ҚАРОРИ
ПЛЕНУМИ СУДИ ОЛИИ ҶУМҲУРИИ ТОҶИКИСТОН
№2

аз 25 июни соли 2004 **шаҳри Душанбе**

Дар бораи баъзе масъалаҳое, ки дар таҷрибаи аз ҷониби судҳо баррасӣ намудани баҳсҳои оид ба ҳуқуқи моликият ба хонаи истиқоматӣ пайдо мегарданд
(бо тағйиротҳое, ки бо қарори Пленум аз 19 марти соли 2009 №2 ворид карда шудаанд)

Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон (моддаи 32) ҳуқуқи шаҳрвандонро оиди дар моликияташон доштани хона таҷассум намудааст.

Давлат барои сохтмони инфиродии хонаҳои истиқоматӣ бо роҳи ҷудо намудани китъаҳои замин, додани қарз, фурӯхтани масолеҳи бинокорӣ ва ғайра ҳамаҷониба мусоидат мекунад.

Аз ҷониби судҳо дуруст ҳаллу фасл намудани баҳсҳое, ки ба ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ тааллуқ доранд, яке аз кафолатҳои ҳимояи ин ҳуқуқ мебошад.

Маводи ҷамъбастии таҷрибаи судӣ оиди ин намуди парвандаҳоро дида баромада, Пленуми Суди Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон қайд менамояд, ки парвандаҳои намуди мазкур аз ҷониби судҳо асосан дуруст ҳал карда мешаванд. Дар баробари ин, дар фаъолияти судҳои ҷумҳурӣ баъзан ба хатогиҳо ва риоя нагардидани талаботи меъёрҳои кодексҳои граждани̅, манзил, замин, оила, ки ҳуқуқи шаҳрвандонро ба манзили истиқоматӣ ба танзим медароранд, роҳ дода мешавад.

Аз ҷониби судҳо бештар ҳангоми ҳаллӣ баҳсҳо оиди ҷудо намудани ҳисса (тақсими хона), муайян кардани тартиби истифодабарии хона ва дигар баҳсҳои марбут ба ҳуқуқи моликият ба манзил ба хатогӣ роҳ дода мешавад. Ҳангоми тайёр кардани парванда ба мурофиаи судӣ на ҳама вақт ҳуҷҷатҳои ҳуқуқмуайянкунанда талаб карда мешаванд, дар ҳолатҳои зарурӣ ташхиси сохтмонӣ-техникӣ таъин карда намешавад ва ғайраҳо.

Бо дарназардошти ҳолатҳои қайдшуда, инчунин хеле муҳим будани масъалаи мазкур, дар асоси моддаи 27 Қонуни конститутсионии Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи судҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон», Пленуми Суди Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон,

Қ А Р О Р К А Р Д:

1. Диққати судҳо ба зарурияти қатъиян риоя намудани талаботи қонунгузорие, ки масъалаҳои ҳуқуқи моликиятро ба соҳибӣ намудан, истифода ва ихтиёрдории хонаи истиқоматӣ ба танзим медароранд, нигаронида шавад.

Судҳо бояд ба назар гиранд, ки дар моликияти шаҳрвандон мумкин аст хонаҳои истиқоматие, ки дар қитъаи бо тартиби муқарраршуда ҷудогардидаи замин сохта шудаанд ё ин ки дар асоси қонунӣ, масалан, аз рӯи шартномаи хариду-фурӯш, ҳадя, иваз, ба тариқи мерос, ба даст оварда шудаанд, бошанд.

Хонаи истиқоматии дар моликияти шаҳрванд буда набояд аз ҷониби ӯ бар зарари манфиатҳои ҷамъият ва дигар шаҳрвандон истифода бурда шавад.

