



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



O'ZBEKISTON RESPUBLIKASI OLIY SUDI



*Empowered lives.
Resilient nations.*

КЎЧМАС МУЛК ВА МУЛК ҲУҚУҚИ

Амалий қўлланма

BAKTRIA PRESS

Тошкент - 2017

Қўлланма Ўзбекистон Республикаси Олий суди раиси
К.Камиловнинг умумий раҳбарлигида тайёрланди.

Ўзбекистон Республикаси Конституциясининг 53-моддасига кўра бозор муносабатларини ри-
вожлантиришга қаратилган Ўзбекистон иқтисодиётининг негизини хилма-хил шакллардаги мулк
ташкил этади. Давлат истеъмолчиларнинг ҳуқуқи устунлигини ҳисобга олиб, иқтисодий фаолият,
тадбиркорлик ва меҳнат қилиш эркинлигини, барча мулк шаклларининг тенг ҳуқуқлилигини ва
ҳуқуқий жиҳатдан баб-баравар муҳофаза этилишини кафолатлайди.

Шахсларнинг Конституцияда белгиланган ҳуқуқларини ҳимоя қилишни сўраб судларга қила-
ётган мурожаатлари орасида мулкий низолар муайян қисмини ташкил этади. Айниқса кўчмас мулк
билан боғлиқ низоларни кўриб чиқишга оид суд амалиётидан маълум бўлишича, бундай низо-
ларнинг вужудга келишига асосан, тарафлар амалдаги қонун ҳужжатларининг мазмун-моҳиятини,
ўзларининг ҳуқуқ ва мажбуриятларини етарли даражада билмасликлари сабаб бўлмоқда.

Шу муносабат билан мазкур қўлланмада мулк ва мулк-ҳуқуқи тушунчалари, мулк билан боғ-
лиқ шартномавий муносабатлар, мулкий ҳуқуқларни ҳимоя қилишга оид муҳим тартиб-қоидалар,
назарий ва амалий тавсиялар, суд амалиётида кўп учраётган мисоллар, уларга тушунтиришлар
оддий тилда баён қилиниб, мулкий ҳуқуқларни руёбга чиқариш учун зарур бўлган ҳужжатлардан
намуналар берилди.

Қўлланма судьялар, суд ходимлари, адвокатлар, ҳуқуқшунос соҳасидаги бошқа мутахассислар,
талабалар ва мулк ҳуқуқига қизиқувчи кенг китобхонлар оммасига мўлжалланган.

МУАЛЛИФЛАР:

Холмўмин ЁДГОРОВ

Ўзбекистон Республикаси Олий суди раисининг ўринбосари –
фуқаролик ишлари бўйича судлов ҳайъатининг раиси

Бахром ТАНГАБАЕВ

Ўзбекистон Республикаси Олий суди судьяси

Баходир САИДМУРАТОВ

амалиётчи ҳуқуқшунос

НАШР УЧУН МАСЪУЛЛАР:

Азамат САЛАЕВ

“Ўзбекистонда қонун устуворлиги йўлида ҳамкорлик” қўшма лойиҳаси раҳбари

Собир ХОЛБАЕВ

“Ўзбекистонда қонун устуворлиги йўлида ҳамкорлик” қўшма лойиҳаси компонент раҳбари

Мазкур нашр Ўзбекистон Республикаси Олий суди, АҚШ Халқаро Тараққиёт Агентлиги (USAID)
ва БМТ Тараққиёт Дастурининг “Ўзбекистонда қонун устуворлиги йўлида ҳамкорлик” қўшма лойи-
ҳаси доирасида **БЕПУЛ ТАРҚАТИШ УЧУН** тайёрланган. Нашр мазмуни бўйича Ўзбекистон Респуб-
ликаси Олий суди, АҚШ Халқаро Тараққиёт Агентлиги (USAID), АҚШ ҳукумати ва БМТ Тараққиёт
Дастурининг расмий нуқтаи назарини акс эттирмайди.

Қўлланманинг электрон нусхаси Ўзбекистон Республикаси Олий судининг www.sud.uz ва БМТ
Тараққиёт Дастурининг www.uz.undp.org интернет сайтида жойлаштирилган.

Ўзбекистон Республикаси Олий суди,
Тошкент шаҳри, А. Қодирий кўчаси, 1.
Телефон: (+998 71) 239-02-67



МУНДАРИЖА

КИРИШ	5
1-БОБ. МУЛК ҲУҚУҚИ ВА ШАРТНОМА ТЎҒРИСИДА УМУМИЙ ҚОИДАЛАР	9
1.1. Мулк, мулк ҳуқуқи ва ашёвий ҳуқуқ тушунчалари, мулкнинг шакллари	11
1.1.1. Мулк ҳуқуқи тушунчаси	11
1.1.2. Мулкнинг шакллари	12
1.2. Мулк ҳуқуқининг субъектлари ва объектлари	15
1.2.1. Мулк ҳуқуқининг субъектлари тушунчаси ва таснифи	15
1.2.2. Фуқаролар мулк ҳуқуқининг субъекти сифатида	16
1.2.3. Юридик шахслар мулк ҳуқуқининг субъекти сифатида	22
1.2.4. Давлат мулк ҳуқуқининг субъекти сифатида	23
1.2.5. Мулк ҳуқуқининг объектлари	24
1.3. Мулк ҳуқуқининг вужудга келиш асослари	29
1.3.1. Мулк ҳуқуқининг вужудга келиш асослари тушунчаси ва турлари	29
1.3.2. Мулк ҳуқуқининг бекор бўлиш асослари	33
1.4. Мулк ҳуқуқининг вужудга келиши учун асос сифатида шартнома тушунчаси, унинг мазмуни ва шакллари	35
1.4.1. Шартнома тушунчаси	35
1.4.2. Шартномаларни тузиш тартиби	40
2-БОБ. КЎЧМАС МУЛККА БЎЛГАН МУЛК ҲУҚУҚИНИНГ ШАРТНОМА АСОСИДА ВУЖУДГА КЕЛИШИ ВА БЕКОР БЎЛИШИ ТАРТИБИ	55
2.1. Ер билан боғлиқ шартномавий-ҳуқуқий муносабатлар	59
2.1.1. Ер мулк ҳуқуқининг объекти сифатида	59
2.1.2. Ерга нисбатан эгалик ҳуқуқини олиш асослари	60
2.1.3. Фуқароларнинг ер участкасига бўлган мулк ҳуқуқи	63
2.1.4. Фуқароларнинг ер участкасига бўлган ижара ҳуқуқи	66
2.1.5. Ер участкасига бўлган ҳуқуқни тасдиқловчи ҳужжатлар ва бундай ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш	69
2.1.6. Ер эгаси, ердан фойдаланувчи, ижарачи ва ер участкаси мулкдорининг ҳуқуқ ва мажбуриятлари	70
2.2. Уй-жой билан боғлиқ шартномавий-ҳуқуқий муносабатлар	73
2.2.1. Уй-жойни битимлар асосида қўлга киритиш	73
2.2.2. Уй-жойни бошқа шахсга ўтказиш бўйича битимларни тузиш ва тасдиқлашнинг умумий қоидалари	88
2.2.3. Ҳада шартномасига асосан уй-жойни бошқа шахсга ўтказишнинг хусусиятлари	105
2.2.4. Шартномаларни нотариал тасдиқлаганлик учун давлат божии ставкалари	112
2.2.5. Якка тартибда уй-жой қуриш асосида мулк ҳуқуқининг вужудга келиши	113
2.2.6. Давлат уй-жойини хусусийлаштириш асосида мулк ҳуқуқини қўлга киритиш	117

2.2.7. Уй-жойни мерос ҳуқуқи асосида эгаллаш	119
2.2.8. Эгалик ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддат асосида уй-жойга мулк ҳуқуқини қўлга киритиш	124
2.3. Транспорт воситалари билан боғлиқ шартномавий-ҳуқуқий муносабатлар	128
2.3.1. Транспорт воситаларини тасарруф этишнинг хусусиятлари	128
2.3.2. Транспорт воситаларидан ишончномалар орқали фойдаланиш ва тасарруф қилиш	135
2.3.3. Транспорт воситаларига оид битимларни тасдиқлаганлик учун давлат божи ставкалари	137

3-БОБ. КЎЧМАС МУЛККА БЎЛГАН МУЛК ҲУҚУҚИНИНГ ҲИМОЯ ҚИЛИНИШИ

3.1. Мулк ҳуқуқи билан боғлиқ қонуний кафолатлар	141
3.2. Кўчмас мулкка оид мулк ҳуқуқини суд орқали ҳимоя қилиш тартиби	145
3.2.1. Виндикацион даъволар	147
3.2.2. Негатор даъволар	149
3.2.3. Битимларни ҳақиқий эмас деб топиш	150
3.3. Кўчмас мулк ва шартнома ҳуқуқига оид асосий даъво талаблари ҳақида маълумотлар	159
3.4. Фуқаролик муомаласида кенг учрайдиган мулк ҳуқуқига оид низолари ҳолатлар бўйича судга мурожаат қилиш юзасидан йўналиш берувчи маълумотлар	160
3.4.1. Мулк ҳуқуқини белгилаш (эгалик ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддат асосида)	160
3.4.2. Эгалик ҳуқуқини белгилаш (ўзбошимча қурилмага нисбатан)	162
3.4.3. Умумий биргаликдаги мулк деб топиш	164
3.4.4. Умумий биргаликдаги мулкдаги улушларни белгилаш	166
3.4.5. Улушли мулкдаги мол-мулкни тақсимлаш	168
3.4.6. Умумий мулкдан фойдаланиш тартибини белгилаш	170
3.4.7. Эгалик қилишдан маҳрум этиш билан боғлиқ бўлмаган ҳуқуқбузарликларни бартараф этиш (негатор даъво)	172
3.4.8. Мол-мулкни рўйхатдан чиқариш (хатловдан чиқариш)	174
3.4.9. Мол-мулкни бошқа шахснинг қонунсиз эгалигидан талаб қилиб олиш	176
3.4.10. Мол-мулкдан ноқонуний фойдаланиш даврида эгалловчи (инсофли/ инсофсиз) томонидан олинган даромадлар (зарарлар)ни ундириш	178
3.4.11. Ўзганинг мулкига қилинган харажатларни ундириш	180
3.4.12. Олиб қўйилган мулкнинг қийматини ундириш	182
3.4.13. Сервитут белгилаш	184
3.4.14. Шартномани (унинг бир қисмини) ҳақиқий эмас деб топиш	186
3.4.15. Шартномани ҳақиқий деб топиш	189
3.4.16. Шартномани ўзгартириш	191
3.4.17. Шартномани бекор қилиш	194
3.4.18. Ундирувчи гаровдаги мулкка қаратиш	196



КИРИШ

Тараққиётнинг муҳим омили сифатида мамлакатимизни модернизация ва ислоҳ қилиш, жамиятни демократлаштириш ва янгилаш жараёни изчил давом этмоқда. Амалга оширилаётган ислоҳотлар, дастурий чора-тадбирлар халқ ҳўжалигининг барча тармоқларида ўзининг ижобий самарасини бермоқда.

Амалга оширилаётган ислоҳотларнинг бош мақсади аввало инсонларнинг шахсий, ижтимоий, иқтисодий ҳамда сиёсий ҳуқуқ ва эркинликларини ҳимоя қилишга қаратилган.

Ислоҳотларни руёбга чиқаришнинг ҳуқуқий, иқтисодий ва маънавий асоси ҳисобланган Ўзбекистон Республикаси Конституциясининг 36-моддасида ҳар бир шахс мулкдор бўлишга ҳақли эканлиги, 44-моддасида эса ҳар бир шахсга ўз ҳуқуқ ва эркинликларини суд орқали ҳимоя қилиш, давлат органлари, мансабдор шахслар, жамоат бирлашмаларининг ғайриқонуний хатти-ҳаракатлари устидан судга шикоят қилиш ҳуқуқи кафолатланганлиги белгиланган. Бу эса инсонга хос бўлган муносиб турмуш тарзига интилиш, ўз қобиляти ва меҳнатининг натижасидан мулкдор сифатида баҳраманд бўлиш каби истакнинг қомусий эътирофи ҳисобланади.

Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодекси, шунингдек “Хусусий мулкни ҳимоя қилиш ва мулкдорлар ҳуқуқларининг кафолатлари тўғрисида”ги ва “Ўзбекистон Республикасида мулкчилик тўғрисида”ги қонунларнинг қабул қилиниши мулк ҳуқуқи ҳимоясини таъминлаш ва кафолатлашда тарихий аҳамият касб этди.

Фуқаролик кодексида мулкнинг дахлсизлиги ва суд орқали ҳимоя қилинишини таъминлаш, Жиноят кодексида эса мулкни энг муҳим объектлар қаторида тажовузлардан қўриқлаш асосий вазифалар сифатида белгиланганлиги мулк ҳимоясини таъминлаш бўйича мустаҳкам ҳуқуқий асос мавжудлигининг яққол тасдиғи ҳисобланади.

Президентимиз Шавкат Мирзиёев томонидан қабул қилинган 2017-2021 йилларда Ўзбекистон Республикасини ривожлантиришнинг бешта устувор йўналишлари бўйича Ҳаракатлар стратегиясида фуқароларнинг хусусий мулкка бўлган ҳуқуқларини амалга ошириш кафолатларини мустаҳкамлаш муҳим вазифалардан бири сифатида белгиланган.

Мулк ҳимоясига қаратилган бундай чора-тадбирларнинг мазмун-моҳияти, мақсади мулк ҳуқуқининг кафолатини таъминлаш ва бу борадаги ҳуқуқий асосни такомиллаштиришга, балки фуқароларнинг мулкдор сифатида ўз ҳуқуқларини яхши билишига ва ҳимоя қила олиш қобилятини шакллантиришга ҳам қаратилган.

Фуқароларнинг ҳуқуқий маданиятини, хусусан, мулкий муносабатлардаги ҳуқуқий саводхонлигини юксалтириш борасида амалга оширилаётган ишларнинг кўлами ва самарадорлиги кун сайин ортиб бормоқда.

Мулкий ҳуқуқни амалга ошириш турли манфаатларнинг ўзаро тўқнашуви билан уйғун ҳолда юз бериши сабабли унинг оқибатлари низоли ҳолатлар юзага келиши эҳтимолини истисно этмайди. Бундай ҳолатда мулкий муносабатларнинг ҳалол ва инсофли иштирокчиларининг ҳуқуқларини ҳимоя қилиш кўп жиҳатдан уларнинг ушбу жараёни тартибга солувчи қонун нормаларига қатъий риоя қилишлиги билан боғлиқдир.

Дарҳақиқат, жамият ҳаётида шахслар ўртасидаги мулкий характерда бўлган, яъни мол-мулкни эгаллаш, ундан фойдаланиш ва уни тарассуф этиш билан боғлиқ муносабатлар асосий ўрин тутати, бундай муносабатларга албатта ким биландир гоҳ у ёки бу шаклда бўлсин, ҳар кунги дуч келинади. Табиийки, шундай муносабатларга киришганда иштирокчилар ўртасида баъзида англашилмовчиликлар, тортитувлар ва турли низолар юзага келади.

Мазкур низоларнинг вужудга келиш сабаблари ўрганилганда, улар аксарият ҳолларда муносабат иштирокчиларининг мулкий масалалар бўйича қонун ҳужжатларини яхши билмасликлари, шартномавий мажбуриятларнинг ижросига бефарқ қарашлари, қонунда ёки шартномада белгиланган ҳуқуқ ва бурчларини тўла англаб етмасликлари туфайли келиб чиқаётганлиги кўринади.

Айниқса, кўчмас мулкларни хусусийлаштириш, сотиш, ижарага бериш, ҳадя қилиш, мерос сифатида бировга қолдириш, гаровга қўйиш, биргаликдаги умумий мулкни тақсимлаш ёки ундан ўз улушини ажратиб олиш каби муносабатлар нисбатан мураккаб жараён бўлганлиги учун фуқаролар ёки юридик шахслар мазкур соҳада кўпроқ хато ва камчиликларга йўл қўйишади.

Шу тоифадаги низолар юзасидан судларга келиб тушаётган аризаларни кўриб чиқишда ҳам тегишли қонун ҳужжатларида ўзига хос тартиб-қоидалар, процессуал хатти-ҳаракатлар белгиланганки, тарафлар уларни етарли даражада билмасалар, ўз мулкий ҳуқуқларини судда ҳимоя қилишда муайян қийинчиликларга дуч келишлари мумкин.

Бироқ қанчалик мураккаб бўлмасин, қонун талабларини билиш ва унга риоя қилиш мазкур жараён иштирокчиларининг мажбурияти ҳисобланиб, аввало, ушбу шахсларнинг манфаатларига хизмат қилади, уларнинг ҳуқуқларини ҳимоя қилади.

Бундан ташқари юртимизда олиб борилаётган иқтисодий, ҳуқуқий ислохотлар ва янгиланишлар натижасида, шу жумладан, мулкий муносабатларни такомиллаштириш, шартнома интизомини янада мустаҳкамлашга оид қатор қонун ҳужжатлари қабул қилинмоқда, амалдаги қонунчиликка тегишли ўзгартиш ва қўшимчалар киритилмоқда.

Юқоридагилардан келиб чиқиб, Ўзбекистон Республикаси Олий суди, АҚШ халқаро тараққиёт агентлиги (USAID) ҳамда БМТ Тараққиёт дастурининг



“Ўзбекистонда қонун устуворлиги йўлида ҳамкорлик” қўшма лойиҳаси доирасида республикамиздаги фуқаролик ишлари бўйича судларда мавжуд бўлган айрим иш материаллари ва тегишли маълумотлар асосида мазкур “Кўчмас мулк ва мулк ҳуқуқи” амалий қўлланмаси тайёрланди.

Қўлланма 3 та бобдан иборат бўлиб, унинг биринчи бобида мулк, мулк ҳуқуқи ва ашёвий ҳуқуқлар тушунчалари, мулк ҳуқуқининг субъектлари ва объектлари, мулк ҳуқуқининг вужудга келиш ва бекор бўлиши асослари кенг тарзда ёритиб берилган.

Шунингдек, мулк ҳуқуқини вужудга келтирувчи муҳим асослардан бири сифатида шартнома ва унинг мазмуни, мулкый характердаги шартномаларни тузиш тартиби, уларни ўзгартириш ёки бекор қилиш, нотариал тасдиқлаш ёки давлат рўйхатидан ўтказишда эътибор берилиши керак бўлган шартлар, мажбуриятларни бажармаганлик ёки лозим даражада бажармаганлик учун жавобгарликнинг белгиланиши каби ҳолатлар ҳам мазкур бобда баён қилинган.

Бундан ташқари шартномаларнинг турлари алоҳида жадвалда берилган бўлиб, унда томонларнинг ушбу шартномалардан келиб чиқадиган асосий мажбуриятлари, шартнома объектлари, мазкур шартномаларга оид ҳуқуқий тушунчалар Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг қайси моддаларида кўрсатилганлиги ёзилган.

Қўлланманинг 2-бобида суд амалиётидан келиб чиқиб, фуқаролар ва юридик шахслар ўртасида кўп учрайдиган ва алоҳида қонун ҳужжатлари билан тартибга солинадиган муносабатлар, шу жумладан, ерга нисбатан мулкый ҳуқуқларни амалга ошириш, ер участкаларини ижарага олиш, уй-жойга эгалик қилиш бўйича шартномавий-ҳуқуқий муносабатларга киришиш, яъни уй-жойларни яқка тартибда қуриш, давлат уй-жойини хусусийлаштириш, уй-жойини мерос асосида қўлга киритиш, кўчмас мулкнинг яна бир тури ҳисобланган транспорт воситаларини сотиб олиш, улардан ишончномалар орқали фойдаланиш, уларни тасарруф қилиш билан боғлиқ муҳим қоидалар акс этган ва ушбу муносабатлардан келиб чиқадиган низоларни судларда кўриб чиқиш ва ҳал этиш тартиби аниқ мисоллар, савол-жавоблар орқали ёритилган.

Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 164-моддасида кўрсатилишича, мулк ҳуқуқи шахснинг ўзига қарашли мол-мулкка ўз хоҳиши билан ва ўз манфаатларини кўзлаб эгалик қилиш, ундан фойдаланиш ва уни тасарруф этиш, шунингдек ўзининг мулк ҳуқуқини, ким томонидан бўлмасин, ҳар қандай бузишни бартараф этишни талаб қилиш ҳуқуқидан иборатдир. Мулк ҳуқуқи мuddатсиздир.

Маълумки, шахсларнинг мулкый ҳуқуқлари тегишли давлат органлари, шу жумладан, суд орқали ҳимоя қилинади. Қўлланманинг 3-боби айнан шу масалага бағишланган бўлиб, унда республикамизнинг амалдаги қонун

ҳужжатларида мулк ва мулкдорлар ҳуқуқини ҳимоя қилиш борасида қандай ҳуқуқий кафолатлар мавжудлиги, кўчмас мулк ва шартномавий ҳуқуққа оид низо келиб чиққан тақдирда судга қандай тартибда мурожаат қилиш мумкинлиги, ўз ҳуқуқларини ҳимоя қилишда нималарга эътибор бериш кераклиги, мулкий тусдаги битимларни ҳақиқий эмас деб топиш асослари, виндикацион ва негатор даъволарнинг тушунчалари ва уларнинг ўзаро фарқли жиҳатлари тўғрисидаги қоидалар, соҳа мутахассисларининг назарий ва амалий фикр-мулоҳазалари, шарҳлари, изоҳлари баён қилинган.

Ҳар бир масалалар ёритилаётганда китобхонларга қулай ва тушунарли бўлиши учун турли жадваллар, схемалар, диаграммалар, графикалардан фойдаланилган, суд амалиётидан мисоллар оддий тарзда берилган, мулкни эгаллаш ва уни тасарруф этишга оид шартномалар, судга мурожаат қилишда расмийлаштириладиган даъво аризалари, бошқа хил ҳужжатларнинг намуналари келтирилган.

Мулкий муносабатларни тартибга солувчи қонун ҳужжатларининг мазмун-моҳиятини чуқур англай билиш ва амалиётда уларни тўғри татбиқ қила олиш алоҳида ҳуқуқий билим, кўникма ва тажрибани талаб қилади. Қўлингиздаги қўлланмани тайёрлашда асосий эътибор унинг содда ва равон тилда бўлишини таъминлашга, қонун талабларини оддий фуқаролар учун тушунарли тарзда шарҳлашга қаратилди.

Ҳурматли китобхон! Мазкур қўлланма фуқаролар, ташкилотлар ва давлат органларининг вакиллари, шу жумладан, судьялар ва суд ходимларининг мулкий муносабатларга оид амалдаги қонунчиликни пухта ўзлаштириш, ҳар қандай мол-мулк, айниқса кўчмас мулк билан боғлиқ ҳақ-ҳуқуқларини қонуний ҳимоя қилиш бўйича билим савиясини оширишда яқин ҳуқуқий маслаҳатчи бўлади, деган умиддамиз.



1-БОБ

МУЛК ҲУҚУҚИ ВА ШАРТНОМА ТЎҒРИСИДА УМУМИЙ ҚОИДАЛАР





1.1. МУЛК, МУЛК ҲУҚУҚИ ВА АШЁВИЙ ҲУҚУҚ ТУШУНЧАЛАРИ, МУЛКНИНГ ШАКЛЛАРИ

1.1.1. МУЛК ҲУҚУҚИ ТУШУНЧАСИ

Инсонда туғилиши билан вужудга келадиган олий ҳуқуқлар мавжуд бўлиб, ҳуқуқ назариясида табиий ҳуқуқлар сифатида эътироф этилади. Яшаш, эркинлик ва шахсий дахлсизлик каби бундай табиий ҳуқуқлар сафига мулк ҳуқуқини ҳам киритиш хато бўлмайди.

Ҳуқуқ нормаларида гарчи мулк ҳуқуқи иқтисодий ҳуқуқлар туркумига киритилсада, лекин инсонларнинг ҳаёти ва турмуш тарзида тутган ўрни ва аҳамияти, фаол иштироки ушбу ҳуқуқнинг табиий ҳуқуқлар билан узвий боғлиқлигини кўрсатади.

Мулк ҳуқуқи – шахснинг ўзига қарашли мол-мулкка ўз хоҳиши билан ва ўз манфаатларини кўзлаб эгалик қилиш, ундан фойдаланиш ва уни тасарруф этиш, шунингдек ўзининг мулк ҳуқуқини, ким томонидан бўлмасин, ҳар қандай бузишни бартараф этишни талаб қилиш ҳуқуқидан иборатдир.

“Инсон ҳуқуқлари умумжаҳон Декларацияси” 17-моддасининг 1-қисмига кўра ҳар бир инсон якка ҳолда, шунингдек, бошқалар билан биргаликда мулкка эгалик қилиш ҳуқуқига эга.

Ўзбекистон Республикаси Конституциясининг 36-моддасига кўра ҳар бир шахс мулкдор бўлишга ҳақли.

Мулк тушунчаси

Мулк – табиат бойликларини ҳамда ишлаб чиқариш фаолияти натижаларини шахслар томонидан ўзлаштиришнинг ижтимоий-ҳуқуқий шаклидир.

Ҳуқуқ – мулкни иқтисодий муносабатларда юридик мустаҳкамлайди.

Мулк – бирор ашёга нисбатан шахслар ўртасида бўладиган ўзаро муносабатларнинг натижасидир.

Мулк – бу иқтисодий-ҳуқуқий муносабатдир.

Мулк – муайян шахсга тегишли бўлган айрим ашёлар ёки муносабатларнинг негизини ташкил этувчи мулкчилик муносабатларини муҳофаза қилиш ва уни мустаҳкамлашга қаратилган нормалардан иборатдир.

Бошқача айтганда, **мулк** – бу муайян ишлаб чиқариш муносабатлари, яъни ишлаб чиқариш жараёнида одамлар ўртасида вужудга келадиган, унинг дастлабки шарт ва натижасининг муносабатидир; одамларнинг моддий неъматларини, энг аввало ишлаб чиқариш воситаларини (унинг шарт-шароитларини), шунингдек, ишлаб чиқариш фаолияти натижаларини бевосита ўзлаштириб олиш соҳасидаги иқтисодий муносабатлардир; мазкур муносабатларнинг моҳияти моддий неъматларнинг муайян шахслар ёки уларнинг жамоалари томонидан ўзлаштириб олинганлиги ва ўз ихтиёрига ўтказиб олинганлиги ҳолатидан иборатдир.

“Фуқаролик ҳуқуқи. I қисм” - И.Б.Зокіров, Тошкент, 2009 й. 355-бет.

КЎЧМАС МУЛК ВА МУЛК ҲУҚУҚИ

“Инсон ҳуқуқлари умумжаҳон Декларацияси”нинг 17-моддаси 2-қисмига кўра ҳеч ким зўравонлик билан ўз мулкидан маҳрум этилиши мумкин эмас.

Мулк дахлсиздир ва қонун билан қўриқланади.

Мулкнинг дахлсизлиги мулкдорга қарши турган барча субъектларнинг мулк ҳуқуқини бузишдан ўзларини сақлашларидан иборатдир.

Мулкдорнинг мол-мулкни олиб қўйишга, шунингдек унинг ҳуқуқларини чеклашга фақат қонунларда назарда тутилган ҳоллардагина йўл қўйилади.

Конституциянинг 53-моддасига кўра давлат истеъмолчиларнинг ҳуқуқи устунлигини ҳисобга олиб, иқтисодий фаолият, тадбиркорлик ва меҳнат қилиш эркинлигини, барча мулк шаклларининг тенг ҳуқуқлилигини ва ҳуқуқий жиҳатдан баб-баравар муҳофаза этилишини кафолатлайди.

Мулк ҳуқуқи тушунчаси

ОБЪЕКТИВ ЖИҲАТДАН:

Мулк ҳуқуқи мулкдор томонидан ўз мулкига эгалик қилиш, фойдаланиш ва тасарруф этиш бўйича ижтимоий муносабатларни тартибга солувчи меъёрлар тизимини ташкил этади. Бу нуқтаи назарда мулк ҳуқуқи – фуқаролик ҳуқуқининг марказий ва асосий институтидир.

СУБЪЕКТИВ ЖИҲАТДАН:

Мулк ҳуқуқи қонун томонидан бошқаришга ваколат берилган шахснинг маълум ҳаракатларни амалга ошириш имкониятидир. Ушбу нуқтаи назардан у ўз эгасига – мулкдорига унга тегишли бўлган мулк хусусияти ва фойдаланиш имкониятларини белгилаш ва унга нисбатан тўлиқ ҳўжалик ҳукмронлигини амалга ошириш имкониятини беради.

Мулк ҳуқуқини ҳимоя қилиш Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 11-моддасида белгиланган фуқаролик ҳуқуқини ҳимоя қилиш усуллари (ҳуқуқни тан олиш, ҳуқуқ бузилишидан олдинги ҳолатни тиклаш, битимни ҳақиқий эмас деб топиш ва ҳ.к.)га оид нормалар, Ўзбекистон Республикаси Жиноят кодексининг иқтисодиёт соҳасидаги жиноятлар учун жавобгарликни белгиловчи нормалар (ўзгалар мулкни талон-торож қилиш, иқтисодиёт асосларига қарши жиноятлар, тадбиркорлик фаолиятига тўсқинлик қилиш, қонунга хилоф равишда аралашуш билан боғлиқ жиноятлар ва ҳ.к.) ва бошқа ҳуқуқий нормалар билан тартибга солинади.

1.1.2. МУЛКНИНГ ШАКЛЛАРИ

Конституциянинг 53-моддасига кўра бозор муносабатларини ривожлантиришга қаратилган Ўзбекистон иқтисодиётининг негизини хилма-хил шакллардаги мулк ташкил этади.



Фуқаролик кодексининг 167-моддасига кўра Ўзбекистон Республикасида мулк хусусий мулк ва оммавий мулк шаклларида бўлади.

Фуқаролик кодексининг 207-моддасига кўра хусусий мулк ҳуқуқи шахснинг қонун ҳужжатларига мувофиқ тарзда қўлга киритган мол-мулкка эгалик қилиш, ундан фойдаланиш ва уни тасарруф этиш ҳуқуқидир.

Хусусий мулк бўлган мол-мулкнинг миқдори ва қиймати чекланмайди.

Республика мулки ва маъмурий-ҳудудий тузилмалар мулки (муниципал мулк)дан иборат бўлган давлат мулки оммавий мулкдир.

Ер, ер ости бойликлари, сув, ҳаво бўшлиғи, ўсимлик ва ҳайвонот дунёси ҳамда бошқа табиий бойликлар, давлат ҳокимияти ва бошқаруви республика органларининг мол-мулки, давлат аҳамиятига эга бўлган маданий ва тарихий бойликлар, республика бюджетининг маблағлари, олтин захираси, давлатнинг валюта фонди ва бошқа фондлари республика мулкдир, шунингдек корхоналар ва бошқа мулкый комплекслар, ўқув, илмий, илмий-тадқиқот муассасалари ва ташкилотлари, интеллектуал фаолият натижалари, башарти булар бюджет ёки давлатнинг ўзга маблағлари ҳисобидан яратилган ёки сотиб олинган бўлса, бошқа мол-мулк республика мулки бўлиши мумкин.

Мулк ҳуқуқи таркиби

Эгалик қилиш ҳуқуқи:

Шахснинг ашёга нисбатан юридик ҳукмронлиги, унга амалда ва ҳўжалик жиҳатидан эгалик қилишидир. Эгалик қилиш мулк ҳуқуқининг зарурий элементи бўлиб, фойдаланиш ҳуқуқи билан ажралмасдир, чунки ашёдан мустақил фойдаланиш учун бир вақтнинг ўзида унга эгалик қилиш ҳам керак.

Фойдаланиш ҳуқуқи:

Ашёдан фойдаланиш жараёнида унинг фойдали, ҳўжалик хусусиятларини юридик жиҳатидан таъминланган истёмоқ қилиш имкониятидир. Фойдаланиш ҳуқуқининг мазмунига ашё келтирадиган ҳосил ва даромадларни ўзлаштириш ҳуқуқи ҳам киради.

Тасарруф этиш ҳуқуқи:

Мулкдорнинг ашёга нисбатан юридик ва фактик ҳаракатларни амалга ошириш орқали унинг тақдирини қонун томонидан кафолатланган тарзда белгилаш имкониятидир. Эгалик қилиш ва фойдаланиш ҳуқуқларидан фарқли ўлароқ, тасарруф этиш ҳуқуқи фақат мулк эгасига тегишлидир.

Республика мулки республика бюджетига тушадиган солиқлар ва бошқа мажбурий тўловлар ҳисобидан, шунингдек қонунларда назарда тутилган асосларга кўра бошқа тушумлар ҳисобидан ташкил этилади.

Қонунга мувофиқ, давлат ҳокимияти маҳаллий органларининг мол-мулки, маҳаллий бюджет маблағлари, муниципал уй-жой фонди ва коммунал хўжалик, корхоналар ва бошқа мулкый комплекслар, халқ таълими, маданият, соғлиқни сақлаш муассасалари, шунингдек бошқа мол-мулк муниципал мулк бўлади.

Муниципал мулк маҳаллий бюджетга тушадиган солиқлар ва бошқа мажбурий тўловлар ҳисобидан, шунингдек қонун ҳужжатларида назарда тутилган асосларга мувофиқ бошқа тушумлар ҳисобидан ташкил этилади.

Мулк ҳуқуқи бир шахсга ёки бир неча шахсга тегишли эканлигига кўра ҳам таснифланади.

Фуқаролик кодекси 216-моддасининг 1-қисмига кўра икки ёки ундан ортиқ шахснинг эгалигида бўлган мол-мулк уларга умумий мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлади.

Ушбу Кодекснинг 217-моддасига кўра, агар улушли мулк иштирокчиларининг улушлари қонун асосида белгиланиши мумкин бўлмаса ҳамда унинг барча иштирокчиларининг келишуви билан белгилаб қўйилган бўлмаса, улушлар тенг деб ҳисобланади.

Улушли мулк барча иштирокчиларнинг келишуви билан иштирокчилардан ҳар бирининг улушини уларнинг умумий мол-мулкни вужудга келтириш ва кўпайтиришга қўшган ҳиссасига қараб аниқлаш ва ўзгартириш тартибини белгилаш мумкин.

Улушли мулкни тасарруф этиш ва фойдаланишнинг ўзига хос хусусияти унинг барча иштирокчиларининг келишуви билан амалга оширилишидир.

Қонунга кўра, агар биргаликдаги мулк иштирокчилари ўртасидаги келишув билан бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, улар умумий мулкка биргалашиб эгалик қиладилар ва ундан фойдаланадилар.

Биргаликдаги мулк бўлган мол-мулк барча иштирокчиларнинг розилиги билан тасарруф этилади, мол-мулкни тасарруф этиш хусусидаги битим иштирокчилардан қайси бири томонидан тузилаётган бўлишидан қатъи назар, бундай розилик талаб қилинади.



1.2. МУЛК ҲУҚУҚИНИНГ СУБЪЕКТЛАРИ ВА ОБЪЕКТЛАРИ

1.2.1. МУЛК ҲУҚУҚИНИНГ СУБЪЕКТЛАРИ ТУШУНЧАСИ ВА ТАСНИФИ

Мулк ҳуқуқининг субъектларини таснифлаш, уларнинг ўзига хос хусусиятларини ҳамда ҳуқуқий ҳолатини ифодалашдан аввал, фуқаролик ҳуқуқининг субъекти тушунчасига умумий изоҳ бериш ўринлидир. Зеро, мулк ҳуқуқининг субъекти аввало, фуқаролик ҳуқуқининг субъекти ҳисобланади.

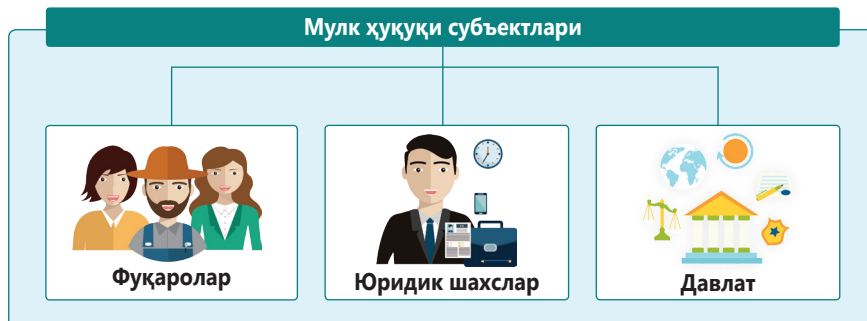
Фуқаролик ҳуқуқининг субъектлари – ҳуқуқ лаёқатига эга бўлган фуқаролик ҳуқуқи билан тартибга солинадиган муносабатларнинг иштирокчиларидир. Яъни улар фуқаролик ҳуқуқий муносабатларда иштирок этиш орқали муайян ҳуқуқ ва ва бурчларга эга бўладиган, ўз зиммасига муайян мажбуриятларни оладиган шахслардир.

Ўз мақомига кўра фуқаролик ҳуқуқининг субъекти бўлган шахслар мулк муносабатларда мулк ҳуқуқининг субъекти сифатида иштирок этадилар. Содда қилиб айтиладиган бўлса, **мулк ҳуқуқининг субъектлари – мулкдор бўла оладиган, мулкни эгаллаш (қўлга киритиш) ва уни тасарруф қилиш лаёқатига эга бўладиган шахслардир.**

Амалдаги фуқаролик қонунчилиги мулк ҳуқуқининг субъектларини қуйидаги уч тоифага туркумлайди:

- фуқаролар;
- юридик шахслар;
- давлат.

Мулк ҳуқуқининг субъектлари мулкни қўлга киритиш, унга эгалик қилиш, фойдаланиш ва тасарруф этишдаги ўзига хос хусусиятлар ҳуқуқ лаёқатининг вужудга келиши ва тугатилишига кўра бир-биридан фарқланади. Лекин ушбу субъектлар учун умумий бўлган хусусият шунда ифодаланадики, уларнинг барчаси мулк муносабатларда бир хил ҳуқуқ ва бурчларга эга бўлади ҳамда қонун томонидан тенг ҳимоя қилинади.



Ушбу тамойил Конституция даражадасида ўз ифодасини топган бўлиб, давлат барча мулк шакллариининг тенг ҳуқуқлилигини ва ҳуқуқий жиҳатдан баб-баравар муҳофаза этилишини кафолатлайди.

Ҳуқуқ ҳар қандай шахсни ҳам мулкый муносабатларнинг субъекти сифатида эътироф этмас экан, мулк ҳуқуқи субъектларига хос белгилар ҳақида алоҳида тўхталиш мақсадга мувофиқдир.

1.2.2. ФУҚАРОЛАР МУЛК ҲУҚУҚИНИНГ СУБЪЕКТИ СИФАТИДА

Мулк ҳуқуқининг субъекти сифатида фуқароларни эътироф этишда дастлаб фуқаролик қонунчилигида белгиланган "фуқаро" тушунчасига изоҳ бериш лозим.



Фуқаролик қонунчилигида "фуқаро" атамаси фақат Ўзбекистон Республикаси фуқароларига нисбатан эмас, бошқа давлатларнинг фуқаролари, шунингдек, фуқаролиги бўлмаган шахсларга нисбатан ҳам татбиқ қилинади. Шу сабабли фуқаролик ҳуқуқий муносабатларда, хусусан, мулкый муносабатларда "фуқаро" атамаси ва "жисмоний шахс" атамасини айна бир тушунча сифатида билиш тўғри ҳисобланади.



Бундай ҳуқуқий ёндашув мулк ҳуқуқининг барча жисмоний шахсларда уларнинг фуқаролигидан қатъий назар тенг эътироф этилишининг тасдиғи ҳисобланади.

Фуқаронинг ҳуқуқ лаёқати.

Фуқаро мулк ҳуқуқининг субъекти бўлиши учун дастлабки зарурий шарт унинг ҳуқуқ лаёқатига эга бўлишидир.

Қонунга мувофиқ барча фуқароларнинг фуқаролик ҳуқуқ ва бурчларига эга бўлиш лаёқати (ҳуқуқ лаёқати) тенг равишда эътироф этилади.



Фуқаронинг ҳуқуқ лаёқати у туғилган пайтдан эътиборан вужудга келади ва вафот этиши билан тугайди.

Фуқаролик ҳуқуқ лаёқати фуқароларга ўзларининг моддий ва маданий эҳтиёжларини қондириш мақсадида хилма-хил ҳуқуқий муносабатларга киришишнинг юридик имкониятини беради.

Фуқаролар ҳуқуқ лаёқатининг мазмунини ташкил этувчи ҳуқуқларнинг асосий қисми мулкий муносабатлар билан боғлиқ эканлиги уларнинг нақадар узвий эканлигини кўрсатади (*мулк ҳуқуқи асосида мол-мулкка эга бўлишлари; мол-мулкни мерос қилиб олишлари ва васият қилиб қолдиришлари; банкда жамғармаларга эга бўлишлари ва ҳ.к.*).

Қайд этилганидек, фуқароларнинг ҳуқуқ лаёқати уларнинг туғилган пайтида юзага келади ва туғилиш факти юридик аҳамиятга эга бўлганлиги сабабли у фуқаролик ҳолати далолатномаларини ёзиш бўлимида рўйхатдан ўтказилиши лозим.

Гарчи ҳуқуқ лаёқати фуқаронинг туғилиши билан бошланиши, яъни туғилган вақтида мавжуд бўлган муносабатларга нисбатан юзага келиши белгиланган бўлсада, қонунда ҳуқуқ лаёқатининг фуқаронинг туғилишидан олдин юз берган муносабатларга нисбатан ҳам таъсир этиши ҳолатлари белгиланган.

Қонун фуқаронинг ҳуқуқ лаёқати тугашини ўлим факти билан белгилаши сабабли, ўлимнинг фуқаролик ҳолати далолатномаларини ёзиш органи томонидан қайд этилиши ёки суд томонидан вафот этган деб эълон қилиниши ҳуқуқий жиҳатдан аҳамиятлидир.

Мулк ҳуқуқи билан боғлиқ муносабатлар фуқаролар ҳуқуқ лаёқати мазмунининг кенг ва аҳамиятли бир қисмини ташкил этади.

Шу туфайли ҳуқуқий жиҳатдан эътироф этиш лозимки, фуқаролар туғилиши билан вафот этгунига қадар мулк ҳуқуқининг субъекти бўладилар.

Фуқаролар ўз ҳуқуқ лаёқатини намоён этишлари, мулк ҳуқуқининг субъекти сифатида муносабатларга киришишлари учун қуйидаги икки ҳолатнинг мавжуд бўлиши талаб қилинади:

- фуқаронинг исми;
- фуқаронинг яшаш жойи.

Фуқаронинг исми.

Қонунга кўра фуқаро ўз фамилияси ва исми, шунингдек, отасининг исми билан ҳуқуқ ва бурчларга эга бўлади ҳамда уларни амалга оширади. Фуқаронинг ўз исмини ўзгартириши аввалги исми билан олган ҳуқуқ ва бурчларини бекор қилиш ёки ўзгартириш учун асос бўлмайди.

Бошқа шахс исмидан фойдаланиб ҳуқуқ ва бурчларга эга бўлишга йўл қўйилмайди.

Фуқаронинг яшаш жойи.

Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 21-моддасига кўра фуқаронинг доимий ёки асосан яшаб турган жойи унинг яшаш жойи ҳисобланади.

Ўн тўрт ёшга тўлмаган вояга етмаганларнинг (кичик ёшдаги болаларнинг) ёки васийликда бўлган фуқароларнинг қонуний вакиллари – ота-оналари, фарзандликка олувчилари ёки васийлари яшайдиган жой вояга етмаганлар ёки васийликда бўлган фуқароларнинг яшаш жойи ҳисобланади.

Мазкур икки ҳолат фуқароларнинг мулк ҳуқуқининг субъекти сифатида мулк муносабатларга киришишларида аҳамиятли бўлиб, ушбу муносабатлардан келиб чиқувчи ҳуқуқ ва бурчлар фуқаронинг исми ва яшаш жойи билан узвий боғлиқ бўлади.

Фуқаронинг муомала лаёқати.

Фуқароларнинг мулк ҳуқуқларини амалга ошириш учун уларнинг муомала лаёқатининг мавжудлиги муҳим аҳамият касб этади ва зарурий шарт ҳисобланади.



Фуқаронинг муомала лаёқати – унинг ўз ҳаракатлари билан фуқаролик ҳуқуқларига эга бўлиш ва уларни амалга ошириш, ўзи учун фуқаролик бурчларини вужудга келтириш ва уларни бажариш лаёқатидир.

Қонунда фуқаронинг муомала лаёқатини тўлиқ амалга ошириши учун тегишли босқичлар белгиланган бўлиб, тўлиқ муомала лаёқатига эга бўлгунига қадар фуқарода айниқса, мулк ҳуқуқининг субъекти сифатида муайян ҳаракатларни амалга оширишда чекловлар мавжуд.



Вояга етмаган шахсларнинг муомала лаёқати

14 ёшга тўлмаган вояга етмаган фуқароларнинг муомала лаёқати

6 ёшдан 14 ёшгача бўлган кичик ёшдаги болалар қуйидаги битимларни мустақил равишда тузишга ҳақлидирлар:

- 1) майда маиший битимлар;
- 2) текин манфаат кўришга қаратилган, нотариал тасдиқлашни ёки давлат рўйхатидан ўтказишни талаб қилмайдиган битимлар;
- 3) қонуний вакил ёки унинг розилиги билан учинчи шахс томонидан муайян мақсад ёки эркин тасарруф этиш учун берилган маблағларни тасарруф этиш борасидаги битимлар.

14 ёшдан 18 ёшгача бўлган вояга етмаганларнинг муомала лаёқати

14 ёшдан 18 ёшгача бўлган вояга етмаганлар ота-оналари, фарзандликка олувчилари ва ҳомийларининг розилигисиз қуйидагиларни мустақил равишда амалга оширишга ҳақлидирлар:

- ўз иш ҳақи, стипендияси ва бошқа даромадларини тасарруф этиш;
- фан, адабиёт ёки санъат асарининг, ихтиронинг ёхуд ўз интеллектуал фаолиятининг қонун билан қўриқланадиган бошқа натижасига муаллифлик ҳуқуқини амалга ошириш;
- қонунга мувофиқ кредит муассасаларига омонатлар қўйиш ва уларни тасарруф этиш;
- Фуқаролик кодекси 29-моддасининг 2-қисмида назарда тутилган майда маиший битимларни ҳамда бошқа битимларни тузиш.

Муомала лаёқатига эга бўлишнинг шарти шундан иборатки, фуқаро ақли расолик билан ўз ҳаракатларининг оқибатларини тушуниб ҳаракат қилади. Қонунда фуқаронинг ақли расолик билан ўз ҳаракатларининг аҳамиятини англаши унинг муайян ёшга тўлиши, руҳий ва ақлий ривожланганлиги муҳим зарурий шарт сифатида белгиланган.

Ёш кўрсаткичларига кўра фуқаролар муомала лаёқатининг даражаси (тўла ҳажмда ёки чекланган тарзда) қуйидагича таснифланади:

- ўн тўрт ёшга тўлмаган вояга етмаган фуқароларнинг муомала лаёқати;
- ўн тўрт ёшдан ўн саккиз ёшгача бўлган вояга етмаган фуқароларнинг муомала лаёқати;
- тўла ҳажмдаги муомала лаёқати.

Савол

Менинг укам уч йил олдин “Нексия” русумли автомашина сотиб олган. Укам ёшлигидан мунтазам равишда даволаниб юрар эди, охири вақтларда унинг соғлиги жиддий ёмонлашиб, ҳозирда бутунлай ўз ҳаракатларининг аҳамиятини англай олмайди.

Ота-онам вафот этишган, укам соғлигидаги муаммолар сабаб уйланмаган. Мен унинг энг яқин қариндошиман.

Укамнинг соғлигини тиклаш кўп маблағ талаб қилмоқда. Мен унга тегишли бўлган автомашинани энг яқин қариндоши сифатида сота оламаними? Қолаверса, ушбу пуллارни укамнинг ўзига сарфламоқчиман.

Укангизнинг соғлиги ва руҳий ҳолати ҳақиқатдан ҳам ўз ҳаракатларининг аҳамиятини тушуна олмайдиган ва уларни бошқара олмайдиган даражада бўлса, дастлаб уни суд тартибида муомалага лаёқатсиз деб топиши лозим.

Суднинг қарори укангизга нисбатан васийлик белгилашга асос бўлади ва Сиз укангизнинг энг яқин қариндоши сифатида васийи этиб тайинланишингиз мумкин.

Фақат тегишли тартибда укангизга нисбатан Сизнинг васийлигингиз белгиланганидан кейингина унинг номидан битимларни амалга оширишга, хусусан, унга тегишли бўлган автомашинани сотишга ҳақли бўласиз.

Ҳозирда ушбу автомашинани тасарруф этишда ҳеч қандай ҳуқуқларга эга эмасиз.

Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 22-моддаси мазмунига кўра фуқарода муомала лаёқати тўла ҳажмда ўн саккиз ёшга тўлганидан кейин вужудга келади.

Вояга етгунга қадар қонуний асосда никоҳдан ўтган фуқаро никоҳдан ўтган вақтдан эътиборан тўла ҳажмда муомала лаёқатига эга бўлади.

Ўн тўрт ёшга тўлмаган вояга етмаганлар (кичик ёшдаги болалар) учун битимларни Фуқаролик кодекси 22-моддасининг иккинчи қисмида кўрсатилганлардан ташқари, уларнинг номидан фақат ота-онаси, фарзандликка олувчилари ёки васийлари тузиши мумкин.

Ўн тўрт ёшдан ўн саккиз ёшгача бўлган вояга етмаган шахслар Фуқаролик кодекси 27-моддасининг иккинчи қисмида санаб ўтилган ҳолатлардан ташқари битимларни ўз ота-оналари, фарзандликка олувчилари ёки ҳомийларининг ёзма розилиги билан тузадилар. Бундай вояга етмаган шахслар томонидан тузилган битимлар кейинчалик шахсларнинг ота-онаси, фарзандликка олувчилари ёки ҳомийлари ёзма равишда маъқуллаганидан сўнг улар ҳам ҳақиқий ҳисобланади.

Ўн тўрт ёшдан ўн саккиз ёшгача бўлган вояга етмаганлар ўзлари тузган битимлар бўйича мустақил равишда мулкий жавобгар бўладилар.

Мулк ҳуқуқининг субъекти сифатида мулкий муносабатларда иштирок этишда фуқаролар муомала лаёқатининг юқоридаги таснифи қоидаларига риоя қилишлари улар томонидан амалга оширилган ҳуқуқий ҳаракатларнинг қонунийлигини таъминлашда муҳим аҳамият касб этади.

Фуқароларнинг мулк ҳуқуқи субъекти сифатида мулкий муносабатларда иштирок этишининг яна бир зарурий шарти уларнинг руҳий соғломлиги ва ақли расолигидир.

Зеро, қонунга кўра руҳий касаллиги ёки ақли заифлиги оқибатида ўз ҳаракатларининг аҳамиятини тушуна олмайдиган ёки уларни бошқара олмайдиган фуқарони суд қонун ҳужжатларида белгилаб қўйилган тартибда муомалага лаёқатсиз деб топиши мумкин ва бундай фуқарога васийлик белгиланади.



Бундай фуқаро мулкӣ муносабатларда мустақил иштирок эта олмайди ва муомалага лаёқатсиз деб топилган фуқаро номидан битимларни унинг васийи амалга оширади.

Шунингдек қонунда муомала лаёқати чекланган фуқароларга нисбатан ҳам мулкӣ муносабатларда иштирок этишда чекловлар ўрнатилган бўлиб, улар фақат майда маишӣ битимларнигина мустақил тузиш ҳуқуқига эга. Бошқа битимларни эса фақат ҳомийнинг розилиги билан тузиши мумкин.

Юқоридаги тартибга риоя қилинмасдан амалга оширилган битимлар уларнинг ҳақиқӣ эмаслигига олиб келади.

СУД АМАЛИЁТИ

Гарчи муомалага лаёқатли бўлса-да, бироқ битим тузиш вақтида ўз ҳаракатларининг аҳамиятини тушуна олмайдиган ёки уларни бошқара олмайдиган ҳолатда бўлган фуқаро томонидан тузилган битим шу фуқаронинг ёки ҳуқуқлари ёхуд қонун билан қўриқланадиган манфаатлари бундай битимни тузиш натижасида бузилган бошқа шахсларнинг даъвоси бўйича суд томонидан ҳақиқӣ эмас деб топилиши мумкин.

Судга даъвогар В.Лаврова жавобгарлар Р.Тахиров ва хусусӣ нотариус Л.Назаровга нисбатан ҳада шатномасини ҳақиқӣ эмас деб топиш ҳақида даъво аризаси билан мурожаат қилиб, жавобгар ва унинг марҳума онаси О.Лаврова ўртасидаги ҳада шартномаси алдов йўли билан тузилганлиги, уни расмийлаштиришда марҳума онаси ўз ҳаракатларининг аҳамиятини англай олмаганлиги, Р.Тахиров онасини уйдан ҳайдай бошлаганидан кейин уйини бегоналаштирганлигини англаганлигини ваз сифатида келтирган.

Ишни судда кўриш жараёнида аниқланишича, О.Лаврова ҳаётлик вақтида унинг аризасига асосан низоли ҳада шартномаси бўйича воситачилик қилган И.Марковга нисбатан фирибгарлик юзасидан жиноят иши қўзғатилган бўлиб, жиноят иши доирасида ўтказилган суд-психиатрик экспертизасининг хулосасига кўра О.Лаврова ҳада шартномасини тузиш вақтида ўз ҳаракатларининг аҳамиятини англай олмаган.

Шунингдек, муқаддам В.Лаврованинг онаси О.Лавровани муомалага лаёқатсиз деб топиш ҳақидаги аризаси юзасидан кўрилган фуқаролик иши бўйича амбулатор суд-психиатрик экспертизаси тайинланган бўлиб, О.Лаврова ўз руҳӣ ҳолатига кўра ҳаракатларининг аҳамиятини англай ва бошқара олмаслиги ҳақида хулоса берилган.

Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодекси 121-моддасининг 1-қисмига кўра, гарчи муомалага лаёқатли бўлса-да, бироқ битим тузиш вақтида ўз ҳаракатларининг аҳамиятини тушуна олмайдиган ёки уларни бошқара олмайдиган ҳолатда бўлган фуқаро томонидан тузилган битим шу фуқаронинг ёки ҳуқуқлари ёхуд қонун билан қўриқланадиган манфаатлари бундай битимни тузиш натижасида бузилган бошқа шахсларнинг даъвоси бўйича суд томонидан ҳақиқӣ эмас деб топилиши мумкин.

Суднинг ҳал қилув қарори билан даъво талаби қаноатлантирилиб, марҳума О.Лаврова ва жавобгар Р.Тахиров ўртасида тузилган ҳада шартномаси ҳақиқӣ эмас деб топилган, низоли хонадонга нисбатан О.Лаврованинг мулк ҳуқуқи тикланган.

ШАРҲ: Суд томонидан низоли ҳадя шартномасини ҳақиқий эмас деб топишга битимни тузиш вақтида хонадон мулкдорининг ўз ҳаракатларининг аҳамиятини ва оқибатини англамаганлиги, яъни низоли хонадонни бошқа шахсга ҳадя этаётганлигини тушунмаганлиги асос бўлган.

1.2.3. ЮРИДИК ШАХСЛАР МУЛК ҲУҚУҚИНИНГ СУБЪЕКТИ СИФАТИДА

Мулк ҳуқуқининг фуқаролар билан тенг эътироф этиладиган иккинчи мустақил субъекти юридик шахслар бўлиб, қонунда юридик шахс атамасига қуйигача таъриф берилган:

Ўз мулкида, хўжалик юритишида ёки оператив бошқарувида алоҳида мол-мулкка эга бўлган ҳамда ўз мажбуриятлари юзасидан ушбу мол-мулк билан жавоб берадиган, ўз номидан мулкий ёки шахсий номулкий ҳуқуқларга эга бўла оладиган ва уларни амалга ошира оладиган, мажбуриятларни бажара оладиган, судда даъвогар ва жавобгар бўла оладиган ташкилот юридик шахс ҳисобланади.

Ҳар қандай ташкилот эмас, балки муайян талабларга жавоб берадиган ташкилотларгина юридик шахс бўла олади. Юридик шахслар:

- ташкилий бирлик;
- мулкий мустақиллик;
- мустақил мулкий жавобгарлик;
- фуқаролик муомаласида ўз номидан ҳаракат қилиш белгиларига эга бўлиши керак.

Мулк ҳуқуқининг субъекти сифатида юридик шахслар учун ҳам ҳуқуқ лаёқати ва муомала лаёқатининг мавжуд бўлиши хосдир.

Юридик шахснинг ҳуқуқ лаёқати.

Юридик шахснинг ҳуқуқ лаёқати у тузилган пайдан бошлаб вужудга келади ва уни тугатиш якунланган пайдан эътиборан тугатилади.

Юридик шахс ҳуқуқ лаёқатининг мазмуни

Юридик шахс ўзининг таъсис ҳужжатларида назарда тутилган фаолияти мақсадларига мувофиқ фуқаролик ҳуқуқ лаёқатига эга бўлади

Қонунга мувофиқ юридик шахслар мулкдор ёки у вакил қилган шахс томонидан ёхуд ваколатли органнинг фармойиши асосида, шунингдек қонун ҳужжатларида назарда тутилган тартибда ташкил этилади.

Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодекси 43-моддасининг 1-қисмига кўра қуйидагилар юридик шахснинг таъсис ҳужжатлари ҳисобланади:



- устав;
- таъсис шартномаси.

Юридик шахснинг устави ва бошқа таъсис ҳужжатларида юридик шахснинг номи, унинг жойлашган ери (почта манзили), юридик шахс фаолиятини бошқариш тартиби белгилаб қўйилиши, шунингдек уларда тегишли турдаги юридик шахслар тўғрисида қонунда назарда тутилган бошқа маълумотлар бўлиши керак.

Қонунга мувофиқ юридик шахс давлат рўйхатидан ўтказилган пайтдан бошлаб ташкил этилган ҳисобланади, яъни юридик шахсда фуқаролик ҳуқуқининг субъекти сифатида ҳуқуқ лаёқати юзага келади.

Юридик шахснинг муомала лаёқати.

Юридик шахсларнинг муомала лаёқати худди фуқароларники каби ўз ҳаракатлари билан фуқаролик ҳуқуқларига эга бўлиш ва уларни амалга ошириш лаёқати бўлиб, уларнинг органлари орқали амалга оширилади.

Юридик шахснинг органлари қонун, устав ёки низом бўйича белгиланган ваколатлар доирасида ҳаракат қилади ва юридик шахснинг иродасини ифодалайди. Юридик шахсларнинг органлари якка бошчиликка асосланадиган, директор, раис, бошқарувчи ёки коллегиял бошқариладиган, вакиллар кенгаши, умумий мажлис бошқарадиган орган бўлиши мумкин.

Амалдаги қонунчиликда юридик шахсларнинг фаолият мақсадидан келиб чиқиб уларнинг қуйидаги турлари белгиланган:

- фойда олишни ўз фаолиятининг асосий мақсади қилиб олган (тижоратчи) ташкилот;
- фойда олишни ана шундай мақсад қилиб олмаган (тижоратчи бўлмаган) ташкилот.

Тижоратчи ташкилот бўлган юридик шахс хўжалик ширкати ва жамияти, ишлаб чиқариш кооперативи, унитар корхона ва қонунларда назарда тутилган бошқача шаклда тузилиши мумкин.

Тижоратчи ташкилот бўлмаган юридик шахс жамоат бирлашмаси, ижтимоий фонд ва мулкдор томонидан молиявий таъминлаб туриладиган муассаса шаклида, шунингдек қонунларда назарда тутилган бошқача шаклда ташкил этилиши мумкин.

Тижоратчи бўлмаган ташкилот ўзининг уставида белгиланган мақсадларига мос келадиган доираларда тадбиркорлик фаолияти билан шуғулланиши мумкин.

1.2.4. ДАВЛАТ МУЛК ҲУҚУҚИНИНГ СУБЪЕКТИ СИФАТИДА

Фуқаролик қонунчилигига мувофиқ республика мулки ва маъмурий-ҳудудий тузилмалар мулкидан (муниципал мулк) иборат бўлган давлат мулки оммавий мулкдир.

Табиийки, ушбу мулкнинг эгаси сифатида мулкый муносабатларнинг субъекти мақомида давлат иштирок этади.

КЎЧМАС МУЛК ВА МУЛК ҲУҚУҚИ

Республика мулки бўлган мол-мулкни Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлиси, Ўзбекистон Республикаси Президенти, Ўзбекистон Республикаси Ҳукумати ёки улар махсус вакил қилган органлар, агар қонунда бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, тасарруф қиладилар.

Муниципал мулк.

Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 215-моддасига кўра давлат ҳокимияти маҳаллий органларининг мол-мулки, маҳаллий бюджет маблағлари, муниципал уй-жой фонди ва коммунал хўжалик, корхоналар ва бошқа мулкӣ комплекслар, халқ таълими, маданият, соғлиқни сақлаш муассасалари, шунингдек бошқа мол-мулк муниципал мулк бўлади.

Муниципал мулк бўлган мол-мулкни, агар қонун ҳужжатларида бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, давлат ҳокимияти маҳаллий органлари ёки улар вакил қилган органлар тасарруф этадилар.

Фуқаролик қонунчилигига мувофиқ муайян бир мулкка нисбатан битта ёки бир нечта мулк ҳуқуқининг субъекти (мулкдор) эгалик қилиши мумкин.

Бундай мол-мулк уларга умумий мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлади. Умумий мулкка эгалик қилиш, ундан фойдаланиш ва тасарруф қилиш тартиби қонун билан белгиланган.

Оммавий мулк

Республика мулки

Ер, ер ости бойликлари, сув, ҳаво бўшлиғи, ўсимлик ва ҳайвонот дунёси ҳамда бошқа табиий бойликлар, давлат ҳокимияти ва бошқаруви республика органларининг мол-мулки, давлат аҳамиятига эга бўлган маданий ва тарихий бойликлар, республика бюджетининг маблағлари, олтин захираси, давлатнинг валюта фонди ва бошқа фондлари республика мулкидир, шунингдек корхоналар ва бошқа мулкӣ комплекслар, ўқув, илмӣ, илмӣ-тадқиқот муассасалари ва ташкилотлари, интеллектуал фаолият натижалари, башарти булар бюджет ёки давлатнинг ўзга маблағлари ҳисобидан яратилган ёки сотиб олинган бўлса, бошқа мол-мулк республика мулки бўлиши мумкин.

Муниципал мулк

Давлат ҳокимияти маҳаллий органларининг мол-мулки, маҳаллий бюджет маблағлари, муниципал уй-жой фонди ва коммунал хўжалик, корхоналар ва бошқа мулкӣ комплекслар, халқ таълими, маданият, соғлиқни сақлаш муассасалари, шунингдек бошқа мол-мулк муниципал мулк бўлади.

1.2.5. МУЛК ҲУҚУҚИНИНГ ОБЪЕКТЛАРИ

Мулк ҳуқуқининг объектлари – мулк ҳуқуқининг субъектларида ҳуқуқ ва мажбуриятларни юзага келтирадиган моддий ва номоддий ашёлардир.



Фуқаролик кодексининг 81-моддасига кўра фуқаролик ҳуқуқларининг объектларига ашёлар, шу жумладан пул ва қимматли қоғозлар, бошқа буюмлар, мол-мулк, шу жумладан мулкый ҳуқуқлар, ишлар ва хизматлар, ихтиролар, саноат намуналари, фан, адабиёт, санъат асарлари ва интеллектуал фаолиятнинг бошқа натижалари, шунингдек шахсий номулкый ҳуқуқлар ва бошқа моддий ҳамда номоддий бойликлар киради.

Мол-мулкнинг турлари. Фуқаролик кодексининг 83-моддасига кўра мол-мулк фуқаролик ҳуқуқлари объекти сифатида кўчмас мулкка ва кўчар мулкка бўлинади.

Кўчмас мулк жумласига ер участкалари, ер ости бойликлари, бинолар, иншоотлар, кўп йиллик дов-дарахтлар ва ер билан узвий боғланган бошқа мол-мулк, яъни белгиланган мақсадига номутаносиб зарар етказмаган ҳолда жойини ўзгартириш мумкин бўлмайдиган объектлар киради.

Қонунда бошқа мол-мулк ҳам кўчмас мол-мулк қаторига киритилиши мумкин.

Кўчмас мулк жумласига кирмайдиган мол-мулк кўчар мулк ҳисобланади. Кўчар мулкка бўлган ҳуқуқларни рўйхатдан ўтказиш талаб этилмайди, қонунда назарда тутилган ҳоллар бундан мустасно.

Мазкур Кодекснинг 86-моддасига кўра ашёлар фуқаролик ҳуқуқларининг объектлари сифатида қуйидагиларга бўлинади:

- хусусий ва турга хос аломатлари билан белгиланган ашёлар;
- бўлинадиган ва бўлинмайдиган ашёлар;
- истеъмол қилинадиган ва истеъмол қилинмайдиган ашёлар;
- асосий ва мансуб ашёлар;
- мураккаб ашёлар.

Хусусий ва турга хос аломатлари билан белгиланадиган ашёлар. Алоҳида, фақат ўзигагина хос, уни бир хил ашёлар орасидан ажратиб турадиган ва шу тариқа хусусий аломатларга эга бўлган ашё хусусий аломатлари билан белгиланган ашё ҳисобланади. Хусусий аломатлари билан белгиланган ашёлар жумласига ноёб, яъни ўзи бир донга бўлган ашёлар, шунингдек муайян усул билан ажратиб қўйилган ашёлар (муҳр босиш, алоҳида белгилар тушириш, номер, рақам бериш ва шу кабилар) киради (масалан, маълум шаҳардаги маълум кўчадаги маълум сонли уй-жой).

Хусусий аломатлари билан белгиланган ашёлар бошқаси билан алмаштириб бўлмайдиган ашёлардир.

Бир турдаги ҳамма ашёларга хос аломатларга эга бўлган ҳамда сони, оғирлиги, ўлчови ва шу кабилар билан белгиланадиган ашёлар турга хос аломатлари билан белгиланадиган ашёлар ҳисобланади (масалан, 100 донга шифер, 100 метр мато).

Турга хос аломатлари билан белгиланадиган ашёлар бошқаси билан алмаштира бўладиган ашёлардир.

Бўлинадиган ва бўлинмайдиган ашёлар. Бўлиш натижасида ҳар қайси қисми бутуннинг хоссаларини ўзида сақлаб қоладиган ва шу билан бирга ўзининг хўжалик (мақсадли) аҳамиятини йўқотмайдиган ашё бўлинадиган ашё ҳисобланади (масалан, бир қоп ун, ўн литр ёғ).

Бўлиш натижасида қисмлари дастлабки ашёнинг хоссаларини йўқотадиган, унинг хўжалик (мақсадли) аҳамиятини ўзгартирадиган ашё бўлинмайдиган ашё ҳисобланади (масалан, телевизор, музлаткич, автомашина).

Истеъмол қилинадиган ва истеъмол қилинмайдиган ашёлар. Бир қарра фойдаланиш натижасида йўқолиб кетадиган ёки дастлабки ҳолатида мавжуд бўлмай қоладиган ашёлар (хом ашё, ёқилғи, озиқ-овқат маҳсулотлари ва шу қабилар) истеъмол қилинадиган ашёлар ҳисобланади.

Қайта-қайта фойдаланишга мўлжалланган, бунда ўзининг дастлабки ҳолатини узоқ вақт давомида сақлаб қоладиган ҳамда аста-секин емирилиб борадиган ашёлар (бинолар, ускуналар, транспорт воситалари) истеъмол қилинмайдиган ашёлар ҳисобланади.

Асосий ва мансуб ашёлар. Фойдаланиш туфайли вужудга келадиган муносабатларнинг моҳияти билан бошқа ашё (мансуб ашё)га боғлиқ мустақил ашё асосий ашё ҳисобланади (масалан, қўл телефони).

Асосий ашёга хизмат қилиши керак бўлган ва у билан умумий хўжалик вазифаси орқали боғлиқ ашё мансуб ашё ҳисобланади (қўл телефонининг заряд қилувчи ускунаси).

Мансуб ашё, агар қонунлар ёки шартномада бошқача тартиб белгилаб қўйилган бўлмаса, асосий ашёнинг тақдирига боғлиқ бўлади.

Мураккаб ашёлар. Агар турли хил ашёлар бирикманинг моҳияти билан белгиланадиган вазифаси бўйича фойдаланиш имконини берадиган яхлит бир бутунни ташкил этса, улар битта ашё (мураккаб ашё) ҳисобланади.

