



KEY RIGHTS AND OBLIGATIONS UNDER THE LEASE AGREEMENT

Sarsenbaeva Ellada Tengelbayevna

Student of the Faculty of Law of Karakalpak State University

<https://doi.org/10.5281/zenodo.14948720>

ARTICLE INFO

Received: 24th February 2025

Accepted: 27th February 2025

Online: 28th February 2025

KEYWORDS

Lease agreement, rights and obligations of lessor and lessee, property lease, obligation to return the property, rent, rules for maintaining and using the property, technical service and repair, legal liability, duration of the agreement, civil code.

ABSTRACT

This article provides detailed information on the essence, terms, rights, and obligations of the parties in a lease agreement, as well as the legal consequences that may arise upon the breach of the agreement. This information is crucial for both lessors and lessees, as it enhances legal literacy and helps prevent future legal disputes.

PROKAT SHARTNOMASI BO'YICHA ASOSIY HUQUQ VA MAJBURIYATLARNING MUHIM JIHATLARI

Sarsenbaeva Ellada Tengelbayevna

Qoraqalpoq davlat universiteti Yuridika fakulteti talabasi

<https://doi.org/10.5281/zenodo.14948720>

ARTICLE INFO

Received: 24th February 2025

Accepted: 27th February 2025

Online: 28th February 2025

KEYWORDS

Prokat shartnomasi, ijara beruvchi va ijara oluvchining huquq va majburiyatlari, mulk ijarasi, mulkni qaytarish majburiyati, ijara haqi, mulkni saqlash va foydalanish qoidalari, texnik xizmat va ta'mirlash, huquqiy javobgarlik, shartnoma muddati, fuqarolik kodeksi.

ABSTRACT

Mazkur maqolada prokat shartnomasining mohiyati, shartlari, tomonlarning huquq va majburiyatlari, shuningdek, shartnoma buzilganda yuzaga kelishi mumkin bo'lgan huquqiy oqibatlar haqida batafsil ma'lumot beriladi. Ushbu ma'lumotlar ijaraga oluvchi va ijaraga beruvchi uchun muhim bo'lib, huquqiy savodxonlikni oshirishga hamda kelajakda huquqiy nizolarning oldini olishga xizmat qiladi.

Prokat shartnomasi kundalik hayotda keng qo'llaniladigan huquqiy bitimlardan biri bo'lib, ayniqsa, vaqtinchalik foydalanish uchun mol-mulk ijaraga olish zarurati tug'ilganda



ahamiyat kasb etadi. Ushbu shartnoma doimiy tadbirkorlik faoliyati sifatida mol-mulkni ijaraga beruvchi va uni vaqtincha foydalanish uchun oluvchi o'rtasida tuziladi.

O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksining **558-563-moddalarida** prokat shartnomasining huquqiy asoslari, tomonlarning huquq va majburiyatlari, shartnoma shartlari hamda ijaraga munosabatlarining o'ziga xos jihatlari belgilab berilgan. [1]. Prokat shartnomasining asosiy farqlaridan biri uning **ommaviy shartnoma** ekanligidir, ya'ni ijaraga beruvchi shaxslar va korxonalar xizmatlaridan barcha iste'molchilar teng sharoitda foydalanishlari mumkin.

Prokat shartnomasi qonunchilikka muvofiq odatda eng ko'pi bilan bir yil muddatga tuziladi. Agar taraflar bir yildan ortiq muddatni belgilasa yoki muddatni ko'rsatmasa, ushbu shartnoma prokat shartnomasi sifatida qaralmaydi. Prokat shartnomasi bekor qilingach yoki muddati tugagach, ijaraga oluvchi mulkni belgilangan muddatda qaytarishi lozim. Qonunchilikka ko'ra, shartnoma muddati tugashi bilan ijaraga oluvchi mulkni o'ziga topshirilgan holatda, normal eskirishni inobatga olgan holda, ortga qaytarishi shart. Mulk o'z vaqtida qaytarilmasa, ijaraga beruvchi kechiktirilgan vaqt uchun qo'shimcha to'lov yoki zararlarni qoplashni talab qilish huquqiga ega. Shuningdek, prokat shartnomasi umumiy tartibda bekor qilinganda yoki muddati tugaganda ijaraga oluvchi, agar qonunda yoki shartnomada boshqacha qoida nazarda tutilmagan bo'lsa, yangi muddatga shartnoma tuzishda imtiyozli huquqqa ega bo'lmaydi. Prokat shartnomasi tuzishda uning huquqiy asosi O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksining tegishli normalariga tayanadi (masalan, FK 558-563-moddalar).

