

**Қарори  
Пленуми Суди Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон  
№14**

аз 23 ноябри соли 2012

ш. Душанбе

**Дар бораи татбиқи қонунгузорӣ оид ба баъзе масъалаҳое, ки дар таҷрибаи судӣ ҳангоми баррасӣ ва ҳалли парвандаҳо марбут ба эътирофи ҳуқуқи моликият ба сохтмони худсарона ба миён меоянд**  
(бо тағйиру иловаҳои бо қарори Пленуми Суди Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 12 июни соли 2014, №4 воридгардида)

Мутобиқи талаботи моддаҳои 10 ва 14-и Конститутсияи (Сарқонуни) Ҷумҳурии Тоҷикистон, Кодексҳои граждани (минбаъд КГ), манзил (минбаъд КМ), оила (минбаъд КО), замин (минбаъд КЗ), чиноятӣ (минбаъд КЧ), муурофиавии граждани (минбаъд КМГ), қонунҳои ҷумҳури ва санадҳои ҳуқуқии байналмилалие, ки Тоҷикистон эътироф кардааст, ҳар шахс метавонад дар моликияти хусусии худ манзили истиқомати ё қисми онро дошта бошад.

Ҷамъбасти таҷрибаи судии баррасии парвандаҳо оид ба эътирофи ҳуқуқи моликият ба сохтмони худсарона аз он шаходат медиҳад, ки судҳо асосан парвандаҳои мазкурро бо риояи талаботи меъёрҳои моддию муурофиавӣ баррасӣ менамоянд. Ҳамзамон, дар баъзе ҳолатҳо аз ҷониби судҳо ба камбудию норасоӣ роҳ дода мешаванд. Аз ҷумла, судҳо ҳангоми омодагии парвандаҳо ба муҳокимаи судӣ ба тариқи дахлдор ҳамаи ҳолатҳои ба сохтмони манзилҳои истиқоматии худсарона ва ғайра алоқамандбударо пурра муайян намесозанд. Дар амалияи судӣ ҳангоми баррасии парвандаҳо оид ба эътирофи ҳуқуқи моликият ба сохтмони худсарона ва қабули санадҳои судӣ на ҳама вақт меъёрҳои ҳуқуқи моддӣ ва муурофиавӣ ба роҳбарӣ гирифта мешаванд.

Аз ин рӯ, бо мақсади таъмини ягонагии таҷрибаи судӣ ва қонунии **баррасӣ ва ҳалли** парвандаҳо вобаста ба эътирофи ҳуқуқи моликият ба сохтмони худсарона, дар асоси моддаи 27-и Қонуни конститутсионии Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи судҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон», Пленуми Суди Олӣ,-

**Қ а р о р к а р д:**

1.Суд, судҳо, прокурорҳо (моддаи 47 КМГ), мақомоти ҳокимияти давлатии худидоракунии маҳаллӣ, шахсони мансабдор ва хизматчиёни давлатӣ бояд дарназар дошта бошанд, ки мутобиқи моддаҳои 5, 19, 32, 36-и Конститутсияи (Сарқонуни) Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳуқуқу озодиҳои инсон ва шахрвандро давлат ҳифз менамояд. Ҳар кас ҳақ дорад соҳиби моликият бошад. Ҳеч кас ҳақ надорад ҳуқуқи шахсро ба моликият бекор ва маҳдуд кунад. Ҳар кас ба манзил ҳуқуқ дорад, ки ин ҳуқуқ бо роҳи

сохтмони манзили давлатӣ, чамъиятӣ, кооперативӣ ва хусусӣ таъмин карда мешавад ва ҳар кас кафолати ҳифзи судӣ дорад.

Аз ин рӯ, ба суд, судяҳо зарур аст, ки ҳангоми пешниҳод ва қабули аризаи (аризаи даъвогии) шахсон оид ба эътирофи ҳуқуқи моликият ба сохтмони худсарона бо дарназардошти талаботи моддаи 4-и КМГ амал намоянд.

