

СЕРВИТУТ МАЖБУРИЯТЛАРИНИНГ ПРЕДМЕТИ

Алламуродов Одилжон Абдуқодирович

Ўзбекистон Республикаси Жамоат хавфсизлиги университети

мустақил изланувчиси

Аннотация: Ушбу мақолада сервитут мажбуриятларининг предмети бўлиши мумкин бўлган объектлар атрофлича таҳлил қилинган ҳамда асослантирилган хулоса ва таклифлар баён этилган.

Калит сўзлар: ашёвий ҳуқуқ, сервитут, ер сервитути, шахсий сервитут, устун мавқега эга ер участкаси, “хизмат қилувчи” ер участкаси.

Фуқаролик-ҳуқуқий мажбуриятга нисбатан предмет ва объект тушунчалари жуда кенг қўлланилишига қарамасдан, бу атамаларни қўллаш бўйича на илмий қарашларда, на қонунчиликда ягона ёндашув шаклланган. Ҳолбуки, мажбурият предмети белгилашга уринишлар қажимги Рим ҳуқуқи давриданок кузатилади.

Қадимги Римдаги ҳуқуқий тасаввурларга кўра, мажбурият предмети турли кўринишда намоён бўлиши мумкин эди. Биринчидан, у мулк ҳуқуқини бошқа шахсга ўтказиш ёки муайян ашёвий ҳуқуқни ўрнатишдан иборат бўлиши мумкин (*dare*)¹. Иккинчидан, муайян ҳаракатни бажариш ёки, аксинча, муайян ҳаракатдан тийилиш мажбуриятини қамраб оларди (*facere* ёки *non facere*). Учинчидан эса, етказилган зарарни қоплаш мажбурияти (*praestare*) ҳам мажбурият предмети сифатида қаралган. И.А.Покровский таъбири билан айтганда, умумий қоида кўра, амалга оширилиши мумкин бўлган (“*impossibilium nulla obligatio*” — “имконсиз нарса мажбурият бўла олмайди”) ва қонунга зид бўлмаган ҳар қандай нарса мажбурият предмети сифатида намоён бўлиши мумкин².

Таъкидлаш жоизки, ЎР ФК 234-моддаси Рим хусусий ҳуқуқидаги “*dare, facere, praestare*” (яъни бериш, бажариш, тақдим этиш) тамойили асосида тузилган. Айрим цивилист олимларнинг фикрича, мажбуриятнинг предмети — бу мажбуриятга мувофиқ қарздор кредиторга топшириши, бажариши ёки кўрсатиши лозим бўлган ашё, иш ёки хизмат ҳисобланади. Мажбурият лозим даражада бажарилган деб эътироф этилиши учун қарздор айнан келишувда назарда тутилган предметни топшириши шарт³.

Бошқа ҳуқуқий мактаб вакиллари эса анъанавийроқ ёндашувни илгари

¹ Санфилиппо Ч. Курс римского частного права: Учебник / Под ред. Д.В. Дождева. - М.: БЕК, 2000. - С. 211.

² Покровский И.А. История римского права. — М.: Статут, 2004. - С. 372.

³ Гражданское право. Т. 1. Учебник. Издание шестое, переработанное и дополненное / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. -М.: ООО «ТК Велби», 2002. - С. 472.

сурадилар. Уларнинг таъкидлашича, мажбурият предмети деганда қарздор мажбурият мазмунига мувофиқ равишда кредитор манфаати йўлида амалга ошириши керак бўлган ҳаракатлар тушунилади. Агар мазкур ҳаракатлар муайян мол-мулкни топшириш билан боғлиқ бўлса, у ҳолда ушбу мол-мулк ҳам мажбурият предмети тушунчаси доирасига киради⁴.

Шундай қилиб, мажбуриятнинг предмети сифатида, энг аввало, мажбуриятга эга шахснинг амалга ошириши лозим бўлган ҳаракатлари эътироф этилади. Ҳаракат мажбурият предмети ҳисобланиши учун у муайян талабларга жавоб бериши керак. Биринчидан, бундай ҳаракат ҳуқуқий жиҳатдан аҳамиятли манфаатни ифодалаши лозим. Иккинчидан, у амалга оширилиши мумкин бўлиши, яъни жисмонан бажариш имконияти мавжуд ҳаракат бўлиши шарт. Учинчидан, мажбурият предмети бўлган ҳаракат ахлоқий жиҳатдан ҳам мақбул бўлиши, яъни нафақат ҳуқуқ нормаларига, балки умумэътироф этилган ахлоқ қоидаларига ҳам зид келмаслиги керак⁵.

Ҳар қандай мажбурият, уни индивидуаллаштирувчи элемент ҳисобланган предмет билан бир қаторда, ўз объектига ҳам эга бўлади. Объект, одатда, мажбурият предметининг асосий таркибий қисми сифатида намоён бўлади. Агар шартномавий мажбуриятда ҳуқуқий муносабат объекти сифатида алоҳида белгилари билан ажратилган муайян ашё иштирок этса, у ҳолда бундай объект мажбурият предмети таркибига барча индивидуал хусусиятлари билан киритилади. Шу билан бирга, ЎР ФК нормаларида айрим ҳолларда мажбуриятнинг объекти ва предмети тушунчалари ўзаро чатишиб кетгани ёки бир-бирига тенглаштирилгани кузатилади. Бу масала юзасидан ҳуқуқшунослик илмида ҳам турли қарашлар ва жиддий мунозаралар мавжуд. Фуқаролик ҳуқуқий муносабатининг объекти тушунчаси юридик адабиётларда энг баҳсли масалалардан бири сифатида эътироф этилади⁶.

Цивилистик адабиётларда кўпинча ушбу икки тушунча аниқ ажратилмайди ёки бири иккинчиси ўрнида қўлланади. Масалан, Г.Ф.Шершеневич мажбурият ҳуқуқий муносабатнинг объекти сифатида “айни пайтда мажбурият мазмунини ҳам ташкил этувчи ҳаракат”ни кўрсатган⁷. О.С. Иоффе эса мажбуриятнинг юридик объекти сифатида мажбуриятга эга бўлган шахснинг муайян ҳуқуқ-атворини тушунган, моддий объектни эса барча мажбуриятларда ҳам мавжуд эмас деб ҳисоблаган. Унинг фикрича, иш бажариш ёки хизмат кўрсатишга доир шартномавий мажбуриятларда моддий объект мавжуд бўлмаслиги мумкин⁸.

⁴ Қаранг: Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодексига шарҳлар. Биринчи қисм. – Тошкент: «Yuridik adabiyotlar publish», 2025. 521-бет.; Гражданское право: Учебник / Под общ. ред. Т.Н. Илларионовой, Б.М. Гонгало, В.А. Плетнева. 4. 1. М.: НОРМА-ИНФРА-М, 1998. - С. 363.

⁵ Мейер Д.И. Русское гражданское право. -М.: Статут, 1997. - С. 125, 129

⁶ Халфина Р.О. Общее учение о правоотношениях. - М.: Юридическая литература, 1974. - С. 212 - 217.

