



**O'ZBEKISTON RESPUBLIKASIDA MULK HUQUQI, TARIXI,
RIVOJLANISH ASOSLARI VA AHAMIYATI.**

Samadova Shohida

*Termiz davlat Universiteti
yuridik fakulteti 2-kurs talabasi*

Anotatsiya: Mamlakatimizda bozor munosabatlari o'rnatilgandan so'ng ijtimoiy hayotda ko'plab o'zgarish yangilanishlar kuzatildi. Ushbu jarayon yurtimizda ma'muriy buyruqbozliklik tugatilishiga va mulk erkinligi keltirib chiqardi. Mulk erkinligi fuqorolar uchun erkin iqtisodiy muhit va faol tadbirkorlik sharoiti uchun asos bo'ldi. E'tiborlisi shundaki mulk daxlsizligi va erkinligi asosiy qonunimiz bo'lmish Konstitutsiyamizda ham mustahkamlandi. Shundan kelib chiqib aytish mumkinki, mulk huquqi hayotimiz uchun muhim ahamiyatga ega. Ushbu maqolada mulk huquqi tushunchasi, turlari, vujudga kelish va bekor bo'lish asoslari va rivojlanishdagi o'rni haqida yoritilgan.

Kalit so'zlar: Mulk, Mulk huquqi, ommaviy mulk, xususiy mulk, umumiy mulk tushunchasi, davlat mulki, munitsipial mulk, mulkka egalik qilish, mulkni tasarruf qilish, mulkdan foydalanish, rekvizitsiya, musodara U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD)

Yurtimizda bozor munosabatlari o'rnatilgandan so'ng hayotimizda bir qator o'zgarish yangilanish kuzatildi. Xususan, ma'muriy buyruqbozlikdan voz kechib erkin egalik qilish va foydalanish huquqlarning erkinligi bilan bir qatorda iqtisodiyot rivoji uchun xizmat qila boshladi. Xo'sh mulk huquqi nima? U qachon va qanday vujudga kelgan? Uning fuqarolar yoki rivojlanishdagi o'rni qanday?

Avvalo, mulk huquqining tarixi haqida to'xtalamiz. Mulk huquqining ilk shakllari Qadimgi Rimda vujudga kelgan va fuqarolik huquqining asosiy institutlaridan birini mulk huquqi tashkil etgan. Manbalarda ta'kidlanishicha „Rim huquqini xususiy mulkka asoslangan huquq tizimidir“ deb atashgan. Rimliklar birinchi bo'lib cheklanmagan xususiy mulkchilik huquqini ya'ni, xususiy mulk asosiga ega bo'lgan eng mukammal huquq formasini ishlab chiqqanlar va rivojlantirgan. Rimda mulk huquqi rivojlanishi Qadimgi Rim huquqining asosiy tamoyillariga tayanadi va u zamonaviy mulk huquqi tizimining asosini tashkil etadi. Mulk huquqining rivojlanishi "Dominium" tushunchasi deb nomlangan. Rim huquqida "dominium" atamasi xususiy mulkni to'liq boshqarish huquqini anglatgan.¹⁷ Bu huquq shaxsga mulkni tasarruf etish, foydalanish va boshqa shaxslarga berish imkonini bergan.

Qadimgi Rimda yer mulki (ager publicus) dastlab davlatga tegishli edi. Keyinchalik, u xususiy mulkka aylantirilgan va bu jarayon o'z ichiga davlat tomonidan yer ajratish va

¹⁷ Rim huquqi to'g'risida Yustinian Digestasi va Corpus Juris Civilis





MODERN PROBLEMS IN EDUCATION AND THEIR SCIENTIFIC SOLUTIONS

uni fuqarolarga sotish amaliyotini olgan. Rimda dastlabki mulk huquqining turlari mavjud bo'lgan. Mulk huquqi uch asosiy turga bo'lingan:

1. Quiritarian mulk (dominium ex iure Quiritium): Bu to'liq huquqli Rim fuqarolari uchun mo'ljallangan xususiy mulk edi. Faqat Rim fuqarolari bu mulkdan foydalanish va uni sotish huquqiga ega bo'lgan.
2. Provinsial mulk: Rim imperiyasi kengayishi natijasida yangi bosib olingan yerlarda fuqarolar to'liq egalik huquqiga ega bo'lmagan. Bu yerlar davlatga tegishli edi, va u faqat ijaraga berilgan.
3. Peregrinal mulk: Rim fuqaroligi bo'lmagan chet elliklar mulki. Ular Rim huquqiy tizimida to'liq huquqlarga ega bo'lmagan.

Rimda Lex Agraria (Yer qonuni) ham mavjud bo'lgan. Bu qonun Rim Respublikasida yerlarni davlat mulkidan xususiy mulkka aylantirishga xizmat qilgan.¹⁸ Yustinian huquqi kodifikatsiyasi eng kuchli qonunchiliklardan biri bo'lgan. Yustinian imperatorligi davrida barcha mulk huquqi qoidalari tizimlashtirilib, Corpus Juris Civilis to'plamiga kiritildi. Bu zamonaviy fuqarolik huquqining poydevorini yaratgan. Bu ma'lumotlar Rim davlatida shakllangan mulk huquqining qanchalik muhim ahamiyatga egaligini ko'rsatdi, hattoki bugun qonunchilik asosini ham aynan, rim qonunchiligidagi mulk huquqi tashkil etib kelmoqda



Mamlakatimizda bozor munosabatlarini shakllantirish, mulkchilik munosabatlarini tubdan qayta ko'rib chiqishni taqozo etdi. Shaxsni mulkdan begonalashuvini oldi olindi. Xususan, O'zbekiston Respublikasining Konstitutsiyasi 65- moddasida bozor munosabatlarini rivojlantirishga qaratilgan mamlakatimiz iqtisodiyotini xilma-xil shakldagi mulklar tashkil etishi, iste'molchilarning huquqlari ustuvorligini hisobga olgan holda iqtisodiy faoliyat, tadbirkorlik va mehnat qilish erkinligini kafolatlanganligi keltirilgan.¹⁹

¹⁸ Ancient.eu – Roman Law Overview.

¹⁹ O'zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasi





MODERN PROBLEMS IN EDUCATION AND THEIR SCIENTIFIC SOLUTIONS

O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksining 164-moddasi „MulK huquqi tushunchasi” deb nomlangan .MulK huquqi shaxsning o'ziga tegishli 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 iboratdir.MulK huquqi muddatsizdir.²⁰

MulK huquqi obyektiv va subyektiv ma'nodagi mulklarga ajratiladi.Obyektiv ma'noda mulK huquqi ,tabiat ashyolarini o'ziniki qilib o'zlashtirib olish zahiralari,usullari belgilashga doir huquq normalari hisoblanadi.

Subyektiv ma'noda mulK huquqi ayrim shaxslarning yoxud huquq subyektlarining huquq normalari asosida mulkni egallash,foydalanish va uni tasarruf qilish huquqlariga aytiladi.

O'zbekiston Respublikasi O'zbekiston Respublikasi Qonuni, 31.10.1990 yildagi 152-XII-son „MulKchilik to'g'risida”gi qonun normalarida ham mulkka bo'lgan munosabatlar yoritilgan.Qonunga ko'ra,, mulkdor mulkdan o'z ixtiyoriga ko'ra egalik qiladi ,undan foydalanadi va tasarruf etadi”.Uning mulkka bo'lgan huquqini hech bir asossiz cheklashga yo'l qo'yilmaydi. MulKka egalik qilish deganda, shaxsning unga tegishli bo'lgan mulkka nisbatan huquqi bo'lib qonunda ta'qiqlanmagan barcha usullarda undan foyda olishi tushuniladi..MulKni tasarruf etish huquqi, mulKning yuridik taqdirini belgilash ya'ni mulK bilan bo'ladigan boshqa shaxslar bilan huquqlarini belgilash o'zgartirish yoki bekor qilishga qaratilgan huquqdir.MulK egasi tasarruf etish huquqi asosida o'z mulki bilan turli bitim,shartnoma va kelishuvlar tuza olishi mumkin.Agarda ashyo keraksiz bo'lsa uni o'zidan begonalashtirishi yoki tashlab yuborishi,o'zidan soqit qilishi mumkin.

