

ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ ФУҚАРОЛИК ҲУҚУҚИДА КЎЧМАС МУЛКНИ СОТИШ ШАРТНОМАСИ ВА УНИНГ ТУРЛАРИ

Хушбоқова Нигора Ғайрат қизи
*Термиз давлат университети Юридик
факультети Юриспруденция таълим
йўналиши II босқич талабаси*

Аннотация: *ушбу мақолада кўчмас мулк сотиш шартномаси тушунчаси ва унинг турлари, кўчмас мол-мулк сотиш шартномасининг шакли, предмети ва баҳоси, кўчмас мулк билан бирга сотиб олувчига ўтадиган бошқа ҳуқуқлар таркиби ва уни амалга ошириш ниятлари, кўчмас мулкни топшириш тартиби ва сифати лозим даражада бўлмаган кўчмас мулкни топшириш оқибатлари, уй-жой биноларини сотишнинг хусусиятлари ҳақида батафсил ёритиб ўтилган.*

Калит сўзлар: *кўчмас мол-мулк, уй-жой мулк ҳуқуқи, сотувчи, сотиб олувчи, ер участкаси, баҳо.*

Кўчмас мулкнинг олди-сотди шартномасига биноан, сотувчи ер участкаси, бино, иншоот, квартира ёки бошқа кўчмас мулкни сотиб олувчига мулк қилиб топширишни ўз зиммасига олади. Сотиб олувчи эса бунинг учун тегишли ҳақни тўлаши лозим. Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик Кодексининг 83-моддаси¹га асосан, кўчмас мулк ер ости бойликлари, кўп йиллик дов-дарахтлар, шунингдек, бинолар ва иншоотлардан иборатдир. Кўчмас мулкнинг муҳим белгиларидан бири шуки, у ер билан узвий боғлиқ. Бундай боғлиқлик табиий ҳолда (масалан, булоқ, кон) ёки инсон меҳнати орқали вужудга келганми (масалан, бино, кудук, боғ ва шулар каби) бунинг аҳамияти йўқ. Кўчмас мол-мулкнинг ер билан боғлиқлиги туфайли, унинг иккинчи бир белгиси келиб чиқади; бундай мол-мулкни бир жойдан иккинчи жойга кўчириш мумкин эмас ёки кўчириш жараёнида катта қийинчиликлар вужудга келади. Бундай қийинчиликлар, энг аввало, кўчмас мол-мулкни кўчирганида ўзининг табиий хусусиятларини йўқотиши, ундан тайинланиш мақсади бўйича фойдаланиб бўлмаслиги, шаклдан ёки жисман ўзгаришларда намоён бўлади. Кўчмас мол-мулкнинг муҳим белгиси сифатида унинг алоҳида қийматга эга эканлиги ҳам адабиётларда кўрсатиб ўтилган. Масалан, баъзи мамлакатлар қонуни бўйича денгиз ва дарё кемалари, космик объектлар ҳам (масалан, ернинг сунъий йўлдошлари) кўчмас мол-мулкнинг жимласига киритилган.

Кўчмас мол-мулкнинг қуйидаги турлари мавжуд:

а) мол-мулк мажмуи сифатида корхона;

¹Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси. (2021-йил 1-мартгача бўлган ўзгартиш ва қўшимчалар билан). Ўзбекистон Республикаси Қонун ҳужжатлари маълумотлари миллий базаси www.lex.uz(расмий манба) асосида. Тошкент. "Yuridik adabiyotlar publish" 2021

б) турар-жой бинолари;

в) ер ости қатламида, ер бағрида жойлашган объектлар (конлар, шахталар, зорлар, ер ости ҳавзалари, тоннеллар);

г) жойлашган жойидаги ер сатҳи билан узвий мустақкам боғлиқ объектлар (бинолар, боғлар, иншоотлар, ўрмонлар, кўллар, дарёлар, ариқлар);

д) ер участкалари;

е) гарчи ер билан боғлиқ бўлмаса-да, алоҳида қийматга эга эканлиги сабабли фуқаролик муомаласида кўчмас мол-мулкнинг ҳуқуқий режими жорий қилинган объектлари – денгиз ва ҳаво кемалари, фазо объектлари.

