

ТУРАР ЖОЙДАН ФОЙДАЛАНИШ ХУҚУҚИ БИЛАН БОҒЛИҚ ФУҚАРОЛИК ИШЛАРИНИ КЎРИШНИНГ АЙРИМ МАСАЛАЛАРИ

Курбанова Хуршида Яминовна

Тошкент давлат юридик университети Фуқаролик-процессуал
ва иқтисодий процессуал ҳуқуқи кафедраси ўқитувчиси, PhD доктори

Аннотация

Мақолада уй-жойга бўлган фойдаланиш ҳуқуқларини амалга ошириш, турар жой мулкдорлари ва фойдаланувчиларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари, уй-жойдан фойдаланишда рўйхатга ўтишнинг ўрни ва аҳамияти, уйга киритиш, фойдаланиш ҳуқуқини йўқотган деб топиш билан боғлиқ муаммолар, амалиётдан мисоллар, турар жойдан фойдаланувчиларнинг ҳуқуқларини ҳимоя қилишга доир масалалар таҳлил қилинган ва қонунчиликка киритилиши лозим бўлган таклифлар берилган.

Калит сўзлар: турар жой, кўчмас мулк эгаси, турар жойдан фойдаланувчи, уй рўйхатга ўтиш, уй рўйхатидан чиқиш, уйга киритиш, фойдаланиш ҳуқуқини йўқотган деб топиш, уйдан кўчириш, турар жойдан фойдаланувчиларнинг ҳуқуқларини ҳимоя қилиш.

Introduction

Уй-жой билан боғлиқ низолар фуқаролик-ҳуқуқий муносабатлар ичида муҳим ўринни эгаллайди. Уй-жой низоларидан суд амалиётида энг кўп учраётган турларидан бири – бу уйга киритиш ва фойдаланиш ҳуқуқини белгилаш, фойдаланиш ҳуқуқини йўқотган деб топиш, уйдан кўчириш ҳақидаги низоларни ташкил қилади. Бу ҳолат эса амалдаги уй-жой билан боғлиқ норматив ҳуқуқий ҳужжатларни яна бир бор танқидий кўз билан қараган ҳолда қайта кўриб чиқишни, чет давлати қонунчилигини ўрганиб, минталитетимизга хос ва мос бўлган тажрибани қонунчилигимизга татбиқ қилишни тақозо қилади.

Уйга киритиш билан боғлиқ низолар асосан амалдаги Уй-жой кодексининг 32-моддаси, 52 ва 54-моддалари нормалари асосида ҳал қилинади. Ушбу нормаларда мулкдор оила аъзоларининг, шунингдек у билан доимий яшаётган фуқароларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари белгилаб берилган.

Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 164-моддасида, 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 иборатлиги, мулк ҳуқуқи муддатсизлиги қайд этилган.

Мазкур қонун нормаси талабига кўра, мулкдор ўз мулкидан ўзи хоҳлаганча фойдаланиши, сотиши, ҳадя қилиши ёки бошқача тартибда чекланмаган тарзда тасарруф қилиш ҳуқуқига эга.

Умумий қоида бўйича, турар жойдан фойдаланиш ҳуқуқи вужудга келиши учун 3 та шарт талаб қилинади, яъни 1-си, низоли турар жойга рўйхатдан ўтган бўлса, 2-си,

мулкдор билан бирга яшаётган ва умумий рўзгор юритаётган бўлса, 3-си эса мулкдорнинг оила аъзоси бўлиши талаб қилинади. Мазкур шартларнинг бир вақтда юз бериши турар жойга нисбатан фойдаланиш ҳуқуқини вужудга келтириши мумкин. Демак, фойдаланувчиларни низоли уй рўйхатига ўтиши ҳам уларни ушбу турар жойдан мулкдор каби фойдаланиш ҳуқуқини келтириб чиқаради.

Амалдаги Уй-жой кодексининг 32-моддасида уй, квартира мулкдорининг оила аъзолари, шунингдек у билан доимий яшаётган фуқаролар, агар уларни кўчириб келган пайтда ёзма равишда бошқа ҳол қайд этилган бўлмаса, уйдаги, квартирадаги хоналардан мулкдор билан тенг фойдаланишга ҳақлилиги, улар мулкдор берган турар жойга ўзларининг вояга етмаган фарзандларини кўчириб киритишга ҳақли эканлиги, оиланинг бошқа аъзоларини эса, уй, квартира мулкдорининг розилиги билангина кўчириб киритишлари мумкинлиги, бу шахслар уй, квартиранинг мулкдори билан оилавий муносабатларни тугатган тақдирда ҳам уларда турар жойдан фойдаланиш ҳуқуқи сақланиб қолиши назарда тутилган.

