

O‘ZGANING YER UCHASTKASIDAN CHEKLANGAN TARZDA FOYDALANISH (SERVITUT) HUQUQI

"TIQXMMI" MTUning Qarshi irrigatsiya va agrotexnologiyalar instituti.

Bobomurodova Shoxsanam Shavkat qizi assistent,

Jabborov Mansurbek Mahmudoli o‘g‘li 1-bosqich magistratura talabasi,

Kattabekov Bunyodbek Baxtiyor o‘g‘li talaba,

Anotatsiya

Ushbu maqolada o‘zganing yer uchastkasidan cheklangan tarzda foydalanish huquqi (servitut)ni tashkil etishga doir masalalar yoritilgan.

Аннотация

В данной статье рассматриваются вопросы, связанные с организацией права пользования чужим земельным участком (сервитута) в граниченном порядке.

Abstract

This article covers issues related to the organization of the right (servitude) to use someone else's land plot in a limited way.

Kalit so‘zlar: servitut, drenaj ishlari, yer uchastkasi, ko‘chmas mulk, ekinzorlar

Kirish. Yer hamisha davlat tomonidan ko‘chmas mulk ob‘ekti sifatida qaralganligi sababli har qanday harakat va cheklovlar tegishli organlarda ko‘rib chiqilishi va ro‘yxatga olinishi kerak. Ma‘lumotlar davlat restrida belgilanadi. Bunday harakatlarni amalga oshirish uchun tomonlar o‘zaro kelishuv tuzadilar yoki ish sudda ko‘rib chiqiladi.

Ko‘chmas mulk (yer uchastkasi, boshqa ko‘chmas mulk) egasi qo‘shni yer uchastkasining egasidan, zarur hollarda esa boshqa yer uchastkasining egasidan ham o‘zganing yer uchastkasidan cheklangan tarzda foydalanish (servitut) huquqini berishni talab qilishga haqlidir. O‘zganing yer uchastkasidan piyoda va transportda o‘ta olishni ta‘minlash, elektr uzatgich, aloqa va quvur tarmoqlarini o‘tkazish va ulardan foydalanish, suv bilan ta‘minlash uchun, shuningdek ko‘chmas mulk

egasining ehtiyojlarini servitut belgilamay turib ta'minlanishi mumkin bo'lmagan boshqa ehtiyojlarini qondirish uchun servitut belgilanishi mumkin. Yer uchastkasida servitut belgilanishi yer uchastkasi egasining ushbu uchastkaga egalik qilish, undan foydalanish va uni tasarruf etish huquqlaridan mahrum etmaydi. Servitut belgilashni talab qilayotgan shaxs bilan o'zga yer uchastkasining egasi o'rtasidagi bitimga muvofiq servitut belgilanadi va u ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni ro'yxatdan o'tkazish uchun belgilangan tartibda ro'yxatdan o'tkazilishi lozim.

Servitutni belgilash xususida kelisha olinmasa yoki uning shartlarida murosaga kelinmasa, bahs servitut belgilashni talab qilayotgan shaxsning da'vosi bo'yicha sud tomonidan hal etiladi.

Yer uchastkasi meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish huquqi bilan berilgan yoki doimiy egalik qilish va foydalanish huquqi bilan berilgan shaxsning manfaatlari va talabi bo'yicha servitut belgilanishi mumkin. Servitut belgilangan uchastkaning egasi, agar qonunda boshqa tartib nazarda tutilgan bo'lmasa, servitut kimning foydasini ko'zlab belgilangan bo'lsa, o'sha shaxsdan uchastkadan foydalanganlik uchun mutanosib haq talab qilishga haqlidir.

Bozor munosabatlariga o'tish va mulkning barcha shakllarini tengligini tan olish, yangi ashyoviy huquqlarning vujudga kelishiga sabab bo'ldi. Servitut shunday yangi ashyoviy huquqlardan biridir. Servitut lotincha "servire" -xizmat ko'rsatish so'zidan kelib chiqqan. Servitutning mohiyati shundan iboratki, bitta yer uchastkasining afzalliklari yoki kamchiliklari qo'shni hisobiga qondiriladi, ya'ni manfaatdor sub'ektlarga (qo'shni yer uchastkasi mulkdorlariga) o'zganing ko'chmas mulkidan cheklangan tarzda foydalanish huquqi beriladi.

