УДК 347.1
ББК 67.404.04

РЕҶАИ ГРАЖДАНӢ-ҲУҚУҚИИ ФАЪОЛИЯТИ МИЁНАРАВОН ДАР БОЗОРИ МОЛУ МУЛКИ ҒАЙРИМАНҚУЛ

Сатторов Алишер Ҳомидович, *унвонҷӯи кафедраи ҳуқуқи гражданӣ ва меҳнати факултети ҳуқуқшиносии ДДҲБСТ (Тоҷикистон, Хуҷанд)*

ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПОСРЕДНИКОВ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Сатторов Алишер Хомидович, *соискатель кафедры гражданского и трудового права юридического факультета ТГУПБП (Таджикистан, Худжанд)*

CIVIL-LEGAL REGIME OF MEDIATOR`S ACTIVITY AT REAL PROPERTY MARKET

Sattorov Alisher Hamidovich, *claimant for candidate degree of the department of civil and labour law under the Faculty of Law (Tajik State University of Law, Business and Politics) (Tajikistan, Khujand)* ***E-MAIL:****alisher-85@inbox.ru*

Вожаҳои калидӣ: *миёнаравӣ, намояндагӣ, риэлтор, қонунгузории гражданӣ, ваколатнома, миёнаравии тиҷоратӣ, факти ҳуқуқӣ, ӯҳдадории гражданӣ-ҳуқуқӣ*

Масъалаи реҷаи гражданӣ-ҳуқуқии фаъолияти минаравӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул баррасӣ шудааст. Дар ҷараёни таҳлили ҳуқуқии масъалаи риэлтор ба истилоҳи намоянда ва институти гражданию ҳуқуқии намояндагӣ диққати махсус дода шудааст. Қайд гардидааст, ки аҳде, ки як шахс (намоянда) аз номи шахси дигар (вакилкунанда) дар асоси ваколати бо ваколатнома, нишондоди қонун ё санади мақоми ваколатдори давлатӣ ё мақоми ҳокимияти маҳаллӣ асосёфта баста шудааст, ҳуқуқу ӯҳдадориҳои граждании вакилкунандаро бевосита ба вуҷуд меорад, тағйир медиҳад ё қатъ мегардонад. Ваколатҳо ҳамчунин мумкин аст аз шароите бароянд, ки дар он намоянда (фурӯшандаи савдои чакана) амал мекунад. Таносуби истилоҳҳои намоянда ва риэлтор пешниҳод шудааст.

Ключевые слова: *посредничество, представительство, риелтор, гражданское законодательство, доверенность, коммерческое представительство, юридический факт, гражданско-правовое обязательство*

Разрабатывается вопрос гражданско-правового режима деятельности посредников на рынке недвижимого имущества. При анализе научной литературы первым делом обращено внимание на термин «представитель» и гражданско-правовой институт представительства. Отмечается, что сделка, совершенная одним лицом (представителем) от имени другого лица (представляемого) в силу полномочия, основанного на доверенности, указании закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления, непосредственно создает, изменяет и прекращает гражданские права и обязанности представляемого. Полномочие может также исходить из обстановки, в которой действует представитель (продавец розничной торговли, кассир и т.п.). Также представлено соотношение понятий «представитель» и «риелтор».

Key-words: *mediatorship, representation, realtor, civil legislation, warrant, commercial*

representation, juridical fact, civil-legal obligation

The author of the article develops the issue concerned with civil-legal regime of mediator`s activity at real property market. While analyzing scientific literature he pays main attention to the term "representative" and to the civil-legal institute of representation. It is underscored that a transaction committed by one person (representative) on behalf of another person (who is represented) creates, changes or ceases civil rights and obligations of that one whom by represents) by virtue of proxy, instruction on the part of law or instrument entitling to the right in question being validated by the state body or that one of legal self-governance. The proxy may be also based on the situational surroundings the representative finds himself/herself in (retail trader, cashier, etc.). The author also presents the correlation between the notions of "representative" and "realtor".

Бо инкишофи муносибатҳои ҷамъиятӣ талаботи шаҳрвандон барои васеъ намудани фаъолияти соҳибкорӣ, ки дар заминаи харидан ва ё ба иҷора гирифтани амволи ғайриманқул ба амал меояд, торафт зиёд мешавад. Шаҳрвандон бо васеъ шудани имкониятҳои худ хонаҳои истиқоматиро ба иҷора пешкаш мекунанд ва барои тезонидани чунин раванд ба хизмати миёнаравоне муроҷиат менамоянд, ки дар бозори хизматрасонии миёнаравӣ ҷиҳати хариду фурӯши амволи ғайриманқул фаъолият мебаранд. Аз ин рӯ, имрӯз дар Ҷумҳурии Тоҷикистон масъалаи танзими ҳуқуқии фаъолияти миёнаравӣ дар бозори амволиғайри манқул, речаи гражданӣ-ҳуқуқии ин фаъолият аҳамияти на фақат назариявӣ, балки амалиро пайдо намудааст.

