ҚАРОРИ
ПЛЕНУМИ СУДИ ОЛИИ ҶУМҲУРИИ ТОҶИКИСТОН
№ 11

аз 16 декабри соли 2004 **шаҳри Душанбе**

Дар бораи таҷрибаи судии аз ҷониби судҳо татбиқ намудани қонунгузорӣ ҳангоми баррасии баҳсҳои вобаста ба беэътибор донистани шартномаҳои хариду фурӯши хонаи истиқоматӣ (квартира)
(бо тағйиротҳое, ки бо қарорҳои Пленум аз 19 марти соли 2009, №8, аз 24 декабри соли 2010, №35 ва аз 23 ноябри соли 2012, №23 ворид карда шудаанд)

Бинобар солҳои охир ба судҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон ворид гардидани миқдори назарраси баҳсҳои вобаста ба беэътибор донистани шартномаҳои хариду фурӯши хонаи истиқоматӣ (квартира) таҷрибаи судӣ марбут ба чунин баҳсҳо мавриди омӯзиш қарор дода шуд.

Омӯзиши таҷрибаи судӣ нишон дод, ки судҳо ин гурӯҳи парвандаҳоро асосан дуруст баррасӣ мекунанд. Бо вуҷуди ин, ҳангоми баррасии онҳо дар татбиқ намудани меъёрҳои қонунгузории граждани, гражданӣ-мурофиавӣ баъзан хатогиҳои алоҳида ҷой доранд.

Судҳо на ҳама вақт мувофиқи талаботи қонун ин парвандаҳоро ба таври лозима омодасозӣ ба муҳокимаи судӣ мегузаронанд, на дар ҳама ҳолатҳо ба хусусияти муносибатҳои ҳуқуқии бавуҷудомада баҳои дурусти ҳуқуқӣ медиҳанд. Ҳолатҳои вайрон намудани мӯҳлатҳои баррасии парвандаҳо низ ҷой доранд.

Ба таври лозима баррасӣ накардани ин парвандаҳо ҳуқуқҳои конститутсионӣ ва манфиатҳои шаҳрвандонро оид ба манзил халалдор менамояд.

Бинобар қабул шудани Кодекси нави гражданиии Ҷумҳурии Тоҷикистон ва бо мақсади аз ҷониби судҳо якхела татбиқ намудани қонунгузории амалкунанда, 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:

Ба судҳо тавзеҳоти зерин дода шаванд:

1.Ба баҳсҳои вобаста ба беэътибор донистани шартномаҳои хариду фурӯши хонаи истиқоматӣ (квартира) аз ҷумла дохил мешаванд:

аҳдҳое, ки хилофи қонун баста шудаанд (моддаи 193 Кодекси Граждании (минбаъд КГ) Ҷумҳурии Тоҷикистон), масалан, баҳсҳо оиди хариду фурӯши хонаҳои истиқоматии (квартираҳои) муштараки зану шавҳар, ки бе ризоияти яке аз ҳамсарон баста шудаанд (моддаи 35 Кодекси Оилаи (минбаъд КО) Ҷумҳурии Тоҷикистон);

аҳдҳое, ки рӯякӣ ва қалбакӣ баста шудаанд (моддаи 195 КГ Ҷумҳурии Тоҷикистон);

аҳдҳое, ки аз ҷониби ноболиғи аз 14 то 18-сола баста шудаанд (моддаи 200 КГ Ҷумҳурии Тоҷикистон);

аҳдҳое, ки дар натиҷаи гумроҳӣ баста шудаанд (моддаи 203 КГ Ҷумҳурии Тоҷикистон);

аҳдҳое, ки бо фиреб, зӯроварӣ, таҳдид, созиши бадқасдонаи намояндаи як тараф бо тарафи дигар ё шароити вазнин баста шудаанд (моддаи 204 КГ Ҷумҳурии Тоҷикистон);

аҳдҳое, ки бо вайрон намудани талаботи қисми 3 моддаи 207 КГ Ҷумҳурии Тоҷикистон баста шудаанд.

Судҳо ҳамчунин баҳсҳои доир ба беэътибор донистани шартномаҳои хариду фурӯши хонаи

истиқоматиро (квартираро) дар дигар ҳолатҳои пешбининамудаи қонун низ баррасӣ менамоянд.

