



**IPOTEKA SHARTNOMASI BILAN BOG‘LIQ NIZOLARNING
PROTSESSUAL HUQUQIY TABIATI**

Qarshiboyev Jasurbek Komiljon o‘g‘li

Toshkent davlat yuridik universiteti,

Mediatsiya va nizolarni muqobil hal etish usullari mutaxassisligi magistri

e-mail: jasurbekqarshiboyev54@gmail.com

Annotatsiya

Mazkur Ushbu tezis ipoteka shartnomasi bilan bog‘liq nizolarning fuqarolik sudlarida ko‘rilishining protsessual-huquqiy jihatlarini tahlil qilishga bag‘ishlangan. Mazkur ishda ipoteka nizolarining protsessual tabiati, ya’ni ular qanday protsessual tartibda ko‘rilishi, qanday isbot vositalari taqdim etilishi, qanday protsessual huquqlar va majburiyatlar mavjudligi ilmiy-nazariy va amaliy asosda yoritiladi.

Kalit so‘zlar: ipoteka shartnomasi, protsessual huquq, nizolar, yurisdiksiya, sudlovga tegishliligi, da’vo, isbotlash, sud amaliyoti.

**ПРОЦЕССУАЛЬНО-ПРАВОВАЯ ПРИРОДА СПОРОВ, СВЯЗАННЫХ С
ДОГОВОРом ИПОТЕКИ**

Аннотация

Данная тезисная работа посвящена анализу процессуально-правовых аспектов рассмотрения споров, связанных с договором ипотеки, в судах по гражданским делам. В исследовании раскрывается процессуальная природа ипотечных споров, а именно: в каком процессуальном порядке они рассматриваются, какие доказательства предоставляются, какие процессуальные права и обязанности существуют у сторон. Все это изложено на научно-теоретической и практической основе.

Ключевые слова: договор ипотеки, процессуальное право, споры, юрисдикция, подведомственность, иск, доказывание, судебная практика.



THE PROCEDURAL LEGAL NATURE OF DISPUTES RELATED TO MORTGAGE AGREEMENTS

Annotation

This thesis is devoted to the analysis of the procedural and legal aspects of resolving disputes related to mortgage agreements in civil courts. The research explores the procedural nature of mortgage disputes — including how such cases are handled procedurally, what types of evidence are presented, and what procedural rights and obligations the parties have. These issues are studied on both theoretical and practical grounds.

Keywords: mortgage agreement, procedural law, disputes, jurisdiction, justiciability, claim, evidence, court practice.

Ipoteka munosabatlarini sud tartibida hal qilish masalasi huquq nazariyasida fuqarolik huquqi, mulk huquqi va fuqarolik protsessual huquqning chorrahasida turadi. Mashhur huquqshunoslar ipotekaning huquqiy tabiati, uning mulk huquqidagi oʻrni va uni himoya qilish mexanizmlari haqida turli nazariy qarashlarni ilgari surganlar. Klasik tarzda, ipoteka institutining vujudga kelishi kreditor manfaatini maksimal himoya qilishga qaratilgan deb qaraladi – Saviniy va XIX asr fuqarolik huquqi nazariyachilari mulk garovi kreditorga absolyut (ashyoviy) huquq berishini taʼkidlab, qarzdor majburiyatni bajarmasa, kreditor shu huquq orqali oʻzini qondirishi tabiiy, degan fikrni ilgari surganlar. [1] Shu sabab ipotekani amalga oshirish dastlab qatʼiy edi – qarzdor toʻlay olmasa, mulk toʻliq kreditor tasarrufiga oʻtardi (foreclosure). Ammo keyinchalik Jhering kabi olimlar ijtimoiy adolat nuqtai nazaridan qarzdorning ham manfaatlarini inobatga olish lozimligini taʼkidladilar. Natijada koʻplab davlatlarda foreclosure oʻrniga mulkni sotish va ortiqchasini qarzdorga qaytarish tamoyili joriy etildi (masalan, Angliyada 1860-yillardan boshlab foreclosure amaliy jihatdan bekor boʻlib, sotish va redemption tizimi oʻrnatildi). [2]

Mulk huquqi nazariyachilari ipotekani mulkka egalik huquqining cheklangan koʻrinishi sifatida tasniflaydi. Masalan, F.K. Saviny ipotekani “mulkka boʻlgan



