

# ILM FAN XABARNOMASI

## Ilmiy elektron jurnali

### OLDI-SOTDI SHARTNOMASI: KO'CHMAS MULKNI SOTISH SHARTNOMASINING HUQUQIY AHAMIYATI

*Boboraxmatova Adiba Rustamovna*

*Termiz Davlat Universiteti Yuridik fakulteti 2-kurs talabasi*

**Annotatsiya:** Hozirgi rivojlanayotgan davrda xususiy tadbirkorlikning rivojlanishi natijasida oldi -sotdi shartnomasi eng ko'p qo'llanilib va foydalanib kelinayotgan shartnomalardan biriga aylanib ulgurdi. Ushbu shartnomaning ham ko'pgina turlari mavjud. Shulardan fuqarolar tomonidan eng ko'p foydalanilayotgani ko'chmas mulkni sotish shartnomasi hisoblanadi. Ushbu shartnoma o'zining huquqiy tabiati va shakli bilan boshqa shartnomalardan tubdan farq qiladi. Mazkur maqolada shu xususda so'z boradi.

**Kalit so'zlar:** Oldi-sotdi shartnomasining shakli, ko'chmas mulk, konsensual shartnoma, shartnoma taraflari, huquq va majburiyatlar.

**Abstract:** In the current developing period, the purchase and sale contract is one of the most formalized contracts and is widely used by citizens. There are many types of this contract. among them, the most used by citizens is the real estate sale contract. This contract is fundamentally different from other contracts by its legal nature and form.

**Key words:**The form of the contract of sale, real estate, consensual contract, parties to the contract, rights and obligations

Insoniyat paydo bo'lgan davrdan boshlab to hozirgi kunga qadar har bir sohada va ularning hayotida sezilarli darajada o'zgarishlar bo'lmoqda. Bunga misol qilib birgina oldi-sotdi shartnomasini olsak bo'ladi. Negaki bozor munosabatlarining tizmida oldi-sotdi shartnomasi xo'jalik yurituvchi turli sub'ektlar o'rtasida huquqiy munosabatlarni rasmiylashtirishning muhim va assosiy vositalaridan biri bo'lib xizmat qilmoqda<sup>1</sup>. Shu sababdan ham ushbu turdagi shartnoma kishilarning kundalik hayotida eng ko'p foydalaniladi. Oldi-sotdi o'zi qanday shartnoma? Degan savolga javob beradigan bo'lsak, ushbu shartnomaning tarifi O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksining 386-moddasida o'z ifodasini topgan. Unda shunday deyilgan: "Oldi-sotdi shartnomasi bo'yicha bir taraf yani sotuvchi tovarni boshqa bir taraf sotib oluvchiga mulk qilib topshirish majburiyatini, sotib oluvchi esa bu tovarni qabul qilish va uning uchun belgilangan miqdorda pul summasini yani bahosini to'lash majburiyatini oladi"<sup>2</sup>. Oldi-sotdi shartnomasining huquqiy tabiatini ko'rib chiqadigan bo'lsak, ushbu shartnoma haq baravariga tuziladigan shartnomalar sirasiga kiradi. Boshqacha aytganda sotuvchi oldi-sotdi shartnomasida

<sup>1</sup> Xushboqova Nigora G'ayrat qizi Oldi-sotdi shartnomasiga oid maqolasidan

<sup>2</sup> <https://lex.uz/docs/-180552> O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksi

kelishilgan tovar yoki mol-mulkni tegishli tartibda sotib oluvchiga topshiradi va sotib oluvchi esa bunga nisbatan tegishli miqdorda (shartnomada kelishilgan) haq to'laydi. Oddiyroq tushunishga harakat qiladigan bo'lsak ushbu shartnomada sotuvchi bajargan ishi uchun haq talab qilib oladi. Keyingi belgisi esa oldi-sotdi shartnomasi konsensual shartnomalar sirasiga kiradi. Yani, taraflardagi huquq va bajarilishi lozim bo'lgan majburiyatlar shartnomada belgilangan tartibda o'zaro kelishib va tegishli tartibda rasmiylashtirilgandan vaqtdan boshlab vujudga keladi. So'ngi muhim jihati bu shartnoma ikki tomonlama shartnoma hisoblanadi. Bunda shartnoma rasmiylashtirilgan paytdan e'tiboran taraflarining ikkisida ham shartlashilgan tartibda huquq va majburiyat bo'ladi. Masalan sotuvchi tovarni yoki mol-mulkni sotib oluvchiga but va zarar yetkizmaganda berish majburiyatini olsa, ushbu harakati uchun esa haq talab qilish huquqiga ega bo'ladi. Sotib oluvchi esa tovar haqini to'lash majburiyatini olish bilan bir qatorda tovarni talab qilish huquqiga ega bo'ladi. Ushbu huquq va majburiyatlar shartnomada kelishilgan tartibda belgilanadi. Shu o'rinda aytib o'tishimiz lozimki ushbu shartnomaning ham bir nechta shakllari (turlari) mavjud.

Ular quyidagilardan iborat:

1. Mahsulot yetkazib berish
2. Tovarlar yetkazib berish to'g'risidagi davlat kontrakti
3. Energiya ta'minoti
4. Chakana oldi-sotdi
5. Ko'chmas mulkni sotish
6. Korxonalar sotish

Hozirgi rivojlangan O'zbekistonda ko'chmas mulkni sotish chog'ida rasmiylashtiriladigan oldi-sotdi shartnomasi eng ko'p qo'llanib kelinayotgan shartnomalardan biri hisoblanadi, shuningdek ushbu shartnoma o'zining qiymati, ahamiyatlilik darajasi va fuqarolar uchun zarurligi bilan boshqa shartnomalardan tubdan ajralib turadi. Albatta ushbu shartnomani tuzish vaqtida va undan keyin ham bir qator turli xil muammoli vaziyatlar yuzaga kelmoqda. Avvalambor ko'chmas mulk o'zi nima? Va biz undan nima maqsadlarda foydalanishimiz mumkin? degan savollar yuzaga kelishi tabiiy hol. Ko'chmas mulkning oldi-sotdi shartnomasi bo'yicha sotuvchi ko'chmas mulkning predmeti hisoblangan yer uchastkasi, inshoot, kavrtira, bino yoki boshqa yer bilan uzviy bog'liq bo'lgan obekt yoki predmetni ushbu ko'chmas mulkni sotib olayotgan shaxsga mulk qilib topshirishni o'z zimmasiga oladi va buni belgilangan tartibda amalga oshiradi. Bu shartnomaning mazmuni hamda tuzilish tartibi Rossiya Federatsiyasining ham fuqarolik kodeksida o'z ifodasini topgan. Ya'ni bizning qonunchiligimizning ayrim taraflari Rossiya davlatining qonunlarida ham o'z ifodasini topgan desak mubolag'a bo'lmasa kerak. Boshqacha qilib aytganda, ushbu shartnoma ham oldi-sotdi shartnomasining boshqa turlari kabi mulk hamda mulkga nisbatan bo'lgan huquqni boshqa shaxslarga o'tkazish maqsadida tuziladi. Ushbu shartnomaning ham o'ziga xos bir nechta belgilari mavjud. Ulardan eng asosiysi va muhim hisoblangani bu- ushbu shartnomaning predmeti bo'lgan obektlarning yer bilan o'zaro bog'liqligi hisoblanadi. Yani ularni yerdan ko'chirib olishni va boshqa joyga oborib joylashtirishning imkoni yo'q. Agar shunday qilish imkoni bo'lgan taqdirda ham ular o'zining tabiiy xususiyatlarini yani nima maqsadda foydalanishlik belgilangan bo'lsa ana shu xususiyatini yo'qotishi mumkin. Shu sababdan ham bular ko'chmas mulk hisoblanadi. Endi ushbu shartnomaning tuzilish shaklini ko'rib chiqadigan bo'lsak, ushbu shartnoma albatta taraflar tomonidan imzolagan yozma shakldagi bitta hujjat

