



ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН ШИНЖИЛГЭЭ

Эмхэтгэл 2

Улаанбаатар хот
2019 он



НЭЭЛТТЭЙ
НИЙГЭМ
ФОРУМ

ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН ШИНЖИЛГЭЭ

Эмхэтгэл 2

© Нээлттэй Нийгэм Форум, 2019
Уг тайланг ашиглахдаа эх сурвалжийг дурдана уу.

ННА 67
ДАА 340
Ш-978
ISBN: 978-99978-803-6-9

Хаяг: Жамьян гүний гудамж
Сүхбаатар дүүрэг, Улаанбаатар-14240
Утас: 976-11-313207
Факс: 976-11-324857
Вэб: <http://www.forum.mn>
И-мэйл: osf@forum.mn

АГУУЛГА

Өмнөх үг	4
1. Орон сууцны талбайн хэмжээнээс үүдсэн зөрүү мөнгийг гаргуулах нэхэмжлэлтэй хэргийг хянан шийдвэрлэсэн шүүхийн шийдвэр, дүн шинжилгээ	5
2. Захиргааны гэрээтэй холбоотой маргааны хэргийн харьяаллыг тогтоож буй шүүхийн практик	61
3. Газар эзэмших, өмчлөх эрхтэй холбоотой хэрэг маргааны хяналтын шатны шүүхийн шийдвэрийн үндэслэлд хийсэн хууль зүйн дүн шинжилгээ	77
4. Шүүхийн журмаар гэр бүл цуцлахад ипотекийн зээлийн барьцаанд байгаа үл хөдлөх эд хөрөнгийг хувааж буй шүүхийн практик	99

ӨМНӨХ ҮГ

Шүүх эрх мэдлийн шинэтгэлийн хүрээнд хийгдсэн нэгэн томоохон дэвшил нь шүүхийн шийдвэрийг олон нийтэд ил болгосон явдал юм. Нийтэд ил болсон шүүхийн шийдвэрүүд болон холбогдох хэргийн материалд үндэслэн шүүхийн практикийг судлах замаар шүүхийн шийдвэрийн чанарыг дээшлүүлэх, шүүгчийн ажлын хариуцлагыг нэмэгдүүлэх боломжтой.

Нээлттэй Нийгэм Форум 2016 оноос тодорхой төрлийн хэрэг, маргааныг хянан шийдвэрлэсэн шүүхийн шийдвэрт дүн шинжилгээ хийх тэтгэлэгт хөтөлбөр хэрэгжүүлж, хараат бус судлаачдыг дэмжин ажиллаж байна. 2018 онд эхний дөрвөн судалгааны тайланг нэгтгэн олны хүртээл болгосон билээ. Энэ удаагийн эмхэтгэлд Оюуны Инноваци ТББ-ын судалгааны багийн «Захиргааны гэрээтэй холбоотой маргааны хэргийн харьяаллыг тогтоож буй шүүхийн практик», Эрх зүйн хөгжлийн төлөө ТББ-ын судалгааны багийн «Газар эзэмших, өмчлөх эрхтэй холбоотой хэрэг маргааны хяналтын шатны шүүхийн шийдвэрийн үндэслэлд хийсэн хууль зүйн дүн шинжилгээ», Эрх зүйн соёл ТББ-ын судлаачдын багийн «Шүүхийн журмаар гэр бүл цуцлахад ипотекийн зээлийн барьцаанд байгаа үл хөдлөх эд хөрөнгийг хувааж буй шүүхийн практик» болон Н.Норовсамбуу, Р.Пүрэвбаатар судлаач нарын «Орон сууцны талбайн хэмжээ дутуу байсны улмаас илүү төлсөн төлбөрөө гаргуулах нэхэмжлэлтэй хэргийг хянан шийдвэрлэсэн шүүхийн шийдвэрт хийсэн дүн шинжилгээ» зэрэг дөрвөн судалгааны ажлын тайлан багтсан болно.