⁷ Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. - Тула: Автограф, 2001. - С. 346

⁸ Иоффе О. С. Избранные труды. В 4 томах. Том 2. Советское гражданское право. - М.: Юридический центр Пресс, 2004. - С. 376-377

Фуқаролик ҳуқуқий муносабатларининг объектлари (фуқаролик муомаласи объектлари) сифатида ЎР ФК 81-моддасида санаб ўтилган объектлар, шубҳасиз, тан олиниши лозим. Хусусан, И.Б.Зокиров таъкидлаганидек, жисмоний ва юридик шахслар томонидан фойдаланиши ва тасарруф этиши мумкин бўлган, эркин суратда олиш, сотиш ҳуқуқи ва одоб-ахлоқ нормалари билан чекланмаган ёки таъқиқланмаган ҳар қандай моддий нарсалар ва моддий қийматликлар, кадриятлар бойлик ҳисобланиб, фуқаролик ҳуқуқининг объекти бўла олади.⁹

ЎР ФК 173-моддаси мазмунига кўра, кўчмас мулк эгаси кўшни ер участкасининг эгасидан “кўшни ер участкасидан чекланган тарзда фойдаланиш ҳуқуқини беришни” талаб қилишга ҳақли. Бунда сервитуарий фақат келишувда аниқ белгиланган ҳаракатларни, яъни ер участкаси ёки унинг бир қисмидан фойдаланиш бўйича келишилган ҳаракатларнигина бажариши мумкин. Сервитуарийга бегона ер участкасига нисбатан фақат чекланган фойдаланиш ҳуқуқи берилади. У бундай кўчмас мулкка ёки унинг бир қисмига нисбатан эгалик ҳуқуқини қўлга киритмайди.

Сервитут ҳуқуқининг ўзига хос жиҳати шундан иборатки, мулкдор ўз мулкига нисбатан бошқа шахс томонидан муайян ҳаракатларни амалга оширишга йўл қўяди ҳамда уларга тоқат қилади, бироқ шу билан бирга мулкдор сифатидаги ўз ҳуқуқларини амалга ошириш имкониятларининг тўлиқ ҳажмини сақлаб қолади. ЎР ФК 173¹-моддаси 2-қисмига мувофиқ, сервитут олди-сотди, ҳадя, гаров ёки ижаранинг мустақил предмети бўлиши мумкин эмас, шунингдек уни сервитут белгиланган кўчмас мулкнинг ҳуқуқ эгаси бўлмаган бошқа шахсларга бериш тақиқланади¹⁰. Бу эса сервитут таркибида тасарруф этиш ҳуқуқи мавжуд эмаслигини англатади. Шундан келиб чиқиб, сервитут эгаси ер участкасидан фақат чекланган доирада фойдаланиш ҳуқуқига эга бўлади. Бу фойдаланиш ҳам келишувда аниқ белгиланган ҳажм ва чегараларда амалга оширилади. Мажбурият предмети сифатида муайян ҳаракатни амалга ошириш билан бир қаторда, муайян ҳаракатдан тийилиш ҳам назарда тутилиши мумкин. Фаол ҳаракатлар, одатда, қарздор томонидан кредитор фойдасига бажарилса, ҳаракатдан тийилиш мажбурияти аксар ҳолларда контрагент олдида эмас, балки бошқа (учинчи) шахсларга нисбатан муайян ҳаракатларни амалга оширишни тақиқлашни англатади.

Бундай нуқтаи назар, жумладан, Н. Д. Егоров томонидан билдирилган бўлиб¹¹, у О.С.Иоффенинг “реал ҳаётда фақат қарздорнинг пассив хулқ-атвориға қаратилган мажбуриятлар мавжуд эмас”¹² деган фикрига таянади.

⁹ Зокиров И.Б. Фуқаролик ҳуқуқи. Дарслик. –Т, ТДҶОИ. 2006. –Б.144.

¹⁰ <https://lex.uz/docs/111189>

¹¹ Гражданское право. Т. 1. Учебник. Издание шестое, переработанное и дополненное / Под ред. А.П.Сергеева, Ю.К. Толстого. - М.: ООО «ТК Велби», 2002. - С. 418.

¹² Иоффе О.С. Обязательственное право. - М.: Юрид. лит., 1975. - С. 6 - 8.

Дарҳақиқат, агар мажбурият иштирокчилари фақат пассив тусдаги вазифаларни ўз зиммаларига олсалар, бундай ҳолат моҳиятан шахсларнинг ҳуқуқ ва муомала лаёқатини чеклашга олиб келади. Бунга эса Фуқаролик кодексининг 23-моддасига кўра йўл қўйиб бўлмайди.

Шу билан бирга, сервитут мажбурияти ашёвий ҳуқуқ — сервитут ҳуқуқи билан узвий боғлиқ бўлиб, у хизмат қилувчи кўчмас мулк эгасидан фаол ҳаракатларни амалга оширишни талаб этмайди. Шу сабабли сервитут мажбурияти мажбурият субъектларининг фаоллигига оид умумий қоидадан қонун билан белгиланган истисно сифатида қаралиши мумкин.

Сервитут ўрнатиш тўғрисидаги шартномадан келиб чиқадиган мажбуриятнинг предмети — мажбурият юкланган тарафнинг (сервитут тақдим этувчининг) ҳаракат ёки ҳаракатсизлигидир. ЎР ФК 173-моддасига мувофиқ, сервитуарий бошқа шахснинг кўчмас мулкидан чекланган тарзда фойдаланиш ҳуқуқини беришни талаб қилишга ҳақли. Мазкур моддада назарда тутилган шартлар (яъни сервитуарий эҳтиёжларини сервитут ўрнатмасдан таъминлаш мумкин эмаслиги) мавжуд бўлган тақдирда, сервитут тақдим этувчи сервитуарийга чекланган фойдаланиш ҳуқуқини беришга мажбур ҳисобланади. Демак, сервитут тақдим этувчининг асосий мажбурияти — сервитуарийга бошқа шахснинг кўчмас мулкидан (ер участкаси, бино ёки иншоотдан) чекланган тарзда фойдаланиш ҳуқуқини тақдим этишдан иборат.

Д.В.Ларин ўзининг тадқиқот ишида сервитут ўрнатиш тўғрисидаги шартномадан келиб чиқадиган мажбуриятнинг предмети сифатида кўчмас мулк эгасининг сервитуарий эҳтиёжларини таъминлаш мақсадида ўз мулкидан фойдаланиш имкониятига тўсқинлик қилмаслик мажбуриятини эътироф этади¹³. Р.Ж.Рўзиев, В.Р.Топилдиев, М.Ш.Чориевларнинг фикрича, сервитутнинг мазмуни бировнинг мулкидан маълум мақсадларда фойдаланиш ҳуқуқи ёки ўз мулкидан бошқаларнинг чекланган тарзда фойдаланишга имкон беришдан иборат¹⁴.

