

SERVITUT HUQUQI TUSHUNCHASI, UNING AHAMIYATI VA JAMIYATDA TUTGAN O'RNI

Ilimbayev Sardor Damir o'g'li

Toshkent davlat yuridik universiteti talabasi

Annotatsiya: Ma'lumki, fuqarolik huquqida mulk huquqi shaxsning o'ziga qarashli mol-mulkka o'z xohishi bilan va o'z manfaatlarini ko'zlab egalik qilish, undan foydalanish va uni tasarruf etish, shuningdek, o'zining mulk huquqini, kim tomonidan bo'lmasin, har qanday buzishni bartaraf etishni talab qilish huquqidan iborat ekanligi ma'lumdir. Lekin shu narsani hisobga olish kerakki, mulk huquqi bilan bir qatorda mulkdor bo'lmagan shaxslarning ashyoviy huquqlari ham mavjud. O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksida fuqarolik muomalasining boshqa shaxslariga ham tegishli bo'lishi mumkin bo'lgan cheklangan ashyoviy huquqlarga “servitut” huquqi ham kiritilishi nazarda tutilgan. Shu bois o'zganing mulkidan cheklangan tarzda foydalanish huquqining (servitut huquqini) jamiyatda tutgan o'rni va ahamiyatini ko'rib o'tamiz.

Kalit so'zlar: mulk huquqi, ashyoviy huquq, servitut huquqi, fuqaro, taraflar, yer uchastkasi, da'vo, cheklangan ashyoviy huquqlar.

Dastavval, servitut haqida so'z yuritganimizda, uning dastlabki vujudga kelishi Rim huquqiga bog'liq hodisa ekanligini ta'kidlab o'tmog'imiz joiz. Servitut huquqiga bo'lgan ehtiyojning zarurligi asosan xususiy mulk huquqining vujudga kelishi bilan ifodalanadi. Mulk huquqidan farqli o'laroq maxsus ashyoviy huquqlarning predmeti mulk yoki ashyo emas, uning alohida vazifasi o'zganing mulkidan cheklangan tarzda bevosita va to'g'ridan-to'g'ri foydalanish hisoblanadi. Bu vazifadan hatto mulkdorning o'zi ham (servitut huquqining obyektida) foydalana olmasligi yoki, aksincha, o'zida mulkdor vakolatlaridan birining predmetini ifodalashi mumkin

bo‘lgan⁴⁹. Demak, servitut huquqini Rim huquqida aytib o‘tilganidek, umumiy qilgan holda o‘zganing mulkidan cheklangan tarzda foydalanish deya tushunishimiz mumkin.

Har qanday atamani lug‘aviy ma‘nosi va mohiyati tushunib olinsa, foydadan holi bo‘lmaydi, albatta. Servitut (lot. servitus, **servitutis - bo‘ysunuvchi lavozim**, ba‘zi manbalarda esa “**servire**” – **xizmat ko‘rsatish**) - yer munosabatlarida birovning yer uchastkasidan foydalanishning cheklangan huquqi. Shu narsa aniq bo‘ldiki, bunday huquq biror kishining yer uchastkasidan foydalanish ehtiyoji yuzga kelganda undan foydalanishni cheklangan tarzda amalga oshirilib, tartibga solar ekan.