Малумки, Фуқаролик Кодексининг 83-моддасига асосан, кўчмас мулкка эгалик қилиш ҳуқуқи ва бошқа ашёвий ҳуқуқлар, бу ҳуқуқларнинг вужудга келиши, бошқа шахсларга ўтиши, чекланиши ва бекор бўлиши давлат рўйхатидан ўтказилиши керак. Кўчмас мол-мулкка бўлган мулк ҳуқуқи давлат рўйхатидан ўтказилганда мулкдорларга кўчмас мол-мулкка нисбатан мулкдор эканлиги ҳақидаги ҳужжат бериш, шунингдек, кўчмас мулкдорни махсус давлат реестрида қайд қилиш орқали амалга оширилади. Кўчмас мол-мулкнинг сотувчиси, бинобарин, мулкдор сифатида тегишли ҳужжатга эга бўлиши, кўчмас мол-мулкнинг ўзи ва мулкдори давлат реестрида рўйхатдан ўтган бўлиши шарт. Акс ҳолда, у кўчмас мол-мулк олди-сотди шартномасида сотувчи сифатида қатнаша олмайди. Фуқаролик Кодексининг 480-моддасига асосан, кўчмас мол-мулкни сотиш шартномаси тарафлар имзолаган ёзма шаклдаги битта ҳужжат тарзида тузилади. Бинобарин, бунда ҳужжатларни алмашиш йўли билан шартнома тузиш мумкин эмас. Кўчмас мол-мулкнинг олди-сотди шартномаси ёзма шаклдаги битта ҳужжат сифатида мавжуд бўлади. Юқоридаги талабга риоя қилмаслик шартноманинг ҳақиқий эмаслигига сабаб бўлади. Қонун талаб қилган ҳолларда кўчмас мулкнинг олди-сотди шартномаси нотариал гувоҳлантирилмоғи лозим (масалан, корхоналар, турар-жой бинолари олди-сотди шартномасида). Фуқаролик Кодексининг 481-моддасига асосан, кўчмас мулкни сотиш шартномасига биноан, кўчмас мулкка бўлган мулк ҳуқуқининг сотиб олувчига ўтганлиги давлат рўйхатидан ўтказилиши лозим. Шартноманинг давлат рўйхатидан ўтказилиши шартнома матнига ваколатли давлат идораси томонидан устхат ёзиш йўли билан амалга оширилади.

Айни пайтда сотиб олувчи мулкдор сифатида кўчмас мулк давлат реестрида қайд этилади ва унга мулкдорлик ҳуқуқини тасдиқловчи ҳужжат берилади. Мулк ҳуқуқи бошқа шахсга ўтганлиги давлат рўйхатидан ўтказилганига қадар тарафларнинг кўчмас мол-мулкни сотиш шартномасининг бажарилиши уларнинг учинчи шахс билан муносабатларини ўзгартириш учун асос бўлмайди. Агар тарафлардан бири кўчмас мулкка бўлган мулк ҳуқуқи бошқа шахсга ўтганлигини давлат рўйхатидан ўтказишдан бўйин товласа, бошқа тарафнинг талабига биноан суд мулк ҳуқуқи бошқа шахсга ўтганлигини давлат рўйхатидан ўтказиш тўғрисида қарор чиқаришга ҳақли. Мулк ҳуқуқи бошқа шахсга ўтганлигини давлат рўйхатидан

ўтказишдан асоссиз равишда бўйин товлаётган тараф бошқа тарафнинг рўйхатдан ўтказиш кечикканлиги туфайли кўрган зарарини қоплаши шарт.