tarzida tuziladi. Rossiya davlati bilan solishtirishimizni davom ettiradigan bo'lsak, ushbu davlatning qonunchiligida ham ko'chmas mulkni sotish shartnomasi yozma shaklda tuzilishi lozim deyilgan va unda agar ushbu shartnomaning shakliga rioya qilinmasdan tuzilgan shartnoma haqiqiy hisoblanmaydi va ma'lum bir huquqiy ahamiyatga ega hisoblanmaydi (RF FK 550-modda). Shartnoma imzolanib bo'lgandan so'ng albatta ko'chmas mulkka bo'lgan mulk huquqini boshqa shaxsga o'tganligini davlat ro'yxatidan o'tkazish lozim. Buni huquqiy tomondan tartibga solish uchun davlatimiz tomonidan qator ishlar amalga oshirilmoqda. Bunga misol qilib O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 29.12.2018 yildagi 1060-son "Ko'chmas mulk obyektlariga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish tartibini takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida" qarorini olishimiz mumkin. Unga muvofiq yuridik hamda jismoniy shaxslarning ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlari yuzaga kelganligi, boshqa shaxsga o'tganligi, cheklanganligi va bekor qilinganligi faktini davlat tomonidan tan olishi ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish hisoblanadi<sup>3</sup>. Mazkur harakatlarni O'zbekiston Respublikasi Davlat soliq qo'mitasi huzuridagi Kadastr agentligi ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish sohasidagi maxsus vakolatli davlat organi hisoblanadi. Ushbu harakatlarni amalga oshirish qator prinsiplarga asoslanib amalga oshiriladi. Masalan ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazishning majburiyligini ko'rib chiqadigan bo'lsak, ko'chmas mulkni sotish shartnomasi rasmiylashtirilgandan so'ng 1 oy muddat davomida majburiy ravishda unga nisbatan bo'lgan huquqni davlat ro'yxatidan o'tkazish lozim. Ushbu harakatni belgilangan vaqtda amalga oshirmaslik shartnomaning haqiqiy emasligiga va bekor bo'lishiga asos bo'ladi. Demak bundan ko'rinib turibdiki qonunda belgilangan tartibda ko'chmas mulkka bo'lgan huquqni davlat ro'yxatidan o'tkazish lozim. Lekin taraflardan biri ko'chmas mulkka bo'lgan mulk huquqi boshqa shaxsga o'tganligini davlat ro'yxatidan o'tkazishdan bo'yin tovlasa yoki rad etsa, ikkinchi tarafning talabiga binoan sud mulk huquqi boshqa shaxsga o'tganligini davlat ro'yxatidan o'tkazish to'g'risida qaror chiqarishga haqli. Mulk huquqi boshqa shaxsga o'tganligini davlat ro'yxatidan o'tkazishdan asossiz ravishda bo'yin tovlayotgan taraf boshqa tarafning ro'yxatidan o'tkazish kechikkanligi tufayli ko'rgan zararini qoplashi shart<sup>4</sup>. Shuningdek bino, inshoot yoki boshqa ko'chmas mulk sotilganida ular joylashgan yer uchastkasiga bo'lgan huquq shartnoma rasmiylashtirilgandan so'ng sotuvchidan sotib oluvchiga o'tishi tabiiy hol. Bitim obyekti hisoblangan ko'chmas mulk sotilayotganda va davlat ro'yxatidan o'tkazish chog'ida ko'chmas mulk joylashgan yer uchastkasiga nisbat bo'lgan huquq ham shu vaqtning o'zida sotib oluvchiga o'tadi. Bunda nafaqat ko'chmas mulk joylashgan hudud balki unga bevosita bog'liq bo'lgan maydonlar masalan bino yoki uyga olib boradigan yo'laklar ham nazarda tutiladi. Shuni ta'kidlab o'tishimiz lozimki, har qanday holatda ham ko'chmas mulkni sotish shartnomasi asosida ushbu shartnomani obyekti hisoblangan bino yoki inshootni sotib olganda, sotib oluvchi ko'chmas mulkdan foydalanishi zarur bo'lgan yer uchastkasidan haq to'lamasdan foydalanish huquqiga ega bo'ladi va uning bu huquq har qanday holatda ham o'zgarishsiz holda saqlanadi<sup>5</sup>. Va albatta ko'chmas mulkni sotish shartnomasi bo'yicha shartnoma narsasini belgilash va ana shu mulkning bahosini hisoblash muhim hisoblanadi. Ushbu

