



IPOTEKA SHARTNOMASI BILAN BOG'LIQ NIZOLARNING TAALLUQLILIGI VA SUDLOVGA TEGISHLILIGI MASALALARI

Qarshiboyev Jasurbek Komiljon o'g'li

Toshkent davlat yuridik universiteti,
Mediatsiya va nizolarni muqobil hal
etish usullari mutaxassisligi magistri

e-mail: jasurbekqarshiboyev54@gmail.com

Annotatsiya: Mazkur tezis ipoteka shartnomasi bilan bog'liq nizolarning fuqarolik va iqtisodiy sudlarida ko'rilishining protsessual-huquqiy jihatlarini tahlil qilishga bag'ishlangan. Mazkur ishda ipoteka nizolarining protsessual tabiati, ya'ni ipoteka shartnomasi bilan bog'liq nizolarning taalluqliligi va sudlovga tegishliligi masalalari ilmiy-nazariy va amaliy asosda yoritiladi.

Kalit so'zlar: ipoteka shartnomasi, protsessual huquq, nizolar, yurisdiksiya, sudlovga tegishliligi, sudlovga taalluqliligi, da'vo, isbotlash, sud amaliyoti.

Аннотация: Данная тезисная работа посвящена анализу процессуально-правовых аспектов рассмотрения споров, связанных с договором ипотеки, в гражданских и экономических судах. В работе на научно-теоретической и практической основе раскрывается процессуальная природа ипотечных споров, а именно вопросы подсудности и юрисдикции споров, связанных с договором ипотеки.

Ключевые слова: договор ипотеки, процессуальное право, споры, юрисдикция, подсудность, подведомственность, иск, доказывание, судебная практика.



Annotation: This thesis is devoted to the analysis of the procedural and legal aspects of the consideration of disputes related to mortgage contracts in civil and economic courts. The procedural nature of mortgage disputes, namely the issues of jurisdiction and justiciability of disputes related to mortgage contracts, is examined on both theoretical and practical grounds.

Keywords: mortgage contract, procedural law, disputes, jurisdiction, justiciability, admissibility to court, claim, evidence, judicial practice.

Ipoteka shartnomasi bilan bog‘liq nizolar, odatda, ipoteka obyekti (ya’ni garovga qo‘yilgan ko‘chmas mol-mulk) turiga va tomonlarning maqomiga ko‘ra aniqlanadi. Ko‘p hollarda, mulk huquqi bilan bog‘liq nizolar lex situs prinsipi asosida hal qilinadi – ya’ni mulk joylashgan joydagi qonunlar va sud qarorlari qo‘llanadi. Shuningdek, sud qarori olish uchun ariza berishda, manfaati buzilgan tomonning yuridik maqomi e’tiborga olinadi: agar nizoda ishtirok etuvchi tomonlardan biri tadbirkorlik subyekti bo‘lsa, odatda iqtisodiy sudlarga, aks holda fuqarolik sudlariga murojaat qilinishi lozim.

O‘zbekiston Respublikasi Fuqarolik protsessual kodeksi (FPK) va Iqtisodiy protsessual kodeksi (IPK) nizo turlariga qarab sudlovni ta’minlaydi. FPKga ko‘ra, fuqarolik sudlari, asosan, “fuqarolik, oilaviy, meros, yer, mehnat va boshqa” shaxslar o‘rtasidagi shaxsiy huquq va majburiyatlar nizolarini ko‘radi. IPK esa tadbirkorlik faoliyati doirasidagi nizolarni (shartnoma tuzish, shartnomani o‘zgartirish yoki bekor qilish bo‘yicha nizolar, qarzlarni undirish kabi masalalar) iqtisodiy sudlar tomonidan hal qilishga mo‘ljallangan. FPK 196-moddasi fuqarolik da’volari “o‘zaro bog‘liq bo‘lgan bir nechta talabni birlashtirishga haqli” ekanini belgilaydi. Bu shuni anglatadiki, qarzdor va kreditor o‘rtasida bir nechta o‘ziga yaqin da’volar bo‘lsa, ular bitta sud jarayonida ko‘rilishi mumkin. IPKning 25- moddasida esa shuni ko‘rish mumkinki, agar bir arizada bir nechta talab birlashtirilgan bo‘lsa va ularning ba’zilari iqtisodiy sudga, boshqalari esa fuqarolik sudiga taalluqli bo‘lsa, u holda barcha talablar fuqarolik sudida ko‘rilishi lozim. Biroq agar talablarning bir qismi ma’muriy, boshqalari esa iqtisodiy sud masalasiga kirsam,



aralash talablarga ruxsat berilmaydi. [1] Shunday qilib, FPK va IPKda nizolarni ko‘rish sudini aniqlovchi quyidagi mezonlar mavjud:

