

ЭРКАЕВ Маъмуржон Раҳмонбердиевич,
Тошкент ислом институти
Ақоид ва фикҳий фанлар кафедраси доценти в.б.,
исломишунослик фанлари бўйича PhD
E-mail. erkayevmaturjon.tii@gmail.com

ИСЛОМ ҲУҚУҚИДА ИЖАРА ШАРТНОМАСИНИ ТУГАТИШНИНГ ФИҚҲИЙ АСОСЛАРИ

ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ В ИСЛАМСКОМ ПРАВЕ

LEGAL BASIS FOR TERMINATION OF LEASE AGREEMENT IN ISLAMIC LAW

Аннотация. Ушбу мақолада ислом ҳуқуқида ижара шартномасининг муддатидан олдин тугатилишининг фикҳий асослари, жумладан, шартнома учун белгиланган муддатнинг тугаши, томонлардан бири ёки ҳар иккисининг талаби, шартнома тузишига олиб келган омилнинг мажбур бўлмаслиги, ижарага олинган нарсанинг йўқ бўлиб кетиши, томонлардан бирининг вафот этиши, ижарага олинган нарсага фойдаланиб бўлмайдиган даражада айб этиши, бошқа узрли сабабларга кўра, қозининг қарори асосида бекор қилиниши каби мавзулар муҳокама қилинган.

Калит сўзлар: ижара, мужир, мустаъжир, ужра, ажри мисл, ақд, эваз.

Аннотация. В данной статье рассматриваются правовые основы досрочного прекращения арендных соглашений в исламской юриспруденции, в том числе обсуждены такие вопросы, как завершение определенного срока в договоре, требования, предъявляемые с одной или обеих сторон, отсутствие фактора для составления договора, исчезновение арендного товара, смерть одного из сторон, приведение к негодности арендного товара и по другим уважительным причинам, которые считаются недействительными по решению казы.

Ключевые слова: иджара (аренда), мужир, мустаджир, уджера, аджр-и мисл, 'ақд, 'ивад (возмещение).

Annotation. This article discusses the legal basis for early termination of lease agreements in Islamic jurisprudence, including such issues as the completion

of a certain period in the contract, requirements presented by one or both parties, the absence of a factor for drawing up the contract, the disappearance of the rental goods, the death of one of the parties, rendering the rental goods unusable and for other valid reasons that are considered invalid by decision of the qādī.

The key words: ijara (lease), mujir, musta'jir, ujra, ajr-i mithl, 'aqd, 'iwad (compensation).

КИРИШ

Ислом ҳуқуқида ижтимоий муносабатларга оид шартномаларнинг бир неча турлари мавжуд. Барча турдаги шартномаларни вақтинчалик ёки акси ўлароқ икки турга бўлиш мумкин. Улар:

– ғайри муваққат (амал қилиш муддати белгиланмайдиган) шартномалар; никоҳ, савдо шартномалари ва бошқалар.

– муваққат (амал қилиш муддати белгиланган) шартномалар; ижара, ория ва бошқалар.

Муваққат шартномаларнинг тугаш вақти шартномада кўрсатилади. Унга амал қилиш ҳар икки тарафнинг зиммасидаги мажбурият ҳисобланади. Белгиланган муддат тугагач шартнома ўз кучини йўқотиши ҳаммага маълум. Аммо шартномани муддатидан олдин тугатиш масаласида уламолар ихтилоф қилишган.

Ханафий мазҳабида ижара шартномаси лозимликни ифода қилади. Уни узрли сабабларсиз бекор қилиш мумкин эмас [5, 36; 14, 2], деган умумий қоида мавжуд. “Лозим” деганда шартномада белгиланган мажбуриятларни бажариш томонларнинг зиммасида экани ҳамда шаръий асос бўлмаса, уни муддатидан олдин тўхтатиш мумкин эмаслиги тушунилади.

Ҳанбалийларнинг наздида ижара худди савдо акди каби лозим. У узрли сабаб юзага келиб қолган тақдирда ҳам (муддатидан олдин) тугатилмайди [13. 456; 1, 130]. Бу ҳолатда улар ижара шартномасини савдога ўхшатиб, унда томонлар ўртасида олди-сотди шартномаси тузилгач, уни бекор қилиш мумкин бўлмаганидек, ижара шартномасини ҳам муддатидан олдин бекор қилиш мумкин эмас, деб ҳисоблашади.