2. Ба судҳо лозим аст, ки ҳангоми ба муҳокимаи судӣ тайёр намудани парванда ҳолати қонунӣ будани сохтмон ё ба даст овардани хонаи истиқоматиро мутаносибан ба талаботи моддаи 111 Кодекси манзили (минбаъд КМ) Ҷумҳурии Тоҷикистон дақиқона бисанҷанд. Дар ин маврид зарур аст, ки далелҳои тасдиқкунандаи ҳуқуқи моликият талаб карда шаванд. Ҳуҷҷатҳои тасдиқкунандаи ҳуқуқи моликият ба хонаи истиқоматӣ, инҳо шуда метавонанд:

-шартномаи аз ҷониби нотариус тасдиқгардида дар хусуси ба таври бе мӯҳлат ба истифода

додани қитъаи замин барои сохтмони инфиродии хонаи истиқоматӣ бо ҳуқуқи моликияти шахсӣ ба он (шартнома оиди ҳуқуқ ба сохтмон, ки то 26 августи соли 1948 баста шудааст), ҳамчунин шартнома дар бораи ба коллективи манзилию сохтмонии сохтмончиҳои инфиродӣ, барои сохтмони хонаи истиқоматӣ бе мӯҳлат ба истифода додани қигъаи замин;

-шартномаи аз ҷониби нотариус тасдиққарда (ё ин ки аз ҷониби мақомоти коммуналӣ дар давоми солҳои 1931-1936 ба қайд гирифтаи) оиди хариду фурӯш, ҳадя, иваз, бегона кардани хона бо шарти якумра нигоҳубин кардан;

-нусхаи санад оиди аз савдои озод ба даст овардани хонаи истиқоматӣ;

-шаҳодатномаи ҳуқуқ ба мерос;

-шаҳодатнома оиди ҳуқуқи моликият ба ҳисса дар амволи умумии ҳамсарон;

-нусхаи ба қувваи қонунӣ даромадаи ҳалномаи суд, ки ҳуқуқи моликиятро ба хона тасдиқ менамояд;

-шаҳодатномаи бақайдгирӣ.

Қарори мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ оиди ҷудо намудани қитъаи замин асос барои сохтмони хонаи истиқоматӣ бо ҳуқуқи моликияти шахсӣ гардида, аммо ҳуқуқ ба моликиятро тасдиқ наменамояд.

Дар маҳалҳои деҳот маълумотномаҳои дахлдори ҷамоатҳо, ки қарорҳои колхоз ва совхозҳоро оиди ҷудо намудани қитъаи замин тасдиқ менамоянд, аз мансубияти хона шаҳодат дода метавонанд.

3.Диққати судҳо ба он ҷалб карда шавад, ки шаҳодатномаи бақайдгирӣ, ки ҳуқуқи моликиятро ба хонаи истиқоматӣ тасдиқ мекунад, аз ҷониби мақомоти ИҶИТ (Иттиҳодияи ҷумҳуриявии инвентаризатсионии техникӣ) дар асоси қарори мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ дода мешавад.

4. Ба судҳо аз ҷумла чунин баҳсҳои марбут ба ҳуқуқи моликият ба хонаи истиқоматӣ тобеият доранд:

-дар бораи барилова сохта баландтар кардани хона, бинои иловагӣ ё аз нав сохтани хона ва биноҳои ёрирасон, агар барои ин иҷозати мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ мавҷуд бошад, вале дигар иштирокчиёне, ки дар моликияти умумӣ ҳисса доранд, ба ин норозӣ бошанд;

-дар бораи эътироф намудани ҳуқуқи моликият ба хона ё ин ки ба қисми он (ҳисса);

-дар бораи ҷудо намудани ҳисса аз хона (тақсими хона), ки ба ҳуқуқи моликияти умуми ҳиссагии якчанд шахс ё ин ки ба ҳуқуқи моликияти умумии ҳамсарон таалluқ дорад;

-дар бораи муайян намудани тартиби истифодабарии хона;

-дар бораи тағйир додани ҳаҷми ҳиссаи хона, ки ба моликияти умумии ҳиссагӣ таалluқ дорад;

-дар бораи ҳуқуқи афзалиятнок доштан барои харидани ҳисса аз моликияти умумии ҳиссагии хона;

-дар бораи беэътибор донистани шартномаҳои хариду фурӯш, иваз кардан, ҳадя кардани хона ва амсоли инҳо.

