



## УЙ-ЖОЙГА ОИД МУНОСАБАТЛАРНИНГ ҲУҚУҚИЙ ЖИҲАТЛАРИ

М.Х.Турдаҳунов

Тошкент туман “Инсон” ижтимоий хизматлар  
Маркази ҳуқуқий масалаларда эксперт маслаҳатчи  
<https://doi.org/10.5281/zenodo.13378896>

### ARTICLE INFO

Received: 19<sup>th</sup> August 2024  
Accepted: 20<sup>th</sup> August 2024  
Published: 24<sup>th</sup> August 2024

### KEYWORDS

### ABSTRACT

*Дунёда кишиларнинг уй-жойли бўлишга нисбатан эҳтиёжларини таъминлашнинг ҳуқуқий асосларини белгилаш, аҳолининг уй-жойга бўлган ҳуқуқларини амалга оширишнинг қонуний кафолатларини белгилаш фуқароларнинг муносиб турмуш шароитига эга бўлишларининг зарурий шарти саналади.*

Бозор муносабатлари шароитида хусусий мулк объектлари доирасининг кенгайиши шахс ҳуқуқларини амалга оширишда кенг имкониятларнинг берилиши иқтисодий муомала ривожланиши ҳамда шахс ҳуқуқ ва манфаатлари кафолатланиши билан бевосита боғлиқ ҳисобланади. Шу билан бирга Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 207-моддасида хусусий мулкка таъриф берилиши ва “хусусий мулк бўлган мол-мулкнинг миқдори ва қиймати чекланмаслиги” қонидаси ўрнатилиши субъектларнинг мулкдорлик мавқени мустақкамлашда алоҳида ўринга эга бўлди. Бу қоида фуқаролик ҳуқуқи субъектларининг манфаатдорлик ҳиссини ошириш баробарида уларнинг ташаббускорлиги ва тадбиркорлигига кенг йўл очиб берди.

Кишиларнинг моддий ва маънавий эҳтиёжлари орасида турар-жойга бўлган эҳтиёж энг биринчи ва асосий эҳтиёждардан бири ҳисобланади. Зеро, турар-жойга нисбатан эҳтиёжи қондирилмасдан туриб инсон хотиржам ҳаёт кечириш ва ўзини эркин ҳис қилиш имкониятига эга бўлмайди.

Фуқароларнинг турар-жойга бўлган эҳтиёжларини қондириш билан боғлиқ ижтимоий муносабатлар ҳозирги бозор иқтисодиёти шароитида янгича кўриниш ва мазмун касб этганлигини таъкидлаб ўтиш жоиз<sup>1</sup>. Ўзбекистон Президентининг “Ўзбекистон Республикасини янада ривожлантириш бўйича ҳаракатлар стратегияси тўғрисида”ги фармонида кўра, 2017-2021 йиллар оралиғида Ўзбекистонни ривожлантиришнинг бешта устувор йўналиши режасининг тўртинчи устувор йўналиши “иш ҳақи, пенсия ва нафақалар миқдорини босқичма-босқич ошириш, аҳоли бандлигини таъминлаш масаласини самарали ҳал этиш, фуқароларни замонавий ва арзон уй-жойлар билан таъминлаш, уй-жой ва коммунал хўжалигини, социал инфратузилма объектларини модернизация қилиш, аҳолини ижтимоий ҳимоя қилиш ва соғлиқни сақлаш, илм-фан, таълим-тарбия тизимини, ёшларга оид давлат сиёсатини такомиллаштириш йўлида ижтимоий соҳани ривожлантириш” ҳисобланади. Сўнгги йилларда ўзаро ижтимоий муносабатларнинг ҳуқуқий тартибга солинишида судлар томонидан уй-жой тўғрисидаги қонунчилик нормаларининг ҳам кўплаб қўлланилишига олиб келмоқда.

<sup>1</sup> Зокиров И.Б. Фуқаролик ҳуқуқи. I-қисм. Дасрлик.-Тошкент: ТДЮИ, 2006.-211 б

Норманинг амалда қўлланилиши эса, албатта, ундаги тушунмовчилик, камчилик ва бўшлиқ жиҳатларнинг очилишига сабаб бўлади.

Айтиш жоизки, оилавий низоларнинг давоми сифатида уй-жой низоларининг вужудга келиши бугунги кунда энг кўп учрайдиган ҳолат. Жумладан, эр-хотиннинг ажрашиши, хотиннинг уйдан чиқиб кетиши ва келгусида яна уйга кириш ҳақидаги даъво талаби билан судга мурожаат қилиши одатий низолардан бирига айланиб улгурди.

Аксинча, уй-жой мулкдори бўлган эр (хотин), қайнона-қайноталар томонидан уйдан фойдаланиш ҳуқуқни йўқотган деб топиш ҳақидаги даъво аризалари салмоғи ҳам сезиларли даражада ортиб бормоқда.

Ўзбекистон Республикаси Уй-жой кодекси 32 – моддасига мувофиқ, уй, квартира мулкдорининг оила аъзолари, шунингдек, у билан доимий яшаётган фуқаролар, агар уларни кўчириб келган пайтда ёзма равишда бошқа хол қайд этилган бўлмаса, уйдаги, квартирадаги хоналардан мулкдор билан тенг фойдаланишга ҳақлидирлар<sup>2</sup>.