Мураккаб ашё хусусида тузилган битим, агар шартномада бошқача тартиб белгилаб қўйилган бўлмаса, унинг барча таркибий қисмларига тааллуқли бўлади (корхона – бинони, ускуналарни ўз ичига олади).

Фуқаролик қонунчилиги мулкни хусусий ва оммавий мулк шаклларига ажратганлиги туфайли, мулк ҳуқуқининг субъектлари қонунда белгиланган (Фуқаролик кодексининг 169-моддаси) барча шакллардаги мол-мулкка ҳам эгалик қила олмайди. Мулкнинг шаклига қараб унинг объектига эгалик қилиш хусусияти белгиланади.

Мулк ҳуқуқи объектлари

Ер, ер ости бойликлари, сувлар, ҳаво бўшлиғи, ўсимлик ва ҳайвонот дунёси ҳамда бошқа табиий ресурслар, корхоналар, ашёлар, шу жумладан бинолар, квартиралар, иншоотлар, асбоб-ускуналар, хом ашё ва маҳсулот, пул, қимматли қоғозлар ва бошқа мол-мулк, шунингдек, интеллектуал мулк объектлари мулк бўлиши мумкин.



Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 209-моддасига кўра қонун билан ман этилган айрим ашёлардан ташқари ҳар қандай мол-мулк хусусий мулк бўлиши мумкин.

Хусусий мулк ҳуқуқининг энг кенг тарқалган объектлари сифатида қуйидагиларни эътироф этиш мумкин:

- уй-жойлар, хонадонлар, дала ҳовлилар, экинлар, ҳайвон ва паррандалар, уй-рўзғор буюмлари;
- акциялар, облигациялар ва бошқа қимматбаҳо қоғозлар;
- ишлаб чиқариш, хизмат кўрсатиш, савдо ва бошқа хўжалик фаолияти соҳасидаги корхоналар, мулкӣ комплекслар, бинолар, иншоотлар, ускуна, транспорт ва бошқа ишлаб чиқариш воситалари;
- ихтиролар, селекция ютуқлари, саноат намуналари ва интеллектуал фаолиятнинг (мулкнинг) бошқа натижалари;
- истеъмол қилишга ва ишлаб чиқаришга мўлжалланган ҳар қандай бошқа мол-мулк.

Юқоридаги объектлар хусусий мулк ҳуқуқи асосида фуқароларга ҳам, юридик шахсларга ҳам тегишли бўлиши мумкин.

Савол

Мен отамдан мерос қилиб олган уй-жойда яшайман. Уй-жойнинг ер майдони 0.08 гани ташкил этади. Уй-жойдаги қурилмалар билан бирга, ушбу 0.8 га ер майдонига нисбатан ҳам эгалик ҳуқуқи белгиланган, бу ҳақида кадастр ҳужжатларида қайд этилган.

Ҳозирда юзага келган эҳтиёж туфайли мен ер майдонининг бўш бўлган 0.04 гасини сотмоқчиман.

Ушбу ер майдони бўйича маълумотнома олиш учун кадастрга мурожаат қилганимда, мен ер майдонини сота олмаслигимни маълум қилишди. Бу тўғрими? Ахир ер майдонига нисбатан эгалик ҳуқуқи белгиланган-ку.

Жавоб

Ер майдонини сота олмайсиз.

Ер давлат мулки — умуммиллий бойлик бўлиб, давлат томонидан муҳофаза этилади ҳамда олди-сотди қилинмайди, айирбошланмайди, ҳадя этилмайди, гаровга қўйилмайди.

Қонунда фуқароларнинг якка тартибда уй-жой қуриш учун мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи эътироф этилади.

Сизга отангиздан қолган ер майдонига нисбатан эгалик ҳуқуқи унда жойлашган уй-жой билан биргаликда белгиланган.

Шу сабабли Сиз ер майдонини унда жойлашган қурилмалардан алоҳида тарзда мулк сифатида сотишга ҳақли эмассиз.

КЎЧМАС МУЛК ВА МУЛК ҲУҚУҚИ

Айрим мулки объектларига уларнинг хусусиятидан келиб чиқиб эгалик қилиш ва фойдаланиш учун уни белгиланган тартибда эгаллашдан ташқари, қўшимча рухсатномалар олиш талаб қилиниши мумкин (ов милтиқлари, спорт қуроллари каби).

Қонунда келтирилган мулк ҳуқуқининг айрим объектлари (ер, ер ости бойликлари, сувлар, ҳаво бўшлиғи, ўсимлик ва ҳайвонот дунёси ҳамда бошқа табиий ресурслар) республика мулки ҳисобланади.



1.3. МУЛК ҲУҚУҚИНИНГ ВУЖУДГА КЕЛИШ АСОСЛАРИ

1.3.1. МУЛК ҲУҚУҚИНИНГ ВУЖУДГА КЕЛИШ АСОСЛАРИ ТУШУНЧАСИ ВА ТУРЛАРИ

Мулк ҳуқуқининг вужудга келиш асослари – мулк ҳуқуқини қўлга киритиш билан боғлиқ юзага келадиган муайян юридик фактлардир.

Фуқаролик ҳуқуқи назариясида мулк ҳуқуқига эга бўлиш дастлабки ва ҳосила асосларга бўлинади.

Дастлабки асослар бўйича мулкка нисбатан эгалик ҳуқуқи илгари ҳеч кимга тегишли бўлмаган мулкка нисбатан ёки мулк эгасининг ҳуқуқи билан боғлиқ бўлмаган тарзда вужудга келади.

Бундай асосларга кўра мулк ҳуқуқининг вужудга келишига:

- табиат неъматларини ўзлаштириш;
- ишлаб чиқариш, тадбиркорлик фаолиятини амалга ошириш натижасида янги ашёларни вужудга келтириш;
- эгасиз мулкнинг суд қарори билан давлат ихтиёрига олиниши;
- эгаси бўлмаган мулкка ёки эгаси бўлса ҳам хўжасизлик билан сақланаётган мулкка, эгалари томонидан белгиланган муддатларда талаб қилиб олинмаган мулкларга, шу жумладан, топилган ашёлар, хазинага эгалик ҳуқуқининг вужудга келиши;
- национализация;
- ҳамма йиғиб олиши мумкин бўлган ашёларни мулкка айлантириш кабилар мисол бўла олади.

Ҳосила асослар бўйича мулкка нисбатан эгалик ҳуқуқининг вужудга келиши деганда, муайян шахс томонидан мулк ҳуқуқининг олиниши дастлабки мулк эгасининг ҳуқуқига боғлиқ бўлган тарзда амалга оширилиши назарда тутилади.

Бундай асосларга кўра мулк ҳуқуқининг вужудга келишига:

- шартномалар асосида;
- қонун ва васият бўйича мерос олиш;
- давлат мулкни хусусийлаштириш орқали олиш кабиларни мисол қилиб келтириш мумкин.

Агар қонун ҳужжатларида ёки шартномада бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, мол-мулкдан хўжалик усулида ва ўзгача усулда фойдаланиш натижалари, шу жумладан маҳсулот, ҳосил ва бошқа даромадлар мулкдорга тегишли бўлади.

Мулк ҳуқуқининг вужудга келиш асослари

Меҳнат фаолияти

Мол-мулкдан фойдаланиш соҳасидаги тадбиркорлик ва бошқа ҳўжалик фаолияти, шу жумладан мол-мулкни яратиш, кўпайтириш, битимлар асосида қўлга киритиш

Давлат мулкани хусусийлаштириш

Мерос қилиб олиш

Эгалик қилиш ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддат

Қонун ҳужжатларига зид бўлмаган бошқа асослар

Мулк ҳуқуқи кенг қамровли муносабатларга киришиши туфайли бошқа бир қатор ҳуқуқлар билан ўзаро чамбарчас боғлиқ тарзда амалга оширилади. Ушбу жараёнда ашёвий ҳуқуқлар мулк ҳуқуқининг таркибий ва ажралмас қисми ҳисобланади.

Ашёвий ҳуқуқлар. Мулкдор ҳар доим ҳам ўз мол-мулкига нисбатан барча ваколатларни амалга ошириш имкониятига эга бўлмайди. Ана шундай ҳолларда мулкдор бўлмаган шахс ашёвий ҳуқуқлар орқали бошқаларнинг мол-мулкига эгалик қилиши, фойдаланиши ва мулкдор рухсат берган доирада тасарруф қилиши мумкин. Ашёвий ҳуқуқлар чегараланган характер ва таркибга эга бўлиши, мулкый ҳуқуқлардан келиб чиқиб, унга боғлиқ бўлиши, мутлақ тартибда ҳимоя қилиниши каби хусусиятлари билан характерланади.

Ашёвий ҳуқуқларнинг қуйидаги турлари мавжуд:

Ҳўжалик
юритиш ҳуқуқи
ва оператив
бошқариш
ҳуқуқи

Мерос қилиб
қолдирилган ер
участкасига умрбод
эгалик қилиш ҳуқуқи

Ер участкасига
доимий эгалик
қилиш ва ундан
фойдаланиш
ҳуқуқи

Сервитут
ҳуқуқи

Мол-мулкка эгалик қилиш ҳуқуқининг бошқа шахсга ўтиши, агар қонун ҳужжатларида ўзга тартиб назарда тутилган бўлмаса, бу мол-мулкка нисбатан ўзга ашёвий ҳуқуқларнинг бекор бўлиши учун асос бўлмайди.

Мулк ҳуқуқини қўлга киритишнинг фуқаролик муомаласида энг кенг тарқалган ва кўп амалга ошириладиган тури битимлар асосида мол-мулкни олиш бўлиб, Фуқаролик кодекси 184-моддасининг 1-қисмига кўра, мол-мулк



олиш-сотиш, айирбошлаш, ҳадя қилиш шартномалари ҳамда қонун билан тақиқланмаган бошқа битимлар асосида мулк қилиб олиниши мумкин.

Шартнома асосида мол-мулк олинганда унга нисбатан мулк ҳуқуқининг вужудга келиш пайти мулкнинг тури ва хусусиятига қараб белгиланади ва умумий асосларга кўра шартнома асосида мол-мулк олувчида мулк ҳуқуқи, агар қонун ҳужжатларида ёки шартномада бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, ашё топширилган пайтдан бошлаб вужудга келади.

Агар мол-мулкни бошқа шахсга бериш ҳақидаги шартнома давлат рўйхатидан ўтказилиши ёки нотариал тасдиқланиши керак бўлса, мол-мулкни олувчида мулк ҳуқуқи шартнома рўйхатдан ўтказилган ёки тасдиқланган пайтдан бошлаб, шартномани ҳам нотариал тасдиқлаш, ҳам давлат рўйхатидан ўтказиш зарур бўлганида эса – рўйхатдан ўтказилган пайтдан бошлаб вужудга келади.

Савол

Онам 1998 йилда, отам 2001 йилда вафот этган. Мен яшаб келаётган уй-жой онамнинг номига расмийлаштирилган.

Эшитишимча, кўчмас мулкдан 15 йил давомида узлуксиз фойдаланиб келган шахс ушбу мулкка нисбатан эгалик ҳуқуқини олиши мумкин экан. Мен ушбу уйда кенжа ўғил сифатида ўзим яшаб келаман, ака ва опаларим ота-онам ҳаётлик вақтида алоҳида чиқиб кетишган.

Мен ота-онамга тегишли бўлган уйда уларнинг вафотидан сўнг 15 йилдан ортиқ бир ўзим узлуксиз яшаб келаётганлигим учун ака-опаларимни меросга жалб қилмаган ҳолда эгалик ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддат асосида эгаллай оламанми?

Жавоб

Эгаллай олмайсиз. Мулкдор вафот этганидан кейин унга тегишли мулк ворислари томонидан эгалланади. Амалдаги фуқаролик қонунчилигида меросни қабул қилишнинг муддати белгиланмаган.

Бундан ташқари, эгалик ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддат асосида мулк ҳуқуқини қўлга киритиш учун кўчмас мулкка 15 йил эмас, 18 йил мобайнида эгалик қилиш лозим. Чунки 15 йиллик муддатнинг ўтиши ушбу мулкка нисбатан талаблар бўйича уч йиллик даъво муддати тамомланганидан кейин бошланади.

Агарда Сиз ота-онангизнинг вафотидан кейин уларга тегишли бўлган уй-жойни ака-опаларингиз билан мерос мулки сифатида қабул қилиб олиб, шундан кейин 18 йил давомида ўзингиз эгаллаб келганингизда эди, уларнинг улушига нисбатан эгалик ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддат асосида эгалик ҳуқуқини белгилашни талаб қилишга ҳақли бўлар эдингиз.

Фуқаролик қонунчилигида мулк ҳуқуқини вужудга келтиришнинг ўзига хос асосларидан бири эгалик қилиш ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддат ҳисобланади.

Қонун мулкни бундай асосда қўлга киритиш учун қуйидаги шартларни белгилайди:

- қонунда белгиланган муддатнинг ўтиши;
- мол-мулкка ўзиники каби ҳалол, ошқора, узлуксиз эгалик қилиш.

Эгалик ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддат кўчмас мол-мулкка 15 йил, бошқа мол-мулкка 5 йил этиб белгиланган.

Кўчмас ва бошқа мол-мулк давлат рўйхатидан ўтказилиши шарт бўлганда мулк ҳуқуқи ушбу мол-мулкка эгалик қилиш ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддат туфайли олган шахсда у рўйхатдан ўтказилган пайдан бошлаб вужудга келади.

Шу билан бирга таъкидлаш лозимки, шахс ихтиёрида бўлиб, Фуқаролик кодексининг 228, 229, 230 ва 232-моддаларига мувофиқ унинг эгалигидан талаб қилиб олиниши мумкин бўлган ашёларга доир эгалик қилиш ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддат тегишли талаблар бўйича даъво муддати тамом бўлганидан кейин ўта бошлайди.

Фуқаролик кодексининг 191-моддасига кўра эгаси бўлмаган ёки эгаси номаълум бўлган ашё эгасиз ашё ҳисобланади. Агар бу ҳол топилма тўғрисидаги, қаровсиз ҳайвонлар ва хазина тўғрисидаги қоидаларда рад этилмаган бўлса, эгасиз кўчар ашёлар эгалик қилиш ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддат асосида қўлга киритилиши мумкин.

Мазкур кодекс 193-моддасининг 1-қисмига кўра башарти, топилма тўғрисида милицияга ёки тегишли давлат органига хабар қилинган пайдан эътиборан олти ой мобайнида йўқолган ашёни олишга ҳақли бўлган шахс аниқланмаса ҳамда ашёни топган шахсга ёхуд милиция, тегишли давлат органи ёки фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органига ана шу ашёга бўлган ўз ҳуқуқи тўғрисида арз қилмаса, ашёни топиб олган шахс унга эгалик ҳуқуқини олади.

Фуқаролик муомаласида у қадар кўп учрамасада, китобхон учун қизиқ бўлган мулк ҳуқуқини қўлга киритишга оид юридик фактлардан бири хазинани топиб олиш бўлиб, қонунга мувофиқ, эгаси аниқланиши мумкин бўлмаган ёки қонунга биноан ҳуқуқларини йўқотган хазина, яъни ерга кўмилган ёки бошқача усулда яширилган пул ёхуд қимматбаҳо буюмлар хазина яшириб қўйилган мол-мулк (ер участкаси, иморат ва шу кабилар) мулкдори бўлган шахс ва хазинани топган шахс мулкига, агар улар ўртасидаги келишувга мувофиқ бошқача тартиб белгиланган бўлмаса, тенг улушларда ўтади.

Хазина у яшириб қўйилган ер участкаси ёки бошқа мол-мулк эгасининг розилигисиз қазिशма ишларини олиб борган ёки бойлик қидирган шахс томонидан топилган тақдирда, бу хазина у топилган ер участкасининг ёки бошқа мол-мулкнинг эгасига топширилиши керак.



Тарих ва маданият ёдгорликлари жумласига кирадиган ашёлардан иборат ҳазина топилган тақдирда, улар давлат мулкига топширилиши керак. Бунда ҳазина яшириб қўйилган ер участкаси ёки бошқа мол-мулкнинг эгаси ва ҳазинани топган шахс биргаликда ҳазина қийматининг эллик фоизи миқдорида мукофот олиш ҳуқуқига эгадир. Агар улар ўртасидаги келишувда бошқача тартиб белгиланган бўлмаса, мукофот бу шахслар ўртасида тенг улушларда тақсимланади.

Бундай ҳазинани у яшириб қўйилган мол-мулк эгасининг розилигисиз қазишма ишларини олиб борган ёки бойлик қидирган шахс топиб олса, бу шахсга мукофот тўланмайди ва ҳазина батамом мулкдорнинг ихтиёрига ўтади.

1.3.2. МУЛК ҲУҚУҚИНИНГ БЕКОР БЎЛИШ АСОСЛАРИ

Қонунга кўра мулк ҳуқуқи мулкдорнинг ихтиёрий суратда мажбуриятни бажариши, мулкдорнинг мол-мулк тақдирини ҳал қиладиган бир томонлама қарор қабул қилиши, суд қарори асосида мол-мулкни олиб қўйиш (сотиб олиш) йўли билан, шунингдек мулк ҳуқуқини бекор қилувчи қонун ҳужжатларига асосан бекор бўлади.

Мулк ҳуқуқининг бекор бўлиш асослари

Мулк ҳуқуқи объектининг йўқ қилиниши (масалан буюмнинг nobud бўлиши)

Мулк ҳуқуқи субъектининг ўлими (тугатилиши)

Мол-мулкни ўзганинг эгалигига ўтказиш бўйича шартноманинг тузилиши (олди-сотди, айирбошлаш, ҳадя)

Мулкдан воз кечиш

Мулкни мулкдорнинг эгалигидан олиб қўйиш:

- суднинг ҳал қилув қарори асосида мулкдорнинг мажбуриятлари бўйича ундирувни мол-мулкка қаратиш;
- ер участкасини олиб қўйиш;
- национализация қилиш;
- реквизиция қилиш;
- мусодара қилиш.

Мулкдорнинг ўз хоҳиш-иродаси бўйича мулк ҳуқуқининг бекор бўлиши асосан мол-мулкнинг битимларга кўра бегоналаштирилишида акс этади. Масалан, уй-жойни ёки транспорт воситасини сотиш ёки ҳадя қилиш.

Мол-мулкнинг йўқ қилиниши (тугатилиши) ва ҳисобдан чиқарилиши ёки nobud бўлиши натижасида мулк ҳуқуқининг бекор бўлиши жонли ашёларга, истеъмол қилинадиган, шунингдек яроқлилик муддати нисбатан

қисқа ашёларга тааллуқлидир. Масалан, қорамолларнинг ўлими, шакарнинг истеъмол қилиниши ёхуд транспорт воситасининг ёки ускунанинг эскириши сабабли ҳисобдан чиқарилиши.

Мулқдорнинг эрки, иродасидан ташқари мол-мулкнинг олиб қўйилиши орқали мулк ҳуқуқининг бекор бўлиши ашёнинг давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун, жиноят қуроли деб топилиши оқибатида мусодара қилиниши, национализация қилиниши каби ҳолатлардир.

Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 199-моддасига кўра мол-мулкни мулкдордан олиб қўйишга қонунларда назарда тутилган ҳолларда ва тартибда мулкдорнинг мажбуриятлари бўйича ундирув ана шу мол-мулкка қаратилган тақдирда, шунингдек национализация қилиш, реквизиция ва мусодара қилиш тартибида йўл қўйилади.

Агар қонунга асосан шахсга тегишли бўла олмайдиган мол-мулк унинг мулки бўлиб қолса, ушбу мол-мулкка нисбатан мулк ҳуқуқи суд тартибида бекор қилиниб, олиб қўйилган мол-мулкнинг қиймати шахсга тўланади.



1.4. МУЛК ҲУҚУҚИНИНГ ВУЖУДГА КЕЛИШИ УЧУН АСОС СИФАТИДА ШАРТНОМА ТУШУНЧАСИ, УНИНГ МАЗМУНИ ВА ШАКЛЛАРИ

1.4.1. ШАРТНОМА ТУШУНЧАСИ

Мулк ҳуқуқининг қонунийлигини эътироф этиш, унга эгалик қилиш, тасарруф қилиш ва ҳимоя қилишнинг асосий шарти унинг қонуний асосда вужудга келишидир.

Фуқаролик муомаласида мулкларни қўлга киритишнинг кенг тарқалган кўриниши битимлар асосида уни эгаллашдир.

Фуқаролик қонунчилигида битимлар тушунчасига қуйидагича таъриф берилган – **битимлар деб фуқаролар ва юридик шахсларнинг фуқаролик ҳуқуқ ва бурчларини белгилаш, ўзгартириш ёки бекор қилишга қаратилган ҳаракатларига айтилади.**

Битимлар бир тарафлама, икки тарафлама ёки кўп тарафлама бўлиши мумкин.

Битим тузиш учун қонун ҳужжатларига ёки тарафларнинг келишувига мувофиқ бир тарафнинг хоҳиши зарур ва етарли бўлса, бундай битим бир тарафлама битим ҳисобланади.

Шартнома тузиш учун икки тараф (икки тарафлама битим) ёки ундан кўп тараф (кўп тарафлама битим) хоҳиш билдирган бўлиши керак.

Юқоридаги таърифдан кўринадики, икки томонлама битимларнинг ҳаммаси шартнома ҳисобланади.

Демак, шартнома битимнинг бир кўриниши ҳисобланар экан, унга нисбатан икки тарафлама ва кўп тарафларлама битимга оид барча қонунлар, жумладан, Фуқаролик кодексининг 9-бобидаги қоидалар татбиқ этилади.



Шартнома икки ёки ундан ортиқ шахснинг фуқаролик ҳуқуқлари ва бурчларини белгилаш, ўзгартириш ёки бекор қилишга қаратилган ўзаро келишувидир.

Шартнома тузишнинг асосий шарти – тарафларнинг муайян натижага эришишга қаратилган ўзаро келишувларидир.

Шартнома тузиш натижасида тарафларнинг ҳар қайсиси томонидан олинadиган ҳуқуқ ва бурчлар мазмуни ҳар хил бўлса ҳам, улар оқибатда ягона ҳуқуқий натижа беради, масалан, бир тарафга бирор нарсага эгалик ҳуқуқи ўтказилади, иккинчи тараф эса ушбу нарсанинг ҳақини олишга ҳақли бўлади.

Қонунга мувофиқ, шартнома тузишнинг асосий шарти унинг ихтиёрийлигидир. Шартнома тузишга мажбур қилишга йўл қўйилмайди, шартнома тузиш бурчи Фуқаролик кодексига, бошқа қонунда ёки олинган мажбуриятда назарда тутилган ҳоллар бундан мустасно.

Тарафлар қонун ҳужжатларида назарда тутилмаган шартномани ҳам тузишлари мумкин. Лекин бундай шартнома қонун ҳужжатларининг талабларига зид бўлмаслиги лозим.

Шартноманинг шартлари тарафларнинг хоҳиши билан белгиланади, тегишли шартнинг мазмуни қонун ҳужжатларида кўрсатиб қўйилган ҳоллар бундан мустасно.

Шартнома унда иштирок этаётган тарафлар ўртасидаги ҳуқуқ ва мажбуриятларнинг ўзаро тақсимланишига қараб қуйидагича таснифланади:

- бир томонлама шартнома;
- икки томонлама шартнома;
- кўп томонлама шартнома.

Шартномалар уларда белгиланган бурчларини бажарганлик учун ҳақ белгиланишига қараб қуйидагича таснифланади:

- ҳақ эвазига тузиладиган шартнома;
- текинга тузиладиган шартнома.

Қонунга кўра шартнома бўйича тараф ўз бурчларини бажарганлиги учун ҳақ олиши ёки унга бошқа муқобил тўлов тўланиши лозим бўлса, бундай шартнома ҳақ эвазига тузилган шартнома бўлади.

Шартнома бўйича бир тараф иккинчи тарафга ундан ҳақ ёки бошқа муқобил тўлов олмасдан бирон нарсани бериш мажбуриятини олса, бундай шартнома текинга тузилган шартнома ҳисобланади.

Агар қонун ҳужжатларидан, шартноманинг мазмуни ёки моҳиятидан бошқа ҳол англашилмаса, шартнома ҳақ эвазига тузилган шартнома ҳисобланади.

Шартноманинг мазмуни – шартнома иштирокчиларининг улар ўзаро ҳуқуқ ва мажбуриятларга киришаётган муносабат юзасидан келишувлари ҳамда шартларининг, шартнома иштирокчиларига оид маълумотларнинг ифодасидир.

Шартноманинг мазмунида қуйидагилар акс эттирилиши лозим:

- шартнома предмети;
- ашёнинг хусусиятлари ва миқдори;
- баҳоси;
- шартномани бажариш муддатлари;
- ҳисоб-китоб қилиш тартиби;
- тарафларнинг мажбуриятлари;



- шартнома мажбуриятлари бажарилмаганда ёки лозим даражада бажарилмаганда тарафларнинг жавобгарлиги;
- низоларни ҳал этиш тартиби;
- тарафларнинг реквизитлари;
- шартнома тузилган сана ва жой.

Шартномада шунингдек, бундай турдаги шартномалар учун қонун ҳужжатларида белгиланган ёки тарафлардан бирининг аризасига кўра ўзаро келишувга эришиш лозим бўлган бошқа муҳим шартлар кўрсатилади.



СУД АМАЛИЁТИ

Суд шартнома шартларини шарҳлашда ундаги сўз ва ибораларнинг асл маъносини эътиборга олади. Шартноманинг шарти аниқ бўлмаса, унинг асл маъносини бошқа шартларга ва бутун шартноманинг маъносига таққослаш йўли билан аниқлайди.

Фуқаролар Л.Рудных ва М.Клеткин 2015 йил 12 июлда фуқаро А.Парамонов билан унга тегишли хонадонни сотиб олиш юзасидан келишиб, хонадонни икки юз миллион сўмга баҳолаб, йигирма беш миллион сўмни дастлабки тўлов сифатида берганлар.

Келишувга кўра хонадоннинг пули тўлиқ тўлаб берилганидан кейин у 2016 йил 30 сентябрга қадар расмийлаштириб берилиши лозим бўлган ва бу ҳақда тилхат ёзилган.

Ўзаро келишувга кўра уй-жойнинг олди-сотдиси бўйича тўлов тўлиқ амалга оширилгунига қадар Л.Рудныхга оила аъзолари билан ойига 600 000 сўм ижара ҳақи эвазига яшаб туришга рухсат берилган.

Лекин хонадонни сотиб олиш бўйича келишилган пул маблағини ўз вақтида беришнинг имкони бўлмаганидан кейин низоли ҳолат юзасидан Л.Рудных ва М.Клеткин судга асоссиз бойиш оқибатида орттирилган йигирма беш миллион сўм ҳамда маънавий зарарни жавобгар А.Парамоновдан ундириш ҳақида даъво аризаси билан судга мурожаат қилган.

Суд муҳокамаи жараёнида Л.Н.Рудных ва М.Г.Клеткин ўз даъво талабларини тўлдириб, жавобгар А.Парамоновдан 6 600 000 сўм асоссиз орттирилган бойликни ундиришни, ушбу пулларни жавобгар суд муҳокамаида ижара пули сифатида олганлигини тан олсада, лекин ўрталарида ижара шартномаси қонун талабларига мувофиқ расмийлаштирилмаганлигини маълум қилган.

Ўз навбатида А.Парамонов судга Л.Н.Рудных ва М.Г.Клеткинларга нисбатан шартнома бўйича олинган йигирма беш миллион сўм пул маблағини закалат пули деб топиш ҳақида қарши даъво аризаси билан мурожаат қилиб, олди-сотди бўйича келишилган пул маблағи ҳозирги кунга қадар берилмаганлигини, ҳозирда ҳам уйнинг пули тўлиқ берилган тақдирда расмийлаштириб беришга қарши эмаслигини, лекин уйни сотиб олувчилар келишув бўйича мажбуриятларини бажаришдан бош торган тақдирда, ушбу олинган пул маблағи қонун талабларига кўра ўзида қолиши лозимлигини маълум қилган.

Фуқаролик кодексининг 311-моддасига кўра шартнома тузаётган тарафлардан бири шартнома тузилганлигини исботлаш ва унинг ижросини таъминлаш юзасидан берадиган пул суммаси закалат ҳисобланади.

Закалат тўғрисидаги келишув закатнинг суммасидан қатъи назар, ёзма равишда тузилиши керак.

Суд муҳокамаида Л.Рудных келишув бўйича берилган йигирма беш миллион сўм пулни закалат сифатида эмас, бўнак пули деб берганлигини маълум қилган бўлсада, тарафлар ўртасида ёзилган тилхатда ушбу пул маблағи хонадон олди-сотдиси бўйича келишувнинг тасдиғи сифатида берилганлиги кўрсатилган.

Бундан ташқари, берилган пул маблағини бўнак пули деб ҳисоблаш учун олди-сотди шартномаси бўлиши ва унда дастлабки тўлов – бўнак пулини тўлаш шarti кўрсатилган бўлиши лозим. Лекин судга тарафлар томонидан пул олинганлиги ҳақидаги тилхатдан бошқа олди-сотди келишувига оид ҳужжатлар тақдим этилмаган.

Қайд этилганларга кўра суд даъво талабларининг асоссиз орттирилган йигирма беш миллион сўм ҳамда маънавий зарар ундириш қисмини рад қилиб, ушбу пул тўловини закалат пули деб топиш ҳақида қарор қабул қилган.

Даъво талабларининг ижара тўлови сифатида берилган асоссиз орттирилган 6 600 000 сўмни ундириш қисми бўйича суд қуйидаги хулосага келган.

Фуқаролик кодекси 1030-моддасининг 4-банди мазмунига кўра, мавжуд бўлмаган мажбуриятни бажариш учун берилган пул суммалари ва бошқа мол-мулк,



агар қўлга киритувчи мол-мулкни қайтаришни талаб қилаётган шахснинг мажбурият йўқлигини билганлигини ёхуд мол-мулкни хайрия мақсадларида берганлигини исботласа, асоссиз орттирилган бойлик сифатида қайтариб берилмайди.

Суд Л.Н.Рудных ва М.Г.Клеткинлар ижара шартномаси йўқлигини билганлигига қарамасдан, ўзлари ҳақиқатда яшаган давр учун ижара тўлови сифатида бериб келган деб ҳисоблаб, ушбу пул маблағларини қайтаришни рад қилиш ҳақида қарор қабул қилган.

ШАРҲ: Суд томонидан даъво талабларини рад қилишга тарафлар ўртасида низоли хонадонни сотиб олиш бўйича ёзма шартноманинг мавжуд эмаслиги, даъво талабида маълум қилинганидек, низоли хонадон бўйича тўловлар бўлиб-бўлиб амалга оширилганлиги ва берилган пул маблағи дастлабки бўнак пули эканлиги ҳақидаги келишувнинг йўқлиги асос бўлган.

Қонун талабларига кўра закалат пули тарафларнинг ҳақиқатда шартнома бўйича келишганликларини тасдиқлаш ҳамда келгусида мажбуриятларини бажаришни таъминлаш мақсадида берилади.

Тарафлар томонидан ёзилган тилхатда ҳам пул маблағи уларнинг ўзаро келишувининг тасдиғи сифатида берилаётганлиги кўрсатилган. Тилхатда пул маблағининг закалат сифатида берилаётганлиги кўрсатилган бўлмасада, ундаги тарафлар келишувининг мазмуни закалат бўйича қонун талабларини ифодалайди. Шу сабабли суд асосий даъво талабларини қаноатлантиришни рад қилиб, қарши даъво талабини қаноатлантирган.

Фуқаролик кодексининг 356-моддасига кўра шартномани бажарганлик учун тарафларнинг келишуви билан белгиланган баҳода ҳақ тўланади.

Қонунда назарда тутилган ҳолларда тегишли ваколатга эга бўлган давлат органлари белгилайдиган ёки тартибга соладиган баҳолар (тарифлар, ставкалар ва ҳ.к.) қўлланилади.

Шартнома тузилганидан кейин баҳони ўзгартиришга қонун ҳужжатлари ёки шартномада назарда тутилган ҳолларда ва шартларда йўл қўйилади.

Савол

Мен бир танишимга бир йил муқаддам 5000 АҚШ доллари миқдорида қарз бергандим. У менга қарз олганлиги ҳақида ўз қўли билан тилхат ёзиб берган эди. Лекин ушбу тилхатни нотариал тартибда тасдиқлаганимиз йўқ.

Ҳозирда танишим қарзини қайтармасдан келмоқда. Мен унга қарзини қайтаришни, қўлимда тилхат борлигини ва судга мурожаат қилишимни айтганимда, у тилхат нотариал тасдиқланмаганлиги учун кучга эга эмаслиги, шунингдек, қарз хорижий валютада кўрсатилганлиги, хорижий валютада олди-берди қилиш мумкин эмаслиги сабабли, ушбу қарз қонун томонидан тан олинмаслигини айтди. Ҳақиқатдан ҳам қарзни қайтариб ололмайманми ёки қонунда бошқача ҳолат белгиланганми?

Фуқаролик кодексининг 108-моддасида битимнинг оддий ёзма шакли назарда тутилган бўлиб, унга кўра фуқаролар ўртасида белгиланган энг каам ойлик иш ҳақининг ўн бараваридан ортиқ суммадаги битимлар оддий ёзма шаклда тузилади. Шунинг учун ёзма тилхатнинг ўзи қарз шартномаси тузилганлигини тасдиқлайди.

Сиз берган қарзнинг хорижий валютада эканлиги бу қарзнинг ҳақиқий эмаслигини келтириб чиқармайди. Қонунга кўра қарзнинг қиймати тегишли валютанинг тўлов кундаги расмий курси бўйича миллий валюта - сўмда белгиланади.

Ҳақ тўлашни назарда тутадиган шартномада баҳо назарда тутилмаган ва шартнома шартлари бўйича белгиланиши мумкин бўлмаган ҳолларда шартномани бажарганлик учун ўхшаш вазиятларда одатда шундай товарлар, ишлар ёки хизматлар учун олинadиган баҳо бўйича ҳақ тўланиши керак.

Тарафлар ўзлари тузган шартноманинг шартларини уларнинг шартнома тузишидан олдин вужудга келган муносабатларига нисбатан қўлланилади деб белгилаб қўйишга ҳақлидирлар.

Қонунда ёки шартномада шартноманинг амал қилиш муддати тугаши тарафларнинг шартнома бўйича мажбуриятлари бекор бўлишига олиб келади, деб белгиланиши мумкин.

Бундай шарт ёзиб қўйилмаган шартнома тарафлар мажбуриятни бажаришининг шартномада белгилаб қўйилган охириги муддатигача амал қилади, деб ҳисобланади.

Шартноманинг амал қилиш муддати тугаши тарафларни уни бузганлик учун жавобгарликдан озод қилмайди.

1.4.2. ШАРТНОМАЛАРНИ ТУЗИШ ТАРТИБИ

Фуқаролик кодексининг 364-моддасига кўра, агар тарафлар ўртасида шартноманинг барча муҳим шартлари юзасидан шундай ҳолларда талаб қилинадиган шаклда келишувга эришилган бўлса, шартнома тузилган ҳисобланади.

Шартноманинг нарсаси тўғрисидаги шартлар, қонун ҳужжатларида бундай турдаги шартномалар учун муҳим ёки зарур деб ҳисобланган шартлар, шунингдек, тарафлардан бирининг аризасига кўра келишиб олиниши зарур бўлган ҳамма шартлар муҳим шартлар ҳисобланади.

Шартнома тарафлардан бирининг оферта (шартнома тузиш ҳақида таклиф) йўллаши ва иккинчи тараф уни акцептлаши (таклифни қабул қилиши) йўли билан тузилади.



Қонун шартноманинг тузилиш пайтини қуйидагича белгилаган – оферта йўллаган шахс унинг акцептини олган пайтда шартнома тузилган ҳисобланади.

Агар қонунга мувофиқ шартнома тузиш учун мол-мулкни топшириш ҳам зарур бўлса, шартнома тегишли мол-мулк топширилган пайтдан бошлаб тузилган ҳисобланади (Фуқаролик кодексининг 185-моддаси).

Фуқаролик кодексининг 366-моддасига кўра, агар қонунда муайян турдаги шартномалар учун маълум бир шакл белгилаб қўйилган бўлмаса, шартнома битимлар тузиш учун назарда тутилган ҳар қандай шаклда тузилиши мумкин.

Нотариал тасдиқланиши ёки давлат рўйхатидан ўтказилиши шарт бўлган шартнома нотариал тасдиқланган ёки рўйхатдан ўтказилган пайтдан эътиборан, нотариал тасдиқланиши ва рўйхатдан ўтказилиши зарур бўлганда эса – шартнома рўйхатдан ўтказилган пайтдан эътиборан тузилган ҳисобланади.

Агар тарафлар шартномани муайян шаклда тузишга келишган бўлсалар, гарчи қонунда бу турдаги шартномалар учун бундай шакл талаб қилинган бўлмаса-да, шартнома белгиланган шаклга келтирилганидан кейин тузилган ҳисобланади.

Ёзма шартнома тарафлар имзолаган битта ҳужжатни тузиш йўли билан, шунингдек почта, телеграф, телетайп, телефон, электрон алоқа ёки ҳужжат шартномадаги тарафдан чиққанлигини ишончли суратда аниқлаш имконини берадиган бошқа алоқа ёрдамида ҳужжатлар алмашиш йўли билан тузилиши мумкин.

Қонунга кўра шартнома тузилган пайтидан бошлаб кучга киради ва тарафлар учун мажбурий бўлиб қолади.

Фуқаролик кодексининг 367-моддасига кўра бир ёки бир неча муайян шахсга юборилган, етарли даражада аниқ бўлган ва таклифни киритган шахснинг ўзини таклиф йўлланган ва уни қабул қиладиган шахс билан шартнома тузган деб ҳисоблаш ниятини ифода этадиган таклиф оферта ҳисобланади.

Офертада шартноманинг муҳим шартлари ифода қилинган бўлиши керак.

Оферта уни йўллаган шахсни оферта йўлланган шахс билан у офертани олган пайтдан бошлаб боғлайди.

Агар офертани қақариб олиш тўғрисидаги билдириш офертанинг ўзидан олдин ёки у билан бир вақтда келган бўлса, оферта олинмаган ҳисобланади.

Қонунга мувофиқ қабул қилувчи тараф олган оферта уни акцептлаш учун белгилаб қўйилган муддат мобайнида қақариб олиниши мумкин эмас, башарти бошқача тартиб офертанинг ўзида шарт қилиб қўйилган бўлмаса ёки таклифнинг моҳиятидан ёхуд у йўлланган пайтдаги вазиятдан англашилмаса.

Оферта нафақат муайян бир аниқ шахсга, шунингдек доираси қатъий чекланмаган шахсларга ҳам йўлланиши мумкин. Қонунда бу оммавий оферта ҳисобланиб, номуайян шахслар доирасига йўлланган реклама ва бошқа таклифлар, агар таклифда бошқача ҳол тўғридан-тўғри кўрсатилган бўлмаса, офертага таклиф этиш деб қаралади.

Шартноманинг барча асосий шартларини ўз ичига олган, таклиф киритаётган шахснинг жавоб қайтарган ҳар қандай шахс билан таклифда кўрсатилган шартлар асосида шартнома тузишга бўлган хоҳиш-иродаси билиниб турган таклиф оферта (оммавий оферта) ҳисобланади.

Офертага асосан шартнома тузилишининг шarti акцепт бўлиб, оферта юборилган шахснинг уни қабул қилганлиги ҳақидаги жавоби акцепт ҳисобланади.

Қонунга кўра акцепт тўлиқ ва писандасиз бўлиши керак.

Агар қонундан, иш муомаласи одатидан ёки тарафларнинг иш бўйича аввалги муносабатларидан бошқача маъно келиб чиқмаса, сукут сақлаш акцепт бўлмайди.

Офертани акцептлаш учун белгиланган муддатда олган шахснинг унда кўрсатилган шартнома шартларини бажариш юзасидан қилган ҳаракатлари (товарларни жўнатиш, хизматлар кўрсатиш, ишлар бажариш, тегишли суммани тўлаш ва ҳ. к.), агар қонун ҳужжатларида ёки офертада бошқача тартиб назарда тутилмаган ёки кўрсатилмаган бўлса, акцепт ҳисобланади.

Акцептни чақириб олиш шартлари ҳам оферта каби бўлиб, агар акцептни чақириб олиш ҳақидаги билдириш оферта юборган шахсга акцептдан олдинроқ ёки у билан бир вақтда етиб келган бўлса, акцепт олинмаган ҳисобланади.

Шартномаларни тузишнинг муҳим шартларидан бири, шартноманинг тузилган жойи бўлиб, агар шартномада унинг тузилган жойи кўрсатилган бўлмаса, шартнома оферта йўллаган фуқаронинг яшаш жойида ёки юридик шахснинг жойлашган ерида тузилган ҳисобланади.

Фуқаролик қонунчилигида мажбурий тартибда шартнома тузиш институти ҳам мавжуд бўлиб, бундай тартиб асосан оммавий шартномаларга нисбатан қўлланилади (давлат контрактация шартномалари, мажбурий суғурта шартномалари каби).

Агар ушбу Кодексга ёки бошқа қонунларга мувофиқ шартнома тузиши мажбурий бўлган тараф уни тузишдан бош тортса, иккинчи тараф уни шартнома тузишга мажбур қилиш талаби билан судга мурожаат қилишга ҳақли.

Шартнома тузишдан асоссиз бўйин товлайётган тараф шу туфайли етказилган зарарларни бошқа тарафга тўлаши керак.

Фуқаролик қонунчилигида белгиланган шартнома тузишнинг ўзига хос тури кимошди савдосида шартнома тузишдир.

Агар шартноманинг мазмунидан бошқача тартиб англашилмаса, у ким ошди савдосини ўтказиш йўли билан тузилиши мумкин. Шартнома кимошди савдосида қолиб чиққан шахс билан тузилади.

Ашёнинг мулкдори ёки мулкый ҳуқуқ эгаси ёхуд ихтисослашган ташкилот кимошди савдосининг ташкилотчиси бўлиши мумкин. Ихтисослашган ташкилот ашёнинг мулкдори ёки мулкый ҳуқуқ эгаси билан шартнома тузиш асосида иш олиб боради ва улар номидан ёки ўз номидан ҳаракат қилади.



Мажбурий тартибда шартнома тузиш

Компания А



Оферта йўллаган ҳамда шартнома тузиши мажбурий бўлган тараф

Оферта (шартнома лойиҳаси)



Шартнома лойиҳасига келишмовчиликлар баённомаси

Компания Б



Оферта йўлланган (келишмовчиликлар баённомасини йўллаган) тараф

Келишмовчиликлар баённомаси рад этилганида ёки уни кўриб чиқиш натижалари тўғрисидаги билдириш кўрсатилган муддатда олинмаганида келишмовчиликлар баённомасини йўллаган тараф шартнома тузиш чоғида юз берган келишмовчиликларни кўриб чиқиш учун судга топширишга ҳақли.

Фуқаролик кодексида ёки бошқа қонунда кўрсатилган ҳолларда ашёни ёки мулкий ҳуқуқни сотиш тўғрисидаги шартномалар фақат кимошди савдоси ўтказиш йўли билан тузилиши мумкин.

Кимошди савдоси аукцион ёки танлов шаклида ўтказилади.

Кимошди савдосининг шакли, агар қонунда бошқача тартиб белгиланган бўлмаса, сотиладиган ашёнинг мулкдори ёки сотиладиган мулкий ҳуқуқнинг эгаси томонидан белгиланади.

Фақат битта иштирокчи қатнашган аукцион ва танлов ўтказилмаган ҳисобланади.

ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ ФУҚАРОЛИК КОДЕКСИДА НАЗАРДА ТУТИЛГАН ШАРТНОМАЛАР

№	Шартнома тури (номи)	Тарафларнинг асосий мажбуриятлари	Шартнома объекти	Қонун нормаси
1.	Олди-сотди шартномаси	Бир тараф (сотувчи) товарни бошқа тараф (сотиб олувчи)га мулк қилиб топшириш мажбуриятини олади. Сотиб олувчи эса бу товарни қабул қилиш ва унинг учун бел-гиланган пул суммаси (баҳоси)ни тўлаш мажбуриятини олади.	Товар	ЎЗР ФКнинг 386-моддаси
2.	Чакана олди- сотди шартно- маси	Тадбиркорлик фаолияти билан шуғулланаётган сотувчи сотиб олувчига шахсий мақсадларда, рўзғорда ёки тадбиркорлик фаолияти билан боғлиқ бўлмаган бошқа мақсадларда фой-даланиладиган товарни топшириш мажбуриятини олади. Сотиб олувчи эса бу товарни қабул қилиш ва унинг учун белгиланган пул суммаси (баҳоси)ни тўлаш мажбуриятини олади.	Шахсий мақсадларда, рўзғорда ёки тадбир- корлик фаолияти билан боғлиқ бўлма- ган бошқа мақсад- ларда фойдаланила- диган товар	ЎЗР ФКнинг 425-моддаси
3.	Махсулот етказиб бериш шартномаси	Тадбиркорлик фаолияти билан шуғулланаётган махсулот ет-казиб берувчи-сотувчи шартлашилган муддатда ёки муддат-ларда ўзи ишлаб чиқарадиган ёхуд сотиб оладиган товарлар-ни сотиб олувчига тадбиркорлик фаолиятида фойдаланиш учун ёки шахсий, oilавий мақсадларда, рўзғорда ва шунга ўхшаш бошқа мақсадларда фойдаланиш билан боғлиқ бўл-маган бошқа мақсадларда фойдаланиш учун топшириш, со-тиб олувчи эса товарларни қабул қилиш ва уларнинг ҳақини тўлаш мажбуриятини олади.	Етказиб берувчи- сотувчи томонидан ишлаб чиқарадиган ёхуд сотиб оладиган товарлар	ЎЗР ФКнинг 437-моддаси
4.	Давлат эҳтиёж- лари учун товарлар етказиб бериш	Махсулот етказиб берувчи (ижрочи) давлат буюртмачиси-га (ёки унинг кўрсатмасига биноан махсулот етказиб бе-риш шартномаси асосида бошқа шахсга) товарлар етказиб бериш мажбуриятини олади. Давлат буюртмачиси эса,	Давлат эҳтиёжлари учун товарлар	ЎЗР ФКнинг 457-моддаси

№	Шартнома тури (номи)	Тарафларнинг асосий мажбуриятлари	Шартнома объекти	Қонун нормаси
		етказиб берилган товарлар ҳақи белгиланган муддатда тўланишини таъминлашни ўз зиммасига олади.		
5.	Контракция шартномаси	Қишлоқ ҳўжалиги маҳсулотини етиштирувчи қишлоқ ҳўжалиги маҳсулотини қайта ишлаш ёки сотиш учун бундай маҳсулотни харид қиладиган шахсга – тайёрловчига топшириш (топшириб туриш) мажбуриятини олади. Тайёрловчи эса бу маҳсулотни қабул қилиш (қабул қилиб туриш), унинг ҳақини шартлашилган муддатда белгиланган баҳода тўлаш (тўлаб туриш) мажбуриятини олади.	Товар (қишлоқ ҳўжалиги маҳсулоти) Товар (қайта ишлаш ёки сотиш учун)	ЎЗР ФКнинг 465-моддаси
6.	Энергия таъминоти шартномаси	Энергия билан таъминловчи ташкилот (туташтирилган тармоқ орқали) абонентга (истеъмолчига) энергия бериб туриш мажбуриятини олади. Абонент эса қабул қилинган энергия ҳақини тўлаш ва бошқа мажбуриятларни олади.	Энергия	ЎЗР ФКнинг 468-моддаси
7.	Қўчмас мулкнинг олди-сотди шартномаси	Сотувчи ер участкаси, бино, иншоот, квартира ёки бошқа қўчмас мулкни сотиб олувчига мулк қилиб топширишни ўз зиммасига олади. Сотиб олувчи қабул қилади ва унинг учун белгиланган пул суммаси (баҳоси)ни тўлаш мажбуриятини олади.	Қўчмас мулк (ер участкаси, бино, иншоот, квартира ёки бошқа қўчмас мулк)	ЎЗР ФКнинг 479-моддаси
8.	Корхонани сотиш шартномаси	Сотувчи сотиб олувчига бутун корхонани мулккий мажмуа сифатида топшириш мажбуриятини олади.	Корхона (мулккий мажмуа сифатида)	ЎЗР ФКнинг 489-моддаси
9.	Айирбошлаш шартномаси	Ҳар бир тараф бошқа тарафга бир товарни бошқа товарга алмаштириш йўли билан мулк қилиб топшириш мажбуриятини олади	Товар	ЎЗР ФКнинг 497-моддаси

№	Шартнома тури (номи)	Тарафларнинг асосий мажбуриятлари	Шартнома объекти	Қонун нормаси
10.	Ҳаёда шартно- маси	Бир тараф (ҳаёда қилувчи) бошқа тараф (ҳаёда олувчи)га ашёни текинга мулк қилиб беради ёки бериш мажбуриятини олади ёхуд унга ўзига ёки учинчи шахсга нисбатан мулк ҳуқуқи (та-лабини) беради ё бериш мажбуриятини олади, ёхуд уни ўзи ёки учинчи шахс олдидаги мулккий мажбуриятдан озод қила-ди ёкинки озод қилиш мажбуриятини олади.	Ашё	ЎЗР ФКнинг 502-моддаси
11.	Рента шартно- маси	Бир тараф (рента олувчи) қўчмас ёки қўчар мол-мулкни бошқа тарафга (рента тўловчига) мулк қилиб беради, рента тўловчи эса олинган мол-мулк ўрнига рента олувчига вақти-вақти билан белгиланган пул суммаси ёки уни таъминлаш учун бошқа шаклда маблағ бериш тарзида рента тўлаш маж-буриятини олади.	Қўчмас ёки қўчар мол-мулк.	ЎЗР ФКнинг 512-, 518-, 525-модда- лари
12.	Доимий рента			
13.	Умрбод рента			
14.	Умрбод таъ- минлаш шарт- и билан уй-жой (квартира)ни бошқа шахсга бериш шартно- маси	Бир тараф (олувчи) ёши ёки соғлиғи туфайли меҳнатга лаёқат-сиз бўлган бошқа тараф (бошқа шахсга берувчи)ни натура ҳолида (уй-жой бериш, овқатлантириш, парварийшлаш ва зарур ёрдам кўрсатиш тарзида) умрбод моддий таъминлаш мажбуриятини олади, бошқа шахсга берувчи эса олувчига уй-жой (уйнинг бир қисми)ни, квартирани мулк қилиб бериш мажбуриятини олади.	Уй-жой (уйнинг бир қисми), квартира.	ЎЗР ФКнинг 530-моддаси
15.	Мулк ижараси (аренда) шарт- номаси	Ижарага берувчи ижарага олувчига ҳақ эвазига мол-мулкни вақтинча эгалик қилиш ва фойдаланиш ёки фойдаланиш учун топшириш мажбуриятини олади.	Ер участкалари, ер ости бойликлари жойлашган участкалар ва бошқа алоҳида табиий объектлар, корхона- лар ва бошқа	ЎЗР ФКнинг 535-моддаси

№	Шартнома тури (номи)	Тарафларнинг асосий мажбуриятлари	Шартнома объекти	Қонун нормаси
			мулкӣ комплекслар, бинолар, иншоотлар, ускуналар, транспорт воситалари ва фойдаланиш жараёнида ўзининг табиӣ хусусиятларини йўқотмайдиган бошқа ашёлар (истеъмол қилинмайдиган ашёлар)	
16.	Прокат шартно- маси	Доимий тадбиркорлик фаолияти сифатида мол-мулкни ижа- рага берувчи ҳақ эвазига ижарага олувчига вақтинчалик эга- лик қилиш ва фойдаланиш учун кўчар мол-мулкни топшириш мажбуриятини олади.	Кўчар мол-мулк.	ЎЗР ФКнинг 558-моддаси
17.	Транспорт воси- тасини экипажи билан ижарага бериш шартно- маси	Ижарага берувчи транспорт воситасини вақтинча эғалик қи- лиш ва фойдаланиш учун ҳақ эвазига ижарага олувчига беради ва ўз кучи билан уни бошқариш ҳамда техник фойдаланиш бўйича хизмат кўрсатади.	Транспорт воситаси	ЎЗР ФКнинг 564-моддаси
18.	Транспорт воситасини эки- пажсиз ижарага бериш шартно- маси	Ижарага берувчи транспорт воситасини бошқариш ва техник фойдаланиш бўйича хизмат кўрсатмаган ҳолда вақтинча эға- лик қилиш ва фойдаланиш учун ижарага олувчига ҳақ эвазига беради. Ижарага олувчи ҳақ тўлаш мажбуриятини олади.	Транспорт воситаси	ЎЗР ФКнинг 564-моддаси

№	Шартнома тури (номи)	Тарафларнинг асосий мажбуриятлари	Шартнома объекти	Қонун нормаси
19.	Бино ёки иншоотни ижарага бериш шартномаси	Ижарага берувчи ижарага олувчига бино ёки иншоотни вақтинча эгалик қилиш ва фойдаланиш ёхуд вақтинча фойдаланиш учун топшириш мажбуриятини ўз зиммасига олади. Ижарага олувчи ҳақ тўлаш мажбуриятини олади.	Бино ёки иншоот	ЎЗР ФКнинг 573-моддаси
20.	Корхонани ижарага бериш шартномаси	Ижарага берувчи ижарага олувчига вақтинча эгалик қилиш ва фойдаланиш учун мулккий комплекс сифатида бутун корхонани ёки унинг бир қисmini ҳақ эвазига бериш мажбуриятини олади. Ижарага олувчи ижара шартномаси амал қилиб турган бутун вақт мобайнида корхонани тегишли техник ҳолатда сақлаб туриши, шу жумладан уни жорий таъмирлаши ва шартномада назарда тутилган ҳолларда капитал таъмирлаши шарт. Ижарага олувчи ҳақ тўлаш мажбуриятини олади.	Мулккий комплекс сифатида бутун корхона ёки унинг бир қисми	ЎЗР ФКнинг 579-моддаси
21.	Лизинг шартномаси	Лизинг берувчи (ижарага берувчи) бир тараф лизинг олувчи (ижарага олувчи) иккинчи тарафнинг топшириғига биноан сотувчи учинчи тараф билан ундан лизинг олувчи учун мол-мулк сотиб олиш ҳақида келишиш мажбуриятини олади, лизинг олувчи эса бунинг учун лизинг берувчига лизинг тўловларини тўлаш мажбуриятини олади.	Истеъмол қилинмайдиган, тадбиркорлик фаолияти учун фойдаланиладиган ҳар қандай ашё	ЎЗР ФКнинг 587-моддаси
22.	Уй-жойни ижарага бериш шартномаси	Бир тараф – уй-жойнинг мулкдори ёки у ваколат берган шахс (ижарага берувчи) – бошқа тараф (ижарага олувчи)га уй-жойда яшаш учун уни ҳақ эвазига эгалик қилиш ва фойдаланишга топшириш мажбуриятини олади.	Доимий яшаш учун яроқли бўлган алоҳида уй-жой (квартира, уй, квартиранинг ёки уйнинг бир қисми)	ЎЗР ФКнинг 600-моддаси

№	Шартнома тури (номи)	Тарафларнинг асосий мажбуриятлари	Шартнома объекти	Қонун нормаси
23.	Текин фойдаланиш (суда) шартномаси	Бир тараф (суда берувчи) иккинчи тарафга (суда олувчига) ашёни вақтинча текин фойдаланиш учун бериш мажбуриятини олади ёки беради, иккинчи тараф эса бу ашёни қандай олган бўлса, нормал ейилишни ҳисобга олиб худди шундай ҳолатда ёки шартномада назарда тутилган ҳолатда қайтариб бериш мажбуриятини олади.	Ашё	ЎЗР ФКнинг 617-моддаси
24.	Пудрат шартномаси	Бир тараф (пудратчи) иккинчи тараф (буюртмачи)нинг топшириғига биноан маълум бир ишни бажариш ва унинг натижасини буюртмачига белгиланган муддатда топшириш мажбуриятини олади, буюртмачи эса иш натижасини қабул қилиб олиш ва бунинг учун ҳақ тўлаш мажбуриятини олади.	Ашёни тайёрлаш ёки уни қайта ишлаш (ишлов бериш) ёхуд бошқа турдаги иш	ЎЗР ФКнинг 631-моддаси
25.	Маиший пудрат шартномаси	Тадбиркорлик фаолиятини амалга ошираётган пудратчи маиший пудрат шартномаси бўйича буюртмачи-фуқаронинг топшириғи билан унинг маиший ёхуд бошқа шахсий эҳтиёжларини қондиришга қаратилган маълум ишларни бажариш мажбуриятини, буюртмачи эса ишни қабул қилиш ва ҳақини тўлаш мажбуриятини олади.	Маиший ёхуд бошқа шахсий эҳтиёжларни қондиришга қаратилган иш	ЎЗР ФКнинг 656-моддаси
26.	Қурилиш пудрат шартномаси	Пудратчи шартномада белгиланган муддатда буюртмачининг топшириғи билан муайян объектни қуриш ёки бошқа қурилиш ишини бажариш мажбуриятини олади, буюртмачи эса пудратчига ишни бажариш учун зарур шароит яратиб бериш, ишни қабул қилиш ва келишилган ҳақни тўлаш мажбуриятини олади.	Корхона, бинони (жумладан уй-жой биносини) иншоотни ёки бошқа объектни қуриш ёки қайта қуриш, шунингдек монтаж, созлаш-ишга тушириш ва қурилаган объект билан	ЎЗР ФКнинг 666-моддаси

№	Шартнома тури (номи)	Тарафларнинг асосий мажбуриятлари	Шартнома объекти	Қонун нормаси
27.	Лойиҳа ва қидирув ишлари пудрат шартно-маси	Пудратчи (лойиҳаловчи, қидирувчи) буюртмачининг топши-риғи бўйича белгиланган муддатда лойиҳа-смета ҳужжат-ларини ишлаб чиқиш ва (ёки) қидирув ишларини бажариш мажбуриятини, буюртмачи эса уни қабул қилиб олиш ва ҳақ тўлаш мажбуриятини олади.	беvosита боғлиқ бўл-ган бошқа иш Лойиҳа-смета ҳуж-жатларини ишлаб чиқиш ва (ёки) қиди-рув иши	ЎЗР ФКнинг 682-моддаси
28.	Илмий-текши-риш ишлари пудрат шартно-маси	Пудратчи (ижрочи) буюртмачи берган вазифада кўрсатилган илмий текширишларни амалга ошириш мажбуриятини олади. Буюртмачи пудратчига (ижрочига) техникавий топшириқ бериш, ишни қабул қилиб олиш ва унинг ҳақини тўлаш маж-буриятини олади.	Илмий текшириш иши	ЎЗР ФКнинг 693-моддаси
29.	Тахриба-кон-структорлик ва технология ишлари пудрат шартномаси	Пудратчи (ижрочи) буюртмачи берган вазифада кўрсатилган янги буюм намунасини, унга тегишли конструкторлик ҳужжат-ларини, янги технологияни ишлаб чиқиш ёки намуна нусхаси-ни тайёрлаш мажбуриятини олади. Буюртмачи пудратчига (ижрочига) техникавий топшириқ бериш, ишни қабул қилиб олиш ва унинг ҳақини тўлаш маж-буриятини олади.	Янги буюм намуна-сини, унга тегишли конструкторлик ҳужжатларини, янги технологияни ишлаб чиқиш ёки намуна нусхасини тайёрлаш каби иш	
30.	Ҳақ эвазига хизмат кўрсатиш шартномаси	Ижрочи буюртмачининг топшириғи билан ашёвий шаклда бўлмаган хизматни бажариш (муайян ҳаракатларни қилиш ёки муайян фаолиятни амалга ошириш), буюртмачи эса бу хизмат учун ҳақ тўлаш мажбуриятини олади.	Ашёвий шаклда бўлмаган хизматлар	ЎЗР ФКнинг 703-моддаси

№	Шартнома тури (номи)	Тарафларнинг асосий мажбуриятлари	Шартнома объекти	Қонун нормаси
31.	Йўловчи ташиш шартномаси	Ташувчи йўловчини, йўловчи багаж топширган бўлса – ба- гажни ҳам белгиланган манзилга элтиб бериш ҳамда багажни олишга ваколат берилган шахсга топшириш мажбуриятини олади. Бунда йўловчи белгиланган йўл ҳақини, багаж топ- ширган бўлса, багаж ташиш ҳақини ҳам тўлаш мажбуриятини олади.	Йўловчи ташиш хиз- мати	ЎЗР ФКнинг 710-моддаси
32.	Юк ташиш шартномаси	Юк ташувчи юк жўнатувчи томонидан ўзига ишониб топши- рилган юкни белгиланган манзилга етказиб бериш ва уни олишга ваколат берилган шахсга (олувчи) топшириш, юк жўнатувчи эса юкни ташиб берганлик учун белгиланган ҳақни тўлаш мажбуриятини олади.	Юк ташиш хизмати	ЎЗР ФКнинг 711-моддаси
33.	Чартер (фрахт- лаш) шартно- маси	Бир тараф (фрахтчи) иккинчи тарафга (фрахтловчи) ҳақ эва- зига бир ёки бир неча транспорт воситаси сифимининг ҳам- масини ёки бир қисмини йўловчи, багаж ва юк ташиш учун бир марта ёки бир неча марта қатнашга бе- риш мажбуриятини олади.	Йўловчи, багаж ва юк ташиш хизмати	ЎЗР ФКнинг 712-моддаси
34.	Транспорт экспедицияси шартномаси	Экспедитор ҳақ эвазига ва мижоз (юк жўнатувчи ёки юк олув- чи) ҳисобидан экспедиция шартномасида белгиланган юк ташиш билан боғлиқ хизматларни бажариш ёки бажаришни ташkil этиш мажбуриятини олади.	Юк ташиш билан боғлиқ хизмат ёки иш	ЎЗР ФКнинг 726-моддаси
35.	Қарз шартно- маси	Бир тараф (қарз берувчи) иккинчи тарафга (қарз олувчи) пул ёки турга хос аломатлари билан белгиланган бошқа ашёларни мулк қилиб беради, қарз олувчи эса қарз берувчига бир йўла ёки бўлиб-бўлиб, ўшанча суммадаги пулни ёки қарзга олинган асёларнинг хили, сифати ва миқдорига баравар ашёларни (қарз суммасини) қайтариб бериш мажбуриятини олади.	Пул ёки турга хос аломатлари билан белгиланган бошқа асёлар	ЎЗР ФКнинг 732-моддаси

№	Шартнома тури (номи)	Тарафларнинг асосий мажбуриятлари	Шартнома объекти	Қонун нормаси
36.	Кредит шартнома маси	Бир тараф – банк ёки бошқа кредит ташкилоти (кредитор) иккинчи тарафга (қарз олувчи) шартномада назарда тутилган миқдорда ва шартлар асосида пул маблағлари (кредит) бериш, қарз олувчи эса олинган пул суммасини қайтариш ва унинг учун фоизлар тўлаш мажбуриятини олади.	Пул маблағлари	ЎЗР ФКнинг 744-моддаси
37.	Пул талабно-масидан бошқа шахс фойдасига воз кечиш эвазига молиялаш шартномаси (факторинг)	Бир тараф (молия агенти) иккинчи тарафга (мижозга) шу мижознинг (кредиторнинг) учинчи шахсга (қарздорга) товарлар беришдан, унинг ишларини бажаришдан ёки унга хизматлар кўрсатишдан келиб чиқадиган пул талабномаси ҳисобидан пул маблағларини беради ёки бериш мажбуриятини олади, мижоз эса молия агентига ушбу пул талабномасини беради ёки бериш мажбуриятини олади. Мижоз ўзининг молия агенти олдидаги мажбуриятлари бажарилишини таъминлаш мақсадида ҳам қарздорга нисбатан пул талабномасидан молия агенти фойдасига воз кечиши мумкин.		ЎЗР ФКнинг 749-моддаси
38.	Банк омонати шартномаси	Биринчи тарафдан (омонатчидан) қабул қилиб олган ёки унинг номига келган пул суммасини (омонатни) қабул қилиб олган иккинчи тараф (банк) шартномада назарда тутилган шартлар асосида ва тартибда омонат суммасини қайтариш ва унга фоизлар тўлаш мажбуриятини олади.	Пул маблағи	ЎЗР ФКнинг 759-моддаси
39.	Банк ҳисоб-варағи шартномаси	Бир тараф – банк ёки бошқа кредит муассасаси (бундан бўён матида – банк) иккинчи тарафнинг – мижознинг (ҳисобварақ эгасининг) ҳисобварағига тушаётган пул маблағларини қабул қилиш ва киритиб қўйиш, мижознинг ҳисобварақдан тегишли суммаларини ўтказиш ва тўлаш ҳамда ҳисобварақ бўйича бошқа операцияларни амалга ошириш ҳақидаги фармойишларини бажариш мажбуриятини олади.	Банк хизматлари	ЎЗР ФКнинг 771-моддаси

№	Шартнома тури (номи)	Тарафларнинг асосий мажбуриятлари	Шартнома объекти	Қонун нормаси
40.	Топшириқ шарт- номаси	Бир тараф (вакил) иккинчи тараф (топшириқ берувчи)нинг номидан ва унинг ҳисобидан муайян юридик ҳаракатларни содир этиш мажбуриятини олади. Вакил тузган битим бўйича ҳуқуқ ва мажбуриятлар бевосита топшириқ берувчида вужудга келади.	Топшириқда назарда тутилган ҳаракат	ЎЗР ФКнинг 817-моддаси
41.	Воситачилик шартномаси	Бир тараф (воситачи) иккинчи тарафнинг (комитент) топшириғи бўйича ўз номидан, бироқ комитент ҳисобидан бир ёки бир неча битимни ҳақ эвазига тузиш мажбуриятини олади.	Топшириқда назарда тутилган ҳаракат	ЎЗР ФКнинг 832-моддаси
42.	Мол-мулкни ишончли бош- қариш шартно- маси	Бир тараф (бошқарувнинг муассиси) иккинчи тарафа (ишончли бошқарувчига) мол-мулкни муайян муддатга ишончли бошқарувга топширади, иккинчи тараф эса ушбу мол-мулкни бошқарувнинг муассиси ёки у кўрсатган шахс (фойда олувчи) манфаатларини кўзлаб бошқариш мажбуриятини олади.	Мол-мулкни бошқа- риш	ЎЗР ФКнинг 849-моддаси
43.	Комплекс тад- биркорлик ли- цензияси (фран- шизинг) шартномаси	Бир тараф (комплекс лицензиар) иккинчи тарафа (комплекс лицензиатга) ҳақ эвазига лицензиарнинг фирма номидан ҳамда кўриқланадиган тижорат ахборотидан, шунингдек шартномада назарда тутилган мутлақ ҳуқуқларга кирувчи бошқа объектлардан (товар белгиси, хизмат кўрсатиш белгиси ва ихтиролар ҳамда бошқалардан) лицензиатнинг тадбиркорлик фаолиятида фойдаланиш ҳуқуқини ўз ичига оладиган мутлақ ҳуқуқлар комплексини (лицензия комплекси) бериш мажбуриятини олади.	Мутлақ ҳуқуқлар- га кирувчи бошқа объектлардан (товар белгиси, хизмат кўр- сатиш белгиси ва ихтиро- лар ҳамда бошқалар- дан) лицензиатнинг тадбиркорлик фао- лиятида фойдаланиш ҳуқуқи	ЎЗР ФКнинг 862-моддаси

№	Шартнома тури (номи)	Тарафларнинг асосий мажбуриятлари	Шартнома объекти	Қонун нормаси
44.	Омонат сақлаш шартномаси	Бир тараф (омонат сақловчи) унга иккинчи тараф (юк топширувчи) берган ашёни сақлаш ва бу ашёни тўла ҳолида қайтариш мажбуриятини олади.	Ашё	ЎЗР ФҚнинг 875-моддаси
45.	Омборда омонат сақлаш шартномаси	Товар омбори (сақловчи) товар эгаси (юк топширувчи) томонидан ўзига топширилган товарларни ҳақ эвазига сақлаш ва уларни тўлиқ ҳолича қайтариб бериш мажбуриятини олади.	Товар	ЎЗР ФҚнинг 903-моддаси
46.	Мулкий суғурта шартномаси	Бир тараф (суғурталовчи) шартномада шартлашилган ҳақ (суғурта мукофоти) эвазига шартномада назарда тутилган воқеа (суғурта ҳодисаси) содир бўлганда бошқа тарафга (суғурта қилдирувчига) ёки шартнома қайси шахснинг фойдасига тузилган бўлса, ўша шахсга (наф олувчига) бу ҳодиса оқибатида суғурталанган мулкка етказилган зарарни ёхуд суғурталанувчининг бошқа мулккий манфаатлари билан боғлиқ зарарни шартномада белгиланган сўмма (суғурта пули) доирасида тўлаш (суғурта товони тўлаш) мажбуриятини олади.	Мол-мулк ёки мулккий манфаат	ЎЗР ФҚнинг 915-моддаси
47.	Оддий ширкат шартномаси (биргаликдаги фаолият тўғрисидаги шартнома)	Шериклар (иштирокчилар) деб аталувчи икки ёки undan ortiq шахс фойда олиш ёки қонунга зид бўлмаган бошқа мақсадга эришиш учун ўз ҳиссаларини қўшиш ва юридик шахс тузмасдан биргаликда иш қилиш мажбуриятини оладилар.	Иш, хизматлар	ЎЗР ФҚнинг 962-моддаси



2-БОБ

КЎЧМАС МУЛККА БЎЛГАН МУЛК ҲУҚУҚИНИНГ ШАРТНОМА АСОСИДА ВУЖУДГА КЕЛИШИ ВА БЕКОР БЎЛИШИ ТАРТИБИ





Мулк ҳуқуқини қўлга киритишда шартномаларнинг аҳамияти

Мулк ҳуқуқи ўзида қуйидаги 4 та хусусиятларни акс эттиради:

- эгалик қилиш;
- фойдаланиш;
- тасарруф этиш;
- ўзининг мулк ҳуқуқини, ким томонидан бўлмасин, ҳар қандай бузишни

бартараф этишни талаб қилиш.

