



## ARTICLE INFO

Received: 22<sup>th</sup> May 2024

Accepted: 29<sup>th</sup> May 2024

Online: 30<sup>th</sup> May 2024

## KEYWORDS

*Easement, land, specially authorized state bodies, environment, moratorium, environmental problems.*

## CONCEPT OF SERVITUDE, TYPES AND ITS CHARACTERISTICS

**Alloberdieva Durdona**

Graduate student of Tashkent

State Law University

e-mail: [durdona\\_alloberdiyeva@mail.ru](mailto:durdona_alloberdiyeva@mail.ru)

<https://doi.org/10.5281/zenodo.11394284>

## ABSTRACT

*Land is one of the most important resources for human life and well-being and creates the main material basis for human economic activity. Unfortunately, the amount of land is limited, and with the growth of the world population, it is becoming less and less. For this reason, it is important for the present and future of mankind to organize its rational, productive and scientifically based use in any period and conditions. In our country, the protection of land resources and their rational use is one of the main directions of the state environmental policy. Today, it is important to protect the rights and interests of land users in our country, as well as to improve the institution of servitude based on the experiences of advanced foreign countries, adapting it to the requirements of the time, and thereby expanding these relations. For this purpose, consistent reforms are being carried out in the field of land relations in our country to reliably protect and use the property rights of individuals and legal entities.*

## ПОНЯТИЕ СЕРВИТУТА, ВИДЫ И ЕГО ХАРАКТЕРИСТИКИ

**Аллобердиева Дурдона Октамжон кизи**

Магистрант Ташкентского государственного  
юридического университета

e-mail: [durdona\\_alloberdiyeva@mail.ru](mailto:durdona_alloberdiyeva@mail.ru)

<https://doi.org/10.5281/zenodo.11394284>

## ARTICLE INFO

Received: 22<sup>th</sup> May 2024

Accepted: 29<sup>th</sup> May 2024

Online: 30<sup>th</sup> May 2024

## KEYWORDS

*Сервитут, земля, специально уполномоченные*

## ABSTRACT

*Земля является одним из важнейших ресурсов жизни и благосостояния человека и создает основную материальную основу экономической деятельности человека. К сожалению, количество земли ограничено, и с ростом населения Земли ее становится все меньше. По этой причине для настоящего и будущего человечества важна организация его рационального,*



государственные органы, окружающая среда, мораторий, экологические проблемы.

продуктивного и научно обоснованного использования в любой период и условия. В нашей стране охрана земельных ресурсов и их рациональное использование является одним из основных направлений государственной экологической политики. Сегодня важно защищать права и интересы землепользователей в нашей стране, а также совершенствовать институт сервитута на основе опыта передовых зарубежных стран, адаптируя его к требованиям времени и тем самым расширяя эти отношения. С этой целью в нашей стране проводятся последовательные реформы в сфере земельных отношений для надежной защиты и использования имущественных прав физических и юридических лиц.

## SERVITUT TUSHUNCHASI, TURLARI VA UNING O'ZIGA XOS XUSUSIYATLARI

**Alloberdiyeva Durдона O'ktamjon qizi**

Toshkent davlat yuridik universiteti magistranti

e-mail: durдона\_alloberdiyeva@mail.ru

<https://doi.org/10.5281/zenodo.11394284>

### ARTICLE INFO

Received: 22<sup>th</sup> May 2024

Accepted: 29<sup>th</sup> May 2024

Online: 30<sup>th</sup> May 2024

### KEYWORDS

Servitut, yer, maxsus vakolatli davlat organlari, atrof-muhit, moratoriy, ekologik muammolar.

