

YERGA BO'LGAN MULK HUQUQINING BEKOR QILINISHI

Nazokat Vohidova Haydar qizi

Toshkent davlat yuridik universiteti

Xususiy huquq fakulteti

2-bosqich talabasi

Annotatsiya: Mazkur maqolada yerga bo'lgan mulk huquqining bekor qilinishi huquqiy ma'lumotlar asosida yoritilgan. Ushbu masala kundan kunga e'tibor talab qilayotganligi va rivojlanishi natijasida yuridik soha olimlarining e'tiboridan chetga qolmay kelmoqda. Bunga sabab, yerga bo'lgan mulk huquqining bekor qilinishi masalasining muhimligidir. Negaki, aynan ushbu mulk huquqi shakli, bekor qilish usullari, egalik huquqining qay darajda tartibga solinganligidan dalolat beradi.

Yuqoridagilarni inobatga olgan holda, ushbu maqolada yer egaligi, yerga egalik qilishning turlari, yerga bo'lgan mulk huquqi haqida ma'lumot, yerga bo'lgan mulk huquqining bekor qilinishi, kelib chiqish va rivojlanish tarixi va bugungi kundagi huquqiy ko'rinishi tahlil qilingan. Mazkur maqolada huquq tizimidagi yerga bo'lgan mulk huquqining bekor qilinishi, shuningdek Germaniya mulk huquqi bilan bizning milliy huquq tizimimizdagi egalik huquqi solishtirilgan.

Kalit so'zlar: yerga bo'lgan mulk huquqi, mulk huquqining bekor qilinishi, Germaniya Konstitutsiyasi, BGB

Yer egaligi — muayyan huquqiy asoslar (mulkka, yerni tasarruf etish va meros qolgan yerdan umrbod foydalanishga va ijaraga oid huquqlar)ga muvofiq yerga egalik qilish; xo'jalik oborotiga va bozor iqtisodiy mexanizmi tarkibiga kiritiladigan yerdan foydalanish shakli. Yer- yer egalari zimmasiga tegishli huquq va majburiyatlar yuklaydi. Markaziy Osiyoda yerning amlok, vaqf, mulk, tanho va b. shakllari mavjud edi. Buxoro, Qo'qon va Xiva xonliklarida ko'p yerlar xonliklar qo'lida, xon yoki amirlarning ixtiyorida bo'lgan. Bu yerlar asosan nasldan-naslga o'tib, ijaraga berish yo'li bilan dehqonlar tomonidan ishlangan. Sho'rolar davrida yerga xususiy mulkchilikning hamma shakllari tugatilib, "yer — umumxalq davlat mulki", deb e'lon etildi, asosiy qismi "bepul va abadiy foydalanish" uchun jamoa xo'jaliklariga berildi.¹

Yer davlat mulki — umummilliy boylikdir, undan oqilona foydalanish zarur, u davlat tomonidan muhofaza etiladi hamda oldi-sotdi qilinmaydi, ayirboshlanmaydi, hadya etilmaydi, garovga qo'yilmaydi. Yer davlat mulki bo'lganligi bois, undan foydalanishda faqat cheklov tarzida va belgilangan egalik huquqlari bo'yicha egalik qilishi mumkin. Biz ularni quyidagi turlarga bo'lamiz:

Yer kodeksining 17-moddasiga muvofiq;

¹ ↑ O'zME. Birinchi jild. Toshkent, 2000-yil

- Yuridik shaxslar doimiy egalik qilish, doimiy foydalanish, muddatli (vaqtincha) foydalanish, ijaraga olish va mulk huquqi asosida yer uchastkalariga ega bo'lishlari mumkin;
- Jismoniy shaxslar meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish, doimiy foydalanish, muddatli (vaqtincha) foydalanish, ijaraga olish va mulk huquqi asosida yer uchastkalariga ega bo'lishlari mumkin.²

Yerning ijtimoiy-iqtisodiy ahamiyati undan belgili xo'jalik yoki jamoa maqsadlari uchun foydalanish yordamida ko'rinadi; yerga egalik qilish va undan foydalanish jamiyat faoliyatining obyektiv shartlariga kiradi.