Ijaraga beruvchining huquq va majburiyatlari. Ijara beruvchi (prokat punkti yoki ijaraga beruvchi tashkilot) prokatga berilayotgan mulkni shartnomada belgilangan holatda, ya'ni foydalanishga yaroqli, soz va toza holda taqdim etishi shart. Mulk ijaraga topshirilishidan oldin uning texnik holati ijaraga oluvchi ishtirokida tekshirilishi lozim.

Lessor (ijara beruvchi) mulkning yashirin nuqsonlari bo'lmasligini kafolatlashi, agar bunday kamchiliklar mavjud bo'lsa, ularni bartaraf etishi zarur. Mulkni topshirishda unga tegishli barcha zarur hujjatlar (texnik pasport, sifat sertifikat va boshqalar) hamda jihozlar birga topshirilishi lozim; aks holda ijaraga oluvchi ularni talab qilish yoki shartnomani bekor qilish huquqiga ega bo'ladi. Ijara beruvchi mulkni belgilangan muddatda va holatda topshirmasa, ijaraga oluvchi mulkni talab qilib olish, shartnomani bekor qilish va yetkazilgan zararni undirish kabi huquqlarga ega bo'lishi mumkin.

Demak, ijaraga beruvchining asosiy majburiyati – mulkni shartnoma shartlariga muvofiq holatda va o'z vaqtida ijaraga oluvchiga yetkazib berishdir.

Foydalanish bo'yicha ko'rsatmalar taqdim etish majburiyati ham ijaraga beruvchining majburiyatidir. Prokat shartnomasida ijaraga beruvchi professional subyekt sifatida ijaraga oluvchiga mulkdan to'g'ri foydalanish uchun zarur yo'riqnomalarni taqdim etishi shartligi belgilangan. Fuqarolik kodeksining talabiga binoan, ijaraga beruvchi mulk topshirilayotganda uni qanday foydalanish kerakligi haqida ijaraga oluvchini tanishtirishi yoki yozma qo'llanma berishi lozim. Ushbu majburiyat ijaraga oluvchining qonuniy manfaatlarini himoya qilishga xizmat qiladi, chunki ijaraga oluvchi ko'p hollarda mulkdan foydalanish bo'yicha maxsus bilimga ega emas. Masalan, murakkab texnika yoki uskunani ijaraga berishda, ijara beruvchi uning ishlash tartibini tushuntirishi, xavfsiz foydalanish qoidalarini



bildirishi zarur. Agar ijara beruvchi bunday ko'rsatmalarni bermasa yoki lozim darajada bajarmasa, kelgusida mulkning noto'g'ri foydalanishi natijasida kelib chiqqan kamchiliklar uchun ijaraga beruvchi o'z javobgarligidan qochib qutula olmaydi. [2]. Shuningdek, ijaraga beruvchi mulkni topshirishda uning sozligini birgalikda tekshirganini dalolatnoma (akt) tuzish amaliyoti mavjud bo'lib, bu hujjat keyinchalik taraflar o'rtasida mulkning holati bo'yicha nizolar kelib chiqishining oldini oladi.

Ijara beruvchi tomonidan foydalanish bo'yicha batafsil yo'riqnomaning berilishi nafaqat ijaraga oluvchini mulkdan to'g'ri foydalanitirishga yordam beradi, balki mulkning ehtiyotsizlik yoki bilmaslik oqibatida shikastlanishining oldini oladi. Shu tariqa, bu majburiyatga rioya etish har ikki tomon uchun ham huquqiy ahamiyat kasb etadi.

Texnik xizmat ko'rsatish va ta'mirlash majburiyati. Prokat shartnomasining xususiyatlaridan kelib chiqib, mulkka texnik xizmat ko'rsatish va uni ta'mirlash mas'uliyati to'liq ijaraga beruvchining zimmasiga yuklatiladi. O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksida bu qat'iy norma sifatida belgilangan – prokat shartnomasi bo'yicha mulkni kapital yoki joriy ta'mirlash majburiyati ijaraga beruvchiga tegishli bo'lib, bu majburiyatni taraflar o'zaro kelishuv bilan ijaraga oluvchiga yuklashlari mumkin emas. Demak, ijaraga beruvchi shartnoma davomida mulkning soz va ishlashga yaroqli holatda bo'lishini ta'minlab turishi lozim. Agar mulkda foydalanish jarayonida texnik nosozliklar yuzaga kelsa yoki yaroqsizlik hollari vujudga kelsa, ijaraga beruvchi o'z hisobidan zarur ta'mirlarni amalga oshirishi kerak.