Мулк ҳуқуқининг юқорида қайд этилган хусусиятлари мулкдорнинг мулк объектига нисбатан мутлақ ва махсус (фақат мулкдорга тегишли бўлган) ҳуқуқларини белгилайди. Ушбу мутлақ ҳуқуқлар асосида мулкдор ўзига тегишли мулкка нисбатан қонун ва бошқа ҳуқуқий нормалар билан тақиқланмаган, ўзгаларнинг ҳуқуқлари ва қонуний манфаатларига зид бўлмаган ҳар қандай ҳаракатларни, ўз хоҳишига кўра амалга оширишга ҳақли ҳисобланади.

Қайд этилган мутлақ ҳуқуқлар мулкдорга ўз мулкни бошқа шахсларга бериш, ушбу мулкка нисбатан мулк ҳуқуқини ўзида қолдирган ҳолда бошқа шахсларга фойдаланиш, чекланган тарзда тасарруф қилиш, гаровга қўйиш, ишончли бошқарувга бериш, бошқа ҳаракатларни содир этиш ҳуқуқини эътироф этади.

Яъни мулк ҳуқуқи мулкдорга ўз эгалигидаги мулкка нисбатан қонун асосида ва доирасида ўз истакларидан келиб чиқиб тўлиқ ўз иродасини намоён этиш ваколатини беради.

Бироқ қонун бундай мутлақ ҳуқуқларга эга бўлиш учун мулк объектининг хусусиятидан келиб чиққан ҳолда ўзининг зарурий талаблари – шартларини белгिलाган. Фақат ушбу талаблар (шартлар)га риоя қилинган тақдирдагина мулк ҳуқуқи тан олинади, эътироф этилади ва ҳимоя қилинади.

Қонун талаблари (шартлари)нинг асосий қисми мулк ҳуқуқининг вужудга келишига (мулк ҳуқуқини қўлга киритишга) оид муносабатларга нисбатан ўрнатилган бўлиб, ушбу талаблар мулкнинг хусусияти (аҳамияти, қиймати)дан келиб чиққан ҳолда қатъийлашиб, такомиллашиб боради.

Мулк ҳуқуқининг ҳимоясини таъминлаш мақсадида юқоридаги талаблар (шартлар) аввало, қиймати (аҳамияти) юқори бўлган мулкларни, хусусан, кўчмас мулкларни эгаллашга нисбатан белгиланган бўлиб, ушбу талаблар (шартлар)нинг умумийлари қуйидагиларда ўз аксини топади:

1. Битимни ёзма равишда тузиш;
2. Битимни нотариал расмийлаштириш;
3. Давлат рўйхатидан ўтказиш.

Қонунда бундай талабларнинг белгиланишидан мақсад мулк объектига нисбатан мулкдорнинг ҳуқуқларини келгусида ҳимоя қилиш, мулкдор ҳуқуқларининг мутлақлигини эътироф этишни таъминлаш учун мулк объектига

эғалик қилишга оид баҳсли, шубҳали ва низоли ҳолатларнинг олдини олиш ҳисобланади. Ушбу мақсадда мулкнинг хусусиятидан келиб чиққан ҳолда давлат томонидан юритиладиган реестрлар орқали рўйхатга олиш амалга оширилади.

Юқоридаги талаблар (шартлар)га риоя қилмаслик шахснинг мулк объектига нисбатан мулк ҳуқуқини белгилашда, шунингдек, низоли ҳолатлар юзага келганда ҳамда мулк ҳуқуқини амалга ошириш билан боғлиқ бошқа ҳаракатларни содир этишда қийинчиликларни келтириб чиқариши мумкин.

Зеро, бундай ҳолатда мулк объектига нисбатан мулк ҳуқуқлари юзасидан даъво қилаётган шахс ўзини мулкдор сифатида эътироф этиш учун ҳуқуқий асосга (тўлиқ ёки қисман) эга бўлмайди. Қонун талабларига риоя қилган ҳолда мулкка эғалик қилаётган шахс бунга асос бўлган ҳуқуқий ҳужжат – қарор, шартнома ёки бошқа гувоҳнома асосида ўз мулк ҳуқуқини амалга ошириш, уни ҳимоя қилишда шубҳасиз мутлақ имкониятларга эга бўлади.

Қонунда мулк ҳуқуқини эътироф этиш билан боғлиқ талаблар (шартлар)-нинг белгиланишидан мақсад мулк эгасининг ҳуқуқларини ҳимоялаш ва мулк ҳуқуқини кафолатлаш экан, ушбу талаблар (шартлар)дан хабардор бўлиш, уларни тушуниш ва риоя қилиш зарурдир.



2.1. ЕР БИЛАН БОҒЛИҚ ШАРТНОМАВИЙ-ҲУҚУҚИЙ МУНОСАБАТЛАР

2.1.1. ЕР МУЛК ҲУҚУҚИНИНГ ОБЪЕКТИ СИФАТИДА

Фуқаролик қонунчилигида мулк ҳуқуқининг объектларидан бири сифатида ер келтирилган. Ер мулк ҳуқуқининг объектида сифатида эътироф этилсада, мулк ҳуқуқининг барча субъектлари ҳам мулкый муносабатларда ернинг мулк-дори сифатида иштирок эта олмайди.

Қонунга мувофиқ, ер давлат мулки – умуммиллий бойликдир.

Ердан оқилона фойдаланиш зарур, у давлат томонидан муҳофаза этилади ҳамда олди-сотди қилинмайди, айирбошланмайди, ҳада этилмайди, гаровга қўйилмайди. Яъни, ерга нисбатан мутлақ мулкдор сифатида фақат давлат эътироф этилади. Фуқаролик кодексининг 214-моддасига мувофиқ ерлар республика мулки ҳисобланади.

Шу билан бирга фуқаролар ва юридик шахслар мулкый муносабатларга киришишда ер ҳуқуқи билан деярли барча ҳолатларда дуч келади, уларнинг ўз мулкига эгалик қилиши ердан фойдаланиш билан боғлиқ тарзда амалга оширилади.

Чунки ушбу шахслар эгалик қилаётган мулк ер участкасида жойлашган бўлади, амалга оширадиган тадбиркорлик ёки бошқа ҳўжалик фаолияти ер билан узвий боғлиқ бўлади.

Холбуки, мулкка эгалик қилиш ва ундан фойдаланиш билан боғлиқ муносабатлар ер билан боғлиқ ҳолда кечар экан, қонун ҳам ерга нисбатан муайян хусусиятларни инобатга олган ҳолда эгалик ҳуқуқини эътироф этади.

Ер кодексининг 17-моддасига кўра:

- юридик шахслар қонун ҳужжатларига мувофиқ доимий эгалик қилиш, доимий фойдаланиш, муддатли (вақтинча) фойдаланиш, ижарага олиш ва мулк ҳуқуқи асосида;
- жисмоний шахслар мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш, доимий фойдаланиш, муддатли (вақтинча) фойдаланиш, ижарага олиш ва мулк ҳуқуқи асосида ер участкаларига эга бўлишлари мумкин.

Агар ер майдонида бирор кўчмас мулк ҳам жойлашган бўлса, ушбу ер майдонига нисбатан мулкый ҳуқуққа эга бўлиш учун аввалом бор ушбу кўчмас мулкка нисбатан мулк ҳуқуқи қўлга киритилиши лозим.

Юридик ва жисмоний шахсларнинг ер участкаларига бўлган мулк ҳуқуқи савдо ва хизмат кўрсатиш соҳаси объектлари улар жойлашган ер участкалари билан бирга хусусийлаштирилганда қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда вужудга келади.

Қонунда фуқароларнинг деҳқон ҳўжалиги юритиш учун, жамоа боғдорчилиги ва узумчилиги юритиш учун мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи ҳам белгиланган.

Яъни, фуқароларнинг ер участкасига эгалик ҳуқуқи унда жойлашган уй-жой, бино ва иншоотлар ёки деҳқон ҳўжалиги ва бошқа ҳўжалик фаолияти юритиш билан биргаликда вужудга келади.

Ернинг алоҳида, фақат ер участкаси тарзида мулк қилиб берилмаслигида ернинг умуммиллий бойлик эканлиги тамойили ўз аксини топади.

2.1.2. ЕРГА НИСБАТАН ЭГАЛИК ҲУҚУҚИНИ ОЛИШ АСОСЛАРИ

Ер қонунчилигида Ўзбекистон Республикаси фуқароларининг ер участкасига бўлган қуйидаги ҳуқуқлари эътироф этилади:

- мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш;
- доимий фойдаланиш;
- муддатли (вақтинча) фойдаланиш;
- ижарага олиш;
- мулк ҳуқуқи.

Қайд этиш лозимки, фуқароларнинг ер участкасига бўлган юқоридаги ҳуқуқлари эътироф этилганда фуқаролар сифатида барча жисмоний шахслар (Ўзбекистон Республикаси фуқаролари, чет эл фуқаролари ва фуқаролиги бўлмаган шахслар) назарда тутилган.

Фуқароларнинг ер участкаларига мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқини олиш асослари:

- деҳқон ҳўжалиги юритиш учун;
- якка тартибда уй-жой қуриш ва уй-жойни ободонлаштириш учун;
- жамоа боғдорчилиги ва узумчилиги юритиш учун.

Ер участкасига мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқа ҳолларда ҳам берилиши мумкин.

Фуқароларнинг ер участкаларига мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи Ер участкасига мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқини берувчи давлат ҳужжати билан тасдиқланади.

Ер кодексининг 27-моддасига қўра шахарлар ва посёлкаларда, шунингдек қишлоқ аҳоли пунктларида доимий яшаб турган Ўзбекистон Республикаси фуқароларига якка тартибда уй-жой қуриш ва уй-жойни ободонлаштириш учун мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилишга қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда ҳар бир оилага 0,06 гектаргача ер участкалари берилади.



Якка тартибда уй-жой қуриш учун 0,04 гектаргача доирада ер участкаларига мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи белгиланган тартибда ким ошди савдоси асосида реализация қилинади.

Ким ошди савдолари Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштирилган корхоналарга кўмаклашиш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитаси (Ўзбекистон Республикаси Давлат мулкани бошқариш давлат қўмитаси)нинг 2011 йил 9 декабрдаги 01/09-18/13-сонли қарори билан тасдиқланган “Якка тартибда уй-жой қуриш (деҳқон хўжалигини юритиш) учун ер участкаларига мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқини реализация қилиш бўйича очиқ аукцион савдоларини ташкил этиш ва ўтказиш тартиби тўғрисида”ги Низомга асосан ўтказилади.

Ушбу Низомга кўра аукцион савдолари туман ёки шаҳар ҳокимлиги ва Ўзбекистон Республикасининг Хусусийлаштирилган корхоналарга кўмаклашиш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитасининг ҳудудий бошқармаси ёки Қорақалпоғистон Республикасининг Хусусийлаштирилган корхоналарга кўмаклашиш ва рақобатни ривожлантириш қўмитаси билан тузилган шартномага мувофиқ аукцион савдоларини ташкил этиш ва ўтказиш бўйича хизмат кўрсатувчи риэлторлик ташкилоти томонидан ташкиллаштирилади.

Аукцион савдоси якунлари бўйича аукцион комиссия томонидан баённома тузилади. Мазкур баённоманинг қарор қисмида қатнашчилар, уларнинг таклифлари ва ғолиб кўрсатилади.

Аукцион комиссиянинг қарори асосида савдо ташкилотчиси ва аукцион савдоси ғолиби томонидан савдо ўтказилган кунда савдоларнинг натижалари тўғрисидаги икки нусхада ғолиблик баённомаси тузилади.

Аукцион савдоси натижалари тўғрисидаги ғолиблик баённомаси имзолангандан кейин йигирма кундан кечикмай ҳокимлик, ҳудудий бошқарма, савдо ташкилотчиси ва ғолиб ўртасида ер участкасига бўлган ҳуқуқни реализация қилиш тўғрисида шартнома тузилади.

Ғолиб ер участкасига бўлган ҳуқуқни реализация қилиш тўғрисида шартнома тузилгунга қадар ғолиблик баённомасида қайд этилган нархнинг камида ўн беш фоизи миқдорида савдо ташкилотчисининг ҳисоб рақамига тўланишини таъминлаши шарт.

Ер участкасига бўлган ҳуқуқни реализация қилиш тўғрисида шартнома ҳудудий бошқарма томонидан рўйхатдан ўтказилади.

Ҳудудий бошқарманинг харидор томонидан тўловлар тўлиқ тўланганлигини тасдиқловчи ёзма маълумоти олингандан сўнг, ҳокимлик томонидан ўн кунлик муддат ичида харидорга унинг ер участкасига мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқини тасдиқловчи давлат ҳужжати берилади.

Савол

Туман ҳокимининг 2016 йил 26 январдаги 55-сонли қарори билан ўтказилган ким ошди савдосига кўра мен билан 2016 йил 28 февралда 205-сонли келишув шартномаси тузилиб, барча тўловларни тўлаганимдан кейин менга 2016 йил 5 мартда ерга бўлган ҳуқуқни тасдиқловчи 1103-сонли давлат далолатномаси берилди.

Бироқ ушбу далолатномада менга сотилган ер бўлагининг рақами кўрсатилмаган. Менга туман ер кадастр хизмати ходимлари ер майдонини кўрсатишди. Ушбу ер бўлагининг ҳақиқатда менга ажратилганлигини қандай билсам бўлади, келажакда низо юзага келмайдими?

Жавоб

Туман ҳокими ер участкаси ажратиш тўғрисида қарор қабул қилганидан кейин ер участкасини танлаш бўйича материаллар тайёрланиши ва ер участкаси ажратиш далолатномаси белгиланган тартибда расмийлаштирилиши лозим.

Ўрнатилган тартибга кўра, ер участкаси ажратиш тўғрисида қарор қабул қилингандан кейин мавжуд топография материаллари асосида, бундай материаллар бўлмаса, ер участкасининг топографик харитаси ишлаб чиқилгандан кейин натурага кўчирилади.

Қонун талабларига кўра ана шу талабларни тўлиқ бажариб, ер ажратиш далолатномаси расмийлаштирилганидан ва топографик харита асосида натурага кўчирилганидан кейин Сизга кўрсатилган ер участкаси ҳақиқатдан ўзингизники эканлиги юзасидан ишонч ҳосил қилишингиз мумкин.

Ер участкаларига доимий ва муддатли (вақтинча) эгалик қилиш ҳамда фойдаланиш.

Қонунга мувофиқ, ер участкалари юридик ва жисмоний шахсларга доимий ва муддатли (вақтинча) эгалик қилишга ҳамда улардан доимий ва муддатли (вақтинча) фойдаланишга берилиши мумкин.

Ер кодекси 20-моддасининг 3-қисмига кўра доимий ёки муддатли (вақтинча) фойдаланиш учун ер участкалари:

- Ўзбекистон Республикасининг фуқароларига;
- саноат, транспорт ҳамда бошқа ноқашлоқ хўжалик корхоналари, муассасалари ва ташкилотларига;
- чет эл инвестициялари иштирокидаги корхоналарга, халқаро бирлашмалар ва ташкилотларга;
- чет эллик юридик ва жисмоний шахсларга берилади.

Ер участкаларидан муддатли фойдаланиш қисқа муддатли – 3 йилгача ва узоқ муддатли – 3 йилдан 10 йилгача бўлиши мумкин.



Ер участкасидан доимий фойдаланиш муддатсиз бўлиб, ер участкаларига бўлган ҳуқуқлар қонунда белгиланган тартибда бекор қилингунга қадар давом этади.

Ер участкасига доимий эгалик қилиш ҳуқуқи Ер участкасидан доимий фойдаланиш ҳуқуқини берувчи давлат ҳужжати билан тасдиқланади.

2.1.3. ФУҚАРОЛАРНИНГ ЕР УЧАСТКАСИГА БЎЛГАН МУЛК ҲУҚУҚИ

Ер қонунчилигига кўра фуқаролар ер участкаларига мулк ҳуқуқи асосида эга бўлишлари мумкин.

Ер участкаларига мулк ҳуқуқи асосида эга бўлишнинг муайян тартиби (шартлари) белгиланган бўлиб, қоида тариқасида бундай ҳуқуқ ер участкасида жойлашган (қурилган) турар-жой ва биноларга мулк ҳуқуқининг белгиланиши билан юзага келади.

Фуқароларнинг ер участкаларига бўлган мулк ҳуқуқининг вужудга келиши қонунда мазкур ер участкаларида жойлашган объектларнинг хусусийлаштирилиши билан боғлиқ бўлиб, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2006 йил 24 июлдаги ПФ-3780-сонли “Юридик шахслар ва фуқароларнинг бинолари ҳамда иншоотлари билан банд бўлган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида” Фармонининг 3-банди билан 2008 йил 1 январидан бошлаб Ўзбекистон Республикасининг фуқаролари – резидентларига якка тартибда уй-жой қуриш ва турар-жой биносига хизмат кўрсатиш учун ажратилган ер участкаларини хусусийлаштириш ҳуқуқи берилиб, якка тартибда уй-жой қуриш ва турар-жой биносига хизмат кўрсатиш учун ажратилган ер участкаларини хусусийлаштиришнинг қуйидаги тартиби белгиланди:

ушбу Фармон чиққан пайтда амалда эгаллаб турилган ва ўрнатилган тартибда берилган кадастр ҳужжатларида белгиланган чегара ва миқдорда доимий фойдаланиш ёки умрбод мерос қилиб қолдирилаётган эгалик ҳуқуқи билан участкаларга эга бўлган фуқаролар томонидан ихтиёрийлик асосида;

ер участкаларини якка тартибда уй-жой қурилишига ким ошди асосида қонун ҳужжатларида белгиланган миқдорларда сотиш чоғида, кейинчалик мулкка эгалик ҳуқуқини ўрнатилган тартибда давлат рўйхатидан ўтказиш;

томонлар – кўчмас мулкни бегоналаштираётган ёки сотиб олаётган (қабул қилаётган) шахснинг аҳдлашуви бўйича якка тартибдаги уй-жойни сотиш ёки ҳада этиш (яқин қариндошлар бундан мустасно) чоғида мажбурий тартибда.

Фармонга кўра хусусийлаштирилган ер участкаси оборотда, жумладан харид қилиш-сотиш, айирбошлаш, ҳада қилиш, мерос, фойдаланиш (ижарага бериш) бўйича битимлар тузишда чекланмаган, гаров, шу жумладан банклар

ва бошқа кредит муассасаларидан кредит олиш учун гаров бўлиб хизмат қилиши мумкин.

Ер участкаларини аукцион савдолари орқали реализация қилиш.

Савдо ва хизмат кўрсатиш соҳаси объектларини улар жойлашган ер майдонлари билан биргаликда жисмоний ва юридик шахсларга, шу жумладан, хорижий жисмоний ва юридик шахсларга сотиш Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 1995 йил 11 апрелдаги 126-сонли қарори билан тасдиқланган “Савдо ва хизмат кўрсатиш соҳаси объектларини улар жойлашган ер майдонлари билан биргаликда ҳамда ер майдонларини мерос қилиб қолдириш шarti билан умрбод эгалик қилиш учун хусусий мулк сифатида сотиш тартиби тўғрисида”ги Низомга мувофиқ амалга оширилади.

Сотиш тегишли ҳокимликлар ва фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органлари савдо ва хизмат кўрсатиш объектлари жойлашган ер майдонларини хусусий мулк сифатида сотиш ҳақидаги қарорларини тақдим этгандан кейин Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштирилган корхоналарга кўмаклашиш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитаси ва унинг ҳудудий бошқармалари томонидан ким ошди савдоси асосида амалга оширилади.

Ким ошди савдоси ғолибига Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштирилган корхоналарга кўмаклашиш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитаси ёки унинг ҳудудий бошқармаси томонидан уни кейинчалик тегишли ҳокимликлар ва фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органларида рўйхатдан ўтказиш учун объектка у жойлашган ер майдони билан биргаликда эгалик қилиш ҳуқуқини берувчи давлат далолатномаси берилади.

Ер майдонларини фуқароларга мерос қилиб қолдириш шarti билан умрбод эгалик қилиш учун хусусий мулк сифатида сотиш.

Ер майдонларини мерос қолдириш шarti билан умрбод эгалик қилиш учун фуқароларга бериш “Савдо ва хизмат кўрсатиш соҳаси объектларини улар жойлашган ер майдонлари билан биргаликда ҳамда ер майдонларини мерос қилиб қолдириш шarti билан умрбод эгалик қилиш учун хусусий мулк сифатида сотиш тартиби тўғрисида”ги Низомга кўра якка тартибда уй-жой куриш учун 0,04 гектар ва деҳқон ҳўжалиги юритиш учун 0,06 гектар доирасида кимосди савдоларида сотиш орқали амалга оширилади.

Аукцион савдолари Ўзбекистон Республикаси Давлат мулкни бошқариш қўмитаси (ҳозирги Хусусийлаштирилган корхоналарга кўмаклашиш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитаси)нинг 2011 йил 9 декабрдаги 01/09-18/13-сонли қарори билан тасдиқланган “Якка тартибда уй-жой куриш (деҳқон ҳўжалигини юритиш) учун ер участкаларига мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқини реализация қилиш бўйича очиқ аукцион савдоларини ташкил этиш ва ўтказиш тартиби тўғрисида”ги Низом асосида ўтказилади.

Низомга кўра очиқ аукцион савдоларида Ўзбекистон Республикаси фуқаролари, хорижий юридик ва жисмоний шахслар – дипломатик корпус



ходимлари, Ўзбекистон Республикасида рўйхатга олинган матбуот вакиллари, доимий ваколатхоналар, фирмалар, компаниялар ва халқаро ташкилотлар ходимлари, қўшма корхоналарда доимий асосда ишловчи шахслар, шунингдек, республикада доимий яшайдиган ва яшаш гувоҳномасига эга бўлган шахслар қатнишишга ҳақли.

Аукцион савдоларига қўйиладиган ер участкаларига бўлган ҳуқуқларнинг рўйхатини тузиш, реализация қилиш шартлари ҳокимлик томонидан белгиланади.

Ҳокимлик томонидан ер участкаларини ажратиш бўйича доимий фаолият юритувчи комиссиянинг таклифларига асосан аукцион савдоларига чиқариладиган ер участкаларининг рўйхати зарурий ҳужжатлар билан бирга Хусусийлаштирилган корхоналарга кўмаклашиш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитасининг ҳудудий бошқармасига (кейинги ўринларда ҳудудий бошқарма) тақдим этилади.

Тақдим этилган ҳужжатларга мувофиқ ҳудудий бошқарма томонидан ўн кунлик муддат ичида ер участкаларига бўлган ҳуқуқни аукцион савдоларига чиқариш тўғрисида буйруқ қабул қилинади. Аукцион савдоларини ўтказиш учун доимий ёки вақтинча ишлайдиган аукцион комиссияси тузилади.

Низомга кўра ҳудудий бошқарма аукцион савдоси ўтказилишидан камида ўттиз кун олдин ўз интернет тармоғидаги веб-сайтида ер участкасига бўлган ҳуқуқнинг аукцион савдосига қўйилганлиги тўғрисида хабарномани белгиланган тартибда жойлаштириши лозим.

Аукцион савдоларида қатнашиш учун буюртманомалар хабарнома эълон қилинган санадан аукцион савдоси ўтказилишидан бин кун олдин 18.00 га қадар қабул қилинади. Аукцион савдосида қатнашиш учун талабгор ер участкасига бўлган ҳуқуқ бошланғич нархининг камида ўн беш фоизи миқдорида закат пулини тўлаши керак.

Аукцион савдолари ер участкасига бўлган ҳуқуқнинг бошланғич нархи босқичма-босқич оширилиб бориши шаклида ўтказилади. Аукцион савдоси якунлари бўйича аукцион комиссия томонидан баённома тузилади. Аукцион комиссиясининг қарори асосида савдо ташкилотчиси ва аукцион ёлиби томонидан савдо ўтказилган кунда савдоларнинг натижалари тўғрисида икки нусхада ёлиблик баённомаси тузилади.

Шундан кейин йигирма кундан кечикмай ҳокимлик, ҳудудий бошқарма, савдо ташкилотчиси ва ёлиб ўртасида ер участкасига бўлган ҳуқуқни реализация қилиш тўғрисида шартнома тузилади. Ёлиб шартнома тузилгунга қадар ёлиблик баённомасида қайд этилган нархнинг камида ўн беш фоизи миқдорида савдо ташкилотчисининг ҳисоб рақамига тўлаши шарт.

Ҳудудий бошқарманинг харидор томонидан тўловлар тўлиқ тўланганлигини тасдиқловчи ёзма маълумоти олинганидан сўнг, ҳокимлик

томонидан ўн кунлик муддат ичида харидорга унинг ер участкасига мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқини тасдиқловчи давлат ҳужжати берилади.

Тегишли тартибда хусусийлаштирилган ер участкалари келгусида юридик ва жисмоний шахслар ўртасида фуқаролик муомаласида мулк ҳуқуқининг объекти сифатида қатнашади ва қоида тариқасида ер участкасида жойлашган кўчмас мулк билан бирга тасарруф қилинади.

Ер участкасини унда жойлашган кўчмас мулк билан биргаликда тасарруф этиш ҳуқуқи Фуқаролик кодексида белгиланган бўлиб, унинг 482-моддасига кўра бино, иншоот ёки бошқа кўчмас мулкни сотиш шартномасига биноан сотиб олувчига бундай кўчмас мулкка эгалик ҳуқуқини топшириш билан бир вақтда ушбу кўчмас мулк жойлашган ва ундан фойдаланиш учун зарур бўлган ер участкасининг муайян қисмига бўлган ҳуқуқлар ҳам топширилади.

Сотувчи сотилаётган кўчмас мулк жойлашган ер участкасининг мулкдори бўлган тақдирда сотиб олувчига ер участкасининг тегишли қисмига мулк ҳуқуқи ёки ижара ҳуқуқи ёхуд кўчмас мулкни сотиш шартномасида назарда тутилган бошқа ҳуқуқ берилади.

2.1.4. ФУҚАРОЛАРНИНГ ЕР УЧАСТКАСИГА БЎЛГАН ИЖАРА ҲУҚУҚИ

Қонунга мувофиқ ер участкасининг ижараси ер участкасига ижара шартномаси шартларида муддатли, ҳақ эвазига эгалик қилиш ва фойдаланишдан иборатдир.

Ўзбекистон Республикаси фуқаролари ва юридик шахслари ер участкасини ижара шартнома асосида туман ва шаҳар ҳокимларидан оладилар.

Ижарага берилган ер участкаси ёки унинг бир қисмини иккиламчи ижарага бериш тақиқланади, қонунда назарда тутилган ҳоллар бундан мустасно.

Ижарага берилган ер участкалари олди-сотди, гаров, ҳадя, айирбошлаш объекти бўлиши мумкин эмас.

Ер участкалари ижарасининг шартлари ва муддатлари тарафларнинг келишувига биноан белгиланади ва шартномада мустаҳкамлаб қўйилади. Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерлар ижарага эллик йилгача бўлган, бироқ ўттиз йилдан кам бўлмаган муддатга берилиши мумкин.

Ўзбекистон Республикасининг “Деҳқон хўжалиги тўғрисида”ги Қонуни 8-моддасининг 5-қисмига кўра томорқа ер участкасидан оқилона ва самарали фойдаланаётган деҳқон хўжалигига туман (шаҳар) ҳокимининг қарори билан қишлоқ хўжалиги маҳсулотини етиштириш ва реализация қилиш, озуқа



етиштиришни ташкил этиш, шунингдек яйлов яратиш учун қисқа муддатли ижарага қўшимча равишда ер участкалари берилиши мумкин.

Фермер хўжалигининг фаолияти эса ижарага берилган ер участкаларидан фойдаланган ҳолда қишлоқ хўжалиги товар ишлаб чиқариши билан шуғулланишга асосланган.

Ўзбекистон Республикаси “Фермер хўжалиги тўғрисида”ги Қонунининг 11-моддасига кўра фермер хўжаликлари юритиш учун ер участкалари очиқ танлов асосида ижарага эллик йилгача бўлган, лекин ўттиз йилдан кам бўлмаган муддатга берилади.



Фермер хўжалиги юритиш учун ер участкасини олишда фермер хўжалиги ташкил этилаётган жойда яшовчи шахслар устун ҳуқуқдан фойдаланадилар.

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2003 йил 30 октябрдаги 476-сонли қарори билан тасдиқланган “Ер участкаларини фермер хўжаликларига узоқ муддатли ижарага бериш тартиби тўғрисида”ги Низомнинг 2-бандига кўра ер участкалари фермер хўжаликларига очиқ танлов асосида ижарага берилади.

Низом талабларига кўра фермер хўжаликларига ер ижараси туман ҳокимининг юридик ва жисмоний шахсларга берилмаган қишлоқ хўжалиги мақсадидаги ерлардан ва (ёки) захирадаги ерлардан ер участкалари ажратиш тўғрисида, шунингдек ушбу ерларни фермер хўжаликларига бериш бўйича танлов ўтказиш тўғрисидаги қарори асосида амалга оширилади. Танлов уни ўтказиш тўғрисидаги қарорлар қабул қилинган вақтдан бошлаб бир ой мобайнида ўтказилиши керак.

Танловда иштирок этиш у эълон қилинган кундан бошлаб бир ой мобайнида туман ҳокимига ер участкалари бериш тўғрисидаги ариза бериш орқали амалга оширилади.

Туман ҳокими танловда иштирок этиш учун топширилган аризаларни туман фермерлари кенгашига юборади.

Аризалар куйидаги тартибда бир нечта босқичларда кўриб чиқилади.

Дастлаб туман фермерлари кенгаши икки кун мобайнида аризаларни кўриб чиқади ва уларни кўриб чиқиш натижалари бўйича хулоса чиқаради.

Мазкур хулоса аризалар билан биргаликда ер майдонларини бериш (реализация қилиш) масалаларини кўриб чиқиш бўйича туман комиссиясига юборилади. Комиссия фермер хўжалигига ер участкалари бериш бўйича танлов ўтказиш ва унинг натижалари юзасидан қабул қилинган қарори баённома билан расмийлаштирилади.

Шундан кейин барча ҳужжатлар кўриб чиқиш учун халқ депутатлари туман Кенгашига юборилади ва кенгаш томонидан тақдим этилган ҳужжатлар кўриб чиқилиб, тегишли қарор қабул қилинади.

Ушбу қарор туман ҳокимига юборилиб, туман ҳокими халқ депутатлари туман Кенгашининг ижобий қарори асосида уч кун мобайнида фермер хўжалиги юритиш учун ер участкаси бериш тўғрисида қарор чиқаради ва уч кун муддатда ушбу қарорни тасдиқлаш учун вилоят ҳокими бошчилик қиладиган ер майдонларини бериш (реализация қилиш) масалаларини кўриб чиқиш бўйича вилоят комиссиясига юборади.

Ер участкаларини ижарага бериш вилоят ҳокими бошчилик қиладиган вилоят комиссияси томонидан тақдим этилган ҳужжатларни кўриб чиқиш ва туман ҳокимининг фермер хўжалиги юритиш учун ер участкаси бериш тўғрисидаги қарорини тасдиқлаш (ёки тасдиқлашни рад этиш) ҳақида қарор қабул қилиш билан якунланади.

Низомнинг 31-бандига кўра туман ҳокими томонидан фермер хўжалигига ижарага ер участкаси бериш тўғрисида қарор қабул қилингандан кейин туман ер ресурслари ва давлат кадастри бўлими томонидан беш кун муддатда намунавий шаклга мувофиқ ер участкасини ижарага бериш шартномаси тайёрланади.

Мазкур ижара шартномаси ер участкалари бериш (реализация қилиш) масалаларини кўриб чиқиш бўйича вилоят комиссияси томонидан тегишли қарор қабул қилингандан кейин туман ҳокими ва фермер хўжалиги бошлиғи томонидан имзоланади.

Ер участкасини узоқ муддатли ижарага бериш шартномаси туман ер ресурслари ва давлат кадастри бўлимида рўйхатдан ўтказилади ва фермер хўжалигининг ер участкасини ижарага олганлик ҳуқуқини тасдиқловчи ҳужжат ҳисобланади.

Низом талабларига кўра фермер хўжаликларига ижарага берилган ер участкаларидан қатъий мақсадга мувофиқ ҳолда фойдаланилади, улар хусусийлаштирилиши ва олди-сотди, гаров, ҳадя, айирбошлаш объекти бўлиши, шунингдек субижарага берилиши мумкин эмас.

Қонун талабларига кўра ижарачилар ер участкалари ижара шартномасининг амал қилиш муддати тугаганидан кейин шартномани янгилашда бошқа тенг шароитларда устун ҳуқуққа эгадирлар.

Ер участкаларини ижарага олганлик учун ҳақ тўлаш тартиби ва унинг миқдори ижара шартномасида қонун ҳужжатларига мувофиқ белгиланади.

Ер участкаларини ижарага олиш шартномасини муддатидан олдин бекор қилиш тарафларнинг келишуви билан, бундай келишувга эришилмаган тақдирда эса, суднинг ҳал қилув қарори билан амалга оширилади.



2.1.5. ЕР УЧАСТКАСИГА БЎЛГАН ҲУҚУҚНИ ТАСДИҚЛОВЧИ ҲУЖЖАТЛАР ВА БУНДАЙ ҲУҚУҚЛАРНИ ДАВЛАТ РЎЙХАТИДАН ЎТКАЗИШ

Ер кодексининг 33-моддасига кўра қуйидагилар ер участкасига бўлган ҳуқуқни тасдиқловчи ҳужжатлар ҳисобланади:

- ер участкасига доимий эгалик қилиш ҳуқуқини берувчи давлат ҳужжати;
- ер участкасидан доимий фойдаланиш ҳуқуқини берувчи давлат ҳужжати;
- ер участкасига мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқини берувчи давлат ҳужжати;
- ер участкасига бўлган мулк ҳуқуқини берувчи давлат ордери;
- ер участкаси ижараси шартномаси ёки ер участкасидан муддатли фойдаланиш шартномаси;
- ер участкасига бўлган ҳуқуқни давлат рўйхатига олиш тўғрисидаги гувоҳнома.

Бундай ҳужжатларда ер участкаси қайси ҳуқуққа асосан берилаётганлиги, ер участкасидан фойдаланишнинг белгиланган мақсади, уни ўзлаштириш муддатлари, ер участкасини сақлаш вазифалари ва сервитутлар кўрсатилади.

“Давлат ер кадастри тўғрисида”ги Қонуннинг 13-моддасига кўра ер участкаларига эгалик қилиш, улардан фойдаланиш ҳуқуқини, ер участкаларини ижарага олиш ҳуқуқини, шунингдек ер участкаларига бўлган мулк ҳуқуқини, шу жумладан, сервитутлар тўғрисидаги битимлар ва бу ҳуқуқларга доир бошқа чеклашларни давлат рўйхатига олиш туман (шаҳар) ер кадастри дафтарида тегишли маълумотларни киритиш орқали ер участкаси жойлашган ерда амалга оширилади.

Ер участкаларига эгалик қилиш, улардан фойдаланиш ва ижара ҳуқуқида, шунингдек, мулк қилиб олган юридик ва жисмоний шахслар ер участкаларига бўлган ўз ҳуқуқларини белгиланган тартибда рўйхатдан ўтказишлари шарт.

Ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатига олиш асослари.

Ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни белгиловчи, ўзгартирувчи ёки бекор қилувчи ҳужжатлар ана шу ҳуқуқларни давлат рўйхатига олиш учун асос бўлиб хизмат қилади.

Ер участкаларига эгалик қилиш ва улардан фойдаланиш ҳуқуқлари туман, шаҳар, вилоят ҳокимининг, Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгашининг ҳамда Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг ер ажратиш тўғрисидаги қарорлари асосида рўйхатга олинади.

Ерларни ижарага олиш ҳуқуқи ер участкасини ижарага олиш шартномаси асосида рўйхатга олинади.

Ер участкаларига бўлган мулк ҳуқуқи бундай ҳуқуққа оид давлат ордери, олди-сотди шартномаси ва ер участкаларига бўлган мулк ҳуқуқи юзага келишига асос бўладиган, қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқа ҳужжатларга асосан рўйхатга олинади.

Бинога, иморатга ва иншоотга бўлган мулк ҳуқуқи бошқа шахсга ўтиши натижасида юзага келган ер участкасига эгалик қилиш ва ундан фойдаланиш ҳуқуқи ана шу мулкларнинг олди-сотдиси, алмаштирилганлиги, ҳадя этилганлиги, васият қилинганлиги тўғрисидаги тегишли шартномалар ва ер участкасига оид тегишли ҳужжатлар асосида рўйхатга олинади.

Сервитутлар тўғрисидаги битимлар ҳамда ер участкаларига эгалик қилиш, улардан фойдаланиш, уларни ижарага олиш, мулк ҳуқуқларига доир бошқа чеклашлар тегишли шартномалар, суднинг қарорлари асосида рўйхатга олинади.

Ер кодексининг 35-моддасига кўра ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни рўйхатга олиш бўйича давлат реестрига қуйидагилар киритилади:

- ер участкасига бўлган ҳуқуқни олган шахс тўғрисидаги маълумотлар;
- ер участкасининг тавсифи (ерларнинг тоифаси, фойдаланиш мақсади, майдонининг тури, сатҳи, биргаликда эгалик қилиш ёки фойдаланиш улуши, чегаралари, кадастр тартиб рақами ва бошқа тавсифномалари);
- ер участкаси бериш тўғрисидаги шартнома талабларига, ер участкасини сақлаш вазифалари ва сервитутларга оид маълумотлар;
- ваколатли органларнинг ер участкасини давлат ёки жамоат эҳтиёжлари учун ажратиб олиш зонасига киритиш тўғрисидаги қарорлари;
- қонун ҳужжатларида белгиланган бошқа маълумотлар.

Ер участкаларига бўлган ҳуқуқлар давлат рўйхатига олинганлиги тўғрисида рўйхатга олинган сана ва тартиб рақами кўрсатилган ҳолда гувоҳнома берилади.

2.1.6. ЕР ЭГАСИ, ЕРДАН ФОЙДАЛАНУВЧИ, ИЖАРАЧИ ВА ЕР УЧАСТКАСИ МУЛҚДОРИНИНГ ҲУҚУҚ ВА МАЖБУРИЯТЛАРИ

Ер эгаси, ердан фойдаланувчи, ижарачи ва ер участкаси мулкдори қуйидаги ҳуқуқларга эга:

- ер участкасида ундан фойдаланиш мақсадига мувофиқ мустақил ҳўжалик юритиш;
- қишлоқ ҳўжалик экинзорлари ва кўчатзорлари ҳамда дов-дарахтларга, етиштирилган қишлоқ ҳўжалик маҳсулоти ва уни реализация қилишдан олинган даромадга бўлган мулк ҳуқуқи;
- ер участкасидаги мавжуд кенг тарқалган фойдали қазилмалар, ўрмонзорлар, сув объектларидан ҳўжалик эҳтиёжлари учун белгиланган



тартибда фойдаланиш, шунингдек ернинг бошқа фойдали хоссаларини ишга солиш;

- ерларни суғориш ва уларнинг захини қочириш, агротехника ва бошқа мелиорация ишлари ўтказиш;
- қишлоқ хўжалик экинларини, дов-дарактларни суғориш ҳамда бошқа мақсадлар учун суғориш манбаларидан лимитларга мувофиқ сув олиш;
- белгиланган тартибда уй-жой бинолари, ишлаб чиқариш, маданий-маиший ҳамда бошқа иморатлар ва иншоотларни барпо этиш, ер участкаларидан фойдаланиш мақсади ва лойиҳа ҳужжатларига мувофиқ уларни қайта қуриш ва бузиб ташлаш. Ердан фойдаланувчилар ва ижарачилар бу ишларни ер эгалари билан келишиб амалга оширишга ҳақли;
- ер участкаси олиб қўйилган тақдирда унга етказилган зарарнинг (шу жумладан бой берилган фойданинг) қопланишини ёки ер участкасидан ихтиёрий равишда воз кечилганида сарфланган харажатларнинг тўланишини талаб қилиш;
- ер участкасини ёки унинг бир қисмини қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда вақтинча фойдаланишга ва ички хўжалик ижарасига бериш.

Ер эгаси бўлган фуқаро ер участкасига мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқини, шу жумладан ким ошди савдоси асосида олинган шундай ҳуқуқни деҳқон хўжалиги юритиш, якка тартибда уй-жой қуриш мақсадида кредитлар олиш учун гаровга қўйиши мумкин.

Ер эгаси, ердан фойдаланувчи, ижарачи ва ер участкаси мулкдори қонун ҳужжатларига мувофиқ бошқа ҳуқуқларга ҳам эга бўлиши мумкин.

Ер эгаси, ердан фойдаланувчи, ижарачи ва ер участкаси мулкдори қуйидагиларни бажариши шарт:

- ердан белгиланган мақсадга мувофиқ оқилона фойдаланиш, тупроқ унумдорлигини ошириш, ишлаб чиқаришнинг табиатни муҳофаза қилувчи технологияларини қўллаш, ўз хўжалик фаолияти натижасида ҳудудда экологик вазиятнинг ёмонлашувига йўл қўймаслик;
- ишлаб турган ирригация ва мелиорация тармоқлари, муҳандислик коммуникацияларини соз ҳолатда сақлаб туриш;
- ерларни муҳофаза қилишга оид, ушбу Кодекснинг 79-моддасида назарда тутилган туркум тадбирларни амалга ошириш;
- ер солиғини ёки ер учун ижара ҳақини ўз вақтида тўлаш;
- бошқа ер эгалари, ердан фойдаланувчилар, ер участкалари ижарачилари ва мулкдорларининг ҳуқуқларини бузмаслик;
- фойдали қазилма конларини ишлатиш, қурилиш ва бошқа ишларни амалга ошириш учун берилган қишлоқ хўжалик ерлари ва ўрмонзорларни уларга эҳтиёж қолмаганидан кейин ўз ҳисобидан қишлоқ хўжалиги, ўрмон хўжалиги ёки балиқ хўжалигида фойдаланиш учун яроқли ҳолатга, мазкур

ишлар бошқа ерларда амалга оширилган ҳолларда эса, белгиланган мақсадда фойдаланиш учун яроқли ҳолатга келтириш;

- фойдали қазилма конларини ишлатиш чоғида, шунингдек бошқа ишларни амалга ошириш пайтида ўзларига эгалик қилишга ва фойдаланишга ҳамда мулк этиб берилган (реализация қилинган) ер участкалари ҳудудидан ташқаридаги қишлоқ хўжалик экинзорлари, ўрмонзорлар ва бошқа ерларга салбий таъсир кўрсатишнинг олдини олиш ёки уни мумкин қадар чеклаш чора-тадбирларини амалга ошириш;

- маҳаллий давлат ҳокимияти органларига ердан фойдаланиш тўғрисидаги қонун ҳужжатларида белгиланган маълумотларни ўз вақтида тақдим этиш;

- бошқа ер эгаларига, ердан фойдаланувчиларга, ер участкаларининг ижарачиларига ва мулкдорларига етказилган зарарни белгиланган тартибда қоплаш.

Қонун ҳужжатларига мувофиқ ер эгалари, ердан фойдаланувчилар, ер участкаларининг ижарачилари ва мулкдорлари бошқа мажбуриятларга ҳам эга бўлишлари мумкин.



2.2. УЙ-ЖОЙ БИЛАН БОҒЛИҚ ШАРТНОМАВИЙ-ҲУҚУҚИЙ МУНОСАБАТЛАР

Инсонларнинг нормал турмуш тарзини юритиш учун зарурий шарт-шароитлар билан таъминланганлиги муҳокама қилинганда энг асосий омил сифатида уй-жой уларнинг эгалигида бўлган қийматли мулк ҳисобланади. Бу эса фуқароларнинг уй-жойни мулк ҳуқуқи асосида қўлга киритишга жиддий эътибор билан ҳуқуқий жиҳатдан тўғри ёндошиши нақадар аҳамиятли эканлигини кўрсатади. Фуқаролик қонунчилигида уй-жойни мулк қилиб олиш билан боғлиқ шартномавий-ҳуқуқий муносабатлар учун қатъий талаблар белгиланган бўлиб, бундан хабардор бўлиш ва билиш биринчи навбатда фуқаролар учун зарур ҳисобланади.

Аҳоли сонининг ўсиши ҳамда уй-жой баҳосининг кўтарилиб бориши фуқароларнинг уй-жой билан боғлиқ шартномавий-ҳуқуқий муносабатларга киришишида қонунда белгиланган талабларга риоя қилиш аҳамиятини янада орттиради. Уй-жой билан боғлиқ мулк муносабатларга киришишда фуқаролар қонун талабларига риоя қилиш орқали мулкдор сифатида тўлиқ ҳуқуқларга эга бўладилар, ушбу жараёнда юзага келиши мумкин бўлган (эҳтимолий) низоли ҳолатлардан ўзларини ҳимоя қиладилар.

Уй-жойни мулк қилиб олиш жараёни билан боғлиқ ҳуқуқий муносабатлар мулк ҳуқуқининг вужудга келиш асосларидан келиб чиқади. Уй-жойни мулк қилиб олиш билан боғлиқ фуқаролик муомаласида энг кўп учрайдиган қуйидаги асосларни батафсил ёритиш мақсадга мувофиқ ҳисобланади:

- битимлар асосида уй-жойни эгаллаш;
- якка тартибда уй-жой қуриш;
- давлат уй-жойини хусусийлаштириш;
- уй-жойни мерос қилиб олиш;
- эгалик ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддат асосида уй-жойга мулк ҳуқуқини қўлга киритиш.

2.2.1. УЙ-ЖОЙНИ БИТИМЛАР АСОСИДА ҚЎЛГА КИРИТИШ

Фуқаролик ҳуқуқий муносабатнинг аҳамияти ва оқибатидан келиб чиққан ҳолда битимларни тузишга оид қонуний талаблар ҳам такомиллашиб боради. Уй-жой билан боғлиқ муносабатлар фуқаролар учун муҳим аҳамият касб этиши туфайли, ушбу жараёнда битимларни тузишнинг қонунда белгиланган қатъий талаблари мавжуд.

Фуқаролик кодексининг 480-моддасига кўра кўчмас мулкни сотиш шартномаси тарафлар имзолаган ёзма шаклдаги битта ҳужжат тарзида тузилади.



Кўчмас мулкни сотиш шартномасининг шаклига риоя қилмаслик унинг ҳақиқий эмаслигига сабаб бўлади.

Қонунда белгиланган мазкур талаблардан кўринадики, уй-жойнинг олди-сотди шартномаси ҳар қандай ҳолатда ҳам ёзма равишда тузилиши зарурий шарт ҳисобланади. Мазкур талаб қатъий хусусият касб этиб, ҳам юридик шахсларга, ҳам фуқароларга нисбатан татбиқ этилади.



Битимнинг қонун талаб қиладиган шаклига риоя этмаслик қонунда тўғридан-тўғри кўрсатилган ҳолдагина унинг ҳақиқий эмаслигига сабаб бўлади.

Тарафлар ўртасида ҳақиқатда уй-жойнинг олди-сотдисида оид муносабатлар юз берган бўлиши, улар уй-жойнинг олди-сотдиси юзасидан келишган, келишув шартлари тўлиқ бажарилган, хусусан, мулк учун тўловлар келишув баҳосига мувофиқ тўлиқ амалга оширилган бўлиши мумкин, лекин агарда ушбу келишув ёзма равишда амалга оширилмаган тақдирда у ҳақиқий ҳисобланмайди. Келгусида тарафлар ўртасида мазкур битим юзасидан низо келиб чиққан, тарафлардан бири ўз мажбуриятларини бажаришдан бош тортган тақдирда, ҳуқуқи бузилган тараф ўз ҳуқуқларини ҳимоя қилишда ёзма келишувсиз исботлаш воситаларидан – далиллардан маҳрум бўлади.

Суд амалиётининг таҳлили шуни кўрсатмоқдаки, уй-жой олди-сотдисида оид битимлар бўйича низо юзага келганда, тарафлар унинг ҳақиқатда тузилганлигини гувоҳлар иштирокида исботлаш мумкин, деб ҳисоблашади.

Бироқ фуқаролик қонунчилигига кўра битимнинг оддий ёзма шаклига риоя қилмаслик низо чиққан тақдирда тарафларни битимнинг тузилганлигини, мазмунини ёки бажарилганлигини гувоҳларнинг кўрсатувлари билан тасдиқлаш ҳуқуқидан маҳрум қилади.

Шунингдек, Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг “Фуқаролик ишларини кўришда судлар томонидан далилларга оид қонун нормаларини қўллашнинг айрим масалалари тўғрисида” 2007 йил 2 октябрдаги 11-сонли қарори 8-бандининг 5-қисмига кўра битимнинг оддий ёзма шаклига риоя қилинмаган ҳолларда унинг тузилганлигини аудио ва видео ёзувлари орқали тасдиқлаб бўлмайди. Бундан кўринадики, уй-жойга нисбатан гувоҳлар иштирокида тузилган битим ҳам, аудио ёки видео ёзувлари билан қайд қилинган келишув ҳам агарда ёзма равишда тузилган ва битим иштирокчилари томонидан имзоланган шартнома орқали тасдиқланмас экан, ҳуқуқий аҳамиятга



эга бўлмайди ва фуқаролик қонунчилигида мазкур битимнинг ҳақиқийлигини эътироф этиш мумкин эмас.

СУД АМАЛИЁТИ

Кўчмас мулкни сотиш шартномаси ёзма шаклда тузилиши шарт! Битимнинг оддий ёзма шаклига риоя қилмаслик низо чиққан тақдирда тарафларни битимнинг тузилганлигини, мазмунини ёки бажарилганлигини гувоҳларнинг кўрсатувлари билан тасдиқлаш ҳуқуқидан маҳрум қилади.

Фуқаро Р.Ҳакимова 2007 йил май ойида М.Кравченко билан уй-жой сотиб олиш ҳақида келишган.

Келишув бўйича сотиб олувчи Р.Ҳакимова сотувчи М.Кравченкога 25 миллион сўм пул маблағини тўлиқ бериб, хонадоннинг кадастр ҳужжатларини сотувчидан олган. Бироқ М.Кравченко хонадон учун пулни олиши билан Россия Федерациясига маълум муддатга кетиб қолган ва олди-сотди шартномасини нотариал тартибда расмийлаштириб бермаган. Россия Федерациясидан қайтиб келганидан кейин ҳам ўзаро ишончли муносабатларни асос қилиб, ўзининг соғлиги ёмонлашганлигини, имкон бўлиши билан уйни расмийлаштириб беришини айтиб, уйни сотиб олувчининг номига ўтказиб бермасдан келган.

Хонадонда ўз оила аъзолари билан яшаб, ундан фойдаланиш билан боғлиқ барча тўловларни тўлаб келган Р.Ҳакимова 2015 йилда уйни нотариал расмийлаштириб беришни қатъий талаб қилганидан кейин ўртада низо келиб чиққан.

Р.Ҳакимова судга олди-сотди шартномасини ҳақиқий деб топиш ҳақида даъво аризаси билан мурожаат қилиб, ўрталарида ҳақиқатдан ҳам бундай келишув бўлганлигининг тасдиғи сифатида ўзаро суҳбатнинг аудиоёзувини тақдим этган. Ушбу аудиоёзувда М.Кравченко уй учун ҳақиқатдан ҳам пул маблағларини тўлиқ олганлиги ва уни кейинчалик Р.Ҳакимовага расмийлаштириб бериши ҳақидаги суҳбат мавжуд.

Шунингдек судда иштирок этган гувоҳлар низоли хонадонга қўшни бўлиб яшабини, М.Кравченко уларга низоли хонадонни Р.Ҳакимовага сотганлигини айтишганлигини, уларнинг айримлари олди-сотди келишуви жараёнида бевосита иштирок этганлигини маълум қилишган. Лекин судга Р.Ҳакимова томонидан низоли хонадоннинг олди-сотдиси бўйича келишув бўлганлигини тасдиқловчи ёзма тилхат ёки бошқа ёзма шартнома тақдим этилмаган.

Фуқаролик кодексининг 480-моддасига кўра кўчмас мулкни сотиш шартномаси тарафлар имзолаган ёзма шаклдаги битта ҳужжат тарзида тузилади. Кўчмас мулкни сотиш шартномасининг шаклига риоя қилмаслик унинг ҳақиқий эмаслигига сабаб бўлади.

Фуқаролик кодекси 109-моддасининг 1-қисмига кўра, битимнинг оддий ёзма шаклига риоя қилмаслик низо чиққан тақдирда тарафларни битимнинг тузилганлигини, мазмунини ёки бажарилганлигини гувоҳларнинг кўрсатувлари билан тасдиқлаш ҳуқуқидан маҳрум қилади.

Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг “Фуқаролик ишларини кўришда судлар томонидан далилларга оид қонун нормаларини қўллашнинг айрим масалалари тўғрисида”ги қарори 8-бандининг 5-қисмига кўра, қонун талабига кўра битимнинг оддий ёзма шаклига риоя қилинмаган ҳолларда унинг тузилганлигини аудио ва видео ёзувлари орқали тасдиқлаб бўлмайди.

Шу боис суднинг ҳал қилув қарори билан олди-сотди шартномасини ҳақиқий деб топиш ҳақидаги даъво талаби рад қилинган.

ШАРҲ: Фуқаролик қонунчилиги кўчмас мулкка оид битимларни тузишнинг талабларини белгиллаган бўлиб, бундай битимлар қатъий равишда ёзма шаклда тузилиши лозим. Битим ёзма шаклда тузилган бўлсада, тегишли тартибда расмийлаштирилмаган бўлса, унинг ҳақиқийлиги суд орқали эътироф этилиши мумкин. Лекин ёзма равишда тузилмаган битим суд томонидан ҳақиқий деб топилиши мумкин эмас.

Қонунда битимнинг ҳақиқийлигини эътироф этиш учун далил сифатида баҳо бериш мумкин бўлган мезонлар белгиланган бўлиб, аудиоёзувлар ёки гувоҳларнинг кўрсатмалари битим ҳақиқатда тузилганлигини кўрсатсада, суд бундай далилларга асос бўла олмайди.

Шу сабабли ишга тақдим этилган аудиоёзувда тарафлар ҳақиқатда низоли хонадоннинг олди-сотдиси бўйича келишганликлари ва пул маблағини тўлиқ олганликлари ҳақида суҳбат мавжуд бўлсада, суд ушбу далилга асосланишга ҳақли эмас ва даъвои рад қилиш ҳақида қонуний қарор қабул қилган.

Уй-жой билан боғлиқ шартномавий муносабатларга киришишда кейинги муҳим ҳолат шартнома тарафларининг ҳуқуқ ва муомала лаёқатидир. Тасарруф этилаётган мулкка нисбатан тегишли ҳуқуқ ва ваколатга бундай ҳуқуқни амалга ошириш ваколатига эга бўлган шахс томонидан амалга оширилган битим қонуний ҳисобланади. Шартнома тарафи бўлган шахснинг муомалага лаёқатсизлиги ёки муомала лаёқати чекланганлиги ёхуд тегишли ваколати йўқлиги шартноманинг ҳақиқий эмаслиги оқибатларини келтириб чиқаради.

СУД АМАЛИЁТИ

Шартнома фақат бундай келишувни тузишга ваколатли шахс билан тузилиши керак. Шартнома иштирокчиларининг ваколатларини аниқлаш бундай муносабатларга киришишдаги муҳим вазифа бўлиши лозим. Тасарруф этилаётган мулкка нисбатан ваколатли бўлмаган шахс билан тузилган битим ўз-ўзидан ҳақиқий бўлмайди.

Даъвогар И.Туйчиев судга жавобгарлар Г.Маркелова ва С.Маркеловларга нисбатан олди-сотди шартномасини ҳақиқий деб топиш ҳақида даъво аризаси билан мурожаат қилган.

Ўз даъво талабида 2005 йилда уй-жой сотиб олиш юзасидан жавобгарлар билан келишиб, ўзи яшаб турган хонадонни сотиб, пул қўшиб, жами 60 миллион сўм пулни уч йил давомида бўлиб-бўлиб берганлигини, бу ҳақда тилхат мавжудлигини, келишув вақтида жавобгарлар низоли уйда учинчи шахс – А.Маркеловнинг ҳам улуши борлигини яширганлигини, ўзининг бир неча бор қилган талабларидан кейин Г.Маркелова унинг номига васиятнома қолдирганлигини, лекин ушбу васиятнома ҳам юридик кучга эга эмаслигини, ушбу уйда 2005 йилдан бери яшаб, коммунал тўловларни тўлаб келаётганлигини маълум қилган.



Суд мажлисида жавобгар Г.Маркелова даъво талабларини тан олмасдан, низоли уйни И.Туйчиевга сотмаганлигини, сотиш нияти ҳам бўлмаганлигини, олди-сотди бўйича у ўғли С.Маркелов билан келишганлигини маълум қилган.

С.Маркелов эса даъво талабларини қисман тан олиб, И.Туйчиев билан низоли уйни 60 миллион сўмга сотишга келишганлигини, ундан 35 миллион сўм олганлигини, низоли уйнинг ўзига тегишли бўлган улуши бўйича пулни тўлиқ олган деб ҳисоблашини, лекин уйни мустақил ўзи расмийлаштириб бера олмаслигини, онасининг ҳам розилиги зарурлигини маълум қилган.

Иш ҳужжатларидан аниқланишича, низоли уй бир нечта шахснинг умумий мулки бўлиб, шундан 4/15 қисми К.Маркеловага қонун бўйича ворислик ҳақидаги гувоҳномага асосан, 2/3 қисми Т.Юсуповга олди-сотди шартномасига асосан ҳамда 1/15 қисми жавобгарлар Г.Маркелова ва А.Маркеловга қонун бўйича ворислик ҳақидаги гувоҳномага асосан тегишли.

Ер майдони биргаликдаги мулкдорлар ўртасида бўлинган бўлиб, ҳар бир мулкдор ўзига тегишли уйга алоҳида кириш йўлига эга.

А.Маркелов 2001 йил 18 октябрда вафот этган бўлиб, унинг вафотидан кейин мерос қабул қилинмаган.

Иш ҳужжатларида мавжуд 2008 йил 21 майда ёзилган тилхатда Г.Маркелова ва С.Маркеловлар низоли хонадонни И.Туйчиевга сотиб, 60 миллион сўм пулни олганликлари кўрсатилган бўлиб, ушбу тилхат маҳалла фуқаролар йиғини томонидан муҳр билан тасдиқланган. Г.Маркелова ва С.Маркеловлар ҳам тилхатдаги имзолар уларга тегишли эканлигини инкор этмаганлар.

Фуқаролик кодекси 112-моддасининг 2-қисмига кўра, агар тарафлардан бири нотариал тасдиқлаш талаб қилинадиган битимни тўла ёки қисман бажарган бўлса, иккинчи тараф эса — битимни нотариал расмийлаштиришдан бош тортса, суд битимни бажарган тарафнинг талаби бўйича уни ҳақиқий деб ҳисоблашга ҳақлидир.

Гарчи даъвогарда жавобгарлар билан келишув бўйича ўз мажбуриятларини тўлиқ бажарганлиги ҳақида ёзма тилхат мавжуд бўлсада, суд олди-сотди шартномасини ҳақиқий деб топиш учун юқоридаги қонун талабига асослана олмайди.

Чунки Г.Маркеловага тегишли бўлган 1/15 улуш унинг марҳум ўғли А.Маркелов билан умумий бўлиб, А.Маркеловнинг вафотидан кейин унга тегишли улуш бўйича мерос қабул қилиб олинмагунга қадар тасарруф этилиши мумкин эмас.

Жавобгар С.Маркелов эса низоли уй улушининг мулкдори эмас ва ўзига тегишли бўлмаган мулкни тасарруф этишга ваколатли эмас, шу сабабли у томонидан ёзилган тилхат ҳуқуқий аҳамиятга эга эмас.

Суднинг ҳал қилув қарори билан олди-сотди шартномасини ҳақиқий деб топиш ҳақидаги даъво талабини қаноатлантириш рад қилинган.

ШАРҲ: Қонун шартнома тегишли тартибда тузилмаган бўлсада, тарафларнинг келишувини ҳамда уларнинг ўз мажбуриятларини бажарганлигини тасдиқловчи ёзма далиллар мавжуд бўлса, шартномани ҳақиқий деб топиш мумкинлигини эътироф этади. Лекин бундай шартнома ваколатли шахс билан тузилиши лозим.

Судга гарчи низоли уй сотилганлиги ҳақида ва бунинг учун сотиб олувчи томонидан пул маблағи тўлиқ берилганлиги ҳақида ёзма тилхат тақдим этилган бўлсада, уйни сотаётган шахслар уни тасарруф этишга ваколатли бўлмаганлар.

КЎЧМАС МУЛК ВА МУЛК ҲУҚУҚИ

Низоли уй умумий мулк бўлиб, умумий мулкда улушга эга бўлган барча шахслар розилик берган тақдирдагина келишув қонуний ҳисобланади. Лекин келишувда улушга эга бўлган шахс вафот этган бўлиб, унинг улушига нисбатан мерос очилмаган ва тегишли тартибда меросхўрлари томонидан қабул қилиб олинмасдан, тасарруф этилган.

Бундан ташқари, олди-сотди бўйича келишган ва тилхат берган шахсларнинг иккинчиси тасарруф этилаётган уйга нисбатан ҳеч қандай мулкий ҳуқуқларга эга бўлмаган.

Суд эса мулкни тасарруф этишга ваколатли бўлмаган шахслар билан тузилган келишувни ҳақиқий деб топишга ҳақли эмас.

Қонунда битимнинг ҳақиқийлигини эътироф этиш учун далил сифатида баҳо бериш мумкин бўлган мезонлар белгиланган бўлиб, аудиоёзувлар ёки зувоҳларнинг кўрсатмалари битим ҳақиқатда тузилганлигини кўрсатсада, суд бундай далилларга асосланолмайди.

Шу сабабли ишга тақдим этилган аудиоёзувда тарафлар ҳақиқатда низоли хонадоннинг олди-сотдиси бўйича келишганликлари ва пул маблағини тўлиқ олганлиги ҳақида суҳбат мавжуд бўлсада, суд ушбу далилга асосланишга ҳақли эмас ва даъвони рад қилиш ҳақида қонуний қарор қабул қилган.

Ушбу жараёнда шартнома тарафларига оид аниқланиши лозим бўлган яна бир муҳим ҳолат шартноманинг предмети ҳисобланган мулк объекти, яъни уй-жойга нисбатан уни тасарруф қилаётган шахснинг дахлдорлиги, ваколоти, яъни ҳуқуқ лаёқатидир.

Савол

Уй-жой сотиб олиш учун закалат пули бердим. Уй ўғилнинг номига расмийлаштирилган бўлсада, ҳақиқатда отасига тегишли бўлиб, уйни сотиш билан боғлиқ барча қарорларни ота қабул қилар экан.

Уйни сотаётган шахсларни таниганлар ҳам ушбу уйни илгари сотиб олиш учун пулни ҳақиқатда ота берганлигини, уй расмиятчилик юзасидангина ўғилники эканлигини айтишди.

Шундай ҳолатда менинг ота билан келишувим тўғрими? Ота номидан ёзилган закалат олинганлиги ҳақидаги тилхат ҳуқуқий кучга эга бўладими?

Жавоб

Сизнинг уй-жой мулкдорининг отаси билан қилган барча келишувларингиз нотўғри. Чунки у уй-жойни сотиш бўйича ҳуқуқий жиҳатдан ҳеч қандай ваколатга эга эмас. Битим юзасидан олинган пуллар бўйича келгусида низо келиб чиққан тақдирда ота олинган пулнинг қиймати даражасида жавобгар бўлади. Лекин ушбу жавобгарликнинг битим юзасидан келишувга алоқаси бўлмайди.

Уй-жой кимнинг маблағи ҳисобига олинганлигидан ва уни тасарруф этишида кимнинг хоҳиши аҳамият касб этишидан қатъий назар, уй ҳуқуқий



хужжатларга кўра мулкдори бўлган шахс томонидангина тасарруф этилиши мумкин. Бошқа ҳар қандай шахс билан тузилган битим ҳақиқий ҳисобланмайди ва ҳуқуқий аҳамиятга эга бўлмайди.

Агарда Сиз келишган битим бўйича низо келиб чиққан тақдирда, берган закалат пулнингизни закалат учун белгиланган қоидалар доирасида эмас, ғайриқонуний олинган пул маблағини ундириш тартибида қайтариб олишингиз мумкин бўлади.

Мулк ҳуқуқини тасарруф этиш мулкдорнинг мутлақ ҳуқуқи бўлиб, мулкни, шу жумладан, уй-жойни тасарруф қилиш (хусусан, сотиш)га қаратилган битим юзасидан фақатгина ушбу уй-жойнинг мулкдори ёки унинг номидан у ваколат берган шахсгина иштирок этиши лозим. Уй-жойни тасарруф қилаётган (сотаётган) шахснинг мазкур мулкка нисбатан дахлдорлигини, ваколатини, яъни ҳуқуқ лаёқатини аниқлаш – ушбу шахснинг мулк ҳуқуқига эга эканлигини текшириш орқали амалга оширилади. Уй-жойнинг мулкдори мазкур кўчмас мулк объектининг кадастрга оид ҳужжатлари билан аниқланади. Кўчмас мулк объектининг эгаси кадастр ҳужжатларининг “кўчмас мулк эгаси” графасидаги мулкдор(лар)га оид маълумотларда кўрсатилади.



Кадастр йиғмажилди – объектнинг кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни шакллантириш, ҳисобга олиш ва кейинчалик давлат рўйхатидан ўтказиш учун зарур бўлган кадастр суратида олиш, техник инвентаризация қилиш ва паспортлаштиришининг, махсус текшириш ва изланишларнинг, сифат ва қиймат жиҳатдан баҳолашнинг ҳужжатлари, материаллари ва маълумотлари жамламасидир.

Фуқаролик қонунчилигига мувофиқ, мол-мулк мулк ҳуқуқи асосида бир шахсга ёки икки ва ундан ортиқ шахсларга қарашли бўлиши мумкин. Шу жумладан, уй-жойлар ҳам уларга бўлган мулк ҳуқуқининг вужудга келиш асосларига кўра бир шахсга ёки икки ва ундан ортиқ шахсларга қарашли бўлиши мумкин бўлиб, кўчмас мулк объекти кадастр ишидаги “кўчмас мулк эгаси”га оид маълумотларда мулкдорларнинг қатъий рўйхати кўрсатилмаган бўлиши мумкин. Бундай ҳолатда уй-жой мулкдорларига оид тўлиқ маълумотлар унга нисбатан мулк ҳуқуқининг вужудга келиш асосларидан келиб чиққан ҳолда аниқланади.

Ўзбекистон Республикаси Оила кодексининг 23-моддасига кўра эр ва хотиннинг никоҳ давомида орттирган мол-мулклари, шунингдек никоҳ қайд этилгунга қадар, бўлажак эр-хотиннинг умумий маблағлари ҳисобига олинган

мол-мулклари, агар қонун ёки никоҳ шартномасида бошқача ҳол кўрсатилмаган бўлса, уларнинг биргаликдаги умумий мулки ҳисобланади.

Эр ва хотиннинг умумий даромадлари ҳисобига олинган кўчар ва кўчмас ашёлар, улар эр ёки хотиндан бирининг номига расмийлаштирилган ёхуд пул маблағлари кимнинг номига ёки эр ва хотиннинг қайси бири томонидан киритилган бўлишдан қатъи назар улар ҳам эр ва хотиннинг умумий мол-мулки ҳисобланади.