Бо қабул гардидани КГ ҶТ аз соли 1999, аввалин маротиба дар санади мудавван (кодификатсия) гардидаи кишвар сухан дар бораи институти миёнаравӣ рафтааст. Қонунгузор дар қ.2 моддаи 207 КГ ҶТ [5] муайян менамояд: шахсе, ки ба манфиати шахси дигар, лекин аз номи худ амал мекунад (миёнарави тиҷоратӣ ва ғ.) инчунин шахсе, ки барои анҷоми гуфтушунид дар мавриди аҳдҳои дар оянда имкондошта ваколатдор мешавад, намоянда намебошад.

Аз муҳтавои нишондоди моддаи мазкури қонун бармеояд, ки ба сифати аломати муайянкунандаи фаъолияти миёнаравӣ «ба манфиати дигарон, вале аз номи худ фаъолият бурдан» баромад менамояд. Аз ин рӯ, аломати мазкур бояд дар асоси бо ҳам таносуб гирифтани категорияҳои миёнаравӣ ва намояндагӣ баррасӣ шавад.

Шахсияти контрагент дар аксарият мавридҳангоми бастани аҳд ҳамчун омили асосӣ баромад менамояд ва номи иштирокчии муомилоти гражданӣ имконият медиҳад, ки субъекти ҳуқуқ ва ӯҳдадориҳои гражданӣ муқаррар ва тарафи бевоситаи муносибат муайян гардад.

Ҳуқуқ ба ном (номгузорӣ) ҳуқуқи муҳимтарини ғайри молу мулкии субъекти ҳуқуқи гражданӣ дониста мешавад. Номи нек ҳамчун неъмат ба доираи неъматҳои ҷудонопазири шахсӣ ва ба дигар шахс гузаронида- нашавандаи шаҳрванд дониста мешавад. Дар ҳамин хусус И.А. Покровский қайд намуда буд, ки то кадом дараҷа «табиати ботинии шахс ғанитар бошад, ҳамон қадар бо номи худ эҳтиёткорона рафтор менамояд» [8, с.123].

Дар муомилоти гражданӣ аз номи шахси дигар баромад намудан, байни дорандаи ном ва шахси аз номи вай баромадкунанда мавҷуд будани муносибатҳои хосаро тақозо менамояд. Дар мавридҳое, ки сухан дар бораи истифодаи номи шахси воқеӣ меравад, танҳо истифодаи он дар манфиати дорандаи ҳуқуқ қонунӣ баҳо дода мешавад. Дар мавридҳое, ки дорандаи ҳуқуқ шахси юридикӣ бошад, истифодаи номи шахси бегона

танҳо дар мавриди мавҷудияти асоси қонунӣ, ба монанди, шартномаи консессияи тиҷоратӣ, шартномаи фурӯши корхона ва ғайра роҳ дода мешавад.

Бояд зикр намуд, ки дар қ.2 моддаи 207 КГ ҶТ қонунгузор ба намоянда баробари шахсони бар манфиати шахсони дигар, лекин аз номи худ фаъолият баранда танҳо миёнаравҳои тиҷоратиро монанд меҳисобад. Зикри танҳо миёнаравони «тиҷоратӣ» маънои онро дорад, ки дар муомилоти граждани инчунин миёнаравони «ғайритиҷоратӣ» вуҷуд доранд. Дар навбати худ истилоҳи номбурда ниёз ба муайян намудани нишонаҳои фарққунанда аз миёнаравони «тиҷоратӣ» ва баррасии алоқамандии он бо мафҳуми «намоянда»-ро дорад.

Ба ақидаи мо, дар қ.2 моддаи 207 КГ ҶТ нишонаи «амал бар манфиати шахси дигар, лекин аз номи худ» бояд ҳамчун аломати асосӣ барои муайян намудани мафҳуми миёнаравӣ баромад намуда, нисбат ба тамоми миёнаравон, аз ҷумла миёнаравӣ дар бозори молу мулки ғайри- манқул истифода гардад. Фарқгузорӣ байни миёнаравии тиҷоратӣ ва ғайритиҷоратӣ бояд соф ба хусусияти фаъолияти миёнарав ва хусусияти соҳаи истифодаи хизматрасонии вай асос ёбад. Ҳамин тариқ, ба андешаи мо, бояд ба қ.2 моддаи 207 КГ ҶТ тағйирот ворид намуда, аз он калимаи «тиҷоратӣ» хориҷ карда шавад.