Кўчмас мулкни сотиш шартномасининг предмети ва баҳоси

Кўчмас мулкни сотиш шартномасида шартнома бўйича сотиб олувчига топширилиши лозим бўлган мулкни аниқ бериш имконини берадиган маълумотлар, шу жумладан, кўчмас мулк тегишли ер участкасида ёки бошқа кўчмас мулкнинг таркибида қандай жойлаштирилганлигини белгилаш имконини берадиган маълумотлар кўрсатилган бўлиши шарт. Масалан, Ер Кодексининг 18-моддаси²да белгиланган асослар бўйича хусусийлаштирилган ер участкаси сотилганда у жойлашган ҳудуд ернинг тоифаси, умумий майдони ва чизма режаси, иншоотлар, нотурар жой иморатлар сотилганда унинг манзилгоҳи, тайинлаш мақсади, майдони, неча қават эканлиги ҳақидаги маълумотлар кўрсатилган бўлиши лозим. Кўчмас мулк хусусий аломатлари билан белгиланадиган мол-мулк бўлганлиги сабабли, унинг айнан худди ана шу сифат белгилари шартномада аниқ-равшан белгиланган бўлиши керак. Бу ҳолат тарафлар ўртасида ҳар хил низолар вужудга келишининг олдини олади. Агар шартномада кўчмас мулк ҳақида юқоридаги маълумотлар бўлмаса, кўчмас мулк ҳақидаги шартни тарафлар ўзаро келишиб олмаган, шартнома эса тузилмаган ҳисобланади. Бинобарин, кўчмас мулк сотиш ҳақидаги шартноманинг муҳим шартларидан бири бўлиб, шартнома предмети ва хусусий аломатлари шартномада белгилаб қўйилган ҳисобланади. Кўчмас мулкни сотиш ҳақидаги шартномада яна шу мулкнинг баҳоси назарда тутилган бўлиши шарт (ФКнинг 485-моддаси). Шартномада тарафлар ёзма равишда келишган кўчмас мулкнинг баҳоси тўғрисида шарт бўлмаса уни сотиш тўғрисидаги шартнома бузилмаган ҳисобланади. Бинобарин, тарафлар кўчмас мулкнинг баҳоси ҳақида ўзаро келишувга эришган ва бу келишув ёзма шартномада ўз ифодасини топган бўлиши лозим. Агар шартномада баҳо ҳақидаги шарт мавжуд бўлмаса, ФКнинг 356-моддаси 4-қисмида назарда тутилган баҳони белгилаш қоидалари қўлланилмайди. Агар қонунда ёки кўчмас мулкни сотиш шартномасида бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, ер участкасида жойлашган бино, иншоот ёки бошқа кўчмас мулкнинг шартномада белгиланган баҳоси ана шу кўчмас мулк билан бирга топшириляётган ер участкаси, тегишли қисмининг баҳосини ёки унга бўлган ҳуқуқни ўз ичига олади. Кўчмас мулкни сотиш шартномасида кўчмас мулкнинг баҳоси унинг майдон бирлиги (масалан, 1 кв.м.га 500 сўмдан) ёки бошқа кўрсаткичига (масалан, боғда жойлашган мевали дарахтлар сонига) қараб белгиланган бўлса, бундай кўчмас мулк тўланиши лозим бўлган умумий баҳоси сотиб олувчига топширилган кўчмас мулкнинг амалдаги миқдорига асосланган ҳолда белгиланади. Бинобарин, бундай ҳолларда кўчмас мулкнинг умумий баҳоси белгиланган бўлиши шарт эмас. Масалан, 20 кв.м. квартира сотилган бўлса, ҳар бир квадрат метр учун 10.000 сўмдан баҳо келишилган бўлса ва

² <https://lex.uz/docs/152653>

шартномада ўз ифодасини топган бўлса, квартиранинг баҳоси 200.000 сўм қилиб белгиланади.

Агар сотувчи сотиб олувчига кўчмас мулкни сотиш шартнома-сининг кўчмас мулк сифати тўғрисидаги шартларига мос бўлмаган кўчмас мулкни топширса, ушбу Кодекс 434-моддасининг қоидалари қўлланилади, сотиб олувчининг тегишли даражада сифатли бўлмаган товарни тегишли даражада сифатли бўлган бошқа товарга алмаштириб беришни талаб қилиш ҳуқуқи тўғрисидаги қоидалар бундан мустасно.

Ушбу модда сотувчи томонидан шартноманинг сифат тўғрисидаги шартига мос бўлмаган кўчмас мулк топширилиши ҳолатларида шартномани лозим даражада бажармаслик оқибатларини белгилайди. Сотиб олувчи ҳуқуқларини ҳимоя қилиш ушбу моддада тўғридан-тўғри кўрсатилмаган бўлиб, сифати тегишли даражада бўлмаган товарларни сотиш оқибатлари тўғрисидаги Ўзбекистон Республикаси

ФКнинг 434-моддасига ҳавола қилинган.