2.Диққати судяҳо ба он ҷалб карда шавад, ки мувофиқан бо талаботҳои моддаи 32 Кодекси мурофиавии граждании (минбаъд КМГ) Ҷумҳурии Тоҷикистон, ки тобеияти судии истисноиро муайян мекунанд, даъвоҳо оиди беэътибор донистани шартномаҳои хариду фурӯши хонаи истиқоматӣ (квартира) дар ҷои воқеъгардидаи хонаи баҳсӣ (квартира) ба суд тобеанд.

3.Аризаи даъвогӣ дар бораи беэътибор донистани шартномаи хариду фурӯши хонаи истиқоматӣ (квартира) дорои хусусияти молумулкӣ мебошад ва боҷи давлатӣ дар вақти супоридани аризаи даъвогӣ мутобиқи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон “Дар бораи боҷи давлатӣ” аз 28 феврали соли 2004 № 19 аз рӯи нархи даъво супорида мешавад.

Дар баробари ин, судҳо бояд дар назар дошта бошанд, ки агар ҳангоми қабули аризаҳои даъвогӣ оиди баҳсҳои мазкур нархи даъво ба таври мушаххас муайян карда нашуда бошад, боҷи давлатӣ бояд аз рӯи нархи хонаи истиқоматӣ (квартира), ки тарафҳо дар шартнома нишон додаанд, ситонида шавад ва баъдан ҳангоми дар мурофиаи судӣ муайян кардани арзиши ҳақиқии хонаи баҳсӣ боҷи давлатӣ дар вақти баровардани ҳалнома бо назардошти талаботҳои қисми 1 моддаи 93 КМГ Ҷумҳурии Тоҷикистон бар илова рӯёнида мешавад.

4.Ба аризаи даъвогӣ ғайр аз дигар ҳуҷҷатҳо бояд ҳуҷҷати ҳуқуқмуайянкунанда-шартнома оиди хариду фурӯши хонаи истиқоматӣ (квартира), ки дар бораи он баҳс меравад, инчунин ҳуҷҷатҳое, ки ҳуқуқи моликиро ба хонаи баҳсӣ тасдиқ мекунанд, ҳамроҳ карда шаванд «Агар хуччатхои нишондодашуда бо аризаи даъвогӣ ҳамроҳ карда нашуда бошанд, судя ҳангоми омодасозии парванда ба муҳокимаи суди бо дархости тарафҳо, дигар шахсони иштирокчии парванда ва намояндагони онҳо аз ташкплот ва шаҳрвандон далелҳоро, ки тарафҳо ё намояндагони онҳо наметавонанд мустақилона ба даст оранд, талаб карда мегирад».

Агар судя муқаррар намояд, ки аризаи даъвогӣ ба талаботи моддаҳои 134 ва 135 КМГ Ҷумҳурии Тоҷикистон ҷавобгӯ намебошад ё ин ки боҷи давлатӣ супорида нашудааст, мутобиқи моддаи 139 КМГ Ҷумҳурии Тоҷикистон дар бораи беҳаракат монондани аризаи даъвогӣ таъинот мебарорад.

5.(Бо қарори Пленум аз 19 марти соли 2009 №8 банди 5 аз матни қарори Пленум хориҷ карда шуд.)

6. Агар ҳангоми омодасозии парванда ба муҳокимаи судӣ муайян карда шавад, ки нотариус дар вақти ба расмият даровардани шартномаи хариду фурӯши хонаи истиқоматӣ (квартира) ба вайрон кардани қонун, ки барои мавриди баҳс қарор гирифтани шартномаи хариду фурӯш асос гардидааст, роҳ додааст, идораи нотариалӣ ба сифати ҷавобгар иштирок кардан ба кор ҷалб карда мешавад.

Дар дигар мавридҳо идораи нотариалӣ бояд ба сифати шахси сеюм ба тарафи ҷавобгар ҷалб карда шавад.

7.Агар даъво оиди беэътибор донистани аҳд бо он асоснок карда шуда бошад, ки ҳангоми ба расмият даровардани шартномаи хариду фурӯши хонаи истиқоматӣ квартира) даъвогар иштирок накардаасту дар шартнома аз номи ӯ дигар шахс имзо мондааст ё ин ки дар ҳолати пайдо шудани шӯбҳа ба аслӣ будани имзоҳо дар ҳуҷҷатҳои идораи нотариалӣ, тибқи талаботи моддаи 82 КМГ Ҷумҳурии Тоҷикистон судя метавонад барои санҷидани ин ҳолат экспертизаи судӣ-хатшиносӣ таъин намояд.