### ABSTRACT

Yer inson hayoti va farovonligi uchun eng muhim manbalardan biri hisoblanadi va insoniyatni iqtisodiy faoliyati uchun asosiy moddiy negiz yaratadi. Afsuski, yer miqdori cheklangan va dunyo aholisining o'sishi bilan u tobora kamayib bormoqda. Shu sababli ham undan har qanday davr va sharoitda oqilona, unumli va ilmiy asoslangan holda foydalanishni tashkil etish insoniyat buguni va kelajagi uchun muhim ahamiyat kasb etadi. Mamlakatimizda ham yer resurslarini muhofaza qilish va ulardan oqilona foydalanish davlat ekologik siyosatining asosiy yo'nalishlaridan birini tashkil etadi. Bugungi kunda mamlakatimizda yerdan foydalanuvchilarning huquq va manfaatlarini himoya qilish, shuningdek, ilg'or xorijiy davlatlarning tajribalari asosida servitut institutini zamon talablariga moslashtirgan holda takomillashtirish hamda bu orqali ushbu munosabatlarni kengaytirish muhim ahamiyatga ega. Shu maqsadda, mamlakatimizda yer munosabatlari sohasida jismoniy va yuridik shaxslarning mulk huquqini ishonchli tarzda himoya qilish hamda undan foydalanish bo'yicha izchil islohotlar amalga oshirilmoqda.



Servitutlar huquqiy kategoriya sifatida insonlarda subyektiv huquq, xususan, mulk huquqi to'g'risidagi umumiy g'oyalarning shakllanishi bilan bir vaqtda paydo bo'lgan. Iqtisodiy hayot amaliyoti va yerdan foydalanishning o'ziga xos xususiyatlari mulk egasi bo'lmagan, ammo boshqa odamlarning mulkidan foydalanishdan obyektiv manfaatdor bo'lgan shaxslarning vakolatlarini ifodalovchi tushunchalarni aniqlab huquq vujudga kelishini talab qilgan.

Yer uchastkasining uzluksizligi va uni qo'shni hududdan ajratilgan holda ishlatishning jismoniy imkonsizligi servitut qonunining shakllanishini oldindan belgilab berdi. Shunga o'xshash muammolar boshqa obyektlarga - suv havzalariga, quruqlikdagi ko'chmas mulkka, uzoq sanoat korxonalariga, tog'-kon sanoatiga va boshqalarga nisbatan ham paydo bo'ldi. Oxir oqibat, to'plangan tajriba asosida o'zganing mulkiga bo'lgan huquq masalasini hal qiluvchi "servitut" huquqi yuzaga keldi.

Bunday qoidalar deyarli barcha davlatlarda yaratilgan: servitut G'arbiy va Markaziy Osiyoda qadim zamonlardan beri ma'lum bo'lgan<sup>1</sup>, shimoliy xalqlarning odatlari o'tayotganlarga qulaylik yaratish uchun o'z mulklari qirg'oqlari yaqinida mayatnikli minoralar qurishni buyurgan. Shimoliy Kavkaz ma'muriyati turar-joy egasiga hududidagi tog' yo'llarining to'siqlarini tozalash majburiyatini yuklagan va shariatda hali ham mashhur bo'lgan vaqf aslida servitutning boshqacha ko'rinishi edi<sup>2</sup>. Qadimgi Rossiyada o'zgarlar mulkidan cheklangan tarzda foydalanish bo'yicha bir nechta qoidalar mavjud bo'lgan<sup>3</sup>. Shu tarzda "servitut" umumiy huquqqa aylandi, chunki u huquqning boshqa sohalarida ham qo'llanilar edi<sup>4</sup>.

Huquqiy institut sifatida servitut tushunchasi Rim huquqi davrida shakllangan. Rim huquqi davridan beri servitut (lotincha servitus - narsaga xizmat qilish) boshqa bironing mulkiga bo'lgan huquq sifatida tushuniladi, bu undan foydalanish va boshqa subyekt yoki mulkka tegishli bo'lishdan iborat<sup>5</sup>. Servitutlar xizmat qiluvchi biror mulkdan kelib chiqadigan huquqlarga berilgan nom bo'lib, keyinchalik bu atama shunga o'xshash munosabatlarga ham tarqaldi. To'g'ridan-to'g'ri tarjima qilinganda, servitus "mulkning qulligi", "uning xizmati" degan ma'noni anglatadi, bunda yer uchastkasi nafaqat egasiga xizmat qilgan, balki qo'shni uchastkaning egasi manfaati uchun ham ishlatilgan.