Кўчмас мулкни сотиш шартномаси матнида сифат тўғрисидаги шарт аниқ белгиланган бўлиши лозим. Умумий қоидага кўра, бундай ҳолларда техник регламентлар бўйича кўрсатмаларга, давлат стандартларига, товар кўрсаткичларига, шунингдек, сифат мувофиқлиги бўйича мажбурий талабларга бир пайтнинг ўзида муурожаат қилиш қийин (бирок, масалан олди-сотди объекти денгиз кемаси ёки самолёт бўлган тақдирда, техник регламентларга ҳам, давлат стандартларига ҳам, товар кўрсаткичларига ҳам ҳавола қилиниши мумкин). Одатда тарафлар кўчмас мулк сифати айнан қандай талабларга мос бўлиши кераклигини кўрсатишади (масалан, кўчмас мулк объекти сифатида «ғиштли бино», унинг материали, устки том қисми ва қандай ҳолатда эканлиги кўрсатилади).

Ҳар қандай ҳолатда ҳам, ФКнинг 487-моддасида назарда тутилган оқибатлар тўғрисида, топшириш далолатномаси тарафлар томонидан имзоланганидан кейингина гапириш мумкин. Ўзбекистон Республикаси

ФКнинг 487-моддаси қоидаларини қўллаш учун, сотиб олувчининг кўчмас мулк объектини сифат камчиликлари билан қабул қилишга розилиги ҳолати, бундай камчиликлар топшириш далолатномасида кўрсатилган бўлса ҳам, аҳамиятга эга эмас (Ўзбекистон Республикаси ФК 486-моддаси 4-қисм).

Ўзбекистон Республикаси ФКнинг 434-моддасига мувофиқ, кўчмас мулкнинг сифатига оид талабларнинг жиддий бузилишини ва кўчмас мулкнинг сифати бўйича бошқа камчиликларни бир-биридан фарқлаш лозим. Ҳуқуқбузарликнинг туридан келиб чиқиб сотиб олувчига турли хил ҳуқуқлар берилган.

Сотилаётган турар ва нотурар жойларининг сифатига оид талабларнинг жиддий бузилишига қоронғилашиб қолиши, етарли даражада иситиш имкони йўқлигини, ортиқча намлик ҳолати ва ҳ.к.ларни киритиш мумкин. Бундай ҳолатлар аниқланганда, сотиб олувчи шартномани бажаришдан бош тортиш ва кўчмас мулк учун тўланган суммани қайтаришни талаб қилишга ҳақли. Бирок, у кўчмас мулкни алмаштириб

беришни талаб қилиш ҳуқуқига эга эмас, чунки ушбу мулк индивидуал-белгиловчи хусусиятга эга. Кўчмас мулк сифатига оид камчиликлар билан топширилганида сотиб олувчи танлаш асосида қуйидаги ҳуқуқларга эга бўлади:

- кўчмас мулк баҳосини ундаги камчиликларга мутаносиб равишда камайтиришни талаб қилиш. Бундай ҳолларда кўчмас мулкни сотиш шартно-масига баҳо тўғрисидаги муҳим шартга тегишли ўзгартириш киритиш зарур;

- кўчмас мулк объектидаги камчиликларни оқилона муддатда бартараф этишни талаб қилиш, бундай муддат эса камчиликларнинг ҳажми ва хусусиятларидан ҳамда кўчмас мулк объекти туридан келиб чиқиб белгиланади;

- сифатга оид камчиликларни бартараф этиб бўлмайдиган ёки уларни бартараф этиш жиддий харажат ва вақт сарфланишини талаб қиладиган тақдирда, шунингдек, кўчмас мулк объектидаги бундай камчиликлар қонун билан жиддий деб топиладиган ҳолатларда, сотиб олувчи кўчмас мулкни сотиш шартномасини бажаришдан бир томонлама бош тортишга ва тўланган суммани қайтаришни ёзма равишда талаб қилишга ҳақли. Олди-сотди шартномасининг предмети сифатида кўчмас мулкнинг алоҳида хусусияти шундаки, унинг сифатига оид камчиликларини аниқлаш учун оқилона муддат белгиланган бўлиб, ушбу муддат умумий қоидага кўра 2 йилдан кўп бўлмаган муддатни ташкил этади. Қонун ёки шартномада узайтирилган муддатлар ҳам назарда тутилиши мумкин (ФКнинг 410-модда)³