Ба сифати аломати умумӣ ва алоқаманд созандаи категорияҳои намояндагӣ ва миёнаравӣ «ба манфиати дигарон баромад намудани шахс (намоянда ва миёнарав)» баромад менамояд. Кодекси гражданӣ шарҳи мафҳуми «манфиат»-ро пешбинӣ накардааст [5].

Аҳаммияти истилоҳи манфиатро дар ҳуқуқи гражданӣ аз ду ҷанба баррасӣ кардан мумкин аст. Якум, аҳамияти манфиат барои ҳуқуқи гражданӣ дар маънии объективӣ, ки дар он алоқамандии манфиати субъекти муносибати ҷамъиятӣ бо ҳуқуқи объективӣ ба ҷараёни ташаккули ҳуқуқ ворид карда шудааст. Дуюм, аҳамияти манфиат барои ҳуқуқи субъективии гражданӣ [9, с.62 - 69].

Ба андешаи мо, шоистаи дастгирӣ маҳз мавқеи олимоне мебошад, ки манфиатро ҳамчун категорияи объективию субъективӣ мавриди таҳлил қарор додаанд. Бешубҳа, манфиат падидаи объективӣ дониста мешавад, ки чунин баҳодиҳӣ вобаста ба талаботи шароити зисти шахси мушаххас ба миён меояд. Баробари ин дар ҳуқуқ манфиате вуҷуд надорад, ки қаблан дарк шуда бошад. Аз ин лиҳоз, манфиат ҳамчун воҳиди ҳуқуқӣ ҳам чун категорияи объективию ва ҳам субъективӣ арзёбӣ мегардад.

Аз ин рӯ, дар мавриди шахси ноболиғ ва шахси мубталои бемории руҳӣ лаҳзаи субъективӣ дар манфиат акси худро дар шахсияти намояндаи қонунии онҳо меёбад, ки талаботи (ё худ манфиат дар маънии иҷтимоии он) шахсони дар боло номбурдаро дарк намуда, амалҳои иродавиро барои қонеъ гардонидани онҳо содир менамояд.

Категорияи манфиат дар муносибатҳои ҳуқуқи ӯҳдадорӣ аҳамияти махсус пайдо мекунад. Мавҷуд будани манфиати шахс ба ҷараёни ба вуҷуд омадани ӯҳдадорӣ таъсир мерасонад. Тавре, ки И.Б. Навитский зикр намуда буд, тамоми ҳаҷми маълумоти ба мундариҷа ва иҷрои шартнома дахл дошта, аз тарафи контрагент аз нуқтаи назари манфиати шахсӣ ва имкониятҳо баҳо дода шуда, ба маҷмӯи ҳуқуқ ва ӯҳдадориҳои мутақобилан муфиди тарафҳо гузаронида мешавад [2, с.340].

Ҳар як субъекти ҳуқуқи гражданӣ манфиати худро ҳамчун талаботи даркгардидаи иҷтимоӣ барои ноил шудан ба неъмати муайян соҳиб мебошад. Дар қ.2 моддаи 3 КГ ҶТ омадааст, ки шаҳрвандон ва шахсони ҳуқуқӣ ҳуқуқи граждаииро бо азму хоҳиш ва ба манфиати худ ба даст даровaрда, амалӣ менамоянд. Баробари ин қонун имконият медиҳад, то ки амали субъекти ҳуқуқи гражданӣ ба манфиати дигарон равона гардида бошад.

Охирон маънои онро дорад, ки дар муносибат бо шахсони сеюм миёнарав ва намоянда мақсади қонеъкунондаи талаботи шахси манфиатдорро барои ноил гардидан ба неъмате, ки шахсони номбаркарда ба он кӯшиш намуда истодаанд, ҷонибдорӣ намояд. Баробари ин дар мавриди бар манфиати шахси дигар дар асоси шартномаи байни шахс ва шахси манфиатдор (аз рӯи супориши охирон) баромад намудан, шахси манфиатдор ӯҳдадор аст хароҷоти ба амаловардаи шахси якумро рӯйпӯш намояд.

Ҷиҳати умумӣ дар муносибат байни намоянда ва миёнарав он ба ҳисоб меравад, ки эҳтиёҷ ба хизматрасонии ҳам намоянда ва ҳам миёнарав на танҳо дар соҳаи соҳибкорӣ, балки боз дар тамоми соҳаҳои ҳуқуқи гражданӣ низ мавҷуд аст. Лекин, асосҳои ҳуқуқии ба вуҷуд омадани намояндагӣ ва миёнаравӣ мувофиқат намекунанд.

