

Ko'chmas mulkni begonalashtirish shartnomalari bo'yicha huquqni

qo'llash amaliyotining tavsifi

A.B.Rahimjonov

O'zbekiston Milliy universiteti "Huquqiy fanlar" kafedrası dotsent v.b. y.f.f.d. (PhD)

akmaljonrahimjonov@gmail.com

ORCID: 0009-0003-9781-291X

Annotatsiya. Ushbu maqolada O'zbekiston Respublikasida ko'chmas mulkni begonalashtirish shartnomalari bo'yicha huquqni qo'llash amaliyoti tizimli va qiyosiy-huquqiy jihatdan tahlil qilingan. Tadqiqotda sud amaliyotida uchraydigan nizolar tipologik jihatdan tasniflanib, shartnomani haqiqiy emas deb topish, shartnoma bo'yicha majburiyatlarni bajarishga majburlash, xaridorning huquqlarini himoya qilish, umrbod boqish shartnomalarini bekor qilish, shuningdek, meros va umumiy mulk ulushlari bilan bog'liq nizolarning asosiy sabablari va huquqiy tabiati ochib berilgan. Shuningdek, ko'chmas mulk bitimlarini notarial tasdiqlash va davlat ro'yxatidan o'tkazish jarayonida yuzaga kelayotgan amaliy muammolar, kadastr va davlat reyestri ma'lumotlarining integratsiyasi, ko'chmas mulkning haqiqiy qiymatini shartnomada aks ettirish, halol xaridor huquqlarini himoya qilish hamda huquqni qo'llash amaliyotining bir xilligini ta'minlash masalalari o'rganilgan. Xorijiy tajriba asosida ko'chmas mulk davlat reyestriga nisbatan ishonch prezumpsiyasini kuchaytirish, nizolarni mediatsiya orqali hal etish, raqamli infratuzilmani rivojlantirish va aholining huquqiy savodxonligini oshirish bo'yicha ilmiy-amaliy xulosalar ishlab chiqilgan.

Kalit so'zlar: ko'chmas mulk, begonalashtirish shartnomasi, huquqni qo'llash amaliyoti, sud amaliyoti, ko'chmas mulk bitimlari, shartnomani haqiqiy emas deb topish,

halol xaridor, davlat ro'yxatidan o'tkazish, davlat reyestri, kadastr, notarial tasdiqlash, umrbod boqish shartnomasi, umumiy mulk, meros, mediatsiya, huquqiy savodxonlik.

Аннотация. В статье проведён системный и сравнительно-правовой анализ практики применения законодательства Республики Узбекистан в сфере договоров отчуждения недвижимого имущества. В рамках исследования осуществлена типологизация споров, возникающих в судебной практике, и раскрыты основные причины и правовая природа споров о признании договоров недействительными, понуждении к исполнению договорных обязательств, защите прав приобретателей, расторжении договоров пожизненного содержания, а также споров, связанных с наследованием и долями в общей собственности. Особое внимание уделено практическим проблемам нотариального удостоверения сделок с недвижимостью и государственной регистрации прав, вопросам интеграции кадастровых данных и сведений государственного реестра, отражения действительной стоимости недвижимого имущества в договоре, защиты прав добросовестного приобретателя и обеспечения единообразия правоприменительной практики. На основе изучения зарубежного опыта сформулированы научно-практические выводы и предложения по усилению презумпции доверия к государственному реестру недвижимого имущества, развитию медиации, совершенствованию цифровой инфраструктуры и повышению уровня правовой грамотности населения.

Ключевые слова: недвижимое имущество, договор отчуждения, правоприменительная практика, судебная практика, сделки с недвижимостью, признание договора недействительным, добросовестный приобретатель, государственная регистрация, государственный реестр, кадастр, нотариальное удостоверение, договор пожизненного содержания, общая собственность, наследование, медиация, правовая грамотность.