Qadimgi Rim huquqidagina o'zgarlar mulkiga bo'lgan huquqlar mantiqiy to'liq shaklni oldi (iura in re aiena) deyishimiz mumkin.

Iura in re aiena orasida ommaviy va xususiyga bo'lingan servitutlar, turli uzufruktlar (shaxsiy foydalanish va egalik qilish huquqi), superfitsiy(qurilish qilish huquqi),

<sup>1</sup> См.: Периханян А.Г. Общество и право Ирана в парфянский и сасанидский периоды. М.: Наука, 1983.

<sup>2</sup> См., например: Абдулаева К.К. Особенности обязательственного права мусульманских государств: Автореф. дис....канд. юрид. наук. Казань, 2004.

<sup>3</sup> В Судебнике 1487 г. определились принципы разграничения сопряженных владений, ответственности за поправу в таких случаях, порядок межевания и пр. (ст. 61-62), в Литовском статуте практически весь раздел девятый посвящен вопросам использования чужих угодий (см.: Отечественное законодательство XI-XX веков. Часть 1. М.: Юристъ, 1999. С. 65-66, 106 и др.).

<sup>4</sup> Например, данное понятие широко используется в международном праве, см.: Лазарев М.И.

Международные сервитуты // <http://sea-law.ru/journa/2003-08/lazarev.html>

<sup>5</sup> Пухта Г.Ф. Курс Римского гражданского права. М., 1874. Т. 1. С.461.



ususlar(mevalarni iste'mol qilmasdan foydalanish huquqi), binodan foydalanish huquqi (habitatio), ipoteka garovi va boshqa ba'zi huquqlar alohida ajralib turardi<sup>6</sup>.

Ulardan ba'zilari zamonaviy davlatlarning qonunchilik tizimlariga qabul qilingandan so'ng, bir-biri bilan qo'shildi yoki maxsus vakolatlarga aylandi(masalan, garov)<sup>7</sup>.

"Ijobiy" va "salbiy" servitutlar ham mavjud bo'lib, ularning birinchisi o'zganing mulkidan foyda olish huquqi bilan ifodalansa, ikkinchisi esa odatda egallab olingan uchastka egasiga muayyan harakatlarni amalga oshirishni taqiqlash bilan tavsiflanadi (masalan, ma'lum darajadan yuqori qurilish va hokazo). Ushbu tasnif servitutni "ikki yuzli" hodisa sifatida ko'rish imkoniyati hisoblanadi, ya'ni - birini (ba'zilarini) majburlash, ikkinchisini (boshqalarini) cheklash.

Bizga ma'lumki, ashyoviy huquq "biror narsa ustidan haqiqiy hokimiyat" o'rnatish orqali yuzaga keladi. Ushbu narsaning egasi yoki egasiga berilgan hukmronligi to'liq yoki cheklangan bo'lishi mumkin. Ikkinchi holatda, biz ashyoviy huquq deb ataladigan huquq haqida gaplashamiz.

Ma'lumki, ashyoviy huquq qonun tomonidan tan olingan ma'lum chegaralardagi huquqiy munosabatlardir. Bu chegaralarning mavjudligi, Sinayskiy ta'kidlaganidek, ashyoviy huquqning mutlaqligi tushunchasi to'liq emasligini ko'rsatadi<sup>8</sup>, chunki ashyoviy huquq cheklangan mulk huquq turidir. Yuridik adabiyotlarda ashyoviy huquqning mohiyatini baholashda ikkita yondashuv mavjud. F.K. Savigny ashyoviy huquq o'z tabiatiga ko'ra cheksiz huquq deb hisoblagan. Ushbu fikrni huquqshunos G.F. Pukhta, B. Windscheid, R. Zom va boshqa olimlar ma'qullashgan.<sup>9</sup> X. Xart-Man, G. Dernburg, V.I. Kurdinovskiy, G.F. Shershenevich, D.I. Meyerlar fikricha, ashyoviy huquq cheklangan huquq bo'lsa, V.P. Gribanov ikkinchi pozitsiyani to'g'ri deb topgan, chunki u "huquqning mohiyatini aniqroq aks ettiradi", - deb hisoblagan va XIX asr qonunchiligida qonun bilan belgilangan chegaralar doirasida "narsaga hukmronlik qilish" huquqi sifatida mustahkamlangan.