Бар хилофи муносибатҳои намояндагӣ, ки на фақат аз аҳдҳои ваколаткунанда, балки боз вобаста ба нишондоди қонун дар асоси санади маъмурӣ ба вуҷуд меоянд, миёнаравӣ ҳама вақт асоси шартномавӣ дорад. Фаъолияти миёнаравӣ ҳама вақт дар асоси ӯҳдадории шартномавӣ ба амал бароварда шуда, аз ҷониби як шахс расонидани хизмат ба шахси дигарро дар бар мегирад. Ҳамин тариқ, ба сифати субъектони миёнаравӣ, маъмулан шахсони дорои қобилияти амали пурра баромад мекунад. Лекин ба фикри мо, агар барои иштирок дар муносибатҳои миёнаравӣ ба сифати пазирандаи хизмат ноболиғи аз синни 14 то 18- сола, шахсони қобилияти амалкунии маҳдуд дошта, ба шарте, ки барои бастани аҳдҳои миёнаравӣ розигии намояндаи қонунии ин шахсон дода шуда бошад, баромад кунанд, монеаи ҷиддӣ шуда наметавонад.

Дар адабиёти ҳуқуқӣ ақидае баён гардидааст, ки мувофиқи он ба қатори миёнарав шахсеро мансуб намудан мумкин аст, ки кори шахси бегонаро бе супориш иҷро намояд. Чунин мавқеъро, масалан Ереев Б. ҷонибдорӣ намудааст. Ба андешаи вай шахс ҳамчун миёнарав баромад мекунад, агар аз ҷониби вай амалҳои хусусияти миёнаравӣ дошта содир шавад [3, с.34-36].

Ба фикри мо, миёнаравӣ хусусияти хоси ҳуқуқии зерин дорад: якум он, ки ба миёнарав аз ҷониби шахси дигар супориш (амали мақсаднок) дода мешавад; дуюм он, ки супориши мазкур соҳаи амали хизматрасонии миёнаравро маҳдуд менамояд, барои аз номи миёнарав ва ё бар манфиати мизоҷ баста шудани шартнома, мусоидат мекунад.

Фаъолияти миёнаравӣ аз рӯи табиати ҳуқуқии худ (нисбат ба намоянда) доим ҳамчун хизматрасонӣ арзёбӣ карда мешавад. Гузашта аз ин муносибати тарафҳо (мизоҷ ва миёнарав) хусусияти шахсӣ ва ба боварӣ асосёфтаро доро намебошад. Амалҳои миёнарав дар мизоҷ ҳуқуқ ва ӯҳдадориҳоро нисбат ба шахсони сеюм ба вуҷуд намеорад. Аз ин рӯ ба фикри мо, амал (фаъолият) оид ба хизматрасонии миёнаравӣ, аз ҷумла дар бозори молу мулки ғайриманқул бояд дар асоси музднок ба амал бароварда шавад. Ба ғайр аз ин, миёнарав (мисли намоянда, ки ба намояндашаванда дар муносибатҳои гражданӣ-ҳуқуқӣ, на муносибатҳои ҳуқуқи меҳнатӣ қарор доранд), ки шахси мустақил мебошад, дар тобеияти бевоситаи мизоҷ қарор намегирад. Чунин муносибат дар муайян намудани мақоми миёнарав барои ҳуқуқи граждании ҶТ анъанавӣ буда, он ба таҷрибаи байналмилалӣ ва таҷрибаи давлатҳои хориҷӣ оид ба танзими фаъолияти миёнаравӣ мувофиқат менамояд.

Қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон хусусият ва мундариҷаи фаъолияти миёнаравӣ, аз ҷумла миёнаравӣ дар бозори молу мулки ғайриманқулро муайян накардааст.

Тавре ки таҳлили таърихии рушди муносибатҳои миёнаравӣ нишон медиҳад, шакли

нисбатан барвақтар пайдо гардидаи фаъолияти миёнаравӣ чунин буд: шахс дар муносибатҳои ҳуқуқи гражданӣ (амалҳои воқеӣ) амалҳоеро иҷро мекард, ки онҳо оқибати ҳуқуқӣ бавуҷуд намеоварданд.