<sup>3</sup> [https://lex.uz/docs/-4135063\\_KO'CHMAS\\_MULK\\_OBYEKTLARIGA\\_BO'LGAN\\_HUQUQLARNI\\_DAVLAT\\_RO'YXATIDAN\\_O'TKAZISH\\_TARTIBINI\\_TAKOMILLASHTIRISH\\_CHORA-TADBIRLARI\\_TO'G'RISIDA](https://lex.uz/docs/-4135063_KO'CHMAS_MULK_OBYEKTLARIGA_BO'LGAN_HUQUQLARNI_DAVLAT_RO'YXATIDAN_O'TKAZISH_TARTIBINI_TAKOMILLASHTIRISH_CHORA-TADBIRLARI_TO'G'RISIDA)

<sup>4</sup> [https://lex.uz/docs/-180552?ONDATE=05.11.2023\\_Fuqarolik\\_kodekisi](https://lex.uz/docs/-180552?ONDATE=05.11.2023_Fuqarolik_kodekisi)

<sup>5</sup>

[https://www.researchgate.net/publication/358138441\\_KO'CHMAS\\_MULK\\_SOTILGANDA\\_YER\\_UCHASTKASIGA\\_BO'LGAN\\_HUQUQNING\\_YURIDIK\\_TAQDIRINI\\_BELGILASH](https://www.researchgate.net/publication/358138441_KO'CHMAS_MULK_SOTILGANDA_YER_UCHASTKASIGA_BO'LGAN_HUQUQNING_YURIDIK_TAQDIRINI_BELGILASH)



shartlarning belgilanmasligi shartnomaning tuzilmaganligiga sabab bo'ladi. Ya'ni o'sha mulkning bahosi shartnomada ko'rsatib o'tilgan bo'lishi lozim. Bu haqdagi shartlar O'zbekiston Respublikasi fuqarolik kodeksining tegishli moddalarida belgilanib o'tilgan

### **Muammoli vaziyat**

Albatta guruch ko'rmaksiz bo'lmaydi deganlaridek shartnoma tuzilganidan so'ng ham qator muammolar yuzaga kelayapti bunga misol qilib, Toshkentda yangi qurilayotgan ko'pqavat uylarni olsak bo'ladi. To'g'ri yangi uyda qanday muammo bo'lishi mumkin degan savol hammaning hayoliga kelishi mumkin. Lekin eng ko'p muammoli vaziyatlar ham ayni vaqtda yangi qurib topshirilgan ko'p qavatli uylarda yuzaga kelayapti. To'g'ri, aslida yangi mahsulot eskisidan yaxshiroq va anchagina sifatliroq bo'lishi kerak. Ammo qurilishda bu tushuncha sal boshqacharoq. Hozirda mavjud bo'lgan eski binolarga qarasak, ular yer qimirlasa ham, ob-havo sharoiti qancha o'zgarsa ham hanuzgacha turibdi. Demak bu binolar sifatli qurilgan, shuning uchun yillab turibdi, qarab turilsa, yana 100 yillab ham turaveradi. Mana shu obektlarning qanday qurilganiga qarash kerak. Odamlarning fikrlashini o'zgartirish, ularga ma'lumot berish kerak, ularning o'zi ham bularni o'rganib borishi kerak. Uylarni o'rganmasdan turib ham sotib oladigan odamlar bor. Lekin ularga ko'proq ma'lumot beriladigan bo'lsa, quruvchilarga savol berishni boshlashadi. Shunda tadbirkorlar ham harakat qilishga majbur bo'lishadi. Hech kim biror narsani so'ramasa, talab qilmasa, shunchaki qurib berib yuboraverishadi. "Qo'ldan o'tar egasiga yetar qilib qurilayotgan uylarning asosiy sababi quruvchilarning qurilish me'yorlariga lozim darajada amal qilmasliklari hisoblanadi. Fuqaro quruvchi bilan shartnomani imzolaydi va intiqlik bilan sotib olgan uyini qurib bo'linishini kutadi. Ammo oradan uzoq vaqt o'tadi belgilangan muddat kelib fuqaro yashash uchun u uyga kirgan zahotiyoy kamchiliklarga ko'zi tushadi. Bizda asosan o'zbekchilikda o'zimiz to'g'irlab olamiz endi deydi. Mana shu yerda fuqaro xatoga yo'l qo'yadi. Negaki shartnomani rasmiylashtirish chog'ida sotuvchi va sotib oluvchi belgilangan tartibda shartlashib olishadi. Yani sotuvchi hisoblangan quruvchi belgilangan muddat davomida o'sha obyektini sifatli va but hoida sotib oluvchiga topshirish majburiyatini oladi. Bu fuqarolik kodeksining 487-moddasida o'z ifodasini topgan. Yani unda " Agar sotuvchi sotib oluvchiga ko'chmas mulkni sotish shartnomasining ko'chmas mulk sifati to'g'risidagi shartlariga mos bo'lmagan ko'chmas mulkni topshirsa, ushbu Kodeks 434-moddasining qoidalari qo'llaniladi yani:

- tovarning kamchiliklarini tekinga bartaraf etishni yoki sotib oluvchi yoxud uchinchi shaxs tomonidan tovarning kamchiliklarini bartaraf etish uchun qilingan xarajatlar qoplanishini;
- xarid narxini mutanosib ravishda kamaytirishni;
- ko'rilgan zarar o'rnini qoplagan holda shartnoma bekor qilinishini talab qilish huquqiga ega

sotib oluvchining tegishli darajada sifatli bo'lmagan tovarni tegishli darajada sifatli bo'lgan boshqa tovarga almashtirib berishni talab qilish huquqi to'g'risidagi qoidalar bundan mustasno" deya belgilab otilgan. Demak bundan ko'rinib turibdiki fuqaro ko'chmas mulkni qabul qilib olgandan keyin kamchiliklarni aniqlagach tegishli tarzda shikoyat bildirishga haqli.

<sup>6</sup> <https://kun.uz/news/2023/08/04/novostroykalar-muammosi-bir-martalik-emas-tizimli-yechimlar-kerak?q=%2Fuz%2Fnews%2F2023%2F08%2F04%2Fnovostroykalar-muammosi-bir-martalik-emas-tizimli-yechimlar-kerak>

# ILM FAN XABARNOMASI

## Ilmiy elektron jurnali

**Xulosa:** Ko'chmas mulkni sotish shartnomasi boshqa shartnomalardan, o'zining huquqiy tabiati va ahamiyati bilan tubdan farq qilinadi. Shunday bo'lishiga qaramasdan hozirgi kunda eng ko'p rasmiylashtirilgan shartnoma ham aynan ko'chmas mulkni sotish shartnomasi hisoblanadi. Uning o'ziga xos jihati shartnoma rasmiylashtirilgandan so'ng ko'chmas mulkga nisbatan bo'lgan huquqni 1 oy davomida davlat ro'yxatidan o'tkazish lozim va shu bilan bir qatorda ko'chmas mulk joylashgan yer uchastkasiga bo'lgan huquq ham shu zahotiy oq sotib oluvchiga o'tadi.

### Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati:

1. Xushboqova Nigora G'ayrat qizi Oldi-sotdi shartnomasiga oid maqolasidan
2. [O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksi https://lex.uz/docs/-180552?ONDATE=05.11.2023](https://lex.uz/docs/-180552?ONDATE=05.11.2023)
3. <https://lex.uz/docs/-4135063> KO'CHMAS MULK OBYEKTLARIGA BO'LGAN HUQUQLARNI DAVLAT RO'YXATIDAN O'TKAZISH TARTIBINI TAKOMILLASHTIRISH CHORA-TADBIRLARI TO'G'RISIDA
4. [Novostroyka"lar muammosi. Bir martalik emas, tizimli yechimlar kerak kun.uz](http://www.kun.uz)
5. Fuqarolik huquqi 2-qism darslik. Abdusalomov