ҚАРОРИ
ПЛЕНУМИ СУДИ ОЛИИ ҶУМҲУРИИ ТОҶИКИСТОН
№12

аз 22 декабри соли 2006 **шаҳри Душанбе**

Дар бораи аз тарафи судҳо татбиқ намудани қонунгузориҳое, ки муносибатҳои ҳуқуқи иҷораро ба танзим медароранд

Бинобар сабаби рушди муомилоти гражданӣ дар шароити иқтисоди бозоргонӣ, иҷора ҳамчун шакли пешқадами хоҷагидорӣ дар тараққиёти соҳаҳои иҷтимоӣ ва иқтисодии ҷумҳурӣ аҳамияти калон дорад.

Омӯзиши таҷрибаи суди нишон медиҳад, ки судҳо парвандаҳои гражданиеро, ки, ба муносибатҳои ҳуқуқӣ инора мансубанд баррасӣ намуда, дар асл дуруст ҳаллу фасл менамоянд, аммо баъзан ҳангоми баррасии чунин намуди парвандаҳо ба баъзе хатогиҳо роҳ медиҳанд, ки ин боиси вайрон гардидани ҳуқуқҳои шахсони манфиатдор мегардад.

Бинобар дохил гардидани тағйироту иловаҳо ба Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи иҷора дар Ҷумҳурии Тоҷикистон», Кодекси заминӣ, Ҷумҳурии Тоҷикистон, қабул шудани Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон, Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон ва бо мақсади аз - ҷониби судҳо якхела татбиқ намудани қонунгузории амалкунанда, бо дастрасии моддаи 27 Қонуни конститутсионии Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи судҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон», Пленуми Суди Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон,

Қ А Р О Р К А Р Д:

1. Судҳо ҳангоми баррасии парвандаҳои граждание, ки аз муносибатҳои ҳуқуқи иҷора бармеоянд, бояд меъёрҳои Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи иҷора дар Ҷумҳурии Тоҷикистон» аз 6 декабри соли 1992 №184 (бо тағйироту иловаҳо аз 4 ноябри соли 1995 ва 9 декабри соли 2004), меъёрҳои Кодекси замини Ҷумҳурии Тоҷикистон, Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон, Кодекс дар бораи ҳуқуқвайронкунии маъмурии Ҷумҳурии Тоҷикистон ва дигар санадҳои меъёрӣ - ҳуқуқиеро, ки муносибатҳои мазкурро ба танзим медароранд, татбиқ намоянд.

2. Мувофиқи шартномаи иҷора як тараф (иҷорадиҳанда) ӯҳдадор мешавад, ки ба ивази музди муайян ба тарафи дигар (иҷорагиранда) амволро ба ихтиёрдорӣ ва истифодаи муваққатӣ диҳад.

Маънои истифодабарии амвол аз он иборат аст, ки ба иҷорадиҳанда имконият медиҳад, ки хусусияти натуралии амволро тағйир надода, аз предмети шартнома хусусияти фоидабахшро гирад. Аз рӯи қоидаҳои умумӣ маҳсулот, меваҷот ва даромади дигаре, ки иҷорагиранда дар натиҷаи истифодаи амволи ба иҷорагирифташуда ба даст овардааст, моликияти ӯ мебошад.

Агар иҷорагир амволи ба иҷорагирифтаро бархилофи шартҳои шартномаи иҷора ё талаботи қонун истифода барад, он гоҳ маҳсулот, меваҷот ва дигар даромади ба даст омада моликияти иҷорадиҳанда ба ҳисоб меравад.

3. Тибқи шартномаи иҷораи амвол тарафҳо метавонанд дар шартнома пешбинӣ намоянд, ки предмети шартномаи иҷора, баъди хотима ёфтани мӯҳлати шартнома ё то хотима ёфтани он дар сурати аз тарафи иҷорагир пардохтани тамоми нархи амволи дар шартнома зикргардида ба моликияти иҷорагир гузарад.

Агар шарти харида гирифтани предмети иҷора дар шартнома пешбинӣ нашуда бошад, он

метавонад бо созиши иловагии тарафҳо дар бораи ба нархи харида гирифтани амвол ҳисоб кардани музди пештар пардохтшудаи истифодаи амвол муқаррар карда шавад.

Ҳамчунон бояд дар назар дошт, ки қонунгузорӣ ҳолатҳои манъ карда шудани фурӯши амволро низ пешбинӣ намудааст.

4. Ба судҳо фаҳмонида шавад, ки ҳуқуқи ба иҷора додани амволро танҳо соҳибмулкони амвол доранд, аммо дар баъзе ҳолатҳо субъектҳое, ки аз тарафи қонун ё молик барои ба иҷора додани амвол ваколатдор карда шуда бошанд, метавонанд амволро ба иҷора диҳанд.

