

Uy-Joy Oldi-Sotdi Shartnomasida Insofli Egallovchining Huquqiy Asoslari

Maxmanova Munisa Erkin qizi¹, Mallyayev Normamat Romazonovich²

Annotatsiya: Ushbu maqolada insofli egallovchi tushunchasiga keng ta'rif beriladi va uning xalqaro miqyosdagi huquqiy asosi haqida mulohazalar yuritiladi. Bundan tashqari, uy-joy oldi-sotdi shartnomasida insofli egallovchining manfaatlarini himoya qilish uchun zarur bo'lgan huquqiy hujjatlar hamda xorijiy davlatlarda mavjud bo'lgan amaliyotlar o'rganiladi.

Kalit so'zlar: Insofli egallovchi (bona fide purchaser). Vena konvensiyasi. UNIDROIT. Ijtimoiy adolat. Oldi-sotdi shartnomasi. Equity's Darling. Rieltorlik faoliyati. UZKAD tizimi. Bernina Distributor Company. Cundy v. Lindsay.

Bugungi kunda huquqlari tobora ko'proq himoya qilinayotgan insofli egallovchi (bona fide purchaser) fuqarolik-huquqiy munosabatlarda eng muhim va munozaralarga boy bo'lgan mavzu bo'lib hisoblanmoqda. Chunki taraflardan qaysi biri bu sud ishida yutqazadigan bo'lsa, mol-mulkdan ayrilib qolishi mumkin. Garchi da'vogar ham, javobgar ham qonunan ish yuritgan bo'lsalar ham. Shu sababli, bu muammoli vaziyatni turli amaliy yechimlarini uchratish hollari mavjud.

Dastlab, insofli egallovchi (bona fide purchaser) kim degan savolga javob bersak.

Insofli egallovchi (bona fide purchaser) -mulk oldi-sotdisida ishtirok etgan xaridor bo'lib, bu mol-mulk uchun sotuvchining uni tasarruf etish huquqi yo'qligidan bexabar bo'lgan, mulkni shartnoma asosida va to'liq shartnoma shartlarini bajargan holda sotib olgan, shuningdek uni rasmiylashtirgan shaxsdir.³ Bunda eng asosiy tamoyil shuki, xaridor mulkni yomon niyatsiz va qonuniy asoslarda sotib olgan bo'lsagina, uni „insofli“ deb hisoblashidir. Bu tushuncha ilk bora fuqarolik huquqi nazariyasiga Rim huquqi orqali kirib kelgan va hozirgacha u uzoq yo'lni bosib, 1980-yilda Birlashgan Millatlar tashkilotining „Xalqaro tovar sotuviga oid shartnomalar to'g'risida“gi Vena konvensiyasida xalqaro sotuv munosabatlarida insofli egallovchini himoya qilishga oid normalar qabul qilinishigacha yetib kelgan.⁴ Hattoki, UNIDROIT (Xalqaro xususiy huquqni unifikatsiya qilish instituti) tomonidan 1995-yilda ishlab chiqilgan „O'g'irlangan yoki noqonuniy ravishda olib ketilgan madaniy boyliklarni qaytarish to'g'risida“gi konvensiyada ham insofli egallovchilar masalasini tartibga solgan. Ushbu konvensiyaga ko'ra, agar xaridor mulkni o'ziga noma'lum bo'lgan o'g'irlik yoki noqonuniy olib ketilganidan bexabar holda sotib olsa, uning huquqlari himoya qilinishi mumkin.⁵ Demak, yuqoridagilardan bizga ma'lum bo'ladiki, insofli egallovchining huquqiy asoslari xalqaro normalarda ham belgilab qo'yilgan.

