

ИЖАРА МУНОСАБАТЛАРИДА УЙ-ЖОЙГА НИСБАТАН ХУҚУҚЛАРНИ БУЗГАНЛИК УЧУН ФУҚАРОЛИК-ХУҚУҚИЙ ЖАВОБГАРЛИК

Ашурова Мухайё Ахтамовна,
юридик фанлар номзоди

Аннотация:

Конституциясининг 21-моддасида мамлакатимизда инсон ҳуқуқларини ҳимоя қилиш ва ҳимоя қилиш мустаҳкамланган. Шунингдек, Конституциясининг 65-моддаси хусусий мулкни ҳимоя қилишни кафолатлайди. Қонунчилик, шунингдек, фуқароларнинг ҳуқуқлари ва эркинликларини суд орқали ҳимоя қилишни кафолатлайди, бу Конституциясининг 55-моддасида акс эттирилган. Уй-жой қонунчилиги нормаларига риоя қилиш фуқаролар, шунингдек, уй-жой фондини ҳисобга олиш, сақлаш, фойдаланиш ва таъмирлашни таъминлаш ваколати юклатилган давлат органлари, корхоналар, муассаса ва ташкилотларнинг уй-жойга бўлган қонуний ҳуқуқ ва манфаатларини ҳимоя қилишнинг муҳим шартларидан бири ҳисобланади. Шунинг учун бундай тоифадаги ишларни ҳал этишда масъулиятни янада ошириш, низоларнинг қонуний кўрилишини тўлиқ таъминлаш лозим. Ушбу мақолада ижара муносабатларида уй-жойга нисбатан ҳуқуқларни бузганлик учун фуқаролик-ҳуқуқий жавобгарлик масалалари муҳокама қилинади.

Калит сўзлар: уй-жой, ижара муносабатлари, ижарага берувчи, ижарага олувчи, фуқаролик-ҳуқуқий жавобгарлик

Annotation:

Article 21 of the Constitution enshrines the protection of human rights in our country. Also, Article 65 of the Constitution guarantees the protection of private property. The legislation also guarantees the protection of citizens' rights and freedoms through the courts, which is reflected in Article 55 of the Constitution. Compliance with housing legislation is one of the important conditions for protecting the legal rights and interests of citizens, as well as state bodies, enterprises, institutions and organizations charged with the responsibility of

ensuring the accounting, maintenance, use and repair of housing stock. Therefore, it is necessary to further increase the responsibility in solving cases of this category, to fully ensure the legal consideration of disputes.

This article discusses issues of civil liability for violation of rights to housing in rental relations.

Key words: housing, rental relations, lessor, lessee, civil liability

Уй-жой қонунчилиги нормаларига риоя қилиш фуқаролар, шунингдек, уй-жой фондини ҳисобга олиш, сақлаш, фойдаланиш ва таъмирлашни таъминлаш ваколати юклатилган давлат органлари, корхоналар, муассаса ва ташкилотларнинг уй-жойга бўлган қонуний ҳуқуқ ва манфаатларини ҳимоя қилишнинг муҳим шартларидан бири ҳисобланади. Шунинг учун бундай тоифадаги ишларни ҳал этишда масъулиятни янада ошириш, низоларнинг қонуний кўрилишини тўлиқ таъминлаш лозим.

Хусусан, туман (шаҳар) судлари қуйидаги уй-жой низоларини ҳал этиш ваколатига эга:

- хусусий ва давлат уй-жой фондларига қарашли турар-жойларни ижарага берувчи ҳамда ижарага олувчилар, уларнинг оила аъзолари ўртасидаги уй-жой муносабатлари бўйича вужудга келган низолар;
- уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативи билан фуқаролар ўртасидаги уй-жой муносабатларидан келиб чиқадиган низолар;
- давлат уй-жой фондининг турар-жойига берилган ҳужжатни (ордерни) ҳақиқий эмас деб топиш тўғрисидаги низолар;
- ижара шартномасини ўзгартириш ва бекор қилиш тўғрисидаги низолар;
- Уй-жой кодексининг 71-74, 79, 85-моддаларида кўрсатилган асослар бўйича турар-жойдан кўчириш билан боғлиқ низолар;
- фуқаролик ҳуқуқ мажбуриятлари асосида вужудга келадиган уй-жой билан боғлиқ низолар;
- ер участкалари давлат ёки жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши муносабати билан вужудга келадиган низолар.

Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 2001 йил 14 сентябрдаги “Уй-жой низолари бўйича суд амалиёти ҳақида”ги қарорининг 4-бандига кўра, уй-жой фонди таркибига кирмайдиган бинолардан (ишлаб



чиқариш бинолари, цехлар, йиғма иншоотлар, палаткалар, ўтовлар, вагон уйча ва ҳ.к.лардан) кўчиришда ёки уларни бўшатишда судлар мулк ижараси шартномаларини тартибга солувчи фуқаролик кодексининг нормаларини татбиқ этишлари лозимлиги тушунтирилган.

Амалиётда ҳозирги вақтда энг кўп учраётган низолардан бири бу жиноят натижасида етказилган моддий зарарларни ундириш масаласидир. Бундай туркумдаги ишларни кўриб ҳал этишда, албатта жавобгар шахс билан манфаатдор шахс ўртасида моддий жавобгарлик тўғрисидаги шартнома имзоланганлигини аниқлаш муҳимдир. Ушбу ҳолат уй-жойни ижарага олиш шартномасини тузган тарафлар учун ҳам тааллуқлидир.

Фуқаролик (моддий) жавобгарлик ўзига хос хусусиятлари билан бошқа жавобгарлик турларидан фарқ қилади. Энг аввало фуқаро қайси қонун нормаларини бузганлигига қараб, юридик ва жисмоний шахсларнинг мулкый характердаги ва мулкый бўлмаган шахсий характердаги ҳуқуқларини бузганлиги учун фуқаролик (моддий) жавобгарликка тортилади¹.

Қонунда фуқаролик ҳуқуқий жавобгарликка тортиш муддатлари белгиланган бўлиб, ушбу муддатлар узилиб қолиши, давом этиши, айрим ҳолларда бекор қилиниши мумкин.

Бундан ташқари фуқаролик ҳуқуқий жавобгарлик бевосита жабрланувчи томонидан даъво аризасига биноан вужудга келади, яъни фуқаролик-ҳуқуқий ножўя ҳаракат жабрланувчининг даъвоси билан аниқланади.

Ижара шартномаси бўйича тарафларнинг жавобгарлиги қонун ёки шартнома билан белгиланади. Жумладан, Ўзбекистон Республикасининг “Ижара тўғрисида”ги қонунининг 32-моддасида тарафларнинг жавобгарлиги белгиланган. Жумладан, шартнома тузиш тартибида ва шартларини бузишда, шартнома мажбуриятларини бажармасликда, шартномани бир томонлама ўзгартиришда ёки бекор қилишда, шартномани ўзгартириш ва тўхтатиш тартиби ҳамда шартларини бузишда айбдор тараф, шунингдек, давлат идораларининг мансабдор шахслари қонунда белгиланган тартибда жавобгарликка тортиладилар.

Фуқаролик-ҳуқуқий жавобгарлик чораси сифатида зарар асосий аҳамиятга эга. Фуқаролик-ҳуқуқий жавобгарлик шакллари (турлари) умумий қоидага кўра,

¹ Эгамбердиева Н.Х. Фуқаролик-ҳуқуқий жавобгарлик асоси ва шартлари.-Тошкент ТДЮИ, 2007.-16 б.



муайян мажбурият турларидан ва содир этилган ҳуқуқбузарликнинг моҳиятидан келиб чиқиб белгиланади. Фуқаролик ҳуқуқида жавобгарликнинг қуйидаги шакллари кўрсатилган: 1) етказилган зарарни қоплаш; 2) неустойка; 3) мажбуриятни қарздор ҳисобидан бажарилиши.

Етказилган зарарни тўлаш – фуқаролик ҳуқуқига хос умумий чорадан иборат. Умумий қоидага мувофиқ, мажбурият ҳар қандай даражада бузилган тақдирда етказилган зарарни тўлаш ҳақида бурч вужудга келади².

