

Türkmenistanyň Prezidentiniň ýanyndaky

Demokratiýa we adam hukuklary baradaky
Türkmen milli instituty

Germaniýanyň Halkara hyzmatdaşlyk jemgyýetiniň (GIZ) “Merkezi Aziýada hukuk döwlet gurluşyna
ýardam”

atly sebitleýin taslamasy

Germaniýanyň Ykdysady hyzmatdaşlyk we ösüş Federal
Ministriginiň (BMZ) tabşyrygy boýunça

Türkmenistanyň Raýat kodeksine ylmy-tejribe düşündirişler

TOM 2
(Maddalar 166-329)

Türkmen döwlet neşirýat gullugy
Aşgabat 2012

Türkmenistanyň Raýat kodeksine degişli bu ylmy-tejribe düşündirişi «Merkezi Aziýada hukuk döwlet gurluşyna ýardam» atly Germaniýanyň Halkara hyzmatdaşlyk jemgyýetiniň (GIZ) Sebitleýin maksatnamasyna wekilçilik edýän nemes kärdeşleriniň tejribelerini nazarda tutmak bilen awtorlar düzüminiň, ýagny işçi toparyň işleriniň netijesidir. Düşündirişde agzalan oý-pikirler awtoryň nukdaýnazaryny açyp görkezýär, hem-de awtorlar kollektiwiniň ähli gatnaşyjylarynyň garaýyşlary bilen gabat gelmän biler, we hiç bir hili ýagdaýda asla GIZ-iň syýasatyny ýa-da pikirini görkezýär diýip hasap edip bolmaz.

Kanunlara degişli hemme salgylanmalar 2012-nji ýylyň 1-nji noýabryna çenli ýagdaýa görä berlendir.

Düşündiriş kazylar, prokurorlar, adwokatlary, tejribe geçýän ýuristler, aspirantlar, ýuridiki we ykdysady ugurlaryndan ýokary okuw jaýlarynyň talyplary we mugallymlary üçin, şeýle hem raýatlyk hukugy bilen gyzyklanýan we her günki ýaşayyş durmuşda oňa gabat gelýän raýatlar üçin niýetlenendir.

Düşündirişiň çap edilip çykarylmagy Germaniýanyň Ykdysady hyzmatdaşlyk we ösüş Federal Ministriginiň (BMZ) tabşyrygy boýunça hereket edýän GIZ-iň goldawy esasynda ýerine ýetirildi.

Awtorlar topary:

Annagulyýew Ataberdi, Aşgabat şäheriniň Adwokatlar kollegiýasynyň Prezident Nyýazow adyndaky etrap ýuridik maslahathanasynyň adwokaty, 221-244-nji maddalar

Annamyradow Durdy, Türkmenistanyň Prezidentiniň ýanyndaky Demokratiýa we adam hukuklary baradaky Türkmen milli institutynyň Döwlet öwreniş we halkara gantnaşyklar meseleleri bölüminiň başlygy, ýuridiki ylmlarynyň kandidaty, 206-220-nji maddalar

Araznazarow Batyr, Daşoguz welaýatynyň “Türkmenbaşy” täjirçilik bankynyň dolandyryjysy, 267-299-nji maddalar

Ataýewa Aýsoltan, Türkmenistanyň Adalat ministrliginiň baş maslahatçysy, 166-175-nji maddalar

Glyçhanow Glyçhan, Aşgabat şäheriniň Döwlet ätiýaçlandyryş guramasynyň edara ýörediş we hukuk bölüminiň başlygy, 300-324-nji maddalar

Gurbannazarowa Ýazdursun, Türkmenistanyň Prezidentiniň ýanyndaky Demokratiýa we adam hukuklary baradaky Türkmen milli institutynyň direktory, 201-205-nji maddalar

Gurtmämmadowa Oguljeren, Aşgabat şäheriniň Döwlet kepillendiriş edarasynyň esasy maslahatçysy, 325-329-nji maddalar

Mämmetgurbanowa Araztuwak, Türkmenistanyň Mejlisiniň deputaty, 195-200-nji maddalar

Myradowa Tyllagözel, Türkmenistanyň Ýokary kazyýetiniň kazysy, 254-259-nji maddalar

Nuryýew Ýagmyr, Türkmenistanyň Prezidentiniň ýanyndaky Döwlet we hukuk institutynyň direktory, ýuridiki ylmlarynyň kandidaty, 176-194-nji maddalar

Saryýewa Maýsa, Türkmenistanyň Baş prokuraturasynyň Kazyýet kararlarynyň kanunlylygyna gözegçilik müdirliginiň başlygy, 245253-nji maddalar

Eýwanowa Bestyr, Aşgabat şäher adwokatlar kollegiýasynyň prezidiumynyň başlygy, 260-266-nji maddalar

Awtorlar toparynyň ýolbaşçysy: **Gurbannazarowa Ýazdursun**, Türkmenistanyň Prezidentiniň ýanyndaky Demokratiýa we adam hukuklary baradaky Türkmen milli institutynyň direktory

Maslahatçylar:

Rolf Kniper, Professor, Hukuk ylmlarynyň doktory we hormatly doktor, GIZ-iň halkara eksperti

Ýorg Pudelka, “Merkezi Aziýada hukuk döwlet gurluşyna ýardam” atly Germaniýanyň Halkara hyzmatdaşlyk jemgyýetiniň (GIZ) sebitleýin taslamasynyň ýolbaşçysy, Berlin şäheriniň administratiw kazyýetiniň kazysy

Lado Çanturiýa, Professor, Germaniýanyň Halkara hyzmatdaşlyk jemgyýetiniň (GIZ) tabşyrygy esasynda iş toparynyň ylmy maslahatçysy

Gans-Ýoahim Şramm, Hukuk ylmlarynyň doktory, Bremen şäheriniň uniwersiteti, GIZ-iň halkara eksperti

Redaktor

Ataýew Halykberdi

MAZMUNY
2 BÖLEK
ZAT (EMLÄK) HUKUGY

1 BÖLÜM. EMLÄK

166-njy madda. Düşünje	22
Umumy düzgünler	22
Zatlar we maddy дәл eşretler	23
3. Emlägiň raýat dolanyşygyndan alnan görnüşleri	24
167-nji madda. Gozgalmaýan we gozgalýan zatlar	25
1. Umumy düzgünler	25
2. Gozgalmaýan zatlar	27
3. Gozgalýan zatlar	27
168-nji madda. Bölünmeýän zatlar	27
169-njy madda. Çylşyrymly zatlar	28
1. Umumy düzgünler	28
2. Geleşikleriň zatlaryň ähli düzüm böleklerine degişli bolmagy	29
170-nji madda. Esasy zat we onuň bilen baglanyşykly zat	29
171-nji madda. Aýratyn-kesgitli zatlar we kysymdaşlyk alamatlary boýunça kesgitlenilýän zatlar	30
172-nji madda. Zadyň miwesi	31
Zadyň miweleri	31
Hukugyň miweleri	33
Miwelere bolan hukuk	33
4. Miweleriň gaýtarylyp berilmeginiň getirýän netijeleri	33
173-nji madda. Aksessor hukuklary we çäklendirilen hukuklar	33
1. Aksessor hukuklar	33
2. Çäklendirilen hukuklar	34
174-nji madda. Intellektual işiniň goralýan netijeleri	34
1. Umumy düzgünler	34
2. Intellektual işiniň netijelerini peýdalanmak	35
175-nji madda. Maddy дәл eşretler	36
Maddy дәл emläk eşretleri	37
Şahsy emläk дәл eşretler	37
3. Emläk дәл şahsy hukuklary goramak	38

2 BÖLÜM. EÝELIK ETMEK

176-njy madda. Eýeligiň edinilmegi	40
Taryh we deňeşdirme-hukuk syny (analizi)	40
Düşünje	43
Eýelik etmegi esaslandyrmak üçin erk-islegiň ähmiýeti	45
Göni we aralyk (gytaklaýyn) eýelik etmek	46
Bilelikde eýelik edijiler	48
Bir zadyň düzüm böleklerine eýelik etmek	49
Eýelik etmegiň predmeti	49
177-nji madda. Eýelik etmegiň bes edilmegi	49
Eýelik etmegiň bes edilmeginiň düşüňjesi	50
Eýelik etmäge wagtlaýyn päsgelçilik	50
178-nji madda. Miraslyk Eýelik etmek miras boýunça geçýär.	51
179-njy madda. Eýeçilik prezumpsiýasy (çaklanmagy).....	51
1. Eýeçilik prezumpsiýasynyň (çaklanmagynyň)	

düşünjesi we ähmiýeti	51	2. Öňki
eýelik edijiniň hukuk ýagdaýy	52	
180-nji madda. Ynsaply zat eýesi	54	
Ynsaply zat eýesi düşünjesi	54	
Ynsaply zat eýesi institutynyň maksady	54	181-nji
madda. Ynsaply zat eýesiniň bikanun eýeligindäki zady		
gaýtaryp bermek hakyndaky talaby	55	
Eýelik edijiniň windikasion talaby	56	
Eýelik etmegiň artykmaçlyk hukugy.....	56	182-nji
madda. Ynsaply zat eýesiniň bikanun päsgelçiliginiň		
aýrylmagyny talap etmegi	57	
1. Eýelik edijiniň negator talaby	57	2. Zyýanyň
öwezini dolmagyny talap etmek.....	58	
183-nji madda. Zada hukukly eýelik etmek	59	
Hukukly eýelik etmek düşünjesi	59	
Hukukly eýelik edijä windikasion talap		
bildirmäge ýol berilmezlik	60	
Zadyň we hukugyň miwelerine (önümlerine) bolan hukuk	61	
Göni we gytaklaýyn eýelik etmegi goramak	61	
184-nji madda. Ynsaply zat eýesiniň borçlary	61	
Umumy düzgünler	62	
Çykdaýlaryň öwezini dolmagy talap etmek hukugy	63	
Saklamak hukugy	63	
185-nji madda. Ynsapsyz zat eýesiniň borçlary	64	
Umumy düzgünler	64	
Edilen çykdaýlaryň öwezini dolmak hukugy	64	186-njy madda.
Wagt möhleti sebäpli gozgalýan zatlara		
eýeçilik hukugyny edinmek	65	1. Wagt
möhleti sebäpli eýeçilik hukugyny edinmek düşünjesi	65	
Wagt möhleti sebäpli eýeçilik edinmek we eýeçilik		
hukugyny ynsaply edinmek	66	
Wagt möhleti sebäpli eýeçilik hukugy edinmäge		
ýol berilmeýän ýagdaýlar	66	187-nji
madda. Zada üznüksiz eýelik etmek	66	
188-nji madda. Wagt möhleti sebäpli gozgalmaýan zatlara		
eýeçilik hukugyny edinmek	67	
Wagt möhleti sebäpli gozgalmaýan emläklere eýeçilik hukugyny edinmegiň esasylyk şertleri		
.....	67	
Ynsaply zat eýesini reýestrde ýazgylaryň dogrulygy ýörelgesi esasynda		
goramak	68	189-njy
madda. Zat eýesiniň şikaýatlary sebäpli zada eýelik etmegiň bes		
edilmegi	69	
190-njy madda. Zat edinmekdäki artykmaç hukuklylyk	69	1. Umumy
düzgünler	69	

3 BÖLÜM. EÝEÇILIK

1 BAP. EÝEÇILIK HUKUGYNYŇ MAZMUNY

191-nji madda. Düşünje. Eýeçilik hukugynyň mazmuny	71
Eýeçilik hukugynyň umumy düzgünleri	71
Eýeçilik hukugynyň subýekti	72
Eýeçiligiň obýekti	73
Gozgalýan zatlara eýeçilik hukugy bilen gozgalmaýan zatlara eýeçilik	

hukugynyň aratapawutlyklary	74
Eýeçilik hukugy bilen eýelik etmegiň aratapawudy	74
Eýeçilik hukugy obýektiw we subýektiw manyda	75
TRK-nyň 191-nji maddasyna laýyklykda eýeçilik hukugynyň mazmuny	75
etmek	76
Peýdalanmak	76
Ygtyýar etmek	77
Hukukdan hyýanatçylykly peýdalanmak	77
9. Öz eýeçiliginden peýdalanmazlyga bolan hukuk	78
192-nji madda. Zadyň önjeýli aýrylmaz bölegine eýeçilik hukugy	78
Zadyň önjeýli aýrylmaz böleginiň düşünjesi	78
Ýer uçastogynyň düzümi bölekleri.....	79
193-nji madda. Zady bikanun eýelik edilmeginden talap edip almak we päsgeçilikleri düzetmegi talap etmek	79
Windikasion talap	80
Negator talap	80
194-nji madda. Umumy eýeçilik.....	81
Umumy eýeçiligiň döremeginiň esaslary	81
Umumy eýeçilge gatnaşyjylaryň üçünji şahslara nägilelikleri	82
Umumy eýeçilikdäki zady borçlandyrmagyň tertibi	82
Umumy eýeçilikdäki zatlary saklamak üçin çykdaýlaryň paýlanyşy	82
almakda artykmaçlyk hukugy	83

2 BAP. GOŇŞY HUKUGY

195-nji madda. Düşünje. Birek-biregi hormatlamak	85
Umumy düzgünler.	85
Goňşy hukugynyň subýektleri.....	86
196-njy madda. Ýol berilýän goňşy täsiri	86
Täsir diýen düşünje	87
Düýpli ýa-da düýpli däl täsirler.	87
197-nji madda. Ýol berilmeýän hyýanatçylyk	89
1. Umumy düzgünler	89
198-nji madda. Abanýan howpy düzetmegi talap etmek	90
Umumy ýagdaýlar	90
Howpa ýol bermezlik batradaky talap	91
Akaba hem-de ýerasty suwlaryň ugrunyň üýtgedilmegine gadagan etme	92
199-njy madda. Agaçdan gaçan miweler	93
1. Umumy ýagdaýlar	93
200-njy madda. Goňşy ýer uçastogyndaky agajyň kökleri we şahalary	93
1. Umumy ýagdaýlar	93
201-nji madda. Gurluşyk mahalynda ýer uçastogynyň araçäginiň bozulmagy ...	94
Umumy ýagdaýlar	94
Niýet we gödek geleňsizlik	95
Jedeliň predmeti	95
Öwezini dolunmak hukugynyň emele gelişiniň aýratynlyklary	95
Öwezini dolunmak	96
202-nji madda. Kesekiniň eýelik edýän ýerinden çykalga gurmak	96
1. Umumy ýagdaýlar	96
2. Goňşy ýer böleginden peýdalanmagy aradan aýyrmak	97

203-nji madda. Araçäk lüňüni gurmak	98
1. Esasy ýagdaýlar	98
lüňi gurulandaky harajatlar	98
204-nji madda. Jedelli araçäk	99
Esasy ýagdaýlar	99
Aýratyn ýagdaýlar	99
205-nji madda. Araçäk desgalaryny bilelikde peýdalanmak	100
Umumy ýagdaýlar	100
Araçäk desgadan bilelikde peýdalanmak	100

3 BAP. EÝEÇILIK HUKUGYNYŇ EDINILMEGI WE ONUŇ ÝATYRYLMAGY

§ 1. Gozgalmaýan zatlara eýeçilik hukugynyň edinilmegi we onuň ýatyrylmagy

206-njy madda. Gozgalmaýan zatlara eýeçilik hukugyny edinmegiň tertibi	102
Umumy düzgünler	102
Gozgalmaýan zatlar	102
Notarial tertipde tassyklanylan resminama	103
Zat edinijiniň hasaba alynmagy	104
Resminamanyň hakykylygynyň mazmuny we beýleki şertleri	105
206 ¹ -nji madda. Eýesiz galan gozgalmaýan zada eýeçilik hukugyny edinmek	106
Umumy düzgünler	106
Eýesiz galan gozgalmaýan zady döwletiň eýeçiligi diýip yglan etmekligiň tertibi	107
207-nji madda. Eýeçilik hukugyndan ýüz dönderilmegi	108
Umumy düzgünler	108
Ýüz döndermekligiň hukuk güýji	109
208-nji madda. Edinijiniň bähbitlerini goramak	109
Reýesträki maglumatlaryň hakykylygynyň hem-de doludygynyň prezumpsiýasy (ýuridiki dogry hasaplanylmagy)	109
2. Zady edinijiniň ynsaplylygy	110

§2. Gozgalýan zatlara eýeçilik hukugynyň edinilmegi we onuň ýatyrylmagy

209-nji madda. Eýeçilik hukugyny bermek	111
1. Gozgalýan zatlara eýeçilik hukugyny edinilmegiň esaslary	111
Zady eýeçilige berilmeginiň hökman däl ýagdaýlary	112
Zadyň hakykat ýüzünde berilmegi zada gytaklaýyn eýelik etmeklik bilen çalşyrylmagy	113
4. Zada üçünji şahsyň eýelik etmegi	113
5. Zady bermeklik barada geleşigiň hakykylygy	113
210-njy madda. Ygtyýarsyz şahsdan zady ynsaplylyk bilen edinmek	114
Umumy düzgünler	114
Eýeçilik prezumpsiýasyny (diýip hasaplamaklyklygy) puja çykarmak	116
211-nji madda. Ýitirilen zatlar	116
1. Ynsaply edinmeklige ýol berilmezlik	117
2. Pullary we beýleki gymmatly kagyzlary ynsaply edinmek	117
212-nji madda. Eýeçilik hukugyny saklamak hakyndaky şert	118
1. Düşünje we amaly ähmiýeti	118
213-nji madda. Gozgalýan eýesiz zada eýeçilik hukugyny edinmek	119
Eýesiz zat barada düşünje	119
2. Eesiz zady edinmegiň tertibi	119

214-nji madda. Tapyndy	120	1.
Umumy düzgünler	121	
Tapyndy barada habar bermek we ony goramak borjy	121	
Sylaga bolan hukuk	121	
Tapyndyny satmaga hukuk	122	
215-nji madda. Hum	123	
1. Hum barada düşünje	123	2. Gulluk
borçlary ýerine ýetirilende tapylan hum	125	
216-njy madda. Ýer uçaştogy bilen birleşmek	125	
1. Umumy düzgünler	125	2. Eýeçilik
hukugynyň ýüze çykmagynyň esaslary	126	
217-nji madda. Gozgalýan zat bilen birleşmek	126	
Umumy düzgünler	126	
Umumy eýeçiligiň emele gelmegi.....	126	
Esasy zadyň eýesiniň ilkinjiligi	127	
218-nji madda. Materiallary gaýtadan işlemegiň netijelerine eýeçilik hukugy .	127	
Umumy düzgünler	127	
Şärikli eýeçiligiň döremeginiň ýörite halatlary	128	219-nji madda.
Eýeçilik hukugy başga birine geçen mahalynda hukukdaryň		
ýatyrylmagy	129	
220-njy madda. Hukuklaryň ýitirilmegi zerarly ýeten zyýany töletmek	130	
Umumy düzgünler	130	
Hukuklaryň ýitirilmegi zerarly ýeten zyýany töletmek	130	

4 BAP. ÝAŞAÝYŞ JAÝYNA EÝEÇILIK HUKUGY

§ 1. Umumy düzgünler

221-nji madda. Düşünje	132	1.
Umumy düzgünler we düşüňjeler	132	
Hususy eýeçilik hukugy	133	
Ýaşaýyş jaý eýeleriniň umumy eýeçiligi.....	134	
Ulaghana ýer böleklerine hususy eýeçilik hukugy	135	
222-nji madda. Ýaşaýyş jaýyny edinmekde artyk hukuk	135	
Düşünje we ulanmagyň deslapky şertleri	136	
Kireýine alyjy hökmünde ýaşaýyş jaýynyň täze		
eýesiniň hukuk kabul edililigi	137	
223-nji madda. Ýaşaýyş jaýyna individual eýeçilik		
hukugyny edinmegiň esaslary	137	
1. Umumy düzgünler	137	2. Geleşigi
kepillendiriş tertipde tassyklamak	138	
224-nji madda. Individual eýeçilik hukugynyň predmeti	139	
Umumy düzgünler	139	
Hususy eýeçilikde bolup bilmeýän obýektler.....	140	
Umumy eýeçilikde durýan obýektleriň düzümini artdyrmak	140	
225-nji madda. Umumy eýeçilikdäki paýy kesgitlemek	141	
Umumy eýeçilikdäki paýlary kesgitlemegiň tertibi.....	141	
Öýleriň eýeleriniň şereketi ýatyrylanda paýy kesgitlemek	142	226-njy madda.
Umumy eýeçilikdäki degişli paýy nazara alman,		
individual eýeçiligi özünden aýyrmaga ýol bermezlik	142	
Umumy eýeçilikdäki degişli paýy nazara alman, hususy eýeçiligi		
aýrybaşgalamagyň gadagan edilmegi	142	
Umumy we hususy eýeçiligiň gatnaşygy	143	227-nji madda.
Ýaşaýyş jaý meýdanyna eýeçilik hukugyny jemagat reýestrinde		

bellige almak	143 1.
Eýeçilik hukugyny bellige almak	144 2. Bellige
almagyň tertibi	144

§ 2. Ýaşayyş jaý eýeleriniň özara gatnaşyklary

228-nji madda. Ylaşyklary jemagat reýestrinde bellige almak	146
Umumy düzgünler	146
Ýaşayyş jaýynyň eýeleriniň arasyndaky ylaşyklary jemagat reýestrinde bellige almak borjy	146 3. Sesleriň köplügi bilen kabul edilen çözgütleriň hökmany güýji
147	
229-njy madda. Ýaşayyş jaý eýeleriniň şereketi	148
Ýaşayyş jaý eýeleriniň şereketi diýen düşünje we onuň manysy	148
Ýaşayyş jaýynyň eýeleriniň erki boýunça şereketiň ýatrylmagyna ýol berilmezligi	149 230-njy madda. Ýaşayyş jaý eýesiniň hukuklary
149	
Hususy eýeçilikden erkin peýdalanmak	150
Umumy eýeçilikden peýdalanmak	150 3. Jaý eýeleriniň şereketi hakynda düzgünnama
151	
231-nji madda. Ýaşayyş jaý eýesiniň borçlary	151
1. Ýaşayyş jaýlaryň eýeleriniň borçlarynyň sanawy	152
Indiidual eýeçiligiň goralmagy	152
Jaýlara girmeginiň elýeterlilikini üpjün etmek	152
G. Zyýanyň öweziniň dolunmagyna bolan hukuk	152 2. Ýaşayyş jaýynyň eýeleriniň şereketini ýatarmagyň esaslary
153	
232-nji madda. Umumy eýeçilikden peýdalanmak hukugy	153
Umumy eýeçilik obýektlerinden peýdalanmak hukugy	153
Umumy eýeçilikdäki obýekti saklamak boýunça cykdajylar	154
233-nji madda. Şereket ýatrylanda paýlary kesgitlemek	154
1. Umumy düzgünler	155
234-nji madda. Şereketden cykarmak	155
Umumy düzgünler	156
Şereketden cykarmagyň esaslary	157
Cykarmak hakynda kararyň kabul edilmegi	157

§ 3. Dolandyrmak

235-nji madda. Ýaşayyş jaý eýeleriniň şereketindäki dolandyryş organlary	158
236-njy madda. Umumy eýeçiligi dolandyrmak	159
1. Umumy düzgünler	159 2. Jaý eýesiniň hususy hukugy
160	
3. Umumy eýeçiligi talaba laýyk dolandyrmagyň mazmuny	160
237-nji madda. Ýaşayyş jaý eýeleriniň ygtyýarlary	161
1. Umumy düzgünler	161 2. Jaý eýeleriniň ygtyýarlary
161	
a) hojalyk we maliýe planlaryny düzmegi;	162
b) jaýy doly ýa-da kem-käsleýin dikeltmegi;	162
w) içerki düzgün-tertip düzgünlerini we kadalaryny kabul etmegi;	162 g) şereketiň başlygyny bellemegi we boşatmagy;
162	
d) şereketiň başlygynyň hasabatlaryny diňlemegi;	162 ýe) jaýy saklamak üçin edilmeli cykdajylaryň möçberini kesgitlemegi. .
163	
238-nji madda. Ýaşayyş jaý eýeleriniň ýygnagy	163 239-njy madda. Ýaşayyş jaý eýeleriniň ýygnygyny çagyrmak
164	
1. Umumy düzgünler	164

2.Ýygnagyň teswirnamasy.	165
240-njy madda. Ýygnagyň çözgüt kabul etmek ygtyýary	165
Bir ýaşayş jaýynyň eýesi – bir ses	166
Ýygnagyň kworumy we onda çözgütleri kabul etmek	166
Ses hukugyndan mahrum etmek	166 241-nji
madda. Ýaşayş jaý eýeleriniň şereketiniň başlygynyň ygtyýarlary	167
242-nji madda. Hojalyk meýilnamasy	169 243-nji
madda. Ýaşayş jaýyny bejermek borjy	171 1. Ýaşayş jaý
eýeleriniň her biri umumy eýeçiligi saklamak borçlary	171
2. Çykdaýy tölegleriň yzygiderliligi	172
244-nji madda. Maslahat beriji geňeş	172

BAP. BEÝLEKI ŞAHSLARYŇ EÝEÇILIGINI ÇÄKLI PEÝDALANMAK

§1. Gurluşyk etmek hukugy

245-nji madda. Düşünje	174
Düşünje we umumy düzgünler.....	174
Gurluşyk etmek hukugynyň ýaýraýş çäkleri	175
Gurluşyk etmek hukugynyň hereket edýän möhleti	175 246-nji
madda. Gozgalmaýan emläk hakyndaky	
görkezmeleri ulanmak	176
Umumy düzgünler	176
Gurlan gurluşyklar gurluşyk etmek hukugynyň	
düzümleýin bölegi hökmünde	177
247-nji madda. Gurluşyk etmek hukugyny eýeçilikden aýyrmak	177
Gurluşyk etmek hukugyny eýeçilikden aýyrmak	177
Gurluşyk etmek hukugyny hakyna tabşyrmak	178
248-nji madda. Gurluşyk etmek hukugy üçin tölenýän hak	178
Umumy düzgünler	179
Gurluşyk etmek hukugynyň bir taraplaýyn bes edilmegi	179
Tölegiň möçberini 10 ýyllyk möhlet bilen kesgitlemek	180
249-njy madda. Gurluşyk etmek hukugyny bellige almak	180 250-njy madda.
Gurluşyk etmek hukugynyň ýatyrylmagy	181
Umumy düzgünler	181
Gurlan gurluşygyň ýykylmagy	182
251-nji madda. Gurluşyk etmek hukugy ýatyrylan mahalynda töleg tölemek ..	182
Umumy düzgünler	182
Gurluşyk etmek hukugynyň möhletiniň uzaldylmagy.....	183 3. Jaýyň başga
ýere geçirilmeginiň gadagan edilmegi	183
252-nji madda. Töleg tölemek talaby baradaky hukugy bellige almak	183 1. Töleg
tölemek talaby baradaky hukugynyň özbaşdaklygy	184
2. Gurluşyk etmek hukugyny ipoteka bilen üpjün etmek	184 253-nji
madda. Gurluşyk etmek hukugy ýatyrylan mahalynda	
hukugyň geçijiligi	184
1. Ulaňşyş sferasy (çygry)	184

§2. Uzufrukt

254-nji madda. Düşünje	186
Umumy düzgünler	186
Uzufruktyň predmeti üçünji şahsa berlende zat eýesiniň razylygy	187
Uzufruktyň predmeti	187
255-nji madda. Uzufrukty bellemegi hukuk taýdan	
düzgünleşdirmek	187 256-njy
madda. Uzufruktyň görnüşleri	189

1. Umumy bölünme	189	2. Tölegli
we mugt uzufrukt	189	
Wagtláyn we hemişelik uzufrukt	189	
257-nji madda. Zadyň ýagdaýyny kesgitlemek.....	190	
Umumy düzgünler	190	
Uzufrukta berilýän zatlaryň ýazgysy	190	
258-nji madda. Uzufruktuariniň hukuklary we borçlary	191	
Uzufruktuariniň hukuklary	192	
Uzufruktuariniň borçlary.....	192	
259-njy madda. Uzufruktyň bes edilmegi	193	
Zady eýesine gaýtaryp bermek borjy	193	
Uzufruktuariý bilen zat eýesiniň bir şahsda		
gabat gelmeginiň netijeleri	194	

§ 3. Serwitutlar

260-njy madda. Düşünje	195
Umumy düzgünler	195
Düşünje we ýerine ýetirilýän wezipeler	195
Uzufrukta bolan gatnaşyk	196
Serwitutyň mazmuny	196
Serwitutyň döreýşi	197
261-nji madda. Serwitutyň şertleri	197
Umumy düzgünler	197
Ýer eýesiniň bähbitleriniň goragy	198
262-nji madda. Borçly edilen uçastokdaky desgalary saklamak	198
263-nji madda. Agalyk ediji ýer uçastogyny bölmek.....	199
264-nji madda. Borçly edilen ýer uçastogyny bölmek	199
265-nji madda. Ýer serwitutyny bozulmakdan goramak	199
266-njy madda. Çäklendirilen şahsy serwitut	200

BAP. TALABY ÜPJÜN ETMEGIŇ SERIŞDESI HÖKMÜNDE EÝEÇILIK

§ 1. Girew

267-nji madda. Girew	201	1.
Umumy düzgünler	201	
Girew predmeti	202	
Girewe gatnaşyjylar	203	
Girew gatnaşyklarynyň aksessor häsiýeti.....	203	
Girewiň döremegine esas	203	
Geljekki we şertli talap babatda girew	204	
268-nji madda. Gozgalýan zatlary we gymmatly kagyzlary		
girewe goýmagyn tertibi	204	
Umumy düzgünler	205	
Gozgalýan zatlary we gymmatly kagyzlary girewe goýmak	205	
Girewde üçünji taraplaryň hukugy	206	
Hasaba alnan girew	206	269-njy
madda. Borjy möhletinden öň ýerine ýetirmegiň netijeleri	208	270-nji madda.
Ynsaply girew saklaýjynyň hukuklary	208	
1. Umumy düzgünler	209	2. Ynsaply
girew saklaýja eltýän şertler	209	
271-nji madda. Girewiň çäkleri	209	
Umumy düzgünler.	210	
„Girew hakyndaky“ kanunyň kadalary	210	
272-nji madda. Bergidaryň hukuklaryny edinmek	210	

273-nji madda. Ileri tutulýan talaplar	211
274-nji madda. Girewiň predmetine girýän emläk gymmatlyklaryna girewiň degişli bolmagy	212 275-nji madda. Eýelik etmegi bermek bilen baglanyşykly girew
Umumy düzgünler	213
Girew predmetine ygtyýarlyk edýän girew saklaýjynyň hukuklary we borçlary	214
Zady üçünji tarapa geçirmek boýunça girew berijiniň hukuklary	214
Girew predmetiniň ýok bolmak howpy. Taraplaryň hukuklary we borçlary	215
276-njy madda. Girew hukugy bellige alnanda girew berijiniň borçlary	216
1. Umumy düzgünler	216 2. Girew predmetini girew saklaýja geçirmek talaby
277-nji madda. Soňraky girew	217
278-nji madda. Girew predmeti hakyndaky geleşikleri baglaşmak	218
279-njy madda. Birnäçe gezekki girew	218
280-njy madda. Girew saklaýjynyň hukuklaryny goramak	219
281-nji madda. Girew hukugynyň täze kreditora geçmegi	220
Umumy düzgünler	220 2. Üçünji taraplaryň hukuklary
predmetiniň geçirilmegine ýol berilmesizligi	221 3. Talapsyz girew
282-nji madda. Girewiň bes edilmegi	221
283-nji madda. Girewden ýüz döndermek arkaly girewiň bes edilmegi	222 1. Girew saklaýjy tarapyndan girewden boýun gaçyrmak.....
Girew predmetini gaýtaryp bermek bilen girewi bes etmek	222 284-nji madda. Girew zadynyň girew saklaýjynyň eýeçiligine
geçmegi netijesinde girewiň bes edilmegi	223
Umumy düzgünler	223
Umumy kadadan çykma.....	223 285-nji madda. Girew bes edilen mahalynda girew saklaýjynyň borçlary
286-njy madda. Girew saklaýjynyň talaplaryny kanagatlandyrmak	224
287-nji madda. Eýeçilik hukugynyň girew saklaýja gös-göni geçmegi hakyndaky ylalaşygyň hakyky dälidigi.....	226 288-nji madda. Girew zadyny satmak.....
289-njy madda. Birnäçe gezek girew goýlan zady satmak	227
290-njy madda. Girew zadynyň satmak hukugy bar bolan şahsa berilmegi	227
291-nji madda. Zadyň satyljagy hakynda duýdurmak	228
292-nji madda. Zady jemagat önünde geçirilýän söwdalarynda satmak	229 293-nji madda. Girew zadyny materialyň gymmatyndan arzan
nyrhdan satmaga ýol bermezlik	230 294-nji madda. Girew zadyny satmagyň beýleki kadalary
295-nji madda. Girew saklaýjynyň we zat eýesiniň söwdalara gatnaşmagy	232
296-njy madda. Nagt pula satmak	233
297-nji madda. Girew zadyny kanuny esasyda eýeçilikden aýyrmagyň netijeleri	234
298-nji madda. Talaplary durmuşa geçirmek tertibi	235
299-njy madda. Zady satmakdan düşen pul	235

§ 2. Ipoteka

300-nji madda. Düşünje	236
Umumy düzgünler	236
Ipoteka – talaby üpjün etmegiň serişdesi hökmünde	239 3. Ipotekanyň bellenilmeginiň aýratynlyklary
	239

4. Ipotekanyň gatnaşyjylary	241	5. Talabyň
çalşyrylmagy (300-nji maddanyň 3-nji bendi)	242	
301-nji madda. Umumy ipoteka	242	
1. Umumy düzgünler	243	2. Ipoteka
eýesiniň kanagatlandyrylmagy	243	302-nji madda. Zat
eýesiniň ipotekasy.	244	
303-nji madda. Ipotekany bellige almak	245	
1. Umumy düzgünler	245	2.
Ipotekanyň bellige alynmagy	246	
3. Kepillendirilen (üpjünçilikli) ipoteka	246	
304-nji madda. Ipoteka arkaly gozgalmaýan zadyň		
birnäçe gezek berlip bilinmegi	247	
Umumy düzgünler	247	
Zat eýesiniň başlangyjy boýunça ipotekanyň bes edilmegi	248	305-nji madda.
Ipotekaly üpjün edilen talabyň şahsy bergidary bolmadyk zat		
eýesiniň hukuklary	248	
Umymy düzgünler	249	
Talaby ýerine ýetirmekligiň möhletini kesgitlemek	250	
306-njy madda. Zat eýesiniň kreditory kanagatlandyrmak hukugy	250	
Umumy düzgünler	251	
Talabyň zat eýesine geçmegi	251	
Zat eýesiniň zerur resminamalary almaklyga hukugy	252	
307-nji madda. Ipotekanyň gozgalmaýan zadyň miwelerine degişli bolmagy	252	
Umumy düzgünler	252	
Ipotekanyň çäkleri	253	
308-nji madda. Ipoteka arkaly berlen zady saklamak borjy	254	1. Zadyň
hakyky gymmatyny saklamak borjy	254	
Ipoteka zadynyň ätiýaçlandyrylmagy.....	255	
Ipoteka zadyny dolandyrmagyň ipoteka eýesine berilmegi	255	
Zady eýeçilikden aýyrmazlyk barada ylalaşyk hakyky dälidir	256	309-njy madda.
Ipotekanyň we onuň üpjün edýän talabynyň başga şahsa		
geçmegi	257	1.
Ipotekanyň aksessor häsiýete eýe bolmagy	257	
2. Ipotekanyň geçirilmeginiň hakykylygynyň şertleri	258	
310-njy madda. Bergidaryň täze kreditoryň önündäki borçlary	259	
Umumy düzgünler.	259	
Esassyz baýamaklygy sebäpli bergidaryň köne kreditora talaplary	259	311-nji madda.
Ipoteka we talap täze kreditora geçýän mahalynda jemagat reýestrindäki ýazgynyň hakykylyk		
prezumpsiýasy	260	
Umumy düzgünler	260	
Jemagat reýestrindäki maglumatlaryň hakykylyk prezumpsiýasy	260	
312-nji madda. Üçünji şahslaryň hukuklary	261	
1. Üçünji şahs tarapyndan talabyň ýerine ýetirilmegi	261	2. Şahsy
bergidar tarapyndan talabyň ýerine ýetirilmeginiň netijeleri	262	
313-nji madda. Kreditoryň talapdan ýa-da ipotekadan ýüz döndermegi	263	
Umumy düzgünler	263	
Kreditoryň ipotekadan ýüz döndermegi we onuň netijeleri	263	
Zat eýesiniň jedelleşmek hukugy	264	
314-nji madda. Ipoteka arkaly berlen zady satmak talaby	264	
Umumy düzgünler.	264	
Ipoteka zadynyň mejbury satylmagyny düzgünleşdirýän kadalar	265	
315-nji madda. Mejbury satmak	266	
Umumy düzgünler	266	

Mejbur ediş tertipde satmak barada kazyýetiň çözgüdiniň çap edilmegi .	267
316-njy madda. Gozgalmaýan zatlary satmagyň başga formalary	267
Umumy düzgünler	267
Eýeçilik hukugynyň ipoteka eýesine geçmeginiň gadagan edilmegi	268
317-nji madda. Bergidaryň satmakdan soňky hukuklary	269
Umumy düzgünler	269
2. Ýaşayyş jaýynyň kireýine alyjysy bolmaklyga hukuk	269
318-nji madda. Söwdalaryň öňüni almak	270
1. Talaby möhletinden öň kanagatlandyrmak bilen söwdalaryň öňüni almak	270
Mejbury ediş tertibindäki satuwyň öňüni almaklygyň möhletleri	271
319-njy madda. Kreditoryň, bergidaryň we zat eýesiniň söwdalara gatnaşmagy	272
320-nji madda. Söwdalary gaýtadan geçirmek	272
1. Ilkinji söwdalaryň hakykylygynyň başlangyçlary	273
2. Gaýtadan söwdalaryň geçirilmegi	273
321-nji madda. Zadyň satylmagy netijesinde söwdalary ýatyrmak	274
Umumy düzgünler	275
Satyn alyja eýeçilik hukugynyň geçýän pursady	275
Zadyň söwdada satylmagynyň netijeleri	276
Zat satylandan soňra miras haklylyk	276
322-nji madda. Zat satmakdan düşen puly paylamagyň tertibi	277
Umumy düzgünler	277
Satuwdan düşen pullaryň kreditoryň arasynda paýlanylmagy	278
323-nji madda. Söwdalaryň talaba laýyk däl geçirilmegi bilen baglanyşyklykda döwletiň raýdaş jogapkärçiligi	279
324-nji madda. Zady mejbur ediş tertibinde dolandyrmak	280
Umumy düzgünler	281
Mejbury dolandyrmak barada kazyýet çözgüdiniň kabul ediliş tertibi	281
Mejbur ediş tertipde dolandyrmagy bellemegiň başlangyçlary	282
Bergidaryň borçnamalary	282
Dolandyryjynyň zadyň miwelerine we girdejilerine bolan hukugy	283
Mejbur ediş tertipde dolandyrmagyň bes edilmegi	283

4 BÖLÜM. JEMAGAT REÝESTRI

Jemagat reýestri bölümine umumy düşündirişler.	284
Bellige almak	285
Ýer böleklerine bolan hukuklary bellige almak	286
Ýaşayyş jaýlaryna we öýlerine bolan hukuklary bellige almak	287
Döwlet eýeçiliginiň obýektleri bilen geleşikleri bellige almak	288
325-nji madda. Jemagat reýestrini bellemek	290
Jemagat reýestriniň elýeterliligi.	290
Jemagat reýestrini guramak barada kanunçylyk	291
326-njy madda. Reýestriň maglumatlarynyň hakykylyk we dolulyk prezumpsiýasy	291
Dogrulyk prezumpsiýasy	291
Ýazgynyň nätaklyklygy hakynda alyjy garşylyk bildirende ýa-da habarly bolanda ýazgynyň dogrulygy	292
327-nji madda. Nätaklyk ýazgyny düzetmek üçin razyçylygy talap etmek	293
328-nji madda. Reýestrde bellige alnan hukuklaryň nobatlylygy	293
329-njy madda. Jemagat reýestrindäki deslapky ýazgy	294

1 BÖLÜM. EMLÄK

166 madda. Düşünje

Fiziki we ýuridiki şahslaryň eýeläp, peýdalanylýan we ygtyýar edip bilýän hem-de çäklendirilmedik möçberde edinip bolýan, özem kanunda gadagan edilmedik ýa-da ahlak normalaryna garşy gelmeýän islendik zat we maddy däl eşret emläk hasaplanýar.

Emlägiň dolanyşykda bolmagyna ýol berilmeýän ýa bolmasa dolanyşykda bolmagy çäklendirilýän görnüşleri kanunda gös-göni görkezilmelidir.

1. Umumy düzgünler

“Emläk” diýen düşünje TRK-nyň zat hukugynyň esasy düşüňjesi bolup durýar. Şonuň üçin hem zat hukugynyň hut emläk baradaky äşgär düşündirişden başlanýandygy tötänleýin däl. Beýleki bir tarapdan bolsa ol toplanma häsiýetdedir we onuň mazmunyny belli bir hukuk gatnaşyklarynda anyk emläkleýin zat babatynda dogry ulanymagyny kesgitlemek zerurdyr.

Aýry-ayry emläkleýin zatlar, meselem, kärhanalar ýaly zatlar bilen, öz sanawyny düzýän GDA ýurtlarynyň bir ülnüdäki raýat kodeksinden tapawutlylykda TRK emläk baradaky umumy düşündirişden ugur alýar we raýat dolanyşygynyň aýry-ayry zatlaryny anyklaşdyrmakdan boýun gaçyrýar. Şular ýaly çemeleşmek amatlydyr, sebäbi her bir anyk halatda haýsy zadýň raýat dolanyşygynyň zady bolup biljekdigini we haýsynyň bolup bilmejekdigini takykklamak gerek bolmaýar. TRK-nyň 166-njy maddasynyň ýörelgesine laýyklykda ähli zatlar we maddy däl emläk eşretleri, eger munuň özi kanun bilen gadagan edilmedik ýa-da ahlak kadalaryna ters gelmeýän bolsa, emläk bolup durýar.

«Emläk» diýen düşünje howaýy we toplanma häsiýetindäki düşünje bolmak bilen anyk bir zat bolmaýan hem bolsa, ol TRK-synda ýygý-ýygýdan duşýar. Mysal üçin, TRK-nyň 65-nji maddasynyň 2-nji bendinde ýuridik şahsyň ýatyrylan mahaly onuň emlägi diýlip onuň zatlaryna we emläk hukuklaryna düşünilýär, haçanda ýuridik şahsyň ýa-da hususy telekeçiniň borçnamalary boýunça özüne degişli ähli emlägi bilen bir hatarda çekmeli jogapkärçiligi hakynda gürrüň gidende-de şolara düşünilýär. Şeýlelikde, emläk diýlip zatlaryň, emläk hukuklaryň we borçlaryň jemine düşünilýär. Emläge hut şonuň ýaly düşünmek TRK-nyň 166-njy maddasynda berkidilendir.

Emläk diýlip zatlara we zatlaryň jemine düşünmek mümkindir. Emläge zat hökmünde bolan düşünje raýat hukugynda henizem ýaýrandyr. Ol TRK-nyň bölünmeýän zatlar hakyndaky 168-nji maddasynda, çylşyrymly zatlar hakyndaky 169-njy maddasynda berkidilendir.

Kärhananyň satyn almak-satmak, girewine bermek, kärendesine bermek we beýleki geleşikleriň zatlary bolup biljek kärhananyň işi üçin niýetlenilen ýer uçastoklary, binalar, desgalar, enjamlar, inwentarlar, çig mal, önümler, talap hukugy, bergiler, şeýle hem kärhanany, onuň önümlerini, işlerini we hyzmatlaryny aýratynlaşdyrýan belliklere (firma adyna, haryt nyşanlaryna, hyzmat ediş nyşanlaryna) bolan hukuk we beýleki aýratyn hukuklar emläge degişlidir. Emma satyn almak-satmak şertnamasynda bu zatlaryň hemmesi aýratyn sanalyp geçilmelidir, sebäbi satyn alýa geçýän eýeçilik hukugy tutuşlygyna ähli emläge däl-de, aýry-ayry zatlar babatynda geçýär. Bu bolsa ýer uçastogyna bolan eýeçilik hukugy hem-de inwentara bolan eýeçilik hukugynyň bir-birinden düýpli tapawutlanýandygy bilen düşündirilýär we TRK bulary bir-birinden tapawutlylykly kadalaşdyrýar. Emläk diýen düşünje mirasdarlyk hukugynda hem ulanylýar. Miras emlägine, miras berijiniň şahsyýeti bilen aýrylmaz baglanyşykly bolan hukuklardan miras goýujynyň ömrüne we saglygyna ýetirilen zeleliň öwezini dolmaga, hossarlyk haklaryny almaga bolan hukuk, ylmy, edebiyat, sungat eserlerini döretmegi buýurmak baradaky awtorlyk şertnamasyny boýunça borçlar, şeýle hem şular ýaly beýleki hukuklar we borçlar beýleki zatlar hem-de emläkleýin hukuklary we borçlary girýär.

2. Zatlar we maddy däl eşretler

TRK-nyň 166-njy maddasy emlägiň ähli düzüm böleklerini zatlara we maddy däl eşretlere bölýär. Bu bölünmek düýpli bolup durýar, sebäbi TRK ýüze çykýan möhüm hukuk netijelerini we olar babatynda hukuklaryň ýüze çykmagynyň şertlerini bu bölünmek bilen baglaşdyrýar. TRK-nyň 206, 209-njy maddalary.

Zatlar - munuň özi gaty, suwuk, gaz ýa-da beýleki fiziki ýagdaýda bolýan daşky dünýäniň maddy närseleridir. Zatlaryň niýetleniş esasy raýat hukugyna gatnaşýjylaryň isleglerini kanagatlandyrmak bolup durýar.

Görnüşine baglylykda raýat kanunçylygy dürli zatlaryň hukuk düzgünini, olara bolan hukuklary edinmegiň ýol berilýän usullaryny, şol hukuklaryň möçberini we mazmunyny, şeýle hem borçnamalaýyn hukuklary we borçlary edinmegiň ýol berilýän usullaryny, olary amala aşyrmagyň çäklerini we başgalary kesgitleýär.

Beýleki taraplara berlip bilinjek talaplar we hukuklar, ýagny dolanyşyga ukypli hukuklar we talaplar maddy däl eşretlere degişlidir. TRK-nyň 175-nji maddasynda berilýän düşündirişe seret.

TRK-nyň 166-njy maddasynda laýyklykda emläkleriň we maddy eşretleriň emlägiň görnüşleri hökmündäki möhüm aýratynlygy fiziki we ýuridik şahslaryň «olara eýelik edip, olardan peýdalanylýan, olara ygtyýar edip biljekdiginden» ybaratdyr. Şonuň üçin hem şol zatlara eýelik etmek, olardan peýdalanmak, olara ygtyýar etmek mümkinçiligi emläk diýen düşüňjäniň möhüm bölegi bolup durýar. Şu sebäbe görä atmosfera howasy emläk bolup durmaýar.

3. Emlägiň raýat dolanyşygundan alnan görnüşleri

Dolanyşykda bolmagyna ýol berilmeýän ýa-da çäklendirilýän emlägiň görnüşleri kanunda göni görkezilen bolmalydyr. Dolanyşyk ukyby çäklendirilen obýektleriň toparyna dolanyşygyň diňe belli bir gatnaşyjylaryna degişli bolup biljek desgalar degişlidir, mysal üçin, “Yarag hakynda” 2009-njy ýylyň 21-nji noýabrynda kabul edilen Türkmenistanyň Kanuny bilen raýat we gulluk ýaraglarynyň dolanyşygyna çäklendirme girizilen. Emma belli bir emlägiň diňe döwlet eýeçiliginde bolmagy raýat dolanyşygyndan alnan emläk barada gürrüň baryandygyny aňlatmaýar, sebäbi döwletiň özi bu emlägi satyn almak-satmak şertnamasynyň esasynda edinýär. Megerem, bu zatlar döwletiň ýörite peýdalanmagyndaky zatlardyr. Şeýlelikde, her bir anyk ýagdaýda olaryň raýat dolanyşygyndan alnandygy ýa-da alynmandygy barlanylmalydyr. Käbir halatlarda zatlar, mysal üçin, köçeler, meýdançalar we başgalar, umumy peýdalanmakda bolup biler. Bu zatlar jemagat peýdalanlyşygynda bolýan zatlardyr we olarda bu düzgün döwletiň ýörite çözgüdi esasynda döreýär. Käbir obýektler döwlet edaralarynyň ýörite peýdalanmagynda bolup biler, şol zatlar bilen peýdalanmak diňe ýörite rusgatnamalaryň esasynda amala aşyrylýar. Olar ministrlikleriň we pudaklaýyn dolandyryş edaralarynyň binalarydyr, bilim hem-de saglygy goraýyş edaralarynyň desgalarydyr. Bu halatlaryň ählisinde dolanyşykda bolmagy çäklendirilen emlägiň aýry-aýry görnüşleri barada aýdylýar.

167 madda. Gozgalmaýan we gozgalýan zatlar

1. **Zat gozgalmaýan we gozgalýan bolup biler.**
2. **Ýer uçastoklary, ýerastynyň uçastoklary, aýrybaşga suw obýektleri we ýer bilen pugta baglanyşykly zatlaryň hemmesi, ýagny özleriniň niýetlenilişine laýyk zyýan ýetirmän orunlaryny üýtgetmek mümkin bolmadyk obýektler, şol sanda tokaýlar, köp ýyllyk agaclar, jaýlar, desgalar gozgalmaýan zatlara (gozgalmaýan emläk, gozgalmaýan zat) degişlidir.**
3. **Gozgalmaýan emlägi degişli däl zatlar, şol sanda pul we gymmatly kagyzlar gozgalýan emläk diýlip ykrar edilýär.**

1. Umumy düzgünler

Zatlaryň gozgalmaýan we gozgalýan zatlara bölünmegi raýat hukugy üçin wajyp bolup durýar. Bu bölüniş şol zatlaryň tebigy häsiýetlerine böljekleýin esaslanýan hem bolsa: gozgalmaýan zatlar, kada bolşy ýaly, ondan - oňa geçirilip bilinmez, olar hususy - belli bir häsiýetli we çalşyp bolmaýan zatlardyr, gozgalýan zatlar bolsa ondan - oňa erkin geçirilip bilner, kanun çykaryjynyň gozgalmaýan we gozgalýan zatlary hukuk taýdan düzgünleşdirilmeginiň bir- birinden tapawutlanýandygy hakyndaky çözgüdi esas bolup durýar.

Professor Kniperiň dogry belleşi ýaly, jemagatçylyk ýörelgelerini resmileşdirmekdäki tapawut gozgalýan zatlary satyn almak bilen gozgalmaýan zatlary satyn almakdaky tapawut esasy sebäp bolup durýar. Eýeçiligiň aýyl-saýyl resminamalaşdyrylmagynyň iş dolanyşygynyň ýeňilligi we durnuklylygy hem-de bazar gatnaşyklary üçin aýgtyly ähmiýeti bardyr. Daşyndan aňsatlyk bilen tanap bolýan ölçegler ylalaşýan potentsional taraplara uly harajatlary çykarmaýan we şübheleşmeýän eýäni kesgitlemäge mümkinçiligi üpjün etmelidir, mundan başga hem: olaryň başga tarapyň eýeçiligine ak ýürekli ynanmagynyň, kanun arkaly göz önünde tutulan ölçegler berjaý edilen halatynda, hukuk ulgamy bilen goraljakdygyny çak etmäge mümkinçiligi bolmalydyr. Gozgalýan zatlar barasynda bu orny eýelik etmek öz üstüne alýar: TRK-nyň 179-njy maddasyna laýyklykda zada eýesi hökmünde eýelik edýän eýe hakykat ýüzünde hem onuň eýesi bolup durýar.

Gozgalmaýan zatlar barasynda bu wezipäni reýestr öz üstüne alýar: TRK-nyň 326-njy maddasyna laýyklykda reýestrdäki ýazgylaryň hakyky hukuk ýagdaýyna laýyk gelýändigini çaklanylýar, ýagny eýe hökmünde reýestrde kim ýazylan bolsa, ol hakykatda hem eýe bolup durýar. Şunda bir tarapdan, eger hakyky eýe reýestrde bellige alnan bolsa, onuň hakyky eýeden edinişini göz önünde tutmak mümkindir, çünki onuň ak ýürekli ynamy goralýandyr. Başga bir tarapdan bolsa, şu kadanyň maksatlaryna görä edinmek diňe zady edinişiniň täze eýe hökmünde reýestrde bellige alnanlygy bilen tamamlanýandygyny bildirýär. Bellige almagyň edinmek babatda hukuk kesgitleýji ähmiýeti bardyr. Ol hakykatdan hem diňe bellige alyş ýazgysyny reýestre girizmek bilen tamamlanylýar.

2. Gozgalmaýan zatlar

Düşündirilýän maddanyň 1-nji bendi gozgalmaýan emlägiň hataryna birinjiden, ýer uçastoklaryny, ýerasty baýlyklaryň uçastoklaryny we aýrybaşgalanan suw desgalaryny degişli edýär. Ikinjiden gozgalmaýan emläge ýer bilen mäkäm baglanyşykly bolan ähli zatlar - binalar, desgalar, tokaýlar, köp ýyllyk ösümlikler we ondan-oňa geçirilmegi olaryň niýetlenilişine bimöçber zelesiz mümkin bolmadyk beýleki desgalar degişli edilen. Bu desgalar olar ýer bilen baglanyşykly bolup durýança gozgalmaýan zatlar diýlip ykrar edilýär. Olar ýerden bölünip aýrylan mahaly gozgalýan zatlara öwürülýärler.

TRK gozgalmaýan zatlaryň hukuk düzgüniniň aýratynlyklaryny berkidýär: mysal üçin, TRK-nyň 206-njy maddasyna laýyklykda gozgalmaýan zatlary edinmek üçin kepillendiriş tertibinde tassyklanylýan resminama we jemagat reýestrinde bellige alynmak zerurdyr.

Meselesi gozgalmaýan zatlar bolan borçnamalar umumy kada boýunça olaryň bolýan ýerinde ýerine ýetirilýär.

3. Gozgalýan zatlar

Raýat kodeksi we beýleki kanunlar bilen gozgalmaýan zatlara degişli edilmedik zatlar, şol sanda pullar we gymmatly kagyzlar gozgalýan zatlar bolup durýar.

Gozgalýan zatlara bolan hukuk (umumy kada boýunça) döwlet tarapyndan bellige alynmaga degişli däldir. Emma kanun gozgalýan emlägiň aýry-aýry görnüşleri üçin şeýle bellige almagyň, hususan-da awtomotoulag serişdeleriniň bellige alynmagynyň zerurdygyny göz önünde tutup biler.

168 madda. Bölünmeýän zatlar

Bölünmegi netijesinde bölekleri öz häsiýetini we ilki başy zadyň niýetlenen maksadyny ýitirýän zat bölünmeýän zat diýlip ykrar edilýär.

Zatlary bölünýänler we bölünmeýänler hökmünde tapawutlandyrmak olaryň zatlary fiziki taýdan bölekler bölmeği mümkindigini şertlendirýän tebigy häsiýetlerine baglylykda geçirilýär, şunda olaryň her biri bölünmeýän zadyň hyzmat eden maksadyna hyzmat etmek ukybyny saklaýar. Mysal üçin, awtomobil, diwan, telewizor bölünmeýän zatlardyr, ýer uçastogy, binalar bolsa bölünýän zatlardyr. Bölünýän zat belli bir çäge çenli şonuň ýaly bolup durýar, şondan soň soňraký bölmek onuň niýetlenilen maksadynyň ýitirilmegine getirýär. Şonuň üçin hem şeýle çäge ýetilen mahaly ol bölünmeýän zada öwrülýär.

Zatlary bölünýän we bölünmeýän zatlaryň toparlaryna bölünmegiň, esasan, umumy eýeçiligi bölmek we ondan paýy bölüp aýyrmak üçin hukuk ähmiýeti bardyr. Mysal üçin, bölünýän zatlar olaryň her birine olaryň elin ýagdaýdaky paýyny bölüp bermek bilen eýeleriň arasynda bölünip bilner. Bölünmeýän zat bolsa eýeleriň birine berilýär, ol bolsa beýlekilere olaryň paýlarynyň bahasyny töleýär, ýa bolmasa şol zat satylýar, gazanylan pul möçberi bolsa olaryň her biriniň paýyna deňeçerlikde eýeleriň arasynda paýlanýar.

Kazyýet iş tejribesi elin ýagdaýda bölünmegi niýetlenilen maksadyny üýtgetmezden mümkin bolsa hem, zatlaryň çeperçilik ýada maddy gymmatyny ep-esli derejede pese gaçyryan zatlary (ýörite kitaphana, kolleksiyalar we başgalar) hem bölünmeýän zatlar diýip ykrar edýär.

169 madda. Çylşyrymly zatlar

Eger dürli kysymly zatlar bir bütewi görnüşe girip, birleşme netijesinde umumy niýetlenilen maksady boýunça peýdalanmaga mümkinçilik berýän bolsa, ol bir zat (çylşyrymly zat) hökmünde garalýar.

Çylşyrymly zat barada baglaşylan geleşiğiň güýji, eger şertnamada başgaça bellenilmedik bolsa, şol zadyň ähli düzüm böleklerine degişlidir.

1. Umumy düzgünler

Çylşyrymly zat şu alamatlary bilen häsiýetlendirilýär: 1) ol dürli kysymly zatlardan ybaratdyr, şonuň üçin hem bir kysymly zatlaryň jemine (belli bir mukdaryna) (sygyrlaryň sürüsi, kitaphana we başgalar) çylşyrymly hökmünde garalyp bilinmez, 2) çylşyrymly zady düzýän bölekler öz aralarynda fiziki taýdan baglanyşykly däldir (dürli kysymly şaýlardan ybarat bolan telewizor hukuk nukdaý nazaryndan çylşyrymly zat däldir); 3) zatlaryň jemi umumy niýetleniş üçin peýdalanylýan bir bitewi zady döredýär; 4) çylşyrymly zady düzýän bölekleriň her biri şol bir niýetlenilişi boýunça özbaşdak ulanylýp bilner we şeýlelik bilen olar babatda degişlilik oruny ýerine ýetirmeýär. Mebel garnitury, serwis, kärhana - emläk toplumu we şonuň ýaly başga zatlar şu alamatlaryň ählisine eýedir.

2. Geleşikleriň zatlaryň ähli düzüm böleklerine degişli bolmagy

Çylşyrymly zatlar özbaşdak görnüş hökmünde bölmegiň hukuk ähmiýeti olaryň düzýän bölekleriniň jeminiň bir zat hökmünde ykrar edilýändiginden ybaratdyr. Şonuň üçin hem ol obýekt bolan geleşik boýunça onuň düzümine girýän ähli zatlar berilmelidir. Şonuň bilen bilelikde, çylşyrymly zat bölünýän zat bolup durýany sebäpli, şertnama bilen hemme zatlar däl-de, ony düzýän käbir zatlaryň berilmäge degişlidigi göz önünde tutulyp bilner. Çylşyrymly zatlar hökmünde zady toparlara bölmek harydyň toplumyny kesgitlemek, borçnamalary bölekler bölüp ýerine ýetirmek (ol çylşyrymly zadyň düzümine girýän in soňky zat berlen pursatdan başlap ýerine yetirilen diýlip hasaplanýar), paýly eýeçilikde bolýan emlägi paýlamak we ondan paýy bölüp bermek (eýeler tarapyndan çylşyrymly zady bölmek barasynda ylalaşyk gazanylmadyk mahaly oňa bölünmeýän we bölünmäge degişli bolmadyk zat hökmünde garalmalydyr) üçin ähmiýeti bardyr.

170 madda. Esasy zat we onuň bilen baglanyşykly zat

Başga (esasy) zada hyzmat etmek üçin niýetlenilen we onuň bilen umumy maksada eýerýänligi (oňa degişlilik) sebäpli baglanyşykly bolan zat, eger şertnamada başga zat göz önünde tutulmadyk bolsa, esasy zadyň ykbalyna eýedir.

Eger birnäçe özbaşdak zatlar haýsydyr bir hojalyk maksatlaryny gazanmak üçin bir-birine baglanyşykly ulanylýan bolsa, özbaşdak bar bolan we şol zatlaryň özara baglanyşygy arkaly bellenilýän hukuk gatnaşyklarynyň predmeti bolup durýan zat esasy zat diýlip atlandyrylýar, degişli zatlar diýlip bolsa diňe esasy zadyň üstüni ýetirýän hem-de şol hukuk gatnaşyklaryna özbaşdak däl-de, eýsem, esasy zat bilen öz aragatnaşygy arkaly girýän zatlar ykrar edilýär. Mysal üçin, awtomobil esasy zat, esasy zada (awtomobile) hyzmat edýän, ýöne aýrybaşgalamagyň özbaşdak zady bolup bilýän awtomobiliň ätiýaçdaky tigri bolsa degişli zat bolup durýar.

Zadyň esasylygy we degişlilik boýunça aragatnaşygynyň häsiýetli aýratynlygy, özbaşdak bar bolan zatlaryň niýetlenilişine görä şol bir hojalyk maksatlarynda peýdalanmak üçin birleşmegine we esasy zady emle getirmegine düşüňip bolar. Emma degişli zatlar tutuşlygyna alnanda tabyn bölekleriň biriniň bolup, beýlekisiniň bolmazdan peýdalanylmaýandygyny göz önünde tutýan çylşyrymly zatlardan tapawutlylykda özbaşdak zatlar ähmiýetini saklap galýar, şonuň üçin hem kanun degişli zatlaryň şertnamalaýyn tertipde esasy zadyň kysmatyna eýermelidigi hakyndaky umumy kadany çäklendirmäge rugsat berýär. Degişli zadyň esasy zadyňkydan başga eýesi bolup biler we esasy zatdan garaşsyz girewiň ýa-da serwitutyň

predmeti bolup biler, şonuň ýaly esasy zat hem degişli zatdan garaşsyz girewiň ýa-da serwitutyň predmeti bolup biler. Esasy zat we degişli zatlar üçin hak isleg bildirmegiň möhleti hem tapawutly bolup biler. Hojalyk dolanyşygynda çylşyrymly zatlar we degişli zatlar düşüňjelerini tapawutlandyrmak örän möhümdir, emma bu düşüňjeleri kesgitlemek bir zat bilen beýleki zadyň arasyndaky gatnaşyklaryň seljermesini geçirmek bilen şertlendirilendir, jedel bolsa olary hukuk taýdan kwalifisirlemek hakynda bolup biler.

171 madda. Aýratyn-kesgitli zatlar we kysymdaşlyk

alamatlary boýunça kesgitlenilýän zatlar

1. **Diňe özüne mahsus alamatlar boýunça beýleki zatlardan aýrylan zat aýratyn-kesgitli zat diýlip ykrar edilýär. Aýratyn-kesgitli zat çalşyryp bolmaýan zatdyr.**

2. **Kysymdaş zatlaryň hemmesi üçin mahsus alamatlary bolan (kysymdaş zat) we sany, agramy, ölçegi bilen kesgitlenilýän zatlar kysymdaş alamatlary boýunça kesgitlenilýän zatlar diýlip ykrar edilýär. Kysymdaş zatlar çalşyryp bolýan zatlardyr.**

Aýratyn-kesgitli zatlar şolar ýaly beýleki zatlardan tapawutlandyrmak mümkin bolan alamatlara eýedir. Kysymdaş alamatlary bilen kesgitlenilen zatlar sany, agramy, beýleki ölçeg birlikleri bilen häsiýetlendirilýär, ýagny bir kysymdaky zatlaryň belli bir sanyny özünde jemleýär.

Aýratyn-kesgitli zatlar kysymdaş zatlardan tapawutlylykda hukuk taýdan çalşyp bolmaýan zatdyr, şonuň üçin meselesi şeýle zat bolan borçnama ol zat harap bolan halatynda bes edilýär. Zatlary aýratyn-kesgitli we kysymdaş zatlara bölünmegiň şertnamanyň hukuk ýagdaýyny kesgitlemek üçin ähmiýeti bardyr. Mysal üçin, diňe kysymdaş zatlar karzyna almagyň, aýratyn-kesgitli zatlar bolsa kärende şertnamalarynyň we mugt peýdalanmagyň predmeti bolup biler.

172 madda. Zadyň miwesi

1. **Zadyň berýän girdejisi, ösüşi we artykmaçlygy şol zadyň miwesidir.**
2. **Hukugy peýdalanmak netijesinde alynýan girdeji we artykmaçlyk hukugyň miwesidir.**
3. **Bu zadyň ýa-da hukugyň hukuk gatnaşyklary arkaly üpjün edýän girdejileri we artykmaçlyklary hem zadyň we hukugyň miwesidir.**
4. **Zada ýa-da hukuga bolan ygtyýarlylyk bu ygtyýarlylygyň möhletine we möçberine laýyklykda bu zadyň ýa-da bu hukugyň miwelerini almaga mümkinçilik berýär.**
5. **Eger şahs miweleri gaýtaryp bermäge borçly bolsa, ol bu miweler bilen baglanyşykly çeken çykdaýlarynyň (bu çykdaýylar dogry hojalyk işiniň netijesi bolsa we miweleriň gymmatyndan geçmeýän bolsa) tölenilmegini talap edip biler.**

1. Zadyň miweleri

Emlägi peýdalanmagyň netijesinde gelip gowuşýan serişdeler miwelere, önümlere we girdejiilere bölünýär. Miweler diýlip zadyň özi tarapyndan döredilýän tebigy önümlere (miweli agaçlaryň miwelerine, dänelik ekinleriň hasylyna we başgalara); önümler diýlip adamanyň işiniň netijelerine (ýüplükden mata dokamaga, polat eretmäge we başgalara); girdejiler diýlip zadyň raýat dolanyşygynda aýlanmagynyň netijesinde gelip gowuşýan serişdelere (hakyna tutulýan tölege, karz almak şertnamasy boýunça göterimlere we başgalara) düşünilýär.

Bu gelip gowuşýan serişdeleriň ählisi täze, ön bolmadyk zatlar bolup durýarlar, olar şolary öndürýän zatlardan aýrylyp we olaryň hojalyk maksadyna laýyklykda peýdalanylýp bilner.

Dürli görnüşdäki gelip gowuşýan serişdeleri sarp etmegiň düýpli tapawudy bar. Mysal üçin, girdejiler miwelerden we önümlerden tapawutlylykda miwe getirýän zatdan gelmän, olar hukuk gatnaşyklary bilen bellenilýärler hem-de olaryň zat däl-de, zatlary talap etmek (karz almak şertnamasy boýunça göterimleriň tölenilmegini talap etmek, hakyna tutmagyň şertnamasy boýunça pullaryň tölenilmegini talap etmek we başgalar) hukugyndan ybaratdyr diýlip aýdylsa dogry bolar. Girdejiler ilki başda özbaşdak zatlar bolup durýar we olaryň girdeji getirýän zat bilen belli bir hukuk gatnaşyklarynda durýandygy sebäpli gelip gowuşýan serişdeler hökmünde bellenilýär.

Önümler ön özbaşdak bar bolan zady belli bir maksada gönükdirilip gaýtadan işlemegiň netijesinde alnan ýa-da şeýle hem ilki başda miwe getirýän zatlaryň düzüm bölekleri bolup, olardan bölünmek bilen özbaşdaklyk alýan miweler ýaly täze zatlardyr. Bular miweler we önümler babatynda zadyň düzümi hakyndaky kadalaryň ulanylmagyny kesgitleýärler (TRK-niýň 133-nji we 134-nji maddalary). Zatlaryň düzümi hakyndaky kadalaryň girdejiilere dahyly ýokdur.

Gelip gowuşýan serişdeleriň özbaşdak bolmagy şol girdejiler barasynda belli bir hukuk ygtyýarlyklaryna eýe bolan şahslary kesgitlemegi göz önünde tutýar. Kanun kanuny esasyda miwe getirýän zatlardan peýdalanýan şahslarda gelip gowuşýan serişdelere eýeçilik hukugyny ykrar edýär. Emma, köplenç, zadyň eýesi we ondan peýdalanyjy aýry şahslar bolýarlar, şonuň üçin hem eger bu meseleler kanun ýa-da beýleki hukuk namalary bilen aýratyn düzgünleşdirilmedik bolsa, emlägi peýdalanmakdan gelip gowuşýan serişdelere eýeçilik etmek meselelerini taraplaryň arasynda baglaşylýan degişli şertnamada kesgitlenilmegi maksada laýykdyr.

1. Hukugyň miweleri

Şol hukukdan peýdalanmak netijesinde alnan girdejiler we artykmaçlyklar hukugyň miweleri diýlip ykrar edilýär. Mysal üçin, kärendeçileriň öz kärende hukugyny peýdalanmak netijesinde alan girdejilerini hukugyň miwesi hökmünde kesgitlemek mümkindir. Hakyna tutmakdan ýa-da kömekçi potratdan alnan girdejiler hem hukugyň miwesine degişlidir.

Zatlaryň miwelerine degişli bolan kadalar hukugyň miwelerine hem degişli edilýär.

2. Miwelere bolan hukuk

Zatdan ýa-da hukukdan peýdalanmaga bolan ygtyýarlylygyň şol zadýň ýa-da şol hukugyň miwelerine hem hukuk bermegi şu maddanyň aýratynlygyny görkezmek üçin wajyp bolup durýar. TRK-nyň 174-nji maddasynyň 4-nji bendi. Elbetde, munuň özi şertnamada bu meseläniň başgaça düzgünleşdirilmegini aradan aýýrmaýar.

3. Miweleriň gaýtarylyp berilmeginiň getirýän netijeleri

Bir şahs miweleri ygtyýarly şahsa gaýtaryp bermäge borçly bolan halatlarynda, ol «dogry hojalyk işiniň netijeleri bolup durýan we miweleriň bahasyndan ýokary geçmeýän» çykadjylaryň öwezini dolmagy talap edip biler. Bu kadanyň aýratyn hem kärendä alnan ýer böleklerinden alnan miweleriň öwezini dolmak üçin ähmiýeti bardyr.

173 madda. Aksessor hukuklary we çäklendirilen hukuklar

1. **Beýleki hukuk bilen şonsuz dowam edip bilmeýän derejede baglanyşykly bolan hukuk aksessor hukuk hasaplanýar.**
2. **Has giň hukukdan gelip çykýan we onuň bilen baglanyşykly bolan hukuk çäklendirilen hukuk hasaplanýar.**

1. Aksessor hukuklar

Beýleki hukuklara bagly bolan we olarsyz oňup bilmejek we esasy hukugyň bolmagyny bes eden pursadyndan başlap bes edýän hukuk aksessor bolup durýar. Girew, ipoteka, zamunçylyk aksessor hukuklaryna mysal bolup hyzmat edýärler. Olaryň bolmagy esasy berginiň bolmagyna baglydyr. Esasy bergi gaýtarylyp berlen ýa-da bes edilen pursadyndan başlap borçnamalary üpjün etmegiň aksessor serişdeleri hem bes edilýär.

2. Çäklendirilen hukuklar

Gurluşyk etmek, uzufрукт, serwitut hukuklary çäklendirilen hukuklaryň mysallary bolup durýarlar. Olaryň özüniň bu hukuk bilen borçly edilen has giň hukukdan bu halatda - eýeçilik hukugyndan gelip çykýandygy onuň aýratynlygy bolup durýar. Mysal üçin eýeçilik hukugynyň gurluşyk etmek hukugy bilen baglanyşykly bolmagy.

174 madda. Intellektual işiniň goralýan netijeleri

Şu Kodeksde we beýleki kanunlarda bellenen halatlarda we tertipde, intellektual işiniň netijelerine hem-de ýuridiki şahsyň aýratynlaşmagynyň, önümiň aýratynlaşmagynyň, ýerine ýetirilýän işleriň ýa-da hyzmatlaryň aýratynlaşmagynyň şol netijeler bilen deňleşdirilen serişdelerine fiziki ýa-da ýuridiki şahsyň aýratyn hukugy (intellektual eýeçiligi) diýlip ykrar edilýär (firma ady, haryt nyşany, hyzmat ediş nyşany we şulara meňzeşler).

Üçünji şahslar intellektual işiň aýratyn hukuk obýekti bolup durýan netijelerini we aýratynlaşdyryş serişdelerini diňe hukuk eýesiniň razyçylygy bilen peýdalanyp biler.

1. Umumy düzgünler

TRK 174-nji maddada intellektual eýeçiligiň obýektleri emläk obýektleri hökmünde aýratyn bellenýär. Intellektual eýeçiligi diýen düşünje oň sowet raýat kanunçylygynda bolmandyr.

Ykdysady ähmiýeti boýunça möhüm bolan intellektual senagat eýeçiliginiň obýekti - oýlap tapyş barada aýdylanda bolsa, ol sowet döwründe oýlap tapyşdan peýdalanmaga döwletiň aýratyn hukugyny tutuşlygyna üpjün etjek awtorlyk şahadatnamasy bilen goralardy. Şeýlelikde, senagat eýeçiligi ykdysady dolanyşykdan aýrylýardy.

Şonuň netijesinde täzeligi dörediji awtor, oýlap tapyjy öz döredijilik zähmetiň önüminiň eýesi bolmaýanlygy sebäpli, hakyky hukuk şahsyýet hökmünde bilinmeýärdi. Şular ýaly ulgamyň öz möwritini geçirendigini taryhy tejribe görkezdi. Iş ýüzünde bellibir ugra gönükdirilen we resmi-logiki taýdan kesgitlemäge hem-de awtorlary hususlaşdyrmaga ýol berýän intellektual, döredijilik işiniň netijelerini söwdä dolanyşygynyň ulgamynda goşmak we intellektual eýeçilik gatnaşyklarynyň obýektleriniň täze çägene degişli etmek zerur boldy.

Intellektual işiň netijeleri, şonuň ýaly-da hukuk düzgüninde şolar bilen deňleşdirilen harytlary we olary taýýarlaýjylary hususlaşdyrmagyň serişdeleri maddy däl obýektleriň derejesine degişlidir. Şeýle obýektleriň ruhy tebigaty gatnaşyklary hukuk taýdan düzgünleşdirmegiň esasy aýratynlyklaryny şertlendirýär. Şu gatnaşyklara zat hukuklaryna degişli eýeçilik hukugy hakyndaky kadalar ulanarlykly däldir. Düşündirilýän madda intellektual eýeçiligiň desgalaryny raýatlara ýa-da edara görmüşli taraplara aýratyn hukugyny berkitmegiň umumy ýörelgesini bellemek bilen, şol hukuklaryň ýüze çykmagynyň, peýdalanylmagynyň, olary goramagyň şertlerini, şeýle hem olaryň hereket edýän möhletlerini kesgitleýän ýörite kanunlara salgylanýar. Türkmenistanda intellektual eýeçiligi goramak Konstitusiyanyň 39-njy maddasynyň kadalary bilen kepillendirilýär. Intellektual eýeçilik baradaky kanunçylyk ýeterlik derejede giňdir we birnäçe kanunlary özünde jemleýär. Mysal üçin, 1992-nji ýylyň 30-njy sentýabrynda kabul edilen «Ylmy intellektual eýeçilik hakyndaky» Türkmenistanyň Kanuny ylmy-tehniki işiň ulgamynda ýüze çykýan jemgyýetçilik gatnaşyklaryny düzgünleşdirýär. Ylmy

intellektual eýeçilik – munuň özi ylmy-barlag, taslama, agtaryş, tejribe-konstruktorçylyk we tejribe-tilsimat işleriň netijelerine bolan eýeçilikdir.

2. Intellectual işiniň netijelerini peýdalanmak

Düşündirilýän maddanyň 2-nji tesiminde «Üçünji şahslar intellektual işiň aýratyn hukuk obýekti bolup durýan netijelerini we aýratynlaşdyrys serişdelerini diňe hukuk eýesiniň razyçylygy bilen peýdalanyp biler» diýlip aýdylýar.

Bu kadada beýan edilen awtorlyk monopoliýasy baradaky möhüm taglymy hukuk eýesine, esasan, şol hukuklary bermek hakyndaky şertnamanyň esasynda oňa degişli bolan aýratyn hukuga erkin ygtyýar etmäge mümkinçilik berýär. Başga söz bilen aýdylanda hukuk eýesi aýratyn hukugy beýleki tarapa berip ýa-da beýleki tarapa şunuň ýaly peýdalanmak üçin rugsady ðygtyýarnamany berip biler.

Häzirki zaman bazar şertlerinde awtor ðhukuk eýesi tarapyndan öz aýratyn hukuklaryny peýdalanmagyň hukuk hem-de ykdysady görnüşleri we usullary mese-mälim giňeldi.

Häzirki wagtda intellektual eýeçilik ykdysady dolanyşykda giňden durmuşa geçirilýär. Ol haýsy-da bolsa bir hojalyk birleşiginiň esasylyk maýasyna goýum bolup biler, maýa goýum işiniň obýekti ýa-da girew goýmagyň predmeti bolup biler. Intellectual eýeçiligiň obýektleri hususlaşdyrylýan emlägiň düzümine goşulýar.

Häzirki wagtda hem Türkmenistanda intellektual eýeçiligi goramak üçin kanunçylyk binýady döredilendir: 1994-nji ýylyň 23-nji sentýabrynda kabul edilen «Algoritmleri, elektron hasaplaýjy maşynlar (EHM) üçin programmalaryň we maglumat bazalarynyň we integrall mikroshemalaryň topologiýasynyň hukuk taýdan goralyşy hakynda» Türkmenistanyň Kanuny, 2008-nji ýylyň 23-nji oktyabrynda kabul edilen «Haryt nyşanlary, hyzmat ediş nyşanlary we harytlaryň gelip çykýan ýeriniň ady hakynda» Türkmenistanyň Kanuny, 2008-nji ýylyň 23-nji oktyabrynda kabul edilen «Oýlap tapyslar we senagat nusgalary hakynda» Türkmenistanyň Kanuny we başgalar. Intellectual eýeçiligiň obýektleriniň bikanun ulanylandygy üçin jogapkärçilik jenaýat kanunçylygynda we administratiw hukuk tertibiniň bozulmalary hakyndaky kanunçylygynda hem göz önünde tutulandyr.

175 madda. Maddy дәl eşretler

1. **Başga şahslara berlip bilinjek ýa-da özerleriniň eýesine peýda bermek ýa-da olaryň eýesine beýleki şahslardan näme-de bolsa bir zady talap etmek hukugyny bermek üçin niýetlenilip bilinjek talaplar we hukuklar maddy дәl eşretler bolýar.**

2. **Şahsyýetiň jany we saglygy, mertebesi, şahsy eldegrilmesizlik, at-abraý we hatyra, iş abraýy, hususy durmuşyň eldegrilmesizligi, şahsy syr we maşgala syry, ondan-oňa erkin geçmek, bolýan we ýaşayan ýerini erkin saýlap almak hukugy, at edinmek hukugy, awtorlyk hukugy, emläkleýin дәl beýleki şahsy hukuklar hem-de maddy дәl beýleki eşretler - doglandan beýläk ýa-da kanunyň güýjüne görä fiziki şahsa degişli bolan şu zatlar başga usul bilen elden alnyp bilinmez we başgalara berlip bilinmez. Kanunda göz önünde tutulan halatlarda we tertipde emläkleýin дәl şahsy hukuklar we maddy дәl beýleki eşretler - aradan çykana degişli bolan şu zatlar başga şahslar tarapyndan, şol sanda hukuk eýesiniň mirasdarlary tarapyndan hem amala aşyrylyp we goralyp bilner.**

1. Maddy дәl emläk eşretleri

TRK-nyň 175-nji maddasynyň 1-nji bendi başga şahslara berlip bilinjek ðmysal üçin, galam hakyny almaga hukuk ýa-da belli bir peýdany almak üçin niýetlenilen ðmysal üçin, diwidendi almaga hukuk hukuklary hem-de talaplary maddy дәl emläk eşretleriniň hataryna degişli edýär. Olaryň duýulmaýan obýektler bolmagy, ýöne olaryň emläk häsiýetine eýedigini baradaky ýagdaý olaryň aýratynlygy bolup durýar.

Maddanyň 2-nji bendinde berkidilen emläk дәl hukuklardan tapawutlylykda olar raýat hukugynyň aýryp bolýan obýektlerine degişli bolup durýar we şeýlelikde dolanyşyga ukyply hökmünde häsiýetlendirilýär.

2. Şahsy emläk дәl eşretler

Şular şeýle eşretleriň ðhukuklaryň esasy alamatlary bolup durýar: *birinjiden*, olar maddy ðemläk mazmunyndan mahrumdyr, olara pul beýanynda baha bermek mümkin däl, *ikinjiden*, olar şolary görerijileriň şahsyýeti bilen aýrylmaz baglanyşyklydyr, munuň özi hiç bir esas boýunça olary aýryp bolmagyň ýa-da beýleki adamlara başga usulda bermegiň mümkin däl, *üçünjiden*, Mysal üçin, saglyk aýrybaşgalamaga degişli däl.

3. Emläk дәl şahsy hukuklary goramak

Beýleki adamlar, şol sanda mirasdarlar tarapyndan ýogalanyň maddy дәl şahsy eşretlerini ðemläk дәl hukuklaryny amala aşyrmak hem-de goramak mümkinçiligi olary aýryp bolmaýan ýörelgesini bozmaýar. Üçünji tarap adama ýaşayan mahaly degişli bolan emläk дәl hukugy amala aşyrmak ýa-da goramak bilen ýa onuň hatyrasynyň bähbitleri üçin ðmysal üçin, eserleriň eldegrilmesizligine bolan hukugy goramak, awtorlyk hukugy goramak we başgalar ýada öz bähbitleri üçin ðmysal üçin, ogul ýogalan kakasynyň abraýyny we mertebesini gorap, öz bähbitleri üçin hereket edýär hereket edýär.

Maddy дәl eşretleri ðemläk дәl hukuklary raýat-hukuk taýdan goramak hukugyň ðeşretiň bozulmagynyň düýp many we şol bozulmanyň getirýän zyýanly netijeleriniň häsiýeti raýat-hukuk goragynyň umumy usullaryny ulanmak mümkinçiligine ýol berýän mahaly mümkindir we şol hukuklary goramak üçin TRK-da ýa-da beýleki kanunlarda ýörite usullar göz önünde tutulandyr. Mysal üçin, düşündirilýän maddada raýatlaryň we ýuridik şahslaryň abraýyny, mertebesini we iş abraýyny

goramak üçin, at babatynda bolan hukugy goramak üçin – TRK-nyň 21-nji maddasy, intellektual eýeçiligi goramak üçin – «Algoritmleri, elektron hasaplaýjy maşynlar üçin programmalaryň we maglumat bazalarynyň integrall mikroshemalaryň topologiýasynyň hukuk taýdan goralyşy hakynda» Türkmenistanyň Kanuny, «Haryt nyşanlary, hyzmat ediş nyşanlary we harytlaryň gelip çykýan ýerleriniň atlary hakynda» Türkmenistanyň Kanuny, «Oýlap tapyşlar we senagat nusgalary hakynda»

Türkmenistanyň Kanuny we başgalar bilen ýörite usullar belenen. Umumy usullaryň hatarynda bolsa, köplenç halatlarda, ýetirilen zezeleliň öwezini dolmak we ahlak taýdan ýetirilen zezeleliň üstüni dolmak ýaly usullar ulanylýar. Raýatyň abraýy we mertebesini, iş abraýy jemlenip alnanlarynda «hoşniýetli ady» kesgitleýär, onuň eldegrilmesizligini Türkmenistanyň Konstitusiyasynyň 43-nji maddasy kepillendirýär.

Raýatyň abraýyny, mertebesini, iş abraýyny goramak üçin ýörite usul: ýaýradylan abraýdan düşürýän maglumatlary ýalana çykarmak göz önünde tutulan, ýöne munuň üçin maglumatlaryň abraýdan düşürýän bolmalydygy, maglumatlaryň ýaýradylan bolmalydygy we maglumatlaryň hakykata gabat gelmeýän bolmagy hokmanydyr.

2 BÖLÜM. EYELİK ETMEK

176 madda. Eýeligiň edinilmegi

1. **Eýelik etmek zadyň üstünden hakyky agalyk etmek bilen gazanylýar.**
2. **Zada hakykat ýüzünde eýelik edýände bolsa, ony başga şahsyň peýdasyna eýelik edýän we eýesiniň ygtyýarlaryny şol şahsdan alan şahs zadyň eýesi diýlip hasap edilmeýär. Diňe ygtyýar-hukugy beren şahs zadyň eýesi diýlip ykrar edilýär.**
3. **Eger şahs uzufрукtuariý, girew saklaýjy, kärendeçi, hakyna tutuýy, saklap beriji hökmünde ýa-da şuna meňzeş gaýry hukuk gatnaşygy esasynda zada eýelik edýän bolsa (göni eýelik etmek), şol sebäpli beýleki şahs barasynda belli bir zada wagtlaýyn eýelik etmäge onuň haky bar bolsa ýa-da şeýtmäge borçly bolsa, onda soňky şahs hem zada eýelik ediji (aralyk eýelik) bolýar.**
4. **Eger bir zada birnäçe şahs bilelikde eýelik edýän bolsa, onda olar şarikli eýeler hasap edilýär.**
5. **Eger bir zadyň böleklerine birnäçe şahs eýelik edýän bolsa, onda olar aýry-aýry bölekleriň eýeleri hasap edilýär.**

1. Taryh we deňeşdirme-hukuk syny (analizi)

Häzirki zaman hukuk ulgamlaryna täsiriniň güýçlüliginä öňkisi ýaly saklap galýan rim hukugy eýelik ediji hökmünde her bir emlägi özünde saklaýan adamy ykrar etmändir. Eýelik etmek diýlip kim özi üçin eýelik etmäge ymtylýan bolsa – "animus rem sibi habendi" hasap edilipdir. Şeýle şahslaryň hataryna ilkinji nobatda emlägiň eýeleri-kanuny eýelik edijileri, şeýle-de ynsaplylyk bilen ýada ynsapsyzlyk bilen özünde saklaýan emläklerini öz eýeçiligi hasaplaýan, başganyň emlägini bikanun eýelik edýänler girýär. Emlägi eýesi bilen şertnama baglaşyp wagtlaýyn alanlar – kärendeçiler, saklaýjylar, daşajylar we ş.m. emläge eýelik edijiler hasaplanmandyr. Olar başganyň adyndan emlägi saklaýjylar hasaplanyp (detentores alieno nomine), olaryň zada bolan garaýsynyň ýuridiki ähmiýeti bolmandyr. XX asyryň başlaryna "animus rem sibi habendi" nazara alýan eýeçilik etmegiň subýektiw rim teoriýasyndan, obýektiw teoriýa, ýagny saklaýjylaryň absolyt goragyny ykrar edýän teoriýa gutarnykly geçilýär. Şeýle aýgtyly ädime ilkinji bolup, 1896-njy ýylda nemes kanun çykaryjylary batyrylyk edipdir. German Graždan Uloženiýesi (mundan beýläk GGU) kärendeçileri, hakyna tutuýlary, saklaýjylary we zady şertnama esasynda wagtlaýyn alan beýleki şahslary eýelik ediji hasaplaýar (§868 GGU). Diňe Besitzdiener diýip atlandyrylýan öz zähmet borçlaryny ýerine ýetiren wagtynda emläkden peýdalanýan hakyna tutma işgärler eýelik ediji diýlip ykrar edilmeyärdiler (§ 855 GGU). 11 ýyl geçen soň nemesleriň kanunçylyk tejribesine Şweýsar kanun çykaryjylary hem eýerýärler (§ 920 Şweýsariýanyň graždan kodeksi (mundan beýläk SGK)), ýagny olar hem emlägi ähli özünde saklaýjylary eýelik ediji hasaplaýarlary, şunda Besitzdiener üçin hem kadadan çykma edilmeyär.

Eýelik edijiler toparynyň şeýle derejede giňeldilmegi pandekt hukugynyň täsirine güýçli düşen German hukuk maşgalasy ýurtlary (GFR, Şwesariýa) üçin häsiýetlidir. Rim hukugyny "ýazylan paýhas" hasaplaýan roman kanunçylyk maşgalasyna degişli ýurtlarda bolsa, öňküsi ýaly eýelik etmek bilen saklamagyň arasyny aýdyň çäklendirýärler, 1804-nji ýylyň Fransuz Graždan Kodeksinde (mundan beýläk FGK) hut şeýle edilen. Italiýan kanunçylygynda-da bu sorag fransuzlaryňka meňzeş çözülýär, 1942-nji ýylyň Italiýan Graždan Kodeksine (mundan beýläk IGK) laýyklykda eýelik edijiniň goragyndan "zady ýönekeý saklaýjy diňe şol emläk zor bilen elinden alynsa ýa-da ogurlansa, eger-de emläk onuň elinde gulluk zerurlygy ýa-da myhmanparazlyk sebäpli saklanmadyk bolsa (eýeçilik goragyndan)" peýdalanyp biler. Eýelik etmek we saklamak Kwebek we Niderlandlar kanunçylygynda hem tapawutlandyrylýar (Kwebekiň Graždan kodeksiniň 921-nji maddasy we Niderlandlaryň Graždan kodeksiniň 3:107-nji maddasy).

Sowet kanunçylygynda bolsa, eýelik etmek institutynyň özüniň ýok edilmegine garamazdan, kärendeçiler we beýleki tabynlykda eýelik edijiler zat-hukuk talaplaryny bildirmäge ygtyýarly edildiler. 1922-nji ýyldaky RSFSR-iň Graždan kodeksiniň dürli bölekleri boýunça dagydylan şeýle kadalar (girew üçin 98-nji maddada, emlägi kireýine almak üçin 170-nji maddada) geçen asyryň 60-njy ýyllarynyň kodifikasiýasynda umumy kada hökmünde anyk kesgitlenilýär, oňa laýyklykda her bir kanuny eýelik ediji emlägi goramagyň emläk eýelerine berilýän hukuk serişdelerini ulanmaga hakly edilýär (1961-nji ýylda Raýat kanunçylygynyň esaslarynyň 29-njy maddasy).

Russiýa Federasiýasynyň häzirki hereket edýän Graždan kodeksiniň 305-nji maddasy şol öňki kadany gaýtalaýar. Ermenistanda (GK-nyň 178-nji maddasy), Belarusda (GK-nyň 286-njy maddasy), Gazagystanda (GK-nyň 265-nji maddasy), Gyrgyzystanda (GK-nyň 294-nji maddasy) we Täjigistanda (GK-nyň 326-njy maddasy) bu soragy kadalaşdyrmak meselesi RF-iň GK-syna meňzeş çözülýär. Azerbaýjanyň, Gruziýanyň, Moldowanyň, Estoniýanyň we Türkmenistanyň kanunçylyk namalarynda GGU-nyň ýörelgelerini gaýtalaýan eýelik etmek barada, şol sanda emlägi eýesinden şertnama boýunça alan şahslar hem eýelik edijiler hasaplaýan, ýörite bölümleri bar (Azerbaýjanyň GK-synyň 160-njy maddasy,

Gruziýanyň GK-synyň 155-nji maddasy, Moldowanyň GK-synyň 303–304-nji maddalary, Estoniýanyň zat hukugy hakyndaky kanunynyň 33-nji maddasy we Türkmenistanyň Raýat kodeksiniň 176-njy maddasy). Diňe Latwiýanyň Graždan kanunynyň 876-njy maddasyna laýyklykda "Zada hakykat ýüzünde eýelik edýän başga bir şahsy eýelik ediji diýip ykrar edýän bolsa, onda eger-de ol zady özünde saklamaga hukukly hem bolsa zada kanuny eýelik ediji däl- -de, ony saklaýjy ýa-da ol zadyň eýesiniň ýa-da hakyky eýelik edijiniň ornuny tutýan hökmünde hasaplanýar".