Abstract. This article provides a systematic and comparative legal analysis of the law enforcement practice concerning contracts for the alienation of immovable property in the Republic of Uzbekistan. The study classifies the disputes arising in judicial practice and examines the main causes and legal nature of disputes concerning the invalidation of contracts, compulsory performance of contractual obligations, protection of purchasers' rights, termination of lifelong maintenance contracts, as well as disputes related to inheritance and shares in jointly owned property. Particular attention is paid to practical problems arising in the notarization of real estate transactions and state registration of property rights, the integration of cadastral and state registry data, the accurate indication of the actual value of immovable property in contracts, the protection of bona fide purchasers, and the need to ensure uniformity in law enforcement practice. Drawing on comparative experience, the article develops scientific and practical conclusions and proposals aimed at strengthening reliance on the state real estate registry, expanding the use of mediation, improving digital infrastructure, and increasing public legal literacy.

Keywords: immovable property, alienation contract, law enforcement practice, judicial practice, real estate transactions, invalidation of a contract, bona fide purchaser, state registration, state registry, cadastre, notarization, lifelong maintenance contract, common ownership, inheritance, mediation, legal literacy.

Huquqni qo'llash amaliyotini tahlil qilish har qanday fuqarolik-huquqiy tadqiqotning ajralmas qismi bo'lib, u nazariy xulosalarning amaliy asoslanganligini tekshirish imkonini beradi. Ushbu paragrafda ko'chmas mulkni begonalashtirish shartnomalari yuzasidan vujudga keladigan huquqiy nizolarning tipologik tahlili metodidan foydalanildi: sud amaliyotida uchraydigan nizolar takrorlanuvchi belgilariga ko'ra toifalarga ajratildi, har bir toifa uchun uning yuzaga kelish sabablari, huquqiy tabiati va sudlar tomonidan qo'llaniladigan yechimlar umumlashtirildi. Bunday yondashuv alohida sud ishlarining individual tafsilotlariga emas, balki amaliyotda takror-takror uchraydigan huquqiy muammolarning tizimli xususiyatlariga e'tiborni qaratish imkonini beradi.

Amaliyotda uchraydigan nizolarning birinchi toifasini shartnomani haqiqiy emas deb topish bilan bog'liq nizolar tashkil etadi — bu toifadagi nizolar amaliyotda eng ko'p uchraydigan nizolar guruhi hisoblanadi. Ularning sabablari orasida quyidagilar alohida ajralib turadi: shartnoma tuzishda tomonlardan birining irodasi buzilgan holda (aldash, zo'rlik, og'ir sharoit ta'sirida) harakat qilgani; shartnomani vakil orqali tuzishda vakolatning yetarli bo'lmaganligi yoxud vakolat muddati tugagan bo'lishiga qaramay bitim tuzilgani; umumiy mulk ulushini begonalashtirishda boshqa ulush egalarining ustunlik huquqi buzilgani; nogiron yoxud muomalaga layoqati cheklangan shaxslar tomonidan mustaqil tuzilgan bitimlar. Sudlar bunday nizolarni ko'rib chiqishda, qoida tariqasida, bitim tuzilgan paytdagi haqiqiy holatlarni — tomonlarning irodasi qanday shakllanganligini, notarius yoxud ro'yxatga olish organi tomonidan qonun talablariga rioya etilganligini har tomonlama tekshiradi. Ikkinchi toifani shartnoma bo'yicha majburiyatlarni ijro etishga majburlash bilan bog'liq nizolar tashkil etadi. Bu toifaga xaridor tomonidan to'lov majburiyatining bajarilmaganligi, sotuvchi tomonidan mulkni topshirish yoxud davlat ro'yxatidan o'tkazish uchun zarur hujjatlarni taqdim etishdan bo'yin tovlash holatlari kiradi. Amaliyotda ayniqsa oldindan to'lov asosida tuzilgan, biroq hali davlat ro'yxatidan o'tkazilmagan shartnomalar bo'yicha tomonlardan birining fikrini o'zgartirishi natijasida yuzaga keladigan nizolar ko'p uchraydi — bunday holatlarda sud oldindan shartnoma instituti normalarini qo'llagan holda, tomonni asosiy shartnomani tuzishga majburlash yoxud yetkazilgan zararni undirish masalasini hal etadi. Uchinchi toifani xaridorni himoya qilish bilan bog'liq nizolar tashkil etadi. Ushbu toifa, tadqiqotlarimizda o'tkazilgan xorijiy tajriba tahlilida ko'rsatilganidek, ayniqsa murakkab huquqiy masalalarni o'z ichiga oladi. Amaliyotda quyidagi odatiy vaziyat uchraydi: ko'chmas mulk bir necha marta ketma-ket sotiladi, so'ngra birinchi bitim (masalan, sotuvchining vakolati yetarli bo'lmaganligi yoxud shartnoma soxta hujjatlar asosida tuzilganligi sababli) haqiqiy emas deb topiladi; bunday holatda oxirgi, ko'p hollarda halol niyat bilan mulkni sotib olgan xaridorning huquqiy holati beqarorlashadi. Sudlar bunday nizolarni hal etishda, umumiy qoida sifatida, mulkning asl egasi tomonidan ixtiyoriy ravishda (masalan, ishonchli vakilga) berilgan yoxud uning