Эдгээр судалгааны ажил нь иргэдэд нийтлэг тулгамдаж буй асуудлуудыг хөндөж, түүнийг шүүхэд шийдвэрлэж буй практикийг судалснаар хууль хэрэглэх ажиллагааны академик болон практик үр нөлөөг дээшлүүлэх, хуулийн сургуулийн оюутнуудад сургалтын хэрэглэгдэхүүн болох, шүүхийн шийдвэрт хөндлөнгийн байр сууринаас мэргэжлийн үнэлгээ өгөх, улмаар шүүгчдийн хууль хэрэглэх ур чадварыг нэмэгдүүлэх, шүүхэд тавих олон нийтийн хяналтыг дээшлүүлэхэд хувь хувь нэмэр болох юм.

Шударга ёсны баталгаа болох шүүхийн хараат бус, бие даасан үйл ажиллагааг бэхжүүлэх, хариуцлагыг нэмэгдүүлэхэд хуульчдын, иргэдийн идэвх, оролцоо зайлшгүй хэрэгтэй билээ.

П.Эрдэнэжаргал
Гүйцэтгэх Захирал

**ОРОН СУУЦНЫ ТАЛБАЙН ХЭМЖЭЭНЭЭС
ҮҮДСЭН ЗӨРҮҮ МӨНГИЙГ ГАРГУУЛАХ
НЭХЭМЖЛЭЛТЭЙ ХЭРГИЙГ ХЯНАН
ШИЙДВЭРЛЭСЭН ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭР,
ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ**

ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТЫН ХАРЬЦУУЛСАН СУДАЛГАА

Судалгааны баг:

Н.НОРОВСАМБУУ, МУИС-ийн ХЗС-ийн

Хувийн эрх зүйн тэнхимийн багш

Р.ПҮРЭВБААТАР, МУИС-ийн ХЗС-ийн

Хувийн эрх зүйн тэнхимийн багш

Улаанбаатар хот

2019 он

ГАРЧИГ

УДИРТГАЛ	8
I. ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ	10
1.1. Судалгааны арга зүй, судалгааны түүвэр	10
1.2. Шүүхийн шийдвэрт хийсэн дүн шинжилгээ	11
1.2.1 «Мэдэх боломжтой» болон «далд доголдол» гэх ойлголтын тухай	11
1.2.2. Үнийг бууруулах эрхийн талаар	13
1.2.3. Гэрээний гол нөхцөл гэх ойлголтын тухай	17
1.2.4. Хуулийг үндэслэлгүй хэрэглэх нь	20
II. ЭРХ ЗҮЙН ХАРЬЦУУЛСАН СУДАЛГАА	20
2.1. ХБНГУ	20
2.2. ФРАНЦ	22
2.3. ЯПОН	24
2.3.1 数量指示売買 буюу Тоо, хэмжээний үнийг тодорхойлсон худалдах, худалдан авах гэрээ	24
2.4. 「隠れた」瑕疵 буюу Далд доголдол гэх нөхцөлийн тухай	25
2.5. Япон Улсын Худалдааны хууль дахь «шалгаж авах, мэдэгдэх үүрэг»-ийн талаар	27
2.6. АНУ, Англи	29
2.7. Үнэ бууруулах эрхийн тухай (Minderung)	30
III. ДҮГНЭЛТ	34
3.1. Гэрээг хэсэгчлэн хүчин төгөлдөр бусд тооцуулах	34
3.2. 254.4-ийг хэрэглэх болон төсөөтэй хэрэглэх хувилбар ...	35