Вақтинча бўлмаган фуқароларнинг турар жойдан фойдаланишлари учун қонунда олти ойлик муддат белгиланган (Уй-жой кодексининг 52-моддаси).

Судлар ушбу қонун нормасига таяниб, фойдаланиш муддатини йўқотмаган шахсни низоли уйда мулкдор билан бирга яшамасада ва рўйхатда турмасада, низоли турар жой мулкдорининг оила аъзолари сифатида ушбу уйга киритиб қўядилар, турар жойдан фойдаланиш ҳуқуқини белгилаб берадилар ёки турар жойдан фойдаланишга тўсқинлик қилмаслик мажбуриятини юклатадилар. Натижада, суд ҳужжатида асосан бундай шахсларнинг низоли турар жойдан фойдаланиш ҳуқуқлари шаклланади. Хаттоки, низоли хонадон эгаси томонидан турар жой тасарруф қилинган тақдирда ҳам бундай шахсларнинг фойдаланиш ҳуқуқлари сақланиб қолади. Шу билан биргаликда янги мулкдорнинг турар жойдан фойдаланувчиларни уйдан кўчириш ҳақидаги талабларни қаноатлантириш рад қилинмоқда.

Мазкур ҳолат эса инсофли эгалловчи бўлган мулкдорнинг ҳуқуқларини муайян даражада чекламоқда ва суд қароридан норозилик кайфиятини юзага келишига сабабчи бўлмоқда. Шу сабабли Ўзбекистон Республикасининг 2025 йил 9 апрелдаги ЎРҚ-1053-сонли қонуни билан амалдаги Уй-жой кодекси 32-модданинг саккизинчи қисмига ўзгартиришлар киритилди.

Унга кўра, уй ёки квартиранинг мулкдори, унинг оила аъзолари, у билан доимий яшаётган фуқаролар ва собиқ оила аъзоси ўртасидаги турар жойдан фойдаланиш ҳамда қилинган харажатлардаги улуш миқдори ҳақидаги низолар суд тартибида ҳал этилади. Турар жойдан фойдаланиш ҳақидаги низолар кўриб чиқиляётганда суд тарафларнинг келишувига асосан мулкдорнинг ташаббусига кўра турар жойга мажбурий тартибда киритиляётган тарафни мулкдорга тегишли мутаносиб шароитларга эга бўлган бошқа турар жойга киритиш ёки ижарага олинган турар жой учун ижара ҳақини тўлаш мажбуриятини мулкдорнинг зиммасига юклатиши мумкин.

Бироқ, турар жойга мажбурий тартибда киритиш ҳақидаги низоларни ҳал этишда киритиляётган тарафни мулкдорга тегишли мутаносиб шароитларга эга бўлган бошқа турар жойга киритиш ёки ижарага олинган турар жой учун ижара ҳақи тўлаш

мажбуриятини мулкдорнинг зиммасига юклашда тарафларнинг келишувга эришганлигига алоҳида эътибор қаратиши лозим бўлади. Бундай келишувга эришилганлиги тарафлар ўртасида тузилган ёзма келишув битими ёки мулкдор ва киритилаётган шахснинг ёзма аризалари билан тасдиқланиши лозим. Келишувга қандай усулда эришилганлигига қараб суд ишни келишув битимини тасдиқлаб, иш юритишни тугатиши мумкин. Яъни, низонинг тарафлари ўзаро рози бўлган ёки келишув битими тузган тақдирдагина суд мулкдор зиммасига тегишли мутаносиб шароитларга эга бўлган бошқа турар жойга киритиш ёки ижарага олинган турар жой учун ижара ҳақи тўлаш мажбуриятини юклаши мумкин.

Ижарага олинган турар жой учун ижара ҳақи тўлаш мажбуриятини мулкдорнинг зиммасига юклаш масаласини ҳал этишда, судлар ижара шартномаси Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 539 ва 574-моддалари талабларига мувофиқ тузилганлиги ва тегишли тартибда давлат рўйхатидан ўтказилганлиги ёхуд солиқ органида ҳисобга қўйилганлигини текшириши муҳим аҳамиятга эгадир. Ижара шартномаси бекор қилинган ҳолатда турар жойга киритишни талаб қилаётган шахс мулкдорга нисбатан уйга киритиш ҳақидаги даъво билан судга мурожаат қилиш ҳуқуқини сақлаб қолади.

Бироқ, низоли турар жой бўйича тарафлар ўртасида ихтиёрий равишда келишув бўлмаган тақдирда, суд амалдаги қонунчилик нормалари асосида низони ҳал қилиши ва иш юзасидан ҳал қилув қарор қабул қилиши лозим бўлади.