Eýelik etmek düşünjesiniň giňelmegi eýelik etmek ýagdaýlarynyň differensirlenmegini (derejelenmegini) talap edýär. Onuň üçin toparlara bölmegiň (klassifikasiýanyň) dürli esaslary boýunça gurnalan usullary ulanylýar. Eýelik etmek käbir ýagdaýlarda zat hukugynyň hyýaly ýüze çykması hökmünde garalýar, ýöne bu hyýalylygyň aňyrsynda hakyky hukuk bolup hem biler ýa-da dereginde bolman hem biler.

Eýelik etmek we çäklendirilen zat hukuklary kontinental hukuk tertibinde döredildi we ösdürildi. Onuň sebäbi, başganyň eýeçiligindäki gozgalmaýan emläkleri, esasan hem ýer bölekleri boýunça eýe bolmadyk şahsyň ykdysady dolanyşyga gatnaşmagynyň zerurlygyny ýuridiki taýdan üpjün etmek bolup durýar. Mälim bolsy ýaly, tebigatda peýdalanmaga oňaýly bolan ýerleriň möçberleri çäkli we köp däl, ýere eýeçilik hukugy bolmadyk, oňa garamazdan, hojalyk işlerini we beýleki işleri alyp barmak üçin ýer eýesi bolmadyk köp şahslara bolsa ýer gerek. Şonuň üçin eýelik etmegiň obýekti (çäklendirilen zat hukuklarynyň) obýekti hökmünde, esasan, gozgalmaýan emläkler (zatlar) bolup durýarlar, ýöne özbaşdak kesgitlenýän, gozgalýan zatlar hem eýelik etmegiň, çäklendirilen zat hukugynyň obýekti bolup biler.

2. Düşünje

Eýelik etmek – zady hakykat ýüzünde özüňde saklamak we oňa täsir etmek mümkinçiligini aňladýar. Bazar ykdysadyýeti şertlerinde eýelik etmek zat hukugyň institutlarynyň biri hökmünde möhüm ähmiýete eýedir. Eýelik etmegi kadalaşdyrmaga TRK-nyň 2-nji bölümi (176-190-njy maddalary) bagyşlanandyr. Şu sebäp boýunça TRK-da GDA üçin model Graždan kodeksinden tapawutlylykda halkara standartlaryna laýyk gelýän ýörite bölümi eýelik etmek kadalaryna bagyşlanýar, bu bolsa halkara standartlaryna laýyk gelýär.

Eýeçiligiň predmeti- zadyň ýa-da başga bir emläk gymmatlygynyň üstünden hukuk agalygy bolup durýan bolsa, eýelik etmek diýmeklik ol zada eýelik etmegi, peýdalanmagy we ygtyýar etmek hukugyny aňladýar (TRK-nyň 191-nji maddasy), eýelik etmek instituty zada hakykat ýüzünde agalyk etmegi ileri tutýar (TRK-nyň 176-njy maddasy). TRK-nyň 176-njy maddasynyň 1-nji bendine laýyklykda eýelik etmek zadyň üstünden hakyky agalyk etmek bilen gazanylýar. Zada (emläge) agalyk etmegiň hukuk esaslarynyň bu ýagdaýda hiç hili ähmiýeti ýok.

TRK-nyň 176-njy maddasynyň 1-nji bendine laýyklykda eýelik etmegiň bardygyny 3 sany düzüm bölegine (elemente) baglydyr, olaryň üçüsi-de bir wagtda bilelikde, ýagny kumulýatiw bolmaly: birinjiden, şahsyň emlägiň üstünden agalygynyň bolmagy, ikinjiden, bu agalyk hakykat ýüzünde bolmaly we üçünjiden, zadyň üstünden agalyk maksatlaýyn edinilen bolmaly. Görnüşi ýaly, eýelik etmegi kesgitlemek üçin zadyň üstünden agalyk etmegiň kanuna laýyklygynyň zerurlygy ýok (ýagny ogyr hem eýelik edijidir), ýöne bu ýagdaýda hakykatdan hem hukuk netijeleri babatda kanunalaýyk eýelik etmek bilen bikanun eýelik etmegiň aratapawudy hereket edýär (TRK-nyň 180–185-nji maddalary). Bu kadarlardan gelip çykyşyna görä eýelik etmek fakty hiç hili hukuk gatnaşygyny esaslandyрмаýar, emma ol gürrüňsiz köp ýagdaýlarda hukuk gatnaşygyna esaslanýar, mysal üçin: kärendä beriji bilen kärendeginiň aragatnaşygyna belli bir predmete (emläge) hakykat ýüzünde we maksatlaýyn agalygyň amala aşyrylmagy düýpli şert hasaplanyp, ol kanunalaýyk bolman hem biler.

Zada hakykat ýüzünde agalyk etmegiň bar bolmagy anyk ýagdaýyň şertlerine baglydyr, ol ýagdaýlar umumy ykrar edilen garaýyşlara görä bahalandyrylýar diýip Gollandiýanyň Graždan kodeksiniň 108-nji maddasynda beýan edilen. Haçanda, jaýy kireýine alyjy ol jaýda bar bolsa, haçan-da lizing alyjy traktory kabul edip ony sürýän bolsa, haçan-da talyp kitaphanadan wagtlaýyn peýdalanmaga alan kitabyňyň öz sumkasyna saklaýan bolsa, haçan-da kimdir biri çölde ýer böleginiň daşyna haýat aýlap şol ýerde bar bolsa (öň aýdylýş ýaly: onuň hukuga laýyklygynyň eýelik etmegiň düzümini kesgitlemek üçin hiç hili ähmiýeti ýok).

Ýöne bu ýagdaý ýene bir umumy pikire gabat gelýär, ýagny jaýy kireýine alyjy ol jaýy gulplap, wagtlaýynça ondan çykyp gideninde-de jaýa eýelik etmekligini dowam edýär. Edil şeýle ýagdaý lizing alyjy traktoryny gije meýdanda galdyran-da ýa-da talyp kitaphanadan wagtlaýyn peýdalanmaga alan kitabyňyň şol ýerde kitaphanada goýup gaýdanda hem olaryň ikisine-de degişlidir. Bu ýagdaýlarda umumy ykrar edilen pikir zada hakykat ýüzünde agalyk etmek dürli ýagdaýlarda simwoliki saklanmagyny dowam edýändigine esaslanýar. Ýöne arassa simwolikanyň bolmagy ýeterlik däl: kim çölde şu töwerekdäki ýerler meniňki diýip bildiriş ýazyp, tagta kakyp asyp goýan bolsa ol belki bu onuň islegidir, ýöne munda hakyky agalyk ýok, sebäbi beýleki şahslar üçin bu çäkler girmäge hiç hili päsgelçilik ýok, bu ýagdaý jaýy gulplap, wagtlaýynça ondan çykyp gitmekden ýa-da traktory gulplap daşarda goýmakdan düýpli tapawutlanýandyr.

Eýelik etmegiň ähli ýagdaýlarynda emläge agalyk etmek kesgitli hemişelik (durnuklylyk) bilen häsiýetlendirilýär: seýilgähiň oturgyjynda dynç almak üçin 1 sagat oturmak oňa eýelik etmegi aňlatmaýar. Şonuň bilen bir wagtda erk-islegiň uly äjmiýeti bar: haçan-da fermer (mülkdar) öz traktoryny başga bir fermeriň ýerinde gije goýup gaýdanda ýa-da futbol pökgüsi goňşy ýer bölegine düşende, özi-de bu ýer böleginiň eýeleri bu barada hiç zat bilmeýär, olar eýelik ediljilere öwrülmeýärler, sebäbi olarda eýe bolmak hakyndaky zerur erk-isleg ýok.

1. Eýelik etmegi esaslandyrmak üçin erk-islegiň ähmiýeti

TRK-nyň 176-njy maddasynyň ikinji bendi zada hakykat ýüzünde eýelik edýän-de bolsa, ony başga şahsyň peýdasyna eýelik edýän we eýesiniň ygtyýarlaryny şol şahsdan alan şahs zadyň eýesi diýlip hasap edilmeýär diýip ygylan edýär. Diňe ygtyýar-hukugy beren şahs zadyň eýesi diýlip ykrar edilýär.

Erk-islegiň agalyk etmek gatnaşygyny anyk kesgitlemek üçin bolan ähmiýetini 176-njy maddanyň 2-nji bendi görkezýär: ol tabşyryk boýunça eýelik etmek gatnaşyklaryna kesgitleme berýär. Kim-de kim zadyň üstünden hakykat ýüzünde agalyk etmegi özi üçin däl-de, başga biri üçin amala aşyrmagy niýet edýän bolsa, eýelik edijiniň hyzmatkäri bolýar (nem. "Besitzdiener"), beýleki bolsa, eger ol predmet (emläk) eýelik edijiniň görkezmelerini ýerine ýetirmek tertibinde peýdalanylýan bolsa, ol eýelik ediji bolýar. Eýelik edijiniň hyzmatkäri eýelik edijiniň "uzaldylan eli" hökmünde çykyş edýär. Mysal üçin, zähmet şertnamasy esasynda işleýän dükanýň satyjysy, dükandaky zatlara bolan gatnaşykda ýa-da şertnama esasynda işleýän taksiji awtoulaga bolan gatnaşykda eýelik ediji dälirdir. Erk-islegiň nähili derejede aýgtylaýjy ähmiýetiniň bardygyny şertnama esasynda işleýän taksiji erk-islegini üýtgedip awtoulagy özi üçin ulanmakçy bolsa, degişlilikde, zada eýelik edijiniň hyzmatkäri statusyndan ýüz dönderýär we eýelik ediji öwrülýär. Şeýlelikde, bu iki tarapyň içki gatnaşyklarynda hukuklaryny we borçlaryny kesgitlemek üçin hem-de üçünji şahslar bilen gatnaşyklarda hukuk nägileliklerini bildirmek üçin erk-islegiň ol ýa-da beýleki bir ýagdaýda bolmagynyň wajyp netijeleri bar.

2. Göni we aralyk (gytakaýyn) eýelik etmek

TRK-nyň 176-njy maddasynyň üçünji bendi eger şahs uzufрукtuariý, girew saklaýjy, kärendeçi, hakyna tutujy, saklap beriji hökmünde ýa-da şuna meňzeş gaýry hukuk gatnaşygy esasynda zada eýelik edýän bolsa (göni eýelik etmek), şol sebäpli beýleki şahs barasynda belli bir zada wagtlaýyn eýelik etmäge onuň haky bar bolsa ýa-da şeýtmäge borçly bolsa, onda soňky şahs hem zada eýelik ediji (aralyk eýelik) bolýar diýip görkezmek bilen bu soragy anyklaşdyrýar. Bu ýerde kanunçykaryjy iki paralel eýelik etmek ygtyýarlygynyň utgaşykly hereket etmegini üpjün edýär. Eýelik ediji emläge hakykat ýüzünde agalyk etmegi göni amala aşyryandygyna, sözüň doly manysynda bolmagyna ýa-da dälidigine baglylykda göni eýelik etmek ýa-da aralyk (gytaklaýyn) eýelik etmek görnüşlere bölünip aýrylýar. Bu bölünme ilkinji gezek GGU-da berkidildi. Bu kada emlägi zat eýesinden şertnama esasynda alan eýelik edijileri ykrar etmek bilen, bir zada birnäçe şahsyň şol bir wagtyň özünde eýelik ediji bolmagyna ýol bermezlik (compossessio plurium in solidum) baradaky rim hukugynyň ýörelgesiniň gapma-garşylygyny aradan aýyrmak üçin girizildi. Eger-de, mysal üçin, kärendeçi eýelik ediji diýip ykrar edilýän bolsa, diýmek zady kärendä beren eýesi öz emlägine eýelik etmekligini bes etdimi? Rim hukugy bu soragy şeýle ugur boýunça çözüýärdi, ýagny prekarist eýelik ediji ykrar edip precarium beren emläk eýesini eýelik ediji diýip hasaplamady. Nemes kanunçykaryjysy bolsa, eýelik ediji hökmünde olaryň ikisini-de ykrar etdi, ýöne kärendeçini göni eýelik ediji (unmittelbarer Besitz), zat eýesini (kärendä berijini) bolsa aralyk eýelik ediji (mittelbarer Besitz) diýip hasaplaýar (§868 GGU). Aralyk eýelik ediji göni eýelik etmek mümkinçiligini dikeltmek baradaky eýeçilik hak isleýiş bilen ýüz tutup bilýär, ýöne göni eýelik ediji täzeden eýelik edijilige girişmäge isleg bildirmeýän bolsa, öz emlägini özüne gaýtaryp almaga haklydyr (§868 GGU).

GGU kabul edileniniň ilkinji ýyllarynda göni we aralyk eýelik edijileri bölmegi gaty çylşyrymly hasaplaýardylar we şol esasynda 1907-nji ýyldaky ŞGK-da hem German uloženiýesiniň taslamasynda hem bu kada kabul edilmedi. Emma XX asyryň ahyrlarynda bu bölünme dürli ýurtlaryň kanunçylygynda täzeden ulanylyp başlandy. Meselem: Niderlandlaryň GK-sy diňe bir göni we aralyk eýelik etmegi (onmiddellijk en middellijk bezit) däl-de, eýsem, göni we aralyk saklamagy - (onmiddellijk en middellijk houderschap) - hem ykrar edýär (3:107-nji madda). Seljerilýän bölünme öňki SSSR-iň düzümine giren ýurtlaryň käbirinde, hersiniň adalgalary birbirinden tapawutlanýan bolsalar-da: göni eýelik etmek käbirlerinde - gös-göni eýelik etmek diýilse-de, aralyk eýelik etmek bolsa - gytaklaýyn ýa-da göni däl diýlip atlandyrylsa-da, hem ykrar edýärler (Azerbaýjanyň GK-nyň 160-njy maddasy, Gruziýanyň GK-nyň 155-nji maddasy, Moldowanyň GK-nyň 304-nji maddasy, Estoniýanyň zat hukugy hakyndaky hukugynyň 33-nji maddasynyň 2-nji bendi we Türkmenistanyň Raýat kodeksiniň 176-njy maddasy).

TRK-nyň 176-njy maddasynyň 2-nji bendi üçin aýgtylaýjy düşünje zadyň üstünden hakyky agalyk ediji beýleki gytaklaýyn eýelik edijä bolan gatnaşykda haklydyr (kanunalaýykdyr) sebäbi, munuň özi olaryň arasyndaky şertnama bilen ylalaşyldy ýa-da başga hukuk gatnaşygy şu ýagdaý kesgitleýär.

Şeýle şertnamalaýyn gatnaşyklaryň mysallary bolup, kireýine ýa-da kärendä almak, girew saklamak, saklamak uzufрукtariý, GKT-niň 212-nji maddasyna laýyklykda şertnama esasynda haýsydyr bir emlägi eýäniň hukuklaryny saklamak hakyndaky şert bilen almak: bularyň hemmesinde berlen emläk eýelik edijileriň hakyky agalyk etmeginde durýar, ýöne munda hiç kim kireýine beriji, kärendä beriji uzufрукtariý satyjy we beýlekiler degişli hukuk netijeleri bilen eýelik ediji derejesinden ýüz döndermegine garaşmaýar.

Hukuk gatnaşygy kanuna esaslanyp hem biler, mysal üçin:

ene-atalar bilen çagalaryň gatnaşyklarynda, hossarlyk-howandarlyk gatnaşyklarynda, konkurslaýyn (bäsleşikleýin) dolandyrmakda ýa-da wesýetnamany ýerine ýetirmekde, ýa-da haýsy-da bolsa bir döwlet namasyndan dörän gatnaşyklarda, meselem: kazyýet ýerine ýetirijisi tarapyndan emlägi gozgamasyz etmeklik.

Beýle gatnaşyk üçin şular häsiýetlidir, ýagny bir tarapdan, eýelik edijileriň ikisi-de göni we gytaklaýyn eýelik edijiler, üçünji şahslar bilen gatnaşyklarda emlägi goramak barada talap bildirip bilýärler, beýleki tarapdan gytaklaýyn eýelik ediji baş eýelik ediji hökmünde bellenip we şol bir wagtyň özünde zadyň eýesi bolup durýar hem-de gytaklaýyn eýelik ediji babatynda windikasion hukuklydyr, ýöne bu talap bildirmek hukugy şu hukuk gatnaşygyňa birleşdirilýär we iň azyndan şol gatnaşygyň dowam edýän wagtyna yza süýşürilýär.¹²

5. Bilelikde eýelik edijiler

176-njy maddanyň 4-nji bendinde eger bir zada birnäçe şahs bilelikde eýelik edýän bolsa, onda olar şärikli eýeler hasap edilýär diýip beýan edilen. Degişlilikde, eger-de kanunçylykda başgaça göz öňüne tutulmadyk bolsa ýa-da beýle kada eýelik etmegiň tebigatyna garşy gelmeýän bolsa, şärikli eýelik edijilere umumy kadalar şol sanda umumy eýeçiligiň kadalary ulanylyar.

Zada diňe özi eýelik edip, beýleki ähli şahslary aradan aýyryň ýeke-täk eýelik edijiden tapawutlylykda şäriklikde birnäçe şahslar emläge eýelik edijiler bolup durýarlar. Esasy tapawutlandyryjy alamat birinji ýagdaýda umumy ykrar edilýän pikire görä ýeke-täk predmet özi-de ony böleklerе bölüp bolmaýar, şonuň üçin ol zada diňe kollektiwleýin eýelik etmek mümkin. Mysal üçin, ä- -aýalyň nikaly döwründe bilelikde guran ýaşayş jaýy. Är-aýalyň hukuk garaýşy, eger-de bu barada aýratyn ylalaşyk ýok bolsa, olaryň bilelikde edinilen ýaşayş jaýyna we ähli mebellere ikisi üçin-de deň derejede degişlidir.

97-98-nji sah.

¹² Rolf Kniper, Eýelik etmek Türkmenistanyň raýat hukugynda, 98-nji sah.

1. Bir zadyň düzüm böleklerine eýelik etmek

176-njy maddanyň 5-nji bendi, eger bir zadyň böleklerine birnäçe şahs eýelik edýän bolsa, onda olar aýry-aýry bölekleriň eýeleri hasap edilýär diýip görkezmek bilen şärikli eýelik etmegiň kadalaryny anyklaşdyrýar. Bölekleýin eýelik etmegiň mysaly hökmünde talyplaryň umumy ýaşayş jaýy çykyş edip biler. Onda her talyp aýratyn ýapyk jaýda ýaşayar, ýöne umumy peýdalanylýan jaýlardan (aşhana, duş) hemme talyplar peýdalanýarlar. Bu ýagdaýda ýapyk jaýlara bölekleýin eýelik etmek hem-de umumy peýdalanylýan ýerlerden şärikli eýelik etmek düşüňjeleri ýüze çykýar.

2. Eýelik etmegiň predmeti

TRK-nyň 176-njy maddasyna laýyklykda eýelik etmegiň predmeti zat bolup durýar. Eýelik etmekde gozgalýan zatlar (awtomobil, telewizor we ş.m.) bolşy ýaly, gozgalmaýan zatlar hem (kwartira, öý we ş.m.) bolup biler. Ondan başga-da eýelik etmekde bir zat tutuşlygyna ýa-da onuň aýry-aýry bölekleri bolup biler (176-njy maddanyň 5-nji bendi). Haywanlar zat bolmasalar hem, käbir ýagdaýlarda olar zatlara (emläklere) deňelýär. Ilki bilen bular haywanlara eýelik etmek institutyna degişlidir.

1. madda. Eýelik etmegiň bes edilmegi

1. **Eger zadyň eýesi zady başga birine mydamalyk berýän bolsa ýa-da şol zada hakyky agalyk etmegi gaýry ýol bilen ýitirýän bolsa, onda eýelik bes edilýär.**
2. **Zada ygtyýar etmäge wagtlaýyn päsgelçilik berilmegi şol zada eýelik etmegi ýatyrmaýar.**

1. Eýelik etmegiň bes edilmeginiň düşünjesi

Eýelik etmek zat (emläk) hukugynyň has giň ýaýran institutlarynyň biridir we kadaly emläk gatnaşyklarynyň wajyp ýuridiki esasy we netijesini düzýär. Şonuň üçin kanun eýelik etmegiň bes edilmegini ýörite kadalaşdyrýar. Bu eýelik etmegiň derejeleriniň pugtalygyny goldamak we saklamak üçin zerurdyr. TRK-nyň 177-nji maddasynyň 1-nji bendine laýyklykda, eger zadyň eýesi zady başga birine mydamalyk berýän bolsa ýa-da şol zada hakyky agalyk etmegi gaýry ýol bilen ýitirýän bolsa, onda eýelik etmek bes edilýär. Şu kadadan görnüşi ýaly, ilkinji nobatda, bes edilmek eýelik edijiniň erk-islegi, ýagny başga birine bermek bilen baglanyşdyrylýar. Munuň özi zady başga şahslara bermekdir ýa-da eýelik etmek hukugyndan meýletin ýüz döndermekdir.

2. Eýelik etmäge wagtlaýyn päsgelçilik

TRK-nyň 177-nji maddasynyň 2-nji bendi zada ygtyýar etmäge wagtlaýyn päsgelçilik berilmegi şol zada eýelik etmegi ýatyrmaýar diýip aýratyn belleýär. Bu ýagdaýlar kada hökmünde eýelik edijiniň erk-islegine bagly bolman döreýär. TRK-nyň 176-njy maddasynyň mysallaryndan görnüşi ýaly, zadyň üstünden agalyk etmekden wagtlaýyn ýüz döndermek eýelik etmek hukugynyň ýitirilmegine getirmeýär. Meselem, iş saparynda başga ýerde bolýan ýaşayş jaýyny kireýine alyjy öz ýaşayş jaýynyň, öz ekin ýerlerinden daşda ýaşayan fermer traktoryny ekin meýdanında gije goýup gaýdan traktorçy – öz traktorynyň eýesi bolup galýarlar. Edil şeýle, zada agalyk etmekde dörän böwet ýa-da päsgelçilik wagtlaýyn bolanda bolýar. Mysal üçin, jaýy kireýine alyjy jaýyň açaryny ýitirende ol özüne ätiýaçlyk açar ýasadyp bilýär ýa-da kimdir biri öz paltosyny restoranda galdyryp gaýdýar we soňra şol ýerde galdyran ýadyna düşýär. Eger-de palto ýitiren ony nirede we nähili ýagdaýda ýitirenligini ýadyna düşürüp bilmeýän bolsa iş başgaça bolýar. Bu ýagdaýda agalalyk etmekden ýüz dönderilýär we eýelik etmek ýitirilýär.

2. madda. Miraslyk

Eýelik etmek miras boýunça geçýär.

178-nji maddanyň kesgitlemegine görä eýelik etmek miras boýunça geçýär. Bu kadanyň möhüm maksady bar – eýelik ediji ölen ýagdaýynda predmetleriň (emläkleriň) eýesiz galmazlygyny üpjün etmek gerek, sebäbi ölen adam hakykat ýüzünde emläge agalyk edip bilmeýär, mirasdar bolsa entäk mirasy kabul etmedik. Şunuň bilen baglylykda kanun boýunça emläge eýelik edijilik belli bir kesgitleme wagtyň dowamynda hakykat ýüzünde galp hasap edilýär. Şol pursatdan miras boýunça eýelik edijilik hakykat ýüzünde eýelik edijilige öwrülýär.

Şeýlelikde 178-nji madda miras hukugynyň kadalary herekete girýänçä, ýagny miras galan emläk resmi taýdan mirasdarlara gaýtadan resmileşdirilýänçä miraslyk emlägiň statusyny kesgitleýär.

3. madda. Eýeçilik prezumpsiýasy (çaklanmagy)

1. **Gozgalýan zada eýelik edýäni zadyň eýesi hasaplamak gerek. Bu kada, eger zadyň öňki eýesi bu zady ýitiren ýa-da ol ondan ogurlanylan bolsa, ýa bolmasa şol zat onuň eýelik etmeginden başga usul bilen çykan bolsa, onda zada ozalky eýesi barada ýöremeýär, pul we getirilip görkezilýän gymmatly kagyzzar hakynda gürrüň gidýän halatlary muňa girmeyär.**

2. **Zada ozalky eýelik eden barasynda ony şol zada eýelik eden wagtynyň dowamynda onuň eýesi boldy diýip hasaplamak gerek.**

1. Eýeçilik prezumpsiýasynyň (çaklanmagynyň) düşünjesi we ähmiýeti

TRK-nyň 179-njy maddasy bilen göz önünde tutulan eýeçiligiň prezumpsiýasy (çaklanmagy) häzirki zaman şertlerinde möhüm ähmiýetlidir we milli döredijilik hem-de hususy hukugyň umumy ykrar edilen kadalaryna gabat gelýär. Eýeçiligiň prezumpsiýasy (çaklanmagy) raýat-hukuk gatnaşyklarynyň durnuklylygyny üpjün edýär. Prezumpsiýa (çaklanmak) (nem. Präsumtion; ing. presumption) - mümkin bolýarmagyna esaslanmak bilen önünden çaklamakdyr; fakty

entek bu ýagdaýyň tersineligi subut edilýänça ýuridiki hakykata laýyk diýip ykrar etmekdir. Gozgalýan zada eýelik edýäni zadyň eýesi hasaplamak gerek. Eger-de eýelik ediji haýsydyr bir zady özünde saklaýan bolsa, hakykat ýüzünde onuň şol zadyň eýesidigi çaklanylýar. TRK laýyklykda bu çaklama diňe gozgalýan zatlara eýelik edijilere ulanylýar. Gozgalmaýan zatlar bilen bagly gatnaşyklar üçin beýle çaklama TRK-da nätanys.

Eýelik edijini çaklamak kadasy başganyň emlägini eýeläne ulanylmaýar, eger-de ol özüni eýe hökmünde öňe sürmeýän bolsa.

Prezumpsiýa (çaklama) eýelik ediji hakykatda eýe dældigi subut edilýänçä, ýagny eýelik edijilik ýalana çykarylýan pursadyna çenli hereket edýär.

2. Öňki eýelik edijiniň hukuk ýagdaýy

Bu kada, eger zadyň öňki eýesi bu zady ýitiren ýa-da ol ondan ogurlanylan bolsa, ýa bolmasa şol zat onuň eýelik etmeginden başga usul bilen çykan bolsa, onda zadyň ozalky eýesi barada ýöremeýär, pul we getirilip görkezilýän gymmatly kagyzlar hakynda gürüň gidýän halatlary muňa girmeyär. Öňki eýesi bilen häzirki eýelik edijiniň bähbitleriniň gapma-garşylygy baradaky soragyň çözgüdini kanun şu şertlere bagly edýär, ýagny öňki eýe şol zada eýelik etmekden nähili görnüşde mahrum bolupdyr – öz erkinemi ýa-da onuň erk-isleginiň tersinemi. Bu kadadan görnüşine görä, pul şeýle-de getirilip görkezilýän gymmatly kagyzlar, bu düzgüne tabyn bolmaýarlar, sebäbi olaryň esasy alamaty dolanyşyga ukyplylykdyr, ýagny olar aýratyn formallary berjaý etmezden alnyp hem biler, berlip hem biler. Pula we getirilip görkezilýän gymmatly kagyzlara raýat dolanyşygyna gatnaşyjylar tarapyndan ynam bolmagyny goldamak üçin kanun eýeçilik prezumpsiýasyndan (çaklanmasyndan) ugur alyp olaryň yzyna talap edilmegine ýol bermeýär, şunuň bilen olaryň dolanyşygynyň durnuklylygy üpjün edilýär.

TRK-nyň 179-njy maddasynyň 2-nji bendi eýeçilik prezumpsiýasyndan (çaklanmasyndan) ugur alyp, zada ozalky eýelik eden barasynda ony şol zada eýelik eden wagtyň dowamynda onuň eýesi boldy diýip hasaplamak gerek diýip kesgitleýär. Bu kada emläge bolan hukugy kesgitlemek üçin möhümdir.

Eýeçilik prezumpsiýasynyň (çaklanmasynyň) işewir dolanyşygy ýeňilleşdirmekdäki adatdan daşary ähmiýeti onuň zady ynsaply edinmek bilen baglanyşygyndan gelip çykýar: eger-de şahs haýsydyr bir zady tölegli (muzdly) alan bolsa, TRK-nyň 210-njy maddasyna laýyklykda ol zady eýe däl, ygtyýarsyz şahsdan ol ony ynsaplylyk bilen edinen bolsa edinip biler. Beýle ýagdaýda zat edinilende zadyň ilkinji eýesi öz eýeçiligini ýitirýär. Bu kada dünýäniň köp ýurtlarynyň kodekslerinde berkidilmek bilen, rim hukuk ýörelgesine laýyklykdaky hiç kim özündäkidən köp hukugy başga birine berip bilmez: eýelik ediji ynsaply edinijiden “eýeçilik döredip” biler diýen kadalary ýeňip geçýär. Umumy ykrar edilen pikire görä, häzirki zaman hukugyna bu hukuk institutynyň girizilmegi bazar gatnaşyklarynyň dinamikasy üçin düýpli bolup durýar, sebäbi ol gozgalýan emläklere eýeçilik hukugynyň daşyndaky gatnaşyklara gaty gymmat durýan anyklamalary aradan aýyrýar, şeýlelik bilen tarnsaksion çykdaýlary kemeldýär.

Şeýlelik bilen, kim meýletin öz eýelik etmeginden ýüz dönderýän bolsa, şol hem eýeçilik hukugyny ýitirmek töwekgelçiligini çekýär, zady ynsaplylyk bilen edinen şahs bolsa, beýle töwekgelçiligi çekmeýär. Zadyň öňki eýesi onuň zadyny satan şahsdan öz ýitgisiniň öwezini dolmak barada synanyşmalydyr. Beýle çemeleşme öz gezeginde şu ýagdaýa getirýär, ýagny bu prezumpsiýa (çaklama) hereket etmeýär, eger-de zat ogurlanan bolsa ýa-da meýletin däl ýagdaýda başga ýol bilen ýitirilen bolsa. Bu ýagdaý üçin raýat kodeksi kada hökmünde eýelik etmek netijesinde döreýän hukuk görnüşiniň peýdasyna däl-de, hakyky hukuk ýagdaýynyň peýdasyna çözüýär. Şu ýagdaýdan TRK-nyň 179-njy maddasy kadadan çykmany taslaýar, hususan-da pul we gymmatly kagyzlar bilen gatnaşyklarda olaryň dolanyşyk ukyplylygy hiç hili ýagdaýda çäklendirilip bilinmez.

180 madda. Ynsaply zat eýesi

Zada kanuny eýelik edýän ýa-da iş gatnaşyklarynda zerur dykgatly geçirilen barlag esasynda ygtyýarly şahs diýlip ykrar edilip bilinjek zat eýesi ynsaply hasaplanýar.

1. Ynsaply zat eýesi düşünjesi

Emläk eýesiniň emlägini yzyna talap etmeklik islendik ýagdaýda raýat dolanyşygyny çylşyrylaşdyryp bilerdi, beýle bolanda islendik eýelik ediji mydama öz eýeçiligindäki emläkden mahrum bolmak howpunyň astynda bolardy we şonuň üçin goşmaça kepilliklere zerurlyk döwürdi. Şol sebäpli kanun ynsaply eýelik etmek bilen ynsapsyz eýelik etmegi tapawutlandyryr. Ynsaply eýelik etmekde zada hakyky eýelik ediji oňa kanunalaýyk eýelik edýär, eýelik etmekligiň kanunalaýyk gelmeýän ýagdaýlary barada bilenok, bilmäge borçly hem däl (oňa emlägi beren şahs şol emlägi başga birine bermäge ygtyýarly dældigi barada). Mysal üçin: kommission dükandan zat satyn alnanda ýa-da auksion zat satylyşykda satyjy bilkastlaýyn ýa-da bilmezlikden özüniň ygtyýarlyklarynyň ýokdugyny alyjydan ýaşyrmagy mümkin ýa-da başga bir mysal, är-aýalyň arasynda nika bozulýan döwründe aýalynyň razyçylygyny almazdan äri olaryň umumy eýeçiliginde duran awtomobili satýar. Awtomobili eýelik edijiden yzyna almak baradaky aýalynyň talaby kanagatlandyrylman galdyrylmagy esaslydyr, sebäbi awtoulag ynsaplylyk bilen satyn alyndy, ondan hem başga onuň remontynada birgiden çykdaýy edildi. Bu ýagdaýda aýaly äriň awtomobili satyp alan pullarynyň ýarysyny talap edip biler.

2. Ynsaply zat eýesi institutynyň maksady

TRK-nyň 176-njy maddasy eýelik etmegine we onuň görnüşlerine zada hakykat ýüzünde, maksatlaýyn agalyk etmekden ugur alnyp kesgitleme berýän wagtynda, 180-nji maddadan eýelik etmek düşünjesini differensirlemekden (derejelemekden) we onuň bilen baglanyşykly hukuk netijelerinden başlanýar, özi-de ol eýelik etmegiň kanunalaýyklygyna ýa-da kanunalaýyk dældigine we eýesiniň özüniň ynsaplydygyna ýa-da ynsaply dældigine esaslanýar.

Bu aratapawut 179-njy maddadan tapawutlylykda, diňe bir üçünji şahslar bilen gatnaşykda däl, eýsem, hakykat ýüzünde häzirki wagtda zada agalyk ediji bilen öňki hakykat ýüzünde eýelik ediji bolup hukuk talapyny bildirýäniň arasyndaky

gatnaşykda, hususan-da eýelik etmeklige dalaş edýän iki tarapyň içki gatnaşyklarynda ýüze çykýar. Degişli hukuk netijeleri TRK-nyň 181-185-nji maddalaryndan gelip çykýar. 180-nji madda ilki bilen ynsaply zat eýesine, zada eýelik etmäge hukugy bolan, ýagny zada hakykat ýüzünde agalyk etmegi amala aşyrýan, şahs diýip kesgitleme berýär. Bu hukuk hökmany şertnama esaslanyp biler, mysal üçin, jaýyny kireýine alyjynyň ýa-da kärendeçiniň hukugy, ýöne ol kanuna-da esaslanyp biler, mysal üçin, är-aýalyň umumy eýeçiligindäki jaýa eýelik etmegi ýa-da zat hukugyndan gelip çykar, mysal üçin, uzufruktan ýa-da girew hukugyndan. Soňra bu kada zada ynsaply eýelik edijileriň toparyny giňeldýär, ýagny olara iş gatnaşyklarynda ünsli geçirilen barlag esasynda ygtyýarly şahs diýlip ykrar edilip bilinjekleri goşýar. Munda şeýle ýagdaýlar barada gürrüň gidýär, ýagny eýelik ediji bilen beýleki şahslaryň arasyndaky hereket edýän hukuk gatnaşyklary hakyky däl, ýöne onuň hakyky dældigini düýpli barlag geçirmekliginde-de anyklap bolmaýar. Tejribede eger-de beýleki ygtyýarly şahs esasy güman bildirýän bolsa we eýelik etmek boýunça bu gatnaşygy tamamlamagy maksat edinýän bolsa ynsaplylyk prezumpsiýasy ýykylyp (bes edilip) bilner.

181 madda. Ynsaply zat eýesiniň bikanun eýeligindäki talaby

zady gaýtaryp bermek hakyndaky

Eger ynsaply zat eýesi eýelik etmekden mahrum edilse, onda ol zadyň gaýtarylyp berilmegini zadyň täze eýesinden üç ýylyň dowamynda talap edip biler. Bu kada zadyň täze eýesiniň eýelik etmekde artykmaç hukugynyň bar mahalynda ulanylmaýar. Eýelik etmegiň gaýtarylyp berilmegi baradaky talap, eger ol zady zorluk ýa-da aldaw bilen edinen bolsa, onda artykmaç hukugy bar bolan şahs barasynda-da ulanylyp bilner.

1. Eýelik edijiniň windikasion talaby

TRK-nyň 181-nji maddasy ynsaply eýelik ediji baradaky düşüňjäni şulary görkezmek bilen anyklaýdyrýar, eger ynsaply zat eýesi eýelik etmekden mahrum edilse, onda ol zadyň gaýtarylyp berilmegini zadyň täze eýesinden üç ýylyň dowamynda talap edip biler, mysal üçin, haçan-da zat eýesi jaýyny kireýine almak barada şertnama baglaşylandan soň jaýy kireýine alyjydan onuň islegi bolmazdan yzyna alsa.

Eýelik edijiniň windikasion talaby TRK-nyň 198-nji maddasynda berkidilen zat eýesiniň windikasion hukugy bilen bir hatarda hereket edýär. Diýmek, diňe zat eýesi başga şahslardan öz emlägini yzyna talap etmäge (rim hukugynyň windikasion talaby) hakly dälde, eýsem, hakhukukly eýelik ediji hem emlägi yzyna talap etmäge, zat eýesinden çykmaýan bolsa-da, özüniň haky bardyr.

Bu kadada esasy ünsi talap bildirmegiň möhleti üç ýyllygyna bermeli.

2. Eýelik etmegiň artykmaçlyk hukugy

Eýelik etmegiň gaýtarylyp berilmegi baradaky talap, eger ol zady zorluk ýa-da aldaw bilen edinen bolsa, onda artykmaç hukugy bar bolan şahs barasynda-da ulanylyp bilner. Bu kadanyň ähmiýeti haçan-da zadyň eýesi däl eýelik edijiniň eýelik etmegini goramak zerurlygy döwründe aýratyn ýüze çykýar, ýagny zadyň eýesi däl eýelik ediji, ýöne zada kanunda göz önünde tutulan esaslarda eýelik etmek hukugy bar ýa-da şertnama esasynda üçünji şahslaryň garşysyna edil edýäniňki ýaly goragdan peýdalanýar. Bu ýagdaýda oňa hut zat eýesiniň özüniň garşysyna-da goranmaga mümkinçilik berilýär.

182 madda. Ynsaply zat eýesiniň bikanun päsgelçiliginiň

aýrylmagyny talap etmegi

Eger ynsaply zat eýesi zadyndan mahrum edilmese, ýöne onuň eýelik etmegini amala aşyrmagyna başga ýol bilen päsgel berilse, zat eýesi hökmünde ol päsgelçilikleriň düzedilmegini talap edip biler. Ol eýelik edilmegine hyýanat edilmegi sebäpli ýetirilen zyýanyň tölenilmegini hem talap edip biler. Zyýanyň öwezini töletmek baradaky bu talap päsgelçilikleri düzetmek talabynyň mümkin bolmadyk halatynda hem ulanylýar.

1. Eýelik edijiniň negator talaby

Düşündirilýän madda titullaýyn eýelik etmegi goramagy göz önünde tutýar, ýagny kanuna esaslanýan (titullaýyn eýelik etmegi) eýelik etmegi. Titullaýyn eýelik ediji gorag usullary nukdaýnazaryndan eýeçilik hukugynyň subýektlerine deňeşdirilýär. Oňa TRK-nyň 181-nji maddasy boýunça başganyň bikanun eýelik etmeginden zady yzyna talap edip almaga, şeýle-de eýelik etmäge döredilýän bikanun päsgelçilikleri, olar zatdan mahrum bolmak bilen bagly bolmasa-da, aradan aýyrmaklygy talap etmäge ygtyýar berilýär.

Titullaýyn eýelik ediji bu hukuklary zat eýesine berilýän şertler ýaly şertlerde amala aşyrýar. Bu kada TRK-nyň 193-nji maddasynyň 2-nji bendiniň nusgasynda taslanan onda eýeçilik hukugyny amala aşyrmakda döran päsgelçilikleri aradan aýyrmaklygyň ýörelgeleýin kadasy beýan edilen. Öz gezeginde 182-nji madda ygtyýarly eýelik edijiniň eýeden çykmaýan özbaşdak hukugyny berkitmegi göz önünde tutýar.

Eger-de hakykat ýüzünde peýdalanmaga we emläge agalyk etmäge oňajsyz täsir ýüze çykýan bolsa, onda hukuk bozulmasy bar diýmek bolar. Bu ýagdaýda zat eýelik edijiden alynmaýar, ýöne hereket hem-de täsir etmek arkaly onuň ulanylmagyna päsgelçilikler döredilýär. Munuň üçin dürli hereketleri göz önünde getirmek mümkin. Meselem, awtomobiliň açary we resminamalary ogurlanan bolsa, ony dolandyrmak mümkin bolmaýar, kitabyň birnäçe sahypasy biri-birine ýelmenen bolsa ony okap bolmaýar, suwuklyk guýulan gap deşilen bolsa peýdalanyp bolmaýar.

Ikinjiden, mümkin, tejribede bozulmalaryň has täsirli topary – gaz zyňyndylary, ys, goh-galmagal, titremek we maddy täsirler, meselem, suwuk zatlar, sepelenýan zatlar ýa-da eýelik edijiniň zadyna zyýanly täsir edýän we ondan päsgelsiz peýdalanmagy zaýalaýan öýsüz haýwanlar bolup biler.

2. Zyýanyň öwezini dolmagyny talap etmek

TRK-nyň 182-nji maddasyna laýyklykda ynşaply eýelik ediji eýelik edilmegine hyýanatçylyk sebäpli ýetirilen zyýanyň tölenilmegini hem talap edip biler. Yetirilen zyýanyň öwezini doldurmak baradaky bu kada haçan-da päsgelçilikleri aradan aýyrmak barada talap etmek mümkin däl bolmasa ulanylýar.

Tejribeden mysallar eýelik edijiniň bu hukugynyň möhümdigini görkezýär: eger-de eýeçilik hukugy bolmazdan awtomobile eýelik edijiniň awtoulagyna ýol heläkçilik hadysasynda üçünji bir şahsyň günäsi bilen zyýan ýetse, zyýan ýetirijiden ýetirilen zyýanyň öwezini dolmagy talap etmäge haklydyr.

Şeýlelik bilen, bähbitleriň sazlaşygy ölçenilende eýelik edijiniň hem oňa päsgelçilik döredýäniň bähbitleri hem hasaba alynmaly.

182-nji madda taraplaryň bähbitlerine ykdysady taýdan ölçelen çemeleşmäni ulanmak bilen zyýanyň öwezini töletmek baradaky bu talap päsgelçilikleri düzetmek talabynyň mümkin bolmadyk halatynda hem ulanylýar diýip kesgitleýär.

Kazyýet öwezini dolmagyň möçberini kesgitleýände ähli ýagdaýlary hasaba alýar.

Şunuň ýaly ýagdaýlar üçin TRK-nyň 182-nji maddasy bähbitleriň ykdysady nukdaýnazardan ölçelmegini göz önüne tutýar, eger-de eýelik ediji hakykat ýüzünde päsgelçiligi gadagan edip bilmeýän hem bolsa, öwezini dolmagy, kada hökmünde pul görnüşinde talap etmäge haklydyr. Onuň möçberini kesgitleýände kazyýet ähli ýagdaýlary nazara almalydyr, ýagny jaýda ýaşaja düşýän oňajsyz täsiriň intensiwligini, şeýle-de päsgelçilik döredýän şahsyň edýän hereketlerinden alýan artykmaçlyklaryny hasaba almalydyr. Şu nukdaýnazarlardan ugur alnyp, soňky ýyllarda dünýäniň köp döwletlerinde hukuga ykdysady syn bermek doktrinasy ýaýbaňlandy we dürli çykdajylary, girdejileri hasaba almaga çalyşýarlar hem-de belli bir hereketsizlikden ýa-da hereketleriň edilmeginden we öwezini dolmakdan dürli taraplar we jemgyýet üçin döran ýagdaýyň kynçylyklaryny we artykmaçlyklaryny ölçeyärler.

183 madda. Zada hukukly eýelik etmek

1. **Zadyň hukukly eýesine zady gaýtaryp bermek talaby bildirilip bilinmez. Kanuny eýelik edilýän wagtyň dowamynda zadyň we hukugyň netijeleri onuň emlägi hasap edilýär.**

2. **Bu kada göni eýelik etmek we aralyk eýelik etmek gatnaşyklaryna hem degişlidir.**

1. Hukukly eýelik etmek düşünjesi

Hukukly (hakly) eýelik etmek (ang. legitimation) – bu ýagdaýyň hukuklaryň subýektleriniň sosial durmuşunyň (işleriniň ýa-da netijeleriniň) hukuk kadalarynyň mazmunyndaky talaplaryna we ygtyýarlyklara gabat gelmegidir.

Eger-de “hukukly (hakly) eýelik etmek” söz düzüminiň anyk ýuridiki manyсыndan ugur alsaň, onda ony kesgitlemek üçin raýat kanunçylygyna toplumlaýyn çemeleşmeli. Hukukly (hakly) eýelik etmek – zadyň hukukly eýesine zady gaýtaryp bermek talaby bildirilip bilinmez, kanuny eýelik edilýän wagtyň dowamynda zadyň we hukugyň netijeleri onuň emlägi hasap edilýär diýen kadalary göz önünde tutýar. 183-nji maddanyň 2-nji bendi bolsa bu kadany anyklaşdyryp onuň eýelik etmek we aralyk eýelik etmek gatnaşyklaryna hem degişlidigini görkezýär.

Eýelik etmek diýlende – raýat hukugynda hakykat ýüzünde zada eýelik etmäge, onuň üstünden agalyk etmäge we zada gönüden-göni täsir etmäge bolan mümkinçilige düşünilýär.

Titullaýyn eýelik etmek – degişli ýuridiki faktdan gelip çykýan, haýsydyr bir hukugyň esasynda zada eýelik etmekdir (mysal üçin, eýeçilik hukugy – almak-satmak şertnamasynyň esasynda ýa-da mirasdarlyk tertibinde zadyň (emlägiň) bir şahsdan başga şahsa geçmegi). Ondan tapawutlylykda titulsyz (hakykat) ýüzünde eýelik etmek hiç hili hukuk esasa daýanmaýar, ýöne kanunda kesgitlenen şertlerde ol hem belli hukuk netijelerine getirip biler.

Eýelik etmegi kanunalaýyk we kanunalaýyk däl görnüşlere bölüp tapawutlandyrmagyň ähmiýeti windikasion talap bildirilende bardyr, eýelik etmegi goramak barada mesele ýüze çykanda bolsa bu bölünmegiň ähmiýeti ýok. Bu nukdaýnazardan eýelik etmek gatnaşygyny masgaralap biljek diňe zorluk bilen ýa-da ogurlyk bilen eýelik edinilmeginde ýüze çykýan “kwalifisirlenen” kanuny bozujylykdyr.

1. Hukukly eýelik edijä windikasion talap bildirmäge ýol berilmezlik

Bu kada üçünji şahslaryň windikasion hukugyndan goranmak üçin hukukly (hakly) eýelik edijiniň umumy hukugy hökmünde döredilen. Özüniň tejribedäki esasy ähmiýetini bu kada zadyň eýesi bilen eýelik edijiniň gatnaşyklarynda ýüze çykarýar. Hakykatda, ol zat eýesiniň windikasion hukugyny kadalaşdyrýan TRK-nyň 193-nji maddasynyň 1-nji bendi bilen berk baglanyşyklydyr. 183-nji madda zat eýesiniň bu hukukdan peýdalanmak mümkinçiligini ret edýär.

Bu gatnaşykda eýelik edijiniň hukuk ýagdaýy zat eýesiniň hukuk ýagdaýyndan has güýçli bolup durýany bilen razylaşmalydyr. Elbetde, bu kada belli bir çäklendirilen döwre we diňe windikasion hukuga degişlidir. Şeýlelik bilen, kireýine alyjy, kärendeçi ýa-da girew saklaýjy zady yzyna gaýtarmaga borçly däl. Şundan gelip çykýar, ýagny zat (jaý) eýesiniň eýelik edijiden (kireýine alyjydan) rugsatsyz kireýine alnan jaýa girmäge haky ýok.

2. Zadyň we hukugyň miwelerine (önümlerine) bolan hukuk

Hukukly (hakly) eýelik edijiniň hukugy zada kanuny agalyk etmekden gelip çykýan miweleri (önümleri) we girdejileri gazanmak, almak we özünde galdyrmak hukugy hem öz içine alýar. Zadyň miweleri (önümleri) hakynda düşünje TRK-nyň

172-nji maddasynda berlen. Mysal üçin, oba hojalyk maksatly ýer uçastogynyň kärendeçisi öz öndüren miwelerini, gök önümlerini we ýetişdiren oba hojalyk mallaryny, jaýyny kireýine alyjy hem kömekçi kireýine bermek bilen alan girdejilerini özünde galdyrmaga haklydyr.

3. Göni we gytaklaýyn eýelik etmegi goramak

Bu maddanyň esasy niýetlenen ugry – zat eýesi bilen eýelik edijiniň arasyndaky gatnaşyklar bolsa-da, ikinji bendinde bu kadalary ulanmagy goşmaça giňeldýär we kadany göni eýelik etmek we aralyk (gytaklaýyn) eýelik etmek gatnaşyklaryna hem degişli edýär. Mysal hökmünde, jaýy kireýine alyjy, kireýine alan jaýyny kömekçi kireýine başga birine wagtlaýyn beren ýagdaýynda jaý eýesi-de, jaýy ilkinji kireýine alyjy-da şertnamanyň möhleti gutarýança häzirkki ýaşaýan hukukly kireýine alyjydan jaýy yzyna talap edip almaga hakly dälidir.

184 madda. Ynsaply zat eýesiniň borçlary

1. **Zada eýelik etmek hukugy ýok ýa-da şol hukugy ýitiren ak ýürekli zat eýesi zady eýelik etmäge hakly şahsa gaýtaryp bermäge borçludyr. Zada eýelik etmek hukugy bolan şahs özüniň bu hukugyny peýdalanýança zadyň we hukugyň netijeleri zat eýesine degişlidir.**

2. **Ynsaply zat eýesi zada ak ýürekli eýelik edýän döwründe geçiren gowulandyrmalarynyň we eden çykdajylarynyň, şonuň ýaly-da bu zady we alnan miweleri peýdalanmak bilen öwezi dolunmadyk harçlanylan puly tölemegi zada eýelik etmek hukugy bolan şahsdan talap edip biler. Onuň günäsi bilen alynmadyk miweleriň gymmaty çykylmalydyr. Bu kada zadyň gymmatlamagyna getiren gowulandyrmalara, eger zadyň gaýtarylyp berlen pursadynda hem zadyň gymmatlamagy üýtgän bolsa, degişli hasaplanylýar.**

3. **Ynsaply zat eýesi öz talaplary kanagatlandyrylýança, zady gaýtaryp bermekden ýüz dönderip biler.**

1. Umumy düzgünler

Ýuridiki edebiýatlarda emläkleýin dolanyşygyň gatnaşyjylarynyň ynsaplylygy konsepsiýasynyň giňişleýin beýan edilendigini bellemek gerek. Şu çemeleşmä laýyklykda “ynsaplylyk” subut edilmäge degişli däl, ýöne ynsaplylyk baradaky garşylyk haýsy ygtyýarly (hakly) şahsyň talabyna garşy gönükdirilen bolsa şonuň talaby bilen ynsaplylyk ret edilip bilner. TRK-nyň 184-nji maddasynyň 1-nji bendinde kanun ygtyýarly şahsyň bähbitleriniň goragynda durýar, ýagny zada eýelik etmek hukugy ýok ýa-da şol hukugy ýitiren ynsaply zat eýesi zady hukukly (hakly) eýesine gaýtaryp bermäge borçlandyrylar. Şonuň bilen birlikde hukukly (hakly) şahs özüniň bu hukugyny peýdalanýança zadyň we hukugyň netijeleri eýelik edijä degişli edilýär.

Haçan-da, eýelik etmek hukugy tamamlananda, mysal üçin, kärende şertnamasynyň möhletiniň gutarmagy bilen ýa-da haçan-da eýelik etmek hukugy ilki başda döremedik bolsa, ýöne eýelik ediji ynsaplylyk bilen şol hukugynyň bardygyny çaklan bolsa, mysal üçin, TRK-nyň 210-njy maddasyna laýyklykda ynsaplylyk bilen eýeçilik hukugyny edinip bolmaýan, ýöne hakykat ýüzünde zada agalyk etmek mümkinçiligi edinip bolýan ogurlanan zat edinilen halatynda, ol zat gaýtarylyp berilmäge degişli. Bu ynsaply, ýöne kanuna laýyk däl eýelik edijiniň TRK-nyň 184-nji maddasynyň 1-nji bendi boýunça gös-göni borjy bolup durýar.

Ýöne, ynsaply eýelik edijiniň bähbitleri goragsyz galmaýar: TRK-nyň 184-nji maddasynyň 1-nji bendiniň 2-nji sözlemi zada eýelik etmek hukugy bolan şahs özüniň bu zady peýdalanmagyndan alnan zadyň we hukugyň miwelerini, diýseň girdejilerini (172-nji madda boýunça) windikasion talap bildirilýän pursada çenli galdyryp bilýändigini kesgitleýär.

2. Çykdajylaryň öwezini dolmagy talap etmek hukugy

TRK-nyň 184-nji maddasynyň 2-nji bendine laýyklykda zada ynsaply eýelik ediji ynsaply eýelik edýän döwründe geçiren gowulandyrmalarynyň we eden çykdajylarynyň, şonuň ýaly-da bu zady we alnan miweleri peýdalanmak bilen öwezi dolunmadyk harçlanylan puly tölemegi zada eýelik etmek hukugy bolan şahsdan talap edip biler. Bu çykdajylara eýelik ediji tarapyndan predmeti saklamak ýada gowulandyrmak, ýagny remont işleri, barlag işleri, girdejiniň köpelmegine getirýän gowulandyrmalar, mallar üçin ot-iým, maşynlar üçin çalgy ýaglary, gündelik çykdajylar, salgytlar, ýerlemek üçin edilen çykdajylar we beýleki harçlamalar degişli edilýär. Zadyň gymmatynyň artmagy şol zadyň eýesine gaýtarylyp berilýän pursadynda-da hereket etmelidir we zadyň eýesiniň haýryna bolmalydyr. Ýöne bu hukuk talap etmek ygtyýarlygy eýelik edijiniň alan peýdasynyň möçberi bilen çäklendirilýär we ol ony özünde goýmaga haklydyr.

Ondan hem başga kanun şeýle kesgitleýär, ýagny eýelik edijiniň (wirtual) eger zady maksada laýyk peýdalanýan bolsa almaly bolan, ýöne eýelik ediji tarapyndan degişli işleriň geçirilmänligi sebäpli alynmadyk girdejileri onuň hasabyna degişli edilýär. Meselem, oba hojalyk kärhanasynyň kärendeçisi ekin ýerini işläp bejerip özleşdirmedik bolsa, ýerden peýdalanmak üçin eden çykdajylaryny talap edip biler, ýöne şol meýdandan almaly bolan emma almadyk hasylynyň girdejilerini oňa hasap (зачет) etmeli bolar. Kazy şol alynmadyk girdejileri bahalandyrmak bilen bildirilýän talabyň faktlaryny we ýagdaýlaryny seljermeli.

3. Saklamak hukugy

TRK-nyň 184-nji maddasynyň 3-nji bendi hem zada ynsaply eýelik edijiniň bähbitlerini goramaga gönükdirilmek bilen oňa çykdajylaryň öwezini doldurmak baradaky öz talaplary kanagatlandyrylýança, zady gaýtaryp bermekden ýüz döndermäge mümkinçilik berýär.

185 madda. Ynsapsyz zat eýesiniň borçlary

Ynsapsyz zat eýesi zady hem, alan peýdasyny, zadyň ýa- -da hukugyň miwelerini hem eýelik etmäge hakly şahsa gaýtaryp bermelidir. Zada eýelik edýän öz günäsi bilen alyp bilmedik miweleriniň öwezini dolmaga borçludur. Ol zat barada çekilen çykadjalaryň we gowulandyrmalaryň öwezini dolmagy diňe gaýtarylyp berlen pursadyna çenli şol gowulandyrmalar eýelik etmäge hakly şahsyň baýlaşmagyna getiren bolsa talap edip biler. Ynsapsyz şahs barasyndaky beýleki talaplar üýtgedilmän galýar.

1. Umumy düzgünler

TRK-nyň 185-nji maddasy ynsaply eýelik edijiden tapawutlylykda ynsapsyz eýelik edijiniň borçlaryny güýçlendirýär. Ynsapsyz zat eýesi zady hem, alan peýdasyny, zadyň ýa-da hukugyň miwelerini hem eýelik etmäge hakly şahsa gaýtaryp bermelidir. Zada eýelik etmäge hiçhili hukugy bolmadyk we ol barada bilýän şahs diňe zady gaýtarmaga däl-de, eýsem, öz günäsi bilen alyp bilmedik miweleriniň öwezini dolmaga hem borçludur. Ondan hem başga oňa ýetirilen zyýanyň öwezini dolmak barada, ýagny eger zada zeper ýetirilen bolsa ýa-da onuň ýagdaýy erbetleşdirilen bolsa ýa-da zat tutuşlygyna zaýаланан bolsa onuň öwezini dolmak barada goşmaça talaplar hem bildirilip bilner. Bu kada TRK-nyň 421-nji maddasynda göz önünde tutulan alynmadyk girdejileri hem öz içine alýar.

2. Edilen çykadjalaryň öwezini dolmak hukugy

Zady peýdalanmak bilen baglanyşykly çykadjalaryň öwezini dolmagy diňe olar zadyň mydamalyk gymmatlamagyna getirýän bolsa, hem-de gaýtarylyp berlen pursadyna çenli eýesine möçberini kesgitlemek mümkin bolýan maddy girdejileri talap edip biler. Awtoulag ussahanasynyň kärendeçisiniň kärende şertnamasynyň möhleti tamamlanandygyny bilýän hem bolsa, ussahanada täze bir enjamy gurnap işe girizmegi bilen baglanyşykly çykadjalar muňa mysal bolup biler.

186 madda. Wagt möhleti sebäpli gozgalýan zatlara eýeçilik hukugyny edinmek

1. **Eger şahs baş ýylyň dowamynda öz zady hökmünde gozgalýan zada üznüksiz eýelik edip gelen bolsa, onda ol şol zat barada eýeçilik hukugyny (hukuk ediniş wagt möhleti) edinýär.**

2. **Eger hukugy ediniji zady ynsaplylyk bilen eýelik etmedik bolsa ýa-da soňra zadyň özüne degişli dälidigini bilen bolsa, onda gozgalýan zada eýeçilik hukugyny edinmegine ýol berilmeýär.**

1. Wagt möhleti sebäpli eýeçilik hukugyny edinmek düşünjesi

TRK-nyň 186-njy maddasynda berkidilen wagt möhleti sebäpli eýeçilik hukugyny edinmek düşünjesi Türkmenistanyň kanunçylygynda täzelikdir. Wagt möhleti sebäpli eýeçilik hukugyny edinmek başganyň emlägini hakykat ýüzünde titulsyz eýelik edilen ýagdaýlarynda ulanylýar. Emma eýelik edijiniň eýelik etmäge haýsydyr bir ýuridiki titulynyň (esasynyň) bolmagy, saklaýjynyň başganyň emlägini näçe saklasa-da ol zadyň eýesine öwrülmeýändigini mysal bolup biler. TRK-nyň 186-njy maddasynyň kadalaryna görä gozgalýan zada eýeçilik hukugyny wagt möhleti sebäpli edinmek üçin ilki bilen ol zada 5 ýylyň dowamynda yzygiderli öz zadyň ýaly ynsaply eýelik etmek şertdir. Degişlilikde, hakykat ýüzünde eýelik ediji mysal üçin, zady ogurlap alan ýa-da başganyň emlägini bilkastlaýyn, eýesiniň erk-isleginiň tersine alan bolmaly dälidigi hem bu kadanyň şertleriniň biridir. Ýene-de bir şert eýelik etmeklik fakty başga ähli şahslar üçin açyk, aýdyň bolmaly, özi-de başga şahslar zada eýelik edijiniň şol zada öz zady ýaly garaýandygyny görmeli, ýagny şol zady eýelik ediji peýdalananda, ony dolandyrmak üçin ähli çäreleri görýändigini, abat saklaýandygyny, umuman zat eýesiniň emläk barada etmeli ähli tagallalaryny ýerine ýetirýändigini görmeli.

2. Wagt möhleti sebäpli eýeçilik edinmek we eýeçilik hukugyny ynsaply edinmek

Bu kadanyň tejribe nukdaýnazardan TRK-nyň 210-njy maddasy bilen arabaglanyşykda ýüze çykýar. Onda belli bir eýeçilik hukugyny ynsaply edinmegiň kadalary hukuk dolanyşygynyň kesgitliliginiň bähbidine düzgünleşdirilen, ýöne bu kada ilkinji eýäni hem gorayar, haçan-da predmet ogurlanan bolsa ýa-da başga bir hili ýol bilen eýesi tarapyndan onuň erk-islegine gabat gelmeýän ýagdaýda ýitirilen bolsa. Bu ýagdaýda ynsaply şahsyň bähbitleri hakyky zat eýesiniň bähbitlerine ýol bermeli. Eger-de ol zadyň öňki eýesi 5 ýylyň dowamynda öz zadynyň nirededigi barada ynjalyksyzlanmaýan bolsa, kanun töwekgelçiligi täze eýelik edijä geçirmegi dogry hasaplaýar. Zadyň biperwaý öňki eýesi bolsa, eýäniň hukuklaryndaky ynsaply zat eýesi bilen deňeşdireniňde has az goraga mynasypdyr, ýagny hukuk dolanyşygynyň kesgitliligi hakyky maddy-hukuk ýagdaýyndan ileri tutulýar.

3. Wagt möhleti sebäpli eýeçilik hukugy edinmäge ýol berilmeýän ýagdaýlar

Zada ynsapsyzlyk bilen eýelik edinilen ýagdaýynda näçe möhlet geçen hem bolsa, ol predmete eýeçilik hukugy döremeýär. Eger-de, eýelik ediji şol zadyň özüne degişli dälidigini bilen bolsa, bu ýagdaý ynsapsyzlyk bilen eýelik etmäge deňeşdirilýär.

1. madda. Zada üznüksiz eýelik etmek

Eger şahs haýsy-da bolsa bir döwrüň başynda we ahyrynda zada eýelik eden bolsa, onda bu şahs ýokarda görkezilen bütün döwrüň dowamynda zat eýesi hökmünde zada eýelik edipdir diýip hasaplamak gerek.

Zada üznüksüz eýelik etmek diýmek, eýelik edijiniň zada belli bir kesgitli wagtyň dowamynda gös-göni we yzygiderli, bes edilmedik ýagdaýda zat eýesi hökmünde çykyş edendigini aňladýar. TRK-nyň 187-nji maddasy TRK-nyň 186-njy maddasynyň 1-nji bendinde beýan edilen wagt möhleti sebäpli eýeçilik hukugyny edinmek kadalaryny - eger şahs haýsy-da bolsa bir döwrüň başynda we ahyrynda zada eýelik eden bolsa, onda bu şahs ýokarda görkezilen bütün döwrüň dowamynda zat eýesi hökmünde zada eýelik edipdir diýip hasaplamak gerek diýip anyklaýdyrýar. Şonuň bilen zada üznüksüz eýelik etmek diýlen düşünjäni giňeldýär. TRKnyň 187-nji maddasynyň kadalarynyň özüniň düşündiriş beriji häsiýetlidigi üçin ol giňişleýin düşündirişe mätäç däl. TRK-nyň 187-nji maddasy boýunça mysallar ýaşayyş we ýaşayyş däl jaýlar bilen baglanyşykly gatnaşyklarda döremegi mümkin.

Bu maddada gürrüň eýelik etmegiň prezumpsiýasy (çaklanmagy) barada barýar. Ol prezumpsiýa (çaklanma) soňra ýalana çykarylýp bilner.

2. madda. Wagt möhleti sebäpli gozgalmaýan zatlara eýeçilik hukugyny edinmek

Eger şahs ýer uçastogynyň ýa-da gozgalmaýan başga emlägiň eýesi hökmünde jemagat reýestrine girizilip, ýöne şolar babatynda eýeçilik hukugyna eýe bolmadyk bolsa, onda ol eýeçilik hukugyny edinýär, eger bellige almak on baş ýyllap dowam eden bolsa we bütün şol döwrüň dowamynda zat eýesi hökmünde şolara eýelik eden bolsa, onda ol eýeçilik hukugyny edinýär.

1. Wagt möhleti sebäpli gozgalmaýan emläklere eýeçilik hukugyny edinmegiň esasyk şertleri

TRK-nyň 188-nji maddasynda gozgalmaýan zatlara wagt möhleti sebäpli eýeçilik hukugyny edinmegiň aýratynlyklary beýan edilen. Gozgalmaýan emläklere wagt möhleti sebäpli eýeçilik hukugyna eýe bolmagyň umumy möhleti 15 ýyl. Wagt möhleti geçendigi sebäpli eýeçilik hukugynyň döremegi şu şertlere bagly, eger şahs ýer uçastogynyň ýa-da gozgalmaýan başga emlägiň eýesi hökmünde jemagat reýestrine girizilip, ýöne şolar babatynda eýeçilik hukugyna eýe bolmadyk bolsa, eger bellige almak on baş ýyllap dowam eden bolsa we bütün şol döwrüň dowamynda zat eýesi hökmünde şolara eýelik eden bolsa, onda ol eýeçilik hukugyny edinýär.

Gozgalmaýan emläkler bilen baglanyşykly ýagdaýlarda eýelik etmek wezipesini jemagat reýestri öz üstüne alýar. Onuň sebäbi, işjeň dolanyşygyň gatnaşyjylarynyň jemagat reýestrindäki ýazgylaryň hakykata laýyk gelýändigine ynamlarynyň bolmagy zerurdyr. Bu TRK-nyň 326-njy maddasyndan gelip çykýar.

2. Ynsaply zat eýesini reýestrde ýazgylaryň dogrulygy ýörelgesi esasynda goramak

Şu sebäpli, hasaba alnan zatlar boýunça ynsaply eýelik edijiniň zadyň eýesi hökmünde goralmagy onuň zada hakykat ýüzünde agalyk edýändigine däl-de, reýestrdäki ýazgylaryň mazmunyna esaslanýar. Nobatdaky gezek kanun düýpli bähbitleri terezä goýýar, sebäbi hasaba alnan zatlar kada hökmünde ykdysady taýdan ähmiýetli predmetlerdir, şonuň üçin wagt möhleti sebäpli eýeçilik hukugyny gozgalmaýan zatlar barada edinmek üçin zerur bolan möhlet 15 ýyla çenli köpeldilýär.

Ondan hem başga, eýelik ediji ynsaply bolmaly we özüni hakykatdanam zadyň eýesi hasaplamaly. Şu şertleriň bar bolan ýagdaýynda we zadyň hakyky eýesi ol zat barada 15 ýyldan köp wagt ynjalyksyzlanmaýan bolsa we reýestrdäki ýazgyny düzetmek barada alada etmeýän bolsa ýa-da iň azyndan reýestrdäki ýazgylaryň nädogrudygyna TRK-nyň 327-nji maddasynda bellenişi ýaly nägilelik bildirmeýän bolsa, bir tarapdan ynsaply eýelik edijiniň subýektiw bähbitleri we beýleki tarapdan obyektiv bähbitleriň nukdaýnazaryndan hukuk dolanyşygynyň umumy durnuklylygynyň bähbitleri hakyky zat eýesiniň bähbitlerinden ýokary bahalandyrylýar, sebäbi onuň özi eýeçilik hukugyny goramaga hiç hili gyzyklanma bildirmeýär.

Şonuň bilen birlikde wagt möhletiniň geçýän döwründe zada hakyky, ynsaply eýelik ediji öz eýelik edijiligini bu zada hiç hili tituly bolmadyk ähli şahslardan goramak hukugyna eýedir, ýagny kanun ony emlägiň titullaýyn eýelik edijileri bilen deň hatarda goraýar. Şeýlelik bilen, hakykat ýüzünde zada eýelik etmekligiň hem kesgitli ýuridiki ähmiýeti bar, ýöne ol özbaşdak zatlaýyn (emläkleýin) hukuga öwürülmeýär.

1. madda. Zat eýesiniň şikaýatlary sebäpli zada eýelik etmegiň bes edilmegi

Eger zadyň eýesi esaslandyrylan şikaýatlary zada eýelik edýäne bildirse, onda zada eýelik etmek bes edilýär.

TRK-nyň 189-njy maddasynyň eger zadyň eýesi esaslandyrylan şikaýatlary zada eýelik edýäne bildirse, onda zada eýelik etmek bes edilýär diýen kadasy zada eýeçilik hukugy bar şahsyň hukuklarynyň zada hakyky eýelik edýän şahsyň hukuklaryndan ileri tutulýandygyny aňladýar. Eger-de awtoulagyň eýesi öz awtoulagyny ynsapsyz eýelik edijiden yzyna gaýtarmagy talap edýän bolsa, şol pursatdan başlap zada eýelik ediji hakykatda ol zady özünde saklaýan hem bolsa, eýelik edijilik bes edilen hasaplanýar.

2. madda. Zat edinmekdäki artykmaç hukuklylyk

Hukuk esaslary boýunça on ýyldan köpräk wagtyň dowamynda zada eýelik eden we zady peýdalanany zat eýesiniň bu zady edinmekde artykmaç hukugy bardyr.

1. Umumy düzgünler

TRK-nyň 186–188-nji maddalarynyň ynsaply eýelik edijini zat eýesi bilen deň derejede goramaga gönükdirilen kadalaryndan tapawutlylykda 190-njy madda özüniň zat eýesi daldigini bilýän, ýöne zat eýesi bilen hereket edýän hukuk gatnaşygy esasynda emläge hakykat ýüzünde agalyk edýän-hukukly (hakly) eýelik ediji atlandyrylýan, eýelik edijiniň goragyny esaslandyrýar. Gürrüň mysal üçin, jaýy kireýine alyjy, kärendeçi barada barýar, olaryň eýelik etmek hukugy şertnamadan başlanýar we olar zadyň eýesiniň özi daldigini, şertnamanyň beýleki tarapydygyny, ol şahsyň eýeçilik hukugynyň dowam edýändigini bilýärler.

Şeýle uzak möhletli şertnamalar kada hökmünde hukuk gatnaşyklarynyň çarçuwasyndan daşary çykýan sosial gatnaşyklary esaslandyrýar, meselem: jaýy kireýine alyjy goňşulary bilen ýakyn aragatnaşykda durýar, çagalary golaýdaky mekdebe okuwa gatnaýar, çagalaryň howluda bile oýnaýan dostlary bar; oba hojalyk kärhanasynyň kärendeçisiniň ýer bilen emosional (ýer bilen bagry badaşan) gatnaşyklary ösýär.

Bu gatnaşyklaryň sosial ölçeplerini degişli derejede hasaba almak üçin TRK-nyň 190-njy maddasy hukuk esaslary boýunça on ýyldan köpräk wagtyň dowamynda zada eýelik eden we zady peýdalanany zat eýesiniň bu zady edinmekde artykmaç hukugy bardyr diýip kesgitleýär. Diýmek, eýelik ediji köp ýyllap kireýine saklan ýa-da kärendesini alan emlägini, eger-de eýesi ony satmakçy bolsa, satyn almakda artykmaçlyk hukugyna eýedir. Bu hukuk TRK-nyň 540–544-nji maddalaryna laýyklykda amala aşyrylýar.

3 BÖLÜM. EÝEÇILIK

1 BAP. EÝEÇILIK HUKUGYNYŇ MAZMUNY

191 madda. Düşünje. Eýeçilik hukugynyň mazmuny

1. **Zat eýesi kanunda ýa-da şertnamada bellenilen çäklendirmeleriň çäginde emläge (zada), eger şeýdilende goňşularyň ýa-da beýleki üçünji şahslaryň hukuklary bozulmaýan bolsa, ýada bu hereket hukugy hyýanatly peýdalanmagy aňlatmaýan bolsa, onda erkin eýelik edip we peýdalanyp biler, beýleki şahslaryň bu emläge eýelik etmegine, ygtyýar etmegine ýol bermän biler.**

2. **Eýeçiligiň peýdalanlymagy diňe beýlekilere zyýan ýetirýän bolsa, özem şunda zat eýesiniň bähbitleriniň artykmaçlygy takyk kesgitlenilmedik we onuň hereketleriniň zerurlygy delillendirilmedik bolsa, onda eýeçiligiň şonuň ýaly peýdalanlymagy hukugy hyýanatçylykly peýdalanmak diýlip hasap edilýär.**

3. **Peýdalanmak hukugy şahsyň öz zadyny peýdalanmazlyk mümkinçiligini hem öz içine alýar. Eger bu zatlaryň ulanylmazlygy ýa-da olara göz-gulak bolunmazlygy jemgyýetçilik bähbitlerine täsirini ýetirýän bolsa, onda peýdalanmak ýa-da olara göz-gulak bolmak we olary saklamak borjy kanun tarapyndan bellenilip bilner. Şeýle halatda, şu borçlary özüň ýerine ýetirmek ýa-da bu zady degişli hakyna başga şahslaryň peýdalanmagyna bermek borjy zat eýesiniň üstüne ýüklenilip bilner.**

1. Eýeçilik hukugynyň umumy düzgünleri

Şertnama erkinligi we raýatlaryň birleşmäge bolan hukugy bilen bir hatarda eýeçilik hukugy ykdysady maksatlara ýetmegiň hukuk esaslarynyň biri bolmak bilen, bu hukuklaryň hemmesi bilelikde bazar ykdysadyýetini gurmagyň mümkinçiligini emele getirýärler. Bu esasy pikir Türkmenistanyň Konstitusiasynyň 9-njy maddasynda berkidilen. Ol madda laýyklykda Türkmenistan önümçilik serişdelerine, ýere, beýleki maddy hem intellektual gymmatlyklara hususy eýeçilik hukugyny berkarar edýär. Ýöne, Konstitusiyada “eýeçilik” diýen adalganyň nämäni aňladýandygy beýan edilmedik. Bu düşüňjäniň kesgitlemesi öz gezeginde TRK-nyň 191-nji maddasynyň 1-nji bendinde beýan edilen. Ol kada umuman klassyky düşünje bilen gabat gelýär, ýagny eýe öz erk-islegine laýyklykda eýeçilik obýektine eýelik edip, peýdalanyp we ygtyýar edip biler. Şonda TRK-da kesgitlenen düşünje bu ygtyýarlyklary kanunda ýa-da şertnamada kesgitlenen çäklerde amala aşyrmalydygyny görkezmek bilen öz içine çäklendirmelere alýandygy üçin has döwrebapdyr. Şeýlelikde, hukuk boýunça çäklendirmelere salgylanyp, emläk eýesi üçin çäklendirmeler hususan-da, jemagat hukugynyň esasynda bellenýär. Mysal üçin, şäherdäki ýer uçastogynyň eýesi öz ýerini diňe şäheriň çäklerini peýdalanmagyň meýilnamasyna laýyklykda amala aşyrmaly.

2. Eýeçilik hukugynyň subýekti

Türkmenistanyň Konstitusiasynyň 9-njy maddasynyň eýeçiligiň dürli görnüşleri baradaky kadalarynyň anyk kesgitlenmesi üns berilmäge mynasypdyr. Bu bolsa, sowet kanunçylygynda bar bolan döwlet, jemgyýetçilik we hususy eýeçiligiň aratapawudyny (differensiasiasyny) özleşdirýär diýen netije çykarmaga mümkinçilik döredýär. TRK-da bolsa eýeçiligi subýektleri boýunça tapawutlandyrmak (differensirlmek) geçirilmeýär. TRK-da ýeke-täk eýeçilik düşüňjesi barada gürrüň gidýär, eger-de (TRK-nyň 194-nji maddasyndaky) umumy eýeçiligiň ýa-da (TRK-nyň 221-nji maddasyndaky) ýaşaýyş jaýyna eýeçilik hukugynyň aýratynlyklaryny hasaba almasaň. Bu ýerde tapawutlandyrmakda (differensirlmekde)

aýgtylaýjy ýagdaý mazmun boýunça ýa-da eýeçiligiň obýekti boýunçadur. Eýeçiligiň subýekti boýunça tapawutlandyrmagyň (differensirlenmegiň) az derejede maksada laýyk hasaplanýlmagynyň sebäbi emläk eýesiniň kimdiginiň fakty anyk zat barada umumy ýa-da aýratyn düzgünleri ulanmalydygy baradaky soraga jogabyny bermek üçin esas bolup durmaýar. Hukuk ýagdaýynyň aýratynlyklary köp derejede şol predmetiň görnüşine we onuň maksatlaýyn niýetlenilişine baglydyr, şoňa görä-de oňa eýeçiligiň aýratyn düzgünini degişli etmelidigi ýada etmeli dälidigi çözülýär.

Mysal: haçanda döwlete haýsydyr bir ýer uýastogý degişli bolsa, ol hem ilki harby maksatlaýyn çäkler hökmünde ulanylan bolsa, ýöne häzir ol maksat üçin ulanylmaýan bolsa, ýagny bu ýer uýastogý mundan beýläk jemgyýetçilik maksatlarynda kesgitlenen ugurda ulanyljakmy (mysal üçin, seýilgäh hökmünde) ýa-da ol ýerde hususy jaýlary gurmak üçin ulanyljakmy diýen soragy çözmek zerurdyr. Birinji ýagdaýda bu ýer uýastogý üçin umumy raýat-hukuk kadalaryndan tapawutlanýan ýörite düzgünler ulanylmaly, ikinji ýagdaýda bolsa, eýeçiligiň döwletniňkidigi ýa-da dälidigi däl-de, eýsem, kesgitleýji hökmünde predmeti peýdalanmagyň görnüşini çykýs edýär.

Şeýlelikde, TRK-nyň 191-nji maddasynda berkidilişine görä, eýeçilik hukugynyň subýektleri bolup, TRK-nyň 2-nji maddasynyň 3-nji bendindäki sanalan şahslaryň ählisi çykýs edip bilýär: fiziki şahslar, ýuridiki şahslar we döwlet. Raýat hukugynyň nukdaýnazaryndan emläk eýeleri hökmünde olaryň hiç hili tapawudy ýok.

3. Eýeçiligiň obýekti

TRK-nyň raýat kodeksiniň 191-nji maddasynda emläk (zat) eýesi öz emlägi (zady) barada erk-islegine görä islendik hereketleri edip biler. Beýle diýildigi, “emlägiň” eýeçiligiň obýektidigini aňladýar, ýöne emläk diýen düşüňjiniň aňyrsynda öz nobatynda Türkmenistanyň raýat kodeksiniň 166-njy maddasyna laýyklykda islendik zat (predmet) emläk bolup biler. Diýmek, dürli görnüşli predmetleriň eýesi bolup biler: olara zatlar we beýleki gymmatlyklar degişlidir. Munuň özi, Türkmenistanyň kanunçylygyna laýyklykda hukuklaryň hem eýeçiligiň obýekti bolup bilýändigini aňladýar.

4. Gozgalýan zatlara eýeçilik hukugy bilen gozgalmaýan aratapawutlyklary

zatlara eýeçilik hukugynyň

—Zatlar” diýen düşüňje TRK-nyň kadalary boýunça wajyp görnüşlere (differensirlenýär) bölünýär, ýagny gozgalmaýan zatlar bilen gozgalýan zatlar aratapawutlandyrylýar (TRK-nyň 167-nji maddasy). Bu aratapawut wajypdyr, sebäbi TRK-nyň gurluşyna laýyklykda gozgalmaýan emläkleri bir eýeçilikden başga bir eýeçilige geçirmegiň düzgüni hereket edýär. Mysal üçin, TRK-nyň 206-njy maddasy gozgalmaýan zadyň edinilendiginiň jemagat reýestrinde hasaba alynmagyny talap edýär, 325-nji we soňraký maddalarda bolsa onuň tertibi anyklaşdyrylýar. Bu çemeleşmäniň sebäbi ýer bölegini we gozgalmaýan emläkleri edinmegiň raýat üçin möhüm ähmiýetiniň bardygyna, ýagny şeýle häsiýetli geleşikleriň aýratyn howpsuz we takyk bolmagynyň zerurlygyna esaslanýar. Bu ýöregeler TRK-nyň 325-nji we 326-njy maddalarynda öz beýanyny tapýar.

5. Eýeçilik hukugy bilen eýelik etmegiň aratapawudy

TRK-nyň öňki sowet döwrüniň Raýat kodeksleri bilen deňeşdireniňde TRK-da eýeçilige degişli kadalardan başga-da eýelik etmek instituty öz beýanyny tapýar, bu kadalary köne RK-lardan gözlemegiň peýdasy ýok, Eýelik etmek düşüňjesi eýeçilik bilen meňzeş bolmak bilen diňe zatlar degişlidir, ýöne (TRK-nyň 176-njy maddasy) eýelik etmekde hukuga däl-de, hakykat ýüzünde zada agalyk etmäge ähmiýet berilýär. Eýelik etmek instituty dürli jähtlerden ähmiýetlidir. Bir tarapdan ol eýäniň prosessual ýagdaýyny gowulaşdyrýar. Eger-de zat eýesi hukuga laýyk däl eýelik edijiden zadyny yzyna alyp bermek barada talap bildirse, ol kada hökmünde talapçynyň zadyň eýesi dälidigini delillendirmek bilen goranýar. Şunuň bilen baglylykda, TRK-nyň 181-nji maddasy şeýle kesgitleýär: eger-de talapçy zadyň öz eýelik etmeginde bolandygyny subut edip bilse, şeýle-de jogapçynyň eýelik etmekde artykmaç hukugynyň ýokdugyny, sebäbi täze eýelik edijiniň zady bilkastlaýyn alandygyny subut etse, jogapçynyň deliliniň ähmiýeti ýok. Täze eýelik ediji bu ýagdaýda özüniň hakykat ýüzünde zadyň eýesidigini tassyklap, goranyp bilmeýär. Şeýlelikde, TRK-nyň 179-njy maddasy eýeçiligiň çaklamasyny (prezumpsiýasyny) ykrar edýär, ýöne ol eger-de öňki eýelik ediji zadyny ýitirendigini ýa-da ony ogurladandygyny subut edip bilse hereket edýär.

6. Eýeçilik hukugy obýektiw we subýektiw manyda

Eýeçilik hukugyna obýektiw manyda we subýektiw manyda düşüňmek mümkin.

Obýektiw manyda-eýeçilik hukugy hukugyň instituty bolmak bilen, eýeçilige degişli hukuk kadalarynyň toplumyny aňladýar, olaryň esasy bölegi raýat-hukuk tebigatlydyr we zat (emläk) hukugyna degişlidir. Eýeçilik hukugy instituty diňe raýat-hukuk kadalary bilen çäklenmeýär. Eýeçilik hukugy maddy gymmatlyklaryň (esretleriň) anyk şahslara degişlidigini berkidýän (ykrar edýän), kadalaşdyrýan we goraýan hukuk kadalarynyň ählisiniň öz içine alýar. Olara diňe raýat hukuk kadalary däl-de, eýsem konstitusion we administratiw hukugyň anyk kadalary hem degişlidir. Diýmek, obýektiw manyda eýeçilik hukugy – bu hukugyň toplumlaýyn, köp pudaklaýyn institutydyr, onda esasy orny raýat-hukuk kadalary eýeleýär.

Subýektiw manyda eýeçilik hukugy – her bir subýektiw hukuk ýaly, ygtyýarly şahsyň kanun tarapyndan kesgitlenen, mümkin bolan hereketlerdir (çärelerdir). Şu nukdaýnazardan eýeçilik hukugy zatlaýyn (emläkleýin) hukukdyr, ol zat eýesine, diňe onuň özüne, zady peýdalanmagyň, ulanmagyň häsiýetini we ugurlaryny kesgitlemäge, şeýle-de ol zada doly hojalyk agalygyny etmäge we beýleki şahslaryň ol zatdan peýdalanmagyna ýol bermän ýa-da olaryň peýdalanmagyny aradan aýyrmaga mümkinçilik berýär.

7. TRK-nyň 191-nji maddasyna laýyklykda eýeçilik hukugynyň mazmuny

TRK-nyň 191-nji maddasy eýeçilik hukugynyň mazmunyny häsiýetlendirýän düşünjeleri beýan edýär. Bu maddada eýeçilik hukugynyň alamatlary kesgittenen we onuň TRK-da bellenen raýat hukuklarynyň umumy ulgamyndaky orny görkezilendir. Eýeçilik hukugy esas goýujy hukukdyr, ol ähli beýleki raýat hukuklarynyň özenine göni ýa-da gytaklaýyn täsir edýär. Şonuň üçin kanunda ýa-da şertnamada bellenilen çäklerde zadyň (emlägiň) eýesine öz isleýşine görä emlägine eýelik edip, peýdalanyp we erk edip bilmek ygtyýarlyklary berilýär. TRK-nyň 191-nji maddasynyň 1-nji bendi zat eýesi ol zada başga biriniň eýelik etmegine, oňa ygtyýar etmegine ýol bermäni hem biler diýip belleýär, ýöne ol ýol bermezlik goňşularyň ýa-da beýleki üçünji taraplaryň hukuklaryny bozmaýan bolsa, ýa-da bu ýol bermezlik hukugy hyýanatly peýdalanmak bolup durmaýan bolsa.

TRK-nyň 191-nji maddasynyň 1-nji bendiniň türkmen we rus dillerindäki tekstleri biri-birine gabat gelmeýär, ýagny türkmen dilindäki tekstinde “erk edip” ýa-da “ygtyýar edip” diýen söz düzümleri galdyrylypdyr. 191-nji maddanyň 1-nji bendinden görnüşine görä eýeçilik hukugy diňe kanunda ýa-da şertnamada bellenilen çäklendirmeleriň çäginde hereket edýär.

Şeýle-de bolsa, TRK-nyň 191-nji maddasynyň 1-nji bendinde eýelik etmek, peýdalanmak we ygtyýar etmek ýaly sanalyp geçilýän eýäniň mümkinçilikleri bu ygtyýarlyklaryň jemini aňlatmaýar. TRK-da eýäniň ygtyýarlyklarynyň mysaly sanawy berlen. Eýeçilik hukugynyň özi tutuşlygyna ýeke-täkdir we ony aýratyn ygtyýarlyklara bölmezden absolýut hukukdyr.

Eýelik etmek

Eýelik etmek diýmek, şahsyň öz emlägine hakykat ýüzünde, fiziki we hojalyk agalygyny aňladýar. Eýelik etmek kanun esasynda ýa-da şertnama boýunça başga şahslara (eýe dällere) hem geçip biler. Mysal üçin, emlägi saklaýja başga şahslar tarapyndan saklamak üçin berlen emläklere eýelik etmek ygtyýarlygy geçýär, degişlilikde, onuň eýelik etmek hukugy ykrar edilýär. Girew şertnamasyna laýyklykda algydar (girew saklaýjy) bergidar (girew goýujy) tarapyndan girewine goýlan emläge eýelik etmäge haklydyr.

Peýdalanmak

Emläkdən peýdalanmak diýmek, zady kanun talaplaryny berjaý etmek bilen niýetlenen maksadyna laýyklykda ondan peýdaly häsiýetlerini almak mümkinçiligini aňladýar. Kada bolşy ýaly, peýdalanmak hukugy eýelik etmek bilen utgaşykly amala aşyrylýar. Peýdalanmak hukugy hem emläk eýesinden kanuna ýa-da şertnama laýyklykda başga şahslara geçip biler. Emläk kireýine berlende kireýine alyja diňe bir emläge eýelik etmek hukugy däl, eýsem, peýdalanmak hukugy hem geçýär. Ýer kanunçylygy boýunça döwlet eýeçiligine degişli bolan ýerden peýdalanyjylara ýer bölekleri muzdsuz we möhletsiz peýdalanmaga berilýär.

Ygtyýar etmek

Ygtyýar etmek bu şahsyň öz eýeçiligindäki emlägiň hukuk ykbalyny kesgitlemäge bolan hukugydyr, ol hukuk eýeçilik başga şahslara geçirilýänçä dowam edýär. Ygtyýar etmek hukugy, esasan, eýeçilik hukugyndan aýrylmasyzdyr we emläk eýesiniň hususy özi tarapyndan amala aşyrylýar. Kanunda ýa-da şertnamada göni göz önünde tutulan ýagdaýlarda emläge eýe däl şahslar hem ygtyýar edip bilýär.

1. Hukukdan hyýanatçylykly peýdalanmak

TRK-nyň 191-nji maddasynyň 2-nji bendi hukukdan hyýanatçylykly peýdalanmak düşünjesini anyklaşdyrýar, ýagny ony eýeçiligiň diňe beýlekilere zyýan ýetirýän peýdalanylmagy diýip hasap edip, özem şunda zat eýesiniň bähbitleriniň artykmaçlygy takyk kesgittenilmedik we onuň hereketleriniň zerurlygy delillendirilmedik bolsa, onda eýeçiligiň şonuň ýaly peýdalanylmagy hukugy hyýanatçylykly peýdalanmak diýlip hasap edilýär. Mysal üçin, emläk eýesiniň hereketleri barada birnäçe gadaganlyklar ýangyn howpsuzlygy, sanitar, weterinar, epidemiologik we beýleki kadalardan gelip çykýar. Eýe özüniň monopol ýa-da domenirleýji ýagdaýyndan hyýanatçylykly peýdalanmaly däl. Eýe tabigaty goramak kanunçylygyny berjaý etmelidir. “Eýeçilik hakyndaky” Türkmenistanyň kanunynyň 1-nji maddasynyň 4-nji bendinde eýeçilik hukugynyň amala aşyrylmagy daşky gursawa zyýan ýetirmeli däl, raýatlaryň, kärhanalaryň, guramalaryň we döwletiň hukuklaryny hem-de Türkmenistanyň kanunlary arkaly goralýan bähbitleri kemsidilmeli däl diýip berkidilýär.

2. Öz eýeçiliginden peýdalanmazlyga bolan hukuk

Eýeçilik ygtyýarlyklaryny talaba laýyk ýerine ýetirmegiň nukdaýnazaryndan TRK-nyň 191-nji maddasynyň 3-nji bendiniň kadalary wajyp ähmiýetlidir, ýagny oňa laýyklykda peýdalanmak hukugy şahsyň öz zadyny peýdalanmazlyk mümkinçiligini hem öz içine alýar. Eger bu zatlaryň ulanylmazlygy ýa-da olara göz-gulak edilmezligi jemgyýetçilik bähbitlerine täsirini ýetirýän bolsa, onda peýdalanmak ýa-da olara göz-gulak etmek we olary saklamak borjy kanun tarapyndan bellenilip bilner. Şeýle halatda, şu borjary özüň ýerine ýetirmek ýa-da bu zady degişli hakyna (tölegli) başga şahslaryň peýdalanmagyna bermek borjy zat eýesiniň üstüne ýüklenilip bilner.

192 madda. Zadyň önjeýli aýrylmaz bölegine eýeçilik hukugy
Zada eýeçilik hukugy bu zadyň önjeýli aýrylmaz böleklerine hem degişlidir

1. Zadyň önjeýli aýrylmaz böleginiň düşüňjesi

TRK-nyň 192-nji maddasy zada eýeçilik hukugyny onuň önjeýli aýrylmaz böleklerine hem degişli edýär. Zadyň önjeýli aýrylmaz bölekleri esasy zada hyzmat edýärler we onuň umumy hojalyk niýetlendirmesi bilen baglydyrlar. Degişlilikde, zadyň önjeýli aýrylmaz bölekleri esasy zadyň ykbalyny eýerýärler. Zady esasy zadyň önjeýli aýrylmaz bölegi diýlip ykrar etmegiň alamaty, onuň umumy alyjylyk (hojalyk) niýetlendirilişi, tebigy alamatlary bilen kesgitlenýär. Zadyň önjeýli aýrylmaz bölegi diýen düşüňje esasy zat we degişli zat diýen düşüňje bilen meňzeş däldir. Bu düşüňjeleriň aratapawudy esasy zat degişli zatsyz gutarnykly hasap edilip, özbaşdak hojalyk maksatlary üçin ulanylyp bilner, degişlilikde, raýat hukugynyň özbaşdak obýekti bolup biler. Emma düzüm bölekleri bolmadyk zat barada ony aýdyp bolmaz. Meselem, tary ýa-da düwmeleri bolmadyk saz guraly özüniň niýetlenen maksatlary boýunça ulanylyp bilinmez. Bu gatnaşyklaryň häsiýetinden ugur alnyp, zat bir ýagdaýda özbaşdak zat hökmünde çykyş edip biler, beýleki ýagdaýda bolsa zadyň önjeýli aýrylmaz düzüm bölegi bolup çykyş edip biler. TRK-nyň 192-nji maddasynyň kadalary zat başga şahslara geçirilende örän ähmiýetlidir. Mysal üçin, zat satylanda onuň önjeýli aýrylmaz bölekleri hem satylan hasaplanýar.