Ҳар гуна ашё предмети шартномаи иҷора шуда метавонад, агар он ҳангоми истифодабарӣ хусусияти натуралии худро гум накунад. Ба предмети шартномаи иҷора инчунин қитъаи замин ва дигар объектҳои мустақими табиӣ, биноҳо ва дигар амволи ғайриманкул, корхонаҳо ё дигар амволи комплексӣ, воситаҳои нақлиёт, асбобу анҷомҳои ғайриманкул дохил шуда метавонанд.

5. Агар шартномаи иҷораи амвол ба мӯҳлати на камтар аз як сол баста шавад ва ё яке аз тарафҳои шартнома шахси ҳуқуқӣ (шаҳрванде, ки соҳибкори қонунӣ нест) бошад, сарфи назар аз мӯҳлати шартнома он бояд дар шакли хаттӣ баста шуда, шартномаи иҷораи амволи ғайриманкул бошад, бояд ба қайди давлатӣ гирифта шавад. Дар сурати риоя накардани шакли шартнома он басташуда ҳисоб намешавад.

Шартномаи иҷора ба мӯҳлати то як сол байни шаҳрвандон ба тарики шифоҳӣ низ баста шуданаш мумкин аст.

Бояд қайд кард, ки ба иҷора додани амвол сабаби қатъ гардидан ё тағйир ёфтани ҳуқуқи шахси сеюм ба ин амвол шуда наметавонад.

Ҳангоми бастани шартнома иҷорадеҳ ӯҳдадор аст, ки иҷорагирро дар бораи ҳама ҳуқуқҳои шахси сеюм оид ба предмети шартнома огоҳ намояд. Иҷро накардани ин қоида ба иҷорагир ҳуқуқ медиҳад, ки кам кардани музди истифодаи амвол ё бекор кардани шартнома ва ҷуброни зарарро талаб намояд.

6. Диққати судҳо ба он бояд равона карда шаванд, ки агар дар шартномаи иҷора ва қонунгузорӣ тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад, иҷорагир хуқуқ дорад бе розигии иҷорадеҳ предмети иҷораро ба зериҷора диҳад.

Иҷорагир дар доираи ҳуқуқҳои худ объекти ба иҷора гирифтаашро метавонад ба шахси сеюм аз номи худ дигар шартномаҳо бандад, ки агар он бархилофи мақсадҳои истифодаи объекти иҷора набошад.

7. Судҳо бояд дар назар дошта бошанд, ки иҷора дар тамоми соҳаҳои ҳоҷагии халқ нисбати ҳама гуна шакл ва намудҳои моликият қабул карда мешавад, ба истиснои гурӯҳи корхонаҳо (иттиҳодияҳо), ташкилотҳо ва намудҳои моликияте, ки ба иҷора додани он тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон маҳдуд ё манъ карда шудааст.

Шартномаи иҷора ҳамон вақт басташуда эътироф мешавад, ки агар байни тарафҳо тибқи моддаи 7 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи иҷора дар Ҷумҳурии Тоҷикистон» оиди ҳамаи шартҳои шартнома мувофиқа ба даст омада бошад.

Агар талаботи дар боло нишондодашуда вайрон шуда бошад, он гоҳ, суд метавонад шартномаи иҷораро бо даъвои шахси манфиатдор ҳамчун ба талаботи қонун номувофик, беэътибор эътироф намояд (моддаи 193 КГ ҶТ).

8. Судҳо баҳсҳои зерини марбут ба иҷораро баррасӣ карда метавонанд:

- дар бораи пурра ё қисман харидани амволи иҷора, агар харидани амвол дар шартномам иҷора нишон дода шуда бошад;
- ҳуқуқи бартарии иҷорагир дар ҳолати аз нав бастани шартномаи иҷора;
- дар сурати фавти иҷорагир ё дигар ҳолатҳо, агар иҷорагир имконияти иҷрои ӯҳдадориҳояшро надошта бошад;
- талаб карда гирифтани амволи иҷора аз соҳибкунии ғайриқонунӣ, бартараф намудани монеа оид ба истифодабарии он, ситонидани товон аз шахсоне, ки ба амволи иҷора зарар расонидаанд.

Бар замми ин, суд дигар баҳсҳоеро, ки ба иҷро намудан, бекор кардан ва қатъ карда шудани шартномаи иҷора алоқаманд мебошад, баррасӣ карда метавонад.