irodasidan tashqari (o'g'irlik, firibgarlik yo'li bilan) chiqib ketganligi mezonidan kelib chiqadi, biroq amaldagi qonunchilikda ko'chmas mulk davlat reestriga bo'lgan ishonchni maxsus himoya qiluvchi normaning yo'qligi ushbu toifadagi nizolarni yechishda huquqni bir xilda qo'llashga to'sqinlik qilmoqda. To'rtinchi toifani umrbod boqish shartnomalarini bekor qilish bilan bog'liq nizolar tashkil etadi. Bu toifadagi nizolar ijtimoiy nuqtai nazardan alohida ahamiyatga ega, chunki ularning ishtirokchilari ko'pincha keksa, yolg'iz yashovchi va o'z huquqlarini mustaqil himoya qilish imkoniyati cheklangan fuqarolar hisoblanadi. Amaliyotda rentani oluvchi tomonidan shartnomani bekor qilish talabi bilan sudga murojaat qilishning asosiy sababi — rentani to'lovchi tomonidan pul mablag'ini muntazam to'lash, oziq-ovqat, kiyim-kechak, tibbiy xizmat va parvarish bilan ta'minlash majburiyatlarining lozim darajada bajarilmasligi hisoblanadi. Bunday nizolarni hal etishda sud oldida, birinchi navbatda, majburiyatning muntazam va sezilarli darajada buzilganligini isbotlash yuki turadi, bu esa ko'pincha guvohlar ko'rsatmalari va bilvosita dalillarga tayanishni taqozo etadi. Nihoyat, beshinchi toifani meros va umumiy mulk ulushi bilan bog'liq nizolar tashkil etadi: ko'chmas mulk bir necha meros oluvchiga tegishli umumiy mulk sifatida qolgan hollarda uni begonalashtirish barcha egalarning roziligini talab etadi; amaliyotda meros oluvchilardan birining rozilgisiz yoxud uning ulushi noto'g'ri hisoblangan holda tuzilgan bitimlar keng tarqalgan nizo manbai hisoblanadi. O'zbekiston Respublikasi sud tizimida fuqarolik ishlari bo'yicha amaliyotni umumlashtirish va quyi sudlar uchun yagona yo'l-yo'riq berish vazifasini yuqori sud instansiyalarining tegishli qarorlari va tushuntirishlari bajaradi. Ko'chmas mulk bitimlari bilan bog'liq nizolarning murakkabligi va ijtimoiy ahamiyati inobatga olinib, ushbu sohada sud amaliyotini muntazam umumlashtirish, har doimgi xatolarni aniqlash hamda ularni bartaraf etish yuzasidan tushuntirishlar berish alohida dolzarblik kasb etadi. Amaliyotni bunday umumlashtirish, birinchidan, quyi sudlar tomonidan o'xshash toifadagi ishlar bo'yicha bir xil normani turlicha talqin qilish holatlarining oldini oladi; ikkinchidan, qonun ijodkorlik faoliyati uchun qonunchilikdagi bo'shliq va nomuvofiqliklarni aniqlashning muhim manbai bo'lib xizmat qiladi.