Етказилган зарарни қоплаш, фуқаролик-ҳуқуқий жавобгарлик шакли сифатида фуқаролик ҳуқуқи учун муҳим аҳамиятга эга. Зеро, субъектив фуқаролик ҳуқуқларини муҳофаза қилиш ва уларни амалга оширишда бузилган ҳуқуқларни тиклашда ҳуқуқбузарга тарбиявий таъсир ўтказишда етказилган зарарни қоплаш энг муҳим восита ҳисобланади.

Фуқаролик ҳуқуқида зарар деганда, ҳуқуқи бузилган шахснинг бузилган ҳуқуқини тиклаш учун қилган ёки қилиши лозим бўлган харажатлари, унинг мол-мулки йўқолиши ёки шикастланиши (ҳақиқий зарар), шунингдек бу шахснинг ҳуқуқлари бузилмаганида одатдаги фуқаролик муомаласи шароитида олиши мумкин бўлган лекин, оломай қолган даромадлари (бой берилган фойда) тушунилади (ФКнинг 14-моддаси). Етказилган зарар жабрланувчи томонидан қилинадиган харажатлар шаклида кўрилади. Бундай харажатларнинг зарурийлиги ва уларнинг тахминий миқдори жавобгарлик миқдорини белгиловчи товар, ишдаги ҳамда хизмат кўрсатишдаги камчиликларни бартараф этишга кетадиган смета (калькуляция) сифатидаги мажбуриятларни бузганлик учун жавобгарлик даражасини белгиловчи шартнома, асослантирилган ҳисоб-китоб каби бошқа далиллар билан тасдиқланган бўлиши керак³.

Ушбу қоида асосида зарар тушунчасини қуйидаги уч ҳолат асосида тушуниш мумкин: а) ҳақиқий зарар; б) бой берилган фойда; в) маънавий зарар.

Зарарнинг бу уч кўриниши фуқаролик-ҳуқуқий жавобгарликни белгилашда муҳим аҳамиятга эга бўлмайди. Фақатгина маънавий зарарни қоплашни айрим хусусиятлари мавжуд.

² Раҳмонкулов Ҳ.Р. Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг биринчи қисмига умумий тавсиф ва шарҳлар. -Т.: Иқтисодиёт ва ҳуқуқ дунёси.1997.-443 б.

³ Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 1999 йил 5 февралдаги №77-сонли «Хўжалик судлари томонидан Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг жавобгарлик тўғрисидаги қоидаларини қўллашнинг айрим масалалари ҳақида»ги Қарори

О.Окюловнинг фикрича, моддий зарар ҳуқуқбузарлик сабабли келиб чиққан харажатлар, мол-мулкнинг шикастланиши, нобуд бўлиши, олинмай қолган даромад, ҳуқуқбузарнинг моддий манфаати тарзида намоён бўлади⁴.

Илгари юридик адабиётларда шартнома жавобгарлигининг уч функцияси (вазифаси) - рағбатлантирувчи, тикловчи ва огоҳлантирувчи функциялари ҳақидаги фикрлар ҳукмронлик қилган. Бозор шароитида қачонки тадбиркор томонидан шартнома мажбуриятларини бажариш қоидаси бажариш принципи сифатида мавжуд бўлмаганида, қарздорни шартномани бажаришга ундовчи рағбатлантириш функцияси, шартнома жавобгарлигининг компенсацион вазифаси, яъни кредиторнинг нафақат мулкӣ ҳолатини тиклаш, балки шартномалар учун нохуш бўлган бошқа ҳолатларни (масалан, манфаатни йўқотиш) ҳисобга олувчи вазифалар борасида сўз юритиш тўғрироқ бўлади. Компенсациявий вазифа, яъни, кредиторни ўзига хос "овутиш" ва бажарилиши лозим бўлган мажбурият ўрнига зарарни қоплашга унинг розилик бериши бу функцияни ҳимоя қилади. Яна, компенсациявийдан фарқли равишда, шартнома жавобгарлигининг тикловчи функцияси фақатгина бузилган ҳолатни тиклаш, яъни зарарларни қоплашга мўлжалланганлиги ва шартнома жавобгарлигининг бошқа шакли-жарима тўлашни ҳисобга олмаслик ҳоллари ҳам компенсацион вазифани ёқлаб чиқади. Шундай қилиб, фуқаролик-ҳуқуқӣ шартнома жавобгарлиги-шартномани бузган шахсга нисбатан мажбурий қўлланиладиган шартномага кўра олинган мажбуриятларни бажаришда юзага келадиган кредиторнинг мулкӣ ҳолатини тиклаб берувчи ва фуқаролик муомиласи иштирокчилари ўртасида нормал муносабатларни рағбатлантирувчи мулкӣ таъсир кўрсатиш чораларидир. Шартнома бузилиши натижасида юзага келувчи мулкӣ оқибатлар қонунчилик ва юридик адабиётларда турлича талқин қилинган: зарар ёки зиён деб номланади⁵.