2. Ýer uçastogynyň düzüm bölekleri

Ýer uçastoklary bilen baglanyşykly hukuk dolanyşygyny howpsuzlandyrmak zerurlygyndan ugur alnanda şeýle sorag ýüze çykýar, ýer uçastogyna gurlan binalar barada başga aýratyn çemeleşmeler bolmalymy, olar üçin aýratyn ýörite reýestr döretmelimi. Yöne munuň özi iş ýüzünde oňaýslyk dörederd. Şonuň üçin, ýer uçastogyny hasaba almak şol ýerde ýerleşýän binalary hem ýer eýesine degişli hasaplamak, hukuk dolanyşygynyň howpsuzlygyny we netijeliligini üpjün etmek üçin zerurdyr we peýdalydyr. Germaniýanyň GK-synda kadalaşdyrylan bu model Türkmenistanyň raýat kodeksiniň 216-njy maddasynda hem bellenýär. Bu kada laýyklykda ýer uçastogyna bolan eýeçilik hukugy önjeýli aýrylmaz böleklerine hem degişli bolýar. Başga söz bilen aýdylanda, ýer uçastogyna jaý gurýan ýer uçastogynyň eýesi ilki gurluşykda ulanylyan materiallarynyň eýesi bolýan bolsa, ahyrky netijede jaýyň hem eýesine öwrülýär. Bu düzgün eger-de TRK-nyň 221-nji we soňraky maddalaryny şeýle-de 245-nji we soňraky maddalaryny hasaba alsaň, ýörelgeden maksada laýyk kadadan çykmalary özünde jemleýän, hukuk dolanyşygynyň ýerilleşmegine täsir edýär.

193 madda. Zady bikanun eýelik edilmeginden talap edip

almak we päsgeçilikleri düzetmegi talap etmek

1. **Zat eýesi bu zada eýelik edýäniň eýelik etmek hukugynyň bar halatlaryndan beýleki halatlarda zady gaýtaryp bermegi eýelik edýänden talap edip edip biler.**

2. **Eger eýeçilik hukugy zady elden almakdan ýa-da zatdan mahrum etmekden başga hili ýol bilen bozulýan bolsa, onda zat eýesi şol bozuşy düzetmegi düzgüni bozujydan talap edip biler. Eger hyýanat etmek ýene-de dowam edýän bolsa, onda zat eýesi suda hak isleýiş arzasyny bermek arkaly şonuň ýaly hereketiň bes edilmegini talap edip biler.**

1. Windikasion talap

TRK-nyň 193-nji maddasynyň 1-nji bendine laýyklykda eýe öz emlägini başganyň bikanun eýelik etmeginden yzyna almak barada talap bildirip biler. Eýeçilik hukugynyň anyk subýektiniň hukuklary bozulan ýagdaýynda eýeçilik gatnaşyklaryny goramak bozulan hukugy goramak bilen amala aşyrylýar. Degişlilikde, eýeçilik hukugyny goramak kanunda göz öňünde tutulan çäreleri eýeçilik hukugyny bozujy şahslaryň garşysyna ulanmaklygy aňlatmak bilen, eýäniň bähbitlerini dikeltmegi maksat edinýär. Bu ýagdaýda TRK-nyň 193-nji maddasynyň 1-nji bendi eýäniň öz emläginden mahrum bolan ýagdaýyny, özi-de şol emlägiň başga biriniň eýelik etmegindigini, ol şahs bilen eýäniň borçnamalaýyn hukuk gatnaşyklarynda durmaýandygyny göz öňünde tutýar. Bu ýagdaýda zat eýesiniň öz eýeçilik obýektini (emlägini) keseki biriniň bikanun eýelemeginden talap edip almak barada kazyýete hak isleýiş arzasyny bilen ýüz tutmaga haky bardyr. Bu hak isleýiş arza windikasion hak isleýiş diýip atlandyrylýar.

2. Negator talap

TRK-nyň 193-nji maddasy emläk eýesiniň hukuklary nähili bozalsa-da, hatda eýeçilik hukugy zady elden almakdan ýa-da zatdan mahrum etmekden başga hili ýol bilen bozulýan bolsa, onda zat eýesi şol bozuşy düzetmegi düzgüni bozujydan talap edip bilmek hukugyny berýär. Eger hyýanat etmek ýene-de dowam edýän bolsa, onda zat eýesi kazyýete hak isleýiş arzasyny bermek arkaly şonuň ýaly hereketiň bes edilmegini talap edip biler. Beýle talap negator hak isleýiş diýlip atlandyrylýar.

Şu kadalara meňzeş kadalar “Eýeçilik hakynda” Türkmenistanyň kanunynyň 25-nji maddasynda hem beýan edilen. “Eýeçilik hakynda” Türkmenistanyň kanunynyň 25-nji maddasynyň 4-nji bölegi şu maddada göz öňünde tutulan hukuklar emlägiň eýesi bolmadyk, ýöne eýeçilik obýektine hojalygy doly ýöretmek, operatiw dolandyrmak hukugy esasynda ýa-da kanunda we şertnamada göz öňünde tutulan başga esaslara görä eýeçilik edýän şahsa hem degişlidir diýip belleýär. Bu şahsyň öz eýeçilik edýän emlägini hut emläk eýesinden goramaga hem haky bardyr. Türkmenistan eýeçilik hukugynyň ähli subýektleriniň öz eýeçilik obýektleri baradaky hukugyny, şol sanda hem olaryň beýleki döwletleriň çäklerinde bar bolan şeýle obýektleri (emlägi) baradaky hukugyny goraýar. 2010-njy ýylyň 12-nji martynda “Türkmenistanyň daşary ýurtlarda ýerleşýän döwlet eýeçiligi hakynda” Türkmenistanyň kanuny kabul edildi.

194 madda. Umumy eýeçilik

1. **Umumy eýeçilik kanuna görä ýa-da geleşik esasynda ýüze çykýar. Zat eýeleriniň her biri umumy eýeçilikde bolýan emläk barada üçünji şahslara talap bildirip biler. Zat eýeleriniň her biri zady diňe ähli zat eýeleriniň peýdasy üçin talap edip almaga haklydyr.**
2. **Umumy eýeçilikde bolýan zat girew goýlup bilner ýada zat eýeleriniň biriniň peýdasy we bähbidi üçin hukuk taýdan basga hili berlip bilner.**
3. **Umumy eýeçilikde bolýan zada göz-gulak bolmak we ony saklamak baradaky çykdajylar, eger kanunda ýa-da şertnamada başga hili belenilmedik bolsa, zat eýeleriniň üstüne deň derejede ýüklenilýär.**
4. **Zat eýeleriniň her biriniň umumy eýeçilikdäki zadyň bir bölegini satyn almakda artykmaç hukugy bardyr.**

1. Umumy eýeçiligiň döremeginiň esaslary

Düşündirilýän maddada umumy eýeçiligiň döremegi babatyndaky umumy kadalary beýan edilen. Umumy eýeçilik kanun esasynda dörap biler, mysal üçin, nikalaşmak, kanun esasynda miras almak, şeýle-de geleşikler – şereket döretmek barada esaslandyryjy şertnamasy (TRK-nyň 946-njy madda), wesýetnama boýunça miras almak esasynda dörap biler. Şeýlelik bilen, eýeçilik iki we ondan köp şahslara degişli bolup biler. Bu bolsa birnäçe şahslaryň umumy eýeçiligini emele getirýär. Umumy eýeçiligiň iki görnüşü bar: a) umumy paýly eýeçilik; b) bilelikdäki umumy eýeçilik. Paýly umumy eýeçilikde umumy eýeçilige gatnaşyjylaryň her haýsynyň umumy eýeçiligiň obýektine bolan eýeçilik hukugynda kesgitli paýy bar.

Bilelikdäki umumy eýeçilikde paý kesgitlenmeýär we umumy eýeçilige gatnaşyjylaryň umumy eýeçilige deň hukugy bar. Bilelikdäki umumy eýeçilige är-aýalyň emlägi, daýhan hojalygynyň eýeçiligi mysal bolup biler.

2. Umumy eýeçilige gatnaşyjylaryň üçünji şahslara nägilelikleri

TRK-nyň 194-nji maddasynyň 1-nji bendi umumy eýeçilige gatnaşyjylaryň emlägi goramak hukugyny berkidýär, ýagny zat eýeleriniň her biri umumy eýeçilikde bolýan emläk barada üçünji şahslara talap bildirip biler. Zat eýeleriniň her biri zady diňe ähli zat eýeleriniň peýdasy üçin talap edip almaga haklydyr, diýmek öz hukugyny goramak bilen umumy eýeçilige gatnaşyjy ähli gatnaşyjylaryň bähbitlerini gorap hereket etmeli.

3. Umumy eýeçilikdäki zady borçlandyrmagyň tertibi

TRK-nyň 194-nji maddasy hukuklary umumy goramak bilen bir hatarda her bir umumy eýeçilige gatnaşyja ol zady girew goýmaga ýa-da öz peýdasy we bähbidi üçin hukuk taýdan basga hili berip bilmek mümkinçiligi berýär. Elbetde, şeýle hereketler umumy eýeçiligiň beýleki subýektleriniň razyçylygy bilen amala aşyrylyp bilner. Umumy eýeçiligiň subýektleri islendik zat eýesi ýaly umumy emläge öz islegine görä eýelik etmäge, peýdalanmaga we ygtyýar etmäge hakly, ýöne ol bu ygtyýarlyklaryny beýlekiler bilen bilelikde amala aşyryp bilýär, sebäbi olaryň her biri beýleki gatnaşyjylaryň hukuklary bilen çäklendirilendir şonuň üçin, umumy zada dolulygyna hukukly däl.

4. Umumy eýeçilikdäki zatlary saklamak üçin çykdajylaryň paýlanyşy

TRK-nyň 194-nji maddasynyň 3-nji bendi umumy eýeçilikde bolýan zada göz-gulak bolmak we ony saklamak baradaky çykdajylar, eger kanunda ýa-da şertnamada başga hili belenilmedik bolsa, zat eýeleriniň üstüne deň derejede ýüklenilýär diýip kesgitleýär. Tejribede umumy eýeçilige gatnaşyjy (bilelikdäki umumy eýeçilikden başga) özüniň paýynyň möçberine laýyklykda umumy emlägi saklamak üçin çykdajylary çekýär, ýagny kärhanalar hakyndaky kanunçylykda ýa-da şertnamada bellenen tertipde paýly jogapkärçiligiň tertibi berkidilýär.

5. Satyn almakda artykmaçlyk hukugy

Umumy eýeçilige her bir gatnaşyjy özüne degişli bolan paýa ygtyýar etmäge haklydyr ýöne beýleki eýeler umumy eýeçilikdäki emlägi satyn almakda artykmaçlyk hukugyna eýedirler. Bu kadadan görnüşine görä, satyn almak baradaky artykmaçlyk hukugy diňe zat satylan ýagdaýyna degişlidir, emma sowgat bermek, çalyşmak ýoly bilen emläk başga şahslara geçirilende, şeýle-de algydar tarapyndan umumy eýeçilige gatnaşyja talap bildirilmegi netijesinde onuň paýy bölünende bu kada ulanylmaýar. Satyn almakda artykmaçlyk hukugy paý keseki şahslara satylanda ulanylýar. Eger-de, paý umumy eýeçilige gatnaşyjylaryň başga birine satylýan bolsa, umumy eýeçilige beýleki gatnaşyjylary artykmaçlyk hukugyndan peýdalanmaýar. TRK-nyň 194-nji maddasynyň 4-nji bendiniň kadasy TRK-nyň 540–544-nji maddalarynda anyklaşdyrylandyr. TRK-nyň 540-njy maddasyna laýyklykda, zat satyn almakda artykmaçlyk hukugy bolan şahs, eger borçly şahs satyn almak-satmak şertnamasyny üçünji şahs bilen baglaşsa, bu hukugy amala aşyryp biler. Başgaça göz önünde tutulmadyk bolsa, onda zat satyn almakda artykmaçlyk hukugy başga şahslara berilmeýär we miras boýunça geçmeýär. TRK-nyň 541-nji maddasy borçly şahs üçünji şahs bilen baglaşmakçy bolýan şertnamasynyň mazmunyny zat satyn almakda artykmaç hukugynyň eýesine haýal etmän habar bermelidir diýen kadany berkidýär. Zat satyn almakda artykmaç hukuk borçly şahsa habar bermek arkaly amala aşyrylýar. Borçly şahsyň üçünji şahsa teklipl etjek şertleri esasynda satyn almak-satmak şertnamasy ygtyýarly şahs bilen borçly şahsyň arasynda habar bermek arkaly baglaşylýar. Zat satyn almak artykmaç hukugyň eýesi bu hukugy diňe borçly şahs tarapyndan bellenen möhletin içinde amala aşyrylyp biler. TRK-nyň 542-nji maddasy hem örän wajyp imperatiw kadany berkidýär, oňa laýyklykda borçly şahs bilen üçünji şahsyň arasynda dowam edýän ylalaşyk hakyky däldir, eger munuň özi satyn almak-satmak şertnamasyny zat satyn almakda artykmaç hukuklylygyň peýdalanymazlygyna bagly edip goýýan bolsa ýa-da eger borçly şahs zat satyn almakda artykmaç hukuklylygy peýdalanmada şertnamadan ýüz döndermäge hakly bolsa, şol

ylalaşyk hakyky dälidir. TRK-nyň 543nji maddasy bolsa şeýle kadalaşdyrýar, eger üçünji şahs zat satyn almakda artykmaç hukuklylyk eýesiniň ýerine ýetirmek mümkinçiligi bolmadyk goşmaça borçnamany şertnama boýunça öz üstüne alýan bolsa, onda şol hukugyň eýesi goşmaça borçnamanyň deregine onuň gymmatyny tölemelidir. Bu maddanyň 2-nji bendinde bolsa, eger goşmaça borçnama pul bilen baha kesmek mümkin bolmasa, onda zat satyn almakda artykmaç hukuklylygyň peýdalanylmagyna ýol berilmeýär; eger şertnama zat satyn almakda artykmaç hukugyny bermezlik maksady bilen baglaşylsa, onda goşmaça borçnama hakyndaky ylalaşyk güýjüni ýitirýär. TRK-nyň 544-nji maddasy bu kadany anyklaşdyrýar, ýagny satyn almak-satmak şertnamasy zady makullamak şerti bilen baglaşylyp bilner. Zady makullamak şerti bilen satyn almak-satmak şertnamasy alyjy ylalaşylan möhletde zady zaýa hasap etmese baglaşylyp bilner. Eger zat zaýa hasap edilse, onda taraplar şertnama boýunça alnan zady biri-birine gaýtaryp bermäge borçludylar. Eger-de, umumy eýeçilige gatnaşyjylaryň birnäçesi umumy eýeçilikden paý edinmek isleýän bolsalar, satyn alyjyny saýlap almak hukugy satyja berilýär.

2 BAP. GOŇŞY HUKUGY

195 madda. Düşünje. Birek-biregi hormatlamak

Goňşy ýer uçastoklarynyň ýa-da gozgalmaýan başga emlägiň eýeleri, kanunda göz önünde tutulan hukuklardan we borçlardan başga, birek-biregi hormatlamalydyrlar. Iki taraplaýyn täsir edilip bilinjek her bir uçastok ýa-da gozgalmaýan başga emläk goňşy uçastok ýa-da goňşy emläk diýlip hasap edilýär.

1. Umumy düzgünler

Goňşy hukugy diýen düşünjäni aýdyňlaşdyrmak üçin, ilki bilen haýsy ýer uçastogynyň (mundan beýläk-ýer böleginiň) goňşy bolup durýandygyny kesgitlemek zerurdyr. Düşündirilýän maddanyň düýp manysyndan belli bolşy ýaly, biri-biri bilen baglanyşykly ýagdaýda goňşuçylykda ýerleşýän, biri-biri bilen araçäkleşýän ýa-da araçäkleşmezden iki taraplaýyn täsir edilip bilinjek her bir goňşy ýer bölekleri ýa-da gozgalmaýan başga emläkler goňşy diýip hasap edilýärler. Görkezilýän ýer böleginden ep-esli aradaşlykda ýerleşýän fabrigiň tüssesinden emele gelýän zyýanly gurum tozgalarynyň dökülüp, ýer bölegini hapalamagy muňa mysal bolup biler. Bu halatda şeýle waka bolup geýän ýer bölegi barada aýdylanda oňa goňşy ýer bölegi hökmünde garalýar. Bular araçäkleşýändigine ýa-da araçäkleşmeýändigine garamazdan, täsirini ýetirip bilýän, şahsy ýa-da önümçilik maksady bilen ulanylýan hususy ýer bölekleri ýa-da gozgalmaýan başga emläkler bolup biler.

Iki taraplaýyn täsir edilip bilinjek ýagdaý diýlip, goh-zenzele döredilmegine, erbet, ýaramaz ys, her dürli gaz ýaýradylmagyna, ýagtylyk düşmegine päsgelçilik döredilmegine we ş.m. düşünmek bolar.

Goňşy ýer bölekleriniň ýa-da gozgalmaýan başga emlägiň eýeleriniň birek-biregi hormatlamagynyň talap edilmegi TRK-nyň 191-nji maddasynda beýan edilen eýeçilik hukugyndan, ýagny zat eýesi goňşularyň hukuklary bozulmaýan bolsa emläge erkin eýelik edip we peýdalanyp biler diýen düşünjeden gelip çykýar. Şu ýerde türkmeniň «Ýer alma-da goňşy al» diýen, raýat-hukuk gatnaşyklaryň birnäçesini öz içine alýan gündelik ýaşaýyşda ýüze çykýan goňşularyň aragatnaşygynyň ähmiýetliligini görkezýän gadymy nakyllyny ýatlamak ýerlikli bolar diýip pikir edýäris. Goňşy ýer böleginiň ýa-da gozgalmaýan başga emlägiň eýeleriniň birek-biregi hormatlamagynyň talap edilmegi şu babnyň esasy ýörelgesi bolmak bilen bir wagtda onuň düýp kadasy bolup durýar. Bu bolsa goňşy aralygyndaky jedelli meseleler çözülide gyzyklanmalaryň adalatlylygyna aýratyn üns bermegini hem-de bu babatda erkinligiň emele gelmegine amatly täsirini ýetirýän çözüdiň kabul edilmegini aňladýar.

2. Goňşy hukugynyň subýektleri

Goňşy ýer bölekleriniň ýa-da beýleki gozgalmaýan emlägiň eýeleri goňşuçylyk-hukuk gatnaşyklarynda talap ediji taraplar bolup durýarlar (algydar we bergidar). Goňşy ýer bölegi kärendesine berlen ýagdaýynda goňşuçylyk-hukuk gatnaşygynyň taraplaryny takykklamakda kynçylyk döremegi mümkin. Kärendeçi ýa-da kireýine alyjy goňşuçylyk-hukuk gatnaşygynyň taraplarynyň biri bolup bilermi? – diýen sorag ýüze çykýar. Emläk hukugynyň kadalaryna laýyklykda, goňşy hukugyndaky gatnaşyklarda bergidar ýa-da goňşy hukugyna eýelik edijisi hökmünde emlägiň eýesi göz önünde tutulýar. Şonuň üçin hem diňe emläk eýeleriniň talaplary nazara alynýar.

196 madda. Ýol berilýän goňşy täsiri

1. **Uçastogynyň ýa-da gozgalmaýan başga emlägiň eýesi öz uçastogyna goňşy uçastokdan gazyň, buguň, ysyň, gurumyň, tüssäniň, zenzeläniň, ýylylygyny, wibrasiýanyň täsirini ýa-da şolara meňzeş täsiri, eger bular zat eýesine öz melleginden peýdalanmagyna päsgel bermeýän bolsa ýa-da onuň hukugyny onçakly bozmaýan bolsa, gadagan edip bilmez.**

2. **Bu kada edilýän täsir düýpli bolsa-da ol beýleki ýer uçastogynyň adaty peýdalanylyşyndan gelip çykýan we peýdalanyjylaryň bu görnüşü üçin kadaly hojalyk işi diýlip ykrar edilýän çäreler arkaly öňi alnyp bilinmejek halatlarda-da hereket edýär. Eger zat eýesi şonuň ýaly täsire çydamaga borçly bolsa, onda ol şol täsiriň çykýan uçastogynyň eýesinden pul görnüşinde degişli öweziniň tölenmegini, eger şonuň ýaly täsir şol sebit üçin peýdalanmaga adaty diýlip ykrar edilen çäkden geýän we ykdysady taýdan ýol berilýän çäkden geýän bolsa, talap edip biler.**

1. Täsir diýen düşünje

Şu maddanyň goňşy aralaryndaky gatnaşyklarda hukuklaryň täsir etmeginiň çäklerini kesgitleýändigigi sebäpli, ol goňşy-hukuk gatnaşyklaryny düzgünleşdirmegiň esasy bolup durýar. Şu madda bir goňşy ýer böleginiň beýleki bir goňşy ýer bölegine edip biljek täsiriniň görnüşlerini öz içine alýar we anyk kesgitleýär. Şu maddanyň birinji bendinde bu täsirler sanalyp geçilýär we olara gaz, bug, ys, gurum, tüsse, zenzele, ýylylyk, wibrasiýa we şolara meňzeş hadysalara degişli bolan täsirler degişli edilen. Şu ýerde başga täsirler barada, ýagny «gödek täsirler» barada hem aýtsa bolar, ýöne bu täsirler şu maddanyň predmeti bolup durmaýarlar. Bular belli bir agramy bolan zatlardyr, ýagny, siliň, süýşgüniň netijesinde goňşy ýer bölegine gaçýan daşlar, açaçlar olaryň mysaly bolup bilerler. Täsirleriň bu topary TRK-nyň 196-njy maddasy bilen däl-de, TRKnyň umumy düzgünleri hem-de TRK-nyň 193-nji maddasy bilen düzgünleşdirilýär. Şu maddada täsirleriň hemmesini sanap geçmegiň mümkin däldegi göz önünde tutulyp, «şolara meňzeş» täsirleriň başga-da bolup biljekdigi barada bellenen. Ýöne sanalyp geçilýän täsirlerden çen tutup, bu täsirleriň himiki maddalar, ýagtylyk, mör-möjekler, ownuk öý haýwanlary ýaly agramy ýok (az agramly) fiziki närseler barada aýdylýandygy barada düşünseň bolar. Mysal üçin, goňşusynyň tomaşa merkezini guramagy sebäpli bütün gije ondan aýdymyň, sazyň, tomaşaçylaryň öz aralarynda jedel edýän ýa-da aýdym aýdýan gaty sesleriniň gelmegi netijesinde beýleki goňşy gije rahat dynç alyp bilenenok. Şu ýagdaýa, ýagny sazyň we adamlaryň sesine goňşy-hukuk gatnaşyklaryndaky täsir diýip düşünilýär.

2. Düypli ýa-da düýpli däl täsirler

Şu maddanyň kadalaryna laýyklykda ýokarda beýan edilen täsirler üçin degişli düzgünler bellenilýär, ol düzgünlere laýyklykda bu täsirleriň öňi alynmaly däl-de olar cydamly garşylanmalydyrlar. Şu maddany dogry ulanmak üçin düýpli ýa-da düýpli däl täsiriň arasyndaky tapawudy kesgitlemek zerurdyr.

Täsiriň ýol bererli möçberleriniň kadalary berjaý edilýän onçakly uly bolmadyk ýagdaýyny düýpli däl täsir diýip hasap edip bolar. Eger-de täsir ýol bererli möçberleriň kadalaryndan çykýan bolsa, onda muňa bähbitleriň düýpli bozulmasy diýip bolar. Mysal üçin, goňşy toý-dabara bellände, güýçli sesli saz goýberen bolsa, bu ýagdaýa zen-zeläniň täsirine düýpli täsir diýip bolmaz, eger-de goňşy özünde tomaşa jaýyny gurnan bolsa we ondan hemişe sazyň güýçli sesi eşdilýän bolsa, onda zen-zeläniň täsirini düýpli täsir hökmünde hasap edip bolar.

Düýpli däl täsiriň bolan ýagdaýynda goňşy hiçhili öwezini dolmaly almazdan oňa cydam etmelidir. Ýöne goňşy öz bähbitleriniň düýpli bozulmagy barada jedel edip biler, oňa bähbitlerini bozýan düýpli täsiriň bardygyny subut etmek üçin mümkinçilik berilýär. Eger bähbitleriň bozulmagy ýer böleginiň, adaty, ulanylyşyndan gelip çykýan bolsa we ony ýer bölegiň eýesi üçin ykdysady nukdaýnazardan kabul ederlikli bolsa, onda ýokarda aýdylýp geçilen düzgün kadasyndan çykma ýol berilýär. Şeýle edilende, täsir belli bir ýerli tertipde bolanyna garamazdan, ýer böleginiň eýesiniň bähbitleriniň düýpli çäklendirilýändiginiň ähmiýeti nazara alynýar. Meselem, ýer burawlamak işlerini alyp barmak bilen bagly kärhananyň işi ýeriň hemişe sarsmagyna getirýär diýeliň. Bu ýagdaý ýer sarsmasyna hemişe duçar bolýan ýer bölekleriniň ýaşayş jaýlarynda ýaşayşyň hilini peseldýär. Ine, şu ýagdaýda gyzylanýan şahs öz ýaşayş jaýyna sarsmanyň düýpli tasiriniň ýetiren zyýanyň öweziniň dolunmagyny talap edip biler, ýöne bu sarsmalar ýaşayş jaýynyň ýerleşýän ýeri bilen bagly bolany sebäpli, sarsmalaryň ýok edilmegi talap edilip bilinmez. Mysal üçin, jaý kärendesine berlen ýagdaýynda, jaýyň hemişe sarsmasy netijesinde kärende töleginiň pese gaçmagynyň möçberinden ugur alyp, zyýanyň dolunmaly möçberini kesgitlep bolar.

Käbir halatlarda ýetirilýän täsiriň çäkleri döwlet edaralarynyň ýörite namalary bilen bellenen bilner. Mysal üçin, ilatly ýerlerdäki restoranlaryň ýa-da beýleki jemgyýetçilik iýmiti kärhanalaryň iş wagtynyň sagat 23-de gutarmagynyň bellenilmeşi. Bu düzgüniň bozulmagy goňşy aralygynda ýol berilýän täsiriň hetden aşyрма diýip hasap edip bolar. Ähli beýleki halatlarda kazyýet tarapyndan ilki bilen ýol berilýän täsiriň bozulandygy-bozulmandygy barlanylmalydyr.

197 madda. Ýol berilmeýän hyýanatçylyk

Zat eýesi öz ýer uçaştogyna hyýanat edilmeginiň ýol berilmesizdigi ilki başdan aýdyň bolan gurluşygyň gadagan edilmegini ýa-da şonuň ýaly desgalaryň ulanylmagynyň gadagan edilmegini talap edip biler. Eger desga kanunda bellenen uzaklyk çäginde berjaý etmek bilen bina edilen bolsa, onda şol desganyň ýykylmagy diňe ýol berilmeýän hyýanatçylyk mese-mälim görnüş duran halatynda talap edilip bilner.

1. Umumy düzgünler

Şu maddanyň talaplary TRK-nyň 193-nji maddanyň ikinji bendiniň talaplary bilen gabat gelýär, ýöne, ondan tapawutlylykda TRK-nyň 193-nji maddasynda eýeçilik hukugynyň bozulmalary barada mesele gozgalýan bolsa, düşündirilýän ýagdaýda, bähbitleriň bozulmagyna howp salynmagyň özi ýeterliklidir. Bu maddanyň düýp manyşyndan ugur alnanda eýeli ýer bölegine hyýanat edilmegi ilki başdan aýdyň bolmalydyr, ýagny zyýanyň ýetirilmeginiň ýeterlik ähtimallygyny anyklamak zerurdyr.

Şeýle hem bu maddada, desganyň kanunda bellenen uzaklyk çäginde berjaý etmek bilen gurulmalydygy, ýöne şonda-da goňşy ýer bölegine hyýanat edilmeli däldegi aýdyn beýan edilen. Goňşy ýer bölegine hyýanat edilmegi bilen gurlan binanyň ýykylmagy talap edilip bilner. Mysal üçin, ýer böleginiň eýesi öz ýerinde zyýanly maddalary süzüji filtrler bilen enjamlaşdyrylan, ýöne şonda-da goňşy uçaştoga ýaramaz ys, tüsse, gurum ýaýradýan önüm kakadyjy seh guran bolsa, goňşy ýer böleginiň eýesiniň talap etmegi esasynda bu önüm kakadyjy seh ýykylp bilner.

198 madda. Abanyň howpy düzetmegi talap etmek

Goňşy ýer uçastokdaky gurluşyk ýer uçastogyna ýykylmak howpuny salýan bolsa, onda zat eýesi bu howpuň öňüni almak baradaky zerur çäreleri durmuşa geçirmegini goňsusyndan talap edip biler. Ýer uçastoklarynyň birnäçesiniň içinden geçýän akaba suwuň we ýerasty suwuň ugruny üýtgetmäge ýa-da olaryň beýleki ýer uçastoklara suwuň mukdarynyň azalmagyna we onuň hiliniň ýaramazlaşmagyna getirýän derejede tilsimleşdirilmegine ýol berilmeyär. Derýalaryň tebigy akymynyň bozulmagyna ýol berilmeyär.

1. Umumy ýagdaýlar

Düşündirilýän maddada TRK-nyň 193-nji maddasynyň ikinji bendiniň anyk halatlary hem-de goňşy ýer bölegindäki bina ýykylmak howpy salynýan ýer böleginiň eýesiniň negator hak isleýişini ulanylmagynyň başlangyçlary berkidilen. Goňşy hukugynyň bozulmasynyň başga görnüşi goňşy ýer böleginden akyp geçýän derýalaryň tebigy akymynyň üýtgedilmegi bilen bagly. Bu iki ýagdaýlarda hem ýer böleginiň eýesiniň hukuklaryny goramakda negator hak isleýiş ulanylýar. Ýöne ol preventiw hak isleýiş görnüşinde ulanylýar.

TRK-nyň 198-nji maddasynda göz öňünde tutulan kada ýer böleginiň eýesiniň hukugyny goraýandygy sebäpli, negator hak isleýiş bilen ýüzlenmek hukugy diňe oňa degişlidir. Ondan başga, bozulma ýol berilmezligi talap etmek hukugy gurluşyk etmek hukugyna eýe bolan şahsda, kärendesine alan şahsda, hakyna alan şahsda ýa-da ýer bölegine beýleki hukuk esaslar boýunça eýelik edýände bolup biler.

Bu talap boýunça jogapçy bolup howp salýan şahs çykyş edýär.

Bina ýykylmak howpuny ýa-da suw akymalaryň ugurlary bilen manipulirlenmegi duruzmak talabyň mazmuny bolup durýar.

Bu talap binany abatlamak ýa-da ýykyp aýyrmak we beýlekiler barada bolmalydyr.

Ýer böleginiň eýesiniň talaby howp salýan ýa-da bozulma ýol berýän goňşynyň günäsine garamazdan ulanylýandygy barada bellemek zerurdyr. Talabyň döremegi üçin diňe hakykatda howpuň ýa-da bozulmanyň bolmagy ýeterlikdir.

1. Howpa ýol bermezlik baradaky talap

TRK-nyň 193-nji maddasynyň ikinji bendiniň kadasy hukukbozulmanyň bolmagyny çak edýän bolsa, TRK-nyň 198-nji maddasynyň birinji sözlemine laýyklykda bu maddada aýdylyanlar öňünden döreyän şertlere degişli däldir. Munda bähitleriň bozulmagyna howpuň bolmagynyň özi hem ýeterlikdir. Hukuklary goramak baradaky preventiw hak isleýişde zyýan ýetirmegiň howplulygynyň degerli ululygy anyklanylmagy zerurdyr. Kanun hakykat ýüzündäki ýagdaýyň bu görnüşini "howpuny salýan" diýen sözler bilen görkezýär. Munuň özi zyýan ýetirmegiň mümkinliginiň degerli ýa-da degerli daldiginiň barlanylmagyny aňladýar. Bu alamat bar bolanda ýer böleginiň eýesi zyýanyň howpuny aradan aýyrmak barada talap edip biler.

Eger-de ýer böleginiň eýesi howply desgany döwlet edaralaryň kanuny rugsady esasynda guran ýagdaýynda, bu rugsadyň TRK-nyň hususy-hukuk talaplaryna garşy gelýäni-gelmeýäni barada sorag ýüze çykýar. Eger bular jemagat hem-de hususy hukugyň dürli goraýyş maksatlarynyň kadalaryndan gelip çykýan halatynda, resmi rugsadyň barlygyna ýa-da ýoklugyna garamazdan, TRK-nyň 198-nji maddasyna laýyklykda talabyň barlygy-ýoklugy esasy sorag bolup durýar. Şunuň ýaly rugsadyň täsiriň bardygyna gytaklaýyn subutnama görnüşinde bolmagy, TRK-nyň 198-nji maddasyna laýyklykdaky howpuň bolmagyny aradan aýyрмаýar. Bu beýleki ugurda hem hereket edýär. Jemagat hukugynyň görkezmesi bozulan ýagdaýynda hem, munuň özi raýat-hukuk talabyň hökmany ýagdaýda ýüze çykmagyny aňlatmaýar. Meselem, ýer böleginiň eýesiniň guran ýaşaýyş jaýy gurluşyk hukugynyň görkezmelerini bozup gurlan ýagdaýynda, ýöne bu ýaşaýyş jaýy ýer böleginiň çäginde bolsa hem-de ol goňşynyň ýaşaýyş jaýyna hiçhili zyýan ýetirmeýän bolsa, onda bularyň barysy TRK-nyň 198-nji maddasyna laýyklykda bildirilen talapdan ýüz dönderilmegiň tarapdary hökmünde çykyş edýärler.

2. Akaba hem-de ýerasty suwlaryň ugrunyň üýtgedilmegine gadagan etme

TRK-nyň 198-nji maddasynyň ikinji we üçünji sözlemleri suw akabalary bilen manipulyasiýa etmäge gadagan etmegi hem-de suw akabalaryna haýsy-da bolsa bir goşulmklara gadagan etmegi belleýär.

Türkmenistanyň «Suw hakyndaky» kodeksine laýyklykda derýalar, suw howdanlary, hojalygara kanallary we zeýkeş ulgamlary, şeýle hem beýleki ýerüsti howdanlary we suw akymalary, ýerasty suwlary, şol sanda suw goraýyş sebitlerine we zolaklaryna berlen yerleriň jemi Türkmenistanyň Döwlet suw gaznasyny düzýär.

Bu kodeksiň 13-nji maddasy suwuň ýagdaýyna täsir edýän kärhanalaryň, ymaratlaryň we beýleki desgalaryň guruljak yeriniň, şeýle hem olaryň taslamalarynyň degişli döwlet edaralary bilen ylalaşylmalydygyny belleýär, Türkmenistanyň «Suw hakyndaky» kodeksiniň 55-nji maddasy bolsa suwuň sarp edilmegini artdyrmak ýa-da azaltmak maksady bilen hojalygara ähmiýetli kanallarda we suw howdanlarynda gidrotehnikä desgalary bidin düzgünleşdirmegi, şeýle hem olarda wagtlaýyn böwetleri, nasos stansiýalaryny we beýleki desgalary gurnamagy gadagan edýär. Kodeksiň 78-nji maddasynda bolsa derýalaryň tebigy ugruny özbaşdak üýtgetmegiň gadagandygy bellenilen.³⁹

Şunuň bilen, TRK-nyň 198-nji maddasynda göz öňünde tutulan gadagan etmäniň bozulmagy şol bir wagtda suw kanunçylygynda göz öňünde tutulan jemagat-hukuk gadagan etmäni hem bolup durýar. Ýöne, kazyýet her bir anyk ýagdaýda, suw bilen peýdalanmagyň özi goňşy ýer böleginiň bähitlerini we hukuklaryny bozýan derejesini barlamalydyr.

199 madda. Agaçdan gaçan miweler

Goňşy ýer uçastogyna agaçdan ýa-da gyrymsy agaçdan gaçan miweler şol uçastogynyň miweleri diýlip hasap edilýär. Eger goňşy uçastok jemgyýetçilik peýdalanmagynda durýan bolsa, bu kada ulanylmaýar.

1. Umumy ýagdaýlar

Şu maddanyň düzgünleri zat hukugynyň umumy düzgünleriniň kadasyndan çykma bolup durýar. TRK-nyň 172-nji maddasynyň 4-nji bendi zada ýa-da hukuga bolan ygtyýarlylygynyň bu zadyň ýa-da bu hukugyň miwelerini almaga mümkinçilik berýändigini belleýär, bu bolsa agajyň miweleri agajyň eýesine degişli bolup durýandygyny aňladýar. Ýöne bu ýerde agaçdan gaçyp ýere düşen miweler bilen näme bolýandygy baradaky meseläni çözmek zerur bolup durýar. Şu maddanyň kadalaryna laýyklykda ýere gaçan miwelere agajyň emele getiren miwesi hökmünde däl-de, ýeriň miwesi hökmünde garalýar. Şonuň üçin hem goňşy ýer bölegine agaçdan gaçan miweler agajyň eýesiniň emlägi bolman, goňşy ýer böleginiň eýesiniň emlägi bolýar. Ýöne goňşy ýer bölegi belli bir adamyň eýeçiliginde ýa-da ulanyşynda bolman, jemgyýetçilik peýdalanmagynda durýan bolsa, onda zat hukugynyň umumy kadalary ulanylýar, ýagny agaçdan gaçan miwe agaç eýesiniň eýeçiligine degişli bolýar.

200 madda. Goňşy ýer uçaştogynyň agajyň kökleri we şahalary

Ýer uçaştogynyň eýesi goňşy ýer uçaştogundan özüne geçen agajyň ýa-da agaç düýbünüň köklerini kesip we özünde galdyryp biler. Bu kada goňşy ýer uçaştogynyň agaçlaryň we agaç düýpleriniň sallanyşy duran şahalaryna hem degişlidir.

1. Umumy ýagdaýlar

Bu maddanyň düzgünleri TRK-nyň 199-njy maddasynyň düzgünleri bilen meňzeşdir, başgaça aýdylanda eýeçilik bilen ýer bölegi bir umumylykda garalýar. Ýagny, ýer böleginiň çäklerinde ýerleşýän, ýeriň ýüzünde we ýeriň aşagynda, bar bolan ähli zat şol ýer böleginiň eýesine degişlidir. Şular sebäpli hem bir ýer böleginde ösýän agajyň ýa-da çogdumyň köki we şahalary başga ýer bölegine uzalyp gidýän bolsa, onda olar uzalyp gidilen ýer böleginiň eýesiniň eýeçiligine degişli bolýarlar we şol ýer böleginiň eýesi olary kesip ýa-da özüne galdyryp biler, diýmek olary ulanyp biler. Şunuň bilen bu madda goňşy ýer böleginiň eýesiniň olar bilen edip biljek anyk hereketini (kesip aýyrmagy ýa-da özüne galdyrmagy) kesgitleýär.

201 madda. Gurluşyk mahalynda ýer uçaştogynyň araçäginin bozulmagy

1. **Eger ýer uçaştogynyň eýesi niýetsiz ýa-da gödek geleňsizlik etmän goňşy ýer uçaştogynyň bir böleginde gurluşyk geçiren bolsa, onda goňşy araçägin şunuň ýaly bozulmagyna ýol bermelidir, muňa araçägin şunuň ýaly bozulmagyna şondan öň ýa-da araçäk bozulan badyna onuň närazylyk bildiren hatlary girmeyär.**

2. **Şeýle halatda goňşa öwezini dolmak hökmünde pul kompensasiýasy tölenmelidir. Görkezilen töleg her ýyl awans görnüşinde bir ýyl öňünden geçirilmelidir.**

1. Umumy ýagdaýlar

Bu maddanyň düzgünleri binanyň goňşy ýer böleginiň çäklerinden geçip gurulýan ýagdaýlaryna degişlidir. Eger-de goňşy ýer bölekleriniň eýeleri öz aralarynda binanyň öz ýer böleginiň çäginde çykyp gurmak barada ylalaşylan bolsa, onda olaryň arasyndaky gatnaşyk özara baglaşan şertnamalary esasynda düzgünleşdirilýär. Emma bu madda gurluşygyň diňe ygtyýarsyz bolmagyna degişlidir we ol dawanyň TRK-nyň 193-nji maddasynda göz öňünde tutulan umumy esaslar boýunça çözülmeligine ýol berýär. TRK-nyň 193-nji maddasynyň 2-nji bendinde göz öňünde tutulan umumy kadalara ulanylan halatynda, ýer böleginiň eýesi binanyň öz ýer bölegine geçýän bölegini aýyrmagy talap edip bilerdi. Emma bu madda, harajat sarp edilen gurluşygyň belli bir bölegini ýykmaýdan saklanmaklyga esaslanyp, jedeli umumy kadalara laýyklykda çözmekden tapawutly usullary belleýär. Şu nukdaý nazardan hem, eýeçilik hukugynyň bozulyp, goňşy ýer böleginiň eýesi tarapyndan gurluşygyň diňe bilkastdan ýa-da gödek geleňsizlikden edilen halatynda ony aýyrmagy talap edip bolýandygyny kesgitleýär.

2. Niýet we gödek geleňsizlik

Niýet diýip, şu ýagdaýda, gurluşygyň eýesiniň gurluşygyň bir böleginiň goňşy ýer bölegine geçýändigine aňyny ýetirip, bilip öňünden pikirlenip maksat edilmegine düşünilýär.

Gödek geleňsizligi bolsa, şu ýagdaýda, gurluşygyň eýesiniň gurluşygyň bir böleginiň goňşy ýer bölegine geçýändigini anyklajak bolman, ýöne gerekli derejede üns berlen we seresaplylyk edilen ýagdaýynda bu netijä gelmegini öňünden görüp bilýän hem-de hökman görmeli bolsa-da, geleňsizlikden edýän hereketi diýip düşünse bolar. Bu düşünje rus diliniň düşündirişli sözlüğünde "небрежность" diýlen sözüne "bir zada ünsüzsüz garamak" hökmünde berilýän düşündirişden gelip çykýar. Gödek äsgermezlige bolsa bu ýagdaýda "göz-görtele", "düypli", "düzgünleri bozmak bilen" goýberilen ünsüzlük hökmünde düşünilmelidir.

Aýdylanlar bilen baglylykda bu maddada gürrüň, gurluşygyň belli bir böleginiň goňşy ýer bölegine geçmeginiň öňünden aňlanylmandygy, şeýle hem onuň hereketlerinde göz-görtele, düýpli ünsüzlügiň we ätiýaçlylygyň ýokdugy barada gidýändigine düşünilmelidir.

3. Jedeliň predmeti

Şu ýagdaýda çäkleriniň bozulmagyna ýol berlen ýer böleginiň eýesiniň jedel etmeli zady baradaky sorag wajyp bolup durýar. Şeýle ýagdaý ýüze çykanda gurluşyk etmäge rugsat beren döwlet edarasynyň kararyna jedel edilmelidir we öweziniň tölenmegi talap edilmelidir. Subutnamalary getirmek işi ähli hukuk bozulma ýagdaýynda talap edilişi ýaly talapçynyň üstüne ýüklenýär.

4. Öwezini dolunmak hukugynyň emele gelşiniň

aýratynlyklary

Bu madda özünde bellän kadalaryndan käbir ýagdaýlaryň aradan aýrylmagyny, ýagny gurluşyk edilende araçägi bozulan ýer böleginiň eýesiniň araçägiň şunuň ýaly bozulmagyna şondan öň ýada araçäk bozulan badyna närazylyk bildiren halatlary göz önünde tutýar. Şeýlelikde, düşündirilýän maddanyň düýp manysyndan ugur alnanda, ýer böleginiň eýesi goňşy arasyndaky araçägiň bozulmagyna ýol bermäge borçly däl, we özüniň eýeçilik hukugynyň bozulmalarynyň aradan aýyrylmagyny talap etmäge hukugy bardyr.

5. Öwezini dolunmak

Eger-de, bu maddanyň kadalaryna laýyklykda, ýer böleginiň eýesi goňşysy tarapyndan araçägiň bozulmagyna ýol bermeli edilen bolsa, şeýle halatda oňa goňşy tarapyndan öwezini dolmak hökmünde her ýylky töleg tölenmelidir. Görkezilen töleg her ýyl awans görnüşinde bir ýyl önünden geçirilmelidir.

202 madda. Kesekiniň eýelik edýän ýerinden çykalga

gurmak

1. Eger ýer uýastogynyň haýsy-da bolsa bir köpçülik ýoluna çykalgasy, elektrik, gaz we suw üpjünçiligi setlerinden çykalgasy bolmasa, onda zat eýesi zerur çykalgany ýola goýmak üçin goňsularyň ýer uýastoklaryny peýdalanmaga ýol bermegini olardan talap edip biler. Öz ýer uýastogynyň içinden zerur çykalga geçjek goňşa pul haky tölenilmelidir, bu hak bolsa taraplaryň arasyndaky ylalaşyk esasynda bir gezekleýin töleg görnüşinde tölenilip bilner.
2. Eger öňden bar bolan çykalga ýer uýastogundan zat eýesiniň kakabaş hereketleri bilen aýrylan bolsa, onda eýelik edilýän ýer uýastogundan çykalganyň bolmagyna ýol bermek borjy ýüze çykmaýar.

1. Umumy ýagdaýlar

Bu maddada beýan edilen kadalar düşündirilende öz hukuklary amala aşyrylanda başgalaryň hukuklaryna zyýan ýetirilmeli däldigini belleýän raýat hukugynyň berjaý edilmeginiň umumy ýörelgelerine, şeýle hem goňsularyň birek-biregi hormatlamalydygy ýörelgesine ýüzlenmek zerurdyr. Şu ýörelgelerden ugur alnanda bu kada ýer böleginiň eýesiniň, goňşy öz ýer bölegine barmak üçin onuň eýeçiligindäki ýer böleginden geçmeli bolmagyna ýa-da goňşusyna adaty durmuş zerurlygyny üpjün etmegiň ugurlary üçin onuň ýer böleginden geçmegine çydamly bolmalydygyny belleýär. Şu çydamlylygyň esasy şerti bolsa goňşusynyň öz ýer bölegine başga usul bilen baryp bilmeýändigini bolup durýar. Bu maddanyň düzgünleri biraz derejede serwitutlara bagyşlanan TRK-nyň 260-njy maddanyň kadalaryna, has takygy, ýer bölegine bellenilen ulanyşa hukuk berýän serwitutlaryň pozitiw düşünjesine gabat gelýär, olar bolsa düşündirilýän maddanyň birinji bendinde anyk görkezilen. Ýöne bu maddanyň kadalary ýer böleginiň eýesiniň hukuklarynyň ujypsyz bozulmalaryny belleýärler, şonuň üçin hem goňşy ýer böleginden zerur gatnaw geçirilende, goňşynyň hukuklarynyň bozulmagyny mümkin boldugyndan iň pes derejede bolmalydygy baradaky düzgüniň berjaý edilmegi zerurdyr.

Şeýle hem goňşynyň bähbitleri onuň pul görnüşinde öwezini doluş tölegini almaga bolan hukugy bilen hem goralýar. Öwezini doluş töleginiň möçberi kesgitlenende, ýer böleginden gatnaw geçirilmegi bilen baglanyşykly ýetirilen zyýanyň möçberinden ugur alynýar.

2. Goňşy ýer böleginden peýdalanmagy aradan aýyrmak

Bu maddanyň ikinji bendi ýer böleginiň eýesini goňşy ýer bölegine gerekli gatnawy geçirmek üçin öz ýer böleginden ulanylmaga bildirilýän talaby ýerine ýetirmek borjundan boşadýar. Bu boşatmanyň diňe öň onuň ýer böleginiň üstünden goňşy ýer bölegi bilen gatnaw geçirilip, goňşy ýer böleginiň eýesiniň eden- -etdiklik hereketleri bilen aýrylan halatynda güýji bardyr. Meselem, goňşy ýer böleginiň üsti bilen geçme hukugy bolan ýer böleginiň eýesi tarapyndan bu geçelgäniň ýerinde özüne garaž gurmaýa we şunuň bilen özüne merkezi ýola bolan geçelgesini ýapmaga. Şunuň ýaly ýagdaýda goňşudan geçmäge goşmaça hukuk bermegini talap etmäge onuň hukugy ýokdur.

203 madda. Araçäk lüňüni gurmak

Ýer uýastogynyň eýesi aýyl-saýyl ediji mäkäm lüňi gurmaga ýa-da eýýäm bar bolan, ýöne ýitip giden ýa-da zyýan ýeten lüňi dikeltmäge gatnaşmagy goňşy ýer uýastogynyň eýesinden talap edip biler.

Araçägi aýyl-saýyl etmek üçin edilen çykdajylar goňsularyň arasynda, eger olaryň arasynda dowam edýän hukuk gatnaşyklaryndan başga zat gelip çykmaýan bolsa, deň paýlanylýar.

1. Esasy ýagdaýlar

Bu madda soňky iki madda ýaly ýer böleginiň araçağını kesgitlenmek we araçäk lüňüni gurmak bilen bagly gatnaşyklaryny düzgünleşdirýär. Maddanyň birinji bendiniň manysyndan belli bolsy ýaly, her bir goňşy ýer böleginiň takyk araçäk belgisi bolmalydyr. Türkmenistanyň «Ýer hakyndaky» bitewi kanuny diňe döwlet edarasy tarapyndan ýer bölekleriniň hakyky çäkleri bellenilenden we oňa bolan hukuga güwä geçýän resminamalar berlenden soň ýer bölegine eýeçilik hukugy emele gelýändigini kesgitleýär. Bu maddanyň kadalary goňşy aralygynda, goňşularyň bilelikde gatnaşmagynda araçäklendiriji lüňi gurmaga mümkinçilik belleýär. Bir ýer böleginiň eýesi beýleki ýer böleginiň eýesinden goňşy aralygyndaky araçäk lüňüni gurmaga ýa-da ozal bar bolup, bozulyp giden lüňi dikeltmäge gatnaşmagyny talap edip biler.

2. Araçäk lüňi gurulandaky harajatlar

Bu maddanyň ikinji bendi bilen bellenilýän düzgünler goňşy ýer bölekleriniň eýeleriniň arasynda berk araçäk lüňüniň gurulmagynda edilen harajatlar üçin çykdaýjylaryň öwezini dolunmagyny talap edilmeligi mümkin edýän hukuk gatnaşyklaryň bolmagyny çak edýärler. Şunuň ýaly bolmadyk ýagdaýda bolsa kanunçykaryjy, çykdaýjy edilen harajatlaryň goňşy ýer bölekleriniň eýeleriniň arasynda paýlanyşyny belleýär.

204 madda. Jedelli araçäk

1. **Jedel zerarly hakyky araçağı kesgitlemek mümkin bolmaýan bolsa, onda goňşularyň hakykat ýüzünde eýeläp oturan ýeri araçağı aýyl-saýyl etmek üçin kesgitleýji şertdir. Eger hakykat ýüzünde eýelenilýän ýeri takyklyp bolmaýan bolsa, onda jedelli meýdandan her bir ýer uçastogynyň üstüne deň bölek goşulmalydyr.**

2. **Eger bu görkezmelere laýyklykda araçağıň kesgitlenilmegi bellenen faktlara garşy gelýän bolsa, hususan-da, ýer uçastogynyň bellenen möçberine laýyk gelmeýän netijä getirýän bolsa, onda araçağı taraplaryň biriniň arzasy boýunça sud kesgitleýär.**

1. Esasy ýagdaýlar

Eger şu maddanyň öňündäki madda goňşy aralygyndaky araçağıň, goňşularyň iki taraplaýyn razylgy arkaly bellenilýändigini kesgitleýän bolsa, bu madda ýüze çykyp biljek araçäk lüňüniň jedelli ýagdaýlaryny kesgitleýär. Goňşularyň arasyndaky araçağı kesgitlemekde ýer böleginiň hakykat ýüzünde eýelik edilişinden ugur almak bolsa esasy bölegi bolup durýar. Bu bolsa eýelenen ýerden ugur alnyp, eýeçiligiň ýerleşişiniň kesgitleýändigini görkezýär. Eger-de hakykat ýüzündäki eýeçiligi kesgitlemek mümkin bolmadyk ýagdaýynda, onda jedeli edilýän ýeriň deň paýlanyp, her bir ýer bölegine ýanaşyk edip berilýändigini kanunçykaryjy belleýär.

2. Aýratyn ýagdaýlar

Şu maddanyň ikinji bendi ýer eýeleriniň haýsy hem bolsa biriniň, eýeçiligindäki ýeriň çäklerini kesgitlemek barada kazyýete arza bilen ýüz tutmaga hukugynyň bardygyny belleýär. Bu ýagdaý eger-de ýer böleginiň çäkleri ölçenende ýer eýesiniň ýer böleginiň meýdany hakyky bolmalysyna gabat gelmedik halatynda, ýagny eýeçilik hukugy hakykat ýüzünde bozulan mahalynda ýüze çykar. Meselem, eger-de ýer bölegi düşündirilýän maddanyň birinji bendine laýyklykda deň böleklere bölünse, ýöne goňşularyň birinde ýer böleginiň meýdany jemagat reýestrinden edilen göçürp alynma bilen tassyklanýandakydan az bolsa, ýer böleginiň çäkleri kazyýet tarapyndan kesgitlenilmäge degişlidir.

205 madda. Araçäk desgalaryny bilelikde peýdalanmak

1. **Eger ýer uçastoklarynyň ikisiniň arasy haýat ýa-da araçäk hökmünde peýdalanylýan başga bir desga bilen bölünen bolsa, onda ýer uçastok eýeleriniň desgalary, eger bu desganyň goňşularyň birine degişlidigini haýsydyr bir daşky alamatlar görkezmeýän bolsa, bilelikde peýdalanmaga hukugy bar diýip hasaplamak gerek.**

2. **Eger goňşularyň araçäk desgasyny bilelikde peýdalanmaga hukugy bar bolsa, onda olaryň her biri desgadan peýdalananda, ony bilelikde peýdalanýan goňşusyna päsgel bermez ýaly edip peýdalanyp biler. Desga göz-gulak bolmak we ony saklamak üçin edilýän çykdaýjylar goňşularyň arasynda deň paýlanylýar. Goňşularyň biri bu desganyň aýrylman durmagynyň tarapdary bolup durýan mahaly, şol desga onuň razyçylygy alynman, aýrylyp ýa-da üýtgedilip bilinmez.**

1. Umumy ýagdaýlar

Bu madda araçäk desgalaryndan bilelikde peýdalanmagyna bolan hukuk baradaky çak etmäniň esaslandyryjysy bolup durýar. Şol bir wagtda bu maddanyň birinji bendi, goňşy ýer bölekleriniň eýeleriniň haýsyda bolsa birine degişlidigini görkezýän araçäk desgasyňyň daşky görnüşiniň alamatlaryndan gelip çykýan kadadan çykmalary belleýär. Eger-de araçäk desgasyňyň şeýle alamaty bar bolsa onda desganyň eýesiniň ol desgadan ýeke özüniň peýdalanmagyna ähli hukuklary bardyr. Meselem, eger-de iki ýer bölekleriniň araçağynda kiçi kiosk bar bolsa, bu kioskyň has köp bölegi kimiň ýer böleginde ýerleşýän bolsa kiosk şol ýer bölegiň eýesine degişlidir.

2. Araçäk desgadan bilelikde peýdalanmak

Bu maddanyň ikinji bendi araçäk desgasyny saklamak üçin edilýän çykdaýlaryň çekilmegini goňşularyň borjy hökmünde belleýär. Bu çykdaýlar goňşularyň arasynda deň paýlanylýar. Goňşularyň biri birine hormat goýmagy ýörelgelerinden ugur alnanda, bu madda, goňşularyň arasynda özara ylalaşyk bolmasa araçäk desgasynyň aýrylyp ýa-da üýtgedilip bolmaýandygyny belleýär. Meselem, eger-de iki ýer böleginiň araçäginde iki goňşuda hyzmat edýän hem-de ýer bölekleriniň araçägi bolup durýan transformator duran bolsa, şonda TRK-nyň 205-nji maddasynyň 2-nji bendine laýyklykda bu transformatory saklamak üçin edilýän harajatlar goňşularyň arasynda deň bölünip çekilýär.

§ 1. GOZGALMAÝAN ZATLARA EÝEÇILIK

HUKUGYNYŇ EDINILMEGI WE ONUŇ ÝATYRYLMAGY

206¹ madda. Gozgalmaýan zatlar eýeçilik hukugyny edinmegiň tertibi

1. **Gozgalmaýan zady edinmek üçin notarial tertipde tassyklanylan dokument we zat edinijini jemagat reyestrinde bellige almak zerurdyr. Zady eýeçiliginden aýyrýan hem, ony edinýän hem bellige alynmagy üçin arza berip biler.**

2. **Dokumentde gozgalmaýan zady edinmek üçin nämäniň esas bolýandygy takyk görkezilmelidir. Eger taraplaryň biri wekiliň üsti bilen gatnaşýan bolsa, onda dokumentde ynanç haty hem takyk görkezilmelidir.**

1. Umumy düzgünler

TRK-nyň 206-njy maddasy gozgalmaýan zatlar eýeçilik hukugynyň ýüze çykmagynyň esasy bolup durýan kadalary saklaýar.

Gozgalmaýan zada eýeçilik hukugyny gazanmak üçin birinjiden, eýeçilik hukugynyň berilýändigini barada notarial tertipde tassyklanylan resminama we ikinjiden, zat edinijiniň jemagat reyestrinde hasaba alynmagy hökmanydyr.

Bu öňünden bolmaly şertlere aýratynlykda seretmeklik maksada laýykdyr.

2. Gozgalmaýan zatlar

Ýer uçastoklary (mundan beýläk-ýer bölekleri), ýerastynyň bölekleri, aýrybaşga suw obýektleri we ýer bilen aýrylmaz baglanyşkly zatlaryň hemmesi, ýagny özläriniň niýetlenilişine laýyk zyýan ýetirmän orunlaryny üýtgetmek mümkin bolmadyk obýektler, şol sanda tokaýlar, köp ýyllyk agaçlar, jaýlar, desgalar gozgalmaýan zatlar (gozgalmaýan emläklere) degişlidir (TRK-nyň 167-nji maddasynyň 2-nji bendi). Bu kesgitlemä laýyklykda, diňe ýer däl-de eýsem, fiziki we hukuk taýdan ýer bilen aýrylmaz baglanyşkly zatlar (ösümlikler we binalar) gozgalmaýan zatlar bilen birlikde onuň bir bölegi hasaplanylýar.

Şeýlelik-de, rim hukugy döwründen bäri bütün dünýäde diýen ýaly hereket edýän we sowet döwletlerinde hem-de sowet döwründen soňky döwletleriň käbirinde ýatrylan ýörelgäni TRK-sy ýene-de täzeden girizýär. Bu ýörelgä laýyklykda, diňe ýer däl-de eýsem, ýer bilen aýrylmaz baglanyşkly zatlar, gozgalmaýan zatlar bilen birlikde onuň bir bölegi hasaplanylýar. Bu binalara degişli bolşy ýaly ösümliklere hem degişlidir. Bu ösümlikleriň we binalaryň fiziki däl-de eýsem, hukuk taýdan hem ýer bilen aýrylmaz baglanyşklydygyny we onuň bilen ykbalynyň birdigini aňladýar.

Şeýlelik-de, eýeçilik diňe ýere we onuň bilen bagly, ondan bölünmesiz bolan gurluşyklara ýa-da ösümliklere degişli bolup biler. Ýeriň eýesi munuň bilen bagly bolan zatlaryň hem eýesi hasaplanylýar. Eýeçiligiň edinilmegi hem, eýeçiligiň aladasy ýaly diňe ýeke-täk gozgalmaýan emläk babatda bir görnüşde bolup geçip biler. Meselem: ýaşayş jaýyna bolan eýeçilik hukugynyň emele gelmegi, aýratyn kwartiralaryň (öýleriň) eýeleriniň bu jaýyň duran yerindäki ýer uçastogyna (bölegine) bolan umumy eýeçiligiň öz-özünden emele gelmegine getirer.

TRK-da gozgalmaýan zat barada ýeke-täk ýörelge berkidilen hem bolsa, ýer böleklerine eýeçilik babatda düşünje berlenä ägä bolmalydyr. Türkmenistanda ýer diňe döwletiň eýeçiligindedir, TRK-nyň 206-njy maddasynyň kadalary ulanylan gozgalmaýan zatlar diňe jaýlar, öýler, beýleki düýpli gurluşyklar degişlidir.

3. Notarial tertipde tassyklanylan resminama

Gozgalmaýan emläge eýeçilik hukugy diňe notarial tertipde tassyklanylan resminamanyň esasynda satyn alyja geçýär. Şu halatda TRK-sy geleşigiň hakyky bolmagy üçin gozgalmaýan emläge eýeçilik hukugynyň geçirilmeginiň hökmany görnüşini belleýär.

Bu geleşikleriň hakyky bolmagy üçin ýönekeý ýazmaça görnüş ýeterlik däl.

Haýsy resminamalar barada gürrüň gidýär? TRK-si olaryň sanawyny bermeyär. Şol sebäpli onuň esasynda, geleşikleriň taraplarynyň öz üstüne gozgalmaýan emläge eýeçilik hukugyny geçirmeklik borjuna alyan, hukuk resminamasy, «resminama» diýen düşünjä degişli bolup durýandyr.

Şeýle resminama hökmünde, ilki bilen şertnama bolup biler. Onuň esasynda, geleşigiň taraplarynyň gozgalmaýan emläge bolan eýeçilik hukugyny geçirmeklik barada ylalaşýlan, islendik şertnama (aluw-satuw, alyş-çalyş, sowgat etme we ş.m.) notarial tertipde tassyklanylmalýdyr.

TRK-nyň 206-njy maddasynyň 1-nji bendine laýyklykda, eger bu tertipnamanyň esasynda, taraplar gozgalmaýan emläge bolan eýeçilik hukugyny ýuridik şahsa ýa-da şereketiň eýeçilikligine özlärini borçly edýän bolsalar, şeýle resminamalara ýuridik şahsyň ýa-da şereketiň Tertipnamasy degişlidir. Şeýle tertipnama notarial tertipde tassyklanylmalýdyr.

Şeýlelik-de, TRK-sy şeýle resminamalaryň anyk sanawyny bilgeşleýin bermeýär. Islendik resminama notarial tertipde tassyklanan bolsa eýeçilik hukugynyň geçirilmegi üçin esas bolup biler.

4. Zat edinijiniň hasaba alynmagy

Hatda notarial tertipde tassyklanylan, bir resminamanyň bolmagy, gozgalmaýan emläge bolan eýeçilik hukugynyň ýüze çykmagy üçin ýeterlik bolmaz. Ol diňe zat edinijiniň jemagat reýestrinde ol zadyň eýesi hökmünde hasaba alnandan soň ýüze çykýar (RTK-niň 206-njy maddasynyň 1-nji bendi). Şeýlelik-de, zat edinijiniň jemagat reýestrinde hasaba alynmagy konstituiw - hukuk dörediji ähmiýeti bardyr diýip hasaplanylýar.

Gozgalmaýan emläge bolan eýeçilik hukugy we beýleki zat hukuklary, olar jemagat reýestrine girizileninden soň ýüze çykýar. Jemagat reýestrini ýola goýmagyň tertibi aýratyn kanun bilen kesgitlenilýär (TRK-nyň 325-nji maddasy). TRK-nyň 326-njy maddasyna laýyklykda, reýestrde ýazgylar hakyky hukuk ýagdaýa gabat gelýändir, şeýle-de, reýestrde zadyň eýesi hökmünde ýazylan şahs, hakykatdan hem şol zadyň eýesi bolup durýandyr. Şundan bir tarapdan, eger ol reýestrde hasaba alnan bolsa, zat edinijiniň hakyky eýesinden alyandygyna ynanyş biljekdigi gelip çykýar- onuň ak ýürekli ynamy goralandyr. Beýleki tarapdan, zat edinmeklik prosesi, haçanda zat ediniji täze eýesi hökmünde hasaba alnandan soň gutaryp biljekdigi, bu maddanyň maksadyndan gelip çykýar. Hasaba almaklygyň edinilen zat babatda hukuk belleýän täsiri bardyr. Ol diňe reýestre hasaba alyş ýazgysynyň girizilmegi bilen tamamlanýandyr.

Hasaba almaklyk taraplaryň haýsy hem bolsa biriniň, haýsysynyň berendigine garamazdan, ýagny zat edinijiniň ýa-da berijiniň arzasynyň esasynda geçirilýär (TRK-nyň 206-njy maddasynyň 1-nji bendi). Hasaba almaklyk üçin geleşigiň taraplarynyň ikisiniň hem ýüz tutmaklygy gerek däl.

TRK-nyň 337-nji maddasynda görkezilişi ýaly, gozgalmaýan zat babatyndaky eýeçilik hukugyny başga birine bermek ýa-da şol zady edinmek baradaky şertnama notarial tertipde tassyklanylmalýdyr. Emma, şertnamanyň bu görnüşini berjaý etmän baglaşylan şertnama, eger ol jemagat reýestrinde bellige alnan bolsa, hakykydyr (TRK-nyň 337-nji maddasy).

5. Resminamanyň hakykylygynyň mazmuny we

beýleki şertleri

206-njy maddanyň 2-nji bendine laýyklykda, resminamada gozgalmaýan zady edinmekligiň esasy görkezilmelidir. Zady edinmekligiň esasy hakyky bolmalydyr. Birinjiden, ol TRK-nyň 206-njy we 337-nji maddalarynda görkezilişi ýaly notarial tertipde tassyklanylmadyk bolsa, hakyky däl. Ikinjiden, ol şertnamanyň hakyky däl diýip bilinmegine getirip biljek beýleki esasyň bar halatynda hem hakyky däl. Ol haçan-da, şertnamanyň kanunda göz öňünde tutulan gadaganlygy bozýan halatynda hem hakyky däl (TRK-nyň 79-njy maddasy). Şeýlelikde, şeýle ýagdaý ýüze çykyp biler, ýagny hasaba almaklygyň esasy hasaplanýan, zady edinmeklige esasyň bolmazlygy, hasaba alyş ýazgynyň hakykylygy babatda şübhe döreder. Şeýle ýagdaý-da, zadyň hakyky eýesi, onuň mazmunyna ynsaplylyk bilen ynanmaklygyň mümkin bolan netijesiniň öňüni almak üçin, çalt ýagdaýda reýestrdeki ýazgynyň düzedilmegini gazanmalydyr. Şunuň bilen baglylykda, TRK-nyň 329-njy maddasy reýestrde öňünden ýazgy geçirip boljakdygynyň mümkinligini göz öňünde tutýar. Emma, zady edinmekligiň esasyň hakyky bolmagy üçin, borçly adamyň öz borçnamasyny eýýäm ýerine ýetirmegi talap edilmeyär. Zady edinmekligiň esasyň hakykatdan ýerine ýetirilmegi däl-de, hukuk taýdan hakyky bolmagy möhüm hasaplanylýar. Şeýle hem, hakyky bolmagy üçin zady berijiniň zadyň eýesi bolmagy we zady erk edip bilmegi däl-de, eýsem onuň erkiniň zat hereketiniň bolmagy talap edilýär.

Eger-de, geleşigiň taraplarynyň biri ýa-da iki tarapy hem geleşige wekiliniň üsti bilen gatnaşýan bolsa, resminamada bu barada görkezilmelidir.

206 madda. Eýesiz galan gozgalmaýan zady eýeçilik

hukugyny edinmek

1. Eýesi bolmadyk ýa-da eýesi näbelli bolan zat eýesiz galan gozgalmaýan zat bolup durýar.

2. Eýesiz galan gozgalmaýan zat şonuň ýerleşýän ýeriniň ýerine ýetiriji ýerli häkimiýet edarasynyň arzasy boýunça gozgalmaýan emläge bolan hukugy bellige alyan döwlet edarasy tarapyndan hasaba alynýar.

Eýesiz galan gozgalmaýan zat hasaba alnandan bir ýyl geçeninden soň, onuň ýerleşýän ýerindäki ýerine ýetiriji ýerli häkimiýetiň emlägini dolandyrmaga ygtyýarly edara şol emlägi eýesiz galan diýip bilmek we ony döwlet eýeçiligine geçmek hakynda arza bilen kazyýete ýüz tutup biler.

1. Umumy düzgünler

Bu madda 2010-njy ýylyň 4-nji oktyabrynda «Türkmenistanyň Raýat kodeksine üýtgetmeler we goşmaçalar girizmek hakynda» Türkmenistanyň Kanuny bilen TRK-ne girizildi. Bu kanunçylyk özgertmesiniň esasy maksady eýesiz galan gozgalmaýan zatlary döwletiň eýeçiligine bermekligi düzgünleşdirmek bolýar. Şu taýda eýesiz zat diýen düşünje gozgalýan zat (TRK-nyň 213-nji maddasy) babatda, eýesiz galan zat diýen düşünje bolsa, gozgalmaýan zat babatda ulanylýandygyny bellemek zerurdyr.

Düşündiriş berilýän maddanyň 1-nji bendinde eýesiz galan zady şeýle düşündiriş berilýändir: "Eýesi bolmadyk ýa-da eýesi näbelli bolan zat eýesiz galan gozgalmaýan zat bolup durýar."

Eýesiz galan emlägiň diňe ýeke-täk döwlet eýeçiligine geçýänligi baradaky öňki hereket eden kadadan ýüz dönderilmegi, bu maddanyň ähmiýetli tarapydyr. Hereket edýän TRK-sy, döwlet eýeçilik hukugyna diňe ýer böleklerini, ýerasty böleklerini, aýrybaşga suw obýektlerini we ýer bilen pugta baglanyşykly zatlaryň hemmesini, ýagny özläriniň niýetlenilişine laýyk zyýan ýetirmän orunlaryny üýtgetmek mümkin bolmadyk obýektleri, şol sanda tokaýlary, köp ýyllyk agaçlary, jaýlary, desgalary degişli edýär (167 maddanyň 2-nji bendi). Eger-de, gozgalmaýan emläk ýer bilen bagly bolmaly bolsa, onda munuň üçin ýer böleginiň bölünip berilmegi hökmany bolup, bu ýer bölegi bolsa haýsam bolsa bir şahsyň adyna resmileşdirilmelidir. Diýmek, gozgalmaýan emläk eýesiz bolup bilmez.

Mirasdarlaryň miras edinmek hukugyna girişmeginden öň, miraslyk emläk, şeýle hem, bellenen iş ýörediş tertibinde jedel alnyp barylýan beýleki emläkler, eýesiz emläk hasaplanylýp bilinmez.

2. Eýesiz galan gozgalmaýan zady döwletiň eýeçiligi diýip ygylan etmekligiň tertibi

TRK-nyň 206-njy maddasynyň 2-nji bendinde eýesiz galan gozgalmaýan zat babatynda eýeçilik hukugyny edinmek üçin anyk düzgünler bellenilendir. Eýesiz galan gozgalmaýan zat onuň ýerleşýän ýeriniň ýerine ýetiriji ýerli häkimiýet edarasynyň arzasy boýunça gozgalmaýan emläge bolan hukugy bellige alýan döwlet edarasy tarapyndan hökman döwlet hasabyna alynmalydyr.

Bu düzgüniň bolmagy, eýesiz galan gozgalmaýan zadyň ýerine ýetiriji ýerli häkimiýetiň emlägini dolandyrmaga ygtyýarly edarasynyň arzasy bilen bir ýyl geçenden soň, döwletiň eýeçiligine geçmegi üçin zerurdyr.

Eýesiz galan gozgalmaýan zat hasaba alnandan bir ýyl geçenden soň, onuň ýerleşýän ýerindäki ýerine ýetiriji ýerli häkimiýetiň emlägini dolandyrmaga ygtyýarly edara şol emlägi eýesiz galan diýip bilmek we ony döwlet eýeçiligine geçirmek hakynda arza bilen kazyýete ýüz tutup biler.

TRK-nyň 207-nji maddasynda eýesiniň eýeçilik hukugyndan ýüz döndermegi netijesinde eýesiz galan gozgalmaýan zada eýeçiligi gazanmak üçin ýörite tertipler göz önünde tutulan. Düşündiriş berilýän maddada bellenen tertipler şeýle gatnaşyklara ulanylmaýar.

Türkmenistanyň raýat iş ýörediş kodeksi emlägi eýesiz galan zat diýip ykrar etmek barada işleriň aýratyn iş ýörediş tertibinde garalmagyny göz önünde tutýar (247-nji maddanyň 4-nji bendi).

207 madda. Eýeçilik hukugyndan ýüz dönderilmegi

Eýeçilik hukugyndan ýa-da gaýry hukukdan ýüz döndermek üçin özüniň bu hukukdan ýüz dönderýändigini hakynda ygtyýarly şahsyň arzasy we bu arzanýň jemagat reýestrinde bellige alynmagy zerurdyr. Arza reýestr gullugyna tabşyrylmalydyr. Diňe şundan soň hukukdan ýüz döndermek hakyndaky arza hökmany güýje eýe bolýar.

1. Umumy düzgünler

Gozgalmaýan emläge bolan eýeçilik hukugyndan ýüz döndermeklik öz-özünden bolup geçmeýär. TRK-sy belli bir şertleriň ýerine ýetirilmegini göz önünde tutýar.

Eýeçilik hukugyndan ýa-da başga hukukdan ýüz döndermekligiň şertleri şulardyr: *birinjiden*, ygtyýarly şahsyň bu hukukdan ýüz döndermek niýeti barada hasaba alyş edarasyna hakykatdan isleg bildirmegi, hem-de *ikinjiden*, bu arzanýň jemagat reýestrine girizilmegi. Ýüz döndermekligiň hakyky bolmagy üçin esaslaryň ikisi hem kumulýativ bolmalydyr. Hasaba alynmadyk emläkden ýüz döndermek, hakykatdan eýeçilik hukugyndan ýa-da başga hukukdan ýüz döndermeklige getirmeýär.

Şeýle birtaraplaýyn tertipde ýüz döndermeklik diňe meýletin edilmelidir. Eger-de, ygtyýarly şahsdan eýeçilik hukugyndan ýüz döndermek barada isleg bildirmek, meselem, zorluk ýa-da zorluk ediljekdigi barada haýbat atylmagynyň netijesinde alnan bolsa, eýeçilik hukugyndan ýa-da başga hukukdan ýüz döndermek barada arza şikaýat edilip bilner we ol başyndan hakyky däl hasaplanylýar (TRK-nyň 110-114-nji maddalary). Şikaýat edilen ýagdaýynda reýestrdäki ýazgy şübhelili bolýar we oňa düzediş girizilip bilner. Emma, reýestrde hasaba alnan şahsdan edinilen zat, düzediş girizilýänçä güýjünde galýar.

2. Ýüz döndermekligiň hukuk güýji

Ýüz döndermeklik baradaky arza, birtaraplaýyn geleşik hasaplanylýar, onuň hakyky bolmagy üçin, kanun bu ýüz döndermekligi hasaba almak borjuna belleýär. TRK-nyň 207-nji maddasynyň üçünji sözlemine laýyklykda, arza hasaba alnandan soň, ýüz döndermeklik hukuk güýjüne girýär. Bu ýagdaý gozgalmaýan emläge bolan zat hukuklary, ilkinji nobatda eýeçilik hukugy, diňe hasaba alynmagyň esasynda ýüze çykyrlar we bes edýärler.

208 madda. Edinijiniň bähbitlerini goramak

Edinijiniň bähbitlerinden ugur alnyp, eger zady eýeçiliginden aýyrýan hut şeýle sypatda jemagat reýestrinde bellige alnan bolsa, ol zat eýesi diýlip hasap edilýär, ýöne zady özünden aýyrýanyň zat eýesi bolmandygyny zat edinijiniň bilen halatlary muňa girmeýär.

1. Reýestrdäki maglumatlaryň hakykylygynyň hem-de doludygynyň prezumpsiýasy (ýuridiki dogry hasaplanylmagy)

Düşündiriş berilýän madda gozgalmaýan emlägi ynsaply edinilmegiň kanunyň talaplarynyň ýerine ýetirilmegi bilen amala aşyrylmagy üçin önünden bolmaly şertleri belleýär. Birinjiden, önünden bolmaly şertler diýip, reýestrdäki maglumatlaryň dogry bolmagy hasaplanylýar. Şunda zady beriji zadyň eýesi däl hem bolsa, reýestrde eýesi hökmünde hasaba alnandygy göz önünde tutulýar. Şeýle ýagdaýlarda reýestrdäki maglumatlaryň dogrulygynyň hem-de doludygynyň prezumpsiýasy hereket edýär. Şeýlelik-de, TRK-nyň

326-njy maddasyna laýyklykda, reýestrdäki maglumatlar babatda onuň dogrulygynyň hem-de doludygynyň prezumpsiýasy hereket edýär, ýagny olaryň nädogrydygy subut edilýänçä, reýestrdäki ýazgylar hakyky hasap edilýär.

Bu ýazgy babatda şikaýat edilen ýa-da zady edinijiniň ýazgynyň nädogrydygyny bilen ýagdaýlaryndan başga halatlarda, reýestrde zady berijiniň adyna hasaba alnan haýsy hem bolsa bir hukuk, şol şahsdan geleşik esasynda alnanda, reýestrdäki ýazgy zady edinijiniň peýdasyna hakyky hasaplanylýar.

2. Zady edinijiniň ynsaplylygy Zady edinijiniň ynsaply bolmagy oňünden bolmaly şertleriň ikinjisi hasaplanylýar. Ol reýestrdäki ýazgynyň hakykylygynyň prezumpsiýasyna diňe onuň hakyky dældigini bilmedik ýagdaýynda, salgylanyp biler. Eger-e, ol hasaba alnan şahsyň hakykatda zadyň eýesi dældigini bilen bolsa, onda zady edinmekligiň ak ýüreki hasaplanylmagy mümkin däl. Bu çäklendirme barabar hasaplanylýar, sebäbi zat edinilende ynsaply bolmaklyk, işi alyp barmaklygyň howpsuzlygy üçin hukugyň wajyp kadasy hasaplanylýan hem bolsa, ol hakyky eýesiniň maddy-hukuk ýagdaýyna zelel ýetmegine ep-esli derejede täsir edýändir, şol sebäpli ol oňünden bolmaly şertler bilen şertlendirilmelidir.

Ynsaplylyk, zady täze ediniji hasaba alyş ýazgysyna girizilýän pursadynda bolmalydyr. Eger ol reýestrdäki ýazgynyň hakyky dældigini soň bilse, zat edinmeklik gutarnykly bolup galýar.

Ynsaplylyk, geleşigiň beýleki ýagdaýlary babatda hem bolup biler. Meselem: Ýurduň çäginde daşarda ýaşaýan eýesi tarapyndan berlen, jaýy satmaklyga ynanç hat hakyky däl diýlip ýkrar edilen ýagdaýynda, jaýyň aluw-satuw şertnamasynyň hakykylygy barada jedel ýüze çykan halatynda, jaý satyn almak üçin resminamalar resmileşdirilende, jaýy satmaklyga ynanç hatyň hakyky dældigini bilmegi mümkin bolmandygy üçin, satyn alyjy ynsaply zat ediniji diýlip ýkrar edilmelidir.

§2. GOZGALÝAN ZATLARA EÝEÇILIK HUKUGYNYŇ EDINILMEGI WE ONUŇ ÝATYRYLMAGY

209 madda. Eýeçilik hukugyny bermek

1. **Gozgalýan zada eýeçilik hukugyny bermek üçin zat eýesiniň hakyky hukuk esasynda eýeçilik hukugyny edinijä bermek hakynda özleriniň arasynda baglaşylan ylalaşygy ýerine ýetirmekden ötri, zady edinijä bermegi zerurdyr. Eger zat ediniji zada eýýäm eýelik edip ýören bolsa, onda eýeçilik hukugynyň başga birine berilmegi hakyndaky ylalaşygyň bir özi ýeterlikdir.**

2. **Eger zat eýesi zada eýelik edýän bolsa, onda zadyň hakykat ýüzünde berilmegi zat edinijiniň zada aralyk eýelik etmegini bellemek hakynda zat eýesi bilen zat edinijiniň ylalaşmagy bilen çalşyrylyp bilner.**

3. **Zat eýesiniň üçünji şahslardan eýelik etmek talaby baradaky hukugy edinijä bermegi hem eýeçilik hukugynyň berildigi hasap edilýär.**

1. Gozgalýan zatlara eýeçilik hukugyny edinilmegiň

esaslary

Bu maddanyň düzgüniniň hukuk taýdan manysy hakynda oýlanyлмаýan bolsa hem, adamlaryň gündelik durmuşynda ulanylýar. Dukandan çörek satyn alyp, ony öýüne alyp gaýdýan adam edil jaý gurluşygy bilen meşgullanýan telekeçiniň gurluşyk materiallary bilen üpjün edilmegi arkaly almagy bilen deň derejede şu maddanyň talaplaryny berjaý edýär. Şu we beýleki ähli ýagdaýlarda, esasy iki sany oňünden bolmaly şert bilen baglanyşykly, toplumlaýyn hukuk ýagdaý barada gürrüň gidýär. Birinjiden, zady edinijiniň zadyň berilmegini talap etmegini esaslandyryjak, geleşigiň taraplarynyň kanuny, hakyky ylalaşyklary bolmalydyr; we ikinjiden, zat hakykatdan hem zady edinijä berilmelidir.

Ylalaşyk hem bermek ýaly dürli-dürli bolup biler. Emma, esaslaryň biriniň bolmagy, gozgalýan zada eýeçilik hukugynyň zat edinijä geçmegi üçin ýeterlik däl. Meselem, eger-de şahs özüniň telewizor satyn alandygyny aýdyp, ol özüniň indi onuň eýesi bolandygyny bildirmek islese, şunda kimdir biriniň özüne telewizoryň berilendigi sebäpli, telewizoryň eýesi bolandygy barada aýdysy ýaly, hukuk taýdan anyk däl. Iki ýagdaýda-da dogrudan hem, zada eýelik etmeklige hukugynyň barlygyny barlamak hökmandyr, bu kada bolşy ýaly şertnama we telewizoryň ony edinijä berilmegine esaslanýandyr.

Şeýlelikde, TRK-nyň 209-njy maddasyna laýyklykda, gozgalýan zady eýeçilige bermek üçin, bir tarapdan, hakyky hukugyň bolmagy we beýleki tarapdan, zadyň ony edinijä hakykatdan berilmegi hökmanydyr. Emma awtomasyny ýa-da telewizory satyn almak-satmak şertnamasynyň baglaşylmagy, bular babatda, satyn alyjynyň eýeçilik hukugynyň ýüze çykmagy üçin ýeterlik däl: satyn alyjy diňe bu zady öz eýeçiligine alan ýagdaýynda, satyn alan zadynyň eýesi bolýar.

Eger-de satyjy we satyn alyjy satyn almak-satmak şertnamasyny baglaşan bolsalar, zat hem satyn alyja berlen bolsa, ýöne heniz ol zadyň bahasyny doly tölemedik ýagdaýynda, näme etmeli? TRK-nyň 209-njy maddasynyň 1-nji bendine laýyklykda, hakyky hukugyň bolmagy (şu ýagdaýda satyn almak-satmak şertnamasy) we zadyň berilmegi ýeterlikdir. Satyn alyjynyň öz borjuna ýerine ýetirmegi ýa-da ýetirmezliginiň hiç-hili ähmiýeti ýokdur. Öňki eýesiniň zady edinijiniň eýeçiligine, onuň zadyň hakyky eýesi bolmagy üçin, TRK-nyň 176-njy maddasyna laýyklykda, hukuk taýdan resmileşdirip bermegi hökmandyr.

Zada eýeçilik hukugynyň berilmegi, bu zadyň bahasynyň doly tölenilmegine bagly bolmagyny göz öňünde tutýan TRK-nyň 212-nji maddasyna bu kadalar degişli däl.

1. Zady eýeçilige berilmeginiň hökman däl ýagdaýlary

Emma şu maddanyň 1-nji bendiniň ikinji sözlemine laýyklykda, zadyň berilmegi elmydama talap edilmeyär, ýagny taraplar zada eýeçilik hukugynyň geçmegi we zady ediniji başga biriniň zadyna eýelik ediji däl-de, eýsem, eýesi hökmünde alan zadyny özünde galdyryp biljekdigi barada geleşik baglaşsalar ýeterlikdir.

Meselem, eýesi öz awtomobilini başga bir şahsa kärendesine berýär, soňundan bolsa, olar kärendeginiň awtomobili satyn alýandygy we onuň eýesi hökmünde ony özünde goýýandygy barada dilleşýärler. Şeýlelik-de, awtomobiliň hukuk ýagdaýy üýtgeýär. Bu ýagdaýda awtomobili ilki bada yzyna alyp, soňundan hem ony satyn alana bermeklige eýesini borçly etmek, ykdysady taýdan oňaly däl.

2. Zadyň hakykat ýüzünde berilmegi zada gytaklaýyn

eýelik etmeklik bilen çalşyrylmagy

Eger zady ediniji eýeçilik hukugynyň özüne berilmegini islese we sonuň bilen birlikde hem ol zady berijiniň şol zady entek birnäçe wagt ulanmagyny islese, onda zadyň hakykat ýüzünde berilmegi, şu maddanyň 2-nji bendine laýyklykda çalşyrylýar. Zady ediniji bilen zady beriji TRK-nyň 176-njy maddasynyň 3-nji bendinde göz öňünde tutulýşy ýaly, eýýäm eýeçiligiň geçýändigini barada, emma welin zadyň hakykat ýüzünde berilmegi zady gytaklaýyn eýelik etmeklik gatnaşygynyň döredilmegi bilen çalşyrylýandygy barada ylalasyň biler. Şu ýagdaýda eýeçilik eýýäm geçýär we şunda öňki eýesi özüniň hukuk ýagdaýyny üýtgedýär: eýesi, zady ediniji babatda zady kanuny eýelik edýän eýeçilik ediji bolýar, meselem, hakyna tutulý ýa-da kärendeçi hökmünde.

3. Zady üçünji şahsyň eýelik etmegi

Bu maddanyň 3-nji bendi berilmäge degişli zadyň üçünji şahsyň eýelik etmeginde durýan ýagdaýlara degişlidir. Bu ýagdaýda zady beriji bilen zady ediniji zadyň hakykat ýüzünde berilmegine derek, zadyň ilkinji eýesiniň üçünji şahslardan zady talap etmeklik baradaky hukugynyň zady edinijä berilýändigini barada geleşik baglaşyp bilerler. Şeýlelik-de, kimdir biri häzirki wagt bejerilýän kompýutere eýeçiligi başga birine geçirmek islese, şunda hemmesiniň bejergi geçirýän ussananyň kompýuteri bejerip bolanyndan soň, ony edinijä eltip bermelidigi barada ylalaşmagy ýeterlidir.

4. Zady bermeklik barada geleşigiň hakykylygy

Kanunda göz öňünde tutulan, zadyň hakykat ýüzünde berilmegi bilen bilelikde, eýeçiligi bermeklik, taraplaryň arasynda bermeklik barada geleşigi ýerine ýetirmek üçin hakyky hukugyň esasynda geçirilmegini talap edýär. Eýeçiligi bermeklik üçin hakyky hukuk bolmalydyr we ol taraplaryň hut şu bermeklik barada ylalaşyklary bilen häsiýetlendirilýär.

Eger, onuň esasy bolup durýan ylalaşygynyň hakyky däl bolmagyna getirip biljek esas bar bolsa, şertnama hakyky bolmaýar. Şonuň ýaly, eger, şertnama kanunda göz öňünde tutulan gadagan edileni bozýan ýagdaýynda hem bolýar, meselem, kanunda

bellenilen kadalar bozulyp baglaşylan we jemgyýetçilik bähbidine, ahlak kadalaryna garşy gelýän geleşik hakyky däldir (TRK-nyň 79-njy maddasy). Şeýlelik-de, hakyky hukugyň bolmazlygy we eýelik etmekligiň berilmegi eýeçiligiň geçmegine getirmeyär.

Hakyky bolmagy üçin, şeýle hem, zady berijiniň zadyň eýesi bolmagy we zady zat-emlak hukugyna mahsus erk edip bilmegi talap edilmeyär. Türkmenistanyň kanunçylygyna laýyklykda, ýewropa kontinentindäki döplerde eýerip, borçly geleşikleriň hakykylygy hakyky zat-hukuk emlak gatnaşyklaryna bagly däl.

210 madda. Ygtyýarsyz şahsdan zady ynsaplylyk bilen

edinmek

Zadyň eýeçilikden aýrylmagy netijesinde zat ediniji zat eýesine öwrülýär, hatda zat ony berijä degişli bolmadyk hem bolsa, ýöne bu fakt barasynda zat ediniji ak ýürekli bolan bolsa zat eýesine öwrülýär. Eger zat ediniji bu zadyň özünden aýyryýana degişli dälidigini bilen ýa-da bilmeli bolan bolsa, onda zat ediniji ynsaply diýlip hasap edilmeýär. Ynsaplylyk duýgusy zat başga birine berilmezinden öň bolmalydyr.

1. Umumy düzgünler

Bu kada TRK-nyň 208-nji maddasyna laýyk gelýär: iş dolanyşygynyň ýeňilligi we howpsuzlygy kepillendirilýär we zady beriji barada maglumat almaklykda çykdajylar kem-käs kemeldilýär, zady ynsaplylyk bilen edinija eýelik etmeginde duran haýsy hem bolsa bir zady hödürleýäniň hakykatdan hem şol zadyň eýesi bolup durýandygy barada maglumaty gözläp ýörmek gerek bolmaýar. Şu ýagdaýda hukugy edinmek we ýitirmek howpy ynsaply zat edinijä däl-de, eýsem zadyň duran ýerini we oňa eýelik edilişine gözegçilik etmäge borçly bolan, zadyň hakyky eýesine degişlidir. Eger şeýle bolmasa, zadyň eýesi hukugy ýitirmekligiň getiren netijesine sezewar bolar, şeýle hem, ynsapsyz zat beriji tarapyndan ýüze çykan zyýanyň öweziniň dolunmagyny gazanmaga çemeleşmeli bolar. Zady töleg geçiren zady ediniji şeýle ýagdaýda eýeçilik hukugyna haýsy hem bolsa bir kynçylyk bolmazdan, gutarnykly eýe bolýar. Emma munuň üçin bir topar öňünden bolmaly şertleriň bolmagy hökmandyr. Birinjiden, zady ediniji zady berijiniň zadyň eýesidigine ynanmalydyr. Bu ynam ýönekeý ornaşyp bilmez. Eger, meselem, zady eýelik edýäniň zadyň eýesi bolup durmaýandygyny çak etdirýän düýpli esaslary bar bolsa, zady ediniji olara üns bermelidir. Bu ýagdaý haçan-da awtomobiliň resminamalary başga bir şahsyň adyna resmileşdirilen ýagdaýynda; ýa-da kezzap, belli bir muzeýiň kolleksiyasyna degişli sungat eserini satyn almagy hödürleýän; ýa-da haçanda ol zatlaryň özüne degişli dälidigi anyk bildirip we görnüp duran haýsy-da bolsa biriniň şahsy zadyny satyn almagy hödürleýän ýagdaýynda degişlidir. Bu ýagdaýlaryň hemmesinde, haçan-da şübälenmäge esas bar wagtynda, zady ediniji bu şübälenmegiň hakykylygyny anyklamalydyr. Eger ol suny etmese, onda ol bolmadyk hukuga eýe bolmaklygynyň howpyny çekýär. Eger zady berijiniň ol zadyň eýesi bolup durmaýandygy anyklansa, zat onuň eýelik etmeginde duran hem bolsa, zady ediniji eýeçilik hukugyna eýe bolup bilmez, sebäbi şu ýagdaýda öňünden bolmaly ynsaply ynanmaklyk şerti ýokdur.