АСОСИЙ ҚИСМ

Ислом ҳуқуқида ижара шартномасининг тугатилишига қуйидаги омиллар асос бўлади:

- белгиланган муддатнинг тугаши;
- томонлардан бири ёки ҳар иккисининг талаби;
- шартнома тузишга олиб келган омилнинг йўқ бўлиши;
- ижарага олинган нарсанинг йўқ бўлиб кетиши;
- томонлардан бирининг вафот этиши;
- ижарага олинган нарсага фойдаланиб бўлмайдиган даражада айб этиши;
- бошқа узрли сабабларга кўра;
- қозининг қарори асосида.

Белгиланган муддатнинг тугаши; бу ҳолатда мазҳаб уламоларининг иттифоқига кўра шартнома тугатилади. Ижарага олинган нарсдан фойдалангани ёки фойдаланмагани, шунингдек, кўзланган мақсад ҳосил бўлгани ёки бўлмаганининг аҳамияти йўқ. “Ижара шартномаси белгиланган муддат тугаши билан бекор бўлади” [7, 507; 4, 447]. Шу муносабат билан ижарага олувчи нарсдан фойдаланишни тўхтатиши ҳамда уни мулкдорга қайтариш чораларини кўриши лозим.

Аммо айрим сабабларга кўра, шартномани тугатишнинг имкони бўлмаса, масалан, экин экиш учун ижарага олинган ердаги ҳосил етилмаган бўлса, муддат белгиланган бўлсада, тугатилмайди [2, 544; 10, 271]. Балки шартномага қўшимча ва ўзгартириш киритиш орқали давом эттирилади.

Ислом ҳуқуқида айрим ижара шартномаларида муддат белгиланмайди. Бунга мисол қилиб شَهْر “ой” сўзини қўллаш орқали тузилган ижара шартномаларини келтириш мумкин. Масалан, “Уйингизни менга бир ойга ижарага беринг”, деса, ижарага берувчи мазкур таклифни қабул қилса, шартнома қайси ой учун амал қилиши ҳақда “Муҳитул-Бурҳоний” асарида қуйидагича баён қилинган: “Мазкур масалада شَهْر “ой” сўзи ноаниқ шаклда қўлланилгани боис, шартноманинг қайси ойдан бошланиши ва тугатилиши номаълум бўлиб қолган. Қоида бўйича, ҳолат тақозосига кўра шартнома тузилган кундан бошлаб бир ой назарда тутилган бўлади” [7, 406]. Шундан хулоса қилиб, мазкур ҳолатда шартнома ойнинг қайси кунда тузилган бўлса, кейинги ойнинг айнан шу кунга тугатилади.

Шунингдек, “ҳар ой учун шунчадан” деган масалада мазҳаблар ўртасида ихтилоф қилинган. Бу ҳақда “Муҳитул-Бурҳоний”

асарида баён қилинишича: “Шартнома фақат бир ой учун тузилган бўлади. Агар биринчи ойда фойдаланса, қолган ойларда ҳар икки тараф шартномани тугатишлари мумкин бўлади”. Бу ҳолатда бир ой аниқ, бошқалари эса ноаниқ, деб эътиборга олинган. Шу боис, аниқ ой учун шартнома амал қилади, ноаниқ ойлар учун жоиз бўлмайди. Мазкур масалани шофеъийлар қуйидагича баён қилишган: “Муддат билан боғлиқ ижара шартномаларида унинг бошланиш ва тугатилиш вақти аниқ бўлиши лозим. “Бу уйни ҳар бир ой учун уч дирҳамга ижара бердим”, деган масалада ижара ботилдир” [15, 271]. Демак, уларнинг наздида шартнома тузилган ҳисобланмайди. “Ҳар бир ой учун” деганда барча ой ноаниқ, деб эътиборга олинган. Аммо шофеъий мазҳаби имомларидан Абу Аббос ибн Сурайж Бағдодий (ваф. 306/919): “Фақат биринчи ой учун ижара жоиз бўлади” [15, 271], деган. У мазкур масалада ҳанафийлар билан ҳамфикр бўлган. Демак, ҳар икки мазҳабнинг фикрига кўра, шартнома бир ойдан сўнг тугатилади.