Шу билан бирга уй-жой ижараси шартномасини бузганлик учун тарафлар неустойка тўлашлари лозим ҳисобланади. Фуқаролик ҳуқуқӣ жавобгарликнинг шаклларида бири бўлмиш неустойка (жарима ва

⁴ О.Окюлов. Фуқаролик-ҳуқуқӣ жавобгарликни қўллаш асослари. // Қонун ҳимоясида. 1999. №9. Б. 17.

⁵ Эгамбердиева Н.Х. Фуқаролик-ҳуқуқӣ жавобгарлик асоси ва шартлари. - Тошкент ТДЮИ, 2007. - 68-69 б.

пеня) шартнома мажбуриятларини ўз вақтида лозим даражада бажарилишини таъминлайдиган муҳим усуллардан ҳисобланади.

Неустойка атамаси рус тилидан олинган бўлиб, неустоял яъни, "сўз бердинг, лекин мажбуриятни бажармадинг", - деган маънони билдиради. Ўзбек тилида эса бу сўз бердинг, ваъдангни устидан чиқмадинг, яъни субутсизлик деган тушунчани билдиради.

Неустойка қонунчиликда шунингдек амалиётда ҳам ҳамма учун тушунарли ва қабул қилинган атамага айланган. ФКнинг 260-моддасига мувофиқ, қонун ҳужжатлари ёки шартномада белгиланган, қарздор мажбуриятини бажармаган ёки лозим даражада бажармаган тақдирда кредиторга тўлаши шарт бўлган пул суммаси неустойка ҳисобланади.

Кўпчилик ҳуқуқшунос олимларнинг таъкидлашича неустойка бир вақтнинг ўзида мажбуриятларни таъминлаш усули ва фуқаролик-ҳуқуқий жавобгарлик шакли ҳисобланади⁶. Баъзи мутахассисларнинг таъкидлашича эса неустойкани фуқаролик-ҳуқуқий жавобгарлик шакли, - деб ҳисоблаш нотўғридир⁷. Бироқ бу гуруҳдаги олимлар ўз фикрларини тўла-тўқис баён этмайдилар. Масалан, Д.Рахимов неустойка фуқаролик-ҳуқуқий жавобгарлик чораси эмас, фақатгина мажбурият бажарилишини таъминлаш усули, - деган қатъий фикрни билдирсада, у ўз фикрларини исботламайди. Фақатгина баъзи олимларнинг фикрларини келтириб ўтиш орқали, ҳеч бир асослар ва исботсиз неустойка жавобгарлик чоарси эмас, -деб ҳисоблайди⁸.

Фикримизча, бу ўринда Д.Рахимовнинг фикрлари асоссиз бўлиб, неустойка фуқаролик-ҳуқуқий жавобгарлик чораси сифатида, қарздорга қўшимча мулкӣ мажбуриятлар юклайди. Зеро, фуқаролик-ҳуқуқий жавобгарликнинг асосий шarti ҳам қарздорнинг қўшимча мулкӣ харажатлар қилиши ёки янги мажбуриятни бажаришга мажбур бўлиши ёхуд мол-мулкидан, мулкӣ манфаатдан маҳрум бўлиши билан тавсифланади.