Ikinjiden, ynsaply ynanmaklyk zat berilýän pursadynda bolmalydyr. Zady edinijiniň haçan hem bolsa bir wagty zady beriji zadyň eýesi bolup durýandygyna ynanmagy ýeterlik däl; ol zadyň oňa geçen pursadyndan başlap, gutarnykly gorumaklykdan peýdalanýandyr.

Üçünjiden, ynsaply ynanmaklyk zady berijiniň eýe bolmagy baradaky çaklamany aklayan daşky obyektiv görnüşi bilen aýrylmaz baglanyşykly bolmalydyr. TRK-nyň 208-nji, 326-njy maddalaryna laýyklykda, gozgalmaýan emlaklar bilen bagly ýagdaýda, şeýle güman etmeklik hasaba alnandygy bilen esaslandyrylýar, sebäbi şeýle etmeklik bilen aýdyňlyk we

aňyrsynyň görnüp durmaklygy belenilýär, gozgalýan emläkler bilen bagly ýagdaýda şeýle täsir hakykat ýüzünde zada agalyk etmeklik bilen esaslandyrylan, eýeçilik etmeklik bilen üpjün edilýär.

2. Eýeçilik prezumpsiýasyny (diýip hasaplamaklyklygy) puja çykarmak

TRK-nyň 179-njy maddasy eger, eýelik ediji özüni zadyň eýesi ýaly alyp barýan bolsa, onda ol zadyň eýesi hasaplanylýar diýen prezumpsiýany belleýär. Munuň esasynda zadyň hakyky eýesi zada eýelik etmek hukugyna eýedir we eger ol eýelik etmegi başga birine berýän bolsa, onda ol bu şahsyň özüniň hakyky emläk ýagdaýyny gizlemejekdigine güwä geçýär diýip hasap etse bolar. Gaýtam, zady ediniji hakykat ýüzünde zada agalyk etmekligiň belli bir şahsa degişlidigini anyklap biler. Iş dolanyşygynda durnuklylygy üpjün etmeklik üçin kanun, hakykaty şeýle görmekligi, şahsyň eýe hökmünde hukuk ýagdaýynyň prezumpsiýasynyň esasy diýip belleýär. Zada eýelik etmeklige esaslanýan eýeçilik prezumpsiýasy puja çykarylýp bilner. Emma eger ynsaply ynanmaklyk bolmasa ýada eger eýelik ediji hatda özüniň zadyň eýesidigi barada aýtmasa, zada eýelik etmekligi esaslanýan eýeçilik prezumpsiýasynyň hiç hili hereketi ýüze çykmaýar.

211 madda. Ýitirilen zatlar

1. **Eger zat zat eýesinden ogurlanan, ol ony elden gidiren ýa-da başga bir usul bilen ýitiren bolsa, eýeçilik hukugy edinilip bilinmez. Eger zat eýesi zada diňe aralyk tertipde eýelik edýän bolsa, şonuň ýaly-da zady eýelik edýän ýitiren bolsa, şonda hem bu kada hereket edýär.**

2. **Bu görkezmeler pul ýa-da gymmatly kagyzlary görkeziji barasynda, şonuň ýaly-da jemagat söwdasyny geçirmek arkaly ýerleşdirilen zatlar barasynda ulanylmaýar.**

1. Ynsaply edinmeklige ýol berilmezlik

Düşündirilýän madda, eger, hakyky eýesi öz erkine bagly bolmadyk sebäplere görä eýeçiligini ýitiren bolsa, zady edinijiden-de ilki hakyky eýäni goramaklyga uly üns berýär. Meselem, bazarda ogurlyk sygyry satyn alan, ol sygyryň ogurlykdygyny bilmedik hem bolsa we ogrynyň eýeçilik hukugynyň bardygyna ynanan hem bolsa, ol sygyryň eýesi bolup bilmez. Bu halatda ogrudan zady ynsaplylyk bilen satyn alandygyna garamazdan, onuň eýesi bolup bilmedik, özi hiç hili bikanun subýektiw hereketi etmedik hem bolsa-da, eýeçilik hukugyny ynsaply üçünji şahsa berip bilmez. Şeýle baha bermede, eger-de ol eýeçiligini öz erkiniň garşysyna ýitiren bolsa, sebäbine garamazdan, hakyky eýesiniň bähbidine has uly artykmaçlyk berilýär.

2. Pullary we beýleki gymmatly kagyzlary ynsaply edinmek

Bu maddanyň 1-nji böleginiň düzgünleri pul ýa-da getirilip görkezilýän gymmatly kagyzlary barasynda, şonuň ýaly-da jemagat söwdasyny geçirmek arkaly başga birine berlen zatlar barasynda ulanylmaýar.

Birinjiden, şu taýda zady edinijiniň bähbidi birinji ýerde goýulmalydyr, onuň ynsaply edinen eýeçiligi bolsa, onuň puly ogurlananda-da goralamalydyr. Zadyň eýesinden bolsa, puluny ýa-da gymmatly kagyzlaryny ogurlanmak howpundan goramagy garaşylýar.

Ikinjiden, zady ogurlanan eýesiniň bähbidi, eger zady ediniji ony jemagat söwdasyndan alan bolsa ikinji derejä geçýär. Bu ýagdaýda zatlar jemagat söwdasyna çykarylýar; eýesiniň ol zatlary tapmaklyga mümkinçiligi bolýar; zady edinijiniň bolsa jemagat söwdasyny gurnajynyň zada pugta barlag geçirendir diýip oýlanmaga mümkinçiligi bolmalydyr. Eger öňünden bolmaly şertleriň hemmesi bar bolsa, onda ynsaply ediniji gutarnykly we hiç hili zat bilen kynlaşdyrylmadyk eýeçiligi edinýändigini oňa barabar bolýar.

Eger, ediniji bilmedik bolsa we bilmegi hem mümkin bolmadyk bolsa, onda ol ynsaply satyn alýjy hasaplanylýar.

Şu ýagdaýda eýesiniň öz hukugyny subut etmek prezumpsiýasyny nazara almalydyr. Prezumpsiýanyň iki görnüşi bardyr:

1) prezumpsiýa subut edilmäge degişli däl; 2) şübhe döwründe subut edilmegi talap edilýär (satyn alýjy subut edilmegi talap edip biler). Eýeçilik hukugy babatda jedel ýüze çykanda, ol hukuk subýekti boýunça serediler.

212 madda. Eýeçilik hukugyny saklamak hakyndaky şert
Eger gozgalýan zady satyjy satyn alyş nyrhý tölenilýänçä, zada bolan eýeçilik hukugyny özünde saklamak şertini goýan bolsa, onda eýeçilik hukugy satyn alyş nyrhyny doly tölemegi gaýra goýmak şerti bilen berilýär we alyjy tölemek möhletini gijikdiren mahalynda satyjy şertnamany ýatyrmaga haklydyr diýip hasap etmek gerek.

1. Düşünje we amaly ähmiýeti

Bu madda, eýeçilik hukugyny bermekligiň umumy öňünden bolmaly şertlerini göz öňünde tutýan, TRK-nyň 209-njy maddasy bilen baglanyşykda seretmelidir. TRK-nyň 212-nji maddasyna laýyklykda, satyjy satyn alýjy bilen, alýjynyň amala aşyrmaly borjuna öz tarapyndan doly ýerine ýetiriňänçä, eýeçilik hykygyny özünde saklap galýandygy barada ylalaşýar. Şeýle ylalaşyk hakyky hasaplanylýar, ýöne onuň yza goýulmak güýjüniň bolmagy üçin ol hakykat ýüzünde hem bolmalydyr.

Bu ylalaşygyň şeýle netijesi bardyr, ýagny zat eýýäm berlen hem bolsa, onuň bahasy doly tölenilýänçä satyjy onuň eýesi bolup galýandyr. Şeýle ýagdaýlarda eýeçilik hukugynyň doly geçmegi üçin, taraplara haýsy hem bolsa täze bir ylalaşyk baglaşmak hökman däl. Şeýle hem, TRK-nyň 122-nji maddasyna laýyklykda, tölege ýatyrýan şert hökmünde goralamalydyr, onuň şeýle netijesi bolmalydyr, ýagny onuň ýerine ýetirilmegi bilen eýeçilik hukugynyň geçmegi öz-özünden bolup geçmelidir.

Emma satyn alyjy öz tölemek borjuny ýerine ýetirýänçä, meselem, tölegi möhletlere bölüp tölemek şerti bilen baglaşylan aluw-satuw sertnamasynda satyjy şertnamany ýatyrp we zady ondan alyp bilmez.
Eger-de, satyn alyjy öz wagtynda tölemese, onda satyjy şu madda laýyklykda, şertnamany ýatyrp biler.

213 madda. Gozgalýan eýesiz zada eýeçilik hukugyny

edinmek

1. **Eger zadyň ozalky eýesi eýeçiliginden ýüz döndermek maksady bilen zada eýelik etmegini bes edýän bolsa, onda gozgalýan zat eýesiz zat diýlip hasap edilýär.**
2. **Gozgalýan eýesiz zady öz eýeligine kabul eden şahs bu zada, eger zady özüne geçirmek kanunda gadagan edilmedik bolsa ýa-da şol zady özüne geçirmek bilen bu zady almaga hukugy bar şahsyň hukuklary bozulmadyk bolsa, eýeçilik hukugyny edinýär.**

1. Eýesiz zat barada düşünje

Düşündirilýän maddanyň birinji bendine laýyklykda, eger zadyň eýesi zada eýelik etmekden ýüz dönderýän bolsa, onda gozgalýan zat eýesiz zat diýlip hasap edilýär.

Şeýlelik-de, eger zadyň eýesi zady hemişelik başga birine berýän ýa-da başga sebäpler bilen zada hakykatda eýelik etmegini ýitirýän bolsa, onda zadyň ozalky eýesiniň zada eýelik etmekligi bes edilýär (TRK-nyň 177-nji maddasynyň 1-nji bendi). TRK-nyň zatlaryň toparyny atlandyrmak üçin dürli terminleri özünde saklaýandygyny bellemek gerekdir: şu maddada «eýesiz zat» diýen söz, 206¹-nji maddada bolsa, «eýesiz galan zat» diýen söz ulanylýar. Emma, bu eýelik edijiniň zadynyň onuň eýeçiliginden çykandygy baradaky düşünjäni üýtgetmeýär.

2. Eýesiz zady edinmegiň tertibi

Şu maddanyň 2-nji bendi gozgalýan eýesiz zada eýeçilik hukugyny edinmegiň tertibini belleýär. Şuňa laýyklykda, gozgalýan eýesiz zady edinen diňe şu ýagdaýlarda eýeçilik hukugyna eýe bolýar, ýagny: a) eýeçilik etmek kanun tarapyndan gadagan edilmedik bolsa ýa-da b) eýeçilik edilmegi netijesinde eýeçilik etmäge hukugy bolan adamyň eýeçilik hukuklary bozulmadyk bolsa.

Şu ýagdaýdan bolsa TRK-nyň 186-njy maddasynyň wagt möhleti sebäpli gozgalýan zatlara eýeçilik hukugyny edinmekligiň düzgünleriniň ulanyp bolmajaklygy gelip çykýar.

214. madda. Tapyndy

1. **Ýitirilen zady tapan şahs bu barada ýa-da zady ýitiren zat eýesine ýa-da zady almaga hukugy bolan başga bir şahsa haýal etmän habar bermäge borçludyr.**
2. **Eger zady tapan şahs zady almaga hukugy bolan şahslaryň hiç birini-de bilmeýän bolsa ýa-da olaryň bolýan ýeri oňa näbelli bolsa, onda ol özüniň tapyndysy hakynda we zady almaga hukugy bolan şahsy tapmak üçin düýpli ähmiýeti bolup biljek ýagdaýlar hakynda haýal etmän polisiýa ýa-da beýleki ýerli organa aýtmaga borçludyr.**
3. **Zady tapan şahs ony saklamaga borçludyr. Tapyndy hakynda degişli organa mälim edilen pursadyndan beýläk bir ýyl geçenden soň, zady tapan şahs bu zat barada eýeçilik hukugyna eýe bolýar, ýöne ýokarda görkezilen möhlet geçýänçä zady almaga hukugy bolan şahsyň oňa belli bolan ýa-da bu şahsyň öz hukugy hakynda degişli organa habar beren halatlary muňa girmeýär. Eýeçilik hukugynyň edinilmegi bilen bu zat baradaky ähli beýleki hukuklar ýatyrlyýar.**
4. **Zady tapan şahs zady almaga hukugy bolan şahsdan tapylan zadynyň gymmatynyň baş prosentine çenli möçberde hak talap edip biler. Mundan başga-da, zady tapan şahsyň bu zady saklamak üçin edilen çykdajylaryň öwezini dolmagy zat almaga hukugy bar şahsdan ýa-da degişli organdan talap etmäge haky bardyr.**
5. **Eger zady tapan şahs eýeçilik hukugyndan ýüz dönderýän bolsa, onda degişli organ bir ýyl geçenden soň şol zady jemagat önünde geçirilýän söwdasynda satyp biler we peýda alyp biler ýa-da gürrüň onçakly gymmat bolmadyk zat hakynda barýan bolsa, şol zady birine mugt berip ýa ony ýok edip biler.**
6. **Tiz zaýalanýan zat ýa-da saklanylmagy şol zadynyň gymmatyndan artyk çykdajylary talap edýän zat geçirilýän jemagat söwdalarynda zady tapan şahs tarapyndan satylmalydyr. Zady satmakdan düşen pul şol zadynyň özüniň deregini tutýar.**

1. Umumy düzgünler

Düşündirilýän maddanyň manysyna görä tapyndy diýip, eýesi ýa-da başga bir eýelik edijiniň ýitiren, beýleki şahsyň bolsa tapan zadyna düşünilýär. Eger zady tapan, zadyň eýesi belli bolsa, onda ol ony habarly etmelidir we tapan zadyny gaýdyp bermelidir.

2. Tapyndy barada habar bermek we ony goramak borjy

Eger zady tapan, zadyň kime degişlidigini bilmeýän bolsa, onda ol tapyndy hakynda polisiýa ýa-da zady yzyna gaýtarylmagyny talap edmäge hukugy bolan beýleki ýerli häkimiýet edarasyna habar bermelidir, şunda tapyndy tapan şahsda saklanmak üçin galdyrylyp bilner, şeýle hem, ýokarda agzalan edaralara tabsyrylyp bilner.

Şu maddanyň 3-nji bendine laýyklykda, zady tapan şahs onuň aýawly saklanmagyny üpjün etmelidir. Emma zady saklaýjynyň zadyň ýitirilmegi ýa-da oňa zeper ýetirilmegi üçin jogapkärçiligi, diňe onuň hereketinde (hereket etmezliginde) bilkastlaýynlyk (meselem, bilkastlaýyn ýok etmeklik) ýa-da gödek seresapsyzlyk bolsa, ýagny, zady aýawly saklamaklyga görmetin ýeňilkelelik bilen garan bolsa, tapyndynyň bahasynyň çäğine görä çäklendirilýär.

Eger, zady tapan şahs, tapyndy hakynda polisiýa ýa-da ýerli häkimiýet edarasyna habar eden bolsa, ýöne habar edilen gününden geçen bir ýylyň dowamynda zadyň eýesi anyklanylmadyk bolsa, onda zady tapan şahs bu zat barada eýeçilik hukugyny edinjär.

3. Sylaga bolan hukuk

Düşündirilýän maddanyň dördünji bendine laýyklykda, zady tapan şahsyň zady almaga hukugy bolan şahsdan sylag talap edmäge hukugy bardyr. Zady tapanyň ony tapandygy üçin hukukly sylagynyň möçberi tapylan zadyň bahasynyň baş göteriminden ýokary bolup bilmez.

Eger-de, zady ýitiren şahs möçberi, tapylan zadyň bahasynyň baş göteriminden ýokary bolan sylagy tölejekdigi barada ygylan eden bolsa-da, zady tapanyň kanunda görkezilen möçberden ýokary bolan sylagy tölemekligi talap edmäge hukugy ýokdur.

Emma, tapyndy barada habar etmedik ýa-da ony gizlemäge synanyşan zady tapan şahs, diňe sylag almaklyk hukugyny ýitirmeýär-de, eýsem, bu zady saklamak üçin edilen çykdajylaryň öwezini dolmagy talap edmäge mümkinçiliginden hem mahrum bolýar.

Zady tapan we gaýtaran şahsyň bu zady saklamak üçin edilen çykdajylaryň öwezini dolmagy zat almaga hukugy bar şahsdan ýa-da degişli edaradan talap edmäge haky bardyr.

Zady saklamak üçin edilen çykdajylara şulary degişli edip bolar: ulag çykdajylary, ýüklemek-düşürmek işlerini geçirmek üçin edilen çykdajylar, saklaw, saklaw jaýa, köpçülikleýin habar beriş serişdelerinde bildirijiň çap edilmegi üçin, telefon gepleşikleri üçin tölegleri we ş.m.

4. Tapyndyny satmaga hukuk

Eger ýitirilen zady tapan şahs eýeçilik etmek hukugyndan ýüz öwürse we tapyndy barada habar berlen gününden bir ýyl möhlet geçen bolsa, onda degişli ygtyýarly edara tapylan zady, eger zat belli bir baha emele getirýän bolsa, köpçüligе çykaryp satyp girdeji almaga hukuklydyr (düşündiriş berilýän maddanyň 5-bendi). Tersine, eger tapyndy az bahaly zat bolsa, onda ygtyýarly edara ony degişli ýerli häkimiýet edarasynyň eýeçiligine bermäge ýa-da ony ýok edmäge hukuklydyr.

Düşündirilýän maddanyň altynjy bendinde zady tapana tiz zaýalanýan zady ýa-da saklanylmagy şol zadyň gymmatyndan artyk çykdajylary talap edýän zady satmaga hukuk berilýär. Zady tapan şahsyň zady satmakdan düşen puly zady almaga hukukly şahsa bermäge borçludygyny nazara alyp, onuň zady satmakdan düşen puluň möçberini tassyklaýan ýazmaça sybytnamasy bolmalydyr (ýazmaça şertnama, kassa çegi, hasap, kwitansiýa, dilhat we ş.m.). **215 madda. Hum**

Eger şeýle uzak wagtlap ýaşyryp saklanyp galandygy sebäpli özüniň eýesiniň kimdigini takykklamak indi mümkin bolmadyk zat (hum) tapylan bolsa we ony tapan şahs zada eýelik edmäge girişen bolsa, onda zady tapan şahs we özünde bu humy ýaşyryp gelen emlägiň eýesi bu zat baradaky eýeçilik hukugyny deň paýda edinjärler.

1. Hum barada düşünje

Hum, bu ýerde ýörite gömülen ýa-da başga ýol bilen gizlenip goýlan, uzak wagtlap ýaşyrylyp saklanyp galan, eýesi ýok ýa-da eýesiniň kimdigi anyklanylyp bolmajak pul ýa-da başga gymmatly zatlardyr.

Düşündirilýän maddada bellenen kada laýyklykda, hum onuň gizlenip goýlan ýeri (ýer bölegi, bina we ş.m.) degişli bolan şahsyň hem-de ony tapan şahsyň eýeçiligine deň paýda geçýär. Şeýle ýagdaýda agzalan şahslar umumy paý eýeçiliginiň taraplary bolýarlar.

Eger-de ýer bölegi biriniň eýeçiligine degişli bolsa, bu böläkte ýerleşýän bina bolsa başga birine degişli bolsa, onda hum ýer böleginiň eýesine degişli bolýar, eger-de, ol binada gizlenip goýlan bolsa, onda binanyň eýesine degişli bolýar.

Türkmenistanyň “Eýeçilik hakynda” kanunynyň 12-nji maddasynyň 2-nji bölegine laýyklykda, Türkmenistanyň taryhy we medeni mirasyna degişli obýektler (seýrek duş gelýän medeni we tebigy ýadygärlikler hem-de tebigatyň, medeniýet taryhynyň, ylmyň we tehnikaň obýektleri, şol sanda döwlet muzeýlerinde, arhiwlerinde we kitaphanalarynda saklanýan gymmatly zatlar, şol sanda olaryň ýerleşýän otaglary hem jaýlary) döwletiň aýratyn eýeçiligi hasaplanýar. Bu ýagdaýda döwletiň aýratyn eýeçiligine degişli zatlar humuň predmeti bolup bilerler. TRK-nyň “shahs” diýen düşünjäni, ýuridiki we fiziki şahs hökmünde kesgitleýändigini nazara alynsa, onda humy tapyjy diňe fiziki şahs däl-de, eýsem ýuridiki şahs hem bolup biler.

Düşündiriş berilýän maddada huma bolan umumy paý eýeçiliginiň beýleki tarapy hökmünde emlägiň degişli şahsy barada aýdylýar. Zat şol zada eýeçilik hukugy bolan şahsa degişlidir. Bu göz önünde tutulmalydyr, çünki, TRK-sy ýer bölegine göni salgylanýar. Ýer bölegi bolsa, oňa miras boýunça hemişelik eýelik etmek hukugy bar şahsa-da we hemişelik (möhletsiz) ulanmaga hukugy bolan şahsa-da degişli däl. Düşündiriş berilýän madda bilen kesgitlenen düzgün, TRK-nyň 261-nji maddasynyň 3-nji bendinden gelip çykýp, bu ýerde, ýer eýesiniň, şol ýer böleginiň üstündäki we astyndaky ähli zatlary öz islegine görä ulanmaga hakynyň bardygyny kesgitlenen. Ýer eýesine, öz ýer böleginde hum tapmak üçin agtaryş işlerini geçirmäge razylyk bermek hukugy degişlidir. Şeýle hukuk, içinde humuň bar bolup biljek beýleki emläkleriň eýelerine hem degişlidir (TRK-nyň 209 maddasy). Şoňa görä-de, bu kada, haçanda hum tapmak üçin agtaryş

işi, emläk eýesiniň razýçylygy bolmazdan alnyp barlan halatynda, huma bolan eýeçilik hukugy emläk eýesine degişlidigini kesgitleýär. Bu kada gutarnyklydyr.

Ýer böleginiň eýesine, TRK-sy razylýk bermeklige ygtyýar berýär. Şonuň üçin, miras boýunça hemişelik eýelik etmek hukugynyň we hemişelik (möhletsiz) ulanmak hukugynyň subýektlerine şeýle hukuk degişli däldir.

Humda bar bolan zatlar taryhy we medeni ýadygärliklere degişli bolan halatynda, onda, kanuna laýyklykda, şeýle zatlaryň döwletiň aýratyn eýeçiligine degişlidigi sebäpli, olar döwlet eýeçiligine geçirilýär.

Ýer işleriň, gurluşyk, melioratiw we beýleki işleriň barşynda tapylan, şeýle hem raýatlar tarapyndan tapylan, özem eýesi bolmadyk taryhy-medeni gymmatlyklaryň ählisi döwlet eýeçiligine geçirilýär hem-de muzeý eksponaty hökmünde ýadygärlikleri gorap ýerli döwlet edaralaryna berilýär ("Türkmenistanyň taryh we medeniýet ýadygärliklerini goramak hakynda" Türkmenistanyň Kanunynyň 8-nji maddasy).

Türkmenistanyň Ministrler Kabineti tarapyndan bellenilýän düzgüne laýyklykda, ýer bölekden peýdalanylýan ýa-da gozgalmaýan emlägiň eýesi, olaryň ýer böleginden ýa-da gozgalmaýan emläginden tapylan taryhy we medeni ýadygärliklere degişli bolan humuň zatlaryny tabşyran üçin, sylaglanylýp bilner.

2. Gulluk borçlary ýerine ýetirilende tapylan hum

Emma düşündirilýän maddada bellenen kadalar taryhyň we medeniýetiň ýadygärliklerini gözlemek üçin geçirilýän agtaryşlar, olaryň gulluk ýa-da zähmet borçlaryna girýän, şahslara degişli däldir.

Mundan başga-da şu maddanyň kadalary döwletiň aýratyn eýeçiligine degişli bolan taryhy we medeni mirasa degişli zatlar babatynda ulanylýp bilinmez.

216 madda. Ýer uçastogy bilen birleşmek

Eger gozgalýan zat ýer uçastogynyň düýpli aýrylmaz bölegine öwrülýän derejede şonuň bilen birleşen bolsa, onda ýer uçastogyna bolan eýeçilik hukugy bu zada hem degişli bolýar.

1. Umumy düzgünler

TRK-nyň 216-njy maddasyna laýyklykda eger gozgalýan zatlar ýer böleginiň aýrylmaz baglanyşygy bolan bolsa, onda gozgalmaýan emlägiň eýesi oňa bolan hukugyny ýitirýär we ol hukuk ýer böleginiň eýesine geçýär.

Mysal üçin, ýer böleginde ýerleşýän ýaşaýyş jaýy we beýleki gurluşyklar (gozgalmaýan zatlar) kerpiç, sement we gaýry gurluşyk materiallaryň ulanmagy bilen gurlan, ýöne olar gozgalýan zatlara degişlidir. Bu ýagdaýda olar ýer bölegi bilen birleşdirilendir we şunuň bilen bu ýer böleginiň aýrylmaz baglanyşygy bolýarlar we şonuň üçin hem ýer bölegine bolan eýeçilik hukugy olara hem degişlidir. Mysal hökmünde şeýle gozgalýan zatlary goşmaça görkezmek bolar: suw sorup beýiklige çykaryjy turba geçirijiniň üsti bilen damjalaýyn suwaryşy gurma we beýlekiler.

Gozgalýan emlägiň baglanyşykly bolmagy netijesinde emele gelen eýeçilik hukugynyň kanuny esasyda emele gelýändigini sebäpli, eýeçiligi bir-birini geçirmek baradaky eýeleriň özara ylalaşygy talap edilmeyär. Mysal üçin, ýaşaýyş jaýyny gurmak üçin birnäçe şahsyň her biriniň gurluşyk materialyny getirmegi netijesinde bu ýaşaýyş jaýy gurlan bolsa, onda olar ýaşaýyş jaýyň bilelikdäki eýeleri bolýarlar.

2. Eýeçilik hukugynyň ýüze çykmagynyň esaslary

TRK-nyň 216-njy maddasyna laýyklykda, eýeçilik hukugy kanunyň güýjüne ýüze çykýandygy sebäpli, näme esasynda gozgalýan zatlar ýer böleginiň düýpli aýrylmaz bölegi bolandygynyň ähmiýeti ýokdur. Meselem, jaý gurlanda ogurlyk gurluşyk materiallary ulanylan bolsa-da, bu gurluşyk materiallaryň öňki eýesi olaryň gaýtarylmagyny talap edip bilmez, sebäbi olar eýýäm başga biriniň eýeçiliginde duran emlägiň (jaýyň) düýpli aýrylmaz bölegi bolup durýar.

Gozgalýan zatlaryň ýer böleginiň düýpli aýrylmaz bölegi bolandygy baradaky her bir ýagdaý aýratyn barlanylmaga degişlidir. Bu zatlaryň ýer böleginde bolmagy, bu ýer böleginiň düýpli aýrylmaz bölegi diýip bilmek üçin ýeterlik däldir.

217 madda. Gozgalýan zat bilen birleşmek

1. Eger gozgalýan zatlar bir bütewi zadyň düýpli aýrylmaz bölekleri bolup durýan derejede biri-biri bilen birleşen bolsa, onda ozalky zat eýeleri şärik eýelere öwrülýär; olaryň paýlary şol zatlaryň birleşen pursadyndaky gymmatynyň mynasybeti esasynda kesgitlenilýär.

2. Eger zatlaryň birine esasy zat hökmünde garalýan bolsa, onda onuň eýesi şol zada degişli beýleki zatlar barada hem eýeçilik hukugyna eýe bolýar.

1. Umumy düzgünler

TRK-nyň 217-nji maddasynda-da 216-njy maddasyndaky ýaly eýeçilik hukugy kanunyň güýjüne ýüze çykýandygy barada gürrüň gidýär. Bu madda eýeçilik hukugynyň ýüze çykmagynyň iki halatyny görkezýär. 1-nji bendinde birnäçe eýeleriň- şärik eýeleriň bolmagy göz öňüne tutulýar, 2-nji bendi bolsa, esasy zadyň eýesiniň ilkinji hasaplanmagynyň ýörelgesini berkidýär.

2. Umumy eýeçiligiň emele gelmegi

Meselem, telekeçiler önümçilige täze holodilnik goýbermek barada dilleşdiler. Olaryň biri bezeg materiallary, beýlekisi elektrik enjamlary, üçünjisi kompressorlary getirdi we ş.m. Şu ýagdaýda gozgalýan zatlaryň birikmeginiň netijesinde täze zat (holodilnik) döredilýär we bu gozgalýan zatlar şonuň düýpli aýrylmaz bölegi boldular. Täze zadyň (holodilnigiň) eýesi olaryň her biri bolar.

217-nji maddanyň 1-nji bendiniň ikinji sözleminde TRK-sy täze zat babatda şarikli eýeleriniň paýlaryny anyklamagyň tertibini berkidýär: olaryň paýlary şol zatlaryň birleşen pursadyndaky bahasynyň deňeçerligi esasynda kesgitlenilýär.

3. Esasy zadyň eýesiniň ilkinjiligi

Düşündirilýän maddanyň 2-nji bendi esasy zadyň eýesiniň ilkinji hasaplanmagynyň ýörelgesini berkidýär. Bu bolsa, eger zatlaryň birikdirilmeginiň netijesinde zatlaryň birine esasy zat hökmünde garalýan bolsa, onda onuň eýesi şol zada degişli beýleki zatlar barada hem eýeçilik hukugyna eýe bolýandygyny aňladýar. Şu ýagdaýda 1-nji bentden tapawutlylykda şarikli eýeçilik ýüze çykmaýar.

Esasy zada we onuň bilen baglanyşykly zada düşünje TRK-nyň 170-nji maddasynda berlendir, bu madda laýyklykda başga

(esasy) zada hyzmat etmek üçin niýetlenilen we onuň bilen umumy maksada eýerýänligi (oňa degişlilik) sebäpli baglanyşykly bolan zat, eger şertnamada başgaça göz önünde tutulmadyk bolsa, esasy zadyň ykbalyna eýerýär. 217-nji maddanyň 2-nji bendiniň mazmuny TRK-nyň 170-nji maddasynyň mazmunyna gabat gelýändir.

218 madda. Materiallary gaýtadan işlemegiň netijelerine

eýeçilik hukugy

Eger materialy gaýtadan işlemek ýa-da üýtgetmek arkaly gozgalýan täze zat ýasalýan bolsa, onda muny öndüriji we material eýesi täze zadyň şarik eýelerine öwrülýär. Olaryň paýlary, eger ylalaşykda başga hili belenilmedik bolsa, materialyň gymmatyna we önümçilik çykdajylaryna görä degişli derejede kesgitlenilýär.

1. Umumy düzgünler

Düşündirilýän madda materialyň gaýtadan işlenilmegi we üýtgedilmegi diýen düşünjä anyk kesgitleme bermeýär. Şol sebäpli, bu maddanyň manysyna görä, materialyň gaýtadan işlenilmegi we üýtgedilmegi diýen düşünjä gurnamagyň, ýygnamagyň, dogrulamagyň, gaýtadan işlenilen zady almak üçin ulanylýan aýratyn materiallaryň ulanylmagynyň netijesinde emele gelen täze gozgalýan zadyň (öň bolmadyk, şonuň ýaly hem düýpli üýtgedilen) taýýarlanylmagy diýip düşünilmelidir. Meselem, nebiti gaýtadan işlemek we benzin almak.

Şu günki günde, düşündiriş berilýän maddada ulanylýan “gaýtadan işlemek” diýen düşünjäniň manysy has giň kesgitlenilmelidir. Gaýtadan işlemek diýip, gaýtadan işlemegiň netijesinde zadyň hiliniň ýa-da şekiliniň üýtmeği, ýada zadyň hiliniň we şekiliniň bir wagtda üýtgemegi, ýa-da gaýtadan işlenen zadyň beýleki bir, ýagny, esasy zada degişli bolup galmagy bilen bagly prosese düşünilmelidir.

Emma, gaýtadan işlemek bilen bagly düşünjäniň şeýle giň manysyna degişli bolmadyk aýratyn ýagdaýlar hakynda hem durlup geçmelidir. Bir zadyň ýüzüne el bilen ýazgy etmek ýa-da basma usulynda surat, şekil, haşam we ş.m. çekmek gaýtadan işlemek däldir. Audio, wideo we beýleki görnüşli signallary, maglumatlaryň maddy göterjilerine ýazylmagy hem gaýtadan işlemek bolup durmaýar.

Düşündiriş berilýän maddada ulanylýan “materiallar” diýen adalganyň düşündirişi, has giň manyda berilmelidir. Material diýen düşünjä, islendik gozgalýan emläk degişlidir. Muňa, T GK-niň 167- -nji maddasynyň 2-nji bendinde kesgitleme berilýän gozgalmaýan emläk degişli däldir.

2. Şarikli eýeçiligiň döremeginiň ýörite halatlary

Gaýtadan işlemek öndürijä degişli bolmadyk materiallardan amala aşyrylýar.

Eger-de materiallar şertnama esasynda ulanylýan bolsa hem-de ol şertnamada materiallaryň gaýtadan işlemegiň hukuk netijeleri kesgitlenýän bolsa, onda bu ýagdaýda şertnama ulanylýar. Emma 218-nji madda şeýle ýagdaýlary göz önünde tutýar, ýagny haçan-da, şertnama baglaşylmadyk bolsa, bu gatnaşyklaryň taraplarynyň hukuklary kanun bilen belenilen bolmalydyr.

Eger olaryň arasyndaky ylalaşyk bilen başga-ça göz önünde tutulmadyk bolsa, onda materialyň gaýtadan işlenilmeginiň we üýtgedilmeginiň, şeýle hem taýýarlaýjynyň maksadyna garamazdan, täze gozgalýan zada eýeçilik hukugyna materialyň eýesi hem taýýarlaýjy hem eýe bolýar.

Olaryň paýlary materiallaryň eýesiniň beren materiallarynyň gymmatyna we öndürijiniň täze zady ýasamak üçin eden önümçilik çykdajylaryna görä degişli derejede kesgitlenilýär.

Şonuň bilen birlikde, täze zady gaýtadan işlemegiň öňünden, gaýtadan işlenýän mahalynda ýa-da ony tamamlandan soň materiallaryň eýesi bilen öndürijiniň arasynda baglaşylan şertnama esasynda, gaýtadan işlemegiň netijesinde täze zat taýýarlanylýp bilner.

Düşündiriş berilýän maddada, bir zat gaýtadan işlenilende, kanunyň talaplarynyň berjaý edilmelidigi belenilip geçilmeýär. Emma, ýokarda agzalýan kanunyň talaplarynyň berjaý edilmelidigini talap etmeýän kada, gaýtadan işlenilende kanun bozulma ýol berlip döredilýän täze zada degişli däldigi sühbesizdir. Çünki eger-de çözgüt başgaça bolan ýagdaýynda, onda kanuna laýyk gelmeýän geleşikleriň netijeleriniň makullanylmagyna getirerdi. Meselem, täze zady döretmäge hukugy bolmadyk şahsyň, şol täze zady döretmek üçin başga bir şahsa material berip, soňra materiallaryň gaýtadan işlenilmeginiň netijesinde dörän täze zada bolan hukuga dalaş etmekligi ýüze çykmagy mümkindir. Düşündiriş

berilýän maddada, gaýtadan işleýän tarapa degişli bolmadyk materiallardan emele gelen täze zada bolan hukugyň subýekti hökmünde, täze zady öndüriji bilen bir hatarda, materiallaryň eýesi hem ykrar edilýär.

madda. Eýeçilik hukugy başga birine geçen

mahalynda hukukdaryň ýatyrylmagy

Eýeçilik hukugy başga birine geçen mahalynda, şu Kodeksiň 216-218-nji maddalaryna laýyklykda, şol zat barada dowam eden ähli beýleki hukuklar bes edilýär.

Düşündirilýän maddanyň manysyna laýyklykda, meselem, täze sowadyjynyň önümçilige çykýança, ony ýygnamak üçin gerekli materiallar bilen üpjün eden telekeçiler olaryň eýeleri hasaplanýlar. Emma sowadyjy öndürilenden soň görkezilen materiallar birikdirilýär we şeýlelik bilen öňki eýeleriniň eýeçilik hukugy ýitýär. Olary almak üçin alnan karzy üzmek barada mesele ýüze çykanda, sowadyjy ol karz üçin üpjünçilik serişdesi bolup bilmez, sebäbi ulanylan materiallara öňki hukuk ýokdur.

madda. Hukuklaryň ýitirilmegi zerarly ýeten zyýany

töletmek

1. **Şu Kodeksiň 216-218-nji maddalarynda göz önünde tutulan halatlarda hukugyny ýitiren şahs, şonuň ýaly-da onuň hukuklary başga hili bozulan halatynda, ol hukuk öz peýdasy üçin üýtgän şahsdan pul tölemegini talap edip biler. Ozalky ýagdaýy dikeltmek hakynda talabyň bildirilmegine ýol berilmeyär.**

2. **Eger zadyň täze eýesi şol zady üçünji şahsdan tölegli şertnama boýunça edinen bolsa, onda şu maddanyň 1-nji punktunda göz önünde tutulan kada ulanylmaýar.**

1. Umumy düzgünler

TRK-nyň 216-218-nji maddalarynda eýeçilik hukugynyň kanunyň güýjüne hem-de dürli zatlaryň birikdirilmeginiň netijesinde ýüze çykmagynyň dürli halatlary göz önünde tutulandyr. Bu ýagdaýlaryň hemmesinde iň azyndan eýeleriniň biri eýeçilik hukugyny ýitirýär. Bu, esasan, hem şeýle ýagdaýlarda görünýär, ýagny gozgalýan zatlar gozgalmaýan zatlaryň düýpli aýrylmaz bölegi bolýan we gozgalýan zadyň eýesi bu zatlara eýeçilik hukugyny öz-özünden ýitirýän halatlarynda. Şeýle ýagdaglarda ýitirilen eýeçilik hukugynyň öweziniň dolunmagy barada mesele ýüze çykar. TRK-nyň 220-nji maddasy şu meselä bagyşlanandyr.

2. Hukuklaryň ýitirilmegi zerarly ýeten zyýany töletmek

Zadynyň ýer bölegi, gozgalýan zat bilen birikdirilmegi ýa-da materiallaryň gaýtadan işlenilmeginiň netijesinde täze zadyň taýýarlanylmagy sebäpli gozgalýan zada eýeçilik hukugyny ýitiren şahs, zadyň täze eýelerinden öz zadynyň öwezini pul görnüşinde dolmaklaryny talap etmäge hukuklydyr. Mysal üçin, birnäçe adam öz güýçlerini jemläp gurluşyk materiallaryny getirip öz aralarynda biri üçin ýaşaýyş jaýyny gurýarlar. Şunda olar her biri üçin şeýle hereket edilmegini göz önünde tutýarlar, emma ol başartmaýar. Şeýle ýagdaýda jaý gurluşygy üçin gurluşyk materiallaryny getiren adamlar, ýaşaýyş jaýyň eýesi bolan adaman öz getiren gurluşyk materiallary üçin çykadjylarynyň öwezini dolmagyny talap etmäge hukuklydyr.

Eger-de, zadyň täze eýesi zady tölegli şertnama esasynda üçünji şahsdan alan bolsa, onda bu görkezilen kada ulanylmaýar. Mysal üçin, ýaşaýyş jaýyny gurnan adam gurluşyk materiallaryny beýleki adamlardan satyn alan bolsa, onda ol adamlaryň jaýyň eýesinden öwezini dolunmagy talap etmäge hukugy ýokdur.

§ 1. UMUMY DÜZGÜNLER

221 madda. Düşünje

1. **Köp kwartiraly öýlerde kwartira bolan eýeçilik hukugy (ýaşaýyş jaýyna eýeçilik hukugy) we jaýyň ýaşaýyş jaý hökmünde peýdalanylmaýan bölegine bolan eýeçilik hukugy (ýaşaýyş meýdany däl meýdana eýeçilik hukugy) ykrar edilýär.**
2. **Ýaşaýyş jaýyna eýeçilik hukugy we ýaşaýyş meýdany däl meýdana eýeçilik hukugy indiidual eýeçilik hukugy diýlip ykrar edilýär.**
3. **Indiidual eýeçilik bolup durmaýan ýer uçastogy, jaýyň, desganyň we ustanowkanyň bir bölegi ýaşaýyş jaýynyň eýeleriniň umumy eýeçiligi bolup durýar. Umumy eýeçilikdäki paýlaryň möçberleri kwartiralaryň (ýaşaýyş otaglarynyň) sanyna laýyklykda kesgitlenilýär.**
4. **Indiidual eýeçilik hukugy diňe aýrybaşga ýaşaýyş otagy ýa-da jaýyň aýrybaşga beýleki bölekleri barada dowam edip biler. Eger garaž uçastoklarynyň çäkleri olaryň uzak wagtyň dowamynda peýdalanylmagy netijesinde äşgär belli bolsa, onda şol garaž uçastoklary aýrybaşga garaž uçastoklary diýlip hasap edilýär.**

1. Umumy düzgünler we düşüňjeler

Ýaşaýyş jaýyna bolan eýeçilik hukugy, ozaly bilen, Türkmenistanyň Konstitusiyasy bilen düzgünleşdirilýär, onda şeýle diýilýär: Türkmenistan önümçilik serişdelerine, ýere, beýleki maddy we intellektual gymmatlyklara bolan hususy eýeçilik hukugyny ykrar edýär (10-njy madda), şeýle hem Türkmenistanyň Raýat kodeksi bilen düzgünleşdirilýär. TRK-nyň 221–244-nji maddalary köpöýli jaýlarda ýaşaýyş we ýaşaýyş däl jaýlara bolan eýeçilik hukugyny düzgünleşdirýär. Ýaşaýyş we ýaşaýyş däl meýdan diýlip TRK-nyň 221-nji maddasynda, şu babyň soňraky kadalaryndaky ýaly bellenen tertipde ulanylmaga kabul edilen we tehniki tükelleýişden geçen we eýeçilik hukugynyň obýekti hökmünde hasaba alnan aýrybaşgalanan ýaşaýyş jaýyna ýa-da binanyň beýleki aýrybaşgalanan böleklerine düşünilýär (TRK-nyň 221-nji maddasynyň 4-nji bölegi). Köp öýli jaýyň tamamlanmadyk gurluşygy şu babyň manysynda ýaşaýyş jaý meýdanlaryna degişli dälir we şoňa görä-de, bu babyň kadalary şeýle häsiýetdäki obýektler bilen bolan gatnaşyklara degişli dälir. Ýaşaýyş jaýlaryna bolan hukuk belleýji resminamalar döwlet edaralarynyň namalary we öz-özüňi dolandyrys edaralarynyň namalary, kazyýet çözgütleri, şertnamalar we kepillendiriş tertibinde tassyklanany beýleki geleşikler bolup biler.

2. Hususy eýeçilik hukugy

Türkmenistanyň raýat kanunçylygy üçin köpöýli jaýlarda öýe bolan eýeçilik hukugy diýen düşünje, döwlet ýaşaýyş jaý gaznasyny döwlet eýeçiliginden aýyrmak bilen baglanyşykly 90-njy ýyllaryň başynda ýüze çykan täze düşüňjedir. Bu düşüňjäniň häsiýetli sypaty ýaşaýyş jaýyna bolan eýeçilik hukugynyň we ýaşaýyş däl meýdana bolan eýeçilik hukugynyň (dükanyň, restoranlar, we kada bolşy ýaly köpöýli jaýlaryň birinji gatlarynda ýerleşen durmuş hyzmatynyň beýleki edaralary), eger ol köpöýli jaýyň aýrybaşgalanan bölegini düzse, hususy eýeçilik hukugy diýlip ykrar edilmegidir. Köpöýli jaý, kada bolşy ýaly öýlerden we ýaşaýyş däl meýdanlardan durýar, olarda dürli edaralar ýerleşip biler. Olar üçin şu ýagdaý umumy bolup durýar, ýagny olar bir jaýda, bir üçeginiň astynda ýerleşýärler we olaryň eýeleri tutuş binanyň abatlygy we saklanylmagy hakynda bilelikde alada etmelidirler. Şoňa görä-de ýaşaýyş jaýlaryna we ýaşaýyş däl meýdana bolan eýeçilik hukugy düşüňjesi diňe tehniki belgiler bolup durýarlar, olar hususy eýeçilik hukugy diýen umumy düşüňjä birleşýärler: mysal üçin, jaýyň ikinji gatyndaky öýüň eýesi we birinji gatyndaky dükanyň eýesi – ikisi-de hususy eýeler bolup durýarlar.

Hususy eýeler hususy taraplar – fiziki ýa-da ýuridik taraplar, şeýle hem döwlet bolup biler. Mysal üçin, köp gatyly jaýda öýleriň 20-si ýerleşýär, olardan 10-sy döwlete, galan 10-sy bolsa hususy şahslara degişli bolup biler.

3. Ýaşaýyş jaý eýeleriniň umumy eýeçiligi

Aýratyn şahslar üçin ýaşaýyş jaýynyň aýrybaşgalanmadyk böleklerine, şol sanda ýaşaýyş däl meýdanlara (Ýer bölegi, jaýyň, desganyň we enjamyň bir bölegi, merdiwanlar, lifter, ýaşaýyş jaýynyň ulanyşa ukyplylygyny üpjün edýän tehniki enjamlar we ş.m.) hususy eýeçilik hukugy ykrar edilip bilinmez. Olar hususy eýeleriň umumy eýeçiligi bolup durýarlar. Köpöýli jaýdaky öýleriň ýa-da ýaşaýyş däl meýdanyň eýelerine jaýyň umumy ýerleri, jaýyň göteriji konstruksiýalary, mehaniki, elektrik we sanitariýa-tehniki hem-de birden köp öýe hyzmat edýän öýüň çäklerinden daşardaky ýa-da içersindäki beýleki enjamlar umumy paýly eýeçilik hukugyna degişlidir. Öýüň ýa-da ýaşaýyş däl meýdanyň eýesiniň özüniň umumy eýeçilikdäki paýyny aýrybaşgalamaga, şeýle hem öýe bolan eýeçilik hukugyndan aýratynlykda bu paýyň berilmegine eltýän beýleki hereketleri amala aşyrmaga haky ýokdur. Şeýlelik bilen, köpöýli jaýdan öýi ýa-da ýaşaýyş däl meýdany edinmek bilen, ýaşaýyş jaýynyň eýesi diňe bir öz ýaşaýyş jaýyna bolan eýeçiligiň indiidual hukugyny däl, eýsem umumy eýeçilikdäki paýy hem edinýär (bu paýyň möçberi TRK-nyň 225-nji maddasynyň 3-nji bendine laýyklykda kesgitlenilýär). Täze ýaşaýyş jaýynyň eýesiniň umumy eýeçilikdäki paýy bu ýaşaýyş jaýynyň öňki eýesiniň şol eýeçilige bolan paýyna deňdir.

Möhüm mesele, köpöýli jaýda ýerleşýän ýer bölegine bolan eýeçilik hukugy bolup durýar. Türkmenistanyň Ýer kodeksiniň 24- -nji maddasyna laýyklykda, Türkmenistanyň raýatlarynyň ýere bolan hususy eýeçilik hukugy ähli beýleki ýagdaýlardan başga-da, raýathukuk geleşikleriniň netijesinde ýaşaýyş jaýyna ýa-da gurluşyga bolan eýeçilik hukugynyň Türkmenistanyň başga raýatyna geçmegi bilen, şeýle hem eýeçilik hukugy hukuk kabul ediljek tertibinde geçende ýüze çykýar.

Şeýlelikde, jaýa bolan eýeçilik hukugy ýaşaýyş jaýynyň ýerleşýän ýer bölegine bolan eýeçilik hukugyny nazarda tutýar we bu hakda Türkmenistanyň RK-nyň 221-nji maddasynyň 3-nji böleginde aýdylýar. Bu düzgüne laýyklykda, umumy eýeçilige jaýyň ýerleşýän ýer bölegi hem degişlidir. Şeýlelik bilen, ýaşaýyş jaýynyň degişli eýesi öz ýaşaýyş jaýy bilen bilelikde ýer bölegine bolan eýeçilikde hem öz paýyny hem edinýär. Ýöne bu paý, hususy eýeçilik hukugy bilen pugta baglanyşyklydyr we özbaşdak aýrybaşgalanyp bilinmez. Netijede, ýaşaýyş jaýynyň eýelerinde ýer bölegine bolan eýeçiligiň individual hukugy däl-de, eýsem umumy eýeçilikdäki paýa bolan hukuk ýüze çykýar. Şunuň bilen Ýer kodeksiniň 24-nji maddasynda we Ýaşaýyş jaý kodeksiniň 150-nji maddasynda göz öňünde tutulan halatlardan TRK-nyň 221-nji maddasynyň 3-nji bendindäki ýagdaý tapawutlanýar.

Ýöne iş ýüzünde bir mesele ýüze çykýar, ol ýer böleginiň alynmagy we ýaşaýyş jaýynyň eýesiniň öwez puly bilen baglanyşyklydyr. Mysal üçin, hususy eýeçilige degişli bolan jaýyň durýan ýer bölegi döwlet we jemgyýetçilik hajatlary üçin alnanda, Türkmenistanyň Ýaşaýyş jaý kodeksiniň 150-nji maddasyna laýyklykda ýykylyp aýrylan jaý üçin deň bahaly ýaşaýyş jaýy görnüşinde ýa-da pul aňlatmasynda ýaşaýyş jaýynyň eýesine öwez puly berilýär we ýer bölegi jaý eýesiniň eýeçiligi diýlip hasap edilmeýär. Meňzeş ýagdaýlar boýunça bu kada köpöýli jaýlaryň ýykylmagynda hem ulanylyp bilner, ýöne köp halatlarda jaýyň ýerleşýän ýer bölegi öýleriň eýeleriniň hususy eýeçiliginde bolmaly.

4. Ulaghana ýer böleklerine hususy eýeçilik hukugy

TRK-nyň 221-nji maddasynyň 4-nji bendi eger ulaghana ýer bölekleriniň çäkleri olaryň uzak wagtyň dowamynda peýdalanylmagy netijesinde äşgär belli bolsa, onda olary aýrybaşgalanan hususy eýeçiligiň obýektleri hökmünde görkezýär. Ýöne bu fakt diňe eýeçilik hukugynyň obýekti hökmünde ulaghana ýer böleklerini hasaba almak arkaly resmi taýdan tassyknama almalydyr.

222 madda. Ýaşaýyş jaýyny edinmekde artyk hukuk

1. **Ýaşaýyş jaýyny kireýine alanlar şol jaýdan üç ýyldan köp wagt ýaşan bolsa, olaryň şol ýaşaýyş jaýyny edinmekde artyk hukugy bardyr. Olar bu hukugy amala aşyrmak hakyndaky arza bilen ýaşaýyş jaýynyň iň soňky eýesine ýüz tutýalar.**

2. **Eger şahs kireýine tabşyrylan ýaşaýyş jaýyny, özem şony ediniji ýaşamaýan ýaşaýyş jaýyny edinýän bolsa, onda ol kireýine berijiniň ornuny tutýar.**

1. Düşünje we ulanmagyň deslapky şertleri

Türkmenistanyň Ýaşaýyş jaý kodeksiniň 132-nji maddasyna laýyklykda şahsy eýeçiliginde ýaşaýyş jaýy (jaýyň bir bölegi) ýa-da öýi bolan raýatlar bu jaýy, öýi ýa-da jaýyň bir bölegini başga raýata kireýine bermäge haklydyrlar.

Düşündirilýän maddanyň kadasy bu ýaşaýyş jaýynda üç ýyldan köp ýaşan kireýine alyja ol ýaşaýyş jaýynyň eýesi tarapyndan aýrybaşgalanan mahalynda bu ýaşaýyş jaýyny edinmekde artykmaç hukuk berýär. Şunda artykmaç satyn almak hukugyna eýe bolan kireýine alyjynyň galan alyjylaryň öňünde başga artykmaçlyklara eýelik etmeýändigini nazara almak gerek. Mysal üçin, eger alyjylar bu ýaşaýyş jaýy üçin şol bir bahany şol bir şertlerde teklipe etseler, onda ýaşaýyş jaýynyň eýesi şol ýaşaýyş jaýynda üç ýyldan köp ýaşan kireýine alyjy bilen geleşik baglaşmaga borçludur. Eger başga alyjylar kireýine alyja garanda bu ýaşaýyş jaýy bilen geleşik baglaşmagyň has gowy bahasyny ýa-da has gowy şertlerini teklipe etseler, onda ýaşaýyş jaýynyň eýesi alyjyny saýlamak hukugyna eýedir. Bu kadada ýaşaýyş jaýynyň eýesiniň öz ýaşaýyş jaýyny aýrybaşgalamak meýili hakynda edinmegiň artykmaç hukugyna eýe bolan kireýine alyja mählim etmäge borjy şertlendirilendir. Kireýine alyjy bolsa edinmäge bolan özüniň artykmaç hukugyny amala aşyrmak hakynda ýaşaýyş jaýynyň eýesine ýüz tutmalydyr. Kireýine alyjynyň edinmäge bolan artykmaç hukugy bozulan mahalynda, onda bu ýaşaýyş jaýy bilen geleşigi hakyky däl diýip ykrar etmek hakyndaky talap bilen kazyýete ýüz tutmak hukugy ýüze çykýar.

Aýrybaşgalanma çenli haýsy wagtyň içinde ýaşaýyş jaýynyň eýesiniň özüniň meýli hakynda kireýine alyja habar bermelidigi we kireýine alyjynyň haýsy wagtda ýaşaýyş jaýyny edinmegiň artykmaç hukugyny amala aşyrmak hakynda arza bilen ýaşaýyş jaýynyň eýesine ýüz tutmalydygy hakyndaky mesele kanun bilen düzgünleşdirilen däl. Biziň pikirimizçe, islendik halatda, bu möhlet taraplaryň ikisiniň hem öz hukuklaryny amala aşyrmaklary üçin paýhasly çäklerde bolmalydyr.

Mundan başga-da, eger ýaşaýyş jaýynda şol jaýy edinmäge artykmaç hukugy bolan kireýine alyjylaryň birden köpüsi ýaşayan bolsa, meseläniň nähili çözülmelidigi barada kazyýet tejribesinde sorag ýüze çykyp biler. Şeýle halatlarda, biziň pikirimizçe, her bir anyk ýagdaýda öz emlägine ygtyýar etmek hukugy berlen ýaşaýyş jaýynyň eýesiniň bähbitlerinden, şeýle hem beýleki alyjlara garanda ýaşaýyş jaýynyň eýesine has amatly geleşigi teklipe eden alyjynyň bähbitlerinden ugur almak gerek.

2. Kireýine alyjy hökmünde ýaşaýyş jaýynyň täze eýesiniň hukuk kabul ediljiligi

Düşündirilýän maddanyň 2-nji bendine laýyklykda, eger şahs kireýine tabşyrylan ýaşaýyş jaýyny edinýän bolsa, özem şol jaýda ýaşamaýan bolsa, onda ol kireýine berijiniň ornuny tutýar.

Munuň özi täze eýäniň öz ýaşamaýan, ýöne beýleki adamlaryň kireý boýunça ýaşayan öýüne bolan eýeçilik hukugy geçende, onda kireý şertnamasynda görkezilen möhletli gutarmagyna çenli güýjünde galýandygyny aňladýar.

Eger kireý şertnamasy möhlet görkezmezden baglaşylan bolsa, onda öýüň täze eýesi şertnamany dikeltmekden boýun gaçyryp ýa-da Türkmenistanyň Ýaşaýyş jaý kodeksiniň 145-147-nji maddalarynda görkezilen esasa we tertipde ony ýatyrp biler.

223 madda. Ýaşaýyş jaýyna indiividual eýeçilik

hukugyny edinmegiň esaslary

1. Ýaşaýyş jaýyna indiividual eýeçilik hukugyny edinmek we ony bes etmek üçin geleşik baglaşylmagy we onuň jemagat reýestrinde bellige alynmagy zerurdyr. 2. Geleşik notarial tertipde tassyklanylmalýdyr.

1. Umumy düzgünler

Ýaşaýyş jaýlary gozgalmaýan emläge degişlidir, şoňa göräde, olara bolan eýeçilik hukugynyň, gaýry zat hukuklarynyň ýüze çykmagy, olaryň geçmegi we çäklendirilmegi, şeýle hem ýaşaýyş jaýlary bilen geleşikler döwlet tarapyndan hasaba alynmaga degişlidir. Gozgalýan emläge bolan hukugy edinmekden tapawutlylykda ýaşaýyş jaýyna bolan hukugy edinmek üçin gozgalmaýan emläk hökmünde geleşigi amala aşyrmakdan başga-da, bu geleşigiň jemagat reýestrinde hasaba alynmalydygyny kanun belleýär. Biziň pikirimizçe, düşündirilýän maddada ýatlanylýan geleşik hakynda aýtmak bilen, kanun çykaryjy kanuna ters gelmeýän islendik raýat-hukuk geleşigini göz önünde tutýar. Bu satyn almak-satmak, sowgat etmek, alyş-çalyş, ömürlük ekläp-saklamak şertnamasynyň netijesi, hususy eýeçilikdäki ýaşaýyş jaýlaryny gurmak üçin raýatlara ýer böleklerini bermek hakyndaky şertnamalar, şeýle hem miras boýunça eýeçilik hukugyny almak we köp sanly başgalar bolup biler. Ýöne islendik halatda amala aşyrylan geleşik jemagat reýestrinde hasaba alynmalydyr. Şeýle jemagat reýestriniň heniz girizilmändigine görä, geleşigiň tehniki tükelleýiş edarasynda (TTE) hasaba alynmagyny şeýle hereket diýip hasap etmek gerek. Diňe geleşik tehniki tükelleýiş edarasynda hasaba alnandan soň alyjy anyk ýaşaýyş jaýynyň doly hukukly eýesine öwrülýär (TRK-nyň 208-nji maddasy).

TRK-nyň 223-nji maddasynyň 1-nji bendi gozgalmaýan emläge bolan hukuklary we olar bilen geleşikleri döwlet tarapyndan hasaba almagyň gozgalmaýan emläge hukuklaryň ýüze çykmagyny, çäklendirilmegini (borç ýüklenmegini) geçmegini ýa-da bes etmegini döwlet tarapyndan ykrar etmegiň we tassyklamagyň hukuk namasydygyny belleýär. Döwlet tarapyndan hasaba almak gozgalmaýan emlägiň ýerleşýän ýerindäki Tehniki tükelleýiş edarasy tarapyndan amala aşyrylýar.

Eýeçilik hukugy we gozgalmaýan emläge bolan beýleki zat hukuklary we olar bilen geleşikler döwlet tarapyndan hasaba alynmaga degişlidir. Gozgalmaýan emläge bolan zat hukuklarynyň döwlet tarapyndan hasaba alynmagy bilen bir hatarda oňa bolan hukuklaryň çäklendirmeleri (borç ýüklenmegi), şol sanda serwitut, ipoteka, ynanchly dolandyrmak, kärende hem degişlidir.

Düşündirilýän maddanyň kadalary ýaşaýyş jaýyna bolan hususy eýeçilik hukugyny bes etmek üçin hem edil şular ýaly tertibi göz önünde tutýar.

2. Geleşigi kepillendiriş tertipde tassyklamak

Düşündirilýän maddanyň 2-nji bendine laýyklykda ýaşaýyş jaýyna bolan hususy eýeçilik hukugyny edinmek üçin ýene bir möhüm şert geleşigiň kepillendiriş tertipde tassyklanmaga degişiligi bolup durýar. Kepillendiriş tertipde tassyklanmazdan ýaşaýyş jaýy bilen islendik geleşik haýsydyr bir hukuk netijelerine eýe bolmaz we taraplar üçin haýsydyr bir hukuklary ýa-da borçlary döretmez. Geleşikleriň kepillendiriş taýdan tassyklanylmagy «Döwlet notariaty hakynda» Türkmenistanyň Kanunyna laýyklykda döwlet kepillendirijileri tarapyndan, şeýle hem sanawy ýokarda agzalan Kanunyň 19-njy maddasynda göz önünde tutulan beýleki adamlar tarapyndan amala aşyrylýar.

224 madda. Indiividual eýeçilik hukugynyň predmeti

1. **Şu Kodeksiň 221-nji maddasynyň 2-nji punktuna laýyklykda kesgitlenilen meýdan, şonuň ýaly-da bu meýdanyň aýrylmaz bölekleri, ýagny üýtgedilmegi, bölünmegi ýa-da goşulmagy umumy eýeçilik ýa-da haýsy-da bolsa başga bir ýaşaýyş jaýynyň eýesiniň indiividual eýeçilik hukugyna esaslanan hukuklarynyň ýerliksiz bozulmagyna ýa-da jaýyň daşky görnüşiniň üýtgedilmegine getirmeýän bölekleri indiividual eýeçilik hukugyna degişlidir.**

2. **Jaýyň mäkamligini we howpsuzlygyny üpjün edýän bölekleri, şeýle hem zat eýeleriniň umumy peýdalanmagynda bolýan desgalar we abzallar indiividual eýeçilige degişli bolan meýdanda ýerleşýän mahalynda hem indiividual eýeçilik hukugyna degişli bolup bilmez.**

3. **Ýaşaýyş jaý eýeleriniň ylaşmagyna görä, jaýyň indiividual eýeçilik hukugyna degişli bölekleri umumy eýeçilige degişli edilip bilner.**

1. Umumy düzgünler

Düşündirilýän maddanyň düzgünine laýyklykda hususy eýeçilik hukugynyň närsesi TRK-nyň 221-nji maddasynyň 2-nji bendine laýyklykda kesgitlenen meýdan bolup durýar. Bu kadanyň manysy boýunça hususy eýeçilik hukugynyň närsesi diňe aýrybaşgalan ýaşaýyş meýdany ýa-da jaýyň beýleki aýrybaşgalan düzüm bölekleri ýa-da umumy eýeçilik hukugyny ýa-da beýleki ýaşaýyş jaýynyň eýeleriniň hususy eýeçilik hukuklaryny bozmazdan üýtgedilip, aýrybaşgalanyp ýa-da goşulyp bilinjek bölegi bolup biler.

Şunda kanun jaýyň daş keşbini saklap galmak hakyndaky talaby bildirýär. Ýöne hususy eýeçilik hukugy ýaşaýys jaýynyň aýrybaşgalanmadyk böleginde bolup bilmeği hem mümkindir. Mysal üçin, ýaşaýys jaýyň 1/2, 1/3 ýa-da ¼ bölegine şahsy eýeçilik we ş.m. üçin. Mysal üçin, munuň özi köpöýli jaýda bir öýi miras hökmünde birnäçe mirasdarlaryň almagynyň netijesinde bolup biler. Şu ýagdaýda, eger diňe aýratyn girelgesi ýaşaýys jaýy däl, eýsem kömekçi jaýlaryň hem (aşhanalar, koridorlar, sanitariýa üçin niýetlenen meýdanlar we başgalar) ýaşaýys jaýynyň eýesine aýrybaşgalany berilmeginiň tehniki mümkinçiligi bar bolsa, oňa degişli paýyň umumy eýeçilikden bölünip berilmegi mümkindir. Şeýle mümkinçilik bolmadyk mahalynda öýden peýdalanmagyň tertibi kesgitlenilýär ("Raýatlaryň ýaşaýys jaýyna bolan eýeçilik hukugy bilen baglanyşykly jeddeleri çözmek boýunça kazyýet tejribesi hakynda" Türkmenistanyň Ýokary Kazyýetiniň Giňişleýin mejlisiniň 1997-nji ýylyň 2-nji oktyabryndaky № 11 Kararynyň 16-njy bendi). Ýöne, bu eýeçilikden beýleki şärikli eýelerden garaşsyz özbaşdak peýdalanmak mümkinçiligi hemişe bolmaz. Şonuň bilen birlikde, köpöýli jaýda ýaşaýys däl meýdan hususy eýeçilik hukugynyň näsresi bolup bilmez, eýsem ol ýaşaýys jaýy bilen birlikde ýa-da jaýyň eýeleriniň umumy eýeçiliginde durýan hususy eýeçilik hukugynyň subýektine degişlidir.

1. Hususy eýeçilikde bolup bilmeýän obýektler

Bize mälim bolsy ýaly, öýüň içinde birnäçe öýlere hyzmat edýän inženerçilik enjamlary (gaz üpjünçilik, suw üpjünçilik, lagym ulgamlary), şeýle hem jaýyň pugtalygyny we howpsuzlygyny üpjün edýän konstruktiw detallar bar, olary kanun ýaşaýys öýleriniň eýeleriniň umumy emlägine degişli edýär. Köpöýli jaýda diňe aýrybaşgalanan ýaşaýys jaýlary eýeçilik hukugynyň özbaşdak obýekti bolup durýarlar. Eýeçilik hukugynyň ähli subýektleriniň umumy emlägine, hatda olar öýüň içinde ýa-da hususy eýeçilige degişli meýdanda ýerleşýän bolsalar-da, öýüň umumy peýdalanylýan yerleri, tutuş jaýa hyzmat edýän inženerçilik enjamlary degişlidir.

2. Umumy eýeçilikde durýan obýektleriň düzümini artdyrmak

Düşündirilýän maddanyň 3-nji bendinde ýaşaýys jaýynyň eýelerine, olaryň ylalaşmagy boýunça jaýyň hususy eýeçilik hukugynyň näsresi bolup durýan böleklerini, umumy ýaşaýys jaýynyň eýeleriniň eýeçiligine degişli etmek hukugy berilýär. Munuň özi ulaghanalar, ammarlar we jaýyň beýleki bölekleri bolup biler. Tersine, köpöýli jaýyň umumy eýeçiligine degişli bolan umumy eýeçilik hukugyndaky paýyň eýesi öz paýyny hususy eýeçilige bölüp aýyrmak hukugyna eýe däl. Şu ýagdaýda öýüň her bir eýesine maddy obýektde hakyky paý (umumy emläkden bölünip aýrylyp bilinjek) däl-de, umumy emlägiň içinde bolan paýa eýeçilik hukugy degişlidir.

225 madda. Umumy eýeçilikdäki paýy kesgitlemek

1. **Umumy eýeçilikdäki ýaşaýys jaýynyň eýesiniň paýy onuň individual eýeçiliginde bolýan meýdanyň individual eýeçilikde bolýan бүтін meýdana bolan mynasybeti arkaly kesgitlenilýär. Kömekçi otaglaryň we jaýlaryň meýdany (ýerzeminler we başgalar) бүтін meýdanyň üçden bir bölegi diýlip hasap edilýär.**

2. **Zat eýeleriniň şereketi ýatryylan mahalynda ýaşaýys jaýlaryň eýeleriniň paýy şu maddanyň 1-nji punktuna laýyklykda kesgitlenilýär.**

1. Umumy eýeçilikdäki paýlary kesgitlemegiň tertibi

Umumy eýeçilikdäki paýy kesgitlemegi kanun her bir jaýyň eýesiniň hususy eýeçiliginde durýan meýdanyň mynasybetine degişli edýär. Her bir jaýyň eýesiniň umumy eýeçilikdäki paýy oňa degişli meýdanyň inedördül metrlerde ölçelen möçberiniň umumy eýeçilikdäki meýdana bolan gatnaşygyna barabardyr. Şeýlelik bilen, kimde hususy eýeçilikde meýdan köp bolsa-şonda-da umumy eýeçilikdäki paý köpdür. Kanun kömekçi jaýlaryň we gurluşlaryň meýdanyň (ýerzeminler, ulaghanalar, ammarlar we başgalar) ähli meýdanyň üçden birini düzýändigini çaklaýar. Bu kadanyň manysy boýunça her bir hususy eýä onuň hususy eýeçiligindäki meýdanyň üçden birine deň bolan umumy eýeçilikdäki paý göz önünde tutulýar. Ýöne, biziň pikirimize görä, bu Kanunyň çaklamasy. Şoňa görä-de, paýyň hakykat ýüzündäki möçberi başgaça hem bolup biler we ýaşaýys jaýynyň eýeleriniň eýeçiliginde durýan meýdanyň möçberiniň umumy eýeçilikdäki meýdana bolan gatnaşygy bilen kesgitlenmelidir. Mysal üçin, eger ýaşaýys jaýynyň eýeleriniň 12-siniň hususy eýeçiliginde durýan umumy meýdan 600 inedördül metr bolsa, umumy eýeçilikde durýan meýdan bolsa 150 inedördül metri düzse, onda hususy eýeçiliginde 100 inedördül metri bolan hususy eýäniň paýy $(150/600=0.25. 0.25*100= 25)$ 25 inedördül metr bolar.

2. Öýleriň eýeleriniň şereketi ýatrylanda paýy kesgitlemek

Öýleriň eýeleriniň şereketi ýatryylan mahalynda ýaşaýys jaýlaryň eýeleriniň paýy düşündirilýän maddanyň 1-nji bendine laýyklykda kesgitlenmelidir. Kada bolsy ýaly, TRK-nyň 229-njy maddasynyň 2-nji bendine laýyklykda, öýleriň eýeleriniň şereketiniň ýatrylmagyna haçan-da jaý doly ýa-da kem-käseýin weýran bolanda ýol berilýär. Öwez puly hakyndaky mesele çözülenä onuň umumy eýeçilikdäki paýy ýokarda beýan edilen kadalara laýyklykda hasaplanylýar.

226 madda. Umumy eýeçilikdäki degişli paýy nazara alman, individual eýeçiligi özünden

aýyrmaga ýol bermezlik

1. **Umumy eýeçilikdäki degişli paýy nazara alman, indiividual eýeçiligiň özünden aýyrmagyna, girew goýulmagyna ýa-da başga hili kyn ýagdaýa goýulmagyna ýol berilmeýär.**
2. **Umumy eýeçilikdäki paýa bolan hukuklar şoňa degişli edilen indiividual eýeçilige hem degişli bolýar.**

1. Umumy eýeçilikdäki degişli paýy nazara alman, hususy, eýeçiligi aýrybaşgalamagyň gadagan edilmegi

Düşündirilýän maddanyň kadalary, sonuň ýaly-da ýaşaaýs jaýyna bolan eýeçilik hukugynyň cygryndaky hukuk gatnaşyklaryny düşünleşdirýän şu babyň düzgünleri hem köpöýli jaýda hususy we umumy eýeçilik hukugynyň bütewiligini ykrar edýärler. Kanunyň manysy boýunça we hakykat ýüzünde olar biri-birinden aýratynlykda hereket edip bilmezler. Muny ýeke-täk, bütewi zat hökmünde göz öňüne getirmek gerek. Şoňa görä-de düşündirilýän maddada hususy eýeçilige degişli bellibir çäklendirmeler girizilýär. TRK-nyň kadalaryna laýyklykda, ýaşaaýs jaýynyň eýesi öz islegine görä öz emlägine eýelik etmäge, peýdalanmaga we ygtyýar etmäge haklydyr. Düşündirilýän maddanyň 1-nji bendi köpöýli jaýdaky hususy eýeçilik babatda başga kadany belleýär. Oňa laýyklykda, hususy eýeçiligiň narsesi umumy eýeçilikdäki paý bilen bilelikde aýrybaşgalanyp bilner. Bu çäklendirme esaslydyr, çünki jaýyň umumy emläge degişli böleginiň üsti bilen öýlere barmak, olara hyzmat etmek (ýylylyk, suw we ş.m. bilen üpjün etmek) mümkinçiligi amala aşyrylýar. Biri beýlekisiz hereket edip bilmez, şoňa görä-de öýi esasy zat diýip, köpöýli jaýyň umumy emlägini bolsa – esasy zadyň düýpli düzümi bölegi diýip atlandyrmak bolar. RK-nyň 170-nji maddasyna laýyklykda baglanyşykly zat esasy zadyň ykbalyna eýerýär.

2. Umumy we hususy eýeçiligiň gatnaşygy

Düşündirilýän maddanyň 2-nji bendiniň düzgünleri ýaşaaýs jaýynyň eýesiniň umumy eýeçilikdäki paýa bolan hukuklarynyň oňa degişli hususy eýeçilige hem degişlidigini göz öňünde tutýar, ýagny eger ýaşaaýs jaýynyň eýesi köpöýli jaýda umumy eýeçilikdäki paý babatda haýsydyr bir hukuklara eýe bolsa, onda ol öz hususy eýeçiligi babatda hem şeýle hukuklara eýelik edýär. Ýöne munuň özi ýaşaaýs jaýynyň eýesiniň hususy eýeçilige bolan hukuklarynyň umumy paýly eýeçilikdäki ýaly çäklendirilendigini aňlatmaýar. Şoňa görä-de, umumy paýly eýeçilige garanda hususy eýeçilik babatda ýaşaaýs jaýynyň eýesiniň hukuklary has giňdir.

227 madda. Ýaşaaýs jaý meýdanyna eýeçilik hukugyny jemagat reýestrinde bellige almak

1. **Ýaşaaýs jaýyna eýeçilik hukuklarynyň her biri üçin jemagat reýestrinde aýratyn sahypa doldurylýar.**
2. **Ýer baradaky kitapda ýaşaaýs jaýyna eýeçilik hukugyny bellige almak materiallarynyň ýanyna gurluşyk edarasy tarapyndan tassyklanylýan gurluşyk güwänamasy (sprawkasy) goşulmalydyr, şol güwänamada bolsa jaýyň proýekti, sonuň ýaly-da jaýyň umumy eýeçilikdäki bölekleriniň ýerleşýän ýeri we möçberleri görkezilýär. Şol bir kwartira degişli edilen aýry-aýry meýdanlar umumy nomer bilen bellenilýär.**

1. Eýeçilik hukugyny bellige almak

Düşündirilýän maddanyň 1-nji bendiniň düzgünleri gozgalmaýan emlägi we onuň bilen geleşikleri döwlet tarapyndan bellige almagy geçirmegiň tertibini göz öňünde tutýar. Bellige almak gozgalmaýan emlägiň ýerleşýän ýerindäki Tehniki tükelleýiş edarasy tarapyndan geçirilýär. Hukuklary bellige almakdan boýun gaçyrmak ýa-da togtatmak üçin esaslar bolmadyk mahalynda, degişli ýazgy gozgalmaýan emläge bolan hukuklaryň reýestrine girizilýär, hukuk belleýji resminamalara ýazgylar amala aşyrylýar we hukuklaryň döwlet bellige almasy hakynda şahadatnamalar berilýär. Şunda hukuk çäklendirmeleri (borç ýüklemeleri), ipoteka ýa-da kärende ýa-da bolmasa gozgalmaýan emlägiň obýekti bilen başga geleşik bellige alnanda diňe hukuklaryň ýeke-täk döwlet reýestrinde bu obýekt barasynda öň ýüze çykan hukuklaryň döwlet tarapyndan bellige alynmasy bolan mahalynda mümkindir. Döwlet tarapyndan bellige almak geleşigiň haýsydyr bir aýratyn görnüşü ýa-da onuň görnüşiniň elementi bolup durmaýar. Döwlet tarapyndan bellige almak namasynyň amala aşyrylan pursadyna çenli geleşigiň gatnaşyjylarynyň erkini aňlatmak prosesi eýýäm tamamlanýar we döwlet tarapyndan bellige almak namasy diňe amala aşyrylan geleşigiň kanunylygynyň döwlet tarapyndan resmi taýdan nygtalmagyny aňladýar, şeýle hem raýat dolanyşygynyň galan gatnaşyjylarynyň geleşigi amala aşyrmak fakty hakynda habarlylygynyň prezumpsiýasyny döredýär. Mundan başga-da, hasaba almak kesgitleýji ähmiýete eýedir: bellige alynmaga degişli eýeçilik hukugy ýa-da beýleki hukuklar diňe bellige alnan pursadyndan ýüze çykýarlar.

2. Bellige almagyň tertibi

Ýer baradaky kitapda ýaşaaýs jaýyna eýeçilik hukugyny bellige almak baradaky materiallarynyň ýanyna gurluşyk edarasy tarapyndan tassyklanylýan gurluşyk kepillnamasy goşulmalydyr, şol kepillnamada bolsa jaýyň taslamasy, sonuň ýaly-da jaýyň umumy eýeçilikdäki bölekleriniň ýerleşýän ýeri we möçberleri görkezilýär. Şol bir öýe degişli edilen aýry-aýry meýdanlar umumy belgi bilen bellenilýär.

Oba ýerlerinde ýaşaaýs jaýy, mellek yeriniň bölünip berilmegi barada ýazgy edilýän kitapda hasaba alnan mellek yerinde gurulýar. Şu maddanyň birinji bölegine laýyklykda şeýle tertipde ýaşaaýs jaýyna eýeçilik hukuklarynyň bellenilmeginde jemagat reýestrinde aýratyn sahypa doldurylýar.

Ş 2. ÝAŞAÝYŞ JAÝ EÝELERINIŇ ÖZARA GATNAŞYKLARY

228 madda. Ylalaşyklary jemagat reýestrinde bellige

almak

1. **Ýaşaýyş jaý eýeleriniň arasyndaky özara gatnaşyklar şu Kodeks arkaly kesgitlenilýär.**
2. **Ýaşaýyş jaý eýeleriniň arasyndaky özara gatnaşyklary şu Kodeksiň normalaryndan başga hili düzgünleşdirýän ylalaşyklar, şonuň ýaly-da bu ylalaşyklary üýtgetmegiň ýa-da ýatarmagyň bu ylalaşyklar diňe jemagat reýestrinde bellige alnan mahalynda üçünji şahslar üçin güýji bardyr.**
3. **Karar kabul etmek üçin şu Kodekse laýyklykda ýa-da taraplaryň ylalaşygy boýunça sesleriň köplügi zerur bolýan bolsa, şeýle kararlaryň kabul edilenden soň ses bermäge gatnaşmadyk ýa-da bu karara garşy ses beren ýaşaýyş jaý eýeleri üçin güýji bardyr.**

1. Umumy düzgünler

Düşündirilýän maddanyň 1-nji bendi ýaşaýyş jaýlarynyň eýeleriniň arasyndaky özara gatnaşyklaryň Raýat kodeksi bilen düzgünleşdirilýändigini görkezýär. Biziň pikirimizçe, özara gatnaşyklar hakynda aýdyp, kanun çykaryjy hususy eýeçiligi dolandyrmak we ygtyýar etmek babatda ýaşaýyş jaýlarynyň eýeleriniň öz arasyndaky gatnaşyklaryny göz önünde tutýar. Ozaly bilen, bu ýerde gürrüň hususy-hukuk häsiýetli gatnaşyklar hakynda barylýar. Administratiwhukuklarda ýüze çykýan meseleler bolsa, mysal üçin, ýaşaýyş jaý, ýer we beýleki hukuk gatnaşyklary jemagat hukugyndaky kanunçylyk namalary bilen düzgünleşdirilýär.

2. Ýaşaýyş jaýynyň eýeleriniň arasyndaky ylalaşyklary jemagat reýestrinde bellige almak borjy

Türkmenistanyň RK-niň ýaşaýyş jaýlarynyň eýeleriniň gatnaşyklaryny düzgünleşdirýän kadalary 228-nji madda laýyklykda dispoziitiw bolup durýarlar. Ýagny bu kadalary ýaşaýyş jaýlarynyň eýelerine özüleriň özara hukuklaryny we borçlaryny kesgitlemekde mälüm bolan özbaşdaklygy berýärler. Yöne degişli ylalaşyklar, olar diňe jemagat reýestrinde bellige alnandan soň güýje eýedirler. Bu kadanyň häsiýetli aýratynlygy şundan ybaratdyr, ýagny ýaşaýyş jaýlarynyň eýeleriniň öz arasynda kesgitlän özara gatnaşyklary Raýat kodeksiniň kadalaryna garanda başgaça bolup biler we ýaşaýyş jaýynyň eýeleriniň özara gatnaşyklary hakyndaky ylalaşyklary bellemek, üýtgetmek ýa-da ýatarmak, eger bu gatnaşyklar jemagat reýestrinde bellige alynsa, üçünji şahslar üçin hem güýje eýedirler. Jemagat reýestrinde bellige almak bu ylalaşyklaryň üçünji şahslar üçin açyklygyny we elýeterliligini üpjün edýär. Bu ýerde, ozaly bilen, gürrüň umumy eýeçilikdäki paýlary paýlamagyň kanun bilen bellenen tertibini üýtgedýän ylalaşyklar hakynda barylýar. Hususyýetçileriň arasyndaky gatnaşyklary düzgünleşdirýän ylalaşyklary jemagat reýestrinde bellige alynýandygynyň üç ýagdaýyny bellemek bolar, ýagny olaryň özara gatnaşyklary TRK-da göz önünde tutulandan başgaça düzgünleşdirilýän bolsa, eger olar (ylalaşyklar) üçünji adamlar üçin hem hökman bolan ylalaşyklaryň üýtgemegi we ýatrylmagy bilen baglanyşykly bolsalar. Ondan başga-da, şeýle bellige almagyň ýaşaýyş meýdanynyň eýeleriniň arasynda döreýän hukuk gatnaşyklarynyň kanunlylygyny barlamak üçin amala aşyrylýandygyny hem düşündirmek gerek. Şeýleklik bilen, çözgütleriň jemagat reýestrinde bellige alynmagy, haçan-da, TRK-sy tarapyndan bellenen tertibi üýtgedýän bolsa, diňe şonda hökmandyr. Galan ýagdaýlarda bellige almak hökman däl. Mysal üçin, ýaşaýyş jaýyny ýeňil abatlamak üçin zerur bolan çykdajylary bellemek baradaky çözgüdiň bellige alynmagy hökman däl. Şoňa görä-de, her bir anyk ýagdaýlarda kabul edilen çözgütleriň bellige alynmagynyň hökmanlygy ýa-da dälidigi barlanylmalydyr.

3. Sesleriň köplügi bilen kabul edilen çözgütleriň

hökmany güýji

Düşündirilýän maddanyň 3-nji bendi ýaşaýyş jaýynyň eýelerine berlen özbaşdaklygyň köplüginin erkine gönüden-göni bagly bolup durýandygyny belleýär. Eger ýaşaýyş jaýynyň eýeleriniň sesleriniň köplügi bilen umumy eýeçiligi dolandyrmak babatda kesgitli çözgüt kabul edilse, onda bu çözgüt bu çözgüdiň kabul edilmegine gatnaşmadyk ýa-da bu çözgüdiň kabul edilmegine garşy ses beren ýaşaýyş jaýynyň eýeleri üçin hem hökmany bolup durýar. Mysal üçin ýaşaýyş jaý eýeleriniň köplügi jaýyň üçegini abatlamak zerurlygy baradaky netijä gelen bolsalar onda bu çözgüt muňa garşy bolan jaý eýeleri üçin hem hökmandyr.

229 madda. Ýaşaýyş jaý eýeleriniň şereketi

1. **Indiwiidual eýeleri ählisi bilelikde ýaşaýyş jaý eýeleriniň şereketini emele getirýär, bu şereket bolsa ýuridiki şahs däl.**
2. **Jaý eýesiniň bu jaýlaryň eýeleriniň şereketini ýatarmagy talap etmäge haky ýokdur. Şeýle talaba diňe jaý doly ýa-da kem-käs ýykylan-ýumrulan mahalynda ýol berilýär.**

1. Ýaşaýyş jaý eýeleriniň şereketi diýen düşünje we

onuň manysy

TRK-nyň 229-njy maddasynyň 1-nji bendine laýyklykda, ýaşaýyş jaýlarynyň hususy eýeleriniň ählisi bilelikde ýaşaýyş jaý eýeleriniň şereketini düzýärler. Bu kadanyň mazmunynyň manysyndan köpöýli jaýdaky ýaşaýyş jaýlarynyň eýeleriniň toparynyň döremegi bilen şereketiň öz-özünden döreýändigini gelip çykýar. Ony döretmek üçin döretmegiň ýa-da

bellige almagyň hiç-hili resmi namasy talap edilmeýär. Bu jaýdaky ýaşaýyş meýdanyna eýeçilik hukugyny edinýän her bir adam özözünden şereketiň agzasy bolýar.

Başga tarapdan, şereket ýuridik tarapyň hukuklaryna eýelik etmeýär. Ol ýaşaýyş jaýlaryny, şeýle hem ýaşaýyş jaýynyň eýeleriniň umumy eýeçiliginde durýan jaýyň bir bölegini peýdalanmagyň barsynda ýüze çykýan meseleleri we ýaşaýyş jaýlarynyň eýeleriniň özara gatnaşyklaryny düzgünleşdirmelidir. Şol bir wagtda, TRK-nyň 228-nji maddasyna düşündirişde eýýäm bellenişi ýaly, şereketiň agzalarynyň sesleriniň köplügi bilen kabul edilen we jemagat reýestrinde bellige alnan çözgütler onuň ähli agzalary üçin hökmany güýje eýedirler.

2. Ýaşaýyş jaýynyň eýeleriniň erki boýunça şereketiň ýatyrylmagyna ýol berilmezligi

Ýaşaýyş jaýlarynyň eýeleriniň şereketiniň adamlaryň özözünden birleşmegi bolup durýandygy sebäpli, ýaşaýyş jaýynyň eýelerine şereketi ýatyrmagy talap etmek hukugy berlen däldir. Düşündirilýän maddanyň 2-nji bendine laýyklykda, şereketi ýatyrmak haçan-da jaýyň özi doly ýa-da kem-käsleýin weýran bolan mahalynda mümkindir. Jaýyň weýran bolmagynyň sebäpleri kanun bilen düşündirilmeýär, soňa görä-de, biziň pikirimizçe, şereketi ýatyrmak hakynda talap etmek hukugynyň ýüze çykmagy üçin jaýyň weýran bolmak sebäpleriniň ähmiýeti ýokdur. Jaýyň ýarysyndan gowragy weýran bolan mahalynda, eger-de çykdaýlary haýsydyr bir ätiýaçlandyryş edarasy ýa-da üçünji şahs öz üstüne almadyk bolsa, jaýyň durkunyň täzelenmegini talap etmek bolmaýar (TRK-nyň 231-nji maddasynyň 2-nji bendi).

230 madda. Ýaşaýyş jaý eýesiniň hukuklary

1. **Ýaşaýyş jaýynyň eýesi özüniň eýeçiligindäki jaýyň böleklerini öz islegine görä peýdalanyp biler we beýleki şahslaryň jaýyň şol böleklerine edýän islendik täsirini, eger şunuň ýaly hereket arkaly kanuny ýa-da üçünji şahslaryň hukuklaryny bozmasa, aradan aýryp biler.**

2. **Ýaşaýyş jaý eýeleriniň her biriniň şu Kodeksiň 231-nji we 232-nji maddalaryna laýyklykda umumy eýeçilikden peýdalanmaga hukugy bardyr. Umumy eýeçilikden başga hili peýdalanmak üçin her bir jaý eýesine şu Kodeksiň 225-nji maddasynyň kadalary boýunça degişli paý berilmelidir.**

3. **Şu maddanyň 1–2-nji punktlarynda görkezilen meseleler ýaşaýyş jaýlarynyň eýeleriniň şereketi hakyndaky düzgünnama arkaly jikme-jik düzgünleşdirilýär, bu düzgünnama bolsa şu Kodeksiň 236-nji maddasynyň 4-nji punktunyň «a» kiçi punktuna laýyklykda ýaşaýyş jaý eýeleriniň şereketiniň başlygy tarapyndan hödürlenilýär we ýaşaýyş jaý eýeleriniň umumy ýygnaýy tarapyndan tassyklanylýar.**

1. Hususy eýeçilikden erkin peýdalanmak

Ýaşaýyş jaýlarynyň eýeleriniň arasyndaky özara gatnaşyklary düzgünleşdirýän in möhüm kada TRK-nyň 230-njy maddasynda bardyr. Oňa laýyklykda «Ýaşaýyş jaýynyň eýesi özüniň eýeçiligindäki jaýyň böleklerini öz islegine görä peýdalanyp biler we beýleki şahslaryň jaýyň şol böleklerine edýän islendik täsirini, eger şunuň ýaly hereket arkaly kanuny ýa-da üçünji şahslaryň hukuklaryny bozmasa, aradan aýryp biler». Ýaşaýyş jaýlarynyň her bir eýesi umumy eýeçilikden diňe öz paýyna laýyklykda peýdalanyp biler (TRK-nyň 232-nji maddasynyň 1-nji bendi). Ýaşaýyş jaýlary we ýaşaýyş otaglary raýatlaryň hemişelik ýaşamagy üçin niýetlenilýär. Eýeçilik hukugynda ýaşaýyş jaýlary bolan raýatlar olardan aýratynlykda ýa-da masgalasy bilen bilelikde ýaşamak üçin olardan peýdalanmaga ýa-da olary kireýine bermek üçin peýdalanmaga haklydyrlar. Ýöne olarda senagat önümçiliklerini ýerleşdirmeklige ygtyýarly däldirler. Ýaşaýyş jaýlarynda senagat önümçiliklerini ýerleşdirmek beýleki ýaşaýyş jaýynyň eýeleri üçin hem gadagandyr. Ýaşaýyş jaýlarynda bar bolan, söwda, önümçilik, hat-ýazuw, senagat häsiýetli bolmadyk durmuş hajatlary üçin niýetlenen ýaşaýyş däl jaýlaryň peýdalanlymagy ýaşaýyş jaýlaryny peýdalanmagyň we ýaşaýyş jaýyny hem-de öýüň ýanyndaky çägi peýdalanmak Kadalaryny bozmaly däldir, jaýda ýaşaýanlara we ulanýanlara ýer bölegini peýdalanýanlara zyýan ýetirmeli däldirler. Kanun üçünji şahslaryň hukuklaryny bozýan islendik başga hereketi hem gadagan edýär

2. Umumy eýeçilikden peýdalanmak

Köpöýli jaýda umumy eýeçilikden peýdalanmaklygyň meseleleri TRK-nyň 231-nji we 232-nji maddalary bilen jikme-jik düzgünleşdirilýär. Umumy eýeçilikden kanunyň ýokarda agzalan kadalarynda göz önünde tutulandakydan başgaça peýdalanmak üçin, eger bu ýaşaýyş jaýynyň beýleki eýeleriniň bähbitlerine zyýan ýetirmezden mümkin bolsa, ýaşaýyş jaýynyň eýesine TRK-nyň 225-nji maddasynyň kadalary boýunça onuň umumy eýeçilikdäki paýy bölünip berilmelidir.

3. Jaý eýeleriniň şereketi hakynda düzgünnama

Düşündirilýän maddanyň 1-nji we 2-nji bentlerinde görkezilen meseleleri düzgünleşdirmek üçin eýeleriň umumy ýygnaýy tarapyndan bu şereket hakyndaky düzgünnama tassyklanylýar. Onda jaýy peýdalanmak bilen baglanyşykly meseleler has jikme-jik söhlelendirilip bilner. Şereketiň onuň başlygy wekilçilik edýär, ol hem ýaşaýyş jaýynyň eýeleriniň umumy ýygnaýynda saýlanylýar.

