

Date: 13th December-2025

**O'ZGANING YER UCHASTKASIDAN CHEKLANGAN TARZDA
FOYDALANISH HUQUQI (SERVITUT): HUQUQIY TAHLIL VA AMALIY
MEXANIZMLAR**

Abdusamadova Zarina Shobiddin qizi

Independent Researcher,

Tashkent State University of Law

shavkatovazarina89@gmail.com

O'zganing yer uchastkasidan cheklangan tarzda foydalanish huquqi yoki servitut – ko'chmas mulk egasining qo'shni yer uchastkasidan, zarur hollarda esa boshqa yer uchastkasidan cheklangan tarzda foydalanish huquqidir. Servitut jismoniy va yuridik shaxslar o'rtasidagi yer resurslaridan foydalanish munosabatlarini tartibga solishda, nizolarni oldini olishda va jamiyat manfaatlarini muhofaza qilishda muhim ahamiyat kasb etadi. Servitut xususiy va ommaviy bo'lishi mumkin. Xususiy servitut ikki yoki undan ortiq shaxslar o'rtasida kelishuv orqali belgilanadi, ommaviy servitut esa jamoat ehtiyojlarini ta'minlash maqsadida davlat organlari qarori bilan joriy etiladi.

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 liniyalari va truboprovodlar, irrigatsiya, muhandislik va boshqa liniyalar hamda tarmoqlar o'tkazish va ulardan foydalanish; o'zganing yer uchastkasidan ekinzorlarni va qishloq xo'jaligi hayvonlarini sug'orish uchun suv olish;
- qishloq xo'jaligi hayvonlarini o'zganing yer uchastkasi orqali haydab o'tish;
- o'zganing yer uchastkasida ihota daraxtlari ekish va tabiatni muhofaza qilishga taalluqli boshqa obyektlar barpo etish.

Shuningdek, servitut boshqa maqsadlarda ham belgilanishi mumkin, agar bu manfaatdor shaxslar o'rtasida kelishuvga erishilgan bo'lsa yoki sud qarori mavjud bo'lsa.

Servitut uni belgilashni talab qilgan shaxslar bilan o'zga yer uchastkasining egalik qiluvchisi, foydalanuvchisi, ijarachisi va mulkdori o'rtasidagi shartnomaga muvofiq belgilanadi. Agar kelishuvga erishilmagan bo'lsa, servitut sud qaroriga binoan ham belgilanadi. Jamoat ehtiyojlari uchun zarur bo'lgan hollarda servitut ushbu Kodeksga muvofiq viloyat va Toshkent shahar hokimi tomonidan ham belgilanishi mumkin, bu ommaviy servitut deb ataladi.

Servitut to'g'risidagi shartnoma davlat ro'yxatiga olinishi lozim va u yer uchastkasi boshqa shaxsga o'tgan taqdirda ham saqlanib qoladi. Shartnoma, uni belgilashga sabab bo'lgan asoslar o'z ahamiyatini yo'qotgan taqdirda bekor qilinishi mumkin. Servitut belgilanishi yer egasini, yerdan foydalanuvchini, yer uchastkasining ijarachisi va mulkdorini ushbu yer uchastkasiga egalik qilish, undan foydalanish hamda uni tasarruf etish huquqidan mahrum etmaydi. Yer uchastkasiga nisbatan servitut to'g'risidagi shartnoma yozma shaklda tuziladi.



Date: 13th December-2025



Servitut to'g'risidagi shartnomada quyidagi shartlar ko'rsatilishi shart: servitut belgilanishi kerak bo'lgan yer uchastkasining kadastr raqami; servitutni belgilashning maqsadlari va asoslari; shartnoma taraflari to'g'risidagi ma'lumotlar; servitutning amal qilish muddati; servitut uchun belgilangan haq miqdori (mavjud bo'lsa); shartnoma taraflarining huquq va majburiyatlari hamda javobgarligi; belgilangan servitut muddati tugaganidan keyin yer uchastkasini belgilangan maqsadda foydalanish uchun yaroqli holatga keltirish haqidagi servitut majburiyati.