Неустойка қонунда ёки шартномада олдиндан белгиланган тарафларга маълум бўлган ва мажбуриятлар бажарилмай қолганда тўлланиши лозим бўлган

⁶ Исмоилов Н. Бозор муносабатлари шароитида шартнома мажбуриятларини таъминлашда неустойканинг аҳамияти.//Хўжалик ва ҳуқуқ.-2001.-№5.-Б.5.; Брагинский М.И., Витрянский В.В.Договорное право.-М.Статут.1999.

⁷ Константинова В.С. Правовое обеспечение хозяйственных обязательств.-Саратов.Саратовский Университет.1987.-316-319 с.; Рахимов Д. Неустойка – жавобгарликми?//ТДЮИ Ахборотномаси.-2006.-№1.-Б.24-26.

⁸ Рахимов Д. Неустойка – жавобгарликми?//ТДЮИ Ахборотномаси.-2006.-№1.-Б.24-26.

ҳукукий чора (санкция) ҳисобланади. қонуний неустойка бўйича тарафларнинг келишувидан назарда тутилган бўлишидан қатъий назар, кредитор қонунда белгиланган неустойка тўлашни талаб қилиш ҳуқуқига эга бўлади⁹.

Бу чора (санкция) ҳўжалик юритувчи субъектлар ўртасидаги шартнома мажбуриятларини бажариш интизомини мустаҳкамлашда муҳим аҳамият касб этади.

Фуқаролик ҳуқуқида унинг қуйидаги турлари мавжуд;

- 1) ҳисобга ўтказиладиган неустойка
- 2) жаримали неустойка
- 3) алоҳида неустойка
- 4) альтернатив неустойка

Неустойканинг турларга бўлиниши юзага келган зиёнларга қараб шунингдек, зарар неустойка билан ёки усиз ундирилиши назарда тутилган ишдан келиб чиқади.

1. Ҳисобга ўтказиладиган неустойка зарарлар билан неустойка билан қопланмаганда ундирилади. Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик Кодексининг 325-моддасида буён этилганидек, агар мажбуриятни бажармаганлик ёки лозим даражада бажармаганлик учун неустойка белгиланган бўлса, зарарнинг неустойка билан қопланмаган қисми тўланади. Бундай неустойка кўпинча ташкилотлар ўртасида тузиладиган чунончи маҳсулот етказиб бериш капитал қурилишига оид шартномаларида қўлланилади.

2. Неустойканинг алоҳида турида эса, зарарларни қопламай туриб жарима чоралари қўлланилади. Фуқаролик Кодексининг 325 моддасида кўрсатилганидек кредиторга зарарни ундирмасдан, балки неустойканинг ўзинигина ундириб олиш ҳуқуқи берилади. Мажбуриятнинг бажарилишини кечиктирганлик учун ундириладиган неустойкани алоҳида тури – пеня шаклида белгиланади. Мисол учун: квартира ҳақи ёки электр энергиясидан фойдаланиш учун тўлаши ёки бошқача пул тўловларини тўлаш кечиктирилганда одатда алоҳида турдаги неустойка ундирилади.

⁹ Раҳмонкулов Ҳ.Р. Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг биринчи қисмига умумий тавсиф ва шарҳлар. -Т.: Иқтисодиёт ва ҳуқуқ дунёси.1997.-422 б.



3. Жаримали неустойкада неустойкадан ташқари зарар тўла миқдорда ундирилади. Фуқаролик Кодексининг 325 моддасида назарда тутилган бундай неустойка шундай хусусиятга эгаки, у қарздорга мажбуриятни бутунлай бажармаганлик ёки лозим даражада бажармаганлик учун белгиланганлиги билан бошқа турдаги неустойкаларга нисбатан қўшимча жавобгарлик белгилайди.

Неустойканинг ҳам, зиённинг ҳам қўшилиши ва бир вақтда ундирилиши мажбуриятни бажарувчи қарздорга кучли таъсир этиш чораси бўлиб кўрилади.¹

4. Альтернатив неустойкада эса, мажбуриятни бажармаган шахсдан ёки зарар ёки неустойка ундирилади. Бу неустойка ўз моҳиятига кўра кредиторнинг кўрган зиёнларини қарздор ҳисобидан қоплашга қаратилган.