O'zbekiston Respublikasining fuqarolik huquqiy munosabatlarida insofli egallovchilarning qonun hujjatlarida belgilangan huquqiy asoslari mavjud va ular yanada takomillashtirish uchun zaruriy ishlar ko'rilmoqda. Bosh qomusimizning 14-moddasida keltirilgan „Davlat o'z faoliyatini inson farovonligini va jamiyatning barqaror rivojlanishini ta'minlash maqsadida qonuniylik, ijtimoiy adolat va birdamlik prinsiplari asosida amalga oshiradi“⁶, jumlasidagi „ijtimoiy adolat prinsipi“ga asoslanib,

¹ Termiz Davlat universiteti Yuridik fakulteti advokatlik faoliyati mutaxassisligi 1-kurs magistranti

² Yuridik fanlar nomzodi, dotsent

³ Bona fide purchaser. bona fide purchaser | Wex | US Law | LII / Legal Information Institute (cornell.edu)

⁴ Xalqaro tovar sotuviga oid shartnomalar to'g'risidagi Vena konvensiyasi. United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods (Vienna, 1980) (CISG) | United Nations Commission On International Trade Law

⁵ 1995 Convention - UNIDROIT

⁶ 30.04.2023. O'zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasi (lex.uz).



insofli egallovchining manfaatlari himoya qilinishini ko'rish mumkin. Lekin, Fuqarolik kodeksining „Mulk huquqi va boshqa ashyoviy huquqlarni himoya qilish” deb nomlangan XIX bobi, 229-moddasida „ Agar mol-mulk uni boshqa shaxsga berish huquqiga ega bo'lmagan shaxsdan haq to'lab olingan bo'lsa, oluvchi buni bilmagan va bilishi mumkin bo'lmagan (insofli egallovchi) bo'lsa, mol-mulk mulkdor tomonidan yoki egalik qilish uchun mulkdor bergan shaxs tomonidan yo'qotib qo'yilgan yoxud mulkdordan yoki u mol-mulkini bergan shaxsdan o'g'irlangan yo bo'lmasa, ularning ixtiyorida tashqari boshqacha yo'l bilan ularning egaligidan chiqib ketgan bo'lsa, mulkdor bu mol-mulkni olgan shaxsdan talab qilib olishga haqli” degan normalar mavjud. Bundan ko'rinib turibdiki, insofli egallovchining huquqlarini himoya qilishda ziddiyatli muammolar mavjud. Xorijiy davlatlarda esa insofli egallovchining huquqlari to'g'ridan-to'g'ri himoya qilinadi. Misol uchun, Angliya va Uelsda bona fide purchaser huquqi ko'p asrlar davomida rivojlangan huquqiy prinsip hisoblanib, Angliya fuqarolik huquqi tizimining ko'proq sud pretsedenti, ya'ni sud amaliyotida qo'llaniladi.⁷ Bu masala bo'yicha muhim bo'lgan tamoyil „Equity's Darling”⁸ bo'lib, u insofli egallovchini himoya qiladi.

O'zbekiston Respublikasi fuqarolik huquqiy tizimida insofli egallovchi bo'la olishi uchun, shartnoma tuzish shartlariga rioya qilgan bo'lishi shart. Bularga uy-joy oldi-sotdi shartnomasi yozma shaklda tuzilishi (FK 480-modda), mulk huquqi boshqa shaxsga o'tganligini davlat ro'yhatidan otkazilishi (FK 481-modda), sotib oluvchiga topshirilishi lozim bo'lgan turar-joy aniq ko'rsatilishi shartligi (FK 484-modda) va belgilangan summani (bahoni) to'lashi kerakligi (FK 386-modda) kabilar kiradi. Shuningdek, hozirgi kunda xaridorlarga insofli egallovchi bo'lib qolmasligi uchun rieltorlik xizmatidan uy-joy xarid qilayotganda foydalanish tavsiya etiladi. „Rieltorlik faoliyati to'g'risida”gi (O'RQ-269-son, 2010-yil, 22-dekabr) qonunga muvofiq, o'zaro hamkorlikni shartnoma tuzishdan boshlashingiz zarur. Bu fuqarolarni ishonchli xizmatdan foydalanishiga yordam beradi.

