

MULK IJARASI SHARTNOMASIGA OID NIZOLARNING SUDLARDA KO'RILISHI TARTIBI QANDAY?

G'afurov Nodirjon Nazrullayevich

Fuqarolik ishlari bo'yicha Urganch tumanlararo sudi sudyasi

Annotatsiya: Ushbu maqolada fuqarolik sudlarida mulk ijarasiga oid nizolarni ko'rib chiqish tartibiga oid normalar tahlil qilingan.

Kalit so'zlar: mulk, shartnoma, ijara, nizo.

Mustaqil va xolis sudni talab qilish har bir shaxsning huquqidir. Bu huquq Inson huquqlari umumjahon deklarasiyasining 10-moddasida va O'zbekiston Respublikasi qo'shilgan boshqa halqaro huquq hujjatlarida ham mustahkamlab qo'yilgan. Hozirda respublikamizda mulkni boshqarishning o'ziga xos usullaridan biri bo'lgan ijara munosabatlarini keng yo'lga qo'yish masalasiga katta e'tibor qaratilmoqda. Bo'sh turgan bino yoki inshootni ijaraga olish kichik biznes vakillari va tadbirkorlar uchun eng maqbul yo'l hisoblanmoqda. Tabiiyki, bu jarayonda mulkni ijaraga olish yoki berishning yo'l-yo'riqlari haqida to'liq ma'lumotlarga ega bo'lish muhim omil sanaladi. Prezidentimizning 2018 yil 25 maydagi "Nizolarning oldini olishga qaratilgan institut sifatida notariat tizimini yanada takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi qaroriga asosan 2019 yil 1 yanvardan boshlab ijara shartnomalarini davlat soliq xizmati organlarida majburiy hisobga qo'yish tartibini o'rnatish orqali ko'chmas mulkni ijaraga berish va tekin foydalanish shartnomalarini majburiy notarial tasdiqlash bo'yicha talab bekor qilindi. Davlat soliq qo'mitasi tomonidan esa "Ko'chmas mulk ijara shartnomalarini davlat soliq xizmati organlarida majburiy hisobga qo'yish tartibi to'g'risida"gi nizom qabul qilindi va Adliya vazirligida 2018 yil 11 oktyabrda 3077-son bilan ro'yxatga olindi. Unga asosan, davlat soliq qo'mitasi tomonidan "Ijara shartnomalarini hisobga olish" interaktiv xizmati va dasturiy mahsuli ishlab chiqildi.

Endilikda ko'chmas mulkni ijaraga bermoqchi bo'lgan yuridik va jismoniy shaxslar o'ziga tegishli bo'lgan turar yoki noturar mulkini ijaraga berishda ikki tomonlama ijara shartnoma tuzishi va shartnomani 10 kun ichida soliq organlarida hisobga qo'yishi shart. Ko'chmas mulk ijara shartnomasi shartnomada belgilangan muddat tugaganidan keyin bekor bo'ladi. Barchamizga ma'lumki, iqtisodiy nizolarning kelib chiqishiga bir nechta omillar ya'ni, shartnomada taraflarning o'zaro huquq va majburiyatlarining buzilishi, ijara to'lovini vaqtida to'lamaslik, bajarish muddatining buzilishi kabilar sabab bo'lmoqda. Iqtisodiy sudlarda ko'riladigan ishlarning asosiy qismini yuridik shaxslar, tadbirkorlik faoliyatini amalga oshirayotgan va yakka tartibdagi tadbirkor va boshqa huquqiy munosabatlardan kelib chiqadigan nizolarga doir ishlar tashkil qiladi.

Bunday nizolar toifasiga mahsulot etkazib berish, oldi-sotdi, pudrat, kredit va hokazolar doirasida tuzilgan shartnomalar yuzasidan kelib chiqadigan nizolarni kiritish mumkin. Xo'jalik prosessual kodeksining 24-moddasi, birinchi qismining 4-

bandiga ko`ra, majburiyatlar bajarilmaganligi yoki tegishli darajada bajarilmaganligi to`g`risidagi nizolar xo`jalik sudi tomonidan hal etiladi.

Fuqarolik kodeksining 535-moddasiga ko`ra, mulk ijarasi shartnomasi bo`yicha ijaraga beruvchi ijaraga oluvchiga haq evaziga mol-mulkni vaqtincha egalik qilish va foydalanish yoki foydalanish uchun topshirish majburiyatini oladi.

Demak, ijaraga oluvchi mol-mulkdan foydalanganligi uchun ijara haqini to`lashi lozim. FK 544-moddasining birinchi qismida ijaraga oluvchi mol-mulkdan foydalanganlik uchun haqni o`z vaqtida to`lab turishi shartligi belgilangan.

Qonun hujjatlarida nazarda tutilgan hollarda iqtisodiy sudga prokuror, davlat organlari va boshqa shaxslar ham murojaat qilishga haqli. Taraflar o`rtasida tuzilgan shartnomada yoki qonunchilikda da`vo arizasi bilan sudga murojaat qilishdan oldin, nizoni sudgacha hal qilish shartligidan iborat bo`lgan qoida belgilanishi mumkin. Jumladan, tadbirkorlik sub`ektlari o`zaro shartnoma tuzishda erkindirlar va shartnomada qonunga zid bo`lmagan qoidalarni mustaqil ravishda va o`z xohishlariga ko`ra belgilaydilar.

Sudga murojaat qilinayotganda da`vo talabi nimadan iborat bo`lsa, ta`minlash chorasi ham shu talabga aloqador bo`lishi lozim. Masalan, qarzni undirish to`g`risida sudga murojaat qilinganda, javobgarning mol-mulki va pul mablag`larini qarz summasiga mutanosib bo`lgan qismini xatlab qo`yishdan iborat bo`lishi chorasi so`rashi mumkin. Shuningdek, nizo mulkni talab qilib olish to`g`risida bo`lsa, javobgar ushbu mulkni begonalashtirishi yoki yo`q qilib yuborishini oldini olishga qaratilgan ta`minlash chorasi qo`llaniladi.

Da`vogar nafaqat da`vo arizasi taqdim etish bilan bir vaqtda, balki hal qiluv qarori qabul qilingunga qadar ham da`voni ta`minlash chorasini qo`llashni so`rashi mumkin. Undan tashqari, agar hal qiluv qarori qabul qilingan bo`lib, da`vo talabi qanoatlantirilgan bo`lsa, da`vogar da`voni ta`minlashni emas, balki ushbu hal qiluv qarorining ijrosini ta`minlashni so`rab sudga murojaat qilishga haqli.

Ayrim holatlarda bitta da`vo arizasida ikki yoki undan ortiq da`vo talablarini ham ko`rsatish mumkin. Ular o`zaro bog`liq bo`lib, ba`zilari iqtisodiy sudga, boshqalari esa fuqarolik ishlari bo`yicha sudga ko`riladi. Birlashgan Millatlar Tashkiloti Bosh Assambleyasining 1985 yil 29 noyabrdagi rezolyusiyasi bilan ma`qullangan "Sud organlari mustaqilligining asosiy prinsiplari" birinchi bo`limining 2-bandida yozilishicha, sud organlari o`zlariga berilgan ishlarni haqiqat asosida va qonunga rioya qilgan holda, kim tomonidan va qanday asoslarga ko`ra bo`lmasin, bevosita yoki bilvosita har qanday cheklovlar, g`ayriqonuniy ta`sirlar, mayl, tazyiq, tahdid yoki aralashuvlarsiz xolislik bilan hal qiladilar.