Biroq, agar bunday nosozlik yoki shikastlanishlar ijaraga oluvchining mulkdan noto'g'ri foydalanishi yoki qo'pol beparvoligi tufayli kelib chiqqan bo'lsa, ijaraga oluvchi ta'mirlash xarajatlarini qoplashga majbur bo'lishi mumkin. Umumiy qoida tariqasida, ijaraga beruvchi muntazam texnik ko'rik va profilaktik xizmatni o'z vaqtida o'tkazib turishi, zarur bo'lsa, mulkni vaqtincha almashtirib berishi bilan ham ijaraga oluvchining uzluksiz foydalana olish huquqini ta'minlashi lozim. Ijaraga beruvchi mulkni shunday texnik holatda ushlab turishi kerakki, ijaraga oluvchi shartnoma muddati davomida mulkdan normal foydalanish imkoniyatiga ega bo'lsin. Bu majburiyatlarni bajarmagan ijaraga beruvchi shartnoma shartlarini buzgan hisoblanadi va ijaraga oluvchining zararlarini qoplash, shartnomani bekor qilish kabi talablariga duch kelishi ehtimoli ham yo'q emas. [3].

Ijara beruvchining huquqlariga kelsak, u ijaraga oluvchidan shartnomaviy majburiyatlarni (avvalo, o'z vaqtida to'lovlarni) talab qilish huquqiga ega. Shuningdek, ijara beruvchi mulkning noto'g'ri yoki shartnomaga xilof ravishda ishlatilayotganini aniqlasa, mulkni qaytarib olish yoki shartnomani muddatidan oldin bekor qilish tashabbusini ko'tarishi mumkin (bunda qonuniy asoslar bo'lishi lozim). Ijara beruvchi shartnoma muddati tugaganda mulkni qaytarib olish va agar zarur bo'lsa, mulkning asl holatini tiklash uchun yetarli xarajatlarni talab qilish huquqiga ham ega.

Ijara oluvchi prokatga olingan mulkdan shartnomada belgilangan tartibda va maqsadlarda foydalanishi shart. Bu shuni anglatadiki, ijaraga oluvchi mulkdan faqat uning tabiatiga va shartnoma shartlariga muvofiq tarzda foydalanadi, uni uchinchi shaxslarga tasarruf etmaydi. Prokat shartnomasida ijaraga oluvchining mulkdan foydalanish huquqi cheklangan bo'lib, qonun bu borada aniq taqiq qo'ygan: ijaraga oluvchiga berilgan mulkni qayta ijaraga (subarendaga) berish, prokat shartnomasi bo'yicha o'z huquq va majburiyatlarini boshqalarga o'tkazish, mulkni tekin foydalanishga berib qo'yish mumkin



emas. Shuningdek, ijaraga oluvchi ushbu mulk ustidan o'z huquqlarini garovga qo'yishi yoki uni uchinchi shaxslarning ustav kapitaliga qo'shishi ham taqiqlanadi. Bu cheklovlar imperativ norma bo'lib, taraflar kelishuviga ko'ra ham bekor qilinmaydi. Shunday qilib, ijaraga oluvchi mulkdan faqat o'zi va shartnomada ko'rsatilgan shaxs(lar) foydalanishi, mulkni boshqacha usulda tasarruf etmasligi lozim.

Ijaraga oluvchining huquq va majburiyatlari. Ijaraga oluvchi mulkdan foydalanish davomida uning but saqlanishini ta'minlashga majbur. U mulkdan g'ayriqonuniy yoki zarar yetkazadigan tarzda foydalanmasligi, mulkni mo'ljallanganidan tashqari maqsadlarda ishlatmasligi shart. Masalan, maishiy texnikani ijaraga olgan shaxs uni sanoat yoki tijorat maqsadlarida ishlatishga haqli emas, agar bu shartnomada nazarda tutilmagan bo'lsa. Ijaraga oluvchi mulkni o'z vaqtida texnik ko'rikdan o'tkazilishi kerak bo'lsa, ijaraga beruvchi ko'rsatmalariga muvofiq bunday ko'riklarga imkon yaratishi lozim. Agar ijaraga oluvchi mulkdan foydalanish qoidalarini buzsa va bu hol mulkka zarar yetkazsa, u yetkazilgan zararni qoplash zimmasini oladi.

Ijara oluvchining huquqlariga to'xtaladigan bo'lsak, u mulkdan shartnomada ko'zda tutilgan muddat davomida to'liq va moneliqsiz foydalanish huquqiga ega. Ijaraga beruvchi bu davrda mulkdan foydalanishga aralashmasligi, ijaraga oluvchining qonuniy egalik va foydalanish huquqini hurmat qilishi lozim. Agar mulkda ijaraga oluvchining aybsiz nuqsonlar paydo bo'lsa yoki uchinchi shaxslar mulkni talab qilib chiqsa, ijaraga oluvchi shartnomani to'xtatib turish yoki bekor qilish, zararni undirish kabi huquqlardan foydalanishi mumkin. Shuningdek, yuqorida ta'kidlanganidek, ijaraga oluvchi prokat shartnomasini muddatidan avval bekor qilib, mulkni qaytarish huquqiga ega – bunday holatda u faqat foydalangan davri uchun to'lovni amalga oshiradi, ortiqcha to'lovlar unga qaytarilishi lozim.