**2. Бояд дар назар дошт, ки мувофиқи моддаи 246 КГ сохтмони худсарона - сохтмони хонаи истиқоматӣ, биною иншоот ё дигар молу мулки ғайриманқуле мебошад, ки дар қитъаи замини мутобиқи тартиби муқаррарнамудаи қонун ва дигар санади ҳуқуқӣ барои чунин мақсад ҷудонашуда ё бидуни гирифтани иҷозати зарурӣ ё ба таври назаррас вайрон кардани меъёру қоидаҳои шахрсозӣ бунёд шудааст.**

Шахсе, ки сохтмони худсаронаро анҷом додааст, ба он ҳуқуқи моликии пайдо намекунад. Ӯ ҳуқуқ надорад чунин биноро ихтиёрдорӣ кунад, тухфа намояд, ба иҷора супорад ва дигар аҳдхоро анҷом диҳад. Иҷозат барои оғоз намудани сохтмон аз ҷониби мақомоти меъморӣ ва шахрсозӣ дода мешавад.

Мувофиқи талаботи моддаи 60 Кодекси шахрсозии Ҷумҳурии Тоҷикистон иҷозат барои оғоз намудани сохтмонро мақомоти маҳаллии меъморӣ ва шахрсозии шаҳру ноҳияҳо дар асоси қарори дахлдори мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ чиҳати ҷудо кардани қитъаи замин мувофиқи нақшаи генералии тасдиқшуда ва лоиҳаи мувофиқагардидаи сохтмон бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон медиҳанд.

Нисбати сохтмони биною иншоотҳо, тибқи талаботи моддаи 66 Кодекси шахрсозии Ҷумҳурии Тоҷикистон иҷозат барои оғоз намудани корҳои сохтмонӣ дар объектҳои дорои аҳамияти ҷумҳуриявӣ ва стратегӣ, ки номгӯи онҳоро Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон тасдиқ намудааст, аз ҷониби мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи меъморӣ ва шахрсозӣ дода мешавад. Иҷозат барои оғоз намудани корҳои сохтмонии дигар объектҳо аз ҷониби мақомоти маҳаллии меъморӣ ва шахрсозӣ бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дода мешавад.

Барои оғоз намудани корҳои сохтмонӣ оид ба объекти мушаххас бо нишон додани муҳлати давомнокии сохтмони ин объект иҷозат дода мешавад.

Дар ҳолати рад гардидани ариза оид ба додани иҷозат барои оғоз намудани корҳои сохтмонӣ ба мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи меъморӣ ва шахрсозӣ ва ё суд шикоят кардан мумкин аст.

**3. Суд, судяҳо, прокурорҳо, мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ, шахсони мансабдор ва хизматчиёни давлатӣ бояд дар назар дошта бошанд, ки ҳуқуқи моликии шахси сохтмони худсаронаро анҷомдода аз ҷониби суд ба шарте эътироф карда мешавад, агар қитъаи замин мутобиқи тартиби пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба ин шахс барои сохтмони иморат дода шуда бошад. Агар нигоҳ доштани сохтмони худсарона ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунаи ҳифзшавандаи дигар шахсонро вайрон кунад ё ба ҳаёт ва саломатии онҳо**

ё бехатарии иншооти дар атрофи ин сохтмон ҷойгиршуда таҳдид намояд, ҳуқуқи моликии ин шахс эътироф карда намешавад.

Аз ин рӯ асоси ҳуқуқи эътирофи моликият ба сохтмонҳои худсарона, қарори мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ дар бораи ҷудо кардани қитъаи замин барои сохтмони манзилҳои шахсӣ, бинои иншоот ё дигар молумулки ғайриманқул ба шумор меравад.

Сохтмон, азнавсозии манзили истиқоматӣ, бино ва дигар иншоотҳо дар қитъаи замини барои ин мақсад ҷудокардашуда мутобики лоиҳаи бо мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи меъморӣ ва шахрсозӣ мувофиқашуда ва риояи меъёрҳои санитарии техникӣ иҷозат дода мешавад.