Бизнингча, “ҳуқуқни тақдим этиш” деганда сервитут тақдим этувчи томонидан сервитуарийга бегона мулкдан сервитут мақсадларида фойдаланиш имконини яратадиган шарт-шароитларни таъминлаш тушунилади. Сервитут ҳуқуқининг ашёвий табиати ва умумий қоидага кўра, сервитут тақдим этувчи зиммасига сервитуарий манфаатлари йўлида муайян фаол ҳаракатларни амалга ошириш мажбурияти юклатилмаслигини ҳисобга олсак, сервитут тақдим этувчи асосан сервитуарийнинг фойдаланиш ҳуқуқини амалга оширишга тўсқинлик қилмаслик мажбуриятини бажаради. Бошқача айтганда, фойдаланиш ҳуқуқини

¹³ Ларин Д.В. Сервитуты в российском и зарубежном законодательстве: сравнительно-правовой анализ: Дис. ... к.ю.н.-М.,2017.-С.59.

¹⁴ Fuqarolik va oila huquqi. Darslik / R.J.Ro‘ziyev, V.R.Topildiyev, M.Sh.Choriyev. -Toshkent, O‘zbekiston Respublikasi Jamoat xavfsizligi universiteti, 2022.242-бет.

тақдим этиш уни амалга оширишга халал бермаслик орқали намоён бўлади. Сервитут тақдим этувчининг тўсқинлик қилмаслик мажбурияти пассив хусусиятга эга бўлса-да, у мажбурият ҳуқуқий табиатини йўқотмайди. Шу маънода, тўсқинлик қилмаслик чекланган фойдаланиш ҳуқуқини бериш бўйича сервитут тақдим этувчининг мажбуриятини ифода этиш шакли ҳисобланади. Демак, ушбу шартномадан келиб чиқадиган мажбуриятнинг предмети сифатида сервитут тақдим этувчининг сервитуарийга бегона кўчмас мулкдан фойдаланиш ҳуқуқини тақдим этиш мажбуриятини тан олиш лозим.

Айрим цивилистлар Рим ҳуқуқини сўзма-сўз талқин қилган ҳолда, сервитут хизмат қилувчи ашё эгасини фақат муайян ҳаракатларни амалга оширмасликка (*non facere*) ёки ашёга нисбатан муайян таъсирларга тоқат қилишга (*pati*) мажбур этиши мумкин, аммо уни ҳеч қачон ижобий, яъни фаол ҳаракатларни бажаришга мажбур қилмайди, деб ҳисоблайдилар¹⁵. Г.Дернбургнинг фикрича, “ашё эгасининг муайян ҳаракатларни бажариш мажбурияти ашёвий ҳуқуқ доирасидан ташқарида жойлашган. Унинг таъкидлашича, ҳаракатни талаб қилиш ҳуқуқи ашё устидан ҳукмронликдан келиб чиқмайди, балки муайян шахсга нисбатан мавжуд бўлган ҳуқуқий ваколат сифатида намоён бўлади”¹⁶.

Шу муносабат билан, Рим ҳуқуқида умумий қоидага кўра хизмат қилувчи ашё эгаси зиммасига ашёвий юклама сифатида ҳатто уни яроқли ҳолатда сақлаш мажбурияти ҳам юклатилмас эди. Аксинча, зарур ҳолларда бундай ҳаракатларни амалга ошириш сервитуарийнинг зиммасида бўлган¹⁷.

Бироқ, бу масала Рим ҳуқуқининг ўзида ҳам бир хил ҳал этилмаган. Масалан, Гайнинг таъкидлашича, “сервитут шундай тарзда ўрнатилиши мумкин эмаски, у кимнидир муайян ҳаракатни бажаришга мажбур этсин; сервитут фақат менинг ҳаракатларимга тўсқинлик қилинмаслигини англатади”. Унинг фикрига кўра, барча сервитутларда таъмирлаш ишларини амалга ошириш мажбурияти сервитутга даъвогар бўлган шахс зиммасига юкланади, юклама тушган ашё эгасига эмас. Бироқ Сервий бошқача ёндашувни илгари суриб, муайян ҳолатларда шахсга кўшни томонни деворини таъмирлашга мажбур қилиш ҳуқуқи берилиши мумкинлигини тан олган. Буни эса даъвогарнинг биноти оғирлигини кўтариб туриш зарурати билан асослаган¹⁸.

Ўша давр ҳуқуқшуносларининг аксарияти иккинчи нуқтаи назарни нисбатан мақбул деб ҳисоблаган¹⁹. Замоनावий ҳуқуқда ҳам айнан шу йўналиш

¹⁵ Қаранг: Хвостов В.М. Система римского права: Учебник. - М.: Статут, 1996. - С. 30; Рябов Л.А. Отрицательные сервитута и сервитут вида в российском гражданском праве // Журнал российского права. — 2007. - № 5. — С. 68.

¹⁶ Дернбург Г. Пандекты. Том 2. Вещное право. 6-ое исправленное издание. - М.: Спарк, 1998. - С. 186.

¹⁷ Хвостов В.М. Система римского права: Учебник. М.: Статут, 1996. - С. 300.

¹⁸ Памятники римского права. Законы XII таблиц. Институции Гая. Дигесты Юстиниана. - М.: Зерцало, 1997. - С. 312.

¹⁹ Дерюгина Т.В. Гражданско-правовое регулирование института сервитута в России: Дис. ... к.ю.н. - Волгоград, 2002. - С. 78.

кўлланилган. Хусусан, Германия Фуқаролик тузуклари (ГГФТ)га мувофиқ, ҳуқуқдор шахс манфаатлари талаб этган ҳолларда ер участкаси эгаси иншоотни тегишли ҳолатда сақлашга мажбурдир. Польша фуқаролик кодекси эса бу масалани бошқача тарзда ҳал этади: агар тарафлар ўртасида алоҳида келишув мавжуд бўлмаса, мол-мулкни сақлаш харажатлари устун (сервитут талаб қилувчи) кўчмас мулк эгаси зиммасига юкланади²⁰.

ЎР ФК 173-моддасига мувофиқ ҳамда сервитут ашёвий ҳуқуқ турига киришини (165-модда) ҳисобга олган ҳолда, хизмат қилувчи кўчмас мулк эгаси сервитуарий манфаати йўлида муайян фаол ҳаракатларни амалга оширишга мажбур эмас. Унинг мажбурияти пассив хусусиятга эга бўлиб, сервитут эгасининг ўз ҳуқуқини амалга оширишга тўсқинлик қилмасликдан иборат. Бундай мажбуриятнинг ҳуқуқий табиати ўзига хос бўлиб, у мулк хусусиятга эга манфий мажбуриятга яқин туради. Чунки ҳаракатдан тийилиш муайян ашёдан янада самарали ва қулай фойдаланишни таъминлашга ёки ундан фойдаланиш имкониятини яратишга қаратилган бўлади²¹. Бошқача айтганда, сервитут сервитуарий томонидан мустақил равишда амалга ошириладиган фойдаланиш ва хизмат қилувчи кўчмас мулк эгасининг пассив равишда тўсқинлик қилмаслигидан иборат. Бу ерда ҳал қилувчи аҳамият мажбурият юкланган тарафнинг эмас, балки ҳуқуққа эга бўлган шахснинг ҳаракатларига берилади. Шу маънода, юклама белгиланган ер участкаси ёки бошқа кўчмас мулкни сақлаш мажбурияти ҳам сервитут тақдим этувчи зиммасига юкланмайди. Шу билан бирга, ЎР ФК 174-моддасида белгиланган қонунчиликда ёки шартномада бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, мулкдор зиммасидадир²².