Маълумки, Ер Кодексининг 18-моддасида назарда тутилган ҳоллардан ташқари, ер олди-сотди қилинмайди. Ер давлат мулки бўлиб ҳисобланади. Ва фақат фойдаланиш учунгина берилиши мумкин, холос. Ер участкасига бўлган мулк ҳуқуқи билан ер устида жойлашган кўчмас мулкка нисбатан мулк ҳуқуқи фарқланади. Масалан, боғга нисбатан мулк ҳуқуқи маълум бир фуқарога тегишли бўлса, боғ жойлашган ерга нисбатан мулк ҳуқуқи давлатга тегишли бўлади. Боғнинг эгаси ер участкасидан фойдаланувчи бўлиб ҳисобланади. Бинобарин, боғ сотилган тақдирда, сотиб олувчига нисбатан мулк ҳуқуқи ва боғ жойлашган ер участкасига нисбатан фойдаланиш ҳуқуқи ўтади. Сотувчи сотаётган кўчмас мулк жойлашган ер участкасининг мулкдори бўлган тақдирда сотиб олувчига ер участкасининг тегишли қисмига мулк ҳуқуқи ёки ижара ҳуқуқи ёхуд кўчмас мулкни сотиш шартномасида назарда тутилган бошқа ҳуқуқ ҳам берилади. Агар шартномада кўчмас мулкни сотиб олувчига топшириладиган тегишли ер участкасига бўлган ҳуқуқ белгиланган бўлмаса, сотиб олувчига ер участкасининг кўчмас мулки жойлашган ва кўчмас мулкдан фойдаланиш учун зарур бўлган муайян қисмига мулк ҳуқуқи ўтади.

Сотувчига мулк ҳуқуқи асосида қарашли бўлмаган ер участкасида жойлашган кўчмас мулкни агар бундай участкадан фойдаланишнинг қонун ёки шартномада белгиланган шартларига зид бўлмаса, ана шу участкаси мулкдорларнинг розилигисиз сотишга йўқ қўйилади. Бундай кўчмас мулк сотилганида, сотиб олувчи кўчмас мулкни

³ <https://www.osce.org/files/f/documents/5/2/106230.pdf>

сотаётган шас ер участкасининг тегишли қисмидан қандай шартларда фойдаланган бўлса, ўша шартларда фойдаланиш ҳуқуқини қўлга киритади.

Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик Кодексининг 483-моддасида ер участкаси сотилганда, кўчмас мол-мулкка бўлган ҳуқуқ мазмуни белгилаб қўйилган. Ер Кодексининг 18-моддасига асосан, юридик ва жисмоний шахсларнинг савдо, хизмат кўрсатиш объектларини хусусийлаштира олганда улар жойлашган ер участкаларини ҳам хусусийлаштириш имкониятлари белгилаб қўйилган. Бинобарин, бундай ҳолатда юридик ёки жисмоний шахсда нафақат кўчмас мол-мулкка нисбатан, балки ўша кўчмас мулк жойлашган ер участкасига нисбатан мулк ҳуқуқи вужудга келади. ФКнинг 483-моддасида мулкдор ушбу объектларга нисбатан ҳуқуқларни алоҳида— алоҳида ҳолда тасарруф этиш оқибатлари белгилаб қўйилган. Сотувчига қарашли бино, иншоот ёки бошқа кўчмас мулк жойлашган ер участкаси ана шу кўчмас мулкни сотиб олаётган шахсга мулкқилиб топширмаган ҳолда сотилса, ер участкасининг кўчмас мулк жойлашган ва кўчмас мулкдан фойдаланиш учун зарур бўлган қисмидан сотувчининг фойдаланиш ҳуқуқи сотиш шартномасида белгиланган шартларда сақланиб қолади.