Кўриниб туридики, айрим ҳолларда ижара шартномасининг муддатининг якунига етиши унинг тугатилиши учун асос бўлмаслиги мумкин. Шартномага алоқаси бўлмаган омиллар, шунингдек, уни тузиш жараёнида ёшланган иборалар ҳам тугатилишига таъсир кўрсатади.

Томонлардан бирининг ёки ҳар иккисининг таклифи; бу савдо муносабатларида “иқола” дейилади. Иқола – ҳар икки томоннинг ҳаққида савдо бузишдир [6, 45]. Ижара шартномаси савдонинг бир тури эканидан келиб чиқиб, уламолар: “бу қоида ижарада ҳам жоиз бўлади” [9, 271], дейишган. Бу ҳолатда ижара шартномасини тузувчилар унда белгиланган мажбуриятларни бажаришдан бош тортиш орқали иккинчи томоннинг розилиги билан бўлади. Бу ҳолатда қасддан эмас балки сунъий уюштирилади, деб хулоса қилинади.

Шартнома тузишга олиб келган омилнинг йўқ бўлиши; бунга “Муҳитул-Бурҳоний” асарида қуйидаги масала мисол тариқасида келтирилган: “Қорасон касаллиги ёки тиши оғриётган беморларда тўсатдан тузалиш аломатлари кузатилса ёки оғриқ бутунлай йўқолиб, тиббий амалиётни амалга оширишга зарурат бўлмаса, шартнома ўз-ўзидан тугайди” [11, 489; 13, 456]. Шунингдек,

“Фатавои ҳиндия” асарида қуйидаги масала келтирилган: “Қарздорнинг олдиға бориб келиш учун шартнома тузилса, унинг ўзи қарзни олиб келиб берса, мақсад ҳосил бўлгани учун шартнома тугатилади” [11, 489]. Мазкур ҳолатда томонларнинг зиммасида шартномада белгиланган мажбуриятларни бажариш лозим бўлмайди. Эътиборли жиҳати, ислом ҳуқуқида мазкур шартномаларни тугатиш учун томонлардан бири “шартномани бекор қиламан” каби сўзларни айтиши шарт эмас, балки шартнома ўз-ўзидан тугаган ҳисобланади. Шуниндек, мазкур масалада шофеъийлар ҳам ханафийлар билан ҳамфикр экани маълум бўлди.

Ижарага олинган нарсанинг йўқ бўлиши; бу борада ханафий ва шофеъий мазҳабларига оид манбалар қуйида баён қилинган. Ижара шартномаси уйнинг бузилиб кетиши билан тугатилади [6, 499; 13, 458]. Сабаби, ундан фойдаланишнинг имкони қолмаганидир. Агар уйнинг бир қисми бузилиб қолган қисмидан фойдаланиш имкони бўлса, шартнома тугатилмайди. Абу Юсуф: “Бундай ҳолатда ижара ҳақининг миқдори камайтирилади”, деган. Сабаби, ижарага олувчи учун фойдаланиш имконияти камайди. Шу боис, ижара ҳақининг миқдорини камайтириш адолатдан бўлади. Шофеъийлар: “Ижарага олувчи шартномани бекор қилиш юзасидан ихтиёрга эга бўлади”, дейишган. Юзага келган нуқсон туфайли ижарага олувчи шартнома муддатидан олдин тугатиш ҳуқуқига эга бўлади.

Томонлардан бирининг вафот этиши; бу ҳақда ханафийлар қуйидаги фикрни билдиришган. Ижарага берувчи ёки ижарага олувчилардан бири вафот этса, шартнома тугатилади [8, 273; 6, 509]. Чунки инсон вафоти сабабли унинг мол-мулкка эгалик қилиш ҳуқуқи, шунингдек, тириклик чоғида тузган шартномалари амал қилишдан тўхтади. Фаразан, шартнома тугатилмаса, ижарага олувчининг меросхўрлари нарсдан фойдаланишни давом эттириши ҳамда ижарага берувчининг меросхўрлари эса, ижара ҳақига эгалик қилиши лозим бўлиб қолади. Натижада шартномани тузиш чоғида иштирок этмаган шахсларга эгалик қилиш ҳуқуқи берилган бўлиб қолади. Бу ҳолат ислом ҳуқуқида жоиз эмас. Вафот этган шахс меросхўрларига бирон нарсдан фойдаланиб туришни ёки маълум бир

улушга вақтинчалик эгалик қилиш ҳуқуқини қолдиришини тасаввур қилиб бўлмайди.