Судҳо бояд дар назар дошта бошанд, ки хонаҳое, ки то 1 январи соли 1941 сохта шудаанд, чун қоида ба ҳуқуқи моликияти шахсии истифодабарандагони воқеӣ эътироф карда мешаванд.

5. Ба судҳо фаҳмонида шавад, ки ҳуқуқи моликии шахсе, ки худсарона иморат сохтааст, аз ҷониби суд тибқи қоидаҳои қисми 3 моддаи 246 КГ Ҷумҳурии Тоҷикистон эътироф карда шуданаш мумкин аст.

6.Сохтмони манзили инфиродӣ бо мақсади бо майдони истиқоматӣ таъмин намудани он шаҳрвандон ва аъзоёни оилаашон, ки ба онҳо қитъаи замин бо тартиби муқарраршуда ҷиҳати бе мӯҳлат истифода бурдан барои сохтмони хона дода шудааст, амалӣ мегардад. Бинобар ин, дар сохтмони хона иштирок кардани шахсоне, ки ба иморатсоз бегона мебошанд, барои ба онҳо эътироф намудани ҳуқуқи моликият ба қисми хонаи сохташуда, асос намешавад. Ин шахсон ҳуқуқ доранд аз соҳиби хона рӯёнидани маблағҳои сарф кардаашонро талаб намоянд. Дар мавридҳои алоҳида, бо дарназардошти ҳамаи ҳолатҳои кор, судҳо метавонанд ба шахсони зикршуда ҳуқуқи моликиятро ба қисми хона эътироф намоянд. Барои ин зарур аст, ки муносибати ҳақиқии тарафҳо бодиққат санҷида шуда, сабаби сохтани хона бо иштироки шахсони барои ба

онҳо эътироф намудани ҳуқуқи моликият ба қисми хона довталаб, ҷой доштани аҳду паймон байни тарафҳо оиди барпо намудани моликияти умумӣ ба хона муқаррар карда шаванд.

Ҳолати дар сохтмони хона бо иморатсоз ҳамкорӣ намудани аъзоёни оилаи ӯ ё хешу табораш худ аз худ барои қонеъ гардонидани талаби онҳо нисбати иморатсоз оиди эътироф кардани ҳуқуқи моликият ба қисми хона асос шуда наметавонад.

Чунин даъво аз ҷониби суд танҳо дар ҳолатҳое қонеъ гардонида мешавад, ки агар байни ин шахсон ва иморатсоз дар бораи барпо намудани моликияти умумӣ ба хонаи истиқоматӣ аҳду паймон шуда бошад ва маҳз бо ҳамин мақсад онҳо бо меҳнат ва маблағҳои худ дар сохтмони хонаи истиқоматӣ саҳмгузорӣ карда бошанд.

7.Ҳангоми ҳал кардани баҳс оиди ҳуқуқи моликият ба қисми хона бо асосҳои иштирок доштан дар сохтмони он аз тарафи шахсони барои иморатсоз бегона ё аъзои оилаи иморатсоз, мувофиқи моддаи 45 Кодекси мурофиавии гражданӣ (минбаъд КМГ) Ҷумҳурии Тоҷикистон бояд суд ба кор ба сифати шахси сеюм, ки ба предмети баҳс даъвои алоҳида изҳор накардааст, мақомоги маҳалии ҳокимияти давлатиеро, ки қитъаи заминро ҷудо намудааст, барои муайян кардани муносибати ӯ ба талаби пешниҳодшуда ҷалб намояд. Фикри мақомоти маҳалии ҳокимияти давлатӣ оид ба моҳияти даъво, дар якҷоягӣ бо дигар маводҳо аз ҷониби суд ба назар гирифта мешавад. Суд ӯҳдадор аст, ки норозигии худро дар бораи фикри мақомоти маҳалии ҳокимияти давлатӣ, дар ҳалнома оиди парванда асоснок намояд.