ХАВСРАЛТ	38
1. ИРГЭНИЙ ХУУЛИЙН ТҮҮХЧИЛСЭН СУДАЛГАА	38
1.1. 1926 оны БНМАУ-ын Иргэний Хууль	38
1.2. 1952 оны БНМАУ-ын Иргэний Хууль	39
1.3. 1963 оны БНМАУ-ын Иргэний Хууль	41
1.4. 1994 оны Монгол Улсын Иргэний Хууль	43
2. ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН ТОВЧ АГУУЛГА	45
Хэрэг №1. 2018 оны 06 сарын 28-ны өдөр, Дугаар: 001/ХТ2018/01110 УДШ-ийн тогтоол	45
Хэрэг №2. 2016 оны 06 сарын 23-ны өдөр, Дугаар: 001/ХТ2016/00774, УДШ-ийн тогтоол	46
Хэрэг №3. 2017 оны 04 сарын 27-ны өдөр, Дугаар: 001/ХТ2017/00521, УДШ-ийн тогтоол	48
Хэрэг №4. 2018 оны 03 сарын 27-ны өдөр, Дугаар: 001/ХТ2018/00484, УДШ-ийн тогтоол	49
Хэрэг №5. 2016 оны 09 сарын 22-ны өдрийн 001/ХТ2017/01018 дугаартай УДШ-ийн тогтоол	50
Хэрэг №6. 2017 оны 09 сарын 29-ний өдрийн 001/ХТ2017/01058 дугаартай УДШ-ийн тогтоол	52
Хэрэг №7. 2017 оны 05 сарын 16-ны өдрийн 001/ХТ2017/00613 дугаартай УДШ-ийн тогтоол	53
Хэрэг №8. 2017 оны 04 сарын 25-ны өдрийн 001/ХТ2017/00497 дугаартай УДШ-ийн тогтоол	55
Хэрэг №9. 2018 оны 01 сарын 09-ний өдрийн 001/ХТ2018/00049 дугаартай УДШ-ийн тогтоол	56
Хэрэг №10. 2018 оны 10 сарын 04-ний өдрийн 001/ХТ2018/01321 дугаартай УДШ-ийн тогтоол	59

УДИРТГАЛ

Хорьдугаар зууны эхэн үе хүртэл төрийн оролцооноос ангид иргэний нийгмийн харилцааг зохицуулах ерөнхий зарчим нь хувийн чөлөөт байдлын зарчим (анг. private autonomy, гер. privatautonomie, япон. 私的自治, = хувийн автономит байдлын зарчим)-д тулгуурлах нь зүйтэй хэмээн үзэж байсан юм. Тиймээс ч аж ахуй эрхлэгч болон хэрэглэгч хоорондын гэрээний харилцаа ч мөн адил хувийн чөлөөт байдлын зарчимд тулгуурлан зохицуулагдаж ирсэн байдаг. Гэвч энэхүү хувийн чөлөөт байдлын зарчмаар зохицуулагддаг капиталист эдийн засгийн хөгжлийн явцад ядуурал, тэгш бус талууд хоорондын харилцаа (аж ахуй эрхлэгч ба хэрэглэгч) гэх мэт зөрчил үүссэн бөгөөд эдгээр харилцааг урьдын адил хувийн чөлөөт байдлын зарчмын дагуу шийдвэрлэх боломжгүй гэж судлаачид үзэх болсон.

Энэ зөрчил нь хэрэглэгчийн эрхийг хамгаалах асуудал дээр хамгийн хүчтэй илэрсэн. Иргэний хуулийн зохицуулалтаар аж ахуй эрхлэгч болон хэрэглэгч хоорондын гэрээний эрх зүйн харилцааг бүрэн дүүрэн, шударга ёсонд нийцүүлэн шийдвэрлэх боломжгүй болсон тул бусад улс оронд иргэний хуулийн зарчмаас ялгаатай зарчим, хэм хэмжээ, зохицуулалтад тулгуурласан хэрэглэгчийн гэрээний тусгай хуулийг боловсруулж хэрэгжүүлэх явдал нийтлэг байна. Тухайлбал, Францад *Code de Consommation* буюу Хэрэглэгчийн тухай төрөлжсөн хууль, Англид *Unfair Terms in Consumer Contracts Regulations* буюу Хэрэглэгчийн гэрээн дэх шударга бус нөхцөлийн тухай хууль, АНУ-д *Federal Trade Commission Act*-ийн 5-р хэсэг, Японд 消費者契約法 буюу Хэрэглэгчийн гэрээний тухай хууль боловсруулан хэрэгжүүлж байна.