Дар баробари ин, бояд дар назар дошт, ки мутобиқи талаботи моддаҳои 70 ва 80 КМГ Ҷумҳурии Тоҷикистон хулосаи эксперт барои суд эътибори қаблан муқарраргардида надорад ва ба он бояд аз рӯи маҷмӯи далелҳои дар парванда ҷамъоварда баҳо дода шавад.

8. Судяҳо бояд дар назар дошта бошанд, ки мутобиқи қисми 1 моддаи 304 КГ Ҷумҳурии Тоҷикистон амволе, ки зану шавҳар дар давоми ҳамзистиашон ҷамъ овардаанд, агар қонун ё шартномаи байни онҳо тартиби дигари низоми ин амволро муқаррар накарда бошад, моликияти муштараки онҳо ба ҳисоб меравад.

Бинобар ҳамин, мутобиқи қисмҳои 1 ва 3 моддаи 35 Кодекси оилаи Ҷумҳурии Тоҷикистон соҳибӣ, истифода ва ихтиёрдории молу мулке, ки моликияти муштараки зану шавҳар мебошад, бо ризоияти мутақобилаи онҳо сурат мегирад.

Барои анҷом додани муомилот оиди ихтиёрдории амволи ғайриманқул ва муомилоте, ки мувофиқи тартиби муқаррарнамудаи қонун тасдиқ ё қайди нотариалиро талаб мекунад, бояд

розигии пешакии аз тарафи нотариат тасдиқшудаи зан ё шавҳар гирифта шавад.

Дар ин ҳолат, агар дар мурофиаи судӣ бо пуррагӣ муайян карда шавад, ки яке аз ҳамсарон дар воқеъ медонист, ки хонаи истиқоматии (квартираи) муштараки онҳо хариду-фурӯш мешавад, яъне, масалан:

-зану шавҳар якҷоя дар бобати фурӯши хонаи истиқоматӣ (квартира) ва нархи он бо харидорон маслиҳат карда бошанд;

-дар идораи нотариалӣ ҳангоми ба расмият даровардани шартномаи хариду-фурӯши хонаи истиқоматӣ (квартира) иштирок карда бошанд, гарчанде яке аз зану шавҳар розигиашро ба таври хаттӣ изҳор накарда бошад ҳам;

-маблағи аз харидор гирифтаро барои эҳтиёҷоти оилаашон сарф намуда, аз ҷумла бо ин маблағ хонаи истиқоматии дигар харида, амволашонро аз хонаи баҳсӣ баровarda бошанд;

-аз қайди хонаи баҳсӣ баромада бошанд ва ғайра,

он гоҳ ҳангоми баррасии даъво оиди беэътибор донистани аҳд, новобаста аз он ки розигии ба тариқи нотариат тасдиқшудаи яке аз зану шавҳар дар бораи бегона кардани хонаи баҳсӣ гирифта нашуда, талаботи қисми 3 моддаи 35 КО Ҷумҳурии Тоҷикистон риоя нагардидааст, суд бояд ҳолатҳои дар боло зикргардидаро ба назар гирифта ба онҳо дар маҷмӯъ бо дигар далелҳо баҳо диҳад.

Хонаи истиқоматие (квартирае), ки ба ҳар як зану шавҳар тааллуқ дорад мумкин аст аз тарафи суд моликияти умумии онҳо эътироф карда шавад, агар муайян карда шавад, ки дар давоми зану шавҳарӣ аз ҳисоби молу мулки умумии онҳо ё молу мулки шахсии ҳамсари дигар маблағгузорӣ шудаасту ин арзиши хонаи истиқоматиро (квартираро) хеле баланд кардааст (таъмири асосӣ, азнавсозии хона (квартира) ва ғайра). Дар ин ҳолат ҳангоми бегона кардани ин хонаи истиқоматӣ (квартира) розигии хаттии ҳамсари дигар талаб карда мешавад.