4. Суд, судяҳо, прокурорҳо, мақомоти ҳокимияти давлатии худидоракунии маҳаллӣ, шахсони мансабдор ва хизматчиёни давлатиро зарур аст, ки ҳангоми баррасии муроҷиат, шикоят, пешниҳод ва аризаҳо (аризаҳои даъвогӣ) оид ба эътирофи ҳуқуқи моликият ба сохтмони худсарона талаботи моддаҳои 6, 242, 243 ва 246-и КГ, моддаҳои 1, 2, 3, 111, 112, 114 - 118-и КМ, моддаҳои 1-18, 22, 24-30, 47, 49, 76 - 99-и КЗ, моддаҳои 34, 35, 36 ва 37-и КО, моддаи 47-и КМГ, **Кодекси шахрсозии Ҷумҳурии Тоҷикистон** ва дигар санадҳои меърию ҳуқуқиро ба роҳбарӣ гиранд.

5. Дикқати суд, судяҳо ба он ҷалб карда шаванд, ки:

- ариза (аризаи даъвогӣ) дар бораи эътирофи ҳуқуқи моликият ба сохтмони худсарона ба суди ҷойгиршавии сохтмони худсарона пешниҳод карда мешавад (моддаи 32-и КМГ);

- боқи давлатии ариза (аризаи даъвогӣ) дар бораи эътирофи ҳуқуқи моликият ба сохтмони худсарона бо дарназардошти аризиши воқеии сохтмони худсарона пардохта мешавад;

- нисбати ариза (аризаи даъвогӣ) дар бораи эътирофи ҳуқуқи моликият ба сохтмони худсарона мӯҳлати даъво татбиқ намегардад.

6. Судя ҳангоми оmodасозии парванда аз рӯи ариза (аризаи даъвогӣ) дар бораи эътирофи ҳуқуқи моликият ба сохтмони худсарона аризадиҳандаро оид ба моҳияти талаботи пешниҳоднамудааш пурсида, агар зарур бошад ба ӯ пешниҳод мекунад, ки дар мӯҳлатҳои муайян далелхоро ба суд супорад.

Ба қатори чунин далелҳо ҳуҷжатҳои зерин дохил шуда метавонанд:

- маълумотномаи (хулосаи техникий) корхонаи фаръии бақайдгирии техникӣ ё мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ дар хусуси сохтмони худсарона будани манзили истиқоматӣ ё иншоот;

- шиносномаи техникий сохтмони худсаронаи манзили истиқоматӣ ё иншоот;

- сертификати ҳуқуқи истифодабарии замин;

- ҳуҷжатҳои ҳуқуқмуайянкунанда оид ба он ки қитъаи замини дар он сохтмони худсарона бунёд гардидааст, мутобики тартиби муқарраргардидаи

**конунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба ин шахс барои бунёди ҳамин намуди иморат дода шудааст;**

-далелҳои боэътимод, ки сохтмон аз ҷониби шахси аризадиханда (даъвогар) бунёд ва ба итмом расонида шудааст;

-хулосаҳои мақоми ваколатдори давлатии батанзимдарории муносибатҳои вобаста ба замин, мақомоти маҳаллии меъморӣ ва шахрсозӣ, ҳифзи муҳити зист ва дигар мақомотҳои дахлдор (зиддисӯхторӣ, экологӣ, шабакаи барқӣ, обу корезӣ, алоқа) бобати дар ҳолатҳои дахлдори техникӣ буда, ба талаботи санитария эпидемиологӣ, зиддисӯхторӣ, экологӣ, меъмориро эстетикӣ қарор доштани сохтмони худсарона, инчунин ҳуқуқ ва манфиатҳои қонуни ҳифзшавандаи дигар шахсонро вайрон накардани ин сохтмон, ё ба ҳаёт ва саломатии онҳо ё бехатарии иншооти дар атрофи ин сохтмон ҷойгиршуда таҳдид нанамудани он, ки ба тариқи дахлдор тартиб дода шуда пешниҳод гардидаанд.