Keyingi yillarda fuqarolar insofli egallovchi (bona fide purchaser) bo'lib qolmasligi uchun tegishli raqamlashtirish ishlari olib borilmoqda. O'zbekiston Respublikasi Prezidenti Sh.Mirziyoyevning PF-198-son asosida 2023-yil 1 yanvardan „Kadastr va ko'chmas mulklarni ro'yhatdan o'tkazish integratsion axborot tizimi”(UZKAD) joriy etilganini ko'rish mumkin, tizim ko'chmas mulkka oid yagona axborot bazasi hisoblanadi. Bu elektron tizimdagi ma'lumotlarni ishonchligini davlat kafolatlaydi. Agarda tizimdagi ma'lumotlar noto'g'ri bo'lib, unga ishonib xaridor mol-mulk xarid qilsa, kompensatsiya to'lovi davlat tomonidan beriladi. Shuningdek, insofli egallovchi uy-joyga nisbatan 3 yildan ortiq muddat davomida egalik qilgan bo'lsa, mol-mulkni talab qilib olish mumkin emasligi belgilab qo'yilgan. PF da belgilangan insofli egallovchiga oid normalar O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksida ham o'z aksini topsa, ularning huquqiy asoslari mustahkamlangan bo'lar edi.

Xalqaro va arbitraj sudlarida ham insofli egallovchi haqidagi sud amaliyoti ko'rib chiqilsa, ko'p hollarda ularning huquqlari himoya qilinganligini korish mumkin. Masalan, AQSH dagi Bernina Distributor, Inc. v. Bernina Sewing Machine Co (1981) bilan bog'liq ishda kompaniya mashinasozlik zavodidan mashinlar sotib olgan. Biroq, keyin ma'lum bo'ladiki, bu mashinalar boshqa shaxsga qarashli bo'lgan. Bernina Distributors mashinalarni halol niyatda va qonuniy shartlar asosida olganini isbotlay olgan. Natijada, u bona fide purchaser sifatida tan olinib uning huquqlari himoya qilingan.⁹ Shunga o'xshash ishlardan yana biri, 1878-yilda Angliyada Cundy v. Lindsay sud ishidir. Bu ishda Lindsay kompaniyasi noto'g'ri shaxsga tovar sotib yuboradi va bunda kompaniya firibgar bilan shartnoma tuzganini biladi. Bunda asosiy masala shundaki, Lindsay kompaniyasi va firibgar o'rtasida haqiqiy shartnoma tuzilganmi? Agar tuzilmagan bo'lsa, uchinchi tomon – halol xaridor tovarlarni saqlab qolish huquqiga egami? Bu sud ishida sud shartnomani firibgarlik sababli bekor qilingan deb topadi va Cundy kompaniyasiga tovarlarni qaytarishga hukm qiladi.¹⁰ Ammo, yurtimizdagi insofli

⁷ John.E. (1948) „Bona Fide Purchaser-Without Title, Kentucky Law Journal:Vol.36:Iss 2, Article 2. Bona Fide Purchaser-Without Title (core.ac.uk).

⁸ Who is Equity's Darling. Charlotte John. About - Equity's Darling (equitysdarling.co.uk)

⁹ Bernina Distributor, Inc. v. Bernina Sewing Machine Co (1981). BERNINA DISTRIBUTORS v. B | 689 F.2d... | f2d90311447 | Leagle.com

¹⁰ Cundy v. Lindsay sud ishi. Cundy v Lindsay: HL 1878 - swarb.co.uk



egallovchilar sud amaliyotida qonundagi kamchiliklardan muammoga duch kelishmoqda. Chunki hech qaysi qonun hujjatida insofli egallovchilarning manfaatlari himoya qilinishi shartligi belgilab o'tilmagan. Bunga misol sifatida Samarqanddagi S.Rahimov bilan bog'liq sud ishini ko'rish mumkin. Sud ishida fuqaro barcha hujjatlarni qonuniy rasmiylashtirib, insofli egallovchi sifatidan tan olinsada, sudda yutqazib, ishni keyingi instansiya sudlariga ko'rishni so'rab murojaat etishga majbur bo'lgan.¹¹