Демак, сервитут муносабатларида мулкдорнинг муайян ҳаракатларни амалга ошириш мажбуриятини мулк ҳуқуқининг мазмуни доирасида баҳолаш зарур. Шу нуқтаи назардан, профессор Д.И.Мейернинг фикрига қўшилиш мумкин. Унинг таъкидлашича, мулк ҳуқуқининг чекланиши учинчи шахсларга бегона ҳаракатни талаб қилиш ҳуқуқини бермайди. Чеклов натижасида мулкдор муайян ҳаракатни амалга ошириш имкониятидан маҳрум бўлиши ёки бошқа шахснинг ашёга нисбатан ҳаракатларига йўл қўйишга мажбур бўлиши мумкин. Бироқ мулк ҳуқуқи чекланиши сабабли мулкдор ҳеч қачон ижобий, яъни фаол ҳаракатни бажаришга мажбур этилмайди. Агар мулкдор зиммасига муайян мажбуриятлар юкланса, улар мулк ҳуқуқининг чекланиши эмас, балки шахс

²⁰ Основные институты гражданского права зарубежных стран. Сравнительно-правовое исследование / Редкол.: Булошников М.Я., Залесский В.В. (Гл. ред.), Касаткина Н.М., Петухов В.Н., Сакович О.М. - М.: Норма, 2000.-С. 271.

²¹ Агарков М.М. Обязательство по советскому гражданскому праву. - М.: Юрид. изд-во НКЮ СССР, 1940. - С. 41.

²² <https://lex.uz/docs/111189#153861>

зиммасидаги қонуний мажбуриятлар сифатида баҳоланиши лозим²³. Бирок, шуни ҳам инобатга олиш керакки, юклама белгиланган кўчмас мулк эгаси билан сервитуарий ўртасида шартнома тузилган тақдирда, улар ўртасида мажбурият-ҳуқуқий муносабатлар вужудга келади. Шу боис, учинчи шахсларнинг сервитуарийга нисбатан мажбуриятлари фақат бегона сервитутни бузмасликдан иборат бўлса, шартнома тарафлари сифатида мулкдорнинг мажбуриятлари сервитуарий манфаати йўлида муайян ҳаракатларни амалга ошириш билан ҳам тўлдирилиши мумкин.

Шу муносабат билан, айрим ҳолларда (сервитут турига қараб) мулкдор зиммасига фойдаланиш учун қулай шароит яратадиган фаол ҳаракатларни амалга ошириш мажбуриятини юклаш ҳуқуқий жиҳатдан асосли, деб ҳисоблаш мумкин. Масалан, мулкдор йўлни, бино ёки иншоотни тегишли ҳолатда сақлаши, уларни ўз вақтида таъмирлаши лозим бўлиши мумкин. Бунда у фақат ўз манфаатларини эмас, балки сервитуарий манфаатларини ҳам инобатга олиши керак. Мазкур ёндашув ЎР ФКда ҳам ўз аксини топиши лозим. Шу асосда ЎР ФК 173²-моддасини қуйидаги мазмундаги 3-қисм билан тўлдириш мақсадга мувофиқ: “Сервитут белгиланаётган ер участкасининг эгаси ҳеч қандай ҳолатда ўз ашёсини яхшилашга мажбур қилинмаслиги лозим, фақат яроқли ҳолатда сақлаб туриши шарт”.

Хулоса қилиш мумкинки, сервитут мажбуриятининг предмети, умумий қоидага кўра, пассив тийилиш шаклида намоён бўлади. Бундай предмет бевосита сервитут шартномаси натижасида вужудга келадиган ашёвий ҳуқуқдан келиб чиқади.

Сервитут мажбурияти объектнинг ўзига хослиги сервитут ўрнатиш тўғрисидаги шартнома орқали вужудга келадиган ашёвий ва мажбурият-ҳуқуқий муносабатлар тизими билан боғлиқ. Бу икки турдаги муносабатлар бир вақтнинг ўзида ҳамда узвий боғлиқ ҳолда мавжуд бўлиши шартнома натижасида шаклландиган ягона объект мавжудлигини англатади. Яъни ҳам сервитут мажбуриятининг, ҳам сервитутнинг ашёвий ҳуқуқ сифатидаги объекти кўчмас мулк ҳисобланади. Қонунчилик ва суд амалиёти бундай объект сифатида фақат бегона ашёни тан олади. Цивилистик назарияда қайд этилганидек, агар икки қўшни мулк бир шахсга тегишли бўлса, улардан бирини эксплуатация қилиш иккинчисидан ўрмон, сув ёки яйлов сифатида фойдаланишни талаб этган тақдирда ҳам, бу ҳолат сервитут ҳуқуқини юзага келтирмайди. Чунки бундай фойдаланиш мулкдорнинг ўз мулк ҳуқуқидан келиб чиқади ва уни алоҳида ҳуқуқлар гуруҳига ажратиш учун асос бўлмайди²⁴. Шу билан бирга, А.Д.Рудоквас бошқача нуқтаи назарни илгари сурган. Унинг фикрича, замонавий

²³ Мейер Д.И. Русское гражданское права. - М.: Статут, 1997. — С. 22 - 23

²⁴ Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. - М.: Статут, 2005. - С. 372.