Агар кредиторга етказилган зарар неустойка миқдоридан ошиб кетган бўлса кредитор неустойкани ундиришдан бош тортишга ва кўрган зиёнларнинг тўпланишини талаб қилишга ҳақли.

Мажбуриятларни бузганлик учун жавобгарлик нафақат зарарларни ундириш шаклида, балки жарима шаклида ҳам бўлиши мумкин. Аввал айтиб ўтилганидек, ҳар қандай мажбурият бузилиши зарарларга олиб келмайди. Масалан, қарздор томонидан кредиторга маълум бир маҳсулотни омборга етказиб бериш муддатини ўтказиб юборишлик. Кредитор ушбу етказиб берилаётган маҳсулотларни омборга етказиб бериш муддатини кечиктиришдан кўпроқ жойнинг йўқлиги манфаатдор бўлса, бундай ҳолда маҳсулотни муддатидан кечикиб етказилиши нафақат зарарли, балки кредитор учун фойдали ҳам бўлиши мумкин (масалан, маҳсулотни омборда сақлаш учун жойнинг етмаслиги) натижасида. Бироқ бунга қарамасдан шартнома мажбурияти бузилганлиги, сабабли кредитор қарздорга нисбатан шартнома ёки қонунда белгиланган жавобгарлик чорасини (масалан, жаримани) қўллаш ҳуқуқига эга.

Ушбу шаклдаги жавобгарликнинг афзаллиги шундаки, шартнома мажбуриятларининг бузилиши оқибатида етказилган зарарларни исботлаш мушкул. Бундай ҳолларда қарздорнинг қонуний ҳатти-ҳаракати, ундирилиши лозим бўлган зарарларнинг борлиги билан боғлиқ бўлмаган жарима

¹ Зокиров И. Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик ҳуқуқи. -Т., Адолат. 1996.

кўринишидаги жавобгарликнинг йўқлиги сабабли жавобгарликдан озод бўлиши мумкин.

Жарима - мулккий жавобгарликнинг энг тезкор шаклидир. Зарарлар одатда мажбуриятлар бузилганидан сўнг бир оз вақт ўтгач юзага келади (ёки аниқланади). Жарима (штраф, пеня) шаклидаги жавобгарлик эса мажбуриятлар бузилганидан сўнг дарҳол вужудга келади.

Мазкур шакл ёрдамида турли асослар бўйича жавобгарликнинг дифференциясини ўтказиш мумкин. Жарима - бу қарздорнинг кредиторга мажбуриятлар бажарилмаганлигида ёки лозим даражада бажарилмаганида, шу жумладан бажаришни кечиктирган ҳолларида тўлаши лозим бўлган қонун ёки шартномада белгиланган пул миқдоридир (ФКнинг 330-моддаси). Пеня-бу мажбуриятни бажариш муддатини кечиктирганлик учун белгиланадиган жарима ҳисобланади, у вақтнинг маълум бир қисми учун фоиз ҳисобида ошиб боровчи қийматда ифодаланади. Одатда жарима ва пеня бузилган мажбуриятнинг нархига нисбатан фоиз кўринишида белгиланади¹⁰.

Юридик шахслар ва фуқаролар ўзлари етказган зарарни, шу жумладан, бой берилган фойдани Ўзбекистон Республикаси қонунларида белгиланган тартибда тўлашлари шарт.

Ўзбекистон Республикаси ФКнинг 541-моддасида ижарага олувчига мол-мулкни топширмаганлиги ёки топширишни кечиктирганлиги учун жавобгарлик белгиланган.

Агар мулк ижарачига топширилмаса, ижарачи бу мулкни ўзига топширилишини талаб қилиш билан бирга, ижронинг кечиктирилиши туфали ўзига етган зарарларнинг тўланишини талаб қилиши ёки шартномани бир томонлама бекор қилишга ҳақли бўлади.

Корхона ва ташкилотлар ўртасидаги муносабатларда кечиктирилган ижрони қабул қилишдан бош тортишга фақат қонун ва шартномада белгиланган ҳолларда йўл қўйилади.