Суд амалиётига яна мурожаат қиладиган бўлсак, уйга киритиш билан боғлиқ фуқаролик ишларини кўришда баъзан низо судда кўриб чиқилгунига қадар ёки мазмунан кўрилиб ҳал қилув қарори чиқарилганидан сўнг низоли турар жой мулк эгаси томонидан сотилиб кетиши ёки бошқача тарзда тасарруф қилиниши ҳолатлари ҳам учраб туради.

Агар ҳал қилув қарори қабул қилинганидан сўнг низоли турар жой сотилиб кетган тақдирда, уйга киритиш ёки фойдаланиш ҳуқуқи белгиланган шахс янги мулк эгасига нисбатан янги мазмундаги даъво ариза билан судга мурожаат қилишга мажбур бўлади. Чунки, жавобгарлар низоли уйда яшамаётганлиги сабабли суд ҳал қилув қарорини ижро этиш имконияти бўлмайди. Шу сабабли бундай тоифадаги низоларни ҳал қилишни судлар даъво ариза келиб тушган пайтдан бошлаб суднинг ҳал қилув қарори чиқарилгунига қадар даъвони таъминлаш чорасини кўришлари мақсадга мувофиқ бўлади.

Уй-жой билан боғлиқ низоларни тўғри ва адолатли ҳал этиш ҳамда қайд этилган муаммоларни бартараф этиш мақсадида Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 2021 йил 14 сентябрдаги Уй-жой низолари бўйича суд амалиёти ҳақидаги 22-сонли қарорида бу ҳақда тушунтириш берилса мақсадга мувофиқ бўларди.

Даъвони таъминлаш чораси сифатида низоли турар жойни тасарруф қилиш билан боғлиқ барча нотариал ҳаракатларга таъқиқ қўйилиши ва бу ҳақда чиқарилган суд ажрими дарҳол ижрога қаратилиши лозим. Бу ҳолатда ҳам турар жой эгасининг мулк ҳуқуқи поймол бўлишини кузатиш мумкин бўлсада, таъқиқ узоқ давом этмаслиги, балки низо судда мазмунан ҳал қилингунига қадар қўйилиши даркор. Низоли мулкка номуайян муддатга таъқиқ солиниши ёки ҳал қилув қарорини қабул қилиш жараёнида уни бекор

қилинмаслиги мулкдорнинг ҳуқуқларини чеклаб қўяди. Шу билан биргаликда мулкдорнинг мулкка нисбатан дахлсизлик ҳуқуқини бузилишига олиб келади. Зеро, мулк ҳуқуқи ва унинг дахлсизлигини таъминламасдан туриб, ўз олдимизга қўйган мақсадларимизга тўлиқ эриша олмаймиз.

Турар жойдан фойдаланиш билан боғлиқ муаммоларни суд ҳужжатини ижро қилиш жараёнида ҳам учратиш мумкин.

Ўзбекистон Республикасининг “Суд ҳужжатлари ва бошқа органлар ҳужжатларини ижро этиш тўғрисида”ги қонунининг 74-моддасида ундирувчини кўчириб киритиш тўғрисидаги ижро ҳужжатини ижро этиш тартиби белгилаб берилган. Унга кўра, ундирувчини кўчириб киритиш тўғрисидаги ижро ҳужжати ихтиёрий равишда ижро этиш учун давлат ижрочиси белгиланган муддатда ижро этилмаган тақдирда, кўчириб киритиш давлат ижрочиси томонидан амалга оширилади.

Кўчириб киритиш давлат ижрочиси томонидан ундирувчининг ижро ҳужжатида кўрсатилган хонага монеликсиз киришини ва унда яшашини таъминлашдан иборат бўлади. Бунда қарздорга мажбурий кўчириб киритиш амалга оширилаётгани ва у ундирувчининг яшашига монелик қилмаслиги лозимлиги тушунтирилади.

Ундирувчини кўчириб киритиш тўғрисидаги ижро ҳужжатининг ижро этилишига қарздор монелик қилган тақдирда, ижро ҳаракатлари холислар иштирокида, зарур ҳолларда эса – ички ишлар органлари ходимларининг кўмагида амалга оширилади. Ундирувчининг яшашига монелик қилиш кейинчалик ҳам давом этса, ижро ҳаракатлари яна амалга оширилади ва монелик қилган шахсга қонунда назарда тутилган жавобгарлик чоралари қўлланилади.