Yer egalari, yerdan foydalanuvchilar, yer uchastkalarining ijarachilari va mulkdorlari hamda servitut kimning manfaatlarini ko'zlab belgilangan bo'lsa, o'sha shaxs servitut ishtirokchilari hisoblanadi.

Ushbu shaxslar quyidagi huquqlarga ega:

servitut kimning manfaatlarini ko'zlab belgilangan bo'lsa, o'sha shaxsdan servitutdan belgilangan maqsadda foydalanilishini talab qilish;

servitut haq evaziga belgilangan hollarda haqning o'z vaqtida to'lanishini talab qilish; servitut muddati tugaganidan keyin yer uchastkasini belgilangan maqsadda foydalanish uchun yaroqli holatga keltirishni talab qilish;

shartnomada belgilangan maqsadlarda foydalanilmagan taqdirda shartnomaning bekor qilinishini talab qilish;

servitut uchun belgilangan haqni muntazam ravishda to'lamagan taqdirda, shuningdek unda o'z hududiga jamoat ehtiyojlari uchun mo'ljallangan boshqa yer uchastkasi orqali o'tish imkoniyati paydo bo'lgan taqdirda shartnomaning bekor qilinishini talab qilish.

Yer egalari, yerdan foydalanuvchilar, yer uchastkalarining ijarachilari va mulkdorlari shuningdek:

servitut kimning manfaatlarini ko'zlab belgilangan bo'lsa, o'sha shaxs bilan birgalikda servitut to'g'risidagi shartnomani davlat ro'yxatidan o'tkazishi;

servitut to'g'risidagi shartnoma davlat ro'yxatidan o'tkazilgan paytdan e'tiboran servitut kimning manfaatlarini ko'zlab belgilangan bo'lsa, o'sha shaxsga yer uchastkasidan cheklangan tartibda foydalanish imkoniyatini berishi;

servitut kimning manfaatlarini ko'zlab belgilangan bo'lsa, o'sha shaxsga servitutdan belgilangan maqsadda foydalanilishiga to'sqinlik qilmasligi;

yer uchastkasidan foydalanish maqsadini hisobga olgan holda, uni lozim darajadagi holatda saqlash uchun o'z kuchi bilan va o'z hisobidan yer uchastkasini tartibga keltirishi, qo'riqlashi, ta'mirlashi va unga boshqacha tarzda xizmat ko'rsatishi shart.

Servitut kimning manfaatlarini ko'zlab belgilangan bo'lsa, o'sha shaxs quyidagi huquqlarga ega:

yer uchastkasidan servitut to'g'risidagi shartnomada ko'rsatilgan maqsadlarda cheklangan tarzda foydalanish;

servitut to'g'risidagi shartnoma shartlari jiddiy ravishda buzilganda servitut to'g'risidagi shartnomaning bekor qilinishini talab qilish;

Date: 13th December-2025

servitutdan foydalanishda yuzaga kelgan to'g'risidagi talab bilan belgilangan tartibda sudga murojaat qilish;

shuningdek, servitut to'g'risidagi shartnomaga va qonunchilikka muvofiq boshqa huquqlarga ham ega bo'lishi mumkin.

Uchinchi shaxslar bilan yer uchastkasiga nisbatan servitut to'g'risida shartnoma tuzish haqida yer egalari, yerdan foydalanuvchilar, yer uchastkalarining ijarachilari va mulkdorlaridan xabarnoma olingan taqdirda, shunday xabarnoma olingan paytdan e'tiboran yozma shaklda javob berishi shart.

Ommaviy servitut shartlari taraflarning kelishuviga ko'ra yoki ulardan birining talabiga ko'ra sud tartibida o'zgartirilishi va bekor qilinishi mumkin. Ushbu qoidaning qonunchilikda belgilanishi yer munosabatlari sohasida jismoniy va yuridik shaxslarning huquqlarini ishonchli tarzda himoya qilishga qaratilgan mexanizmlardan biri hisoblanadi. Ommaviy servitut Yer kodeksiga asosan yoki ushbu servitutni belgilash to'g'risidagi qarorning amal qilish muddati tugaganda bekor qilinadi. Yer kodeksining 30⁴-moddasiga muvofiq, servitut quyidagi hollarda bekor qilinishi mumkin: ishtirokchilarning o'zaro kelishuviga ko'ra;

yer egasi, foydalanuvchi, ijarachi yoki mulkdor tomonidan asoslangan talab bo'lsa; servitutdan uzoq muddat (kamida uch yil) foydalanilmagan taqdirda; servitutning amal qilish muddati tugagach;

agar servitut belgilash uchun sabab bo'lgan asoslar o'z ahamiyatini yo'qotgan bo'lsa.