8. Суд метавонад бо дарназардошти ҳолатҳои мушаххас даъворо оиди ба аъзои оила эътироф кардани ҳуқуқи моликияти умумӣ ба хонае, ки бо роҳи шартномаи хариду фурӯш дар якҷоягӣ ба даст оварда шудааст, қонеъ гардонад, агар муқаррар карда шавад, ки байни ин шахсон ва аъзои оилае, ки дар шартнома ба сифати харидор нишон дода шудааст, дар бораи якҷоя харидани хона аҳду паймон шуда бошад ва бо ҳамин мақсад аъзоёни оила барои харидани хона маблағҳои худро гузошта бошанд.

Хонае, ки аз ҷониби ҳамсарон дар давоми дар ақди никоҳ буданашон сохта шудааст ё ба даст оварда шудааст, новобаста аз он, ки қитъаи замин барои истифодаи бемӯҳлат ҷиҳати сохтмони хона ба кадоме аз онҳо дода шудааст, кадоме аз онҳо дар шартномаи ба даст овардани хона нишон дода шудааст ва хона ба номи кӣ ба қайд гирифта шудааст, моликияти умумии якҷояи онҳо мебошад.

Дар сурати ба миён омадани баҳс оиди тақсими моликияти умумии зану шавҳар ҳаҷми ба ҳар кадоми онҳо тааллуқдоштани ҳиссаи хона мувофиқи моддаҳои 34, 37 Кодекси оила ва 304 Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян карда мешавад. Хона мумкин аст ба яке аз ҳамсарон дода шавад, агар ҳамсари дигар барои гирифтани ҷубронпулӣ ба ҷои ҳиссааш розӣ шавад ё мумкин аст ба моликияти умумии якҷояи онҳо гузошта шавад. Дар ҳолати охирон суд ӯҳдадор аст дар ҳалнома ҳаҷми ҳиссаҳои хонаро, ки ба ҳар кадоми онҳо тааллуқ дорад, нишон диҳад.

9. Хелҳои гуногуни сохтмонҳои хоҷагӣ (анбор, ошхонаи тобистона ва ғайра) иморатҳои ёрирасон мебошанд ва якҷоя бо хона як ҷузъи томро ташкил медиҳанд. Барои ҳамин ҳангоми бсгона кардани хонаи истиқоматӣ, онҳо бо хона ба молики наваш мегузаранд, агар ҳангоми бастани шартнома оиди бегона кардани хона аз ҷониби молики пештара дар бобати вайрон кардан ё ба ҷои дигар гузаронидани онҳо аҳд нашуда бошад.

Ҳуқуқи моликият ба хонаи истиқоматие, ки аз ҷониби шахс дар қитъаи замини бо тартиби мақарраргардида ба ӯ ҷудошуда бино карда шудаасту барои истифода қабул шудааст, аз вақти дар мақомоти маҳалии ҳокимияти давлатӣ ба қайд гирифта шудани он ба вуҷуд меояд.

То ба охир расидани сохтмони хона, масъалаи ба шахси дигар иваз кардани шахсеро, ки қитъаи замин ба вай ҷудо карда шудааст, танҳо мақомоти маҳалии ҳокимияти давлатие, ки ҳамин қитъаи заминро ҷудо кардааст, ҳал карда метавонад.

Бо даъвои ҳамсарон, аъзои оилаи иморатсоз, ки якҷоя хонаро сохтаанд, инчунин меросгирандагон суд ҳақ дорад, хонаи сохтмонаш тамом нашударо тақсим намояд, агар, бо назардошти дараҷаи тайёр шудани он, қисмҳои алоҳидаеро, ки бояд ҷудо карда шаванд, бо имконияти техникии баъдан аз ҷониби шахсони зикргардида ба охир расонидани сохтмони хона, муайян кардан имконпазир бошад.