Ushbu atamani mohiyatini keng ko‘lamda ifodalab berish maqsadida olimlarning fikrlariga nazar tashlaymiz. Mashhur rus tadqiqotchisi **I.B.Novitskiy** fikricha, ayrim yer maydonlari har doim ham undan foydalanishdagi zarur xususiyatlarga ega bo‘lavermaydi. Masalan, muayyan yer maydonida suv bo‘lmaganligi sababli qo‘shni yerdan ariq kovlab suv o‘tkazishga ehtiyoj tug‘iladi. Shuning uchun ham shu yer xo‘jalikda iqtisodiy samaradorligini oshirish maqsadida qo‘shni yer maydonidan qisman foydalanish huquqiga ega bo‘lishga erishish kabi muammolari paydo bo‘la boshlagan. Bunday muammolar yer jamoa mulki hisoblangan davrda osongina hal qilingan⁵⁰. Yana bir mashhur rus olimi **E.A. Suxanov** esa cheklangan ashyoviy huquqlarni umumiy vazifalariga ko‘ra quyidagicha tasniflashni taklif qiladi, mulkdorning mulkini boshqarish sifatida yuridik shaxslarning ashyoviy huquqlari, servitutga xos huquq ya‘ni iste‘mol maqsadlariga ko‘ra, mulkdan cheklangan tarzda foydalanish qanday bo‘lsa, xo‘jalik maqsadlariga ko‘ra ham xuddi shunday deb talqin qilgan⁵¹.

Olimlarning fikridan shuni xulosa qilib umumlashtirib aytishimiz lozimki, servitut huquqi bu birovning mulkida bo‘lgan ko‘chmas mulkdan, narsadan yoki yerdan cheklangan tarzda foydalanish uchun yaratilgan imkoniyat sifatida o‘ziga xos o‘ringa egadir. Yerga xususiy mulk huquqi e‘tirof etilishi va uning fuqarolik

⁴⁹ Fuqarolik huquqi: [o‘quv qo‘llanma]. Umumiy qism / R.Dj.Ruziyev, V.R. Topildiyev; T.:Cho‘lpon nomidagi nashriyot-matbaa ijodiy uyi, 2011. — 274 b.

⁵⁰ Новицкий И.Б. Римское право Москва. – Гуманитарное право.1994.

⁵¹ Гражданское право: учебник Е.А. Суханов. Т.: Москва. 1993

muomalasiga qo'shilishi munosabati bilan servitut tizimi tobora takomillashib borayotganini kuzatishimiz mumkin. Hozirgi kunda ham ko'plab nizolar ular ma'lum servitutlarning mazmuni va chegaralarini belgilash to'g'risidagi nizolarga aylanayotganligiga guvoh bo'lamiz. Demak, bu nizolar yurtimizda qay tariqa tartibga solinadi, qanday normalar hamda me'yoriy huquqiy hujjatlar mavjudligini ko'rib, yuridik sharh berish orqali tahlil qilib o'tamiz.

Umuman, fuqarolik huquqining mohiyati u tomonidan tartibga solinadigan ijtimoiy munosabatlar mazmunida o'z ifodasini topadi. Shuningdek, fuqarolik qonun hujjatlari fuqarolik muomalasi ishtirokchilarining huquqiy holatini ko'rsatib beradi, ularning mulk huquqi va boshqa ashyoviy huquqlardan qay tarzda egalik qilish, ulardan foydalanish, tasarruf etish va boshqa jihatlarini namoyish qiladi. **Professor X.R.Raxmonqulov ta'kidlaganlaridek**, mol-mulkka nisbatan ashyoviy huquqlar nafaqat mulkdorlarga, balki fuqarolik muomalasining boshqa shaxslariga ham tegishli bo'lishi mumkin, shuning uchun ular “cheklangan ashyoviy huquqlar” deb nomlanadilar. Cheklangan ashyoviy huquqlar har doim mulk huquqining hosilasi bo'lib, ular kamroq huquqlar hajmi bilan farq qiladilar. Mulkdor cheklangan ashyoviy huquqlar amal qilish vaqtida mol-mulkka nisbatan mulk huquqini saqlab qoladi, lekin u yoki vaqtincha yoki muddatsiz yoki muayyan darajada ushbu huquqni amalga oshirishda o'zini cheklab qo'yadi”.