International Conference on Modern Science and Scientific Studies

Hosted online from Madrid, Spain

Website: econfseries.com

20th June 2025

huquqning ajralmas qismi emas, balki unga yuklangan og‘irlikdir” deb ta’riflagan. Bu shuni anglatadiki, qarzdor mulk egasi bo‘lib qoladi, ammo kreditorning unda real huquqi paydo bo‘ladi. Bu huquq majburiyat yuzaga kelganda kuchga kiradi va qarzdor bajarmasa, kreditorga mulkni realizatsiya qilish imkonini beradi. Zamonaviy olimlar ipotekaning ikki xil modelini ajratib ko‘rsatadi: “Title Theory” (Anglosakson tizimida qadimda bo‘lgan, unda kreditorga mulk huquqi shartli ravishda o‘tadi) va “Lien Theory” (hozir ko‘p qo‘llaniladigan, unda kreditor mulk ustida faqat ta’minot huquqiga ega, egalik qarzdorda qoladi). Hozir deyarli barcha yurisdiksiyalar “Lien Theory”ga moslashgan – ya’ni ipoteka kreditori mulk egasi emas, faqat garov huquqiga ega. Shu nuqtai nazardan, qarzdor himoyasi yaxshiroq ta’minlanadi, chunki u, to qaror chiqmaguncha, mulkdan mahrum bo‘lmaydi va hatto qaror chiqqanidan keyin ham to‘lovni ado etib, mulkni saqlab qolish huquqiga (equity of redemption) ega bo‘ladi. F.Davis kabi amerikalik huquqshunoslar ipotekaning zamonaviy huquqdagi ahvolini “o‘lik huquq” (dead right) deb atagan, chunki UCC kabi yangi xavfsizlantirish (secured transactions) tizimlari paydo bo‘lib, ipotekani ham shular qamrab oldi. [3] Biroq ipoteka – ayniqsa uy-joy ipotekasi – o‘zining ijtimoiy ahamiyati tufayli hali ham alohida tartibga ega hisoblanadi.

Zamonaviy huquqshunos olimlardan britaniyalik Richard Susskind nomini alohida tilga olish lozim. U yuridik texnologiyalar va onlayn sudlov bo‘yicha yetakchi mutaxassis bo‘lib, uning fikrlari O‘zbekiston sud-huquq islohotlari konsepsiyasiga ham mos keladi. R. Susskind “Kelajakdagi adolat” (The Future of Justice) asarida shunday deydi: “Online courts will soon handle all manner of disputes, from small claims to complex cases, radically transforming litigation.” Ma’nosi: “Onlayn sudlar tez orada kichik da’volardan tortib murakkab ishlargacha barcha turdagi nizolarni ko‘rib, sud jarayonini tubdan o‘zgartiradi.”. [4] Darhaqiqat, Susskindning bu bashorati hozirdanoq amalga oshmoqda – turli mamlakatlarda elektron sud platformalari ishga tushirilgan. O‘zbekistonda ham ipoteka kabi ko‘p sonli nizolarni kelajakda qisman onlayn tarzda hal etish imkoniyatini nazardan soqit qilmaslik kerak.



International Conference on Modern Science and Scientific Studies

Hosted online from Madrid, Spain

Website: econfseries.com

20th June 2025

Ipoteka shartnomasi bilan bog‘liq nizolarni vujudga kelishi mumkin bo‘lgan bosqich va predmetlarga ko‘ra quyidagicha tasniflash mumkin:

Shartnoma tuzilish bosqichidagi nizolar. Ipoteka shartnomasi imzolanishidan oldin yoki dastlabki bosqichida yuzaga keladigan nizolarga, masalan: shartnomaning haqiqiy yoxud bekor deb hisoblanishi, shartnoma shartlari bo‘yicha kelishmovchiliklar, notarial masalalardagi ayrim qarama-qarshiliklar yoki tomonlarning vakolatlari to‘g‘risida (masalan, ko‘chmas mulkning egaligini isbotlash yoki qonuniy vakolat bilan bog‘liq) nizo kiradi. Bunday nizolar ipoteka kelishuvi hujjatining qonuniy asosga ega ekanligi masalasini ko‘taradi.