2021-yilning 8-iyun kuni O'zbekiston Respublikasi Prezidentining «**Yer munosabatlarida tenglik va shaffoflikni ta'minlash, yerga bo'lgan huquqlarni ishonchli himoya qilish va ularni bozor aktiviga aylantirish chora-tadbirlari to'g'risida**»gi [PF-6243-son](#) farmoni qabul qilindi.

Farmonda quyidagi asosiy prinsiplar nazarda tutilgan:

- yer uchastkalarini ajratishning barcha uchun teng, shaffof va bozor tamoyillariga asoslangan tartibini joriy etish;
- yerga oid mulkiy va huquqiy munosabatlarda barqarorlikni ta'minlash;
- yerlarni muhofaza qilish;
- yerning iqtisodiy qiymatini belgilash orqali uni fuqarolik huquqiy munosabatlar obyekt sifatida erkin muomalaga kiritish.

Farmonga muvofiq 2021-yil 1-avgustdan boshlab,

- yer uchastkalari xususiy sektorga – mulk va ijara huquqi asosida davlat tashkilotlariga doimiy foydalanish huquqi asosida ajratiladi;
- doimiy egalik qilish yoki vaqtincha foydalanish huquqi bilan yer ajratish tartibi bekor qilinadi. Bunda ilgari ajratilgan yer uchastkalariga bo'lgan huquqlar amaldagi tartibda saqlanib qoladi;
- ijaraga olingan yer uchastkasida qurilgan ko'chmas mulk obyektining mulk huquqi boshqa shaxsga o'tganda, ushbu yer uchastkasiga bo'lgan ijara huquqi ham yangi
- davlat-xususiy sheriklik loyihalari va ijtimoiy foydali maqsadlarga erishishga qaratilgan loyihalarni amalga oshirishda yer uchastkalari davlat tashkilotiga doimiy foydalanish huquqi bilan ajratiladi;

O'zi mulk huquqi nima degan savol tug'ilishi tabiiy,

“Mulk huquqi” — moddiy ne'matlarning aniq bir shaxslarga tegishliligi (o'zlashtirilganligi)ni mustahkamlovchi, tartibga soluvchi va muhofaza qiluvchi normalar yig'indisi; fuqarolik huquqining asosiy tartibotlaridan biri. Sho'rolar davrida mulk egalarning huquqlari tegishli qoidalarda, shuningdek, amaliyotda ham

²1. Yer kodeksi

doimo cheklanib kelingan. Mulk egasi o'z mulkidan abadiy foydalanish, uni xohlagan vaqtida tasarruf etish huquqiga ega. Ushbu qoidaning mantiqiy davomi sifatida FKning 166-moddasida mulkning daxlsizligi va qonun bilan muhofaza qilinishi belgilab qo'yilgan. Mulk huquqining vujudga kelishi Yer kodeksining 18-moddasida o'z ifodasini topgan.

-Yuridik va jismoniy shaxslarning yer uchastkalariga bo'lgan mulk huquqi savdo va xizmat ko'rsatish sohasi obyektlari ular joylashgan yer uchastkalari bilan birga xususiylashtirilganda, qonun hujjatlarida belgilangan tartibda vujudga keladi.

-Diplomatiya vakolatxonalari va ularga tenglashtirilgan, O'zbekiston Respublikasida akkreditatsiya qilingan xalqaro tashkilotlarning yer uchastkalariga mulk huquqi ularga o'zlari vakolatxona binosi sifatida foydalanayotgan imorat yoki imoratning qismlari, shu jumladan vakolatxona boshlig'ining qarorgohi ular joylashgan yer uchastkalari bilan birga, shuningdek mazkur vakolatxonalarning imoratlarini qurish uchun yer uchastkalari qonun hujjatlarida belgilangan tartibda realizatsiya qilinganda vujudga keladi.