9. Ҳангоми баррасии даъвоҳои зикргардида судяҳо инчунин бояд дар назар дошта бошанд, ки агар яке аз нафарон, зан ё шавҳар баъди бастани ақди никоҳ хонаи истиқоматии (квартираи) дигарро бо маблағи то никоҳ ҷамъовардааш ба даст оварда бошад, ин моликияти шахсии ӯ ба ҳисоб меравад ва минбаъд бе розигии ҳамсари дигар бегона кардани хонаи мазкур барои беэътбор донистани шартномаи хариду фурӯши хонаи истиқоматӣ (квартира) асос шуда наметавонад.

10. Мутобиқи талаботҳои қисми 2 моддаи 195 КГ Ҷумҳурии Тоҷикистон аҳди қалбакӣ (аҳде, ки бо мақсади рӯйпӯш намудани аҳди дигар баста шудааст) эътибор надорад.

Агар дар мурофиаи судӣ муайян карда шавад, ки тарафҳо ба ҷои шартномаи хариду фурӯши хонаи истиқоматӣ (квартира) шартномаи ҳадяро ба расмият даровардаанд ё ин ки ба ҷои шартномаи қарз шартномаи хариду фурӯши хонаи истиқоматиро (квартираро) ба расмият даровардаанд ва ғайра, суд ҳангоми ҳал кардани баҳс оиди беэътибор донистани чунин шартнома бояд қоидаҳои марбут ба аҳдеро, ки тарафҳо ҳақиқатан дар назар доштаанд, татбиқ намояд.

Қалбакӣ будани аҳд бо ҳамаи воситаҳои исботкунанда, аз ҷумла бо баёноти шоҳидон, собит карда мешавад.

11. Ҳангоми беэътибор донистани шартномаҳои хариду фурӯши хонаи истиқоматӣ (квартира) дар сурати мавҷуд будани талаби даъво оид ба ҳолати аввала баргардонидани тарафҳо, суд бояд мутобиқи талаботҳои қисми 2 моддаи 192 КГ Ҷумҳурии Тоҷикистон масъалаи оқибатҳои беэътибории аҳдро ҳал намояд.

Маблағи рӯёнидашаванда бояд аз рӯи қоидаҳои моддаи 265 КГ Ҷумҳурии Тоҷикистон, ки мутобиқи он ҳангоми қатъи ҳуқуқи моликӣ молу мулк бо назардошти нархи (арзиши) бозории (ҳақиқии) он нархгузорӣ карда мешавад, муайян карда шавад.

Арзиши бозории (ҳақиқӣ) хонаи истикоматӣ (квартира) дар асоси Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи фаъолияти баҳодиҳӣ (нархгузорӣ)», ки асосҳои ҳуқуқии муносибатҳоеро, ки ҳангоми амалӣ намудани фаъолияти баҳодиҳӣ (нархгузорӣ) бо мақсади муқаррар намудани арзиши бозорӣ ё арзиши дигари объектҳои баҳодиҳӣ (нархгузорӣ) ба миён меоянд, ба танзим дароварда, ҳуқуқ ва ӯҳдадориҳои субъектҳои фаъолияти баҳодиҳиро (нархгузорӣ) новобаста аз шакли моликияташон муайян мекунад».

12. Агар суд дар бораи беэътибории аҳд ба хулоса ояд, масъалаи эътироф намудани бадастоварандаи бовиҷдонро дар он сурат баррасӣ менамояд, ки дар ин бора ариза пешниҳод

шуда бошад.

13. Харидори (ба дастоварандаи) бовиҷдон шахсе эътироф карда мешавад, ки агар хонаи истиқоматиро бо подош аз шахсе ба даст овардааст, ки ҳуқуқи бегона кардани онро надошт ва ба дастоваранда аз ин огоҳ набуд ва огоҳ буда ҳам наметавонист (қисми 1 моддаи 323 КГ Ҷумҳурии Тоҷикистон).

Шахсе, ки дар вақти бастани аҳд бепарвоӣ зоҳир намудааст (хонаи истиқоматӣ ё квартираро аз назар нагузаронидааст, дар бораи он, ки хонаи баҳсӣ аз ҳуқуқҳои шахсони сеюм ба он озод мебошад эътимоднок нашудааст ва ғайра) ё ин ки бо ҳаракатҳои худ ба бастани аҳди ғайриқонунӣ мусоидат намудааст, ба дастоварандаи бовиҷдон эътироф карда намешавад.