Шофеъийларнинг наздида агар муайян нарсани ижарага олса, ҳар икки томон ёки улардан бирининг вафоти сабабли шартнома тугатилмайди. Балки белгиланган муддат тугагунга қадар шартнома ўз кучини йўқотмайди. Шартнома лозимликни ифода қилади [6, 499; 13, 457]. Демак, шофеъийларнинг наздида, шартномада белгиланган муддат тугамагани сабабли ижарага олинган нарсани меросхўрлар ўртасида тақсимламасдан, уни тасарруф қилиш ёки ижара ҳақига эгалик қилиш билан боғлиқ масалалар тўғридан-тўғри меросхўрларга ўтади. Бу мерос тақсимооти билан боғлиқ масалаларни ижара шартномасининг муддати тугагунга қадар тўхтатиб туришни ифода этади.

Ижарага олинган нарсага фойдаланиб бўлмайдиган даражада айб этиши; мазкур шартнома муддатидан олдин тугатилишига мазҳаб уламолари иттифоқ қилишган [9, 275]. “Мухитул-Бурҳоний” асарида баён қилинишича: “Агар ижарага олинган нарсада айб пайдо бўлиб ундан фойдаланишга ҳалал берса, ижарага олувчи шартномани тугатиш ҳуқуқига эга бўлади. Агар ҳалал бермаса, уни муддатидан олдин тугатиш ҳуқуқига эга бўлмайди” [6, 499]. Демак, ижарага берилган нарсада пайдо бўлган айб ижарага берувчи томонидан ўз ватқида бартараф этилса, ижарага олувчида шартномани тугатиш ҳуқуқи қолмайди. Агар бартараф этилмаса, вазиятдан келиб чиқиб ижара ҳақи миқдорини камайтириш орқали шартномани сақлаб қолиши мумкин.

Узрли сабабларга кўра; ханафий мазҳабида ижара шартномаси узрли сабаб юзага келгани боис муддатидан олдин тугатилади. Бу ҳақда “Мухитул-Бурҳоний” асарида: “Бизнинг наздимизда ижара шартномаси узрли сабабларга кўра (муддатидан олдин) тугатилади” [12, 269; 11, 519], дейилади. Манбаларда: “Баъзи ривоятларда, шартнома узрли сабабга кўра тугатилмайди” [12, 269; 11, 519], деб айтилган. Аммо қайси фақиҳларга тегишли ривоят эканига аниқлик киритилмаган. Бу ҳолатда ханафийлар узрли сабаб юзага келган вақтда ижарани давом эттириш томонлардан бирига жиддий зарар келтириш эҳтимолдан ҳоли эмас. Шу боис шартнома муддатидан олдин тугатилади, деган хулосага келишган. Фақиҳларнинг мазкур масалага оид қарама-

қарши фикрлари чуқур ўганилган ва умумий қоида ишлаб чиқилган. Унга кўра, агар узрли сабаб ижара шартномасини давом эттиришга ҳалал берса, шартнома ўз-ўзидан тугаган, деб эътиборга олинади. Агар шартномани давом эттиришга ҳалал бермаса-ю, аммо томонлардан бирига ёки ижарага олинган нарсага зарар етиши эҳтимоли бўлса, шартнома муддатидан олдин тугатилади [6, 498]. Ижара шартномаси билан боғлиқ ҳар қандай узрли сабаб мазкур қоида асосида тартибга солинган. “Бадоеус саноеъ” асарида: “Узр юзага келган вақтда уни эътиборга олмаслик шарият ва ақл доирасидан чиқиш” [5, 29; 9, 272], дейилган. Масалан, сув тегирмони бир муддатга ижарага олинди, орадан бироз вақт ўтгач, сув бутунлай тўхтади. Шартнома ўз-ўзидан тугайди. Агар фаразан шартнома тугатилмаса ва бир йилдан сўнг мазкур муддат учун белгиланган ижара ҳақи талаб қилинса, адолатдан бўлмайди.