- Chet ellik yuridik va jismoniy shaxslarning — diplomatiya korpusi xodimlarining, O'zbekiston Respublikasida akkreditatsiya qilingan matbuot vakillarining, firmalar, kompaniyalar va xalqaro tashkilotlar doimiy vakolatxonalari xodimlarining, chet el investitsiyasi ishtirokidagi korxonalarda doimiy asosda ishlovchi shaxslarning, shuningdek respublikada doimiy istiqomat qiluvchi va yashash uchun guvohnomasi bo'lgan shaxslarning yer uchastkalariga bo'lgan mulk huquqi ularga uy-joy binolari shu binolar joylashgan yer uchastkalari bilan birga qonun hujjatlarida belgilangan tartibda realizatsiya qilinganda vujudga keladi.³

Demak, mulk huquqining ham vujudga kelib tartiblari qonunchilik bilan shunday ko'rinishda belgilab qo'yilgan ekan. **Yer uchastkasiga nisbatan huquqlarni vujudga kelish va bekor bo'lish asoslari** haqida gapiradigan bo'lsak, Yuridik va jismoniy shaxslarning yer uchastkasiga nisbatan bo'lgan huquqiy munosabatlari, ya'ni yer resurslariga nisbatan bulgan huquqi unsur holda kelib chiqmasdan, balki qonunlarda belgilangan tartib va asoslarda vujudga keladi. Yer uchastkasiga nisbatan bo'lgan huquqining vujudga kelish asoslari va tartibi O'zbekiston Respublikasining Yer kodeksi, «Fermer xo'jaligi to'g'risida»gi, «Qishloq xo'jalik kooperativlari (shirkat xo'jaligi) to'g'risida»gi, «Dehqon xo'jaligi to'g'risida»gi, «Ijara to'g'risida»gi va boshqa qonunlarda belgilangan. Yer uchastkalariga nisbatan meros qilib qoldiriladigan:

- umrbod egalik qilish huquqi;
- doimiy egalik huquqi;

³ <https://lex.uz/docs/-152653?ONDATE=05.01.2018%2002>

-doimiy va muddatli foydalanish huquqi;

-mulk huquqi; -ijara huquqi vujudga kelishi mumkin. Yer uchastkalariga nisbatan huquqni vujudga kelishida yer berish jarayoni muhim ahamiyatga ega. Yer berish yer uchastkalariga nisbatan huquqni vujudga kelishiga nisbatan asosiy vosita bo'lib, bu jarayon 4 ta bosqichlardan iborat. Birinchi bosqichda - yer berilishini so'rab ariza beriladi; ikkinchi bosqichda - mazkur ariza vakolatli davlat organida ko'rib chiqiladi; uchinchi bosqichda - yer ajratish to'rtinchi bosqichda - yer uchastkasi joyida ajratib beriladi. Yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarni belgilovchi, o'zgartiruvchi yoki bekor qiluvchi hujjatlar ana shu huquqlarni davlat ro'yxatiga olish uchun asos bo'lib xizmat qiladi davlat ruyxatiga olish kabi yuridik xarakterli yer uchastkalariga nisbatan vujudga keladigan huquqning eng asosiy qismi hisoblanadi.

O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Maxkamasi tomonidan 2014 yil 7 yanvarda qabul qilingan "Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish tartibini takomillashtirish to'g'risida" 1-son qaroriga tayangan holda shuni ta'kidlash joizki, yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarni ro'yxatdan o'tkazish rasmiy, majburiy harakat bo'lib, uning asosida yuridik va jismoniy shaxslarning yer uchastkalariga bo'lgan huquqlari belgilanadi va ro'yxatga olingan paytdan boshlab vujudga kelgan deb e'tirof etiladi. Yer uchastkasiga huquqning vujudga kelish jarayonini muayyan yer uchastkasiga yuridik yoki jismoniy shaxsning huquqlarini dastlabki tarzda belgilash operatsiyasi sifatida tavsiflash mumkin. Binoga, imoratga va inshootga bo'lgan mulk huquqi boshqa shaxsga o'tishi natijasida yuzaga kelgan yer uchastkasiga egalik qilish va undan foydalanish huquqi ana shu mulklarning oldi-sottisi, 48 almashtirilganligi, hadya etilganligi, vasiyat qilinganligi to'g'risidagi tegishli shartnomalar va yer uchastkasiga oid tegishli hujjatlar asosida ro'yxatga olinadi. Ro'yxatga olish uchun topshirilayotgan yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarning paydo bo'lishini, ularning to'xtatilishini, berilishini, mushkullashtirilishi yoki o'zgartirilishini belgilovchi hujjatlar, notarial jihatdan tasdiqlangan bo'lishi kerak. Notarial jihatdan tasdiqlangan yer uchastkalariga doir operatsiyalar bo'yicha hujjatlar ro'yxatga olish paytida qo'shimcha ravishda tekshirilmasligi kerak. Ana shu hujjatlar yuzasidan yuzaga keladigan nizolar sud tartibida hal etiladi.