14. Диққати судҳо ба он равона карда шавад, ки молик аз ба дастоварандаи бовиҷдон хонаи истиқоматиашро (квартираашро) танҳо дар сурате ҳақ дорад талаб кунад, ки агар хонаи истиқоматӣ (квартира) аз соҳибии ӯ ё аз соҳибии шахсе, ки молик хонаи истиқоматиро (квартираро) ба ӯ додааст, бидуни ихтиёри онҳо баромада бошад (моддаи 323 КГ Ҷумҳурии Тоҷикистон).

Ҳангоми ҳал кардани масъалаи аз харидори бовиҷдон талаб кардани хона (квартира) суд бояд чунин ҳолатҳоро: бо кадом тарз ва чӣ гуна хона аз соҳибии соҳибмулк баромадааст, оё ба ин изҳори ризоияти соҳибмулк буд ё не, ҳамчунин хусусияти аз ҷониби ҷавобгар ба даст овардани ин хонаро (квартираро) муайян намояд.

15. Мутобиқи моддаи 200 КГ Ҷумҳурии Тоҷикистон аҳди хариду фурӯши хонаи истиқоматӣ (квартира), ки аз ҷониби ноболиғи аз 14 то 18 сола бидуни розигии волидайн, фарзандхондагон ё парасторони худ, дар ҳолате, ки чунин ризоият мутобиқи моддаи 27 КГ Ҷумҳурии Тоҷикистон зарур мебошад, баста шудааст, мумкин аст бо даъвои волидайн, фарзандхондагон ё парасторон беэътибор дониста шавад.

16. Аҳде, ки аз ҷониби шахс дар натиҷаи бемории рӯҳӣ ё аз ҷониби ноболиғ (хурдсол)-и то 14 сола баста шудааст, мумкин аст бо талаби намояндаи қонунии ӯ боэътибор дониста шавад, агар он ба манфиати чунин шахс ё ноболиғ баста шуда бошад.

17. Аҳди хариду фурӯши хонаи истиқоматӣ (квартира), гарчанде аз ҷониби шахси қобили амал баста шуда бошад ҳам, вале дар лаҳзаи бастани шартнома дар ҳолате қарор дошт, ки аҳамияти амалҳои худро дарк намекард ё ба идораи онҳо қобилият надошт, мумкин аст бо даъвои ин шахс ё шахси дигаре, ки ҳуқуқ ё манфиати қонунан ҳифзшавандаашон дар натиҷаи бастани ин аҳд халалдор гардидаанд, беэътибор дониста шавад.

Агар минбаъд ин шахс аз ҷониби суд ғайри қобили амал эътироф карда шавад, бо даъвои васии ӯ мумкин аст аҳди basташуда беэътибор дониста шавад.

Дар мавриди баррасӣ кардани баҳсҳое, ки беэътибории аҳдро даъвогар дар асоси моддаи 202 КГ Ҷумҳурии Тоҷикистон (беэътибории аҳде, ки шаҳрванд барои дарки аҳамияти амали худ ё идора кардани он қобилият надошта бастааст) талаб менамояд, судҳоро зарур аст дар назар дошта бошанд, ки барои пурра ва ҳаматарафа санҷидани ваҷҳҳои даъво чунин ҳолатҳои муҳим, ба монанди: истеъмоли воситаҳои нашъадор, сӯиистеъмоли нӯшокиҳои спиртӣ, мастигарӣ ё касалӣ, ки дар натиҷаи онҳо ҳангоми бастани аҳд шахс ҳаракатҳои худро идора карда наметавонист, бояд муайян карда шаванд.

Дар баробари ин, ба инобат гирифтан лозим аст, ки агар шахс худашро ба ҳамин ҳолат оварда расонида бошад, он гоҳ мавриди ҳал кардани масъалаи беэътибор донистан ё надонистани аҳд, ба ҳолати мазкур дар маҷмӯъ бо далелҳои ҷамъоварда бояд баҳо дода шавад.

18. Мутобиқи талаботҳои қисми 1 моддаи 203 КГ Ҷумҳурии Тоҷикистон суд ҳақ дорад аҳдеро, ки дар натиҷаи гумроҳӣ баста шудаасту аҳамияти мӯҳим дорад, бо даъвои тарафе, ки дар асари гумроҳӣ амал кардааст, беэътибор эътироф намояд.

Гумроҳӣ мумкин аст нисбати предмети аҳд ва чунин сифатҳои он зоҳир гардад, ки имконияти аз рӯи таъиноташ истифода кардани онро хеле кам мекунад.