Мазкур қонун талабидан кўринадики, эр-хотиннинг никоҳ давомида сотиб олган уй-жойи улардан қайси бирининг номига расмийлаштирилганидан қатъий назар эр-хотиннинг биргаликдаги умумий мулки ҳисобланади.

Шу сабабли, уй-жойга оид шартномавий муносабатларга киришишда мазкур уй-жойнинг кадастрга оид ҳужжатларида кўрсатилган мулкдорга оид маълумотлар билан чекланмасдан, унинг никоҳ даврида олинган-олинмаганлигини, қандай битимга асосан олинганлигини ҳам аниқлаш зарур.

Зеро, қонунга кўра эр-хотиндан бирининг умумий мол-мулкни тасарруф этиш юзасидан амалга оширган битими бошқасининг бунга розилиги бўлмаганлиги сабабли унинг билдирган талабига биноан суд томонидан ҳақиқий эмас деб топилишига олиб келиши мумкин.

Оила кодексининг 24-моддаси белгиланганидек, эр ва хотин уларнинг биргаликдаги умумий мулки бўлган мол-мулкка эгалик қилиш, ундан фойдаланиш ва уни тасарруф этишда тенг ҳуқуқларга эга эканлиги эътироф этилиши сабабли эр ва хотиндан бирининг умумий мол-мулкни тасарруф этиши билан боғлиқ битим тузилганда бу ҳаракат бошқасининг розилигига кўра амалга ошириладиганлигини англатади.

Савол

Мен икки йил муқаддам “Спарк” русумли автомашина сотиб олган эдим. Сотувчи шартномани расмийлаштириш вақтида хотини йўқлиги ҳақидаги маълумотномани нотариал идорага тақдим этган эди.

Лекин ҳозир маълум бўлишича, сотувчи хотини билан уч йил муқаддам ажрашган бўлиб, никоҳнинг бекор қилиниши хотиннинг манзили бўйича амалга оширилганлиги сабабли, сотувчи рўйхатда турган манзил бўйича бундай маълумот бўлмаган.

Ҳозирда сотувчининг хотини автомашинанинг ўзининг розилигисиз сотилганлигини айтиб, суд орқали қайтариб олоқчи.

Менинг бу ҳолатдан хабарим бўлмаган-ку, қандай йўл тутсам бўлади?

Жавоб

Оила қонунчилигига кўра, битимни тузишга нотариал тартибда тасдиқланган розилиги олинмаган эр ёки хотин мазкур битим амалга оширилганлигини билган ёки билиши лозим бўлган кундан бошлаб бир йил давомида



бу битимни суд тартибида ҳақиқий эмас деб топишни талаб қилишга ҳақлидир.

Сиз маълум қилган ҳолатга кўра битимнинг тузилганига икки йил бўлган.

Фуқаролик кодекси қоидаларига кўра, даъво муддатининг ўтиши арз қилинган талабни рад қилишга асос бўлади.

Агарда судга ушбу битимни ҳақиқий эмас деб топиш юзасидан ариза берилган тақдирда, Сиз даъво муддатини қўллашни сўрашингиз лозим.

Уй-жойни тасарруф қилишга оид шартномани нотариал расмийлаштиришда қонун талабларидан келиб чиққан ҳолда эр (хотин)нинг умумий биргаликдаги мулки бўлган уй, квартира, уйнинг ёки квартиранинг бир қисмини бошқа шахсга ўтказиш бўйича битим тузиш учун хотин (эр)нинг нотариус ёки консуллик муассасалари консуллари томонидан шаҳодатлантирилган ёзма розилиги олинади.

Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирининг 2010 йил 30 мартдаги 64-мҳ-сон буйруғи билан тасдиқланган “Нотариуслар томонидан нотариал ҳаракатларни амалга ошириш тартиби тўғрисида”ги Йўриқнома 59-бандининг 1-қисмига кўра уй, квартира, уйнинг ёки квартиранинг бир қисмини бошқа шахсга ўтказаетган фуқаро эри ёки хотини йўқлиги (бева эканлиги ёки бўйдоқ) ҳақида ёзма ариза тақдим этганда, нотариус битимнинг иккинчи тарафини бу ҳақда таништиради. У эса бу ҳол унга маълум эканлигини тасдиқлаб, аризага фамилияси, исми, отасининг исмини тўлиқ ёзиб, имзо қўяди. Ушбу ҳолатни аниқлаш учун нотариусга фуқаронинг паспорти ёки шахсини тасдиқловчи бошқа ҳужжатлари, никоҳдан ажралганлик ҳақидаги гувоҳнома ёки ўлим ҳақидаги гувоҳнома ва никоҳ тузилганлиги ҳақидаги гувоҳнома ёхуд булар ҳақидаги далолатнома ёзувларидан кўчирмалар асос бўлади. Ушбу ариза уй, квартира, уйнинг ёки квартиранинг бир қисмини бошқа шахсга ўтказаетган фуқаронинг шахсан ўзи томонидан берилади, битим вакил орқали тузилган тақдирда эса у томонидан ишончнома берувчининг эри ёки хотини йўқлигини тасдиқловчи ҳужжатлар тақдим этилган ҳолда вакилдан бундай ариза олинади.

Изоҳ ўрнида қайд этиш лозимки, никоҳ даврида сотиб олинган мулкларнинг биргаликдаги умумий мулк эканлиги фақат сотиб олинган, яъна тартибда қурилиб, эгалик ҳуқуқи вужудга келган кўчмас мулкларга нисбатан тааллуқли бўлиб, эр ва хотиннинг никоҳга қадар ўзига тегишли бўлган мол-мулки, шунингдек улардан ҳар бирининг никоҳ давомида ҳадя, мерос тариқасида ёки бошқа бепул битимлар асосида олган мол-мулки улардан ҳар бирининг ўз мулки ҳисобланади ҳамда бундай асосларга кўра тегишли бўлган мулкни, хусусан, уй-жойни сотиб олишда ўз номига расмийлаштирилмаган эр ёки хотиннинг розилиги талаб қилинмайди.

Уй-жойга нисбатан умумий мулк ҳуқуқи вужудга келишининг фуқаролик муомаласида кўп учрайдиган навбатдаги тури хусусийлаштирилган уй-жойларга нисбатан бўлиб, Ўзбекистон Республикаси "Давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш тўғрисида"ги Қонуни 13-моддасининг 4-қисмига кўра хусусийлаштирилган турар жой эгасининг оила аъзолари ҳамда турар жой майдонига ҳақли бўлиб, уни хусусийлаштиришга розилик берган шахслар шу турар жой майдонидан фойдаланиш ҳуқуқини сақлаб қоладилар, хусусийлаштирилган уй-жойни сотиш ёки ижарага бериш уларнинг розилиги билан амалга оширилади.

Хусусийлаштирилган уй-жойларга нисбатан умумий мулк ҳуқуқининг эътироф этилиши ҳамда бундай мақомдаги уйларнинг тасарруф этилиши масаласи Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг "Хусусийлаштирилган турар жойларга эгалик қилиш, улардан фойдаланиш ва уларни тасарруф қилиш билан боғлиқ ишлар бўйича суд амалиёти ҳақида" 1997 йил 2 майдаги 3-сонли қарорида шарҳланган ҳолда ёритилиб, амалиётда хусусийлаштирилган уй-жойлар билан боғлиқ юзага келадиган ҳуқуқий муносабатларга оид раҳбарий кўрсатмалар келтирилган.

Мазкур Пленум қарорининг 16-бандига кўра хусусийлаштирилган турар жойда уни хусусийлаштирилишига розилик берган уй эгасининг бошқа оила аъзолари яшаётган бўлсалар, уларнинг ҳаммаси шу турар жойнинг эгаси ҳисобланадилар, эгаллаб келинаётган турар жой эса хусусийлаштириш натижасида умумий мулкка айланади.

Ижарачи билан бирга яшаётган ва унинг оила аъзоси ёки собиқ оила аъзоси бўлиб ҳисобланган вояга етмаган шахслар ижарага олиш шартномасидан келиб чиқадиган барча ҳуқуқлардан тенг фойдаланишлари сабабли улар эгаллаб турган турар жойлари хусусийлаштирилган тақдирда вояга етган фойдаланувчилар билан тенг равишда шу турар жойга нисбатан умумий эгалик ҳуқуқига эга бўладилар.

Турар жой оила аъзоларининг бири томонидан бепул хусусийлаштирилган тақдирда ҳам юқорида кўрсатилган шахслар шу асосларга кўра умумий мулкнинг тенг ҳуқуқли иштирокчилари бўлиб қоладилар.

Шу сабабли хусусийлаштирилган уй-жойларга оид шартномавий муносабатларга киришишда хусусийлаштириш ҳақидаги давлат ордери бир шахс номига берилган бўлсада, мазкур уй-жойга нисбатан мулк ҳуқуқига эга бўлган бошқа шахслар мавжуд ёки мавжуд эмаслигини аниқлаш лозим.

Ушбу ҳолат Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштирилган корхоналарга қўмаклашиш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитасининг ҳудудий бошқармаларидан уй-жойни хусусийлаштиришга розилик берган шахслар тўғрисидаги маълумотномани, шунингдек фуқароларнинг ўзини-ўзи бошқариш органлари, хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларидан хусусийлаштириш вақтида вояга етмаганлиги сабабли розилик бермаган бўлсада, ушбу уйда



яшаган ва вояга етиши билан ушбу уйнинг тенг ҳуқуқли мулкдорига айланган шахслар бор-йўқлиги тўғрисидаги маълумотномани ёки уй дафтарини (нужасини) олиш йўли билан аниқланади.

Хусусийлаштиришда иштирок этган барча шахслар (шу жумладан, хусусийлаштириш вақтида уй-жойда рўйхатда бўлган ва вояга етиши билан умумий эгалик ҳуқуқига эга бўлганлар) мазкур уй-жойнинг умумий мулкдори ҳисобланиши сабабли, бундай мақомдаги уй-жойларга нисбатан шартномалар ушбу шахсларни барчасининг нотариус ёки консуллик муассасалари консуллари томонидан шаҳодатлантирилган ёзма розилиги асосидагина амалга оширилади.

Бундай талабга риоя қилмасдан, яъни хусусийлаштирилган уй-жойга нисбатан умумий мулк ҳуқуқига эга бўлган шахснинг (шундай шахслардан бирининг) розилигисиз амалга оширилган битим мазкур битимни тузиш оқибатида ҳуқуқи бузилган шахснинг аризасига асосан суд томонидан ҳақиқий эмас деб топилиши мумкин.

Изоҳ ўрнида қайд этиш лозимки, уй-жой никоҳ даврида хусусийлаштирилган бўлсада, мазкур уй-жойга нисбатан умумий мулк ҳуқуқи оила қонунчилиги мезонлари асосида эмас, «Давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш тўғрисида»ги Қонун талаблари асосида вужудга келади. Шу сабабли эр (хотин) хусусийлаштирилган уй-жойни никоҳ даврида олинганлиги важи билан умумий мулк деб даъво қилишга ҳақли эмаслар ва бундай талаб асосида фақат хусусийлаштириш вақтида мазкур уй-жойда яшаган ва рўйхатда турган тақдирдагина даъво қилишга ҳақлидир.

Хусусийлаштирилган уй-жойларда умумий мулк ҳуқуқига эга шахсларнинг барчаси ҳам ушбу мулкка эгалик ҳуқуқини тасдиқловчи ҳужжатларда кўрсатилмаслиги ("кўринмас" бўлганлиги) сабабли, бундай мулкдорлар мавжуд ёки мавжуд эмаслигини аниқлаш мақсадида ушбу тоифадаги уй-жойлар юзасидан битимларни тузишнинг эътиборли ҳолатини алоҳида ёритиб ўтиш мақсадга мувофиқ.

СУД АМАЛИЁТИ

Қўлланиш тўғрисида низодаги тараф баён қилган даъво муддатининг ўтиши суднинг даъвони рад этиш ҳақида қарор чиқариши учун асос бўлади.

Судга даъвогар Т.Машарипов жавобгарлар К.Машарипова, У.Пулатова ва нотариал идорага нисбатан олди-сотди шартномасини ҳақиқий эмас деб топиш, хонадоннинг ½ қисмига эгалик ҳуқуқини белгилаш ҳамда уйга киритиш ҳақида даъво аризаси билан мурожаат қилган.

Ўз даъво талабларига асос сифатида у 1986 йилдан низоли хонадонда оила аъзолари (хотини ва икки нафар фарзандлари) билан бирга яшаганлигини, хонадоннинг 1993 йил 28 апрелдаги хусусийлаштирилишида иштирок этиб, ўз розилигини берганлигини, 2002 йилдан оила аъзоларидан алоҳида тарзда бошқа манзилда

яшаганлигини, бироқ хотинидан низоли хонадонни бошқа иккита хонадонга алмаштириш чорасини кўришни сўраганлигини, 2007 йилда жавобгар У.Пулатова паспорт тизими бўйича ходим бўлиб ишлагани ҳолда низоли уйда фақат К.Машарипова яшашлиги ҳақида маълумотнома берганлигини ва ушбу маълумотнома асосида низоли хонадонни сотиб юборганлигини, шу тарзда у хусусийлаштирилган хонадондаги ўз улушидан маҳрум бўлганлигини, У.Пулатова ҳужжатларни сохталаштирганлик учун жиноий жавобгарликка тортилганлигини, ҳозирда пенсия ёшида уй-жойсиз қолганлигини маълум қилиб, даъво талабларини қаноатлантиришни сўраган.

Иш ҳужжатларида мавжуд Хусусийлаштирилган корхоналарга кўмаклашиш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитаси Тошкент шаҳар бошқармаси ҳузуридаги “Уй-жойларга маълумотномалар бериш маркази” томонидан берилган маълумотномада низоли хонадонни хусусийлаштиришда Т.Машарипов ва К.Машариповалар иштирок этганликлари кўрсатилган.

Низоли хонадон 2007 йил 15 июлда фуқаро Ш.Умаровга олди-сотди шартномасига асосан ўтказилган бўлиб, шартномани расмийлаштиришда хусусийлаштириш иштирокчиси бўлган даъвогар Т.Машариповнинг розилиги олинмаган.

Оқибатда 2008 йил 3 февралда Т.Машарипов судга олди-сотди шартномасини ҳақиқий эмас деб топиш ҳақида даъво аризаси билан мурожаат қилган бўлиб, суднинг 2008 йил 26 мартдаги ажрими билан ариза кўрмасдан қолдирилган.

Шундан кейин Т.Машарипов судга даъво билан мурожаат қилмаган ва низоли хонадон юзасидан эътирозларини маълум қилмаган, судга такроран фақат 2017 йил апрель ойида мурожаат қилган.

Суд муҳокамаси жараёнида низоли хонадоннинг ҳозирги мулкдори бўлган Ш.Умаров даъво муддатини қўллаш тўғрисида ариза билан мурожаат қилган.

Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг “Суд амалиётида битимларни тартибга солувчи қонунчилик нормаларини татбиқ қилишда вужудга келадиган айрим масалалар тўғрисида”ги қарори 5-бандининг 1-қисмига кўра, башарти қонун ёки мажбуриятларнинг айрим турларини тартибга солувчи ФК нормаларида бошқача тартиб белгиланган бўлмаса, битимларни ҳақиқий эмас деб топиш тўғрисидаги талаблар бўйича умумий даъво муддати – уч йил.

Фуқаролик кодекси 153-моддасининг 3-қисмига кўра, қўлланиш тўғрисида низодаги тараф баён қилган даъво муддатининг ўтиши суднинг даъвони рад этиш ҳақида қарор чиқариши учун асос бўлади.

Ушбу Кодекс 154-моддасининг 1-қисмига кўра даъво муддати шахс ўзининг ҳуқуқи бузилганлигини билган ёки билиши лозим бўлган кундан ўта бошлайди.

Суд томонидан даъвогар Т.Машарипов ўз ҳуқуқларининг бузилганлигини низоли битим амалга оширилган вақтда билганлиги ва судга мурожаат қилганлиги, лекин суд қарори қабул қилинмасдан, ариза кўрмасдан қолдирилганлиги аниқланган.

Суднинг ҳал қилув қарори билан олди-сотди шартномасини ҳақиқий эмас деб топиш, хонадоннинг $\frac{1}{2}$ қисмига эгалик ҳуқуқини белгилаш ҳамда уйга киритиш ҳақида даъво талабларини қаноатлантириш рад қилинган.

ШАРҲ: Суд томонидан даъво талабларини қаноатлантиришни рад қилиш учун даъво муддатининг ўтганлиги асос бўлган.



Даъво муддати институтининг ўзига хос томони шундаки, агарда ўз ҳуқуқларини ҳимоя қилиш учун қонунда белгиланган муддат ўтказиб юборилган бўлса, даъво талабларининг асосли ёки асоссиз эканлиги масаласи аҳамиятсиз бўлади.

Мазкур иш бўйича ҳақиқатдан ҳам низоли шартномани тузишда хусусийлаштириш иштирокчиси бўлган шахснинг розилиги олинмасдан, унинг хусусийлаштириш улуши тасарруф этиб юборилган бўлсада ҳамда бу ҳақда ҳуқуқи бузилган шахсга маълум бўлсада, у ўз ҳуқуқларини ҳимоя қилиш мақсадида судга қонунда белгиланган муддатда мурожаат қилмаган.

Бундай ҳолатда, агарда низодаги тараф даъво муддатини қўллаш тўғрисида ариза билан мурожаат қилса, даъво талаблари асосли эканлигидан қатъий назар, суд даъвони рад қилиши лозим бўлади.

Суд даъво муддатиининг ўтиши даъвогарга маълум бўлганлиги ҳамда манфаатдор шахс – уй-жойнинг ҳозирги мулкдори даъво муддатини қўллаш ҳақида ариза билан мурожаат қилганлигига асосланиб, даъво талабларини рад қилган.

Уй-жойнинг умумий мулк ҳуқуқи асосида икки ёки ундан ортиқ шахсларга тегишли бўлишининг навбатдаги кўп учрайдиган тоифаси меросни эгаллаш асосида тегишли бўлган уй-жойлардир. Лекин юқорида келтирилган тоифадаги умумий мулк ҳуқуқи асосидаги уй-жойлардан фарқли равишда, бир нечта меросхўрларга тегишли бўлган уй-жойларнинг кадастрга оид ҳужжатларида барча мулкдорларга оид маълумотлар мавжуд бўлади, ушбу ҳужжатларнинг "кўчмас мулк эгаси" деб белгиланган графасида уй-жойни мерос ҳуқуқи асосан қабул қилиб олган барча меросхўрлар кўрсатилади. Яъни мазкур уй-жойларга нисбатан умумий мулк ҳуқуқи эга шахсларнинг улушлари уйнинг кадастрга оид ҳужжатларида белгиланган бўлади.

Умумий мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлган мулкдорларнинг улушлари тақсимланган уй-жойларга оид шартномавий муносабатларга киришилганда, бундай уйларни тасарруф қилишда умумий мулк ҳуқуқи эга шахсларнинг битим юзасидан розилик аризаси олинмайди.

Умумий мулк ҳуқуқи эга бўлган шахсларнинг барчаси мазкур мулкка нисбатан амалга ошириладиган шартноманинг тарафлари сифатида иштирок этадилар ва шартномага нисбатан ўз розиликларини алоҳида ариза орқали эмас, бевосита шартномани тараф сифатида имзолаган ҳолда тасдиқлайдилар.

Мазкур қоида бошқа асосларга кўра ҳам умумий мулк ҳуқуқи кўра тегишли бўлган ва иштирокчиларнинг улушлари белгиланган уй-жойларга нисбатан ҳам тадбиқ этилади.



Биргаликдаги мулк бўлган мол-мулк барча иштирокчиларнинг розилиги билан тасарруф этилади, мол-мулкни тасарруф этиш хусусидаги битим иштирокчилардан қайси бири томонидан тузилаётган бўлишдан қатъи назар, бундай розилик талаб қилинади.

Мулк ҳуқуқи билан боғлиқ шартномавий муносабатларга киришишнинг энг муҳим шартларидан бири бундай ҳуқуқий муносабатларнинг фақатгина тасарруф этилаётган мулкнинг эгаси – мулкдори ёки у тегишли тартибда ваколат берган шахс билан амалга оширилиши бўлиб, қонуннинг мазкур қатъий талабига риоя қилмаслик битимнинг ҳақиқий эмаслиги билан боғлиқ ҳуқуқий оқибатларга олиб келади. Шу сабабли, тасарруф этилаётган мулкнинг ҳуқуқий мулкдорини, шунингдек, мазкур мулкка нисбатан умумий мулк ҳуқуқига эга бўлган шахслар доирасини тўлиқ аниқлаш ва шартномавий муносабатларни умумий мулк ҳуқуқига эга барча мулкдорларнинг хоҳиш-иродасига кўра ҳамда ҳуқуқий жиҳатдан тегишли тартибда расмийлаштирган ҳолда (шаҳодатлантирилган розилик аризасини олиш ёки шартномада бевосита тараф сифатида иштирок этиш орқали) амалга ошириш қонун талабларига мос бўлиш билан бирга, келгусида битим иштирокчилари ўртасида келиб чиқиши мумкин бўлган низоларни бартараф қилади.

Кўчмас мулкларга нисбатан битимларни тузишнинг қонунда белгиланган талаблари (шартлари) аввало, ушбу битимлар иштирокчиларининг ҳуқуқларини ҳимоя қилиш, низоли ҳолатларнинг олдини олиш мақсадини кўзлаган бўлиб, мазкур талаблар қуйидагиларда ифоданади.

Битимни ёзма равишда тузиш.

Кўчмас мулкни сотиш шартномасининг ёзма равишда тузилиши қонунда тўғридан-тўғри кўрсатилган бўлиб, фуқаролик қонунчилиги уй-жойга оид шартномаларнинг фақат ёзма шаклда тузилган турини эътироф этади. Бошқа ҳар қандай шаклда тузилган битимлар олди-сотди шартномаси сифатида тан олинмайди ва фуқаролик қонунчилигида ҳуқуқий аҳамиятга эга бўлмайди.

Битимни нотариал расмийлаштириш.

Фуқаролик қонунчилигига кўра қуйидаги ҳолларда битимлар нотариал тасдиқланиши шарт:

- 1) қонунда кўрсатилган ҳолларда;
- 2) тарафлардан бирининг талаби бўйича.

Фуқаролик кодекси 488-моддасининг 2-қисмига кўра уй, квартирани, уйнинг ёки квартиранинг бир қисmini сотиш шартномаси нотариал тартибда тасдиқланиши ва давлат рўйхатидан ўтказилиши лозим.



Қонунга кўра битимнинг нотариал шаклига ёки уни давлат рўйхатидан ўтказиш талабига риоя қилмаслик битимнинг ҳақиқий эмаслигини келтириб чиқаради. Бундай битим ўз-ўзидан ҳақиқий бўлмайди. Яъни уй-жой олди-сотдиси билан боғлиқ шартномаларнинг нотариал тартибда расмийлаштирилиши шарт эканлиги қонуннинг қатъий талаби бўлиб, унга риоя қилмаслик битимнинг ҳақиқий эмаслигига олиб келади.

Савол

2016 йилда ўзим яшаб келаётган хонадонни Йўлдош исмли фуқародан етмиш беш миллион сўмга сотиб олганман, лекин ўша вақтда паспортим йўқолганлиги учун, қолаверса, уйни сотган шахсга ишонганим учун олди-сотди шартномасини нотариал расмийлаштирмаган эдик.

Менинг ушбу уйни сотиб олганлигимни қўни-қўшнилар ва бошқа гувоҳлар тасдиқлайдилар. Эҳтиёт юзасидан ўзаро келишувимизни телефонга аудиоёзув шаклида ёзиб олган эдим.

Айни пайтда Йўлдош уйни менга расмийлаштириб беришдан бош тортмоқда суд битимни ҳақиқий деб топиши мумкинми?

Жавоб

Ушбу хонадон юзасидан уни олди-сотди шартномасига асосан расмийлаштириш бўйича низо келиб чиққан тақдирда, Сиз фуқаролик қонунчилиги талабларига кўра ушбу битимнинг тузилганлигини тасдиқлай олмайсиз.

Қонунда уй-жойга оид шартномаларнинг ёзма равишда тузилиши шартлиги белгиланган бўлиб, ушбу қоидага риоя қилмаслик тарафлар келишувининг фуқаролик ҳуқуқи жиҳатидан аҳамиятга эга бўлмаслигига сабаб бўлади.

Фуқаролик қонунчилигига кўра, ёзма равишда тузилиши лозим бўлган битим бўйича бундай шартга риоя қилинмаганда, ушбу битимнинг ҳақиқатда тузилганлигини гувоҳларнинг кўрсатмалари билан, шунингдек, аудиоёзув билан тасдиқлаш мумкин эмас.

Мулк ҳуқуқини давлат рўйхатидан ўтказиш.

Фуқаролик кодекси 185-моддасининг 2-қисмига кўра, агар мол-мулкни бошқа шахсга бериш ҳақидаги шартнома давлат рўйхатидан ўтказилиши ёки нотариал тасдиқланиши керак бўлса, мол-мулкни олувчида мулк ҳуқуқи шартнома рўйхатдан ўтказилган ёки тасдиқланган пайтдан бошлаб, шартномани ҳам нотариал тасдиқлаш, ҳам давлат рўйхатидан ўтказиш зарур бўлганида эса – рўйхатдан ўтказилган пайтдан бошлаб вужудга келади.

Шартномани давлат рўйхатидан ўтказиш қонун талаби бўлиб, уй-жойни эгалловчида мулк ҳуқуқи нотариал олди-сотди шартномаси расмийлаштирилганидан кейин эмас, шартнома давлат рўйхатидан ўтказилганидан кейин вужудга келади.

Кўчмас мулкка бўлган мулк ҳуқуқларини ва бошқа ашёвий ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш юридик ва жисмоний шахсларнинг кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларини ҳимоялаш, кўчмас мулк объектларини ҳисобга олиш, белгиланган тартибда улар билан боғлиқ битимларни амалга ошириш мақсадида амалга оширилади.

Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш – юридик ва жисмоний шахсларнинг, жумладан битимлар асосида юзага келадиган кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларнинг вужудга келганлигини, бошқа шахсга ўтганлигини, чекланишини (юкланишини), бекор бўлишини тан оладиган ҳамда тасдиқлайдиган ҳуқуқий ҳаракат бўлиб, у “Ергеодезкадастр” давлат қўмитасининг туман (шаҳар) ер тузиш ва кўчмас мулк кадастри давлат корхоналари томонидан амалга оширилади.

2.2.2. УЙ-ЖОЙНИ БОШҚА ШАХСГА ЎТКАЗИШ БЎЙИЧА БИТИМЛАРНИ ТУЗИШ ВА ТАСДИҚЛАШНИНГ УМУМИЙ ҚОИДАЛАРИ

Уй-жойни бошқа шахсга ўтказиш шартномаси шаклининг ёзма эканлиги ва нотариал тарзда тасдиқланиши мажбурий ва қатъий тусга эга. Бироқ мазкур талаблар уй-жойга оид шартномаларни тузишнинг умумий хусусият касб этувчи талаблари бўлиб, ёзма равишда тузиладиган шартнома мазмуни ҳам қатор талабларга жавоб бериши лозим. Бундай шартлар мазмуни тўлиқ ва тўғри тузилган шартномани нотариал тасдиқлашга нисбатан ҳам белгиланган.



Уй-жой олди-сотди шартномасининг мазмуни (матни)га қўйиладиган талаблар.

Уй-жой олди-сотди шартномасида тарафларнинг амалга оширилаётган битим юзасидан ҳуқуқ ва бурчларининг, шартнома шартларининг, шартнома предмети бўлган уй-жойнинг тавсифига оид маълумотларнинг ва бошқа аҳамиятли ҳолатларнинг аниқ ва тушунарли, тўғри ва тўлиқ кўрсатилиши шартноманинг қонунийлигини, унинг бажарилишини, низоли ҳолатлар келиб чиқишининг олдини олиш ва бундай ҳолатлар келиб чиққан тақдирда



ҳуқуқлари бузилган тарафнинг ҳуқуқлари ҳимоясини таъминлашда зарурий аҳамият касб этади.

Қонунчиликда шартномада кўрсатилиши шарт бўлган маълумотларнинг назарда тутилмаслиги оқибатлари белгиланган бўлиб, бунга риоя қилмаслик шартноманинг юридик аҳамиятини кескин ўзгартиради.

Фуқаролик кодексининг 484-моддасига кўра кўчмас мулкни сотиш шартномасида шартнома бўйича сотиб олувчига топширилиши лозим бўлган кўчмас мулкни аниқ белгилаш имконини берадиган маълумотлар, шу жумладан кўчмас мулк тегишли ер участкасида ёки бошқа кўчмас мулкнинг таркибида қандай жойлашганлигини белгилаш имконини берадиган маълумотлар кўрсатилган бўлиши шарт.

**Уй-жой олди-сотди шартномаси мазмуни (матни)да
қуйидагилар ўз ифодасини топган бўлиши керак:**

Шартнома номи

Шартнома тузилаётган жой ва вақт

Шартнома тарафлари (иштирокчилар)га оид маълумотлар (фамилияси, исми, отасининг исми, туғилган йили, яшаш жойи, паспорт маълумотлари)

Шартнома предмети бўлган (сотилаётган) уй-жойнинг тавсифига оид маълумотлар (уй-жойнинг манзили, қурилиш майдони, яшаш ва қўшимча фойдаланиш хоналари сони, ер участкасининг майдони)

Уй-жойнинг уни сотаётган шахсга мулк ҳуқуқи асосида тегишлилигини эътироф этувчи маълумотлар

Тарафлар амалга ошираётган шартноманинг турини (яъни, уй-жойнинг олди-сотдиси) аниқ ва тушунарли ифодаловчи келишув

Уй-жой фойдаланувчиларининг (рўйхатда турган шахсларнинг) келгусидаги ҳуқуқий ҳолати юзасидан келишуви

Шартноманинг тарафлар келишган баҳоси

Тўловларни амалга ошириш тартиби ва муддати оид шартлар

Шартнома тузиш вақтида тўловлар тўлиқ ёки қисман амалга оширилган тақдирда, бу ҳақдаги маълумотлар

Уй-жойни сотиб олувчига топшириш муддати

Шартнома тарафларининг имзоси

Шартномада бундай маълумотлар мавжуд бўлмаса, бошқа шахсга топширилиши лозим бўлган кўчмас мулк тўғрисидаги шартни тарафлар ўзаро келишиб олмаган, шартнома эса тузилмаган ҳисобланади.

ШАРТНОМА
(уй-жой олди-сотдиси)

Ўзбекистон Республикаси, Тошкент шаҳри, Чилонзор тумани. Икки минг ўн еттинчи йил ўнинчи июнь.
Тошкент шаҳар Чилонзор тумани 1-даҳа, 1-уйда жойлашган Тошкент шаҳар Чилонзор тумани
1-сонли давлат нотариал идораси нотариуси Эргашев Валишер Алишерович

Биз, қуйида имзо қўювчилар: Тошкент шаҳар Чилонзор тумани Бунёдкор кўчаси 1-уй, 111-хонадонга прописка қилинган 01.12.1955 йилда туғилган **IMANOV NAZIR NOSIROVICH** /паспорт АА 0000011 Тошкент шаҳар Чилонзор тумани ИИБ томонидан 28.05.2014 йилда берилган, СТИР (ИНН) 406255877/ кейинчалик шартномадаги «Сотувчи» ва Тошкент шаҳар Юнусобод тумани 19-мавзе 52-уй, 5-хонадонга прописка қилинган 27.01.1991 йилда туғилган **FAZLIDDINOV FARHOD TOHIROVICH** /паспорт АА 0000012 Тошкент шаҳар Юнусобод тумани ИИБ томонидан 14.06.2013 йилда берилган, СТИР (ИНН) 481704457/ кейинчалик шартномадаги «Олувчи» билан қуйидагилар ҳақида ушбу шартномани туздик:

1. Мен, «Сотувчи» **IMANOV NAZIR NOSIROVICH** ўзимга тегишли бўлган Тошкент шаҳар Чилонзор тумани Бунёдкор кўчаси 1-уй, 111-хонадонни «Олувчи»га сотдим, мен «Олувчи» **FAZLIDDINOV FARHOD TOHIROVICH** эса, ушбу хонадонни сотиб олдим.

2. Сотилаётган хонадон 25,30 (йигирма беш бутун юздан ўттиз) кв.метрли умумий фойдаланиш майдони, шундан 14,57 (ўн тўрт бутун юздан эллик етти) кв.метрли яшаш майдони, 1 /битта/ яшаш хонаси, айвон, даҳлиз, ошхона ва ҳожатхонадан иборат бўлиб, Тошкент шаҳар ер ресурслари ва давлат кадастри бошқармаси Чилонзор туман бўлимининг 03.06.2017 йилда берилган № 2905-сонли маълумотномасида кўрсатилган.

3. Сотилаётган квартира – **IMANOV NAZIR NOSIROVICH**га Тошкент шаҳар ҳокимининг Коммунал мулкчилик ва хусусийлаштириш Бош Бошқармасининг 1993 йил 10 февралдаги № 08-01/20679-сонли давлат далолатномасига асосан тегишли, Тошкент шаҳар ер ресурслари ва давлат кадастри бошқармаси Чилонзор туман бўлими томонидан 27.06.1994 йилда 51-сонли китобининг 515-бетида қайд қилинган.

4. Тошкент шаҳар ер ресурслари ва давлат кадастри бошқармаси Чилонзор туман бўлими маълумотномаси бўйича ушбу квартиранинг инвентар баҳоси – 1 752 767 сўм.

5. Ушбу хонадон тарафлар томонидан Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодекси 356-моддасининг 1-қисмига асосан ўзаро келишувга асосан 50 000 000 (эллик миллион) сўмга баҳоланди ва ушбу суммани мен «Сотувчи» - шартномани имзолаш арафасида «Олувчи»дан тўлиқ олдим ва ҳеч қандай эътирозим йўқ.

6. Ушбу шартноманинг муҳим шартларидан бири – бу иккала томон ўртасидаги нарх келишувидир, агарда ушбу квартиранинг ҳақиқий нархи томонлар ўртасида яширилган тақдирда, кейинчалик шартнома юзасидан низо келиб чиқса, нотариус ҳеч қандай масъулиятни ўз бўйнига олмаслиги ҳақида томонларга тушунтирилди.

7. Мен, «Олувчи» сотиб олаётган хонадонни ўзим бориб кўрдим ва унинг ҳолати юзасидан ҳеч қандай эътирозим йўқ.

8. Мен, «Сотувчи» **IMANOV NAZIR NOSIROVICH** шартномада кўрсатилган хонадон юзасидан даъво қилувчилар йўқлигини ҳамда коммунал хизматлар ва телефон тармоғи, абонент тўловлари, халқаро ва шаҳарлараро сўзлашув, иссиқ ва совуқ сув, табиий газ, электр энергияси ҳамда бошқа тўловлар юзасидан қарзлари йўқлигини билдираман. Мазкур тўловлар бўйича қарзлар бўлса, мен «Олувчи» **FAZLIDDINOV FARHOD TOHIROVICH** уларни тўлашни ўз зиммамга оламан.

9. «Олувчи» хонадоннинг таъмирланишини, унинг эксплуатациясини ҳамда хонадоннинг техник хизмат кўрсатиш билан боғлиқ масалалар бўйича ишларни бажаришни ўз зиммасига олади.

10. Ўзбекистон Республикаси Оила кодексининг 23, 24-моддаларига асосан «Сотувчи»нинг хонадонни сотишига даъво қилувчи хотини йўқлиги ҳақидаги аризаси олинди ва «Олувчи» ушбу ариза билан таништирилди.



11. Ушбу шартномага қадар хонадон ҳеч кимга сотилмаган, гаровга қўйилмаган, бировга ўтказилиши тақиқланмаган ва низода бўлмаганлиги аниқланди.

12. Шартномани тузиш учун кетган харажатларни мен, «Олувчи» тўладим.

14. Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 488-моддаси, Уй-жой кодексининг 32-моддасига ва Тошкент шаҳар Чилонзор тумани "HAYOT-KOMMUNALCHI" ХУЖМШ томонидан 04.06.2017 йилда берилган 447-сонли маълумотномага асосан ушбу сотилаётган хонадонда доимий пропискада хонадон эгаси 01.12.1955 йилда туғилган IMANOV NAZIR NOSIROVICH туради. У хонадон олди-сотди шартномаси тузилган кундан бошлаб бир ой муддат ичида хонадонни бўшатиб бериш ва доимий пропискадан ўчиш мажбуриятини олади.

15. Битимларнинг ҳақиқий эмаслиги тўғрисидаги Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 113-124-моддалари мазмуни бизга нотариус томонидан тушунтирилди.

16. Ушбу шартнома беш нусада тузилди ва ҳар бир нусхаси тенг юридик кучга эга. Шартноманинг бир нусхаси Тошкент шаҳар Чилонзор тумани 1-сонли давлат нотариал идорасида сақланади ва иккинчи нусхаси "Сотувчи"га, учинчи нусхаси «Олувчи»га берилади.

17. Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 185-моддасига асосан Тошкент шаҳар ер ресурслари ва давлат кадастри бошқармаси Чилонзор туман бўлимида рўйхатидан ўтказилган пайтдан бошлаб «Олувчи»да мулк ҳуқуқи вужудга келади.

Ушбу шартнома матни нотариус томонидан тарафларга ўқиб эшиттирилди, мазмун-моҳияти тушунарли ва у бизнинг мақсадимизга мос келади.

Нотариусга тақдим этилган маълумотномаларнинг ҳақиқийлиги учун "Сотувчи" жавабгар ва маъсулдир.

Имзолар:

1. _____
2. _____

*Ўзбекистон Республикаси, Тошкент шаҳри, Чилонзор тумани.
Икки минг ўн еттинчи йил ўнинчи июнь.*

Ушбу шартномани, мен, Тошкент шаҳар Чилонзор тумани 1-даҳа 1-уйда жойлашган Тошкент шаҳар Чилонзор тумани 1-сонли давлат нотариал идорасининг нотариуси Эргашев Валишер Алишерович, томонларнинг эрки-иродасига биноан ва амалдаги қонунларга асосан тасдиқладим.

Шартномани тарафлар менинг ҳузуримда имзоладилар. Уларнинг шахслари аниқланди, муомалага лаёқатлиликлари текширилди, яъни шахсий мулоқот давомида томонларнинг муомалага лаёқатлиликлари шубҳа туғдирмайди, ушбу нотариал ҳаракатни амалга ошириш даврида нотариал идорада томонларнинг муомалага лаёқатсизликлари ҳақида ҳеч қандай маълумотлар йўқ.

Шунингдек, сотилаётган хонадонни **IMANOV NAZIR NOSIROVICH**га тегишлилиги текширилди.

Ушбу шартнома Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 185 ва 481, 488-моддаларига асосан Тошкент шаҳар ер ресурслари ва давлат кадастри бошқармаси Чилонзор туман бўлимида қайд қилиниши лозим.

Нотариал ҳаракатларни рўйхатга олиш реестрига №_____рақами билан қайд этилди.

21 823 (йигирма бир минг саккиз юз йигирма уч) сўм миқдорида давлат божига ва 14977,50 (ўн тўрт минг тўққиз юз етмиш етти сўм эллик тийин) миқдорида тақиқ текширилганлиги учун тўлов ундирилди.

Тошкент шаҳар Чилонзор тумани
1-сонли давлат нотариал идораси нотариуси

В.В.ЭРГАШЕВ

КЎЧМАС МУЛК ВА МУЛК ҲУҚУҚИ

Уй-жойни олди-сотди шартномасига асосан эгаллашда шартномани ёзма равишда тузишдан кейинги босқич, унинг нотариал тасдиқланиши бўлиб, "Нотариуслар томонидан нотариал ҳаракатларни амалга ошириш тартиби тўғрисида"ги Йўриқноманинг 3-бобига кўра у қуйидаги тартибда амалга оширилади:

- уй-жойни бошқа шахсга ўтказиш бўйича битимлар мулк жойлашган ҳудуддаги нотариал идорада тасдиқланади;
- мазкур битимларни нотариал тасдиқлаш жараёни уларда иштирок этаётган фуқароларнинг шахсини, муомала лаёқатини белгиланган тартибда аниқлашдан, юридик шахсларнинг эса ҳуқуқ лаёқатини текширишдан бошланади. Битим вакил томонидан тузилган тақдирда унинг ваколати ҳам текширилади;
- нотариус томонидан фуқароларнинг муомала лаёқати улар билан шахсий мулоқот давомида аниқланади;
- шундан сўнг нотариус томонидан ушбу уй-жойнинг мулкдорга тегишлилиги ҳолати текширилади.

Уй-жойга нисбатан мулк ҳуқуқини тасдиқловчи ҳужжатлар

Умрбод таъминлаш шarti билан уй, квартира, уйнинг ёки квартиранинг бир қисмини бошқа шахсга бериш, олди-сотди, айирбошлаш, ҳада тўғрисидаги нотариал тасдиқланган шартнома

Уй, квартира, уйнинг ёки квартиранинг бир қисмини бошқа шахсга рента тўлови шarti билан ўтказилиши назарда тутилган нотариал тасдиқланган рента шартномаси

Уй, квартира, уйнинг ёки квартиранинг бир қисми аукционда сотиб олинганлигини тасдиқловчи аукцион натижалари тўғрисидаги баённома

Уй, квартира, уйнинг ёки квартиранинг бир қисми очик савдода сотиб олинганлиги тўғрисида гувоҳнома

Тугатилаётган юридик шахсга тегишли бўлган бино ва иншоотни унинг муассислари (иштирокчилари) ўртасида тақсимлаш (бўлиш) тўғрисидаги нотариал тасдиқланган келишув

Суднинг қарори (ҳал қилув қарори, ажрим ва бошқалар) ёки суд ижрочисининг қарори ёхуд суд ижрочиси томонидан тасдиқланган ундирувчи ва қарздор ўртасида тузилган бино ва иншоотни бериш далолатномаси

Маҳаллий давлат ҳокимияти органининг қурилиши тугалланган бинони, иншоотни, уйни фойдаланишга қабул қилиш тўғрисидаги комиссия далолатномасини тасдиқлаш ҳақидаги қарори

Эр-хотиннинг умумий мол-мулкидаги улушига мулк ҳуқуқи тўғрисида берилган гувоҳнома

Уй, квартира, уйнинг ёки квартиранинг бир қисми бўлинганлиги тўғрисидаги битим

Нотариал тасдиқланган лизинг шартномаси

Меросга бўлган ҳуқуқ тўғрисидаги гувоҳнома

Қонун ҳужжатларига зид бўлмаган бошқа ҳужжатлар



Йўриқноманинг 53²-бандига кўра уй-жойни олди-сотди шартномасига асосан бошқа шахсга ўтказишда мулк ҳуқуқини тасдиқловчи ҳужжатлар билан бирга қуйидаги ҳужжатлар ҳам тақдим этилади:

- хусусий уй-жой мулкдорлари ширкати аъзолари томонидан умумий харажатларни қоплаш учун тўланадиган мажбурий бадаллар, телефон алоқаси хизмати учун тўловлар бўйича қарзи мавжуд эмаслиги тўғрисидаги маълумотномалар;

- коммунал хизматлар (газ таъминоти, совуқ сув таъминоти ва оқова сувларни чиқариш, иссиқлик таъминоти (марказий иситиш ва иссиқ сув таъминоти) бўйича хизматлар) ва электр энергияси учун тўланадиган мажбурий тўловлар бўйича қарзи мавжуд эмаслиги тўғрисидаги маълумотномалар (жисмоний шахсларга тегишли уй, квартира, уйнинг ёки квартиранинг бир қисми учун);

- уй, квартира, уйнинг ёки квартиранинг бир қисми ўзгартирилганда, қайта қурилганда ёки бузилганда маҳаллий давлат ҳокимияти органининг бу ҳақдаги қарори;

- бинолар, иншоотлар ва кўп йиллик дарахтларга бўлган ҳуқуқнинг давлат рўйхатидан ўтказилганлиги тўғрисидаги гувоҳнома;

- "Ергеодезкадастр" давлат қўмитаси ҳудудий бўлинмасининг маълумотномаси;

- солиқлар бўйича бюджет олдида қарзи мавжуд эмаслиги тўғрисидаги давлат солиқ хизмати органининг маълумотномаси;

- уй, квартира, уйнинг ёки квартиранинг бир қисмида доимий прописка қилинган шахслар ҳақида фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органлари ёки хусусий уй-жой мулкдорлари ширкати томонидан берилган маълумотнома;

- уй, квартира, уйнинг ёки квартиранинг бир қисми гаровга қўйилган бўлса, гаровга олувчининг розилиги.

Агарда "Ергеодезкадастр" давлат қўмитаси ҳудудий бўлинмасининг маълумотномасида кўрсатилган ер участкасининг ёки уй, квартира, уйнинг ёки квартирани бир қисмининг ҳақиқий майдони мулкка бўлган ҳуқуқни тасдиқловчи ҳужжатда кўрсатилганидан кўп бўлса, шунингдек уй, квартира, уйнинг ёки квартиранинг бир қисмининг мулкдори устки қаватни қурган, қўшимча иморат қурган ёки яшаш хонаси бўлмаган қисмини қайта таъмирлаб, яшаш хонасига ўзгартирган бўлса ёки бошқача тарзда ўзгартирган бўлса, нотариус туман (шаҳар) ҳокимининг бу ўзгаришлар тўғрисидаги қарори ва уй, квартира, уйнинг ёки квартиранинг бир қисмини фойдаланишга қабул қилиш тўғрисидаги комиссия далолатномасини тасдиқлаш тўғрисидаги қарорини тақдим этишни талаб қилади.

Йўриқноманинг 54-бандига кўра туман (шаҳар) ҳокимининг бундай қарори бўлмаганда, ер участкасининг майдони ёки уй, квартира, уйнинг ёки

квартирининг бир қисмининг майдони мулкка бўлган ҳуқуқни тасдиқловчи ҳужжат бўйича кўрсатилади.

Савол

Якка тартибда уй-жой қуриш учун ер участкаси олган эдим. Қурилиш ишларининг 50 фоиздан кўпроғини бажардим. Ҳозирда қурилиш ишларини якунлаш имконим йўқ ва уни сотишга зарурат юзага келган.

Қурилиш ишлари тамомланмаган бўлсада, мен ҳали тўлиқ қуриб битказилмаган уйни сота оламанми?

Жавоб

Қурилиш тамомланмаган уйни ҳам сотишингиз мумкин.

Бунинг учун қуриб битказилмаган уй, квартира, уйнинг ёки квартирининг бир қисмини бошқа шахсга ўтказишга рухсат бериш тўғрисидаги маҳаллий давлат ҳокимияти органининг қарорини олишингиз керак.

Ушбу қарор асосида умумий асосларда уй-жойнинг олди-сотди шартномасини расмийлаштирасиз.

Фуқаролик қонунчилигида уй-жой бўйича тўлов мажбуриятларини тўлиқ ёки қисман кейинчалик, яъни битимда кўрсатилган маълум муддатда амалга ошириш шарти билан бошқа шахсга ўтказиш ҳуқуқи ҳам назарда тутилган бўлиб, бундай ҳолатда мажбуриятнинг келгусида бажарилишини таъминлаш мақсадида, нотариус томонидан тарафлар ўртасидаги тўлов ва бошқа мажбуриятлар амалга оширилгунга қадар битимда кўрсатилган муддатга уй, квартира, уйнинг ёки квартирининг бир қисмини бошқа шахсга ўтказишга тақиқ қўйилади.

Уй-жой олди-сотди шартномасини расмийлаштиришда аниқланиши лозим бўлган аҳамиятли ҳолатлардан бири шартнома предмети бўлган мулк (уй-жой)-нинг бошқа мажбуриятлар билан боғланмаганлигини билишдир.

Зеро, шартнома предмети бўлган уй-жой бошқа мажбуриятлар билан боғланган бўлса, хусусан, гаровга қўйилган, фуқаролик ёки жиноят иши кўрилиши муносабати билан хатланган бўлса, шартномани нотариал тасдиқлаш мумкин эмас.

Бу ҳолат “Ергеодезкадастр” давлат қўмитаси ҳудудий бўлинмасининг маълумотномаси, уй-жойларга қўйилган тақиққа оид нотариал идораларнинг маълумотлар тизими орқали текширилади.

Тақиқ ва хатлов мавжуд бўлган уй ёки квартирани, уйнинг ёки квартирининг бир қисмини бошқа шахсга ўтказиш бўйича битим тақиқ ва хатлов олиб ташлангандан кейин тасдиқланади.

Уй-жойни эгаллаш билан боғлиқ шартномаларни тузиш ҳамда нотариал тасдиқлашда юқоридаги талаблар кенг қамровли бўлсада, умумий тусда



бўлиб, шартнома иштирокчиларининг мақомидан (юридик шахс, вояга етмаган ёки муомалага лаёқатсиз шахс) ва уй-жойга нисбатан мулк ҳуқуқининг асосидан (умумий мулк ҳуқуқига кўра тегишли, хусусийлаштирилган, қурилиши тамомланмаган уй-жой) келиб чиққан ҳолда қўшимча талаблар ҳам белгиланади.

Қуйида уй-жойнинг олди-сотди шартномасини расмийлаштиришда фуқаролик муомаласида кенг учрайдиган ҳолатлар бўйича бундай битимларни тузишнинг қўшимча хусусиятлари келтирилган.

Юридик шахслар уй-жойларнинг мулкдори сифатида шартномавий муносабатларга киришганда ушбу шартномаларнинг қонунийлигини эътироф этувчи ўзига хос талаблар ва шартлар мавжуддир. Бундай талаблар юридик шахснинг ташкилий-ҳуқуқий шаклидан келиб чиққан ҳолда белгиланади.

Қонунга мувофиқ, юридик шахс ўзининг таъсис ҳужжатларида назарда тутилган фаолияти мақсадларига мувофиқ фуқаролик ҳуқуқ лаёқатига эга бўлади. Яъни юридик шахснинг таъсис ҳужжатлари уни фаолиятининг ҳуқуқий асоси ҳисобланади.

Фуқаролик қонунчилигига мувофиқ юридик шахснинг таъсис ҳужжатлари қуйидагилардир:

- устав;
- таъсис шартномаси.

Юридик шахснинг устави унинг фуқаролик муомаласидаги ҳуқуқий ҳолати ва ўз иштирокчилари ўртасидаги ўзаро алоқаларни белгилайди.

Уставда юридик шахснинг номи, унинг жойлашган ери (почта манзили), юридик шахс фаолиятини бошқариш тартиби белгилаб қўйилиши, шунингдек уларда тегишли турдаги юридик шахслар тўғрисида қонунда назарда тутилган бошқа маълумотлар бўлиши керак.

Юридик шахснинг таъсис шартномаси юридик шахснинг вужудга келиши ва фаолиятини амалга оширишида муассисларининг ўзаро муносабатларини тартибга солувчи келишув шартномасидир.

Таъсис шартномасида тарафлар (муассислар) юридик шахс ташкил этиш мажбуриятини оладилар, уни ташкил этиш соҳасида биргаликда фаолият кўрсатиш, юридик шахс фаолиятини бошқариш тартибини, унга ўз мол-мулкларини бериш ҳамда унинг фаолиятида иштирок этиш шартларини белгилайдилар.

Юридик шахслар мулкий муносабатларга, хусусан, уй-жойларнинг мулкдори сифатида шартномавий муносабатларга киришгандаги ўзига хос хусусиятлар таъсис ҳужжатларидан келиб чиқиб белгиланади. Шу сабабли юридик шахсларга тегишли бўлган уй, квартира, уйнинг ёки квартиранинг бир қисмини бошқа шахсга ўтказиш бўйича битимларни тасдиқлаш пайтида нотариус томонидан уй-жойга мулк ҳуқуқини тасдиқловчи ҳужжатлар билан бир қаторда юридик шахснинг таъсис ҳужжатлари ҳам талаб қилинади.

Юридик шахснинг таъсис ҳужжатлари у томонидан тасарруф этилаётган уй-жойга нисбатан мулк ҳуқуқини амалга ошириш ваколатларини белгилайди, барча мулкдорлар таркибини аниқлаш, уларнинг тегишли тартибда шартнома юзасидан хабардорлиги ва розилиги олинганлигини текшириш имконини беради.

Зеро, шартноманинг юридик шахсни ҳуқуқ лаёқати доирасида тузилиши унинг қонунийлигининг кафолати ҳисобланади.

Юридик шахс томонидан унинг устав мақсадларига зид ҳолда тузилган ёки тегишли фаолият билан шуғулланишга лицензияси бўлмаган юридик шахс томонидан тузилган битим унинг муассиси (иштирокчиси) ёки ваколатли давлат органининг даъвоси бўйича суд томонидан ҳақиқий эмас деб топилиши мумкин.

Фуқаролик кодекси 45-моддасининг 1-қисмига кўра, юридик шахс қонунларга ва таъсис ҳужжатларига мувофиқ иш олиб борадиган ўз органилари орқали фуқаролик ҳуқуқларига эга бўлади ва ўз зиммасига фуқаролик бурчларини олади.

Мазкур талаблардан келиб чиққан ҳолда уй-жойларга оид шартномаларни расмийлаштиришда юридик шахс ваколатли органининг тегишли қарори (умумий мажлис баённомаси, кузатув кенгашининг қарори, буйруқ ва ҳоказо) ҳам талаб этилади.

Агар жамиятнинг уставига йирик битимларнинг анча катта миқдори назарда тутилган бўлмаса, бундай битимларни тузиш тўғрисидаги қарор қабул қилинадиган кундан олдинги охириги ҳисобот даври учун бухгалтерия ҳисоботлари маълумотлари асосида аниқланган жамият мол-мулки қийматининг йигирма беш фоизидан ортиқ қийматга эга бўлган мол-мулкни жамиятнинг олиши, тасарруфидан чиқариши ёки жамият бевосита ёхуд билвосита мол-мулкни тасарруфидан чиқариши эҳтимоли билан боғлиқ бўлган битим ёки ўзаро боғлиқ бир неча битим йирик битим деб ҳисобланади.

Йирик битимни тузиш тўғрисидаги қарор жамият иштирокчиларининг умумий йиғилиши томонидан қабул қилинади.

Ушбу моддада назарда тутилган талаблар бузилган ҳолда тузилган йирик битим жамиятнинг ёки унинг иштирокчисининг даъвосига биноан суд томонидан ҳақиқий эмас деб топилиши мумкин.

Фуқаролик муомаласида бундай шартномалар одатда юридик шахснинг жорий фаолиятига раҳбарлик қилувчи яккабошчилик асосидаги ижро этувчи органи (директор) томонидан тузилади. Шу сабабли шартномаларни расмийлаштиришда яккабошчилик асосидаги ижро этувчи орган (директор)-нинг ваколатини тасдиқловчи ҳужжат (буйруқ) ҳам талаб этилади.

Агар шартнома юридик шахснинг вакили орқали амалга оширилса, нотариусга вакилга берилган ва тегишли тартибда расмийлаштирилган ишончнома ҳам тақдим этилади.



Юридик шахсларга тегишли бўлган уй, квартира, уйнинг ёки квартиранинг бир қисмини бошқа шахсга ўтказиш бўйича битимларни тасдиқлаш пайтида нотариус томонидан юқоридагилардан, шунингдек жисмоний шахслар ўртасидаги ушбу мазмундаги шартномаларни расмийлаштиришда талаб этиладиганлардан ташқари қуйидаги ҳужжатлар тақдим этилиши лозим:

- юридик шахснинг давлат рўйхатидан ўтказилганлиги тўғрисидаги гувоҳномаси;
- давлат солиқ хизмати органининг маълумотномаси;
- уй, квартира, уйнинг ёки квартиранинг бир қисмининг қолдиқ баланс қиймати ҳақида юридик шахс раҳбари ва бош ҳисобчисининг имзоси қўйилган маълумотнома;
- юридик шахснинг соф активлари ҳақида маълумот;
- тарафлар ўртасида ҳисоб-китоб бўлганлигини тасдиқловчи ҳужжат (квитанция, тўлов топшириқномаси, тўлов мажбурияти кечиктирилган ҳоллар бундан мустасно).

Вояга етмаган шахсларга тегишли бўлган уй-жойларнинг олди-сотди шартномаларини тузишнинг хусусиятлари

Шартномаларни тузишдаги энг аҳамиятли ҳолатлардан бири бу шартнома иштирокчиларининг муомала лаёқати ҳисобланади. Уни аниқлаш шартномаларнинг қонунийлигини таъминлаб, низолар келиб чиқишининг олдини олади.

Қатор ҳолатларда шартномада тараф бўлиб уй-жойнинг мулкдори сифатида вояга етмаган шахс ҳам иштирок этади (уй-жойни мерос ёки ҳада тариқасида олиш ва бошқа асослар).

Қонунда тўлиқ муомала лаёқатининг вужудга келиши ўн саккиз ёш этиб белгиланган бўлиб, тўла ҳажмда муомала лаёқатини олгунга қадар фуқароларнинг муомала лаёқати даражаси қуйидаги икки турга бўлинади:

- ўн тўрт ёшга етмаган вояга етмаганларнинг муомала лаёқати;
- ўн тўрт ёшдан ўн саккиз ёшгача бўлган вояга етмаганларнинг муомала лаёқати.

Муомала лаёқатининг даражасига қараб шартномаларни тузишда қонунда қатор талаблар ўрнатилган бўлиб, бундан аввало, шартномавий муносабатларга киришаётган ва бунинг аҳамияти ҳамда оқибатини ўз ёшига кўра тўлиқ англамайдиган шахсларнинг ҳуқуқларини ҳимоя қилиш мақсади кўзланган.

Ўн тўрт ёшга етмаган вояга етмаган шахсларга тегишли бўлган уй-жойларнинг олди-сотди шартномаларини тузиш тартиби.

Ўн тўрт ёшга етмаган вояга етмаган шахслар ўн тўрт ёшдан ўн саккиз ёшгача бўлган вояга етмаганлардан фарқи равишда ўзларига тегишли бўлган

уй-жойларга нисбатан уларни тасарруф этиш билан боғлиқ шартномаларни ўзлари тузмайдилар, улар шартноманинг тарафи сифатида иштирок эта олмайдилар.

Зеро, ўн тўрт ёшга тўлмаган шахс томонидан тузилган битим ўз-ўзидан ҳақиқий эмас деб ҳисобланади.

Қонунга мувофиқ, ўн тўрт ёшга етмаган вояга етмаган шахсларнинг номидан шартномаларни фақат ота-онаси, фарзандликка олувчилари ёки васийлари тузиши мумкин.

Оила қонунчилигига кўра ота-она ўз болаларига нисбатан тенг ҳуқуқ ва мажбуриятларга эгадирлар. Шу сабабли, ўн тўрт ёшга тўлмаган вояга етмаган фарзандларига тааллуқли битимларни тузишда ота-оналардан бирининг эмас, ҳар иккисининг ҳам розилиги талаб қилинади.

Ўн тўрт ёшга тўлмаган етим болалар ва ота-онасининг қарамоғидан маҳрум бўлган болаларга нисбатан уларнинг мулкӣ ва шахсий номулкӣ ҳуқуқлари ва қонуний манфаатларини ҳимоя қилиш мақсадида васийлик белгиланади. Бундай болалар номидан шартномалар уларнинг васийлари томонидан тузилади.

Уй-жойни тасарруф этиш билан боғлиқ шартномалар ўн тўрт ёшга тўлмаган шахснинг васийи томонидан тузилганда бундай ҳаракатларни амалга ошириш учун қатъий равишда васийлик ва ҳомийлик органларининг рухсати талаб этилади.

Васийликдаги ёки ҳомийликдаги шахс номидан ишончнома берилган тақдирда ҳам васийлик ва ҳомийлик органининг рухсати талаб этилади.

Васий ёки ҳомий томонидан васийлик ва ҳомийлик органининг рухсатисиз васийликдаги ёки ҳомийликдаги шахс номидан шартнома тузилганлиги факти аниқланганда, васийлик ва ҳомийлик органи васийликдаги ёки ҳомийликдаги шахснинг манфаатларини кўзлаб зудлик билан судга мурожаат қилиши шарт бўлиб, қонуннинг юқоридаги талабига риоя қилмаслик шартноманинг ҳақиқий эмаслигига олиб келиши мумкин.

Ота-оналик ҳуқуқи болалар манфаатларига зид тарзда амалга оширилиши мумкин эмас.

Шунингдек “Васийлик ва ҳомийлик тўғрисида”ги Қонун 32-моддаси 1-қисмининг 5-бандига кўра васий ва ҳомийлар ўз васийлигидаги ёки ҳомийлигидаги шахснинг ўзларига топширилган мол-мулкни асраб-авайлаши, мол-мулкнинг қиймати пасайишига йўл қўймаслиги ҳамда ундан фойда чиқаришга имкон туғдирмаслиги шарт.

Мазкур Қонун талабларидан келиб чиққан ҳолда “Нотариуслар томонидан нотариал ҳаракатларни амалга ошириш тартиби тўғрисида”ги Йўриқнома 39-бандининг 3-қисмига кўра васийликдаги шахс номидан ҳадя шартномаси тузишга йўл қўйилмайди.



Бу қоидалар ота-оналар (фарзандликка олувчилар) томонидан ўзларининг вояга етмаган болаларига васийлик, ҳомийлик қилувчилар сифатида тузиладиган битимларга ҳам тегишлидир.

Ҳада шартномасига кўра ашё (уй-жой) текинга мулк қилиб берилиши назарда тутилиши, бунинг оқибатида вояга етмаган болаларнинг мол-мулки йўқотилиши сабабли қонун ота-онанинг, васийнинг бундай битимни амалга ошириш ваколатини чеклайди.

Ўн тўрт ёшдан ўн саккиз ёшгача бўлган вояга етмаган шахсларга тегишли бўлган уй-жойларнинг олди-сотди шартномаларини тузиш тартиби.

Қонунга кўра ўн тўрт ёшдан ўн саккиз ёшгача бўлган вояга етмаганлар, ўзларига тегишли бўлган уй-жойларга нисбатан уларни тасарруф этиш билан боғлиқ шартномаларни ўзлари тузади, яъни, бевосита шартноманинг иштирокчиси сифатида қатнашади.

Фақат бундай шартномаларнинг қонунийлигини эътироф этиш учун зарурий шарт белгиланган бўлиб, шартномалар юқоридаги шахсларнинг ота-оналари, фарзандликка олувчилари ёки ҳомийларининг ёзма розилиги билан тузилиши лозим. Бундай шартномаларни тузишда ота-онани ҳар иккисининг розилиги талаб қилинади.

Бундай вояга етмаган шахс томонидан тузилган битим кейинчалик шахсининг ота-онаси, фарзандликка олувчилари ёки ҳомийси ёзма равишда маъқуллаганидан сўнг, у ҳам ҳақиқий ҳисобланади.

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 1999 йил 26 февралдаги 2240-сонли Фармони билан тасдиқланган "Ўзбекистон Республикасида паспорт тизими тўғрисида"ги Низомнинг 2-бандига кўра Ўзбекистон Республикаси фуқаросининг паспорти Ўзбекистон Республикаси фуқаролигини ва унинг эгаси шахсини тасдиқловчи асосий ҳужжатдир.

Ўзбекистон Республикасининг 16 ёшга тўлган барча фуқаролари Ўзбекистон Республикаси фуқароси паспортига эга бўлишлари шарт. Яъни мазкур Низом талабларига кўра паспорт фуқароларга 16 ёшга тўлиши билан берилади.

Уй-жойга оид шартномаларни тузишда ўн тўрт ёшдан ошган, лекин ўн олти ёшга тўлмаганлиги сабабли паспорт олмаган фуқаролар иштирок этганда нотариус томонидан ушбу фуқароларнинг айнан ўзи иштирок этаётганлигини аниқлаш зарурати туғилади, зеро, фуқаронинг туғилганлик ҳақидаги гувоҳномаси ушбу ҳолатни тўлиқ тасдиқлаш имконини бермайди.

Бунинг учун нотариус томонидан шартномада вояга етмаган шахс қатнашганда, фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органлари ёки хусусий уй-жой мулкдорлари ширкати томонидан ушбу вояга етмаган шахсининг расми елимлаб ёпиштирилган маълумотнома талаб этилади. Ушбу маълумотномадаги

расм ҳам фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органлари ёки хусусий уй-жой мулкдорлари ширкати муҳри билан тасдиқланади.

Муомалага лаёқатсиз ёки муомала лаёқати чекланган, бедарак йўқолган шахсларга тегишли бўлган уй-жойларга нисбатан олди-сотди шартномаларни тузишнинг хусусиятлари

Фуқаролик қонунчилиги муомалага лаёқатсиз ёки муомала лаёқати чекланган шахсларнинг ҳам мулкдор бўла олиш ҳуқуқларини эътироф этади. Бундай шахсларнинг ўзлари муомалага лаёқатсиз деб топилгунига ёки муомала лаёқати чеклангунига қадар мулкни қўлга киритган бўлишлари мумкин ва уларнинг муомалага лаёқатсиз деб топилиши ёки муомала лаёқатининг чекланиши ушбу мулкка нисбатан мулк ҳуқуқининг тугатилишига олиб келмайди.

Ушбу мақомдаги шахслар муомалага лаёқатсиз деб топилганидан кейин ёки муомала лаёқати чекланганидан кейин ҳам қонунда назарда тутилган асосларга кўра мулкни қўлга киритишлари мумкин (мерос олиш).

Қонун бундай шахсларнинг мулкдор бўлиши ҳуқуқини эътироф этсада, лекин мулк ҳуқуқининг субъекти сифатида ўз мулкни ўзлари томонидан тасарруф этиш ҳуқуқини истисно этади.

Зеро, муомалага лаёқатсиз ёки муомала лаёқати чекланган шахслар ўз мулкига нисбатан тузилган шартномаларнинг аҳамияти ва оқибатларини англамайди, бундай шартномаларнинг ушбу шахсларнинг хоҳиш-иродасига мос эканлигини эътироф этиш ҳамда уларнинг зиммасига шартномадан келиб чиқадиған мажбуриятларни бажаришни юклаш мумкин эмас.

Рухий касаллиги ёки ақли заифлиги сабабли муомалага лаёқатсиз деб топилган фуқаро томонидан тузилган битим ўз-ўзидан ҳақиқий эмас.

Спиртли ичимликларни ёки гиёҳванд воситаларни суиистеъмол қилиш оқибатида муомала лаёқати чекланган фуқаро томонидан ҳомийсининг розилигисиз тузилган битимни суд ҳақиқий эмас деб топиши мумкин.

Уй-жойга оид шартномавий муносабатларга киришаётган ҳар икки тарафнинг ҳуқуқларини ҳимоя қилиш мақсадида қонун:

- муомалага лаёқатсиз деб топилган шахс номидан битимларни унинг васийи томонидан;
- муомала лаёқати чекланган шахслар эса ҳомийининг розилиги билан амалга оширилишини белгилайди.

Муомалага лаёқатсиз шахс номидан уни васийининг битимларни тузиши унинг мазкур муносабатларда мутлақ ҳуқуққа эга эканлигини англабмайди.

Васийликдаги шахс номидан ҳада шартномаси тузишга йўл қўйилмаслиги ҳақидаги чекловлар муомалага лаёқатсиз шахс номидан уни васийининг битимларни тузишига нисбатан ҳам тадбиқ этилади.



Давлат ташкилотларига қарашли уй-жойларга оид олди-сотди шартномаларни тузиш

Амалдаги қонунчиликка мувофиқ, давлат мулкий муносабатларда мулк ҳуқуқининг субъекти сифатида иштирок этади ҳамда ушбу жараёнда ўз тасарруфидаги уй-жойларни фуқароларга сотади. “Нотариуслар томонидан нотариал ҳаракатларни амалга ошириш тартиби тўғрисида”ги Йўриқноманинг 77-бандига кўра бундай шартномаларни тасдиқлашда нотариал идорага уй-жойларни расмийлаштиришда талаб қилинадиган умумий ҳужжатлардан ташқари:

- давлат солиқ хизмати органининг маълумотномаси;
- Ўзбекистон Республикасининг Хусусийлаштирилган корхоналарга кўмаклашиш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитаси ёки унинг ҳудудий бошқармаларининг розилиги;
- баҳоловчи ташкилотнинг ҳисоботи тақдим этилади.

Қуриб битказилмаган уй-жойларга оид олди-сотди шартномаларни тузиш

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2006 йил 30 декабрдаги 272-сонли қарори билан тасдиқланган “Якка тартибдаги уй-жой қурилиши тўғрисида”ги Низомга кўра уй-жойни фойдаланишга қабул қилиш далолатномасини тасдиқлаш тўғрисида ҳокимнинг қарори қабул қилинганидан, мазкур қарор «Ергеодезкадастр» давлат қўмитасининг туман (шаҳар) ер тузиш ва кўчмас мулк кадастри давлат корхоналари томонидан белгиланган тартибда давлат рўйхатидан ўтказилгандан кейин якка тартибда қурилган уй-жойга мулкчилик ҳуқуқи пайдо бўлади.