9. Диққати судҳо ба он равона карда шавад, ки Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи

иҷора дар Ҷумҳурии Тоҷикистон» ҳолати ҳуқуқии тарафҳо, шаклҳои фаъолияти онҳо, муносибатҳои меҳнатӣ дар иҷораи коллективӣ, тартиби ихтиёрдорӣ намудани даромадҳо ва ғайраро муайян кардааст. Бинобар ин дар вақти баррасии баҳсҳо вобаста ба чунин ҳолатҳои ба вуҷудоии ҳуқуқи иҷора бояд муайян карда шавад, ки кадом намуди шартномаи иҷора мебошад, то ки баҳси мазкур тибқи талаботи қонун ба ин намуди иҷора ҳаллу фасл карда шавад.

10. Дар ҳолатҳои зерин иҷорадеҳ тағйир додан ё бекор карда шудани шартномаи иҷораро талаб карда метавонад:

- агар иҷорагир маблағи иҷораро дар мӯҳлати муқарраркардаи шартнома насупорад;

- агар иҷорагир таъмири асосӣ ё азнавсозии амволро дар ҳолатҳое, ки мувофиқи қонун ё шартнома ба ӯҳдаи вай гузошта шудааст иҷро накунад;

- дар мавриди вайрон кардани шартҳои шартномаи иҷора, нодуруст ва бархилофи таъиноташ истифода бурдани қитъаи замин, истифодаи қитъаи замин бо усулҳое, ки боиси паст шудани ҳосилнокии он, заҳролудшави бо маводи кимиёӣ, радиоактивӣ, дигар мавод, ё бад шудани вазъи экологӣ мегардад ва дар давоми як сол қитъаи замин истифода бурда намешавад.

Иҷорагир бошад, дар ҳолатҳои зерин метавонад тағйир додан ё бекор кардани шартномаи иҷораро талаб намояд:

- агар иҷорадеҳ ӯҳдадории худро оид ба таъмири асосӣ ва азнавсозии амвол иҷро накунад;

-барои моликияти зиёдатии, пайдошуда, ки бо мақсадҳои пешбининамудаи шартнома ба амал бароварда мешавад, иҷорагир ҷавобгӯ.

Ҳамзамон, шаҳрванд - иҷорагир дар ҳолати ба синни нафақа расидан ва ё корношоям шудан метавонад талаб намояд, ки шартномаи иҷора тағйир дода шавад ва ё бекор карда шавад.

Ҳамчунон, қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дигар ҳолатҳои тағйир додан ва ё бекор намудани шартномаи иҷораро аз рӯи аризаи яке аз тарафҳо пешбинӣ карданаш мумкнн аст.

Судҳо бояд дар назар дошта бошанд, ки барҳам хурдан ва ё аз нав ташкил додана мақомоти давлатӣ, корхона ё ташкилоти иҷорадеҳ ё тағйир ёфтани соҳибмулк ба объекти иҷора, барои тағйир додани шартҳо ё бекор кардани шартномаи иҷора асос шуда наметавонад.

Шартҳои шартномаи иҷора қувваи худро дар тамоми давраи мӯҳлати амали шартнома нигоҳ медорад, ҳатто дар мавридҳое, ки баъди бастани шартнома, агар мувофиқи қонунгузорӣ қоидае қабул гардад, ки ҳолати иҷорагирро бад намояд.

Дар ҳолати иҷро накардан ва номатлуб иҷро намудани ӯҳдадориҳо оид ба шартомаи иҷора, инчунин яктарафа тағйир додан ё бекор кардани шартнома, тарафи гунаҳгор тибқи муқарраротн қонун ва ё шартнома зарари расонидаро ҷуброн мекунад.

11. Бояд дар назар дошт, ки ҳангоми баррасии парванда ҷиҳати ҳимояи ҳуқуқи молу мулкии иҷорагир вобаста ба қарзи иҷорадеҳ нисбати моликияте, ки ба иҷора дода шудааст рӯёниш татбиқ карда намешавад.

Нисбати чунин амвол дар ҳолате рӯёниш мумкин аст, ки агар бо тартиби муқарраргардидаи қонун шартномаи иҷора беэътибор дониста шуда ва ё қатъ карда шуда бошад.

12. Мувофиқи Кодекси замин ва Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи сарватҳои зеризаминӣ» мақомоти дахлдори иҷроиши ҳокимияти давлатӣ ва мақомоти назоратии кӯҳканӣ дар асоси қонун ҳуқуқ доранд замин ва дигар захираҳои табииро ба иҷора диҳанд.