Ижарага берилган мол-мулкдаги камчиликлар учун ижарачи жавобгар бўлади. Ижара мулкидаги камчиликлар аниқланганда, ФКнинг 542-моддасига мувофиқ ижарачи ўз хоҳишига кўра, ижарага берувчидан ёки мол-мулкдан камчиликларни текинга бартараф этишни ёки мол-мулкдан фойдаланганлик ҳақини мутоносиб камайтиришни ёхуд мол-мулкдаги камчиликларни

¹⁰ Эгамбердиева Н.Х. Фуқаролик-ҳуқуқий жавобгарлик асоси ва шартлари.-Тошкент ТДЮИ, 2007.-68-69 б.



бартараф этиш учун қилган ўз харажатларини қоплашни талаб қилишга, ижарага берувчини олдиндан огоҳлантирган ҳолда ўша камчиликларни бартараф этишга сарфлаган харажатлар суммасини мол-мулкдан фойдаланганлик учун тўланадиган ҳақдан бевосита чегириб қолишга, шартномани муддатидан олдин бекор қилишга ҳақли бўлади.

Ижарага берилган мол-мулкдаги камчиликлар хусусида хабардор бўлган ижарага берувчи шу мулкни дарҳол тегишли ҳолатда бўлган мол-мулкка алмаштириб бериши ёки мол-мулкдаги камчиликларни текинга бартараф этиши мумкин.

Агар ижарага олувчининг талабларини қаноатлантириш ёхуд унинг камчиликларни бартараф этиш харажатларини мол-мулкдан фойдаланганлик учун тўланадиган ҳақдан чегириб қолиши ижарага олувчи кўрган зарарни қопламаса, у зарарнинг қопланмай қолган қисмини тўлашни талаб қилишга ҳақли.

Шунингдек, ижарага берувчининг ёзма равишда огоҳлантиришига қарамасдан, ижарага олувчи мол-мулкдан шартнома шартларига ёки мол-мулкнинг вазифасига номувофиқ фойдаланса, ижарага берувчи шартномани муддатдан олдин бекор қилишни ва зарарнинг қопланишини талаб қилишга ҳақли.

Ижарага олувчи шартнома муддати тугаши билан ижарага олинган мол-мулкни ўзига топширилган ҳолатда, нормал эскиришини ҳисобга олиб ёки шартномада белгиланган ҳолатда қайтарилиши лозим.

Агар ижарага олувчи ижарага олган мол-мулкни қайтармаса ёки кечикиб қайтарса, кечиктириб қайтарилган барча вақт учун ижара ҳақини тўлашни ижарага берувчи талаб қилишга ҳақли. Бу ҳақ ижарага берувчининг кўрган зарарини қопламаган тақдирда, зарарни тўлашни талаб қилишга ҳақли.

Ижарага олинган мол-мулк ўз вақтида қайтарилмаганлиги учун шартномада неустойка ундириш назарда тутилган тақдирда, агар шартномада бошқача тартиб белгиланган бўлмаса, неустойкадан ташқари зарар тўлиқ миқдорда ундирилиши мумкин (ФКнинг 554-моддаси).

Фуқаролик қонун ҳужжатларини тўғри шарҳлаш ва тадбиқ этиш учун суд тажрибаси муҳим аҳамиятга эга. Ўзбекистон Республикасининг амалдаги “Судлар тўғрисида”ги қонунининг 17-моддасида “Олий суд Пленуми суд амалиётини умумлаштириш материалларини кўриб чиқади ва қонун



хужжатларини қўллаш масалалари бўйича тушунтиришлар беради”, деб белгиланган. Олий суд Пленуми суд ишларини кўришда қонунларни қўллаш масалалари юзасидан судларга раҳбарий тушунтиришлари фуқаролик ҳуқуқининг манбалари бўлмаса ҳам барча судлар учун мажбурий ҳисобланади ва судлар томонидан оғишмай ижро этилиши шарт. Масалан, Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 2001 йил 14 сентябрдаги “Уй-жой низолари бўйича суд амалиёти ҳақида”ги қарорини кўрсатиш мумкин.