Харин манай улсын хувьд Хэрэглэгчийн эрхийг хамгаалах тухай хууль батлагдсан боловч үндсэн агуулга, зохицуулах харилцаа нь бусад орны хэрэглэгчийн эрхийг хамгаалах чиглэлийн хууль тогтоомжтой харьцуулахад харьцангуй хязгаарлагдмал хүрээнд байгаа юм. Дийлэнх зохицуулалт нь бараа, бүтээгдэхүүний доголдолтой холбоотой зохицуулалт (PL law) байгаа бөгөөд гэрээтэй

холбоотой бусад нарийвчилсан зохицуулалтыг агуулаагүй байдаг. Өөрөөр хэлбэл, аж ахуй эрхлэгч болон хэрэглэгч хоорондын тэгш бус байдлыг харгалзан үзэж хэрэглэгчийн эрхийг хамгаалах зорилготой зохицуулалт дутмаг, энэ талаар тусгайлан судалсан нь ихээхэн ховор байгаа болно.

Гэтэл практикт худалдах, худалдан авах гэрээг хэрэглэгчтэй байгуулах явдал хамгийн түгээмэл байна. Монгол Улсын шүүхийн 2017 оны шүүн таслах ажиллагааны тайлангаас харвал 45233 хэргийг анхан шатны журмаар хянан шийдвэрлэснээс Иргэний хуулиар шийдвэрлэсэн хэргийн тоо 22783 байна. Үүний 15000 орчим нь гэрээний эрх зүйн хэрэг байснаас 7000 гаруй нь худалдах, худалдан авах гэрээтэй холбоотой маргаан байжээ. 7000 гаруй хэргээс хэд нь аж ахуй эрхлэгч болон хэрэглэгч хоорондын маргаан байсныг бидний зүгээс тодорхойлох боломжгүй боловч бусад маргааны төрөлтэй харьцуулахад хэрэглэгчийн эрхтэй холбоотой асуудал илүү их хэмжээгээр хөндөгдөж байгаа юм.

Судлаачдын зүгээс барилгын компани (аж ахуй эрхлэгч) болон хэрэглэгч хооронд байгуулсан орон сууц худалдах, худалдан авах гэрээний дагуу шилжүүлсэн орон сууцны талбайн хэмжээ дутуу байсны улмаас илүү төлсөн мөнгөө буцаан авах нэхэмжлэлтэй маргааныг сонгон авч дүн шинжилгээ хийв. Үүний үр дүнд уг төрлийн маргааныг шийдвэрлэдэг эрх зүйн зохицуулалтын өнөөгийн байдал болон хэрхэн тайлбарлаж хэрэглэж байгаа талаар толилуулах болно.

I. ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ

1.1 Судалгааны арга зүй, судалгааны түүвэр

Судалгааны хүрээнд www.shuukh.mn сайтад байрлуулсан шүүхийн шийдвэрээс иргэд барилгын компанид хандаж, орон сууцны талбайн хэмжээ дутуу байсны улмаас илүү төлбөрөө гаргуулахаар шаардлага гаргасан нэхэмжлэл бүхий нийт 10 хэргийг түүвэрлэн авч судлах болно. Энэхүү 10 шийдвэрийг сонгож авахдаа дараах шалгуурыг үндэс болгов. Үүнд:

- Тухайн хэрэг анхан, давж заалдах, хяналтын гэсэн гурван шатны шүүхээр шийдвэрлэгдсэн;
- Зарим тохиолдолд дээрх гурван шатны шүүхийн шийдвэр нь хоорондоо ялгаатай байсан;
- Худалдах, худалдан авах гэрээний зохицуулалт, шүүхийн практик, анхаарах асуудал гэсэн Улсын дээд шүүхийн зүгээс гаргасан зөвлөмж гарснаас өмнө болон хойно шийдвэрлэгдсэн эсэхийг харгалзан үзэж түүвэрлэсэн болно.