MulKdan foydalanish mulKning foydali xususiyatlarini o'zlashtirib olish,undan iqtisodiy ma'noda foydalanish tushuniladi.MulKdan foydalanish tushunchasi mulkka egalik qilish tushunchasi bilab o'zaro bo'g'liq.Chunki mulkka egalik qilmasdan undan foydalanish yoxud tasarruf etish imkonsiz.

O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksining 167 moddasiga asosan O'zbekiston Respublikasida mulKchilikning quyidagi ikki shakli bor:

1. Ommaviy mulK
2. Xususiy mulK

Ommaviy mulK (yoki davlat mulki) – bu barcha fuqarolar tomonidan foydalanilishi mumkin bo'lgan mulKdir. Bunday mulK davlat yoki mahalliy hokimiyat organlariga tegishli bo'ladi, undan barcha fuqarolar foydalanishi mumkin. Ommaviy mulKdan foydalanish, odatda, qonunlar va me'yorga asoslanadi. Ko'chalarga, bog'lar va jamoat joylariga tegishli bo'lgan yerlar,ta'lim muassasalari va sog'liqni saqlash muassasalari ,ommaviy transport vositalari suv manbalari,tabiiy resurslar,O'zbekiston Respublikasi mulki, ma'muriy -hududiy tuzilmalar mulki, ommaviy mulK uchun misol bo'la

²⁰ O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksi.





MODERN PROBLEMS IN EDUCATION AND THEIR SCIENTIFIC SOLUTIONS

oladi. Ommaviy mulkni boshqarish va ulardan foydalanish uchun davlat yoki jamoat tashkilotlari mas'ul hisoblanadi.

Xususiy mulk – bu ma'lum bir shaxs yoki tashkilotga tegishli bo'lgan mulkdir. Xususiy mulkning egasi uning ustidan to'liq huquqqa ega bo'lib, u mulkni sotish, ijaraga berish, o'zgartirish yoki yo'qotish kabi amallarni bajarishi mumkin. Xususiy mulk quyidagi ko'rinishlarda namoyon bo'lishi mumkin: yakka shaxslarga tegishli mulk, nodavlat yuridik shaxslarning mulki.