фуқаролик ҳуқуқи мулкдорнинг ўз ашёсига нисбатан бошқа ашёвий ҳуқуқ эгаси бўлишини истисно этмайди²⁵. Г.Дернбург билдирган фикрга таянадиган бўлсак, мулк ҳуқуқи — тўлиқ ҳукмронлик, сервитут эса — фақат фойдаланиш ҳуқуқидир; уларни ўзаро қиёслаб бўлмайди ва қўшиш ёки айириш йўли билан бир-бирига айланмайди. Шу маънода, мулкни бошқа шахсга ўтказиш чоғида сервитутни сақлаб қолиш — илгари мавжуд бўлмаган янги ҳуқуқни яратиш демакдир²⁶. А.Д.Рудоквас шундай хулоса қиладики, “агар хизмат қилувчи ер участкаси мулкдори ҳукмрон ер участкасига ҳам эгалик қилиб, бир вақтнинг ўзида сервитут ҳуқуқи субъектига айланса, у ўз участкасига нисбатан мавжуд мулк ҳуқуқи доирасидаги фойдаланиш ваколатига қўшимча равишда яна бир фойдаланиш ваколатини қўлга киритади. Бу ҳолат аввал мавжуд бўлмаган ҳуқуқий имкониятларни қайтариш эмас, балки қўшимча ваколатнинг вужудга келишини англатади. Мазкур қўшимча ваколат мулкдорнинг асосий фойдаланиш ваколати билан бир вақтда мавжуд бўлиши мумкин. Шу боис, бир шахснинг ўзида мулк ҳуқуқи ва шу ашёга нисбатан чекланган ашёвий ҳуқуқ субъекти мақомининг бирлашиши ҳолатини ҳар доим ҳам конфузия сифатида баҳолаш шарт эмас”²⁷. Албатта, ЎР ФК 165-моддаси ифодаси бир маъноли эмас ва уни А.Д.Рудоквас таклиф этган тарзда ҳам талқин қилиш мумкин. Бироқ амалиёт ва доктринада шаклланган ёндашувга кўра, бошқа ашёвий ҳуқуқнинг объекти сифатида фақат бегона ашё тан олинади.

Ўз ашёсига нисбатан сервитут ўрнатиш имкониятини алоҳида мустаҳкамлаш зарурати мавжуд эмас. Чунки мулкдор қонун билан тақиқланмаган ва бошқа шахсларнинг ҳуқуқ ҳамда қонуний манфаатларини бузмайдиган ҳар қандай ҳаракатни ўз мулкига нисбатан амалга ошириш ҳуқуқига эга²⁸. Демак, унга сервитуарий сифатида қўшимча ваколатлар беришга эҳтиёж йўқ. Бундан ташқари, Фуқаролик ҳуқуқи назариясида чекланган ашёвий ҳуқуқлар фақат мазкур мулкнинг эгаси бўлмаган шахсларга тегишли бўлиши лозимлиги ҳақидаги қоида назарда тутилган.

Юқоридаги таҳлилларга асосланиб, ЎР ФК 173⁶-моддасига қуйдаги мазмундаги 4-қисмни киритиш мақсадга мувофиқ: “Сервитут белгиланган ер участкаси билан сервитут ҳуқуқининг эгаси битта шахс бўлса, сервитут бекор бўлади”. Бу аниқлаштириш илмий-амалий жиҳатдан тўғри ҳисобланади ва замонавий муомала эҳтиёжларига жавоб бермайдиган, уни янада мураккаблаштирадиган қарашларнинг юзага келишини олдини олишга хизмат

²⁵ Рудоквас А.Д. Частные сервитута в гражданском праве России // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. - 2019.-№4.-С. 200.

²⁶ Дернбург Г. Пандекты. Том 2. Вещное право. 6-ое исправленное издание. - М.: Спарк, 1998. - С. 235.

²⁷ Рудоквас А.Д. Частные сервитута в гражданском праве России // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. - 2009.-№4.-С. 200.

²⁸ Косарев И.Э. Право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом: Сервитуты // Правоведение. - 2016. -№ 3. - С. 107.

қилади.

Гарчи сервитутга оид нормалар “Мулк ҳуқуқи ва бошқа ашёвий ҳуқуқлар” бўлимида жойлаштирилиб, унда асосан ер билан боғлиқ сервитутни тартибга солувчи қоидалар бўлса-да, сервитут объекти фақат ер участкаси билан чекланиб қолмайди.

Шартномада сервитут ўрнатилувчи ер участкаси қисми аниқ ва бир маъноли тарзда кўрсатилиши лозим. Шунингдек, кўчмас мулк объектларига доир уларнинг жойлашувини ишончли аниқлаш имконини берувчи маълумотлар (манзил, кадастр рақами ва бошқалар) ҳам белгиланиши шарт.

В.И.Цукановнинг фикрича, сервитутга оид ҳуқуқий муносабатнинг объекти — бу бошқа шахсга тегишли ашёнинг муайян фойдали хусусиятлари бўлиб, улар сервитут эгаси томонидан ушбу ашёдан фойдаланиш натижасида олинадиган муайян манфаат (мулкӣ наф) орқали намоён бўлади. Шу маънода, у сервитут объекти сифатида ашёнинг ўзи эмас, балки унга таъсир кўрсатиш орқали ҳосил бўладиган ҳосилавий мулкни (жумладан, бошқа ашёларни ҳам) кўради²⁹. Бизнингча, мазкур ёндашувни тўлиқ асосли деб эътироф этиш қийин.

Сервитут муайян бир ашё муносабати билан жорий этилади ва айнан шу ашё шартнома объекти сифатида белгиланади. Сервитут эгаси томонидан ушбу ашёдан фойдаланиш натижасида олинадиган манфаат эса сервитутни ўрнатишдан кўзланган мақсад, яъни кутилаётган натижа ҳисобланади. Шу билан бирга, В.И.Цукановнинг қарашлари фуқаролик ҳуқуқий муносабатлар объектига доир барча муқобил ёндашувларни қамраб олмайди. Чунки, сервитутга оид ҳуқуқий муносабат ҳам фуқаролик ҳуқуқий муносабатларининг бир кўриниши сифатида турли назарий талқинларга эга.

З.К.Бабакуловнинг таъкидлашича, фуқаролик ҳуқуқлари (фуқаролик ҳуқуқий муносабатлари) объектлари деганда, тегишли ҳуқуқлар (ҳуқуқий муносабатлар) мавжуд бўлган объектлар тушунилади³⁰. В.И. Сенчищевнинг таъкидлашича, ҳуқуқ нуктаи назаридан ашёнинг ўзи ёки муайян хатти-ҳаракат эмас, балки уларга амалдаги ҳуқуқ томонидан берилган ҳуқуқий аҳамият ва ҳуқуқий тартиб муҳимдир. Ана шу ҳуқуқий режим субъектив ҳуқуқ ва мажбуриятларда ўз ифодасини топади. Шу боис, объектив воқеликдаги муайян ҳодиса (ашё, ҳаракат, пул маблағлари, қимматли қоғозлар ва бошқалар) айнан ўзининг ҳуқуқий режими орқали ҳуқуқий таъсир доирасига тушади ва фуқаролик ҳуқуқий муносабатининг объекти сифатида намоён бўлиши мумкин³¹. Е.А.Сухановнинг фикрича ҳам фуқаролик ҳуқуқий муносабатлар

²⁹ Цуканов В.И. Сервитут как вещное право // Закон и право. - 2024. - № 8. - С. 22 - 26.

³⁰ Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодексига шарҳлар. Биринчи қисм. – Тошкент: «Yuridik adabiyotlar publish», 2025.215-бет.

³¹ Сенчищев В.И. Объекты гражданского правоотношения // Актуальные проблемы гражданского права. - М.: Статут, 2018. -С. 157.