Мутобиқи талаботи моддаи 70 КМГ ҳеҷ яке аз далелҳо барои суд дорон эътибори қаблан муқарраргардида намебошад. Аз ин рӯ, суд ӯҳдадор аст натиҷаҳои баҳодихии далелҳоро, асосҳои барои қабули баъзе далелҳо чун воситаи асосноккунии хулосаи суд қабул намуда, дигар далелҳоро суд рад кардааст, инчунин асосҳое, ки мутобиқи онҳо ба як далел нисбат ба далели дигар афзалият дода шудааст, дар ҳалнома дарҷ намояд. Ҳангоми баҳодихии саҳеҳии ҳуҷҷатҳо ва дигар далелҳои хаттӣ суд бояд бо назардошти дигар далелҳо эътимод дошта бошад, ки ҳуҷҷат ва дигар далелҳои хаттӣ аз мақомоте пешниҳод шудаанд, ки барои додани чунин навъи далелҳо ваколатдоранд, аз ҷониби шахсе имзо шудааст, ки ҳуқуқ дорад ба ин ҳуҷҷатҳо имзо гузорад, дорон ҳамаи дигар реквизитҳое бошад, ки барои чунин навъи далелҳо заруранд.

7. Зимни оmodасозии парванда ба муҳокимаи судӣ, судя бояд масъалаи ба парванда ҳамроҳ шудани намояндагони Мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ, Мақомоти ваколатдори давлатии батанзимдарории муносибатҳои вобаста ба замин ва сохторҳои маҳаллии он, корхонаи фаръии бақайдгирии техникӣ ва дигар шахсони манфиатдорро ҳал намояд.

Инчунин, судя ҳангоми муайян кардани мавҷудияти дигар шахсони ба балоғатрасида, ки дар бунёди сохтмони худсарона иштирок кардаанд ё яққоя зиндагӣ доранд, бояд масъалаи ба парванда ҳамроҳ шудани шахсони мазкурро низ ҳал намояд (моддаи 153-и КМГ).

8. Ҳангоми мавҷуд набудани дигар шахсоне, ки ҳуқуқи моликиятро нисбат ба сохтмони худсарона мавриди баҳс қарор медиҳанд ва мавҷуд набудани баҳс оиди чунин ҳуқуқ, парвандаҳои мазкур бо тартиби муурофияи махсус баррасӣ мегарданд, агар ҳангоми пешниҳоди ариза ё баррасии парванда бо тартиби муурофияи махсус оид ба ҳуқуқ, тобеияти судӣ баҳс ба миён ояд, суд дар ҳусуси баррасӣ накардани ариза таъинот мебарорад, ки дар он ҳуқуқи аризадиханда ва дигар шахсони манфиатдор ҷиҳати ҳалли баҳс бо тартиби муурофияи даъво тавзеҳ дода мешавад (қисми 3 моддаи 268-и КМГ).

9. Суд, судяҳо бояд дарназар дошта бошанд, ки мавриди **баррасӣ ва ҳалли** парванда дар бораи эътирофи ҳуқуқи моликият ба сохтмони худсарона ҳолатҳои зерини аҳамияти ҳуқуқидошта:

- мувофиқат кардан ё накардани сохтмон ба талаботи лоиҳа, агар чунин лоиҳа вучуд дошта бошад;

- ҳангоми сохтмон ба нақшагирӣ ва ободонии маҳал, нигоҳдории қитъаҳои ҳамхудуд, меъёрҳои қоидаҳои зидди сӯхтор ва ғайра риоя гардидаанд ё не;

- қитъаи замин, ки дар он сохтмони худсарона бунёд шудааст дар асоси кадом ҳуҷҷатҳо ба аризадиханда (даъвогар) тааллуқ доранд ва ғайраҳоро муайян намоянд.

Ҳамзамон, дар ҳолатҳои зарурӣ чихати тавзеҳи масъалаҳои ҳангоми баррасии парванда бамиёномада, ки донишҳои махсусро дар соҳаи илм, санъат, техника ё касбҳои мухталиф тақозо мекунад, суд бо ташаббуси худ ё тибқи дархости тарафҳо ё дигар шахсони иштирокчиҳои парванда экспертиза ва барои гузаронидани он коршиноси судиро таъин намуда, дар ин бора таъинот қабул мекунад (қисми 1-и моддаи 82 КМГ).