Xorijiy olimlar fikriga yuzlansak, **ingliz professori Timoti Deyl** servitut xususida shunday deb aytgan: “Servitut ko'pchilik uchun notanish atamadir, lekin sizning mulkiy huquqlaringizni va servitutlar sizning mulkingiz bilan qanday bog'liqligini tushunish muhimdir. Servitut asosan jismoniy shaxs yoki kompaniyaga mulkingizning bir qismidan servitut doirasida foydalanishga ruxsat beruvchi qonuniy kirish va servitut huquqlarini beruvchi shartnomadir. Misol uchun, qo'shningiz sizning mulkingizning bir qismini shiypon yoki garaj uchun ishlatish uchun servitut talab qilishi mumkin. Devor yoki shiypon kabi qurilish loyihalari qisman mulk chizig'i bo'ylab qurilganida bunday vaziyat nisbatan keng tarqalgan. Servitut qo'shniga mulkning ushbu qismiga kirish huquqini beradi va ularga undan foydalanish huquqini beradi. Garchi dushmanlik bilan servitutlar ham sodir bo'lishi

mumkin. Bu tomonlardan biri doimiy ravishda mulkning bir qismidan ruxsatsiz doimiy ravishda foydalansa, keyin ularga mulkning ushbu qismiga qonuniy kirish va servitut huquqlarini berish uchun servitut o'rnatishni so'raganda sodir bo'ladi"⁵².

Demak, cheklangan ashyoviy huquqlar mavjudligi mulkdorning huquqlarini o'ziga xos cheklanishidir. Bundan shuni anglashimiz mumkinki, O'zbekiston Respublikasi **Fuqarolik kodeksining 165-moddasida** fuqarolik muomalasining boshqa shaxslariga ham tegishli bo'lishi mumkin bo'lgan cheklangan ashyoviy huquqlar huquqlarga **“servitut” huquqi** ham kiritilganini ko'ramiz. Xo'sh, servitut huquqi fuqarolarning qanday ehtiyojlarni qondirish maqsadida belgilanadi?

Bugungi kunda ushbu huquq bo'yicha juda ko'p muammolar kelib chiqmoqda desak yanglishmagan bo'lamiz. Masalan, elektr uzatish vositalari, aloqa va quvur liniyalarini o'tkazish hamda suvdan foydalanish bilan bog'liq nizolarni keltirishimiz mumkin. Jamiyatimizda servitut huquqidan foydalanish mumkin yoki mumkin emasligini bilib olsak, foydadan holi bo'lmasdi. Xususan, O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksi 173-moddasida 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 haqliligi, shuningdek, o'zganing yer uchastkasidan piyoda va transportda o'ta olishni ta'minlash, elektr uzatgich, aloqa va quvur liniyalarini 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 mumkinligi belgilab qo'yilganligiga shohid bo'ldik. Mazkur tartibdagi barcha nizolar mamlakatimizda fuqarolik sudlari tomonidan hal qilinadi. Yanada kengroq tasavvurga ega bo'lishimiz uchun amaliy misolga tayanga holda tushuntirish berib o'tamiz. Aytaylik, fuqaro A. o'zining yer-uchastkasiga taalluqli hududdan imorat tiklashi oqibatida uyning oldidan o'tuvchi suv kanali ko'milib qoldi hamda undan keyingi yer-uchastkalariga o'tuvchi suv ta'minoti to'xtab qolishiga sabab bo'ldi. Qo'shnilari esa o'zlarining yer-uchastkalaridagi ekinlarga suv