Шофеъий мазҳаби уламолари эса “Ижара шартномаси узрли сабабга кўра (муддатидан олдин) тугатилмайди” [13, 456; 15, 309], деган фикр билдиришган. Юқорида айтилганидек, ижара шартномаси савдо муносабатларига киёсланган ва томонлардан бири уни муддатидан олдин тугатиши мумкин эмас, деган хулосага келинган. Улар юзага келган узрли сабабни бартараф этиш орқали шартномани давом эттириш мумкин, деб ҳисоблашган. Узрли сабаб бартараф этилгач, балки янги шартнома тузиш тақозо қилиниши мумкин. Шу боис, ҳанафийларнинг шартнома тугатилади, деган фикрларини маъқуллаш мақсадга мувофиқ. Аммо бартараф этишнинг имкони бўлмайдиган ҳолатларда шофеъийлар ҳам ҳанафийлар каби шартнома тугатилади, дейишади. Масалан, юқорида айтилган тиш олдириш каби масалаларда.

Ижара шартномасида юзага келиши мумкин бўлган узрли сабаблар уч турга бўлиб ўрганилади:

Ижарага берувчидаги узрли сабаб; у катта миқдорда қарзга кириб, вазиятни ижарага берилган нарсани сотиш ёки алмаштириш орқали ўнглашдан бошқа чораси қолмаса, энаганинг касал ёки ҳомиладор бўлиб қолиши, ўзини ижарага берган шахснинг меҳнат фаолиятига ярамай қолиши урзли сабаб ҳисобланади.

Ижарага олувчидаги узрли сабаб; у банкрот ҳолатига тушиб қолиши, етарлича даромад манбаига эга бўлмаслиги, сафарга чиқиб қолиши, касбини ўзгартириши узрли сабаб ҳисобланади.

Ижарага олинган нарсада пайдо бўлган узрли сабаб; унга нуқсон етиши ёки бутунлай йўқ бўлиб кетиши, шартномада кўрсатилган нарса бўлиб чиқмаслиги, ижарага ёлланган боланинг балоғатга етиши, маълум ихтисосликка эга бўлган шахс ишга ёллансаю, тажрибаси етмагани сабаб юклатилган вазифани бажара олмаслиги узрли сабаб саналади.

Узрли сабаб кимга тегишли бўлишидан қатъий назар томонлардан бирига ёки ҳар иккисига зарар келтириши эҳтимолдан холи эмас. Шу боис, шартнома муддатидан олдин тугатилади.

Қозининг қарори; бу ҳақда “Муҳитул-Бурхорий” асарида қуйидагича баён қилинган: “Агар шартномани амалга оширишда юзага келган узрли сабаб очиқ-ойдин бўлиб, томонларда ҳеч қандай шубҳа уйғотмаса, шартнома қозининг қарорисиз, томонларнинг ўзаро розилиги билан муддатидан олдин тугатилади. Агар ўзаро ихтилофни юзага келтирса, шартнома фақат қозининг ҳал қилув қарори билан тугатилади” [6, 498; 9, 273]. Демак, ижара шартномаси тузилгандан сўнг уни муддатидан олдин тугатиш ёки давом эттириш тузувчиларнинг ихтиёрида бўлади. Ҳар иккиси рози бўлса, юқорида айтилганидек, шартномани муддатидан олдин тугатиш мумкин. Бу ҳолатни нуқсон етгани сабабли тугатилган шартномага ўхшатиш мумкин. Қозининг қарори томонлар ўртасида юзага келган ихтилофни бартараф этади. Шу билан бирга, ижарага берувчи, олувчи ҳамда ижара олинган нарсага етиши мумкин бўлган зарарнинг олдини олади ёки уни қисман камайтиради.

ХУЛОСА

Ижара шартномаси ижтимоий-ҳуқуқий муносабатларни тартибга солиши, маълум миқдордаги эваз баробарига тузилиши, шунингдек, фақат белгиланган муддат давомида амал қилиши билан эътиборлидир. Шу боис, белгиланган муддат тугаши билан фойдаланишни тўхтатиш лозим бўлади. Агар фойдаланишни давом эттирса, шартномада

узайтирилган ҳисобланади. Унинг амал қилиш вақти олдинги шартномада кўрсатилган муддат микдори бўлади.