10. Агар муайян гардад, ки шахси ғавтида дар давраи қайди ҳаёт буданаш дар қитъаи замин ба **ӯ мутобиқи тартиби пешбининамудаи қонунгузорию Ҷумҳурии Тоҷикистон барои чунин мақсад** додашуда сохтмони худсарона бунёд намудааст, он гоҳ масъалаи чихати эътироф намудани ҳуқуқи моликият ба чунин сохтмон аз тарафи суд дар асоси аризаи (аризаи даъвогии) шахсони манфиатдор бо тартиби муайяннамудаи боби 28 КМГ, ки муқаррар намудани ҳолатҳои дорони аҳамияти ҳуқуқиро ба танзим медиҳад **баррасӣ ва ҳалли** карда мешавад.

11. Суд, судяҳо бояд дарназар дошта бошанд, ки моддаҳои 338 ва 338<sup>1-и</sup> КҶ ҷавобгарии ҷиноятиро барои худсарона ишғол намудани қитъаи замин, сохтмони худсарона дар қитъаи замин худсарона ишғол намуда, ғайриқонунӣ додани қитъаи замин пешбинӣ кардаанд, аз ин рӯ, ҳангоми қабули ариза (аризаи даъвогӣ) дар бораи эътирофи ҳуқуқи моликият ба сохтмони худсарона ё агар парванда мавриди баррасии судӣ қарор дошта бошад, бояд масъалаи вучуд доштан ё надоштани парвандаи ҷиноятӣ нисбати аризадиханда муайян намуда, вобаста ба натиҷаи баррасии парвандаи ҷиноятӣ (қарори мақомоти таъқиби ҷиноятӣ бинобар гузаштани мӯҳлати ба ҷавобгарии ҷиноятӣ кашидан, қабули санади авф, санади судӣ ва ғайраҳо) қарори дахлдори қонунию асоснок қабул гардидааст ё не мавриди санҷиш қарор диҳанд.

12. Дар қисми хулосавии ҳалнома бояд суроға (маҳалли ҷойгиршавии сохтмони худсарона, номгӯй ва таъиноти он, масоҳати умумӣ аз ҷумла, масоҳати зери сохтмон, масоҳати зист, андозаи ҳуҷраҳои он, иншоотҳои ёрирасон, масоҳати қитъаи замин, ки дар он иншоотҳо бунёд шудаанд ва ғайраҳо) нишон дода шаванд.

13. Суди Олӣ, судҳои ҳарбӣ, суди Вилояти Мухтори Кӯҳистони Бадахшон, судҳои вилоят, шаҳри Душанбе, шаҳр ва ноҳияҳои ҷумҳурий

бояд мунтазам таҷрибаи баррасии парвандаҳои мазкурро чамъбаст намуда, барои бартараф кардани камбудихои ошкоргардида дар амалияи судӣ, дар қору фаъолияти мақомоти ҳокимияти давлатии худидоракунии маҳаллӣ, шахсони мансабдор ва хизматчиёни давлатӣ оид ба чудо кардани қитъаи замин, мақсаднок истифода бурдани он ва ғайраҳо чораҳо андешида, таҷрибаи ягонаи судиро таъмин намуда, мувофиқи мақсад мебуд, ки ин қабил парвандаҳо дар маҷлисҳои сайёри судӣ баррасӣ карда шаванд.

14. Бо қабули қарори мазкур қарори Пленуми Суди Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи баъзе масъалаҳои, ки ҳангоми аз ҷониби судҳо баррасӣ намудани парвандаҳо оид ба ҳуқуқи моликият ба сохтмони худсарона (хонаи истиқоматӣ) бармеоянд» аз 31 августи соли 2007 таҳти №6 аз эътибор соқит дониста шавад.

**Раиси Пленум,  
Раиси Суди Олии  
Ҷумҳурии Тоҷикистон**

**Н.Абдуллоев**

**Котиби Пленум,  
Судяи Суди Олии  
Ҷумҳурии Тоҷикистон**

**М.Саидов**