Mulk huquqining berilishi haqida fermer va dehqon xo'jaliklari haqida to'xtalsak, "Fermer xo'jaligi to'g'risidagi" qonunning 19-moddasiga ko'ra

[Fermer xo'jaligining mulk huquqi](#)

Fermer xo'jaligining mulk huquqi davlat himoyasidadir.

Binolar, inshootlar, qishloq xo'jaligi ekinzorlari va ko'chatzorlari, dov-daraxtlar, chorva mollar, parrandalarga, yetishtirgan mahsulotiga, qishloq xo'jalik texnikasi, inventar, asbob-uskunalar, transport vositalari, pul mablag'lari, intellektual mulk obyektlariga, shuningdek fermer xo'jaligining balansidagi boshqa mol-mulkka bo'lgan mulk huquqi fermer xo'jaligiga qarashlidir.

Qo'shimcha ma'lumot uchun qarang: O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksining 172-moddasi.

- Barcha mulkdorlarga o'z huquqlarini amalga oshirishda teng sharoitlar ta'minlanadi.
- Intellektual mulk obyektlariga bo'lgan mutlaq huquqlarning egalari va tijorat sirining egalari ushbu Qonun hamda boshqa qonun hujjatlari bilan belgilangan huquqlar va kafolatlardan foydalanadi.

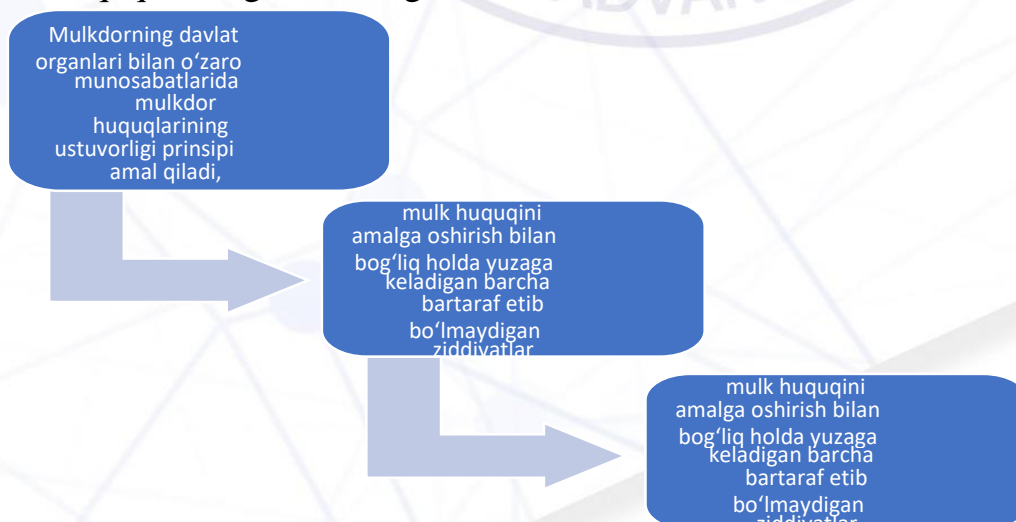
Ushbu qonunning 5-moddasiga muvofiq

Xususiy mulk huquqi muddatsizdir. Mulkdorga mol-mulkka egalik qilish, undan foydalanish va uni tasarruf etish muddati belgilanishiga yo'l qo'yilmaydi.