Гумроҳӣ доир ба сабабҳои аҳд барои беэътибор донистани аҳд аҳамияти муҳим надорад.

Агар гумроҳӣ бо гуноҳи ҳар ду тарафи иштирокчиёни аҳд ба амал омада бошад, он гоҳ дар ҳолати беэътибор донистани аҳд, суд қоидаҳои қисми 1 моддаи 435 КГ Ҷумҳурии Тоҷикистонро татбиқ намуда, ҳақ дорад мутаносибан андозаи ҷавобгарии ҷавобгарро кам кунад.

19. Аҳде, ки таҳти таъсири фиреб, зуроварӣ, таҳдид, созиши бадқасдонаи намояндаи як тараф бо тарафи дигар ё бо сабаби шароити вазнин баста шудааст мумкин аст бо даъвои ҷабрдида дар асоси талаботҳои моддаи 204 КГ Ҷумҳурии Тоҷикистон беэътибор дониста шавад.

Таҳти мафҳуми фиреб қасдан бо мақсади бастани аҳд тарафи дигарро ба гумроҳӣ андохтан фаҳмида мешавад.

Фиреб бо мақсади тарафи дигарро моил кардан барои бастани аҳд бо роҳи ба вуҷуд овардани тасавуроти ғалат оиди предмет ё шартҳои аҳде, ки баста мешаваду барои тарафи фиребхурда аҳамияти муҳим дорад, истифода мешавад.

Барои беэътибор донистани аҳде, ки таҳти таъсири фиреб баста шудааст, аҳамият надорад, ки оё шахси фиребдиҳанда барои қаллобӣ ба ҷавобгарии ҷиноятӣ кашида шудааст ё не.

Таҳти мафҳуми зӯроварӣ таъсири ғайриқонунӣ ба иродаи шахси дигар бо роҳи ба ӯ ё наздиконаш расонидани азоби ҷисмонӣ ё маънавӣ фаҳмида мешавад.

Таҳти мафҳуми таҳдид таъсири ғайриқонунии рӯҳӣ ба шахси дигар, ки дар натиҷа ӯ таҳти тарси он, ки ба молу мулкаш ё шахсан ба худаш ё ба наздиконаш зарар расонида мешавад, аҳд бастааст, фаҳмида мешавад.

Созиши барқасдонаи намояндаи як тараф бо тарафи дигар-ин созиш байни намояндаи ҷабрдида ва тарафи дигари аҳд, ки дар натиҷа аҳд бо шартҳои барои ҷабрдида бефоида баста мешавад (масалан, аз ҷониби васӣ бо нархи паст бо мақсади аз харидор гирифтани инъом, фурӯхтани амволи шахсе, ки таҳти васояти ӯ мебошад), мебошад. Созиш метавонад ҳар гуна шакл дошта бошад: шифоҳӣ, хаттӣ, бо тариқи нотариалӣ тасдиқшуда, ҳатто мумкин аст ба қайд гирифта шуда бошад.

Агар аҳд бо шартҳои басо бефоида баста шуда бошад, мумкин аст бо асосҳои ба вуқуъ омадани шароитҳои вазнин беэътибор дониста шавад.

Шароити вазнин мумкин аст дар мувақкатан набудани маблағи пулӣ барои зистан, барои ба даст овардани ашёи аввалиндараҷа (хӯрокворӣ, сӯзишворӣ, манзил, доруворӣ ва ғ.) зоҳир гардад.

Шароитҳои басо камфоидабахш дар номувофиқии нархе, ки хонаи истиқоматӣ (квартира) фурӯхта шудааст ва арзиши ҳақиқии вай, тавсиф мешаванд.

20. Ҳангоми беэътибор донистани аҳд бо асосҳои дар моддаи 204 КГ Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинишуда (беэътибории аҳде, ки бо фиреб, зӯроварӣ, таҳдид, созиши барқасдонаи як тараф бо тарафи дигар ё шароити вазнин баста шудааст) реститутсияи яктарафа татбиқ карда мешавад, яъне ба ҷабрдида аз ҷониби тарафи дигар тамоми чизи аз рӯи аҳд гирифтааш баргардонида мешавад ва агар дар шакли асл баргардонидан имконнопазир бошад, арзиши он бо пул ҷуброн карда мешавад. Амволе, ки ҷабрдида аз рӯи аҳд аз тарафи дигар гирифтааст, инчунин амволи ба тарафи дигар додаи ӯ, ки бояд ба он ҷуброн карда шавад, ба фоидаи давлат гузаронида мешавад. Бар замми ин, тарафи дигар ба ҷабрдида зиёни воқеии ба он расонидашударо ҷуброн менамояд.