Саҳми воқеии чунин миёнарав дар он зоҳир меёбад, ки охирон барои баста шудани шартнома байни шахси сеюм ва мизоҷи вай мусоидат менамояд, амалҳои иҷро кардаи ӯ бошад ба басташудани шартнома равона мегардад. Ҳамин тариқ, чунин амалҳо табиатан воқеӣ буда, бо иродаи мизоҷ оид ба содир намудани аҳд зич алоқманд аст ва максади ба даст овардани натиҷаи беҳтаринро барои мизоҷ ҳангоми бастани аҳд дорад.

Ба чунин миёнарав мумкин аст супориш дода шавад, ки контрагенти воқеиро ҷустуҷӯ намуда, дар мавриди аҳдҳое, ки имкони бастани онҳо дар оянда вуҷуд дорад, тарафҳоро ба ҳам оварад. Ҷустуҷӯи контрагенти воқеӣ мутобиқан ба талаботе ба амал баровcareдa мешавад, ки тарафи мизоҷ нисбат ба шарики шартномавӣ пешниҳодмекунад.

То оғози ҷамъовардани маълумот дар бораи тарафҳо миёнарав гуфтушуниди пешакиро бо онҳо анҷом медиҳад. Бояд қайд намуд, ки қонунгузор дар қ.2 моддаи 207 КГ ҶТ «шахсони барои бурдани гуфтушунид оид ба бастани аҳд»-ро аз доираи намояндагон ва инчунин аз доираи миёнаравҳои тиҷоратӣ истисно намудааст. Аз ин рӯ, ба фикри мо, муайян намудани асоснокии мавқеи қонунгузор доир ба ин масъала аҳамиятнок мебошад.

Дар адабиёти ҳуқуқӣ доир ба хусусияти амалҳо ҳангоми бурдани гуфтушунид иттифоқи ороъ вуҷуд надорад. Баъзе олимон онро ҳамчун амалҳои воқеӣ, яъне амалҳои оқибати ҳуқуқӣ надошта маънидод менамоянд. Масалан В.В. Витрянский қайд кардааст, ки гуфтушунид пеш аз пешниҳод (оферта) ба амал баровarда шуда, хусусияти факултативиро соҳиб мебошад [2, с.196].

Гурӯҳи дигари олимон дар ақидае ҳастанд, ки оферта ва аксепт унсурҳои асосии мундариҷаи гуфтушунид ба ҳисоб рафта, гузаронидани гуфтушунидро ҳамчун амали ҳуқуқӣ арзёбӣ мекунанд [4, с.47].

Ба фикри мо, ақидаҳои мазкур ҳамдигарро пурра менамоянд, зеро шаклҳои гуногуни раванди шартнома, мувофиқакунонии иродаи иштирокчиёни онро таҷассум менамоянд.

Дар ҳақиқат табиати ҳуқуқии амалҳои дар давраи гуфтушунид иҷрошаванда, аз рӯи хусусияти изҳори иродаи иштирокчиён ва мақоми онҳо муайян карда мешавад. Масалан, гуфтушуниде, ки мундариҷаи он ирсол намудани оферта ба ҳисоб меравад, дорои хусусияти ҳуқуқӣ мебошад, ба шарте, ки шахси бо ташаббуси чунин гуфтушунид баромад карда ваколатҳои дахлдор дошта бошад.

Дар дигар маврид вақте, ки изҳори иродаи иштирокчии гуфтушунид ба талаботи нисбатба оферта пешниҳод шаванда мувофиқ набошад, гуфтушунид ба сабаби ба ҳам алоқамандӣ пайдо накардани шахсони дар он иштироккунанда, хусусияти ҳуқуқӣ пайдо намекунад. Фарз карда мешавад, ки маҳз ҳолати охирон аз ҷониби қонунгузор дар қ.2 моддаи 207 КГ ҶТ бо воситаи муқобил гузоштани «шахсони барои бурдани гуфтушунид оид ба аҳдҳои дар оянда басташаванда ваколатдор гардида» ва намоянда ба амал баровarда шудааст. Баробари ин нисбати чунин шахсон истифода гардидани истилоҳи «ваколатдоргардида» аз лиҳози ҳуқуқӣ нодуруст ба ҳисоб меравад, зеро мафҳуми «намоянда» ва «ваколатдор» мумкин аст ҳамчун истилоҳҳои ҳаммаъно баҳодода шуда истифода гардад. Ғайр аз ин, агар аз номи шахси дигар танҳо амалҳои ҳуқуқиро иҷро кардан бошад, пас нафарони дар боло ишора гардида бояд ба доираи миёнаравҳои ба манфиати шахси дигар, лекин аз номи худ амалкунанда мансуб дониста шаванд. Бинобарин, ба

андешаи мо, ибораи «ашхосе, ки барои анҷоми гуфтушунид дар мавриди аҳдҳои дар оянда имкониятдошта ваколатдор шудаанд» бояд аз қ.2 моддаи 207 КГ ҶТ хориҷ карда шавад.