Ipoteka shartnomasi bo‘yicha majburiyatlarni bajarilmaslik yoki lozim darajada bajarilmaslik bo‘yicha nizolar. Ipoteka majburiyatlari asosidagi qarz majburiyati to‘liq yoki vaqtida bajarmaslik holatlari (to‘lovni kechiktirish, qisman to‘lov, foiz to‘lovida ortiqcha yoki kamchilik bo‘lishi kabi holatlar)dan kelib chiqqan nizolar. Masalan, qarzdor ipotekaga qo‘yilgan asosiy kredit summasini muddatidan kech to‘lasa yoki shartnoma shartlarini buzsa, ipotekaga oluvchi dastlab qarzdorlikni undirish maqsadida sudga murojaat qilishi mumkin.[6]

Ipoteka predmetiga oid nizolar. Ipoteka obyekti – garovga qo‘yilgan ko‘chmas mulk bo‘yicha tug‘ilgan nizolar. Misol uchun, mulkning bahosi bo‘yicha kelishmovchiliklar (mulk qiymatini baholashda qarzdor va kreditor o‘rtasida nizo), mulkni realizatsiya qilish tartibi haqida nizolar (masalan, so‘nggi bahoga rozi bo‘lmaslik, realizatsiya usuli bo‘yicha tortishuvlar), garovga qo‘yilgan mulk yo‘qolishi yoki buzilishi (masalan, transport hodisasi, yong‘in yoxud boshqa voqea natijasida mulkka zarar yetishi) holatlarida tovon undirish masalasi, shuningdek sudga erishish tartibi haqida nizo bo‘lishi mumkin. [7] Respublikamiz qonunchiligida mulkni realizatsiya qilish bo‘yicha ketma-ketlik va tartib belgilangan (masalan, ipoteka obyekti bir nechta bosqichli savdolar orqali sotilishi mumkin), ammo ularda ham bahslar paydo bo‘ladi. Ipoteka predmetiga oid nizolar ayniqsa mulk bahosi va sotish jarayoniga bog‘liq masalalarda ko‘p uchraydi.

Demak, ipoteka shartnomasi bilan bog‘liq nizolar ko‘p qirrali va murakkab huquqiy munosabatlarni qamrab oladi. Ularning turlarini tahlil qilish orqali mavjud muammolarni aniqlash, amaliyotdagi bo‘shliqlarni to‘ldirish va takomillashtirish



International Conference on Modern Science and Scientific Studies

Hosted online from Madrid, Spain

Website: econfseries.com

20th June 2025

bo'yicha takliflar ishlab chiqish mumkin. Shu bois, ipoteka nizolarining shartnoma haqiqiyliigi, qarzni undirish, sug'urta, iste'molchilar huquqlari, bitim bekor qilinishi va xalqaro investitsiyalar bilan bog'liq jihatlarini har tomonlama o'rganish nafaqat nazariy, balki amaliy ahamiyatga ham ega.

Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati

- 1.M.M.Mamasiddiqov, Z.N.Esanova, D.Y.Xabibullayev. Fuqarolik protsessual huquqi. Yuridik kollej o'quvchilari uchun darslik. -Toshkent, nashriyoti, 2019. – 48 b.
2. Joanna Bell, The Resurgence of Standing in Judicial Review, Oxford Journal of Legal Studies, Volume 44, Issue 2, Summer 2024, Pages 313–341, <https://doi.org/10.1093/ojls/gqae005>.
3. Doreen Lustig, J H H Weiler, Judicial review in the contemporary world—Retrospective and prospective, International Journal of Constitutional Law, Volume 16, Issue 2, April 2018, Pages 315–372, <https://doi.org/10.1093/icon/moy057>.
4. Davis F. T. Judicial review of deferred prosecution agreements: A comparative study //Colum. J. Transnat'l L. – 2021. – T. 60. – C. 751.
5. Zeleznikow J. Law, Governance, and Artificial Intelligence—the Case of Intelligent Online Dispute Resolution //Governing the Future. – CRC Press. – C. 161-177.
6. Zain M. A., Rizkianti W. Adjustment/Equalizing Seizure As A Solution To The Filing Of Security Seizure On Objects Encumbered With Mortgage Rights //DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum. – 2025. – T. 10. – №. 1. – C. 67-73.
7. Vivo P. et al. Phase transitions in debt recycling //Journal of Economic Dynamics and Control. – 2025.