Mulk huquqi ko'chmas mulk bilan bog'liq operatsiyalarda hal qiluvchi rol o'ynaydi, mulkka egalik qilish, undan foydalanish va uni o'tkazishni tartibga soluvchi qonunchilik bazasini ta'minlaydi. Mulk huquqini tushunish ko'chmas mulkni sotib olish, sotish yoki investitsiya qilish bilan shug'ullanadigan har bir kishi uchun juda muhimdir. Mulk huquqi jamiyatda hal qiluvchi rol o'ynaydigan murakkab va ko'p qirrali huquq sohasidir. Bu mulk egalarining huquqlarini himoya qiladigan va mol-mulkning tartibli o'tkazilishini ta'minlaydigan huquqiy bazani taqdim etadi. Aniq qoidalar va standartlarni belgilash orqali mulk huquqi ko'chmas mulk bilan bog'liq operatsiyalarda barqarorlikni ta'minlaydi. Bundan tashqari, mulk huquqi iqtisodiy rivojlanish va investitsiyalar uchun juda muhimdir. Bu jismoniy shaxslar va korxonalarga mulkni ishonchli sotib olish va sotish, moliyalashtirishni ta'minlash va investitsiyalarini himoya qilish imkonini beradi. Mulk huquqi ko'chmas mulk bilan bog'liq bitimlar uchun ishonchli va xavfsiz muhitni yaratadi, iqtisodiy faollikni oshiradi va o'sishni osonlashtiradi. Mulk huquqi mulkka egalik qilish, undan foydalanish va berishni tartibga soluvchi ko'plab huquqiy prinsiplar va qoidalarni o'z ichiga oladi. U mulkdagi turli xil qonuniy manfaatlarni, masalan, egalik, servitutlar va ijaralarni belgilaydi. Ushbu qonuniy manfaatlar jismoniy va yuridik shaxslarga o'z mulklariga egalik qilish, ulardan foydalanish va ulardan foydalanish imkoniyatini beradi, shu bilan birga ularning huquqlari himoya qilinishini ta'minlaydi. Mulk huquqining asosiy jihatlaridan biri mulkchilik tushunchasidir. Mulk egalari qonun doirasida o'z mulklarini o'zlari xohlagan nazorat qilish va ulardan foydalanish huquqiga ega. Bunga o'z mulkini sotish, ijaraga berish yoki garovga qo'yish huquqi, shuningdek boshqalarni o'z mulkidan foydalanish yoki unga tajovuz qilishdan chetlashtirish huquqi kiradi. Mulk huquqini boshqa huquq turlaridan ajratib turadigan narsa shundaki, mulk huquqi jamiyat a'zolari o'rtasidagi munosabatlar bilan aloqador sohadir.

Mulk huquqi davlat va qonunchilik uchun zarur va ahamiyatli soha ekanligini aniqlash uchun chet el tajribasiga tayangan holda rivojlangan davlat AQSH tizimida ko'rib chiqamiz. Aqshda mulkni tartibga solish bo'yicha bir qancha qonunlar va hujjatlar mavjud. Ushbu qonunlar ko'pincha mahalliy (shtat) qonunlari asosida yaratilgan bo'lib, shuningdek, federal darajada ham ba'zi asosiy qonunlar mavjud. AQSHdagi Mulk huquqiga oid tashkilotlardan biri **U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD)** hisoblanadi. AQSHda uy-joy bozorini tartibga soladigan asosiy federal agentliklardan biridir. Bu tashkilot mulkni sotib olish, ijaraga olish, kredit olish, uy-joy qurilishi va boshqa ko'plab masalalarda federal siyosatni amalga oshiradi. u





MODERN PROBLEMS IN EDUCATION AND THEIR SCIENTIFIC SOLUTIONS

Amerika Qo'shma Shtatlari uy-joy va shaharsozlik departamenti (HUD) AQSh federal hukumatining ijroiya bo'limlaridan biridir. U federal uy-joy va shaharsozlik qonunlarini boshqaradi. Uni to'g'ridan-to'g'ri AQSh prezidentiga hisobot beradigan va prezident kabinetining a'zosi bo'lgan uy-joy va shaharsozlik kotibi boshqaradi. Uning boshlanishi uy va uyni moliyalashtirish agentligida bo'lgan bo'lsa-da, u 1965 yilda Prezident Lindon B. Jonsonning "Buyuk jamiyat" dasturi doirasida uy-joy va metropoliyalar bo'yicha siyosatni ishlab chiqish va amalga oshirish uchun kabinet bo'limi sifatida tashkil etilgan.²¹

AQSHning **U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD)** dasturi O'zbekistonda ko'chmas mulk bozorini rivojlantirish, uy-joy siyosatini tartibga solish va aholi turmush sharoitlarini yaxshilash uchun qo'llanilishi mumkin. HUD dasturi asosan uy-joy muammolarini hal qilish, uy-joyga bo'lgan ehtiyojni qondirish, shuningdek, ularning sifatini oshirish va moliyaviy qo'llab-quvvatlashni ta'minlashga qaratilgan. O'zbekiston uchun bunday dasturlarni joriy etish, ayniqsa, ko'p qavatli uy-joy qurilishi, ipoteka tizimini yaxshilash, uy-joyga ega bo'lmagan aholining muammolarini hal etish kabi masalalarda yordam berishi mumkin. Ammo HUD dasturini O'zbekistonda muvaffaqiyatli qo'llash uchun quyidagi muhim jihatlar hisobga olinishi kerak: hududiy va ijtimoiy sharoitlar, ipoteka va moliyaviy qo'llab quvvatlash, texnologiya va infratuzilma.