Tadqiqot ishida yer uchastkasiga nisbatan ashyoviy huquqning mustaqil turi o'rnatilgan, ya'ni o'zganing yer uchastkasidan cheklangan tarzda foydalanish huquqi (servitut). Servitutning vujudga kelishi bitta yer uchastkasining mulkdoriga boshqa yer uchastkasi mulkdoridan servitut o'rnatmasdan qondirilishi mumkin bo'lmagan, muayyan ehtiyojlarning mavjudligi bilan bog'liq, tobe uchastkadan cheklangan tarzda foydalanish huquqining berilishini talab qilish huquqini beruvchi ikkita yer uchastkalarining qo'shniligi, tutashligiga asoslanadi.

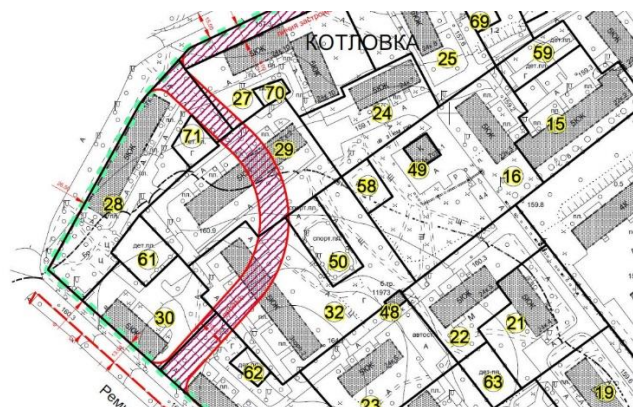
O‘zganing yer uchastkasidan piyoda va transportda o‘ta olishni ta‘minlash, elektr uzatgich, aloqa va quvur tarmoqlarini o‘tkazish ulardan foydalanish, suv bilan ta‘minlash uchun, shuningdek, ko‘chmas mulk egasining ehtiyojlarini servitut belgilamay turib ta‘minlanishi mumkin bo‘lmagan boshqa ehtiyojlarini qondirish uchun servitut belgilanishi mumkin. Shu bilan birga ta‘kidlash lozimki, yer uchastkasidan cheklangan tarzda foydalanish bo‘yicha munosabatlar faqatgina Fuqarolik kodeksi bilan emas, balki Yer yeodeksi bilan ham tartibga solinadi. Masalan, Yer kodeksining 30-moddasiga muvofiq, servitut quyidagi maqsadlarda belgilanishi mumkin: o‘zganing yer uchastkasi orqali piyoda yoki transportda o‘tish;

o‘zganing yer uchastkasida drenaj ishlari o‘tkazish;

o‘zganing yer uchastkasidan elektr uzatish, aloqa tarmoqlari va quvurlar, irrigatsiya, muhandislik va boshqa tarmoqlar o‘tkazish va ulardan foydalanish;

o‘zganing yer uchastkasidan ekinzor va mollarni sug‘orish uchun suv olish; mollarni o‘zganing yer uchastkasi orqali haydab o‘tish;

o‘zganing yer uchastkasidan qidiruv, tadqiqot va boshqa ishlarni bajarish uchun vaqtincha foydalanish;



1-rasm Yer uchastkasida servitut o‘rnatish

o‘zganing yer uchastkasida ihota daraxtlari ekish va tabiatni muhofaza qilishga taalluqli boshqa ob‘ektlar barpo etish. Fuqarolik kodeksi va Yer kodeksida servitut o‘rnatish maqsadlarining keltirilgan ro‘yxati to‘liq emas. Servitut qonunchilikka zid bo‘lmagan boshqa maqsadlarda ham belgilanishi mumkin. Servitutning barcha hollardagi muhim sharti – ko‘chmas mulk egasining tegishli ehtiyojlarining mavjudligi va ularni “servitutni ta‘minlash” tartibida, o‘zga

uchastkadan cheklangan tarzda foydalanish huquqining servitut oʻrnatmasdan qondirilishining imkonsizligidir.