Notariuslar ko'chmas mulk bitimlarini tasdiqlashda bir qator amaliy qiyinchiliklarga duch kelmoqda. Ulardan eng muhimlari quyidagilar: birinchidan, ko'chmas mulk obyektining huquqiy "tozaligi"ni (garov, hibsga olish, uchinchi shaxslarning huquqlari mavjudligi yoki yo'qligini) tekshirish uchun turli davlat organlari ma'lumotlar bazalariga kirish imkoniyatining to'liq integratsiyalashmaganligi; ikkinchidan, umumiy mulk ulushlarini begonalashtirishda boshqa egalarning ustunlik huquqidan voz kechganligini tasdiqlovchi hujjatlarni tekshirishning murakkabligi; uchinchidan, mulkka egalik qiluvchi tomonning muomala layoqatini, xususan uning bitim tuzish paytidagi psixik holatini tekshirishning amaliy imkoniyatlari cheklanganligi — bu masala ayniqsa keyinchalik shartnoma tuzish paytida tomon o'z harakatlarining ahamiyatini anglay olmaganlik asosida shartnomani haqiqiy emas deb topish haqidagi da'volarning ko'pligi bilan tasdiqlanadi. Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish organlari amaliyotida bitimlarni ro'yxatdan o'tkazishni rad etishning odatiy sabablari orasida quyidagilarni ajratib ko'rsatish mumkin: taqdim etilgan hujjatlar to'plamining to'liq emasligi; kadastr ma'lumotlari bilan shartnomada ko'rsatilgan ma'lumotlar o'rtasidagi nomuvofiqlik (masalan, maydon, manzil, chegara ko'rsatkichlarida); obyektga nisbatan sud tomonidan taqiq yoxud hibs qo'yilganligi; ilgari amalga oshirilgan, biroq rasmiylashtirilmagan qayta qurish yoxud qayta rejalashtirish natijasida obyektning texnik ta'rifi o'zgarganligi. Ushbu sabablarning katta qismi, mohiyatan, kadastr va ro'yxatga olish ma'lumotlar bazalarining to'liq sinxronlashtirilmaganligi bilan bog'liq bo'lib, bu 4.2-paragrafda ko'rsatilgan raqamlashtirish borasidagi tavsiyalarning dolzarbligini yana bir karra tasdiqlaydi.

Yuqorida bayon etilgan nizo toifalarini yanada aniqroq tasavvur etish uchun amaliyotda takror uchraydigan quyidagi umumlashtirilgan holatlarni keltirish mumkin. Birinchi holat: ko'chmas mulk egasi uzoq muddat chet elda yoxud boshqa hududda yashab, mulkni ishonchli vakil orqali boshqarishga topshiradi; vakil, unga berilgan vakolatnomada ko'rsatilmagan tarzda, mulkni o'zining shaxsiy manfaati yo'lida uchinchi shaxsga sotadi; mulk keyinchalik yana bir necha marta qayta sotiladi. Bunday holatda oxirgi xaridorning huquqiy holati, uning harakat qilganidan qat'i nazar, uzoq muddatli sud jarayoni obyektiga

aylanadi. Ikkinchi holat: keksa yakka mulkdor bilan tuzilgan umrbod boqish shartnomasi bo'yicha rentani to'lovchi dastlabki oylarda majburiyatlarini bajaradi, so'ngra asta-sekin bajarishni to'xtatadi; mulkdor vafotidan so'ng uning merosxo'rlari shartnomani, rentani to'lovchi majburiyatlarni lozim darajada bajarmagani asosida, bekor qilish haqida da'vo bilan murojaat qiladi, biroq majburiyatning qanday va qay darajada buzilganligini isbotlashda amaliy qiyinchiliklarga duch keladi. Uchinchi holat: umumiy ulushli mulk sifatida bir necha oila a'zosiga tegishli turar-joyi ulush egalaridan biri qolganlarining roziligisiz begonalashtiradi; bunday bitim keyinchalik boshqa ulush egalarining da'vosi asosida qisman haqiqiy emas deb topiladi, biroq bu orada mulk allaqachon yana boshqa shaxsga o'tkazilgan bo'lishi mumkin, natijada bir necha bosqichli sud jarayoni yuzaga keladi. Keltirilgan holatlar shuni ko'rsatadiki, amaliyotda uchraydigan asosiy muammolar ko'pincha alohida sudning yoxud alohida notariusning xatosi bilan emas, balki tizimli, ya'ni qonunchilik darajasidagi bo'shliqlar bilan bog'liq.