Ҳангоми имконнопазир будани тақсими хонае, ки сохтмонаш нотамом аст, суд метавонад ҳуқуқи шахсони нишон додашударо ба масолеҳи бинокорӣ ва ҷузъиёти сохтмонии хона, эътироф намояд.

10. Бо талаби иштирокчии ҳиссаи умумии моликият ба хона ҷудокардани ҳиссаи ба ӯ тааллуқдошта (тақсими хона) аз ҷониби суд дар ҳолате ба амал бароварда шуданаш мумкин аст, ки агар ҳиссаи ҷудошаванда қисми алоҳидаи хонаро бо даромадгоҳи алоҳида (квартира) ташкил диҳад ё ин, ки имконияти ин қисми хонаро бо роҳи ба таври муносиб аз нав таҷҳизонидан, ба қисми ҷудокардашуда табдил додан вуҷуд дошта бошад.

Агар аз ҷиҳати техникӣ ҷудо кардани ҳисса, бо даст кашидани ҳар кадоми молик аз ҳаҷми ҳиссааш, имконпазир бошад, суд бо дарназардошти ҳолатҳои мушаххас метавонад ҳаҷми ҳиссаи ҷудошавандаро бо шарти додани ҷуброни пулӣ барои он қисми хона, ки ба ҳиссаи молики ҷудошаванда ҳамроҳ карда шудааст ё ин ки барои қисми ҳиссаи ба ӯ тааллуқдошта, ки дар дигар моликон мондааст, зиёд ё кам намояд.

Ҳангоми тақсими хона суд ӯҳдадор аст, дар ҳалнома нишон диҳад, ки ба таври аниқ кадом қисми алоҳидаи хона ҷудо карда мешавад ва он кадом ҳиссаи хонаро ташкил медиҳад. Ҳамчунин бояд нишон дода шавад, ки кадом иморатҳои ёрирасон ба молики ҷудошаванда дода мешаванд.

Ҷудо кардани ҳисса (тақсими хона) оқибат боиси қать гардидани моликияти умумӣ ба қисми ҷудокардашудаи хона (моддаи 300 КГ Ҷумҳурии Тоҷикистон) ва ҳангоми фурӯхтани ҳиссаи ҷудошуда ҳуқуқи афзалиятноки харидро гум кардани иштирокчиёни боқимондаи моликияти умумии ҳиссавӣ мегардад.

11. Созиши оштишавӣ дар бораи тақсими хонаро тасдиқ кардаистода, суд мувофиқи моддаи 43 КМГ Ҷумҳурии Тоҷикистон ӯҳдадор аст бисанҷад, ки оё созиши оштишавӣ ба қонун мухолифат надорад ва оё он ҳуқуқу манфиатҳои бо қонун ҳифзшавандаи ягон касро вайрон намекунад, оё мутобиқан бо шартҳои созиши оштишавӣ имконияти техникии тақсим намудани хона вуҷуд дорад.

Аз рӯи мазмуни моддаи 300 КГ Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳангоми имконнопазир будани ҷудо кардани ҳиссаи иштирокчии моликияти умумии ҳиссагӣ ба хонаи истиқоматӣ, ба ҷои ҳиссаи ба вай тааллуқдоштаи қисми хона, ҳангоми розӣ буданаш, мумкин аст ба ӯ аз ҷониби моликони боқимонда ҷуброни пулӣ карда шавад.