Дар асоси гуфтаҳои боло, мақсади гузаронидани гуфтушуниди пешакӣ (вақте, ки ба миёнарав даъват барои оферта, қабул ва ирсол намудани он, қабули қарор доир ба аксепт ва ё радди он супориш дода мешавад), муайян кардани мувофиқати шахс ба талаботи нисбат ба мизоҷ пешниҳодшаванда мебошад, бинобар ин ба он ҳамчун амали ҳуқуқӣ баҳо дода намешавад. Танҳо баъди муайян сохтани мувофиқати шахси дахлдор онҳо ҳамчун тарафҳо хабардор карда мешаванд.

Маъмулан, миёнаравӣ барои ба ҳам наздик намудани контрагентони воқеӣ равона гардида, ҳамчун амали яктарафа зуҳур мекунад, зеро ба манфиати як тараф – мизоҷ равона мешавад. Лекин ба фикри мо, имконияти миёнаравии дутарафаро инкор намудан мумкин нест. Дар мавриди охирин агар ҳар ду тараф дар бораи хусусияти дутарафа доштани фаъолияти вай огоҳӣ дошта, ба он муқобил набошанд, миёнарав ҳуқуқ ба мукофотро аз даст намедиҳад.

Ҳамин тариқ, фаъолияти миёнаравии воқеӣ шароити ба вуҷуд омадани муносибатҳои ҳуқуқи гражаданӣ байни мизоҷ ва шахси сеюмро фароҳам меоварад. Тавре ки Р.А. Кокорев қайд кардааст, муайян сохтани мизоҷ аз лаҳзаи ба ӯ пешниҳоди намудани маълумот оғоз гардида, дар ин ҷо ахбори пешниҳодшаванда низ чун неъмати арзишнок баромад менамояд. [7, с.19].

Мукаррараран таъкид кардан лозим аст, ки нақши миёнарав дар муомилоти муосири гражданӣ, аз ҷумла дар бозори молу мулки ғайри- манқул, танҳо бо амалҳои барои бастани шартнома байни контрагентони воқеӣ маҳдуд шуда наметавонад. Миёнаравон имрӯз иштирокчиёни фаъоли муомилоти гражданӣ мебошанд, ки аз номи худ, вале бар манфиати шахсони дигар ба муносибати ӯҳдадориҳои шартномавӣ ворид мешаванд, таваккали эҳтимолии ҷавобгарии ҳуқуқии гражданиро доир ба аҳдҳои басташудаба зимма мегиранд.

Ҳамин тариқ, дар бозори молу мулки ғайриманқул танҳо бо амалҳои воқеӣ маҳдуд намудани фаъолияти миёнаравӣ ба ҳақиқати ҳоли шароити имрӯза ҷавобгӯй намебошад. Бояд эътироф намуд, ки ба манфиати шахси дигар аз номи худ баромад намуда миёнарав метавонад инчунин амалҳои ҳуқуқиро иҷро намояд. Гуфтаи мазкур маънои онро дорад, ки амалҳои миёнарав, дар мавриди пеш бурдани муносибатҳо доир ба амволи ғайриманқул ҳамчун амалҳои ҳуқуқӣ низ баҳо дода мешавад. Танҳо он нуқта дар назар аст, ки иҷро намудани амалҳои ҳуқуқӣ мақсади асосии шартномаи байни миёнарав ва мизоҷ басташударо нест ва ба таври алоҳида пардохт намешавад.

Пас, бар хилофи намояндагӣ, ки мумкин аст ба иҷрои амалҳои ҳуқуқӣ ваколатдор карда шавад, ба миёнарав мумкин аст иҷрои амалҳои воқеӣ ва ё ҳуқуқӣ супориш дода шавад. Лекин дар доираи амалҳои ҳуқуқӣ ба миёнарав аҳдҳои (ё худ шартномаи) ду ва ё бисёртарафа супориш дода мешавад.

Дар ин ҷо таъкид кардан лозим аст, ки новобаста аз истифодаи васеъ дар КГ ҶТ қонунгузор истилоҳи «амалҳои ҳуқуқӣ»муайян накардааст, дар илми сивилистика бошад он хусусияти мубоҳисавӣ дорад.