Юуны түрүүнд түүвэрлэн авсан 10 шийдвэрийг Иргэний хуулийн тодорхой хэм хэмжээг тайлбарлахтай холбоотой үүсэж буй хэд хэдэн асуудлын хүрээнд судалж, дүн шинжилгээ хийсэн бөгөөд ингэхдээ шүүхийн шийдвэрийн товч агуулгыг хавсралт хэлбэрээр оруулав. Дүн шинжилгээ хийх шүүхийн шийдвэрийн агуулгыг аль болох товчлон энд оруулсан бөгөөд хавсралт хэсгээс дэлгэрэнгүй мэдээллийг олж авах боломжтой.

Үүний дараа бусад орны иргэний хууль дахь холбогдох тогтолцоотой харьцуулсан эрх зүйн судалгаа явуулж үр дүнг танилцуулах ба шүүхийн шийдвэрт хийсэн дүн шинжилгээ болон харьцуулсан эрх зүйн судалгааны үр дүнг үндэслэн судлаачдын зүгээс нэгдсэн дүгнэлт хийхийг зорилоо.

1.2 Шүүхийн шийдвэрт хийсэн дүн шинжилгээ

1.2.1 «Мэдэх боломжтой» болон «далд доголдол» гэх ойлголтын тухай

Энэ хэсэгт Иргэний хуулийн 255-р зүйлийн 255.1.1 дэх хэсэг болон 254-р зүйлийн 254.4 дэх хэсгийн зохицуулалтыг хэрэглэсэн шүүхийн шийдвэрийн агуулга, үндэслэлийг харьцуулахыг зорьсон болно. Учир нь худалдан авагч Иргэний хуулийн 254-р зүйлийн 254.4 дэх хэсэгт заасны дагуу гэрээний үнэд хувь тэнцүүлэн орон сууцны талбайн дутуу хэмжээгээр үнийг бууруулах эрхээ хэрэгжүүлэх боломжтой хэдий ч Иргэний хуулийн 255-р зүйлийн 255.1.1 дэх хэсэгт зааснаар барилгын компанийг буруутгах боломжгүй болдог.

Хавсралтад үзүүлсэн «Хэрэг №6. 2017 оны 09 сарын 29-ний өдрийн 001/ХТ2017/01058 дугаартай УДШ-ийн тогтоол»-ын хувьд «...эд хөрөнгө хүлээж авах үедээ уг эд хөрөнгийн доголдлын талаар мэдсэн буюу мэдэх боломжтой байхад түүнийг хүлээн авсан худалдан авагч эд хөрөнгийн доголдлын талаар шаардлага гаргах эрхээ алдана» гэж Иргэний хуулийн 255 дугаар зүйлийн 255.1.1-д заасан. Нэхэмжлэгч орон сууцыг 2015 оны 2 дугаар сарын 3-ны өдөр хүлээн авч, улмаар 2015 оны 4 дүгээр сарын 15-ны өдөр улсын бүртгэлд өмчлөгчөөр бүртгүүлсэн байх тул тухайн үед орон сууцны талбайг хэмжүүлэх, эд хөрөнгийн доголдлыг мэдэх боломжтой байжээ. Нөгөө талаар, орон сууцны талбайн хэмжээний зөрүүтэй байдал нь барилгын ашиглалтын явцад мэдэгдэх *далд доголдол биш* юм. Дээрх хуулийн заалтыг үндэслэн харвал, нэхэмжлэгч худалдан авсан орон сууцны талбайн талаар шаардлага гаргах эрхээ аль хэдийнээ алдсан байх тул «... илүү төлсөн төлбөрийг буцаан гаргуулах тухай нэхэмжлэгчийн шаардлагыг хангах хууль зүйн үндэслэлгүй» гэж дүгнэжээ. УДШ (Улсын дээд шүүх)-ийн яг ийм дүгнэлтийг хавсралтад тусгасан Хэрэг №1, Хэрэг №2, Хэрэг №4, Хэрэг №7-оос харж болно.