Дар баъзе ҳолатҳо суд мувофиқи зерхати дуюми қисми 4 ҳамин модда дар вақти набудани розигии соҳибмулки барояш ҳисса ҷудошаванда ҳам метавонад иштирокчиёни боқимондаи моликияти умумӣ ба хонаи истиқоматиро ӯҳдадор намояд, ки ба ӯ барои ҳиссаи тааллуқдоштааш ҷуброни пулӣ супоранд ва инро суд бояд асоснок намояд. Чунончӣ, агар дар моликияти умумӣ ба хона ҳисса ночиз бошад ва ба таври воқеӣ дар асл ҷудо намудани он имконнопазир бошаду молики ҷудошаванда дар ин хона зиндагӣ накунаду бо дигар манзили истиқоматӣ таъмин бошад, супоридани ҷубронпулӣ мумкин аст ба амал бароварда шавад. Бо гирифтани ҷубронпулӣ ҳуқуқи моликият ба ҳиссаи хона гум карда мешавад.

Маблағи ҷубронпулӣ, ки ба соҳибмулк ҷудо карда дода мешавад, вобаста ба арзиши нархи ҳақиқии хона дар вақти тақсими он муайян карда мешавад.

12. Бо даъвои иштирокчиёни моликияти умумии ҳиссагӣ ба хонаи истиқоматӣ мумкин аст аз ҷониби суд ҳаҷми ҳиссаи онҳо тағйир дода шавад, агар муқаррар карда шавад, ки дар натиҷаи барилова сохта баланд кардан, барилова бино кардан, аз нав сохтани хона, ки бо иҷозати мақомоти маҳалии ҳокимияти давлатӣ ва розигии иштирокчиёни дигари моликияти умумии ҳиссагӣ сурат гирифтааст, ҳаҷми майдони фоиданок зиёд гардидааст ё ин, ки тағйирот дар натиҷаи тақсими хона бо то андозае сарфи назар кардани ҳаҷми аниқи ҳиссаи ҳар кадом соҳибмулк ё бар асари ба яке аз соҳибмулкон додани ҷубронпулӣ барои ҳиссаи хонаи ба ӯ тааллуқдошта ба амал омадааст.

13. Дар вақти тақсими хонаи истиқоматии бо тартиби муқарраршуда сохташуда, ба судҳо зарур аст, ки масъалаи ҳуқуқ ба моликиятро пешакӣ ҳал накарда, дар мавриди пешниҳод гардидани талаботҳо, тарзи истифодабарии биноҳои худсарона барилова сохташударо муайян намоянд, дар сурате, ки агар қарори мақомоти маҳалии ҳокимияти давлатӣ оиди вайрон кардани он набошад, инчунин ҳангоми мавҷуд будани хулосаи дахлдор оиди он, ки чунин биноҳои

барилова сохташуда дар ҳудуди қитъаи ҷудогардидаи замин сохта шудаанд, барои гузаштан халал намерасонанд ва аз лиҳози сӯхтор ва санитарӣ хатарнок намебошанд.

14. Ба судхо зарур аст дар назар дошта бошанд, ки мувофиқи моддаи 57 КМГ Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳамагуна маълумотҳои воқеие, ки дар асоси онҳо суд аз рӯи тартиби муайянкардаи қонун мавҷуд будан ё набудани ҳолатҳои асосноккунандаи талаботҳо ва норозигиҳои тарафҳо ва дигар ҳолатҳои барои дуруст ҳал кардани кор аҳамиятдоштро муқаррар менамояд, далелҳои доир ба парвандаи граждании мебошанд.

Бинобар ин ба судҳо лозим аст, ки ҳангоми баррасии парвандаҳои марбут ба тақсими хонаи истиқоматӣ, оид ба имконияти ҷудо кардани қисми хона ва сохтмонҳои барои хоҷагидорӣ таъиншуда мувофиқан бо ҳиссаҳои соҳибмулкон бо риоя намудани меъёрҳои техникӣ, зиддисӯхтор ва санитарӣ ва оиди ҳамаи вариантҳои имконпазири тақсим ё ба истифода додани бино, аз ҷумла аз рӯи вариантҳои пешниҳоднамудаи тарафҳо, ташхиси сохтмонӣ-техникӣ таъин намоянд.