Mulk turiga qarab: Ipoteka odatda ko‘chmas mulkka bog‘liq bo‘lgani uchun, O‘zbekiston Konstitutsiyasiga va xalqaro amaliyotga muvofiq, mulk joylashgan yer bo‘yicha sudga murojaat qilinadi.

Tomonlar maqomiga qarab: Agar ipoteka shartnomasida ishtirok etgan tomonlar orasida kamida bittasi biznes subyekti bo‘lsa (masalan, bank), u holda nizolar iqtisodiy sudlarga kiradi. Aks holda, fuqarolik sudlari (masalan, tuman yoki shahar sudlari) vakolatga ega. [2]

Da’volarning tabiatiga qarab: Agar ariza biror bo‘g‘inda (masalan, kredit majburiyatining bajarilmasligi) bo‘lsa va bu biznes faoliyati doirasida yuzaga kelgan bo‘lsa, iqtisodiy sudga ko‘riladi. Biroq, ehtiyoj yuzaga kelsa yoki qonunda nazarda tutilgan bo‘lsa, fuqarolik sudlari ham qaror qabul qilishi mumkin. Fuqarolik va iqtisodiy protsessual kodekslarning tegishli normalari nazariy jihatdan shu mezonlarga asoslanadi. Amaliyotda esa, yuqorida qayd etilgan maqomga ko‘ra, ko‘plab ipoteka krediti nizolari iqtisodiy sudlarda ko‘rilmoqda. Shu bilan birga, tomonlar kontrakt bo‘yicha sudni oldindan kelishib (forum-variant) ham ko‘rsatishi mumkin. Misol uchun, Yaponiya fuqarolik protsessual kodeksining 11- moddasi tomonlar o‘rtasida hal qiluvchi sudni oldindan belgilash imkonini beradi. [3]

Ipoteka shartnomasi bilan bog‘liq nizolar qaysi sudga tegishli ekanini aniqlash – da’vo qaysi sudga berilishi lozimligini belgilash demakdir. O‘zbekiston sud tizimida iqtisodiy sudlari va fuqarolik ishlari bo‘yicha sudlar turli toifadagi ishlarni ko‘radi. Amaldagi qonunchilikka ko‘ra, agar nizo xo‘jalik yurituvchi subyektlar – yuridik shaxslar yoki yakka tartibdagi tadbirkorlar o‘rtasidagi munosabatdan kelib chiqsa, ish iqtisodiy sudning sudloviga taalluqli bo‘ladi. Xususan, “Sudlar to‘g‘risida”gi Qonunning 40- moddasiga binoan, tuman (shahar) iqtisodiy sudi xo‘jalik yurituvchi subyektlar o‘rtasidagi fuqarolik-huquqiy munosabatlardan kelib chiqqan nizolarni ko‘rib chiqadi. Demak, agar ipoteka shartnomasi bo‘yicha nizoda taraflar korxonalar, tashkilotlar bo‘lsa (masalan, bank



– yuridik shaxs va garovga qo‘yuvchi ham yuridik shaxs), ish iqtisodiy sudga tegishli bo‘ladi. Aksincha, agar nizoning kamida bir tomoni oddiy fuqaro bo‘lib, u tadbirkor sifatida ro‘yxatdan o‘tmagan bo‘lsa, unda nizo fuqarolik ishlari bo‘yicha sudga taalluqli bo‘ladi. Masalan, bank (yuridik shaxs) ipoteka qo‘ygan jismoniy shaxs qarzdorga nisbatan garov ta‘minoti bo‘yicha da‘vo qo‘zg‘atsa, bunday ish odatda fuqarolik sudi tomonidan ko‘rib chiqiladi. [4] Huquqiy amaliyotda bu qoida tasdiqlangan: ipoteka shartnomasini bekor qilish yoki uning ijrosini ta‘minlash masalalari odatda fuqarolik sudlari yurisdiksiyasiga kiradi.