Yerga bo'lgan mulk huquqining bekor qilinishi

O'zbekiston Respublikasi Yer kodeksining 36-moddasida ko'rsatilgan. Unga ko'ra, butun yer uchastkasiga yoki uning bir qismiga egalik qilish huquqi yoxud undan Yer uchastkalariga bo'lgan mulk huquqi belgilangan tartibda quyidagi hollarda bekor qilinadi: 1) savdo va xizmat ko'rsatish sohasi obyektlari, shuningdek uy-joy binolari va boshqa binolar yoki binolarning bir qismi shu binolar joylashgan yer uchastkalari bilan birga sotilganda; 2) davlat va jamoat ehtiyojlari uchun savdo va xizmat ko'rsatish sohasi ob'ektlari, shuningdek uy-joy binolari va boshqa binolar yoki binolarning bir qismi ular joylashgan yer uchastkalari bilan birgalikda qayta sotib olinganda; 3) qonunda belgilangan hollarda savdo va xizmat ko'rsatish sohasi ob'ektlari, shuningdek uy-joy binolari va boshqa imoratlar yoki imoratlarning bir qismi ular joylashgan yer uchastkalari bilan birga musodara etilganda.

Mulkdor huquqlarining ustuvorligi:



Xususiy mulk huquqini himoya qilish usullari

Xususiy mulk huquqini himoya qilish quyidagi yo‘llar bilan amalga oshiriladi:

1. xususiy mulk huquqini tan olish;
2. xususiy mulk huquqi buzilishidan oldingi holatni tiklash va xususiy mulk huquqini buzadigan yoki uning buzilishi xavfini tug‘diradigan harakatlarning oldini olish;
3. bitimni haqiqiy emas deb topish va uning haqiqiy emasligi oqibatlarini qo‘llash;
4. davlat organining va boshqa organning yoki fuqarolar o‘zini o‘zi boshqarish organining hujjatini haqiqiy emas deb topish;
5. xususiy mulk huquqini mulkdorning o‘zi himoya qilishi;
6. burchni aslicha (natura) bajarishga majbur qilish;
7. zararining o‘rnini qoplash;
8. neustoyka undirish;
9. ma’naviy ziyonni qoplash;
10. xususiy mulk huquqi munosabatlarini tartibga solishda qonunchilik barqarorligini ta’minlash;

Demak, quyidagi holatlar bo‘yicha mulk huquqi himoya qilinadi.

Mulk huquqini bekor qilish faqat sud tomonidan amalga oshiriladi

Davlat buzilgan xususiy mulk huquqining tiklanishini va uning sud orqali himoya qilinishini kafolatlaydi. Mulkdorga yetkazilgan zararining o‘rni uni yetkazgan shaxs tomonidan qonunchilikka muvofiq to‘la hajmda qoplanishi kerak. Yerga bo‘lgan mulk huquqining bekor qilinishiga olib keladigan sabablarning har biriga to‘xtaladigan bo‘lsak, Yer uchastkasining egalik qiluvchisi, foydalanuvchisi, ijarachisi hamda mulkdori yer uchastkasiga bo‘lgan huquqlardan voz kechishidan yaqqol dalolat beruvchi xatti-harakatlar (chet elga jo‘nab ketganlik, yer uchastkasidan belgilanganidan ko‘proq muddat davomida foydalanmaslik) sodir etgan taqdirda, bu yer uchastkasi qonun hujjatlari bilan belgilangan tartibda egasiz mol-mulk tariqasida hisobga olinadi.

Keyingi besh yil davomida ijtimoiy-iqtisodiy munosabatlarni tubdan o‘zgartirish, mulkiy huquqlarni noqonuniy tajovuzlardan himoya qilish muammosi, ayniqsa dolzarb ahamiyat kasb etdi. Shu sababli bu davrda Prezident va hukumatning mulkdorlar huquqlarini kafolatlashga qaratilgan 300 dan ortiq hujjati qabul qilindi.