Sub'ekt tomonidan oʻzga yer uchastkasi servitutidan foydalanish xususiyati, uning oʻrnatilish maqsadlariga javob berishi lozim. Shuning uchun, yer uchastkasining bir qismi transportda oʻtish uchun ajratilgan boʻlsa, u yerdan mollarni haydab oʻtish yoki elektr oʻtkazgich tarmoqlarini oʻtkazish uchun foydalanish mumkin emas. Servitut oʻrnatilishini talab qilish huquqiga yer uchastkasining yoki oʻzga koʻchmas mulk egasi hamda yer maydoniga boʻlgan meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish huquqi yoki yer uchastkasidan doimiy egalik qilish va foydalanish huquqi boʻlgan shaxs ega boʻladi. Yer uchastkasining servitut bilan yuklashtirilishi ashyoviy tusga ega ekanligi va bevosita yer maydoni yuklashtirilishidan kelib chiqqan holda servitut bilan nafaqat yer uchastkasiga nisbatan mulk huquqi, balki ushbu yer uchastkasida vujudga keladigan boshqa huquqlar ham yuklashtiriladi. Yer uchastkasiga servitutni oʻrnatishda uning egasi manfaatlarini ham eʼtiborga olish darkor, chunki ushbu yuklashtirish mulkdorning xoʻjalik yoki boshqa faoliyatini amalga oshirishda jiddiy toʻsiqlarning paydo boʻlishiga olib kelmasligi kerak. Mulkdorga tegishli boʻlgan yer uchastkasi servitut bilan yuklanishi oqibatida uni maqsadga muvofiq foydalana olmasa, mulkdor servitutni bekor qilish talabi bilan sudga murojaat qilishga haqlidir.

Yer uchastkasida servitut belgilanishi yer uchastkasi egasining ushbu uchastkaga egalik qilish, undan foydalanish va uni tasarruf etish huquqlaridan mahrum etmaydi. Yer uchastkasiga boʻlgan mulk huquqi mulkdor tomonidan, uning ixtiyoriga koʻra amalga oshiriladi, lekin servitut mohiyatidan kelib chiqadigan cheklanishlar bilan birga servitut oʻrnatilgan yer uchastkasiga nisbatan mulkdor, servitut huquqlarini buzmaydigan har qanday harakatlarni amalga oshirishi mumkin. Masalan, mulkdor yer uchastkasini oldi-sotdi, ayirboshlash, hadya qilish, ijara shartnomalarini tuzish huquqiga ega. Chunki servitut cheklangan ashyoviy huquq boʻlib, mulkdor tomonidan bunday shartnomalarni tuzish servitutning bekor qilinishiga yoki uning bekor boʻlishiga olib kelmaydi. Bunday shartlarni oʻz ichiga olgan shartnoma ahamiyatsizdir, yaʼni oʻz-oʻzidan haqiqiy emas.