Мөн Монгол Улсын Дээд шүүхийн 2017 оны зөвлөмжид «...орон сууцны талбайн хэмжээг мэргэжлийн, эсвэл зохих байгууллагаар хэмжүүлж, шалгаж, эд хөрөнгөө хүлээн авах, энэ байдлаар эд хөрөнгөө аваагүй бол худалдан авагч тал Иргэний хуулийн 255

дугаар зүйлийн 255.1.1-д зааснаар шаардах эрхээ алдана»¹ гэж дурджээ. Өөрөөр хэлбэл, УДШ нь Иргэний хуулийн 255-р зүйлийн 255.1.1 дэх хэсэгт заасан «мэдэх боломжтой» гэсэн урьдчилсан нөхцөлийг хэрэглэхдээ «орон сууцны талбайн хэмжээг мэргэжлийн, эсвэл зохих байгууллагаар хэмжүүлж, шалгаж, эд хөрөнгөө хүлээн авах» гэдэгтэй дүйцүүлж буйг харж болно. Энэ нь Хавсралтад дурдсан шүүхийн шийдвэрүүдээс харвал худалдан авагчийг буруутгах гол үндэслэл болж байна.

Гэхдээ уг тайлбартай санал нийлэх боломжгүй гэж үзлээ. Учир нь:

1. «Мэдэх боломжтой» гэсэн субьектив урьдчилсан нөхцөлийг объектив үүрэг байдлаар тайлбарласан. УДШ-ийн зөвлөмжид «Худалдан авагч орон сууцыг хүлээж авах үедээ орон сууцны талбайн хэмжээг нүдээр харж, тогтоох боломжгүй боловч хэрэв талбайн хэмжээг гол нөхцөлөө болгож байгаа бол мэргэжлийн байгууллагаар хэмжүүлэх, дутаж байгаа бол эд хөрөнгийг хүлээн авсанд тооцохгүй гэж татгалзах боломжтой»² гэсэн нь хууль буруу тайлбарласан явдал болжээ. Мэдэх боломжтой гэдэг нь худалдан авагч өөрийн анхаарал болгоомжтой байх түвшинд тухайн доголдлыг хялбар байдлаар мэдэх, ухамсарлах боломжтой байх тухай болохоос биш гуравдагч мэргэжлийн этгээдээр шалгуулж авах тухай огтоос биш юм.
2. Иргэний хуулийн 245-р зүйлд гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол эд хөрөнгө шилжүүлэхтэй холбогдсон зардлыг (жигнэх, савлах, баглах гэх мэт) худалдагч хариуцахаар заасан байдаг. Уг зохицуулалтын гол агуулга нь эд хөрөнгө худалдаж буй этгээд гэрээгээр тохиролцсон агуулгад нийцэж буй эсэхийг өөрөө жигнэх, хэмжих байдлаар шалгах ёстой бөгөөд үүнтэй холбогдон гарах зардлыг мөн хариуцах ёстой болдог. Гэтэл УДШ-ийн тус тайлбараар хуулийн энэхүү зохицуулалтын агуулгын эсрэг худалдан авагч хэмжиж шалгаж авах ёстой

¹ Монгол Улсын Дээд шүүхийн 2017 оны 12-р сарын 25-ны өдрийн зөвлөмж, Дугаар 02, «Худалдах, худалдан авах гэрээний зохицуулалт, шүүхийн практик, анхаарах асуудал» 2 дахь хэсгийг үзнэ үү.

² Монгол Улсын Дээд шүүхийн 2017 оны 12-р сарын 25-ны өдрийн зөвлөмж, Дугаар 02, «Худалдах, худалдан авах гэрээний зохицуулалт, шүүхийн практик, анхаарах асуудал» 2 дахь хэсгийг үзнэ үү.

гэж буй нь системчлэлийн дагуу тайлбарлаагүй хэрэг болно. Ингэснээр хууль тайлбарлах арга зүйн алдаа гаргажээ.