Shu bilan birga, ipoteka nizolarida funksional sudlovga tegishlilik (ya‘ni ish qaysi instansiya sudida ko‘rilishi) ham muhimdir. Dastlabki hal qiluv qarorini birinchi instansiya sudi – tumanlararo, tuman (yoki shahar) sudlari chiqaradi. Agar ish iqtisodiy sudlovga mansub bo‘lsa, mos ravishda tuman (yoki tumanlararo) iqtisodiy sud birinchi instansiya bo‘ladi; fuqarolik ishlarida esa fuqarolik sudi birinchi instansiya hisoblanadi. Keyingi bosqichda apellyatsiya va kassatsiya instansiyalari orqali qarorlar ustidan shikoyat qilish mumkinligi qonunchilikda belgilangan.

Sudlovga tegishliligi nuqtai nazaridan yana bir e‘tiborli masala – hududiy (territorial) tegishlilikdir. Fuqarolik protsessual kodeksiga muvofiq, odatda da‘vo arizasi javobgar yashayotgan (yoki joylashgan) joydagi sudga beriladi. Biroq, ko‘chmas mulkka doir da‘volarda maxsus qoida qo‘llaniladi: agar da‘vo predmeti ko‘chmas mulk bo‘lsa, ish ushbu ko‘chmas mulk joylashgan joydagi sudga ko‘rilishi lozim. Demak, ipoteka predmetini (ko‘chmas mulkni) undiruvga qaratish to‘g‘risidagi da‘vo garovdagi mulk qaysi hududda bo‘lsa, o‘sha hudud sudiga taalluqli bo‘ladi. [5] Masalan, ipoteka qilingan uy Toshkent viloyatida joylashgan bo‘lsa, da‘vo shu tuman (yoki shahar) sudiga taqdim etiladi, garchi qarzdorning yashash joyi boshqa hududda bo‘lsa ham – bu qonunchilikda belgilangan eksklyuziv sudlov hisoblanadi.

Taalluqlilik va sudlovga tegishlilik qoidalarini noto‘g‘ri qo‘llash sud yurisdiksiyasini buzilishiga olib keladi. Sud amaliyotida ba‘zan da‘vogarlar noto‘g‘ri sudga murojaat qilishi yoki bir nechta mulk bo‘lsa, noto‘g‘ri hududiy sudni tanlashi hollari



uchraydi. Bunday paytda sudya ishni qabul qilish bosqichida sudlovga tegishlilikni tekshiradi va agar ish uning sudiga mansub bo'lmasa, da'vo arizasini tegishli sudga yuboradi yoki qaytaradi. Oliy sud Plenumining tegishli qarorlarida sudyalarga da'volarni qabul qilishda huquqiy munosabatlar xususiyatini to'g'ri aniqlash va ish yurisdiksiyasini belgilash lozimligi haqida ko'rsatma berilgan.

Agar ipoteka shartnomasidan kelib chiqadigan nizo iqtisodiy sud yurisdiksiyasiga mansub bo'lsa-yu, xato bilan fuqarolik sudiga taqdim etilgan bo'lsa (yoki aksincha), bu hol sud jarayonini cho'zilishiga va sansolarlikka sabab bo'ladi. Shuning uchun sudlovga tegishlilik qoidalariga qat'iy rioya qilinishi muhimdir.