Yuqoridagi holatlardan shuni xulosa qilish mumkinki, insofli egallovchi har taraflama qonuniy ish yuritsa ham, muammoga duch kelib, jabrlanuvchi sifatida qolmoqda. Ularning halol xaridor sifatida huquqlari buzilishiga olib kelmoqda. Sudlar ularning huquqlarini iloji boricha himoya qilishiga qaramasdan, mulkning asl egalari va insofli egallovchilar huquqlarini muvozanatlashtirishda qiyinchilikka duch kelishmoqda. Hozirgi raqamlashtirish davrida bu ijtimoiy munosabat keyinchalik kamdan kam uchraydigan yoki umuman duch kelmaydigan sud amaliyoti bo'lishi mumkin. Chunki, mol-mulkning yagona elektronlashtirilgan tizimi mavjud bo'lishi, egalik huquqi mavjud bo'lmagan shaxsni sotuvchi sifatida oldi-sotdi shartnomasida ishtirok etolmaydi va natijada insofli egallovchilar paydo bo'lmaydi. Bu albatta yagona yechim bo'lolmaydi. Kiber firibgarlik va soxta hujjatlar kabi muammolar yechimi hozirgi kungacha dolzarb bo'lib qolmoqda. Shu sababli, har qanday huquqiy tizim zamon o'zgarishi bilan yuzaga keladigan o'zgarishlarga moslashishga to'g'ri keladi.

Foydalanilgan adabiyotlar ro'yhati:

1. Bona fide purchaser. bona fide purchaser | Wex | US Law | LII / Legal Information Institute (cornell.edu)
2. INSOFLI EGALLOVCHI TUSHUNCHASINING VUJUDGA KELISH ASOSLARI. (zenodo.org).
3. Xalqaro tovar sotuviga oid shartnomalar to'g'risidagi Vena konvensiyasi. United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods (Vienna, 1980) (CISG) | United Nations Commission On International Trade Law.
4. O'g'irlangan yoki noqonuniy ravishda olib ketilgan madaniy boyliklarni qaytarish to'g'risidagi konvensiya. 1995 Convention - UNIDROIT
5. O'zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasi. III bob: Xalq hokimyatchiligi. 14-modda. 30.04.2023.
6. O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik Kodeksi. XIX bob: „Mulq huquqi va boshqa ashyoviy huquqlarni himoya qilish“. 21.12.1995.
7. UZKAD tizimi. ПФ-198-сон 24.08.2022. Мулк ҳуқуқининг дахлсизлигини ишончли ҳимоя қилиш, мулкый муносабатларга асоссиз аралашувга йўл қўймаслик, хусусий мулкнинг капиталлашув даражасини ошириш чора-тадбирлари тўғрисида (lex.uz)
8. Bernina Distributor, Inc. v. Bernina Sewing Machine Co (1981). BERNINA DISTRIBUTORS v. B | 689 F.2d... | f2d90311447 | Leagle.com
9. Cundy v. Lindsay sud ishi. Cundy v Lindsay: HL 1878 - swarb.co.uk.
10. Insofli xaridorni qanday sargardon qilishayotgani haqida. Samarqandning mudramayotgan sudyalari «insofli xaridor»ni qanday sargardon qilishayotgani haqida hikoya (kun.uz)

¹¹ „Insofli xaridorni qanday sargardon qilishayotgani haqida. Samarqandning mudramayotgan sudyalari «insofli xaridor»ni qanday sargardon qilishayotgani haqida hikoya (kun.uz)