Олди-сотди шартномасининг шаклига нисбатан битимларнинг шакли ҳақидаги қоидалар (ФКнинг 108-112-моддалари), шунингдек, шартноманиннг шакли ҳақидаги қоидалар (ФКнинг 336-моддаси) қўлланилади. Бунда шартноманиннг тури ва товарнинг ўзига хос хусусиятлари муҳим аҳамиятга эга. Олди-сотди шартномаси шаклини белгилашда, биринчидан, фуқаролик муомаласининг талаблари, иккинчидан эса, олди-сотди битимлари қонунийлигининг устидан назорат қилиш зарурати, бундай муносабатларда жамият манфаатлари ёхуд айрим шахслар манфаати ҳимоясини таъминлаш зарурати билан боғлиқ ҳолатлар белгиловчи омил бўлиб ҳисобланади. Масалан, нақд пул ҳисобига амалга ошириладиган чакана савдода тарафларга қулайлик туғдириш учун олди-сотди шартномасини махсус расмийлаштириш талаб этилмайди. Нақд пул бараварига тузиладиган ва тузилиш вақтининг ўзидаёқ ижро этиладиган олди-сотди шартномаси, умумий қоида бўйича суммасидан қатъий назар, оғзаки шаклда тузилиши мумкин. Бинобарин, савдо дўконларида, бозорларда тузиладиган олди-сотди шартномалари товарларнинг харидорларга дарҳол топширилгани ва шу ондаёқ ҳақ тўлангани сабабли оғзаки расмийлаштирилиши мумкин. Агарда олди-сотди шартномасини амалга оширишда ҳақ тўлаш ва сотилган товарни топшириш бир вақтнинг ўзида, сотувчи ва харидор томонидан муқобил ижро этилмаса, масалан, товар ҳақини олдиндан тўлаш, насияга товар сотиш, товар ҳақини бўлиб тўлаш (ФКнинг 420-422-моддалари) ҳолларида шартнома ёзма равишда тузилиши мақсадга мувофиқ ёхуд бундай ҳолларда тегишли ҳаракатларнинг содир этилганлиги (масалан, пул олдиндан тўланганлиги, товар насияга сотилгани) факти чек, жетон, тилхат оқали гувоҳлантирилиши лозим. Бу эса келгусида тарафлар ўртасида низолар келиб чиқишининг олдини олади ёхуд бундай низоларнинг адолатли ҳал этилишига хизмат қилади.

Кўчмас мол-мулк, шу жумладан, турар жойлар олди-сотдиси, автомобиллар, ов, ўқ отар қуроллари ва шу каби предметлар олди-сотдиси устидан назорат ўрнатиш ижтимоий аҳамиятга эга. Шу сабабли ҳам бундай шартномалар ёзма тузилиши, нотариал гувоҳлантирилиши, махсус давлат рўйхатидан ўтказилиши талаб этилади. Бундай ҳолларда шартнома тегишли шакда расмийлаштирилмаслиги унинг ҳақиқий саналмаслиги ёки қонунда белгиланган бошқа оқибатлар келиб чиқишига сабаб бўлади. Бундай талаблар ташқи савдо битимларига нисбатан ҳам қўлланилади.

Кўчмас мулкни топшириш тартиби ва сифати лозим даражада бўлмаган кўчмас мулкни топшириш оқибатлари