Даъво оиди беэътибор донистани чунин аҳд дар давоми се соли пас аз қатъ гардидани зуроварӣ ё таҳдиде, ки аҳд таҳти таъсири он баста шудааст (қисми 2 моддаи 206 КГ Ҷумҳурии Тоҷикистон) ва ё аз рӯзе, ки даъвогар дар хусуси шароити дигаре, ки асоси беэътибор донистани аҳд мебошад, хабар ёфтааст ё мебоист хабар ёбад, пешниҳод карда шуданаш мумкин аст.

21. Ҳангоми баррасии баҳс оиди беэътибор донистани шартомаи хариду фурӯши ҳиссаи хонаи истиқоматӣ (квартира) бо даъвои яке аз иштирокчиёни моликияти умумӣ судя бояд муайян созад, ки оё ҳуқуқи афзалиятнокии ӯ барои хариди ҳиссаи хонаи истиқоматӣ (квартира) риоя шудааст.

Мутобиқи талаботҳои қисми 3 моддаи 298 КГ Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳангоми фурӯши ҳисса бо вайрон кардани ҳуқуқи афзалиятнокӣ, ҳар кадоме аз иштирокчиёни моликияти ҳиссагӣ ҳақ дорад дар давоми се моҳ ба суд дар бобати ба ӯ гузаронидани ҳуқуқ ва ӯҳдадориҳои харидор талабот арз намояд.

22. Таваҷҷуҳи судяҳо ба он равона карда шавад, ки даъво оиди татбиқ намудани оқибатҳои беэътибории аҳди беэътибор мумкин аст дар давоми се соли пас аз оғози иҷрои он пешниҳод карда шавад (қисми 1 моддаи 206 КГ Ҷумҳурии Тоҷикистон).

Дар ин маврид аз тарафи кадоме аз иштирокчиёни аҳди беэътибор иҷрои он сар карда шудааст аҳамият надорад.

23. Ба мӯҳлати даъво оиди беэътибор донистани аҳд қоидаҳои умумие, ки дар моддаҳои 221, 223, 224, 225 КГ Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинӣ гардидаанд, аз ҷумла оиди боздошти ҷараёни даъво (моддаи 226 КГ Ҷумҳурии Тоҷикистон), канда шудани ҷараёни даъво (моддаи 227 КГ Ҷумҳурии Тоҷикистон) ва барқарор намудани мӯҳлати даъво (моддаи 229 КГ Ҷумҳурии Тоҷикистон) қобили татбиқ мебошанд.

24. Агар суд муайян намояд, ки аз ҷониби даъвогар бе сабабҳои узрнок мӯҳлат даъво ҷиҳати ҳифзи ҳуқуқ ва мӯҳлати муқаррарнамудаи қонун барои мурочиат ба суд гузаронида шудааст, ин ҳолат асос барои рад кардани даъво бе таҳқиқи дигар ҳолатҳои воқеии парванда шуда метавонад.

25. Агар ҳангоми баррасии парвандаҳо марбут ба беътибор донистани шартномаҳои хариду фурӯши хонаи истиқоматӣ (квартира) суд дар ҳаракатҳои тарафҳо, шахсони мансабдор ё дигар шахс аломати ҷиноятро ошкор намояд, дар асоси қисми 3 моддаи 231 КМГ маводи дахлдорро барои оғоз намудани парвандаи ҷиноятӣ ба мақомоти прокуратура ирсол менамояд.

26. Бо назардошти аҳамиятнокӣ ва маъмул будани парвандаҳои категорияи мазкур ба судҳо зарур аст, ки мунтазам таҷрибаи баррасии парвандаҳои категорияҳои дар боло зикгардидаро омӯхта, ҷамбаст намоянд ва дар ҳолати ҷой доштани асосҳо ба мақомоти дахлдор ва шахсони мансабдор барои чора андешидан оиди пешгирӣ намудани қонунвайронкунӣ ҳангоми ба расмият даровардани шартномаҳои хариду фурӯши хонаи истиқоматӣ (квартира) пешниҳодҳо ирсол намоянд.

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

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