Суд метавонад бо назардошти хусусияти масъалаҳои ҳалшаванда гузаронидани ташхисро ба ӯҳдаи мутахасисони сохтмон ё хоҷагии коммуналӣ вогузор намояд.

15. Судҳоро лозим аст дар назар дошта бошанд, ки арзиши ҳақиқӣ аз тарафи коммиссияе, ки аз ҷониби суд аз намояндагони хоҷагии коммуналӣ, мақомоти Иттиҳодияи ҷумҳуриявии инвентаризатсионии техникӣ, мақомоти молия, намояндагони ҷамъиятӣ ва дигар мутахассисон бо назардошти суд таъсис дода шудааст, муайян карда мешавад.

Арзиши ҳақиқӣ бо назардошти нархҳои чакана (маҳаллӣ) ба маводҳои сохтмонӣ, тарифҳо барои ҳамлу накд, пардохти музди қувваи корӣ бо нархҳои дар маҳалли мазкур буда, дараҷаи кӯҳнашавии хона, инчунин бо назардошти дигар ҳолатҳои мушаххас (маҳалли ҷойгиршавии хона, ободонии он ва ғайра), муайян карда мешавад.

16.Мувофиқи банди 4 моддаи 37 Кодекси замини Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳуқуқи шаҳрвандон барои истифодаи қитъаи замини ба онҳо додашуда дар сурати аз ҷониби мақомоти дахлдор қабул гардидани қарор дар бораи аз онҳо барои эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъиятӣ гирифтани ин қигъаи замин, қатъ мегардад. Хона танҳо ба ташкилот, муассиса, ташкилоте, ки ба онҳо қитъаи замин ҷудо карда шудааст, фурӯхта шуданаш мумкин аст. Фурӯхтани хона ба дигар шахсон, ба исгиснои мусодира кардан барои вайрон намудан, новобаста аз розигии ташкилот, муассиса ташкилоте, ки қитъаи замин ба онҳо ҷудо карда шудааст, мумкин нест.

17. Диққати судҳо ба он равона карда шавад, ки ба иртиботи баҳсҳҳи доир ба беэътибор донистани шартномаи хариду фурӯши хонаи истиқоматӣ ё дигар намуди бегона кардани хонаи истиқоматӣ, шаҳодатномаи ҳуқуқ ба мерос, шаҳодатнома оиди ҳуқуқи моликият ба ҳисса дар амволи умумии ҳамсарон талаботи бобҳои 9 ва 10 КГ Ҷумҳурии Тоҷикистон оиди мӯҳлати мурури даъво татбиқ карда мсшаванд.

18.Ҳангоми баррасии баҳсҳои марбут ба ҳуқуқи режими истифодабарии замин, судҳо бояд ба назар гиранд, ки мувофиқи моддаи 27 Кодекси замини Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳангоми гузаштани ҳуқуқи моликият ба сохтмон ва иншоот бо ин объектҳо ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин, ки дар он ин объектҳо ҷойгиранд, низ мегузарад.

19. Судҳо бояд ба назар гиранд, ки тибқи Қоидаҳои қарздиҳии сохтмони манзили фардӣ қарзгиранда то ба итмом расонидани пардохти қарз ҳуқуқ надорад, ки хонаи аз ҳисоби қарз сохташуда ё пурра таъмиргардидаро бе иҷозати бонк ё корхонае (ташкилоте), ки қарзро додааст, бегона намояд.

Ҳангоми ҳал кардани баҳс оиди ҳуқуқи моликият ба хона ӯҳдадории пардохти қарз бо розигии қарздиҳанда мумкин аст ба дигар соҳибмулкон-иштирокчиёни сохтмон вогузор карда шавад. Ҳангоми мавҷуд набудани чунин розигӣ шахсе, ки қарз гирифтааст, ӯҳдадор аст қарзро пардохт намояд. Ин ҳолат бояд аз ҷониби суд ҳангоми муайян намудани ҳиссаи ҳар кадоми иштирокчиёни моликияти умумӣ ва ҳангоми ҳал кардани масъалаҳо оиди ҳисоббаробаркунии пулӣ байни тарафҳо ба назар гирифта шавад.