Дар ин ҳолат заминро ҳамчун объекти иҷора танҳо заминистифодабарандагони якумдараҷа бо шартнома ба иҷора дода метавонанд. Заминистифодабарандагони якумдараҷа шахсони воқеӣ ва ҳуқуқие мебошанд, ки ҳуқуқи истифодаи бемӯҳлат, мӯҳлатнок ва ё меросии якумраи заминро доранд.

Шаҳрвандон ва шахсони ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон, шаҳрвандон ва шахсони ҳуқуқии хориҷӣ, корхонаҳои муштарак ташкилотҳои байналмилалӣ ва давлатҳои хориҷӣ низ метавонанд ҳамчун иҷорагир баромад намоянд. Ин намуди шартнома ба таври хаттӣ баста мешавад. Яке аз шартҳои муҳими ин шартнома мӯҳлати иҷораи объектҳои номбаркарда мебошад.

Мӯҳлати ақкали шартномаи иҷораи замин набояд аз як навбати майдони киштгардон кам бошад. Мӯҳлати шартномаи иҷораи замин барои истифодаи кӯтоҳмуддат то се сол, дарозмуддат аз се то даҳ сол ва умуман иҷораи қитъаи заминро то бист сол додан мумкин аст.

Яке аз шартҳои асосии шартномаи иҷораи замин маблағи пули иҷора ба шумор меравад, ки

вобаста ба сифат, мавқеи ҷойгиршавии қитъаи замин бо баҳисобгирии баҳои кадастрии замин муайян карда мешавад.

13. Ба судҳо фаҳмонида шавад, ки шартномаи иҷораи замин дар ҳолатҳои зерин қатъ шуда метавонад:

а) бо розигии тарафҳо;

б) дар ҳолати ба охир расидани мӯҳлати амали шартнома;

в) ҳангоми азнавташкилдиҳӣ ва барҳам хӯрдани заминистифодабарандаи якумдараҷа;

г) дар сурати вафоти иҷорагир ва набудани ворисони ӯ;

д) дар мавриди вайрон кардани шартҳои шартномаи иҷора, аз ҷумла ҳангоми мунтазам насупоридани иҷорапулӣ;

е) ҳангоми нодуруст истифода бурдани қитъаи замин;

ж) агар қитъаи замин мувофиқи мақсад истифода бурда нашавад;

з) истифодаи қитъаи замин бо усулҳое, ки боиси паст шудани ҳосилнокии замин, заҳролудшавии он бо маводи кимиёӣ, радиоактивӣ, дигар мавод ва бад шудани вазъи экологӣ мегардад;

и) агар қитъаи замин дар давоми як сол истифода бурда нашавад;

к) гирифтани қитъаи замин дар ҳолатҳои пешбининамудаи Кодекси замин.

14. Қатъ гардидани ҳуқуқи истифодаи замин бо пешниҳоди мақомоти давлатии заминсозии Ҷумҳурии Тоҷикистон ва мақомоти он дар маҳалҳо, бо қарори мақомоти иҷроияи ҳокимияти давлатии ноҳия (шаҳр) амалӣ мегардад.

Агар иҷорагир ба қарори қатъ гардидани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин розӣ набошад, дар ин бора метавонад ба суд муроҷиат намояд. То баромадан ва эътибори қонунӣ пайдо намудани қарори суд бақайдгирии давлатии манъ кардани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин гузаронида намешавад.

15. Судҳо бояд дар назар дошта бошанд, ки масъалаи тобеияти судии парвандаҳое, ки аз муносибатҳои ҳуқуқи иҷора бармеоянд боби 2 КМГ Ҷумҳурии Тоҷикистон ба танзим медарорад.

Дар ҳолате, ки қонунгузорӣ тобеияти судии алтернативиро (судҳои умумӣ ва ё судҳои иқтисодӣ) муқаррар карда бошад, он гоҳ судҳо бояд ҳайати субъект, предмети даъво ва характери муносибатҳои ҳуқуқиро дар назар гиранд.

Ҳамзамон, бояд дар назар гирифт, кӣ баҳсҳое, ки тобеияти суди иқтисодӣ доранд, моддаи 22 КМГ Ҷумҳурии Тоҷикистон ба танзим медарорад.

16. Бинобар қабул гардидани Қарори мазкур, Қарори Пленуми Суди Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 11 июли соли 1994 №5 «Дар бораи аз тарафи судҳо татбиқ намудани қонунгузориҳое, ки муносибатҳои ҳуқуқи иҷораро ба танзим медароранд» беэътибор дониста шавад.

Раиси Суди Олии
Ҷумҳурии Тоҷикистон **Н. Абдуллоев**

Котиби Пленум,
Судяи Суди Олии
Ҷумҳурии Тоҷикистон **М. Саидов**