Уй-жойларга нисбатан уларни бошқа шахсга ўтказиш билан боғлиқ битимларни мулк ҳуқуқи вужудга келганидан кейин амалга ошириш мумкин. Шу билан бирга, қонунчилик қурилиши тамомланмаган уй-жойга нисбатан шартномаларни тузишни ҳам назарда тутати ҳамда бундай шартномаларни тасдиқлаш учун қуйидаги ҳужжатлар талаб қилинади:

- қуриб битказилмаган уй ёки квартирани, уйнинг ёки квартиранинг бир қисмини бошқа шахсга ўтказишга рухсат бериш тўғрисидаги маҳаллий давлат ҳокимияти органининг қарори;
- уй ёки квартирани, уйнинг ёки квартиранинг бир қисмини ўзгартириш, қайта қуриш ёки бузишга маҳаллий давлат ҳокимияти органининг қарори;
- қурилиши тугалланган, аммо давлат комиссияси томонидан фойдаланишга қабул қилинмаган объектлар рўйхати;
- «Ергеодезкадастр» давлат қўмитаси ҳудудий бўлинмасининг маълумотномаси;
- давлат солиқ хизмати органининг маълумотномаси;
- ер участкасига бўлган ҳуқуқнинг давлат рўйхатидан ўтказилганлиги тўғрисидаги гувоҳнома.

Қурилиши тугалланмаган уй-жойни сотиб олган шахс мазкур қурилмага нисбатан ишлаб чиқилган ва тасдиқланган лойиҳа бўйича қурилиш ишларини давом эттириши ва тамомлаши лозим. Қурилиши тугалланмаган уй-жойнинг шартномага асосан бошқа шахснинг эгалигига ўтиши қурилиш ишлари бўйича муқаддам тасдиқланган лойиҳадан четга чиқиш ҳуқуқини бермайди.

Агарда қурилиши тугалланмаган уй-жойни сотиб олган шахс унинг қурилишини муқаддам тасдиқланган лойиҳани ўзгартирган ҳолда давом эттиришни истаса, бунга қурилишнинг ўзгартирилган лойиҳаси туман (шаҳар) архитектори билан келишилган ҳолда қайта тасдиқлаганидан кейин йўл қўйилади.

Уй-жойнинг олди-сотди шартномаларини ишончномалар орқали расмийлаштириш

Фуқаролик ҳуқуқий муносабатларининг мунтазам равишда ривожланиб бориши бундай муносабатларни амалга ошириш усуллари ҳамда иштирокчиларининг ҳуқуқларини ҳам такомиллаштириб боради.

Вакиллик шундай ривожланиш доирасида фуқаролик ҳуқуқий муносабат иштирокчиларининг ҳуқуқ ва мажбуриятларини вужудга келтириш имконини туғдириш орқали уларга қулайликлар яратиш ва уларнинг фаоллигини таъминлашга қаратилган муҳим ҳуқуқий институт ҳисобланади.

Вакиллик деб бир шахснинг иккинчи шахс номидан юридик ҳаракатларни амалга оширишига айтилади.

Вакилликнинг моҳияти шундаки, бунга асосланиб тузилган битимлар фақат ваколат берувчи учунгина муайян ҳуқуқ ва мажбуриятларни туғдиради, ўзгартиради ва бекор қилади. Вакилнинг ўзи эса битимлар юзасидан ҳеч қандай ҳуқуқ ва мажбуриятлар олмайди.

Фуқаролик муомаласида вакилликнинг энг кенг тарқалган тури уни ишончномага асосан амалга оширишдир.

Уй-жой олди-сотди шартномаларини ишончномага асосан ҳар икки тараф (сотувчи ёки сотиб олувчи) манфаатларида амалга ошириш кенг тарқалган амалиёт бўлиб, битимларни бундай тарзда амалга оширишда қуйидагиларга эътибор бериш лозим.

Ишончноманинг шакли. Қонунга кўра уй-жой олди-сотди шартномасини тузиш учун берилган ишончнома нотариал тасдиқланган бўлиши керак (Фуқаролик кодексининг 136, 138-моддаларида назарда тутилган ҳоллар бундан мустасно).

Ишончли вакилнинг ваколатлари. Фуқаролик кодекси 134-моддасининг 1-қисмига кўра ишончли вакил ўзига ишончнома билан берилган ваколатлар доирасида иш олиб боради.

Ушбу қоидадан келиб чиқиб, ишончномада вакилга шартнома предмети бўлган уй-жойнинг мулкдори томонидан айнан уй-жойни сотишга ваколат



берилганлигини аниқлаш лозим. Фуқаролик муомаласида кенг учрайдиган уй-жойдан фойдаланиш, унга нисбатан битимлар тузиш учун ҳужжатларни тўплаш ва бошқа мулк ҳуқуқини тасарруф этиш ваколатини истисно этувчи ишончномалар вакилга ишончнома орқали олди-сотди шартномасини тузиш ваколатини бермайди.

Ишончноманинг муддати. Ишончнома кўпи билан уч йил муддатга берилиши мумкин. Агар ишончномада муддат кўрсатилган бўлмаса, у берилган кундан бошлаб бир йил мобайнида ўз кучини сақлайди.

Ишончномада у берилган (расмийлаштирилган) кун кўрсатилмаган бўлса, у ҳақиқий эмас деб ҳисобланади.

Ишончноманинг амал қилиши бекор бўлмаганлигини текшириш. Ишончнома бир томонлама битим бўлганлиги сабабли уни берган шахс ишончномани бекор қилишда мутлақ ҳуқуқларга эга. Шу сабабли ишончноманинг ҳуқуқий кучда эканлигини аниқлаш лозим. "Нотариуслар томонидан нотариал ҳаракатларни амалга ошириш тартиби тўғрисида"ги Йўриқноманинг 356-бандига кўра бу нотариал тасдиқланган ишончноманинг бекор бўлган ёки бўлмаганлиги ҳақидаги маълумотни Тизим орқали текшириш йўли билан амалга оширилади.

Ишончли вакилнинг муомала лаёқати. Қонунга мувофиқ, ишончнома берган фуқаронинг муомалага лаёқатсиз ёки муомала лаёқати чекланган деб ҳисобланиши ишончномани амал қилишининг бекор бўлишига олиб келади. Шу сабабли амалга ошириладиган битимнинг қонунийлигини таъминлашда ишончли вакилнинг муомала лаёқатини текшириш муҳим аҳамият касб этади.

Ишончнома берган шахснинг мулк ҳуқуқи. Ишончнома тўғри расмийлаштирилган, унда ваколатлари тўғри ва тўлиқ кўрсатилган бўлиши мумкин, лекин ваколат берган шахснинг ўзи амалга ошириладиган олди-сотди шартномаси предмети бўлган уй-жойга нисбатан бундай битимни амалга оширишга ваколати бўлмаслиги мумкин.

Зеро, шахс фақат ўзи ваколатли бўлган юридик ҳаракатларни амалга оширишга бошқа шахсни вакил қилиши мумкин. Ишончномада кўрсатилган ваколатлар ваколат берувчининг ўзида бўлмаган ҳолатларда ишончнома ҳуқуқий кучга эга бўлмайди ва вакилнинг ваколатлари ҳақиқий ҳисобланмайди.

Таъкидлаш лозимки, ишончнома фақат ваколат берган шахснинг ҳуқуқларига тааллуқли бўлиб, умумий мулк бўлган уй-жойларга нисбатан олди-сотди шартномаларини тузишда қолган мулкдорларнинг иштироки умумий қоидаларга мувофиқ амалга оширилиши шарт.

Қонун талабларига мувофиқ расмийлаштирилган ишончнома асосида тузилган олди-сотди шартномаси уй-жойнинг бевосита мулкдори билан тузилган шартнома билан бир хил юридик кучга эга бўлади ва оқибатларни вужудга келтиради.

И Ш О Н Ч Н О М А

*Ўзбекистон Республикаси, Тошкент шаҳри Чилонзор тумани .Икки минг ўн еттинчи йил
йигирманчи август. Тошкент шаҳар Чилонзор тумани 1-мавзе 1-уйда жойлашган
Тошкент шаҳар Чилонзор тумани 1-сонли давлат нотариал идораси.*

Мен, Тошкент шаҳар Чилонзор тумани Е-мавзеси 9-уй, 2-хонадонга прописка қилинган 1981 йилда туғилган **OMANOV FAYOZ NURILLAYEVICH** /паспорт АА 0000034 Тошкент шаҳар ИИББ томонидан 05.05.2015 йилда берилган/ ушбу ишончнома билан Тошкент шаҳар Юнусобод тумани 5-даҳа 1-уй 1-хонадонга прописка қилинган 1983 йилда туғилган **KARABAYEV MOXIR XODJAQULOVICH** /паспорт АА 7000004 Навоий вилояти Кармана тумани ИИББ томонидан 23.10.2014 йилда берилган/ **Тошкент шаҳар Чилонзор тумани 9-мавзе 22-уй 22-хонадонни** ўзи истаган нарх ва шартлар асосида сотиши, ижарага, текин фойдаланишга бериши ҳамда менинг номимдан хонадонни сотиши, ижарага, текин фойдаланишга бериши учун керакли ҳужжат ва маълумотномаларни олиши, шунингдек ҳужжатлардан дубликатлар олишига ваколат бераман.

Унга ушбу ваколатни бажариш учун менинг номимдан барча ваколатли давлат ва бошқа корхоналарда, шу жумладан, Чилонзор туман ер тузиш ва кўчмас мулк кадастр хизматида ва коммунал ташкилотлар (газ, электр тармоғи, сувсоз, иссиқлик қуввати, телефон тармоғи, махсустрас, УЖМШ) ва ИИББ ХЧК ва ФРБда вакилим бўлиш, менинг номимдан ариза бериш, фуқароларни вақтинчалик ёки доимий рўйхатга қўйишига, менинг номимдан ариза бериш, коммунал ва бошқа тўловларни амалга ошириш, кадастр хизмати ва бошқа ташкилотларга керакли ҳужжатлар, уларнинг дубликатлари ва бошқа маълумотлар тақдим этиш ва олишга, менинг номимдан архивларда, нотариал идораларда вакилим бўлиш, олди-сотди, ижара, текин фойдаланиш шартномасини тузиш, ижара, текин фойдаланиш шартномаларини бекор қилиш (келишув шартномаларини тузиш), имзолаш, сотилган хонадоннинг пулини тўлиқ олиш, ижара пулини олиш, мен учун имзо қўйиш ҳамда ушбу топшириқ билан боғлиқ бўлган барча ҳаракатларни бажариш ҳуқуқини бераман.

Ишончнома **уч йил** муддатга сотиш, ижара ва текин фойдаланишга бериш ҳуқуқи билан берилди.

Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 141, 142-моддалари, Оила кодексининг 23-24-моддалари мазмуни нотариус томонидан тушунтирилди.

Ишончнома берувчи муомалага лаёқатлилигини, ҳеч кимнинг васийлигида ва ҳомийлигида турмаслигини, наркологик, алкоголь ва токсик ҳолатда эмаслигини, мажбуриятларни бажариш ва ўз ҳуқуқини ҳимоя қилиш лаёқатида эканлигини, ишончнома берувчи томонидан имзоланаётган ишончноманинг мазмунини ва мақсадини тушунишига ҳалақит бераётган хасталиклар билан касал эмаслигини нотариус ҳузурида тасдиқлади ва ўз хатти-ҳаракатини чегараловчи соғлиғида ўзгариш йўқлигини билдирди ҳамда ишончнома берувчини ушбу ишончномани имзолашга мажбурлаётган мажбуриятлар йўқлигини тасдиқлади.

Ишончноманинг мазмуни, аҳамияти менга тушунтирилди ва менинг мақсадимга мувофиқ келади.

Мен вакилимнинг ваколати ва ўзаро ҳисоб-китоб қилиш тартиби ҳақида вакилим билан келишиб олганман ва бу масалада ўртаимизда ҳеч қандай низо келиб чиқмаслигига қафолат бераман.

ИМЗО: _____



*Ўзбекистон Республикаси Тошкент шаҳри Чилонзор тумани.
Икки минг ўн еттинчи йил йигирманчи август.*

Ушбу ишончномани мен, Эргашев Валишер Алишерович, Тошкент шаҳар Чилонзор тумани 1-мавзе, 1-уйда жойлашган Тошкент шаҳар Чилонзор тумани 1-сонли давлат нотариал идорасининг нотариуси тасдиқладим.

Фуқаро **OMANOV FAYOZ NURILLAYEVICH** менинг ҳузуримда ишончномани имзолади.

Унинг шахси аниқланди ва муомалага лаёқатлилиги текширилди, нотариал ҳаракатни амалга ошириш даврида унинг муомалага лаёқатлилиги шубҳа туғдирмади, нотариал ҳаракатни амалга ошириш даврида унинг муомалага лаёқатсизлиги ҳақида нотариал идорада ҳеч қандай маълумот йўқ.

OMANOV FAYOZ NURILLAYEVICHнинг фуқаролик паспортидан кўринишича у никоҳда турмайди, нотариал идорада унинг никоҳда туриш ёки турмаслиги тўғрисида ҳеч қандай маълумотлар мавжуд эмас.

Нотариал ҳаракатларни рўйхатга олиш реестри № _____ -сон билан қайд қилинди.

7488,75 (етти минг тўрт юз саксон саккиз сўм етмиш беш тийин) миқдорида давлат божи учун тўлов ундирилди.

Тошкент шаҳар Чилонзор тумани
1-сонли давлат нотариал идораси
нотариуси В.А.ЭРГАШЕВ

2.2.3. ҲАДЯ ШАРТНОМАСИГА АСОСАН УЙ-ЖОЙНИ БОШҚА ШАХСГА ЎТКАЗИШНИНГ ХУСУСИЯТЛАРИ

Фуқаролик муомаласида уй-жойни бошқа шахсга ўтказишнинг олди-сотди шартномаларидан кейинги энг кўп тарқалган тури битимнинг ҳадя орқали амалга оширилишидир.

Уй-жойнинг ҳадяси шартномасини тузишни амалга оширишда белгиланган қонун талаблари, яъни шартномани тузиш ва уни нотариал тасдиқлаш тартиби уй-жойни бошқа шахсга ўтказишнинг умумий қоидалари билан деярли бир хил.

Олди-сотди шартномаларида бўлгани каби ҳадя шартномаси ҳам қатъий равишда ёзма шаклда тузилиши, нотариал тасдиқланиши, ҳадя қилувчи ҳадя предмети бўлган уй-жойга нисбатан мулкый ҳуқуқларга, муомала лаёқатига эга бўлиши лозим.

Ҳадя шартномасини тасдиқлашда нотариус томонидан уй-жойни бошқа шахсга ўтказишда амалга ошириладиган барча ҳаракатлар тўлиқ бажарилади. Шу сабабли мазкур шартнома юзасидан уни тузиш ва тасдиқлаш тартиби тўғрисида эмас, ҳадя шартномасининг уй-жойни ўзга шахсга ўтказишга оид бошқа шартномалардан фарқли хусусиятларини ифодалаш мақсадга мувофиқдир.

**Хонадонни ҳадя қилиш
ШАРТНОМАСИ**

Ўзбекистон Республикаси Тошкент шаҳри Чилонзор тумани. Икки минг ўн еттинчи йил олтинчи август. Тошкент шаҳар Чилонзор тумани 1-мавзе, 1-уйда жойлашган Тошкент шаҳар Чилонзор тумани 1-сонли давлат нотариал идораси нотариуси Эргашев Валишер Алишерович.

Биз, қуйида имзо қўювчилар: Тошкент шаҳри Мирзо Улуғбек тумани Гёте кўчаси 44-уй 2-хонадонга прописка қилинган 1977 йилда туғилган **XONNAZAROV BOTIR TOLPOVICH** паспорт АА 0400050, Тошкент шаҳар Мирзо Улуғбек тумани ИИБ томонидан 27.11.2012 йилда берилган, СТИР (ИНН) 473000695/ кейинчалик шартномадаги «Ҳадя қилувчи» ва Тошкент шаҳри Чилонзор тумани Чилонзор 5-мавзе 33-уй 33-хонадонда прописка қилинган 1985 йилда туғилган **XONNAZAROV UMID TOLPOVICH** /паспорт АА 0400024, Тошкент шаҳар Мирзо Улуғбек тумани ИИБ томонидан 21.11.2012 йилда берилган, СТИР (ИНН) 532900009/ кейинчалик шартномадаги «Ҳадя олувчи» билан қуйидагилар ҳақида ушбу шартномани туздик:

1. Мен, «Ҳадя қилувчи» **XONNAZAROV BOTIR TOLPOVICH** ўзимга тегишли бўлган Тошкент шаҳри Чилонзор тумани 8-мавзе 33-уй 33-хонадонни «Ҳадя олувчи» укам **XONNAZAROV UMID TOLPOVICH**га ҳадя қилдим.

2. Ҳадя қилинаётган хонадоннинг умумий фойдаланиш майдони 41,6 (қирқ бир бутун юздан олти) кв.метр, шундан 29,72 (йигирма тўққиз бутун юздан етмиш икки) кв.метр яшаш майдони, 2 /икки/та яшаш хонаси, 1 та ҳаммом, 1 та ҳожатхона, 1 та айвон, 1 та даҳлиз, 1 та ошхонадан иборат бўлиб, Тошкент шаҳар ер ресурслари ва давлат кадастри бошқармаси Чилонзор туман бўлимининг 04.08.2017 йилда берилган 5122-сонли маълумотномасида кўрсатилган.

3. Ҳадя қилинаётган хонадон «Ҳадя қилувчи» **XONNAZAROV BOTIR TOLPOVICH**га Тошкент шаҳар Чилонзор тумани 3-сонли давлат нотариал идораси нотариуси Б.Б.Камалова томонидан 2010 йил 30 сентябрь кунида реестр рақами 3444-сон билан қайд қилинган ОЛДИ-СОТДИ шартномаси ва 2010 йил 11 октябр кунида ТА 1557799-сонли Бинолар ва иншоотларга булган ҳуқуқнинг давлат рўйхатидан ўтказилганлиги тўғрисидаги гувоҳномасига асосан тегишли бўлиб, Тошкент шаҳар ер ресурслари ва давлат кадастри бошқармаси Чилонзор туман бўлими томонидан 44-сонли китобнинг 433-бетида 11.10.2010 йилда рўйхатга олинган.

4. Тошкент шаҳар ер ресурслари ва давлат кадастри бошқармаси Чилонзор туман бўлимининг маълумотномаси буйича ушбу хонадоннинг баҳоси – 2 844 440 сўм.

5. Мен, «Ҳадя олувчи» **XONNAZAROV UMID TOLPOVICH** ушбу шартномада кўрсатилган хонадонни «Ҳадя қилувчи» акам **XONNAZAROV BOTIR TOLPOVICH**дан миннатдорчилик билан ҲАДЯ сифатида қабул қилдим.

6. Мен, «Ҳадя олувчи» хонадонни ўзим бориб кўрдим ва унинг ҳолати юзасидан ҳеч қандай эътирозим йўқ.

7. Мен, **XONNAZAROV BOTIR TOLPOVICH** ушбу шартномада кўрсатилган хонадон юзасидан даъво қилувчилар йўқлигини ҳамда коммунал хизматлар ва телефон тармоғи абонент тўловлари, халқаро ва шаҳарлараро сўзлашув, иссиқ ва совуқ сув, табиий газ, электр энергияси ҳамда бошқа тўловлар юзасидан қарзларим йўқлигини билдираман. Мабодо мазкур тўловлар бўйича қарзлар бўлса, мен **XONNAZAROV UMID TOLPOVICH** уларни тўлашни ўз зиммамга оламан.

8. Ҳадя олувчи хонадоннинг таъмирланишини, унинг эксплуатациясини ҳамда хонадонга техник хизмат кўрсатиш билан боғлиқ ишларни бажаришни ўз зиммасига олади.

9. Ўзбекистон Республикаси Оила кодексининг 23, 24-моддаларига асосан хотинидан розилик аризаси олинди.

10. Ушбу шартномага қадар хонадон ҳеч кимга сотилмаган, гаровга қўйилмаган, бировга ўтказилиши тақиқланмаган ва низода бўлмаган.

12. Шартномани тузиш учун кетган харажатларни мен, «Ҳадя олувчи» тўладим.



13. Ўзбекистон Республикаси Уй-жой кодекси 9, 13, 24 ва 32-моддаларининг, Фуқаролик кодекси 502-510-моддаларининг мазмунини нотариус томонидан бизларга тушунтирилди ва маълум.

14. Уй-жой кодексининг 14, 15-моддаларига ва Тошкент шаҳар Чилонзор тумани "MAKSIM SERVIS KOMMUNAL" хусусий уй-жой мулкдорлари ширкати томонидан 27.07.2017 йилда берилган 111-сонли маълумотномага асосан ушбу ҳадя қилинаётган хонадон пропискида 1985 йилда туғилган Хонназаров Умид Толипович ва 1988 йилда туғилган Хонназарова Нигора Азимовналар туради ва улар яшаш ҳуқуқини сақлаб қолишади.

15. Ушбу шартнома беш нусхада тузилган ва ҳар бир нусхаси тенг юридик кучга эга. Шартноманинг бир нусхаси Тошкент шаҳар Чилонзор тумани 1-сонли давлат нотариал идорасида сақланади ва иккинчиси "Ҳадя қилувчи"га, қолган нусхалари "Ҳадя олувчи"га берилади.

16. Ушбу шартнома Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 504-моддасига асосан Тошкент шаҳар ер ресурслари ва давлат кадастри бошқармаси Чилонзор туман бўлимида қайд қилиниши лозим.

Маълумотномаларнинг тўғрилиги учун "Ҳадя этувчи" жавобгарликни ўз зиммасига олади.

Шартноманинг матни, мазмун-моҳияти нотариус томонидан тушунтирилди ва маълум.

Имзолар:

1. _____
2. _____

*Ўзбекистон Республикаси Тошкент шаҳар Чилонзор тумани.
Икки минг ўн еттинчи йил олтинчи август.*

Ушбу шартномани мен, Тошкент шаҳар Чилонзор тумани 1-мавзе 1-уйда жойлашган Тошкент шаҳар Чилонзор тумани 1-сонли давлат нотариал идораси нотариуси Эргашев Валишер Алишер ўғли томонларнинг эрки-иродасига биноан ва амалдаги қонунларга асосан тасдиқладим.

Шартномани томонлар менинг ҳузурида имзоладилар. Уларнинг шахслари аниқланди, муомалага лаёқатлилиги текширилди, яъни шахсий мулоқот давомида томонларнинг муомалага лаёқатлиликлари шубҳа туғдирмади, ушбу нотариал ҳаракатни амалга ошириш даврида нотариал идорада томонларнинг муомалага лаёқатсизликлари ҳақида ҳеч қандай маълумот йўқ.

Шунингдек ҳадя қилинаётган хонадоннинг **XONNAZAROV BOTIR TOLIPOVICH**га тегишлилиги текширилди.

Ушбу шартнома Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 504-моддасига асосан Тошкент шаҳар ер ресурслари ва давлат кадастри бошқармаси Чилонзор туман бўлимида қайд қилиниши лозим.

Нотариал ҳаракатларни рўйхатга олиш реестри _____ сон билан қайд қилинди.

22257 (йигирма икки минг икки юз эллик етти) сўм миқдорида давлат божини учун ва 14977,50 (ун тўрт минг туққиз юз еттиш етти сўм эллик тийин) миқдорида таққик текширилганлик учун тўлов ундирилди.

Тошкент шаҳар Чилонзор тумани
1-сонли давлат нотариал идораси
нотариуси

В.А. ЭРГАШЕВ

Ҳада шартномасининг энг асосий белгиси ашёни текинга мулк қилиб беришдир. Яъни мазкур шартномага кўра уй-жой бошқа шахс (ҳада олувчи)-нинг эгалигига ҳеч қандай тўловларсиз ва бошқа муқобил мажбуриятларсиз ўтказилади.

Ҳада шартномасида олди-сотди шартномаси учун мажбурий элемент бўлган “шартноманинг баҳоси” мавжуд бўлмайди.

Уй-жойни ҳада қилганлик учун ҳада қилиш оқибатда ҳада қилувчига муайян муқобил ҳуқуқни берса ёки бошқа муқобил мажбурият юзага келса, шартнома ҳада деб тан олинмайди. Яъни, ҳада шартномаси нафақат уй-жой учун тўловларнинг мавжуд бўлмаслиги, бошқа ҳар қандай муқобил мажбуриятлар билан боғлиқ бўлмаслигида ифодаланади.



Ҳада шартномаси мутлақо беғараз бўлиши лозим.

Ҳада бир томонлама шартнома бўлиб, ёзма равишда тузилган ҳада шартномаси (олди-сотди шартномасидан фарқли тарзда) нотариал тасдиқлангунига қадар ҳада қилувчида ҳеч қандай мажбуриятлар юзага келмайди.

Олди-сотди шартномаси эса икки томонлама шартнома бўлганлиги сабабли уни бажаришга киришиш (закалат бериш, мажбуриятларни тўла ёки қисман бажариш) шартнома нотариал расмийлаштирилгунига қадар ҳам икки томонлама мажбуриятларни юзага келтиради.

Кўчмас мулкка нисбатан тузилган шартномаларнинг бажарилганлиги шартнома предмети (уй-жойни) топшириш билан бажарилган ҳисобланади.

Икки томонлама мажбурият белгиловчи бошқа битимлардан фарқли равишда, ҳада шартномаси бўйича, агар шартнома тузилгандан сўнг ҳада қилувчининг моддий аҳволи жиддий ёмонлашган бўлса, у келажакда ҳада олувчига ашёни ёки мулк ҳуқуқини бериш ё бўлмаса, уни мулкый мажбуриятдан озод этиш бўйича ваъда қилинган шартномани бажаришдан бош тортишга ҳақли.

Қонунда ҳада шартномасини бекор қилишнинг бошқа шартномалардан фарқли ва ўзига хос жиҳатлари белгиланган.

Фуқаролик кодексининг 507-моддасига кўра ҳада олувчи ҳада қилувчининг, унинг оила аъзолари ёки яқин қариндошларининг ҳаёти ёки соғлиғига қарши атайлаб жиноят содир қилган ҳолларда ҳада бекор қилишга суд тартибида йўл қўйилади.

Ҳада олувчи ҳада қилувчини қасддан ўлдирган тақдирда ҳада қилувчининг ворислари судда ҳада бекор қилишни талаб этиш ҳуқуқига эга.



Ўз навбатида ҳада олувчи ўзига ҳада топширилгунга қадар истаган вақтида уни рад этишга ҳақли. Бундай ҳолда ҳада шартномаси бекор қилинган ҳисобланади.

Агар ҳада шартномаси ёзма шаклда тузилган бўлса, ҳада яни рад этиш ҳам ёзма шаклда амалга оширилиши керак. Агар ҳада шартномаси рўйхатдан ўтказилган бўлса, ҳада яни қабул қилишни рад этиш ҳам давлат рўйхатидан ўтказилиши лозим.

Фуқаролик муомаласида уй-жойни ҳада қилиш одатда ҳада қилувчининг қариндошлари ва бошқа ўзаро яқин шахслари ўртасида амалга оширилади.

Ҳада шартномасини бажаришдан бош тортиш ва уни бекор қилишнинг фақат мазкур шартномага хос хусусиятлари уй-жойни битимларга асосан эгаллаш билан боғлиқ муносабатларга киришадиган шахслар ўртасида ҳақиқатдан ҳам ҳада муносабатлари бўлган тақдирдагина бундай шартномани тузишлари лозимлигидадир.



СУД АМАЛИЁТИ

Ҳада шартномаси текинга тузилиши, яъни беғараз бўлиши керак. Ашёни ҳада қилганлик ҳада қилувчига ҳада олувчидан муайян мажбуриятларни бажаришни талаб қилиш ҳуқуқини бермайди ҳамда бундай мажбуриятларни бажармаганлик ҳада шартномасини ҳақиқий эмас деб топишга асос бўлмайди.

Даъвогар У.Қосимова судга жавобгарлар Ш.Қосимов, М.Абдурахмонова ва нотариал идорага нисбатан ҳада шартномасини ҳақиқий эмас деб топиш ва уйдан кўчириш ҳақида даъво аризаси билан мурожаат қилган.

Даъво аризасида низоли хонадон мерос мулки бўлганлиги, суднинг қарори билан меросхўрларнинг 1/12 улушларда мулк ҳуқуқи белгиланганлиги, бошқа меросхўрлар ўз улушларидан воз кечганидан кейин унинг улуши низоли хонадоннинг 7/12 қисмини ташкил этганлиги, жавобгар Ш.Қосимов билан муносабатлари ҳар доим ҳам яхши бўлмаганлиги, тез-тез уруш жанжаллар бўлиб турганлиги, 2014 йилдан жавобгар унга ўз улушини ҳада қилишни сўрай бошлаганлиги ва эвазига унга бўлган муносабатини ўзгартириши, ёрдам бериши ва ғамхўрлик қилишини айтганлиги учун ўз улушини жавобгарга ҳада қилганлигини, бироқ ҳада шартномаси тузилганидан кейин у билан яна қўпол муносабатда бўла бошлаганлигини, сабабсиз жанжал қилиб, қўл кўтарганлигини, уйдан кўчириб чиқариш учун электр таъминотини ҳам узиб қўйганлигини, ҳада шартномасини тузиш вақтида ҳуқуқ ва мажбуриятлари, ҳуқуқий оқибатлари тўғрисида нотўғри тасаввурга эга бўлганлигини маълум қилиб, шартномани ҳақиқий эмас деб топишни сўраган.

Суд муҳокамаси жараёнида жавобгарлар даъво талабларини тан олмасдан, ҳада шартномаси қонун талабларига мувофиқ амалга оширилганлигини, даъвогарнинг низоли хонадонда яшашига ҳеч ким тўсқинлик қилмаётганлигини маълум қилишган.

Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодекси 502-моддасининг 1-қисмига кўра, ҳада шартномасига мувофиқ бир тараф (ҳада қилувчи) бошқа тараф (ҳада олувчи)га ашёни текинга мулк қилиб беради ёки бериш мажбуриятини олади ёхуд унга ўзига ёки учинчи шахсга нисбатан мулк ҳуқуқи (талаби)ни беради ё бериш мажбуриятини

олади, ёхуд уни ўзи ёки учинчи шахс олдидаги мулкый мажбуриятдан озод қилади ёинки озод қилиш мажбуриятини олади.

Фуқаролик кодексининг 122-моддасига кўра жиддий аҳамиятга эга бўлган янглишиш таъсирида тузилган битим янглишиш таъсирида ҳаракат қилган тарафнинг даъвоси бўйича суд томонидан ҳақиқий эмас деб топилиши мумкин.

Битимнинг табиати, уни нарсасининг ўз вазифаси бўйича фойдаланиш имкониятини анча пасайтирадиган ўхшашлиги ёки сифати ҳақида янглишиш жиддий аҳамиятга эгадир.

Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 2006 йил 22 декабрдаги “Суд амалиётида битимларни тартибга солувчи қонунчилик нормаларини татбиқ қилишда вужудга келадиган айрим масалалар тўғрисида”ги 17-сонли қарорининг 10-бандига кўра, янглишиш таъсирида тузилган битим деб, битим юзасидан келиб чикувчи тарафларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари тўғрисида нотўғри тасаввурга эга бўлиш, яъни тарафларнинг ҳақиқий хоҳиш-иродасини акс эттирмасдан, битим тузилган вақтда тарафлар томонидан назарда тутилмаган ҳуқуқий оқибатларга олиб келган битим тушунилади. Янглишиш ҳар хил ҳолатларда кўриниши мумкин, масалан, музокара вақтида тарафлар бир-бирларини тушунмаганликлари, қонунларни нотўғри талқин қилганликлари, битимнинг ҳақиқий оқибатларини нотўғри тасаввур этганликлари ва бошқалар. Шу билан бирга қонунни билмаслик битимнинг ушбу асос билан ҳақиқий эмаслигини келтириб чиқармайди.

Ўз даъво талабларида У.Қосимова жавобгар Ш.Қосимов уни ўз улушини ҳады қилишга у ҳақида ғамхўрлик қилишни ваъда қилгани ҳолда кўндирганлигини, шу билан бирга ҳады шартномасини расмийлаштиришда нотариал идорада шартноманинг матни, унда белгиланган ҳуқуқ ва мажбуриятлар билан мустақил танишганлигини маълум қилган. Бундан кўринадики, У.Қосимова қандай турдаги шартномани расмийлаштираётганлигини тушунган.

Суднинг ҳал қилув қарори билан ҳады шартномасини ҳақиқий эмас деб топиш ва уйдан кўчириш ҳақидаги даъво талабларини қаноатлантириш рад қилинган.

ШАРҲ: Фуқаролик қонунчилигида битимларни ҳақиқий эмас деб топишнинг асослари қатъий бўлиб, уни кенгайтириб талқин қилиш мумкин эмас.

Ҳады шартномаси ўз табиатига кўра ашёни текинга, ҳады олувчининг зиммасига ҳеч қандай муқобил мажбуриятларни юкламасдан туриб топириши шартномаси бўлиб, беғараз бўлиши, келгусида ҳады олувчи ўз ҳаракатларида ёки хулқида ҳады қилувчига нисбатан муайян ҳаракатларни содир этиши лозимлигини назарда тутмаслиги керак.

Мазкур ҳолатда ҳады қилувчи ўзи амалга ошираётган битимни яхши англаган, ўз улушининг ҳады этилаётганлигини тушунган, фақат ҳады амалга оширилганидан кейин унга нисбатан муносабат ўзгарганлиги, қутилган ғамхўрлик ва парвариш бўлмаганлиги сабабли битимни ҳақиқий эмас деб топиб, ўз улушини қайтаришни талаб қилмоқда. Бироқ қонунга мувофиқ, бу ҳолат ҳады шартномасини ҳақиқий эмас деб топишга асос бўлиши мумкин эмас.

Шу сабабли суд даъво талабларини рад этиш ҳақида хулосага келган

Зеро, ҳақиқатда тарафлар ўртасида олди-сотди муносабатлари бўлгани ҳолда, битимнинг ҳады шартномаси сифатида расмийлаштирилиши



тарафлар ўртасида низо келиб чиққан тақдирда ҳуқуқи бузилган тарафнинг манфаатларини ҳимоя қилишни истисно этади.

Хусусан, ҳақиқатда олди-сотди муносабати бўлгани ҳолда ҳадя шартномасининг тузилиши уй-жой мулкдорини уни эгаллаган шахсдан ҳақ олиш ҳуқуқидан (ихтиёрий амалга оширишдан бош тортганда) маҳрум бўлади.

Ёки аксинча, аслида мулкни сотган, лекин шартномага кўра ҳадя қилувчи мақомида бўлган шахсда унинг моддий аҳволи жиддий ёмонлашганда мазкур шартномани бекор қилиш бўйича қонунда белгиланган асослар мавжуд бўлади.

Фуқаролик қонунчилиги, агар битим бошқа битимни ниқоблаш мақсадида тузилган бўлса (кўзбўямачилик битими), тарафлар ҳақиқатда назарда тутган битимга доир қоидалар қўлланилишини назарда тутди.

Бироқ тарафлар ҳақиқатда олди-сотди муносабатларини амалга оширган, лекин ҳадя шартномаси сифатида расмийлаштирган битимни ҳақиқий эмас деб топиш ҳамда тарафлар ҳақиқатда назарда тутган битимга доир қоидаларни қўллаш учун ҳуқуқи бузилган тарафда буни исботловчи мақбул далиллар (олди-сотди шартномаси бўйича ёзма келишувни тасдиқловчи) мавжуд бўлиши лозим.

Савол

Акам менга бундан икки йил аввал ҳозир яшаб келаётган хонадонни ҳадя қилиб берган эди. Ҳозирда ўғлига машина олиб бериш учун хонадонни ҳадя қилганлик эвазига мендан пул сўради, лекин у сўраган пулни бера олганим йўқ. Чунки соғлигим ёмонлашганлиги сабабли ишаламаяпман.

Пул беролмаганимдан кейин акам уйни қайтариб олмоқчи эканлигини эшитдим. Ҳақиқатдан ҳам ушбу ҳолатда акам ҳадя шартномасини бекор қилиб, уйни мендан қайтариб олиши мумкинми?

Жавоб

Ҳадя шартномаси тузиш вақтида Сизнинг муқобил мажбуриятни бажаришингизни белгиланиши мумкин эмас. Яъни ҳадя қилинган хонадон эвазига келгусида Сизнинг муайян маблағ ёки мулк беришингиз ҳақидаги келишув бўлмаслиги лозим.

Сиз кўрсатган ҳолат ҳадя шартномасини бекор қилишнинг қонунда белгиланган асосларига мос эмас. Шу сабабли акангиз айнан шу асос билан ҳадя шартномасини бекор қилиш ва хонадонни қайтариб олишда қонуний асосларга эга эмас ва унинг бундай талаби суд томонидан рад қилинади.

Шу сабабли, уй-жойга нисбатан уни эгаллашга қаратилган битимни ҳадя шартномаси сифатида расмийлаштиришда тарафлар мазкур шартноманинг моҳияти ва оқибатини тўғри англашлари, ўрталарида ҳақиқатдан ҳам ҳадя муносабатлари бўлган тақдирдагина шартномани ҳадя сифатида расмийлаштиришлари мақсадга мувофиқдир.

2.2.4. ШАРТНОМАЛАРНИ НОТАРИАЛ ТАСДИҚЛАГАНЛИК УЧУН ДАВЛАТ БОЖИ СТАВКАЛАРИ

Нотариуслар томонидан юридик шахслар ўртасида, жисмоний шахслар ўртасида, юридик ва жисмоний шахслар ўртасида уй-жойга оид шартномаларни тасдиқлаганлик учун бож Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 1994 йил 3 ноябрдаги 533-сонли “Давлат божи ставкалари ҳақида”ги қарори билан тасдиқланган давлат божи ставкаларига мувофиқ ундирилади.

Нотариуслар томонидан уй-жойга оид шартномаларни тасдиқлаганлик учун давлат божи ставкалари

Квартиралар (квартираларнинг бир қисми), шу жумладан хусусийлаштирилган квартиралар (квартираларнинг бир қисми), дала ҳовлилар, гаражлар, бошқа бинолар, иншоотлар ва иморатларнинг олди-сотди, алмаштириш, рента олиш, умрбод таъминлаш шарти билан бошқаларга бериш ва ҳада қилиш шартномаларини тасдиқлаганлик учун (Тошкент шаҳри ва Тошкент вилоятида янги қурилган кўчмас мол-мулкни олди-сотди шартномалари бундан мустасно)

Тошкент шаҳри ва Тошкент вилоятида янги қурилган кўчмас мол-мулкни олди-сотди шартномаларини тасдиқлаганлик учун

Ўзбекистон Республикасида доимий яшовчи ва республиканинг бошқа минтақаларида доимий пропискага эга бўлган жисмоний шахслар томонидан қиймати энг кам ойлик иш ҳақининг 2500 бараваридан кам бўлмаган миқдорда кўчмас мол-мулк сотиб олинганда

шартнома
суммасининг 5 фоизи
миқдорда

мулкдорнинг хотинига (эрига), унинг ва хотинининг (эрининг) ота-оналарига, болаларига, набираларига, бувиларига, буваларига, туғилган ака-укалари ва опа-сингилларига тасдиқлаганлик учун

энг кам ойлик
иш ҳақининг
0,5 фоизи
миқдорда

Тошкент шаҳри ва Тошкент вилоятига бошқа давлатлардан келган ва Ўзбекистон Республикасида яшаш гувоҳномасига эга бўлган чет эл фуқаролари ва фуқаролиги бўлмаган шахслар томонидан шартнома тузилган санадаги Ўзбекистон Республикаси Марказий банки курси бўйича қиймати 150 минг АҚШ доллардан кам бўлмаган миқдорда янги қурилган кўчмас мол-мулкни сотиб олинганда

шартнома
суммасининг
10 фоизи
миқдорда

бошқа жисмоний ва юридик шахсларга тасдиқлаганлик учун

энг кам ойлик
иш ҳақининг
1 фоизи
миқдорда

хусусийлаштирилган квартиралар (квартираларнинг бир қисми), уйлар (уйларнинг бир қисми) ким ошди савдоси орқали сотилганда шартномаларни тасдиқлаганлик учун

энг кам ойлик
иш ҳақининг
2 фоизи
миқдорда

Юқоридаги иккита бандга мувофиқ давлат божи тўлаб сотиб олинган мол-мулкни харид қилинган кундан бошлаб 3 йил мобайнида олди-сотди, алмаштириш ва ҳада қилиш шартномаларини тасдиқлаганлик учун энг кам ойлик иш ҳақининг 400 баравари миқдорда давлат божи ундирилади.

Изоҳ. Уй-жойлар (уйларнинг бир қисми), квартиралар (квартираларнинг бир қисми) ва дала ҳовлилар учун ставка турар жой майдонидан келиб чиқиб ҳисоблаб чиқилади. Гаражлар, бошқа бинолар, иншоотлар ва иморатлар учун ставка умумий майдондан келиб чиқиб ҳисоблаб чиқилади.

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 1994 йил 3 ноябрдаги 533-сон қарори билан тасдиқланган давлат божи ставкалари (4-банди)



2.2.5. ЯККА ТАРТИБДА УЙ-ЖОЙ ҚУРИШ АСОСИДА МУЛК ҲУҚУҚИНИНГ ВУЖУДГА КЕЛИШИ

Уй-жойни мулк ҳуқуқи асосида эгаллашнинг фуқаролик муомаласида битимлардан кейин энг кўп тарқалган тури уни якка тартибда уй-жой қуриш асосида қўлга киритишдир.

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2006 йил 30 декабрдаги 272-сонли қарори билан тасдиқланган “Якка тартибдаги уй-жой қурилиши тўғрисида”ги Низомга мувофиқ якка тартибдаги уй-жой – бир ер участкасида жойлашган, доимий яшаш, дам олиш ва шахсий хўжаликни юритишга мўлжалланган ёрдамчи-хўжалик иморатлари ва ҳовлидаги иншоотлар тегишли бўлган бир ёки бир неча турар жой иморатидир.

Ўзбекистон Республикасининг ҳар бир фуқароси ўзининг ва оиласининг эҳтиёжлари учун қонун ҳужжатларига ва юқоридаги Низомга риоя қилган ҳолда зарур ёрдамчи-хўжалик иморатлари ва ҳовлидаги иншоотлар билан бирга хусусий мулк ҳуқуқи асосида уй-жой қуриш ҳуқуқига ҳам эгадир.

Якка тартибда уй-жой қуришнинг энг муҳим шарт қурилиш ишларининг қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда қурилиш мақсадлари учун ажратилган ер участкасида амалга оширилишидир. Ажратиладиган участка доирасида якка тартибда уй қурувчилар учун уйнинг майдони чегараланмайди.

Шаҳарсозлик фаолияти алоҳида тартибга соладиган ҳудудларда уйнинг неча қават эканлиги аҳоли пунктларининг тасдиқланган бош режаларига мувофиқ туманлар (шаҳарлар) архитектура ва қурилиш органлари томонидан белгиланади ва улар билан келишилади.

Якка тартибдаги уй-жой қурилиши учун ер участкаларининг ажратилиши

“Якка тартибдаги уй-жой қурилиши тўғрисида”ги Низомнинг 2-бобида кўра якка тартибда уй-жой қуриш учун ер участкаси туманлар (шаҳарлар) ҳокимлари томонидан қишлоқ хўжалиги ва ўрмон хўжалиги таркибига кирмайдиган ерлардан белгиланган тартибда фақат Ўзбекистон Республикаси фуқароларига бир оилга 0,06 гектаргача мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш учун берилади.

Якка тартибдаги уй-жой қурилиши учун 0,04 гектаргача ер участкаларига мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи белгиланган тартибда кимовшди савдосида сотилади.

Якка тартибда уй-жой қуриш учун ер участкаси олишга ариза туман (шаҳар) ҳокимлигига берилади.

Мазкур ариза туман (шаҳар) ҳокими бошчилик қиладиган, ер участкалари бериш (реализация қилиш) масалаларини кўриб чиқиш бўйича доимий ишлайдиган комиссия томонидан кўриб чиқилади.

Уқоридаги Низомга мувофиқ, ер участкалари биринчи навбатда:

- ер давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши муносабати билан уйлари бузилаётган фуқароларга;

- иккинчи жаҳон уруши ногиронлари ва қатнашчиларига;

- байналмилал жангчиларга;

- ҳалок бўлган ҳарбий хизматчилар ва уларга тенглаштирилган шахсларнинг оилаларига;

- меҳнат фахрийларига;

- ўзлари эгаллаб турган давлат турар жой фондининг турар жойларини шаҳар ва туман ҳокимликларига бераётган фуқароларга берилади.

Туман (шаҳар) ҳокими комиссия ер участкаси беришнинг мақсадга мувофиқлиги ҳақида ижобий хулосага келган тақдирда 10 кун муддатда якка тартибда уй-жой қуриш учун ер участкаси бериш тўғрисида қарор қабул қилади.

Фуқароларга белгиланган тартибда кимошди савдосида ер участкасига мерос қилиб қолдирадиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқини сотишда комиссиянинг қарори талаб қилинмайди.

Ер участкасига мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи кимошди асосида сотилганда туман (шаҳар) ҳокими кимошди ғолибига ушбу ҳуқуқ сотиб олинганлиги тўғрисидаги давлат ордерини беради.

Якка тартибда уй-жой қуриш учун ер участкасини ажратиш жараёни ер участкаси чегараларини натурада чиқаришни амалга ошириш билан якунланади.

Ер участкаси ажратилганидан кейин якка тартибда уй-жой қуришнинг навбатдаги муҳим босқичи уй-жой қурилишининг лойиҳа ҳужжатларини ишлаб чиқиш, тасдиқлаш ва қурилиш ишларини бажариш ҳуқуқига рухсат олишдир.

Уй-жой қурилишига оид лойиҳа қуйидагиларни ўз ичига олади:

- ер ости ва ер усти муҳандислик коммуникациялари акс эттирилган ер участкаси режаси;

- уй-жойнинг пойдеворлари, ертўлалари, қаватлари, кесимлари ва фасадлари режалари;

- смета-молия ҳисоб-китоби (кредит олишга эҳтиёж бўлганда).

Уй-жой қурилишига якка тартибдаги ёки намунавий лойиҳа уй-жой қуриш бўйича қурилиш ишларини бошлаш учун асос ҳисобланади.

Якка тартибдаги уй-жой қурилиши:

- пудрат усули билан;

- ҳўжалик усули билан (қурувчиларнинг ўз кучи билан) амалга оширилиши мумкин.

Уй-жой, ёрдамчи-ҳўжалик иморатлари ва ҳовлидаги иншоотлар қурилиши шаҳарсозлик нормалари ва қоидаларига риоя қилинган ҳолда амалга оширилиши керак.



Бир ер участкасида икки ёки ундан ортиқ оилага тегишли бўлган бир нечта уй-жой қурилишига йўл қўйилади.

Фуқаролар ўзларига тегишли бўлган уй-жойларни бузиб, янгидан қуришда ҳам лойиҳа ҳужжатларини ишлаб чиқиш, тасдиқлаш ва қурилиш ишларини бажариш ҳуқуқига рухсат олиш билан боғлиқ талабларни бажаришлари лозим.

Якка тартибда қурилган уй-жойни қабул қилиш ва давлат рўйхатидан ўтказиш.

“Якка тартибдаги уй-жой қурилиши тўғрисида”ги Низомнинг 28-бандига кўра уй-жой қурилиши тугаллангандан кейин қурувчи туман (шаҳар) ҳоқими томонидан уй-жойни фойдаланишга қабул қилиш юзасидан ташкил этиладиган қабул қилиш комиссиясига мурожаат қилади.

Қабул қилиш комиссияси жойнинг ўзига бориб қурилиши тугалланган уй-жойни фойдаланишга қабул қилиш далолатномасини тузади.

Шундан сўнг “Ергеодезкадастр” давлат қўмитасининг туман (шаҳар) ер тузиш ва кўчмас мулк кадастри давлат корхонаси 10 кун муддатда янгидан қурилган (реконструкция қилинган) уй-жойни техник хатловдан ўтказиш ҳамда туманлар (шаҳарлар) архитектура ва қурилиш органлари билан келишув бўйича уй-жойни фойдаланишга қабул қилиш далолатномасини тасдиқлаш тўғрисида ҳокимнинг қарори лойиҳасини киритади.

Тўлиқ қурилиши тамомланмаган уйнинг бир қисмини фойдаланишга қабул қилиш.

Уй-жойлар қурувчининг ўз кучи билан қурилган ҳолларда битта (иккита) турар жой хонаси, ошхона, ҳожатхона, уй фасадининг ташқи беағи қурилиши тамом бўлгандан, лойиҳага мувофиқ уй муҳандислик коммуникациялари билан таъминлангандан кейин алоҳида ёрдамчи-хўжалик иморатлари ва ҳовлидаги иншоотларсиз ва ҳудудни ободонлаштирмасдан уйнинг бир қисмини фойдаланишга қабул қилишга йўл қўйилади.

Туман (шаҳар) ҳокимининг қарори тегишли қарор лойиҳаси киритилгандан кейин икки кундан кечикмай қабул қилинади.

Ҳокимнинг қарорига мувофиқ уй қурувчига уй дафтари берилади.

Якка тартибда қурилган уй-жойга мулк ҳуқуқининг вужудга келиши.

Уй-жойга мулкчилик ҳуқуқи «Ергеодезкадастр» давлат қўмитасининг туман (шаҳар) ер тузиш ва кўчмас мулк кадастри давлат корхоналари томонидан белгиланган тартибда давлат рўйхатидан ўтказилгандан кейин пайдо бўлади.

Қайд этиш лозимки, Ўзбекистон Республикаси Оила кодексининг 23-моддасига кўра никоҳ вақтида, яъни биргаликдаги турмуш даврида эр-хотин томонидан қурилган ёки қонунда белгиланган асослар билан қўлга киритилган уй, бу уйни қуриш учун ер участкаси улардан қайси бирига ажратиб берилганлигидан, уйни мулк қилиб олиш тўғрисидаги шартномада улардан қайси бирининг номи кўрсатилганлигидан ва уй кимнинг номига

рўйхатдан ўтказилганлигидан қатъи назар, уларнинг умумий биргаликдаги мулк ҳисобланади.

Суд амалиётидан келиб чиққан ҳолда фуқаролик муомаласида нисбатан кўп учрайдиган уй қурилишидаги иштирокка асосланган мулк ҳуқуқини эътироф этишга оид муносабатларнинг ҳуқуқий ҳолатига тўхталиш лозим.

Амалиётда уй-жойнинг қурувчилари ўртасида уйнинг бир қисмига нисбатан уй қурилишидаги иштирокка асосланган мулк ҳуқуқини эътироф этиш бўйича низолар учрайди. Бироқ қайд этиш лозимки, уй қуришда иморат солувчига ёт шахсларнинг иштирок этганлиги қурилган уйнинг бир қисмига нисбатан уларнинг мулк ҳуқуқини эътироф этиш учун асос бўла олмайди.

Яъни якка тартибда уй-жой қурилишида маблағи, қурилиш материаллари ёки меҳнат кучи билан иштирок этган шахслар бундай асос билан уй-жойнинг бир қисмига мулкдор бўла олмайдилар.

Айрим ҳолларда, судлар ишнинг барча ҳолатларини инобатга олиб, мазкур шахсларга уйнинг бир қисмига нисбатан мулк ҳуқуқини эътироф этиши мумкин. Бунда тарафларнинг ўзаро ҳақиқий муносабатлари синчковлик билан текширилиши, уй қурилишида уйнинг бир қисмига нисбатан мулк ҳуқуқи бор деб эътироф этилишига даъвогарлик қилаётган шахслар иштирокида амалга оширилганлигининг сабаблари, тарафлар ўртасида уйга нисбатан умумий мулкнинг вужудга келиши тўғрисида келишув бўлган-бўлмаганлиги аниқланиши зарур.

Шунингдек, иморат солувчига унинг оила аъзолари ёки қариндошларининг уй қуришда ёрдам берганлиги фактининг ўзи уларнинг уйнинг бир қисмига бўлган мулк ҳуқуқини суд тартибида эътироф этишга асос бўла олмайди.

Бундай даъво ана шу шахслар билан иморат солувчи ўртасида уйга нисбатан умумий мулкнинг вужудга келиши тўғрисида келишув бўлган ҳамда улар (шахслар) айни ана шу мақсадда уй қурилишига ўз меҳнат ва маблағларини қўшган ҳоллардагина суд томонидан қаноатлантирилиши мумкин. Бундай келишув эса фуқаролик қонунчилиги нормаларига кўра ёзма равишда тузилган бўлиши керак.

Шу сабабли, якка тартибда уй-жой қуришда иштирокчиликдан келгусида умумий биргаликдаги ёки улушли мулк ҳуқуқи вужудга келиши назарда тутилса, бундай муносабатлар тўғрисидаги келишув тегишли тартибда (ёзма равишда) расмийлаштирилиши лозим.

Ўзбошимчалик билан иморат қуриш оқибатлари

Қонун ҳужжатларига кўра белгиланган тартибда қурилиш мақсадлари учун ажратилмаган ер участкаларида, шунингдек иморат қуриш учун зарур рухсатнома олмасдан ёки архитектура ва қурилиш нормалари ҳамда қоидаларини жиддий бузган ҳолда қурилган уй-жой, бошқа бино, иншоот ёки ўзга кўчмас мулк ўзбошимчалик билан қурилган иморат ҳисобланади.



Савол

Маҳалламиз ҳудудда жойлашган ташландиқ ер майдонини тозалаб, ободонлаштириб, бир қисмига кичик маиший хизмат кўрсатиш биноси курдим. Маҳалладаги хайрия ва жамоат тадбирларида фаол иштирок этиб келаман.

Ҳозирда ушбу қурилмага нисбатан мулк ҳуқуқини расмийлаштира оламаними? Маҳалла фаоллари томонидан бунга эътирозлари йўқлиги ҳақида далолатнома берилди.

Жавоб

Сиз ушбу маиший хизмат кўрсатиш биносига нисбатан мулк ҳуқуқини расмийлаштира олмайсиз. Чунки қурилма жойлашган ер участкаси Сизга тегишли тартибда ажратилмаган ва маҳалла фуқаролар йиғини ушбу ер участкасини ажратиш бўйича ваколатга эга эмас.

Келгусида ушбу қурилма жойлашган ер майдони Сизга белгиланган тартибда берилган тақдирдагина қурилмага нисбатан мулк ҳуқуқини белгилашингиз мумкин бўлади.

Ўзбошимчалик билан иморат қурган шахс унга мулк ҳуқуқини ололмайди. Бу шахс қурган иморатни тасарруф этишга — сотишга, ҳадя этишга, ижарага беришга, иморатга нисбатан бошқа битимлар тузишга ҳақли эмас.

Ўзбошимчалик билан иморат қуриш натижасида ҳуқуқлари бузилган шахснинг ёки тегишли давлат органининг даъвоси билан бундай иморат суднинг қарорига биноан иморатни қурган шахс томонидан ёки унинг ҳисобидан бузиб ташланиши лозим.

Шу сабабли фуқаролар якка тартибда уй-жой қуришда ер участкасининг тегишли тартибда ажратилганлиги масаласига алоҳида эътибор қаратишлари, ажратилмаган ер участкасида қурилган иморатнинг қиймати, қурилиш нормаларига жавоб бериши ҳуқуқий аҳамият касб этмаслигини назарда тутишлари лозим.

2.2.6. ДАВЛАТ УЙ-ЖОЙНИН ХУСУСИЙЛАШТИРИШ АСОСИДА МУЛК ҲУҚУҚИНИ ҚЎЛГА КИРИТИШ

Фуқаролик қонунчилигида белгиланган мулк ҳуқуқининг вужудга келиш асосларидан бири давлат мол-мулкини хусусийлаштириш ҳисобланади.

Давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш деганда фуқароларга уларнинг ихтиёрига қараб давлат уй-жой фондининг улар эгаллаб турган ёки янги қурилган хонадонларини, уйларини (уйлариининг бир қисмини) сотиш, шу жумладан имтиёзли асосда сотиш ёки текинга мулк қилиб бериш тушунилади.

“Давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш тўғрисида”ги Қонуннинг 4-моддасига кўра давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш:

- Ўзбекистон Республикасининг қонун ҳужжатларида белгиланган фуқароларнинг айрим тоифаларига хонадонларни, уйларни (уйларнинг бир қисмини) текинга бериш;

- давлат хонадонларини, уйларини (уйларнинг бир қисмини) Ўзбекистон Республикасининг – фуқароларига ва юридик шахсларига ҳамда фуқаролиги бўлмаган шахсларга сотиш йўли билан амалга оширилади.

Давлат уй-жой фондини хусусийлаштиришнинг ўзига хос хусусияти Ўзбекистон Республикасининг хусусийлаштириш субъектларига бундай ҳуқуқнинг фақат бир марта берилишидир.

Фуқаролар томонидан белгиланган тартибда хусусийлаштирилган турар жойлар давлат уй-жой фондидан чиқарилиб, якка тартибдаги уй-жой фонди таркибига киритилади.

Юқоридаги Қонуннинг 12-моддасига кўра қуйидагилар хусусийлаштириш объектлари ҳисобланади:

- фуқаролар ижара шартномаси асосида фойдаланилаётган кўп хонадонли уйлардаги хонадонлар ва бир хонадонли уйлар (уйларнинг бир қисми);

- қайта тиклаш, таъмирланиш ишлари тугалланган-ку, аммо одамлар кўчиб кирмаган ва бўшатилган уйларнинг хонадонлари, бир хонадонли уйлар (уйларнинг бир қисми);

- янги қурилган уйлардаги хонадонлар.

Мазкур Қонун 13-моддасининг 1-қисмига кўра Ўзбекистон Республикаси ҳудудда доимий яшаб турган (уй рўйхатидан ўтган) Ўзбекистон Республикасининг, бошқа давлатларнинг фуқаролари, фуқаролиги бўлмаган шахслар хусусийлаштириш субъектлари ҳисобланадилар.

Давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш тартиби

Фуқаро давлат уй-жой фондига қарашли уйдаги хонадонни (уйнинг бир қисмини) ўз мулки қилиб ҳақини тўлаб сотиб олиш (ёки бепул олиш) учун ўзи истикомат қилаётган давлат уй-жой фонди тасарруфида бўлган туман, шаҳар ҳокимига, корхона, муассаса, ташкилот маъмуриятига ариза беради.

Мазкур Қонун талабидан кўринадики, давлат уй-жой фондини хусусийлаштиришнинг энг муҳим шарти фуқаронинг ўзи хусусийлаштиришни сўраётган давлат уй-жой фондида яшаб келишидир. Фуқаро ўзи яшамаётган давлат уй-жойини хусусийлаштиришни сўраб мурожаат қилишга ҳақли эмас.

Қонунга мувофиқ давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш сўралаётган ариза узоғи билан икки ой муддат ичида қараб чиқилади.

Турар жойларни хусусийлаштириш давлат уй-жой фондининг эгаси ёки у ваколат берган давлат бошқаруви органи томонидан амалга оширилади.



Фуқароларнинг алоҳида уй, хонадон ва хонага бўлган эгалик ҳуқуқи турар жой қиймати тўлиқ тўланган (сотиб олинган) ва ордер олинган пайтдан бошланади.

Турар жойнинг ҳақини тўлаб ва текинга хусусийлаштирилаётган фуқароларга уй-жой эгасининг қарори асосида эгалик ҳуқуқини берувчи ягона шаклда белгиланган давлат ордери берилади. Ордер хусусийлаштирилган уй-жой учун қонуний ҳуқуқни белгиловчи ҳужжат ҳисобланиб, "Ергеодезкадастр" давлат қўмитасининг туман (шаҳар) ер тузиш ва кўчмас мулк кадастри давлат корхоналарида рўйхатдан ўтказилиши шарт.

2.2.7. УЙ-ЖОЙНИ МЕРОС ҲУҚУҚИ АСОСИДА ЭГАЛЛАШ

Фуқаролик қонунчилигида белгиланган мулк ҳуқуқининг вужудга келиш асосларидан бири мулкни мерос қилиб олишдир.

Ўзбекистон Республикаси Конституциясига кўра мерос ҳуқуқи қонун билан кафолатланади.

Уй-жойни мерос ҳуқуқи асосида эгаллаш фуқаролик муомаласида деярли ҳар бир шахс иштирокида учрайди

Фуқаролик кодекси нормаларига кўра уй-жойни мерос сифатида мулк қилиб олиш ворислик ҳуқуқи қоидалари асосида амалга оширилади.

Кодексга мувофиқ ворислик икки асосда амалга оширилади:

- васият бўйича ворислик;
- қонун бўйича ворислик.

Мерос таркиби. Мерос очилган пайтда мерос қолдирувчига тегишли бўлган, унинг ўлиmidан кейин ҳам бекор бўлмайдиган барча ҳуқуқ ва мажбуриятлар мерос таркибига киради. Яъни, уй-жойни мерос сифатида олишнинг муҳим шарти унинг мерос очилган пайтда мерос қолдирувчига тегишли бўлишидир.

Агарда мерос қилиб қолдирилган уй-жой умумий биргаликдаги мулк бўлса, бу ҳолда мерос вафот этган иштирокчининг улушига тўғри келадиган умумий мол-мулкка нисбатан очилади.

Умумий биргаликдаги мулк иштирокчисининг ўлими умумий мол-мулкка бўлган ҳуқуқдаги унинг улушини аниқлаш ва белгиланган тартибда умумий мол-мулкни тақсимлаш ёхуд ундан вафот этган иштирокчининг улушини ажратиш учун асос бўлади.

Мероснинг очилиши. Мерос фуқаронинг ўлими ёки унинг суд томонидан вафот этган деб эълон қилиниши оқибатида очилади.

Мероснинг очилиш жойи. Мерос қолдирувчининг охириги доимий яшаб турган жойи мероснинг очилиш жойи ҳисобланади. Агар мерос қолдирувчининг охириги яшаб турган жойи номаълум бўлса, мерос қолдирувчига тегишли бўлган кўчмас мулк ёки унинг асосий қисми турган жой, кўчмас мулк бўлмаган тақдирда эса, кўчар мулкнинг асосий қисми турган жой мерос очилган жой деб ҳисобланади.

Фуқаролик кодекси 1118-моддасининг 1-қисмига кўра мерос очилган пайтда ҳаёт бўлган фуқаролар, шунингдек мерос қолдирувчининг ҳаётлик пайтида ҳомила ҳолида бўлган ва мерос очилгандан кейин тирик туғилган болалари васият ва қонун бўйича меросхўр бўлишлари мумкин.

Меросни васият бўйича ворислик асосида эгаллаш.

Фуқаронинг ўзига тегишли мол-мулкни ёки бу мол-мулкка нисбатан ҳуқуқини вафот этган тақдирда тасарруф этиш хусусидаги хоҳиш-иродаси васият деб эътироф қилинади.

Фуқаролик кодексининг 1124-моддасига кўра васиятнома ёзилган жойи ва вақти кўрсатилган ҳолда ёзма шаклда тузилиши лозим.

Қуйидаги васиятномалар ёзма шаклда тузилган ҳисобланади:

- нотариал тасдиқланган васиятномалар;
- нотариал тасдиқланган васиятномаларга тенглаштирилган васиятномалар.

Ёзма шаклдаги васиятнома васият қилувчининг ўз қўли билан имзоланиши лозим. Яъни, васиятноманинг ёзма равишда тузилиши ва нотариал тасдиқланиши унинг ҳақиқийлигининг қатъий шарт бўлиб, оғзаки, гувоҳлар олдида қилинган васият, шунингдек, ёзма тузилган, лекин нотариал тасдиқланмаган (нотариал тасдиқланган васиятномаларга тенглаштирилганлардан ташқари) васиятномалар юридик кучга эга бўлмайди.

Юқорида қайд этилганидек, мерос фуқаронинг ўлими билан очилади ва унинг ўлимига қадар васиятнома ворисга (васиятномага асосан мерос олувчи шахсга) мерос қилинган мулкка нисбатан ҳеч қандай ҳуқуқ бермайди.

ВАСИЯТНОМА БЎЙИЧА МЕРОСГА БЎЛГАН ҲУҚУҚ ҲАҚИДАГИ ГУВОҲНОМА

Ушбу **васиятнома бўйича меросга бўлган ҳуқуқ тўғрисидаги гувоҳнома** Тошкент шаҳар Чилонзор тумани, 1-мавзе, 1-уйда жойлашган Тошкент шаҳар Чилонзор тумани 1-сон давлат нотариал идораси биносида тасдиқланди.

Ўзбекистон Республикаси Тошкент шаҳри Чилонзор тумани.
Икки минг ўн еттинчи йил ўнинчи июль.

Мен, **Эргашев Валишер Алишерович**, Тошкент шаҳар Чилонзор тумани 1-сонли давлат нотариал идорасининг нотариуси, 2016 йил 11 феврал куни вафот этган марҳум **MIRZAYEV SOBIR ABDUVAXIDOVICH**нинг Тошкент шаҳар Чилонзор тумани 3-сонли давлат нотариал идораси нотариуси Л.Ш.Ҳакимова томонидан 2014 йил 16 декабрда 2-340-реестр рақами билан тасдиқланган васиятномага асосан мерос мулкининг вориси Тошкент шаҳар Чилонзор тумани Эски Чилонзор кўчаси, 151-уйга прописка қилинган 04.08.1988 йилда туғилган **MIRZAYEV QODIR SOBIROVICH** /паспорт АА 1222223, Тошкент шаҳар Чилонзор тумани ИИБ томонидан 07.06.2013 йилда берилган, СТИР (ИНН) 486444033/ деб тасдиқлайман.

Мазкур гувоҳнома берилган мерос мулки қуйидагилардан иборат:



Тошкент шаҳар Чилонзор тумани Эски Чилонзор (аввалда Х.Қодирий) кўчаси, 151-уй-манзилидаги уй-жойдан иборат бўлиб, унинг умумий ер майдони 0,04 (га), умумий майдони, 72,22 кв.м., яшаш майдони 35,52 кв.м, **2 та яшаш хонаси**, 2 та айвон, 1 та дарвоза, 1 та қозонхона, 1 та ошхона-ҳаммом, 1 та соябон ва 2 та ертўладан иборат бўлиб, Тошкент шаҳар ер ресурслари ва давлат кадастри бошқармаси Чилонзор туман бўлими томонидан 24.04.2017 йилда берилган 2655-сонли маълумотномада изоҳланган.

Ушбу уй-жой Тошкент шаҳар Чилонзор тумани 5 - сон давлат нотариал идораси нотариуси М.Р.Салимова томонидан 14.05.2004 йилдаги 75-реестр рақами билан расмийлаштирилган ҳада шартномасига асосан **MIRZAYEV SOBIR ABDUVAXIDOVICH**га тегишли бўлиб, Тошкент шаҳар ер ресурслари ва давлат кадастри бошқармаси Чилонзор туман бўлимидаги 28.05.2004 йилдаги 4-китобнинг 148-бетида қайд қилинган ва 28.05.2004 йилда TS 0648888-сонли гувоҳнома берилган.

Уй-жойнинг ашёвий баҳоси 8 252 171 сўм.

Мазкур гувоҳнома Тошкент шаҳар ер ресурслари ва давлат кадастри бошқармаси Чилонзор туман бўлимида ўн кунлик муддатда рўйхатга олиниши лозим.

Нотариал ҳаракатларни рўйхатга олиш реестри _____-сон билан қайд қилинди.

Уй-жой учун далат божидан озод этилди.

14977,50 (ўн тўрт минг тўққиз юз етмиш етти сўм эллик тийин) миқдориди таққ текширилганлиги учун ва 14977,50 (ўн тўрт минг тўққиз юз етмиш етти сўм эллик тийин) миқдориди техник тусдаги қўшимча ҳаракатлар учун тўлов ундирилди.

6777/17- сонли мерос иши

НОТАРИУС

В.А. ЭРГАШЕВ

Меросни қонун бўйича ворислик асосида эгаллаш.

Қонун бўйича ворислик васият мавжуд бўлмаса ёхуд бутун мероснинг тақдирини белгиламаса амалга оширилади.

Қариндошлик Ўзбекистон Республикаси Оила кодексининг 57-моддасида белгиланган даражага асосан аниқланади.

Бир умумий учинчи шахсдан (аждоддан) келиб чиққан шахслар қариндошлар ҳисобланади. Икки шахс ўртасидаги тўғри шажара бўйича қариндошликнинг яқинлиги қариндошлик даражаси, яъни туғилиш сони билан белгиланади.

Болалар ота-онасига нисбатан тўғри шажарадаги биринчи, невара бобосига, бувисига нисбатан - иккинчи, эвара катта бобосига, катта бувисига нисбатан — учинчи даражадаги қариндош ҳисобланади ва ҳоказо.