Мөн УДШ нь Хавсралт хэсгийн хэрэг №6-д «орон сууцны талбайн хэмжээний зөрүүтэй байдал нь барилгын ашиглалтын явцад мэдэгдэх далд доголдол биш» гэсэн дүгнэлтийг хийжээ. Уг дүгнэлтийг Хавсралтад тусгасан Хэрэг №4-өөс харж болно.

Энэ дүгнэлттэй мөн санал нийлэхгүйн учир нь:

1. УДШ зөвлөмждөө «орон сууцны талбайн хэмжээг нүдээр харж, тогтоох боломжгүй» гэдгийг хүлээн зөвшөөрсөн атлаа «далд доголдол» биш гэж үзэх нь зохимжгүй юм. Далд доголдол гэх ойлголтыг хэрэглэдэг Япон Улсад хэрхэн ойлгож буйг энэхүү судалгааны 2.5-аас харна уу.
2. Иргэний хуулийн 251-р зүйлээр «эд хөрөнгийн биет байдлын доголдол»-ыг тодорхойлж өгсөн бөгөөд 251.1-д «Гэрээгээр тогтоосон тоо, хэмжээ, чанар бүхий эд хөрөнгийг биет байдлын хувьд доголдолгүй гэж үзнэ» гэжээ. Энэ заалтад далд доголдол гэсэн ойлголт байхгүй буюу манай улс доголдлыг өөр аргаар тодорхойлдог. Иймд шүүх шийдвэр гаргахдаа хуульд заагаагүй «далд доголдол» гэх ойлголтыг хэрэглэсэн бөгөөд эд хөрөнгийн биет байдлын доголдол гэх ойлголтыг хуульд зааснаас өөрөөр ойлгожээ.

1.2.2 Үнийг бууруулах эрхийн тухай

Энэ хэсэгт Иргэний хуулийн 254-р зүйлийн 254.1 болон 256-р зүйлийн 256.1 дэх хэсгийн зохицуулалтыг хэрэглэсэн шүүхийн шийдвэрийн агуулга, үндэслэлийг харьцуулахыг зорьсон болно.

Эхлээд 256.1 дэх хэсгийг хэрэглэж шийдвэрлэсэн хэргийн талаар товч авч үзье. Хавсралтад үзүүлсэн «Хэрэг №5. 2016 оны 09 сарын 22-ны өдрийн 001/ХТ2017/01018 дугаартай УДШ-ийн тогтоол»-ыг авч үзвэл, автомашины 18 м.кв зогсоол худалдах, худалдан авах гэрээний хувьд автомашиныг зогсоолд тавих боломжгүй болсонтой холбоотойгоор гэрээг цуцлах («цуцлах» болон «татгалзах» гэх нэр томъёоны хувьд маргаантай боловч, Иргэний хууль дахь нэр томъёог ашигласан болно), гэрээний төлбөрийг буцаан гаргуулахаар шаардсан бөгөөд анхан шатны шүүхээс Иргэний хуулийн 254.1, 204.1, 205.1-д заасныг баримтлан гэрээг цуцалж, төлбөрийг буцаан

гаргуулахаар шийдвэрлэсэн байна. Харин Давж заалдах шатны шүүхээс Иргэний хуулийн 256.1 болон 205.1-д заасныг баримтлан нэхэмжлэлийг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэжээ. Улсын дээд шүүхээс тус Давж заалдах шатны шүүхийн магадлалыг хэвээр үлдээж шийдвэрлэсэн байна.

Дээрх шүүхүүдийн шийдвэрээс харвал, 254.1 болон 256.1 нь хоорондоо ямар ялгаатай зохицуулалтууд болох, нөгөөтээгүүр 254.1, 256.1 дэх хэсгийн болон 254.4 дэх хэсгийн зохицуулалтууд хоорондын ялгаатай тал нь юу байх вэ? гэсэн асуулт урган гарах болно. Юуны түрүүнд уншигч Танд сануулах үүднээс 254.1-ийн «... эсхүл гэрээг цуцлах тухай шаардлага гаргах» гэх хэсэг болон 256.1-ийн «Эд хөрөнгийн доголдолтой холбогдуулан худалдагч, худалдан авагчийн аль нь ч гэрээг цуцлах эрхтэй ...» гэх хэсгийн талаарх шинжлэх ухааны тайлбарыг танилцуулъя.