231 madda. Ýaşaýyş jaý eýesiniň borçlary

1. Ýaşaýyş jaý eýeleriniň her biri şu aşakdakylara borçludyr, ýagny:

1. özünü individual eýeçiligindäki jaý bölekleri jaý eýeleriniň bilelikde ýaşamak kadalaryny bozmaz ýaly we olara zeel ýetirmez ýaly ýagdaýda saklamaga we peýdalanmaga;
 2. özünüň jaýda ýerleşen kärhanasynda işleýän şahslaryň
ýa-da özünüň individual eýeçiligindäki ýa-da umumy eýeçilikdäki ýer uçaşogyny ýa-da jaý bölegini peýdalanmaga berýän şahslarynyň «a» kiçi punktunda beýan edilen borçlary berjaý etmegi hakynda alada etmäge;
w) özünüň individual eýeçiliginde bolýan jaý böleklerine we umumy eýeçilige täsir edilmegine ýol bermäge, eger bu täsir «a» we «b» kiçi punktларында göz önünde tutulan şertlere laýyk gelýän bolsa şeýtmäge;
g) umumy eýeçiligi degişli ýagdaýa getirmek we ýeňil bejeriş işlerini geçirmek üçin zerur bolsa, ygtyýarly şahslaryň individual eýeçilikdäki jaý böleklerine girmäge we olardan peýdalanmaga rugsat bermäge; şunda ýeten zeeliň öwezini tölenilmäge degişlidir;
d) kommunikasiýa we üpjünçilik setlerini gurnamak üçin zerur bolan çäreleriň geçirilmegine ýol bermäge. Şonuň ýaly çäreler öz peýdasy üçin durmuşa geçirilýän jaý eýesi şunda ýeten zeeliň öwezini tölemäge borçludur.
2. Eger jaýyň ýarysyndan köprügi weýran bolan bolsa, ýeten zeel hem strahowaniýe şertnamasy bilen ýa-da gaýry usul bilen üpjün edilmedik bolsa, onda jaýyň durkuny täzelemek talap edilip bilinmez. Şunuň ýaly halatda şereket ýatyrylýar.

1. Ýaşaaýş jaýlaryň eýeleriniň borçlarynyň sanawy

Düşündirilýän maddanyň 1-nji bendi, kanun çykaryjynyň pikirine görä, ýaşaaýş jaýynyň eýeleriniň wajyp diýip hasap edilen borçlarynyň birnäçesiniň sanawyny özünde jemleýär.

A. Individual eýeçiligiň goralmagy

Ýaşaaýş jaýynyň eýesi bilelikde ýaşamak kadalaryny bozmazdan we beýleki ýaşaaýş jaýynyň eýelerine zeel ýetirmezden öz eýeçiligindäki ýaşaaýş jaýyny peýdalanmaga borçludur. Mysal üçin ýaşaaýş jaýynyň eýesiniň öz eýeçiligindäki ýaşaaýş jaýynda beýleki ýaşaaýş jaýlaryň giçe birahat bolmagyna getirýän enjamlary goýmaga haky ýokdur.

B. Ýaşaaýş jaý eýesiniň işgärleriniň borçlary.

“a” bentde göz önünde tutulan borçlar, eger ýaşaaýş jaý eýesiniň kärhanasy şol jaýda ýerleşen bolsa, ol kärhananyň işgärlerine hem degişlidir, mysal üçin gözelligi salony. Şeýle ýagdaýda jaý eýesi bu binada ýerleşen öz kärhanasynda işleýänleriň ýa-da öz jaýynyň bellibir bölegini bermek bilen işledýänleriniň “a” bentde göz önünde tutulan borçlary berjaý etmeginiň aladasyny etmelidir.

W. Jaýlara girmeginiň elýeterliligini üpjün etmek Mundan başga-da, ýaşaaýş jaýynyň eýesinde jaýyň saklanýlmagyny üpjün etmek bilen baglanyşykly işleri geçirmek, kommunikasiýalar ulgamyny oturtmak we üpjün etmek ýa-da gündelik abatlamany geçirmek üçin ygtyýarly adamlaryň jaýlara girmeginiň elýeterliligini üpjün etmek borjy ýatandyr.

G. Zyýanyň öweziniň dolunmagyna bolan hukuk

Eger ýokarda agzalan çäreleri geçirmeginiň barşynda ýaşaaýş jaýynyň eýesine maddy zyýan ýetirilse, onda ol raýat kanunçylygynyň kadalaryna laýyklykda öwezini dolunmaga degişlidir. Eger bu çäreler anyk ýaşaaýş jaýynyň eýesiniň peýdasynda geçirilse, onda ýüze çykan zyýanyň öwezini dolmak borjy peýdasynda çäreler geçirilen ýaşaaýş jaýynyň eýesiniň üstüne düşýär.

2. Ýaşaaýş jaýynyň eýeleriniň şereketini ýatarmagyň esaslary

Düşündirilýän maddanyň 2-nji bendinde ýaşaaýş jaýynyň eýeleriniň şereketiniň ýatyrylyp bilinjek halaty görkezilen. Düşündirilýän kada laýyklykda, ol eger jaýyň ýarysyndan gowragy weýran bolsa, dikeltmek ätiýaçlandyрма bilen (ätiýaçlandyryjy guramada ätiýaçlandyrylmadyk bolsa) ýa-da haýsydyr bir başga usul bilen üpjün edilmese ol mümkindir. Diňe şu ýagdaýda ýaşaaýş öýüniň eýesi ýa-da ýaşaaýş jaýynyň eýeleri jaýy doly dikeltmek üçin onuň durkunyň täzelenilmegini talap edip bilerler.

232 madda. Umumy eýeçilikden peýdalanmak hukugy

1. **Ýaşaaýş jaý eýeleriniň her biri öz paýyna laýyklykda umumy eýeçilikden peýdalanyp biler.**
2. **Ýaşaaýş jaý eýeleriniň her biri jaýda özünüň ýaşaaýş otagynyň nähili ýerleşendigine garamazdan, umumy eýeçilikdäki çykdajylary, hususan-da öýi degişli ýagdaýda saklamak, bejermek, dolandyrmak we umumy eýeçiligi bilelikde peýdalanmak baradaky çykdajylary öz paýyna laýyklykda tölemäge beýleki jaý eýeleriniň önünde borçludur.**

3. **Öyi degişli ýagdaýda saklamak we ýeňil bejeriş işlerini geçirmek bilen baglanyşykly bolmadyk çäreler üçin ses bermedik jaý eýesiniň sonuň ýaly çäreler netijesinde çekilen çykdaýlary tölemek borjy ýokdur. Şol çärelerden gelip çykýan netijelerden peýdalanmagy onuň talap etmäge haky ýokdur.**

4. **Paý şu Kodeksiň 225-nji maddasyna laýyklykda kesgitlenilýär.**

1. **Umumy eýeçilik obýektlerinden peýdalanmak hukugy** Her bir ýaşaýyş öýüniň eýesine köpöýli jaýda umumy eýeçilikden onuň paýyna laýyklykda peýdalanmak hukugy berilýär. Köpöýli ýaşaýyş jaýdaky hususy öýüň eýesiniň jaýyň umumy meýdandaky paýy onuň ýaşaýyş jaýynyň meýdanlaryndan ugur alnyp kesgitlenilýär. Şunda goşmaça hojalyk jaýynyň we gurluşygyň (ýerzemininiň we beýlekileriň) meýdany umumy ýaşaýyş meýdanynyň üçden bir bölegine deňeçerlikde çaklanylmaga degişlidir (TRK-nyň 225-nji maddasynyň 1-nji bendi we düşündiriş berilýän maddanyň 4-nji bendi).

2. **Umumy eýeçilikdäki obýekti saklamak boýunça çykdaýylar**

Şunda ýaşaýyş jaýlarynyň ähli eýeleri öz paýyna laýyklykda jaýy göwnejaý ýagdaýda saklamak, abatlamak we dolandyrmak boýunça çykdaýylary çekmäge borçludylar (TRK-nyň 232-nji maddasynyň 2-nji bendi). Meselem binany goramak üçin ýa-da liftiň işlemegini üpjün etmek üçin çykdaýylar. Şu çykdaýylaryň ýaşaýyş jaýyny saklamak üçin harajat edilmegi hökmandyr. Şundan umumy eýeçilik boýunça zerur çäreleriň umumy peýda gönükdirilendigi gelip çykýar, şoňa görä-de, hemmeler olary geçirmek boýunça çykdaýylary çekmelidirler (TRK-nyň 232-nji maddasynyň 2-nji bendi). Eger ýaşaýyş jaýlarynyň eýeleriniň ýygnagy, jaýy göwnejaý ýagdaýda saklamak bilen zerurlygyndan artyk ýa-da gündelik abatlamadan artyk jaýy döwrebaplaşdyrmak boýunça çäreleriň geçirilmelidigi hakynda karar kabul etse, onda bu çäreleriň tarapyna ses bermedik ýaşaýyş jaýynyň eýeleri şeýle çäreleriň netijesinde çekilen çykdaýylaryň öwezini dolmaýarlar (TRK-nyň 232-nji maddasynyň 3-nji bendi). Zerur abatlamakdan we jaýy göwnejaý ýagdaýda saklamakdan artyk çäreleriň geçirilmegi hakynda karar ýaşaýyş jaýynyň eýeleriniň köplügi bilen we azlygyň pikiriniň garşysyna hem kabul edilip bilner, ýöne bu çäreler üçin çykdaýylary diňe bu çäreleriň tarapyna ses beren ýaşaýyş jaýynyň eýeleri özläriniň umumy eýeçilikdäki paýlaryna laýyklykda çekýärler (TRK-nyň 232-nji maddasynyň 3-nji we 4-nji bentleri). Beýleki bir tarapdan bu çäreleriň geçirilmegine garşy bolanlar geçirilen çäreleriň netijesinden peýdalanmaga hukugy ýokdur. Mysal üçin, ýaşaýyş jaýdaky öýleriň eýeleri jaýyň öňünde dalbar gurmak kararyna gelenler, emma öý eýeleriniň käbiri muňa garşy bolan. Şu ýagdaýda garşy bolanlaryň bu dalbardan peýdalanmaga hukugy ýokdur.

233 madda. Şereket ýatrylanda paýlary kesgitlemek

Şereket ýatrylan mahalynda umumy eýeçilige eýelik edýänleriň paýlary olaryň ýaşaýyş jaýlarynyň şereket ýatrylan pursadyndaky gymmatyna laýyklykda kesgitlenilýär. Eger ýaşaýyş jaýyň eýesi tarapyndan goldanylmadyk çäreleriň netijesinde umumy eýeçilikdäki paýyň gymmaty üýtgän bolsa, onda sonuň ýaly üýtgetmeler bu paýyň gymmatyna baha berlen mahalynda nazara alynmaýar.

1. Umumy düzgünler

Köpöýli jaýyň umumy meýdanlary, jaýyň göteriji konstruksiýalary, birden köp öýe hyzmat edýän, öýüň çäkleriniň daşyndaky ýa-da içindäki mehaniki, elektrik, sanitariýa-tehniki we beýleki enjamlary umumy paý eýeçiligi hukugynda öýleriň eýelerine degişlidir. Öýüň eýesiniň ýaşaýyş jaýynyň umumy emlägindäki öz paýyny aýrybaşgalamaga, şeýle hem bu paýy öýe bolan eýeçilik hukugyndan aýratynlykda berilmegine eltýän beýleki hereketleri amala aşyrmaga haky ýokdur. Ýöne şereket ýatrylan mahalynda öý eýeleriniň paýy onuň ýatrylan pursadynda olaryň öýleriniň bahasyna laýyklykda kesgitlenmelidir. Şunda şereketiň agzasynyň umumy emläginiň bahasynyň üstüne emlägiň bahasynyň artmagyna getiren we olar tarapyndan gollanylan üýtgetmeler hem goşulýar.

Eger ýaşaýyş öýüniň eýesi umumy emlägiň gowulandyrylmagyna gatnaşmadyk bolsa, onda şereket ýatrylanda we paý kesgitlenende olar şereketiň bu çäräni goldan agzalaryna degişlidir. Şeýlelik bilen, eger gürrüň aýry-áýry agzalary şereketden çykarmak barada barman, şereketi ýatyrmak hakynda barýan bolsa, onda TRK-nyň 233-nji maddasyna laýyklykda, eýeleriň umumy eýeçilikdäki paýlary şereketiň ýatrylan pursadynda olaryň ýaşaýyş jaýlarynyň bahasyna laýyklykda kesgitlenýär. Ýöne eger umumy eýeçiligiň paýynyň bahasy ýaşaýyş jaýynyň eýesi tarapyndan goldanylmadyk çäreleriň netijesinde üýtgän bolsa, onda şeýle üýtgetmeler bu ýaşaýyş jaýynyň eýesiniň paýynyň bahasyna baha berlende nazara alynmaýar.

234 madda. Şereketden çykarmak

1. **Eger ýaşaýyş jaýynyň eýesiniň beýleki jaý eýeleriniň öňündäki borçlaryny gödek bozmagy onuň bilen bile şereketi mundan beýläk dowam etdirmek bolmajak ýagdaýa getiren bolsa, beýleki jaý eýeleri ýaşaýyş meýdanynyň özüňden aýyrmagyny ondan talap edip bilerler.**

2. **Şu aşadaky ýagdaýlarda onuň ýaly talap üçin esaslar bar diýlip hasap edilýär, ýagny:**

1. **ýazmaça duýdurýş edilendigine garamazdan, ýaşaýyş jaýynyň eýesi şu Kodeksiň 231-nji maddasynda göz öňünde tutulan borçlary gödek bozýan bolsa;**

2. **ýaşaýyş jaýynyň eýesi şu Kodeksiň 232-nji madda-synda göz öňünde tutulan puly tölemegi üç aýdan artyk wagta çekdirýän bolsa we jemi bergisi onuň bütün ýaşaýyş jaýynyň gymmatynyň üç prosentinden geçýän bolsa, onuň ýaşaýyş jaýy krediti üpjün etmegiň serişdesi bolup hyzmat edip biljek bolsa, bank oňa kredit berip bilerdi.**

3. Şu maddanyň birinji böleginde görkezilen talaplar baradaky karar ses bermek hukugy bar şahslaryň üçden iki böleginden ybarat köplügi bilen kabul edilýär.

1. Umumy düzgünler

Eger ýaşayş jaýynyň eýesi beýleki eýeler babatda öz borçlaryny gödek görnüşde bozýan bolsa we onuň bilen şereketi dowam etdirmek mümkin bolmadyk ýagdaýyna eltse, onda beýleki eýeler ony şereketden çykaryp bilerler. Ýöne islendik eýäniň öz-özünden şereketiň agzasy bolup durýandygyna görä, TRK-nyň 234-nji maddasynyň 1-nji bendi ony şereketden çykarmak üçin onuň eýeçiliginiň hökmany ýagdaýda aýrybaşgalamaklygyny göz önünde tutýar. Kanunyň bu kadasy düzgün bozujydan ýaşayş jaý meýdanyny aýrybaşgalamak talabyny etmek hukugyny şereketiň agzalaryna berýär. Mysal üçin, muňa jaýy göwnejaý ýagdaýda saklamak we gündelik abatlamak boýunça ýa-da 232-nji maddada göz önünde tutulan töleg boýunça bergi ýa-da şu Kodeksiň 231-nji maddasynda göz önünde tutulan borçlaryň bozulmagynyň ýazmaça duýduryşyndan soň bergi bilen baglanyşykly borçlaryň gödek bozulmalary sebäp bolup biler.

2. Şereketden çykarmagyň esaslary

TRK-nyň 234-nji maddasynyň 2-nji böleginde şereketden şereketiň agzalarynyň çykarylmagyna ýol berilýän halatlaryň sanawy berlen. Olara şu aşadakyklar degişlidir:

1. TRK-nyň 231-nji maddasynda göz önünde tutulan borçlaryň bozulmagy we bu düzgün bozmalaryň önüni almak hakynda ýazmaça duýduryş, mysal üçin, bilelikde ýaşamak kadalarynyň bozulmagy we ýaşayş jaýynyň eýesiniň özi ýa-da ýaşayş jaýynyň eýesi üçin işleýän üçünji taraplar tarapyndan beýleki goňsulara zyýanyň ýetirilmegi ýaly, beýleki ýaşayş jaýynyň eýeleriniň umumy eýeçilikden peýdalanmagyň yzygiderli önüni alynmagy we ş.m.;

2. TRK-nyň 232-nji maddasynda göz önünde tutulan hökmany çykdaýlaryň töleginiň üç aýdan köp wagtyň dowamynda yza çekdirilmegi. TRK-nyň 232-nji maddasyna laýyklykda, hökmany çykdaýlaryň töleginiň üç aýdan köp wagtyň dowamynda tölenmän yza çekdirilmeginden başga-da, ýaşayş jaýyny saklamagyň harajatlary üçin bankdan karz alyp bolýandygyna garamazdan, umumy berginiň möçberiniň ýaşayş jaýyň umumy bahasynyň üç göteriminden geçmegi hökmandyr.

3. Şereketden çykarmak hakynda kararyň kabul

edilmegi

Ýaşayş jaýynyň eýesini şereketden çykarmak hakynda karar ses hukugyna eýe bolan agzalaryň üçden iki böleginiň sesleriniň köplügi bilen kabul edilýär (3-nji bölek). Bu ýerde bir zada üns bermek zerur, ýagny munda ýygnağa gatnaşýan adamlaryň sany göz önünde tutulýarmy ýa-da ýaşayş jaý eýeleriniň sanaw boýunça düzümi. Eger şereketiň tertipnamasynda bu mesele ýörite düzgünleşdirilmedik bolsa, onda ses bermäge hukugy bolan hususyýetçileriň umumy sanynyň üçden iki böleginiň ses bermeginden nazar almaly. Kada görä, öz garşysyna çözgüt kabul edilýän şahs ses bermeklige gatnaşmaýar.

§ 3. DOLANDYRMAK

235 madda. Ýaşayş jaý eýeleriniň şereketindäki dolandyryş organlary

Umumy eýeçiligi dolandyrmak işi şu Kodeksiň 236 — 240-nji maddalaryna laýyklykda ýaşayş jaý eýeleriniň üstüne ýüklenilýär we şu Kodeksiň 241 – 243-nji maddalaryna laýyklykda ýaşayş jaý eýeleriniň şereketiniň başlygynyň üstüne ýüklenilýär, maslahat beriji geňeş döredilen mahalynda bolsa dolandyryş işi şu Kodeksiň 244-nji maddasyna laýyklykda amala aşyrylýar.

Şereketi dolandyryan edaralar – umumy ýygnaç we maslahat beriş geňeşi. Diňe jaýlaryň eýeleri şereketiň agzalary bolup bilerler. Öý eýeleriniň şereketde agzalygy onuň bellige alnan pursadyndan başlap ýüze çykýar. Şondan soň köpöýli jaýda ýaşayş jaýyny edinen ähli şahslar jaýa eýeçilik hukugy ýüze çykan badyna onuň agzalary bolýarlar. Ýaşayş jaýyny satyn almak-satmak geleşiginiň döwlet tarapyndan bellige alnan pursadyndan başlap, onuň alyjysy haýsydyr bir ýörite amallar bolmazdan öz-özünden şereketiň agzasy diýlip hasap edilýär. Düşündirilýän madda laýyklykda umumy eýeçiligi dolandyrmak ýaşayş jaýlarynyň eýelerine, ýaşayş jaýynyň eýeleriniň şereketiniň başlygyna we eger bar bolsa maslahat beriş geňeşine ýüklenilýär. Kanun şereketde birleşen eýeleriň hukuklaryny goramagyň, ýaşayş jaýyna hyzmat etmek we abatlamak boýunça işleri maliýeleşdirmäge ilaty çekmegiň usuly hökmünde, ýaşayş jaýyny saklamak üçin çykdaýlardan döwleti we ýerli öz-özüňi dolandyryş edaralaryny boşatmaga mümkinçilik berýän, edilýän hyzmatlaryň bahasyna we hiline täsir etmegiň guraly hökmünde aýratyn ähmiýet berýär. Mundan başga-da, şereketler tarapyndan geçirilýän serişde tygşytlajy çäreleriň toplumu suwuň, gazyň we beýleki energiýa serişdeleriniň ödelmedik çykdaýlarynyň önüni almagyň hasabyna serişdeleriň sarp edilişiniň möçberini ep-esli azaltmaga mümkinçilik berýär. Köpöýli jaýy dolandyrmak raýatlaryň ýaşamagynyň amatly we howpsuz şertlerini köpöýli jaýda umumy emlägiň göwnejaý saklanylmagyny, görkezilen emläkden peýdalanmagyň meseleleriniň çözülmegini hem-de şeýle jaýda ýaşayan raýatlara jemagat hyzmatlarynyň berilmegini üpjün etmelidir.

236 madda. Umumy eýeçiligi dolandyrmak

1. **Umumy eýeçiligi dolandyrmak işi, eger şu Kodeksde ýa-da ýaşayyş jaý eýeleriniň ylalaşygynda başga hili kesgitlenilmedik bolsa, ýaşayyş jaý eýeleriniň üstüne bilelikde ýüklenilýär.**
2. **Ýaşayyş jaý eýeleriniň her biri beýleki jaý eýeleriniň razyçylygyny alman, umumy eýeçilige gös-göni howp salýan zeletiň önüni almak üçin zerur çäreleri görmäge haklydyr. Bu jaý eýesiniň eden çykdajylarynyň özüne tölenilmegini talap etmäge haky bardyr.**
3. **Ýaşayyş jaý eýeleriniň her biri dolandyryşyň gazanylan ylalaşyklara we kabul edilen çözgütlere laýyk amala aşyrylmagyny, eger ylalaşyklar we çözgütler ýok bolsa, onda ýaşayyş jaý eýeleriniň umumy bähbitlerine laýyk amala aşyrylmagyny talap edip biler.**
4. **Ýaşayyş jaý eýeleriniň umumy bähbitlerine laýyk gelýän degerli derejede dolandyrmaga, hususan-da şu aşakdakylar degişlidir:**
 1. **ýaşayyş jaý eýeleriniň şereketi baradaky düzgün-namanyň we içerki düzgün-tertibiň kabul edilmegi;**
 2. **umumy eýeçiligiň degişli derejede saklanylmagy we onda ýeňil bejeriş işleriniň geçirilmegi, eger munuň özi jaýyň ýaşamak üçin ýaramly bolmagyny üpjün etmek üçin zerur bolsa;**
 - w) **umumy eýeçiligiň degişli suratda strahowaniýe edil-megi;**
 - g) **jaýy talaba laýyk derejede saklamak üçin serişde top-lanylmagy;**
 - d) **hojalyk planynyň kabul edilmegi;**
 - ýe) **ýaşayyş jaý eýeleriniň peýdasyna kommunikasiýa we üpjünçilik setlerini gurnaşdyrmak üçin zerur bolan ähli çäreleriň durmuşa geçirilmegi.**

1. Umumy düzgünler

Düşündirilýän maddanyň kadasyna laýyklykda, eger kanun tarapyndan ýa-da ýaşayyş jaýynyň eýeleriniň ylalaşmagy bilen başgaça kesgitlenmedik bolsa, umumy eýeçiligi dolandyrmak ýaşayyş jaýlarynyň ähli eýeleri tarapyndan bilelikde amala aşyrylýandygy baradaky ýörelge hereket edýär, (TRK-nyň 236-njy maddasynyň 1-nji bendi).

Sonuň bilen birlikde ýaşayyş jaýynyň eýelerine çekilen çykdajylaryň öwezini dolmak hukugyny saklap galmak bilen umumy eýeçilige howp salýan zyýanyň önüni almak üçin gaýragoýulmasyz çäreleri görmekde bellibir özbaşdaklyk berilýär (TRK-nyň 236-njy maddasynyň 2-nji bendi). TRK-nyň 236-njy maddasynyň 2-nji bendine laýyklykda, gyssagly ýa-da gaýragoýulmasyz halatlarda, her bir ýaşayyş jaýynyň eýesi beýleki ýaşayyş jaýynyň eýeleriniň deslapky razylygy bolmazdan umumy eýeçiligi saklamak boýunça zerur çäreleri görüp biler. Kanunyň bu düzgünleriniň manysyndan zyýanyň öwezini dolmak boýunça çäreleri görmek diňe bir hukuk däl-de, eýsem ýaşayyş jaýynyň eýesiniň borjy hem bolup durýandygyny çaklamak bolar.

2. Jaý eýesiniň hususy hukugy

Şeýle hem ýaşayyş jaýynyň eýesi, eger talaplar ýaşayyş jaýynyň eýeleriniň umumy bähbitlerine degişli bolsa, şereketiň ýolbaşçylygyndan ýaşayyş jaýynyň eýeleriniň umumy ýygnaгыnda kabul edilen ähli çözgütleriň ýerine ýetirilmegini talap edip biler (TRK-nyň 236-njy maddasynyň 3-nji bendi). Bu hakykat ýüzünde eýäniň beýleki hususyýetçileriň razylygy bolmazdan, şereketiň başlygyndan kabul edilen çözgütleriň ýerine ýetirilmegini talap etmäge hukugynyň bardygyny aňladýar.

3. Umumy eýeçiligi talaba laýyk dolandyrmagyň mazmuny

Haýsy çäreleriň ýaşayyş jaýynyň eýeleriniň umumy bähbitlerine degişlidigi düşündirilýän maddanyň 4-nji bendinde kadalaşdyrylypdyr. Şoňa görä ähli şereketlerde şular üpjün edilmelidir:

1. **ýaşayyş jaý eýeleriniň şereketi baradaky düzgün-namanyň we içerki düzgün-tertibiň kabul edilmegi;**
 2. **umumy eýeçiligiň degişli derejede saklanylmagy we onda ýeňil bejeriş işleriniň geçirilmegi, eger munuň özi jaýyň ýaşamak üçin ýaramly bolmagyny üpjün etmek üçin zerur bolsa;**
 - w) **umumy eýeçiligiň degişli suratda strahowaniýe edilmegi;**
 - g) **jaýy talaba laýyk derejede saklamak üçin serişde toplanylmagy;**
 - d) **hojalyk planynyň kabul edilmegi;**
 - ýe) **ýaşayyş jaý eýeleriniň peýdasyna kommunikasiýa we üpjünçilik setlerini gurnaşdyrmak üçin zerur bolan ähli çäreleriň durmuşa geçirilmegi.**
- Şu çäreleriň talaba laýyk ýerine ýetirilmegi şereketiň başlygynyň üstüne ýüklenendir.

237 madda. Ýaşayyş jaý eýeleriniň ygtyýarlary

Ýaşayyş jaý eýeleri şu aşakdaký meseleleri bilelikde çözýärler:

1. **hojalyk we maliýe planlaryny düzmegi;**
2. **jaýy doly ýa-da kem-käs dikeltmegi;**
 - w) **içerki düzgün-tertip düzgünlerini we kadalaryny kabul etmegi;**

g) şereketiň başlygyny bellemegi we boşatmagy;
d) şereketiň başlygynyň hasabatlaryny diňlemegi; ýe) jaýy saklamak üçin edilmeli çykdajylaryň möçberini kesgitlemegi.

1. Umumy düzgünler

Düşündiriş berilýän maddada ýaşayş jaýynyň eýeleriniň hökmany bilelikde çözmeli meseleleriniň sanawy kesgitlenilýär. Kanun diňe has bir wajyp we köplenç halatlarda gaýtalanýan meseleleri agzap geçýär. Ýöne umumy ýygnaşmada jaýyň eýeleriniň hökmany gatnaşmagynda serelilmegine başga meseleleri hem goýmak bolar. Kada bolşy ýaly jaýyň eýeleriniň umumy ýygnaşmada kabul edilýän kararlar TRK-nyň 239-njy maddasynda göz önünde tutulan kadalara gabat kabul edilmelidir.

2. Jaý eýeleriniň ygtyýarlary

TRK-nyň 237-nji maddasynda laýyklykda diňe ýaşayş jaý eýeleriniň ygtyýarlygyna şu meseleleri çözmeklik girýär:

a) hojalyk we maliýe planlaryny düzmegi;

Hojalyk we maliýe planlary ýaşayş jaý eýeleriniň şereketiniň esasy hojalyk we maliýe resminamasy bolmak bilen onda, bir tarapdan, umumy eýeçilikdäki ýaşayş jaýyny saklamak üçin şereket tarapyndan çykdajy eden harajatlar görünýän bolsa, beýleki tarapdan jaý eýeleriniň hökmany tölegleri görünýär. Mundan başga-da, plan şereketiň işiniň ýerine ýetirilmegi üçin şereketiň başlygynyň esasy resminamasy bolup durýar. Hojalyk planynyň düzüliş tertibi TRKnyň 242-nji maddasynda görkezilendir.

b) jaýy doly ýa-da kem-käsleýin dikeltmegi; Jaýyň dikeldilmegi diýip, onuň doly ýa-da kem-käsleýin abatlanmagy barada aýdylýan mesele boýunça çözgüt kabul etmek hem diňe jaý eýeleriniň ygtyýaryna girýär, çünki bu işler uly möçberdäki maýa goýumy bilen baglanyşyklydygy sebäpli, diňe öý eýeleri tarapyndan amala aşyrylyp bilner.

w) içerki düzgün-tertup düzgünlerini we kadalaryny kabul etmegi;

Içerki düzgün-tertup düzgünleri we kadalary şereketiň başlygynyň ygtyýarlyklaryny kadalaşdyrýan we öý eýeleriniň hukuklaryny we borçlaryny kesgitleýän möhüm resminama hasap edilýär. Kada bolşy ýaly bu resminama TRK-nyň wajyp düzgünleri goşulýar, şeýle hem öý eýeleriniň islegine görä şereketiň içerki düzgünleriniň beýleki guramaçylyk meselelerini goşup bolar.

g) şereketiň başlygyny bellemegi we boşatmagy;

Şereketiň başlygy öý eýeleriniň umumy ýygnaşmada saýlanylyp we boşadylyp bilner. Başlyklyga öý eýeleriniň arasyndan biri saýlanylyp bilner, şeýle hem bu işlerden baş çykarýan keseki adam hem bellenilip bilner.

d) şereketiň başlygynyň hasabatlaryny diňlemegi; Ýyllyk hasabatda şereketiň başlygynyň hasabat döwründe edilen işler baradaky hasabat diňlenilýär. Kada bolşy ýaly hojalyk we maliýe meýilnamanyň ýerine ýetirilişi bu hasabatyň esasyň düzyär.

ýe) jaýy saklamak üçin edilmeli çykdajylaryň möçberini kesgitlemegi.

Bu mesele hojalyk we maliýe meýilnamanyň bellibir bölegi bolup durýan-da bolsa, TRK-sy muny aýratyn bölüp, öý eýeleri üçin maliýe çykdajylaryň möhümligini nygtaýar.

1. madda. Ýaşayş jaý eýeleriniň ýygnaşy

1. **Ýaşayş jaý eýeleri özleriniň ýygnaşlarynda çözgütleri kabul edýärler.**

2. **Çözgüdiň hakyky bolmagy üçin onda garaljak meseleleriň ýygnaşyň çagyryljak wagtyna çenli eýýäm yglan edilmegi zerurdyr.**

3. **Eger ýaşayş jaý eýeleri özleriniň çözgüt baradaky razýçylygyny ýazmaça beýan etseler, onda çözgüt ýygnaşsyz hem kabul edilip bilner.**

Köpöýli jaýda umumy eýeçiligi dolandyrmak boýunça kararlary kabul edýän ygtyýarly edara ýaşayş jaýynyň eýeleriniň ýygnaşydyr, ol ýaşayş jaýlaryň eýeleriniň şereketi diýlip atlandyrylýar (TRK-nyň 229-njy maddasy). Ýaşayş jaýynyň eýeleriniň ýygnaşynda çagyrylmagyna çenli şereketiň başlygy ýygnaşyň ara alnyp maslahatlaşyljak nährsesini önünden yglan etmelidir. Çözgüt ýygnaşmada ýaşayş jaýynyň eýeleri tarapyndan kabul edilýär. Ýygnaşa çakylyk öz wagtynda gowşurylmalydyr, onda ýygnaşyň wagty, geçirilýän ýeri we temalary takyk görkezilmelidir. Diňe şu ýagdaýda kanun ýygnaş tarapyndan kabul edilýän çözgütleriň hakykylygyny ykrar edýär. Munuň özi, biziň pikirimizçe, her bir

ýaşaýyş jaýynyň eýesiniň taýýarlanmaga we ara alnyp maslahatlaşylýan mesele boýunça öz nukdaý nazaryny aňlatmaga mümkinçiligi bolmagy üçin edilyär.

Şonuň bilen birlikde, ara alnyp maslahatlaşylýan mesele boýunça ýaşaýyş jaýlarynyň eýeleri tarapyndan ýygnaç çagyrmazdan çözgüt kabul etmek mümkinçiligi hem Kanun tarapyndan göz önünde tutulandyr. Munuň üçin ýaşaýyş jaýlarynyň eýeleriniň şeýle çözgüdiň kabul edilmegine özüniň razylgy hakynda ýazmaça mälim etmekleri gerek (TRK-nyň 238-nji maddasynyň 3-nji bendi). Şeýle mümkinçilik TRK-nyň 230-njy maddasynyň 3-nji bendine laýyklykda öý eýeleriniň şereketi baradaky Düzgünnamada göz önünde tutulyp bilner.

2. madda. Ýaşaýyş jaý eýeleriniň ýygnaçyny çagyrmak

1. **Ýaşaýyş jaý eýeleriniň ýygnaçy ýylda azyndan bir gezek şereketiň başlygy tarapyndan çagyrylýar.**

2. **Ýaşaýyş jaý eýelerinden dörtde bir böleginden köprägi ýygnaç çagyrylmagyny talap eden mahalynda hem ýygnaç şereketiň başlygy tarapyndan çagyrylýar. Eger şereketiň başlygy ýok bolsa ýa-da öz borçlaryny bozup, ýygnaç çagyrmakdan boýun gaçyrýan bolsa, onda ýygnaç ýaşaýyş jaý eýeleriniň biri tarapyndan hem çagyrylyp bilner.**

3. **Ýygnaç, eger gaýragoýulmasyz zerurlyk bolmasa, ýygnaç çagyrmagyň zerurlygy hakynda ýazmaça arza berlenden soň bir hepde möhlet içinde çagyrylýar.**

4. **Eger ýygnaç başgaça çözmese, ýygnaçy başlyk alyp barýar.**

5. **Ýygnaç tarapyndan kabul edilen çözgüt protokolda görkezilýär, protokol bolsa ýygnaçyň başlygy ýa-da derňew komissiýasynyň başlygy tarapyndan düzülýär. Ýaşaýyş jaý eýeleriniň her biriniň protokoly barlamaga haky bardyr.**

1. Umumy düzgünler

Kanun tarapyndan ýaşaýyş jaýlaryň eýeleriniň ýygnaçyny çagyrmagyň döwürleýinligi kesgitlenilipdir. Ol şereketiň başlygy tarapyndan ýylda azyndan bir gezek ýa-da zerur mahalynda eýeleriň $\frac{1}{4}$ böleginden köpüsiniň başlangyjy boýunça çagyrylýar. Şereketiň başlygy bolmadyk mahalynda ol eýeleriň biri tarapyndan hem çagyrylyp bilner.

Ýygnaçy çagyrmazdan ozal ony çagyrmak hakynda eýeleriň ýazmaça arzasy bolmalydyr. Eýeleriň zerur sanyndan ýygnaçy çagyrmak hakynda arza gelip gowşandan soň ýygnaç bir hepdeden gijä galman çagyrylmalydyr. Eger ýygnaçyň garamagyna goýulýan meseläni gaýra goýup bolmaýan bolsa, onda ol mümkin boldugyça, has ir çagyrylmalydyr.

Kada bolşy ýaly, ýygnaç şereketiň başlygy tarapyndan alnyp barylýar. Ýöne ýygnaç, ýygnaçy alyp barmagy ýaşaýyş jaýynyň başga eýesine hem tabşyryp biler.

2.Ýygnaçyň teswirnamasy

Ýygnaçy geçirmegiň barşynda teswirnama ýöredilýär, ol ýygnaçyň başlygy ýa-da derňew toparynyň başlygy tarapyndan düzülýär. Her bir ýaşaýyş jaýynyň eýesine teswirnama bilen tanyşmak we zerur mahalynda öz belliklerini getirmek mümkinçiligi berilmelidir. Ýygnaçyň teswirnamasy bilen tanyşmagyň möhleti we belliklere garamagyň tertibi kanun bilen kesgitlenen däldir. Biziň pikirimizçe, bu mesele şereket hakyndaky Düzgünnamada görkezilmelidir.

240 madda. Ýygnaçyň çözgüt kabul etmek ygtyýary

1. **Çözgüt kabul edilen mahalynda jaý eýeleriniň her biriniň bir sesi bardyr. Eger bir ýaşaýyş jaýynyň birnäçe eýesi bar bolsa, onda olar ses bermek hukugyny diňe bilelikde peýdalanyp bilerler.**

2. **Eger ýygnaç ýaşaýyş jaýlarynyň ses bermäge hukugy bar eýeleriniň ýarysyndan köprägi gatnaşýan bolsa, onda ýygnaçyň çözgüdi kabul etmäge haky bardyr.**

3. **Eger şu maddanyň 2 punktuna laýyklykda, ýygnaçyň çözgüt kabul etmäge haky bolmasa, onda başlyk şol öňki gün tertibi bilen täze ýygnaçy çagyryp biler. Bu ýygnaçyň oňa näçe adamyň gatnaşýandygyna garamazdan, çözgüt kabul etmäge haky bardyr, bu barada bolsa ýygnaç çagyrylan mahalynda ygylan edilmelidir.**

4. **Ýaşaýyş jaý eýesiniň, eger çözgüt umumy eýeçiligi dolandyrmak hakynda bu jaý eýesi bilen baglaşylan geleşige ýada beýleki jaý eýeleri bilen jedellere degişli bolan halatynda ýada ýaşaýyş jaýyny özünden aýyrmaga borjy jaý eýesiniň üstüne ýüklenilen halatynda ses bermäge hukugy ýokdur.**

5. **Eger şu Kodeksde ýa-da ýaşaýyş jaý eýeleriniň şereketi hakyndaky Düzgünnamada başga zat göz önünde tutulmadyk bolsa, onda çözgüt sesleriň ýönekeý köplügi bilen kabul edilyär.**

1. Bir ýaşaýyş jaýynyň eýesi – bir ses

Ýygnaçda her bir ýaşaýyş jaýynyň eýesiniň bir sesi bardyr; eger bir ýaşaýyş jaýynyň birnäçe eýeleri bar bolsa, olar ses hukugyny diňe bir ses hökmünde peýdalanyp bilerler, çünki TRK-nyň 221-nji maddasynyň 3-nji bendine laýyklykda köpöýli jaýdaky ýaşaýyş jaýynyň eýeleriniň sesleriniň sany şol jaýdaky öýleriň sanyna laýyk gelýär.

2. Ýygnaçyň kworumy we onda çözgütleri kabul etmek

Eger kanun bilen ýa-da ýasaýys jaýynyň eýeleriniň şereketi hakyndaky düzgünnama bilen başgaça göz önünde tutulmadyk bolsa, çözgüt sesleriň ýönekeý köplügi bilen kabul edilýär. Eger ýygnağa ýasaýys jaýlarynyň eýeleriniň ýarysyndan gowragy gatnaşýan bolsa, ýygnak karar kabul etmäge ygtyýarlydyr. Eger ýygnakda ýeterlik kworum bolmasa hem, ýygnagy karar kabul etmäge ygtyýarly bolar ýaly edip bolýar. Çünki TRK-nyň 240-njy maddasynyň 3-nji bendine laýyklykda, şol bir gün tertipli başga ýygnak, hatda eger oňa ýasaýys jaýynyň ähli eýeleriniň ýarysyndan azysy gatnaşsa-da, karar kabul etmäge ygtyýarlydyr. Şeýle ýagdaýda şereketiň başlygy şol bir wagtda birinji ýygnagy çagyrmak bilen goşmaça şol günde – mysal üçin 30 minut gij, geçirilýän başga ýygnaga çakylygy goşmaça iberip biler. Dogrusy, çakylyk TRK-nyň 240-njy maddasynyň 3-nji bendine laýyklykda, ýygnagyň hukuk netijesi baradaky görkezmäni, ýagny ýasaýys jaýynyň eýeleriniň köplügi bolmadyk mahalynda hem ýygnagyň kararlary kabul etmäge ygtyýarlylygyny görkezmelidir.

3. Ses hukugyndan mahrum etmek

Kanun tarapyndan ýasaýys jaýynyň eýesini ses hukugyndan mahrum etmegiň halatlary getirilen. Birinjiden, eger mesele umumy eýeçiligi dolandyrmak hakynda ýasaýys jaýynyň eýesi bilen baglaşylan geleşiklere degişli bolsa. Mysal üçin, eger ýasaýys jaýynyň eýeleriniň biri, umumy eýeçiligiň kesgitli bölegini dolandyrmak hakynda we ýygnagyň çözmäge ygtyýary bolan ýüze çykan haýsydyr bir jedelli meseleleri dolandyrmagyň barşynda şereket bilen geleşik baglaşsa. Şeýle ýagdaýda bu mesele çözülende meselesi ara alnyp maslahatlaşylýan ýasaýys jaýynyň eýesiniň ses hukugy ýokdur ýa-da öz jedelini ýygnagyň garamagyna girizen ýasaýys jaýynyň eýeleri ýa-da ýasaýys jaýyny aýrybaşgalamak borjy ýüklenen ýasaýys jaýynyň eýesi.

241 madda. Ýasaýys jaý eýeleriniň şereketiniň

başlygynyň ygtyýarlary

1. **Ýasaýys jaý eýeleriniň şereketiniň başlygy şu aşakdakylara borçludur:**
 1. **ýasaýys jaý eýeleriniň ýygnaklarynyň çözgütlerini ýerine ýetirmäge we içerki tertip-düzgün kadalarynyň berjaý edilmegi hakynda alada etmäge;**
 2. **umumy eýeçiligi talaba laýyk saklamak we onda ýeňil bejeriş işlerini geçirmek üçin zerur çäreleri görmäge;**
 - w) gaýragoýulmasyz zerurlyk ýüze çykan mahalynda umumy eýeçiligi talaba laýyk saklamak üçin beýleki zerur çäreleri görmäge;
 - g) umumy pula ygtyýar etmäge.
 2. **Başlyk ýasaýys jaý eýeleriniň hemmesiniň adyndan şu aşakdakylara haklydyr:**
 1. **edilen çykdajylary, bergileri we ipoteka prosentleriniň üstüni ýapmak üçin pul serişdelerini, eger munuň özi ýasaýys jaý eýeleriniň umumy işlerine dahylly bolsa, talap etmäge, almaga hem-de tölemäge;**
 2. **hasaplaşyklary geçirmäge, umumy eýeçiligi gündelik dolandyrmak bilen baglanyşykly bolan borçnamalary we beýleki pul geleşiklerini ýerine ýetirmäge;**
 - w) eger bular ýasaýys jaý eýeleriniň bähbitlerine dahylly bolsa geleşikleri baglaşmaga we zerur dokumentasiýany görkezmäge;
 - g) eger ýasaýys jaý eýeleri ony şeýtmäge ygtyýarly eden bolsa sudda ýa-da beýleki organlarda çykyş etmäge;
 3. **Başlyk ýasaýys jaý eýeleriniň puluny öz emläginden aýratynlykda saklamaga borçludur. Bu pula ygtyýar etmäge ýasaýys jaý eýeleriniň biriniň ýa-da üçünji şahsyň razyçylygy sebäpli bolup biler.**
 4. **Zerur bolan mahalynda başlyk ýasaýys jaý eýeleri tarapyndan berlen ynanç haty esasynda hereket edýär, bu ynanç hatynda onuň wekilçilik etmek ygtyýarlarynyň göwrümi kesgitlenilýär.**

Ýasaýys jaýlaryň eýeleriniň şereketiniň başlygy aýratyn tertipde bellenilmeýär, eýsem ol ýygnak tarapyndan saýlanylýar we TRK-nyň 241-nji maddasynda agzalan ygtyýarlyklara eýedir. Şular aýratyn möhüm bolup durýarlar: umumy pullara ygtyýar etmek (öz şahsy eýeçiliginden garaşsyz), şereketiň adyndan geleşikleri baglaşmak, şeýle hem zerur hasaplaşyklary amala aşyrmak.

Müdiriýetiň başlygy ýasaýys jaýynyň eýeleriniň şereketi hakyndaky Düzgünnama bilen bellenen möhlete saýlanylýar. Ol müdiriýetiň kararlarynyň ýerine ýetirilmegini üpjün edýär, görkezmeler bermek we ÝJEŞ-niň (ýasaýys jaýynyň eýeleriniň şereketi) ähli wezipeli adamlaryna ygtyýar etmek hukugyna eýedir, olaryň ýerine ýetirilmegi olar üçin hökmandyr. ÝJEŞ-niň müdiriýetiniň agzalary umumy ýygnak tarapyndan saýlanylýan derňew toparynyň düzümine girip bilmezler. Şu günki gün GDA-nyň beýleki ýurtlarynyň (mysal üçin, RF-da) ÝJEŞ-niň iş tejribesinde köplenç müdiriýetiň başlygy bilen bir hatarda, ÝJEŞ-niň dolandyryjysynyň figurasy peýda bolýar. Bu ýygyn edilýän ugur, biziň garaýşymyza, doly kanunýdyr. Galyberse-de, köpýli jaýy öz-özünü dolandyrmaklygy hünärli dolandyrmak bilen utgaşdyrmak zerurlygy hakyndaky pikiri tassyklap ösär.

Her bir jaýda, bilimi we tejribesi ýeterlik, iň esasy zat bolsa, öz esasy işini doly ýa-da kem-käseleýin taşlamaga islegi bolan hemde bütün öýüň umumy abadançylygynyň işine özüni bagyş edip biljek ýasaýys jaýynyň eýesini (ÝJEŞ-niň müdiriýetiň başlygy köpýli jaýda diňe ýasaýys jaýynyň eýeleriniň şereketiniň agzasy bolup durýan ýasaýys jaýynyň eýesi bolup biler,) tapmak mümkin däl (çünki müdiriýetiň başlygynyň gowy hilli işi wagtyň köp möçberini talap edýär). Şonuň bilen birlikde, jaýy dolandyrmak we meýilleşdirilen işleriň ýerine ýetirilişine gözegçilik etmek boýunça işiň esasy

ugurlaryny kesgitlemäge isleg bildirýän we ukyply adamy tapmak doly mümkindir. Şeýle ýagdaýda, ähli galan işi hakyna tutulan dolandyryjy edip biler.

Düşündirilýän maddanyň 3-nji bendinde beýan edilen bu pullara ygtyýar etmek hakyndaky mesele ýaşaaýs jaýlarynyň eýeleriniň biriniň ýa-da üçünji tarapyň razylygy bilen şertlendirilip bilner we bu maddanyň 4-nji bendiniň Başlygyň ýaşaaýs jaýlarynyň eýeleri tarapyndan berlen, onuň wekilçilik ygtyýarlyklarynyň möçberi kesgitlenen ynanç hatynyň esasynda zerur mahalynda hereket edýändigini hakyndaky düzgüni goşmaça düşündirişe mätäçlik edýärler.

Şereketiň pul serişdeleriniň maksatly peýdalynylyşyna degişli gözegçiligi amala aşyrmak üçin TRK-sy ýaşaaýs jaýynyň eýelerinden biriniň goşmaça razylygynyň mehanizmini teklipl edýär. Mundan başga-da, jemgyýetiň pullaryna ygtyýar etmegiň dogrulygy üçin üçünji tarapyň razylygy göz önünde tutulyp bilner, olar diýlip, kada bolşy ýaly, şereketiň maliýe işlerini alyp baryan şereketiň hasapçysyna ýa-da ykdysatçysyna düşünilýär.

Düşündiriş berilmegini talap edýän beýleki mesele ynanç hatyny bermek bilen baglanyşyklydyr. Ol umumy ýygnaagyň kararynyň esasynda başlyga berilýär. Şoňa görä-de ynanç haty ýaşaaýs jaýynyň eýeleriniň umumy ýygnağynyň başlygy ýa-da kätibi tarapyndan gol çekilmelidir. Onuň haýsy geleşige berilýändigine baglylykda ol kepillendiriş taýdan tassyklanmalydyr. Mysal üçin, eger ol gozgalmaýan emlägi edinmek üçin berilse, onuň kepillendiriş taýdan tassyklanmagy talap edilýär.

242 madda. Hojalyk meýilnamasy

- 1. Başlyk her ýyl başlanmazýandan öň hojalyk planyny taýýarlamaýdyr.**
- 2. Hojalyk planynda şu aşakdakylar görkezilmelidir:**

1. umumy eýeçilik dolandyrylan mahalynda çak edilýän girdejiler we çykadjylar;

2. öz paýlaryna laýyklykda, ýaşaaýs jaý eýeleriniň çykadjylar baradaky borjy;

w) şu Kodeksiň 236-njy maddasynyň 4-nji punktunyň

«g» kiçi punktuna laýyklykda, jaýy talaba laýyk saklamak üçin ýaşaaýs jaý eýeleriniň serişde ýygnaamagy.

1. Ýaşaaýs jaý eýeleriniň her biriniň özi ýa-da üçünji şahs arkaly jaýy talaba laýyk saklamak we ýeňil bejeriş işlerini geçirmek baradaky çäreleri ýerine ýetirmäge haklydyr. Şunuň ýaly halatlarda başlyk bu zähmeti nazara alýar, oňa nyrh kesýär we ony maliýe planyna girizýär. Ýaşaaýs jaý eýesiniň özüniň sarp eden zähmetine laýyklykda çykadjylar baradaky wznoslary kemeldilýär.

2. Ýaşaaýs jaý eýeleri başlygyň talap etmegi esasynda tassyklanylman maliýe planyny üpjün etmek üçin bellibir awans tölemäge borçludylar. Tölegi tölemekde kynçylyklar dörende, başlyk bankyň degişli kreditlerinden peýdalanyň biler.

3. Hojalyk planyny tassyklamak hakynda çözgüdiň kabul edilmegi başlyga kredit almak hukugyny hem berýär.

4. Başlyk kalendar ýylynyň ahyrynda maliýe hasabatyny bermäge borçludyr.

5. Ýaşaaýs jaýlarynyň eýeleri bitirilen iş hakynda hasabat bermegi islendik wagt başlykdan talap edip bilerler.

Her ýyl üçin hojalyk meýilnamasy onuň başlanmagyna çenli şereketiň başlygy tarapyndan düzülýär we ýaşaaýs jaýynyň eýeleriniň ýygnağynda tassyklanylýar. Onda jaýy saklamak boýunça gündelik girdejiler we çykadjylar hem-de ýaşaaýs jaýynyň eýeleriniň umumy eýeçilikdäki paýlaryna laýyklykda olaryň çykadjylar boýunça borçlary görkezilýär, çünki olar birmeňzeş däldir we umumy eýeçilikdäki olaryň paýlary hususy eýeçilikdäki paýlara baglydyr. Şereketiň her ýylky hojalyk meýilnamasyna laýyklykda, ýaşaaýs jaýlarynyň eýeleri degişli tölegleri amala aşyrmalydyrlar. Munuň özi şol ýyl üçin hakuý bolup, çykadjylar şobada ýa-da aýmaaý geçirilip bilner. Kanun şol ýyl üçin kesgitlenen çykadjylary on iki sany deň bölekler bilen tölemegi teklipl edýär, ýöne başgaça ýagdaýlara hem ýol berýär; ýaşaaýs jaýynyň eýeleriniň şereketi çykadjylar üçin pul möçberlerini geçirmegiň ol ýa-da beýleki görnüşini hakynda erkin karar kabul edip biler. Eger hakuý hökmünde geçirilen serişdeleri ýeterlik bolmasa, onda şereketiň başlygy meýilnamada göz önünde tutulanlary we tassyklanan çäreleri meýilleşdirmek üçin karz almak hukugyna hem eýedir (TRK-nyň 242-nji maddasynyň 5-nji bendi). Türkmenistanyň şertlerinde raýat dolanyşygyna ýaşaaýs jaýynyň eýeleriniň şereketiniň raýat dolanyşygyna gatnaşmagy çylşyrymly bolup görünýär, çünki adamlaryň ýuridik şahslar bolup durmaýan birleşmeleriniň raýat dolanyşygyna gatnaşmak instituty Türkmenistanyň hukuk tejribesine nätanysdyr. Şoňa görä-de, bankdan karz alanlarynda ýaşaaýs jaýynyň eýeleri raýdaş bergidarlara hökmünde çykyş edip bilerler.

243 madda. Ýaşaaýs jaýyny bejermek borjy

1. Ýaşaaýs jaý eýeleriniň her biri umumy eýeçiligi saklamak, onda ýeňil bejeriş işlerini geçirmek, ony dolandyrmak baradaky we beýleki çykadjylary çekmek boýunça beýleki jaý eýeleriniň önünde borçludyr.

2. Şu maddanyň 1-nji punktunda göz önünde tutulan çykadjylar ýaşaaýs jaý eýeleriniň her biriniň paýynyň gymmatynyň möçberine laýyklykda çykarylýar.

3. Eger başga zat belenilmedik bolsa, onda şol ýyl üçin kesgitlenen çykadjylar deň on iki bölege bölünip tölenilmelidir.

Eger jaýy talaba laýyk saklamak üçin serişde toplamak göz önünde tutulmadyk bolsa, onda başlyk jaýy bejermek üçin zaýawka resmileşdirilmezinden öň, şol serişdeleriň deslap tölenilmegini talap edip biler.

1. Ýaşaýyş jaý eýeleriniň her biri umumy eýeçiligi saklamak borçlary

Eýýäm ýokarda aýdylyşy ýaly, ýaşaýyş jaýlarynyň eýeleri umumy eýeçiligiň gündelik abatlanylmagyny geçirmäge borçludylar. Şoňa görä-de, TRK-nyň 243-nji maddasyna laýyklykda umumy eýeçilikdäki öz paýyna laýyklykda olar abatlaýyş çärelerini geçirmek boýunça çykdajylary öz üstüne almaga borçludylar. Bu jaý eýeleriniň her biriniň jogapkärçiligini göz önünde tutýar. Düşündiriş berilýän maddanyň 1-nji bendine laýyklykda her bir jaý eýesi bu borjuň ýerine ýetirilmegini beýleki jaý eýelerinden talap edip biler.

Dogrusy, TRK-nyň 242-nji maddasynyň 3-nji bendine laýyklykda jaý eýeleri jaýy göwnejaý ýagdaýda saklamak we gündelik abatlamak boýunça ýa-da üçünji taraplar arkaly abatlamak boýunça çäreleri ýerine ýetirmek hukugyna hem eýedirler. Şeýle ýagdaýlarda başlyk bu işleriň bahasyny kesmelidir we ony şol jaýyň eýesiniň şereketiň býujetine geçirmäge borçly pul möçberi hasaplananda hasaba alynmalydyr. Ýagny bu jaý eýesiniň degişlilikde harçlan çykdajylaryna degişlilikde onuň tölegler boýunça borçlary azaldylýar.

2. Çykdajy tölegleriň yzygiderliligi

Düşündirilýän maddanyň 3-nji bendine laýyklykda hojalyk we maliýe planynda göz önünde tutulan işleriň bökdençsiz ýerine ýetirilmegi üçin çykdajylaryň yzygiderliligini kesgitleýär, ýagny, şol ýyl üçin kesgitlenilen çykdajylar deň on iki bölege bölünip tölenilmelidir.

Käbir halatlarda, mysal üçin, eger jaýy talaba laýyk saklamak üçin serişde toplamak göz önünde tutulmadyk bolsa, onda başlyk jaýy bejermek üçin zaýawka resmileşdirilmezinden öň, şol serişdeleriň deslap tölenilmegini talap edip biler.

244 madda. Maslahat beriji geňeş

- 1. Ýaşaýyş jaýlarynyň eýeleri maslahat beriji geňeşi döretmek hakynda sesleriň ýönekeý köplügi bilen çözgüt kabul edip bilerler. Maslahat beriji geňeş başlykdan we iki agzadan ybaratdyr.**
- 2. Maslahat beriji geňeş başlygyň öz wezipelerini amala aşyrmagynda oňa ýardam berýär.**
- 3. Maslahat beriji geňeş maliýe we hojalyk planlaryny, hojalyk planynyň ýerine ýetirilişiniň jemlerini, hasabatlary, smetalary ýaşaýyş jaý eýeleriniň ýygnaýynda garalmazyndan öň barlamalydyr we degişli netijä gelmelidir.**
- 4. Maslahat beriji geňeş zerur bolan mahalynda başlyk tarapyndan çagyrylýar.**

Düşündirilýän madda laýyklykda ýaşaýyş jaýlarynyň eýeleri şereketiň maslahat beriş geňeşini döretmek hakynda karar kabul edip bilerler, ol başlyga maslahat berýär we oňa öz önünde goýlan wezipeleri durmuşa geçirmekde ýardam edýär. Şeýle hem maliýe we hojalyk meýilnamalarynyň, olary ýerine ýetirmek boýunça hasabatlaryň, şol ýyl üçin çykdajylar we hasapçylyk hasaplarynyň smetalaryny barlamagy öz üstüne alýar. Bu barlag ýaşaýyş jaýynyň eýeleriniň ýygnaýynda çenli geçirilmelidir we maslahat beriş geňeşi olar boýunça degişli netijenama bermelidir. Maslahat beriji geňeşiň döredilmegi dispoziitiv kada bolup durýar we onuň döredilmegi ýaşaýyş jaýynyň eýeleriniň özleriniň ygtyýarlyklaryna degişlidir. Maslahat beriji geňeş onuň kömegine zerurlyk ýüze çykanda başlyk tarapyndan çagyrylýar.

5 BAP. BEÝLEKI ŞAHSLARYŇ EÝEÇILIGINI ÇÄKLI PEÝDALANMAK

§1. GURLUŞYK ETMEK HUKUGY

245 madda. Düşünje

- 1. Ýer uçastogy başga bir şahsyň peýdalanmagyna berlip bilner, munuň özi öz peýdasyna ýer uçastogy berlen şahs şol ýer uçastogynynda ýa-da onuň astynda gurluşyk işlerini geçirmek barada eýeçilikden aýrylýan we miras alynýan hukuky (gurluşyk etmek hukugyny) ediner ýaly edilip berilmelidir.**
- 2. Gurluşyk etmek hukuky ýer uçastogynyň gurluşyk üçin talap edilmeyän bölegini, eger ýer uçastogynyň bu bölegi gurluşygy peýdalanmak üçin artykmaçlyk berýän bolsa, peýdalanmaga degişli bolup biler.**
- 3. Gurluşyk etmek hukuky bellibir möhletli ýa-da möhletsiz bolup biler, ýöne ol ýatyrmak şerti bilen çäklendirilip bilinmez.**

1. Düşünje we umumy düzgünler

Düşündirilýän maddada ýer uçastoklarynyň diňe bir eýeçilik hukugynda däl-de, eýsem zat-emläk (emläk) hukugynda berlip bilinjekdigi göz önünde tutýar. Türkmenistanyň Ýer Kodeksiniň (TÝK) 17-nji maddasyna laýyklykda ýer uçastoklary eýeçilige, ulanmaga we kärendesine berlip bilner. Ýer uçastogy Türkmenistanyň raýatlarynyň eýeçiligine berlip bilner, hemişelik ýa-da wagtlaýyn peýdalanmaga Türkmenistanyň raýatlaryna we ýuridiki şahslaryna berilýär, kärendä bolsa Türkmenistanyň we daşary ýurt döwletleriniň fiziki şahslaryna we ýuridiki şahslaryna, şeýle hem daşary ýurt döwletlerine we halkara guramalaryna berilýär.

TÝK-ne laýyklykda ýer Türkmenistanda döwletiň eýeçiligi bolup durýar, şeýle hem ýer hususy eýeçilikde bolup biler. Şundan ugur alynsa gurluşyk etmek üçin ýer döwlet tarapyndan, şeýle hem şahsy hususy eýeler tarapyndan hem berlip bilner.

Umumy düzgüne laýyklykda ýer eýesi tarapyndan özüniň ýer uçastogynynda özi üçin gurlan islendik gurluşyk, ýer uçastogynyň eýesiniň üsti bilen gurluşyga eýeçilik hukugyny döredýär. TRK-nyň 216-njy maddasyna laýyklykda, eger gozgalýan emläk ýer uçastogy bilen aýrylmaz düzüm bölegi ýaly edip birleşdirilse, onda eýeçilik hukugy bu emläge hem degişli bolýar. TRK-nyň 245–253-nji maddalarynda bu umumy ykrar edilen düzgünden kadadan çykmalara ýol berýär, oňa laýyklykda ýer uçastogynyň eýesi bolmadyk şahsa kesekiniň ýer uçastogynynda gurluşyk etmek hukugy berilýär. Beýle diýmek, Türkmenistanyň Ýer kodeksiniň düzgünlerine laýyklykda gurluşyk üçin ýer uçastogundan peýdalanmak hukugyny alan Türkmenistanyň islendik fiziki ýa-da ýuridik şahsy ýeriň eýesi bolmasada, onda desgalary gurmaga hukugynyň bardygyny aňladýar. Bu desga ýer uçastogynyň eýesiniň däl-de, gurluşyk etmek hukugynyň bir bölegi hökmünde gurluşyk etmek hukugynyň eýesiniň eýeçiligine öwürülýär.

TRK-nyň 245-nji maddasynyň 1-nji bendine laýyklykda ýer uçastogy onuň eýesi tarapyndan başga bir şahsa bu uçastokda şol şahs gurluşyk etmek üçin eýeçilikden aýrylýan we miras alynýan hukugyny ediner ýaly peýdalanmaga geçirilip bilner. Bu hukuga gurluşyk etmek hukugy diýilýär.

Şeýlelikde, ýokarda aýdylanlardan görnüşi ýaly, ýer uçastogynyň eýesiniň ýer uçastogynyň eýeleri bolmadyk şahslara bu uçastogy peýdalanmaga berlen möhletde hukuklary çäklidir. Beýle diýmek gurluşyk etmek hukugynyň dowam edýän tutuş wagtynyň dowamynda ýeriň eýesiniň öz ýer uçastogyna erkin erk edip bilmeýändigini, ýagny ýer uçastogynyň gurluşyk etmek hukugy (hukuklarynyň çäklidigi) bilen üpjün edilendigini aňladýar.

1. Gurluşyk etmek hukugynyň ýaýraýyş çäkleri

Gurluşyk etmek hukugy ýer uçastogyny dolulygyna, şeýle hem onuň bir bölegini öz içine alyp biler. Gurluşyk etmek hukugy ýer uçastogynyň gurluşyk üçin talap edilmeýän bölegini, eger ýer uçastogynyň bu bölegi gurluşygy peýdalanmak üçin artykmaçlyk berýän bolsa, peýdalanmaga degişli bolup biler (TRK-nyň 245-nji maddasynyň 2-nji bendi). Mysal üçin, başga bir şahsyň ýer uçastogynynda restoran ýa-da myhmanhana gurlanda bu uçastogynyň territoriýasynyň bir bölegi awtoulaglary goýmak üçin peýdalanyp bilner.

2. Gurluşyk etmek hukugynyň hereket edýän möhleti

Gurluşyk etmek hukugynyň hereket edýän möhleti ylalaşygyň gatnaşyjylary tarapyndan kesgitlenýär. TRK-nyň 245-nji maddasynyň 3-nji bendine laýyklykda, ol möhletsiz we bellibir möhletli baglaşylan bolup biler. Bu düzgün TÝK-niň 31-nji maddasynyň 2-nji bendinden we 18-19-njy maddalaryndan gelip çykýar, olara laýyklykda ýerler gurluşyk etmek, şol sanda ýaşaýyş jaýlaryny gurmak üçin peýdalanylmaga hemişelik (möhlet bellemmezden) we wagtlaýyn (möhlet bellemek bilen) berlip bilner. Emma kanun ýatyrnak şerti bilen gurluşyk etmek hukugynyň bes edilmek mümkinçiligine ýol bermeýär, beýle diýmek, gurluşyk etmek hukugynyň gurluşyk etmek hukugyna eýe bolanyň aradan çykmagy we ş.m. ýaly haýsydyr bir ýuridik sebäpleriň netijesinde bes edilip bilinmeýändigini aňladýar.

1. madda. Gozgalmaýan emläk hakyndaky görkezmeleri ulanmak

1. **Gozgalmaýan zatlary edinmek kadalary gurluşyk etmek hukugynyň ýüze çykmagy we edinilmegi bilen baglanyşykly bolan gatnaşyklar barasynda ulanylýar.**
2. **Gurluşyk etmek hukugy esasynda gurlan gurluşyklar gurluşyk etmek hukugynyň esasy düzümläýin bölegidir.**

1. Umumy düzgünler

Gurluşyk etmek hukugy emläk hukugy bolsa-da, ol gozgalmaýan zatlara deňleşdirilýär. Diýmek, gurluşyk etmek hukugynyň ýüze çykmagy we edinilmegi bilen baglanyşykly gatnaşyklara gozgalmaýan zatlary satyn almagyň düzgünleri ulanylýar.

Ilkinji nobatda gurluşyk şertnamasyny baglaşmak zerur, ol kepillendiriş edarasynda tassyklan bolmaly. Soňra gurluşyk etmek hukugy jemagat reýestrinde hökmany bellige alynmagyna degişli.

Şeýlelikde, gozgalmaýan emläge eýeçilik hukugynyň satyn alnyşyndaky ýaly gurluşyk etmek hukugynyň notarial tassyklanmagynyň we gurluşyk etmek hukugynyň welaýatlaryň we Aşgabat şäheriniň Tehniki tükelleýiş edarasynda (TTE) bellige alynmagynyň netijesinde gurluşyk etmek hukugy ýüze çykýar.

2. Gurlan gurluşyklar gurluşyk etmek hukugynyň düzümläýin bölegi hökmünde

Gurluşyk etmek hukugynyň esasynda gurlan gurluşyklar, gurluşyk etmek hukugynyň düzümläýin bölegidir. Gurluşyk etmek hukugy miras hökmünde geçip bilýär ýa-da raýat-hukuk geleşikleriniň netijesinde eýeçilikden aýrylyp bilner. Gurluşyk etmek hukugy eýeçilikden aýrylanda ýer uçastogyna gurlan gozgalmaýan emlägiň hukuk ýagdaýy hakyndaky sorag häli-şindi ýüze çykýar. TRK-nyň 246-njy maddasynyň 2-nji bendine laýyklykda, gurluşyk etmek hukugynyň esasynda gurlan gurluşyklar gurluşyk etmek hukugynyň düzümläýin bölegidir. Şeýlelikde, gurluşyk etmek hukugy satylanda alyja bu jaýa bolan eýeçilik hukugy däl-de, gurluşyk etmek hukugy geçýär, bu jaý bolsa onuň bir bölegi bolup durýar.

2. madda. Gurluşyk etmek hukugyny eýeçilikden aýyrmak

Eger gurluşyk etmäge hukugyny özünden aýyrmak ýa-da hakyna tabşyrmak üçin hukuk eýesiniň razyçylygy zerur bolsa, onda ol bu razyçylykdan diňe ähmiýetli esaslar bar mahalynda ýüz dönderip biler.

1. Gurluşyk etmek hukugyny eýeçilikden aýyrmak

Gurluşyk etmek hukugyna bagyşlanan bölümde eýäniň razylygynyň bolmagynyň zerurlygy hakyndaky ýagdaýlar beýan edilmändigi sebäpli, eýäniň razylygynyň bolmagynyň zerurlygynyň gurluşyk etmek hukugy hakyndaky şertnama baglaşylanda ylalaşylyp bilinjekdigini göz önünde tutmaly. TRK-ne laýyklykda, ýer uçastogynyň eýesi düýpli esaslar bolan ýagdaýynda şeýle razylygy bermekden ýüz öwürüp biler. Kanunda düýpli esaslar düşüňjesi ýok. Şonuň üçin bu düşüňjäniň düşündirilişi we interpretasiýasy kazýýet tejribesiniň işidir. Şol bir wagtyň özünde, gurluşyk etmek hukugyny aýrybaşgalamak ýa-da hakyna bermek ýagdaýynyň ýeri ulanmaga zyýanly täsir etmegi, ýeri maksady boýunça ulanmazlygy göz önünde tutýan şertleri düýpli esaslaryň hatarynda seretmek bolar.

2. Gurluşyk etmek hukugyny hakyna tabşyrmak

TRK-nyň 247-nji maddasyny gurluşyk etmek hukugyny hakyna tabşyrmak mümkinçiligi hem göz önünde tutulýar. Şunuň bilen baglylykda hukugy hakyna tabşyrmak mümkinçiligi hakynda mesele ýüze çykýar. TRK-nyň 555-nji maddasyna laýyklykda kireýine bermek şertnamasy boýunça kireýine beriji kireýine alyja emlägi berýär. Madda däl eşretlere talaplar we hukuklar (TRK-nyň 175-nji maddasy) degişlidir. Şeýlelikde, TRK-nyň hakyna tabşyrmak hakyndaky kadalary gurluşyk etmek hukugyny hakyna tabşyrmaga päsgelçilik bermeýär. Gurluşyk etmek hukugynyň hakyna tabşyrylmagynyň tejribesi üçin nähili derejede kabul ederliklidigi başga mesele.

Gurluşyk etmek hukugy hakyna tabşyrylanda gurluşyk etmek hukugyny eýeçilikden aýyrmak üçin TRK-nyň 247-nji maddada görkezilen düzgünler ulanylýar. Gurluşyk etmek hukugy hakyna tabşyrylanda, eger-de bu şertnamada ýa-da beýleki bir görnüşde şertlenilen bolsa, eýesiniň razylygy zerurdyr.

3. madda. Gurluşyk etmek hukugy üçin tölenýän hak

1. Gurluşyk etmäge hukugy üçin wagtal-wagtal tölegler görnüşinde hak tölemek borjy şertnama boýunça gurluşyk etmek hukugynyň eýesiniň üstüne ýüklenilip bilner. Ýer eýesiniň bu hukugy ýer uçastogyna bolan eýeçilik hukugyndan aýrylmazdyr.

2. Gurluşyk etmek hukugy diňe tölegleriň iki ýyllap tölenilmänligi bilen baglanyşykly bir taraplaýyn tertipde bes edilip bilner. Beýleki halatlarda gurluşyk etmek hukugyny bes etmek üçin gurluşyk etmäge hukugynyň eýesiniň razyçylygy zerurdyr.

3. Eger ykdysady şertler başgaça göz önünde tutmaýan bolsa, onda taraplar gurluşyk etmek hukugy üçin haky on ýyllyk möhlet bilen kesgitlep bilerler. Bu hak ykdysady şertler nazara alnyp kesgitlenilmelidir.

1. Umumy düzgünler

Düşündirilýän maddanyň manysyndan gurluşyk etmek şertnamasy boýunça tölegiň alynmagy borçnama däl-de, eýäniň hukugydygy gelip çykýar. Gurluşyk etmek hukugyna eýe bolan tarapyň üstüne şertnama esasynda wagtal-wagtal tölegler görnüşinde töleg tölemek borjy ýüklenip bilner. Şuňa meňzeş düzgün TÝK-niň 55-nji maddasynda hem bar, oňa laýyklykda Türkmenistanda ýerler tölegli esasyda peýdalanylýar we ýer gurluşyk etmek üçin peýdalanylmaga berlen Türkmenistanyň raýatlaryndan, ýuridik şahslaryndan hem beýlekiler bilen bir hatarda alynýar. Şunda ýer üçin tölegleriň möçberleri, hasaplap çykarylşy we töleniliş tertibi Türkmenistanyň Ministrler Kabineti tarapyndan bellenilýär. Tölegiň möçberleri we tölegleri amala aşyrmagyň şertleri jemagat reýestrine girizilýär. Gurluşyk etmek hukugynyň eýesinden tölegi talap etmek hukugy ýer uçastogyna bolan eýeçilik hukugynyň düzümläýin bölegidir. Eger-de ýer uçastogyna bolan eýeçilik hukugy başga eýä geçse, onda gurluşyk etmek hukugynyň eýesinden tölegi talap etmek hukugy ýeriň täze eýesine üýtgeşsiz geçýär.

2. Gurluşyk etmek hukugynyň bir taraplaýyn bes edilmegi

Düşündirilýän maddanyň 2-nji bendine laýyklykda, gurluşyk etmek hukugynyň bir taraplaýyn tertipde, ýagny gurluşyk edijiniň razylygy bolmazdan bes edilip bilinýän anyk ýagdaýy bellenen. Bu 2 ýyllap tölegiň tölenilmeligi. Ýer ulanyjylaryň, şol sanda gurluşyk etmek hukugynyň eýeleriniň ýer üçin tölegleri öz wagtynda tölemek boýunça borçnamasy TÝK-niň 39-njy maddasynda göz önünde tutulýar. Gurluşyk etmek şertnamasynyň bes edilmegine getirýän ýer ulanyş

şertnamasynyň bes edilmegi üçin esaslaryň anyk sanawy TÝK-niň 40-njy maddasynda görkezilýär, bu ýerde görkezilen esas göz önünde tutulmaýar, tersine, TRK-niň 248-nji maddasynda görkezilmedik esaslar, şol sanda ýerleriň maksatlaýyn niýetlenmesi boýunça ulanylmazlygy, ýeriň 2 ýyllap ulanylmazlygy göz önünde tutulýar. Elbetde, gurluşyk etmek şertnamasyny bes etmek üçin haýsy kanunyň haýsy kadalaryny ulanmaly diýen sorag ýüze çykýar. TÝK-niň kadalary umumy ýer ulanyşy düzgünleşdirýändigini we taraplaryň biri hökmünde hemişe döwlet çykyş edýän ýer ulanyş şertnamasynyň ýatyrylmagynyň esaslaryny göz önünde tutýandygy sebäpli olar babatda TÝK-niň kadalary ulanylýar. TRK-niň gurluşyk etmek hukugy babatdaky kadalary bolsa ýörite kadalary hökmünde çykyş edýär we gurluşyk etmek şertnamasyny bir taraplaýyn bes etmek üçin TRK-niň 248-nji maddasy goşmaça (subsidiar) ulanylmaly. Emma, eger gurluşyk etmek hukugy diňe hususy taraplaryň arasynda ýüze çykan bolsa, hukugyň esasy çesmesi hökmünde PTRK-sy çykyş edýär we TRK-niň 248-nji maddasynyň kadalary ulanylýar.

3. Tölegiň möçberini 10 ýyllyk möhlet bilen kesgitlemek

TÝK-niň 31-nji maddasyna laýyklykda, ýerler gurluşyk üçin hemişelik (möhleti bellemmezden) we wagtlaýyn peýdalanyşa berlip bilner. Adatça, ýer ulanmak üçin möhletler uzak möhletleýin bolup durýar, şonuň üçin, eger-de ykdysady şertler başgaça göz önünde tutulmagan bolsa, TRK-de tölegiň möçberini 10 ýyllyk möhlete kesgitlemek mümkinçiligi göz önünde tutulýar. TRK-sy ykdysady şertler mazmunyna düşündiriş bermeyär. Bu şertler diýlip gozgalmaýan emlägiň bazar bahalarynyň üýtgemegi we ş.m. göz önünde tutulýan bolmagy ähtimal.

4. madda. Gurluşyk etmek hukugyny bellige almak

Gurluşyk etmäge hukugy zat eýeleri däl şahslaryň zat hukuklarynyň arasynda diňe birinji nobatdaky hukuk hökmünde jemagat reýestrine girizilýär. Bu nobatlylyk üýtgedilip bilinmez.

Eýeçilik hukugyndan soň gurluşyk etmek hukugy ähmiýeti boýunça we möçberi boýunça hem iň möhüm zat hukugy bolup durýar. Ol kesekiniň ýer uýastogunda düýpli gurluşyklary we desgalary gurmak we ulanmak mümkinçiligini berýär. Bu hukuk eýeçilikden aýrylyp we miras hökmünde geçip bilýär. Bu ýagdaýy TRK-sy göz önünde tutýar: gurluşyk etmäge hukugy zat eýeleri däl şahslaryň zat hukuklarynyň arasynda diňe birinji nobatdaky hukuk hökmünde hasaba alynýar. Bu nobatlylyk üýtgedilip bilinmez (TRK-niň 249-njy maddasy).

Gurluşyk etmäge hukukdan soň reýestrde uzufрукт (TRK-niň 254-259-njy maddalary), serwitutlar (TRK-niň 260-266-njy maddalary) we bellige alynmaga degişli beýleki hukuklar bellige alynýar.

5. madda. Gurluşyk etmek hukugynyň ýatyrylmagy

Gurluşyk etmäge hukugy ýer uýastogunda gurlan gurluşyklaryň ýykylmagy bilen ýatyrylmaýar.

1. Umumy düzgünler

Düşündirilýän maddada gurluşyk etmek hukugyny ýatyrmak üçin anyk esaslar görkezilmeýär. Emma TRK-niň 248-nji maddasynyň 2-nji bendine laýyklykda, gurluşyk etmek hukugy bir taraplaýyn tertipde möhletinden öň diňe ýer üçin tölegler 2 ýylyň dowamynda tölenilmedigi sebäpli ýatyrylyp bilinýär. Galan ähli ýagdaýlarda gurluşyk etmek hukugy diňe gurluşyk etmek hukugynyň eýesiniň razylygy bilen bes edilip bilner.

Umumy esaslar boýunça gurluşyk etmek hukugy gurluşyk etmek hukugyny amala aşyrmak üçin ýer uýastogynyň berilmek möhletiniň tamamlanmagy bilen bes edilýär.

Gurluşyk etmek hukugyny ýatyrmak üçin beýleki esaslary TÝK-niň ýer ulanyş hukugynyň bes edilmegi üçin ençeme esaslary düzgünleşdirýän 40-njy maddasynda tapmak bolýar. Şu ýagdaýda TÝK-niň kadalaryna seresaply çemeleşmek gerek, sebäbi, TRK-niň gurluşyk etmek hakynda kadalary ýörite kadalary bolup durýar.

2. Gurlan gurluşygyň ýykylmagy

Ýer uýastogunda gurlan gurluşygyň ýykylmagy gurluşyk etmek hukugynyň ýatyrylmagyna eltmeýär. Gurluşyk etmek hukugynyň eýesiniň bu hukugy saklanyp galýar. Beýle diýmek, gurluşyk etmek hukugynyň eýesiniň özüne berlen ýer uýastogunda täze gurluşygy gurmaga hukugynyň bardygyny aňladýar. Başgaça aýdanyňda, gurluşyk etmek hukugy gurluşyk edijä gurluşyk etmek hakyndaky şertnamanyň bir özüniň esasynda ýer uýastogunda gurluşyk etmek hukugyny bes etmek üçin esaslaryň ýoklugy şertlerinde birnäçe gurluşyklary gurmaga mümkinçilik berýär.

6. madda. Gurluşyk etmek hukugy ýatrylan mahalynda töleg tölemek

1. Jaý gurmak hukugy ýatrylan halatynda, ýer uýastogynyň eýesi uýastokda gurlan gurluşyklar üçin degişli tölegi gurluşyk etmek hukugynyň eýesine tölemelidir. Gurluşygyň gymmatynyň üçden iki böleginden az bolan pul degişli tölegiň tölenilmedi hasap edilmeýär.

2. Ýer uýastogynyň eýesi tölegi tölemegiň ýerine bu hukugy gurluşyk etmek hukugynyň eýesi üçin gurluşygyň durmagynyň çak edilýän möhletine laýyk uzaldyp biler. Eger

gurluşyk etmäge hukugynyň eýesi bu hukugyň uzaldylmagyndan ýüz dönderse, onda ol töleg tölemegi talap etmek hukugyny hem ýitirýär.

3. Gurluşyk etmäge hukugy ýatyrylan mahalynda gurluşyk etmäge hukugynyň eýesiniň gurluşygy ýa-da onuň aýrylmaz böleklerini başga ýere geçirmäge haky ýokdur.

1. Umumy düzgünler

Gurluşyk etmek hukugy, ýokarda görkezilişi ýaly, gurluşyk etmek hukugynyň eýesi tarapyndan özüne eýeçilik hukugynda degişli bolmadyk, ýer uçastogynyň eýesi tarapyndan ulanylmaga berlen ýer uçastogynynda desgalaryň gurulmagyny aňladýar. Gurluşyk etmek hukugy bes edilende, ýer uçastogynynda galan we eýeçilik hukugy gurluşyk etmek hukugynyň bir bölegi hökmünde gurluşyk ediji tarapyndan ýitirilýän jaýy näme etmeli diýen sorag ýüze çykýar. Düşündirilýän maddada jaý gurmak hukugynyň ýatyrylan halatynda, ýer uçastogynyň eýesi uçastokda gurlan gurluşyklar üçin degişli tölegi gurluşyk etmek hukugynyň eýesine tölemelidir. Şunda degişli tölegiň iň az möçberi bellenilýär, ol gurluşygyň bahasynyň üçden iki böleginden az bolmaly däldir (TRK-nyň 251-nji maddasynyň 1-nji bendiniň 2-nji sözlemi).

2. Gurluşyk etmek hukugynyň möhletiniň uzaldylmagy

Düşündirilýän maddanyň ikinji bendinde ýer uçastogynyň eýesiniň gurluşygyň tölegini tölemegiň ýerine bu hukugy gurluşyk etmek hukugynyň eýesi üçin gurluşygyň durmagynyň çak edilýän möhletine laýyk uzaltmak hukugy göz önünde tutulýar. Gurluşyk etmek hukugynyň eýesi üçin şeýle teklipten ýüz öwürlmegi, onuň töleg tölemek hukugyny ýitirýändigini aňladýar. Gurluşygyň durmagynyň möhleti taraplaryň ylalaşygynyň esasynda kesgitlenýär.

3. Jaýyň başga ýere geçirilmeginiň gadagan edilmegi

Desgalaryň ýer uçastogy bilen jebis baglanyşyklydygy sebäpli, TRK-sy gurluşyk etmek hukugynyň eýesine gurluşyk etmek hukugy bes edilenden soň gurluşyklary ýa-da onuň düzümläýin böleklerini başga ýere geçirmäge hukuk bermeyär (TRK-nyň 251-nji maddasynyň 3-nji bendi).

7. madda. Töleg tölemek talaby baradaky hukugy bellige almak

1. Tölegi tölemek talaby baradaky hukuk, ýagny gurluşyk etmek hukugy ýatyrylan mahalynda ýüze çykan bu hukuk jemagat reýestrinde gurluşyk etmek hukugynyň ornuny tutýar we şol nobatlylyk ýagdaýynda hem onuň ornuny tutýar.

2. Eger gurluşyk etmek hukugy onuň möhletiniň gutarjak wagtyna şindizem ipoteka bilen üpjün edilmedik bolsa, onda ipoteka eýesiniň töleg tölemek hakyndaky talap üçin girew goýmak hukugy bardyr.

1. Töleg tölemek talaby baradaky hukugynyň özbaşdaklygy

TRK-nyň 251-nji maddasynyň 1-nji bendine laýyklykda, jaý gurmak hukugy ýatyrylan halatynda gurluşyk etmek hukugynyň eýesi özüne ýer uçastogynyň eýesi tarapyndan özüniň guran gurluşygynyň bahasynyň tölenilmegine hukugy bar. Düşündirilýän maddanyň birinji bendine laýyklykda, töleg tölemek talaby baradaky hukuk gurluşyk etmek hukugynyň ýerine jemagat reýestrinde bellige alynmalydyr.

2. Gurluşyk etmek hukugyny ipoteka bilen üpjün etmek

TRK-nyň 245-nji maddasy düşündirilende gurluşyk etmek hukugynyň zat ýa-da emläk hukugyna degişlidigi hakynda gürrüň edildi. Gurluşyk gurlanda gurluşyk etmek hukugynyň eýesiniň ipoteka şertnamasyny baglaşmaga, hususan-da, pul karzyny almak üçin TRK-nyň 300-nji maddasyna laýyklykda, gurluşyk etmek hukugyny ipoteka bilen üpjün etmäge hukugy bar. Eger gurluşyk etmek şertnamasy ýatyrylsa, ipoteka boýunça borçnama töleg tölemek talaby baradaky hukuk bilen üpjün edilýär.

8. madda. Gurluşyk etmek hukugy ýatyrylan mahalynda hukugyň geçijiligi

Gurluşyk etmek hukugy ýatyrylan mahalynda ýer uçastogynyň eýesi hakyna ýa-da kärendesine bermek hakynda gurluşyk etmek hukugyna eýe bolan şahs tarapyndan baglaşylan şertnama gatnaşyja öwrülýär.

1. Ulanyş sferasy (çygyr)

Gurluşyk etmek hukugy esasynda gurlan jaý gurluşyk etmek hukugynyň eýesi tarapyndan kärendesine ýa-da hakyna berlip bilner. Gurluşyk etmek hukugy ýatyrylan mahalynda hökmany ýagdaýda bu gatnaşyklary dowam etmek meselesi ýüze çykýar. Şu ýagdaýlarda kanun ýer uçastogynyň eýesiniň üstüne bu emläk gatnaşyklaryny uzaltmak borçnamasyny

ýükleýär. TRK-nyň 253-nji maddasyna laýyklykda, ýer uçastogynyň eýesi hakyna ýa-da kärendesine bermek şertnamalarynda gurluşyk etmek hukugynyň eýesiniň hukuk oruntutaryna öwrülýär.

§2. UZUFUKT

254-nji madda. Düşünje

Zat ýa-da hukuk başga şahsyň peýdalanmagyna berlip bilner, ýöne bular berlende şolar öz peýdasyna berilýän şahs bularyň eýesi hökmünde bu zady ýa-da hukugy peýdalanmaga hem-de olary üçünji şahslaryň peýdalanmagyna ýol bermezlige ygtyýarly bolar ýaly edilip berilmelidir, ýöne zat-hukuk eýesinden tapawutlanyp, onuň bu zady girew goýmaga, başga birine bermäge ýa-da miras boýunça bermäge hukugy ýokdur (uzufukt). Bu zady ýa-da bu hukugy girew goýmak ýa-da kärendesine bermek üçin olaryň eýesiniň razyçylygy zerurdyr. Uzufukt ýatrylandan soň, zat-hukuk eýesi hakyna ýa-da kärendesine bermek barada dowam edip gelýän gatnaşyklara gatnaşyja öwrülýär.

1. Umumy düzgünler

Uzufukt Rim hukugynyň gadymy institutynyň latynça ady bolmak bilen köplerde düşünmezlik döredýändigine garamazdan, ol emläk hukugynyň üýtgeşik we çylşyrymly instituty däldir. Hakykat ýüzünde gürrüň kesekiniň emlägini hojalykly ulanmak barada gidýär. Uzufukt absolýut hukugynyň hukuk tertibi diýlip ykrar edilýär.

Uzufukt gozgalmaýan emläk hem-de maddy däl eşretler babatynda hem bellige alnan, kesekiniň emlägini ulanmak baradaky hukuk bolýar. Ol fiziki we ýuridik şahslara zat eýesiniň emlägini hojalykly peýdalanmaga mümkinçilik berýär. Kesekiniň emläginden peýdalanmak hukugy bolan uzufukt gurluşyk etmek hukugyndan tapawutlylykda miras galdyrylmaýar, ol aýrybaşgalanyp ýa-da ipotekany üpjün etmek üçin berlip bilinmez. Onuň wezipesi – kesekiniň emlägini hojalyk taýdan niýetlenişine laýyklykda peýdalanmakdyr. Şeýlelikde, uzufukt – bu kesekiniň emlägini hojalyk taýdan niýetlenişine laýyklykda peýdalanmak hukugydyr.

Uzufuktyň TRK-nyň 254-nji maddasynda beýan edilen kanuny definisiýasy (kesgitleniş) miras galmaýan we aýrybaşgalanmaýan zatdan peýdalanmak hukugy barada gürrüň gidýändigini gösgöni görkezýär. Zatdan ýa-da hukukdan peýdalanmak babatynda uzufuktuariniň zadyň eýesiniňki ýaly hukuklary bar. Şeýle hem onuň şol zatdan ýa-da hukukdan üçünji şahslaryň peýdalanmagyna ýol bermezlige haky bardyr.

1. Uzufuktuň predmeti üçünji şahsa berlende zat eýesiniň razylygy

Uzufuktuari zadyň ýa-da hukugyň doly peýdalanýjysy bolsa hem, onuň olary başga birine bermäge, girew goýmaga ýa-da miras boýunça bermäge hukugy ýokdur.

Uzufuktyň predmetini kärendesine bermek ýa-da girew goýmak kanun esasynda gadagan edilen däldir, ýöne bu diňe zadyň ýa-da hukugyň eýesiniň razylygy boýunça mümkindir (TRK-nyň 254-nji maddasynyň 2-nji sözlemi). Uzufuktyň möhleti gutarandan soň, eger-de kärende ýa-da girew dowam edýän bolsa, zadyň ýa-da hukugyň eýesi kärendä berijiniň ýa-da girew goýujynyň ýerini eýeleýär.

2. Uzufuktyň predmeti

254-nji madda laýyklykda uzufuktyň predmeti zatlar hem hukuklar bolup biler. Uzufukt gozgalýan, şeýle hem gozgalmaýan emläkler barasynda hem belleniip bilner. Diňe TRK-nyň 175-nji maddasynda görkezilen hukuklar uzufuktyň predmeti bolup biler. Meselem, galam hakyny almaga bolan hukuk, üçünji şahsyň haýryna uzufukt bilen üpjün edilip bilner. Intellektual zähmetiniň netijesini çap etmek hukugy, şekillendiriş sungat eserlerini görkezmek hukugy, ippodromda utuşly at çapşygynyň görkezilmegini gurnamak hukugy we ş.m. hukuk uzufuktyň mysaly bolup biler.

255-nji madda. Uzufukty bellemegi

hukuk

taýdan

düzgünleşdirmek

Uzufukt gozgalýan we gozgalmaýan zatlar barasynda hem, maddy däl eşretler barasynda hem belleniip bilner. Uzufukt bellenen mahalynda, gozgalýan we gozgalmaýan zatlar, şonuň ýaly-da maddy däl eşretler edinilen mahalynda ulanylýan kadalar ulanylýar.

Gozgalýan hem-de gozgalmaýan emläkleriň hem-de maddy däl emläk hukuklaryň uzufuktyň predmeti bolmagy, Türkmenistanyň raýat hukugynyň aýratynlygydyr. Şunda uzufuktyň nähili döreýändigini we nähili tertipde resmileşdirilýändigini baradaky soraglar ýüze çykýar. TRK-nyň düşündirilýän maddasynda soraglaryň şeýle jogaby bar, ýagny “uzufukt bellenen mahalynda gozgalýan we gozgalmaýan zatlar, şonuň ýaly-da maddy däl eşretler edinilen mahalynda ulanylýan kadalar ulanylýar”. Bu, şu aşakdakylary aňladýar:

Eger-de uzufuktyň predmeti ýer parçasý, bina ýa-da başga gozgalmaýan emläk bolsa, onda uzufuktyň resmileşdirilmegi üçin şertnamanyň kepillendirilmegi we jemagat reýestrinde bellige alynmagy zerurdyr. Şeýle edilýändigini sebäpli uzufukt, mysal üçin, kanun tarapyndan bellige alynmagy talap edilmeýän ýeri kärendesine bermekden ýa-da ýaşayş jaýyny

kireýine bermekden tapawutlanýar. Uzufruktyň bellige alynmagy ony durnukly hukuga öwürýär. Bu hukuk gozgalmaýan emlägiň täze eýesine hem geçýär. Şeýle etmek bilen uzufruktuariniň hukuklary goralýar. Eger-de, uzufruktyň predmeti gozgalýan emläk bolsa, uzufruktyň döremegi üçin gozgalýan emläkleri edinmek baradaky düzgünler ulanylýar: taraplaryň ylalaşygy we zady hojalykda peýdalanmaga bermek. Kábir ýagdaýlarda ýöriteleşdirilen tertip göz önünde tutulmagy mümkin. Mysal üçin, awtoulag uzufrukta berlende, munuň Döwlet Ýol gözegçiligi gullugynda bellige alynmagy zerurdyr.