Amaliyotda uchraydigan, ammo alohida tahlilni talab qiladigan muammolardan biri — ko'chmas mulk oldi-sotdi shartnomalarida haqiqiy to'langan narxni kam ko'rsatish (ya'ni shartnomada kadastr qiymatiga yaqin, aslida to'langan summadan ancha past summani ko'rsatish) amaliyotidir. Bunday xatti-harakatning asosiy sababi tomonlarning notarial harakat uchun to'lanadigan davlat boji va daromad solig'ini kamaytirishga bo'lgan intilishi bilan bog'liq. Ushbu amaliyotning huquqiy oqibatlari ikki yo'nalishda namoyon bo'ladi: birinchidan, shartnoma keyinchalik bekor qilingan taqdirda, xaridor sotuvchidan faqat shartnomada rasman ko'rsatilgan summani qaytarib olish huquqiga ega bo'ladi, haqiqatda to'langan qo'shimcha summani esa sud tartibida isbotlash amaliyotda katta qiyinchilik tug'diradi; ikkinchidan, bunday amaliyot davlat byudjeti daromadlarining kamayishiga olib keladi. Kadastr baholash tizimini bozor qiymatiga yaqinlashtirish bo'yicha 2025-yildagi islohot¹ aynan ushbu muammoni bartaraf etishga qaratilgan bo'lib, uning izchil amalga oshirilishi shartnoma narxini kam ko'rsatish uchun iqtisodiy rag'batni

¹ O'zbekistonda ko'chmas mulkning bozor qiymatini aniqlash tizimiga o'tiladi va soliq stavkalari pasaytiriladi // Gazeta.uz, 2025-yil 30-iyul.

sezilarli darajada kamaytirishi kutilmoqda. Shu bilan birga, ushbu islohotning huquqiy samaradorligi, birinchi navbatda, xaridorni himoya qiluvchi va shartnoma shartlarini aniq hujjatlashtirishni ta'minlovchi normalar bilan uyg'unlashtirilgan holda amalga oshirilishiga bog'liq.

Ko'chmas mulk huquqlarini davlat ro'yxatidan o'tkazishni rad etish to'g'risidagi qarorlarga nisbatan manfaatdor shaxslarning ma'muriy va sud tartibida shikoyat qilish amaliyoti alohida tahlilni talab etadi. Amaliyotda kuzatilishicha, ro'yxatga olish organi tomonidan rad etish sabablarining aksariyati yuqorida ko'rsatilganidek texnik xususiyatga ega bo'lib, ular manfaatdor shaxs tomonidan nuqsonlarni bartaraf etgan holda takroran murojaat qilish yo'li bilan hal etiladi. Biroq bir qator hollarda rad etish sababi huquqiy nizoning mavjudligi (masalan, obyektga bo'lgan huquq bir necha shaxs tomonidan da'vo qilinishi) bilan bog'liq bo'lib, bunday holatlarda ro'yxatga olish organi mustaqil ravishda huquqiy nizoni hal etish vakolatiga ega bo'lmaganligi sababli, masalani sud tartibida hal etish zarurati tug'iladi. Bu amaliyot ro'yxatga olish organining vazifasi — huquqiy nizolarni hal etish emas, balki faqat qonunda belgilangan rasmiy shartlarga rioya etilganligini tekshirish ekanligini yana bir bor tasdiqlaydi, biroq shu bilan birga rad etish asoslarining qonun darajasida yanada aniq va tugal ro'yxatini belgilash zaruratini ham ko'rsatadi, aks holda ma'muriy amaliyotda asossiz rad etish holatlari yuzaga kelishi, bu esa fuqarolarning mulkiy huquqlarini amalga oshirishda qo'shimcha to'siqlar yaratishi mumkin.

Ko'chmas mulk bitimlari bilan bog'liq nizolarning oldini olishda advokatlar va boshqa huquqiy yordam ko'rsatuvchi mutaxassislarning bitim tuzilishidan oldingi (profilaktik) faoliyati muhim o'rin tutadi. Amaliyot shuni ko'rsatadiki, bitim tuzilishidan oldin mulkning huquqiy tarixi mustaqil ravishda tekshirilgan, shartnoma shartlari malakali yurist ishtirokida ishlab chiqilgan hollarda keyinchalik nizo yuzaga kelish ehtimoli sezilarli darajada pasayadi. Biroq amaliyotda aholining katta qismi, ayniqsa kichik shaharlar va qishloq joylarida, bitim tuzishdan oldin mustaqil huquqiy maslahat olish amaliyotidan foydalanmaydi, bu esa notarial tasdiqlash bosqichiga ortiqcha yuk tushishiga va notariusning, mohiyatan, yagona profilaktik-huquqiy nazorat vositasiga aylanishiga olib