Shu qoidalar ommaviy servitutni bekor qilish asoslari bo'lishi mumkinligini ko'rsatadi.

Servitut belgilash to'g'risidagi qaror yer uchastkasida qurilish-montaj ishlarini boshlash, binolar va inshootlarni qayta qurish yoki rekonstruksiya qilish huquqini bermaydi. Shuningdek, servitut belgilanishi yer egasini, foydalanuvchini, yer uchastkasining ijarachisi va mulkdorini ushbu yer uchastkasiga egalik qilish, undan foydalanish hamda uni tasarruf etish huquqidan mahrum etmaydi. Servitut to'g'risidagi shartnoma davlat ro'yxatiga olinishi lozim va u yer uchastkasi boshqa shaxsga o'tgan taqdirda ham saqlanib qoladi. Servitut to'g'risidagi shartnomani davlat ro'yxatiga olish O'zbekiston Respublikasining "Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish to'g'risida"gi qonuni va Vazirlar Mahkamasining qarorlari asosida amalga oshiriladi.

O'zbekiston Respublikasi qonunchiligida Fuqarolik kodeksi va Yer kodeksiga kiritilgan o'zgartirishlar, ommaviy servitutga oid yangi normalar, yurtimizda amalga oshirilayotgan yer munosabatlarini tartibga solishda bozor iqtisodiyoti qonuniyatini kengroq joriy qilishga qaratilgan islohotlarning mantiqiy davomi hisoblanadi. Ushbu qonunchilik o'zgarishlari yer munosabatlarini tartibga solishda qonun ustuvorligini ta'minlash bilan birga, yer egalari, foydalanuvchilar, ijarachilar va mulkdorlarning huquqlarini ishonchli himoya qilishga xizmat qiladi.



Date: 13th December-2025

ADABIYOTLAR RO'YXATI (REFERENCES):

1. Гражданское судопроизводство Англии. – М., 2008.; Internet sayti: <http://ru.wikipedia.org/wiki/Ассизы>
2. Weeks, M.C. The First Land Court of Kentucky, 1779–1780. By Samuel M. Wilson. (Lexington, Kentucky, 1923. 164 p.) // Journal of American History. - 1924. – Vol. 11. - Issue 3. - P. 450, 451.
3. Ryan, P. Court of Hope and False Expectations: Land and Environment Court 21 Years On // Journal of Environmental Law. - 2002. - № 14 (3). - P. 301–315.
4. Taylor, M.F. & Bradfute, R.W. The Court of Private Land Claims: The Adjudication of Spanish and Mexican Land Grant Titles, 1891-1904 // The Western Historical Quarterly. - 1976. - № 7 (2). - P. 202.
5. Чикильдина А.Ю. Земельные суды: зарубежный опыт // Политика, государство и право. - 2014. - № 2. URL: <http://politika.snauka.ru/2014/02/1245> (murojaat qilangan sana: 05.11.2024).
6. Kay L. Tidwell. International Asset Transfer: An Overview of the Main Jurisdictions: A Practitioner's Handbook / Walter de Gruyter. - 2010. - P. 175.
7. URL: <https://domstol.dk/tinglysningsretten/om-tinglysningsretten/statistik/>
8. Thierry Fossier. La justice: manuel à l'usage des intervenants sociaux. Actions sociales. Collection Actions sociales / Esf Editeur, 2001. - P. 68, 69.
9. Roger Perrot. Institutions judiciaires, 13e éd., Paris, Montchestien, 2008 (ISBN 978-2-7076-1593-0). - P. 155, 156.
10. URL: www.scottish-land-court.org.uk