Düzgün bolşy ýaly, ýöriteleşdirilen tertip maddy däl emläkleýin hukuk edinilende ulanylýar, patent ýa-da hojalyk jemgyýetiniň paýy we ş.m. ýaly. Bu tertip öz-özünden uzufrukta hem geçýär. **256-njy madda. Uzufruktyň görnüşleri**

1. **Uzufrukt tölegli we mugt bolup biler.**
2. **Uzufrukt wagtlaýyn ýa-da ony kabul eden şahsyň (uzufruktuariniň) бүтін ömrüniň dowamynda dowam edip biler. Uzufrukt fiziki şahsyň aradan çykmagy bilen ýa-da özüniň peýdasyna uzufrukt bellenilen ýuridiki şahsyň ýatrylmagy bilen bes edilýär.**

1. Umumy bölünme

Uzufruktyň bölünmesi dürli kriteriýalar boýunça geçirilip bilner. Uzufruktyň predmetine baglylykda gozgalmaýan emlägiň uzufruktyny, gozgalýan zatlaryň uzufruktyny we maddy däl emläkleýin hukuklaryň uzufruktyny tapawutlandyryp bolar.

2. Tölegli we mugt uzufrukt

Uzufrukt tölegli we mugt bolup biler (256-nji maddanyň 1-nji bölegi). Düzgün bolşy ýaly, döwlet telekeçi däl ýuridik şahslara döwlet binalary we jaýlary mugt uzufrukta berilýär. Şeýle hem raýatlara ýer parçalary mugt we möhletsiz peýdalanmaga berilýär. Emma ýeri peýdalanmagyň bu görnüşü uzufrukt diýlip atlandyrylmaýar. Peýdalanmak üçin tölegiň möçberi taraplaryň ylalaşygy netijesinde kesgitlenýär. „Ýer hakynda“ Türkmenistanyň bitewi kanunynyň 16-njy maddasynyň 1-nji bendine laýyklykda, ýer hususy eýeçilige (meselem, şahsy kömekçi hojalygy alyp barmak üçin), peýdalanmaga we kärendä berlip bilner. Agzalan bitewi kanunyň 31-nji maddasynda ýerleriň Türkmenistanyň raýatlaryna we ýuridik şahslaryna hojalygy alyp barmagyň görnüşlerine garamazdan şu bitewi kanunyň 18-nji we 19-njy maddalarynda görkezilen maksatlar üçin we tertipde, Türkmenistanyň raýatlaryna ýerleri hususy eýeçilige berilmeginden beýleki halatlarda, peýdalanmaga berlip bilinýändigini görkezilipdir. Ýerler peýdalanmaga hemişelik (möhlet bellenmezden) we wagtlaýyn (möhlet bellemek bilen) berlip bilner.

1. Wagtlaýyn we hemişelik uzufrukt

TRK-sy wagtlaýyn we hemişelik, ýagny uzufruktuariniň бүтін ömrüniň dowamynda dowam edýän uzufrukty tapawutlandyryr (TRK-nyň 256-njy maddasynyň 2-nji bendi). Uzufrukt miras galdyrylmaýandygy sebäpli, fiziki şahsyň aradan çykmagy bilen bes edilýär (TRK-nyň 256-njy maddasynyň 2-nji bendiniň 2-nji sözlemi). Şeýle hem uzufrukt ýuridiki şahsyň ýatrylmagy bilen bes edilýär.

257 madda. Zadyň ýagdaýyny kesgitlemek

1. **Uzufraktuariý we zat eýesi zady bermezden öňürti uzufrukt boýunça berilýän zatlaryň ýagdaýyny kesgitlep bilerler.**
2. **Zatlaryň topary barada uzufrukt bellenilen mahalynda uzufraktuariý we zat eýesi zatlaryň ýazgysy düzülen wagtynda birek-birege ýardam bermäge borçludyr. Zatlaryň ýazgysynda onuň düzülen günü hakynda bellik edilmelidir we oňa taraplaryň ikisi-de gol çekmelidir; her bir tarap goluň resmi suratda tassyklanylmagyny talap edip biler. Çykajlary ýazgynyň düzülmegini ýa-da goluň tassyklanylmagyny talap eden tarap töleýär.**

1. Umumy düzgünler

Uzufrukta berilýän zatlaryň ýagdaýyny kesgitlemek taraplaryň borjy bolmasa-da, TRK-nyň 257-nji maddasynyň 1-nji bendi taraplara şeýle mümkinçiligi berýär. Durmuşda bu şeýle hem bolýar. Berilýän zatlaryň ýagdaýyny kesgitlemek, esasan, uzufruktyň möhleti gutarandan soň zatlar eýesine gaýtarylanda gerekdir.

2. Uzufrukta berilýän zatlaryň ýazgysy

Eger uzufruktyň predmeti zatlaryň toplumy bolsa, TRK-nyň 257-nji maddasynyň 2-nji bendi zatlaryň ýazgysy düzülende zadyň eýesini we uzufraktuariýi biri-birine ýardam bermäge borçlandyryr. Kanun zadyň ýazgysyny düzmegiň tertibini belleýär, ýagny onda ýazgynyň düzülen senesi görkezilmelidir we oňa taraplar gol çekmelidirler. Mundan başga-da, taraplar ýazgyny düzenlerinde zadyň bahasyny kesgitleýärler. Ýazgyny düzmek boýunça çykajlary ony düzmege talap eden tarap çekmelidir.

258 madda. Uzufruktuariniň hukuklary we borçlary

1. **Uzufрукtuariý zada eýelik etmäge haklydyr.**
2. **Öz hukugyny amala aşyran mahalynda uzufрукtuariý zadyň hojalyk taýdan ozalky niýetlenilişini saklamaga we oňa hojalygy talaba laýyk ýöretmek kadalaryna laýyklykda eýelik etmäge borçludyr.**
3. **Uzufрукtuariýiň şol zatdan başga zat ýasamaga ýa-da ony ymykly üýtgetmäge hukugy ýokdur.**
4. **Uzufрукtuariý eýeçilige we hojalyga talaba laýyk ýöretmek kadalarynyň tersine aljak ýa-da aşa köp mukdarda aljak netijelerine bolan hukuga, eger munuň özi aýratyn ýagdaýlar sebäpli zerur bolsa, eýe bolýar. Şunuň ýaly halatda ol zat eýesine ony şeýle ulanmak netijesinde ýetirilen zeledi tölemäge borçludyr.**
5. **Uzufрукtuariý zadyň hojalyk taýdan niýetlenilişine laýyklykda ony talaba laýyk saklamak hakynda alada etmelidir. Uzufрукtuariý zadyň kadaly ýagdaýda köneltmegi netijesinde üýtgemegi we ýaramazlaşmagy üçin jogapkärçilik çekmeýär. Ol zady öz adaty ýagdaýynda saklamak üçin diňe zerur bolan derejede zady gowulandyrmaga we bejermäge borçludyr.**
6. **Eger zadyň strahowaniýe edilmegi hojalygy talaba laýyk ýöretmäge laýyk gelýän bolsa, onda uzufрукtariý uzufрукtyň bütün möhleti üçin zady öz hasabyna strahowaniýe etmäge borçludyr. Strahowaniýe amala aşyrylanda ol strahowaniýe ediji barasynda talap etmek hukugy zat eýesine berler ýaly edilip amala aşyrylmalydyr. Eger zat eýýäm strahowaniýe edilen bolsa, onda bütün uzufрукtyň dowamynda uzufрукtuariý strahowaniýe baýraklaryny tölemelidir, çünki ol zada strahowaniýe etmäge borçly bolardy.**
7. **Eger zat ýok edilen ýa-da oňa şikes ýetirilen bolsa, ýada zady gowulandyrmak we bejermek üçin adatdan daşary işleri geçirmek, ýa bolmasa şol zady öňünden görüp bolmajak howpdan goramak üçin çäre görmek zerurlygy ýüze çyksa, onda uzufрукtuariý bu barada zat eýesine haýal etmän habar bermäge borçludyr. Şunuň ýaly borç üçünji şahs zat baradaky hukuk hakynda talap bildiren halatynda hem uzufрукtuariýiň üstüne ýüklenilýär.**
8. **Eger uzufрукtuariý zat barasynda öz borçly bolmadyk çykdajylaryny eden bolsa, onda zat eýesiniň şol çykdajylary tölemek borjy keseki işleri tabşyryksyz ýöretmek hakyndaky görkezmelere laýyklykda kesgitlenilýär. Uzufрукtuariý zady enjamlaşdyrmak üçin ulanan öz abzallaryny almaga haklydyr.**
9. **Eger ýer uçastogy inwentar bilen bilelikde uzufрукt hataryna girýän bolsa, onda uzufрукtuariý hojalygy talaba laýyk ýöretmegiň çäklerinde inwentaryň aýry-aýry zatlaryna ygtyýar edip biler. Ol adatdaky ýitgileriň öwezini dolmalydyr, şonuň ýaly-da hojalygy talaba laýyk ýöretmek işine laýyklykda, inwentaryň hatardan çykan zatlaryny çalşyrmalydyr; onuň inwentara degişli alan zatlary inwentara goşulan pursadyndan başlap, şol inwentar kime degişli bol-sa, şol şahsyň eýeçiligine öwrülýär.**

1. **Uzufрукtuariniň hukuklary**

Uzufрукt emlägi hojalykly peýdalanmak baradaky hukuk bolany sebäpli uzufрукtuariniň esasy hukugy uzufрукtyň predmetinden peýda görmektir we öz islegine görä peýdalanmagyň miwesine ygtyýar etmektir. Şol miweler ol eýeçilik hukugyny edinýär (TRK-nyň 258-nji maddasynyň 4-nji bendi). Düşündirilýän maddanyň 4-nji bendine laýyklykda, aýratyn ýagdaýyň netijesinde uzufрукtuariý hojalygy bolmalysy ýaly alyp barmagyň tertibiniň bozulmagyna garamazdan alnan miweler babatynda-da ýa-da örän köp möçberde bolsa-da, eýeçilik hukugyny edinýär. Mysal hökmünde hasylyň örän köp möçberiniň alynmagyny mümkin eden mineral dökünleriniň täze görnüşleriniň ulanylmagyny görkezmek bolar. Emma, eger bu mineral dökünleriniň ulanylmagy netijesinde ýer parçasyna zyýan ýetirilen bolsa, onda uzufрукtuariý ýer eýesine ýetirilen zyýanyň öwezini doldurmaladyr.

2. **Uzufрукtuariniň borçlary** Başga tarapdan kanun uzufрукtuariniň üstüne kesgitlenen borçlary ýükleýär. Şol borçlaryň maksady uzufрукtyň predmetini gorap saklamakdyr, şeýle hem zat eýesiniň bähbitlerini goramakdyr. TRK-sy şeýle borçlaryň sanyna şulary degişli edýär:

1. Zadyň hojalyk taýdan ozalky niýetlenilişini saklamak: Öz hukugyny amala aşyran mahalynda uzufрукtuariý zadyň hojalyk taýdan niýetlenilişini saklamaga we oňa hojalygy talaba laýyk ýöretmek kadalaryna laýyklykda eýelik etmäge borçludyr (TRK-nyň 258-nji maddasynyň 2-nji bendi).
 2. Zady ymykly üýtgetmegi gadagan etmek: Uzufрукtuariniň şol zatdan başga zady ýasamaga ýa-da ony ymykly üýtgetmäge haky ýokdur. (TRK-nyň 258-nji maddasynyň 3-nji bendi). Her bir anyk ýagdaýda zadyň ymykly üýtgetmeginiň bardygyny ýa-da ýokdugy barlanylmalydyr.
 3. Zady talaba laýyk saklamak: Uzufрукtuariý zadyň hojalyk taýdan niýetlenilişine laýyklykda ony talaba laýyk saklamak hakynda alada etmelidir (TRK-nyň 258-nji maddasynyň 5-nji bendi).
 2. Dowamly bejeriş geçirmek borjy: Ol zady öz adaty ýagdaýynda saklamak üçin diňe zerur bolan derejede zady gowulandyrmaga we bejermäge borçludyr (TRK-nyň 258-nji maddasynyň 5-nji bendi).
 3. Zady eýesiniň bähbidine ätiýaçlandyrmak: Eger zadyň ätiýaçlandyrylmagy hojalygy talaba laýyk ýöretmäge laýyk gelýän bolsa, onda uzufрукtuariý uzufрукtyň bütün möhletine zady öz hasabyna ätiýaçlandyrmaga borçludyr (TRK-nyň 258-nji maddasynyň 6njy bendi). Bu düzgün uzufрукt hokmany ätiýaçlandyrmasynda degişli bolan halatlarynda ulanylýar, meselem, awtoulag ýa-da ammar jaýy.
- Bu sanaw gutarnykly däl. Taraplar baglaşýan şertnamalarynda başga hukuklary we borçlary göz önünde tutup bilerler.

259 madda. Uzufruktyň bes edilmegi

1. **Uzufruktuariý uzufрукtyň möhleti gutarandan soň zady eýesine gaýtaryp bermäge borçludyr.**

2. **Uzufrukt zat baradaky eýeçilik hukugy bilen bir şahsda gabat gelýän bolsa, onda uzufrukt bes edilýär.**

1. **Zady eýesine gaýtaryp bermek borjy** Uzufruktyň möhleti tamamlanandan soň uzufruktyň predmetini hojalyk taýdan niýetlenişine laýyklykda peýdalanmagyň hukuk esasy ýityär. Netijede uzufruktuariniň zady eýesine gaýtarmak borjy ýüze çykýar. TRK-nyň 259-njy maddasynyň 1-nji bendi muny uzufruktuariniň özbaşdak borjy hökmünde berkidýär.

Uzufruktuariý zady gaýtarmakdan daşgary, kärende ýa-da ipotekanyň girewiniň predmeti baradaky ähli maglumatlary we resminamalary zat eýesine bermäge borçludyr.

2. **Uzufruktuariý bilen zat eýesiniň bir şahsda gabat gelmeginiň netijeleri**

Uzufruktyň bes edilmegine onuň möhletiniň tamamlanmagyndan başga-da, zat eýesi bilen uzufruktuariniň bir adam bolup galmagy esas bolýar. Bu ýagdaý, zat eýesi öz zadyny uzufruktuariýa satan halatynda ýa-da uzufruktuariý başga bir ýagdaýda uzufruktyň predmetine eýeçilik hukugy geçen halatynda bolýar.

Uzufrukt kesekiniň emlägine eýeçilik hukugy bolandygy sebäpli, uzufruktuariýa eýeçilik hukugynyň geçmegi bilen şol hukuga bolan esas ýityär.

§ 3. SERWITUTLAR

260-njy madda. Düşünje

1. **Ýer uçastogyny başga bir ýer uçastogynyň (agalyk ediji ýer uçastogynyň) eýesiniň peýdasyna borçly edilip bilner, şunda ol agalyk ediji ýer uçastogynyň eýesiniň keseki ýer uçastogyny bellibir halatlarda peýdalanmak hukugy bolar ýaly ýa-da keseki ýer uçastogynynda bellibir hereketler edilip bilner ýaly ýa-da borçly edilen ýer uçastogyna bolan eýeçilik hukugyndan gelip çykýan hukugy agalyk ediji ýer uçastogyny barasynda ulanyp bolmaz ýaly edilip berilmelidir (serwitut).**
2. **Taraplar wagtal-wagtal tölegler görnüşinde hak tölemek hakynda ylalaşyp bilerler.**

1. Umumy düzgünler

Serwitut – bu çäklendirilen zat-ewlāk hukugynyň görnüşleriniň biridir. Türkmenistanyň kanunçykaryjysy üçin serwitut täze düşündir. 1963-nji ýyldaky TRK-sy beýleki şahslaryň ewlāklerinden çäklendirilgi peýdalanmagy özünde saklamaýar. Zat eýesi bolmadyklara beýleki zat eýeleriniň ewlāklerinden peýdalanmak mümkinçiligini bermek maksady bilen hereket edýän TRK-da beýleki şahslaryň ewlāklerinden çäklendirilen peýdalanmak kanun tarapyndan berkidilen. Kanun tarapyndan çäklendirilen zat-ewlāk hukugynyň mazmuny aýdyň kesgitlenen we şertnama taraplarynyň bu mazmuny üýtgetmäge hukugy ýok.

2. Düşünje we ýerine ýetirilýän wezipeler

Öz ýer uçastogyny ýerlikli edip ulanmak üçin, onuň eýesine goňşy ýer uçastogundan peýdalanmak mümkinçiligini döretmeklik serwitutyň esasy wezipesi bolup durýar. Şeýlelikde, kesekiniň ýer uçastogynyň hasabyna öz ýer uçastogyny ýerlikli edip ulanmagy serwitut üpjün edýär. Goňşy ýer uçastoklarynda suw geçirijileri geçirmek ýa-da dürli ýer uçastoklarynyň üstünden elektrik ugurlary geçirmeklik we ş.m. serwitutyň ýaýran mysallary bolup durýar.

Serwitutyň predmeti, diňe gozgalmaýan obýektler, ilki bilen ýer uçastoklary bolup bilýär, ýöne diňe bular bilen çäklenmän, edil şonuň ýaly hem binalar we desgalar, beýleki binalary we desgalary gerekli edip ulanmak maksady bilen, peýdalanylýp bilerler.

Bir ýer uçastogyna hyzmat etmek üçin beýleki bir ýer uçastogyny garaşly edilse, TRK-sy boýunça oňa agalyk edýän ýer uçastogyny diýilýär. Şeýdip TRK-sy beýleki ýer uçastogynyň birinji uçastoga hyzmat edýändigini görkezýär.

3. Uzufrukta bolan gatnaşyk

Serwitutyň häsiýetlendirmesinde, onuň uzufrukta bolan gatnaşygy baradaky sorag ýüze çykýar, sebäbi olaryň ikisi hem keseki ewlāgi peýdalanmak hukugyna degişlidir. Uzufrukt keseki ewlākden peýdalanmagyň umumy kadasy bolup durýar (uzufruktaryý „bu zady ýa-da hukugy eýe hökmünde peýdalanmaga doly ygtyýarlykly“ – TRK-niň 254-nji maddasy).

Serwitut bolsa peýdalanmagyň belli görnüşlerine hukuk berýär, meselem, turbageçirijini geçirmegiň hukugy we ş.m. Mundan başga-da uzufrukt bellibir şahsy ygtyýarly edýär, ol aradan çykandan soň bolsa ygtyýar gutarýar, serwitut bolsa, bellibir ýer uçastogyny bilen bagly hem-de onuň eýesiniň çalyşmagyna garamazdan, görkezilen uçastoga degişli bolup galýar.

4. Serwitutyň mazmuny

TRK-niň 260-njy maddasy serwitutyň mazmunyny pozitiw hem negatiw nukdaýnazardan kesgitleýär. Pozitiw nukdaýnazardan serwitut ýer uçastogyna belli peýdalanmalara hukuk berýär, meselem, gazgeçirijiniň ýa-da elektrikgeçirijiniň liniýalarynyň geçirilmegi. Negatiw nukdaýnazardan serwitut ýer uçastogynynda belli hereketleriň edilmegini gadagan edýär, meselem, bellenen kadalardan çykýan beýik binalaryň we desgalaryň gurulmagy.

5. Serwitutyň döreýşi

Serwitut iki ýa-da ondan köp bolan goňşy ýer uçastoklarynyň eýeleriniň ylalaşygy esasynda döreýär we ol jemagat reýestrinde hasaba alynmalydyr.

Taraplar pul baýragy barada wagtal-wagtal tölegler görnüşinde ylalaşyp bilerler. Köp halatlarda serwitut tölegsiz bolýar, ýöne ýer uçastoklaryny senagat ugry boýunça ulanyljak bolsa (meselem, gaz ýa-da nebitgeçirijileriň gurluşygy), onuň pul sylagy uly bolýar.

Serwituty häsiýetlendirmek üçin, ýer uçastoklarynyň eýeleriniň hususy-hukuk ylalaşyklary barada aýdylýandygyny görkezmek zerurdyr. Gurluşyk we ş.m. üçin ýer uçastoklarynyň jemagat-hukukly garaşlylygy serwitut düşüňjesine girmeýär.

261-nji madda. Serwitutyň şertleri

1. **Serwitut ýer uýastogynyndan peýdalanylan mahalynda ygtyýarly şahsa diňe artykmaçlyk berip biljek derejede bolup biler. Serwitutyň mazmuny ýokarda beýan edilen görkezmede bellenilen çäklerden çykyp bilmez.**

2. **Serwitut amala aşyrylan mahalynda ygtyýarly şahs borçly edilen ýer uýastogynyň eýesiniň bähbitlerini berjaý etmelidir.**

1. Umumy düzgünler

Ýer uýastogyny kadaly ulanmak üçin goňşy ýer uýastogynyň garaşly edilmeginiň zerurlygy serwitut üçin möhüm şertdir, meselem, uýastok merkezi ýol bilen birikdirilmedik ýagdaýynda, goňşy uýastogynyň üstünden geçelgäniň geçirilmegi. Şonuň üçin hem TRKniň 261-nji maddasynyň 1-nji böleginde öz uýastogyny kadaly ulanmak üçin, onuň eýesine edilýän artykmaç hukuklylyk barada aýdylýar. Şeýle zerurlyksyz serwitut goňşy ýer uýastogynyň eýesinden talap edilip bilinmeýär. TRK-niň şu imperatiw kadasy serwitutyň talap edilşiniň çäklerini berkidýär. Meselem, eger-de ýer uýastogynyň merkezi ýol bilen aragatnaşygy bar bolsa, onda goňşy ýer uýastogynyň eýesinden, onuň ýer uýastogyny garaşly edip ýol geçelgesini geçirmekligi talap edip bolmaýar.

2. Ýer eýesiniň bähbitleriniň goragy

Serwitut keseki ýer uýastogyny peýdalanmaga hukuk bersede, ygtyýarlykly şahs ýer uýastogynyň eýesiniň bähbitlerini berjaý etmäge borçly. Muňa ony TRK-niň 261-nji maddasynyň 2-nji bölegi borçly edýär. Ygtyýarlykly şahsyň haýsy hereketlerinde bu borjuň ýerine ýetirilşini bellibir serwituta seredilende barlap bolar. Meselem, ýer uýastogynyň gazgeçiriji üçin ulanylýan bölegi ýer eýesiniň öz ýer uýastogyna barmagyna päsgelçilik döretmeli däldir.

262-nji madda. Borçly edilen uýastokdaky desgalary

saklamak

Eger ýer serwitutyny amala aşyrmak üçin şol borçly edilen uýastokda desganyň bolmagyny talap edýän bolsa, onda bu ýer uýastogynyň eýesi bu desgany mümkingadar ygtyýarly şahsyn bähbitleriniň talap edişi ýaly derejede saklamalydyr diýlip kesgitlenip bilner. Eger desgany bilelikde peýdalanmak hukugy ýer uýastogynyň eýesine degişli bolsa, onda ygtyýarly şahs desgany ýer uýastogynyň eýesiniň ýer uýastogynydan peýdalanmak hukugyny amala aşyrmagy üçin mümkingadar zerur bolşy ýaly saklamalydyr diýlip kesgitlenilip bilner.

Käbir halatlarda ýer serwitutynyň amala aşyrylmagy belli desgalaryň gurluşygy we ulanylyşy bilen bagly bolýar (meselem, elektroüpjünçilik üçin transformatorlar we ş.m.). Şular ýaly desgalaryň saklanylmagy babatyndaky borçnama, ýer uýastogynyň eýesi üçin diňe ygtyýarlykly, ýagny serwitut bellenen şahsyň bähbitleri üçin zerur bolan ýagdaýynda ýüze çykýar.

Düşündirilýän madda desgany saklaýan ygtyýarlykly şahsyň hem borçlaryny göz önünde tutýar. Ol şeýle ýagdaýlarda bolup geçýär: eger-de ýeriň eýesinde bu desgany bilelikde ulanmak hukugy bar bolsa we öz ýer uýastogyny ulanmak hukugyny amala aşyrmak üçin zerur bolsa.

Şeýlelikde, bu madda diňe bir ýer uýastogynyň eýesiniň hukuklaryny we bähbitlerini goraman, eýsem peýdasyna serwitut bilen uýastogyny garaşly edilen şahsyň bähbitlerini hem göz önünde tutýar.

263-nji madda. Agalyk ediji ýer uýastogyny bölmek

Ygtyýarly şahsyň ýer uýastogyny bölünen mahalynda, ýer serwituty ýer uýastogynyň aýry-áýry bölekleri barasynda hem güýjüni saklaýar; ýöne şübhe dörän mahalynda, serwitutyň diňe borçly edilen ýer uýastogynyň eýesi üçin has agram salmaz ýaly amala aşyrylmagyna ýol berilýär. Eger serwitut ýer uýastogynyň diňe bir bölegine artykmaçlyk berýän bolsa, onda serwitut ýer uýastogynyň galan bölekleri barasynda bes edilýär.

TRK-sy peýdasyna goňşy ýer garaşly edilen ýer uýastogyny (ýagny agalyk edýän ýer uýastogyny) hem-de serwitut bilen garaşly edilen ýer uýastogyny biri-birinden tapawutlandyrýar.

Birinji ýagdaýda serwitut bölünen ýer uýastogynyň aýratyn böleklerine degişli bolanda öz güýjüni saklaýar, emma ol ýer uýastogyny goşmaça garaşly etmeli däldir. Eger-de serwitut artykmaçlyklary diňe bir bölege berýän bolsa, onda onuň beýleki bölekler bolan degişli gatnaşygy tamamlanýar.

264-nji madda. Borçly edilen ýer uýastogyny bölmek

Borçly edilen ýer uýastogyny bölünen mahalynda, ýer serwitutynyň amala aşyrylmagy özlerine degişli bolmadyk uýastok bölekleri, eger serwituty amala aşyrmak işi borçly edilen ýer uýastogynyň bellibir böleginiň cygry bilen çäklendirilýän bolsa, ýer serwitutyndan boşadylyar.

Garaşly ýer uýastok bölünen ýagdaýynda, serwitut diňe onuň maksatlaryny amala aşyrmak üçin zerur bolan böleginde saklanylýar. Ýer uýastogynyň beýleki bölekleri serwitutdan boşadylyar.

265-nji madda. Ýer serwitutyny bozulmakdan goramak

Ýer serwituty bozulan halatynda ygtyýarly şahsa ak yürekli eýelik ediji hukugy berilýär.

Goňşy ýer uçastogy serwitut bilen garaşly edilenligi sebäpli, şol ýer uçastogyň eýesi serwitut tarapyndan bellenen maksatlary amala aşyrmaga päsgelçilikleri döredip biler (meselem, suw geçirijini ýapmak we ş.m.). Şeýle bozmalaryň bolmazlygy üçin, TRK-sy ygtyýarly şahsa TRK-nyň 182-nji maddasynda göz önünde tutulan hemme ygtyýarlyklary berýär. Aýratynlykda ol päsgelçilikleri aradan aýyrmagy hem-de eýelik etmäge edilen göz gyzdymalar bilen ýetirilen zyýanyň öwezini dolmaklygy talap edip biler.

266-njy madda Çäklendirilen şahsy serwitut

1. **Gozgalmaýan zat şu Kodeksiň 260-njy maddasynda göz önünde tutulan şertlerde serwitut arkaly bellibir şahsyň peýdasyna berlip bilner. Şeýle ýagdaýyň özi ýaşamak üçin jaýdan ýa-da jaýyň bir böleginden peýdalanmak hukugyndan ygtyýarly şahsa berlip, jaý eýesiniň hem jaýy boşatmagyndan ybarat (çäklendirilen şahsy serwitut) bolup biler.**

2. **Çäklendirilen şahsy serwitut başga şahsa berlip bilinmez. Serwituty amala aşyrmak işi diňe şeýtmäge rugsat berilen halatynda başga şahsa berlip bilner.**

Öň aýdylşy ýaly, serwitutyň aýratynlygy, ol belli şahsyň dälde, belli ýer uçastogyň bähbidine bellenenligindedir. Bu maddada kadadan çykma hökmünde çäklendirilen şahsy serwitutyň bellenişmek mümkinçiligi göz önünde tutulýar. Şeýle ýagdaýda ýer uçastogy ýa-da bina onda ýaşamak maksady bilen belli şahsyň bähbidine garaşly edilýär. Adaty serwitutdan tapawutlylykda çäklendirilen şahsy serwitut täze eýesine geçmeýär, sebäbi ol ýer uçastogy bilen baglanan dälde belli şahs bilen baglanýar.

6 BAP. TALABY ÜPJÜN ETMEGIŇ SERIŞDESI HÖKMÜNDÄKI EÝEÇILIK

§ 1. GIREW

267 madda. Girew

1. **Başga şahslara berilmegine ýol berilýän gozgalýan zatlar we maddy däl eşretler talaby üpjün etmek üçin berlip bilner, özem şunda kreditoryň (girew saklaýjynyň) zadýň gymmatynyň hasabyňa özüniň kanagatlandyrylmagyny talap etmäge haky bolmalydyr.**

2. **Girew hukugy geljekki ýa-da şertli talap barasynda hem, eger girewiň ýüze çykan pursadyna çenli bu talabyň kesgitlenilmegi mümkin bolsa, belleniş bilner.**

1. Umumy düzgünler

Zatlar we maddy däl emläk gymmatlyklary alnan borçnamalary üpjün etmegiň möhüm serişdesidir. Karz berijiniň talaplarynyň nähili obýektler bilen üpjün edilýändigine baglylykda, TRK-sy girewi we ipotekany biri-birinden tapawutlandyryr. Birinji ýagdaýda talap gozgalýan zat ýa-da maddy däl emläk gymmatlygy bilen üpjün edilýär, ikinji ýagdaýda talap gozgalmaýan zat (ýer meýdançasý, bina we ş.m.) bilen üpjün edilýär.

Türkmenistanda talaby üpjün etmek üçin zatlary ulanmaklyk iki kanun tarapyndan kadalaşdyrylýar, ýagny TRK we 1993-nji ýylyň 1-nji oktyabryndaky „Girew hakyndaky“ Türkmenistanyň Kanuny. Bu ugurda TRK-nyň esasy kanun bolup durýandygy sebäpli, hut onuň girew hakyndaky kadalaryna garamaklyk maksadalaýykdyr, käbir ýagdaýlarda olary „Girew hakyndaky“ Türkmenistanyň kanunyň düzgünleri bilen deňeşdirmek mümkin.

Bergidaryň öz borçnamasyny ýerine ýetirmedik ýagdaýynda, karz berijiniň (girew saklaýjynyň) girewe goýlan emlägiň hasabyňa kanagatlanma almaga beýleki karz berijileriň önünde artykmaç hukugyna eýe bolup, borçnamany ýerine ýetirmegiň üpjün edilmegi girew diýlip atlandyrylýar.

2. Girew predmeti

Gozgalýan zat we maddy däl gymmatlyklar (mysal üçin, emläk hasiýetli talap ýa-da patentler we ş.m.) girewiň predmeti bolup durýarlar. Şahsy häsiýete eýe bolan talaplar girewiň predmeti bolup bilmeýärler. TRK-nyň 167-nji maddasynyň 3-nji bendine laýyklykda, gozgalmaýan zatlar degişli bolmadyk ähli zatlar gozgalýan zatlar diýlip hasaplanylýar. Ýöne ähli gozgalýan zatlar girewiň predmeti bolup bilmeýärler. Mysal üçin, şahsyýetnama ýa-da harby bilet gozgalýan zatlar bolsalar hem, olar girewiň predmeti bolup bilmeýärler. Bu ýagdaý TRK-nyň 267-nji maddasynyň 1-nji bendinde göni görkezilýär, oňa laýyklykda, diňe „başga şahslara geçirip bolýan“ zatlar, ýagny dolanyşyga ukyply zatlar girewiň predmeti bolup durýarlar. Zatlaryň dolanyşyga ukyplylygy TRK-nyň 166-njy maddasynda takykklanýar.

Diýmek, girewiň predmeti kesgitlenilende, degişli zadýň TRK-nyň 166-njy we 267-nji maddalarynyň talaplaryna laýyk gelyändigini anyklamaly we bergidar öz borçnamalaryny ýerine ýetirmese, şol zatlaryň mejbury tertipde ýerlenip bilinje, şol zatlaryň mejbury tertipde ýerlenip bilinje,

olar aukSIONda satylyp bilinjegi anyklanmaga degişlidir. Elbetde, şahsyýetnama ýa- -da harby bileT bu maksatlar üçin ulanylyp bilinmez.

„Girew hakyndaky“ kanunda girew predmetine jikme-jik kesgitleme berilýär: onuň 3-nji maddasyna laýyklykda: (1) Türkmenistanyň kanunçylygyna laýyklykda jerime salynmaga degişli bolan raýat aýlanyşygyndan aýrylmadyk islendik emläk (ýer, kärhanalar, binalar, desgalar, enjamlar, beýleki önümçilik gaznalar, gymmatly kagyzzlar, pul serişdeleri), şeýle hem emläk hukuklary, aň-paýhas eýeçiligiň obýektleri girewiň predmeti bolup bilýärler. (2) şahsy häsiýete eýe bolan talaplar girewiň predmeti bolup bilmeýärler. (3) Türkmenistanyň Ministrler Kabineti taryhy, medeni we beýleki gymmatlyklary boýunça ýa-da döwlet howpsuzlygy nukdaýnazaryndan girewiň predmeti bolup bilmeýän obýektleriň sanawyny belleýär.

3. Girewe gatnaşyjylar

Şahsy taraplar ýa-da edara görnüşindäki taraplar girew beriji ýa-da girew saklaýjy hökmünde çykyş edip bilýärler. Girew beriji (zadyň ýa-da hukugyň eýesi) we girew saklaýjy girewe gatnaşyjylar bolup durýarlar. Girew beriji karz berijiniň şahsy bergidary hem, üçünji tarap hem bolup bilýär. Bu ýagdaýda zat bilen borçnamanyň ýerine ýetirilmeginiň üpjün edilýändigini möhümdir. Şol sebäpden kimiň bergidar bolup durýandygynyň ähmiýeti ýokdur. „Girew hakyndaky“ kanunyň 4-nji maddasynda girew gatnaşyklaryna gatnaşyjylaryň takyk sanawy berilýär. TRK-da girewiň subýektleriniň şeýle takykklanmasyna zerurlyk ýok, sebäbi TRK-nyň 2-nji maddasynyň 3-nji bendine laýyklykda şahsy taraplar, edara görnüşindäki taraplar we döwlet, raýat hukuk gatnaşyklarynyň subýektleri bolup bilýärler. Kanunçylyk tehnikasynyň nukdaýnazaryndan ol ýa-da beýleki gatnaşyklaryň subýektleriniň düzümini her gezek gaýtalamak maksada laýyk dälidir.

4. Girew gatnaşyklarynyň aksessor häsiýeti

Girew gatnaşyklary aksessor gatnaşyklary bolup durýarlar, sebäbi olaryň hereket etmegi esasy ýagdaýyň bolmagyna baglydyr, borçnama ýerine ýetirileninden soň girew tamamlanýar, TRK-nyň 282-nji maddasyna laýyklykda „girewi herekete getirýän talabyň tamamlanmagy bilen birlikde girew hem tamamlanýar“.

5. Girewiň döremegine esas

TRK-na laýyklykda girew şertnama ýa-da kanun esasynda döreýär. Girew kanun esasynda döreýän bolsa, kanunda haýsy borçnamanyň esasynda we haýsy emläk girewde durýar diýlip ykrar edilýändigini görkezilmelidir. Aglaba ýagdaýlarda, girew – şertnamalaýyn girew bolup durýar, onuň döremegi üçin girew gatnaşyklaryna gatnaşyjylaryň ylalaşygy zerurdyr.

Kanun boýunça girew ýagdaýlary kanun tarapyndan anyk tertipde göz öňünde tutulýar, mysal üçin, TRK-nyň 591-nji maddasyna laýyklykda „Yer meýdançasyny, jaýy ýa-da ýaşaýyş otagy kärendesine beriji kärende gatnaşyklaryndan gelip çykýan talaplaryny üpjün etmek maksady bilen kärendä alyjynyň girizen zatlaryna girew hukugyna eýedir“ ýa-da TRK-nyň 655-nji maddasyna laýyklykda „Şertnama baradaky talaplary üpjün etmek üçin, potratça buýrujynyň potratçy tarapyndan ýasalan ýa-da bejergil işleri geçirilen gozgalýan zatlar barada, eger şol zatlar ýasalan ýa-da bejergil işleri geçirilen mahalynda onuň eýelik etmeginde bolýan bolsa, girew goýmak hukugy berilýär“.

6. Geljekki we şertli talap babatda girew

Geljekki we şertli talap babatda girew hukugy bellenip bilner, mysal üçin, TRK-nyň 539-njy maddasyna laýyklykda, „Taraplar alyjynyň bellibir wagta ýa-da bellibir waka çenli ol ýa-da beýleki predmeti birtaraplaýyn almaga (alnan zadyň opsiýony) ýa-da şol bir şertlerde satyjynyň predmeti alyja satmaga (satyş opsiýony)“ hukugynyň bardygyny barada ylalaşyp bilerler, ýagny haryt geljekde ýa-da bellibir wakalar ýüze çykanda ýerleneninde, opsiýon häsiýete eýe bolan geleşiklere hem girew üpjünçiligi göz öňünde tutulyp bilner.

268 madda. Gözgalýan zatlary we gymmatly kagyzzlar girewe goýmagyn tertibi

1. **Gozgalýan zatlary we gerek boldugyça indossirlenilýän gymmatly kagyzzlar, şonuň ýaly-da beýleki maddy däl eşretleri başga şahslara bermek işi olary edinmek üçin bellenilen tertipde amala aşyrylýar. Eger emläk bilen baglanyşyklylykda üçünji şahslar barasynda talap bar bolsa, onda girew hukugy ýüze çykan mahalynda zadyň girew goýulmagy hakynda üçünji şahsa habar berilmegi hökmandyr.**

2. **Girew beriji we girew saklaýjy girewi notarial tertipde tassykladyp bilerler. Şeýle halatda girew jemagat reýestrinde bellige alnandan soň ýüze çykýar, şunda emläge eýelik etmegi bermek we girew hakynda beýleki kreditorlara aýtmak hökman dälidir. Dokumentde girew berijiniň şahsyýeti, mümkin bolýajak üçünji şahslaryň – bergidarlaryň, girew saklaýjynyň şahsyýeti, şonuň ýaly-da üpjün edilen talabyň möçberi, alynjak peýda we talaby kanagatlandyrmagyň möhleti görkezilmelidir.**

1. Umumy düzgünler

TRK-nyň 267-nji maddasyna düşündirişde bellenilişi ýaly, gozgalýan zatlar we maddy däl gymmatlyklar girewiň predmeti bolup bilýärler, olary beýleki şahslara geçirmeklige ýol berilýär we olaryň bahasy pul hümmetinde anyklanlyp bilinýär. Girew predmetiniň hasabyna girewiň tertibi we talabyň soňraký üpjünçiligi, haýsy emlägiň takyk ýagdaýda girewiň predmeti bolup durýandygyna baglydyr.

Düşündirilýän madda gozgalýan zatlaryň we zerurlyga görä indossirlenýän gymmatly kagyzlaryň hem-de beýleki maddy däl gymmatlyklaryň girew tertibine garaýar.

2. Gozgalýan zatlary we gymmatly kagyzlary girewe goýmak

Düşündirilýän maddanyň birinji bendi gozgalýan zatlaryň we zerurlyga görä indossirlenýän gymmatly kagyzlaryň hem-de beýleki maddy däl gymmatlyklaryň girewiniň, olary satyn almak üçin bellenen tertipde amala aşyrylyp bilinýändigini göz önünde tutýar.

Biziň satyp biljek, sowgat berip biljek ýa-da beýleki bir görnüşde aýrybaşgalap biljek emlägimiziň aglabasy üçin, olary satyn almagyň ýa-da aýrybaşgalamagyň haýsy hem bolsa aýratyn görnüşiniň bellänmändigi mälimdir. Diýmek, görkezilen emlägi girewe goýmaklyk girew hakyndaky ýönekeý şertnamany baglaşmak arkaly amala aşyrylyp bilner, kanun şeýle geleşige gatnaşyjylaryň ýagdaýyny artykmaç rugsutnamalar we hasaba goýmaklyklar bilen agyrlaşdyрмаýar. Bu gozgalýan zatlaryň girewiniň ýüze çykmagy üçin şol zatlary girew çaklajynyň ygtyýarlygyna geçirmek ýeterlik diýmekdir. Girew predmetini girew saklajynyň ygtyýarlygyna geçirmeklik girewiň iň bir giňden ýaýran görnüşidir.

Şol bir wagtyň özünde, almak üçin ýörite tertip bellenen gymmatly kagyzlar ýa-da beýleki zatlar girewiň predmeti bolup bilerler.

1. Girewde üçünji taraplaryň hukugy

Ikinji sözlemde girewe geçirýän emläk bilen baglylykda üçünji taraplar boýunça talap bar bolsa, üçünji tarapa degişli zadýň girewi hakynda habar berilmelidigi hakynda aýdylýar.

Mysal üçin, raýat „N“ öý kinoteatryny satyn almak üçin alyjylyk karzyny almak maksady bilen banklaryň birine öý kinoteatryny girewe berýär, satyn almak-satmak şertnamasy baglaşylýan döwürde şol kinoteatra belenen uzak wagtylyk ulanyş kepillik möhleti şol möhlet degişli zadýň girewe berlen pursadynda we girewiň ähli möhletinde hereket edýär. Öý kinoteatrynyň girewe berlendigi hakynda satyja habar berilmelidir, sebäbi satyjyny we girew berijini şol zadýň kepilliginden gelip çykýan talap baglaşdyrýar.

2. Hasaba alnan girew

Gozgalmaýan emläk babatda kanun çykaryjy ony edinmegiň hökmany görnüşini takyk belleýär, ýagny geleşigi kepillendiriş edarasynda tassyklamagy we jemagat reýestrinde bellige almagy kesgitleýär. Bu görnüş ipotekany resmileşdirmek üçin hem ulanylýar (TRK-nyň 303-nji maddasy). Gozgalýan zatlar babatda, düşündirilýän maddanyň ikinji bölümine laýyklykda, girew şertnamasyny kepillendiriş edarasynda tassyklamaklyk hökman däl. Bu taraplaryň borçlary däl-de diňe hukugy bolup durýar.

Eger-de girew şertnamasynyň taraplary girewi kepillendiriş edarasynda tassyklamak hakynda karara gelseler, bu tassyklaýyş amala aşyrylýar we bu ýagdaýda, girew saklaýja girew predmetine ygtyýarlygy geçirmek zerurlygy we beýleki karz berijileri girew hakynda habarly etmek zerurlygy ýüze çykmaýan tertipde, girew jemagat reýestrinde hasaba goýlanyndan soň ýüze çykýar.

Ýöne kanun, düzülýän resminamalarda doly maglumatlaryň bolmagyny talap edýär, ýagny eger-de şahsy tarap bolsa – onuň familiýasy, ady, atasynyň ady, eger-de edara görnüşindäki tarap bolsa – onuň takyk ady: girew beriji hakda, mümkin bolan üçünji taraplar hakynda maglumat – bergidarlary, girew saklajy hakynda, şeýle hem üpjün edilen talabyň möçberi, garaşylýan peýda we karz berijiniň talabyny kanagatlandyrmagyň möhleti barada maglumatlaryň bolmagyny talap edýär. Biziň pikirimizde bu ýagdaý girew predmeti boýunça ol ýada beýleki geleşikleri baglaşmagy maksat edinýän islendik şahsy taraplar we edara görnüşindäki taraplar üçin jemagat reýestriň elýeterlikli bolmagy şerti bilen baglanyşyklydyr. Girewiň şunuň ýaly mümkinçilikleri „Girew hakyndaky“ kanunda göz önünde tutulandyr. Kanunyň 6-njy maddasyna laýyklykda: Kanunda ýa-da şertnamada: girew goýlan emläk girew goýujyda galýar diýlip ýa-da girew saklajynyň ýa-da üçünji adamyň (tarapyň) eýelik etmegine berilýär diýlip göz önünde tutulyp bilner. Harytlary girew goýmak işi harytlara ygtyýar ediş dokumentiniň girew saklaýja berilmegi arkaly amala aşyrylýar, şol dokument bolsa gymmat bahaly kagyz hasap edilýär.

Girewiň görnüşü babatda TRK-nyň we „Girew hakyndaky“ kanunyň arasynda tapawut bar. TRK-sy boýunça girewiň görnüşü erkindir. Kepillendiriş edarasynda kepillendirmeklik – aýratyn ýagdaýdyr we diňe taraplar isleg bildiren ýagdaýynda ulanylýar. „Girew hakyndaky“ kanunyň 13-nji maddasynyň 1-nji bendine laýyklykda, girew hakyndaky şertnama ýazmaça görnüşde baglaşylmalydyr we Türkmenistanyň kanunçylygynda başga ýagdaý göz önünde tutulmadyk bolsa, kepillendiriş edarasynda tassyklanýar we hasaba goýulýar.

Haýsy kanuny ulanmaly? Bu soraga bir manyly jogap ýok. Emma gündelik dürmüşde girewiň aýratyn resmilikleri berjaý edilmän ulanylýandygyny we onuň köp sanly maliýe borçlaryny üpjün edýändigini hasaba alyp, TRK-nyň şertlerini kabul etmeklik ýerliklidir. Ýazmaça görnüşü kadadan çykma hökmünde ulanmak ýerliklidir we diňe girewe gatnaşyjylaryň islegi boýunça ulanmak ýerliklidir.

madda. Borjy möhletinden öň ýerine ýetirmegiň netijeleri
Eger talap girew goýlan bolsa we bergidar öz borjyny girewiň möhleti tamamlanmazýandan öň ýerine ýetiren bolsa, onda borjy ýerine ýetirmek talaby (surrogasiýa) çalyşýar.

Bu düzgüniň takmynylygynyň derejesiniň ýokary bolmagy sebäpli, takyk mysal esasynda onuň mazmunyny açyp görkezmek zerurdyr. Madda girewiň predmeti hökmünde talaby ulanmak mümkinçiligini göz önünde tutýar, mysal üçin, gonorary ýa-da zähmet hakyny talap etmek. Bergidar bolsa öz borjyny girewiň möhleti tamamlanmanka ýerine ýetirýär. Bu ýagdaýda, elbetde, talap üpjünçiliksiz galýar, sebäbi bergidar öz borçnamasyny ýerine ýetirdi, karz berijide bolsa girew saklajynyň önünde öz borjyny üpjün edýän talap galmaýar.

Mysal: myhmanhana mebel dükany bilen mebel satmaksatyn almak barada şertnama baglaşyp, mebeliň bahasyny doly töledi. Şunuň netijesinde onda satyn alnan mebeliň dükandan getirilmegi babatda talap ýüze çykdy. Şol wagt myhmanhana bankdan karz aldy we şol karzy üpjün etmek üçin mebeli getirmek hakyndaky dükana bolan öz talabyny girewine goýdy. Karzy gaýtarmak möhleti dolmanka mebel dükany öz borçnamasyny ýerine ýetirdi we mebeli myhmanhana eltdi, şunuň netijesinde talap tamamlandy we bankyň karzy üpjünçiliksiz galdy. Bu ýagdaýda TRK-nyň 269-njy maddasy ulanylýar, oňa görä talabyň ýerini ýerine ýetiriş tutýar, ýagny bankyň karzy myhmanhananyň mebeli bilen üpjün ediler.

madda. Ynsaply girew saklaýjynyň hukuklary

Eger girew zady dokumenti bermek arkaly başga bir şahsa berilýän bolsa we girew saklaýjy girewiň ýüze çykan pursadyna çenli bu zada (hukuga) eýelik edýän bolsa, ýöne olary girewine bermäge hukugy ýok bolsa, onda girewi saklaýjy eger ol bu hakda bilmedik bolsa ýa-da bilip biljegem däl bolsa, ak ýürekli edinişi diýlip hasap edilýär. Girew saklaýjynyň bu ak ýürekliligi üçünji şahslara garanyňda oňa artykmaçlyk berýär.

1. Umumy düzgünler

Bu madda TRK-nyň 179-njy maddasy bilen baglylykda seretmek ýerliklidir, onuň 1-nji bendine laýyklykda, gozgalýan zada eýe edijini zadyň eýesi diýip hasap etmeli.

Düşündirilýän maddanyň manysy we mazmuny, girew beriji zady girewe geçirmäge hukukly bolmasada onuň girew saklaýja ynsaply alyjynyň derejesini kepillendirýändigindedir. Muňa elten şert şundan ybaratdyr, ýagny zady girew bilen baglaşdyrmak isländigine ýa-da islemändigine garamazdan zadyň girew saklaýjynyň ygtyýarlygyna meýletin geçmegidir.

2. Ynsaply girew saklaýja eltýän şertler

Ynsaply alyjy – zady aýrybaşgalamaga hukugy bolmadyk beýleki tarapdan, beýle hukugynyň ýokdugyny bilmeýändigine ýa-da bilip bilmejekdigine garamazdan emlägi öwezini dolup alan tarapdyr. Ynsaply alyjy üçin birnäçe başlangyç şertler zerurdyr.

Birinjiden, berlen emlägiň girew berijä ýa-da hususy eýeçiliginde durana degişlidigini girew saklaýjy bilmelidir.

Ikirjiňlenmeleriň ýüze çykmagyna esas bar bolsa, girew saklaýjy şol ikirjiňlenmeleriň dogrulygyny anyklamalydyr. Girew saklaýjy zada eýelik etse hem, onuň hususy eýesi bolup durmaýandygyny ugur alynsa, girew saklaýjynyň eýeçiligi edinmek mümkinçiligi aradan aýrylýar, sebäbi ynsaply ynamyň şertleri bolmaýar.

Ikunjiden, ynsaply ynam girew berijiniň hususy eýesi bolup durýandygyna göz ýetirmekden däl-de, girewiň dörän pursadyndan ýüze çykmaly.

Üçünjiden, ynsaply ynam girew berijiniň tarapyň tutýan daşky, hakykat ýüzündäki şertler bilen baglanyşykly bolmalydyr.

271 madda. Girewiň çäkleri

Girewiň özi talaby we onuň bilen baglanyşykly beýleki goşmaça hukuklary üpjün edýär.

1. Umumy düzgünler.

Bu madda girew bilen üpjün edilip bilinjek talabyň möçberini göz öňünde tutýar. TRK-nyň 271-nji maddasyna laýyklykda girew talaby we onuň bilen baglanyşykly beýleki goşmaça hukuklary üpjün edýär. „Beýleki goşmaça hukuklar“ diýip nämä düşünmek bolar? Şeýle hukuklara, hususanda, göterimler, jerimeler, ýerine ýetirişiň möhletiniň geçirilendigi sebäpli harajatlaryň öwezini dolmaklyk we girew saklaýjynyň girewe goýlan emlägi saklamaga harçlan beýleki çykdajylary degişli edilýär.

Şertnamada diňe bir kanagatlandyrylýan talaplaryň möçberini däl-de, wagty geçirilen bergini ýapmagyň yzygiderliligini göz öňünde tutmak zerurdyr, sebäbi girewi ýerlemekden alnan serişdeler yeterlik bolmasa, talaplary ýapmagyň yzygiderliligini kesgitlemek zerurdyr.

Mysal üçin, karz şertnamasyna laýyklykda, başlangyç göterimleri tölemeklik göz öňünde tutulýar, soň bolsa esasy girewi tölemeklik göz öňünde tutulýar. Şunda girew emlägini ýerlemekden alnan pul serişdeleri ilkinji nobatda göterimleri tölemek üçin ulanylýar, soňra bolsa şertnamada göz öňünde tutulýşy ýaly, esasy bergini ýapmakda ulanylýar.

2. „Girew hakyndaky“ kanunyň kadalary

„Girew hakyndaky“ kanun, girewe goýlan emlägiň hasabyna kanagatlandyrylýan talaplaryň has jikme-jik sanawyny özünde jemleýär. Hususanda, „Girew hakyndaky“ Türkmenistanyň kanunyň 26-njy maddasyna laýyklykda, girew saklaýjy girewe goýlan emlägiň hasabyna hakykat ýüzündäki kanagatlandyrmak pursadyna kesgitlenilýän öz talaplaryny doly möçberde kanagatlandyrmaga hukuklydyr, göterimleri, ýerine ýetirilmegi gijä galandygy sebäpli dörän harajatlary goşmak bilen, kanun ýa-da şertnama tarapyndan göz öňünde tutulan ýagdaýlarda jerimäniň, girewe goýlan emlägi saklamak boýunça zerur bolan çykdajylaryň, girew tarapyndan üpjün edilen talaby amala aşyrmak boýunça harajatlaryň hem öwezini dolunmaga degişlidir.

1. madda. Bergidaryň hukuklaryny edinmek

Eger girewe beriji şol bir wagtyň özünde girew arkaly üpjün edilen talabyň şahsy bergidary bolup durmaýan bolsa, onda ol girew saklaýjy şahsy bergidara degişli bolan garşylyk bildirip biler.

Girew beriji girewe goýlan emlägiň eýesi hökmünde gönüden-göni karz berijiniň bergidary bolman, öz emlägi bilen üçünji tarapyň talabyny üpjün edip biler. Bu ýagdaýda onuň karz beriji bilen özara gatnaşyklary hakyndaky mesele ýüze çykýar,

hususanda, onuň karz beriji babatda nähili talaplary bolup biler. TRK-nyň 272-nji maddasy bu sowala jogap berýär. TRK-nyň 272-nji maddasynda göz öňünde tutulan ýagdaýlarda girew beriji girew saklaýjynyň berilýän zadynyň hasabyna öz talabyny kanagatlandyrmaga mümkinçiligi bolar ýaly edip üçünji tarapyň talabyny üpjün etmek üçin öz zadyny girew bilen çäklendirýär. TRK-sy eýeçilik hukugyny goramagyň umumy şertinden ugur alyp, bergidarda bar bolan ähli talaplary karz berijä - girew saklaýja bermek ýoly bilen eýeçilik babatda öz hukuklaryny goramak mümkinçiligini girew berijä berýär, hususanda, pul borçnamalaryny hasaba almak boýunça we talaby arz etmek bilen baglanyşykly garsylyklaýyn talaby berip biler.

2. madda. Ileri tutulýan talaplar

Eger talap şol bir wagtyň özünde bergidaryň hem, üçünji şahslaryň hem emlägi bilen üpjün edilen bolsa, onda üçünji şahslar özleriniň emläginiň peýdalanylmagundan öňürti bergidaryň emläginiň hasabyna ilki kreditorlaryň öz talaplarynyň kanagatlandyrylmagyny olardan talap edip biler.

TRK-nyň 272-nji maddasynda göz öňünde tutulan talap etmek hukugyndan başga-da, kanun girew berijä öz eýeçiligini goramaga beýleki mümkinçiligi berýär. Bu ýagdaý karz berijiniň talaby şol bir wagtyň özünde bergidaryň emlägi bilen hem, üçünji tarapyň emlägi bilen hem üpjün edilende ýüze çykýar. Bu ýagdaýlarda üçünji tarap – girewe goýlan emlägiň eýesi, karz berijileriň ilki bilen şahsy bergidaryň emläginiň ulanylmagyny, soňra bolsa hususyýetçiniň emläginiň ulanylmagyny talap etmäge hukuklydyr. Şeýlelik bilen hususyýetçi subsidiar tertipde jogap berýär.

Subsidiar girew berijä talap bildirmek hukugy karz berijide aşakda görkezilen şertleriň biri bolanda ýüze çykýar:

1. girew berijiniň günäsi bilen bergidaryň girewe goýlan emlägi zaýalansa ýa-da ýitirilse;
2. karz bergisi ýapylanda, girewe goýlan emläk borçnamalary doly derejede ýapmasa. Şu şertleriň barlygynynda, karz beriji goşmaça girew berijiden öz talaplarynyň kanagatlandyrylmagyny talap etmäge hukuklydyr;
3. eger karz berijiniň degişli talabyny esasy girew berijiniň garsylyklaýyn talabyny hasaba almak ýoly bilen kanagatlandyryp bolsa;
4. eger-de degişli talap esasy girew berijiniň girewe goýlan emlägini ýerlemek ýoly bilen kanagatlandyrylyp bilinýän bolsa. Karz berijiniň talaby subsidiar girew berijiniň girewe goýlan emlägi bilen kanagatlandyrylanda, soňky bergidara – girew berijä regres tertibinde talap etmek hukugyna eýe bolýar.

274 madda. Girewiň predmetine girýän emläk

gymmatlyklaryna girewiň degişli bolmagy

Girew eýeçilikde duran girew zatlarynyň öz içine alýan emläk gymmatlyklarynyň hemmesine degişlidir.

Türkmenistanyň kanunçylygyna laýyklykda, jerime salynmaga degişli bolan raýat aýlanyşygyndan aýrylmadyk islendik gozgalýan zat we emläk hukuklary, aň-paýhas eýeçiliginiň obýektleri girewiň predmeti bolup biler. TRK-nyň 274-nji maddasynda göz öňünde tutulan emläk gymmatlyklarynyň hataryna girew predmetiniň esasy we esasy däl düzüm bölekleri degişlidir (TRK-nyň 169-njy maddasy). Degişlilik girew saklaýja girew predmeti bilen geçirilen ýagdaýynda degişliligi girewiň predmetine degişli etmek ýerlikli bolar, mysal üçin, ätiýaçlyk tigiri bolan awtoulag girewe goýlan. Bu ýagdaýda ol girew predmetiniň ykbalyňy paýlaşýar (TRK-nyň 170-nji maddasy).

Şertnama ýa-da kanunçylyk tarapyndan başga şert göz öňünde tutulmadyk bolsa, girew predmeti bölünmeýän miweleri öz içine alýar. Girew predmeti bolúnýan miweleri, jandarlaryň köpelmegini, zatdan alynýan peýdanyň öz içine alyp bilýär. Bu maddanyň iş ýüzündäki maksady girew predmeti ýerlenende girew predmetine degişli bolan emläk gymmatlyklarynyň hem ýerlenmäge degişlidiginde bolup durýar we olar girewe goýlan zadynyň eýesine gaýtarylyp berilmeyär.

275 madda. Eýelik etmegi bermek bilen baglanyşykly

girew

1. **Eger girew zady eýelik etmegi bermek bilen üpjün edilen bolsa, onda girew saklaýjy ony talaba laýyk saklamaga borçludur. Ol üpjün edilen talabyň hasabyna goşulýan peýdany almaga haklydyr. Ol zat bilen baglanyşykly çekilen zerur çykdajylaryň öwezini tölemegi girew saklaýjydan talap edip biler.**

2. **Eger girew saklaýjy öz üstüne ýüklenilen borçlary talaba laýyk ýerine ýetirmeyän bolsa, onda girewe beriji zadynyň, üçünji şahsa berilmegini talap edip biler.**

3. **Eger girew goýlan zadynyň ýok edilmek ýa-da onuň gymmatynyň düýpli arzanlamak howpy bar bolsa, onda girew beriji zadynyň gaýtarylyp berilmegini talap edip biler we talaby üpjün etmegiň başga bir serişdesini girew saklaýja teklipe edip biler. Girew saklaýjy girew goýlan zadynyň ýok edilmek ýa-da onuň gymmatynyň düýpli arzanlamak howpunyň döränligi barada girew berijä haýal etmän habar bermäge we üpjün etmegiň, başga bir serişdesini teklipe etmek üçin, oňa möhlet bellemäge borçludur. Eger girew beriji üpjün etmegiň başga bir serişdesi bu möhlet içinde teklipe etmese, onda girew saklaýjynyň zady satmaga haky bardyr. Satuw mahalynda girew zadyny ýerlemegiň kadalary ulanylýar. Satmakdan düşen pul girew zadynyň ornuny tutýar. Girewiň möhleti tamamlanýança, bu pul degişli hasaplanyp goşulan pul bilen saklanylýar.**

1. Umumy düzgünler

Girew predmetini girew saklaýjynyň eýeligine geçirmeklik girewiň iň bir giň ýaýran usulydyr. Bu ýagdaýlarda girewiň esasy maksatlarynyň biri girew saklaýjynyň öz talabyny kanagatlandyryp biljek zadynyň hakykat ýüzündäki barlygyny girew

saklaýjy üçin üpjün etmekdir. Elbetde, girew saklaýjynyň şunuň ýaly talabyny üpjün etmeklik iň bir elýeterli usuly, oňa girewe goýlan zadýň geçirilmegidir (possesor girewi). Yöne girew saklaýjynyň başga biriniň zadyna ygtyýarlyk edýändigini sebäpli, onuň üstüne şol zady aýap saklamak boýunça kesgitli borçnamalaryň ýüklenýändigini hasaba almalýdyr.

2. Girew predmetine ygtyýarlyk edýän girew saklaýjynyň hukuklary we borçlary

Girew predmetini girew saklaýja geçirmeklik onuň üstüne birnäçe goşmaça borçlary ýükleýär, ilkinji nobatda - girewe goýlan emlägi saklamak we onuň aýawlylygyny üpjün etmek. Düşündirilýän maddanyň birinji bendinde, girew predmeti eýelik etmegi geçirmek bilen üpjün edilen bolsa, girew saklaýjynyň ony degişli derejede saklamaga borçludygyny göz öňünde tutulýar. Bu ýagdaýda kanun çykaryjy girew saklaýja peýda almak hukugyny berýär, onuň pul möçberini ol ilkinji nobatda öz talabyny üpjün etmäge ugrukdyrmaga borçludyr. Mysal üçin, tanymlal suratkeş karz almak üçin öz eserlerini girewe goýdy we banka üç sany surat eserini eýelik etmäge berdi. Düşündirilýän maddanyň birinji bendinde bellenen düzgünler laýyklykda, bank şol eserleriň sergisini guramaga we alnan pul serişdelerini öz talaplaryny kanagatlandyrmak üçin ulanmaga hukuklydyr. Eger-de eýelik etmäge geçirilen girewe berlen zat saklamak üçin ýörite şertleri ýa-da beýleki harajatlary talap etse, girew saklaýjy şol harajatlary girew berijiniň üstüne ýükläp biler. Bu düzgün hem düşündirilýän maddanyň birinji bendinde öz beýany tapýar we Türkmenistanyň bank işinde giňden ulanylýar.

3. Zady üçünji tarapa geçirmek boýunça girew berijiniň hukuklary

Girew predmeti hereket etmegini tamamlan ýagdaýynda girew hukugynyň manysynyň ýitýändigini aýandyr. Şundan ugur alyp girew beriji hem, girew saklaýjy hem deň derejede girew predmetiniň, aýdylşy ýaly, „harytlyk“ görnüşini ýitirmezligi babatda gyzyklanmalydyrlar, sebäbi girewe goýlan emlägiň ýok bolmagynyň sebäbine garamazdan girew hukugy tamamlanýar. Bizni pikirimizçe, hut şeýle netijeleriň öňüni almak maksady bilen, girew saklaýjynyň girewe goýlan we özünde galdyrylýan zady saklamak, onuň aýawlylygyny üpjün etmek boýunça öz borçlaryna degişli derejede çemeleşmeýändigini kesgitlenilse, girew berijiniň girew predmetini üçünji tarapa geçirilmegini talap etmek mümkinçiligini kanun çykaryjy göz öňünde tutýar.

4. Girew predmetiniň ýök bolmak howpy. Taraplaryň hukuklary we borçlary

Düşündirilýän düzgüniň esasynda hem (TRK-nyň 275-nji maddasynyň 3-nji bendi) girewe goýlan emlägiň aýawlylygyny üpjün etmek şerti durýar we şol bir wagtyň özünde girew predmetiniň hasabyna karz berijiniň talaplaryny kanagatlandyrmak mümkinçiligi berilýär.

Girew saklaýjynyň girew predmetini aýap saklamak üçin ýörite biliminiň, başarnyklarynyň ýoklugy anyklanylsa we şol sebäpli girew predmetini ýitirmek mümkinçiligi ýüze çyksa ýa-da onuň bahasy ep-esli derejede peseler diýen howatrylyk bar bolsa, girew beriji kanunyň düşündirilýän düzgüni tarapyndan oňa berilýän hukuklara laýyklykda, girew predmetini gaýtaryp bermegi talap etmäge we girew saklaýja talaby üpjün etmegiň beýleki serişdesini teklipl etmäge hukuklydyr. Mysal üçin, karz berijiniň talabyny üpjün etmek üçin el halyalary girewe goýlan, olar yzygiderli seredilmegini we degişli şertlerde saklanmagyny talap edýär, ýöne soňra karz berijiniň halyalaryň degişli şertlerde saklanmagyny üpjün edip bilmeýändigini ýüze çykarylýar.

Öz talaplaryna karz berijiniň çäre görmeýändigini we onda halyalary saklamak üçin degişli otagyň ýoklugy, halyalaryň sandan çykmagyna ýa-da olaryň hiliniň örän peselmegine we degişlilikde olaryň bahasynyň peselmegine getirip biljekdigi bilen esaslandyryp, girew beriji halyalary gaýtaryp bermegi we olary başga emläk bilen çalşyrmagy talap edýär.

Girew berijiniň sonuň ýaly talaplary hökmany tertipde kanagatlandyrylmaga degişlidir.

Öň aýdylýp geçilişi ýaly, girew predmetini girew saklaýja geçirmeklik, onuň üstüne birnäçe goşmaça borçnamalary ýükleýär, olaryň biri hem girew predmetiniň ýök bolmak howpy hakynda soňa goýman habar etmek we oňa girew predmetini çalşyrmak üçin möhlet bellemek wezipesidir.

Girew beriji şeýle habara jogap bermese we teklipl edilen möhletde girew predmetini çalşyrmaga näme etmeli?

Bu ýagdaýda kanun çykaryjy şu babatda bellenen girew predmetini ýerlemegiň kadalary esasynda girew predmetini aýrybaşgalamak hukugyny girew saklaýja berýär.

Girewe goýlan zady şeýle tertipde ýerlemegiň netijesinde alnan pul möçberiniň girew predmetiniň ýerini tutýandygyny we häzirki ýerlenen girew predmetini öz wagtynda üpjün eden borçnamanyň ýerine ýetiriş möhleti dolmanka degişli hasaplamalar bilen saklanmaga degişlidigini kanun çykaryjy kesgitleýär.

276 madda. Girew hukugy bellige alnanda girew berijiniň borçlary

- 1. Eger girew hukugy bellige alynýan bolsa, onda girew berjä girew zadyny saklamaga we oňa talaba laýyk göz-gulak bolmaga borçludyr. Onuň bu zatdan ozalkysy ýaly peýda almaga haky bardyr.**
- 2. Eger girew beriji özüniň bu borçlaryny ýerine ýetirip bilmez öýdülse, onda girew saklaýjy zadýň özüne berilmegini talap edip biler. Eger gürrüň bellige alnan girew hukugy dogrusynda barýan bolsa,**

onda girew saklaýjynyň bu hakda bergidara - üçünji şahsa habar bermäge hukugy bardyr. Habar berlen pursadyndan başlap, bergidar girew saklaýjynyň talabyny möhleti gelenden soň ýerine ýetirmäge borçludyr.

1. Umumy düzgünler

Düşündirilýän maddada girew berijiniň girew predmeti girew berijide galanda, hasaba alnan girewiň şertlerinde girewi saklamak we aýamak boýunça girew berijiniň borçlary bellenýär. Hasaba alnan girewiň şertlerinde girew predmetiniň girew saklaýjyda galýandygy sebäpli, oňa girew predmetiniň bitewilikde we aýawlylykda saklanmagy hakynda kepillikler zerur. TRK-nyň 276-njy maddasy oňa şeýle kepillikler berýär. Girew beriji babatynda TRK-nyň 275-nji maddasynda girew predmetiniň aýawly saklanylmagy baradaky girew saklaýjy babatda göz öňünde tutulan borçlar degişli bolýar. Beýleki tarapdan girew beriji öňküsi ýaly girew predmetini ulanmaga we ondan peýda ýa-da netije almaga hukuklydyr.

2. Girew predmetini girew saklaýja geçirmek talaby

Girew beriji girew predmetini aýamak we saklamak boýunça ýokarda görkezilen borçlary ýerine ýetirmese ýa-da bölekleyin ýerine ýetirmese, girew saklaýjy girew predmetini geçirmegi talap edip biler, bu ýagdaýda oňa TRK-nyň 275-nji maddasynda göz öňünde tutulan borçlar degişli bolar. Şonda girew saklaýjy borçnamalar boýunça taraplary kanagatlandyrmak maksady bilen girewe goýlan emlägi ulanyp bilýär we ondan peýda alyp bilýär.

277 madda. Soňraky girew

Girew saklaýjynyň girew zadyny soňra girew goýmak üçin girew berijiniň deslapky razyçylygy zerurdyr.

Öň bellenilip geçilişi ýaly, girew predmetiniň girew saklaýjynyň ygtyýarlygyna berilýän possesor girewi, girewiň iň bir giň ýaýran usullarynyň biri bolup durýar. Bu ýagdaýda girew predmeti girew saklaýjyda durýar we onuň beýleki borçnamasynyň üpjün etmek üçin şol zady ulanmak mümkinçiligi bar. Gozgalýan zadyň eýesiniň ygtyýarlygy iş ýüzünde barlanmaýar. TRK-nyň 277-nji maddasy şeýle soňraky girewiň maddyhukuk şertlerini berkidýär: girew berijiniň öňünden razylygy zerur. Bu razylyk dil üsti we ýazmaça hem bolup biler. Kanun munuň üçin ýörite şert bellemeyär. Girew saklaýjy girew berijiniň razylygyny almazdan girew predmetini girewe goýan bolsa nähili hukuk netijeleri ýüze çykýar? Bu mesele tejribe üçin uly ähmiýete eýedir. Bu ýagdaýlarda TRK-nyň 210-njy maddasynda göz öňünde tutulan ynsaply satyn almak hakyndaky kadalar ulanylýar. Şol sebäpden, girew berijiniň razylygy bolmazdan, girew saklaýjy tarapynda girewe goýmaklyk hakyky däl bolup durmaýar.

1. madda. Girew predmeti hakyndaky geleşikleri

baglaşmak

Girew predmeti hakyndaky geleşikleri baglaşmak üçin girew saklaýjynyň deslapky razyçylygy zerurdyr.

Girew predmetiniň girew berijide galýan ýagdaýlarynda, onda şol zady ulanmak mümkinçiligi galýar (TRK-nyň 276-njy maddasy). Ol zady kärendesine bermäge ýa-da başga görnüşde beýleki taraplaryň ulanylyşyna bermäge hukuklydyr. TRK-nyň 278-nji maddasy munuň üçin girew saklaýjynyň razylygyny talap edýär. Bu maddada göz öňünde tutulan razylyk borçnamasy bozulan ýagdaýynda dörap biljek hukuk netijeleri TRK-nyň 277-nji maddasynda göz öňünde tutulandakylar ýalydyr.

2. madda. Birnäçe gezekki girew

Şol bir zadyň özi birnäçe gezek girew goýlup bilner. Her gezegiň nobaty girew pursadyna laýyklykda kesgitlenilýär.

Girewde duran zat ýene-de birnäçe girewiň predmeti bolup biler (birnäçe gezeklik girew). Girew hakyndaky şertnama boýunça bir borçnamanyň ýerine ýetirilmegini üpjün etmek üçin (öňki girew) girewe goýlan emläk, şol ýa-da beýleki bergidaryň, şol ýa-da beýleki girew saklaýjynyň öňündäki borçnamasyny ýerine ýetirmegini üpjün etmegi üçin girewe berlip bilner (soňraky girew). Şeýlelik bilen, birnäçe girewiň arasynda bäsleşik döreýär we bu ýagdaýda döreýän esasy mesele karz berijileri kanagatlandyrmagyň yzygiderliligi bilen baglanyşyklydyr. Soňraky girewde dörän özara gatnaşyklar girewiň ilkinjiliginin şerti bilen kadalaşdyrylýar. Bu şert wagtlaýyn häsiýetli hukugyň bellenen pursadynda karz berijileriň talaplaryny kanagatlandyrmagyň yzygiderliligi bilen kesgitlenilýär. Girewleriň ilkinjiligin kesgitlemek maksady bilen degişli girew saklaýjyda girew hukugynyň dörän pursadyny göz öňünde tutmak zerurdyr. Öň baglaşylan şertnamada bellenen gadaganlyga garamazdan, girew hakynda soňraky baglaşylan şertnama hakyky bolup durýar we ol babatda TRK-nyň 210-njy maddasynyň düzgünleri ulanylýar.

Şertnamalaýyn girew we kanun boýunça girew öz aralarynda bäsleşikde duran bolsalar, meseläni nädip çözmeli? TRK-nyň 279njy maddasy bu soraga ýörite jogap hödürlemeýär. Şol sebäpden bu ýagdaýda girewiň ilkinjilik şertini hasaba almaly: öňki girew artykmaçlykdan peýdalanýar.

1. madda. Girew saklaýjynyň hukuklaryny goramak

Eger girew saklaýjynyň öz hukugyny amala aşyrmagyna päsgelçilik berilýän bolsa, onda ol päsgel berýän şahs barasynda zat eýesiniňki ýaly hukuklary peýdalanyp biler.

Bu madda girewe berlen emläge eýelik etmek boýunça haýsy hem bolsa bikanun bökdengliklerden girew saklaýjyny goramagy göz önünde tutýar. Hukuga görä eýelik etmeklik zada eýelik edýän tarapa zady gaýtaryp bermek hakyndaky talabyň bildirilip bilinmegini göz önünde tutýar. Her bir girew saklaýjy hususyýetçi ýaly öz emlägini başganyň bikanun eýelik etmeginden talap etmäge hukuklydyr (windikasion talap) ýa-da öz hukuklarynyň islendik bozulmalarynyň düzedilmegini talap etmäge, şol bozulmalar ygtyýarlyk etmekden mahrum etmek bilen birikdirilmedik hem bolsalar (negator talaby) hukuklydyr. Bu meselede TRK-nyň 280-nji maddasy girew saklaýja hususyýetçiniňki ýaly hukuklary berýär.

Girewe goýlan emlägi saklaýan ýa-da emlägi saklamaly girew saklaýjy ony beýleki tarapyň bikanun eýelik etmeginden, şol sanda girew berijiniň eýelik etmeginden hem talap etmäge hukuklydyr. Şertnamanyň şertleri boýunça girew saklaýja geçirilen girew predmetini ulanmak hukugy berlende, ol beýleki taraplardan, şol sanda girew berijiden öz hukuklarynyň islendik bozulmalarynyň düzedilmegini, hatda şol bozulmalar eýelik etmekden mahrum etmeklik bilen baglanyşykly bolmasalar hem talap edip biler, (TRK-nyň 182-nji maddasy).

2. madda. Girew hukugynyň täze kreditora geçmegi

1. **Talap hukugynyň üçünji şahsa geçmegi bilen girew hukugy hem täze kreditora geçýär.**
2. **Girew zadynyň başga birine berilmegi netijesinde üçünji şahslaryň hersiniň ýagdaýy ýaramazlaşjak bolsa, onda ol talaby ýerine ýetirmäge we şeýlelikde girew hukugyny öz üstüne almaga haklydyr.**
3. **Değişli talap berilmezden, girew zady başga bir şahsa berlip bilinmez. Eger talap başga birine berlen mahalynda girew zadynyň birine geçmegi aradan aýrylsa, onda girew hukugy hem aýrylýar.**

1. Umumy düzgünler

Girew borçnamany üpjün etmegiň serişdesi hökmünde özüni üpjün etmek üçin ulanylýan talap bilen berk baglanyşykly. Girewiň aksessor häsiýetine görä, ol diňe şol talap bilen hereket edip biler. Girew, girew berijiniň şahsyýeti bilen däl-de, talap bilen baglanyşykly. Şol sebäpden talabyň beýleki şahsa geçmegi bilen bir wagtda girewiň predmeti hem geçýär. Girewiň aksessor (latyn dilinde accessione - kömekçi), ýagny esasy goşmaça, kömekçi häsiýeti, borçnamany ýerine ýetirmegi üpjün etmegiň aglaba usullary ýaly, olaryň ýerine ýetirmegini üpjün edýän borçnamanyň täleýini elmydama bölüşýändiklerini aňladýar.

Aksessor üpjünçiligi hakykat nugdaýnazaryndan hem esasy borçnama bagly. Esasy borçnamanyň hakyky dældigi girewiň hakyky dældigini şertlendirýär.

Bergidaryň (hususyýetçiniň, üçünji taraplaryň) talaby ýerine ýetirmegi ýa-da talabyň tamam bolmagy bilen baglylykda degişli talaby üpjün etmek üçin bellenen girew hem öz-özünden tamamlanýar.

Eger-de üçünji tarapa talap geçirilse girew hem öz-özünden oňa geçýär.

1. Üçünji taraplaryň hukuklary

TRK-nyň 281-nji maddasynyň 2-nji bendine laýyklykda, girew predmetini ýerlemegiň netijesinde üçünji tarapyň ýagdaýy erbetleşse, ol talaby ýerine ýetirip, girewi tamamlamaga hukuklydyr. Mysal üçin, eger-de taksî kârhanasy alan karzyny banka öz wagtynda gaýtaryp bermese, awtoulaglar auksionda satylýp bilnerler we taksileriň sürüjileri işini ýitirip bilerler. Olar bankyň talabyny ýerine ýetirmäge we girew saklaýjy bolmaga hukuklydyrlar.

Munuň üçin üpjün edilmegi üçin girew bellenen talaby ýerine ýetirýän şahsyň girew saklaýjynyň şahsy bergidary ýa-da girew predmetiniň hususyýetçisi bolmaga hökman däl.

Girewiň predmeti bilen üpjün edilen talaby ýerine ýetiren üçünji tarap, bergidaryň täze karz berijisine öwrülýär, sebäbi ol girew predmeti boýunça degişli hasaba alyş resminamalaryň täzeden resmileşdirilmegini talap etmäge hukuklydyr.

2. Talapsyz girew predmetiniň geçirilmegine ýol berilmesizligi

Girew predmeti talap bilen baglanyşykly, şol sebäpden ol üçünji tarapa talapsyz geçirilip bilinmez. Şol predmet talap bilen baglanyşdyrylýan wagty, kime geçýän hem bolsa ol talaby üpjün edýär.

Bu umumy kadadan çykmaçlygy degişli maddanyň 3-nji bendiniň 2-nji sözlemi göz önünde tutýar, oňa laýyklykda, eger-de talabyň girewsiz geçirilmegi göz önünde tutulan bolsa, talabyň geçmegi bilen girew hukugy tamamlanýar. Bu ýagdaý täze karz beriji talaby girewsiz almaga razy bolan ýagdaýynda ýa-da özüniň girew predmetiniň hususyýetçisi bolan ýagdaýynda we ş.m. bolup geçýär.

282 madda. Girewiň bes edilmegi

Girew öz hyzmat edýän talaby bilen bir wagtyň özünde bes edilýär.

Girew, barçnamany (talaby) üpjün etmegiň akssessor usuly hökmünde, diňe şol talabyň bar wagty hereket edip bilýär. Şol sebäpli, girew degişli talabyň tamamlanmagy bilen tamamlanýar.

Bu maddada girewi tamamlamagyň diňe bir esaslandyrmasy hökmünde talabyň tamamlanmagy göz önünde tutulýar.

Talabyň haýsy esaslar boýunça tamamlanýandygynyň hiç hili ähmiýeti ýokdur. Şol esaslar TRK-nyň 437–464-nji maddalarynda göz önünde tutulýar.

Eger-de girew ony üpjün eden talabynyň tamamlanmagy netijesinde tamamlanýan bolsa, girew saklaýjyda duran girew predmeti girew berijä gaýtarylyp berilmelidir.

283 madda. Girewden ýüz döndermek arkaly girewiň bes

edilmegi

1. **Girewi saklaýjy girew zadýndan özüniň ýüz dönderýändigini girew berijä ýa-da zat eýesine aýdan mahalynda, girew bes edilýär.**

2. **Eger girew eýelik etmegiň berilmegi bilen üpjün edilen bolsa, onda eýelik etmek girew berijä gaýtarylyp berlen mahalynda girew bes edilýär.**

Girew saklaýjy tarapyndan girewden boýun gaçyrmak

Girewi tamamlamagyň indiki esasy, üpjün edilen talapdan boýun gaçyrylandygyna ýa-da gaçyrylmandygyna garamazdan girewden boýun gaçyryan girew saklaýjynyň şahsyýeti bilen baglanyşyklydyr. Bu ýagdaýda esasy talap galýar, ýöne girew saklaýjy başga sebäplere görä girewden boýun gaçyrýar. Mysal üçin, girew saklaýjy (goňşy) girew berijiniň (karzyna pul alan beýleki goňşynyň) ynsaply hereket edýändigine we bergisini wagtynda gaýtaryp berýändigine göz ýetirip, özünde girew hökmünde duran gymmatly zergärçilik önümlerini gaýtaryp berdi. Bergi entek doly ýapylmadyk hem bolsa, girew tamamlandy diýlip hasap edilýär.

Girewden boýun gaçyrmak – bu birtaraplaýyn geleşikdir we oňa geleşikleriň hakykylygynyň kadalary degişlidir (TRK-nyň 75–87-nji maddalary).

Girew predmetini gaýtaryp bermek bilen girewi bes

etmek

Düşündirilýän maddanyň 2-nji bendi girewiň bes edilmeginiň ýörite ýagdaýyny göz önünde tutýar. Bu ýörite posser girewe degişlidir, bu ýagdaýda girew predmeti girew saklaýjyda durýar. Girew predmetini girew berijä gaýtaryp bermegiň özi girewi bes etmek üçin ýeterlikdir. Girew predmetiniň haýsy esaslara görä gaýtarylyp berilýändigini ähmiýetsizdir. Girewi bes etmek üçin gaýtaryp bermegiň ýagdaýy ýeterlikdir.

284 madda. Girew zadynyň girew saklaýjynyň eýeçiligine bes edilmegi

geçmegi netijesinde girewiň

Eger girew eýeçilik hukugy bilen birlikde bir şahsyň elinde bolup çyksa, onda girew bes edilýär. Bu kada girewiň talaby üpjün etmek üçin ulanylýandygyna görä, üçünji şahsyň hukuklarynyň talap bilen baglanyşygy dowam edip durýan wagtynda ulanylmaýar.

1. Umumy düzgünler

Girewi bes etmegiň esaslarynyň biri – girew predmetiniň girew saklaýjynyň eýeçiligine geçmegidir, bu kada TRK-nyň 284-nji maddasynda göz önünde tutulýar. Bu ýagdaýda eýeçilik hukugynyň haýsy sebäplere görä geçýändigini möhüm däl (satmak, satyn almak, çalyşmak, sowgat bermek we ş.m.).

Girew – bu talaby üpjün etmegiň zat-hukuk serişdesidir.

Girew saklaýjynyň degişli predmeti ýerlemek boýunça öz talabyny kanagatlandyryp bilmegi üçin girew predmeti üçünji tarapyň eýeçiliginde bolmalydyr. Eger-de predmet girew saklaýjynyň eýeçiliginde bolsa, elbetde, öz talabyny kanagatlandyrmak üçin ony ulanmak mümkin bolmaz. Şol sebäpden TRK-nyň 284-nji maddasynyň 1-nji sözlemine laýyklykda girew predmeti girew saklaýjynyň eýeçiligine geçen bolsa girew bes edilýär.

2. Umumy kadadan çykma

TRK-nyň 284-nji maddasynyň 2-nji sözleminde şu umumy kadadan çykma ýagdaýy barada aýdylýar. Hususan-da, üçünji taraplaryň hukugy şol girew bilen üpjün edilýän talap bilen baglanyşykly bolsa, girew predmetine bolan eýeçilik hukugynyň girew saklaýja geçmegi girewiň bes etmegine getirmeýär. Mysal üçin, egerde girew birnäçe talaby üpjün etmek maksady bilen hereket edýän bolsa, karz berijileriň hem diňe biri eýeçilik hukugyny alan bolsa. Bu ýagdaýda beýleki karz berijiler (girew saklaýjylar) babatda girew bes edilmeýär.

1. madda. Girew bes edilen mahalynda girew saklaýjynyň borçlary

Eger girew bes edilen bolsa, onda girew saklaýjy özündäki zady girew berijä ýa-da zat eýesine gaýtaryp bermäge borçludur.

Girewiň bes edilmegi bilen girew saklaýjyda eger-de ol girew berijiniň şahsy bergidary bolup durmaýan bolsa, girew predmetini girew berijä ýa-da onuň eýesine gaýtaryp bermek borçnamasy döreýär. Bu ýagdaý aýdyň hem bolsa, düşünmezlikleriň öňüni almak üçin kanun girew saklaýjyny muňa borçly edýär. Girewiň bes etmegi bilen girew saklaýjynyň girew predmetine eýelik etmeginiň hukuk esasy aýrylýar we girew saklaýjy bikanun eýelik edijä öwürülýär. Meselem, bergidaryň awtoulagyna bank edarasy girew predmeti hökmünde eýelik eden bolsa, karz puluň gaýtarylmagy bilen bank edarasy gaýragoýulmasyz bu awtoulagy eýesine gaýtaryp bermelidir, sebäbi girewiň saklanylmagyna mundan beýläk hukuk esasy ýokdur.

2. madda. Girew saklaýjynyň talaplaryny kanagatlandyrmak

1. **Girew saklaýjynyň talaplary girew zadyny satmak arkaly ýa-da şol zadyny başga hili ýerlenilmegine laýyklykda kanagatlandyrylýar.**

2. **Eger pul talabyny doly ýa-da kem-käs ýerine ýetirmegiň möhleti gelse, onda girew saklaýjynyň zady ýerlemäge haky bardyr.**

Karz berijiniň talaplaryny kanagatlandyrmak maksady bilen girewe goýlan zatlary ýerlemegiň tertibi uly tejribe ähmiýetine eýedir. Bu meseläni kadalaşdyrmakda TRK-sy we „Girew hakyndaky“ kanunyň arasynda düýpli çaprazlyklar bardyr.

TRK-nyň 286-njy maddasynyň 1-nji bendine laýyklykda, girew saklaýjynyň talaplaryny kanagatlandyrmaklyk girew predmetini satmak ýa-da degişlilikde şol predmeti beýleki tertipde ýerlemek arkaly amala aşyrylýar. Pul talabyny doly ýa-da bölekleyin ýerine ýetirmek möhleti gelen bolsa, girew saklaýjy predmeti ýerlemäge hukuklydyr (TRK-nyň 286-njy maddasynyň 2-nji bendi). Ýöne ol predmetiň satyljak bolýandygy hakynda zadyny eýesine habar bermäge borçludur, şonda ol girewiň predmetini satmagyň netijesinde alnyp bilinjek pul möçberini görkezmelidir (TRK-nyň 291-nji maddasy). Habar ýetirileninden soň iki hepde geçmezden ýerlemeklige ýol berilmeýär.

Düýpgöter başga tertipde çemeleşmeklik „Girew hakyndaky“ kanunda bellenendir, onuň 31-nji maddasyna laýyklykda girew goýlan emläkden töleg, eger kanunda başga hili göz önünde tutulmadyk bolsa, degişli suduň çözgüdi esasynda tutulyp alynýar. Türkmenistanyň kanunlarynda göz önünde tutulan halatlarda, girew goýlan emläkden töleg notariusyň ispolnitel ýazgysy esasynda gürrüňsiz tutulyp alynýar. Kadadan çykma hökmünde girew hakyndaky şertnama tarapyndan girew saklaýja borçnamany ýerine ýetirmek möhleti geçirilen ýagdaýynda özüne girewe berlen emlägi özbaşdak, kazyýetiň karary bolmazdan ýerlemäge (bahalama söwdada, auksionda, komission dükan arkaly ýa-da beýleki usul bilen) hukuk berlip bilner (TRK-nyň 32-nji maddasy). TRK-sy üçin kada bolup duran zat „Girew hakyndaky“ kanun üçin kadadan çykma bolup durýar.

Girew predmetiniň ýerlenmegi makleriň ýa-da beýleki üçünji tarapyň üsti bilen hem amala aşyrylyp bilner. Ýerlemegiň bu mümkinçiligini düşündirilýän maddanyň 1-nji bendi göz önünde tutýar, onda girew predmetiniň auksionda satylmagyndan başga-da ýerlemegiň beýleki görnüşleriniň ulanylmagynyň mümkinçiligi hem berkidilendir.

287 madda. Eýeçilik hukugynyň girew saklaýja gös-göni

geçmegi hakyndaky ylalaşygyň hakyky

däldigi

Eger girew saklaýjynyň talaby kanagatlandyrylmajak ýa-da öz wagtynda kanagatlandyrylmajak bolsa, girew zadyna bolan eýeçiligiň girew saklaýja geçmegine getiren ylalaşyk hakyky däldir.

Girew saklaýja girew predmetiniň özüne däl-de, onuň girew predmetini ýerlemekden alyp biljek pul möçberine hukuk berilýär. Esasy borçnama bozulan ýagdaýynda, girew saklaýjy diňe girewe goýlan emlägi ýerlemekden alnan pul serişdelerini alyp biler.

Diýmek, girew predmetiniň girew saklaýjynyň eýeçiligine geçmegi hakyndaky şerti göz önünde tutýan girew saklaýjynyň we girew berijiniň arasyndaky ylalaşyk hakyky däldir.

Türkmenistanyň „Girew hakyndaky“ kanuny bu meselä üns bermeýär we ýerlemäge degişli girewe goýlan emlägi ýerlemeklige eger-de şertnamada başgaça bellenilmedik bolan ýagdaýynda Türkmenistanyň Raýat prosessual kanunçylygyna laýyklykda amala aşyrylandygyny görkezýär (Kanunyň 31-nji maddasynyň 3-nji bendi). „Girew hakyndaky“ kanun tarapyndan girew predmetini girew saklaýjynyň eýeçiligine göni geçirmeklige ýol berilýär diýlip hasaplamak bolar, emma TRK-sy bu şerti göni gadagan edýär.

1. madda. Girew zadyny satmak

Girew saklaýjynyň girew goýlan zady diňe onuň talaplaryny kanagatlandyrmak üçin zerur bolan mahalynda satmaga hukugy bardyr.

TRK-sy tarapyndan girew saklaýja girew predmetini ýerlemäge hukuk berilýän hem bolsa, bu ýerlemegiň talaby kanagatlandyrmak üçin zerur bolup durýan şertiniň bolmagynda ýol berilýär. Bu diýildigi, bergidaryň bank hasabyndan pul geçirmek, bergidar bilen özara talaplary hasaba almak ýaly kanagatlandyrylmaga has çalt we ygtybarly mümkinçilikleri bolan ýagdaýynda, girew predmeti ýerlenmeli däldir.

TRK-nyň bu kadasy örän düýplidir we ol talaplary ýene bir gezek pikir etmäge gönükdirýär, ýagny girew predmetini ýerlemeklik karz berijini kanagatlandyrmagyň ýeke-täk mümkinçiligi bolup durýarmy ýa-da bolup durmaýar. Girew karz

beriji üçin has ygtybarly üpjünçilik bolup durýar we bergidarlarda karz berijini kanagatlandyrmagyň beýleki şertleri ýok, şol sebäpden girew predmetini satmak zerurlygy aýdyň ýüze çykýar. Şol sebäpden bu kada tejribede ulanylmasa gerek.

2. madda. Birnäçe gezek girew goýlan zady satmak Eger zat birnäçe gezek girew goýlan bolsa, onda ony satmagy talap etmäge öz girew hukugy beýleki şahslaryň girew hukugyndan öň ýüze çykýan girew saklaýjynyň hukugy bardyr. Eger ol bu hukukdan peýdalanmaktan ýüz dönderse, onda soňraky girew saklaýjylaryň hem girew hukugy bardyr.