Jumladan, joriy yil 24 avgust kuni O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining «Mulk huquqining daxlsizligini ishonchli himoya qilish, mulkiy munosabatlarga asossiz aralashuvga yo‘l qo‘ymaslik, xususiy mulkning kapitallashuv darajasini oshirish chora-tadbirlari to‘g‘risida»gi Farmoni qabul qilindi. Unga ko‘ra, joriy yilning 1-

sentabridan yer va turar joyga bo'lgan huquqdan foydalanishda ayrim tartiblar, talablar va cheklovlar bekor qilinadi.

Endi biz **Germaniyadagi** mulk huquqining vujudga kelishi va bekor qilinishi haqida gaplashadigan bo'lsak,

Germaniyada yerga egalik huquqi Germaniya Konstitutsiyaning 14-moddasi 1-qismi 1-qismi Asosiy qonun bilan himoyalangan bo'lib, xususiy mulkni yuridik institut sifatida kafolatlaydi. Mulkchilik kafolati deb ataladigan narsa mulk huquqi sohasidagi huquq egasi uchun kenglikni saqlab qolish va shu bilan unga o'z javobgarligi ostida o'z hayotini rivojlantirish va shakllantirish imkonini beradi. Shuning uchun mulkchilikning huquqiy mazmuni shaxsiy foydalilik (o'z manfaati uchun amalga oshirish qobiliyati) va mavjudlik (cheklovsiz bo'lishi shart emas) bilan tavsiflanadi.

Qo'shma mulk- Gruziya Respublikasida mol-mulk ikki yoki bir nechta shaxslarning ulushini (ulushli egalik) belgilagan holda va ulushni belgilamasdan (qo'shma mulk) birgalikda egalik qilishi mumkin. Umumiy mulkda bo'lgan molmulkka egalik qilish, biz va uni tasarruf etish barcha mulkdorlarning kelishuvi bilan, u bo'lmagan taqdirda esa sud qarori bilan amalga oshiriladi. Umumiy ulushli mulk ishtirokchisi o'z ulushini, umumiy mulk ishtirokchisi esa o'z ulushini belgilash va taqsimlash huquqiga ega.

Fuqaroning mulk huquqini olish- fuqaroning mulki qonunda ruxsat etilgan barcha faoliyat turlari va ular tomonidan ishlab chiqarilgan daromadlar, meros va qonunda ruxsat etilgan boshqa usullar orqali vujudga keladi. **Yuridik shaxsning Mulki-** yuridik shaxsning mulk huquqini olish-yuridik shaxsning mulki ishtirokchilarning ulushlari, yuridik shaxsning xo'jalik yoki qonun hujjatlarida ruxsat etilgan boshqa faoliyati natijasida olingan yoki sotib olingan mol-mulk hisobiga vujudga keladi. Davlat mulki - bu Gruziya Respublikasi va uning avtonom respublikalari va mahalliy ma'muriy-hududiy birliklarning mulki (munitsipal mulk) mavjud qonun hujjatlariga muvofiq mulkdor tomonidan vakolat berilgan organlar tomonidan egalik, foydalanish va tasarruf etish. **Davlat mulkining turlari** Davlat mulkining quyidagi turlari mavjud:

- respublika mulki;
- avtonom respublikalarning mulki;
- mahalliy ma'muriy-hududiy birliklarga egalik qilish (munitsipal mulk);

Mulkchilikning har xil turlari bo'yicha mulk ob'ektlarining ro'yxati tegishli qonun hujjatlari bilan belgilanadi. Ijtimoiy birlashmalarning (tashkilotlarning) Mulki-Gruziya Respublikasidagi ijtimoiy birlashmalarning (tashkilotlarning) mulki qonun

hujjatlari asosida faoliyat yurituvchi mulkka egalik qilish, undan foydalanish va uni tasarruf etish huquqiga ega bo'lgan siyosiy va diniy tashkilotlarning mulkidir.

Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati:

1. Lex. Uz
2. <https://egoist24.ru/uz/paypal/istoriya-stanovleniya-i-razvitiya-veshchnogoprava-razvitiye-zakonodatelstva.html>
3. Yer kodeksi
4. "Fermer xo'jaligi to'g'risida" gi qonun <https://lex.uz/acts/-275195>
5. ↑ [O'zME](#). Birinchi jild. Toshkent, 2000-yil