Шартномани муддатидан олдин тўхтатилишида томонларнинг ҳар иккисини розилиги шарт. Бу ҳолатда ҳар икки томон шартномани бекор қилинишига қарши бўлмаслиги керак. Акс ҳолда шартнома бир тарафнинг талаби билан тўхтатилмайди.

Ижарага олинган мулкдан фойдаланиш жараёнида аниқланган нуқсонлар, шунингдек, мустаъжирнинг таъсирисиз, масалан табиий офатлар сабабли етган нуқсонлар шартноманинг тугатилишига олиб келади. Шундай бўла-са, имкон қадар фойдаланиш мустаъжирнинг ўзини ихтиёрида.

Томонлардан бирининг ёки ҳар иккисининг вафоти муносабати билан шартнома тўхтатилиш масалада ҳанафийларнинг фатволари мақсадга мувофиқдир. Чунки меросхўрлар бир киши бўлмаслиги, фойдаланиш ва эгалик қилиш ҳуқуқи берилишида уларнинг ўртасида ўзаро муаммолар юзага келиши эҳтимоли йўқ эмас. Шу боис, шартномани тўхтатиш ва меросхўрлар ўртасида меросдаги улушлари тенг тақсимланганидан сўнг ижара шартномасини тузиш ёки тузмаслик масаласида ихтиёрли бўладилар.

ФОЙДАЛАНИЛГАН АДАБИЁТ ВА МАНБАЛАР РЎЙХАТИ

1. Абдулваҳҳоб Шаъроний. Мезон. – Байрут: Илмул кутуб, 1996. – Ж. 3. – Б. 130.
2. Абу Исҳоқ Шерозий. Муҳаззаб фи фикҳи имомиш Шофейй. – Дамашк: Дорул қалам, 2006. – Ж. 3. – 764 б.
3. Абу Исҳоқ Шерозий. Муҳаззаб фи фикҳи имомиш Шофейй. – Дамашк: Дорул қалам, 2006. – Ж. 4. – 772 б.
4. Абу Муҳаммад Ҳусайн Бағавий. Ат-Тазҳиб фи фикҳил имомиш шофейй. – Байрут: Дорул кутубул илмия, 1997. – Ж. 4. – 592 б.
5. Алодуддин Косоний. Бадоиус саное фи тартибиш шарое. – Байрут: Дорул кутубул илмия, 2003. – Ж. 6. – 624 б.
6. Бурҳониддин Маҳмуд Бухорий. Муҳитул-Бурҳоний. – Байрут: Дорул кутубул илмия, 2004. – Ж. 7. – 664 б.
7. Бурҳониддин Маҳмуд Бухорий. Муҳитул-Бурҳоний. – Байрут: Дорул кутубул илмия, 2004. – Ж. 9. – 544 б.
8. Ваҳба Зухайлий. Фикҳул ислом ва адиллатуху. – Дамашк: Дорул фикр, 1985. – Б. 758.
9. Муаллифлар жамоаси. Мавсуатул фикҳия. – Қувайт: Вақф вазирлиги, 1984. – Ж. 1. – 397 б.
10. Муаллифлар жамоаси. Мавсуатул фикҳия. – Қувайт: Вақф вазирлиги, 1984. – Ж. 8. – 317 б.
11. Низомиддин Бурҳонпурий (Шайх Низом) ва бошқалар. Фатавои хиндия. – Байрут: Дорул кутубул илмия, 2000. – Ж. 4. – 616 б.
12. Фаҳриддин Қозихон. Фатавои Қозихон. – Байрут: Дорул кутубул илмия, 2009. – Ж. 2. – 639 б.
13. Хатиб Ширбиний. Муғнил муҳтож. – Байрут: Дорул маърифат, 2008. – Ж. 2. – 564 б.
14. Шамсиддин Сарахсий. Мабсут. – Байрут: Дорул кутубул илмия, 2017. – Ж. 16. – 485 б.
15. Яхё ибн Шараф Нававий. Равзоут толибин. – Байрут: Оламул кутуб, 2003. – Ж. 4. – 534 б.