Азбаски масъалаи мазкур ба мавзӯи баҳси мо бевосита дахл надорад, онро мухтасаран баррасӣ мекунем. Қайд кардан лозим аст, ки мафҳуми амалҳои ҳуқуқӣ дар қонунгузорӣ ва дар илми ҳуқуқшиносӣ ба таври мухталиф шарҳу тавзеҳ шудааст. Бо дарназардошти мавқеи назария дар бораи фактҳои ҳуқуқӣ, ба хулоса омадан лозим аст, ки таҳти истилоҳи «амалҳои ҳуқуқӣ» дар қонунгузории гражданӣ (моддаи 912 КГ),

қонунгузор танҳо «амалҳои иҷозат додашудаи ҳуқуқиро ба назар гирифтааст» [5].

Ғайр аз ин, азбаски истилоҳи мазкур дар доираи муносибатҳои намояндагӣ истифода мешавад, сухан дар ин моддаҳо оид ба амалҳои ҳуқуқии иҷозатдодашуда меравад. Яъне амалҳои намоянда – ин амалҳои мақсанок буда, ба категорияи кирдорҳои ҳуқуқӣ дохил мешавад [1][1, с. 50-56].

Мавқеи О.А. Красавчиков оиди ҳамчун асоси гузаронидани тақсимоти фактҳои ҳуқуқӣ вобаста ба нишонаи соҳавиро ба назар гирифта, [6, с.116] қайд намудан ҷоиз мебошад, ки маҳз аҳди гражданӣ-ҳуқуқӣ факти мутлақо соҳаи ҳуқуқи гражданӣ эътироф мегардад.

Аз ин рӯ, дар меъёрҳои ҳуқуқие, ки дар он сухан доир ба содир шудани амал аз тарафи субъекти ҳуқуқи гражданӣ рафта, он оид ба бавуҷуд омадан, тағйир ёфтан ва ё қатъ гардидани муносибатҳои ҳуқуқи гражданӣ равона гардидааст, истилоҳи «аҳд»-ро истифода бурдан беҳтар аст.

Ҳамин тариқ, ба фикри мо, бояд хусусияти соҳаи амали истилоҳи «амалҳои ҳуқуқӣ» дар қонунгузорӣ муайян карда шавад, зеро ҳама амалҳо чун фактҳои ҳақиқати ҳол табиатан аз оғоз «воқеӣ» буда, танҳо баъзе аз онҳо, ки қонун бо онҳо бавуҷудомадани ин ё он оқибатҳои ҳуқуқиро вобаста менамояд (маҳз бо воситаи робита бо меъёри ҳуқуқӣ), амалҳои ҳуқуқӣ дониста мешаванд.

Ба ғайр аз ин, дар моддаи 8 КГ ҶТ, ки оид ба асосҳои ба миён омадани ҳуқуқу ӯҳдадориҳои гражданӣ сухан рафтааст, ишораи қонунгузор ба хусусияти воқеӣ ва ё ҳуқуқии амалҳо низ мушоҳида намешавад.

Вобаста ба гуфтаи боло, миёнарав ҳамчун шахси иштироккунандаи танҳо муносибатҳои гражданӣ – ҳуқуқӣ дар доираи иҷрои амалҳои ҳуқуқӣ, танҳо аҳдҳоро баста метавонад. Пас, бо назардошти маънии «миёнарав» бояд ба хулоса омад, ки аҳдҳои басташаванда ду ва ё бисёртарафа дониста мешавад. Ин ҳолат бо он алоқаманд мешавад, ки ҳангоми бастани аҳд миёнарав гарчанде аз номи худ баромад намояд ҳам, доимо бар манфиати шахси дигар мебошад, аз ин лиҳоз мақсади фаъолияти вай дар пешниҳод намудани натиҷаи иқтисодии аҳди басташуда ба шахси манфиатдор мушоҳида мешавад. Аз рӯи моҳияти аҳди яктарафа, он ӯҳдадориро танҳо нисбати шахси онро содир карда ба вуҷуд меорад ва миёнарав ягон ҳуқукро ба шахси сеюм аз руи чунин аҳд пешниҳод намекунад. Аз ин сабаб бастани аҳди яктарафа ба доираи матлаби фаъолияти миёнарав дохил намешавад. Агар чунин аҳдҳо баста шаванд, пас он ба моҳияти миёнаравӣ ҳамчун категорияи гражданӣ-ҳуқуқӣ мухолифат хоҳад кард.

Ҳамин тариқ, ишора намудан ба хусусияти амали намоянда ва миёнарав – яке аз маҳакҳои гузоштани тафриқа байни мафҳумҳои категорияҳои намояндагӣ ва миёнаравӣ ба ҳисоб меравад.