Öň aýdylyp geçilişi ýaly, şol bir predmet birnäçe gezek girewe goýlup bilner. Bu bir girew predmetiniň we birnäçe girew saklaýjylarynyň bolýandygyny aňladýar. Bu ýagdaýda döreýän girew hukuklarynyň bäsleşigi, ilkinji nobatda, girew predmetini ýerlemeklige degişli bolup durýar. Düşündirilýän maddanyň birinji sözlemine laýyklykda, diňe beýleki taraplaryň girew hukugyndan öň gelýän girew hukukly girew saklaýjy girew predmetini satmagy talap etmek hukugyna eýedir. Şeýlelik bilen girew hukuklarynyň ilkinjilik şerti girew ýerlenende hem doly derejede ulanylýar. Eger, girew predmetini ýerlemekden alnan girdeji diňe birinji girew saklaýjyny kanagatlandyrmak üçin ýetýän bolsa, onda beýleki karz berijiler üpjün edilmedik bolup galýarlar. Şol sebäpli, iş ýüzünde şol bir predmetiň bir näçe karzyň girewi bolmagy az ulanylýar.

3. madda. Girew zadynyň satmak hukugy bar bolan şahsa berilmegi

1. Girew zady ony satmaga hukugy bar bolan girew saklaýja berilmelidir.
2. Eger talabyň durmuşa geçirilmegi ol ýa-da beýleki ýuridiki hereketiň edilmegine bagly bolsa, onda girew saklaýjy bu hereketiň amala aşyrylmagyny girew berijiden talap edip biler. Eger girew beriji girew saklaýjynyň talabyny iki hepdäniň dowamynda ýerine ýetirmese, onda girew saklaýjynyň üçünji şahslar barasynda bu hereketi girew berijiniň adyndan amala aşyrmaga hukugy bardyr.

Düşündirilýän maddanyň 1-nji bendinde girew hukuklarynyň ilkinjilik şertinde esaslanýar, ýagny, girew şertnamasy boýunça borçnamalary kanagatlandyrmak maksady bilen girew predmeti soňraky girew saklaýjynyň öňünde degişli predmeti satmaga artykmaç hukugy bolan girew saklaýja geçirilmelidir. Elbetde, girew predmetiniň girew berijide ýa-da üçünji tarapda saklanýan ýagdaýy göz öňünde tutulýar, ol bolsa ýerlemek maksady bilen girew saklaýjynyň birine geçirilmelidir. Girew predmeti girew saklaýjynyň ygtyýarlygynynda bolan ýagdaýynda bu düzgün ulanylmaýar. Düşündirilýän maddanyň 2-nji bendinde ýerlenende ýa-da berlende belli hukuk hereketleriniň, mysal üçin, kepillendiriş edarysynda tassyklamaklyk ýa-da reýestrde hasaba goýmaklyk we ş.m., amala aşyrylmagy zerur bolan talabyň ýa-da beýleki emläk hukuklarynyň girew predmeti bolup durýandygynyň ýagdaýlary göz öňünde tutulýar. Bu ýagdaýlarda girew saklaýjy girew berijä iki hepde möhlet berýär we şol möhletiň dowamynda degişli çäreler görülmese, girew saklaýjy girew berijiniň adyndan üçünji taraplar babatda şol hereketi amala aşyrmaga hukuklydyr, ýagny kepillendiriş edarasynyň tassyknamasyny almaga ýa-da reýestrde hukugy hasaba goýmaga hukuklydyr.

1. madda. Zadyň satyljagy hakynda duýdurmak

Girew saklaýjy zadyň satyljakdygyny zat eýesine duýdurmaga borçludur, şunda ol zadyň satylmagy netijesinde näçe puluň düşüp biläýjekdigini görkezmäge borçludur. Duýdurýş edilenden soň iki hepde geçýänçä zat ýerlenilip bilinmez.

Bu kada girew berijiniň hukuklaryny goramaga gönükdirilendir. Girew emlägini ýerlemegiň öňüsrasy girew saklaýjy iki hepde öňünden geçiriljek söwdalar hakynda girew berijä habar ýetirmelidir, habarda girew predmeti satylanda alnyp bilinjek pul möçberi görkezilmelidir.

Bu ýagdaýda, iş ýüzünde ähmiýeti bolýan mesele şundan ybaratdyr, ýagny bu talabyň bozulmagy haýsy hukuk netijeler bilen baglyka? Bu girewi ýerlemekligiň hakyky däl bolmagyna eltýarmi? Bu sowallara kanagatlanarly jogap berilmelidir, sebäbi Kodeksiň bu talaplarynyň bozulmagy girew predmetiniň ýerlenmeginiň netijeleriniň hakyky däl diýlip bilinmegine eltýär.

2. madda. Zady jemagat öňünde geçirilýän söwdalarynda satmak

1. Girew zady jemagat söwdalarynda satylýar.
2. Eger girew zadynyň birža ýa-da bazar gymmaty bar bolsa, onda girew saklaýjy zady satmagy ýörite söwda edaralaryna ynanyyp biler.

Girew saklaýjynyň we girew berijiniň arasynda baglaşylan şertnamada başgaça göz öňünde tutulmadyk bolsa, girew emlägini ýerlemeklik jemagat söwdalarynda amala aşyrylýar.

1999-njy ýylyň 9-njy martyndaky „Girewe bank karzy berlende girewe goýlan emläge nyrh kesmegiň we ony ýerlemegiň kadalaryna“ laýyklykda, girewe goýlan emläge jerime salmaklyk, eger-de ol girew şertnamasynda göz öňünde tutulan bolsa, kepillendirijiniň ýerine ýetiriş ýazgysy esasynda jedelsiz tertipde amala aşyrylýar.

Borçnamany ýerine ýetirmegiň möhleti geçirilen ýagdaýynda, girew hakyndaky şertnama bilen girew saklaýja söwdalar, auksion, komission dükanlar arkaly, şol sanda Türkmenistanyň Döwlet haryt-çig mal biržasy arkaly, özüne girewe berlen emlägi kazyýetiň karary bolmazdan özbaşdak ýerlemäge hukuk berlip bilner.

Ýokarda görkezilen kadalar şertnamada göz öňünde tutulmadyk bolsa we girew beriji girew şertnamasyndan gelip çykýan borçlary ýerine ýetirmese, girewe goýlan emläk degişli kazyýetiň karary boýunça ýerine ýetiriji tarapyndan ýerlenilýär.

Girew bilen üpjün edilen borçnamany bergidara kazyýet ýerine ýetirijisi tarapyndan bellenen we bank bilen ylalaşylan möhletde ýerine ýetirmese, köpçülikleýin habar beriş serişdelerinde söwdalary geçirmegiň wagty we ýeri hakynda bildiriş berilýär.

Girewe goýlan maddy-haryt gymmatlyklar hem Türkmenistanyň döwlet haryt- çig mal biržasy arkaly ýerlenýär.

Eger-de üç söwdanyň dowamynda satmaklyga talapnama ýerine ýetirilmese, ýerlenýän girewe goýlan emlägiň bahasyny üýtgetmek üçin täze talapnama resmileşdirilýär.

Birža söwdasynyň netijesi boýunça söwdanyň netijeleri hakda üç nusgada teswirnama düzülýär, olaryň biri alyja berilýär we girewe goýlan emlägi satyn almak boýunça onuň hukugyny tassyklaýan wagtlaýyn şahadatnama bolup durýar.

Alyjy (auksionyň ýeňijisi) teswirnama gol çekmekden boýun gaçyrsa söwdanyň netijesi ýatyrylýar we alyja onuň girizen girew hakuja gaýtarylyp berilmeýär.

Şol girewe goýlan emläk bahasy peseldilmän indiki söwda goýulýar.

Isleg bildirýänler bolmasa, ýerlenýän girewe goýlan emlägiň başlangyç bahasyny peseltmeklik, girew saklaýjy bilen ylalaşyk boýunça we girew berijä habar bermek bilen amala aşyrylmalydyr.

Gymmatbahaly metallary we gymmatbahaly daşlary ýerlemeklik komission esasda zergärçilik dükanlary arkaly amala aşyrylýar.

Eger, kazyýet ýerine ýetirijisi tarapyndan emlägi ýerlemek ýörite söwda edaralarda öz içki pudaklaýyn ykrarnamalary esasynda amala aşyrylýan bolmasa, onda ol Türkmenistanyň ýustisiýa ministri tarapyndan tassyklan Ýerine ýetirijilik önümçiligi hakyndaky gönükdiriji esasynda amala aşyrylýar.

293 madda. Girew zadyny materialyň gymmatyndan arzan nyrhdan satmaga ýol bermezlik

Girew zady materialyň gymmatyndan has arzan nyrhdan satylp bilinmez. Girew berijiniň talap etmegi boýunça zat satylmazyndan öň şol nyrhy ekspert belleýär.

TRK-na laýyklykda, girew predmetini zadyň nyrhýndan has pes baha boýunça aýrybaşgalamak bolmaýar. Girew berijiniň talaby boýunça söwdanyň öňüsyraşy bu bahany bilermen belleýär (TRK-nyň 293-nji maddasy). „Girew hakyndaky“ kanun iň pes nyrhy imperatiw bellemän, şertnama gatnaşyjylara şol bahany özbaşdak kesgitlemäge hukuk berýär. „Girew hakyndaky“ kanunyň 32-nji maddasyna laýyklykda, şertnamada iň pes satyş bahasy kesgittenilýär ýa-da baha bermegiň ýa-da ýerlemegiň tertibi bellenýär.

1999-njy ýylyň 9-njy martyndaky „Girewe bank karzy berlende girewe goýlan emläge nyrh kesmegiň we ony ýerlemegiň kadalaryna“ laýyklykda kazyýet ýerine ýetirijisi bergidara girew hakyndaky şertnamada belleneninden pes bolmadyk bahadan girewe goýlan emlägi ýerlemegi teklipe edýär.

Zerurlyk ýüze çykan ýagdaýynda girewe goýlan emlägiň bahasyny goşmaça tassyklamak üçin girew beriji öz hasabyna söwda çykarylýan emlägiň bahasy babatda döwlet seljerişini geçirip biler.

Emma „Girewe bank karzy berlende girewe goýlan emläge nyrh kesmegiň we ony ýerlemegiň kadalaryna“ laýyklykda, bahany peseltmäge ýol berilýär. Isleg bildirilmeyän bolsa, ýerlenýän girewe goýlan emlägiň başlangyç bahasyny peseltmeklik girew saklaýjy bilen ylalaşyk boýunça we girew berijä habar ýetirmek bilen amala aşyrylmaly.

Täzeden baha kesmeklik kazyýet ýerine ýetirijisi tarapyndan söwda edarasynyň ygtyýarly wekiliniň gatnaşmagy bilen amala aşyrylýar. Täzeden baha kesmegiň wagty we ýeri hakynda talapça we bergidara habar berilýär, emma olaryň gelmezligi täzeden baha kesmek hakyndaky meseläni çözmek üçin bökdençlik bolup durmaýar. Bu ýagdaýda talapça we bergidara emläge täzeden baha kesilendigi hakynda habar berilýär.

294 madda. Girew zadyny satmagyň beýleki kadalary

1. **Zat eýesi we girew saklaýjy zady şu bapda beýan edilen tertipden tapawutlanýan başga tertipde satmaga razylaşyp bilerler. Eger girew zadyna üçünji şahsyň hukugy bar bolsa we girew zadyny satmagyň netijesinde bu hukuk bes edilýän bolsa, onda şol zady elden almak üçin şol üçünji şahsyň razyçylygy zerurdyr.**

2. **Eger girew zadyny satmagyň öňkünden tapawutlanýan tertibi taraplaryň bähbitlerine laýyk gelýän bolsa, onda taraplaryň her biri zadyň bu tertipde satylmagyny talap edip biler. Eger taraplar bardygeldi ylalaşyk gazanyp bilmeseler, onda bu barada sud çözgüt çykarýar.**

Düşündirilýän maddada girew predmetini satmagyň meselesine TRK-nyň 6-njy babynda beýan edilen „talaby üpjün etmegiň serişdesi hökmündäki eýeçilik“ barada beýan edilenden başga tertipde seredilýär.

Bergini ýapmak maksady bilen kazyýet ýerine ýetirijisi tarapyndan mejbury ýol bilen söwdadan girew emläginiň ýerlenmegi ýeke-täk usul bolup durmaýar.

Zadyň eýesi we girew saklaýjy ylalaşyk esasynda girew predmetini ýerlemegiň beýleki görnüşlerini hem göz öňünde tutup bilerler.

Türkmenistanyň TRK-synyň 386-njy maddasyna laýyklykda, bergidaryň tussag edilen emlägini ýerlemeklik, tussag etmegiň esaslaryna we emlägiň görnüşlerine baglylykda kazyýet ýerine ýetirijisi, söwda edarasy, maliýe edarasy we karz beriji edaralar tarapyndan amala aşyrylýar.

Girew predmetiniň ýerlenilmegi makleriň, komission dükanyň we ş.m. üsti bilen amala aşyrylmagyna ýol berilýär. Zadyň eýesi bilen girew saklaýjy girew predmetiniň ýerlenmegini üçünji tarapa tabsyryp hem bilerler. Emma, TRK-sy bu zada bolan eýeçilik hukugynyň girew saklaýja göni geçmegini gadagan edýär.

295 madda. Girew saklaýjynyň we zat eýesiniň söwdalara

gatnaşmagy

Girew saklaýjy we zat eýesi söwdalara bilelikde gatnaşyp bilerler. Eger bermeli pul nagt tölenilmese, zat eýesiniň teklipl eden nyrhý ret edilip bilner.

Bu kada girew predmeti we onuň mazmuny, satyn alyş bahasy we hereket edýän kanunçylyga laýyklykda ýerlemek mümkinçiligi babatda soňraky döwürde döräp biljek jeddeleri aradan aýyrmak maksady bilen karz berijä, bergidara we hususyýetçä söwdalara gatnaşmaga hukuk berýär.

Söwdalara gatnaşmak hukugy bilen birlikde kanun satyn alyjynyň ýa-da girew berijiniň nagt pul görnüşinde pul serişdelerini geçirmeklerine borçlandyryýar. Şonda bu kada diňe nagt pul serişdeleri arkaly ýerlemek mümkinçiliginde ünsi jemleýär. Ýöne hereket edýän kanunçylyga laýyklykda, töleg ulgamyny nagt we nagt däl görnüşde amala aşyrmaklyk göz öňünde tutulýar.

TRK-nyň 898-nji maddasyna laýyklykda „Bank karzy hakyndaky şertnama boýunça hasap-karz edarasý müşderiniň hasabynda bar bolan pul serişdeleriniň çäginde onuň hasaplaşyk hasabyndan tölegleri amala aşyrmaga we hasaba gelen pul serişdelerini hasaba girizmäge borçludur. Eýesiniň görkezmesi esasynda şol amallary nagt pul bilen ýerine ýetirmek mümkin“.

Diýmek, bu ýagdaýda Türkmenistanyň hereket edýän kanunçylygyna laýyklykda, bergini kanagatlandyrmagy nagt we nagt däl pul serişdeleri arkaly göz öňünde tutup bolar.

Düşündirilýän kadada esasy üns karz berijini kanagatlandyrmak meselesine berilýär, bu hem diňe pul serişdeler arkaly bolup biler. Bu karz berijiniň hasabynda pul geçirilmegi mümkinçiligini aradan aýyрмаýar. "Nagt pul geçirmek" diýmeklik, karz berijiniň talaby pul serişdeleri bilen tölegi amala aşyrmakdan başga usul bilen ýerine ýetirip bolmaýandygyny aňladýar. Talabyň başga birine geçirilmegi ýa-da başga talaba hasap edilmegi ýaly mümkinçilikler arkaly ýerine ýetirilmeği kabul edilmeýär.

296 madda. Nagt pula satmak

Girew predmeti alyjynyň satyn alyş puluny haýal etmän nagt pul bilen tölemek şerti bilen satylyp bilner, eger şeýdilmese diňe öz hukuklaryny ýitirmek şerti bilen satylyp bilner. Zat şeýle şertsiz satylan mahalynda, satyn alyş nyrhyna girew saklaýjynyň alan nyrhý hökmünde garalmalydyr; onuň aljy barasyndaky hukuklary gozgalmaýar.

Düşündirilýän madda TRK-nyň 195-nji maddasynyň karz beriji-girew saklaýjynyň talaby diňe pul serişdeler tölenmegi arkaly kanagatlanyp bilinyňligi baradaky düşünjäni dowam edýär. "Nagt pul" diýende, bank arkaly geçirmelere hem düşünseň bolar, ýöne bu ýagdaýda karz berijiniň hasabynda puluň geçeni subut edilmelidir.

„Türkmenistanyň pul serişdesi hakyndaky“ kanunyň 3-nji maddasyna laýyklykda, Türkmenistanyň çäginde manat kanuny töleg serişdesi bolup durýar, şonda TRK-nyň 898-nji maddasyna we Türkmenistanyň „Walýuta kadalaşdyrmasy hakyndaky“ kanunynyň 1-nji maddasyna laýyklykda töleg serişdeleri nagt we nagt däl ýol bilen amala aşyrylýar.

1999-njy ýylyň 9-njy martyndaky „Girewe bank karzy berlende girewe goýlan emläge nyrh kesmegiň we ony ýerlemegiň kadalaryna“ laýyklykda, aljy (auksionýň ýeňjisi) söwda gününden soň ýedi günň dowamynda satyn alnan emlägiň bahasyny doly derejede töleýär we pul serişdelerini girew saklaýjy bankyň hasabynda geçirýär. Alyjynyň girizen girew hakyjynyň möçberi satyn alnan emlägiň hasabynda töleg tölemeklige gosulýar.

Satyn alnan emlägiň bahasy üçin töleg tölemegiň möhleti bozulan ýagdaýynda, söwda (auksion) berjaý bolmady diýlip hasaplanylýar we öň girizilen girew hakyjy gaýtarylyp berilmeýär.

Girewe goýlan emlägi ýerlemekden alnan pul serişdeleri nobatsyz tertipde müşderiniň bankyň öňündäki bergisini ýapmak üçin gönükdirilýär.

297 madda. Girew zadyny kanuny esasyda eýeçilikden aýyrmagyň netijeleri

1. **Girew zadyny kanuny esasyda eýeçilikden aýyrmagy we zat ediniňä berilmegi bilen birlikde onuň zadý zat eýesinden alandaky ýaly hukuklar hem oňa geçýär.**

2. **Eger zat girew zadý hökmünde özünden aýrylan bolsa, şunda alyjynyň girew hukugy hem ýok bolsa ýa-da öz talaplarynyň kanagatlandyrylmagy üçin zadý satmak zerurlygy ýok bolsa, onda ak ýurekli ediniji her halda borç ýüklenilmedik eýeçilige eýe bolýar.**

Girew predmetini ýerlemegiň möhüm netijesi, onuň satyn alyja çäklendirilmesiz geçýänligindedir, karz saklaýjynyň talabyny kanagatlandyrmak üçin satmak zerurlygy bolmadyk hem bolsa, aljy elmydama ynsaply satyn alyjy bolup galýar (TRK-nyň 297-nji maddasynyň 2-nji bendi). Girew predmetini mejbury ýerlenmeklik ony girew tabynlygyndan hem boşadýar.

Bu maddanyň 2-nji bendi girew predmetini auksionda satyn alýan ynsaply satyn alyja degişli. TRK-nyň 270-nji maddasyny hasaba alyp TRK-sy auksionda girew predmetini satyn alan tarapyň bähbitlerini goraýar.

1. madda. Talaplary durmuşa geçirmek tertibi

Talaplary kreditoryň peýdasyna bergidaryň töleg tölemegi arkaly kanagatlandyrylýar.

Girew predmeti hökmünde söwdada ýerlenýän zatlardan tapawutlylykda, girew predmeti hökmünde talaby ýerlemek üçin auksion geçirmeklik hökman däl. Ol bergidaryň karz berijiniň peýdasyna töleg tölemegi arkaly amala aşyrylýar. Mysal üçin, ýazyjy öz karzyny üpjün etmek üçin özüniň neşirýatdan galam haky almak hukugyny banka girew goýdy. Karz gaýtarylyp berilmese galam haky bankyň hasabyna geçiriler we ol auksiona çykarylmas.

2. madda. Zady satmakdan düşen pul

Girew zadyny satmakdan nähili möçberde pul düşen bolsa, ol şol möçberde hem girew saklaýjyny kanagatlandyrmak maksady bilen oňa degişli bolýar, şonda talap zat eýesi tarapyndan ýerine ýetirildiği hasap edilýär. Düşen puluň galanyna girewiň ornuny tutýan üpjünlik hökmünde garalýar.

1999-njy ýylyň 9-njy martyndaky „Girewe bank karzy berlende girewe goýlan emläge nyrh kesmegiň we ony ýerlemegiň kadalaryna“ laýyklykda, girewe goýlan emlägi ýerlemekden alnan pul serişdeleri nobatsyz tertipde müşderiniň bankyň öňündäki bergisini ýapmaga gönükdirilýär.

Eger-de, girew predmetini ýerlemekden alnan pul serişdeleri girew saklaýjynyň talaplaryny üpjün etmegiň möçberinden artyk bolsa, tapawudy girew berijä gaýtarylyp berilýär. Ýöne bu möçbere satylan girew predmetiniň başga talaby üpjün etmek hökmünde goýlan bolsa, onda şol talaby kanagatlandyrmak şerti hökmünde garalýar.

Eger-de girew predmetini satmakdan alnan pul serişdeleri girew saklaýjynyň talaplaryny doly kanagatlandyrmak üçin ýeterlik bolmasa we kanun ýa-da şertnama tarapyndan başgaça göz öňünde tutulmadyk bolsa, girew saklaýjy bergidaryň Türkmenistanyň kanunçylygyna laýyklykda töleg tölemek üçin alynmaga degişli bolan beýleki emläginden ýetmezçilik edýän pul möçberini almaga hukuklydyr.

§ 2. IPOTEKA

300 madda. Düşünje

1. **Gozgalmaýan zat talaby üpjün etmek üçin, ýagny şol zat öz peýdasyna berlen şahsyň şol şahsyň hasabyna öz talabynyň kanagatlandyrylmagy baradaky hukuk berler ýaly edilip berlip bilner (ipoteka).**

2. **Ipoteka geljekki ýa-da şertli talap barasynda, eger ipotekanyň bellenen pursadyna çenli bu talap kesgitlenilip bilinjek bolsa belleni bilner. Şonuň ýaly-da gozgalmaýan emlägiň hasabyna talap kanagatlandyrylyp bilinjek çäklerdäki aňrybaş summa kesgitlenip bilner. Bu summa kesgitlenýär we jemagat reýestrine girizilýär.**

3. **Ipoteka bilen üpjün edilen talap başga bir talap bilen çalşyrylyp bilner. Munuň üçin zat eýesi bilen kreditoryň (ipoteka eýesiniň) ylalaşygy we bu ylalaşygyň jemagat reýestrinde bellige alynmagy zerurdyr.**

1. Umumy düzgünler

Zatlar we maddy däl emläk eşretleri şahsyň öz üstüne alan borçnamalaryny üpjün etmek üçin wajyp serişdeler hökmünde çykyş edýärler. Kreditoryň talabynyň haýsy zatlar bilen üpjün edilýändigine baglylykda kanun çykaryjy girew bilen ipotekany biri-birinden tapawutlandyryar.

Adaty girewde talap gozgalýan emläkler bilen üpjün edilýär, ipoteka bolsa gozgalmaýan emläkleriň girewe goýulmagyny aňladýar, hem-de girewe goýulýan zady girewe berijide ýa-da üçünji şahsda galdyrmak şerti bilen şeýle edilýär.

TRK-nyň 167-nji maddasynyň 2-nji bendine laýyklykda, gozgalmaýan zatlara (gozgalmaýan emläk, gozgalmaýan zat) ýer parçalary, ýerastynyň parçalary, aňrybaşga suw obýektleri we ýer bilen pugta baglanyşykly zatlaryň hemmesi, ýagny özläriniň niýetlenilişine laýyk zyýan ýetirmän orunlaryny üýtgetmek mümkin bolmadyk obýektler, şol sanda tokaýlar, köp ýyllyk agaçlar, jaýlar, desgalar degişlidir.

“Girew hakynda” Türkmenistanyň kanuny ipotekanyň suňa meňzeş alamatlaryny, ýagny: ipotekanyň zadyna ýer parçalary, köp ýyllyk agaçlar, kärhanalar, jaýlar, desgalar, öýler, beýleki emläk toplumlary hem-de Türkmenistanyň kanunlaryna görä gozgalmaýan zatlara degişli edilen gaýry emläk, şol sanda hem ulag serişdeleri, goşmak bilen öz içine alýar (Kanunyň 40-njy maddasynyň 1-nji bendi).

Şeýle ýagdaýda, “Girew hakynda” Türkmenistanyň kanunynyň 40-njy maddasy TRK-nyň 167-nji maddasy bilen çapraz gelýän ýaly bolup görünýär.

Biziň pikirimizçe, beýan edilen kanunlaryň kadalary hakykat ýüzünde ulanylanda “Kadalaşdyryjy hukuk namalar hakynda” Türkmenistanyň kanunynyň 14-nji maddasynyň talaplaryndan ugur alynmalydyr, ýagny kazyýet, döwlet edaralary we wezipeli adamlar anyk meselelere seredilende we olar boýunça çözümler kabul edenlerinde kadalaşdyryjy hukuk namalarda garşylyk ýüze çykarylan halatynda hukuk taýdan has ýokary güýje eýe bolan kadalaşdyryjy hukuk namasyny gollanmalydyr.

Hukuk taýdan deň güýçdäki kadalaşdyryjy hukuk namalarynda garşylyk bolanda we eger olaryň hiç birisi-de hukuk taýdan has ýokary güýji bolan kadalaşdyryjy hukuk namasyna garşy gelmese, has soňky möhletde güýje giren kadalaşdyryjy hukuk namasy ulanylýar.

Oňa görä-de, ulag serişdeleriniň gozgalmaýan emläge degişlidigi barasynda mesele çözülen, has soňky möhletde güýje giren kanun hökmünde, TRK-nyň kadalary ulanylmaga degişlidir.

TRK-nyň ýer parçasyny bilen onuň üstünde bina edilen jaýlaryň we desgalaryň bitewiligi baradaky başga ýörelgäni makullamaýandygy sebäpli, jaýlara ýer parçasyndaky aýratynlykda ipoteka bellenilip bilinjekdiginden ugur almak zerurdyr. Ýöne, jaý eýesiniň muny ýer parçasynyň eýesiniň razyçylygy bolmazdan amala aşyryp biljekdigi ýa-da amala aşyryp bilmejekdigi barada mesele açyk galýar. "Girew hakynda" Türkmenistanyň kanuny bu sowala jogap bermeklige çemeleşýär. Türkmenistanyň "Girew hakyndaky" kanunynyň 46-njy maddasyna laýyklykda, binalara, jaýlara ýa-da desgalara ipoteka bellenende olar bilen bir bada şol obýektleriň ýerleşen ýer bölegine bolan hukuk hem ipotekanyň zady bolup durýar. Şeýle halatlarda, girew goýlan emlägiň hasabyna berginiň öwezini dolunýan ýagdaýynda binany, jaýy, desgany satyn alýan şahsa ýer parçasyna bolan hukuk hem geçýär.

"Ýer hakynda" Türkmenistanyň Kodeksiniň 24-nji maddasyna laýyklykda, ýere hususy eýeçilik hukugy raýat-hukuk geleşikleriniň netijesinde ýaşaýş jaýa ýa-da gurluşyga eýeçilik hukugynyň Türkmenistanyň başga raýatyna geçmegi esasynda ýüze çykyp bilýär. Şol Kodeksiň 54-nji maddasynyň 1-nji bendinde desgalar satyn alnanda-satylanda, ýer gatnaşyklary babatdaky hukuklar we borçlar, şu Kodekse we Türkmenistanyň beýleki hukuk namalaryna laýyklykda, satyn alyja geçýändigini barasynda görkezilýär. Bu ýagdaý umuman raýat kanunçylygynda ýer parçasyny we şonda gurlan jaýlaryň we desgalaryň bitewi bir zat hökmünde göz önünde tutulýandygyny görkezýär. Şeýlelik bilen, zada bolan ipotekanyň talabynyň ýerine ýetirilmeginiň hasabyna jaýy, desgany ediniş şahs onuň bilen birlikde jaýyň, desganyň ýerleşen ýer parçasyndaky onuň ozalky zat eýesinde bar bolan möçberde we şol şertlerde ulanmaklyga hukugy hem gazanýar. TRK-nyň baş ýörelgelerine laýyklykda, ipotekanyň zady bolup aýratyn zatlar çykyş edýär. Oňa görä-de kodeks, "Girew hakynda" Türkmenistanyň Kanununda bellenilişi ýaly, kärhanany ipotekanyň zady hökmünde aýratyn görkezmeýär. "Girew hakynda" Türkmenistanyň kanunynyň 48-nji maddasy kärhana ipoteka bellenilmegine bagyşlanan bolup, biziň pikirimizçe bu ýagdaý ipotekanyň zadyny aýrybaşgalaşdyrmakda uly düşnüksizligi ýüze çykarýar. Kärhananyň emläkleriniň düzümi hemişe üýtgap durýar, şol sebäpli kreditoryň talabyny üpjün edip biljek anyk görnüş durnaklykda barada aýtmak gaty kyn bolýar.

Emma bank tejribelerine laýyklykda, ipotekanyň zady bolup, esasan, binalar, desgalar, öýler, ýaşaýş jaýlary, käbir aýratyn halatlarda bolsa, ýer parçalary we köp ýyllyk agaçlar, hem-de kanunçylyk esasynda gozgalmaýan emläklere degişli edilen beýleki emläkler çykyş edýärler.

1. Ipoteka – talaby üpjün etmegiň serişdesi hökmünde

Bank işlerinde ipoteka talaby üpjün etmegiň serişdesi hökmünde ýygý-ýygýdan ulanylýar, ýagny haýsy bolsa-da bir gozgalmaýan emläk raýat dolanyşygynyň durnuklylygyny sazlaýan wajyp faktor, maliýe – hasaplaşyk düzgün nyzamyny zerur bolan derejede saklamaklygyny netijeli guraly, algydarlaryň (kreditörleriň) hukuklarynyň we kanuny bähbitleriniň kepili hökmünde ulanylýar.

Başga sözler bilen aýdylanda, eger-de bankdan karz pul alan şahs karzy gaýtaryp bermek barada öz borçlaryny ýerine ýetirip bilmese, onda bank şol pullaryň öndürilmegini, talabyň ýerine ýetirilmeginiň üpjünçiligi bolup çykyş edýän gozgalmaýan emlägiň hasabyna amala aşyrmaga hakly diýilýändigidir.

2. Ipotekanyň bellenilmeginiň aýratynlyklary

Köp halatlarda ipoteka hakykat ýüzündäki talap babatynda bellenilýär, muňa gozgalmaýan emläkleri girewine alyp, karz bermek bilen meşgul bolýan banklaryň gündelik işleri hem mysal bolup biler.

Şol bir wagtyň özünde kanunyň düşündiriş berilýän kadasy, eger ipotekanyň bellenilen pursadyna çenli şol talap kesgitlenilip bilinjek bolsa, onda ipotekanyň geljekki talap barasynda hem, şertli talap barasynda hem bellenilip bilinjekdigini kesgitleýär.

Ipoteka bellenende taraplar ipotekanyň zady bilen geljekki talabyň üpjün edilmegi barasynda ylalaşyga gelip bilerler.

Mysal üçin, taraplar şertnamada, eger esasy borçnamanyň ýerine ýetirilmeginiň möhleti geçirilen halatynda, bergidaryň puşmana pullaryň ýa-da bolup biljek kazyýet harajatlarynyň öwezini ipotekanyň zadynyň hasabyna dolmaklygyny göz önünde tutup bilerler.

Ipotekanyň şertli talap barasynda bellenilmegi şertnamanyň esasynda ýüze çykýar.

Mysal üçin, şertnamada, eger girew beriji ipoteka zadyny aýap saklamak üçin degişli çäreleri görmek barasynda öz borçnamasyny bozan halatynda, ipoteka eýesi talabyň möhletinden öň ýerine ýetirilmegini, zerur bolan halatynda bolsa, talabyň ipoteka zadynyň hasabyna öndürilmegini talap edip biljekdigi barasynda şertleşilip bilner.

Ýagny, ipoteka eýesiniň talaby zat eýesi tarapyndan ipoteka zadyny aýawly saklamak barasynda öz borçnamalaryny bozan halatynda ýüze çykýar.

Şertnama esasynda taraplar, ipoteka zadynyň hasabyna talap kanagatlandyrylyp bilinjek çäklerdäki aňrybaş pul möçberini kesgitlep bilerler.

Şertnamada şeýle pul möçberi kesgitlenen halatynda, onda ol jemagat reýestrine girizilýär.

Ipotekanyň bellenilmeginiň aýratynlyklary baradaky meselä garalanda, umumy eýeçilikde bolan emläge ipoteka bellenilmegi özboluşly çemeleşmekligi talap edýändigini nazara alynmalydyr.

Umumy eýeçiligiň esasy iki sany görnüşine garap geçeliň:

bilelikdäki umumy eýeçilik (zat eýeleriniň her haýsynyň hususy eýeçilikde paýlary kesgitlenmedik halaty) we paýly umumy eýeçilik (görkezilen paýlaryň kesgitlenen halaty).

Düşündiriş berilýän kanunda umumy eýeçilikde bolan emläk barasynda ipotekanyň bellenilmegi hakynda hiç zat aýdylmasa-da, umumy eýeçiligiň görnüşine baglylykda umumy eýeçilikde (ýagny iki we ondan hem köp şahslaryň

eýeçiliginde) bolan gozgalmaýan emläk barasynda ipotekanyň bellenilmeginiň iki hukuk düzgünlerini göz önüne getirmek bolar.

Birinjiden, eger degişli bir gozgalmaýan zat umumy eýeçilikde duran bolsa, onda şol zat barasynda ipoteka diňe zat eýeleriniň ählisiniň muňa razyçylygy bolan halatynda bellenilip bilner.

Umumy belli bolan kadalara laýyklykda şeýle razyçylygyň ýazmaça berilmegi hökmandyr.

Şeýle razyçylygyň berilýändigini aňladýan resminamada fiziki şahslar üçin onuň familiýasy, ady we atasynyň ady, ýuridik şahslar üçin bolsa onuň doly resmi ady görkezilmäge degişlidir. Ondan başga-da şol resminamada şahsyň anyk borçnamanyň ýerine ýetirilmeginiň üpjün edilmegi üçin, anyk kreditoryň (ipoteka eýesiniň) haýryna zada ipoteka bellemeklige gürrüňsiz öz razyçylygyny berýändigini birmanyly görkezilmelidir.

Ikinjiden, paýly umumy eýeçilikdäki emläge gatnaşyjynyň şol emläkdäki paýyna ipoteka bellemek baradaky mesele başgaça çözülmäge degişlidir. Ýagny, şeýle gatnaşygy umumy eýeçilikdäki gozgalmaýan emläkde bolan öz paýyny beýleki zat eýeleriniň razyçylygyny alman hem girewe goýup biler.

Kreditoryň talaby boýunça, berginiň öwezi girew berijiniň umumy eýeçilikdäki gozgalmaýan zada bolan paýynyň hasabyna dolunýan halatynda beýleki zat eýeleriniň (ýagny, bergidardan galanynyň) bergidaryň umumy eýeçilikdäki gozgalmaýan zada bolan paýyny satyn almakda, TRK-nyň 194-nji maddasynda umumy görnüşde görkezilen, artykmaç hukuklarynyň bardygyny göz önünde tutulmaga degişlidir.

1. Ipotekanyň gatnaşyjylary

Ipotekanyň gatnaşyjylary bolup *ipoteka eýesi* (üpjün edilen talabyň kreditory) we ipoteka arkaly berlen gozgalmaýan zadyň *zat eýesi* çykyş edýärler. Zat eýesiniň üpjün edilen talap boýunça şahsy bergidar bolmaklygy hökman däldir. Ipoteka üçin munuň hiç hili ähmiýeti ýokdur, şol sebäpli hem TRK-da bergidar barada däl-de, ipoteka bellenen zadyň zat eýesi barada aýdylýar (TRK-nyň 305–306-njy maddalary).

Emlägiň eýesi kreditoryň (ipoteka eýesiniň) şahsy bergidary bolmasa-da (ýa-da bolup hem bilmese-de) emläk eýesinde bergidaryň kreditora bolan ähli hukuklary bardyr. Mysal üçin, onuň ipoteka eýesine pul borçnamalaryny hasaba almak baradaky garşylyklaýyn talap bildirmäge haky bardyr (TRK-nyň 305-nji maddasynyň 1-nji bendi). Ondan başga-da, zat eýesi borçnamany eýýäm ýerine ýetirmek möhleti ýeten halatynda, (TRK-nyň 306-njy maddasynyň 1-nji bendi) kreditory kanagatlandyryp biler. Şu halatda talabyň zat eýesine geçmegi we onuň ipoteka eýesiniň bergidarynyň kreditoryna öwrülmege adatydyr.

Diňe bir zat eýesi däl-de, eýsem ipoteka bellenen zadyň satylmagy netijesinde ýagdaýy agyrlaşan islendik üçünji şahs, talaby kanagatlandyrmaga we ipotekany özüne geçirmäge haklydyr (TRK-nyň 312-nji maddasynyň 1-nji bendi). Mysal üçin, şol ýerde özüniň söwda dükany ýerleşen, täjirçilik ýeriniň kireýine aljysy, jaýyň eýesi ipoteka eýesini kanagatlandyrmak üçin bu jaýy satmaly bolan halatynda, özüniň şol ýerden çykaryljakdygyny bilýär. Şol sebäpli hem, ol bergidar bolmasa-da, şol jaýyň eýesi bolmasa-da, ipoteka eýesini onuň özi kanagatlandyryar. Şu halatda ol ipoteka eýesiniň ornuny eýeleýär we bu babatda reýestre degişli üýtgetmeleriň girizilmegini talap etmäge hukukly bolýar (TRK-nyň 312-nji maddasy).

2. Talabyň çalşyrylmagy (300-nji maddanyň 3-nji bendi)

TRK-nyň düşündiriş berilýän kadasy ipoteka boýunça gatnaşyklaryň, esasan, şertnamalaýyn gatnaşyk bolup durýandygyny ugur alyp, ipoteka bilen üpjün edilen talabyň başga bir talap bilen çalşyrylmagyna ýol berýär.

Şeýle edilende, ýagny ipoteka bilen üpjün edilen talabyň başga bir talap bilen çalşyrylmagyna zat eýesiniň, şeýle hem kreditoryň (ipoteka eýesiniň) razyçylygynyň bolmagyny, hem-de şeýle ylalaşygyň hökmany suratda jemagat reýestrinde bellige alynmagyny kanun kesgitleýär.

Mysal üçin, raýat „A“ bankdan karz pul serişdelerini alan mahaly, karz alnan puluň esasy bergini tutýan böleginiň

gaýtarylmagyny üpjün etmek üçin raýat „B“ öz hususy eýeçiliginde bolan ýaşaýs jaýyny girewe goýupdyr.

Soňra, talaby çalşyrmak barasynda mesele ýüze çykypdyr. Oňa görä-de kreditoryň (bankyň), karz alyjynyň we ýaşaýs jaýyň eýesiniň özara ylalaşyga gelmekleri netijesinde ipoteka bank karzynyň göterimleriniň gaýtarylmagyny üpjün etmek üçin ýokarda görkezilen ýaşaýs jaýa bellenipdir, hem-de bu ylalaşyk soňra jemagat reýestrinde bellige alnypdyr.

Karz boýunça esasy berginiň gaýtarylmagy bolsa başga gozgalmaýan zada ipoteka bellenilmegi bilen üpjün edilipdir.

301 madda. Umumy ipoteka

Eger talaby üpjün etmek üçin birnäçe zat barada ipoteka bellenilen bolsa (umumy ipoteka), onda her bir zat barada talap doly möçberinde töledilip alnyp bilner. Kreditor özüniň makul bilşine görä aýratynlykda alnan her bir zadyň hasabyna özüniň tutuş ýa-da bölekleyin kanagatlandyrylmagyny talap edip biler.

1. Umumy düzgünler

Ipoteka, aksessor hukuky hökmünde, üpjün edilen talap bilen jebis bagly bolup durýanlygy sebäpli, ol diňe bir talaby üpjün edip biler. Bir talap birnäçe ipoteka bilen üpjün edilip bilinmez. Bu ipotekanyň aksessor tebigatyna garşy gelerdi. Emma, ipoteka birnäçe zat barasynda bellenilip bilner, bu TRK-da we hukuk ulanyş tejribesinde umumy ipoteka diýlip atlandyrylýar.

Mysal üçin, talabyň üpjün edilmegi babatynda köp öýli jaýdaky ýaşaýs jaýyna we howludaky goşmaça gurluşyklary bilen birlikde hususy ýaşaýs jaýyna ipoteka bellenipdir. Bu zatlar aýry-äýri şahslaryň eýeçiliginde hem bolup biler, zat eýeleri kreditoryň şahsy bergidary bolman hem biler.

Umumy ipoteka arkaly her bir zat talabyň doly bahasynyň möçberinde berlip bilner. Bu, talabyň möçberiniň ipoteka arkaly berlen zatlaryň sanyna bölünmeýändigini aňladýar. Mysal üçin, 100.000 manat möçberinde bank karz puluny gaýtaryp

bermek üpjünçiligi üçin ipoteka öýe we köp öýli jaýdaky ýaşaýyş jaýyna bellenen bolsa, onda öý hem, köp öýli jaýdaky ýaşaýyş jaýy hem 50.000 manada däl-de, eýsem 100.000 manada ipoteka arkaly berlen hasap edilýär.

Umumy ipoteka bellige alnandan soňra ýüze çykýar. Ipoteka arkaly berlen zat barasynda ýazgy her bir zat üçin aýratynlykda amala aşyrylýar.

Ipoteka arkaly birnäçe zatlaryň berilmegine garamazdan, umumy ipoteka ýeke-täk hukuk hökmünde garalýar, hem-de ol başga birine bir hukuk hökmünde berlip bilner.

2. Ipoteka eýesiniň kanagatlandyrylmagy

Umumy ipoteka bellenişde ipoteka eýesiniň talap etmegi boýunça, onuň talabyny kanagatlandyrmak üçin berginiň öweziniň dolunmagy her bir zadyň hasabyna tutuş amala aşyrylyp bilner.

Mysal üçin, talabyň üpjün edilmegi babatynda köp öýli jaýdaky ýaşaýyş jaýyna we howludaky goşmaça gurluşyklary bilen birlikde hususy ýaşaýyş jaýyna ipoteka bellenişdir. Ýerine ýetirmeli möhleti gelip ýetende talabyň kanagatlandyrylmagy köp öýli jaýdaky ýaşaýyş jaýynyň, hem-de hususy ýaşaýyş jaýynyň hasabyna amala aşyrylyp bilner.

Haçan-da, talap bölekleyin kanagatlandyrylman galan halatynda, kreditor (ipoteka eýesi) özüniň makul bilişine görä öz talabynyň galan bölegini köp öýli jaýdaky ýaşaýyş jaýynyň hasabyna ýa-da hususy ýaşaýyş jaýynyň hasabyna kanagatlandyrylmagyny talap edip biler.

Jedel ýüze çykan halatynda, kazyýet tejribesi borçnamalaryň şertleşiji ýaly, bellenen wagtda we ýerinde, talaba laýyk, ynşaply ýerine ýetirilmelidiginden ugur alýar, şeýle halatda kreditoryň (ipoteka eýesiniň) talabyny kanagatlandyrmak üçin haýsy emlägi dessine we has amatly satmak mümkinçiligi bar bolsa, şol emläk hem satmak üçin saýlanyp alynýar.

302 madda. Zat eýesiniň ipotekasy.

Üpjün etmek üçin ipoteka bellenen talap ýüze çykmadyk bolsa, bes edilen bolsa ýa-da gozgalmaýan zadyň eýesine geçýän bolsa, onda ipoteka oňa (zat eýesiniň ipotekasy) geçýär.

Ipoteka eýesiniň (talaby üpjün edilen algydaryň) we ipoteka arkaly berlen gozgalmaýan zadyň eýesiniň ipotekanyň gatnaşyklarynyň taraplary bolup durýandyklary nazara alynmaga degişlidir.

Şunlukda, kanun çykaryjy gozgalmaýan emlägiň eýesiniň hut özüniň ipoteka eýesiniň bergidary bolmaklygyny talap etmeýär, ipoteka bellemek üçin munuň hiç hili ähmiýeti hem ýok, şonuň üçin hem TRK-da (hususanda 300, 305, 306-njy we beýleki maddalarda) bergidar barada aýdylan, eýsem ipoteka zadynyň eýesi barada aýdylýar.

Köp halatlarda, üpjün edilmegi üçin ipoteka bellenen talap ýüze çykmadyk halatynda (mysal üçin, bank tarapyndan karz berilmän galan), bes edilen halatynda (mysal üçin, bergidar tarapyndan borçnamanyň öz wagtynda we degişli suratda ýerine ýetirilmegi bilen kreditor kanagatlandyrylan) ýa-da ol gozgalmaýan emlägiň eýesine geçen (mysal üçin, zat eýesi öz öýüniň bergidaryň bergisiniň ödelmegi üçin satylmaz ýaly kreditoryň talabyny kanagatlandyrýar) halatynda näme etmeli diýen sorag hem ýüze çykýar.

Şuňa meňzeş halatlarda, düşündiriş berilýän maddada kanun çykaryjy ipotekanyň zat eýesine geçýändigini anyk kesgitleýär. Bu bolsa, zat eýesiniň ipoteka eýesiniň öňünde bergidaryň bergisini üzmek borçnamasynyň ýüze çykmaýandygyny aňladýar.

303 madda. Ipotekany bellige almak

1. Ipoteka jemagat reýestrinde bellige alnan pursadyndan başlap ýüze çykýar. Ony bellige almak işi gozgalmaýan zadyň eýesiniň we ipoteka eýesiniň notarial tertipde tassyklanylman dokumentleri bellenen tertipde berenden soň geçirilýär. Bu dokumentlerde gozgalmaýan emlägiň eýesi, ipoteka eýesi, çak edilýän bergidar-üçünji şahs, şonuň ýaly-da üpjün edilen talabyň göwrümi alynjak peýda we ýerine ýetirmegiň möhleti görkezilýär.

2. Ipoteka bellenişde kreditoryň ipotekadan gelip çykýan hukugy diňe üpjün edilýän talabyň mazmuny bilen kesgitleniler ýaly hem-de kreditor öz talabyny tassyklamak üçin bellige alynmagyna salgylanyp bilmez ýaly edilip bellenişmelidir. Şunuň ýaly ipoteka kepillendirilen (üpjünçilikli) ipoteka hökmünde reýestre girizilýär. Uly summalar baradaky ipotekalar diňe kepillendirilen ipotekalar bolup biler.

1. Umumy düzgünler

TRK-sy boýunçada, "Girew hakynda" Türkmenistanyň Kanuny boýunçada ipotekanyň ýüze çykmagy üçin ipotekanyň kepillendiriş edarasyna tassyklanylmagy we jemagat reýestrinde bellige alynmagy zerurdyr (TRK-nyň 303-nji maddasy we "Girew hakynda" Türkmenistanyň Kanunynyň 41-nji maddasy). TRK-sy bellige alynmagyň düzümini jikme-jik kesgitleýär: gozgalmaýan zadyň zat eýesi, ipoteka eýesi, çak edilýän bergidar – üçünji tarap, hem-de üpjün edilen talabyň möçberi, peýda (göterim) we ýerine ýetirmek möhleti (TRK-nyň 303-nji maddasynyň 1-nji bendi).

TRK-nyň 206-njy maddasynyň talaplaryna laýyklykda, gozgalmaýan zady edinmek üçin kepillendiriş edarasyna tassyklanan resminama we zat edinişiniň jemagat reýestrinde bellige alynmagy zerurdyr.

Hut şu kadanyň ipotekanyň döremegine hukuk taýdan esas bolan bolmagy hem mümkin.

2. Ipotekanyň bellige alynmagy

Düşündiriş berilýän maddada kesgitleniliş ýaly ipotekanyň ýüze çykmagy üçin ipoteka bellenişmegi barasynda şertnamanyň kepillendiriş edarasyna tassyklanylmagy hem-de jemagat reýestrinde bellige alynmagy zerurdyr.

Kanunyn bu talaplary berjaý edilmedik halatynda, ipoteka bellenilmegi barasynda şertnama hakyky däl. Ipotekanyň bellige alynmagy üçin gozgalmaýan zadyň zat eýesi we ipotekanyň eýesi jemagat reýestrine kepillendiriş edarasy tarapyndan tassyklanýan resminamalary getirip bermeklige borçludyr. Düşündiriş berilýän kanunyn kadalaryna laýyklykda, şol resminamalarda gozgalmaýan emlägiň zat eýesi, ipoteka eýesi, çak edilýän bergidar-üçünji şahs, şonuň ýaly-da üpjün edilen talabyň görümi, çak edilýän peýda we borçnamalary ýerine ýetirmegiň möhleti görkezilmäge degişlidir. Ipotekanyň bellige alynmagy aç-açan amala aşyrylýar, bu bolsa islendik şahsyň gozgalmaýan zada bolan hukuklary bellige alýan edaradan anyk emläge ipoteka bellenendigi barasynda maglumaty we şeýle ýazgynyň tassyklanýan göçürmesini almaga haklydygyny aňladýar.

3. Kepillendirilen (üpjünçilikli) ipoteka

Düşündirilýän maddanyň ikinji bendinde, kanun çykaryjy, kreditor öz talabyny tassyklamak üçin diňe bir ipotekanyň talabyny üpjün etmek üçin bellige alynmagynyň faktyna salgylanyp bilmez ýaly edilip bellenmelidigini kesgitleýär. Şonuň üçin, ipoteka, kreditoryň ipotekadan gelip çykýan hukugy diňe üpjün edilýän talabyň mazmuny bilen kesgitteniler ýaly edilip bellenilmäge degişlidir.

Bu bolsa, kreditoryň (ipoteka eýesiniň) ipotekanyň zadynyň hasabyna kanagatlandyrylmaga degişli talabynyň bardygyny diňe bir ipotekanyň jemagat reýestrinde bellige alynmagynyň fakty bilen dälde, eýsem subut etmekligiň gaýry serişdeleri bilen subut etmeklige borçludygyny aňladýar.

Şu görnüşdäki ipotekany kanun çykaryjy kepillendirilen (üpjünçilikli) diýip atlandyrýar hem-de uly pul möçberindäki ipotekalaryň diňe kepillendirilen ipotekalar bolup biljekdigini kesgitleýär. Şol bir wagtyň özünde "uly pul möçberi" diýip, haýsy möçberdäki pul serişdeleriniň hasap edilmelidigi kanunda kesgittenilmeyär. Bu düşünje her bir halatda, anyk ýagdaýlara baglylykda aýratyn kesgittenilmäge degişlidir, jedel ýüze çykan halatynda bolsa, kazyýet tertibinde çözülmäge degişli diýip hasap edilýär.

304 madda. Ipoteka arkaly gozgalmaýan zadyň birnäçe gezek berlip bilinmegi

1. **Gozgalmaýan şol bir zat ipoteka arkaly birnäçe gezek berlip bilner. Munuň nobaty ipotekany bellemek wagtyna laýyklykda bellenilýär.**

2. **Eger gozgalmaýan zadyň eýesi ipotekany eýeçilik hukugy bilen birlikde bir şahsda birleşdirmek şerti bilen ipotekany bes etmegi başga bir şahsyň öňünde borç edinýän bolsa, onda bu borçnama jemagat reýestrinde bellige alnyp bilner.**

1. Umumy düzgünler

Ipoteka zadyna ygtyýar etmek barasynda zat eýesiniň hukuklylygy kreditor (ipoteka eýesi) bilen ylalaşyk esasynda aradan aýrylyp ýa-da çäklendirilip bilinmez. TRK-nyň 308-nji maddasynyň 4-nji bendine laýyklykda şeýle ylalaşyk hakyky däl hasap edilýär. Bu bolsa zat eýesiniň ipoteka arkaly berlen zadyna bolan ähli eýeçilik hukuklylygynyň, emläginden peýdalanmaklygy we ygtyýar etmekligi öz içine almak bilen, dolý saklanyp galýandygyny aňladýar.

Oňa görä-de, şol bir gozgalmaýan emläk täze ipotekalar arkaly berlip bilner.

Emma, nobatdaky ipoteka bellenilmänkä, täze kreditora (ipoteka eýesine) gozgalmaýan emläk babatynda öňki baglaşylan şertnamalar barasynda mälim edilmelidir diýip, hasap edilýär, çünki talaplary ipoteka zadynyň hasabyna kanagatlandyrmak nobaty ipotekanyň bellenilen wagtyna degişlilikde kesgittenilýär.

Talaplary kanagatlandyrmagyň nobaty kesgittenende kanunyn talaplary ýerine ýetirmek möhletiniň gelmeginden däl-de, eýsem ipotekanyň bellenen wagtyndan ugur alýandygyny nazara almak zerurdyr.

Mysal üçin, şol bir gozgalmaýan zat barasynda, birinji gezek borçnamany 2010-njy ýylyň iýun aýynyň 10-na ýerine ýetirmek şerti bilen, 2010-njy ýylyň ýanwar aýynyň 10-na, ikinji gezek bolsa, borçnamany 2010-njy ýylyň maý aýynyň 5-ne ýerine ýetirmek şerti bilen, 2010-njy ýylyň fewral aýynyň 5-ne ipoteka bellenipdir.

Göräýmäge, ikinji ipoteka boýunça borçnamanyň ýerine ýetirilmegi birinji ipotekadakydan öň gelýän bolsa-da, düşündiriş berilýän maddanyň 1-nji bendiniň kadalaryna laýyklykda, ipotekalaryň bellenilen wagtyndan ugur almak bilen, birinji ipoteka eýesi gaýragoýulmasyz nobatda ipoteka emläginiň hasabyna öz talabyny kanagatlandyrmaga haklydyr.

2. Zat eýesiniň başlangyjy boýunça ipotekanyň bes edilmegi

Ipotekanyň talap bilen deňlikde hereket edýändiginden ugur alyp, kanun zat eýesine, ol ipoteka eýesiniň şahsy bergidary bolmasa-da, kreditoryň (ipoteka eýesiniň) talabyny kanagatlandyrmak arkaly ipotekany bes etmeklige mümkinçilik berýär. Ipoteka arkaly berlen gozgalmaýan zadyň eýesi başga şahsyň öňünde, eger-de ipoteka bilen zada bolan eýeçilik hukugy bir şahsda birleşdirilen ýagdaýynda ipotekany bes etmek barada öz üstüne borç alýan bolsa, onda şeýle borçnama jemagat reýestrinde bellige alnyp bilner.

Şu ýagdaýda kanun zat eýesi bilen kreditoryň (ipoteka eýesiniň) arasyndaky ylalaşyklaryň jemagat reýestrinde bellige alynmagyndan ugur alýar.

305 madda. Ipotekaly üpjün edilen talabyň şahsy hukuklary

bergidary bolmadyk zat eýesiniň

1. **Eger gozgalmaýan zadyň eýesi şol bir wagtda ipotekaly üpjün edilen borçnamanyň şahsy bergidary bolup durmaýan**

bolşa, ol her halda ipoteka eýesine garşylyklaýyn talap bildirip biler, şeýle talaby bildirmäge bolşa diňe şahsy bergidar hukuga eýedir, hususanda, bu pul borçnamalaryny hasaba almak baradaky garşylyklaýyn talaplar we talap barada şikaýat etmek bilen baglanyşykly hukuga eýedir.

2. Eger talaby ýerine ýetirmek möhleti özara gatnaşyklaryň bes edilmegine bagly bolşa, bu bes ediş diňe bu barada zat eýesi kreditora ýa-da kreditor zat eýesine mälim eden halatynda hakykydyr.

1. Umumy düzgünler

Hususy eýeçiligi goramagyň usullarynyň biri hem, kanun tarapyndan ipoteka arkaly berlen zadýň eýesine onuň özi ipotekaly üpjün edilen borçnamanyň şahsy bergidary bolmasa-da ipoteka eýesine nägilelikleri we hukuklary, şeýle talaby adaty şertlerde (mysal üçin, ipoteka bellenmedik halatynda) diňe şahsy bergidar bildirmek hukugyna eýe bolanda-da, garşylyklaýyn talap bildirmeklige ähli mümkinçilikleri berýär.

Zat eýesiniň ipoteka bellenende öz gozgalmaýan emlägini talabyň üpjün edilmegi üçin ipoteka arkaly berip, ipoteka eýesiniň şol emlägiň hasabyna öz talabyny kanagatlandyrmagyna mümkinçilik döredýändigini sebäpli, kanun çykaryjy eýeçilik hukugyny goramaklygyň umumy ýörelgelerinden ugur alyp, ipoteka eýesine garşylyklaýyn talap (hususan, pul borçnamalaryny hasaba almak baradaky garşylyklaýyn talap we talap barasynda şikaýat etmek bilen baglanyşykly hukugy) bildirmek arkaly eýeçiligi babatynda öz hukuklaryny goramaklyga zat eýesine mümkinçilik döredýär.

Mysal üçin, elektrik energiýasy bilen üpjün edýän edara banklaryň birinden pul serişdelerini karz alypdyr we şonda hususy kärhanalaryň biri bankyň talabyny üpjün etmek üçin öz hasabynda duran awtoulaghana jaýyny ipoteka arkaly beripdir. Borçnamalary ýerine ýetirmekligiň möhleti dolanda bank hususy kärhana degişli awtoulaghananyň hasabyna özüniň talabynyň kanagatlandyrylmagyny talap edipdir.

Bu meseläniň çözülmeginiň dowamynda bankyň ýokarda görkezilen elektrik energiýasy bilen üpjün edýän edaranyň sarp edijisi bolup durýandygy, hem-de elektrik energiýasy üçin şol edarada bergisiniň hem bardygy, şol berginiň hem edaranyň bankyň öňündäki karz boýunça bergisini doly ýapýandygy, hususy kärhana mälim bolupdyr. Oňa görä-de hususy kärhana pul borçnamalaryny özara hasaba almaklygy we ipotekany ýatyrnaklygy talap edipdir, bu şeýle-de edilipdir.

2. Talaby ýerine ýetirmekligiň möhletini kesgitlemek Şertnama baglaşmaklykda erkinlik ýörelgelerinden ugur alyp, düşündiriş berilýän maddanyň ikinji bendinde kanun çykaryjy, taraplara, özara gatnaşyklarynyň emele gelmegine baglylykda, talaby ýerine ýetirmekligiň möhletini olaryň özläriniň kesgitlemegine ýol berýär. Mysal üçin, banklar ýyggy-yygydan diýen ýaly döwlet gullukçylaryna, eger döwlet gullugundan giden halatlarynda karz alan pul serişdelerini banka gaýtaryp bermek şerti bilen, olara pul serişdelerini karz berýär. Şeýle halatlarda, TRK-nyň 305-nji maddasynyň 2-nji bendinde göz öňünde tutulýşy ýaly, borçnamany ýerine ýetirmek möhleti özara gatnaşyklaryň bes edilmegine – döwlet gullugundan gidilmegine bagly bolup durýar.

Eger-de talaby ýerine ýetirmek möhleti özara gatnaşyklaryň bes edilmegine (ýagny, lizing şertnamasynyň ýatyrylmagyna) bagly bolşa, bu bes ediş diňe bu barada zat eýesi kreditora ýa-da kreditor zat eýesine mälim eden halatynda hakykydyr. Mysal üçin, karz alyş-beriş şertnamasynda taraplar karzyň gaýtarylyp berilmeli möhletini görkezmän, karz alnan serişdeler islendik tarapyň talap etmegi boýunça gaýtarylmaga degişli diýip görkezipdirler.

Şu halatda, eger kreditor (ipoteka eýesi) zat eýesine ýüzlenip, özara gatnaşyklaryň bes edilyändigini barada mälim edip, karz berlen pullaryň gaýtarylyp berilmegini talap etse, onda karz şertnamasynyň şeýle bes edilişi hakyky bolar, hem-de pul serişdelerini karz alan şahs, şol pullary göwnējaý möhletde gaýtaryp bermeklige borçly bolar. Şeýle edilmese, onda ipoteka eýesinde öz talabyny ipoteka arkaly berlen zadýň hasabyna kanagatlandyrmaga hukuk dörrär.

306 madda. Zat eýesiniň kreditory kanagatlandyrmak

hukugy

1. Gozgalmaýan zadýň eýesi kreditory kanagatlandyrmak möhleti eýýäm gelen ýa-da şahsy bergidar degişli hereketi etmäge ygtyýarly bolan mahalynda kreditory kanagatlandyrmaga haklydyr.

2. Eger zat eýesi şahsy bergidar bolup durmaýan bolşa, onda talap zat eýesi kreditory kanagatlandyrylan halatynda oňa geçýär.

3. Kreditory kanagatlandyran mahalynda zat eýesi jemagat reýestrine düzediş girizmek üçin ýa-da ipotekany bes etmek üçin zerur bolan dokumentleri talap edip biler.

1. Umumy düzgünler

Ipoteka arkaly berlen, gozgalmaýan zadýň zat eýesi kreditoryň (ipoteka eýesiniň) şahsy bergidary bolmasa-da (ýa-da bolup bilmeýän bolşa-da), zat eýesinde-de kreditoryň şahsy bergidaryndada kreditora bolan hukuklary ýaly hukuklar bardyr.

Eger ýerine ýetirmek möhleti eýýäm gelip ýeten bolşa, onda zat eýesi kreditory kanagatlanyrmaga haklydyr.

Şeýle ýagdaýda, talabyň zat eýesine geçmeklige adatydyr we şunlukda ol ipoteka eýesiniň (ilkibaşdaky kreditoryň) bergidarynyň kreditory bolýar.

Bu mesele Türkmenistanyň „Girew hakyndaky“ kanunynda (49-njy madda) birneme başgaça çözülen. Şol kanuna laýyklykda, girew beriji islendik wagt ipoteka arkaly üpjün edilen borçnamany, eger-de ipoteka barasynda şertnama şol bir ipoteka zadynyň soňraky girewe goýulmak mümkinçiligini aradan aýyrylan bolşa, möhletinden öň ýerine ýetirip bilýär.

Biziň pikirimizçe, bu çygryda düýpli kanun Raýat kodeksi bolup durýandygy sebäpli, jedelli meseleler ýüze çykanda kodeksde kesgitlenen kadalara gollanylmaga degişlidir.

1. Talabyň zat eýesine geçmegi

Düşündiriş berilýän maddanyň ikinji böleginde beýan edilen kada laýyklykda, eger-de gozgalmaýan zadýň, şahsy bergidar bolup durmaýan, zat eýesi kreditory kanagatlandyrsa, onda talap oňa geçýär.

Kanunynyň bu kadasy ipotekanyň ipoteka eýesiniň (kreditoryň) şahsyýeti bilen däl-de, eýsem talap bilen baglydygy barasynda düzgüni berkidýär, oňa görä-de, kreditoryň şahsy bergidary bolup durmaýan zat eýesi, kreditory kanagatlandyryp „kreditoryň ornuny eýeläp“ biler.

2. Zat eýesiniň zerur resminamalary almaklyga hukugy

Kreditoryň talabyny kanagatlandyran zat eýesi, jemagat reýestrine düzediş girizmek ýa-da ipotekany bes etmek üçin zerur bolan resminamalary talap edip biler.

Kreditoryň talabyny kanagatlandyran zat eýesiniň resminamalary talap etmek hukugynyň kanunlaşdyrylyp berkidilmegi, talabyň geçmegi barada, şonuň ýaly-da ipotekanyň geçmegi barada ylalaşygyň kepillendiriş edarasyna tassyklanylýp we jemagat reýestrinde bellige alynmagy bilen baglydyr.

Kreditory kanagatlandyran zat eýesi ipotekany bes etmek islän halatynda hem resminamalary talap etmek hukugy zat eýesinde saklanýar, çünki ipotekany bes etmek, ony bellemeklik ýaly, bu ýagdaýlaryň kepillendiriş edarasyna tassyklanylmagyny we jemagat reýestrinde bellige alynmagyny talap edýär.

307 madda. Ipotekanyň gozgalmaýan zadyň miwelerine

degişli bolmagy

1. **Eger gozgalmaýan zadyň miweleri kadaly hojalyk işi netijesinde gazanylmadyk bolsa ýa-da olar entek eýeçilikden aýrylmadyk bolsa, onda ipoteka şol gozgalmaýan zadyň miwelerine hem degişlidir.**

2. **Ipoteka bilen baglanyşyklylykda talap baradaky prosentler we sud harajatlary gozgalmaýan emlägiň hasabyna ýapylýar.**

1. Umumy düzgünler

Gozgalmaýan emläk barada düşünje kanun taýdan TRK-nyň 167-nji maddasynyň ikinji bendinde kesgitlenen, şoňa laýyklykda gozgalmaýan emläklere ýer parçalary, ýerastynyň parçalary, aýrybaşga suw obýektleri we ýer bilen pugta baglanyşykly zatlaryň hemmesi, ýagny özleriniň niýetlenilişine laýyk zyýan ýetirmän orunlaryny üýtgetmek mümkin bolmadyk obýektler, şol sanda tokaýlar, köp ýyllyk agaçlar, jaýlar, desgalar degişlidir.

Ýokarda görkezilen zatlaryň ählisi ipoteka arkaly berlip bilner.

Şol bir wagtyň özünde, düşündiriş berilýän maddanyň kadasy gozgalmaýan zadyň miweleri kadaly hojalyk işi netijesinde gazanylmadyk bolsa ýa-da olar entek eýeçilikden aýrylmadyk bolsa, onda ipotekanyň gozgalmaýan emlägiň miwesine hem degişli bolýandygyny kesgitleýär.

Mundan şeýle many gelip çykýar, ýagny kadaly hojalyk işiniň ýa-da gozgalmaýan emlägiň başgaça ulanylmagynyň netijelerini, şol sanda zadyň miwelerini we gaýry girdejilerini, ipotekanyň zady öz içine almaýar, hem-de gozgalmaýan zat eýesiniň eýeçiliginde galýar.

Gozgalmaýan şeýle emläk mejbury ýagdaýda satylan halatynda, onuň kadaly hojalyk işiniň netijesinde gazanylan miweleri zat eýesinde galýar.

Elbet-de şu ýerde, haýsy miweler kadaly hojalyk işiniň netijesinde gazanylan däl diýlip hasap edilýär, we şol miwelere ipoteka degişli edilýär, diýen sowal öz-özünden ýüze çykýar? Şeýle miwelere, mysal üçin, ýer parçasynyň serwitut arkaly berlen ýer parçasyndan alnan girdejiler, degişlidir.

Gozgalmaýan zadyň miwelerine ipotekany degişli etmekligiň başga bir şerti bolsa, talabyň mejbury suratda ýerine ýetirilýän pursadynda şol miweleriň zat eýesinde nagt bar bolmagydyr.

2. Ipotekanyň çäkleri

Kanun ipoteka bellenen zadyň hasabyna talap boýunça göterimleriň we kazyýet harajatlarynyň ýapylýandygyny kesgitleýär.

Bu bolsa, eger-de esasy borçnama, göterimler tölenmek şerti bilen baglaşylýan, karz alyş-beriş şertnamasyna ýa-da bank karzyna, degişli bolsa, onda ipotekanyň karz serişdeleriniň (bank karzynyň) ulanylmagy üçin kesgitlenen göterimleriň hem şertnamada göz önünde tutulan möçberlerde tölenilmegini üpjün edýändigini aňladýar.

Şu ýerde, jedelli jerimeleriň alnyp berilmegi barasynda işlere kazyýetlerde garalanda kazyýet tejribesiniň diňe

Türkmenistanyň Merkezi bankynyň kesgitläň möçberlerinden ugur alýandygyny bellemek zerurdyr.

Kazyýet harajatlary we çykdaýlary barada Türkmenistanyň RYK-niň 5-nji babunda we Türkmenistanyň AÝK-niň 7-nji babunda jikme-jik görkezilendir.

308 madda. Ipoteka arkaly berlen zady saklamak borjy

1. **Zat eýesi zadyň hakyky gymmatyny saklamaga borçludur. Eger ipotekanyň howpsuzlyk ýagdaýlarynyň ýaramazlaşmagy sebäpli, howp döreýän bolsa, onda kreditor bu howpuň önüni almak üçin zat eýesine degişli möhlet belläp biler.**

2. **Eger zat strahowaniýe edilen bolsa, onda strahowaniýe guramasy ýagdaýlar ýaramazlaşandan soň strahowaniýe puluny strahowaniýe etdirijä zeňletmek halaty kreditora diňe habar berlen mahalynda töläp biler. Eger kreditor bu pul zady dikeltmek üçin peýdalanylmas oýdyp howatrylansa, onda kreditor onuň tölenilmegine päsgelçilik berip biler.**

3. **Eger zat eýesinin öz borçlaryny ýerine ýetirip bilmejekdigi aýdyň bolsa, onda kreditor zady dolandymagyň özüne berilmegini talap etmäge haklydyr. Bu talap boýunça çözüdi sud çykarýar.**

4. **Eger ylalaşyga görä zat eýesi gozgalmaýan zady eýeçilikden aýyrmazlyk, peýdalanmazlyk ýa-da başgaça derejede bermezlik borçnamasynyň öz üstüne alýan bolsa, onda şol ylalaşyk hakyky däl.** Şunuň ýaly geleşigiň üçünjü şahslar üçin hakyky bolmagy kreditoryň razyçylygyna bagly bolup bilmez.

1. Zadyň hakyky gymmatyny saklamak borjy

Girewiň zady girew saklaýjynyň eýelik etmegine berilýän girew gatnaşyklaryndan tapawutlylykda ipoteka arkaly berlen gozgalmaýan emläk, şol emlägiň zat eýesinde galýar. Şol sebäpli hem zat eýesine ipoteka arkaly berlen zady saklamak barada goşmaça borçlar ýüklenýändir. Ilkinji bilen zat eýesi zadyň hakyky gymmatyny saklamaga borçludur (TRK-nyň 308-nji maddasynyň 1-nji bendi).

TRK-nyň 308-nji maddasynyň 1-nji bendinde ipoteka arkaly berlen zadyň hakyky gymmatyny saklamak üçin, zat eýesiniň girewe goýlan emläge ideg edip durmagy barada talap ediji kada bellenendir. Şol sebäpli hem zat eýesi zadyň elmydama gurat bolmagyny, ýagny zadyň ipoteka bellenen mahalyndaky (zadyň tebigy könelmek derejesinden başga) ýagdaýyny saklamaklygyna gözegçiligi üpjün etmäge borçludur.

Elbetde, zady kadaly ýagdaýda saklamak üçin, zadyň hakyky gymmatyny saklamagyny gazanmak üçin, zat eýesi, ipoteka bes edilýänçä, zady saklamak üçin belli bir derejede anyk çykdajylary çekmeli bolar.

Ipotekanyň zadyna zyýan ýetmek howpy abanýan halatynda kreditoryň zat eýesinden kesgitli möhletiň dowamynda, bu howpyň önüni almaklygy talap etmek barada hukugy bardyr.

Ipoteka zadyna howp abanýandygyny subut etmeklige kreditory (ipoteka eýesiniň) borçludygyny bellemek zerurdyr.

1. **Ipoteka zadynyň ätiýaçlandyrylmagy** Ipoteka bellenen gozgalmaýan emlägiň ätiýaçlandyrylmagy ipoteka barasynda şertnamanyň şertlerine laýyklykda amala aşyrylýar.

Ätiýaçlandyryş halaty ýüze çykan mahalynda, ätiýaçlandyryş guramasy, zat eýesine ätiýaçlandyryş öwezini doluş tölegini diňe ätiýaçlandyryş halatynyň ýüze çykandygy barasynda kreditora habar berlen bolsa amala aşyrmaga haklydyr. Eger kreditorda, zat eýesine tölenýän ätiýaçlandyryş öwezini doluş tölegleri zady dikeltmek üçin peýdalanmaz öýdüp howatrylanmaga esas bar bolsa, onda kreditoryň ätiýaçlandyryş öwezini doluş pul serişdeleriniň tölenmezligini talap edip biler.

Hakykat ýüzünde bu barada jedeller ýüze çykmaýar diýen ýaly, çünki ipoteka bellenen gozgalmaýan zat ätiýaçlandyrylanda ähli ätiýaçlandyryş şertnamalarynda peýda alyjy (ätiýaçlandyryş halatynda ätiýaçlandyryş öwezini doluş töleglerini alyjy) hökmünde kreditory (ipoteka eýesi) görkezilýär.

2. **Ipoteka zadyny dolandyrmagyň ipoteka eýesine berilmegi**

Raýat hukugynda emlägi dolandyrmak instituty ýüze çykan talaby üpjün etmek üçin, hususanda bergidaryň öz borçlaryny berjaý etmäge juda ukypsyzlygy (batyp galmagy) ýüze çykan halatynda ("Bergidarlaryň batyp galmagy hakynda" Türkmenistanyň kanunynyň 4-nji bölümi) giňden ulanylýar.

Bergidar öz borçnamalaryny ýerine ýetirip bilmeýän halatynda, düşündirilýän maddanyň 3-nji bendi hem, kreditoryň emlägi dolandyrmagy özüne berilmegini talap etmäge hukugynyň bardygyny göz önünde tutýar.

Şuňa meňzeş kadany "Girew hakynda" Türkmenistanyň kanuny hem öz içine alýandyr (48-nji maddanyň 3-nji bölegi). Şol kanuna laýyklykda kärhananyň ipoteka bilen üpjün edilen borçnamasy ýerine ýetirilmedik mahalynda, girew saklaýjynyň, ipoteka hakyndaky şertnamada göz önünde tutulýşy ýaly, kärhananyň, maliýe ýagdaýyny sagdynlaşdyrmak barada çäre görmäge, şol sanda hem kärhananyň ýolbaşçy organlaryna wekilleri bellemäge, kärhananyň öz öndüren önümine we gaýry emlägine erk etmek hukugyny çäklendirmäge haky bardyr. Bu bolsa ipoteka emlägini kreditora (ipoteka eýesine) dolandyrmaga berilmegini aňladýar.

Zady dolandyrmagyň kreditora (ipoteka eýesine) berilmegi diňe kazyýet çözgüdi esasynda amala aşyrylýandygyny göz önünde tutmak zerurdyr (TRK-nyň 308-nji maddanyň 3-nji bendi).

4. **Zady eýeçilikden aýyrmazlyk barada ylalaşyk hakyky däl**

TRK-nyň 1-nji maddasynyň 2-nji bendine laýyklykda fiziki we ýuridiki şahslara özleriniň hukuklaryny we borçnamalaryny şertnama esasynda bellemeklige hem-de şertnamada, kanuna garşy gelmeýän, islendik şertleri erkin kesgitlemäge hukuk berlendir.

Ipoteka şertnamasy hem bu kadadan çykma kada däl.

Emma, ipoteka barasynda şertnamada taraplar, zat eýesiniň gozgalmaýan zady eýeçilikden aýyrmazlyk, peýdalanmazlyk ýa-da başgaça derejede bermezlik ýaly borçnamalaryny kesgitlemäge hakly dälirler, çünki şeýle şertler, kanun esasynda zat eýesine zady dolandyrmak, gozgalmaýan zady ipoteka arkaly birnäçe gezek bermek, ipoteka zadyny peýdalanmak, hat-da ipoteka zadyny eýeçilikden aýyrmaga bolan, hukuklar hem berlendir.

Oňa görä-de, şeýle geleşigiň üçünjü şahslar üçin hakykylygy kreditoryň razyçylygyna bagly bolup bilmez.

Mysal üçin, ipoteka bellenen jaý, zat eýesi tarapyndan soňra üçünjü şahsa kärendesine berlipdir.

Kreditoryň kärende şertnamasyny hakyky däl diýip bilmeklige talap edip, öz talabyny ipoteka bellenende zat eýesi bilen öz arasynda zat eýesiniň şol jaýdan peýdalanmazlygy we başga şahslar tarapyndan peýdalanmagyna ýol bermezligi barasynda ylalaşyk gazanylandygy bilen delillendiripdir.

Şu halatda kreditoryň talaby esassyz bolup durýar, çünki ipoteka bellenen jaýyň kärendä berilmegine kreditoryň razyçylygy zerur däl, sebäbi zat eýesiniň şol jaýdan peýdalanmazlygy we başga şahslar tarapyndan peýdalanmagyna ýol bermezligi barasynda onuň üstüne borçnamalaryň ýüklenmegi barasynda ylalaşyk hakyky däl.

Gozgalmaýan emläk barasynda eýeçilik hukugy başga bir şahsa geçen halatynda, şol zadyň hakyky gymmatyny saklamak borjy hem zadyň täze eyesine geçýär diýlip hasap edilýär, çünki ol gozgalmaýan emlägi, şol zada ipoteka bellendigini bilip, satyn alýar.

309 madda. Ipotekanyň we onuň üpjün edýän talabynyň başga şahsa geçmegi

Ipoteka we onuň üpjün edýän talaby diňe bir wagtyň özünde we bilelikde başga şahsa berlip bilner. Talap täze kreditora berlen mahalynda, ipoteka hem oňa geçýär. Ipoteka hakynda notarial tertipde tassyklanylýan dokumenti diňe täze kreditora bermek we ony täze kreditor hökmünde jemagat reýestrinde bellige almak şerti bilen talabyň berilmegi hakyky hasap edilýär.

1. Ipotekanyň aksessor häsiýete eýe bolmagy

Ipoteka üpjün edilmegi üçin ulanylýan talap bilen jebis baglydyr, şol sebäpli hem ol diňe talap bilen bir wagtda we bilelikde bolup biler. Ipoteka kreditoryň (ipoteka eýesiniň) şahsyýeti bilen bagly bolman, eýsem talap bilen baglydyr. Oňa görä-de talapyň başga şahsa geçmegi bilen şol şahsa bir wagtda we bilelikde ipoteka hem geçýär (TRK-nyň 309-njy maddasy).

Bergidar (zat eýesi ýa-da üçünji şahs) tarapyndan talabyň ýerine ýetirilmegi bilen ýa-da talabyň bes edilmegi netijesinde şol talabyň üpjün edilmegi üçin bellenen ipoteka hem öz-özünden bes edilýär.

Ipoteka we talap üçünji şahsa bir wagtda we bilelikde geçýär (TRK-nyň 309-njy maddasynyň 1-nji sözlemi). Ipotekanyň üçünji şahsa degişli talapdan üzňe geçirilmegine ýol berilmeýär. Eger üçünji şahsa talap geçirilýän bolsa, onda şol şahsa öz-özünden ipoteka hem geçýär. Bu ýagdaý ipotekanyň aksessor häsiýete eýe bolmagyndan gelip çykýandyr.

Mysal üçin, talaby başga birine bermek barasynda şertnama boýunça, şeýle şertnama baglaşylan pursadyndan beýläk, ilki başky kreditor öz ornuny täze kreditora berýär.

Eger-de, şertnama esasynda başga birine berilýän talap barasynda talaby üpjün edýän ipoteka bellenen bolsa, onda talabyň başga birine berilmegi bilen nähili hukuk netijeleri ýüze çykýar?

Bu sowala TRK-nyň 467-nji maddasynyň 1-nji bendinde jogap bardyr. Şol kada laýyklykda talabyň täze kreditora berilmegi bilen talaby üpjün edýän ipotekalar, girew hukuklary, şeýle hem bu talap boýunça bellenen zamundan gelip çykýan hukuklar hem täze kreditora geçýär.

Şol sebäpli hem kanunyň düşündirilýän kadasynda ipotekanyň we üpjün edilmegi üçin ipoteka bellenen talabyň bir wagtda we bilelikde geçýändigini göz önünde tutulandyr.

2. Ipotekanyň geçirilmeginiň hakykylygynyň şertleri

Ipotekanyň başga şahsa geçirilmegi üçin bu ylalaşygyň kepillendiriş edarasynda tassyklanylmagy we jemagat reýestrinde bellige alynmagy zerurdyr, şondan soňra täze kreditor täze ipoteka eýesi hökmünde bellige alynýar.

Bu talabyň berjaý edilmezligi talabyň we ipotekanyň başga şahsa geçmeginiň hakyky däl bolmagyna getirýär.

310 madda. Bergidaryň täze kreditoryň önündäki borçlary
Eger bergidar talap täze kreditora geçenden soň köne kreditora hak töleýän bolsa, ol bu talabyň täze kreditora geçmegi hakynda hiç zat bilmeýän halatynda hem, şol töleg ony kreditoryň, önündäki borçnamalaryndan boşatmaýar.

1. Umumy düzgünler.

TRK-nyň 471-nji maddasynyň 1-nji bendine laýyklykda bergidaryň, tä özüne talabyň başga şahsa berlendigi barada habar berilýänçä, öz borçnamalaryny ilki başdaky kreditoryň peýdasyna amala aşyrmaga hukugy bar bolsa-da, ipoteka barasynda bu düzgünlere başgaça garalýar: ýagny, ipoteka gatnaşyklarynda bergidar talabyň başga şahsa berlendigidan bihabar bolsa-da täze kreditoryň peýdasyna tölegleri amala aşyrmaklyga borçly bolup durýar (TRK-nyň 310-njy maddasy).

Talabyň berilmegi, kreditor (ipotekanyň eýesi) tarapyndan özüne degişli talabyny başga bir şahsa bermekligini aňladýar, hemde talabyň berilmegi netijesinde täze kreditor ilki başdaky kreditoryň ornuny eýeleýär, ilki başdaky kreditor bolsa özüniň geçiren hukugyndan mahrum bolýar.

Emma, muňa garamazdan, bergidar talabyň täze kreditora berilmeginden hem bihabar bolup, köne kreditoryň haýryna tölegleri amala aşyrmaklygyny dowam etdirip gelen bolsa-da, bu ýagdaý bergidary täze kreditoryň talabyny ýerine ýetirmekden boşatmaýar.

2. Esassyz baýamaklygy sebäpli bergidaryň köne kreditora talaplary

Elbet-de, TRK-nyň esassyz baýlaşmaga ýol bermeýän kadalaryna laýyklykda, bergidar, köne kreditora degişli talabyň ol tarapdan başga şahsa geçirilenden soňra özüniň köne kreditora tolän töleglerini yzyna gaýtaryp alyp bermek barada talap bildirip biler. Hususanda, TRK-nyň 1016-njy maddasyna laýyklykda, eger-de şahs borçnamanyň başga şahs tarapyndan ýerine ýetirilmegi netijesinde ýa-da başga hili şol başga şahsyň hasabyna haýsydyr bir emlägi kanuny taýdan esassyz edinse, şol şahsa alnany gaýtarmaga borçludyr.

311 madda. Ipoteka we talap täze kreditora geçýän ýazgynyň hakykylyk prezumpsiýasy

mahalynda jemagat reýestrindäki

Ipoteka bilen talap hem öňki kreditor mahalynda bolşy ýaly, täze kreditora geçýär. Jemagat reýestrinde bellige alnan maglumatlar kreditoryň bähbitlerinden ugur alnyp, dogry maglumatlar diýlip hasap edilýär. Şunuň ýaly halatda bergidar talabyň ýokdugyna salgylanyp bilmez. Eger täze kreditor reýestrindäki düzedilmedik ýazgylary bilýän bolsa, onda bu kada ulanylmaýar.

1. Umumy düzgünler

TRK-nyň 467-nji maddasynyň 1-nji bendine laýyklykda talabyň başga şahsa geçirilmegi bilen şol talaby üpjün etmek üçin ulanylýan ipoteka, girew we ş.m. hukuklar hem täze kreditora geçýär. Şu nukdaýnazar 311-nji maddanyň birinji sözleminde hem berkidilendir, hem-de şol kada laýyklykda ipoteka bilen talap hem öňki kreditor mahalynda bolşy ýaly, täze kreditora geçýär.

2. Jemagat reýestrindäki maglumatlaryň hakykylyk prezumpsiýasy

Gündelik durmuşda biz gozgalmaýan emläkler barasynda dürli geleşikleri baglaşyp, gozgalmaýan zadyň kimiň adyna bellige alnandygyna göz ýetirmek üçin, satyjy tarapyndan gozgalmaýan zadyň tükelleyiş işini getirip görkezmekligini talap edýäris.

Bu hakykat, ýagny gozgalmaýan zadyň belli bir şahsyň adyna jemagat reýestrinde bellige alynmagynyň fakty, ynsaply zat edinijileriň hukuklarynyň we kanuny bähbitleriniň goralmagyna kepillikleriň biri bolup, TRK-nyň gozgalmaýan emläkler bilen baglanyşykly gatnaşyklary düzgünleşdirýän kadalarynda berkidilendir (hususan-da TRK-nyň 308-nji maddasynda). Ipoteka bellemeklik hem bu umumy kadalardan üzňe zat däldir, oňa görä-de düşündiriş berilýän maddanyň kadalaryna laýyklykda ipoteka we talap bir şahsdan başga bir şahsa geçirilende jemagat reýestrinde bellige alnan maglumatlar, hakykylyk prezumpsiýasyndan ugur alnyp, dogry maglumatlar diýlip hasap edilýär.

Eger-de ipotekanyň we talabyň jemagat reýestrinde bellige alynmagy barasynda düzgünler berjaý edilen bolsa, onda bergidar talabyň ýokdugyna salgylanyp bilmez. Täze kreditoryň jemagat reýestrine hakykata laýyk gelmeýän ýazgylaryň girizilendigini bilýän halatynda bu kada ulanylmaýar.

Biziň pikirimizçe, kanun çykaryjy, düşündirilýän maddada şeýle kadalary göz önünde tutmak bilen, TRK-nyň 326-njy maddasyna laýyklykda, jemagat reýestriniň maglumatlary barasynda ygtybarlylyk we dolulyk prezumpsiýasynyň hereket edýändiginden, ýagny jemagat reýestrindäki ýazgylaryň, tä olaryň nätakyklygy subut edilýänçä, ygtybarly ýazgy diýlip, hasap edilýändiginden ugur alýar.

312 madda. Üçünji şahslaryň hukuklary

Ipotekanyň amala aşyrylmagy sebäpli özüniň ýagdaýy ýaramazlaşan islendik üçünji şahs talaby ýerine ýetirmäge, şeýlelik bilenem ipotekany özüne geçirmäge haklydyr. Kreditor kanagatlandyrylan mahalynda, bu üçünji şahs deňişli suratda tassyklanylýan dokumentleri we özüniň ipoteka eýesi hökmünde bellige alynmagyny talap edip biler.

Eger şahsy bergidar kreditory kanagatlandyrylan bolsa, onda ipoteka oňa geçýär we ol tölegiň özüne tölenilmegini zat eýesinden talap edip biler.

1. Üçünji şahs tarapyndan talabyň ýerine ýetirilmegi

TRK-nyň 312-nji maddasynyň 1-nji bendi esasynda ipoteka zadynyň satylmagy netijesinde özüniň ýagdaýy ýaramazlaşýan islendik üçünji tarapa talaby ýerine ýetirmäge we şeýlelik bilen hem ipotekany özüne geçirmäge mümkinçilik döredilýär. Munuň üçin, üpjün edilmegi babatynda ipoteka bellenen talaby ýerine ýetirýän şahsyň kreditoryň (ipoteka eýesiniň) şahsy bergidary ýa-da ipoteka zadynyň eýesi bolmagy hökman däldir.

Mysal üçin, bir söwda firmasy ipoteka zady bolan jaýyň bir bölegini kärendesine ulanýardy. Talaby ýerine ýetirmekligiň möhleti dolandygy sebäpli, kreditor (ipoteka eýesi) öz talabynyň ýerine ýetirilmegini şol jaýyň satylmagy netijesinde amala aşyrmaklygy talap etdi. Jaý satylan halatynda özüniň hem şol jaýdan çykarylmagyndan howatyr edip, söwda firmasy şol jaýdaky öz söwda nokatlaryny saklamak maksady bilen, öz serişdeleriniň hasabyna kreditoryň (ipoteka eýesiniň) talabyny doly kanagatlandyrdy.

Şunluk bilen, söwda firmasy, ipoteka eýesiniň ornuny eýeläp, özüniň täze kreditor (ipoteka eýesi) hökmünde jemagat reýestrinde bellige alynmagyna hukuk gazandy.

Bu kada düşündiriş berilýän maddada berkidilendir. Şol kada laýyklykda ipoteka arkaly üpjün edilen talaby ýerine ýetiren üçünji şahs bergidaryň täze kreditory bolup durýar, şol sebäpli hem ol deňişli suratda tassyklanan resminamalary we özüniň ipoteka eýesi hökmünde bellige alynmagyny talap etmäge haklydyr.

2. Şahsy bergidar tarapyndan talabyň ýerine ýetirilmeginiň netijeleri

Şahsy bergidaryň borçnamalarynyň ýerine ýetirilmeginiň üpjünçiligi üçünji şahslaryň – zat eýesiniň hasabyna amala aşyrylýan halatlarynda bergidar tarapyndan öz borçnamalarynyň ýerine ýetirilmegini üçünji şahsyň emlägini howp astyna alýandygyny aňladýar.

Bu töwekgelçiligiň öwezi, düzgün bolşy ýaly, zat eýesine kesgitlenen pul hakyny töleýän, bergidar tarapyndan dolunýar. Şeýlelik bilen, bergidar bilen zat eýesiniň özara gatnaşyklary aýratyn şertnama esasynda düzgünleşdirilýär. Eger-de bergidaryň hut özi ipoteka eýesiniň önündäki borçnamasyny ýerine ýetiren halatynda näme etmeli diýen soragyň ýüze çykmagy hem adaty ýagdaýdyr.

Bu sowala TRK-nyň 312-nji maddasynyň 2-nji bendinde jogap berlendir. Şol kada laýyklykda eger şahsy bergidar kreditory kanagatlandyryňan bolsa, onda ipoteka oňa geçýär we ol tölegiň özüne tölenilmegini zat eýesinden talap edip biler.

Emma, şu ýagdaýda ipotekanyň şertleýin ýa-da çäklendirilen görnüşde geçmegi barada aýtmak bolar, çünki talabyň mundan beýläk ýoklugy sebäpli, ipoteka hem bolup bilmez.

313 madda. Kreditoryň talapdan ýa-da ipotekadan ýüz

döndermegi

1. **Eger kreditor talapdan ýa-da ipotekadan ýüz dönderýän bolsa, onda zat eýesi ipoteka eýesine öwrülýär. Bu ýüz dönderişiň jemagat reýestrinde bellige alnan mahalynda ýuridiki güýji bardyr.**
2. **Kreditor ipotekadan ýüz dönderip, talapdan ýüz döndermeýän bolsa, şahsy bergidar, eger ol öz nobatynda ipotekadan özüne tölenilmeli tölegi alyp biljek bolsa, her halda azatdyr.**
3. **Eger zat eýesiniň ipotekany uzak wagtlap peýdalanmagy aradan aýyryňan derejedäki jedelleşmek hukugy bar bolsa, onda ol ipotekadan ýüz döndermegini kreditordan talap edip biler.**

1. Umumy düzgünler

Düşündirilýän maddanyň 1-nji bendinde käbir nätakyklyk goýberilip, ol many çykarma ýoly bilen düzedilmäge degişli bolup durýar, ýagny: "ipoteka eýesi zat eýesine öwrülýär" diýilmeginiň deregine "zat eýesi ipoteka eýesine öwrülýär" diýilmegi dogry bolýar.

Bu babatda TRK-nyň 1-nji bendiniň döwlet dilinde beýan edilen tekstine üns bermek zerurdyr. Şonda, eger kreditor talapdan ýa-da ipotekadan ýüz dönderýän bolsa, onda zat eýesi ipoteka eýesine öwrülýär diýlip, dogry görkezilen.