Улар мулкдор берган турар жойга ўзларининг вояга етмаган фарзандларини кўчириб киритишга ҳақлидир, оиланинг бошқа аъзоларини эса, уй, квартира мулкдорининг розилиги билангина кўчириб киритишлари мумкин. Бу шахслар уй, квартиранинг, мулкдори билан оилавий муносабатларни тугатган тақдирда ҳам уларда турар жойдан фойдаланиш ҳуқуқи сақланиб қолади.

Уй, квартиранинг мулкдори билан унинг собиқ оила аъзолари, шунингдек, у билан доимий яшаётган фуқаролар ўртасида турар жойдан фойдаланиш тартиби тарафлар келишуви билан белгиланади.

Турар жой мулкдорининг оила аъзолари деб, у билан доимий бирга яшаётган хотини (эри) ва уларнинг фарзандлари тан олинади. Эр-хотиннинг ота-онаси, шунингдек, мулкдор билан доимий яшаётган оилали фарзандлари, агар илгари бу ҳуқуққа эга бўлмаган бўлсалар, фақат ўзаро келишувга биноан мулкдорнинг оила аъзоси деб тан олинишлари мумкин.

Демак, қонун талабидан келиб чиқиб таъкидлаш жоизки, мулкдорнинг оила аъзолари (шунингдек, собиқ оила аъзолари) улар дастлаб уй-жойга кўчириб киритилаётганда бошқача мазмунда ёзма келишувга эришмаган бўлсалар, мавжуд уй-жойдан фойдаланиш (яшаш) ҳуқуқини сақлаб қоладилар. Бу эса, судлар томонидан ушбу мазмундаги даъво талабларининг қаноатлантирилишини назарда тутати.

Шунингдек, уйдан фойдаланиш ҳуқуқини йўқотган деб топиш ҳақидаги даъво талаблари юзасидан қуйидаги ҳуқуқий асосларни келтириш мумкин.

Фуқаролик кодексининг 5-моддасига кўра, ушбу Кодекс

2-моддасининг биринчи, тўртинчи ва бешинчи қисмларида назарда тутилган муносабатлар қонун ҳужжатлари ёки тарафларнинг келишуви билан тўғридан-тўғри тартибга солинмаган ҳолларда фуқаролик қонун ҳужжатларининг ўхшаш муносабатларни тартибга солувчи нормаси қўлланилади<sup>3</sup> (қонун ўхшашлиги).

Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 2001 йил

14 сентябрь кунидаги “Уй-жой низолари бўйича суд амалиёти ҳақида”ги 22-сонли қарорининг 18-бандига кўра, Ўзбекистон Республикаси Уй-жой кодекси 52-моддасига мувофиқ муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйларидаги турар-жойни ижарага олувчи, унинг оила аъзолари ёки ижарага олувчи билан доимий яшаётган фуқаролар вақтинча бўлмаганларида (агар, турар-жой бўйича узоқ муддат сақланиши кўрсатилмаган бўлса) турар-жой олти ой

<sup>2</sup> ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИНING УЙ-ЖОЙ КОДЕКСИ // <https://lex.uz/docs/106136>

<sup>3</sup> ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИНING ФУҚАРОЛИК КОДЕКСИ // <https://lex.uz/docs/111189>

муддат давомида унинг ҳисобида сақланади<sup>4</sup>. (Шу модданинг иккинчи қисмида баён қилинган ҳолатлар бундан мустасно).

Шахснинг белгиланган муддатдан ортиқ давр мобайнида уйда бўлмаслиги оқибатида турар-жойдан фойдаланиш ҳуқуқи манфаатдор шахсларнинг даъвоси бўйича суд йўли билан йўқотган деб топилиши мумкин.

Агар, суд, шахснинг белгиланган муддатдан ортиқ даврда яшамаслигини узрли сабаблар оқибатида юзага келган деб ҳисобласа, даъвони қаноатлантирмасдан рад этиши мумкин.

Фуқаролик кодексининг 172-моддасига асосан, мулкдорнинг ўз ҳуқуқларини амалга ошириши бошқа шахсларнинг ҳуқуқларини ва қонун билан кўриқланадиган 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 кўриқланадиган манфаатларини камситадиган ўзга ҳаракатларни қилишга ҳақли эмас.

Бундан кўриниб турибдики, шахснинг турар жойда узрли сабабларсиз олти ойдан ортиқ муддатда бўлмаслиги (яшамаслиги) уйдан чиқариш ҳақидаги даъволарни қаноатлантиришнинг муҳим мезони бўлиб хизмат қилади.

Хулоса ўрнида айтиш лозимки, фуқароларимизнинг уй-жой, унга киритиш, ундан фойдаланиш ҳуқуқини йўқотган деб топиш каби низолар бўйича юқоридаги қонун талабларини билишлари ва тушуниб олишлари ушбу мазмундаги даъволар юзасидан судга мурожаат қилишда даъво асосларини тўғри келтириш кафолати бўлиб хизмат қилади.

Зеро, асосли даъво талабларининг келгусида қаноатлантириш ҳолатлари уларнинг ортиқча маблағи ва вақти тежалиши ҳамда оворагарчиликларнинг олдини олган бўлар эди.

INNOVATIVE  
ACADEMY

<sup>4</sup> Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 2001 йил 14 сентябрь кундаги “Уй-жой низолари бўйича суд амалиёти ҳақида”ги 22-сонли қарори // <https://lex.uz/docs/1452371>