keladi. Shu munosabat bilan yuridik yordam xizmatlari, jumladan davlat tomonidan kafolatlangan yuridik yordam tizimi doirasida ko'chmas mulk bitimlari bo'yicha maslahat xizmatlarini kengaytirish, huquqiy savodxonlikni oshirish chora-tadbirlari bilan uzviy bog'liq holda amalga oshirilishi maqsadga muvofiqdir.

O'tkazilgan qiyosiy-huquqiy tahlil va yuqorida bayon etilgan milliy sud amaliyoti natijalarini birlashtirgan holda, quyidagi umumiy xulosani chiqarish mumkin: xaridorni himoya qilish bilan bog'liq nizolarning yuzaga kelish sabablari va ularning huquqiy tabiati jihatidan O'zbekiston sud amaliyoti Rossiya Federatsiyasi sud amaliyotiga yaqin turadi, chunki ikkala davlat ham mulk asl egasining irodasi mezoniga asoslangan vindikatsiya modelini qo'llaydi. Shu bilan birga, Germaniya va Angliya sud amaliyotida bunday toifadagi nizolar sezilarli darajada kamroq uchraydi, bu esa aynan reestrga nisbatan ishonch prezumpsiyasi institutining amaliy samaradorligini tasdiqlaydi — ushbu institut mavjud bo'lgan tizimlarda ko'p sonli qayta sotish zanjiridagi nizolar dastlabki bosqichdayoq, sud jarayonisiz, reestr ma'lumotlariga tayangan holda oldini olinadi. Ushbu qiyosiy xulosa, amaliy-huquqni qo'llash nuqtai nazaridan ham asoslanganligini yana bir bor tasdiqlaydi.

Ko'chmas mulk bitimlari bilan bog'liq nizolarni hal etishning muqobil (sud tartibisiz) usullari, xususan mediatsiya instituti, so'nggi yillarda O'zbekiston Respublikasida qonunchilik darajasida tan olingan bo'lsa-da, ko'chmas mulk sohasidagi nizolarni hal etishda hali keng qo'llanilmayapti. Xorijiy tajriba, xususan Germaniya va AQSHda ko'chmas mulk bitimlari yuzasidan yuzaga keladigan, ayniqsa shartnoma shartlarini talqin qilish va sifat nomuvofiqligi bilan bog'liq nizolarni mediatsiya orqali hal etish amaliyoti keng tarqalganligini ko'rsatadi, bu esa tomonlar o'rtasidagi munosabatlarni saqlab qolish hamda sud xarajatlari va vaqtini tejash imkonini beradi. Umrbod boqish shartnomalari kabi ijtimoiy jihatdan nozik nizolar toifasida mediatsiyaning tatbiq etilishi alohida istiqbolli yo'nalish hisoblanadi, chunki bunday nizolarda tomonlar o'rtasidagi shaxsiy munosabatlarni saqlab qolish ijtimoiy nuqtai nazardan muhim ahamiyatga ega. Prokuratura va boshqa vakolatli nazorat organlarining ko'chmas mulk bitimlari sohasidagi faoliyati, birinchi navbatda, davlat va jamoat manfaatlarini, shuningdek o'z huquqlarini mustaqil

himoya qila olmaydigan fuqarolar (voyaga yetmaganlar, muomala layoqati cheklangan shaxslar) manfaatlarini himoya qilishga qaratilgan. Amaliyotda voyaga yetmaganlarga tegishli ulushni o'z ichiga olgan ko'chmas mulkni begonalashtirishda vasiylik va homiylik organi roziligining talab etilishi, shuningdek bunday bitimlarga nisbatan prokuratura tomonidan qo'shimcha nazorat o'rnatilishi keng tarqalgan amaliyot hisoblanadi. Shu bilan birga, nazorat organlari faoliyatining samaradorligi, ko'p jihatdan, ular tomonidan ma'lumotlar bazalariga (kadastr, davlat reestri, fuqarolik holati dalolatnomalari reestri) real vaqt rejimida kirish imkoniyatiga bog'liq bo'lib, bu masala yuqorida ko'rsatilgan raqamli infratuzilmani rivojlantirish takliflari bilan bevosita bog'liqdir.