объекти сифатида турли неъматларнинг ўзини эмас, балки уларга нисбатан ўрнатилган ҳуқуқий режимни эътироф этиш мақсадга мувофиқ. Зеро, фуқаролик муомаласидаги турли объектлар айнан ҳуқуқий тартиби билан фарқланади, уларнинг жисмоний хусусиятлари билан эмас. Фуқаролик ҳуқуқи учун аҳамиятли жиҳат ҳам шу ҳисобланади. Бироқ ҳуқуқшуносликда шаклланган анъанага кўра ва муайян соддалаштириш асосида, одатда фуқаролик ҳуқуқий муносабатлар объектлари қаторига моддий ва номоддий неъматлар ёки уларни яратишга қаратилган фаолият киритилади. Бунда шу неъматлар муносабати билан тегишли ҳуқуқ ва мажбуриятлар юзага келиши, ҳамда улар ҳуқуқий муносабат иштирокчиларининг хатти-ҳаракатлари орқали амалга оширилиши назарда тутилади³².

Муқобил ёндашувлардан бирида ҳуқуқий муносабат объекти сифатида манфаатни эътироф этиш ғояси ҳам илгари сурилади. Бундай нуқтаи назар объект тушунчасининг умумий мазмунига — яъни ҳуқуқий муносабат айнан ниманинг муносабати билан юзага келишига — таянади, бироқ эътиборни ҳуқуқий муносабатни вужудга келтирувчи манбага қаратган ҳолда унинг илдизига мурожаат қилади. Бу ерда гап муносабатдан олдин мавжуд бўлган ҳолат — шахснинг муайян неъматни қўлга киритишга бўлган қизиқиши ва эҳтиёжи ҳақида бормоқда. Шахснинг субъектив манфаати уни ҳуқуқий муносабатга киришишга ундайдиган асосий омил ҳисобланади. Шу маънода, айнан шу манфаат унинг муносабатга киришиш сабаби ва бошланғич нуқтаси сифатида намоён бўлади³³.

ЎР ФКдаги сервитутни ўрнатиш тартибини белгилайдиган нормалар мазмунидан келиб чиқиб айтиш мумкинки, шартнома асосида юзага келадиган сервитут мажбуриятининг объекти сифатида ер участкаси ёки бошқа кўчмас мулк иштирок этади. Айнан шу объект сервитутга оид ҳуқуқий тартибга солишнинг ўзига хос хусусиятларини белгилайди. ЎР ФК 83-моддасига мувофиқ, кўчмас мулк қаторига ер участкалари, ер ости бойликлари, бинолар, иншоотлар, кўп йиллик дов-дарахтлар ва ер билан узвий боғланган бошқа мол-мулк, яъни белгиланган мақсадига номутаносиб зарар етказмаган ҳолда жойини ўзгартириш мумкин бўлмайдиган объектлар киради³⁴. Шунингдек, давлат рўйхатидан ўтказилиши шарт бўлган ҳаво ва денгиз кемалари, ички сув транспорти воситалари ҳамда космик объектлар ҳам кўчмас ашё сифатида эътироф этилади. Бу рўйхат тугал эмас. Қонун ҳужжатлари билан бошқа турдаги мол-мулк ҳам кўчмас ашё сифатида тан олинishi мумкин. Шундан келиб чиқиб, кўчмас мулк объектларини шартли равишда уч тоифага ажратиш мумкин: ер участкалари ва ер ости участкалари; ер билан мустаҳкам боғланган ҳамда зарар

³² Гражданское право: в 2 т. Т. 1: Учебник / Отв. ред. Е.Л. Суханов. - М.: Волтерс Клувер, 2004. — С. 295

³³ Михайлов СВ. Категория интереса в российском гражданском праве. - М.: Статут, 2022. - С. 97 – 102.

³⁴ <https://lex.uz/docs/111189#152500>

етказмасдан (ўзига хос хусусиятини йўқотмасдан) кўчириб бўлмайдиган объектлар; фуқаролик муомаласидаги алоҳида қиймати ёки аҳамияти туфайли қонун билан кўчмас мулк деб эътироф этилган объектлар.

Ер участкалари рим ҳуқуқи давридан бошлаб то ҳозирги кунга қадар сервитутнинг энг кенг тарқалган объекти ҳисобланади.

Кўчмас мулкнинг иккинчи турига ер билан мустаҳкам боғланган ва ўз вазифасига номутаносиб зарар етказмасдан кўчирилиши мумкин бўлмаган объектлар киради. Бу тоифадаги кўчмас ашёлар доираси энг кенг ҳисобланади. Гарчи қонун чиқарувчи бинолар, иншоотлар, ўрмонлар ва кўп йиллик доврахтларни шундай объектлар сифатида санаб ўтган бўлса-да, уларнинг аниқ рўйхатини белгилаш мушкул.

Учинчи турдаги кўчмас мулкка эса қонунда тўғридан-тўғри кўчмас ашё сифатида эътироф этилган объектлар киради. Табиий хусусиятларига кўра бундай объектлар ҳаракатланувчи ашёлар ҳисобланади. Сервитутнинг мақсади эса одатда бир кўчмас мулкдаги камчиликни унга қўшни жойлашган бошқа кўчмас мулк ҳисобидан бартараф этишдан иборат. Шу сабабли маконда эркин ҳаракатланиши мумкин бўлган объектларга нисбатан сервитут ўрнатиш амалда қийин, чунки бундай ҳолатда сервитутнинг асосий мақсадини рўёбга чиқариш имкони чекланади.

Бизнингча, ЎР ФК 173-моддасида ер участкаси сервитут орқали юклама юкланиши мумкин бўлган объект сифатида кўрсатилиши ва кейинчалик бинолар ҳамда иншоотларга нисбатан сервитут ўрнатиш имкониятининг аниқлаштирилиши қонун чиқарувчининг онгли позициясини ифодалайди. Яъни, ЎР ФК 173⁷-моддасига мувофиқ сервитутга оид қоидалар, кўчмас мулк деб эътироф этилиши мумкин бўлган барча объектларга (жумладан, ҳаво ва денгиз кемалари, ички сув транспорти воситалари, космик объектлар) эмас, балки фақат бинолар ва иншоотларга нисбатан татбиқ этилиши назарда тутилган. Шу тариқа, қонун нормалари сервитут қўлланилиши мумкин бўлган объектлар доирасини мақсадли равишда чеклайди.

Шу билан бирга, доктринада бошқа нуқтаи назар ҳам мавжуд бўлиб, унга кўра сервитут ҳуқуқининг объекти сифатида бошқа кўчмас мулк эгаси манфаати йўлида юклама юкланиши мумкин бўлган ҳар қандай кўчмас мулк иштирок этиши мумкин³⁵. ЎР ФКда сервитут объекти сифатида асосан “реал” кўчмас мулк назарда тутилишига алоҳида урғу берилган бўлса-да, “юримдик” кўчмас мулкни тўлиқ истисно этиш ҳолати бевосита қайд этилмагани таъкидланади. Адабиётларда бу фикрни асослаш учун қуйидаги мисол келтирилади: агар вертолёт қўниш майдонига эга бўлган бино ва вертолётнинг ўзи бир шахсга

³⁵ Казанцев В., Коршунов Н. Возрождение сервитутного права в России // Российская юстиция. - 2017. - № 5. - С . 33.