Шунингдек, Ўзбекистон Республикаси “Судлар тўғрисида”ги қонунининг 42-моддаси мазмунига кўра, Ўзбекистон Республикаси Олий хўжалик суди хўжалик судлов соҳасида суд ҳокимиятининг энг юқори органи бўлиб, у томондан қабул қилинган ҳужжатлар қатъий ва Ўзбекистон Республикасининг барча ҳудудида бажарилиши мажбурийдир.

Ўзбекистон Республикасининг 1991 йил 19 ноябрдаги “Ижара тўғрисида”ги Қонунининг 31-моддаси талабига кўра, ижара шартномасини тузиш, бажариш ва тўхтатиш масалалари юзасидан ижарачилар билан ижарага берувчилар ўртасидаги юзага келадиган низолар Ўзбекистон Республикаси қонунларида белгиланган тартибда тегишли судлар томонидан ҳал этилади.

Ижара муносабатлари субъектларининг жавобгарлиги **шартнома тузиш тартиби ва шартларини бузишда, шартнома мажбуриятларини бажармасликда, шартномани бир томонлама ўзгартиришда ёки бекор қилишда, шартномани ўзгартириш ва тўхтатиш тартиби ҳамда шартларини бузишда** айбдор бўлган юридик ва жисмоний шахслар, давлат идораларининг мансабдор шахслари қонунларда белгиланган жавобгарликка тортиладилар.

Фойдаланилган адабиётлар:

1. Эгамбердиева Н.Х. Фуқаролик-ҳуқуқий жавобгарлик асоси ва шартлари.- Тошкент ТДЮИ, 2007.-16 б.
2. Раҳмонқулов Ҳ.Р. Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг биринчи қисмига умумий тавсиф ва шарҳлар. -Т.: Иқтисодиёт ва ҳуқуқ дунёси.1997.-443 б.
3. Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 1999 йил 5 февралдаги №77-сонли «Хўжалик судлари томонидан Ўзбекистон Республикаси

Фуқаролик кодексининг жавобгарлик тўғрисидаги қоидаларини қўллашнинг айрим масалалари ҳақида»ги Қарори

4. О.Оқюлов.Фуқаролик-ҳуқуқий жавобгарликни қўллаш асослари.//Қонун ҳимоясида.1999.№9. Б. 17.
5. Imomov, N. F. (2018). The tasks of the Civil code: regulation of social relations or determination of rights. Review of law sciences, 2(1), 9.
6. Исмоилов Н. Бозор муносабатлари шароитида шартнома мажбуриятларини таъминлашда неустойканинг аҳамияти.//Хўжалик ва ҳуқуқ.-2001.-№5.-Б.5.;
7. Иброҳимов, А. А. Ў. (2021). КОРПОРАЦИЯНИ БОШҚАРИШДА ФИДУЦИАР МАЖБУРИЯТЛАР ВА УЛАРНИ ЎЗБЕКИСТОНДА ҚЎЛЛАШ ИМКОНИЯТЛАРИ. Oriental renaissance: Innovative, educational, natural and social sciences, 1(10), 841-853.
8. Брагинский М.И., Витрянский В.В.Договорное право.-М.Статут.1999.
9. Константинова В.С. Правовое обеспечение хозяйственных обязательств.- Саратов.Саратовский Университет.1987.-316-319 с.;
10. Рахимов Д. Неустойка – жавобгарликми?./ТДЮИ Ахборотномаси.-2006.- №1.-Б.24-26.
11. Ibrohimov, A. A. O., Koryogdiyev, B. U. O., & Tojiboyev, S. Z. (2022). KORPORATIV NIQOBLARNI OLIV TASHLASH KONSEPSIYASI VA UNI O'ZBEKISTON KORPORATIV HUQUQIDA TAKOMILLASHTIRISH MASALALARI. Oriental renaissance: Innovative, educational, natural and social sciences, 2(1), 1068-1082.
12. Зокиров И. Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик ҳуқуқи. -Т., Адолат. 1996.
13. Имомов, Н. (2020). ЭСТОППЕЛЬ И ЕГО ВЫРАЖЕНИЕ В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ. Review of law sciences, 2(Спецвыпуск), 43-48.