2. Kreditoryň ipotekadan ýüz döndermegi we onuň

netijeleri

Kreditoryň (ipoteka eýesiniň) talabyndan ýüz döndermän, ýagny özünde galdyryp, diňe ipotekadan ýüz dönderýän halatlary az däl. Eger-de kreditorda öz gezeginde özüne tölenilmeli tölegi ipotekanyň hasabyna ödemeklige mümkinçiligi bolan bolsa, onda şahsy bergidaryň her halda azatdygyny kanun çykaryjy kesgitleýär.

Şu anyk ýagdaýda, bergidaryň talapdan düýpgöter azat bolýandygy aňladylan, onuň tölenmeli tölegi ipoteka zadynyň hasabyna tölemekden azatlygyny aňladýar, çünki kreditor talapdan ýüz döndermän, diňe ipotekadan ýüz dönderýär.

3. Zat eýesiniň jedelleşmek hukugy

Düşündiriş berilýän maddanyň üçünji bendinde kanun çykaryjy zat eýesine kreditordan ipotekadan ýüz döndermegini talap etmek hukugyny berýär. Eger-de zat eýesiniň, kanagatlandyrylan halatynda ipotekany uzak wagtlap peýdalanmagy aradan aýyryňan derejedäki, jedelleşmek hukugy bar bolsa, zat eýesi şeýle hukuga eýedir.

Zat eýesiniň jedelleşmek hukugynyň bardygyny ýa-da ýokdugyny kesgitlemek üçin, şeýle geleşik TRK-nyň 4-nji babyna laýyklykda dawalaşyp bolýan geleşikmi ýa-da dälmi, şu geleşigiň baglaşylmagy bilen ipoteka arkaly berlen zadynyň zat eýesiniň hukuklary we kanun esasynda goralýan bähbitleri bozulupmy, şolardan ugur almak zerurdyr.

Jemleýji hökmünde, düşündirilýän madda düşnüksiz düzgünleriň aglabasyny özünde jemleýändigini, munuň bolsa kazyýet tejribesinde diňe kynçylyklary döretmeginiň mümkindigini bellemek zerur diýip, hasap edýäris. Şol sebäpli hem biziň pikirimizçe, bu maddanyň üstünde işlenilip, ol täze redaksiýada beýan edilse talaba laýyk bolardy.

314 madda. Ipoteka arkaly berlen zady satmak talaby

1. **Eger bergidar üpjün etmek 'Serişdesi ipotekadan ybarat bolan talabyň kanagatlandyrylmagyny uzaga çekdirýän bolsa, onda ipoteka eýesi gozgalmaýan zadynyň satylmagyny talap etmäge haklydyr.**
2. **Gozgalmaýan zat şu bapda beýan edilen kadalara we Graždan prosessual kodeksiniň normalaryna laýyklykda satylýar. Bu kodeksiň normalary ýörite normalar hökmünde ulanylýar.**

1. Umumy düzgünler.

Kreditoryň (ipoteka eýesiniň) ipoteka zadynyň eýesi bolup bilmeýändigini, ýöne ipoteka bellenen zadynyň mejbury ýagdaýda satylmagyny talap etmeklige, hem-de şol emlägiň satylmagyndan alnan serişdeleriň hasabyna öz talabynyň kanagatlandyrylmagyna hukuk gazanýandygy, ipotekanyň wajyp aýratynlygydyr.

Kreditoryň (ipoteka eýesiniň) talaby üpjün etmek üçin ipoteka bellenen gozgalmaýan zadynyň satylmagyny talap etmäge hukugynyň döremändigini ýa-da döremändigini anyklamak üçin, borçnamany ýerine ýetirmek möhletiniň gelip ýetmeginden, şahsy bergidaryň degişli hereketleri amala aşyrmaga haklydygundan, hemde bergidaryň (ipoteka eýesiniň) talabyny bergidaryň özbaşdak ýerine ýetirip bilmejek halatynyň ýüze çykmagyndan ugur almak, zerurdyr.

Şol bir wagtyň özünde, "Girew hakyndaky" Türkmenistanyň kanunynyň talaplaryna laýyklykda bergidar ipoteka zadyny gorap saklamak barasynda degişli çäreleri görmän, öz borçnamasyny bozýan bolsa kreditor (ipoteka eýesi) borçnamanyň möhletinden öň ýerine ýetirilmegini, zerur bolan halatynda bolsa talabyň ipoteka zadynyň hasabyna ýerine ýetirilmegini talap etmäge haklydygyny nazara almak zerurdyr.

TRK-nyň 314-nji maddasynyň 1-nji bendine laýyklykda diňe bir bergidar öz borçlaryny ýerine ýetirmeýän halatynda däl-de, eýsem bergidar talabyň kanagatlandyrylmagyny uzaga çekdirýän halatynda hem kreditoryň ipoteka zadynyň mejbury satylmagyny talap etmäge haky bardyr.

2. Ipoteka zadynyň mejbury satylmagyny düzgünleşdirýän kadalar

Ipoteka zadynyň hasabyna talabyň kanagatlandyrylmagy barada zerurlyk ýüze çykan halatynda, şol zadyň satylmagy TRK-nyň

6-njy "Talaby üpjün etmegiň serişdesi hökmündäki eýeçilik" babyndaky we TRIÝK-niň 390-396-njy maddalaryndaky kadalaryna laýyklykda amala aşyrylýar.

Şunlukda, ipoteka zadynyň satylmagynyň düzgünlerini sazlaşdyrýan Türkmenistanyň Raýat kodeksiniň kadalary, "Kadalaşdyryjy hukuk namalary hakynda" Türkmenistanyň kanunynyň 14-nji maddasyna laýyklykda we TRK-nyň 2-nji maddasynyň 1-nji bendine laýyklykda, Türkmenistanyň Raýat iş ýörediş kodeksiniň kadalaryna garanyňda agdyk ýagdaýa eýe bolan, ýörite kada hökmünde ulanylmaga degişlidigini göz önünde tutmak zerurdyr.

Şeýlelikde, ipoteka zadyny satmaklygy gurnamak we satylmagyny amala aşyrmak çärelerinde iş ýörediş kanunçylygynyň kadalary, Raýat kodeksiniň kadalaryna garşy gelmeýän böleginde ulanylýar.

315 madda. Mejbury satmak

1. **Kreditoryň arzasy esasynda sud zady jemagat önünde geçirilýän söwdalarda mejbur ediş tertibinde satýar; sud specialisti (eksperti) belleýär.**

2. **Suduň çözgüdi hakynda köpçülige habar berilýär. Mundan başga-da sud reýestre girizilen jemagat önünde geçirilen söwdalarda zadyň satyljakdygyny ygtyýarly şahslara habar bermäge borçludyr.**

1. Umumy düzgünler

Girew gatnaşyklarynda, girewe goýlan emlägiň girew saklaýjynyň hut özüniň satyp bilmek barasynda hukugynyň TRK-da göz önünde tutulmagyndan tapawutlylykda, ipoteka zadynyň satylmagy jemagat satuwynda diňe kazyýet tarapyndan amala aşyrylýar. Jemagat satuwy kreditoryň arzasy esasynda amala aşyrylyp, kazyýet tarapyndan hünärmen (bilermen) bellenýär (TRK-nyň 315-nji maddasynyň 1-nji bendi).

Borçnamanyň ýerine ýetirmeklik möhleti dolup, bergidar tarapyndan ipoteka arkaly üpjün edilen talabyň ýerine ýetirilmeýän halatynda, kreditor (ipoteka eýesi) ipoteka zadyny jemagat satuwynda mejbury satmaklygy talap edip, kazyýete ýüz tutmaga haklydyr.

Ipoteka şertnamasy esasynda girewe berlen gozgalmaýan emlägiň hasabyna talaby kanagatlandyrmak barasynda arza Türkmenistanyň raýat iş ýörediş kanunçylygynda kesgitlenen, işleriň kazyýet degişiligi we haýsy kazyýete degişiligi barasynda, kadalaryna laýyklykda berlip biler.

Jemagat satuwyň geçirmeklik birnäçe guramaçylyk çäreleriň amala aşyrylmagyny we başarjaňlygy talap edýändigini sebäpli, kazyýet şeýle satuwy geçirmek üçin hünärmeni (bilermeni) belleýär. Hünärmen (bilermen) ýörite bilimli şahs hökmünde, bir wagtyň özünde ipoteka zadynyň bazar bahasyny hem kesgitleýär, şol baha hem jemagat satuwy ygylan edilende zadyň başlangyç bahasy bolup durýar.

2. Mejbur ediş tertipde satmak barada kazyýetiň çözgüdiniň çap edilmegi

Mejbur ediş tertibinde zat eýesi üçin ähmiýetli zadynyň, ýagny gozgalmaýan emläginiň, satylmagy barasynda meseläniň çözüldiğini sebäpli, şeýle satuwyň amala aşyrylmagynda kazyýet gözegçiligi hökmany şerti we başlangyjydyr. Oňa görä-de, gozgalmaýan emlägiň jemagat satuwda mejbur ediş tertipde satylmagy barada kazyýetiň çözgüdi hökmany suratda çap edilmäge degişlidir (315-nji maddanyň 2-nji bendi).

Ipoteka zadyna satuw geçirilýändigini barasynda kazyýet çözgüdi hakynda bildirişiň metbugat serişdelerinde çap edilmek ýoly bilen, hem-de bu barada ýazmaça bildirişiň kazyýetiň jaýynda asylyp goýulmagy bilen, köpçülige habar berilýär. Ondan başga-da, kazyýetiň üstüne, ipoteka zady barasynda jemagat satuwyň geçirilýändigini hakynda jemagat reýestrinde bellige alnan ähli ygtyýarly şahslara, habar bermek borjy ýüklenýär.

Ipoteka bellige alnanda jemagat reýestrinde görkezilmeli şahslaryň sanawy TRK-nyň 303-nji maddasynda beýan edilendir.

316 madda. Gozgalmaýan zatlary satmagyň başga

formalary

1. **Sud zat eýesiniň we kreditoryň bilelikdäki arzasy boýunça zady satmagyň başga formasyny belläp biler. Sud sunuň ýaly çözgüdi çykarmazyndan öň, taraplaryň pikirini diňlemelidir.**

2. **Gozgalmaýan zada eýeçiligiň kreditora geçmegine getirýän ylalaşyk, eger kreditor kanagatlandyrylmasa ýa-da kanagatlandyrylyşy ýeterlik bolmasa hakyky däldir.**

1. Umumy düzgünler

Ipoteka arkaly berlen gozgalmaýan zadyň jemagat satuwynda mejbur ediş tertipde satylmagy gozgalmaýan emlägiň satylmagynyň ýeke-täk görnüşi däldir. Gozgalmaýan zadyň zat eýesiniň we kreditoryň (ipoteka eýesiniň) bilelikdäki arzalary esasynda kazyýet satuwyň başga görnüşini hem kesgitlep biler.

Bu barada çözgüt kabul etmezden ozal kazyýet hökman kazyýet mejlisinde zat eýesini we kreditory (ipoteka eýesini) diňlemelidir.

Girewe goýlan emlägiň hasabyna tölegi töletmek barada meseläni çözende, kazyýet taraplaryň pikirlerini nazara almak bilen, emlägiň, mysal üçin: auksionda satylmagy barasynda netijä gelip biler.

Şu halatda, gozgalmaýan zatlaryň diňe jemagat satuwynda satylmaga degişlidigi barada iş ýörediş kanunçylygynyň kadalary bilen, taraplaryň bilelikdäki arzalary esasynda kazyýete ipoteka zadynyň satuwynyň başga görnüşini kesgitlemek barada ygtyýar berýän, düşündiriş berilýän kodeksiň kadalarynyň arasyndaky garşyma-garşylygy görmezlik mümkin däl. Şeýle halatlarda hem, ýörite kada hökmünde, TRK-nyň kadalaryna gollanmaklyk zerurdyr.

2. Eýeçilik hukugynyň ipoteka eýesine geçmeginiň

gadagan edilmegi

TRK-nyň ipoteka zadynyň satylmagynyň dürli görnüşleriniň ulanmak mümkinçiligini göz önünde tutýandygyna garamazdan, bergidaryň öz borçnamalaryny ýerine ýetirmedik halatynda, gozgalmaýan zada bolan eýeçilik hukugynyň göniden-göni kreditora (ipoteka eýesine) geçmekligine ýol berilmeýär. Şeýle mümkinçiligi göz önünde tutýan ylalaşyk hem hakyky däl (TRK-nyň 316-njy maddasynyň 2-nji bendi).

Düşündiriş berilýän kanunyň kadalary, bergidar tarapyndan borçnamalar ýerine ýetirilmedik ýa-da göwnējaý ýerine ýetirilmedik halatynda, gozgalmaýan emläge eýeçilik hukugynyň gönüden-göni kreditora (ipoteka eýesine) geçmegini aradan aýyrýar, şol sebäpli hem hat-da taraplaryň eýeçilik hukugynyň şeýle usulda geçmegini göz önünde tutan özara ylalaşyklary hem hakyky däl.

Şu ýerde, kanuna garşy gelýän şertleriň şertleşilmegine ýol berilmeýändigini barada, TRK-nyň 1-nji maddasynyň 2-nji bendine ýüzlenmek ýerlikli bolar.

Deňeşdirmek üçin, TRK-nyň kadalaryna garamazdan, oňa garşyma-garşylykda, Türkmenistanyň RIÝK-niň 395-nji maddasynyň kadalary ikinji gezek jemagat satuwy geçirilmedik diýip, yglan edilen halatynda, gozgalmaýan emlägi kreditorda galdyrmak mümkinçiligine ýol berýändigini bellemek zerurdyr.

317 madda. Bergidaryň satmakdan soňky hukuklary

1. **Zady jemagat önündäki söwdalarda satmak hakynda çözgüt çykarylandan soň, bergidar zadyň miwelerini özünde goýmaga bolan hukugyny ýitirýär.**

2. **Eger bergidaryň özi ýa-da öz maşgalasy bilen ipoteka arkaly berlen jaýda ýa-da jaýyň bir böleginde ýaşaýan bolsa, onda ol kireýine alyjy bolup galýar we munuň üçin bazar şertlerine laýyklykda hak tölemelidir.**

1. Umumy düzgünler

Ozalky maddalara berlen düşündirişlerde bellenilişi ýaly, ipoteka arkaly berlen gozgalmaýan zadyň zat eýesiniň eýeçilik hukuklarynyň ählisi, şol sanda zatdan peýdalanmak we oňa erk etmek ýaly, hukuklary saklanyp galýar.

Ýöne, düşündiriş berilýän maddanyň kadalaryna laýyklykda zat eýesi – bergidar, kazyýet tarapyndan zadyň jemagat satuwynda satylmagy barasynda çözgüt kabul edilenden soňra, ipoteka arkaly berlen zadyň miwelerini özünde goýmak hukugundan mahrum bolýar.

2. Ýaşayyş jaýynyň kireýine alyjysy bolmaklyga hukuk

Düşündiriş berilýän madda, jemagat satuwynda gozgalmaýan emläginiň satylmagy netijesinde şol zada eýeçilik hukugyny ýitiren bergidara, eger bergidaryň özi ýa-da öz maşgalasy bilen ipoteka arkaly berlen jaýda ýa-da jaýyň bir böleginde ýaşaýan bolsa, şol jaýda kireýine alyjy bolup galmak hukugyny berýär.

Şu halatda, jaýda ýa-da jaýyň bir böleginde kireýine alyjy bolup galan bergidar, jaýy kireýine ulanýandygy üçin täze jaý eýesine bazar şertlerine laýyklykda hak tölemelidir.

Mysal üçin, raýat "A" öz borçnamalarynyň ýerine ýetirilmeginiň üpjünçiligi hökmünde öz hususy eýeçiliginde bolan öýüni girewe goýupdyr.

Raýat "A" kreditoryň önündäki öz borçnamalaryny ýerine ýetirmändigini sebäpli talabyň kanagatlandyrylmagy onuň öýüniň hasabyna amala aşyrylypdyr. Emma, raýatyň başga ýaşamaga ýeri bolmandygyny zerarly, öýüň täze eýesine jaýy kireýine alýandygy üçin degişli tölegleri amala aşyrmak şerti bilen, ol öz maşgalasy bilen şol jaýda kireýine alyjy hökmünde ýaşamaklyga galypdyr.

318 madda. Söwdalaryň önüni almak

1. **Zat eýesi ýa-da üçünji şahs söwdalar netijesinde özläriniň hukuklary bozulyp bilinjek bolsa, talaplary kanagatlandyrmak arkaly söwdalary togtatmaga haklydyr.**

2. **Söwdalaryň geçirilmegi, eger ygtyýarly şahs ony togtatmak arkaly söwdanyň öňi alnyp bilner diýip hem-de zat eýesiniň şahsy we ykdysady özara gatnaşyklaryndan ugur alnyp ýa bolmasa berginiň häsiýetine laýyklykda söwdany togtatmagy kabul ederlikli diýip hasap etse, zat eýesiniň suda arza bermegi arkaly alty aýdan köp bolmadyk möhlet bilen togtadylyp bilner. Eger söwdany wagtlaýyn togtatmak kreditör üçin amatsyz ýaramaz netijelere getirjek bolsa, onda arza kanagatlandyrylmaly däl.**

1. Talaby möhletinden öň kanagatlandyrmak bilen

söwdalaryň öňüni almak

Ipoteka boýunça gatnaşyklar akssessor gatnaşyklary bolup çykyş edýärler, çünki olaryň bolmaklygy esasy borçnamanyň barlygyna baglydyr, hem-de esasy borçnama ýerine ýetirilen badyna, ipoteka öz-özünden ýatyrylýar. Ozalky maddalara düşündiriş bermek bilen biz zat eýesi we üçünji şahslar tarapyndan, kreditoryň (ipoteka eýesiniň) talabyny kanagatlandyryp, ipotekany özlerine geçirmek mümkinçiligine ser saldyk. Şuňa meňzeş usul bilen, ýagny kreditory (ipoteka eýesini) kanagatlandyrmak ýoly bilen, zat eýesi ýa-da ipoteka arkaly berlen zadyň satylmagy netijesinde hukugy bozulýan üçünji şahs, söwdanyň öňüni almaklyga haklydyrlar. Tapawudy diňe bu hereketleriň eýýam zadyň jemagat satuwyna çykarylan döwründe amala aşyrylýandygynydyr.

2. Mejbury ediş tertibindäki satuwyň öňüni almaklygyň

möhletleri

TRK-nyň 318-nji maddasynyň ikinji bendiniň kadalary, kesgitlenilmäge degişli kada bolup, söwdanyň öňüni almak barada meselä garalanda, kazyýet tarapyndan her halda hakyky ýagdaýlara baha berilmäge degişlidir. Ýagny kazyýet söwdanyň öňüni almaklygyň nä derejede maksada laýyklygyna we ýerliklidigine, şu satuwyň togtadylmagy bilen kreditoryň (ipoteka eýesiniň) hukuklarynyň bozulýandygyna ýa-da bozulmaýandygyna, kreditor üçin söwdanyň togtadylmagy oňaýsyz netijelere getirip biljekligine ýa-da getirip bilmejekligine baha berip, diňe ähli ýagdaýlary doly öwrenip, satuwy togtatmak barada arzany kanagatlandyrmak ýa-da kanagatlandyrmak galdyrmak barada netijä gelmelidir. Eger-de kazyýet satuwy togtatmaklygyň zerurlygy barada netijä gelse, onda şeýle togtatma alty aýdan köp wagta dowam edip bilmez.

Mysal üçin, borçnamany ýerine ýetirmekligiň möhleti ýetip gelendigi sebäpli talabyň kanagatlandyrylmagy üçin ipoteka zadynyň jemagat satuwynda satylmagy barasynda mesele çözülýär.

Bergidar, özüniň Merkezi Bankyň walýutaara biržasynyň geçirilmegine garaşýandygyny, sonuň netijesinde, firmasynda bergisini üzmek üçin ýeterlik pul serişdeleriniň çalşyrylyp beriljekdigini, eger şeýle edilse ol özüne bildirilýän talaby kanagatlandyryp, ipoteka eýesi bilen doly hasaplaşyp biljekdigini görkezip, geçiriljek satuwyň togtadylmagy barasynda haýyşnama bilen ýüzlenipdir.

Kazyýet bildirilen haýyşnamanyň esaslydygyna göz ýetirip, hem-de bu ýagdaýyň kreditor üçin oňaýsyz netijelere getirmejegi barada netijä gelip, satuwyň geçirilmegini iki aý möhleti bilen gaýra goýupdyr.

Eger-de kazyýete zat eýesiniň arzasy esasynda söwdany togtatmak barada hukuk berlen bolsa, onda kazyýet, zat eýesiniň ipoteka arkaly berlen zady aýawly saklamak barada öz borjuny ýerine ýetirmeýändigini subut etmek bilen kazyýete ýüz tutan kreditoryň (ipoteka eýesiniň) arzasy esasynda, togtadylan söwdany täzeden başlamak hukugyna hem eýedir diýlip, hasap etmek bolar.

319 madda. Kreditoryň, bergidaryň we zat eýesiniň söwdalara gatnaşmagy

Kreditor, bergidar we zat eýesi söwdalara gatnaşmaga haklydyr, ýöne söwda wagtynda bergidar bilen kreditor ekspertiň talaba laýyk diýip ykrar etjek üpjünçiligini berjaý etmelidirler.

Kreditora, bergidara we zat eýesine söwdalara gatnaşmaklyga hukugyň berilmegi baradaky kada geljekde ipoteka zady barasynda, onuň düzümi barasynda, satyn alynýan nyrhy barada we ş.m. ýaly, ýüze çykyp biläýjek jedelleri aradan aýyrmaklyga gönükdirilen kadadyr.

Söwdalara gatnaşmak hukugy bilen bir hatarda kanun bergidara we kreditora ipoteka arkaly berlen zady berjaý etmeklik, ýagny görkezmeklik hukugyny hem ýükleýär. Şeýle edilmegi kazyýet tarapyndan bellenen bilermeniniň emlägi görüp, hakykatdan hem ipoteka arkaly berlen zadyň şol emläkdigine göz ýetirmegine, şol emlägiň ýagdaýyna baha bermekligi we ş.m. üçin amala aşyrylýar.

Mysal üçin, borçnamany üpjün etmek üçin firma ipoteka zady hökmünde binanyň özbaşdak bir bölegini girewine goýupdyr. Satuwa amala aşyrylmaly bolanda bergidar we kreditor ipotekanyň zady diýip, firmanyň № 4 belgili bölegini görkezýärler. Satuwy dogry amala aşyrmak we ýalňyşlyk goýbermegiň öňüni almak üçin kazyýet taraplar tarapyndan görkezilýän we satlyga çykarylan zadyň hut ipoteka bellenen bölegidigine göz ýetirýär.

320 madda. Söwdalary gaýtadan geçirmek

Eger ilkinji söwdalar wagtynda ekspert tarapyndan baha kesilen zadyň gymmatynyň yetmiş prosentini düzýän hyrydarlyk teklipl edilmese, onda söwda täzeden geçirilmelidir. Gaýtadan geçirilýän söwdalar ilkinji söwda ýaly görnüşde yglan edilmelidir we şonda söwdalaryň gaýtadan geçirilýändigini görkezilmelidir. Gaýtadan geçirilýän söwda wagtynda iň pes nyrh iň bolmanynda şol söwdanyň geçirilmegi üçin edilen çykdajylary ýapmak we kreditoryň talabyny ödemek üçin ýeterlik bolmalydyr. Eger şeýle bolmasa, onda söwdalar geçirilmeýär. Söwda geçirmek üçin edilen çykdajylar zat eýesiniň üstüne ýüklenýlär.

1. Ilkinji söwdalaryň hakykylygynyň başlangyçlary

Düşündiriş berilýän maddalarda biz ipoteka arkaly berlen zada, söwdalar başlamazdan ozal, kazyýet tarapyndan bellenen bilermeniniň baha kesýändigini belläp geçipdik. Şundan ugur alnanda, gozgalmaýan zadyň başlangyç bahasy, bilermeniniň kesen nyrhy bolup durýar.

Düşündiriş berilýän maddanyň birinji bendine laýyklykda eger ilkinji söwdalar wagtynda bilermen tarapyndan baha kesilen zadyň gymmatynyň yetmiş göterimini düzýän hyrydarlyk teklipl edilmese, onda söwda täzeden geçirilmelidir.

2. Gaýtadan söwdalaryň geçirilmegi

Söwdalary gaýtadan geçirmekligiň tertibi kanun esasynda düzgünleşdirilip, bu kada laýyklykda gaýtadan geçirilýän söwdalar ilkinji söwda ýaly görnüşde yglan edilmelidir we şonda ilkinji söwdanyň geçirilmeginden tapawutlylykda, diňe şonda söwdanyň gaýtadan geçirilýändigini barasynda hökman görkezmekeidir.

Kreditor öz talabynyň ipoteka esasynda üpjün edilmegine gyzyklanýan şahs bolup durýar, ýöne ipoteka zadynyň mejbur ediş tertibinde satylan halatynda, kreditoryň talabynyň üstesinede, ipoteka arkaly berlen zadyň hasabyna öwezi dolunmaly başga harajatlary hem ýüze çykýar.

Şonuň bilen baglylykda kanun çykaryjy söwda geçirmeklik bilen bagly çykdaýlaryň zat eýesiniň üstüne ýüklenýändigini göz önünde tutandyr, hem-de gaýtadan geçirilýän söwdalarda iň pes nyrh iň bolmanda şol söwdanyň geçirilmegi üçin edilen çykdaýlary ýapmak we kreditoryň talabyny ödemek üçin ýeterlik bolmalydygyny berkidendir.

Eger-de geçirilýän söwdalaryň netijeleri şu talaplary ödemejek bolsa, onda söwdalar geçirilmeýär.

Düşündiriş berilýän kodeksde kanun çykaryjy jemagat satuwyny geçirmek bilen bagly bolan hereketleriň kazyýet tertibinde şikaýat edilmegi barada ýörite kadalary göz önünde tutmaýandygyny belläp geçmek zerur diýip, hasap edýäris.

Emma, şu halatda raýat iş ýörediş kanunçylygy esasynda bellenen umumy hukuk düzgünleri hereket edip, soňa laýyklykda hem gyzyklanýan taraplar öz hukuklaryny we kanun esasynda goralýan bähbitleriniň kazyýet tertibinde goralmagy babatynda ýüz tutup bilerler diýip, hasap edýäris.

Mysal üçin, söwda geçirilmedik diýip yglan edilmegine salgylanyp, özi bilen satyn almak-satmak barasynda degişli şertnamanyň baglaşylmagyny talap edip, kazyýete ýüz tutup biler.

Ýa-da başga bir mysal, islendik gyzyklanýan şahs, öz talabyny dawasyny edýän geleşiginiň düşündiriş berilýän şu kadalara, şol geleşigi baglaşmaklygyň tertibine laýyk gelmeýändigini (mysal üçin, degişli geleşigi baglaşmak üçin kanuny esasyň ýoklugy) bilen delillendirip, jemagat söwdasynyň netijesinde degişli gozgalmayyan zady satyn almak-satmak barasynda baglaşylan şertnama barasynda geleşigiň biderekdigini göz önünde tutýan netijeleri ulanmak barasynda kazyýete ýüz tutup biler.

321 madda. Zadyň satylmagy netijesinde söwdalary

ýatyrmak

1. **Söwdalarda zady alyjy mejbury ýerine ýetirişi amala aşyran eksperte satyn alyş nyrhyny aýtmaga borçludyr, ýerine ýetirmek bilen baglanyşykly çykdaýlar bolsa bu satyn alyş nyrhundan çykylýar.**
2. **Satyn alyjy zadyň gymmatyny diňe töländen soň, şol zadyň eýesine öwürülýär.**
3. **Eýeçilik hukugynyň başga birine geçmegi netijesinde ähli ipotekalar we zadyň berilmegine hukuk berýän hem-de mejbury ýerine ýetirişi amala aşyran kreditoryň ipotekasyndan soň bellige alnan zat hukuklary bes edilýär. Zat barada çäklendirilen ähli beýleki hukuklar üýtgedilmän galýar.**
4. **Zadyň täze eýesi eýeçilik hukugynyň başga birine geçýän pursadynda hakyna tutmak we kärendesine bermek baradaky gatnaşyklara gatnaşyja öwürülýär. Eýeçilik hukugynyň şol hukugy täze zat edinijä geçmegi bilen baglanyşyklylykda, bazar şertlerine laýyklykda ilki başky zat eýesine hakyna tutuwy hökmünde garalýar.**

1. Umumy düzgünler

Zat jemagat satuwynda satylandan soňra, zady satyn almaksatmak barasynda adaty şertnama baglaşylanda amala aşyrylýan hereketler amala aşyrylýar, ýagny satyjy alyja zada bolan eýeçilik hukugyny, ähli resminamalary bilen birlikde bermeklige, alyjy bolsa ylaşylan bahany tölemeklige we zady kabul edip almaklyga borçludyr.

Emma, zady jemagat satuwynda edinen şahs (satyn alyjy), bu mejbury ýerine ýetirişi amala aşyran bilmene (hünärmene) zadyň ylaşylan bahasyny bermäge borçludyr, şol satyn alyş nyrhundan hem ýerine ýetirmeklik bilen bagly çykdaýlar hasaplanyp, alnyp galýar.

2. Satyn alyja eýeçilik hukugynyň geçýän pursady

TRK-nyň 321-nji maddasynyň birinji bendiniň mazmunyndan jemagat satuwynda satylýan zady edinmek üçin satyn alyjy zadyň ylaşylan bahasyny tölemeklige borçly bolup durýandygy düşnükli.

Şu maddanyň ikinji bendinde bolsa satyn alyjy diňe zadyň gymmatyny töländen soňra zat eýesine öwürülýändigini görkezilendir.

Ipoteka arkaly berlen zady jemagat satuwyndan edinmeklige gatnaşmak üçin deslapdan belli bir pul möçberiniň hak uýy hökmünde tölenmegini kanun çykaryjy göz önünde tutmandygyny belläp geçmek zerurdyr.

Bu nukdaýnazardan, ýeterlik derejede berk, ýöne biziň pikirimizçe düzgün-nyzama gönükdirilen kada Türkmenistanyň RIÝK-nyň 393-nji maddasynda jemlenendir. Şol kada laýyklykda ýaşasýs jaýynyň jemagat satuwyna gatnaşmak isleýän şahs jaýyň bahasynyň on göterimi möçberindäki pul serişdesini kazyýet ýerine ýetirijisine deslapdan tabsyrmaga borçludyr.

Türkmenistanyň RIÝK-nyň 393-nji maddasyna laýyklykda söwdada ýeňiji diýip yglan edilen şahs bolsa söwda tamamlanandan soň baş gününü dowamynda özüniň söwdadan öň beren pullaryny hasaba almak bilen, jaýy satyn alan bahasyny doly tölemeklige borçludyr. Jaýy satyn alyjy tarapyndan bellenen möhletde jaýyň bahasy doly tölenmedik halatynda, onuň söwda başlanmazdan öň beren pullary oňa gaýtarylyp berilmeýär we şol pullar döwletiň girdejisine geçirilýär.

1. Zadyň söwdada satylmagynyň netijeleri

TRK-nyň 321-nji maddasynyň 3-nji bendinde jemlenen kadalara görä, öz talabynyň mejbury suratda ýerine ýetirilmegini amala aşyran kreditor, şu gozgalmaýan emläge bolan ipotekany we zadyň berilmegini hukuk berýän, şol sanda ipotekadan soň bellige alnan zat hukuklaryny hem ýitirýär.

Eger-de ipoteka arkaly berlen zat barasynda başga çäklendirilen hukuklar bellenen bolsa, onda şolar üýtgedilmän dowam edýär.

Mysal üçin, zat, oňa ipoteka bellenmezden ozal, kärende gatnaşyklary bilen bagly bolan bolsa, onda öz talabyny mejbury ýerine ýetirmek tertibinde amala aşyran kreditor tarapyndan ýokarda görkezilen hukuklar ýitirilenden soňra hem, kärende gatnaşyklary kärende şertnamasynyň möhleti tamamlanýança dowam edýär.

2. Zat satylandan soňra miras haklylyk

Düşündiriş berilýän maddanyň üçünji bendine düşündiriş berlende ipoteka hukugy ýitirilenden soňra, bu zat barasynda ozalky kärende gatnaşyklary dowam edýändigini barasynda görkezilipdi.

Şu ýerde, kärende alyjy kim bilen kärende gatnaşyklaryny dowam etdirmeli diýen sowal ýüze çykýar.

Bu sowala düşündiriş berilýän maddanyň dördünji bendinde gönüden-göni jogap bardyr. Şol kada laýyklykda zadyň täze eýesi eýeçilik hukugynyň özüne geçýän pursadynda bar bolan kireýine bermek we kärende gatnaşyklarynyň gatnaşjysyna öwrülýär.

Kanunyň bu kadasy zadyň täze eýesini ozalky kärendeçi (kireýine alyjy) bilen kärende (kireýine bermek) gatnaşyklary dowam etdirmeklige borçly edýär.

Kanun çykaryjy eýeçilik hukugynyň täze zat edinijä geçmegi bilen baglanyşyklylykda, bazar şertlerine laýyklykda ilki başky zat eýesine kireýine alyjy hökmünde garalýandygyny kesgitleýär.

Bu kada, ýokarda beýan edilen kadalara garamazdan, ilki başky zat eýesini kireýine alyjynyň ornuny eýelemkige borçly etmän, diňe oňa şeýle mümkinçilik berýär, ýagny ozalky zat eýesine, onuň özi ýa-da onuň maşgalasy iň soňky ýaşaýyş jaýyndan mahrum edilmän, eýsem oňa şol ýaşaýyş jaýynda kireýine alyjy hökmünde, bazar nyrhлары boýunça hak töläp, ýaşamaklyga mümkinçiligi döredýär.

322 madda. Zat satmakdan düşen puly paýlamagyň

tertibi

1. Eger zady satmaga ygtyýarly şahs ýeke-täk ipoteka eýesi hökmünde bellige alnan bolsa ýa-da söwdalardan alnan girdejiler ähli kreditorlaryň talabyny deýän bolsa (çykdaýylar çykylandan soň), onda ekspert çykdaýylary takyklandan soň, satyn alyş nyrhyny kreditorlara paýlaýar. Onuň galan bölegi zady satylan şahsa berilýär.

2. Eger satyn alyş nyrhy ipoteka arkaly üpjün edilen ähli talaplary kanagatlandyrmak üçin ýeterlik bolmasa, onda ekspert çykdaýylary takyklaýar, galan serişdäni ýörite sçýota geçirýär, reýesträki ýazgylaryň nobatyna laýyklykda paýlamagyň planyny düzýär we ony suda getirip berýär. Sud bu plany tassyklaýar we plan esasynda paýlamalydygyny ekspertlere görkezýär.

1. Umumy düzgünler

Ipoteka zadynyň satylmagy netijesinde düşen pullaryň kimleriň arasynda we haýsy nobata laýyklykda paýlanylmaga degişlidigi barada meseleler elmyda ýüze çykyp gelýär.

Bu babatda dürli görnüşler bolup biler:

Mysal üçin, satuwdan düşen ähli pullar bir – ýeketäk kreditora (ipoteka eýesine) gelip düşýär, ýa-da düşen pullaryň belli bir bölegi ipoteka eýesiniň degişli talabyny doly ödeýär, şol pullaryň galan bölegi bolsa jemagat satuwynda satylan zadyň ilki başky zat eýesine berilýär.

Düşündiriş berilýän maddanyň kadalary esasynda, birinjiden, ipoteka arkaly girewe alnan we jemagat satuwynda satylan gozgalmaýan emlägiň satylmagy netijesinde düşen pul serişdelerini kimiň paýlaýandygy, we, ikinjiden, şol pul serişdeleri nähili (haýsy kadalara görä, kime we haýsy nobat boýunça, we/ýa-da nähili deňeçerlikde) paýlanylmaga degişlidigi kesgitlenilýär.

Şunlukda, bilermen (hünärmen) zady satuwa çykarmaklyga ygtyýarlandyrylan şahsyň ýeketäk ipoteka eýesi hökmünde hasaba alnandygyndan, ýa-da satuwdan alnan girdejiler (düşen pullar), söwdany geçirmek bilen baglanyşykly çykdaýylar çykarylandan soňra, galan pul serişdeleriniň ähli kreditorlaryň talaplaryny ödeýändiginden ugur alyp, diňe ähli harajatlary aýdyňlaşdyrandan soňra, söwdadan düşen pul serişdelerini kreditorlara paýlaýar.

Satuwdan düşen pul serişdeleriniň galan bölegi jemagat satuwynda satylan zadyň ilki başdaky zat eýesine berilýär.

2. Satuwdan düşen pullaryň kreditorlaryň arasynda

paýlanylmagy

Düşündiriş berilýän maddanyň ikinji bendinde degişli satuwdan düşen pullaryň subýektlere we olaryň talaplarynyň kanagatlandyrmak nobatyna degişlilikde paýlamaklygyny umumy kadalary beýan edilendir.

Emlägiň satylmagy netijesinde düşen pullaryň ipoteka arkaly üpjün edilen ähli talaplary kanagatlandyrmak üçin ýeterlik däl bolan halatynda mesele ýüze çykýar.

Şeýlelikde, ipoteka arkaly berlen zadyň satylmagy netijesinde düşen pul serişdeleriniň ipoteka bilen üpjün edilen ähli talaplary ödemek üçin ýeterlik däl halatynda, bilermen (hünärmen) ipoteka emläginiň mejbury ediş tertibinde satylmagy bilen bagly çykdaýylary anyklap çykaryp, galan pul serişdelerini ýörite hasaba geçirip, jemagat reýestrindäki ýazgylaryň nobatyna laýyklykda şol pullary paýlamagyň meýilnamasyny düzýär we şol meýilnamany kazyýetiň garamagyna berýär.

Düzülen meýilnamany kanun tarapyndan bildirilýän ahli talaplara laýyk gelýän hasap edip, kazyýet ony tassyklaýar, hem-de satuwdan düşen pullary şol meýilnama laýyklykda paýlamak işlerini amala aşyrmak barada bilermene (hünärmene) tabşyryk berýär.

Kazyýetiň we bilermeniň (hünärmeniň) satuwdan düşen pullary kreditorlaryň arasynda paýlamak boýunça ähli hereketleri TRIÝK-nyň 433-nji maddasynda bar bolan kadalara meňzeş ýagdaýda amala aşyrylmalydyr, diýlip hasap edilýär.

**323 madda. Söwdalaryň talaba laýyk däl geçirilmegi
raýdaş jogapkärçiligi**

bilen baglanyşyklykda döwletiň

**Eger resmi bellenilen ekspert söwdalary geçirmek bilen baglanyşykly öz üstüne ýüklenilen borçlary
ýerine ýetirmeýän bolsa, onda şonuň netijesinde ýeten zyýan üçin döwlet we ekspert gatnaşyjylaryň öňünde
deň jogapkärçilik çekýärler.**

TRK-nyň 315-nji maddasynda laýyklykda jemagat öňünde geçirilýän satuwlarda mejbur ediş tertipde satmak kazyýet tarapyndan amala aşyrylýar, şonda kazyýet bu işleri amala aşyrmak üçin hünärmeni (bilermeni) belleýär. Ozal düşündiriş berilýän maddalarda bellenip geçilişi ýaly, kazyýet tarapyndan bellenilen hünärmen (bilermen) jemagat öňünde geçirilýän satuwda satylýan zadyň degişli bahasyny kesgitlemäge, degişli tertipde söwdanyň geçirilmegini gurnamaga, söwdanyň yglan edilmegi we geçirilmegi bilen bagly harajatlary kesgitlemäge, söwdanyň netijesinde düşen pul serişdeleriniň paýlanş meýilnamasyny düzmäge we ş.m. işleri amala aşyrmaga borçludur.

Şeýlelik bilen, kazyýetem, ol tarapyndan bellenilen hünärmen (bilermen) hem döwletiň adyndan hereket edýärler, şol sebäpli hem döwlet, hünärmen (bilermen) tarapyndan öz borçlaryny ýerine ýetirmezligi ýa-da göwnējaý ýerine ýetirmezligi netijesinde ýetirilen zyýan üçin jemagat satuwyna gatnaşyjylarynyň öňünde hünärmen (bilermen) bilen raýdaşlyk tertipde jogapkärçilik çekýär.

Görkezilen anyk ýagdaýlarda, hünärmen (bilermen) diýlip, bu babatda ýörite döredilen döwlet edaralary we şol edaralaryň hünärmenleri göz öňünde tutulýar diýlip, hasap edilýär.

Hususy iş alyp barýan bilermenleriň hereketleri netijesinde satuwa gatnaşyjylara ýetirilen zyýan üçin döwlet olar bilen raýdaşlyk tertipde jogapkärçilik çekip bilmez.

324 madda. Zady mejbur ediş tertibinde dolandyrmak

1. **Mejbur ediş tertibinde ýerine ýetirmäge ygtyýarly edilen ipoteka eýesiniň arzasy esasynda
sud söwdalarda zady mejbur ediş ýoly bilen eýeçilikden aýyrmagyň ýerine zady mejbur ediş tertibinde
dolandyrmagy (sekwester) belläp biler. Şunuň ýaly halatlarda sud zady dolandyryjyny belleýär ýa-da
dolandyrmak wezipesini hususy zat eýesine berýär.**

2. **Çözgüt çykarmazyndan ön sud jemagat reýestrinde bellige alnan we özläriniň hukuklary
mejbury ediş tertibinde dolandyryş arkaly kemsidilip bilinjek şahslaryň pikirini diňlemelidir.**

3. **Mejbur ediş tertibinde dolandyryşyň amala aşyrylmagy netijesinde girdejiler dolandyryş üçin
edilýän gündelik çykdajylardan artar diýlip çak edilýän bolsa, onda diňe şonuň ýaly halatda mejbur ediş
tertibinde dolandyryş bellenilip bilner.**

4. **Eger bergidaryň özi ýa-da öz maşgalasy bilen mejbury dolandyrylýan jaýda ýa-da jaýyň bir
böleginde ýaşaýan bolsa, onda ol ýaşaýs jaýyndan peýdalanýandygy üçin bazar şertleri boýunça hak
tölemelidir.**

5. **Zady dolandyryjy zadyň miwelerini alýar hem-de özi tarapyndan düzülen we sud tarapyndan
tassyklanylýan plan esasynda ýylyň ahyrynda şol miweleri paýlaýar, şunda ähli çykdajylar, şol sanda
dolandyrmak üçin edilen çykdajylar hem ondan çykylýar.**

6. **Eger kreditor kanagatlandyrylýan bolsa ýa-da şonuň ýaly dolandyryş arkaly kreditorlaryň
kanagatlandyrylmagynyň gazanylyp bilinmejekdigi aýdyň bolsa, şonuň ýaly halatda mejbur ediş tertibindäki
dolandyryş bes edilmelidir.**

1. Umumy düzgünler

Mejbur ediş tertipde ýerine ýetirilmegini talap etmäge hukukly ipoteka eýesi diýlende, bergidary ipoteka bellemeklik bilen üpjün edilen talabyny ýerine ýetirmekligiň möhletini geçiren kreditora (ipoteka eýesine) düşünilýär.

Mejbur ediş tertipde ýerine ýetirilmegini talap etmäge hukukly ipoteka eýesi kazyýete degişli arza bilen ýüz tutup, ipoteka arkaly berlen zadyň satuwda mejbur ediş tertipde satylmagynyň deregine, şol zady mejbur ediş tertibinde dolandyrmagy (sekwestr) bellemekligi talap edip biler.

Ipoteka eýesiniň arzasynyň seredilmegi netijesinde kazyýet zady dolandyryjyny belleýär ýa-da dolandyrmak wezipesini zat eýesine berýär.

Zady mejbur ediş tertibinde dolandyrmaga bermek barasynda mesele çözülide, ilki bilen, nä derejede zat eýesi – girew beriji şol zady netijesiz peýdalanýandygyndan ugur almak zerurdyr.

Mysal üçin, degişli emläk toplumu zat eýesiniň – girew berijiniň dolandyrmagynda girdejisiz işleýär, öndürýän önümlerine isleg bildirilmeyär we ş.m., we şu zatlar kazyýetiň baha bermegi boýunça ipoteka zady bolan emläk toplumynyň bahasynyň kemelmegine getirmegi (ýa-da, elbetde eýýam getiren bolmagy) mümkin.

Şeýle ýagdaýlarda, ipoteka eýesiniň ipoteka zady dolandyrmak wezipesiniň özüne berilmegi barada arzasy esasly bolup durýar.

2. Mejbury dolandyrmak barada kazyýet çözgüdiniň kabul ediliş tertibi

Raýat iş ýörediş kanunçylygy, kazyýetiň berlen materiallar we düşündirişler bilen çäklenmän, garaýan meselesi boýunça hakyky ýagdaýlary, taraplaryň hukuklaryny we borçlaryny hemmetaraplaýyn, doly hem-de obýektiw aýdyňlaşdyrmak üçin kanunda göz önünde tutulan ähli çäreleri görmäge borçludygyny barada umumy kadalary berkidýär.

Düşündiriş berilýän kadada bar bolan talaplara laýyklykda kazyýet, zady mejburi ediş tertibinde dolandyrmagy bellemeklik bilen, olaryň hukuklarynyň we kanun esasynda goralýan bähbitleriniň bozulmagyna ýol bermezlik üçin, jemagat reýestrinde bellige alnan şahslaryň pikirlerini diňlemäge borçludyr.

Eger-de bergidaryň, zat eýesiniň we ipoteka eýesiniň pikirleri kazyýet mejlisinde diňlenen halatynda, olaryň her biri öz talaplarynyň we nägilelikleriniň esasy hökmünde salgylanýan ýagdaýlaryny subut edýän subutnamalary kazyýete getirip biljekler, bu bolsa kazyýet tarapyndan esaslandyrylan we dogry çözgüdiň kabul edilmegini ýardam eder, diýip hasap edilýär.

1. Mejburi ediş tertipde dolandyrmagy bellemek

başlangyçlary

Sekwestr – zady mejburi ediş tertipde dolandyrmak, haçan-da şeýle dolandyrmagyň bellenilmegi netijesinde girdejiler dolandyrys üçin edilýän gündelik çykdajylardan artar diýlip çak edilende amala aşyrylýar.

Eger-de ipotekanyň zady kärhana bolup durýan bolsa, onda bu mesele „Batyp galmak hakynda“ Türkmenistanyň kanunyň talaplaryna laýyklykda çözüle ýerlikli bolar. Bu kanunyň talaplaryna görä, kazyýet, bergidaryň emlägini administratiw taýdan dolandyrmak bergidaryň tölemäge ukuplylygyny dikeltmäge, algydarlar bilen barlyşyk ýalasaşgyny baglaşmaga, bergidaryň işlemegini dowam etdirmegi üçin onuň emläginiň bir bölegini satmaga hakykatdan hem mümkinçilik döreder diýen netijä gelen halatynda, bergidaryň emlägini administratiw taýdan dolandyrmak çäresini bellemek barada çözgüt çykarýar.

2. Bergidaryň borçnamalary

Ozalky maddalara düşündiriş berlende, kanunyň bergidara (şol sanda maşgala agzalary bilen bilelikde) ýaşayş jaýynyň jemagat satuwynda satylandygyna garamazdan, şol jaýy kireýine alyjy hökmünde ulanyp, bazar nyrhy boýunça hakyny tölemek şerti bilen, ýaşamak üçin özüne galdyrmak hukugyny berýändigini barasynda görkezilipdi.

Düşündiriş berilýän kada laýyklykda, bergidaryň özüniň ýada maşgalasy bilen jaýdan ýa-da jaýyň böleginden kireýine alyjy hökmünde peýdalanmak we ol ýerde ýaşamak hukugy şol jaýa mejburi ediş tertipde dolandyrmak bellenen halatynda hem, saklanyp galdyrylýar.

3. Dolandyryjynyň zadyň miwelerine we girdejilerine bolan hukugy

Zady mejburi ediş tertibinde dolandyrmak bellenen, kazyýet tarapyndan bellenen dolandyryjy zadyň miwesini hem alýar. Şunlukda dolandyryjy zadyň miwelerini paýlamaklygyň meýilnamasyny düzýär we şol meýilnamany kazyýetiň tassyklamagyna berýär.

Meýilnama tassyklanandan soňra, dolandyryjy ähli çykdajylary, şol sanda ipoteka arkaly berlen zady dolandyrmak üçin edilen çykdajylary olardan çykarmak bilen, ýylyň ahyrynda zadyň miwelerini paýlaýar.

Dolandyryjynyň bu hereketleri kazyýetiň gözegçilik etmeginde amala aşyrylýar diýlip, hasap edilýär.

6. Mejburi ediş tertipde dolandyrmagyň bes edilmegi

Düşündiriş berilýän madda mejburi ediş tertipde dolandyrmagyň bes edilmegini iki sany anyk ýagdaýlaryň ýüze çykmagynda göz önünde tutýar:

1. birinjiden, eger-de kreditor kanagatlandyrylan ýagdaýynda; Haçan-da kreditoryň (ipoteka eýesiniň) öňündäki borçnamalar bergidar tarapyndan degişli suratda berjaý edilen halatynda kreditor kanagatlandyrylan hasap edilýär.
2. ikinjiden, eger-de şeýle dolandyrmagyň netijesinde kreditoryň kanagatlandyrylmagyny gazanyp bolmajaklygy aç-açan bolanda.

Elbetde, zady mejburi ediş tertipde dolandyrmak bergidaryň tölemäge ukuplylygyny dikeltmekde oňaýly netijeleri bermeýän bolsa, onda şeýle dolandyrmagyň netijesinde kreditoryň kanagatlandyrylmagyny gazanyp bolmajagy aç-açan bolup durýar.

4 BÖLÜM. JEMAGAT REÝESTRI

1. Jemagat reýestri bölümüne umumy düşündirişler.

TRK-nyň garalýan bölümi jemagat reýestriniň döredilmegini we işlemegini göz önünde tutýar, jemagat reýestriniň umumy ýörelgelerini kesgitleýär. TRK-nyň 325-nji maddasyna laýyklykda jemagat reýestrini guramagyň tertibi aýratyn kanun bilen kesgittenmäge degişlidir. Yöne häzirk wagta çenli TRK 325-nji maddasynyň 2-nji bendinde aýdylýan jemagat reýestri hakynda ýörite kanun kabul edilmedik.⁷¹

Häzirk wagtda jemagat reýestri hakynda Türkmenistanyň haýsydyr bir ýörite kanuny ýa-da beýleki kadalaşdyryjy hukuk namasy ýokdur we jemagat reýestri döredilmedik. Şeýle-de bolsa TRK we beýleki käbir kanunçylyk namalary hem gozgalmaýan emläge bolan eýeçilik hukuklaryny jemagat reýestrine girizmek zerurlygyny göz önünde tutýarlar. Hususan-da TRK aýry-áýry düzgünleri şu aşakdaky kadalary göz önüne tutýar:

- gozgalmaýan zatlar üçin eýeçilik hukugyny edinmegi jemagat reýestrine girizmek hakynda (TRK-nyň 188-nji, 206-njy maddalary);

⁷¹ 2003-nji ýylyň 2-nji sentýabrynda kabul edilen “Türkmenistanyň Adalat ministriliginiň meseleleri hakynda” № 6373 Karary esasynda: jemagat reýestrini alyp barmaklyk Türkmenistanyň Adalat ministriliginiň üstüne ýüklenipdi; Türkmenistanyň Adalat ministriliginiň garamagynda, eýeçilik hukugyny we beýleki gozgalmaýan zatlar babatynda emläk hukugyny hasaba almaklyk üstüne ýüklenen jemadat reýestri Gullugynyň döredilmegi, şeýle-de görkezilen Gullugyň welaýat bölümleriniň döredilmegi; hukugy hasaba alýan beýleki reýestrlerden oňa degişli bolan maglumatlary bellenen tertipde jemagat reýestrine geçirmek göz öňüne tutulypdy. Şeýle-de Türkmenistanyň Prezidentiniň şol karary bilen “Türkmenistanyň Adalat ministriliginiň jemagat reýestri Gullugunyň Düzgünnamasy” tassyklandy. Emma, Türkmenistanyň Prezidentiniň bu karary amala aşyrylmady we 2003-nji ýylyň 20-nji noýabrynda kabul edilen Türkmenistanyň Prezidentiniň № 6354-nji karary bilen güýjini ýitiren diýip bilindi.

1. eýeçilik hukugyndan boýun gaçyrmagy jemagat reýestrinde bellige almak hakynda (TRK-nyň 207-nji maddasy);
2. ýaşajys jaýlarynyň eýeleriniň arasynda özara gatnaşyklar hakyndaky ylalaşyklary bellige almak hakynda (TRK-nyň 228-nji maddasy);
3. gurluşyk hukuklary bes edilen mahalynda gurluşyk hukugyny we öwezini dolmagy talap etmek hukugyny bellige almak hakynda (TRK-nyň kodeksiniň 249-njy we 252-nji maddalary);
4. girew kepillendiriş taýdan tassyklanany we haçan-da emläge eýelik etmek berilmedik halatlarynda gozgalýan zatlaryň we gymmatly kagyzlaryň girewini bellige almak hakynda (TRK-nyň 268-nji maddasy);
5. ipotekany we ipoteka bilen baglanyşykly beýleki hereketleri bellige almak hakynda (TRK-nyň 300, 303, 304, 306, 309, 311, 313, 315, 324-nji maddalary); we başgalar.

Beýleki kadalaşdyryjy hukuk namalary babatda bolsa, mysal üçin, 2004-nji ýylyň 25-nji oktyabryndaky «Ýer hakyndaky» Türkmenistanyň Kodeksiniň 99-njy maddasynyň 3-nji bölegine laýyklykda, ýer bölegine bolan hususy eýeçilik hukugy we ýerden peýdalanmak hukugy jemagat sanawyna girizilmäge degişlidir. Emma, ýörite kanunçylygyň ýokdugy sebäpli, agzalan hukuklary jemagat reýestrinde bellige almak geçirilmeýär.

2. Bellige almak

Jemagat reýestri hakynda ýörite kanunyň ýokdugyna garamazdan Türkmenistanda beýleki kanunçylyk namalary hereket edýär, olara laýyklykda gozgalýan we gozgalmaýan zatlara eýeçilik hukuklaryny bellige almak, şeýle hem gozgalýan we gozgalmaýan emläk bilen dürli geleşikleri bellige almak ýa-da kepillendiriş taýdan tassyklamak amala aşyrylýar. Şeýle bellige almak, meniň çäk edişime görä, öz hukuk tebigaty boýunça jemagat reýestrine girizmek bilen deň derejede bolup bilmez, çünki beýleki reýestrler jemagat reýestrine TRK-nyň berýän hukuk statusyna eýelik etmeýärler.

Hereket edýän kanunçylygyň beýleki bellige alyş kadalary TRK-na laýyklykda jemagat sanawyna girizilmäge degişli hukuklar we geleşikler üçin, şeýle hem jemagat reýestrine hökmany girizilmäge degişli bolmadyk hukuklar we geleşikler üçin ulanarlyklydyr.

2.1 Ýer böleklerine bolan hukuklary bellige almak

Biz eýýäm «Ýer hakynda» Türkmenistanyň Kodeksiniň 99-njy maddasynyň 3-nji böleginiň ýer bölegine bolan eýeçilik hukugyny jemagat reýestrine girizmegiň hakyndaky düzgüni hakynda aýdyp geçipdik. «Ýer hakynda» Türkmenistanyň Kodeksiniň beýleki kadalaryna laýyklykda:

- ýer kanunçylygynyň wezipesine «ýere eýeçilik, ýerden peýdalanmak we ýer kärendesi hukuklarynyň ýüze çykmagynyň, üýtgemeginiň we bes edilmeginiň esaslaryny kesgitlemek» girýär («Ýer hakynda» Türkmenistanyň Kodeksiniň 4-nji maddasy);

-ýer serişdelerini dolandyrmak baradaky döwlet edarasy, şol sanda «ýere eýeçilik, ýerden peýdalanmak we ýer kärendesi hukuklarynyň döwlet belligine alynmagyny, şeýle hem bu hukuklara güwä geçýän resminamalary bermegi Türkmenistanyň kanunçylygyna laýyklykda amala aşyryar» («Ýer hakynda» Türkmenistanyň Kodeksiniň 11-nji maddasy).

«Ýer hakynda» Türkmenistanyň Kodeksi ýer bölekleri babatda hukuklary bellige almagyň tertibini kesgitlemek bilen baglanyşykly dürli döwlet edaralarynyň we ýerli öz-özüni dolandyryş edaralarynyň ygtyýarlyklaryny hem kesgitleýär. «Ýer hakynda» Türkmenistanyň Kodeksiniň 99-njy maddasynda: «Şahsy adamlaryň,

Türkmenistanyň we daşary ýurt döwletleriniň edara görnüşündäki taraplarynyň, şeýle hem daşary ýurt döwletleriniň we halkara guramalarynyň ýer böleklerine eýeçilik hukugyny, ýerden peýdalanmak hukugyny we ýerlere kärende hukugyny döwlet belligine almak, şol ýerleriň ýerleşýän ýeri boýunça, etrabyň (şäheriň) döwlet ýer kadastr kitabyna degişli

maglumatlary girizmek bilen ýer serişdelerini dolandyrmak baradaky döwlet edarasynda Türkmenistanyň kanunçylygynda bellenilen tertipde amala aşyrylýar.

Ýer bölegine hukugy döwlet bellegine almak üçin esas bolup, şol hukugy kepilendirýän, üýtgedýän resminamalar hyzmat edýär. Ýer böleklerine bolan hukugy döwlet tarapyndan bellige almagyň esasy bolup, bu hukuklary tassyklaýan, üýtgedýän ýa-da bes edýän resminamalar hyzmat edýär» –diýip bellenilen .

1999-njy ýylyň 30-njy aprelinde kabul edilen «Döwlet notariaty hakynda» Türkmenistanyň Kanunynyň 39-njy we 40-njy maddalaryna laýyklykda gozgalmaýan emlägi aýrybaşgalamak hakynda we girew hakynda şertnamalar hem-de hususy eýeçilik hukugynda ýaşaýyş jaýlaryny gurmak üçin raýatlara ýer böleklerini bermek hakyndaky şertnamalar we ş.m. kepillendiriş taýdan tassyklanylmaga degişlidigini hem nazara almak gerek.

«Ýer hakynda» Türkmenistanyň Kodeks tarapyndan ýere bolan hususy eýeçilik hukugynyň ykrar edilýändigine garamazdan («Ýer hakynda» Kodeksiň 17, 23 maddalary we beýleki kadalary) «Ýer hakynda» Kodeksiň 53-nji maddasynyň 2-nji böleginiň güýjünde ýer böleklerini satyn almak-satmak, çalyşmak, peşgeş bermek we girewine bermek gadagandyr.

2.2 Ýaşayyş jaýlaryna we öýlerine bolan hukuklary bellige almak

Ýokarda aýdylyşy ýaly, «Döwlet notariaty hakynda» Kanunyň esasynda gozgalmaýan emläk bilen ähli şertnamalar kepillendiriş taýdan tassyklanylmaga degişlidir.

Türkmenistanyň Prezidentiniň 1994-nji ýylyň 1-nji martyndaky № 1674 Karary bilen welaýatlaryň we Aşgabat şäheriniň häkimlikleriniň ýanynda tehniki tükelleýiş býurolary döredildi, olara ýaşayyş jaý gaznasyny (ýagny ýaşayyş jaýlaryny we öýlerini) we beýleki gurluşlary bellige almak we tehniki tükellemek ýüklenildi. Mysal üçin, Aşgabat şäheriniň häkimi tarapyndan tassyklanýan we Türkmenistanyň Prezidentiniň ýanyndaky daşary ýurt maýa goýumlary baradaky Döwlet gullugynyň ýuridik şahslary Döwlet tarapyndan hasaba almak gullugy tarapyndan 1999-njy ýylyň 21-nji sentýabryndaky № 24008502 belgi bilen hasaba alnan «Aşgabat şäheriniň tehniki tükelleýiş býurosý hakyndaky» Düzgünnamanyň 2.1. bendine laýyklykda, tehniki tükelleýiş býurosýnda, ýaşayyş jaýlary hem-de öýleri satyn almak, satmak, gurmak, çalyşmak, peşgeş bermek, mirasa goýmak, kärende şertnamalaryny we beýleki geleşikleri bellige almak degişlidir. Türkmenistanyň Merkezi Bankynyň Müdiriýetiniň Başlygynyň 2008-nji ýylyň 12-nji maýyndaky № 46 buýrugy bilen tassyklanýan «Aşgabat şäherinde täze gurlan jaýlarda öýleri edinmek üçin Türkmenistanyň raýatlaryna ipoteka karzyny bermegiň Tertibiniň» (Adalat ministrligi tarapyndan 2008-nji ýylyň 31-nji maýyndaky № 455 bilen bellige alnan) 23-nji we 32-nji bentlerine laýyklykda, ipoteka karzy alnanda tehniki tükelleýiş býurosýnda öýleriň girewi bellige alynýar, ol öýüň aýrybaşgalanmagyna gadaganlygyň girizilmegine getirýär. Ipoteka karzy doly üzülişilenden soň tehniki tükelleýiş býurosýna ipoteka karzy boýunça karz alyjyda berginiň ýokdugyny tassyklaýan resminama berilýär, ol şu ýaşayyş jaýy bilen amallar üçin goýlan gadaganlygy aýyrmak üçin esas bolup durýar («Aşgabat şäherinde täze gurlan jaýlarda öýleri almak üçin Türkmenistanyň raýatlaryna ipoteka karzyny bermegiň tertibiniň» 32-nji bendi).

2.3 Döwlet eýeçiliginiň obýektleri bilen geleşikleri bellige almak

1993-nji ýylyň 1-nji oktyabryndaky «Eýeçilik hakynda» Türkmenistanyň Kanuny eýeçiligiň görnüşleriniň biri hökmünde döwlet eýeçiligine garaýar («Eýeçilik hakynda» Kanunyň 6-njy maddasy) we döwlet eýeçiliginiň obýektlerine ygtyýar etmegi we dolandyrmagy degişli ygtyýarly döwlet edaralarynyň amala aşyryandygyny kesgitleýär («Eýeçilik hakynda» Kanunyň 12-nji maddasy). Ýöne bu Kanun döwlet eýeçiliginiň obýektleri bilen geleşikleri bellige almagyň kadalaryny kesgitlemeýär. Beýleki kadalaşdyryjy hukuk namalary döwlet eýeçiliginiň obýektleri bilen baglanyşykly hukuklary we geleşikleri bellige almak hakyndaky meseläni dürlüçe çözüärler. Biz ýokarda ýer böleklerine bolan hukuklary bellige almakda we ýer böleklerini satyn almak-satmagy, çalyşmagy, peşgeş bermegi we girewine bermegi gadagan etmek hakynda durup geçdik.

Döwlet eýeçiliginiň beýleki obýektleri babatda bolsa, onda eýeçilik obýektiniň görnüşine we geleşigiň görnüşine baglylykda, döwlet eýeçiliginiň obýektlerini döwlet eýeçiliginden aýyrmak düzgüniniň usulyna we hukuk düzgünine baglylykda bellige almagyň dürlü kadalary hakynda gürrüň gidip biler.

Mysal üçin, Türkmenistanyň Prezidentiniň «Döwlet emlägini peýdalanmagyň tertibini kämilleşdirmek hakynda» 2002-nji ýylyň

23-nji awgustyndaky №5835 Karary, şeýle hem onuň tassyklan «Döwlet emläginiň kärendesiniň tertibi hakynda» Düzgünnama döwlet emlägini kärendesine bermegiň kadalaryny we kärende şertnamalaryny bellige almagyň käbir kadalaryny göz önünde tutýar. Türkmenistanyň Prezidentiniň görkezilen kararynyň 3-nji bendine we «Döwlet emläginiň kärendesiniň tertibi hakynda» Düzgünnamanyň 6-njy bendine laýyklykda, kärende şertnamalaryny bellige almak Türkmenistanyň Ykdysadyýet we maliýe ministrliginiň (häzir – Türkmenistanyň Ykdysadyýet we ösüş ministrliginiň) üstüne ýüklenildi. Şunda Türkmenistanyň Ykdysadyýet we ösüş ministrliginiň döwlet eýeçiligi we hususlaşdyrmak müdirligine baglaşylan şertnamalaryň ýörite reýestrini ýöretmek wezipesi ýüklenildi. 1997-nji ýylyň 12-nji iýunyndaky «Döwlet

eýeçiliginden aýrmak we hususlaşdyrmak hakynda» Türkmenistanyň Kanuny döwlet eýeçiliginiň obýektlerini döwlet eýeçiliginden aýrmagyň we hususlaşdyrmagyň diňe umumy hukuk esaslaryny kesgitleýär we Türkmenistanda eýeçiligiň dürli görnüşlerini ösdürilmegine gönükdirilen we bellige almagyň meselelerine garamaýar. Bellige almagyň käbir amal kadalary aýry-äýri kanunlar we Türkmenistanyň Prezidentiniň kadalaşdyryjy hukuk namalary bilen bellenilýär. Türkmenistanyň Prezidentiniň «Döwlet eýeçiligindäki desgalary döwletiň eýeçiliginden aýrmak we hususlaşdyrmak boýunça käbir çäreler hakynda» 1997-nji ýylyň 20-nji awgustyndaky №3322 belgili karary bilen «Döwletiň eýeçiliginden aýrmaga we hususlaşdyrmaga degişli döwlet eýeçiliginiň desgalarynyň emläginiň gymmatyna nyrh kesmegiň tertibi hakynda» Düzgünnama tassyklanyldy. Oňa laýyklykda döwlet eýeçiliginden aýrmaga we hususlaşdyrmaga döwlet eýeçiliginiň kärhanalary we beýleki obýektleri degişli bolup biler. Şunuň bilen baglanyşykly kärhana döwlet eýeçiliginden aýrylan mahalynda, ol «Kärhanalar hakynda» 2000-nji ýylyň 15-nji iýunyndaky Türkmenistanyň Kanunynyň hem-de Türkmenistanyň Prezidentiniň «Edara görnüşindäki taraplary we maýa goýum taslamalaryny döwlet tarapyndan hasaba almagy kämilleşdirmek hakynda» 2006-njy ýylyň 8-nji sentýabryndaky № 8054 Karary bilen tassyklanan «Edara görnüşindäki taraplary döwlet tarapyndan bellige almagyň we hasaba almagyň tertibi hakynda» Düzgünnamanyň kadalaryna laýyklykda, Türkmenistanyň Ykdysadyýet we ösüş ministrliginiň ýuridik şahslary we maýa goýum taslamalaryny döwlet tarapyndan hasaba almak bardaky müdirlikde gaýtadan hasaba alynmaga degişlidir. Eger gürrüň döwlet eýeçiliginiň beýleki obýektleri hakynda gitse, onda gozgalmaýan emlägi ýa-da gozgalýan döwlet emlägi bilen geleşikleri bellige almak hakynda aýdyp bolar. **325 madda. Jemagat reýestrini bellemek**

1. **Jemagat reýestri gyzyklanýan islendik şahsyň onuň bilen tanyşmagy üçin elýeterli bolmalydyr. Jemagat reýestrine eýeçilik hukugy we gozgalmaýan zatlar bolan beýleki zat hukuklary girizilýär.**
2. **Jemagat reýestrini guramagyň tertibi aýratyn kanun arkaly kesgitlenilýär.**

1. Jemagat reýestriniň elýeterliligi.

Jemagat reýestri hakynda ýörite kanunyň ýa-da başga kadalaşdyryjy hukuk namasynyň ýokdugy hakynda ýokarda eýýäm belläp geçildi. Eýeçilik hukugyny we gozgalmaýan zatlar bolan beýleki hukuklaryň hem-de olar bilen geleşikleriň döwlet edaralarynda bellige alynmagyny göz önünde tutýan beýleki kadalaşdyryjy hukuk namalary babatynda bolsa, onda olar islendik gyzyklanýan adam tarapyndan olar bilen tanyşmak üçin degişli reýestrleriň elýeterliligi hakynda ýörite kadalary göz önünde tutmaýarlar. Diňe «Ýer hakynda» Türkmenistanyň Kodeksiniň 96-njy maddasyny getirmek bolar, oňa laýyklykda ýer kadastryň ýöretmegiň esasy ýörelgeleriniň biri onuň maglumatlaryna elýeterlilik bolup durýar. Şol bir wagtda bu Kodeksde ýer kadastryň maglumatlary bilen tanyşmagyň kadalaryny, möhletlerini we amallaryny kadalaşdyrýan kadalar ýokdur. Diňe gyzyklanýan adam ýer bölekleri hakynda ýa-da ýer bölekleriniň eýeleri hakynda haýsydyr bir anyk maglumatyň berilmegini haýys etmek bilen degişli döwlet gulluklaryna ýüz tutup biler diýip çak etmek bolar.

Jemagat reýestri hemmeler üçin elýeterli bolmalydyr. Bu, gyzyklanýan islendik şahsyň reýestriň maglumatlary bilen tanyşmaga mümkinçiliginiň bolmalydygyny aňladýar. Aýratynam bu gozgalmaýan emlägiň hukuk statusyna degişlidir, hususanda, kimiň eýeçiligindedigi, emlägiň ipotekalanandygyny ýa-da ýokdugy barada maglumat we ş.m. Jemagat reýestri ýer böleginiň we onuň üstündäki binanyň hukuk ýagdaýy hakyndaky maglumaty özünde jemlemelidir. Şu maglumat gozgalmaýan emläkleriň raýat dolanşygyna gatnaşmagyny üpjün edýändigini üçin ol gyzyklanýan şahs üçin elýeterli bolmalydyr.

2. Jemagat reýestrini guramak barada kanunçylyk

Bellige almak kadalaryny kesgitleýän beýleki kadalaşdyryjy hukuk namalary (mysal üçin, tehniki tükelleýiş býurosunda ýa-da Türkmenistanyň Ykdysadyýet we ösüş ministrliginde) bellige almak hakyndaky maglumatlaryň elýeterliligi hakyndaky meselelere düýbünden degip geçmeýärler. Biz gyzyklanýan adam maglumat almak üçin degişli döwlet edaralaryna ýüz tutup biler diýip çaklaýarys.

326 madda. Reýestriň maglumatlarynyň hakykylyk we dolulyk prezumpsiýasy

1. **Reýestriň maglumatlary barasynda ygtybarlylyk we dolulyk prezumpsiýasy hereket edýär, ýagny şol ýazgynyň nätaklyklygy subut edilýänçä, reýestrdeki ýazgy ygtybarly ýazgy diýlip hasap edilýär.**
2. **Geleşik esasynda başga bir şahsdan haýsydyr bir şahsyň peýdasyna edinilýän hukuk eger-de şony elden berýän şahsyň adyna bellige alnan bolsa, onda reýestrde edilen ýazgy ygtybarly ýazgy diýlip hasap edilýär, bu ýazgy barada protest bildirilen ýa-da ýazgynyň nätaklyklygyny hukugy ediniji şahsyň bilmedik halatlary muňa girmeyär.**

1. Dogrulyk prezumpsiýasy

Hereket edýän kanunçylykda döwlet edaralary tarapyndan bellige alynýan maglumatlaryň dogrulygy hakynda haýsydyr bir ýörite kadalar ýokdur. Diňe «Ýer hakynda» Türkmenistanyň Kodeksiň 96-njy maddasynda döwlet ýer kadastryň ýöretmegiň esasy ýörelgeleriniň biri hökmünde ýer-kadastryň maglumatynyň elýeterliligine görkezýär. Mundan başga-da «Ýer hakynda» Kodeksiň 117-nji maddasy ýerden peýdalanmak we goramak hakynda maglumatlaryň ýoýulmagyna ýer kanunçylygynyň bozulmagy hökmünde garaýar.

Şeýle-de bolsa, Türkmenistanyň kanunçylygynyň manysyndan gozgalmaýan zat üçin eýeçilik hukuklary we beýleki zat hukuklary hasaba alnanda maglumatlaryň dogrulygy çaklanylýar.

Jemagat reýestriniň maglumatlary arkaly gozgalmaýan emläklere bolan hukugyň döremegi, bes etmegi we resmileşdirilmegi amala aşyrylýar. Gürrüň, gozgalmaýan emlägi döwlet tarapyndan hasaba alyp bellemek barada gidýär. Şonuň üçin döwlet nätakyk, nädogry ýazgy edenok diýlip çaklanýar. Döwletiň bu ýazgylary şeýle bir dogry, hatda olar goşmaça barlaga-da mätäç bolmaly däl.

Şunuň bilen baglylykda reýestriň döwlet maglumatlarynyň hakykylyk we dolulyk prezumpsiýasynyň konsepsiýasy ýüze çykýar.

Ýer bölegini ýa-da jaýy satyn alýan şahs, reestr bilen tanşyp, satyjynyň şu ýer bölegiň ýa-da jaýyň eýesi bolup durýandygy barada anyklap biler. Eger-de ol eýesi hökümünde hasaba alnan bolsa, alyjy şu maglumatlara daýanyp, onuň bilen aluw-satuw şertnamany baglaşyp biler. Reýestriň maglumatlarynyň hakykylyk we dolulyk prezumpsiýasynyň manysy şundan ybarat.

2. Ýazgynyň nätakyklygy hakynda alyjy garşylyk bildirende ýa-da habarly bolanda ýazgynyň dogrulygy

TRK-nyň garalýan maddasy garşylyk bildirilende ýa-da eger alyjy ýazgynyň nätakyklygy hakynda bilen mahalynda jemagat reýestrindäki ýazgyny dogry däl diýip ykrar etmegiň mümkinçiliginiň meselelerine degip geçýär. Emma, jemagat reýestriniň ýoklugy we häzirki wagtda jemagat reestri barada ýörite kanunyň ýoklugy sebäpli, Raýat kodeksiniň seredilýän düzgünleri tejribede amala aşyrylman galýar. Şunuň bilen baglylykda, beýleki reýestrlerdäki we hasaba alýan edaralardaky ýazgylaryň hakykylygyna degişli kanunçylygyň düzgünlerine seretmek bolar. Emma, ýuridiki manysynda aşakda bellenen reýestrlar, TRK-nyň jemagat reýestrine berýän statusyna eýe bolmaýandygyny nazara almalydyr. Gozgalmaýan zada bolan eýeçilik hukuklaryny bellige almagyň dürli görnüşlerini göz önünde tutýan, hereket edýän kanunçylyk bu babatda dogrulyk hakyndaky meselä şeýle nukdaýnazarda garamaýar. Şunuň bilen baglanyşykly başga kanunçylyga laýyklykda amala aşyrylýan beýleki reýestrlerdäki ýazgylara jemgyýetçilik reýestri hakyndaky TRK-nyň 326-njy maddasynyň düzgünleriniň ulanarlyklydygy hakynda mesele ýüze çykýar. Biziň garaýşymyza hereket edýän kanunçylyk boýunça garşy bolmagyň faktynyň özi hem ýazgylaryň dogrulygyna şübhe döretmek üçin esas bolup biler. Ýöne iş ýüzünde biz nädogry ýazgyny ykrar etmek üçin diňe garşy bolmak fakty ýeterlik däl-de, eýsem girizilen nädogry ýazgynyň her bir döwlet bellige alyjy edara (mysal üçin, tehniki tükelleýiş býurosy, Ykdysadyýet we ösüş ministrligi) tarapyndan ykrar edilmegi gerek diýip çak edýäris.

327 madda. Nätakyk ýazgyny düzetmek üçin razyçylygy

talap etmek

- 1. Eger eýýäm özüne degişli bolmadyk hukuk hakyndaky ýazgy reýestre şol şahsyň adyna girizilen bolsa, onda şunuň ýaly bellige almak netijesinde öz hukuklary we hukuk ýagdaýy kemsidilen şahs, hukuklary düzedilmeli şahsdan ýazgyny düzetmek üçin razyçylygy talap edip biler.**
- 2. Eýesiniň kimdigini takykklamak üçin, reýestriň ygtybarsyzlygy barada şikaýat edilip bilner. Şikaýat edilen mahalynda reýestriň ygtybarsyzlygy çak edilýär.**

TRK-nyň 327-nji maddasy tarapyndan garalýan meseleler hem häzirki wagtda eýeçilik hukuklaryny we gozgalmaýan emläge bolan beýleki zat hukuklaryny bellige almagyň kadalaryny kesgitleýän beýleki kanunçylyk namalarynda deglip geçilmeýär we kadalaşdyrylmaýar. Ýöne şu manydan, mysal üçin, «Ýer hakynda» Kodeksiň düzgünlerinden şular gelip çykýar, ýagny ýazgyny düzetmek üçin bu düzedilme hukuklaryna degip geçmegi mümkin bolýan adamyň razylygy talap edilýär. Şol bir wagtda şikaýat etmegiň fakty ýazgylaryň nädogrylygyny ykrar etmäge getirip bilmez, eýsem şeýle ýazgynyň dogrulygyna şübhe döretmek üçin esas bolup hyzmat eder. Ýazgy (mysal üçin, ýer kadastryndaky) diňe degişli döwlet edarasy tarapyndan şikaýata garamagyň netijeleriniň esasynda nädogry diýlip ykrar edilip bilner.

328 madda. Reýestrde bellige alnan hukuklaryň nobatlylygy

- 1. Reýestrde bellige alnan hukuklaryň nobatlylygy degişli suratda şol hukuklaryň bellige alnan wagtynyň yzygiderliligine laýyklykda kesgitlenilýär. Bellige almak hakyndaky arzanyň berlen güni bellige alnan wagt diýlip hasap edilýär.**
- 2. Nobatlylyk soňra üýtgedilip bilner. Munuň üçin nobatyny çalyşýan şahslaryň razyçylygy we üýtgetmäniň reýestrde bellige alynmagy zerurdyr.**
- 3. Ol ýa-da beýleki hukuk bellige alnan mahalynda, zat eýesi haýsy-da bolsa bir hukugyň başga hukukdan öň bellige alynmagy barada şert goýup biler. Bu şert hem bellige alynmalydyr.**

TRK-nyň garalýan maddasynda bar bolan jemagat reýestrinde ýazgylary ýöretmegiň şertleri, şeýle hem gozgalýan emläge bolan hukuklary we gozgalmaýan emläk bilen geleşikleri bellige almagyň kadalaryny kadalaşdyrýan Türkmenistanyň hereket edýän kanunçylygynda öz beýanyny tapmaýar. Bize mälim bolşuna görä bu babatda haýsydyr bir işlenip düzülen tejribe ýokdur. Eger gürrüň ýaşaýyş jaýynyň ýa-da öýüň ipotekasy hakynda gitse, ýöne TRK-nyň düzgünleriniň güýjünde (mysal üçin, kreditorlaryň talaplaryny kanagatlandyrmagyň nobatlylygy babatda we ş.m.) şeýle nobatlylyk tehniki tükelleýiş edarasynyň bellige alnyp bilner. Ýöne, tehniki tükelleýiş edarasynyň reýestriniň TRK-nyň jemagat reýestrine berýän statusyna eýe daldigini nazara almak gerek.

329 madda. Jemagat reýestrindäki deslapky ýazgy

1. **Bellige alynýan zada bolan hukugy bellige almak hakyndaky talaby üpjün etmek üçin, reýestrde deslapky ýazgy ýazylyp bilner. Şunuň ýaly ýazgynyň ýazylmagyna geljekki talaplary ýa-da şertli talaplary üpjün etmek üçin ýol berilýär.**
2. **Deslapky ýazgydan soň bellige alynmagynyň, eger bu bellige alyş onuň talabyny kemsitmeýän ýa-da onuň talabyny bes etmeýän bolsa, deslapky bellige almak arkaly goralan şahs barasynda hiç hili täsiri bolmaýar.**
3. **Deslapky ýazgy özüniň bellige alynýan zadyna şol ýazgy degişli bolan şahsyň rugsat bermegi bilen eýesini takykklamak üçin bellige alynýar.**
4. **Deslapky ýazgy öz zadyna degişli bolan şahsyň şikaýat etmäge hukugy bar bolsa we bu şikaýat deslapky ýazgy bilen üpjün edilen zadýň uzak wagtyň dowamynda peýdalanylmagyny aradan aýyrýan bolsa, onda ol deslapky ýazgynyň ýatyrylmagyny kreditordan talap edip biler.**
5. **Eger haýsy-da bolsa bir hukugyň edinilmegi deslapky ýazgy özüniň peýdasyna ýazylan şahs üçin hakyky däl bolsa, onda ol bellige almaga razyçylyk bermegini hukugy edinijiden talap edip biler, bu razyçylyk bolsa deslapky ýazgy arkaly üpjün edilen talaby amala aşyrmak üçin zerurdyr.**

Gozgalmaýan emläge bolan hukuklary we gozgalmaýan emläk bilen geleşikleri bellige almagyň kadalaryny kadalaşdyrýan kanunçylyk namalarynda geljekde üpjün etmekde we talaplaryň şertlerinde deslapky ýazgylary girizmegiň düzgünlerini kadalaşdyrýan kadalary ýokdur. Gozgalmaýan emläge düzgünleri (mysal üçin, TRK-nyň 300-nji maddasy) gozgalmaýan emläge geljekki talaplary üpjün etmek borjy goýmagyň mümkinçiligini göz önünde tutýar. Şuňa meňzeş kada 1993-nji ýylyň 1-nji oktýabryndaky «Girew hakynda» Türkmenistanyň Kanunynyň 7-nji maddasynda hem bardyr. Yöne iş tejribesinde, bize mälim bolşuna görä, kadalaşdyryjy hukuk namalarynda bellige alyjy edaralarda (hususan-da, tehniki tükelleýiş edarasyny) ýörite kadalaryň ýokdugy sebäpli deslapky ýazgylar, mysal üçin, binalar, ýaşaýyş jaýlary we öýler babatda ýazgylar edilmeýär. İş tejribesinde şeýle ýagdaýlarda taraplar baglaşylýan şertnamalarda ähli şertleri şertleşýärler, olaryň esasynda hem deslapky şertler ýerine ýetirilýär.

Tölegsiz ýaýradylýar.

Kniper, Türkmenistanyň Raýat kodeksi boýunça eýeçilik hukugyny edinmek we ýitirmek. Hukuk, Ykdysadyýet, Abadançylyk diýen kitapda, 121-122-nji sahypalar.

Kniper, Türkmenistanyň Raýat kodeksi boýunça eýeçilik hukugyny edinmek we ýitirmek, 121-122-nji sahypalar.

Rolf Kniper, Eýelik etmek Türkmenistanyň raýat hukugynda, Hukuk, ykdysadyýet, abadançylyk. Aşgabat, 2010, 95-nji sah.

Rolf Kniper, Eýelik etmek Türkmenistanyň raýat hukugynda, 95-nji sah.

Rolf Kniper, Eýelik etmek Türkmenistanyň raýat hukugynda, 96-nji sah.

Rolf Kniper, Eýelik etmek Türkmenistanyň raýat hukugynda, 96-njy sah.

Rolf Kniper, Eýelik etmek Türkmenistanyň raýat hukugynda, 96-97-nji sah.

Rolf Kniper, Eýelik etmek Türkmenistanyň raýat hukugynda, 97-nji sah.

Anyk seret, Rolf Kniper, Eýelik etmek Türkmenistanyň raýat hukugynda, 97-nji sah.

Rolf Kniper, Eýelik etmek Türkmenistanyň raýat hukugynda, 97-nji sah.

Rolf Kniper, Eýelik etmek Türkmenistanyň raýat hukugynda,

Rolf Kniper, Eýelik etmek Türkmenistanyň raýat hukugynda, 98-nji sah.

Rolf Kniper, Eýelik etmek Türkmenistanyň raýat hukugynda, 99-nji sah.

Rolf Kniper, Eýelik etmek Türkmenistanyň raýat hukugynda, 99-nji sah.

Rolf Kniper, Eýelik etmek Türkmenistanyň raýat hukugynda, 100-nji sah.

Rolf Kniper, Eýelik etmek Türkmenistanyň raýat hukugynda, 100-101- nji sah.

Rolf Kniper, Eýelik etmek Türkmenistanyň raýat hukugynda, 101-nji sah.

Rolf Kniper, Eýelik etmek Türkmenistanyň raýat hukugynda, 102-nji sah.

Türkmenistanyň Raýat Kodeksiniň 1999-njy ýylda kitap görnüşinde çap edilen nusgasynyň rus dilindäki tekstinde 182-nji maddanyň adynda ýalňyşlyk bilen “добросовестный” sözüniň deregine “добровольный” sözi ýazylypdyr.

Rolf Kniper, Eýelik etmek Türkmenistanyň raýat hukugynda, 103-nji sah.

Rolf Kniper, Eýelik etmek Türkmenistanyň raýat hukugynda, 104-nji sah.

Rolf Kniper, Eýelik etmek Türkmenistanyň raýat hukugynda, 104-nji sah.

Rolf Kniper, Eýelik etmek Türkmenistanyň raýat hukugynda, 104-105- -nji sah.

Rolf Kniper, Eýelik etmek Türkmenistanyň raýat hukugynda, 105-nji sah.

Rolf Kniper, Eýelik etmek Türkmenistanyň raýat hukugynda, 106-njy sah.

Rolf Kniper, Eýelik etmek Türkmenistanyň raýat hukugynda, 107-nji sah.

Rolf Kniper, Eýelik etmek Türkmenistanyň raýat hukugynda, 107-108-nji sah.

Türkmenistanyň Raýat Kodeksiniň 1999-njy ýylda kitap görnüşinde çap edilen nusgasynyň türkmen dilindäki tekstinde 191-nji maddanyň 1-nji bendinde ýalňyşlyk bilen “ygtyýar etmek” hukugy beýan edilmändir.

Hans-Ýoahim Şramm, Eýeçilik we ony edinmegiň mümkin bolan ýollary, Hukuk, ykdysadyýet, abadançylyk kitabynda, Aşgabat, 2010, 142-143-nji sah..

Hans-Ýoahim Şramm, Eýeçilik we ony edinmegiň mümkin bolan ýollary, 143-nji sah.

Hans-Ýoahim Şramm, Eýeçilik we ony edinmegiň mümkin bolan ýollary, 144-nji sah.

TRK-nyň 176-njy maddasynyň düşündirişine seret.

TRK-nyň 179-njy maddasynyň düşündirişine seret.

Hans-Ýoahim Şramm, Eýeçilik we ony edinmegiň mümkin bolan ýollary, 144-145-nji sah.

Ýoahim Şramm – Goňşy hukugy (çap edilmedik golýazma)

Ýoahim Şramm – Goňşy hukugy (çap edilmedik golýazma)

Ýoahim Şramm – Goňşy hukugy (çap edilmedik golýazma) ³⁹ "Suw hakynda"

Türkmenistanyň bitewi Kanuny, Türkmenistanyň

Mejlisiniň Maglumatlary, 2004-nji ý., № 4, 34-nji madda

Ožegowyň Rus diliniň düşündirişli sözlügi, elektron görnüşi

Ožegowyň Rus diliniň düşündirişli sözlügi, elektron görnüşi

"Ýer hakynda" Türkmenistanyň Bitewi kanuny, Türkmenistanyň maglumatlary, 2004-nji ýyl, №4, 33-nji madda

Kniper, Türkmenistanyň Raýat kodeksinde Eýeçilik hukugyna eýe bolmak we ony ýitirmek, Hukuk. Ykdysadyýet. Maddy üpjüncilik, 121-nji sahypa

Has doly R.Kniperiň "Türkmenistanyň Raýat Kodeksinde eýeçilig hukugyna eýe bolmak we ýitirmek 123 sah. seret

Kniper, Türkmenistanyň Raýat kodeksinde Eýeçilik hukugyna eýe bolmak we ony ýitirmek, 124-nji sah.

Kniper, Türkmenistanyň Raýat kodeksinde Eýeçilik hukugyna eýe bolmak we ony ýitirmek, 124-nji sah.

Kniper, Türkmenistanyň Raýat kodeksinde Eýeçilik hukugyna eýe bolmak we ony ýitirmek, 127-nji sahypa.

Kniper, Türkmenistanyň Raýat kodeksinde Eýeçilik hukugyna eýe bolmak we ony ýitirmek, 127-128 sah.

Düşündirilýän maddanyň 2-nji bendinde Ýer kitaby barada aýdylýar. Ýer kitabyna jemagat reýestri diýlip hem düşünilýär. Onda ýaşawyş jaýyna bolan hukugyň hasaba alnyşynyň tertibi berkidilen. Has anyk maglumaty

TRK-nyň 4-nji bölüminiň 325–329-njy maddalaryna düşündirişlerde almak bolar.

Ser. Lado Çanturiýa, Türkmenistanyň graždan hukugynda çäklendirilen zat hukuklary we olaryň aýratynlyklary, Hukuk, Ykdysadyýet, Abadançylyk kitabyny, 2010, 153-nji sah.

Tehniki Inwentarizasiýa boýunça Býuronyň bölümleri

Lado Çanturiýa, Türkmenistanyň graždan hukugyndda çäklendirilen zat hukuklary we olaryň aýratynlyklary, Hukuk, Ykdysadyýet, Abadançylyk kitabyny, 2010, 155-nji sah.

Çanturiýa, Çäklendirilen emläkleýin hukuklar we olaryň

Türkmenistanyň raýat hukugyndaky aýratynlyklary. Hukuk, Ykdysadyýet, Abadançylyk, 2010, 156-nji sah.

Çanturiýa, Çäklendirilen emläkleýin hukuklar we olaryň

Türkmenistanyň raýat hukugyndaky aýratynlyklary. Hukuk, Ykdysadyýet, Abadançylyk, 2010, 157-nji sah.

Çanturiýa, Türkmenistanyň raýatlyk hukugynda çäklendirilen zat-emläk hukugy we olaryň aýratynlyklary, 159-njy sah.

Lado Çanturiýa. Türkmenistanyň raýat hukugynda girew we ipoteka. Kitapda: Hukuk, ykdysadyýet, maddy üpjünçilik, 162-nji sah.

Mundan beýläk "Girew hakynda" kanun

Lado Çanturiýa. Türkmenistanyň raýat hukugynda girew we ipoteka.

Kitapda: Hukuk, ykdysadyýet, maddy üpjünçilik, 162-nji sah.

Lado Çanturiýa. Türkmenistanyň raýat hukugynda girew we ipoteka.

Kitapda: Hukuk, ykdysadyýet, maddy üpjünçilik, 163-nji.

Lado Çanturiýa. Türkmenistanyň raýat hukugynda girew we ipoteka.

Kitapda: Hukuk, ykdysadyýet, maddy üpjünçilik, sah.164.

Lado Çanturiýa. Türkmenistanyň raýat hukugynda girew we ipoteka. Kitapda: Hukuk, ykdysadyýet, maddy üpjünçilik, 164-165nji sah.

Lado Çanturiýa. Türkmenistanyň raýat hukugynda girew we ipoteka.

Kitapda: Hukuk, ykdysadyýet, maddy üpjünçilik, 165-nji sah.

- Lado Çanturiýa. Türkmenistanyň raýat hukugynda girew we ipoteka. Kitapda: Hukuk, ykdysadyýet, maddy üpjünçilik, 165-nji sah.

Mysal Çanturiýanyň „Hukuk, ykdysadyýet, maddy üpjünçilik makalasyndan alyndy, 165-nji sah.

Lado Çanturiýa. Türkmenistanyň raýat hukugynda girew we ipoteka.

Kitapda: Hukuk, ykdysadyýet, maddy üpjünçilik, 166-167-nji sah.

Lado Çanturiýa, Türkmenistanyň raýat hukugynda girew we ipoteka, Hukuk, Ykdysadyýet, Maddy üpjünçilik, 168-nji sah.

Lado Çanturiýa, Türkmenistanyň raýat hukugynda girew we ipoteka, 168-nji sah.

Lado Çanturiýa, Türkmenistanyň raýat hukugynda girew we ipoteka, 169-njy sah.

Ладо Чантурия, Залог и ипотека в гражданском праве Туркменистана, стр. 168.

Ладо Чантурия, Залог и ипотека в гражданском праве Туркменистана, стр. 169-170.