Qolaversa, ipoteka nizolarining barchasini sudgacha yetkazmaslik, ba'zilarini taraflar o'rtasida kelishuv orqali hal qilish tizimini joriy etish muhim. Xususan, ipoteka bo'yicha qarzdor to'lov qobiliyatini yo'qotgan paytda, darhol sudga borish o'rniga, mediatsiya yoki vositachilik orqali qayta tuzilish, muddati uzaytirish kabi kelishuvlarga erishish mumkin. [6] Rivojlangan davlatlarda, ayniqsa AQShning bir qator shtatlarida, foydalanilmagan ipoteka bo'yicha sudga da'vo kiritishdan oldin majburiy mediatsiya joriy etilgan bo'lib, bu ko'plab uy-joy egalarini uyidan mahrum bo'lishdan saqlab qolishga xizmat qilgan. 2008–2014 yillardagi moliyaviy inqiroz davrida AQShning qariyb yarmida sudlar qarz beruvchi va qarzdor o'rtasida mediatsiya o'tkazishni talab qiluvchi qonun va dasturlarni qabul qildi. [7] Bu mediatsiya dasturlari orqali millionlab ipoteka nizolarining hech bo'lmaganda bir qismi murosa yo'li bilan hal etildi. O'zbekistonda ham ipoteka bo'yicha nizolarda mediatsiyani qo'llashni rag'batlantirish kerak. “Mediatorlik to'g'risida”gi Qonunga ipoteka nizolari bo'yicha mediatsiya tartibini soddalashtiruvchi qo'shimchalar kiritish, masalan, banklarga sudga murojaat qilishdan avval qarzdorga mediator orqali muzokara o'tkazishni taklif qilish majburiyatini yuklash mumkin. Sudlarning o'zida ham sudya yordamida nizoni yarashtirish amaliyotini kengaytirish lozim (Fuqarolik protsessual kodeksi yarashuv bitimi instituti mavjud, biroq uni qo'llash darajasi past). Sud doirasidagi vositachilik (sudyalari yoki sud yordamchilari ishtirokida) orqali, masalan, qarz qaytarish jadvalini qayta tuzish, penya va jarimalarni bir qismidan bankning



voz kechishi evaziga qarzidor qarzni tezroq to'lashga rozi bo'lishi kabi kelishuvlar tuzilishi mumkin. Buning uchun sudyalarga tegishli treninglar o'tkazish va ipoteka nizolarini hal qilishda good-faith mediation tamoyillarini tatbiq etish tavsiya etiladi. Mediasiya jarayoni muvaffaqiyatsiz tugasa ham, keyinchalik sud jarayonida taraflarning bunday urinish qilgani hisobga olinishi va sud xarajatlari taqsimotida inobatga olinishi mumkin. Muqobil yechimlarni keng qo'llash sudlarga tushayotgan ish hajmini kamaytiradi, fuqarolar va banklar orasida hamkorlik va ishonch muhitini oshiradi.

Demak, ipoteka nizolarini to'g'ri sudda ko'rib chiqish uchun avvalo taraflarning subyektiv maqomi (yuridik shaxs yoki jismoniy shaxs) va nizoning tabiati inobatga olinadi. Qonunchilikdagi aniq me'yorlar – iqtisodiy sudlar xo'jalik subyektlari o'rtasidagi ipoteka nizolarini, fuqarolik sudlari esa fuqarolar ishtirokidagi ipoteka nizolarini ko'radi – degan prinsip belgilagan. Hududiy tegishlilik masalasida esa, ayniqsa ko'chmas mulk ipotekasi va garoviga oid da'volarda mulkning joylashgan manzili hal qiluvchi ahamiyat kasb etadi. Shu mezonlarga amal qilinishi sud protsessining qonuniyligini va qaror ijrosi samaradorligini ta'minlaydi.

Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati:

1. M.M.Mamasiddiqov, Z.N.Esanova, D.Y.Xabibullayev. Fuqarolik protsessual huquqi. Yuridik kollej o'quvchilari uchun darslik. -Toshkent, nashriyoti, 2019. – 48 b.
2. Karmaza, O.O., et al. 2018. The protection of civil rights and interests in the court. Journal of Advanced Research in Law and Economics 9(8): 2622-2630.
3. Song J., Cheng B. Judicial Review of Arbitration Agreements //Foreign-Related Commercial Disputes Resolution in China: Principles and Practices. – Singapore : Springer Nature Singapore, 2024.
4. Карпова А. А. Процессуальная акцентуация порядка исчисления периода оспаривания подозрительных сделок, его правоприменительная эволюция и потребность в изменении правового регулирования //Актуальные проблемы российского права. – 2025.



5. Avakyan K., Pratsko G. Impact of the coronavirus pandemic in 2020 on the real estate market in Russia: Legal aspects //E3S Web of Conferences. – EDP Sciences, 2020.
6. Debrunner G., Kolocek M., Schindelegger A. The decommodifying capacity of tenancy law: comparative analysis of tenants' and landlords' rights in Austria, Germany, and Switzerland //International Journal of Housing Policy. – 2025.
7. Agarwal S., Varshneya S. Financial crisis and the US mortgage markets-a review //Handbook of Real Estate and Macroeconomics. – 2022.