Гуфтаҳои болоро ҷамъбаст карда қайд намудан лозим аст, ки ба миёнарав танҳо иҷро намудани амалҳои воқеӣ супориш дода мешавад, ки дар ҷустуҷӯи контрагент, гузаронидани гуфтушуниди пешакӣ доир ба амволи ғайриманқул, харидорӣ намудан, ба иҷора гирифтани он аз номи шахси дигар, бо ҳам овардани тарафҳо равона карда шудааст.

[1] Бояд зикр кард, ки муқаррар сохтани кирдорҳои ҳуқуқӣ ҳамчун амалҳои иҷозатдодашуда ва бавуҷудорандаи оқибатҳои ҳуқуқӣ новобаста аз он, ки барои ноил шудан ба он равона шудаанд ё не, масъалаи маъмули илми сивилистика гардидааст. Маъмулан ба сифати мисоли кирдорҳои ҳуқуқӣ ганҷина, эъҷоди асари бадеӣ ва ғайра номбар карда мешавад. Истилоҳи мазкурро ба илм М.М. Агарков ворид сохтааст, бо он амалҳоеро аз қабили эътирофи қарз, маълумот доир ба фактҳои муайян, ба монанди гузашти талабот ифода мекунанд.

Пайнавишт:

1. *Агарков М.М. Понятие сделки по советскому гражданскому праву [Текст] / М.М. Агарков // Советское государство и право. – 1946. №3 - 4. – С.50 - 56.*
2. *Витрянский В.В., Брагинский И.И. Договорное право. Книга первая: Общие положения. – М.: 2002. – 682 с.*
3. *Ереев Б. и др. Занятость в сфере услуг и перспективы ее развития в России [Текст] / Б. Ереев и др. // Общество и экономика. – 1998. №7. – С.30-34.*
4. *Иоффе О.С.Советское гражданское право. Отдельные виды обязательств [Текст] / О.С.Иоффе. – Душанбе, 1961. – 531 с.*
5. *Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон (қисми дуюм) // Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 1999, №12, мод. 323; соли 2002, № 4, қисми 1, мод. 170; соли 2006, №4, мод. 194; соли 2009, №12, мод. 821; с. 2010, №7, мод. 540; Қонунҳои ҶТ аз 03.07.2012 с., №849; аз 22.07.2013 с. №977; аз 02.01.2019 с., № 1558.*
6. *Красавчиков О.А. Юридические факты в советском гражданском праве. – М.: Госюриздат. 1958. – 183 с.*
7. *Кокорев, Р.А. Посредничество как институт рынка в переходной экономике: Автореферат дис. ... канд. экон. наук: 08.00.01. - М, 1993. - 25с.:*
8. *Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. – М.: 1998. – 351с.*
9. *Сангинов Д.Ш. Моҳияти ҳуқуқии хизматрасонии иҷтимоию фарҳангӣ дар ташаккули шахсият / Д.Ш. Сангинов // Ахбори ДДҲБСТ. – 2014. №3 (59). – С.62-69.*

Reference Literature:

1. *Agarkov M.M. The Notion of Transaction according to the Soviet Civil Law // M.M. Agarkov // The Soviet State and Law. – 1946, ## 3,4. – pp. 50 – 56.*
2. *Vitryansky V.V., Braghinsky I.I. Agreement Law. Book one: General Provisions. – M., 2002. – 682 pp.*
3. *Yereyev B. et alia. Employment in the Sphere of Services and Prospects of its Development in Russia // B. Yereyev et alia // Society and Economics. – 1998, #7. – pp. 30 – 34.*
4. *Yoffe O.S. Soviet Civil Law. Separate Kinds of Liabilities // O.S. Yoffe. – Dushanbe, 1961. – 531 pp.*
5. *Civil Code of Tajikistan Republic (part two). Tidings of Tajikistan Republic Majlisi Oli. – 1999, #12, article 323; 2002, #4, part 1, article 170; 2006, #4, article 194, #12, article 821; 2010, #7, article 540; TR Laws from 03.07.2012, #849; #977 from 22.07.2013; #1558 from 02.01.2019.*
6. *Krasavchikov O.A. Juridical Facts in Soviet Civil Law. – M.: State Publishing-House of Juridical Literature (Gosjurizdat). 1958. – 183 pp.*
7. *Kokoev R.A. Mediatorship as Market Institute in Transitional Period: synopsis of candidate dissertation in economics: 08.00.01. – M., 1993. – 25 pp.*
8. *Pokrovsky I.A. Major Problems of Civil Law. – M., 1998. – 351 pp.*
9. *Sanghinov D.Sh. Juridical Essence of Social-Cultural Service in Individual`s Formation // D.Sh. Sanghinov // Bulletin of TSU LBP. – 2014, #3 (59). – pp. 62 – 69.*