Ака-ука, опа-сингил, уларнинг болалари, ота-онанинг ака-ука ва опа-сингиллари ҳамда уларнинг болалари, бобо ва бувиларнинг ака-ука ҳамда опа-сингиллари ва уларнинг болалари ва шунга ўхшашлар ён шажара бўйича қариндошлар ҳисобланади ва ҳоказо.

Туғилган ака-ука ва опа-сингил қариндошликнинг иккинчи даражасида, тоға ва амаки, амма ва хола ўз жиянлари билан қариндошликнинг - учинчи, тоғавачча, амакивачча, аммавачча ва холаваччалар эса - тўртинчи даражасида турадилар.

Меросни эгаллаш. Меросхўр ўзига тегиши лозим бўлган меросни ёки унинг бир қисмини (улушини) олиш ҳуқуқига, агар у кейинчалик меросдан воз кечмаса, ворислик ҳуқуқидан маҳрум этилмаса ва уни меросхўр этиб тайинлаш тўғрисидаги васият фармойиши ҳақиқий эмас деб топилиши натижасида мерос олиш ҳуқуқини йўқотмаса, мерос очилган вақтдан эътиборан эга бўлади.

Мерос мулки бўлган уй-жойга нисбатан мулк ҳуқуқининг ворисга ўтганлигини тасдиқловчи ҳуқуқий ҳужжат меросга бўлган ҳуқуқ тўғрисидаги гувоҳнома ёки суднинг қарори ҳисобланади.

Фуқаролик кодекси 1146-моддасининг 1-қисмига кўра мерос очилган жойдаги нотариус меросхўрнинг илтимосига кўра унга меросга бўлган ҳуқуқ тўғрисида гувоҳнома бериши шарт.

Мазкур Кодекс 1150-моддасининг 2-қисмига кўра меросни тақсимлаш меросхўрларнинг келишувига кўра ўзларига тегишли улушларга мувофиқ, келишувга эришилмаган тақдирда эса, суд тартибиде амалга оширилади.

Кўп ҳолатларда меросхўрлар икки нафар ва ундан ортиқ бўлиб, мерос мулки бўлган уй-жойни асл ҳолида олиш масаласи юзага келади.

Уй-жойни мерос мулки сифатида асл ҳолида олишнинг қонунда ўзига хос хусусиятлари белгиланган.

Унга кўра, мерос очилгунга қадар уч йил мобайнида мерос қолдирувчи билан биргаликда яшаган меросхўрлар мерос тақсимланишида мерос таркибидан уй-жойни олишда имтиёзли ҳуқуққа эга бўладилар.

Мерос қолдирувчи билан мол-мулкка нисбатан умумий мулк ҳуқуқига эга бўлган меросхўрлар мерос тақсимланишида мерос таркибидан умумий мулк бўлган мол-мулкни асл ҳолида олишда имтиёзли ҳуқуққа эга бўладилар.

Савол

Отам бир йил муқаддам вафот этган бўлиб, вафотига қадар бирга яшаб келган уй-жойни менга васиятномага асосан қолдирган эди. Лекин меросни қабул қилиш жараёнида отамнинг аввалги турмушидан бўлган қизи нафақа ёшида эканлиги сабабли, васиятнома бўлишига қарамасдан, мерос улуши олишини маълум қилди.

Бу тўғрими? Ахир отам уйни менга васият қилиб қолдирган-ку. Қолаверса, ўғай отамга қарамаган, унинг аҳволидан хабар олмаган, эндиликда эса мерос мулкига даъво қилмоқда.

Жавоб

Мерос очилган вақтда отангизнинг меҳнатга лаёқатсиз бўлган болалари васиятноманинг мазмунидан қатъий назар мажбурий улуш олиш ҳуқуқига эга бўладилар.

Улар қонун бўйича ворис бўлганларида улардан ҳар бирига тегиши лозим бўлган улушнинг камида ярмини (мажбурий улуш) мерос қилиб оладилар.



*Мазкур ҳолатда опангиз мажбурий мерос улушига даъвогар ҳисобланади.
Қайд этиш лозимки, Сиз мерос мулкини асл ҳолида олишида имтиёзли
ҳуқуққа эгасиз ва ўғай опангизнинг улушини пул кўринишида ажратиб, мулк
ҳуқуқини тугатиш ҳақида судга мурожаат қилишга ҳақлисиз.*

Мерос мулки бўлган уй-жойни меросхўр олиши билан мазкур уй-жой унинг хусусий мулкига айланади. Меросхўрлар бир нечта бўлганида уй-жой умумий мулк мақомини олади.

ҚОНУН БЎЙИЧА ВОРИСЛИК ГУВОҲНОМАСИ

Ушбу қонун бўйича меросга бўлган ҳуқуқ тўғрисидаги гувоҳнома Тошкент шаҳар Чилонзор тумани 1-мавзе 1-уйда жойлашган Тошкент шаҳар Чилонзор тумани 1-сон давлат нотариал идораси биносига тасдиқланди.

Ўзбекистон Республикаси Тошкент шаҳри Чилонзор тумани.
Икки минг ўн еттинчи йил ўнинчи июль.

Мен, **ЭРГАШЕВ ВАЛИШЕР АЛИШЕРОВИЧ**, Тошкент шаҳар Чилонзор тумани 1-сонли давлат нотариал идораси нотариуси, Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 1135-моддасига асосан 11.05.2012 йилда вафот этган **Исламова Латофат Акромовна**нинг мерос мулкининг ворислари: **Азизова Рано Ўктамовна**, **Шарипов Шавкат Ўктамович**, **Шарипов Равшан Ўктамович** ва **Шарипов Шухрат Ўктамович**лар мерос мулкидаги ўз ҳиссаларидан марҳуманинг қизи **Нигматджанова Нафиса Ўктамовна** фойдасига воз кечганликлари сабабли мерос мулкининг вориеси: Тошкент шаҳар Чилонзор тумани 1-даҳа 11-уй, 111-хонадонда яшовчи унинг қизи **Нигматджанова Нафиса Ўктамовна** деб тасдиқлайман.

Мазкур гувоҳнома берилган мерос мулки куйидагилардан иборат: Тошкент шаҳри Чилонзор тумани 1-даҳа 11-уй 111-хонадоннинг умумий фойдаланиш майдони 51,21 кв.метр, (эллик бир бутун юздан йигирма бир) яшаш майдони 33,84 кв.метр, (ўттиз уч бутун юздан саксон тўрт) 0001-литердаги 3 (уч) та яшаш хонаси, даҳлиз, ошхона, хужра, ҳаммом, ҳожатхонадан иборат бўлиб, Тошкент шаҳар ер ресурслари ва давлат кадастри бошқармаси Чилонзор туман бўлимининг 21.06.2017 йилдаги 2223-сонли маълумотномасида изоҳланган. Ушбу квартира, Тошкент шаҳар 1-сонли давлат нотариал идораси катта давлат нотариуси З.Р.Умирова томонидан 18.03.1994 йилда 9-642-реестр рақами қайд этилган ҳада шартномасига асосан **Исламова Латофат Акромовна**га тегишли бўлиб, бўлимнинг 21.12.2012 йилдаги 12-китобининг 358-бетида қайд қилинган.

Хонадоннинг инвентар баҳоси 5 948 926 (беш миллион тўққиз юз қирқ саккиз минг тўққиз юз йигирма олти) сўми ташкил этади.

Мазкур гувоҳнома 10 (ўн) кун ичида Тошкент шаҳар ер ресурслари ва давлат кадастри бошқармаси Чилонзор туман бўлимида қайд қилиниши шарт.

Нотариал ҳаракатларни рўйхатга олиш реестри _____-сон билан қайд қилинди.
Уй-жой учун дала ташкил божидан озод этилди.

14977,50 (ўн тўрт минг тўққиз юз етмиш етти сўм эллик тийин) миқдорида тақиқ текширилганлиги учун ва 14977,50 (ўн тўрт минг тўққиз юз етмиш етти сўм эллик тийин) миқдорида техник тусдаги қўшимча ҳаракатлар учун тўлов ундирилди.

6778/17-сонли мерос иши

НОТАРИУС

В.А. ЭРГАШЕВ

2.2.8. ЭГАЛИК ҲУҚУҚИНИ ВУЖУДГА КЕЛТИРУВЧИ МУДДАТ АСОСИДА УЙ-ЖОЙГА МУЛК ҲУҚУҚИНИ ҚЎЛГА КИРИТИШ

Фуқаролик қонунчилигида белгиланган мулк ҳуқуқининг вужудга келиш асосларидан бири мулк ҳуқуқини эгалик ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддат асосида қўлга киритиш ҳисобланади.

Эгалик ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддат асосида мулк ҳуқуқини қўлга киритиш тартиби, муддатлари ва шартлари Фуқаролик кодексининг 187-моддасида келтирилган.

Унга кўра уй-жойга эгалик ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддат – ўн беш йил.

Бироқ қайд этиш лозимки, ушбу ўн беш йиллик муддатнинг ўтиши шундай шахс мулкни эгалладаган даврдан бошлаб эмас, уй-жойни эгаликдан талаб қилиб олиниши мумкин бўлган даъво муддати – уч йил ўтгандан кейин бошланади.

Яъни, мулкдор бўлмаган шахс уй-жойга эгалик ҳуқуқини вужудга келтирадиган муддат асосида мулк ҳуқуқини олиши учун ўн саккиз йил давомида эгалик қилган бўлиши лозим.

Уй-жойга эгалик ҳуқуқини вужудга келтиришнинг унга ўн саккиз йил давомида эгалик қилиб келишига оид қуйидаги зарурий шартлари белгиланган. Унга кўра мазкур давр мобайнида уй-жойга эгалик:

- ўзиники каби ҳалол;
- ошкора;
- узлуксиз бўлиши лозим.

Уй-жойга ўзиники каби ҳалол эгалик қилиш мулкни асраб-авайлаш, уни мунтазам жорий ва вақти-вақти билан капитал таъмирлаш, бузилишига йўл қўймаслик, солиқ ва коммунал тўловларни тўлаб келиш кабиларда ифодаланади.

Уй-жойга эгалик қилишдаги ошкоралик бундай эгаликнинг очиқ-ойдин, ҳеч кимдан, хусусан, уй-жойнинг мулкдоридан ҳам яширмаган ҳолда амалга оширилишини англатади.

Узлуксизлик эса, эгалик ҳуқуқини вужудга келтирувчи давр мобайнида унга эгалик қилишда узилишлар бўлмаслиги лозимлигини билдиради.

Уй-жой кодексининг 52-моддасига мувофиқ уй-жойда доимий яшаётган (мулкдор бўлмаган) фуқаролар вақтинча бўлмаганларида турар-жой олти ой муддат давомида унинг ҳисобида сақланади. Мазкур талабдан келиб чиқилса, уй-жойдан фойдаланишдаги узилишлар олти ойдан ортиқ бўлмаслиги лозим.

Агарда уй-жойга юқоридаги талабларга асосан эгалик қилиб келган шахс вафот этган тақдирда, унинг ҳуқуқий вориси бўлган шахс бу мол-мулкка эгалик қилиб келинган барча вақтни ўзининг эгалик қилиш вақтига қўшиши мумкин.

Эгалик қилиш ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддат туфайли мулк ҳуқуқини олганга қадар мол-мулкка ўзиники каби эгалик қилиб турган шахс ўз эгалигини



мол-мулкнинг эгалари бўлмаган, шунингдек қонунда ёки шартномада назарда тутилган бошқа асосларга кўра эгалик қилиш ҳуқуқи бўлмаган учинчи шахслардан ҳимоя қилиш ҳуқуқига эга.

Қайд этиш лозимки, Фуқаролик кодекси 187-моддасининг эгалик қилиш ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддат тўғрисидаги нормалари уйга эгалик қилиш мазкур Кодексда белгиланган муддат мобайнида шартнома мажбуриятлари (ижара, текин фойдаланиш) асосида амалга оширилган ҳолларда қўлланилмайди. Мазкур асосда мулкка эгалик ҳуқуқини қўлга киритишнинг яна бир зарурий шarti, эгалик қилиб келинаётган уй-жойга нисбатан қонуний мулк ҳуқуқи эътироф этилган бўлиши лозим. Белгиланган тартибда мулк ҳуқуқи эътироф этилмаган (масалан, ўзбошимчалик билан қурилган, мулк ҳуқуқи олинмаган) уй-жойга нисбатан эгалик қилиш юқоридаги асосларга кўра мулк ҳуқуқини олиш учун асос бўлмайди.

Эгалик қилиш ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддат асосида мулк ҳуқуқини олишда қонун мулк объектларининг фақат бир шахснинг эгалигида бўлиши лозимлигини белгиламайди. Бундай асосга кўра мулк ҳуқуқи умумий мулкка нисбатан ҳам вужудга келиши мумкин.

Фуқаролик муомаласида умумий мулк бўлган уй-жойни унинг мулкдорларидан бири томонидан эгалик қилиб келиш ҳолати кўп учрайди. Агарда бундай эгалик қилиш юқоридаги талабларга мос бўлса, уй-жойни амалда эгаллаб келаётган шахс умумий мулкнинг бошқа иштирокчиларига нисбатан ҳам эгалик қилиш ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддат асосида мулк ҳуқуқини қўлга киритиши мумкин.

Эгалик қилиш ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддат туфайли мулк ҳуқуқи вужудга келиши билан аввалги мулкдор уйга бўлган мулк ҳуқуқини йўқотади. Агарда уй-жой умумий эгаликда бўлса, барча мулкдорларнинг мулк ҳуқуқи тугатилади.

Уй-жойни унга эгалик қилиш ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддат туфайли олган шахсда эгалик ҳуқуқи ана шундай ҳуқуқ рўйхатдан ўтказилган пайтдан бошлаб вужудга келади.

СУД АМАЛИЁТИ

Мулкдор бўлмаган, лекин кўчмас мол-мулкка ўн беш йил давомида ёки бошқа мол-мулкка беш йил давомида ўзиники каби ҳалол, ошкора ва узлуксиз эгалик қилган шахс бу мол-мулкка мулк ҳуқуқини олади.

Фуқаро Д.Каримова низоли хонадонга 1996 йил сентябрь ойида ушбу хонадоннинг мулкдори бўлган С.Владимировнинг розилиги билан кирган бўлиб, йигирма йилдан ортиқ муддат давомида оила аъзолари билан бирга яшаб келган. Хонадонга яшаш учун кирганидан кейин 1996 йил ноябрь ойида рўйхатга ўтиб, ўтган вақт давомида ушбу уйда узлуксиз, ошкора ва ҳалол яшаб, фойдаланиб келган.

Барча солиқлар ва бошқа коммунал тўловлар Д.Каримова томонидан амалга ошириб келинган.

Низоли хонадоннинг мулкдори С.Владимиров Ўзбекистондан ташқарига чиқиб кетган бўлиб, Д.Каримова ушбу хонадонга яшаш учун кирганидан кейин қайтиб келмаган, ушбу хонадонга нисбатан ўзининг мулкий ҳуқуқларини амалга оширмаган, мажбуриятларини бажармаган, хонадонга нисбатан ҳеч қандай даъво билан мурожаат қилмаган.

Д.Каримова судга ушбу хонадонда 1996 йил сентябрь ойидан бери яшаб келиши ҳақида ўзи яшаётган маҳалла фуқаролар йиғини томонидан тасдиқланган далолатнома, ўзининг низоли хонадонда рўйхатда туриши ҳақида тегишли Ф-16 ва Ф-17 ҳужжатлари, ўтган даврда амалга оширган коммунал тўловлари ва солиқларга оид квитанцияларни илова қилган ҳолда эгалик ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддат асосида мулк ҳуқуқини белгилаш ҳақида даъво аризаси билан мурожаат қилган.

Суд томонидан жавобгар С.Владимировнинг яшаш манзилини аниқлашнинг имкони бўлмасдан, иш Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик процессуал кодексининг 139-моддаси тартибида кўриб чиқилган.

Судда иштирок этган маҳаллий давлат ҳокимияти ва фуқароларнинг ўзини-ўзи бошқариш органлари вакиллари томонидан даъво аризасида келтирилган ҳолатларнинг тўғрилиги эътироф этилган.

Судда кўрсатма берган гувоҳлар томонидан даъвогар Д.Каримова ҳақиқатдан ҳам низоли хонадонда 20 йилдан ортиқ муддат давомида узлуксиз равишда оила аъзолари билан рўйхатдан ўтган ҳолда яшаб келаётганлиги, низоли хонадоннинг аввалги мулкдори ўтган вақт мобайнида бирор марта ҳам келмаганлиги ва ушбу уйга нисбатан бирон-бир ваз билан даъво қилмаганлиги маълум қилинган.

Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодекси 187-моддасининг 1-қисмига кўра, мулкдор бўлмаган, лекин кўчмас мол-мулкка ўн беш йил давомида ёки бошқа мол-мулкка беш йил давомида ўзиники каби ҳалол, ошкора ва узлуксиз эгалик қилган шахс бу мол-мулкка мулк ҳуқуқини олади (эгалик қилиш ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддат).

Мазкур модданинг 5-қисмига кўра, шахс ихтиёрида бўлиб, ушбу Кодекснинг 228, 229, 230 ва 232-моддаларига мувофиқ унинг эгалигидан талаб қилиб олиниши мумкин бўлган ашёларга доир эгалик қилиш ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддат тегишли талаблар бўйича даъво муддати тамом бўлганидан кейин ўта бошлайди.

Иш ҳужжатларида мавжуд ва суд томонидан аниқланган далиллар билан даъвогар Д.Каримова низоли хонадондан қонунда белгиланган эгалик ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддат давомида ҳалол, ошкора ва узлуксиз эгалик қилиб, яшаб, фойдаланиб келаётганлиги тасдиқланган.

Олий суд Пленумининг 2004 йил 24 сентябрдаги “Якка тартибда қурилган уйга бўлган мулк ҳуқуқи билан боғлиқ низолар бўйича суд амалиёти тўғрисида”ги 14-сонли қарори 27-бандининг 2-қисмига кўра, эгалик қилиш ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддат туфайли мулк ҳуқуқи вужудга келиши билан аввалги мулкдор уйга бўлган мулк ҳуқуқини йўқотади.

Суднинг ҳал қилув қарори билан даъвогар Д.Каримованинг эгалик ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддат асосида мулк ҳуқуқини эътироф этиш ҳақидаги даъво талаби қаноатлантирилиб, унинг низоли хонадонга нисбатан эгалик ҳуқуқи белгиланган, хонадоннинг аввалги мулкдори жавобгар С.Владимировнинг мазкур уйга нисбатан мулк ҳуқуқи тугатилган.



ШАРҲ: Фуқаролик қонунчилигида мулк ҳуқуқининг вужудга келиш асосларидан бири эғалик ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддат бўлиб, қонун мулкдорга ўз мулкига эғалик қилиш, фойдаланиш ва тасарруф этиш билан боғлиқ ҳуқуқлар бериш билан бирга, ушбу мулкни сақлаш, унга эғалик қилганлик учун муайян солиқлар ва бошқа тўловларни тўлаш билан боғлиқ мажбурияларни ҳам юклайди.

Қонун мулк ҳуқуқининг муддатсизлигини эътироф этгани ҳолда, мулкдорнинг ўз мулкини қаровсиз қолдирганлиги учун эғасиз деб топиш ҳамда мулкка қонунда белгиланган муддатда узлуксиз, ҳалол ва ошкора эғалик қилган шахснинг эғалик ҳуқуқини эътироф этиш асосларини белгилайди.

Юқорида қайд этилган ҳолатда даъвогар Д.Каримова низоли хонадонга йигирма йилдан ортиқ муддат давомида узлуксиз, ҳалол ва ошкора эғалик қилиб келган бўлиб, хонадоннинг мулкдори бўлган С.Владимиров билан ўрталарида ушбу хонадондан фойдаланиш билан боғлиқ шартномавий муносабатлар (масалан, ижара шартномаси) мавжуд эмас.

Даъвогар томонидан ушбу хонадондан у қонунда белгиланган муддат давомида ҳақиқатдан фойдаланиб, эғалик қилиб келганлигини тасдиқловчи зарурий далиллар судга тақдим этилган бўлиб, суд барча етарли асослар мавжудлиги сабабли даъвогарнинг эғалик ҳуқуқини эътироф этиш ҳақида хулосага келган.

2.3. ТРАНСПОРТ ВОСИТАЛАРИ БИЛАН БОҒЛИҚ ШАРТНОМАВИЙ-ҲУҚУҚИЙ МУНОСАБАТЛАР

2.3.1. ТРАНСПОРТ ВОСИТАЛАРИНИ ТАСАРРУФ ЭТИШНИНГ ХУСУСИЯТЛАРИ

Жамият тараққиёти ва фуқаролар турмуш тарзининг юксалиши билан бир қаторда мавжуд маиший заруратлар ортиб, талаблар ўзгариб боради.

Истеъмол қобилиятининг ортиб бориши билан нисбатан катта қийматга эга бўлган мулкларнинг ҳам фуқаролик муомаласидаги фаоллашуви юз беради. Бир неча ўн йил олдин шахсий мулк сифатида эгалик қилиш ҳашаматли ҳисобланган транспорт воситалари бугунги кунга келиб кундалик зарурий мулк қаторида қайд этилмоқда.

Шунга қарамасдан транспорт воситалари қийматининг юқорилиги уларни эгаллаш билан боғлиқ фуқаролар киришадиган шартномавий муносабатларнинг муҳимлигини билдиради. Чунки транспорт воситаларини эгаллаш ёки уни тасарруфдан чиқариш фуқароларнинг мулкӣ ҳолатини сезиларли даражада ўзгартиради. Бундан ташқари, транспорт воситалари фуқаролик муомаласидаги битимларнинг энг фаол предметларидан бири бўлганлиги сабабли, қўлланмада улар билан боғлиқ шартномавий-ҳуқуқий муносабатларни ёритиш мақсадга мувофиқ, деб ҳисобланди.

Зеро, бошқа мулкӣ муносабатлар қатори транспорт воситаларини эгаллашда ҳам фуқаролар қонун талабларини яхши билиши орқали мулкдор сифатида ўзларини янада ҳимоялаб, ўз манфаатларини қонуний кафолатлайдилар.

Транспорт воситаларини битим (шартнома)лар орқали эгаллашга оид фуқаролик-ҳуқуқий муносабатлар бўйича қонун талаблари бошқа кўчмас мулкларга нисбатан белгиланган талаблар билан умумий хусусият касб этади.

Транспорт воситаларини эгаллаш билан боғлиқ шартномаларнинг ҳам ёзма равишда тузилиши, нотариал тасдиқланиши ва давлат рўйхатидан ўтказилиши лозимлиги қонунда зарурий талаб сифатида белгиланган.

Фуқаролик кодекси 386-моддасининг 4-қисмига кўра қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда давлат рўйхатидан ўтказилиши лозим бўлган автомобилотранспорт воситаларининг олди-сотди шартномаси нотариал тасдиқланган бўлиши керак.

Шунингдек, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2006 йил 7 мартдаги 38-сонли қарори билан тасдиқланган "Автоматотранспорт воситалари билан боғлиқ битимларни расмийлаштириш тартиби тўғрисида"ги Низомнинг 3-бандига кўра автомобилотранспорт воситалари билан боғлиқ битимлар нотариуслар томонидан нотариал тартибда тасдиқланиши керак (қонунда назарда тутилган ҳоллардан ташқари).



Автомототранспорт воситалари қуйидаги субъектлар томонидан сотилганда битимларни нотариал тасдиқлаш талаб қилинмайди:

- *ихтисослаштирилган савдо корхоналари (автомототранспортни ишлаб чиқарувчи корхоналар, уларнинг вакиллари ва воситачи (дистрибьюторлик) ташкилотлар);*
- *лизинг шартномалари бўйича лизинг хизматлари кўрсатадиган ташкилотлар (енгил автотранспорт воситалари лизингидан ташқари);*
- *юридик шахслар билан лизинг шартномалари бўйича мамлакатимизда ишлаб чиқарилган енгил автотранспорт воситаларини камида 2,0 млрд сўм миқдориди устав капиталига эга бўлган кредит ташкилотлари ва асосий фаолият тури лизинг ҳисобланган ташкилотлар;*
- *Хусусийлаштирилган корхоналарга қўмаклашиш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитаси ва унинг ҳудудий бошқармалари, шунингдек Ўзбекистон Республикаси Бош прокуратураси ҳузуридаги Мажбурий ижро бюроси туман (шаҳар) бўлимлари.*

Юқоридаги Низомнинг 10-бандига кўра нотариуслар томонидан тасдиқланган автототранспорт воситаларини бошқа шахсга бериш шартномалари сотиб олувчининг яшаш жойидаги (турган жойидаги) ДИХХХ органларида рўйхатдан ўтказилиши керак.

Шу билан бирга транспорт воситасининг мулк ҳуқуқининг объекти бўлган ашё сифатидаги ўзига хос хусусиятларидан келиб чиққан ҳолда уни эгаллашда қатор талаблар мавжуд.

Транспорт воситаларини эгаллаш билан боғлиқ олди-сотди шартномасининг субъекти бўлган жисмоний шахсга нисбатан чеклов белгиланган бўлиб, 18 ёшга тўлмаган шахсларга автотранспорт воситалари, 16 ёшга тўлмаган шахсларга мототранспорт воситалари билан боғлиқ битимларни расмийлаштиришга йўл қўйилмайди.

Низомда белгиланган ёшга тўлмаган шахсларнинг транспорт воситаларини эгаллашларига улар фақат лотерея ва бошқа оммавий ўйинларнинг ютуқлари бўлган, қонунда белгиланган тартибда мерос қилиб олган ҳолатларида йўл қўйилади.

Ўзбекистон Республикаси ҳудудига бошқа давлатлардан олиб келинган автототранспорт воситалари билан боғлиқ битимлар тузиш улар божхона органларида расмийлаштирилгандан ва ДИХХХ органларида рўйхатдан ўтказилгандан кейин амалга оширилади.

Фуқаролик муомаласида автототранспорт воситаларининг иккиламчи савдоси кенг тарқалган бўлиб, ДИХХХ органларида рўйхатдан ўтмаган автототранспорт воситаларининг бозорларда олди-сотдиси ва айирбошланиши, шунингдек автототранспорт воситаларини биржалар орқали сотиш тақиқланади.

Ёзма равишда тузилиши ва давлат рўйхатидан ўтказилиши лозим бўлган бошқа шартномалар қатори транспорт воситаларининг олди-сотди шартномаларини тузишда ҳам шартнома матни (мазмунининг тўғри тузилиши ва унда тарафлар ҳуқуқ-мажбуриятларининг, шартларининг тўлиқ кўрсатилиши муҳим аҳамият касб этади.

Транспорт воситаларини бошқа шахсга ўтказиш шартномаси (олди-сотди, айирбошлаш, ҳадя) матнида қуйидагилар кўрсатилиши керак:

- *битимнинг номи, битим тасдиқланган жойнинг тўлиқ номи (вилоят, туман, шаҳар) ва тузилган санаси (йил, ой ва кун);*
- *тарафларнинг фамилияси, исми, отасининг исми, яшаш манзили, паспорти ёки шахсини тасдиқловчи бошқа ҳужжатининг рақами, қачон ва ким томонидан берилганлиги;*
- *битимда юридик шахс иштирок этаётган ҳолларда юридик шахснинг тўлиқ номи, жойлашган ери (почта манзили), СТИРи, давлат рўйхатидан ўтказилганлиги тўғрисидаги гувоҳнома рақами ва санаси, давлат рўйхатидан ўтказган органнинг номи;*
- *автомототранспорт воситасининг русуми, ишлаб чиқарилган йили, рўйхатдан ўтказиш давлат рақами белгиси, агрегат рақамлари, қуввати (от кучи);*
- *транспорт воситасини қайд этиш гувоҳномасининг серияси, рақами, қачон ва ким томонидан берилганлиги;*
- *автомототранспорт воситасининг тарафлар томонидан келишилган баҳоси;*
- *тарафлар ўртасида ҳисоб-китоб амалга оширишга оид маълумотлар;*
- *автомототранспорт воситасини бошқа шахсга ўтказиш тақиқ-ламаганлиги ва хатланмаганлиги ҳақидаги маълумотлар;*
- *тарафларнинг ихтиёрига кўра шартномада қонун ҳужжатларига зид бўлмаган бошқа шартлар ҳам кўрсатилиши мумкин.*

Транспорт воситаларини бошқа шахсга ўтказиш тўғрисидаги битимларни нотариал тасдиқлаш тартиби

Фуқаролар ўртасида автототранспорт воситаларини бошқа шахсга ўтказиш тўғрисидаги битимларни нотариал тасдиқлашда қуйидаги ҳужжатлар талаб қилинади:

- *мулк ҳуқуқини тасдиқловчи ҳужжатлар (транспорт воситаларини қайд қилиш гувоҳномаси, автототранспорт воситасининг рақамли агрегатлари учун ДИХХХ органлари ёки тракторлар, ўзинюар шассилар, трактор тиркамалари ва ўзинюар йўл қурилиш машиналари учун «Ўздавтехназорат» ташкилоти томонидан берилган белгиланган шаклдаги маълумотнома);*



- агар автомобилотранспорт воситаси эрнинг ёки хотиннинг умумий биргалиқдаги мулки бўлган ҳолларда, эрнинг ва (ёки) хотиннинг автомобилотранспорт воситасини бошқа шахсга ўтказишга розилиги тўғрисида нотариус ёки Ўзбекистон Республикаси консуллик муассасаларининг консуллари томонидан шаҳодатлантирилган ёзма аризаси;
- битимлар давлат божининг имтиёзли тўланишига ҳуқуқ берувчи қариндош бўлган шахслар ўртасида тузилаётган бўлса, уларнинг қариндошлигини тасдиқловчи ҳужжатлар;
- йўл-транспорт ҳодисаси натижасида шикастланган автомобилотранспорт воситаси бўйича Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлигининг суд-экспертиза муассасаларининг мутахассислари, бундай муассасалар бўлмаган вилоятларда эса – “Ўзавтотеххизмат” акциядорлик жамияти тизимида кирувчи ташкилотларнинг ҳулосаси;
- давлат божи тўланганлигини тасдиқловчи ҳужжат (тўлов топшириқномаси, квитанция);
- меросга бўлган ҳуқуқ тўғрисидаги гувоҳномага асосан транспорт воситасини қайд этиш гувоҳномаси берилган бўлса – меросга бўлган ҳуқуқ тўғрисидаги гувоҳнома.

Маълумот ўрнида: Никоҳ қайд этилгунга қадар сотиб олинган, мерос тариқасида ёки ҳадя шартномаси бўйича олинган, шунингдек никоҳ давомида сотиб олинган автомобилотранспорт воситаси никоҳ шартномасига асосан тақсимлаб олинган бўлса ёки эр-хотин ўртасидаги мулкни бўлиш тўғрисидаги суд ҳужжати ёхуд нотариал тартибда расмийлаштирилган келишув мавжуд бўлса, автомобилотранспорт воситасини бошқа шахсга ўтказиш тўғрисидаги битимни тасдиқлаш учун эр ёки хотиннинг розилиги талаб қилинмайди.

АВТОМОТОТРАНСПОРТ ВОСИТАСИНИНГ ОЛДИ-СОТДИ ШАРТНОМАСИ

Ўзбекистон Республикаси Тошкент шаҳри Чилонзор тумани. Икки минг ўн еттинчи йил йигирма олтинчи май. Тошкент шаҳри Чилонзор тумани 1-мавзе 1-уйда жойлашган Тошкент шаҳар Чилонзор тумани 1-сонли давлат нотариал идораси нотариуси Эргашев Валишер Алишерович.

Биз, қуйида имзо чекувчилар: Тошкент шаҳри Олмазор тумани Қора-Қамиш 2/1-мавзеси 5-уй 55-хонадонга прописка қилинган 22.05.1985 йилда туғилган **EGAMBERDIYEV KOMIL AVNAROVICH** /паспорт АА 5666162, Тошкент шаҳар Олмазор тумани ИИБ томонидан 10.06.2014 йилда берилган/ кейинчалик шартномадаги «Сотувчи» ва Тошкент шаҳар Сергели тумани, А.Ахматов кўчаси, 14-уйга прописка қилинган 12.11.1983 йилда туғилган **RAHIMOVA UMIDA ARIPOVNA** /паспорт АА 9223107, Тошкент шаҳар Сергели тумани ИИБ томонидан 01.04.2015 йилда берилган/ кейинчалик шартномадаги «Олувчи» билан қуйидагилар ҳақида ушбу шарномани туздик:

1. Мен, **EGAMBERDIYEV KOMIL AVNAROVICH** ўзимга тегишли **2010** йилда ишлаб чиқарилган **МАТИЗ** русумли, т/в тури – енгил, двигатель рақами F8CV542155KC2, кузов рақами XWB4A11ADAA300474, шасси рақамсиз, ранги – кулранг, давлат рақам белгиси **01 N 777 AA**, 49 от кучига эга бўлган автомобилотранспорт воситасини сотдим, мен **“Олувчи” RAHIMOVA UMIDA ARIPOVNA** ушбу автомобилотранспорт воситасини сотиб олдим.

2. Ушбу автомобилотранспорт воситаси Тошкент шаҳар Юнусобод ТРИБ томонидан 21.04.2012 йилда берилган AAC 3555550-сонли транспорт воситасини кайд этиш гувоҳномасига асосан **EGAMBERDIYEV KOMIL AVNAROVICH**га тегишли.

3. Автомобилотранспорт воситаси биз тарафлар томонидан ўзаро келишувимизга асосан 20 000 000 /йигирма миллион/ сўмга баҳоланди ва мен, “Сотувчи” ушбу суммани мазкур шартномани имзолаш арасида “Олувчи”дан тўлиқ олдим.

Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик Кодекси 356-моддасининг 1-қисмига биноан сотилаётган автомобилотранспорт воситасининг ҳақиқий баҳоси яширилган бўлса, бунинг учун нотариус ҳеч қандай жавобгарликни ўз зиммасига олмайди.

4. Ўзбекистон Республикаси Оила кодексининг 23, 24-моддаларига асосан “Сотувчи”нинг автомобилотранспорт воситасини сотишига даъво қилувчи хотини йўқлиги ҳақидаги аризаси олинди ва “Олувчи” ушбу ариза билан таништирилди.

5. Ушбу шартнома тузилгунга қадар автомобилотранспорт воситаси ҳеч кимга сотилмаганлиги, низоли эмаслиги, бировга ўтказилиши тақиқланмаганлиги аниқланди.

6. 2017 йил 26 майда Тошкент шаҳар ИИББ ЙХХБ - СИО ва КҚБ томонидан автомобилотранспорт воситасининг агрегат рақамлари кўрикдан ўтказилганлиги кўрсатилган бўлиб, унинг амал қилиш муддати 05.06.2017 йилгача.

7. Шартнома **ASH № 903333 TN** рақамли гербли бланкада расмийлаштирилди.

8. Ушбу шартномани тузиш учун барча харажатларни “Олувчи” тўлади.

9. Битимларнинг ҳақиқий эмаслиги тўғрисидаги Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 113-124-моддалари мазмуни бизга нотариус томонидан тушунтирилди.

10. Ушбу шартнома уч нусхада тузилди ва имзоланган ҳар бир нусхаси тенг юридик кучга эга бўлиб, шартноманинг бир нусхаси Тошкент шаҳар Чилонзор тумани 1-сонли давлат нотариал идорасида сақланади, қолган нусхалари тарафларга берилади.

11. Ушбу шартнома ИИБВнинг тегишли ДЙХХХ органларида ўн кун ичида белгиланган тартибда рўйхатдан ўтказилиши шарт. Мазкур талабни бажармаслик қонун ҳужжатларига мувофиқ жавобгарликка тортиш учун асос бўлади.

Ушбу шартнома матни нотариус томонидан тарафларга ўқиб эшиттирилди, мазмун-моҳияти тушунарли ва у бизнинг мақсадимизга мос келади.

Нотариусга тақдим этилган маълумотномалар ҳақиқийлиги учун тарафлар жавобгар ва маъсулдир.

Имзолар:

1. _____

2. _____

*Ўзбекистон Республикаси Тошкент шаҳри Чилонзор тумани.
Икки минг ўн еттинчи йил йигирма олтинчи май.*

Ушбу шартномани мен, Эргашев Валишер Алишерович, Тошкент шаҳар Чилонзор тумани 1-мавзе 1-уйда жойлашган Тошкент шаҳар Чилонзор тумани 1-сон давлат нотариал идораси нотариуси тасдиқладим.

Шартномани тарафлар менинг ҳузуримда имзоладилар, уларнинг шахслари аниқланди ва уларнинг муомалага лаёқатлилиги шубҳа туғдирмади. Ушбу нотариал идорада уларнинг муомалага лаёқатсизликлари ҳақида ҳеч қандай маълумот йўқ.

2010 йилда ишлаб чиқарилган **МАТИЗ** русумли, т/в тури – енгил, двигатель рақами F8CV542155KC2, кузов рақами XWB4A11ADAA300474, шасси рақамсиз, ранги –



кулранг, давлат рақам белгиси **01 N 777 AA**, 49 от кучига эга бўлган автомобилотранспорт воситасининг **EGAMBERDIYEV KOMIL AVNAROVICH**га тегишлилиги текширилди.

Нотариал ҳаракатларни рўйхатга олиш реестри _____-сон билан қайд қилинди.

513729 (беш юз ўн уч минг етти юз йигирма туққиз) сўм миқдорида давлат бож, 14977,50 сум (ўн тўрт минг туққиз юз етмиш етти сўм эллик тийин) сўм миқдорида герб йиғими ва 14977,50 сум (ўн тўрт минг туққиз юз етмиш етти сўм эллик тийин) миқдорида тақиқ текширилганлиги учун тўлов ундирилди.

Тошкент шаҳар Чилонзор тумани
1-сонли давлат нотариал идораси нотариуси

В.А. Эргашев

Юридик шахсларга тегишли бўлган транспорт воситалари юзасидан битимларни тасдиқлаш

Транспорт воситаларини бошқа шахсга ўтказиш тўғрисидаги битимларни нотариал тасдиқлашда тарафлар ёки тарафлардан бири юридик шахс бўлган ҳолларда "Нотариуслар томонидан нотариал ҳаракатларни амалга ошириш тартиби тўғрисида"ги Ийриқноманинг 117-бандига кўра қуйидаги ҳужжатлар талаб қилинади:

- юридик шахснинг таъсис ҳужжатлари;
- юридик шахснинг давлат рўйхатидан ўтказилганлиги ҳақидаги гувоҳнома;
- мулк ҳуқуқини тасдиқловчи ҳужжатлар (транспорт воситаларини қайд қилиш гувоҳномаси, автомобилотранспорт воситасининг рақамли агрегатлари учун ДИХХХ органлари ёки тракторлар, ўзиюрар шассилар, трактор тиркамалари ва ўзиюрар йўл қурилиш машиналари учун «Ўздавтехназорат» ташкилоти томонидан берилган белгиланган шаклдаги маълумотнома);
- юридик шахс ваколатли органининг автомобилотранспорт воситаларини бошқа шахсга ўтказиш ҳақидаги ҳужжати (қарор, умумий мажлис баённомаси, қузатув кенгашининг қарори, буйруқ ва ҳоказо);
- вакилнинг ваколатини тасдиқловчи ҳужжат (ишончнома);
- қолдиқ баланс қиймати тўғрисида маълумотнома;
- юридик шахснинг соф активлари ҳақида маълумотнома;
- мулкдорнинг розилиги (агар юридик шахсга автомобилотранспорт воситаси оператив бошқарув ҳуқуқи асосида тегишли бўлса);
- давлат бож тўланганлигини тасдиқловчи ҳужжат (тўлов топшириқномаси, квитанция);
- тарафлар ўртасида ҳисоб-китоб қилинганлигини тасдиқловчи ҳужжат (ҳисоб-китоб кечиктирилган ҳоллар бундан мустасно).

Халқаро ташкилотларга тегишли транспорт воситалари бўйича битимларни тасдиқлаш

Ўзбекистон Республикасида аккредитациядан ўтган дипломатик ваколатхоналар, халқаро ташкилотлар, хорижий компаниялар ҳамда фирмалар ваколатхоналарига ҳамда уларнинг ходимларига, оила аъзоларига тегишли «CMD», «D», «UN», «T», «X», «M» сериядаги давлат рақамларига эга бўлган автомобилотранспорт воситаларини бошқа шахсга ўтказиш тўғрисидаги битимларни тасдиқлашда қўшимча равишда Ўзбекистон Республикаси Ташқи ишлар вазирлигининг розилигини тасдиқловчи ҳужжат талаб қилинади.

Давлат ташкилотларига тегишли транспорт воситалари бўйича битимларни тасдиқлаш

Давлат ташкилотларига тегишли бўлган автомобилотранспорт воситаларини бошқа шахсга ўтказиш тўғрисидаги битимларни тасдиқлашда юқорида кўрсатилган ҳужжатларга қўшимча равишда баҳоловчи ташкилотнинг ҳисоботи ва юқори турувчи ташкилотининг рухсати (агар юқори турувчи ташкилот мавжуд бўлса) ҳам талаб қилинади.

Транспорт воситалари бўйича битимларни давлат рўйхатидан ўтказиш

Фуқаролик кодекси 8-моддасининг 3-қисмига кўра давлат рўйхатидан ўтказилиши шарт бўлган мол-мулкка бўлган ҳуқуқлар, агар қонунда бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, унга бўлган тегишли ҳуқуқлар рўйхатдан ўтказилган пайтдан бошлаб вужудга келади.

Қонун талабларига кўра транспорт воситаларига нисбатан мулк ҳуқуқи уни эгалашга қаратилган битимлар тузилганидан кейин эмас, давлат рўйхатидан ўтказилганидан кейин вужудга келади.

Нотариуслар томонидан тасдиқланган автомобилотранспорт воситалари билан боғлиқ битимлар нотариал тартибда тасдиқланган пайтдан бошлаб 10 кун мобайнида ДИХХХ органларида рўйхатга олиш (ҳисобга қўйиш) учун тақдим этилиши лозим.

Автомобилотранспорт воситаларини мазкур банд талабларини бузган ҳолда бошқариш қонун ҳужжатларига мувофиқ ҳайдовчиларни транспорт воситасини бошқаришдан вақтинча четлатган ҳолда уларни маъмурий жавобгарликка тортишга олиб келади.

Ҳайдовчиларнинг белгиланган тартибда рўйхатдан ўтказилмаган ёки мажбурий техник кўрикдан ўтказилмаган ёхуд фойдаланиш ман этиладиган даражада носозлиги бўлган, худди шунингдек ишлаётганида ташқарига чиқараётган ифлослантирувчи моддаларнинг миқдори, шунингдек шовқин даражаси белгиланган нормалардан ортиқ бўлган транспорт воситаларини бошқариши, - энг кам иш ҳақининг иккидан бир қисми миқдориди жарима солишига сабаб бўлади.



2.3.2. ТРАНСПОРТ ВОСИТАЛАРИДАН ИШОНЧНОМАЛАР ОРҚАЛИ ФОЙДАЛАНИШ ВА ТАСАРРУФ ҚИЛИШ

Транспорт воситаларининг техник хусусиятлари ушбу мулкдан бошқа шахсларнинг ҳам фойдаланиш имконини беради. Бундай фойдаланиш транспорт воситаси мулкдорининг рухсати – ишончномаси орқали амалга оширилади.

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2006 йил 7 мартдаги 38-сонли “Автомототранспорт воситаларини сотиб олиш, улардан фойдаланиш ва уларни бошқа шахсга беришни тартибга солишга доир қўшимча чоратadbирлар тўғрисида”ги қарорининг 2-бандига кўра 2008 йил 1 декабрдан нотариуслар томонидан автототранспорт воситаларидан фойдаланиш ва (ёки) уларни тасарруф этишга оид ишончномаларни нотариал тасдиқлаш фақат «Давлат белгиси» давлат ишлаб чиқариш бирлашмаси томонидан тайёрланадиган, ҳимоя даражасига, серияга, тартиб рақамига ва ҳудудий кодга эга бўлган қатъий ҳисобот бериладиган гербли (махсус) бланкаларда амалга оширилади.

Агар ишончнома биттадан ортиқ ишончли шахсга берилган тақдирда, у ишончли шахслар сони бўйича гербли (махсус) бланкада расмийлаштирилади.

Ишончнома матнига қўйиладиган талаблар

Ўз ваколатини бошқа шахсга ишониб топшириш тартибида берилган ишончнома матнида асосий ишончнома тасдиқланган сана, жой ва реестр рақами, асосий ишончнома олган, берган ва ваколат ишониб топшириладиган шахснинг фамилияси, исми, отасининг исми ва доимий ёки вақтинча прописка қилинган (ҳисобга олинган) манзили, асосий ишончнома билан берилган барча ёки айрим ваколатларини (масалан, автототранспорт воситасини сотиш, бошқариш, таъмирлаш, ҳайдаб олиб бориш ва шу кабилар) бериладиганлиги ҳақида аниқ кўрсатилиши керак.

Ишончномалар 10 кун муддатда Ўзбекистон Республикаси Ички ишлар вазирлигининг ДИХХХ органларида ҳисобга қўйилиши керак.

Транспорт воситаларидан ишончномасиз фойдаланиш (бошқариш) жавобгарликка тортиш учун асос бўлади.

Транспорт воситаларидан фойдаланиш ёки уни тасарруф этиш ҳуқуқини тасдиқловчи ҳужжатлари бўлмаган ҳайдовчиларнинг транспорт воситаларини бошқариши, худди шунингдек ишончномаларни белгиланган тартибда рўйхатдан ўтказмасдан (ҳисобга қўймасдан) транспорт воситаларини бошқариш - энг кам иш ҳақининг иккидан бир қисми миқдориди жарима солишга сабаб бўлади.

Транспорт воситаларини тасарруф этиш ҳуқуқи билан ишончномаларни тасдиқлашнинг хусусиятлари

Мулк ҳуқуқининг бошқа объектлари қатори қонунда транспорт воситаларини ҳам ишончномалар орқали тасарруф этишга йўл қўйилади. Мазкур ишончномаларни расмийлаштиришда транспорт воситаларини бошқариш ҳуқуқи билан ишончномаларни тасдиқлаш учун белгиланган талабларга қўшимча равишда автоматотранспорт воситаларини бошқа шахсга ўтказиш тақиқланмаганлиги ва хатланмаганлиги текширилиши, ишончнома берувчи эр ёки хотиннинг мулкни тасарруф этишга розилиги ҳақидаги аризаси олиниб, имзоси шаҳодатлантирилиши лозим.

Агар кўчмас мулк ва автоматотранспорт воситасини тасарруф этиш ҳуқуқи билан ишончнома бераётган фуқаронинг эри ёки хотини йўқ бўлса (бева бўлса ёки бўйдоқ), бу ҳақда нотариусга ёзма ариза тақдим этади. Бунда, фуқаронинг эри (хотини) йўқлиги (бўйдоқ, бева эканлиги) нотариус томонидан аниқланади. Ушбу ҳолатни аниқлаш учун нотариусга фуқаронинг паспорти ёки шахсини тасдиқловчи бошқа ҳужжатлари, никоҳдан ажралганлик ҳақидаги гувоҳнома ёки ўлим ҳақидаги гувоҳнома ва никоҳ тузилганлиги ҳақидаги гувоҳнома ёхуд булар ҳақидаги далолатнома ёзувларидан кўчирмалар асос бўлади.

Бундай ишончнома матнида вакилнинг транспорт воситаларини тасарруф этиш ҳуқуқи албатта кўрсатилиши лозим ("тасарруф этиш ҳуқуқи билан", "олдидан шартномасини расмийлаштириш ҳуқуқи билан" ва ҳ.к.).



18 ёшга тўлмаган шахсларга автотранспорт воситалари, 16 ёшга тўлмаган шахсларга мототранспорт воситалари билан боғлиқ ишончномаларни расмийлаштиришга йўл қўйилмайди.

Юридик шахсларга тегишли транспорт воситаларининг ишончномаси
Қонунга мувофиқ, юридик шахс номидан берилган ишончноманинг нотариал тасдиқланиши талаб қилинмайди.

Юридик шахс номидан бериладиган ишончнома раҳбар томонидан имзоланиб, унга ушбу юридик шахснинг муҳри босилади.

Давлат мулкига асосланган юридик шахс номидан пул ва бошқа мулкий бойликларни олиш ёки топшириш учун бериладиган ишончнома шу юридик шахснинг бош (катта) бухгалтер томонидан ҳам имзоланиши керак.

Қайд этиш лозимки, "Автоматотранспорт воситалари билан боғлиқ битимларни расмийлаштириш тартиби тўғрисидаги"ги Низомнинг 2-бандига кўра низом талаблари юридик шахслар томонидан мазкур юридик шахсларнинг ходимларига автотранспорт воситаларидан фойдаланишга ишончномалар



берилиши ҳолларига татбиқ этилмайди. Яъни, агар юридик шахсларга тегишли бўлган транспорт воситаларини бошқариш ҳуқуқи мазкур юридик шахс ходими бўлмаган шахсга берилган тақдирда, бундай ишончномалар умумий тартибда нотариал тасдиқланиши лозим.

Ўзбекистон Республикасида аккредитациядан ўтган дипломатик ваколатхоналар, халқаро ташкилотлар, хорижий компаниялар ҳамда фирмалар ваколатхоналарига ҳамда уларнинг ходимларига, оила аъзоларига тегишли «CMD», «D», «UN», «T», «X», «M» сериядаги давлат рақамларига эга бўлган автототранспорт воситаларидан фойдаланиш ва (ёки) уларни тасарруф этиш ишончномаларини нотариал тасдиқлашда Ўзбекистон Республикаси Ташқи ишлар вазирлигининг розилигини тасдиқловчи ҳужжат талаб қилинади.

2.3.3. ТАСПОРТ ВОСИТАЛАРИГА ОИД БИТИМЛАРНИ ТАСДИҚЛАГАНЛИК УЧУН ДАВЛАТ БОЖИ СТАВКАЛАРИ

Нотариуслар томонидан юридик шахслар ўртасида, жисмоний шахслар ўртасида, юридик ва жисмоний шахслар ўртасида автототранспорт воситаларининг олди-сотди, алмаштириш, ҳадя этиш шартномаларини тасдиқлаганлик учун бож миқдори Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 1994 йил 3 ноябрдаги 533-сонли “Давлат божи ставкалари ҳақида”ги қарори билан тасдиқланган давлат божи ставкаларига мувофиқ ундирилади.

Нотариуслар томонидан юридик шахслар ўртасида, жисмоний шахслар ўртасида, юридик ва жисмоний шахслар ўртасида автоматотранспорт воситаларининг олди-сотиғи, алмаштириш, ҳада этиш шартномаларини тасдиқланганлик учун давлат божи

Фойдаланиш мўддат:	3 йилгача бўлганда	3 йилдан ортиқ бўлганда	7 йилдан ортиқ бўлганда	3 йилгача бўлганда	3 йилдан ортиқ бўлганда	7 йилдан ортиқ бўлганда	3 йилгача бўлганда	3 йилдан ортиқ бўлганда	7 йилдан ортиқ бўлганда	ЭКОИХ [*] нинг 10 фоизи	ЭКОИХ [*] нинг 7 фоизи	ЭКОИХ [*] нинг 5 фоизи	ЭКОИХ [*] нинг 30 фоизи	ЭКОИХ [*] нинг 20 фоизи	ЭКОИХ [*] нинг 10 фоизи	ЭКОИХ [*] нинг 5 фоизи	ЭКОИХ [*] нинг 3 фоизи	ЭКОИХ [*] нинг 2 фоизи
Юк ташувчи ва енгил автотранспорт (автобус, трактор, ўзи юрар машина)																		
Чет элда ишлаб чиқарилган автотранспорт																		
Мототранспорт, мотоцикл, мотоциқ																		

миқдорда давлат божи ундирилади

нўнў инўнў то диг dex

нўнў
иснонў
рех

* энг кам ойлик иш ҳақи

Алмаштириш шартномасини расмийлаштиришда давлат божи шу божнинг куп суммаси олинадиган фақат 1 машинадан ундирилади.

Йўл-транспорт ҳодисаси натижасида шикасланган автоматотранспорт воситаларининг олди-сотиғи, алмаштириш ва ҳада этиш шартномалари расмийлаштирилаётганда бож миқдори шу транспорт воситалари яроқчилигининг қолдиқ фойзига қараб ўзгаририлади ва унинг миқдори битишув қатнашчиларининг хоҳишига қура ва нотариуснинг топширинига биноан Ушр Адлия вазирлигининг суд-экспертиза муассасаларининг мутахассислари, бундай муассасалар бўлмаган вилоятларда эса – "Ўзавтотеххизмат" АЖ қорхоналари томонидан белгиланади.

Банк кредитлари ҳисобига сотиб олинмадиган автоматотранспорт воситаларининг олди-сотиғи учун бож белгиланган ставканинг 10 фоизи миқдорда ундирилади

Эр-хотинлар, ота-оналар болалар ва набиралар, туғишган ака-укалар ва опа-сингиллар ўртасида автоматотранспорт воситаларининг олди-сотиғи, алмаштириш, ҳада этиш шартномалари расмийлаштирилаётганда бож белгиланган ставканинг 5 фоизи миқдорда ундирилади.

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 1994 йил 3 ноябрдаги 533-сон қарори билан тасдиқланган давлат бож ставкалари (4-банди)



3-БОБ

КЎЧМАС МУЛККА БЎЛГАН МУЛК ҲУҚУҚИНИНГ ҲИМОЯ ҚИЛИНИШИ





3.1. МУЛК ҲУҚУҚИ БИЛАН БОҒЛИҚ ҚОНУНИЙ КАФОЛАТЛАР

Мулк ҳуқуқининг хусусиятлари уни амалга ошириш билан боғлиқ манфаатли муносабатларни юзага келтириши сабабли, ушбу жараёнда юз бериши мумкин бўлган низоли ҳолатларни бартараф этиш, мулкдорларнинг ҳуқуқлари ҳимоясини кафолатлаш тақозо қилинади.

Шахснинг мулкдор бўлиш ҳуқуқи Конституциямизда қатъий белгиланган бўлиб, ушбу ҳуқуқ (мулкдор бўлиш ҳуқуқи) бошқа ҳуқуқлар билан тенг равишда ҳимоя қилинади.

Ўзбекистон Республикаси Конституциясининг 36-моддасига кўра ҳар бир шахс мулкдор бўлишга ҳақли.

Конституциянинг ушбу нормаси "Инсон ҳуқуқлари умумжаҳон Декларацияси"да белгиланган ҳар бир инсон якка ҳолда, шунингдек, бошқалар билан биргаликда мулкка эғалик қилиш ҳуқуқига эга эканлиги тўғрисидаги норма талабларига мосдир.

Фуқаролик кодексининг 166-моддасига кўра мулк дахлсиздир ва қонун билан қўриқланади.

Мулкнинг дахлсизлиги мулкдорга қарши турган барча субъектларнинг мулк ҳуқуқини бузишдан ўзларини сақлашларидан иборатдир. Ушбу вазифа мулк ҳуқуқининг дахлсизлигини белгилаш, уни ҳимоя қилиш ва кафолатлашга қаратилган қонун нормалари орқали таъминланади.

Конституциянинг 53-моддасига кўра давлат истеъмолчиларнинг ҳуқуқи устунлигини ҳисобга олиб, иқтисодий фаолият, тадбиркорлик ва меҳнат қилиш эркинлигини, барча мулк шакллариининг тенг ҳуқуқлилигини ва ҳуқуқий жиҳатдан баб-баравар муҳофаза этилишини кафолатлайди.

Ўзбекистон Республикасининг "Хусусий мулкни ҳимоя қилиш ва мулкдорлар ҳуқуқларининг кафолатлари тўғрисида"ги, "Ўзбекистон Республикасида мулкчилик тўғрисида"ги қонунларининг ҳам мақсад ва вазифалари мулк ҳуқуқи ҳимоясини таъминлаш ва кафолатлашга қаратилган. Мазкур қонунларга кўра давлат хусусий мулкнинг бут сақланишини таъминлаш ва унинг кўпайтирилиши учун барча зарур шароитларни яратади.

Мулкдорнинг мол-мулкни олиб қўйишга, шунингдек унинг ҳуқуқларини чеклашга фақат қонунларда назарда тутилган ҳоллардагина йўл қўйилади.

Мол-мулк мулкдордан олиб қўйилган тақдирда ҳам, агар бу ҳолат мулкдорнинг мажбуриятлари бўйича ундирувни мол-мулкка қаратиш, шунингдек мусодара қилиш билан боғлиқ бўлмаса, албатта унинг қийматини тўлаган ҳолда амалга оширилади.



Бузилган хусусий мулк ҳуқуқининг тикланиши ва унинг суд орқали ҳимоя қилиниши қонун билан кафолатланади.

Мулқдорга етказилган зарарнинг ўрни уни етказган шахс томонидан қонун ҳужжатларига мувофиқ тўла ҳажмда қопланиши керак.

Ушбу Қонунда белгиланган мулк ҳуқуқининг ҳимояси фуқаролик, иқтисодий, жиноий ва маъмурий қонунчилик нормалари воситасида амалга оширилади.

Фуқаролик кодексининг 11-моддасида фуқаролик ҳуқуқини ҳимоя қилишнинг қуйидаги усуллари белгиланган:

- ҳуқуқни тан олиш;
- ҳуқуқ бузилишидан олдинги ҳолатни тиклаш ва ҳуқуқни бузадиган ёки унинг бузилиши хавфини туғдирадиган ҳаракатларнинг олдини олиш;
- битимни ҳақиқий эмас деб топиш ва унинг ҳақиқий эмаслиги оқибатларини қўллаш;
- давлат органининг ёки фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органининг ҳужжатини ҳақиқий эмас деб топиш;
- шахснинг ўз ҳуқуқини ўзи ҳимоя қилиши;
- бурчни аслича (натура) бажаришга мажбур қилиш;
- зарарни тўлаш;
- неустойка ундириш;
- маънавий зиённи қоплаш;
- ҳуқуқий муносабатни бекор қилиш ёки ўзгартириш;
- давлат органининг ёки фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органининг қонунга зид ҳужжатини суднинг қўлламаслиги.

Фуқаролик ҳуқуқлари қонунда назарда тутилган бошқача усуллар билан ҳам ҳимоя қилиниши мумкин.

Қонун мулк ҳуқуқини кафолатлаш ҳамда уни ҳимоя қилиш билан бирга, мулк ҳуқуқини амалда оширишда мулкдорнинг зиммасига муайян мажбуриятлар ҳам юклайди.

Савол

Бундан ўн ой олдин автомашинамни Жавлон исмли шахсга сотиш ҳақида келишиб закат пули олган эдим. Келишувимизга кўра у автомашинанинг пулини менга уч ой мобайнида бўлиб-бўлиб бериши керак эди. Мен ишонганлигим учун автомашинани сотиб олувчига бериб юбордим. Келишувни ҳам нотариал расмийлаштирдик ва барча шартларни кўрсатдик. Лекин ўтган вақт давомида Жавлон менга автомашина учун ҳеч қандай пул бергани йўқ.

Ҳозирда мен автомашинани суд орқали қайтариб олмоқчиман.

Мен сотиб олувчидан автомашинамни ноқонуний эгаллаб турган даври учун қўшимча пул маблағи сўрашга ҳақлиманими?



Жавоб

Агарда олди-сотди шартномасида мажбуриятларни ўз вақтида бажармаганлик учун пеня ундирилиши белгиланган бўлса, келишилган уч ойдан кейинги давр учун белгиланган пеняни ундиришингиз мумкин.

Шунингдек, автомашина орқали сотиб олувчи уни ноқонуний эгаллаб турган даврида (уч ойлик муддат тамомланганидан кейин) даромад қилганлигини исботлай олсангиз, ушбу даромадларни ундиришни талаб қилишингиз мумкин.

Фуқаролик кодексининг 172-моддасига кўра мулкдорнинг ўз ҳуқуқларини амалга ошириши бошқа шахсларнинг ҳуқуқларини ва қонун билан қўриқланадиган манфаатларини бузмаслиги шарт.

Қонунларда назарда тутилган ҳолларда, шартларда ва доирада мулкдор бошқа шахслар унинг мол-мулкидан чекланган тарзда фойдаланишига йўл қўйишга мажбур.

Мулкдор ўзининг устунлик мавқеини суиистъемол қилишга, бошқа шахсларнинг ҳуқуқларини ва қонун билан қўриқланадиган манфаатларини камситадиган ўзга ҳаракатларни қилишга ҳақли эмас.

Мулкдор ўз ҳуқуқини амалга оширганида фуқароларнинг соғлиғига ва атроф муҳитга зарар етказишининг олдини олиш чораларини кўришга мажбур.



Ўзига қарашли мол-мулкни сақлаш, агар қонун ҳужжатларида ёки шартномада бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, мулкдор зиммасидадир.

Мулк ҳуқуқига нисбатан дахл қилиш нафақат фуқаролик қонунчилиги нормаларини бузган ҳолда, шунингдек, қатор ҳолатларда жиноий тажовузлар орқали ҳам амалга оширилиши мумкин.

Бундай тажовузлардан эса Ўзбекистон Республикаси Жиноят кодексининг жавобгарлик белгиловчи нормалари орқали ҳимоя қилинади.

Жиноят кодексининг 2-моддасида унинг вазифаларидан бири сифатида шахсни, унинг ҳуқуқ ва эркинликларини, жамият ва давлат манфаатларини, шу қаторда мулкни жиноий тажовузлардан қўриқлаш алоҳида белгиланган.

Бундай ҳимоя мулк ҳуқуқини бузишга қаратилган ғайриқонуний қилмишни жиноий қилмиш сифатида белгилаш, тақиқлаш ва қилмишнинг жазога сазоворлигини этироф этиш орқали амалга оширилади.

Жиноят кодексининг иқтисодиёт соҳасидаги 3-бўлимида мулкка тажовуз қилганлик учун жиноий жавобгарлик белгиланган бўлиб. Унга кўра:

- босқинчилик;
- товламачилик;
- талончилик;
- ўзлаштириш ёки растрата йўли билан талон-торож қилиш;
- фирибгарлик;
- ўғрилик;
- алдаш ёки ишончни суиистеъмол қилиш йўли билан мулкый зарар

етказиш;

- жиноий йўл билан топилган мулкни олиш ёки ўтказиш;
- мулкни қўриқлашга виждонсиз муносабатда бўлиш;
- мулкни қасддан нобуд қилиш ёки унга зарар етказиш каби мулк ҳуқуқини бузишга қаратилган қилмишлар жавобгарликка сазовор жиноий қилмишлар ҳисобланади.

Мулкка етказилган зарарнинг миқдори жиноий жавобгарликка асос бўлувчи қийматдан кам бўлса, бундай қилмишнинг ғайриқонуний эканлиги истисно этилмасдан, қилмишга маъмурий жавобгарлик нормалари орқали жавобгарликка тортиш билан муносабат билдирилади.

Ўзбекистон Республикаси Маъмурий жавобгарлик тўғрисидаги кодексининг 7-бобида мулкка тажовуз қилувчи ҳуқуқбузарликлар учун маъмурий жавобгарлик белгиланган.

Таъкидлаш лозимки, қонунда мулк ҳуқуқининг ҳимоясини кафолатлаш ва ҳимоялаш, уни бузганлик учун жавобгарлик билан бирга, бундай ҳимояни амалга оширишнинг воситалари ҳам белгиланган.

Қонун талабларига мувофиқ, мулкый тусдаги ҳуқуқбузарликлар фуқаролик, маъмурий ёки жиноий жавобгарликка асос бўлувчи қилмишлар учун ҳуқуқий таъсир чораларини қўллашга қаратилган муносабатларда бундай чораларни қўлловчи сифатида фақат давлатнинг ваколати идоралари – ҳуқуқни муҳофаза қилувчи идоралар (суд, прокуратура, ички ишлар органлари) иштирок этишлари мумкин.

Фуқаролар ҳақиқатда уларнинг мулкый ҳуқуқлари бузилган тақдирда ҳам, агарда бундай бузилиш ихтиёрий равишда бартараф этилмаган бўлса, ўз ҳуқуқларини тиклаш юзасидан фақат ваколатли давлат идораларга мурожаат қилгани ҳолда, бошқа ҳар қандай ноқонуний воситаларни инкор этишлари лозим.

Зеро, ҳуқуқни ҳимоя қилишни амалга ошириш ҳам қонун талаблари мос бўлиши керак.



3.2. КҶЧМАС МУЛККА ОИД МУЛК ҲУҚУҚИНИ СУД ОРҚАЛИ ҲИМОЯ ҚИЛИШ ТАРТИБИ

Мулк ҳуқуқининг ҳимоясини таъминлаш учун қонунда бир қанча кафолатлар белгиланган. Ушбу кафолатлар мулк ҳуқуқи бузилган тақдирда унинг суд орқали ҳимоя қилиниши ва тикланишида ўз ифодасини топади.



Давлат бузилган хусусий мулк ҳуқуқининг тикланишини ва унинг суд орқали ҳимоя қилинишини кафолатлайди.

Судларда мулк ҳуқуқига оид низолар бўйича энг кўп учрайдиган даъво тоифалари қуйдагилардир:

- битимларни ҳақиқий эмас деб топишга оид;
- битимларни ҳақиқий деб топишга оид;
- мол-мулкка эгалик ҳуқуқини белгилашга оид;
- умумий мол-мулкка эгалик қилиш ва уни тасарруф этишга оид;
- умумий мулкни тақсимлаш ва ундан улуш ажратишга оид;
- гаров муносабатларига, хусусан, ундирувни гаровга қўйилган мол-мулкка қаратишга оид;
- закат билан таъминланган мажбуриятни бажармасликка оид;
- битимларни бекор қилиш ёки ўзгартиришга оид;
- зарарни, хусусан, моддий ва маънавий зарарни ундиришга оид;
- меросни тақсимлашга оид;
- меросдан мажбурий улуш олишга оид;
- мерос таркибига кирадиган мол-мулкни олишда имтиёзли ҳуқуқни белгилашга оид;
- мерос гувоҳномасини тўлиқ ёки қисман ҳақиқий эмас деб топишга оид;
- уй-жойдан фойдаланиш тартибини белгилашга оид;
- уй-жойдан фойдаланиш ҳуқуқини белгилаш ва фойдаланиш ҳуқуқини йўқотган деб топишга оид;
- уй-жойдан мажбурий тартибда кўчириш (бошқа турар-жой берган ёки бермаган ҳолда)га оид;
- турар-жой ижарасига оид;
- ўзганинг ер участкасидан чекланган тарзда фойдаланиш ҳуқуқини белгилашга оид ва бошқ.

Мулк ҳуқуқини ҳимоя қилишга оид аризалар низо мавжудлиги сабабли судга даъво тартибида тақдим этилади.

Савол

Уй сотиб олганимга бир йил бўлди. Уй учун келишилган барча пулларни сотувчига берганман. Бу ҳақда сотувчи менга тилхат ёзиб берган, тилхатда уйнинг манзили, биз келишган баҳоси, келишилган пул маблағларини тўлиқ олганлиги кўрсатилган. Ушбу тилхатга унинг хотини ҳам имзо қўйган.

Лекин ҳозирги кунга қадар турли важлар билан уйни менга нотариал олди-сотди шартномасига асосан расмийлаштириб беришдан бош тортиб келмоқда.

Мен ушбу ёзма тилхат орқали уйни ўз номимга расмийлаштириб ололамани?

Жавоб

Сиз судга уйни сотган шахсга нисбатан ўртангиздаги олди-сотди шартномасини ҳақиқий деб топиш ҳақида мурожаат қилишингиз лозим.

Судда жавобгар билан (уйни сотган шахс) ўртангиздаги битим бўйича келишувни тасдиқловчи ёзма далилларни тақдим эта олсангиз, тилхатда олди-сотди муносабатларини тасдиқловчи барча ҳолатлар тўлиқ кўрсатилган бўлса, суд қарори билан олди-сотди шартномаси ҳақиқий деб топилиши мумкин. Бу ҳолда битимни кейинчалик нотариал расмийлаштириш талаб қилинмайди.

Кўчмас мулкка нисбатан мулк ҳуқуқини амалга оширишга оид муносабатлардан келиб чиқадиган низолар Фуқаролик процессуал қонунчилигига кўра мол-мулк ёки ер майдони жойлашган ҳудуддаги суднинг судловига тааллуқли ҳисобланади.

Фуқаролик қонунчилиги нормаларида белгиланган мулк ҳуқуқини ҳимоя қилишнинг асосий усуллари қуйидагича амалга оширилади:

- мулкни бировнинг қонунсиз эгалигидан талаб қилиб олиш (виндикацион даъволар);
- мулкдан фойдаланишда мулк эгасининг қилинган тўсиқларни бартараф этиши (негатор даъволар);
- мулк ҳуқуқини бузишга қаратилган ғайриқонуний битимлар (шартномалар)ни ҳақиқий эмас деб топиш тўғрисида қарорлар чиқариш йўли билан қўриқлаш.