Ундирувчини кўчириб киритиш тўғрисидаги суд ҳужжатини ижро этиш давлат ижрочиси томонидан кўчириб киритиш тўғрисида тегишли далолатнома тузиш орқали расмийлаштирилади. Агар ундирувчининг тегишли турар жойдан ҳар куни монеликсиз фойдаланиш имконияти таъминланган бўлса, ижро ҳужжати ижро этилган ҳисобланади. Қайд этиш жоизки, ундирувчини кўчириб киритиш тўғрисида далолатнома тузилганидан кейин ҳам қарздор ундирувчининг яшашига яна монелик қилса, ижро ҳужжати бўйича ижро иши юритиш янгидан тикланиши ҳам мумкин. Агар ижро ҳужжати бўйича қарздор бўлмаган шахс ундирувчининг яшашига қаршилиқ қилса, бу ҳолда ижро иши юритиш қайта тикланмайди, балки кўчириб киритиш тўғрисидаги масала умумий тартибда судда ҳал қилиниши лозим.

Ҳозирги кунда барча соҳада, хусусан ижтимоий соҳада бир қатор ислохотлар амалга оширилмоқда. Жумладан, эҳтиёжманд ёки ёрдамга муҳтож аҳоли қатламлари учун кўпқаватли янги турар жойлар барпо қилинмоқда, узоқ муддатга имтиёзли кредитлар берилмоқда. Шу билан бирга аҳолини иш билан таъминлашда давлат сиёсати даражасига кўтарилган. Жойларда “Ҳеч ким эътибордан четда қолмайди” шиори остида ижобий ишлар қилинмоқда.

Мазкур ишларнинг самараси сифатида ҳар бир ёш оила уй-жой билан таъминланиш имкониятига эга бўлади. Эр-хотин ота-онаси ёки қайнона ва қайнотасига тегишли бўлган турар жойга яшаш учун муҳтож бўлмайди. Ўз навбатида, оилада келб чиқиши мумкин бўлган уй-жойдан фойдаланиш билан боғлиқ бўлган низолар барҳам топади. Шу сабабли

мулкдорнинг қонуний ҳуқуқ ва манфаатларини амалда таъминлаш мақсадида қонун нормаларига тегишли қўшимча ва ўзгартиришлар киритиш зарур деб ҳисолайман.

Бундан ташқари, турар жойлардан фойдаланиш билан боғлиқ муаммолардан яна бири – бу Уй-жой кодексининг 52-54-моддаларда хуусий уй-жой фонди тўғрисида сўз юритилмаганлигидадир. Ушбу нормаларда Муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фонди ҳақида сўз юритилган. Шу сабабли судлар амалиётда Уй-жой кодексининг 52-54-моддаларини қўллашда қонун нормалари аналогиясидан фойдаланмоқдалар (ФКнинг 5-моддаси).

Бу каби қонун бўшлиқларини тўлдириш мақсадида Уй-жой кодексида хусусий уй-жой фондига нормалар киритилса айтиш мумкин бўларди. Зеро, юртимизда амалга оширилаётган барча ислохотлар инсон ва унинг манфаатига хизмат қилиши даркор.

Фойдаланилган адабиётлар:

1. Мухитдинова Ф.Ф. Право собственности граждан на жилище и его судебная защита по законодательству Республики Узбекистан. Автореф.канд.дисс. –Ташкент: 1997.-23 с
2. Азизов Х.Т. Объекты частной собственности граждан: Автореф дисс...канд.юрид.наук. –Т.:1994.-18 с.; Эргашев В. Фуқаролар хусусий мулк ҳуқуқи вужудга келиш ва бекор бўлишининг илмий-назарий жиҳатлари. Юрид.фан.номз.дисс....автореф.-Т.: 2005.-6 б.
3. Ашурова Н. Вояга етмаганлар фуқаролик-ҳуқуқий муносабатлардаги иштироки. Юрид.фан.номз.дисс...Тошкент: ТДЮИ, 2008.-100 б.;
4. Матқурбанов Р.Ж. Гражданская дееспособность граждан: понятие, дифференциация, ограничение.-Ташкент: ТДЮИ, 2008.- 23 с.
5. Зокирова Д.В. Гражданско-правовой статус товариществ частных собственников жилья. Автореф.дисс...канд.юрид.наук.-Ташкент: 2008.-22 с.
6. М.А.Ашурова. “Уй-жойга нисбатан мулк ҳуқуқининг мазмуни ва амалга оширилиши” мавзусидаги PhD докторлик диссертациясига ёзилган автореферат. Тошкент. 2022 йил. 5-бет.
7. Ўзбекистон Республикасининг Уй-жой кодекси 32, 52, 54-моддалари. <https://lex.uz/acts/106136>.