Shubhasiz, yerga egalik qanchalik kichik bo'lsa, servitularning roli shunchalik katta bo'ladi. Va, aksincha, o'zini-o'zi ta'minlaydigan, masalan, dehqonchilik uchun turli xil tabiiy imtiyozlarga ega bo'lgan katta maydondagi yirik yer egaligi, servitut institutining o'rnatilishi uchun juda kam asos yaratadi. Shuningdek, bo'lingan uchastkalarni ijaraga berishda servitutlar katta ahamiyatga ega.

Yerga servitut huquqini belgilash mulkdorni bu narsadan foydalanishdan chetlashtirishni anglatmaydi: masalan, qo'shniga ma'lum bir uchastkada chorva olib o'tish huquqi uchun servitut berish orqali, uchastka egasi xuddi shu uchastkada o'zining chorva

<sup>6</sup> См.: Ефимов В.В. Догма римского права. СПб., 1901. С. 344 и далее. В Дигестах Юстиниана см.: D.7;8.

<sup>7</sup> Возможность отнести это права к вещным правам всегда была под сомнением. Сегодня все более ясно, что залог не дает залогодержателю права пользования и тем самым вещно-правовых возможностей не предоставляет.

Свод законов гражданских Российской империи // Кодификация российского гражданского права. Екатеринбург: Институт частного права, 2003. С. 92-94.

<sup>8</sup> См. Синайский В.И. Русское гражданское право. М. Статут, 2002, с. 197 (классика российской цивилистики)

<sup>9</sup> Пухта Г.Ф. Курс Римского гражданского права. М., 1874. Т. 1. С.461.



mollarini olib o'tish huquqini saqlab qoladi. Va anchagina vaqt va boshqa resurslari tejalishiga erishishi mumkin.

Servitut kimning foydasiga belgilangan bo'lsa, o'sha yer uchastkasi *dominant uchastka* deb atalgan; foydalanishi u yoki bu tarzda servitut mazmunini tashkil etgan yer uchastkasi *xizmat ko'rsatish uchastkasi* deb atalgan. Predial servitut shaxsga emas, balki dominant uchastkaning o'ziga tegishli bo'lganligi sababli, dominant uchastka egasining o'zgarishi avtomatik ravishda oldingi servitut predmetining o'zgarishiga sabab bo'lgan.

Servitut huquqiy munosabatlarida bir tomon huquqqa, ikkinchi tomon majburiyatga egadir. Ya'ni vakolatli shaxs majburiyatdor shaxsning mol-mulkidan foydalanish huquqiga ega. Majburiyatga ega shaxs, o'z navbatida, bunday foydalanishga ruxsat berishga majburdir.

Servitut mulkdorni vakolatli shaxsga nisbatan biron-bir harakatni bajarishga majbur qilish huquqini bermaydi. Uning vazifasi faqat boshqa shaxsdan foydalanishga toqat qilish, unga aralashmaslik, uning mulkining qiymatini kamaytirmaslikdir. Servitut ustidan servitut yaratib bo'lmaydi. Servitut yerga bo'lgan huquqni ifodalaganligi sababli, u huquqdir. Shunga ko'ra, servitut huquqqa belgilanishi mumkin emas, faqat yer va shu kabi boshqa mulkka servitut belgilanishi mumkin.