Xulosa o'rnida ta'kidlash mumkinki, HUD dasturi AQSHning ijtimoiy va iqtisodiy sharoitlariga asoslangan va ko'p jihatdan AQSHning maxsus tarixiy, demografik va iqtisodiy kontekstiga moslashgan. O'zbekistonda bu dastur o'zining ijtimoiy sharoitlariga, iqtisodiy o'zgarishlariga va aholi ehtiyojlariga moslashtirilishi kerak. HUD dasturining asosiy elementlaridan biri **ipoteka kreditlari** va **moliyaviy yordam** tizimidir. AQSHda HUD uy-joy sotib olish uchun ipoteka kreditlarini taqdim etadi, shuningdek, kam daromadli oilalarni uy-joy bilan ta'minlash uchun turli moliyaviy yordam dasturlarini amalga oshiradi. O'zbekistonda bu tizimni joriy etish uchun quyidagi masalalarni ko'rib chiqish kerak.. HUD dasturini qo'llash orqali, O'zbekistonda ham eski uylar va binolarning ta'mirlanishi va energiya samaradorligini oshirish dasturlarini joriy etish, zamonaviy va barqaror qurilish texnologiyalarini kengaytirish, ekologik toza materiallar ishlatish va energiya tejovchi tizimlarni joriy etish, O'zbekistonda uy-joyga oid nizolarni hal qilish va mulkchilik huquqlarini himoya qilish uchun samarali yuridik tizimni yaratish, O'zbekistonda ijarachilarning huquqlarini himoya qilish va ular uchun shaffof va samarali nizolarni hal qilish mexanizmlarini ishlab chiqish,. O'zbekistonda ham **raqamli platformalar, axborot texnologiyalari va ma'lumotlar bazasi orqali** oson kirish imkoniyatini yaratish .kabi islohotlarni amalga oshirish mumkin.

HUD dasturini O'zbekistonda qo'llash mumkin, lekin uni O'zbekistonning o'ziga xos sharoitlariga moslashtirish zarur. Bu tizim orqali uy-joy bozorini tartibga solish, ipoteka va moliyaviy yordam tizimlarini rivojlantirish, arzon va sifatli uy-joylar qurish, shuningdek, aholi turmush sharoitlarini yaxshilash mumkin. Bunday dastur O'zbekiston

²¹ https://en.wikipedia.org/wiki/United_States_Department_of_Housing_and_Urban_Development





MODERN PROBLEMS IN EDUCATION AND THEIR SCIENTIFIC SOLUTIONS

uchun uy-joy muammolarini hal qilishda samarali vosita bo'lishi mumkin. Biroq, bu jarayon davlat siyosatini va iqtisodiy sharoitlarni hisobga olib, bosqichma-bosqich amalga oshirilishi kerak.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR:

1. O'zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasi.
2. O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksi.
3. O'zbekiston Respublikasining „Mulkchilik to'g'risida“gi 31.10.1990 yildagi 152-XII-son Qonuni
4. Fuqarolik huquqi darslik.V.R.Topildiyev
5. Rim huquqi darslik.V.R.Topildiyev

Internet saytlari:

1. <https://www.britannica.com/topic/property-law>
2. www.americanbar.org
3. www.nar.realtor
4. www.hud.gov
5. https://en.wikipedia.org/wiki/United_States_Department_of_Housing_and_Urban_Development