ФКнинг 486-моддасида сотувчи томонидан сотиб олувчига кўчмас мулкни топшириш тартиби ва уни расмийлаштириш шартлари белгилаб қўйилган. Кўчмас мулкнинг сотувчи томонидан топширилиши ва сотиб олувчи томонидан қабул қилиниши тарафлар имзолайдиган топшириш далолатномаси ёки топшириш тўғрисидаги бошқа ҳужжатга биноан амалга оширилади. Кўчмас мулкни топшириш сотувчи зиммасидаги мажбуриятдир. Сотиб олувчи зиммасига эса шартнома бўйича келишилган ҳақни тўлаш ва топширилган кўчмас мулкни қабул қилиб олиш мажбурияти юклатилган. Агар қонунда ёки шартномада бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, сотувчининг кўчмас мулкни сотиб олувчига мажбурияти бу мулк сотиб олувчига топширилганидан ва топшириш тўғрисидаги тегишли ҳужжатни тарафлар имзолагандан кейин бажарилган ҳисобланади. Тарафлардан бирининг кўчмас мулкни шартномада назарда тутилган шартларда топшириш тўғрисидаги ҳужжатни имзолашдан бўйин овлаши тегишла равишда сотувчининг мулкни топшириш мажбуриятини бажаришдан, сотиб олувчининг эса мулкни қабул қилиб олиш мажбуриятини бажаришдан бош тортиши ҳисобланади. Қайси тараф ўз мажбуриятларини бажаришдан бош тортса, қонунда ёки шартномада белгиланган асослар бўйича жавобгарликка тортилади. Сотиб олувчининг кўчмас мулкни сотиш шартномасининг шартларига мос бўлмаган кўчмас мулкни қабул қилиб олиши ҳатто бундай мос келмаслик хусусида кўчмас мулкни топшириш тўғрисидаги ҳужжатда писанда қилиб қўйилган бўлса ҳам сотувчининг шартномани тегишли даражада бажарилмаганлиги учун жавобгарликдан озод қилиш учун асос бўлмайди. Сотувчи томонидан сотиб олувчига тегишли даражада сифатли бўлмаган кўчмас мулкни топшириш оқибатлари ФКнинг 485-моддасида белгилаб қўйилган. Бундай ҳолларда сотиб олувчи қуйидаги ҳуқуқларга эгадир: кўчмас мулк баҳосини ундаги камчиликларга мутаносиб равишда камайтиришга; кўчмас мулкдаги камчиликларнинг сотувчи томонидан бартараф этилишини талаб қилишга; агарда ўз томонидан ёки учинчи шахслар томонидан кўчмас мулкнинг камчиликлари бартараф этилган бўлса, бунинг учун қилинган харажатларнинг сотувчи томонидан қопланишини талаб қилишга; кўрилган зарар ўрнини қоплаган ҳолда кўчмас мулкни сотиш шартномасининг бекор қилинишини талаб қилиш ҳуқуқига эга. Юқоридаги муқобил ҳуқуқлардан қайси бирини амалга ошириш сотиб олувчи томонидан белгиланади.

Уй-жой биноларини сотишнинг ўзига хос хусусиятлари

Фуқароларнинг доимий яшашга мўлжалланган, белгиланган санитария, ёнғинга қарши, техник талабларга жавоб берадиган бинолар уй-жой деб аталади. Уй-жой кўчмас мулк ҳисобланади. ФКнинг 488-моддасида уй-жой биноларини сотишнинг ўзига хос хусусиятлари белгилаб қўйилган. Биринчидан, сотувчи сотиб олгандан кейин қонунга мувофиқ, уй-жой биносидан фойдаланиш ҳуқуқини ўзида сақлаб қоладиган шахслар яшаб турган уй, квартира, уйнинг ёки квартиранинг бир қисмини сотиш шартномасининг муҳим шarti бу шахсларнинг рўйхатини сотилаётган уй-жой биносидан фойдаланиш ҳуқуқлари кўрсатилган ҳолда тузилдан иборатдир. Агар сотувчи сотиб олувчидан бундай шахслар мавжудлигини яширса, шартнома ушбу турар жойдан фойдаланиш ҳуқуқига эга бўлган шахсларнинг даъвосига кўра, суд томонидан ҳақиқий эмас топилади.

Шунингдек, квартира, уйнинг ёки квартиранинг бир қисмини сотиш шартномаси нотариал тартибда тасдиқланиши ва давлат рўйхатидан ўтказилиши лозим. Бинобарин, уй-жой биноларини сотиш ҳақидаги шартноманинг оғзаки ёки оддий шакл билан расмийлаштирилгани шартноманинг ўз-ўзидан ҳақиқий саналмаслигига сабаб бўлади.

ФОЙДАЛАНИЛГАН АДАБИЁТЛАР:

1. Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси. (2021-йил 1-мартгача бўлган ўзгартиш ва қўшимчалар билан). Ўзбекистон Республикаси Қонун ҳужжатлари маълумотлари миллий базаси www.lex.uz(расмий манба) асосида. Тошкент. "Yuridik adabiyotlar publish" 2021;

2. <https://lex.uz/docs/152653>;

<https://www.osce.org/files/f/documents/5/2/106230.pdf>;

3. Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлиги. Тошкент давлат юридик институти. Фуқаролик ҳуқуқи. (II қисм). Тошкент. "Adolat". 2007.