Majburiyatga ega shaxs yerdan foydalanish va unga egalik qilish huquqini saqlab qoladi. Ya'ni yer uchastkasi egasi yeridan foydalanishga va o'z mulkini iste'mol qilishga haqli. Vakolatli shaxs, majburiyatli shaxsdan farqli o'laroq, faqat ashyodan foydalanish huquqiga ega, u mulk huquqidan kelib chiqadigan huquqqa ega bo'la olmaydi. Servitut yerning o'ziga emas, balki uning ma'lum xususiyatlaridan foydalanish huquqini beradi. Vakolatli shaxs o'ziga nisbatan servitut huquqiga ega bo'lgan yerning hosilini iste'mol qilishga haqli emas<sup>10</sup>.

O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik Kodeksining 173-moddasi hamda Yer kodeksining 30-moddalarida servitut mazmuni ochib berilgan. Yer kodeksi 30-moddasining 1-bandiga ko'ra, o'zganing yer uchastkasidan cheklangan tarzda foydalanish huquqi (servitut) — ko'chmas mulk (yer uchastkasi, boshqa ko'chmas mulk) egasining qo'shni yer uchastkasidan, zarur hollarda esa boshqa yer uchastkasidan ham cheklangan tarzda foydalanish huquqi tushuniladi. Bu nafaqat cheklangan, balki majburiy foydalanish huquqidir, chunki servitutsiz ta'minlab bo'lmaydigan ehtiyojlar uchungina bu huquq belgilanadi.

O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik Kodeksining 165-moddasida servitut huquqiga qo'shimcha ravishda to'rtta ashyoviy huquqlar sanab o'tilgan: yer uchastkasiga umrbod meros qilib qoldiriladigan egalik huquqi (FK 176-181-moddasi), yer uchastkasidan doimiy foydalanish huquqi (Yer kodeksining 20-moddasi), servitut (FKning 173-moddasi, Yer kodeksining 30-moddasi). Fuqarolik bitimlari ishtirokchilari qonunda yoki shartnomada boshqacha tartib nazarda tutilgan bo'lmasa, mulkdorning rozilgisiz ashyoviy huquqni garovga qo'yishga yo'l qo'yilmaydi. Bu mulk va ashyoviy huquq o'rtasidagi sezilarli farq hisoblanadi.

Servitut yerga bo'lgan boshqa mulk huquqlaridan sezilarli farq qiladi va servitut egasi uchun yer uchastkasiga nisbatan bo'lgan huquqdir. Servitut o'rnatilgan yer uchastkasining

<sup>10</sup> Крассов О.И. Земельное право современной России. М. 2003. С.314.



egasi uchun esa bu majburiyatdir. Ommaviy servitut huquqi ostida bo'lgan yer nafaqat ko'chmas mulk turi, balki davlat hududining bir qismi sifatida ham ishlaydi.

Servitut o'zaro bo'lishi ham mumkin (ikkita qo'shni uchastkalar orqali o'tadigan yo'l). Yer uchastkasining egasi o'z yerining chegaralariga kirishni maksimal darajada taqiqlashi mumkin, albatta. Bu imkoniyat, xususan, mulkni himoya qilish huquqi bilan qo'llab-quvvatlanadi. Ammo yaqin atrofda joylashgan qo'shni yer uchastkalari egalari yoki foydalanuvchilarining hudud bo'ylab harakatlanishda muammo tug'ilishi mumkin. Servitut bu muammoni hal qiladi.

Shubhasiz, yerga egalik qanchalik kichik bo'lsa, servitutlarning roli shunchalik katta bo'ladi. Va aksincha, bunday mulkni o'zini-o'zi ta'minlaydigan, masalan, dehqonchilik uchun katta maydonda ta'minlangan yirik yer egaligi, servitutlar institutining rivojlanishi uchun juda kam asos yaratadi.

Bo'lingan uchastkalarni ijaraga berishda servitutlar katta ahamiyatga ega.