Қўлланманинг қуйидаги бўлимларида юқоридаги асосларга кўра мулк ҳуқуқини ҳимоя қилиш тушунчаси, асослари ва амалга ошириш тартиби келтирилади.



3.2.1. ВИНДИКАЦИОН ДАЪВОЛАР

Мулкдорга қарашли мулк бирон-бир шахс (фуқаро ёки юридик шахс)нинг қонунсиз эгалигида бўлса, мулкдор ўз мулкни асл ҳолатида қайтариш ҳақида судга бундай шахсга нисбатан даъво қўзғатишга ҳақли.

Фуқаролик қонунчилигида мулкдорнинг ўз мол-мулкни бошқа шахснинг қонунсиз эгалигидан талаб қилиб олишга қаратилган талаби виндикацион даъволар дейилади.

Виндикацион даъво мулкни инсофли эгалловчига нисбатан ҳам инсофсиз эгалловчига нисбатан ҳам қилиниши мумкин.

Инсофсиз эгалловчи деб мулкнинг ўзига ғайриқонуний йўл билан ўтганлигини билган ёки билиши лозим бўлган эгалловчига айтилади.

Инсофли эгалловчи деганда, мулкнинг ўзига ғайриқонуний йўл билан ўтишини билмаган ва билиши мумкин бўлмаган эгалловчилар тушунилади.

Фуқаролик кодексининг 229-моддасига кўра агар мол-мулк уни бошқа шахсга бериш ҳуқуқига эга бўлмаган шахсдан ҳақ тўлаб олинган бўлса, олувчи буни билмаган ва билиши мумкин бўлмаган (инсофли эгалловчи) бўлса, мол-мулк мулкдор томонидан ёки эгалик қилиш учун мулкдор берган шахс томонидан йўқотиб қўйилган ёхуд мулкдордан ёки у мол-мулкни берган шахсдан ўғирланган ё бўлмаса, уларнинг ихтиёридан ташқари бошқача йўл билан уларнинг эгалигидан чиқиб кетган бўлса, мулкдор бу мол-мулкни олган шахсдан талаб қилиб олишга ҳақли.

Шу билан бирга мол-мулкни талаб қилиб олишда қонунда истиснолар ҳам назарда тутилган бўлиб, агар мол-мулк суд қарорларини ижро этиш учун белгиланган тартибда сотилган бўлса, мол-мулкни юқорида кўрсатилган асослар бўйича талаб қилиб олишга йўл қўйилмайди.

Агар мол-мулк уни бошқа шахсга бериш ҳуқуқига эга бўлмаган шахсдан ҳақ тўламасдан олинган бўлса, мулкдор мол-мулкни барча ҳолларда ҳам талаб қилиб олишга ҳақли.

Пул инсофли эгалловчидан талаб қилиб олиниши мумкин эмас.

Қонун талабларига мувофиқ, ўзининг ғайриқонуний равишда бошқа шахсга ўтказилган мулкларини талаб қилиб олишда мулкдор бир вақтнинг ўзида қуйидагиларни ҳам талаб қилиб олишга ҳақлидир:

- ўз эгалигининг қонуний эмаслигини билган ёки билиши лозим бўлган шахсдан (инсофсиз эгалловчи) ушбу шахс мол-мулкка эгалик қилган бутун вақт давомида олган ёки олиши лозим бўлган барча даромадларни қайтариб беришни ёки тўлашни;
- инсофли эгалловчидан эса – у ўзининг эгалиги қонуний эмаслигини билган ёки билиши лозим бўлган пайтдан бошлаб ёхуд мулкдорнинг мол-мулкни талаб қилиб олиш ҳақидаги даъвоси бўйича талаб келган пайтдан бошлаб олган ёки чиқариб олиши лозим бўлган ҳамма даромадларни.

Ўз навбатида инсофли эгалловчи ҳам, инсофсиз эгалловчи ҳам мол-мулкдан қанча вақт давомида олинган даромад мулкдорга қайтарилиши керак бўлса, шунча вақт давомида мол-мулкка қилинган зарур харажатларини тўлашни мулкдордан талаб қилишга ҳақли.

Башарти, ашёни яхшилайдиган нарсаларни ашёга шикаст етказмасдан ажратиб олиш мумкин бўлса, инсофли эгалловчи мазкур нарсаларни ўзида қолдиришга ҳақли. Агар бундай нарсаларни ажратиб олиш мумкин бўлмаса, инсофли эгалловчи ашёни яхшилаш учун қилинган харажатларни талаб қилиб олиш ҳуқуқига эга, лекин бу харажатлар ашёга қўшилган қийматдан кўп бўлмаслиги керак.

Виндикацион даъво бировнинг қонунсиз эгалигида бўлган ашёни қайтариб олиш ҳақидаги мулк эгасининг даъвоси бўлиб, ашёга нисбатан мулк ҳуқуқига эга бўлган, лекин ашёси қўлида бўлмаган шахс виндикацион даъво бўйича даъвогар бўлади.

Виндикацион даъвони билдиришга мол-мулкнинг эгасигина ҳақли бўлмасдан, улушли мол-мулкда улушлари бўлган мулк эгаларидан ҳар бири ҳам даъво қилишга ҳақли.

Бундан ташқари, мулкни қонун ва шартномага биноан эгаллаб (сақлаб) турган шахслар ҳам виндикацион даъво қилиш ҳуқуқига эгадирлар.

Виндикацион даъвонинг мақсади – бузилган мулккий ҳуқуқни тиклашдан, ашёни бевосита мулк эгаси ихтиёрига қайтаришдан иборат.

Виндикацион даъвонинг предмети (нарсаси) – турга хос бўлган аломатлар (сон, оғирлик, ўлчов) билан белгиланадиган, шунингдек, индивидуал (хусусий) аломатлари билан белгиланадиган ашёлар бўлиши мумкин.

Мол-мулкни бошқа шахснинг қонунсиз эгалигидан талаб қилиб олиш ушбу мазмундаги даъво билан судга мурожаат қилиш орқали амалга оширилади.

Савол

Мен йигирма донa компьютер воситаларини ижара шартномасига кўра якка тартибдаги тадбиркор Икром деган шахсга берган эдим. Ижара шартномасининг муддати тугаганлигига қарамасдан, компьютерларни қайтармасдан келмоқда. Унга бу ҳақда мурожаат қилганимда, компьютерлар ўзида эмаслигини, маиший хизмат кўрсатиш биносидa қолиб кетганлигини, бионинг эгаси эса бионинг ижараси бўйича қарздорлиги мавжудлигини вaж қилиб, уларни бермаётганлигини маълум қилди.

Мен ушбу ҳoлатда компьютерларни кимдан талаб қилишим керак?

Жавоб

Қонун талабларига кўра мол-мулкни ноқонуний эгаликдан талаб қилиб олиш ушбу мулкларни эгаллаб келаётган шахсга нисбатан амалга оширилади.



Гарчи Сиз ушбу компьютерларни якка тадбиркор Икромга берган бўлсангизда, ҳозирда унинг эгалигида эмас. Бинони якка тадбиркорга ижарага берган шахс Сизга дахли бўлмаган ижара муносабатлари важи билан компьютер воситаларини ноқонуний эгаллаб келмоқда. Шу сабабли Сиз судга якка тартибдаги тадбиркор Икромга ва компьютер воситаларини эгаллаб келаётган шахсга нисбатан судга мол-мулкни ноқонуний эгаликдан талаб қилиб олиш ҳақида даъво тақдим этишингиз лозим.

3.2.2. НЕГАТОР ДАЪВОЛАР

Баъзи ҳолларда мулкий ҳуқуқнинг бузилиши ашёни эгаллаш ҳуқуқидан маҳрум этиш билан боғлиқ бўлмаслиги мумкин. Ашё мулк эгасининг ихтиёрида, эгалигида бўлгани ҳолда мазкур ашёдан бирон-бир шахснинг ҳаракати тўсқинлик қилиши оқибатида фойдаланиш қийинлашиши ёки умуман фойдаланиш имкони бўлмай қолиши мумкин.

Фуқаролик кодексининг 231-моддасига кўра мулкдор ўз ҳуқуқларининг ҳар қандай бузилишини, гарчи бу бузиш эгалик қилишдан маҳрум этиш билан боғлиқ бўлмаса ҳам, бартараф этишни талаб қилиши мумкин (негатор даъво).

Мулк эгаларининг мулкни эгаллаш ва ундан фойдаланиш ҳуқуқини бузиш (гарчи бу эгалик ҳуқуқидан маҳрум қилиш билан боғлиқ бўлмаса ҳам) ҳақидаги талаблар негатор даъволар ҳисобланади.

Мазкур мазмундаги даъвонинг предмети мулк эгасининг мулкдан фойдаланишига нисбатан юзага келган тўсқинликни бартараф этиш ҳақидаги талаби ҳисобланади.

Савол

Бундан етти ой муқаддам уй сотиб олдим. Уйнинг эгаси бўлган шахс менга бир ҳафта ичида уйнинг рўйхатидан ўчишини маълум қилган эди. Ҳозирда ушбу уйни ижара шартномасига асосан бошқа шахсга бермоқчиман ва ушбу жараёнда уйни сотган шахснинг ҳозирга қадар рўйхатдан ўчмаганлигидан хабар топдим. Унинг розилигисиз ижара шартномасини тузиш мумкин эмас экан.

Уйни сотган шахснинг қаерда эканлигини билмайман. Аксига олиб шартномада унинг рўйхатдан ўчиш муддати кўрсатилмаган экан.

Шартномада унинг рўйхатдан ўчиш муддати кўрсатилмаган бўлса, уни суд орқали рўйхатдан чиқаришим мумкинми?

Сиз судга уйни сотган шахсни жавобгар сифатида кўрсатган ҳолда фойдаланиш ҳуқуқини йўқотган деб топиш ҳақида даъво аризаси билан мурожаат қилишингиз лозим.

Шартномада рўхатдан ўчиш муддатининг кўрсатилмаганлиги Сизнинг мулк ҳуқуқини амалга оширишингизга тўққинлик қилмайди.

Қонун талабларига кўра нотариал тартибда тузилган уй-жой шартномасида сотувчи ва унинг оила аъзоларининг турар-жой рўйхатидан чиқиб кетиш муддати кўрсатилган бўлса, шу муддат тугаган кундан, муддат кўрсатилмаган бўлса, шартнома тузилган кундан эътиборан улар турар-жойдан фойдаланиш ҳуқуқини йўқотган деб ҳисобланади.

Виндикацион даъволарда бўлгани каби, судга негатор даъвони мулк эгасигина эмас, ашёни қонуний асослар бўйича, хусусан, қонун ёки шартномага асосан эгалловчи шахс ҳам қўзғатишга ҳақли.

Зеро, Фуқаролик кодексининг 232-моддасига кўра гарчи мулкдор бўлмаса ҳам, лекин мол-мулкка мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик, ҳўжалик юритиш, оператив бошқариш ҳуқуқи асосида ёки қонун ёхуд шартномада назарда тутилган бошқа асосга кўра эгалик қилаётган шахс ҳам ушбу Кодекснинг 228-231-моддаларида назарда тутилган ҳуқуқларга эга бўлади. Бу шахс ўз эгалигини мулкдордан ҳам ҳимоя қилиш ҳуқуқига эга.

Бунга мисол тариқасида мулкни ижарага олувчини келтириш мумкин, яъни, мулкни ижарага олувчи мулк эгаси билан тузилган шартнома бўйича ашёдан вақтинча фойдаланувчи шахс билан бу мулкни эгаллаш ва ундан фойдаланиш ҳуқуқи бузилганида ҳар кимга, шу жумладан, мулк эгасига нисбатан ҳам даъво қўзғатишга ҳақли.

Бундай даъволар учун номулкий тусдаги даъволарга белгиланган қийматда давлат божи ундирилади.

3.2.3. БИТИМЛАРНИ ҲАҚИҚИЙ ЭМАС ДЕБ ТОПИШ

Мулк ҳуқуқининг кафолатлаш, унинг дахлсизлиги таъминлашда энг асосий омил унинг қонун талабларига мувофиқ вужудга келганлигидир. Қайд этилганидек, мулк ҳуқуқи вужудга келишининг энг кўп тарқалган турларидан бири уни битимлар асосида қўлга киритиш бўлиб, ушбу жараёнда битимларнинг тегишли тартибда тузилиши, яъни ҳақиқийлиги зарур аҳамият касб этади.

Қонунда белгиланган талабларга кўра битимлар ҳақиқий саналиши учун улар қуйидаги шартларга жавоб бериши лозим, яъни:



- битимларнинг мазмуни қонунга ва қонуности актларига мувофиқ бўлиши;
- битимларни тузувчи шахслар ҳуқуқ ва муомала лаёқатига эга бўлиши;
- битимлар ҳақиқатдан ҳам юридик оқибатлар туғдириш мақсадини кўзлаган ҳолда тузилган бўлиши;
- битимлар тегишли шаклда ва тартибда тузилган бўлиши шарт.

Юқоридаги талабларга риоя қилинмасдан тузилган битимлар ҳақиқий эмас деб ҳисобланади.

Мулк ҳуқуқининг битимларни ҳақиқий эмас деб топиш орқали ҳимоя қилиниши шунда ифодаланадики, мулкдорнинг хоҳишига зид равишда (муомалага лаёқатсиз ёки муомала лаёқати чекланган, ўз ҳаракатларининг аҳамиятини тушуна олмайдиган, янглишган ёки алданган) битим тузилиши оқибатида у маҳрум бўлган мулк қонуний эгалигига қайтарилади.

Фуқаролик кодексининг 9-бобида белгиланган битимларни ҳақиқий эмас деб топишнинг асослари қатъий ҳисобланади.

Битимларнинг ҳақиқий эмаслиги Фуқаролик кодекси 113-моддасининг 1-қисмида икки турга таснифланган бўлиб, унга кўра битим Фуқаролик кодексида белгилаб қўйилган асосларга кўра:

- суд ҳақиқий эмас деб топланлиги сабабли (низоли битим);
- бундай деб топилишидан қатъий назар ҳақиқий эмас (ўз-ўзидан ҳақиқий бўлмаган) деб ҳисобланади.

Низоли битим деганда, битим кўринишида содир этилган ҳаракатлар суд томонидан қонунда назарда тутилган асосларга кўра фақат ваколатли шахсларнинг даъвоси билан ҳақиқий эмас деб топилиши тушунилади.

Ўз-ўзидан ҳақиқий бўлмаган битим деганда, битим кўринишида содир этилган ҳаракатлар қонун талабларига номувофиқ бўлганлиги сабабли унинг иштирокчилари кўзлаган ҳуқуқий оқибатларни келтириб чиқара олмаслиги тушунилади.

Фуқаролик кодекси 113-моддасининг 3-қисмига кўра ўз-ўзидан ҳақиқий бўлмаган битим ҳақиқий эмаслигининг оқибатларини қўлланиш тўғрисидаги талабни ҳар қандай манфаатдор шахс қўйиши мумкин. Суд бундай оқибатларни ўз ташаббуси билан қўллашга ҳақли.

Қонун талабларига кўра битимларни ҳақиқий эмас деб топиш фақат суд тартибида амалга оширилади.

Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 2006 йил 22 декабрдаги “Суд амалиётида битимларни тартибга солувчи қонунчилик нормаларини татбиқ қилишда вужудга келадиган айрим масалалар тўғрисида”ги 17-сонли қарорида Фуқаролик кодексида белгиланган битимларни ҳақиқий эмас деб топишнинг асослари, оқибатлари ва мазкур тоифада иш юритишга оид бошқа аҳамиятли ҳолатлар юзасидан тушунтиришлар берилган.

Низоли битимлар

Қонун талаб қиладиган шаклига риоя этмасдан тузилган битимни ҳақиқий эмаслиги (ЎЗР Фуқаролик кодекси 115-моддаси)

14 ёшдан 18 ёшгача бўлган вояга етмаган шахс томонидан тузилган битимнинг ҳақиқий эмаслиги (ЎЗР Фуқаролик кодекси 118-моддаси)

Муомала лаёқати чекланган фуқаро томонидан тузилган битимнинг ҳақиқий эмаслиги (ЎЗР Фуқаролик кодекси 120-моддаси)

Ўз ҳаракатларининг аҳамиятини тушуна олмайдиган ёки уларни бошқара олмайдиган фуқаро томонидан тузилган битимнинг ҳақиқий эмаслиги (ЎЗР Фуқаролик кодекси 121-моддаси)

Янглишиш таъсирида тузилган битимнинг ҳақиқий эмаслиги (ЎЗР Фуқаролик кодекси 122-моддаси)

Алдаш, зўрлик, қўрқитиш, бир тараф вакилининг иккинчи тараф билан ёмон ниятда келишиши таъсирида тузилган битимнинг ҳақиқий эмаслиги (ЎЗР Фуқаролик кодекси 123-моддаси)

Фуқаро оғир ҳолатлар юз бериши туфайли ўзи учун ўта ноқулай шартлар билан тузишга мажбур бўлган, иккинчи тараф эса бундан фойдаланиб қолган битим (асоратли битим) (ЎЗР Фуқаролик кодекси 123-моддаси)

Юридик шахс ҳуқуқий лаёқатидан ташқарига чиқадиغان битимнинг ҳақиқий эмаслиги (ЎЗР Фуқаролик кодекси 125-моддаси)

Битим тузиш ваколатларини чеклаш оқибатлари натижасида тузилган битимнинг ҳақиқий эмаслиги (ЎЗР Фуқаролик кодекси 126-моддаси)

Ўз-ўзидан ҳақиқий бўлмаган битимлар

Қонун ҳужжатларининг талабларига мувофиқ бўлмаган битимнинг ҳақиқий эмаслиги (ЎЗР Фуқаролик кодекси 116-моддаси)

Ўн тўрт ёшга тўлмаган шахс томонидан тузилган битимнинг ҳақиқий эмаслиги (ЎЗР Фуқаролик кодекси 117-моддаси)

Муомалага лаёқатсиз деб топилган фуқаро томонидан тузилган битимнинг ҳақиқий эмаслиги (ЎЗР Фуқаролик кодекси 119-моддаси)

Юридик оқибатлар туғдириш нияти бўлмаган ҳолда, номигагина тузилган битим (қалбаки битим)нинг ҳақиқий эмаслиги (ЎЗР Фуқаролик кодекси 124-моддаси)

Бошқа битимни ниқоблаш мақсадида тузилган битим (кўзбўямачилик битими)нинг ҳақиқий эмаслиги (ЎЗР Фуқаролик кодекси 124-моддаси)



Пленум қарорининг 10-бандида янглишиш, алдаш, зўрлик, қўрқитиш, бир тараф вакилининг иккинчи тараф билан ёмон ниятда келишиши ёки оғир ҳолатлар юз бериши таъсирида тузилган битимлар тушунчалари ёритилган.

Унга кўра, *янглишиш таъсирида тузилган битим* деб, битим юзасидан келиб чиқувчи тарафларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари тўғрисида нотўғри тасаввурга эга бўлиш, яъни тарафларнинг ҳақиқий хоҳиш-иродасини акс эттирмасдан, битим тузилган вақтда тарафлар томонидан назарда тутилмаган ҳуқуқий оқибатларга олиб келган битим тушунилади. Янглишиш ҳар хил ҳолатларда кўриниши мумкин, масалан, музокара вақтида тарафлар бир-бирларини тушунмаганликлари, қонунларни нотўғри талқин қилганликлари, битимнинг ҳақиқий оқибатларини нотўғри тасаввур этганликлари ва бошқалар. **Шу билан бирга қонунни билмаслик битимнинг ушбу асос билан ҳақиқий эмаслигини келтириб чиқармайди.**

Алдаш бу бир тарафнинг битим тузилишида назарда тутилган ҳолатларнинг юзага келмаслигини била туриб, атайин иккинчи тарафни битим тузишга ундашга қаратилган айбли ҳаракатидир. Алдаш битимнинг элементларига, унинг доирасидан ташқаридаги ҳолатларга, шунингдек, битимни амалга ошириш юзасидан битим иштирокчиси хоҳиш-иродасини шакллантириш учун аҳамиятга эга бўлган сабаб ва мотивларга қаратилган бўлади.

Зўрлик деб, битим иштирокчисига (унинг яқин кишиларига) жисмоний ёки руҳий азоб бериш натижасида битим тузишга мажбур қилиш тушунилади. Зўрлик ноқонуний хатти-ҳаракат бўлиб, уни жиноий жавобгарликка тортиш шарт бўлмаган ҳаракатларда ҳам кўриниши мумкин. Масалан, хизмат ваколатидан фойдаланган ҳолда шартнома юзасидан мажбурият оловчининг эркига таъсир қилиш.

Қўрқитиш деб, битим иштирокчисининг эркига руҳий таъсир кўрсатиш натижасида унинг учун ноқулай бўлган битим тузишга мажбурлаш тушунилади. Бунда шуни назарда тутиш лозимки, қайд этилган асос бўйича битимни ҳақиқий эмас деб топишнинг зарур шартларидан бири қўрқитишнинг реаллиги ҳисобланади.

Бир тараф вакилининг иккинчи тараф вакили билан ёмон ниятда келишуви деб, вакилнинг бошқа тараф билан ваколат берувчи манфаатларига зид шартлар асосида келишуви тушунилади.

Оғир ҳолатларнинг юз бериши таъсирида тузилган битим деганда, бир тарафнинг ўзи учун ўта ноқулай шартлар асосида битим тузаётганлигини англаши (бу ерда янглишиш ҳам, алдаш ҳам бўлмайди), лекин уни тузишга мажбур бўлиши тушунилади.

Бунда қуйидаги икки шартнинг мавжуд бўлиши битимни оғир ҳолатлар юз бериши таъсирида тузилганлиги учун ҳақиқий эмас деб топишга асос бўлади:

а) оғир ҳолатлар юз бериши туфайли бир тарафнинг ўзи учун ўта ноқулай шартлар билан битим тузишга мажбур бўлиши;

б) иккинчи тарафнинг бундай ҳолатдан фойдаланиб, битим тузишга қаратилган ҳаракатининг мавжудлиги.

Юқорида қайд этилган асослар бўйича битимларнинг ҳақиқий эмаслигини исботлаш мажбурияти даъвогарга юклатилади. Яъни, янглишиш, алдаш, зўрлик қилиш, қўрқитиш, бир тараф вакилининг иккинчи тараф билан ёмон ниятда келишиши ёки оғир ҳолатлар юз бериши таъсирида битим тузилганлиги асоси билан судга мурожаат қилинганда ушбу вазлар ҳам даъвогар томонидан исботланиши лозим.

Мулкнинг ҳақиқий қиймати олди-сотди шартномасида кўрсатилган қийматдан юқори бўлиши нотариал тартибда расмийлаштирилган олди-сотди шартномасини ҳақиқий эмас деб топиш учун асос бўла олмайди (оғир ҳолатларнинг юз бериши таъсирида тузилган олди-сотди шартномаси бундан мустасно).

Даъво муддати. Юқоридаги Пленум қарори 5-бандининг 1-қисмига кўра башарти қонун ёки мажбуриятларнинг айрим турларини тартибга солувчи ФК нормаларида бошқача тартиб белгиланган бўлмаса, битимларни ҳақиқий эмас деб топиш тўғрисидаги талаблар бўйича умумий даъво муддати – уч йил.

Битимларни ҳақиқий эмаслигининг оқибатлари. Фуқаролик кодексининг 114-моддасига кўра ҳақиқий бўлмаган битим унинг ҳақиқий эмаслиги билан боғлиқ бўлган оқибатлардан ташқари бошқа юридик оқибатларга олиб келмайди ва у тузилган пайтидан бошлаб ҳақиқий эмасдир.

Битим ҳақиқий бўлмаганида тарафларнинг ҳар бири бошқасига битим бўйича олган ҳамма нарсани қайтариб бериши, олинган нарсани аслича (шу жумладан олинган нарса мол-мулкдан фойдаланиш, бажарилган иш ёки кўрсатилган хизмат билан ифодаланганда) қайтариб бериш мумкин бўлмаганида эса, агар битим ҳақиқий эмаслигининг бошқа оқибатлари қонунда назарда тутилган бўлмаса, унинг қийматини пул билан тўлаши шарт.

Битимнинг ҳақиқий эмас деб ҳисобланиш пайти. Фуқаролик кодексининг 127-моддасига кўра ҳақиқий эмас деб топилган битим у тузилган пайтдан бошлаб ҳақиқий эмас ҳисобланади. Битимнинг мазмунидан унинг фақат келажак вақт учун бекор қилиниши мумкинлиги англашилса, ҳақиқий эмас деб топилган битим келажак вақт учун ҳаракатдан тўхтади.

Давлат божи. Битимларни ҳақиқий эмас деб топиш ҳақидаги даъво талаблари бўйича мулк тусдаги даъволар учун ўрнатилган тартибда даъво баҳосидан келиб чиққан ҳолда унинг 2 фоизи, лекин энг кам ойлик иш ҳақининг 50 фоизидан кам бўлмаган миқдорда давлат божи ундирилади.



СУД АМАЛИЁТИ

Кўчмас мулкнинг олди-сотди шартномасига биноан сотувчи ер участкаси, бино, иншоот, хонадон ёки бошқа кўчмас мулкни сотиб олувчига ҳақ эвазига мулк қилиб топширишни ўз зиммасига олади. Шартнома мазмунига кўра кўчмас мулкни сотиб олган шахснинг маълум муддат ўтганидан кейин унинг сотувчисига қайтариб бериши назарда тутилмайди. Мулкни муайян мажбуриятлар бажарилганидан кейин уни аввалги мулкдорга қайтариб беришни назарда тутувчи муносабатлар фуқаролик қонунчилигида гаров шартномасига ҳосдир.

Фуқаро Р.Саттаров таниши Т.Чориевнинг илтимосига кўра тижорат ишларини юритиш учун 10 ой муддатга ўзига тегишли бўлган низоли хонадонни унинг номига расмийлаштириб туришга келишган. Келишувга мувофиқ низоли хонадон фақат банкдан кредит олиш учун гаров тариқасида туриши лозим бўлиб, кредит қопланганидан кейин хонадон ўз номига қайта расмийлаштирилиши лозим бўлган. Лекин уй ўз номига расмийлаштирилганидан кейин Т.Чориев кредит тўлови қопланганлигига қарамасдан, хонадонни Р.Саттаровнинг номига қайта расмийлаштириб бермасдан, аксинча, уни уйдан кўчиришни ҳамда ўзини оила аъзолари билан уйга киритишни сўраб даъво аризаси билан судга мурожаат қилган.

Ўз навбатида Р.Саттаров судга низоли хонадон юзасидан тузилган олди-сотди шартномасини ҳақиқий эмас деб топиш ҳақида қарши даъво аризаси билан мурожаат қилиб, ўз аризасида ўрталаридаги ҳақиқий муносабатларни, олди-сотди бўйича аслида ҳеч қандай келишув бўлмаганлигини, низоли хонадоннинг олди-сотдиси учун ҳеч қандай пул олмаганлигини, ҳозирги кунда ҳам низоли хонадонда яшаб, барча коммунал тўловларни ўзи тўлаб келаётганлигини маълум қилган.

Иш ҳужжатларидаги мавжуд кредит шартномаси ҳамда хонадоннинг олди-сотди шартномаси мазмунидан тарафлар Р.Саттаров ва Т.Чориевлар низоли хонадоннинг олди-сотди шартномасини расмийлаштирганликлари, ушбу шартнома бўйича хонадон учун тўлов банк ипотека кредити асосида амалга оширилганлиги кўринади. Лекин судга Р.Саттаров томонидан тақдим этилган далиллар тарафларнинг ўзаро муносабатлари шартнома мазмунида акс эттирилганидан кўра аслида бошқача бўлганлигини кўрсатади.

Хусусан, иш ҳужжатларида Т.Чориев ва унинг турмуш ўртоғи Л.Чориевалар томонидан ёзилган тилхат мавжуд бўлиб, унда улар низоли хонадонни кредит шартномаси бўйича кредит тўловлари қопланганидан кейин Р.Саттаровнинг номига қайта ҳеч қандай эътирозларсиз ўтказиб беришлари лозимлиги кўрсатилган.

Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 479-моддасига кўра кўчмас мулкнинг олди-сотди шартномасига (кўчмас мулкни сотиш шартномасига) биноан сотувчи ер участкаси, бино, иншоот, хонадон ёки бошқа кўчмас мулкни сотиб олувчига мулк қилиб топширишни ўз зиммасига олади. Юқоридаги шартномада кўчмас мулкни сотиб олган – мулк қилиб олган шахс маълум муддат ўтганидан кейин уни сотувчига қайтариб бериши назарда тутилмаган.

Тарафлар ўртасидаги шартнома банкдан кредит маблағлари олиш ҳамда ушбу кредит маблағларидан бошқа мақсадларда фойдаланиб, кейинчалик ушбу

кредит қопланганидан кейин хонадонни қайтариб бериш мақсадида тузилганлиги ушбу шартноманинг олди-сотди муносабатларини ифодаламаслигини кўрсатади.

Олди-сотди шартномаси номига, Т.Чориев ушбу хонадондан гаров мулки сифатида фойдаланиб, банкдан кредит олиши учун вақтинча тузилган бўлиб, бироқ Т.Чориев ўзаро келишув шартларини бажармаганлиги оқибатида ўртада низо келиб чиққан.

Фуқаролик кодекси 124-моддасининг 1-қисмига кўра, юридик оқибатлар туғдириш нияти бўлмаган ҳолда, номигагина тузилган битим (қалбаки битим) ўз-ўзидан ҳақиқий эмасдир.

Мазкур кодекснинг 114-моддасига кўра ҳақиқий бўлмаган битим унинг ҳақиқий эмаслиги билан боғлиқ бўлган оқибатлардан ташқари бошқа юридик оқибатларга олиб келмайди ва у тузилган пайтидан бошлаб ҳақиқий эмасдир.

Суднинг ҳал қилув қарори билан даъвогар Т.Чориевнинг уйдан кўчириш ва уйга киритиш ҳақидаги даъво талабларини қаноатлантириш рад қилиниб, Р.Саттаровнинг олди-сотди шартномасини ҳақиқий эмас деб топиш ҳақидаги қарши даъво талаблари қаноатлантирилган ва ушбу хонадон Р.Саттаровнинг эгалигига қайтарилган.

ШАРҲ: Суд томонидан олди-сотди шартномасини ҳақиқий эмас деб топишга тарафларнинг низоли шартнома бўйича ҳақиқий муносабатлари асос бўлган. Яъни, гарчи ишда мавжуд ҳужжатлар – шартномалар ва тўлов топишиқномаларидан низоли хонадон сотилганлиги ва бунинг учун тўловлар амалга оширилганлиги кўринсада, тарафлар ҳақиқатда ушбу хонадоннинг олди-сотдисини юзасидан келишмаганлар.

Тарафларнинг келишуви хонадондан вақтинча кредит олиш учун гаров мулки сифатида фойдаланиб туришдан иборат бўлган. Бу ҳолат судга тақдим этилган ёзма тилхат билан тасдиқланади.

Фуқаролик қонунчилигига кўра, мулкни тасарруф қилишнинг шартларига қараб шартноманинг тури ўзгариб боради.

Хусусан, олди-сотди шартномаси талабларига кўра, тарафларнинг ўзаро муносабатлари фақат мулкни ҳақ эвазига сотиш ва уни сотиб олишдан иборат бўлиши, ушбу келишув бошқа шартнома шартларини ифодаламаслиги лозим. Судда кўрилган ҳолат бўйича тарафларнинг низоли хонадонни кредит учун гаров объекти сифатида фойдаланиб, кредит қопланганидан кейин қайта расмийлаштириб бериши ҳақидаги келишуви эса олди-сотди шартномаси қоидаларига хос эмас. Ушбу ҳолатда олди-сотди шартномаси номига, кредит олувчидан гаров предметини юзага келтириш учун амалга оширилган.



СУД АМАЛИЁТИ

Агар тарафлардан бири нотариал тасдиқлаш талаб қилинадиган битимни тўла ёки қисман бажарган бўлса, иккинчи тараф эса — битимни нотариал расмийлаштиришдан бош тортса, суд битимни бажарган тарафнинг талаби бўйича уни ҳақиқий деб ҳисоблашга ҳақлидир.

Фуқаро Р.Мардонов 2010 йил 10 ноябрда фуқаро Г.Николаев билан унга тегишли бўлган хонадоннинг олди-сотдиси бўйича келишган. Низоли хонадон бўйича келишилган ҳисоб-китоб тарафлар ўртасида тўлиқ амалга оширилган. Лекин ушбу келишув амалга оширилган вақтда Г.Николаевни фуқаролик паспортининг амал қилиш муддати ўтиб кетганлиги сабабли ушбу шартномани нотариал тартибда расмийлаштиришнинг имкони бўлмаган ҳамда сотувчи томонидан Р.Мардоновга ҳақиқатдан ҳам ўзига тегишли бўлган хонадонни сотганлиги, پاسпорти собиқ Иттифоқ намунасидаги паспорт бўлиб, амал қилиш муддати ўтиб кетганлиги сабабли олди-сотди шартномасини нотариал тартибда расмийлаштира олмаганлиги, бир йил муддат ичида хонадонни унинг номига расмийлаштириб бериши ва хонадонга рўйхатга қўйиши ҳақида тилхат ёзиб берилган.

Р.Мардонов ўзаро келишувга мувофиқ низоли уйга оила аъзолари билан кириб яшашни бошлаган бўлсада, низоли уй нотариал тартибда расмийлаштирилмаган. Орадан муайян вақт ўтганидан кейин Г.Николаевнинг Россия Федерациясига чиқиб кетганлиги маълум бўлиб, уни топиш учун қилинган ҳаракатлар натижа бермаганидан кейин Р.Мардонов судга жавобгар Г.Николаевга нисбатан олди-сотди шартномасини ҳақиқий деб топиш ҳақида даъво аризаси билан мурожаат қилган.

Суд томонидан жавобгар Г.Николаевнинг манзилини аниқлашнинг имкони бўлмаган ҳамда иш жавобгарнинг иштирокисиз Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик процессуал кодексининг 139-моддаси тартибида кўрилган.

Даъвогар томонидан судга тақдим этилган жавобгар Г.Николаев томонидан 2010 йил 10 ноябрда ёзилган тилхатда у ўзига тегишли бўлган хонадонни даъвогар Р.Мардонга 40 миллион сўмга сотганлиги ва пулни тўлиқ олганлиги, ўзида мавжуд собиқ Иттифоқ намунасидаги паспортни алмаштириши билан уйни нотариал расмийлаштириб бериши кўрсатилган.

Ушбу тилхатнинг ёзилишида гувоҳлар иштирок этган бўлиб, унинг мазмунини ўз имзолари билан тасдиқлаганлар.

Олий суд Пленумининг “Фуқаролик кодексини татбиқ қилишда суд амалиётида вужудга келадиган айрим масалалар тўғрисида”ги қарорининг 5-бандига кўра собиқ мулк соҳиби вафот этган ёки унинг манзилини аниқлаш имкони бўлмаганда суд-хуснихат экспертизасини ўтказиши мақсадга мувофиқлиги белгиланган бўлиб, иш бўйича тайинланган суд-хуснихат экспертизасининг хулосасида иш материалларига даъвогар томонидан тақдим этилган тилхатдаги ёзувлар ва имзо ҳақиқатдан ҳам Г.Николаев томонидан амалга оширилганлиги кўрсатилган.

Тарафлар ўртасида ҳақиқатдан низоли хонадоннинг олди-сотди шартномаси бўйича келишув бўлганлиги ва даъвогар Р.Мардонов томонидан келишув бўйича мажбуриятлар тўлиқ бажарилганлиги Г.Николаев томонидан ёзилган тилхатга имзо қўйган гувоҳларнинг судда берган кўрсатмалари билан ҳам тасдиқланган.

Ўзбекистон Республикаси ФКнинг 109-моддасига кўра битимнинг оддий ёзма шаклига риоя қилмаслик унинг ҳақиқий эмаслигига олиб келмайди.

Тарафлар битимнинг тузилганлигини, мазмунни ёки бажарилганлигини ёзма ёки бошқа далиллар билан тасдиқлашга ҳақлидирлар.

Мазкур кодекси 112-моддасининг 2-қисмига кўра, агар тарафлардан бири нотариал тасдиқлаш талаб қилинадиган битимни тўла ёки қисман бажарган бўлса, иккинчи тараф эса — битимни нотариал расмийлаштиришдан бош тортса, суд битимни бажарган тарафнинг талаби бўйича уни ҳақиқий деб ҳисоблашга ҳақлидир. Бу ҳолда битимни кейинчалик нотариал расмийлаштириш талаб қилинмайди.

Олий суд Пленумининг “Суд амалиётида битимларни тартибга солувчи қонунчилик нормаларини татбиқ қилишда вужудга келадиган айрим масалалар тўғрисида”ги қарорининг 4-бандига кўра, Ўзбекистон Республикаси ФКнинг 112-моддасига мувофиқ битимнинг қисман ёки тўлиқ бажарилганлиги ҳақидаги ёзма далиллар мавжуд бўлганда ёхуд жавобгар томонидан битим тузилганлиги тан олинганда судлар ҳар қандай битимларни эмас, фақатгина қонунда нотариал тасдиқланиши ёки давлат рўйхатидан ўтказилиши талаб қилинадиган битимларни ҳақиқий деб топишлари мумкин.

Суднинг ҳал қилув қарори билан даъвогар Р.Мардоновнинг жавобгар Г.Николаевга нисбатан олди-сотди шартномасини ҳақиқий деб топиш ҳақидаги даъво аризаси қаноатлантирилиб, тарафлар ўртасида тузилган олди-сотди шартномаси ҳақиқий деб топилган.

ШАРҲ: Суд томонидан олди-сотди шартномасини ҳақиқий деб топишга тарафларнинг низоли уйнинг олди-сотдиси бўйича ҳақиқатдан келишганликлари, ушбу келишув бўйича бир тараф – сотиб олувчи томонидан ўз мажбуриятларининг тўлиқ бажарилганлиги, яъни уй учун белгиланган ҳақни тўлиқ берганлиги асос бўлган.

Келишувнинг ҳақиқатда бўлганлиги ҳамда мажбуриятларнинг бажарилганлиги фуқаролик қонунчилиги талабларига кўра фақат ёзма далиллар билан исботланиши мумкин. Даъво талабларини қаноатлантиришда жавобгар (сотувчи) томонидан низоли уйни ҳақиқатдан ҳам даъвогарга сотиб, бунинг учун пул маблағларини тўлиқ олганлиги ҳақидаги ёзма тилхат асосий далил ҳисобланади.

Даъвогарда уй-жойнинг олди-сотдисини исботловчи ёзма далил мавжуд бўлмаса, қонун бошқа ҳар қандай далиллар, жумладан, гувоҳларнинг кўрсатмалари ёки аудио ва видеоёзувларни битим тузилганлигини тасдиқловчи далил сифатида қабул қила олмайди. Яъни, битим тузилганлиги юзасидан ёзма далил мавжуд бўлмаганда, даъвогар олди-сотди шартномасини қонун талабларига мувофиқ исботлаш имконидан маҳрум бўлар эди.



3.3. КЎЧМАС МУЛК ВА ШАРТНОМА ҲУҚУҚИГА ОИД АСОСИЙ ДАЪВО ТАЛАБЛАРИ ҲАҚИДА МАЪЛУМОТЛАР

Мулк ҳуқуқини амалга оширишда мулкдорнинг устун ҳуқуқлари қонун орқали эътироф этилиб, ҳимояланади, кафолати таъминланади. Шу билан бирга мулккий муносабатлар иштирокчилари ўртасида низоли ҳолатлар юзага келиши, мулкдорнинг ҳуқуқларини бузиш ва уни амалга оширишга тўсқинлик қилиш ҳолатлари мавжудлиги суд амалиётининг таҳлилидан ҳам кўринади.

Бундай низоли ҳолатлар асосан мулкка оид шартномавий муносабатлар тарафларининг ўз мажбуриятларини бажармасликлари, умумий мулк иштирокчиларининг мол-мулкдан фойдаланишда келишувга эриша олмасликлари, мулккий манфаат кўриш мақсадида қонун талабларини бузиш, мулкдорнинг ўз мол-мулкдан фойдаланишига тўсқинлик қилиш кўринишида юз беради.

Таъкидлаш лозимки, эгалигидаги мол-мулкка нисбатан ҳар қандай ҳуқуқбузарликни ва юзага келган низоли ҳолатни бартараф этишда шахс гарчи ушбу мол-мулкнинг қонуний мулкдори бўлсада, фақат қонунда белгиланган воститалар орқали ҳаракат қилишга ҳақлидир.

Мулк ҳуқуқининг бузилиши ихтиёрий бартараф этилмаган тақдирда мулкдорнинг ўз ҳуқуқларини тиклаш ва ҳимоя қилиш юзасидан судга мурожаат қилиши энг тўғри ва самарали восита ҳисобланади.

Бироқ мулкдор ҳар доим ҳам судга қандай тартибда мурожаат қилиш, ушбу мурожаатда қандай вазларни келтириш, кимга нисбатан ва қандай талабни қўйиш, ўз талабларини қандай қилиб исботлашни, ушбу жараён қайси қонун нормалари билан тартибга солинишини билмайди.

Фуқароларнинг ҳуқуқий маданияти ва саводхонлигини ошириш, бу орқали уларнинг ўз ҳуқуқларини, хусусан, мулккий ҳуқуқлари ҳимоясини амалга ошириш лаёқатини шакллантириш ушбу жараёндаги асосий мақсад ҳисобланади.

Фуқаролик тартибда судда иш юритишнинг ўзига хос хусусиятларидан бири суднинг ишни арз қилинган талаблар доирасида кўриб чиқишидир. Қолаверса, процессуал қонунчилик арз қилинган талабларни (важларни) тасдиқлашни аризачининг зиммасига юклайди. Бу эса судларга топшириладиган аризаларнинг тўғри ва тўлиқ тўлдирилиши, унда талабларнинг аниқ ва қонуний асослантирилган ҳолда, вазларни тасдиқловчи далилларни келтирган ҳолда топширилиши аҳамиятини орттиради.

3.4. ФУҚАРОЛИК МУОМАЛАСИДА КЕНГ УЧРАЙДИГАН МУЛК ҲУҚУҚИГА ОИД НИЗОЛИ ҲОЛАТЛАР БЎЙИЧА СУДГА МУРОЖААТ ҚИЛИШ ЮЗАСИДАН ЙЎНАЛИШ БЕРУВЧИ МАЪЛУМОТЛАР

3.4.1. МУЛК ҲУҚУҚИНИ БЕЛГИЛАШ (ЭГАЛИК ҲУҚУҚИНИ ВУЖУДГА КЕЛТИРУВЧИ МУДДАТ АСОСИДА)

Ариза тури:	Даъво ариза
Суд номи:	Даъво аризаси берилаётган суднинг номи
Даъво аризаси берилаётган суд судловга тааллуқлилиқнинг қоидалари асосида аниқланади (Ўз.Р. ФПКнинг 14-боби).	
Даъвогар ва жавобгар ҳақида маълумотлар	
<p>Жисмоний шахс бўлса:</p> <ul style="list-style-type: none"> - фамилияси, исми ва отасининг исми - яшаш жойи; - паспорт серияси ва рақами - солиқ тўловчининг идентификация рақами (СТИР); - жисмоний шахснинг шахсий идентификация рақами (ЖШ ШИР); - телефон рақами; - электрон почта манзили. 	<p>Юридик шахс бўлса:</p> <ul style="list-style-type: none"> - юридик шахс номи - манзили; - банк ҳисобварағи рақами, хизмат кўрсатувчи банк номи, манзили, МФО - солиқ тўловчининг идентификация рақами (СТИР); - телефон рақами; - электрон почта манзили.
Низоли мулк тўғрисида маълумотлар:	
Мулк тури: кўчар ёки кўчмас мулк	
Мулк номи: масалан, транспорт воситаси	
Мулкнинг жойлашган манзили:	
Мулкнинг баҳоси (сўмда)	
Даъвогар ҳақиқатда эгалик қилишни бошлаган сана	
Даъвонинг асоси	
Даъвогарнинг ўз талабини асословчи ва қаноатлантирилиши лозим деб ҳисобловчи талаблари (важлари)нинг тавсифи (эркин шаклда), шу жумладан, даъвогарнинг эгалик ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддат асосида мулк ҳуқуқини белгилашни талаб қилишига асос қилиб келтираётган ҳолатлар	
Аризага илова қилишини лозим бўлган ҳужжатларнинг тавсия этиладиган рўйхати	
Агарда даъвогар ёки жавобгар жисмоний шахс бўлса, паспортининг рўйхатда турган жойи кўрсатилган нусхаси / рўйхатда турган манзили бўйича яшамаган тақдирда,	



фуқароларнинг ўзини-ўзи бошқариш органидан ҳақиқатдаги яшаш жойи ҳақида маълумотнома

Низоли мулкнинг баҳосини тасдиқловчи ҳужжатлар

Даъвогарнинг мулкни ҳалол, ошқора ва узлуксиз эгаллаб келишини тасдиқловчи ҳужжатлар (далиллар)

Агар ариза вакил томонидан берилган бўлса, ишончнома ёки унинг ваколатини тасдиқловчи бошқа ҳужжат

Даъвогарнинг талабини тасдиқловчи бошқа ҳужжатларнинг нусхалари

Давлат божи тўланганлиги ҳақидаги квитанция

Давлат божининг миқдори

Мулкий тусдаги даъво (моддий даъво) яъни, даъвонинг баҳоси мулкнинг қийматига тенг бўлиб, давлат божи даъво баҳосининг 2 фоизи миқдориди, бироқ энг кам ойлик иш ҳақининг 50 фоизидан кам бўлмаган миқдорда ундирилади.

Мазкур талабга оид ҳуқуқий муносабатларни тартибга солувчи қонун ҳужжатлари

- Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 15-боби, 164, 182-188, 228, 230-моддалари;
- Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 1999 йил 24 сентябрдаги "Фуқаролик кодексини татбиқ қилишда суд амалиётида вужудга келадиган айрим масалалар тўғрисида"ги 16-сонли қарорининг 11, 12-бандлари;
- Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 2004 йил 24 сентябрдаги 14-сонли «Якка тартибда қурилган уйга бўлган мулк ҳуқуқи билан боғлиқ низолар бўйича суд амалиёти тўғрисида»ги қарорининг 27-банди.

Қўшимча изоҳ:

Мулкдор бўлмаган, лекин кўчмас мол-мулкка ўн беш йил давомида ёки бошқа мол-мулкка беш йил давомида ўзиники каби ҳалол, ошқора ва узлуксиз эгалик қилган шахс бу мол-мулкка мулк ҳуқуқини олади (эгалик қилиш ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддат).

Кўчмас ва бошқа мол-мулкка давлат рўйхатидан ўтказилиши шарт бўлган мулк ҳуқуқи ушбу мол-мулкка эгалик қилиш ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддат туфайли олган шахсда ана шундай рўйхатдан ўтказилган пайтдан бошлаб вужудга келади.

Эгалик қилиш ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддат туфайли мулк ҳуқуқини олганга қадар мол-мулкка ўзиники каби эгалик қилиб турган шахс ўз эгалигини мол-мулкнинг эгалари бўлмаган, шунингдек қонунда ёки шартномада назарда тутилган бошқа асосларга қўра эгалик қилиш ҳуқуқи бўлмаган учинчи шахслардан ҳимоя қилиш ҳуқуқига эга.

Эгалик қилиш муддатини важ қилиб келтирадиган шахс ўзи ҳуқуқий вориси бўлган шахснинг бу мол-мулкка эгалик қилиб келган барча вақтини ўзининг эгалик қилиш вақтига қўшиши мумкин.

Шахс ихтиёрида бўлиб, Фуқаролик кодексининг 228, 229, 230 ва 232-моддаларига мувофиқ унинг эгалигидан талаб қилиб олиниши мумкин бўлган ашёларга доир эгалик қилиш ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддат тегишли талаблар бўйича даъво муддати тамом бўлганидан кейин ўта бошлайди.

3.4.2. ЭГАЛИК ҲУҚУҚИНИ БЕЛГИЛАШ (ЎЗБОШИМЧА ҚУРИЛМАГА НИСБАТАН)

Ариза тури:	Даъво ариза
Суд номи:	Даъво аризаси берилаётган суднинг номи
Даъво аризаси берилаётган суд судловга тааллуқлилиқнинг қоидалари асосида аниқланади (Ўз.Р. ФПКнинг 14-боби).	
Даъвогар ва жавобгар ҳақида маълумотлар	
<p>Жисмоний шахс бўлса:</p> <ul style="list-style-type: none"> - фамилияси, исми ва отасининг исми - яшаш жойи; - паспорт серияси ва рақами - солиқ тўловчининг идентификация рақами (СТИР); - жисмоний шахснинг шахсий идентификация рақами (ЖШ ШИР); - телефон рақами; - электрон почта манзили. 	<p>Юридик шахс бўлса:</p> <ul style="list-style-type: none"> - юридик шахс номи - манзили; - банк ҳисобварағи рақами, хизмат кўрсатувчи банк номи, манзили, МФО - солиқ тўловчининг идентификация рақами (СТИР); - телефон рақами; - электрон почта манзили.
Низоли мулк тўғрисида маълумотлар:	
Мулк номи:	
Мулкнинг жойлашган манзили:	
Мулкнинг тахминий баҳоси (сўмда)	
Даъвогар ҳақиқатда эгалик қилишни бошлаган сана	
Даъвонинг асоси	
Даъвогарнинг ўз талабини асословчи ва қаноатлантирилиши лозим деб ҳисобловчи талаблари (важлари)нинг тавсифи (эркин шаклда), шу жумладан, даъвогар ўзбошимча қурилмага эгалик ҳуқуқини белгилашни талаб қилишига асос қилиб келтираётган ҳолатлар	
Аризага илова қилишни лозим бўлган ҳужжатларнинг тавсия этиладиган рўйхати	
Агарда даъвогар ёки жавобгар жисмоний шахс бўлса, паспортининг рўйхатда турган жойи кўрсатилган нусхаси / рўйхатда турган манзили бўйича яшамаган тақдирда, фуқароларнинг ўзини-ўзи бошқариш органидан ҳақиқатдаги яшаш жойи ҳақида маълумотнома	
Низоли мулкнинг баҳосини тасдиқловчи ҳужжатлар	
Эгалик ҳуқуқини судсиз белгилашнинг имкони йўқлигини тасдиқловчи ҳужжатлар (далиллар)нинг нусхалари	



Агар ариза вакил томонидан берилган бўлса, ишончнома ёки унинг ваколатини тасдиқловчи бошқа ҳужжат

Даъвогарнинг талабини тасдиқловчи бошқа ҳужжатларнинг нусхалари

Давлат божи тўланганлиги ҳақидаги квитанция

Давлат божининг миқдори

Мулкий тусдаги даъво (моддий даъво) яъни, даъвонинг баҳоси мулкнинг қийматига тенг бўлиб, давлат божи даъво баҳосининг 2 фоизи миқдориди, бироқ энг кам ойлик иш ҳақининг 50 фоизидан кам бўлмаган миқдорда ундирилади.

Мазкур талабга оид ҳуқуқий муносабатларни тартибга солувчи қонун ҳужжатлари

- Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 212-моддаси;
- Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 2004 йил 24 сентябрдаги 14-сонли «Якка тартибда қурилган уйга бўлган мулк ҳуқуқи билан боғлиқ низолар бўйича суд амалиёти тўғрисида»ги қарорининг 3, 23, 24-26-бандлари;
- Ўзбекистон Республикаси «Ўзбекистон Республикасида мулкчилик тўғрисида»ги Қонунининг 33-моддаси 1-банди;
- Ўзбекистон Республикаси «Тадбиркорлик фаолияти эркинлигининг кафолатлари тўғрисида»ги Қонунининг 23-моддаси 1-банди.

Қўшимча изоҳ:

Қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда қурилиш мақсадлари учун ажратилмаган ер участкаларида, шунингдек иморат қуриш учун зарур рухсатнома олмастан ёки архитектура ва қурилиш нормалари ҳамда қоидаларини жиддий бузган ҳолда қурилган уй-жой, бошқа бино, иншоот ёки ўзга кўчмас мулк ўзбошимчалик билан қурилган иморат ҳисобланади.

Ўзбошимчалик билан иморат қурган шахс унга мулк ҳуқуқини ололмайди. Бу шахс қурган иморатини тасарруф этишга – сотишга, ҳада этишга, ижарага беришга, иморатга нисбатан бошқа битимлар тузишга ҳақли эмас.

Ўзбошимчалик билан иморат қуриш натижасида ҳуқуқлари бузилган шахснинг ёки тегишли давлат органининг даъвоси билан бундай иморат суднинг қарорига биноан иморатни қурган шахс томонидан ёки унинг ҳисобидан бузиб ташланиши лозим.

Шахс ўзига қарашли бўлмаган ер участкасида ўзбошимчалик билан иморат қурган бўлса, унинг бу иморатга нисбатан мулк ҳуқуқи суд томонидан башарти мазкур участка шу шахсга қурилган иморат учун белгиланган тартибда бериладиган бўлса эътироф этилиши мумкин.

Иморат қурилган ер участкасининг мулкдори бўлган, унга умрбод мерос сифатида эгалик қилаётган, доимий эгалик қилаётган ва фойдаланаётган шахснинг ҳам ўзбошимчалик билан қурилган иморатга нисбатан мулк ҳуқуқи суд томонидан эътироф этилиши мумкин. Бу ҳолда иморатга нисбатан мулк ҳуқуқи эътироф этилган шахс иморат қурган шахснинг харажатларини суд белгиланган миқдорда қоплайди.

Башарти, ўзбошимчалик билан қурилган иморатнинг сақлаб қолиниши бошқа шахсларнинг ҳуқуқлари ва қонун билан қўриқланадиган манфаатлари бузилишига сабаб бўлса, ёхуд фуқароларнинг ҳаёти ва соғлиғига хавф туғдирса, юқорида кўрсатилган шахсларнинг ўзбошимчалик билан қурилган иморатга нисбатан мулк ҳуқуқи эътироф этилиши мумкин эмас.

3.4.3. УМУМИЙ БИРГАЛИКДАГИ МУЛК ДЕБ ТОПИШ

Ариза тури: Даъво ариза

Суд номи: Даъво аризаси берилаётган суднинг номи
Даъво аризаси берилаётган суд судловга тааллуқлилиқнинг қоидалари асосида аниқланади (Ўз.Р. ФПКнинг 14-боби).

Даъвогар ва жавобгар ҳақида маълумотлар

Жисмоний шахс бўлса: - фамилияси, исми ва отасининг исми - яшаш жойи; - паспорт серияси ва рақами - солиқ тўловчининг идентификация рақами (СТИР); - жисмоний шахснинг шахсий идентификация рақами (ЖШ ШИР); - телефон рақами; - электрон почта манзили.	Юридик шахс бўлса: - юридик шахс номи - манзили; - банк ҳисобварағи рақами, хизмат кўрсатувчи банк номи, манзили, МФО - солиқ тўловчининг идентификация рақами (СТИР); - телефон рақами; - электрон почта манзили.
--	---

Низоли мулк тўғрисида маълумотлар:

Мулк тури: кўчар ёки кўчмас мулк

Мулк номи: масалан, хонадон

Мулкнинг жойлашган манзили:

Мулкнинг тахминий баҳоси (сўмда)

Низоли мулкнинг тавсифи (эркин шаклда) (масалан, мулкнинг қўлга киритилганлигини тасдиқловчи ҳужжатнинг реквизитлари, мулкнинг нотариал ёки давлат рўйхатидан ўтказилганлигига оид маълумотлар, мулкнинг ўзига алоҳида хусусиятлари, унинг жойлашган манзили, ҳақиқатда ким фойдаланаётганлиги ва ҳ.к.)

Даъвонинг асоси

Даъвогарнинг ўз талабини асословчи ва қаноатлантирилиши лозим деб ҳисобловчи талаблари (важлари)нинг тавсифи (эркин шаклда), шу жумладан, даъвогарнинг низоли мулкни умумий биргаликдаги мулк деб ҳисоблашига ва ушбу мазмундаги талабига асос қилиб келтираётган ҳолатлар

Аризага илова қилишини лозим бўлган ҳужжатларнинг тавсия этиладиган рўйхати

Агарда даъвогар ёки жавобгар жисмоний шахс бўлса, паспортининг рўйхатда турган жойи кўрсатилган нусхаси / рўйхатда турган манзили бўйича яшамаган тақдирда, фуқароларнинг ўзини-ўзи бошқариш органидан ҳақиқатдаги яшаш жойи ҳақида маълумотнома



Низоли мулкка нисбатан мулк ҳуқуқини тасдиқловчи ҳужжатларнинг нусхалари
Низоли мулкнинг баҳосини тасдиқловчи ҳужжатлар
Даъвогарнинг талабини тасдиқловчи бошқа ҳужжатларнинг нусхалари
Агар ариза вакил томонидан берилган бўлса, ишончнома ёки унинг ваколатини тасдиқловчи бошқа ҳужжат
Давлат божи тўланганлиги ҳақидаги қвитанция
Даъво аризасининг нусхалари

Давлат божининг миқдори

Мулкки тусдаги даъво (моддий даъво) яъни, даъвонинг баҳоси мулкнинг қийматиға тенг бўлиб, давлат божи даъво баҳосининг 2 фоизи миқдорида, бироқ энг кам ойлик иш ҳақининг 50 фоизидан кам бўлмаган миқдорда ундирилади.

Мазкур талабга оид ҳуқуқий муносабатларни тартибга солувчи қонун ҳужжатлари

- Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 18-боби;
- Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 2001 йил 14 сентябрдаги “Уй-жой низолари бўйича суд амалиёти ҳақида”ги 22-сонли қарори;
- Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 2004 йил 24 сентябрдаги «Якка тартибда қурилган уйга бўлган мулк ҳуқуқи билан боғлиқ низолар бўйича суд амалиёти тўрисида»ги 14-сонли қарори.

Қўшимча изоҳ:

Икки ёки ундан ортиқ шахснинг эгалигида бўлган мол-мулк уларга умумий мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлади.

Мол-мулк мулкдорлардан ҳар бирининг мулк ҳуқуқидаги улуши аниқлаб қўйилган (улушли мулк) ёки бундай улушлар аниқлаб қўйилмаган (биргаликдаги мулк) ҳолда умумий мулк бўлиши мумкин.

Умумий мулк бўлган мол-мулк улушларга бўлинади, қонунда бу мол-мулкнинг биргаликдаги мулкни ташкил этиши назарда тутилган ҳоллар бундан мустасно.

Умумий биргаликдаги мулк ўз вазифасини ўзгартирмаган ҳолда тақсимланиши мумкин бўлмаган (бўлинмайдиган ашёлар) ёки қонунга кўра тақсимланиши мумкин бўлмаган мол-мулк икки ёки ундан ортиқ шахс мулкига ўтган пайтда вужудга келади.

Тақсимланадиган мол-мулкнинг умумий биргаликдаги мулклиги қонун ҳужжатларида ёки шартномада назарда тутилган ҳолларда вужудга келади.

Биргаликдаги мулк иштирокчиларининг келишувига мувофиқ, келишувга эришилмаган тақдирда эса – суднинг қарорига мувофиқ умумий мол-мулк бу шахсларнинг улушли мулки қилиб белгилаб қўйилиши мумкин.

**3.4.4. УМУМИЙ БИРГАЛИКДАГИ МУЛКДАГИ
УЛУШЛАРНИ БЕЛГИЛАШ****Ариза тури:** Даъво ариза**Суд номи:** Даъво аризаси берилаётган суднинг номи

Даъво аризаси берилаётган суд судловга тааллуқлиликнинг қоидалари асосида аниқланади (Ўз.Р. ФПКнинг 14-боби).

Даъвогар ва жавобгар ҳақида маълумотлар

Жисмоний шахс бўлса:

- фамилияси, исми ва отасининг исми
- яшаш жойи;
- паспорт серияси ва рақами
- солиқ тўловчининг идентификация рақами (СТИР);
- жисмоний шахснинг шахсий идентификация рақами (ЖШ ШИР);
- телефон рақами;
- электрон почта манзили.

Юридик шахс бўлса:

- юридик шахс номи
- манзили;
- банк ҳисобварағи рақами, хизмат кўрсатувчи банк номи, манзили, МФО
- солиқ тўловчининг идентификация рақами (СТИР);
- телефон рақами;
- электрон почта манзили.

Низоли мулк тўғрисида маълумотлар:

Мулк тури: кўчар ёки кўчмас мулк

Мулк номи: масалан, хонадон, автомашина

Мулкнинг жойлашган манзили:

Мулкнинг тахминий баҳоси (сўмда)

Низоли мулкнинг тавсифи (эркин шаклда) (масалан, мулкнинг қўлга киритилганлигини тасдиқловчи ҳужжатнинг реквизитлари, мулкнинг нотариал ёки давлат рўйхатидан ўтказилганлигига оид маълумотлар, мулкнинг ўзига алоҳида хусусиятлари, унинг жойлашган манзили, ҳақиқатда ким фойдаланаётганлиги ва ҳ.к.)

Даъвонинг асоси

Даъвогарнинг ўз талабини асословчи ва қаноатлантирилиши лозим деб ҳисобловчи талаблари (важлари)нинг тавсифи (эркин шаклда), шу жумладан, даъвогарнинг умумий биргаликдаги мулкдаги улушларни белгилашни талаб қилишига асос қилиб келтираётган ҳолатлар (даъвогар ва жавобгарнинг улушларини кўрсатган ҳолда)

**Аризага илова қилишини лозим бўлган ҳужжатларнинг тавсия этиладиган
рўйхати**

Агарда даъвогар ёки жавобгар жисмоний шахс бўлса, паспортнинг рўйхатда турган жойи кўрсатилган нусхаси / рўйхатда турган манзили бўйича яшамаган тақдирда, фуқароларнинг ўзини-ўзи бошқариш органидан ҳақиқатдаги яшаш жойи ҳақида маълумотнома



Низоли мулкка нисбатан мулк ҳуқуқини тасдиқловчи ҳужжатларнинг нусхалари
Низоли мулкнинг баҳосини тасдиқловчи ҳужжатлар
Даъвогарнинг талабини тасдиқловчи бошқа ҳужжатларнинг нусхалари
Агар ариза вакил томонидан берилган бўлса, ишончнома ёки унинг ваколатини тасдиқловчи бошқа ҳужжат
Давлат божи тўланганлиги ҳақидаги қвитанция
Даъво аризасининг нусхалари

Давлат божининг миқдори

Мулкий тусдаги даъво (моддий даъво) яъни, даъвонинг баҳоси мулкнинг қийматига тенг бўлиб, давлат божи даъво баҳосининг 2 фоизи миқдориди, бироқ энг кам ойлик иш ҳақининг 50 фоизидан кам бўлмаган миқдорда ундирилади.

Мазкур талабга оид ҳуқуқий муносабатларни тартибга солувчи қонун ҳужжатлари

- Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 18-боби;
- Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 2001 йил 14 сентябрдаги "Уй-жой низолари бўйича суд амалиёти ҳақида"ги 22-сонли қарори;
- Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 2004 йил 24 сентябрдаги «Якка тартибда қурилган уйга бўлган мулк ҳуқуқи билан боғлиқ низолар бўйича суд амалиёти тўғрисида»ги 14-сонли қарори.

Қўшимча изоҳ:

Агар улушли мулк иштирокчиларининг улушлари қонун асосида белгиланиши мумкин бўлмаса ҳамда унинг барча иштирокчиларининг келишуви билан белгилаб қўйилган бўлмаса, улушлар тенг деб ҳисобланади.

Улушли мулк барча иштирокчиларнинг келишуви билан иштирокчилардан ҳар бирининг улушини уларнинг умумий мол-мулкни вужудга келтириш ва кўпайтиришга қўшган ҳиссасига қараб аниқлаш ва ўзгартириш тартиби белгиланиши мумкин.

Умумий мол-мулкдан фойдаланишнинг белгилаб қўйилган тартибига амал қилган ҳолда ушбу мол-мулкни ўз ҳисобидан ажратиб олиш мумкин бўлмайдиган тарзда яхшилаган улушли мулк иштирокчиси умумий мулк ҳуқуқидаги ўз улушининг тегишли даражада кўпайтирилишига ҳақли бўлади.

Умумий мол-мулкдаги ажратиб олиш мумкин бўладиган яхшилашлар, агар улушли мулк иштирокчиларининг келишуви билан бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, бу яхшилашларни амалга оширган иштирокчининг мулкига қўшилади.

3.4.5. УЛУШЛИ МУЛКДАГИ МОЛ-МУЛКНИ ТАҚСИМЛАШ

Ариза тури: Даъво ариза

Суд номи: Даъво аризаси берилаётган суднинг номи

Даъво аризаси берилаётган суд судловга тааллуқлилиқнинг қоидалари асосида аниқланади (Ўз.Р. ФПКнинг 14-боби).

Даъвогар ва жавобгар ҳақида маълумотлар

Жисмоний шахс бўлса:

- фамилияси, исми ва отасининг исми
- яшаш жойи;
- паспорт серияси ва рақами
- солиқ тўловчининг идентификация рақами (СТИР);
- жисмоний шахснинг шахсий идентификация рақами (ЖШ ШИР);
- телефон рақами;
- электрон почта манзили.

Юридик шахс бўлса:

- юридик шахс номи
- манзили;
- банк ҳисобварағи рақами, хизмат кўрсатувчи банк номи, манзили, МФО
- солиқ тўловчининг идентификация рақами (СТИР);
- телефон рақами;
- электрон почта манзили.

Низоли мулк тўғрисида маълумотлар:

Мулк тури: кўчар ёки кўчмас мулк

Мулк номи: масалан, корхона, хонадон

Мулкнинг жойлашган манзили:

Мулкнинг тахминий баҳоси (сўмда)

Низоли мулкнинг тавсифи (эркин шаклда) (масалан, мулкнинг қўлга киритилганлигини тасдиқловчи ҳужжатнинг реквизитлари, мулкнинг нотариал ёки давлат рўйхатидан ўтказилганлигига оид маълумотлар, мулкнинг ўзига алоҳида хусусиятлари, унинг жойлашган манзили, ҳақиқатда ким фойдаланаётганлиги ва ҳ.к.)

Даъвонинг асоси

Даъвогарнинг ўз талабини асословчи ва қаноатлантирилиши лозим деб ҳисобловчи талаблари (важлари)нинг тавсифи (эркин шаклда), шу жумладан, даъвогарнинг умумий биргаликдаги мулкни тақсимлашни талаб қилишига асос қилиб келтираётган ҳолатлар (даъвогар ва жавобгарда мавжуд бошқа мулкларни кўрсатган ҳолда)

Аризага илова қилишини лозим бўлган ҳужжатларнинг тавсия этиладиган рўйхати

Агарда даъвогар ёки жавобгар жисмоний шахс бўлса, паспортнинг рўйхатда турган жойи кўрсатилган нусхаси / рўйхатда турган манзили бўйича яшамаган тақдирда, фуқароларнинг ўзини-ўзи бошқариш органидан ҳақиқатдаги яшаш жойи ҳақида маълумотнома



Низоли мулкка нисбатан мулк ҳуқуқини тасдиқловчи ҳужжатларнинг нусхалари
Низоли мулкнинг баҳосини тасдиқловчи ҳужжатлар
Даъвогарнинг талабини тасдиқловчи бошқа ҳужжатларнинг нусхалари
Агар ариза вакил томонидан берилган бўлса, ишончнома ёки унинг ваколатини тасдиқловчи бошқа ҳужжат
Давлат божи тўланганлиги ҳақидаги квитанция
Даъво аризасининг нусхалари

Давлат божининг миқдори

Мулкки тусдаги даъво (моддий даъво) яъни, даъвонинг баҳоси мулкнинг қийматига тенг бўлиб, давлат божи даъво баҳосининг 2 фоизи миқдорида, бироқ энг кам ойлик иш ҳақининг 50 фоизидан кам бўлмаган миқдорда ундирилади.

Мазкур талабга оид ҳуқуқий муносабатларни тартибга солувчи қонун ҳужжатлари

- Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 18-боби;
- Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 2001 йил 14 сентябрдаги “Уй-жой низолари бўйича суд амалиёти ҳақида”ги 22-сонли қарори;
- Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 2004 йил 24 сентябрдаги «Якка тартибда қурилган уйга бўлган мулк ҳуқуқи билан боғлиқ низолар бўйича суд амалиёти тўғрисида»ги 14-сонли қарори.

Қўшимча изоҳ:

Улушли мулкдаги мол-мулкни тақсимлаш – ушбу мол-мулкнинг мулкдорларга уларнинг улушларига мутаносиб равишда ўтиши ва ушбу мол-мулкка нисбатан умумий мулк ҳуқуқининг тугатилишидир.