Yuridik shaxslar o'rtasida yoxud yuridik shaxs bilan yakka tartibdagi tadbirkor o'rtasida tuzilgan ko'chmas mulk bitimlari bo'yicha yuzaga keladigan nizolar, umumiy fuqarolar o'rtasidagi nizolardan farqli, iqtisodiy sudlar tomonidan ko'rib chiqiladi va o'ziga xos xususiyatlarga ega. Amaliyotda ushbu toifadagi nizolarning muhim qismini yuridik shaxs organlarining ko'chmas mulkni begonalashtirish bo'yicha qaror qabul qilish vakolatlari bilan bog'liq masalalar tashkil etadi — xususan, yirik bitim (yuridik shaxs aktivlarining muhim qismini tashkil etuvchi ko'chmas mulkni begonalashtirish) uchun yuridik shaxsning yuqori boshqaruv organi (aksiyadorlar umumiy yig'ilishi, ta'sischilar) roziligi talab etilishi, bunday rozilik olinmasdan tuzilgan bitimlarning haqiqiyliigi masalasi. Bundan tashqari, tadbirkorlik faoliyati bilan bog'liq ko'chmas mulk bitimlarida tomonlarning teng huquqliligi va tijorat xavfini teng taqsimlash tamoyili fuqarolar o'rtasidagi bitimlarga qaraganda kattaroq ahamiyat kasb etadi, bu esa iqtisodiy sudlarning bunday nizolarni hal etishda ko'proq shartnoma erkinligi tamoyiliga tayanishini izohlaydi. Ko'chmas mulkni begonalashtirish shartnomalari instituti bilan bevosita bog'liq bo'lgan yana bir amaliy soha — sud qarorlarini majburiy ijro etish doirasida qarzdorning ko'chmas mulkiga undirishni qaratish va uni majburiy sotish amaliyotidir. Bunday majburiy sotish, garchi shartnoma erkinligi tamoyiliga asoslanmasa-da, ko'chmas mulkka bo'lgan huquqning yangi mulkdorga o'tishi nuqtai nazaridan, umumiy begonalashtirish qoidalariga (davlat ro'yxatidan o'tkazish, xaridorni himoya qilish) bo'ysunadi. Amaliyotda majburiy

sotuv natijasida mulk sotib olingan hollarda, keyinchalik dastlabki ijro hujjati yoxud undirish jarayonining o'zi qonunga xilof deb topilgan taqdirda, majburiy sotuv natijasida mulkni sotib olgan halol xaridorning huquqiy holati alohida murakkab masala tug'diradi — bu masala, mohiyatan, yuqorida tahlil qilingan uchinchi toifa nizolarning maxsus ko'rinishi hisoblanadi va shu sababli u yerda taklif etilgan yechim — reestrğa nisbatan ishonch prezumpsiyasi instituti — mazkur sohaga ham tatbiq etilishi lozim.

Yuqorida keltirilgan barcha nizo toifalari va amaliy holatlarni umumlashtirib, quyidagi yakuniy kuzatuvni keltirish mumkin: huquqni qo'llash amaliyotida kuzatiladigan muammolarning katta qismi ikkita asosiy omil — birinchidan, huquqiy munosabat ishtirokchilarining o'z huquq va majburiyatlarini yetarli darajada anglamasligi (huquqiy savodxonlik darajasining pastligi), ikkinchidan, turli davlat organlari va ma'lumotlar bazalari o'rtasidagi axborot almashinuvining to'liq bo'lmashligi bilan izohlanadi. Ushbu ikki omilning har biri alohida-alohida, bir-biridan mustaqil chora-tadbirlarni emas, balki ishlab chiqilgan kompleks yondashuvni — qonunchilikni takomillashtirish, raqamli infratuzilmani rivojlantirish va huquqiy ma'rifatni oshirishni bir vaqtning o'zida, o'zaro uyg'unlashtirilgan holda amalga oshirishni — talab etadi.