тегишли бўлиб, кейинчалик у бинони сотса, аммо ҳаво кемасини ўзида сақлаб қолса, у ҳолда у мазкур майдондан чекланган тарзда фойдаланиш ҳуқуқига эга бўлиши мумкин, яъни вертолётини шу ерга қўндириш ҳуқуқини талаб қилиши мумкин, деган қараш илгари сурилади³⁶.

Бизнингча, ушбу мисолга тўлиқ қўшилиб бўлмайди. Чунки вертолёт майдонидан фойдаланиш имконияти берилмаслиги вертолёт эгасининг ўз мулкидан фойдаланиш ҳуқуқини амалга оширишга мутлақо тўсқинлик қилмайди. У бошқа исталган вертолёт қўниш майдонидан фойдаланиши мумкин. Демак, мазкур ҳолатда ЎР ФКнинг 173-моддасига мувофиқ сервитут муносабатларини юзага келтириш учун зарур бўлган объектив тўсиқ мавжуд эмас. Шу асосда сервитут фақат табиатан кўчмас бўлган ашёга нисбатан ва шундай табиий кўчмас ашё манфаати учун ўрнатилиши мумкин. Яъни қонунга кўра кўчмас мулк деб эътироф этилган денгиз ва ҳаво кемалари, космик объектлар каби ашёлар сервитут объекти сифатида қаралмаслиги лозим.

Қатор давлатлар қонунчилигида шахсий сервитутлар институти мавжуд бўлиб, бундай ҳолларда сервитут объекти сифатида ҳаракатланувчи ашёлар ёки айрим ҳуқуқлар ҳам эътироф этилиши мумкин. Бироқ миллий қонунчилигимизда бундай ёндашув назарда тутилмаган. Бу ҳолатни Иқтисодий судлар амалиёти ҳам тасдиқлаган: Тошкент туманлараро иқтисодий суди “Шарқ юлдузи” МЧЖнинг лифтга нисбатан сервитут ўрнатиш ҳақидаги талабини қонунчиликда бундай сервитут назарда тутилмагани учун рад этган³⁷. Шу билан бирга, юридик адабиётларда сервитутлар, жумладан, зина йўлакларидан, вентиляция тизимидан фойдаланиш, кабель ўтказиш мақсадида ҳам ўрнатилиши мумкинлиги таъкидланади. Бундай муносабатларда юзага келган тўсиқлар негатор даъволар орқали бартараф этилиши мумкин³⁸. Хусусан, юридик шахс (масъулияти чекланган жамият) хорижий корхона билан бинонинг олди-сотди шартномасини тузди. Бинога эгалик қилиш ва ундан фойдаланиш ҳуқуқий ваколатини амалга ошириш чоғида харид қилинган кўчмас мулк объектига ўтишга доир қийинчиликлар юзага келди, чунки йўл бошқа субъектлар - сотувчининг ўзи ва учинчи шахс (якка тартибдаги тадбиркор)нинг кўчмас мулки жойлашган ер участкалари орқали ўтган эди. МЧЖ корхонага ўзи сотиб олган мол-мулкка эркин, шу жумладан якка тартибдаги тадбиркорга тегишли бўлган кўчмас мулк жойлашган ер майдони орқали ўтишни белгилашда ёрдам сўраб мурожаат қилди. Сотувчи бу мурожаатни қондирмади ва жамият хўжалик судига айтилган шахсларнинг кўчмас объектлари жойлашган ер участкалари орқали сервитут белгилаш ва сотувчини тақдим этилган мурожаатни қондиришга мажбур этиш хусусида даъво аризасини топширди. Хўжалик судининг ҳал қилув

³⁶ Постатейный комментарий к части первой ГК РФ / Гувев Л.Н. - М.: Экзамен, 2014. - С. 467.

³⁷ Toshkent tumanlararo iqtisodiy sudining 9-1309-2103/2245-sonli ish yuzasidan 2021 yil 10 iyundagi Qarori.

³⁸ Малейна М.Н. Договор о частном сервитуте // Вестник гражданского права. - 2008. — №. 4. - С. 80-95.

қарорига мувофиқ, сервитут якка тартибдаги тадбиркорнинг ер участкасида белгиланди. Апелляция инстанциясининг қарори билан кўрсатилган ҳал қилув қарори ўзгартишсиз қолдирилди³⁹.

Ўз навбатида, корхона ҳам — мулкий мажмуа сифатида (ЎР ФК 85-модда) кўчмас мулк деб эътироф этилади. Илмий адабиётларда қонун чиқарувчи нима сабабдан корхонани кўчмас мулк объектлари қаторига киритгани борасида ягона фикр мавжуд эмас. В.А.Порошковнинг таъкидлашича, корхонани кўчмас ашёлар ҳуқуқий режимида бўйсундиришга уриниш, аввало, мазкур объектни ҳуқуқий жиҳатдан қабул қилиш ва муомалага киритишни енгиллаштириш истаги, шунингдек, фуқаролик ҳуқуқидаги ўзига хос ўрни билан боғлиқ⁴⁰. У.Қ.Ҳажиевнинг фикрича, корхона фуқаролик ҳуқуқида ҳам объект, ҳам муайян ҳолатларда субъект сифатида қаралиши мумкин. Бундан ташқари, у ўз таркибига ҳам моддий ҳам номоддий неъматларни олганлиги уни кўчмас мулк сифатида номоён қилади⁴¹. А.А.Нуридудлаевнинг таъкидлашича, корхона фуқаролик ҳуқуқининг мураккаб объекти бўлганлиги ҳамда унинг фуқаролик муомаласида бўлишини алоҳида тартибга солиш заруратидан келиб чиқиб, қонун чиқарувчи уни кўчмас мулк тоифасига киритган⁴².