⁵² www.bobvila.com

o'tmayotganini sababli yerni qayta qazib quvur joylash kerakligi xususida taklif kiritdi, lekin fuqaro A. rozi bo'lmadi. Bunday vaziyatda O'zbekiston Respublikasi **Fuqarolik kodeksi 173-moddaning 4-qismiga binoan**, servitut belgilashni talab qilayotgan shaxs bilan o'zga yer uchastkasining egasi o'rtasidagi bitimga muvofiq servitut belgilanishi va u ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni ro'yxatdan o'tkazish uchun belgilangan tartibda ro'yxatdan o'tkazilishi lozim. Agar servitutni belgilash xususida taraflar kelisha olinmasa yoki uning shartlarida murosaga kelinmasa, bahs servitut belgilashni talab qilayotgan shaxsning da'vosi bo'yicha (qo'shnilarning) sud tomonidan hal etilishi ko'zda tutilgan. Yanada kengroq talqin qilish uchun O'zbekiston Respublikasi **Oliy Sudi Plenumining 2006 yil 3-fevraldagi 3-sonli “Yer kodeksini tatbiq qilishda sud amaliyotida vujudga keladigan ayrim masalalar to'g'risida”gi qarorining 16-bandiga** e'tiborimizni qaratamiz, unda O'zbekiston Respublikasi Yer kodeksining 30-moddasiga asosan, servitut, uni belgilashni talab qilgan shaxslar bilan o'zga yer uchastkasining egalik qiluvchisi, foydalanuvchisi, ijarachisi va mulkdori o'rtasidagi kelishuvga muvofiq, agar ular servitut to'g'risida o'zaro kelisha olmasalar, unda servitut cheklangan tarzda foydalanuvchining da'vosi bo'yicha sudning, ya'ni fuqarolik sudining hal qiluv qarori bilan belgilanadi desak aslo mubolag'a bo'lmaydi. Bunda sud servitut belgilanishi va uning shartlari xususidagi ishlarni hal qilishda tegishli vakolatli organlarni ishga jalb etishlari va servitut belgilash yuzasidan ularning xulosasini olishi shart. Shundan keyin servitut to'g'risidagi kelishuv davlat ro'yxatiga olinishi kerak. Shunda yer uchastkasi boshqa shaxsga o'tgan vaqtda servitut saqlanib qoladi. Qachonki servitutni belgilashga sabab bo'lgan asoslar barham topsa, belgilangan servitut sud tartibida bekor qilinishi mumkin.

Xulosa o'rnida aytishimiz joizki, o'zganing yer uchastkasidan cheklangan tarzda foydalanish huquqida taraflar fuqarolik huquqiy munosabatiga kirishganda, eng avvalombor, ikkala tomonga ham zarar keltirmaydigan tarzda kelishib olsalar, bunday ishlarning sud tomonidan qonuniy tartibda hal qilinishiga, noqonuniy xatti-harakatni amalga oshirgan tarafga jabr bo'lishiga sabab bo'lmaydi desak ta'bir joiz bo'lmaydi. O'z navbatida, qonunga zid bo'lgan harakatni amalga oshirmoqchi

bo'lgan shaxs o'z manfaatini o'zgalar manfaatidan ustun qo'yib, ularning huquqlariga ziyon yetkazmasligi darkor.

Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati:

Normativ-huquqiy hujjatlar:

1. O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksi. – T.: “Adolat”. 2018. 568 bet.
2. Oliy Sudi Plenumining 2006 yil 3-fevraldagi 3-sonli “Yer kodeksini tatbiq qilishda sud amaliyotida vujudga keladigan ayrim masalalar to'g'risida”gi qarori

Asosiy adabiyotlar:

1. Fuqarolik huquqi: Darslik. I qism. Mualliflar jamoasi. – T.: TDYU nashriyoti, 2017. 311bet.
2. O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksiga sharh. 1-jild (birinchi qism) Adliya vazirligi. – T.: “Vektor-Press”, 2010. 816 bet.
3. O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksiga sharh. 2-jild (birinchi qism) Adliya vazirligi. – T.: “Vektor-Press”, 2013. 912 bet.
4. Zokirov I.B. Fuqarolik huquqi (darslik). Qayta ishlangan to'ldirilgan beshinchi nashr, – T.: TDYI, 2009, 611 bet.

Internet web-saytlar:

1. www.lex.uz
2. www.yurida.uz
3. www.norma.uz
4. www.bobvila.com