Servitut belgilashning asosi – servitut belgilash to‘g‘risidagi shartnoma yoki servitutni o‘rnatish to‘g‘ridagi sud qarori hisoblanadi. Servitut belgilash to‘g‘risidagi shartnoma, servitut o‘rnatilishini talab qiluvchi shaxs bilan yuklashtirilayotgan uchastkaning mulkdori orasida yozma shaklda tuziladi. Shartnomada mulkdan cheklangan tarzda foydalanish huquqi amalga oshirilishining mazmuni, muddatlari, shartlari hamda uchastkadan foydalangani uchun haq miqdori belgilanadi. Servitutni o‘rnatish yoki uning shartlari masalasi bo‘yicha kelishmaslik hollarida, servitut sud qaroriga binoan o‘rnatilishi mumkin. Da‘vo, servitut taqdim qilinishini talab qiluvchi shaxs tomonidan bildirilishi mumkin. Servitut o‘rnatilishini talab qiluvchi manfaatdor shaxs, qo‘shni yer uchastkasini servitut bilan yuklashtirishsiz yer uchastkasidan yoki boshqa ko‘chmas mulkdan foydalanish imkoniyatining yo‘qligini isbotlab berishi lozim. Agar tomonlarda servitut shartlari bo‘yicha kelishmovchiliklar mavjud bo‘lsa, ular sud tartibida hal qilinadi. Fuqarolik kodeksini 84-moddasiga muvofiq, yer uchastkasidan cheklangan tarzda foydalanish huquqi, bunday yer uchastkasining yuklatilishi sifatida davlat ro‘yxatidan o‘tkazilishi kerak. Servitutning davlat ro‘yxatiga olinishi shartnoma yoki sud qarori asosida tuman va shaharlarning yer resurslari va ko‘chmas mulk kadastr xizmatlari tomonidan, servitut kimning foydasini ko‘zlab belgilangan bo‘lsa, o‘sha shaxsning arizasiga ko‘ra amalga oshiriladi. Ro‘yxatga olinish, servitut egasiga o‘zga mulkdan cheklangan tarzda foydalanish huquqini davlat ro‘yxatiga olinishi to‘g‘risidagi guvohnoma berilishi bilan tasdiqlanadi. Servitut davlat ro‘yxatiga olingan paytdan boshlab kuchga kiradi.

Servitut belgilangan uchastkaning egasi servitut kimning foydasini ko‘zlab belgilangan bo‘lsa, o‘sha shaxsdan uchastkadan foydalanganlik uchun mutanosib haq talab qilishga haqlidir. Ushbu qoidaning istisnosi faqat qonun tomonidan belgilanishi mumkin. Yuklantirilgan uchastkadan foydalanganlik uchun mutanosib haq hamda uni to‘lash tartibi servitutni o‘rnatish to‘g‘risidagi shartnoma bilan, nizo mavjudligida esa sud qarori bilan belgilanadi.

Xulosa

Servitut egasi, shuningdek servitut foydalanuvchisiga berishda ruxsat berishda cheklovlar qo'yishi mumkin. Biroq, bu cheklovlar normative hujjatlar bilan belgilanishi kerak. Servitut egasi servitut foydalanuvchisidan berilgan ruxsatga muvofiq harakat qilishini va shartlarni buzmasligini kutsa, servitut foydalanuvchisi ham servitut egasi tomonidan qo'yilgan cheklovlarga rioya qilishi kerak. Servitut turiga qarab, u ma'lum bir muddat bilan chegaralanishi yoki doimiy bo'lishi mumkin. Servitut ro'yxatdan o'tkazilishi kerak va u ro'yxatdan o'tkazilgandan keyin, hatto joy egasi o'zgargan taqdirda ham, servitut o'z kuchini saqlab qoladi. Biroq, servitutni bekor qilish yoki o'zgartirish uchun ma'lum shartlar bajarilishi kerak.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO'YXATI

1. O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksiga sharh O'zbekiston Respublikasi Fanlar Akademiyasining akademigi, yuridik fanlari doktori, professor X. R. Raxmonqulov, Toshkent «Vektor-Press» 2010 y
2. Raxmonov Q. Yer servitutlaridan foydalanishni takomillashtirish // Journal of "Irrigation and melioration". – Tashkent, №3(9).2017. - 57 p.
3. Jurakulov D.O., Turayev R.A., Ibragimov L.T., Yarkulov Z.R. Yer uchastkalaridan cheklangan tarzda foydalanishni tartibga solishning huquqiy asoslari / Monografiya. - Toshkent: «Innovatsion rivojlanish nashriyot-matbaa uyi» 2022. - 111 b.
4. Jumanov A.N.– Servitut asosida yerdan foydalanishni takomillashtirish, 2020; - 115-118 b.
5. Babajonov A.R, Raxmonov K.R., G'ofirov A. Yer kadastri / O'quv qo'llanma. - T.: "TIMI", 2008. - 105 b.