Демак, корхона (мулкий мажмуа) кўчмас мулк сифатида тан олинар экан, назарий жиҳатдан унга сервитут белгилаш мумкин. Бироқ бу масалани ҳал этишда муҳим жиҳатга эътибор қаратиш лозим: корхона таркибига кўчар мулк ҳам кириши мумкин. Кўчар мулк эса сервитут объекти бўла олмайди, чунки сервитут — бир ашёни бошқа ашё манфаати йўлида чеклаш орқали унинг етишмаётган хусусиятларини қоплашга қаратилган ҳуқуқий воситадир. Ашёнинг маконда бир жойдан иккинчи жойга кўчирилиши мумкинлиги сервитут мақсадини амалга ошириш имконини бермайди. Шунингдек, талаб қилиш ҳуқуқлари (даъво ҳуқуқлари) ва мутлақ (эксклюзив) ҳуқуқлар ҳам сервитут ўрнатиш мақсадига мос келмайди, чунки улар моддий ашё хусусиятига эга эмас ва бир мулкни бошқаси ҳисобига фойдаланиш орқали функционал камчиликларни бартараф этиш имконини бермайди. Шу сабабли, корхона таркибидаги мулкнинг турли хил ва бир-бирига ўхшамас эканлигини инобатга олсак, бутун мулкий мажмуага нисбатан сервитут ўрнатиш амалда мумкин эмас, деган ҳулосага келиш мумкин. Сервитут фақат мазкур мажмуа таркибига кирувчи айрим, аниқ белгиланган ашёларга нисбатан қўлланилиши мумкин. Шу нуқтаи назардан, Е.А.Сухановнинг фикрига қўшилиш мақсадга мувофиқ. Унинг

³⁹ https://nrm.uz/contentf?doc=97630_er_uchastkasidan_servitut_belgilanishi_to%E2%80%98g%E2%80%98_risidagi_nizo_bo%E2%80%98yicha

⁴⁰ Порошков В.Л. Права на чужие недвижимые вещи по гражданскому праву России. Дисс. ... к.ю.н. — М., 1997. - С. 95

⁴¹ Hajiyev U.Q. Fuqarolik muomalasi obyektii sifatida korxonani huquqiy tartibga solishni takomillashtirish. Y.f.b.f.d. (PhD) diss. ... -Т., 2021. 27-bet.

⁴² Nuridullayev A.A. Korxonani ijaraga berish munosabatlarini fuqarolik huquqiy tartibga solishni takomillashtirish. Y.f.d. (DSs) diss. -Т., 2024. 74-bet.

таъкидлашича, бундай ҳуқуқларнинг объекти одатда тўлиқ мулкый мажмуа эмас, балки алоҳида ва индивидуаллаштирилган кўчмас ашёлар — масалан, турар жой, бино ёки иншоот, алоҳида хоналар, ер участкалари ва шунга ўхшаш объектлар ҳисобланади⁴³.

Шундай қилиб, сервитут мажбурияти объектини белгилашда қонун чиқарувчининг ёндашувидан келиб чиқиш лозим. Бу ёндашувга кўра, сервитут муносабатларининг асосий ва дастлабки объекти сифатида ер участкалари назарда тутилган. Қолган турдаги кўчмас мулк объектлари эса сервитут объекти сифатида, кўпроқ, ўхшатиш (аналогия) асосида қамраб олинган бўлиб, бу ҳолат ЎР ФК 173-моддаси мазмуни ва ифодасидан ҳам англашилади. Мазкур ёндашув сервитут ҳуқуқий муносабатлари объектини талқин қилишга ҳам таъсир кўрсатган. Шу боис, кўпчилик муаллифлар ушбу масалани таҳлил этишда “ер — сервитут объекти” деган асосий нуқтаи назардан келиб чиқадилар.

Илмий адабиётларда бегона кўчмас мулкдан янги иншоотларини (масалан, электр узатиш тармоқлари, қувурлар ва бошқалар) қуриш мақсадида фойдаланиш масаласи юзасидан муайян хавотирлар билдирилган. Жумладан, М.Бочаровнинг фикрича, бундай ҳолатда сервитут ўрнатиш тўғрисида келишув тузиш ёки судга даъво билан мурожаат қилиш учун етарли ҳуқуқий асос мавжуд эмас. Чунки линия иншооти ҳали қурилмаган, фақат уни барпо этиш режалаштирилган бўлади. Муаллиф таъкидлашича, бу ҳолат парадоксал ҳулосага олиб келади: мажбурий тартибда сервитут ўрнатиш учун аввал линия иншоотини қуриш талаб этилади, аммо у қурилгунга қадар қурилиш ишлари мулкдорнинг ихтиёрий розилиги асосида амалга оширилиши керак бўлади. Бунда эса қандай ҳуқуқий асосга таянилгани ноаниқлигича қолади⁴⁴. Бироқ, агар ушбу ҳолатда сервитут ҳуқуқининг асосий объекти сифатида ер участкаси олинса, кўриниб турган зиддият бартараф этилади. Чунки даъво айнан ер участкасига нисбатан қўйилади, линия иншооти эса ундан фойдаланиш зарурати билан боғлиқ бўлган ҳолат сифатида намоён бўлади. Бундай талаблар қўшни ер участкаси эҳтиёжлари ёки у билан боғлиқ бошқа кўчмас мулк объектлари манфаатлари билан асосланади.

Хорижий қонунчиликда ушбу муаммо нисбатан муваффақиятли ҳал этилган. Масалан, Молдова Фуқаролик кодексининг 429-моддаси 4-қисмига мувофиқ, устун ер участкасининг келгусидаги эҳтиёжларини таъминлаш мақсадида сервитут ўрнатиш мумкин. Келажакда вужудга келадиган ашёга нисбатан таъсис этилган сервитут эса бино қурилиши якунланган ёки ер участкаси мулк қилиб олинган кундан бошлаб кучга киради. Бунда хизмат қилувчи ер участкаси мулкдори сервитут талаб қилувчи шахс учун уни амалга

⁴³ Гражданское право: в 2 т. Т. 1: Учебник / Отв. ред. Е.А. Суханов. - М.: Волтерс Клувер, 2004. - С. 296.

⁴⁴ Бочаров М. Оформление прав на землю // СПС «КонсультантПлюс».

ошириш имконини яратишга қаратилган фаол ҳаракатларни бажаришга мажбур эмас.

Шу билан бирга, ушбу фикрга тўли қўшилиш мумкин эмас. Чунки келажакдаги эҳтиёжлар умуман юзага келмаслиги ҳам эҳтимолдан холи эмас. Қолаверса, бундай шартнома кўпинча мулкдор билан эмас, балки учинчи шахс билан тузилиши мумкинлиги таъкидланади, бу эса амалдаги қонун талабларига тўғри келмайди.

Таъкидлаш жоизки, хизмат қилувчи кўчмас мулк мулкдорига нисбатан қўйиладиган талаблар, одатда, ҳукмрон кўчмас мулкнинг жойлашуви хусусиятларидан келиб чиқади. Сервитут ҳуқуқини амалий жиҳатдан таъминлашда унинг ҳудудий чегараларини аниқ белгилаш муҳим аҳамият касб этади. Шу боис, шартномада ҳар икки объектни жойлашувига боғлаб (масалан, қават режаси асосида) аниқ тавсифлаш талаб этилади.

Умуман олганда, мажбурият объектини аниқ белгилаш тарафлар томонидан эҳтимолий суиистеъмоликларнинг олдини олишда муҳим аҳамиятга эга. Масалан, ер участкасида бир нечта сув манбаи мавжуд бўлса, мулкдор фақат улардан бири орқали фойдаланишни чеклашдан манфаатдор бўлиши мумкин. Шунингдек, хизмат қилувчи ер участкаси хусусиятлари ҳам ундан фойдаланиш тартибини белгилаб бериши мумкин.