O'zbekiston Respublikasi Yer kodeksining 30-moddasiga muvofiq, servitut - bu o'zganing yer uchastkasidan cheklangan foydalanish huquqi. Biroq, bir qator mualliflar, masalan, B.V.Erofeev, servitutni qo'shni yer uchastkasidan cheklangan foydalanish huquqi sifatida ta'riflaydi, biroq, bu ta'rif, bizning fikrimizcha, qonunchilik kontekstiga mos kelmaydi, chunki mulk huquqi tamoyillariga rioya qilgan holda, zarurat tug'ilganda, har qanday shaxs uchun birovning yer uchastkasidan foydalanishning cheklangan huquqi paydo bo'lishi mumkin.

Servitut belgilangan yer uchastkasiga bo'lgan huquqlar boshqa shaxsga o'tgan taqdirda ham servitut saqlanib qoladi (FK 173<sup>1</sup>-modda). Mulk egasi o'zgartirganda huquqning saqlanib qolishi ashyoviy huquqlarga xos bo'lib, yer uchastkasining yangi egasi bilan servitut shartnomasini tuzish yoki uni belgilovchi yangi sud qarorini qabul qilish zarurati yo'qligini anglatadi.

FK 173<sup>7</sup>-moddasida servitut nafaqat yer uchastkalariga, balki cheklangan tarzda foydalanish zarur bo'lgan binolar, inshootlar va boshqa ko'chmas mulkka nisbatan ham qo'llaniladi. Bino, inshoot va boshqa ko'chmas mulkka ashyoviy huquq sifatida servitut yer uchastkasidan foydalanishdan mustaqil ravishda mavjud bo'lishi mumkin.

Bir so'z bilan aytganda, servitut (lotincha «servitus» — qullik) — yer uchastkasiga yoki boshqa ko'chmas mulkka nisbatan uchinchi shaxsga ma'lum huquqlar, imtiyozlar yoki majburiyatlar beruvchi ko'chmas mulkka egalik huquqini qonuniy cheklash shaklidir. Servitut sud qarori yoki shartnoma bilan belgilanadi va unga o'tish huquqi, kirish huquqi, suv quvurlari va o'zganing yer yoki qurilish obyektidan foydalanishning boshqa shakllari kiradi. Servitut mustaqil ashyoviy huquq bo'lib, u ko'chmas mulk, shu jumladan qo'shni yer uchastkasi egasining boshqa yer uchastkasi egasidan cheklangan foydalanish huquqini talab qilish huquqidan iborat.

## References:

1. Balashenko S.A., Makarova T.I., Lizgaro V.E. Ekologicheskoye pravo [Environmental law]. Minsk, 2015, 402 p.



2. Surkova I. S. Ekologicheskoye upravleniye: problemy teoretiko-pravovogo opredeleniya [Ecological management: problems of theoretical and legal definition]. Yuridicheskiye issledovaniya –Legal Studies, Stavropol, 2013, no. 1, pp. 100–104.
3. Fayziyev Sh.X. Teoreticheskiye problemy pravovogo obespecheniya ekologicheskoy politiki Respubliki Uzbekistan [Theoretical problems of legal support of the environmental policy of the Republic of Uzbekistan]. PhD thesis. Tashkent, TSUL, 2004.
4. Chkhutiashvili L.V. Sovershenstvovaniya gosudarstvennogo ekologicheskogo kontrolya (nadzora) [Improving state environmental control (supervision)]. Russian law, 2016, no. 9, pp. 155–162.
5. Ekologicheskoye pravo [Environmental law]. Kazan, Centr innovatsion texnology, 2014, 335 p.
6. Balashenko S.A. Gosudarstvennoye upravleniye v oblasti okhrany okruzhayushhey sredy [State administration in the field of environmental protection]. 2000, 341 p.
7. Environmental control and audit in nature management: a course of lectures. Krasnodar, 2015, 62 p.
8. Bogolyubova S.A. Ekologicheskoye pravo [Environmental Law]. Yurayt, 2011, 482 p.