To'lov majburiyatlari va muddati. Ijaraga oluvchining eng asosiy majburiyatlaridan biri – bu ijara haqini o'z vaqtida va to'liq miqdorda to'lashdir. Prokat shartnomasida to'lov shartlari aniq belgilanishi taraflarning manfaatlarini himoya qiladi: to'lov summasi, to'lovlar oralig'i (oylik, haftalik, kunlik) yoki agar bir yo'la to'lanadigan bo'lsa, uning sanasi ko'rsatiladi. Ijaraga oluvchi belgilangan muddatlarda ushbu to'lovlarni amalga oshirishi shart, aks holda shartnoma shartlarini buzgan hisoblanadi. Qonunchilikka binoan, ijaraga oluvchining ijara haqini to'lash majburiyati mulk uning tasarrufiga topshirilishi bilanoq kuchga kiradi. Agar ijaraga beruvchi mulkni shartnomada belgilangan muddatda topshirmagan bo'lsa, ijaraga beruvchi kechikilgan davr uchun to'lov talab qilish huquqiga ega emas, ya'ni ijaraga oluvchi mulkni olmagan davr uchun to'lov to'lashdan ozod qilinadi.

To'lov muddati va tartibiga rioya qilmaslik huquqiy oqibatlarga olib kelishi mumkin. Prokat shartnomasi ommaviy tusga ega bo'lganligi sababli, ijaraga beruvchi bir vaqtning o'zida ko'plab ijarachilar bilan ish olib boradi. Shunday sharoitda har bir ijaraga oluvchidan to'lovlarni o'z vaqtida undirib borish ijaraga beruvchi uchun muhimdir. Qonun ijara haqqini undirishning tezkor usulini nazarda tutadi: agar ijaraga oluvchi to'lovlarni kechiktirsa, ijaraga beruvchi notariusdan ijro hujjati (ijro yozuvi) chiqarilishiga erishib, sudga murojaat qilmasdan to'lovlarni undirishi mumkin. Ijaraga oluvchi esa, o'z navbatida, mulkdan foydalangan butun davr uchun to'lovni amalga oshirishi kerak – hatto agar shartnoma muddati tugaganidan so'ng ham mulk undan qaytarib olinmay, u foydalanishda davom etsa, foydalanilgan qo'shimcha davr uchun ham haq to'lash majburiyati saqlanib qoladi.



Xulosa: Prokat shartnomasining tomonlari – ijara beruvchi va ijara oluvchi – o‘zaro huquq va majburiyatlar bilan bog‘langan bo‘lib, bu majburiyatlar O‘zbekiston Respublikasi fuqarolik qonunchiligida batafsil tartibga solingan. Ijara beruvchi mulkni soz holda yetkazib berish, undan to‘g‘ri foydalanish uchun sharoit va ko‘rsatmalar berish hamda texnik xizmat ko‘rsatish kabi vazifalarni o‘z zimmasiga oladi. Ijara oluvchi esa mulkdan belgilangan tartibda foydalanish, o‘z vaqtida to‘lovlarni amalga oshirish va muddat tugagach mulkni qaytarish kabi majburiyatlarni bajarishi shart. Ushbu huquqiy majburiyatlarga rioya etish har ikki tomon manfaatlarini himoya qiladi va shartnoma munosabatlarining barqaror hamda adolatli olib borilishini ta‘minlaydi. Prokat shartnomasining barcha shartlari va majburiyatlari amaldagi qonunchilik normalariga muvofiq tuzilishi va talqin qilinishi lozim, zero, qonuniy me‘yorlar bu turdagi shartnomaviy munosabatlarning asosini tashkil etadi.

References:

1. O‘zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksi (558–563-moddalar) – Prokat shartnomasining huquqiy tartibi haqida.
2. O‘zbekiston Respublikasi Oliy Xo‘jalik sudining 2011-yil 1-dekabr 234-son Plenumi Qarori – Mulk ijarasi shartnomasiga oid fuqarolik qonun hujjatlari normalarini iqtisodiy sudlar tomonidan qo‘llashning ayrim masalalari to‘g‘risida.
3. Oqyulov O. *Fuqarolik huquqi*, 2015 – Prokat shartnomasi bo‘limi (123–126-betlar).
4. Lex.uz huquqiy bazasi – prokat (mulk ijarasi) shartnomasi bo‘yicha qonun hujjatlari.