Умумий мулкдан улуш ажратиш – ушбу мол-мулкнинг умумий мулк иштирокчисининг улушига тенг қисмининг унга ўтиши ва ушбу шахснинг умумий мулкдаги улушга бўлган ҳуқуқининг тугатилишидир.

Умумий мол-мулкни бўлиш ва ундан улуш ажратиш бир-биридан қуйидагича фарқланади. Биринчи ҳолатда умумий мулк иштирокчилар ўртасида тақсимланиб, ҳар бирининг эгаллигига муайян мулк берилади. Иккинчи ҳолатда эса умумий мулк иштирокчиси ўз улушига тенг мол-мулкни ажратишни сўрайди, қолган мол-мулк эса бошқа иштирокчиларнинг ўртасида умумий мулк бўлиб қолаверади. Табиийки, мулк ҳуқуқидан улуш ажратиш улушли мулкнинг иштирокчилари иккитадан кўп бўлганда амалга оширилади.

3.4.6. УМУМИЙ МУЛКДАН ФОЙДАЛАНИШ ТАРТИБИНИ БЕЛГИЛАШ**Ариза тури:** Даъво ариза**Суд номи:** Даъво аризаси берилаётган суднинг номи

Даъво аризаси берилаётган суд судловга тааллуқлилиқнинг қоидалари асосида аниқланади (Ўз.Р. ФПКнинг 14-боби).

Даъвогар ва жавобгар ҳақида маълумотлар

Жисмоний шахс бўлса:

- фамилияси, исми ва отасининг исми
- яшаш жойи;
- паспорт серияси ва рақами
- солиқ тўловчининг идентификация рақами (СТИР);
- жисмоний шахснинг шахсий идентификация рақами (ЖШ ШИР);
- телефон рақами;
- электрон почта манзили.

Юридик шахс бўлса:

- юридик шахс номи
- манзили;
- банк ҳисобварағи рақами, хизмат кўрсатувчи банк номи, манзили, МФО
- солиқ тўловчининг идентификация рақами (СТИР);
- телефон рақами;
- электрон почта манзили.

Низоли мулк тўғрисида маълумотлар:

Мулк тури: кўчмас мулк

Мулк номи: масалан, хонадон

Мулкнинг жойлашган манзили:

Мулкнинг тахминий баҳоси (сўмда)

Низоли мулкнинг тавсифи (эркин шаклда) (масалан, мулкнинг қўлга киритилганлигини тасдиқловчи ҳужжатнинг реквизитлари, мулкнинг нотариал ёки давлат рўйхатидан ўтказилганлигига оид маълумотлар, мулкнинг ўзига алоҳида хусусиятлари, унинг жойлашган манзили, ҳақиқатда ким фойдаланаётганлиги ва ҳ.к.)

Даъвонинг асоси

Даъвогарнинг ўз талабини асословчи ва қаноатлантирилиши лозим деб ҳисобловчи талаблари (важлари)нинг тавсифи (эркин шаклда), шу жумладан, даъвогарнинг умумий биргаликдаги мулкдан фойдаланиш тартибини белгилашни талаб қилишига асос қилиб келтираётган ҳолатлар (шунингдек, умумий мулкдан фойдаланиш бўйича мавжуд тартиб, даъвогар ва жавобгарда мавжуд бошқа мулкларни кўрсатган ҳолда)

Даъвогар томонидан талаб қилинаётган (таклиф этилаётган) умумий мулкдан фойдаланиш тартибига оид вариант



Аризага илова қилишини лозим бўлган ҳужжатларнинг тавсия этиладиган рўйхати

Агарда даъвогар ёки жавобгар жисмоний шахс бўлса, паспортининг рўйхатда турган жойи кўрсатилган нусхаси / рўйхатда турган манзили бўйича яшамаган тақдирда, фуқароларнинг ўзини-ўзи бошқариш органидан ҳақиқатдаги яшаш жойи ҳақида маълумотнома

Низоли мулкка нисбатан мулк ҳуқуқини тасдиқловчи ҳужжатларнинг нусхалари

Низоли мулкнинг баҳосини тасдиқловчи ҳужжатлар

Даъвогарнинг талабини тасдиқловчи бошқа ҳужжатларнинг нусхалари

Агар ариза вакил томонидан берилган бўлса, ишончнома ёки унинг ваколатини тасдиқловчи бошқа ҳужжат

Давлат божи тўланганлиги ҳақидаги квитанция

Даъво аризасининг нусхалари

Давлат божининг миқдори

Мулкий тусдаги даъво (моддий даъво) яъни, даъвонинг баҳоси мулкнинг қийматига тенг бўлиб, давлат божи даъво баҳосининг 2 фоизи миқдориди, бироқ энг кам ойлик иш ҳақининг 50 фоизидан кам бўлмаган миқдорда ундирилади.

Мазкур талабга оид ҳуқуқий муносабатларни тартибга солувчи қонун ҳужжатлари

- Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 18-боби;
- Ўзбекистон Республикаси Уй-жой кодексининг 4-боби;
- Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 2001 йил 14 сентябрдаги "Уй-жой низолари бўйича суд амалиёти ҳақида"ги 22-сонли қарори;
- Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 2004 йил 24 сентябрдаги «Якка тартибда қурилган уйга бўлган мулк ҳуқуқи билан боғлиқ низолар бўйича суд амалиёти тўғрисида»ги 14-сонли қарори.

Қўшимча изоҳ:

Улушли мулкдаги умумий мол-мулкка эгалик қилиш ва ундан фойдаланиш унинг барча иштирокчилари келишувига мувофиқ амалга оширилади. Бундай келишувга эришилмаган тақдирда, улушли мулкдаги умумий мол-мулкка эгалик қилиш ва ундан фойдаланиш суд томонидан белгиланадиган тартибда амалга оширилади.

Улушли мулк иштирокчиси умумий мол-мулкнинг иштирокчи улушига тенг бўлган қисми ўзининг эгалигига ва фойдаланишига берилишига, бунинг иложи бўлмаган тақдирда эса – ўз улуши бўлган мол-мулкка эгалик қилаётган ва ундан фойдаланаётган бошқа иштирокчилардан тегишли ҳақ талаб қилиш ҳуқуқига эга.

3.4.7. ЭГАЛИК ҚИЛИШДАН МАҲРУМ ЭТИШ БИЛАН БОҒЛИҚ БЎЛМАГАН ҲУҚУҚБУЗАРЛИКЛАРНИ БАРТАРАФ ЭТИШ (НЕГАТОР ДАЪВО)

Ариза тури: Даъво ариза

Суд номи: Даъво аризаси берилаётган суднинг номи

Даъво аризаси берилаётган суд судловга тааллуқлилиқнинг қоидалари асосида аниқланади (Ўз.Р. ФПКнинг 14-боби).

Даъвогар ва жавобгар ҳақида маълумотлар

Жисмоний шахс бўлса:

- фамилияси, исми ва отасининг исми
- яшаш жойи;
- паспорт серияси ва рақами
- солиқ тўловчининг идентификация рақами (СТИР);
- жисмоний шахснинг шахсий идентификация рақами (ЖШ ШИР);
- телефон рақами;
- электрон почта манзили.

Юридик шахс бўлса:

- юридик шахс номи
- манзили;
- банк ҳисобварағи рақами, хизмат кўрсатувчи банк номи, манзили, МФО
- солиқ тўловчининг идентификация рақами (СТИР);
- телефон рақами;
- электрон почта манзили.

Низоли мулк тўғрисида маълумотлар:

Мулк тури: кўчмас мулк

Мулк номи: масалан, уй (ҳовли)

Мулкнинг жойлашган манзили:

Мулкнинг тахминий баҳоси (сўмда)

Низоли мулкнинг тавсифи (эркин шаклда) (масалан, мулкнинг қўлга киритилганлигини тасдиқловчи ҳужжатнинг реквизитлари, мулкнинг нотариал ёки давлат рўйхатидан ўтказилганлигига оид маълумотлар, мулкнинг ўзига алоҳида хусусиятлари, унинг жойлашган манзили, ҳақиқатда ким фойдаланаётганлиги ва ҳ.к.)

5) Даъвонинг асоси

Даъвогарнинг ўз талабини асословчи ва қаноатлантирилиши лозим деб ҳисобловчи талаблари (важлари)нинг тавсифи (эркин шаклда), шу жумладан, мулкдорнинг ҳуқуқлари (эгаллик қилишдан маҳрум этиш билан боғлиқ бўлмаган) бузилиши барҳам топиши учун жавобгар бажариши (тўхтатиши) лозим бўлган ҳаракатларнинг тавсифи

Даъвогарнинг ҳуқуқлари (эгаллик қилишдан маҳрум этиш билан боғлиқ бўлмаган) бузилишига оид маълумотлар:

Жавобгарнинг даъвогарнинг ҳуқуқлари бузилишига асос бўлган ҳаракатлари

Жавобгарнинг низоли судга қадар ҳал этиш юзасидан қилган ҳаракатлари



Аризага илова қилишини лозим бўлган ҳужжатларнинг тавсия этиладиган рўйхати

Агарда даъвогар ёки жавобгар жисмоний шахс бўлса, паспортнинг рўйхатда турган жойи кўрсатилган нусхаси / рўйхатда турган манзили бўйича яшамаган тақдирда, фуқароларнинг ўзини-ўзи бошқариш органидан ҳақиқатдаги яшаш жойи ҳақида маълумотнома

Низоли мулкка нисбатан мулк ҳуқуқини тасдиқловчи ҳужжатларнинг нусхалари

Даъвогарнинг талабини тасдиқловчи бошқа ҳужжатларнинг нусхалари

Агар ариза вакил томонидан берилган бўлса, ишончнома ёки унинг ваколатини тасдиқловчи бошқа ҳужжат

Давлат божи тўланганлиги ҳақидаги квитанция

Даъво аризасининг нусхалари

Давлат божининг миқдори

Номулкый тусдаги даъво (номоддий даъво) бўлиб, давлат божи энг кам ойлик иш ҳақининг 50 фоизи миқдорида.

Мазкур талабга оид ҳуқуқий муносабатларни тартибга солувчи қонун ҳужжатлари

- Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 19-боби, 182-185, 187-188, 207-211, 216-223, 225-226, 231-моддалари;
- Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 2007 йил 2 октябрдаги "Фуқаролик ишларини кўришда судлар томонидан далилларга оид қонун нормаларини қўллашнинг айрим масалалари тўғрисида"ги 11-сонли қарори;
- Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 2004 йил 24 сентябрдаги «Якка тартибда қурилган уйга бўлган мулк ҳуқуқи билан боғлиқ низолар бўйича суд амалиёти тўғрисида»ги 14-сонли қарори.

Қўшимча изоҳ:

Мулкдор ўз ҳуқуқларининг ҳар қандай бузилишини, гарчи бу бузиш эгалик қилишдан маҳрум этиш билан боғлиқ бўлмаса ҳам, бартараф этишни талаб қилиши мумкин (негатор даъво).

**3.4.8. МОЛ-МУЛКНИ РЎЙХАТДАН ЧИҚАРИШ
(ХАТЛОВДАН ЧИҚАРИШ)****Ариза тури:** Даъво ариза**Суд номи:** Даъво аризаси берилаётган суднинг номи

Даъво аризаси берилаётган суд судловга тааллуқлилиқнинг қоидалари асосида аниқланади (Ўз.Р. ФПКнинг 14-боби).

Даъвогар ва жавобгар ҳақида маълумотлар

Жисмоний шахс бўлса:

- фамилияси, исми ва отасининг исми
- яшаш жойи;
- паспорт серияси ва рақами
- солиқ тўловчининг идентификация рақами (СТИР);
- жисмоний шахснинг шахсий идентификация рақами (ЖШ ШИР);
- телефон рақами;
- электрон почта манзили.

Юридик шахс бўлса:

- юридик шахс номи
- манзили;
- банк ҳисобварағи рақами, хизмат кўрсатувчи банк номи, манзили, МФО
- солиқ тўловчининг идентификация рақами (СТИР);
- телефон рақами;
- электрон почта манзили.

Низоли мулк тўғрисида маълумотлар:

Мулк тури: кўчмас мулк

Мулк номи: масалан, транспорт воситаси

Низоли мулкнинг тавсифи (эркин шаклда) (масалан, мулкнинг қўлга киритилганлигини тасдиқловчи ҳужжатнинг реквизитлари, мулкнинг нотариал ёки давлат рўйхатидан ўтказилганлигига оид маълумотлар, мулкнинг ўзига алоҳида хусусиятлари, унинг жойлашган манзили, ҳақиқатда ким фойдаланаётганлиги ва ҳ.к.)

Қачон ва қандай асосга кўра мулкка тақиқ қўйилганлиги ва хатланганлиги ҳақидаги маълумот

Мулкка тақиқ қўйган ёки уни хатлаган идоранинг номи

Мулкнинг тахминий баҳоси (сўмда)

Даъвонинг асоси

Даъвогарнинг ўз талабини асословчи ва қаноатлантирилиши лозим деб ҳисобловчи талаблари (важлари)нинг тавсифи (эркин шаклда), шу жумладан, даъвогарнинг тақиқ қўйилган (хатланган) мол-мулкни тақиқдан (хатловдан) чиқариш учун асос қилиб келтираётган ҳолатлар

Даъвогар томонидан рўйхатдан (хатловдан) чиқарилиши сўралаётган мулклар



Аризага илова қилишни лозим бўлган ҳужжатларнинг тавсия этиладиган рўйхати

Агарда даъвогар ёки жавобгар жисмоний шахс бўлса, паспортининг рўйхатда турган жойи кўрсатилган нусхаси / рўйхатда турган манзили бўйича яшамаган тақдирда, фуқароларнинг ўзини-ўзи бошқариш органидан ҳақиқатдаги яшаш жойи ҳақида маълумотнома

Низоли мулкка нисбатан мулк ҳуқуқини тасдиқловчи ҳужжатларнинг нусхалари

Низоли мулкнинг баҳосини тасдиқловчи ҳужжатлар

Даъвогарнинг талабини тасдиқловчи бошқа ҳужжатларнинг нусхалари

Агар ариза вакил томонидан берилган бўлса, ишончнома ёки унинг ваколатини тасдиқловчи бошқа ҳужжат

Давлат божи тўланганлиги ҳақидаги қвитанция

Даъво аризасининг нусхалари

Давлат божининг миқдори

Номулкий тусдаги даъво (номоддий даъво) бўлиб, давлат божи энг кам ойлик иш ҳақининг 50 фоизи миқдорида ундирилади.

Мазкур талабга оид ҳуқуқий муносабатларни тартибга солувчи қонун ҳужжатлари

- Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 242-моддаси, 19-боби;
- Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 1993 йил 16 апрелдаги “Судлар томонидан мулкни рўйхат (арест)дан чиқариш ҳақидаги ишларни кўришда қонунчиликнинг қўлланиши тўғрисида”ги 13-сонли қарори.

3.4.9. МОЛ-МУЛКНИ БОШҚА ШАХСНИНГ ҚОНУНСИЗ ЭГАЛИГИДАН ТАЛАБ ҚИЛИБ ОЛИШ

Ариза тури:	Даъво ариза
Суд номи:	Даъво аризаси берилаётган суднинг номи
Даъво аризаси берилаётган суд судловга тааллуқлилиқнинг қоидалари асосида аниқланади (Ўз.Р. ФПКнинг 14-боби).	
Даъвогар ва жавобгар ҳақида маълумотлар	
Жисмоний шахс бўлса: - фамилияси, исми ва отасининг исми - яшаш жойи; - паспорт серияси ва рақами - солиқ тўловчининг идентификация рақами (СТИР); - жисмоний шахснинг шахсий идентификация рақами (ЖШ ШИР); - телефон рақами; - электрон почта манзили.	Юридик шахс бўлса: - юридик шахс номи - манзили; - банк ҳисобварағи рақами, хизмат кўрсатувчи банк номи, манзили, МФО - солиқ тўловчининг идентификация рақами (СТИР); - телефон рақами; - электрон почта манзили.
Низоли мулк тўғрисида маълумотлар:	
Мулк тури: кўчар ёки кўчмас мулк	
Мулк номи: масалан, транспорт воситаси	
Мулкнинг жойлашган манзили:	
Низоли мулкнинг тавсифи (эркин шаклда) (масалан, мулкнинг қўлга киритилганлигини тасдиқловчи ҳужжатнинг реквизитлари, мулкнинг нотариал ёки давлат рўйхатидан ўтказилганлигига оид маълумотлар, мулкнинг ўзига алоҳида хусусиятлари)	
Мулкнинг даъвогарнинг эгалигидан чиқиб кетган сана, унинг сабаблари	
Даъвогар томонидан мулкни талаб қилиб олиш бўйича мустақил равишда қўрилган чоралар (ҳаракатлар) (жавобгарнинг мулкни ихтиёрий қайтаришни рад этганлигини кўрсатган ҳолда – эркин шаклда)	
Мулкнинг тахминий баҳоси (сўмда)	
Даъвонинг асоси	
Даъвогарнинг ўз талабини асословчи ва қаноатлантирилиши лозим деб ҳисобловчи талаблари (важлари)нинг тавсифи (эркин шаклда), шу жумладан, даъвогарнинг мулкни ноқонуний эгаликдан талаб қилиб олишига асос қилиб келтираётган ҳолатлар	
Аризага илова қилишини лозим бўлган ҳужжатларнинг тавсия этиладиган рўйхати	
Агарда даъвогар ёки жавобгар жисмоний шахс бўлса, паспортининг рўйхатда турган жойи кўрсатилган нусхаси / рўйхатда турган манзили бўйича яшамаган тақдирда, фуқароларнинг ўзини-ўзи бошқариш органидан ҳақиқатдаги яшаш жойи ҳақида маълумотнома	



Низоли мулкка нисбатан мулк ҳуқуқини тасдиқловчи ҳужжатларнинг нусхалари
Низоли мулкнинг баҳосини тасдиқловчи ҳужжатлар
Даъвогарнинг талабини тасдиқловчи бошқа ҳужжатларнинг нусхалари
Агар ариза вакил томонидан берилган бўлса, ишончнома ёки унинг ваколатини тасдиқловчи бошқа ҳужжат
Давлат божи тўланганлиги ҳақидаги квитанция
Даъво аризасининг нусхалари

Давлат божининг миқдори

Номулкий тусдаги даъво (номоддий даъво) бўлиб, давлат божи энг кам ойлик иш ҳақининг 50 фоизи миқдорида ундирилади.

Мазкур талабга оид ҳуқуқий муносабатларни тартибга солувчи қонун ҳужжатлари

- Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 164, 166, 228-моддалари, 15-боби;
- Ўзбекистон Республикаси "Мулкчилик тўғрисида"ги Қонуни 33-моддасининг 1-қисми;
- Ўзбекистон Республикаси "Тадбиркорлик фаолияти эркинликларининг кафолатлари тўғрисида"ги Қонуни 23-моддасининг 1-қисми;
- Ўзбекистон Республикаси "Хусусий мулкни ҳимоя қилиш ва мулкдорлар ҳуқуқларининг кафолатлари тўғрисида"ги Қонунининг 20-моддаси.

3.4.10. МОЛ-МУЛҚДАН НОҚОНУНИЙ ҲОЎДАЛАНИШ ДАВРИДА ЭГАЛЛОВЧИ (ИНСОФЛИ/ИНСОФСИЗ) ТОМОНИДАН ОЛИНГАН ДАРОМАДЛАР (ЗАРАРЛАР)НИ УНДИРИШ

Ариза тури: Даъво ариза

Суд номи: Даъво аризаси берилаётган суднинг номи

Даъво аризаси берилаётган суд судловга тааллуқлиликнинг қоидалари асосида аниқланади (Ўз.Р. ФПКнинг 14-боби).

Даъвогар ва жавобгар ҳақида маълумотлар

Жисмоний шахс бўлса:	Юридик шахс бўлса:
- фамилияси, исми ва отасининг исми	- юридик шахс номи
- яшаш жойи;	- манзили;
- паспорт серияси ва рақами	- банк ҳисобварағи рақами, хизмат
- солиқ тўловчининг идентификация рақами (СТИР);	кўрсатувчи банк номи, манзили, МФО
- жисмоний шахснинг шахсий идентификация рақами (ЖШ ШИР);	- солиқ тўловчининг идентификация рақами (СТИР);
- телефон рақами;	- телефон рақами;
- электрон почта манзили.	- электрон почта манзили.

Мулк тўғрисида маълумотлар

Мулк тури: кўчар ёки кўчмас мулк

Мулкнинг номи: масалан, дўкон

Мулк жойлашган жой, манзил

Низоли мулкнинг тавсифи (эркин шаклда) (масалан, мулкнинг қўлга киритилганлигини тасдиқловчи ҳужжатнинг реквизитлари, мулкнинг нотариал ёки давлат рўйхатидан ўтказилганлигига оид маълумотлар, мулкнинг ўзига алоҳида хусусиятлари)

Мулкнинг даъвогарнинг эгалигидан чиқиб кетган санаси

Мулкнинг даъвогарнинг эгалигидан чиқиб кетиш сабаблари ва ҳолатининг тавсифи

Даъвогар томонидан зарарни талаб қилиб олиш бўйича мустақил равишда қўрилган чоралар (ҳаракатлар) (жавобгарнинг зарарни ихтиёрий қайтаришни рад этганлигини кўрсатган ҳолда – эркин шаклда)

Мулкнинг тахминий баҳоси (сўмда)

Ундирилиши сўралаётган даромад ҳақида маълумотлар

Ноқонуний эгалланган вақт (маълум бўлган тақдирда)

Ноқонуний эгалик тамомланган вақт (маълум бўлган тақдирда)

Жавобгар мулкни эгаллаши ноқонуний эканлиги ҳақида хабардор қилинган вақт

Жавобгар томонидан олинган ёки олиниши мумкин бўлган даромаднинг миқдори (сўмда) ва унинг ҳисоб-китоби (эркин шаклда)

Даъвонинг асоси

Даъвогарнинг ўз талабини асословчи ва қаноатлантирилиши лозим деб ҳисобловчи талаблари (важлари)нинг тавсифи (эркин шаклда)



Аризга илова қилишини лозим бўлган ҳужжатларнинг тавсия этиладиган рўйхати

Агарда даъвогар ёки жавобгар жисмоний шахс бўлса, паспортнинг рўйхатда турган жойи кўрсатилган нусхаси / рўйхатда турган манзили бўйича яшамаган тақдирда, фуқароларнинг ўзини-ўзи бошқариш органидан ҳақиқатдаги яшаш жойи ҳақида маълумотнома

Низоли мулкка нисбатан мулк ҳуқуқини тасдиқловчи ҳужжатларнинг нусхалари

Даромадлар (зарар)ни ноқонуний эгаликдан ихтиёрий қайтариш бўйича кўрилган чора-тадбирларни тасдиқловчи ҳужжатларнинг нусхалари

Низоли мулкнинг баҳосини тасдиқловчи ҳужжатлар

Даъвогарнинг талабини тасдиқловчи бошқа ҳужжатларнинг нусхалари

Агар ариза вакил томонидан берилган бўлса, ишончнома ёки унинг ваколатини тасдиқловчи бошқа ҳужжат

Давлат божи тўланганлиги ҳақидаги квитанция

Даъво аризасининг нусхалари

Давлат божининг миқдори

Мулкий тусдаги даъво (моддий даъво) бўлиб, давлат божи даъво баҳосининг 2 фоизи миқдорида, бироқ энг кам ойлик иш ҳақининг 50 фоизидан кам бўлмаган миқдорда ундирилади

Мазкур талабга оид ҳуқуқий муносабатларни тартибга солувчи қонун ҳужжатлари

- Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 230-моддаси, 19-боби.

Қўшимча изоҳ:

Фуқаролик Кодексининг 228-моддасига мувофиқ, мулкдор мол-мулкни талаб қилиб олаётганида қуйидагиларни ҳам талаб қилиб олишга ҳақлидир:

- ўз эгалигининг қонуний эмаслигини билган ёки билиши лозим бўлган шахсдан (инсофсиз эгалловчи) ушбу шахс мол-мулкка эгалик қилган бутун вақт давомида олган ёки олиши лозим бўлган барча даромадларни қайтариб беришни ёки тўлашни;
- инсофли эгалловчидан эса – у ўзининг эгалиги қонуний эмаслигини билган ёки билиши лозим бўлган пайтдан бошлаб ёхуд мулкдорнинг мол-мулкни талаб қилиб олиш ҳақидаги даъвоси бўйича талаб келган пайтдан бошлаб олган ёки чиқариб олиши лозим бўлган ҳамма даромадларни.

Ўз навбатида инсофли эгалловчи ҳам, инсофсиз эгалловчи ҳам мол-мулкдан қанча вақт давомида олинган даромад мулкдорга қайтарилиши керак бўлса, шунча вақт давомида мол-мулкка қилинган зарур харажатларини тўлашни мулкдордан талаб қилишга ҳақли. Башарти, ашёни яхшилайдиган нарсаларни ашёга шикаст етказмасдан ажратиб олиш мумкин бўлса, инсофли эгалловчи мазкур нарсаларни ўзида қолдиришга ҳақли. Агар бундай нарсаларни ажратиб олиш мумкин бўлмаса, инсофли эгалловчи ашёни яхшилаш учун қилинган харажатларни талаб қилиб олиш ҳуқуқига эга, лекин бу харажатлар ашёга қўшилган қийматдан кўп бўлмаслиги керак.

**3.4.11. ЎЗГАНИНГ МУЛКИГА ҚИЛИНГАН
ХАРАЖАТЛАРНИ УНДИРИШ****Ариза тури:** Даъво ариза**Суд номи:** Даъво аризаси берилаётган суднинг номи

Даъво аризаси берилаётган суд судловга тааллуқлилиқнинг қоидалари асосида аниқланади (Ўз.Р. ФПКнинг 14-боби).

Даъвогар ва жавобгар ҳақида маълумотлар

Жисмоний шахс бўлса:

- фамилияси, исми ва отасининг исми
- яшаш жойи;
- паспорт серияси ва рақами
- солиқ тўловчининг идентификация рақами (СТИР);
- жисмоний шахснинг шахсий идентификация рақами (ЖШ ШИР);
- телефон рақами;
- электрон почта манзили.

Юридик шахс бўлса:

- юридик шахс номи
- манзили;
- банк ҳисобварағи рақами, хизмат кўрсатувчи банк номи, манзили, МФО
- солиқ тўловчининг идентификация рақами (СТИР);
- телефон рақами;
- электрон почта манзили.

Мулк тўғрисида маълумотлар

Мулк тури: кўчар ёки кўчмас мулк

Мулкнинг номи: масалан, хонадон

Мулк жойлашган жой, манзил

Мулкдор ҳақида маълумотлар

Мол-мулкка нисбатан мулк ҳуқуқини тасдиқловчи ҳужжатлар (мавжуд бўлганда)

Мулкнинг даъвогарнинг эгалигига ўтиши сабаблари ва ҳолатларининг тавсифи

Мулкнинг тахминий баҳоси (сўмда)

Қопланиши сўралаётган харажатлар ҳақида маълумотлар

Даъвогар томонидан амалга оширилган харажатлар миқдори (сўмда)

Харажатлар ҳисоб-китоби (сўмда, эркин шаклда)

Даъвонинг асоси

Даъвогарнинг ўз талабини асословчи ва қаноатлантирилиши лозим деб ҳисобловчи талаблари (важлари)нинг тавсифи (эркин шаклда)

**Аризага илова қилишини лозим бўлган ҳужжатларнинг тавсия этиладиган
рўйхати**

Агарда даъвогар ёки жавобгар жисмоний шахс бўлса, паспортининг рўйхатда турган жойи кўрсатилган нухаси / рўйхатда турган манзили бўйича яшамаган тақдирда, фуқароларнинг ўзини-ўзи бошқариш органидан ҳақиқатдаги яшаш жойи ҳақида маълумотнома



Даъвогарнинг харажатларини тасдиқловчи ҳужжатларнинг нусхалари
Харажатларнинг ҳисоб-китоби
Низоли мулкнинг баҳосини тасдиқловчи ҳужжатлар
Даъвогарнинг талабини тасдиқловчи бошқа ҳужжатларнинг нусхалари
Агар ариза вакил томонидан берилган бўлса, ишончнома ёки унинг ваколатини тасдиқловчи бошқа ҳужжат
Давлат божи тўланганлиги ҳақидаги квитанция
Даъво аризасининг нусхалари

Давлат божининг миқдори

Мулкый тусдаги даъво (моддий даъво) бўлиб, давлат божи даъво баҳосининг 2 фоизи миқдорида, бироқ энг кам ойлик иш ҳақининг 50 фоизидан кам бўлмаган миқдорда ундирилади.

Мазкур талабга оид ҳуқуқий муносабатларни тартибга солувчи қонун ҳужжатлари

- Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 230-моддаси, 19-боби.

Қўшимча изоҳ:

Фуқаролик Кодекснинг 228-моддасига мувофиқ, мулкдор мол-мулкни талаб қилиб олаётганида қуйидагиларни ҳам талаб қилиб олишга ҳақлидир:

- ўз эгалигининг қонуний эмаслигини билган ёки билиши лозим бўлган шахсдан (инсофсиз эгалловчи) ушбу шахс мол-мулкка эгалик қилган бутун вақт давомида олган ёки олиши лозим бўлган барча даромадларни қайтариб беришни ёки тўлашни;
- инсофли эгалловчидан эса - у ўзининг эгалиги қонуний эмаслигини билган ёки билиши лозим бўлган пайтдан бошлаб ёхуд мулкдорнинг мол-мулкни талаб қилиб олиш ҳақидаги даъвоси бўйича талаб келган пайтдан бошлаб олган ёки чиқариб олиши лозим бўлган ҳамма даромадларни.

Ўз навбатида инсофли эгалловчи ҳам, инсофсиз эгалловчи ҳам мол-мулкдан қанча вақт давомида олинган даромад мулкдорга қайтарилиши керак бўлса, шунча вақт давомида мол-мулкка қилинган зарур харажатларини тўлашни мулкдордан талаб қилишга ҳақли.

Башарти, ашёни яхшилайдиган нарсаларни ашёга шикаст етказмасдан ажратиб олиш мумкин бўлса, инсофли эгалловчи мазкур нарсаларни ўзида қолдиришга ҳақли. Агар бундай нарсаларни ажратиб олиш мумкин бўлмаса, инсофли эгалловчи ашёни яхшилаш учун қилинган харажатларни талаб қилиб олиш ҳуқуқига эга, лекин бу харажатлар ашёга қўшилган қийматдан кўп бўлмаслиги керак.

3.4.12. ОЛИБ ҚЎЙИЛГАН МУЛКНИНГ ҚИЙМАТИНИ УНДИРИШ

Ариза тури: Даъво ариза

Суд номи: Даъво аризаси берилаётган суднинг номи

Даъво аризаси берилаётган суд судловга тааллуқлилиқнинг қоидалари асосида аниқланади (Ўз.Р. ФПКнинг 14-боби).

Даъвогар ҳақида маълумотлар (инсофсиз/инсофли) эгалловчи

Жисмоний шахс бўлса:

- фамилияси, исми ва отасининг исми
- яшаш жойи;
- паспорт серияси ва рақами
- солиқ тўловчининг идентификация рақами (СТИР);
- жисмоний шахснинг шахсий идентификация рақами (ЖШ ШИР);
- телефон рақами;
- электрон почта манзили.

Юридик шахс бўлса:

- юридик шахс номи
- манзили;
- банк ҳисобварағи рақами, хизмат кўрсатувчи банк номи, манзили, МФО
- солиқ тўловчининг идентификация рақами (СТИР);
- телефон рақами;
- электрон почта манзили.

Жавобгар: Фақат давлат ҳокимиятининг ваколатли органи

Олиб қўйилган мулк тўғрисида маълумотлар

Мулкларнинг номи

Мулк жойлашган жой, манзили ва хусусиятлари

Олиб қўйилган мол-мулкка нисбатан даъвогарнинг мулк ҳуқуқини тасдиқловчи ҳужжатлар (тўлиқ реквизитлари)

Мулкни олиб қўйишга асос бўлган ҳужжатлар ҳақида тўлиқ маълумот

Олиб қўйилган мулкнинг умумий қиймати (сўмда)

Қопланиши сўралаётган мулкнинг ҳисоб-китоби

Даъвонинг асоси

Даъвогарнинг ўз талабини асословчи ва қаноатлантирилиши лозим деб ҳисобловчи талаблари (важлари)нинг тавсифи (эркин шаклда)

Аризага илова қилишини лозим бўлган ҳужжатларнинг тавсия этиладиган рўйхати

Агарда даъвогар ёки жавобгар жисмоний шахс бўлса, паспортининг рўйхатда турган жойи кўрсатилган нусхаси / рўйхатда турган манзили бўйича яшамаган тақдирда, фуқароларнинг ўзини-ўзи бошқариш органидан ҳақиқатдаги яшаш жойи ҳақида маълумотнома



Мулкнинг олиб қўйилганлигини тасдиқловчи ҳужжатларнинг нусхалари
Мулкка эгалик ҳуқуқини тасдиқловчи тасдиқловчи ҳужжатларнинг нусхалари
Қопланиши сўралаётган қийматнинг ҳисоб-китоби
Даъвогарнинг талабини тасдиқловчи бошқа ҳужжатларнинг нусхалари
Агар ариза вакил томонидан берилган бўлса, ишончнома ёки унинг ваколатини тасдиқловчи бошқа ҳужжат
Давлат божи тўланганлиги ҳақидаги квитанция
Даъво аризасининг нусхалари

Давлат божининг миқдори

Мулккий тусдаги даъво (моддий даъво) бўлиб, давлат божи даъво баҳосининг 2 фоизи миқдорида, бироқ энг кам ойлик иш ҳақининг 50 фоизидан кам бўлмаган миқдорда ундирилади.

Мазкур талабга оид ҳуқуқий муносабатларни тартибга солувчи қонун ҳужжатлари

- Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 202, 205-моддалари;
- Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2006 йил 29 майдаги 97-сон қарори билан тасдиқланган "Давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун еручасткаларининг олиб қўйилиши муносабати билан фуқароларга ва юридик шахсларга етказилган зарарларни қоплаш тартиби тўғрисида" ги Низом.

Қўшимча изоҳ:

Мулк ҳуқуқи бекор қилинганда олиб қўйилаётган мол-мулкнинг қиймати, агар қонун ҳужжатларида бошқача тартиб ўрнатилган бўлмаса, баҳоловчи ташкилот томонидан мулк ҳуқуқи бекор қилинган пайтда белгиланади.
Олиб қўйилган мол-мулкнинг қийматини мулкдорга тўлаш баҳоси ҳақида мулкдор судга эътироз билдириши мумкин.
Мулкдор мол-мулкнинг олиб қўйилиши муносабати билан етказилган бошқа зарарларни тўлашни ҳам талаб қилишга ҳақли.

3.4.13. СЕРВИТУТ БЕЛГИЛАШ

Ариза тури: Даъво ариза

Суд номи: Даъво аризаси берилаётган суднинг номи

Даъво аризаси берилаётган суд судловга тааллуқлилиқнинг қоидалари асосида аниқланади (Ўз.Р. ФПКнинг 14-боби).

Даъвогар ва жавобгар ҳақида маълумотлар

Жисмоний шахс бўлса:

- фамилияси, исми ва отасининг исми
- яшаш жойи;
- паспорт серияси ва рақами
- солиқ тўловчининг идентификация рақами (СТИР);
- жисмоний шахснинг шахсий идентификация рақами (ЖШ ШИР);
- телефон рақами;
- электрон почта манзили.

Юридик шахс бўлса:

- юридик шахс номи
- манзили;
- банк ҳисобварағи рақами, хизмат кўрсатувчи банк номи, манзили, МФО
- солиқ тўловчининг идентификация рақами (СТИР);
- телефон рақами;
- электрон почта манзили.

Мулк тўғрисида маълумотлар

Мулк тури: кўчмас мулк

Мулкнинг номи: масалан, уй-жой (ҳовли)

Мулк жойлашган жой, манзил

Мулкка оид унинг жойлашган манзили, жавобгарнинг эгалик ҳуқуқини тасдиқловчи ҳужжатларнинг тўлиқ реквизитлари (мавжуд бўлганда) мулкнинг ўзига хос алоҳида хусусиятлари ва ҳ.к.)

Даъвонинг асоси

Даъвогарнинг ўз талабини асословчи ва қаноатлантирилиши лозим деб ҳисобловчи талаблари (важлари)нинг тавсифи (эркин шаклда), шу жумладан, сервитут белгилашга асос бўлган ҳолатлар

Аризага илова қилишини лозим бўлган ҳужжатларнинг тавсия этиладиган рўйхати

Агарда даъвогар ёки жавобгар жисмоний шахс бўлса, паспортининг рўйхатда турган жойи кўрсатилган нусхаси / рўйхатда турган манзили бўйича яшамаган тақдирда, фуқароларнинг ўзини-ўзи бошқариш органидан ҳақиқатдаги яшаш жойи ҳақида маълумотнома

Мулкка нисбатан даъвогарнинг мулк ҳуқуқини тасдиқловчи ҳужжатларнинг нусхалари

Мулкка нисбатан жавобгарнинг мулк ҳуқуқини тасдиқловчи ҳужжатларнинг нусхалари (мавжуд бўлса)



Сервитут белгилаш юзасидан таклиф бўйича ҳужжатларнинг нусхалари
Даъвогарнинг талабини тасдиқловчи бошқа ҳужжатларнинг нусхалари
Агар ариза вакил томонидан берилган бўлса, ишончнома ёки унинг ваколатини тасдиқловчи бошқа ҳужжат
Давлат божи тўланганлиги ҳақидаги квитанция
Даъво аризасининг нусхалари

Давлат божининг миқдори

Номулкий тусдаги даъво (номоддий даъво) бўлиб, давлат божи энг кам ойлик иш ҳақининг 50 фоизи миқдориди.

Мазкур талабга оид ҳуқуқий муносабатларни тартибга солувчи қонун ҳужжатлари

- Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 173-моддаси;
- Ўзбекистон Республикаси Ер кодексининг 30-моддаси;
- Ўзбекистон Республикаси Шаҳарсозлик кодексининг 56-моддаси.

Қўшимча изоҳ:

Кўчмас мулк (ер участкаси, бошқа кўчмас мулк) эгаси қўшни ер участкасининг эгасидан, зарур ҳолларда эса - бошқа ер участкасининг эгасидан ҳам ўзганинг ер участкасидан чекланган тарзда фойдаланиш (сервитут) ҳуқуқини беришни талаб қилишга ҳақлидир. Ўзганинг ер участкасидан пиёда ва транспортда ўта олишни таъминлаш, электр узатгич, алоқа ва қувур линияларини ўтказиш ва улардан фойдаланиш, сув билан таъминлаш учун, шунингдек кўчмас мулк эгасининг эҳтиёжларини сервитут белгиламай туриб таъминланиши мумкин бўлмаган бошқа эҳтиёжларини қондириш учун сервитут белгиланиши мумкин.

Ер участкасида сервитут белгиланиши ер участкаси эгасининг ушбу участкага эгалик қилиш, ундан фойдаланиш ва уни тасарруф этиш ҳуқуқларидан маҳрум этмайди.

Сервитут белгилашни талаб қилаётган шахс билан ўзга ер участкасининг эгаси ўртасидаги битимга мувофиқ сервитут белгиланади ва у кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни рўйхатдан ўтказиш учун белгиланган тартибда рўйхатдан ўтказилиши лозим. Сервитутни белгилаш хусусида келиша олинмаса ёки унинг шартларида мурасага келинмаса, баҳс сервитут белгилашни талаб қилаётган шахснинг даъвоси бўйича суд томонидан ҳал этилади.

Участка мерос қилиб қолдирилаётган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи билан берилган ёки доимий эгалик қилиш ва фойдаланиш ҳуқуқи билан берилган шахснинг манфаатлари ва талаби бўйича ҳам Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодекси 173-моддасининг биринчи, иккинчи, учинчи ва тўртинчи қисмларида назарда тутилган шартларда ва тартибда сервитут белгиланиши мумкин.

Сервитут белгиланган участканинг эгаси, агар қонунда бошқа тартиб назарда тутилган бўлмаса, сервитут кимнинг фойдасини кўзлаб белгиланган бўлса, ўша шахсдан участкадан фойдаланганлик учун мутаносиб ҳақ талаб қилишга ҳақлидир.

**3.4.14. ШАРТНОМАНИ (УНИНГ БИР ҚИСМИНИ)
ҲАҚИҚИЙ ЭМАС ДЕБ ТОПИШ****Ариза тури:** Даъво ариза**Суд номи:** Даъво аризаси берилаётган суднинг номи

Даъво аризаси берилаётган суд судловга тааллуқлилиқнинг қоидалари асосида аниқланади (Ўз.Р. ФПКнинг 14-боби).

Даъвогар ва жавобгар ҳақида маълумотлар

Жисмоний шахс бўлса:

- фамилияси, исми ва отасининг исми
- яшаш жойи;
- паспорт серияси ва рақами
- солиқ тўловчининг идентификация рақами (СТИР);
- жисмоний шахснинг шахсий идентификация рақами (ЖШ ШИР);
- телефон рақами;
- электрон почта манзили.

Юридик шахс бўлса:

- юридик шахс номи
- манзили;
- банк ҳисобварағи рақами, хизмат кўрсатувчи банк номи, манзили, МФО
- солиқ тўловчининг идентификация рақами (СТИР);
- телефон рақами;
- электрон почта манзили.

Шартнома ҳақида маълумотлар

Шартноманинг номи (эркин шаклда, масалан, олди-сотди шартномаси, ижара шартномаси ва ҳ.к)

Шартнома тузилган сана

Шартноманинг нотариал тасдиқланганлиги ҳақида маълумот (агарда шартнома нотариал тасдиқланиши лозим бўлса)

Шартнома тасдиқланган нотариал идоранинг номи

Шартномани тасдиқлаган нотариуснинг фамилияси, исми, отасининг исми

Шартнома тасдиқланганлиги ҳақидаги реестр ёзувининг рақами

Шартноманинг нотариал тасдиқланган санаси

Шартноманинг давлат рўйхатидан ўтганлиги (ҳисобга қўйилганлиги) ҳақида маълумот (агарда шартнома ваколатли давлат органида рўйхатда ўтиши (ҳисобга қўйилиши лозим бўлса))

Ваколатли давлат органининг номи

Давлат рўйхатига олиш рақами

Давлат рўйхатига олиш санаси

Шартноманинг ижроси ҳақида маълумот (эркин шаклда)

Даъвогар томонидан шартнома шартларини бажариш бўйича амалга оширилган ҳаракатларнинг тавсифи (амалга оширилган тақдирда)



Жавобгар томонидан шартнома шартларини бажариш бўйича амалга оширилган ҳаракатларнинг тавсифи (амалга оширилган тақдирда)

Даъвонинг асоси

Даъвогарнинг ўз талабини асословчи ва қаноатлантирилиши лозим деб ҳисобловчи талаблари (важлари)нинг тавсифи (эркин шаклда), шу жумладан, даъвогар шартномани ҳақиқий эмас деб (қисман ёки тўлиқ) топиш учун келтираётган асослар ва ҳолатлар

Аризага илова қилишини лозим бўлган ҳужжатларнинг тавсия этиладиган рўйхати

Агарда даъвогар ёки жавобгар жисмоний шахс бўлса, паспортининг рўйхатда турган жойи кўрсатилган нусхаси / рўйхатда турган манзили бўйича яшамаган тақдирда, фуқароларнинг ўзини-ўзи бошқариш органидан ҳақиқатдаги яшаш жойи ҳақида маълумотнома

Шартнома нусхаси

Давлат божи тўланганлиги ҳақида квитанция

Шартнома шартларининг даъвогар ёки жавобгар томонидан бажарилишини (тўлиқ ёки қисман) тасдиқловчи бошқа ҳужжатларнинг нусхалари

Даъвогарнинг талабини тасдиқловчи бошқа ҳужжатларнинг нусхалари

Агар ариза вакил томонидан берилган бўлса, ишончнома ёки унинг ваколатини тасдиқловчи бошқа ҳужжат

Даъво аризаси нусхалари

Давлат божининг миқдори

Номулкий тусдаги даъво (номоддий даъво) бўлиб, давлат божи энг кам ойлик иш ҳақининг 50 фоизи миқдорида ундирилади.

Мазкур талабга оид ҳуқуқий муносабатларни тартибга солувчи қонун ҳужжатлари

- Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 115-126-моддалари;
- Ўзбекистон Республикасининг «Хўжалик юритувчи субъектлар фаолиятининг шартномавий-ҳуқуқий базиси тўғрисида»ги Қонуни;
- Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 2006 йил 22 декабрдаги «Суд амалиётида битимларни тартибга солувчи қонунчилик нормаларини татбиқ қилишда вужудга келадиган айрим масалалар тўғрисида»ги 17-сонли қарори;
- Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 1999 йил 24 сентябрдаги «Суд амалиётида фуқаролик кодексини татбиқ қилишда вужудга келадиган айрим масалалар тўғрисида»ги 16-сонли қарори.

Қўшимча изоҳ:

Битимларни ҳақиқий эмас деб топиш ҳақидаги талабларни кўришда суд ўз ҳал қилув қарорида тарафларни дастлабки ҳолатга келтириш чорасини кўриши мумкин (ҳар бири бошқасига битим бўйича олган ҳамма нарсани қайтариб бериши, олинган нарсани аслича (шу жумладан, олинган нарса мол-мулкдан фойдаланиш, бажарилган

иш ёки кўрсатилган хизмат билан ифодаланганда) қайтариб бериш мумкин бўлмаганида эса, агар битим ҳақиқий эмаслигининг бошқа оқибатлари қонунда назарда тутилган бўлмаса, унинг қийматини пул билан тўлаши шарт).

Амалдаги Ўзбекистон Республикаси қонунчилигида битимларни ҳақиқий эмас деб топишнинг қуйидаги асослари белгиланган:

- қонун талаб қиладиган шаклга риоя этмасдан тузилган битимнинг ҳақиқий эмаслиги (Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 115-моддаси);

- қонун ҳужжатларининг талабларига мувофиқ бўлмаган битимнинг ҳақиқий эмаслиги (Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 116-моддаси);

- ўн тўрт ёшга тўлмаган шахс томонидан тузилган битимнинг ҳақиқий эмаслиги (Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 117-моддаси);

- ўн тўрт ёшдан ўн саккиз ёшгача бўлган вояга етмаган шахс томонидан тузилган битимнинг ҳақиқий эмаслиги (Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 118-моддаси);

- муомалага лаёқатсиз деб топилган фуқаро томонидан тузилган битимнинг ҳақиқий эмаслиги (Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 119-моддаси);

- муомала лаёқати чекланган фуқаро томонидан тузилган битимнинг ҳақиқий эмаслиги (Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 120-моддаси);

- ўз ҳаракатларининг аҳамиятини тушуна олмайдиган ёки уларни бошқара олмайдиган фуқаро томонидан тузилган битимнинг ҳақиқий эмаслиги (Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 121-моддаси);

- янглишиш таъсирида тузилган битимнинг ҳақиқий эмаслиги (Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 122-моддаси);

- алдаш, зўрлик, қўрқитиш, бир тараф вакилининг иккинчи тараф билан ёмон ниятда келишиши ёки оғир ҳолатлар юз бериши таъсирида тузилган битимнинг ҳақиқий эмаслиги (Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 123-моддаси);

- қалбаки ва кўзбўямачилик учун тузилган битимнинг ҳақиқий эмаслиги (Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 124-моддаси);

- юридик шахс ҳуқуқий лаёқатидан ташқарига чиқадаган битимнинг ҳақиқий эмаслиги (Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 125-моддаси);

- битим тузиш ваколатлари чекланган шахс томонидан тузилган битимнинг ҳақиқий эмаслиги (Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 126-моддаси).



3.4.15. ШАРТНОМАНИ ҲАҚИҚИЙ ДЕБ ТОПИШ

Ариза тури: Даъво ариза

Суд номи: Даъво аризаси берилаётган суднинг номи

Даъво аризаси берилаётган суд судловга тааллуқлилиқнинг қоидалари асосида аниқланади (Ўз.Р. ФПКнинг 14-боби).

Даъвогар ва жавобгар ҳақида маълумотлар

Жисмоний шахс бўлса:

- фамилияси, исми ва отасининг исми
- яшаш жойи;
- паспорт серияси ва рақами
- солиқ тўловчининг идентификация рақами (СТИР);
- жисмоний шахснинг шахсий идентификация рақами (ЖШ ШИР);
- телефон рақами;
- электрон почта манзили.

Юридик шахс бўлса:

- юридик шахс номи
- манзили;
- банк ҳисобварағи рақами, хизмат кўрсатувчи банк номи, манзили, МФО
- солиқ тўловчининг идентификация рақами (СТИР);
- телефон рақами;
- электрон почта манзили.

Шартнома ҳақида маълумотлар

Шартноманинг номи (эркин шаклда, масалан, олди-сотди шартномаси, ижара шартномаси ва ҳ.к)

Шартнома тузилган сана

Шартноманинг ижроси ҳақида маълумот (эркин шаклда)

Даъвогар томонидан шартнома шартларини бажариш бўйича амалга оширилган ҳаракатларнинг тавсифи (амалга оширилган тақдирда)

Жавобгар томонидан шартнома шартларини бажариш бўйича амалга оширилган ҳаракатларнинг тавсифи (амалга оширилган тақдирда)

Жавобгар томонидан шартномани нотариал тасдиқлашдан бош тортишини тасдиқловчи ҳолатларнинг тавсифи

Даъвонинг асоси

Даъвогарнинг ўз талабини асословчи ва қаноатлантирилиши лозим деб ҳисобловчи талаблари (важлари)нинг тавсифи (эркин шаклда), шу жумладан, даъвогар шартномани ҳақиқий деб топиш учун келтираётган асослар ва ҳолатлар

Аризага илова қилишини лозим бўлган ҳужжатларнинг тавсия этиладиган рўйхати

Агарда даъвогар ёки жавобгар жисмоний шахс бўлса, паспортининг рўйхатда турган жойи кўрсатилган нусхаси / рўйхатда турган манзили бўйича яшамаган тақдирда, фуқароларнинг ўзини-ўзи бошқариш органидан ҳақиқатдаги яшаш жойи ҳақида маълумотнома

КЎЧМАС МУЛК ВА МУЛК ҲУҚУҚИ

Шартнома нусхаси

Давлат божи тўланганлиги ҳақида қвитанция

Шартнома шартларининг даъвогар ёки жавобгар томонидан бажарилишини (тўлиқ ёки қисман) тасдиқловчи бошқа ҳужжатларнинг нусхалари

Даъвогарнинг талабини тасдиқловчи бошқа ҳужжатларнинг нусхалари

Агар ариза вакил томонидан берилган бўлса, ишончнома ёки унинг ваколатини тасдиқловчи бошқа ҳужжат

Даъво аризаси нусхалари

Давлат божининг миқдори

Номулкий тусдаги даъво (номоддий даъво) бўлиб, давлат божи энг кам ойлик иш ҳақининг 50 фоизи миқдорида ундирилади.

Мазкур талабга оид ҳуқуқий муносабатларни тартибга солувчи қонун ҳужжатлари

- Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 112, 115-126-моддалари;
- Ўзбекистон Республикасининг «Хўжалик юритувчи субъектлар фаолиятининг шартномавий-ҳуқуқий базаси тўғрисида»ги Қонуни;
- Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 2006 йил 22 декабрдаги «Суд амалиётида битимларни тартибга солувчи қонунчилик нормаларини татбиқ қилишда вужудга келадиган айрим масалалар тўғрисида»ги 17-сонли қарори;
- Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 1999 йил 24 сентябрдаги «Суд амалиётида фуқаролик кодексини татбиқ қилишда вужудга келадиган айрим масалалар тўғрисида»ги 16-сонли қарори.

Қўшимча изоҳ

Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодекси 112-моддасининг 2-қисмига кўра, агар тарафлардан бири нотариал тасдиқлаш талаб қилинадиган битимни тўла ёки қисман бажарган бўлса, иккинчи тараф эса — битимни нотариал расмийлаштиришдан бош тортса, суд битимни бажарган тарафнинг талаби бўйича уни ҳақиқий деб ҳисоблашга ҳақлидир. Бу ҳолда битимни кейинчалик нотариал расмийлаштириш талаб қилинмайди.

Битим агарда қонун ҳужжатларида бундай битимни тузишни тақиқлаган ёки чеклаган бўлса, ёки тарафларнинг унинг барча зарурий шартлари бўйича келишувга эришмаган бўлсалар, суд томонидан ҳақиқий эмас деб топилиши мумкин эмас.

Нотариал тасдиқланиши лозим бўлган битимни ҳақиқий деб топиш ҳақидаги низони ҳал этишда унинг тузилганлиги, тарафлардан бири томонидан тўлиқ ёки қисман бажарилганлиги фақат ёзма далиллар билан тасдиқланиши мумкин, агарда қонунчиликда бошқа ҳолат назарда тутилган бўлмаса.



3.4.16. ШАРТНОМАНИ ЎЗГАРТИРИШ

Ариза тури: Даъво ариза

Суд номи: Даъво аризаси берилаётган суднинг номи

Даъво аризаси берилаётган суд судловга тааллуқлилиқнинг қоидалари асосида аниқланади (Ўз.Р. ФПКнинг 14-боби).

Даъвогар ва жавобгар ҳақида маълумотлар

Жисмоний шахс бўлса:

- фамилияси, исми ва отасининг исми
- яшаш жойи;
- паспорт серияси ва рақами
- солиқ тўловчининг идентификация рақами (СТИР);
- жисмоний шахснинг шахсий идентификация рақами (ЖШ ШИР);
- телефон рақами;
- электрон почта манзили.

Юридик шахс бўлса:

- юридик шахс номи
- манзили;
- банк ҳисобварағи рақами, хизмат кўрсатувчи банк номи, манзили, МФО
- солиқ тўловчининг идентификация рақами (СТИР);
- телефон рақами;
- электрон почта манзили.

Шартнома ҳақида маълумотлар

Шартноманинг номи (эркин шаклда, масалан, олди-сотди шартномаси, ижара шартномаси ва ҳ.к)

Шартнома тузилган сана

Шартноманинг нотариал тасдиқланганлиги ҳақида маълумот (агарда шартнома нотариал тасдиқланиши лозим бўлса)

Шартнома тасдиқланган нотариал идоранинг номи

Шартномани тасдиқлаган нотариуснинг фамилияси, исми, отасининг исми

Шартнома тасдиқланганлиги ҳақидаги реестр ёзувининг рақами

Шартноманинг нотариал тасдиқланган санаси

Шартноманинг давлат рўйхатидан ўтганлиги (ҳисобга қўйилганлиги) ҳақида маълумот (агарда шартнома ваколатли давлат органида рўйхатда ўтиши (ҳисобга қўйилиши лозим бўлса))

Ваколатли давлат органининг номи

Давлат рўйхатига олиш рақами

Давлат рўйхатига олиш санаси

Шартномага киритиладиган ўзгартириш ҳақида маълумот (эркин шаклда)

Ўзгартириш киритилиши лозим бўлган шартноманинг қисм(лар)и шартноманинг ўзгартирилаётган банди мазмуни (матни)

Шартноманинг таклиф этилаётган ўзгартиришлар қисм(лар)ининг янги таҳрири

Жавобгарга шартномага ўзгартириш киритиш ҳақидаги таклифнинг (эркин шаклдаги) юборилганлиги (мавжуд бўлса)

Жавобгарга шартномага ўзгартириш киритиш ҳақидаги таклифнинг юборилганлиги ҳақида маълумот (таклиф юборилган сана, жавоб келган бўлса, жавобгар жавобининг қисқа мазмуни ва ҳ.к.)

Даъвонинг асоси

Даъвогарнинг ўз талабини асословчи ва қаноатлантирилиши лозим деб ҳисобловчи талаблари (важлари)нинг тавсифи (эркин шаклда), шу жумладан, даъвогар шартномани ўзгартириш учун келтираётган асослар ва ҳолатлар

Аризага илова қилишини лозим бўлган ҳужжатларнинг тавсия этиладиган рўйхати

Агарда даъвогар ёки жавобгар жисмоний шахс бўлса, паспортининг рўйхатда турган жойи кўрсатилган нусхаси / рўйхатда турган манзили бўйича яшамаган тақдирда, фуқароларнинг ўзини-ўзи бошқариш органидан ҳақиқатдаги яшаш жойи ҳақида маълумотнома

Шартнома нусхаси

Шартномага ўзгартириш киритиш ҳақида жавобгарга юборилган таклиф нусхаси (мавжуд бўлса)

Шартномага ўзгартириш киритиш ҳақида даъвогарнинг таклифига жавобгарнинг жавоб хати нусхаси (мавжуд бўлса)

Давлат божи тўланганлиги ҳақида квитанция

Шартномага ўзгартириш киритиш асосларини тасдиқловчи ҳужжатларнинг нусхалари

Даъвогарнинг талабини тасдиқловчи бошқа ҳужжатларнинг нусхалари

Агар ариза вакил томонидан берилган бўлса, ишончнома ёки унинг ваколатини тасдиқловчи бошқа ҳужжат

Даъво аризаси нусхалари

Давлат божининг миқдори

Номулкий тусдаги даъво (номоддий даъво) бўлиб, давлат божи энг кам ойлик иш ҳақининг 50 фоизи миқдорида ундирилади.

Мазкур талабга оид ҳуқуқий муносабатларни тартибга солувчи қонун ҳужжатлари

- Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 382, 385-моддалари.

Кўшимча изоҳ:

Агар Фуқаролик кодексида, бошқа қонунларда ёки шартномада бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, шартнома тарафларнинг келишувига мувофиқ ўзгартирилиши ва бекор қилиниши мумкин.

Тарафлардан бирининг талаби билан шартнома суд томонидан фақат қуйидаги ҳолларда ўзгартирилиши ёки бекор қилиниши мумкин:



- 1) иккинчи тараф шартномани жиддий равишда бузса;
 - 2) ушбу Кодекс, бошқа қонунлар ва шартномада назарда тутилган ўзга ҳолларда.
- Тарафлардан бирининг шартномани бузиши иккинчи тарафга у шартнома тузишда умид қилишга ҳақли бўлган нарсадан кўп даражада маҳрум бўладиган қилиб зарар етказиши шартномани жиддий бузиш ҳисобланади.
- Бир тараф шартномани бажаришдан тўла ёки қисман бош тортиб, қонун ёҳуд тарафларнинг келишувида бунга йўл қўйилса, шартнома тегишлича бекор қилинган ёки ўзгартирилган ҳисобланади.

3.4.17. ШАРТНОМАНИ БЕКОР ҚИЛИШ

Ариза тури:	Даъво ариза
Суд номи:	Даъво аризаси берилаётган суднинг номи Даъво аризаси берилаётган суд судловга тааллуқлилиқнинг қоидалари асосида аниқланади (Ўз.Р. ФПКнинг 14-боби).
Даъвогар ва жавобгар ҳақида маълумотлар	
Жисмоний шахс бўлса: - фамилияси, исми ва отасининг исми - яшаш жойи; - паспорт серияси ва рақами - солиқ тўловчининг идентификация рақами (СТИР); - жисмоний шахснинг шахсий идентификация рақами (ЖШ ШИР); - телефон рақами; - электрон почта манзили.	Юридик шахс бўлса: - юридик шахс номи - манзили; - банк ҳисобварағи рақами, хизмат кўрсатувчи банк номи, манзили, МФО - солиқ тўловчининг идентификация рақами (СТИР); - телефон рақами; - электрон почта манзили.
Шартнома ҳақида маълумотлар	
Шартноманинг номи (эркин шаклда, масалан, олди-сотди шартномаси, ижара шартномаси ва ҳ.к.)	
Шартнома тузилган сана	
Шартноманинг нотариал тасдиқланганлиги ҳақида маълумот (агарда шартнома нотариал тасдиқланиши лозим бўлса)	
Шартнома тасдиқланган нотариал идоранинг номи	
Шартномани тасдиқлаган нотариуснинг фамилияси, исми, отасининг исми	
Шартнома тасдиқланганлиги ҳақидаги реестр ёзувининг рақами	
Шартноманинг нотариал тасдиқланган санаси	
Шартноманинг давлат рўйхатидан ўтганлиги (ҳисобга қўйилганлиги) ҳақида маълумот (агарда шартнома ваколатли давлат органида рўйхатда ўтиши (ҳисобга қўйилиши лозим бўлса)	
Ваколатли давлат органининг номи	
Давлат рўйхатига олиш рақами	
Давлат рўйхатига олиш санаси	
Жавобгарга шартномани бекор қилиш ҳақидаги таклифнинг (эркин шаклдаги) юборилганлиги (мавжуд бўлса)	
Жавобгарга шартномани бекор қилиш ҳақидаги таклифнинг юборилганлиги ҳақида маълумот (таклиф юборилган сана, жавоб келган бўлса, жавобгар жавобининг қисқа мазмуни ва ҳ.к.)	



Даъвонинг асоси

Даъвогарнинг ўз талабини асословчи ва қаноатлантирилиши лозим деб ҳисобловчи талаблари (важлари)нинг тавсифи (эркин шаклда), шу жумладан, даъвогар шартномани бекор қилиш учун келтираётган асослар ва ҳолатлар

Аризга илова қилишини лозим бўлган ҳужжатларнинг тавсия этиладиган рўйхати

Агарда даъвогар ёки жавобгар жисмоний шахс бўлса, паспортининг рўйхатда турган жойи кўрсатилган нусхаси / рўйхатда турган манзили бўйича яшамаган тақдирда, фуқароларнинг ўзини-ўзи бошқариш органидан ҳақиқатдаги яшаш жойи ҳақида маълумотнома

Шартнома нусхаси

Шартномани бекор қилиш ҳақида жавобгарга юборилган таклиф нусхаси (мавжуд бўлса)

Шартномани бекор қилиш ҳақида даъвогарнинг таклифига жавобгарнинг жавоб хати нусхаси (мавжуд бўлса)

Давлат божи тўланганлиги ҳақида квитанция

Шартномани бекор қилиш асосларини тасдиқловчи ҳужжатларнинг нусхалари

Даъвогарнинг талабини тасдиқловчи бошқа ҳужжатларнинг нусхалари

Агар ариза вакил томонидан берилган бўлса, ишончнома ёки унинг ваколатини тасдиқловчи бошқа ҳужжат

Даъво аризаси нусхалари

Давлат божининг миқдори

Номулкий тусдаги даъво (номоддий даъво) бўлиб, давлат божи энг кам ойлик иш ҳақининг 50 фоизи миқдорида ундирилади.

Мазкур талабга оид ҳуқуқий муносабатларни тартибга солувчи қонун ҳужжатлари

- Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 382, 385-моддалари.

Қўшимча изоҳ:

Агар Фуқаролик кодексига, бошқа қонунларда ёки шартномада бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, шартнома тарафларнинг келишувига мувофиқ ўзгартирилиши ва бекор қилиниши мумкин.

Тарафлардан бирининг талаби билан шартнома суд томонидан фақат қуйидаги ҳолларда ўзгартирилиши ёки бекор қилиниши мумкин:

1) иккинчи тараф шартномани жиддий равишда бузса;

2) Фуқаролик Кодекс, бошқа қонунлар ва шартномада назарда тутилган ўзга ҳолларда. Тарафлардан бирининг шартномани бузиши иккинчи тарафга у шартнома тузишда умид қилишга ҳақли бўлган нарсадан кўп даражада маҳрум бўладиган қилиб зарар етказиши шартномани жиддий бузиш ҳисобланади.

Бир тараф шартномани бажаришдан тўла ёки қисман бош тортиб, қонун ёхуд тарафларнинг келишувига бунга йўл қўйилса, шартнома тегишлича бекор қилинган ёки ўзгартирилган ҳисобланади.

3.4.18. УНДИРУВНИ ГАРОВДАГИ МУЛККА ҚАРАТИШ

Ариза тури: Даъво ариза

Суд номи: Даъво аризаси берилаётган суднинг номи

Даъво аризаси берилаётган суд судловга тааллуқлилиқнинг қоидалари асосида аниқланади (Ўз.Р. ФПКнинг 14-боби).

Даъвогар ва жавобгар ҳақида маълумотлар

Жисмоний шахс бўлса:

- фамилияси, исми ва отасининг исми
- яшаш жойи;
- паспорт серияси ва рақами
- солиқ тўловчининг идентификация рақами (СТИР);
- жисмоний шахснинг шахсий идентификация рақами (ЖШ ШИР);
- телефон рақами;
- электрон почта манзили.

Юридик шахс бўлса:

- юридик шахс номи
- манзили;
- банк ҳисобварағи рақами, хизмат кўрсатувчи банк номи, манзили, МФО
- солиқ тўловчининг идентификация рақами (СТИР);
- телефон рақами;
- электрон почта манзили.

Жавобгарнинг даъвогарга қарздорлиги ҳақида маълумот (жавобгар томонидан ўз мажбуриятларини бажармаганлик)

Қарздорлик суммаси (сўмда)

Тавсифи (қарздорликнинг ҳисоб-китоби)

Жавобгарда қарздорлик вужудга келганлигини тавсифловчи ҳолатлар

Гаров шартномасининг нотариал тасдиқланганлиги ҳақида маълумот (агарда гаров шартномаси нотариал тасдиқланиши лозим бўлса)

Шартнома тасдиқланган нотариал идоранинг номи

Шартномани тасдиқлаган нотариуснинг фамилияси, исми, отасининг исми

Шартнома тасдиқланганлиги ҳақидаги реестр ёзувининг рақами

Шартноманинг нотариал тасдиқланган санаси

Гаров шартномасининг давлат рўйхатидан ўтганлиги (ҳисобга қўйилганлиги) ҳақида маълумот (агарда шартнома ваколатли давлат органида рўйхатда ўтиши (ҳисобга қўйилиши лозим бўлса))

Ваколатли давлат органининг номи

Давлат рўйхатига олиш рақами

Давлат рўйхатига олиш санаси

Шартноманинг ижроси ҳақида маълумот (эркин шаклда)

Даъвогар томонидан шартнома шартларини бажариш бўйича амалга оширилган ҳаракатларнинг тавсифи (амалга оширилган тақдирда)



Жавобгар томонидан шартнома шартларини бажариш бўйича амалга оширилган ҳаракатларнинг тавсифи (амалга оширилган тақдирда)

Даъвонинг асоси

Даъвогарнинг ўз талабини асословчи ва қаноатлантирилиши лозим деб ҳисобловчи талаблари (важлари)нинг тавсифи (эркин шаклда), шу жумладан, даъвогар ундирувни гаровдаги мулкка қаратиши учун келтираётган асослар ва ҳолатлар

Аризага илова қилишини лозим бўлган ҳужжатларнинг тавсия этиладиган рўйхати

Агарда даъвогар ёки жавобгар жисмоний шахс бўлса, паспортининг рўйхатда турган жойи кўрсатилган нусхаси / рўйхатда турган манзили бўйича яшамаган тақдирда, фуқароларнинг ўзини-ўзи бошқариш органидан ҳақиқатдаги яшаш жойи ҳақида маълумотнома

Гаров шартномаси нусхаси

Жавобгар ўз мажбуриятларини бажармаган шартнома нусхаси

Давлат божи тўланганлиги ҳақида квитанция

Ундирувни гаров мулкига қаратиш лозимлигини тасдиқловчи ҳужжатларнинг нусхалари

Даъвогарнинг талабини тасдиқловчи бошқа ҳужжатларнинг нусхалари

Агар ариза вакил томонидан берилган бўлса, ишончнома ёки унинг ваколатини тасдиқловчи бошқа ҳужжат

Даъво аризаси нусхалари

Давлат божининг миқдори

Номулкий тусдаги даъво (номоддий даъво) бўлиб, давлат божи энг кам ойлик иш ҳақининг 50 фоизи миқдорида ундирилади.

Мазкур талабга оид ҳуқуқий муносабатларни тартибга солувчи ҳуқуқий қоидалар

- Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 264-286-моддалари;
- Ўзбекистон Республикасининг «Гаров тўғрисида»ги Қонуни;
- Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 1999 йил 24 сентябрдаги «Суд амалиётида Фуқаролик кодексини татбиқ қилишда вужудга келадиган айрим масалалар тўғрисида»ги 16-сонли қарори.

Қўшимча изоҳ:

Бир шахснинг бошқа шахсга мол-мулкни ёки унга бўлган ҳуқуқни мажбуриятларни таъминлаш учун бериши гаров ҳисобланади.

Гаровга олувчининг (кредиторнинг) талабларини қондириш учун ундирувни қарздор гаров билан таъминланган мажбуриятни ўзи жавобгар бўлган вазиятларда бажармаган ёки лозим даражада бажармаган тақдирда гаровга қўйилган мол-мулкка қаратиш мумкин. Гаровга олувчининг (кредиторнинг) талаблари гаровга қўйилган кўчмас мол-мулк қийматидан суднинг қарорига мувофиқ қондирилади.