Мувофиқи моддаи 42 КМГ Ҷумҳурии Тоҷикистон бонк ё корхонае (ташкилоте), ки қарзро додааст, бояд барои иштирок дар парванда ҷалб карда шаванд.

20.Бо даъвои соҳибмулкон суд ҳақ дорад тартиби истифодабарии хонаи истиқоматиеро, ки

моликияти умумии ҳиссагӣ ё моликияти якҷояи онҳо мебошад, муайян намояд.

Ба истифодаи соҳибмулкон мумкин аст биноҳои алоҳидаи истиқоматӣ, аз ҷумла ҷудонабуда низ ҷудо карда шаванд. Биноҳову воситаҳои ёрирасон (зинапояҳо, даҳлезҳо, асбобҳои гармидиҳанда ва ғайра) мумкин аст ба истифодабарии умумӣ мононда шаванд.

21 Хариду фурӯш, ҳадя, иҷораи хонаҳо ва дигар шартномаҳое, ки фурӯхтани қитъаи заминро воқеан рӯйпуш мекунанд, бояд аз рӯи оқибатҳое, ки бо моддаи 194 КГ Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинӣ шудаанд, беэътибор дониста шаванд.

22.Ба даъвоҳои марбут ба вайронкунии ҳуқуқи моликият ба хона ё ба қисми он, мӯҳлати умумии сесолаи мурури даъво, ки бо моддаҳои 221 ва 224 КГ Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар шудааст, паҳн мегардад. Мӯҳлати мурури даъво аз лаҳзае, ки соҳибмулки хона аз вайрон шудани ҳуқуқҳояш огоҳ гардидааст ё мебоист огоҳ гардад, оғоз меёбад.

23.Бо аризаҳои даъвогӣ оиди ҳуқуқи моликият ба хонасозӣ, оиди тақсими хона, оиди беэътибор донистани шартномаҳои бегона кардани ҳавлиҳои шахсӣ, васиятномаҳо, шаҳодатномаҳои ҳуқуқ ба мерос ва оиди ҳуқуқи моликият ба амволи умумии ҳамсарон боҷи давлатӣ бояд аз рӯи арзиши инвентарӣ пардохт гардида, ҳангоми баровардани ҳалнома бошад, аз арзиши муқарраршудаи ҳақиқӣ бо фарқияташ рӯёнида шавад.

24.Судҳо ӯҳдадоранд, ки ҳангоми ошкор намудани ҳолатҳое, ки ҳуқуқҳои шаҳрвандон, корхонаҳо, муассисаҳо, ҳамчунин хоҷагиҳои деҳқонӣ (фермерӣ) ва дигар ташкилотҳои ҷамъиятиро вобаста ба ҳуқуқи моликияти шахсӣ ба хонаи истиқоматӣ маҳдуд месозанд, бо масади бартараф намуданашон ба таври муносиб ба онҳо бо таъиноти хусусӣ эътино намоянд.

25. Қарори Пленуми Суди Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 29 июни соли 1989 №3 «Дар бораи таҷрибаи аз ҷониби судҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон татбиқ намудани қонунгузорӣ оиди баҳсҳои марбут ба ҳуқуқи моликияти шахсӣ ба хонаи истиқоматӣ» бо тағйиротҳои ба он воридгардида аз эътибор соқит дониста шавад.

Раиси Суди Олии
Ҷумҳурии Тоҷикистон **С.Фатҳиллоев**

Котиби Пленум,
Судяи Суди Олии
Ҷумҳурии Тоҷикистон **З.Н. Азизов**