Иргэний хуулийн тайлбарт дурдсанаар 254.1 дэх хэсгийн гэрээг цуцлах эрхийн хувьд гэрээнээс татгалзахтай холбоотой 204, 205-р зүйлүүдийн зохицуулалтыг хэрэглэхийг хүлээн зөвшөөрсөн төдийгүй, худалдан авагч нь 254.1-д заасан гэрээг цуцлах эрхийг чөлөөтэй сонгох эрхтэй гэж тайлбарлажээ. Харин 256.1 дэх хэсгийн талаар тус зохицуулалтыг хэрэглэх тохиолдол нь 254.1-тэй ижил байна гээд худалдагчид гэрээг цуцлах эрхийг мөн олгосон нь зохисгүй үр дагаварт хүргэх тул хүлээн зөвшөөрөх боломжгүй гэжээ. Судлаачид ч энэхүү тайлбартай санал нэг байгаа бөгөөд учир нь 256.1-ийн дагуу худалдагчид ч ийм эрхийг олгохыг хүлээн зөвшөөрвөл 254.1-д заасан худалдан авагчийн эрхтэй зөрчилдөх болно.

Хэрэг №5-ын хувьд худалдан авагч нь анх зогсоол авахад автомашин зогсоосон байдалтай харагдсан гэж мэдүүлжээ. Түүнчлэн, 3 тоотын зогсоолын эзэн автомашинаа зогсоосон тохиолдолд машинаа зогсоолдоо тавих боломжгүй, өөрөө автомашинаа зогсоолдоо тавьсан ч 3 тоотын зогсоолын эзэн машинаа тавьсан тохиолдолд машинаа гаргах боломжгүй нөхцөл байдал үүссэн гээд энэ нь Иргэний хуулийн 251.2-г заасан «зориулалтаар нь ашиглах боломжтой» гэх тохиолдолд хамаарахгүй гэжээ.

Харин Улсын дээд шүүхийн зүгээс «автомашиныг 4 тоотын зогсоолд оруулж гаргахад хүндрэлтэй, 3 тоотын зогсоолоос хамааралтай нөхцөл байдал байгаа боловч энэ нь тухайн барилгын

онцлогтой холбоотой тул зогсоолыг зориулалтын дагуу ашиглах боломжгүй байсан гэж үзэх үндэслэл болохгүй юм» хэмээн шийдвэрлэсэн байгаа нь ихээхэн ойлгомжгүй болжээ. Түүнчлэн, Улсын дээд шүүхээс 256.1 дэх хэсгийн дагуу гэрээг цуцлах тохиолдолд ч 251.3 дахь хэсгийг хэрэглэх боломжтойг хүлээн зөвшөөрсөн байна. Гэвч ийм тайлбар хийх шаардлагатай эсэх нь тодорхойгүй мэт санагдана. Учир нь 256.1-ийг хэрэглэхэд 225-р зүйлийн 225.4.1 дэх хэсгийг хэрэглэх боломжтой билээ.

Мөн зарим судлаач 251.3 дахь хэсгийн зохицуулалтын талаар «эд хөрөнгийн доголдол нь ноцтой биш бөгөөд худалдан авагчийн зорилгыг бүрэн хангаж байвал эд хөрөнгийг доголдолтойд тооцохгүй гэсэн жигтэй зохицуулалт энд оруулсан байна» гэж шүүмжилсэн нь бий³. Судлаач бидний хувьд ч 254.1 болон 256.1 дэх хэсгийн дагуу гэрээг цуцлах тохиолдолд 225-р зүйлийн 225.4.1 дэх хэсэгт заасан «үүргийг ялимгүй зөрчсөн» гэх нөхцөлийг ашиглах боломжтой тул дээрх хоёр зохицуулалтын хувьд л 251.3-ыг хэрэглэхийг хүлээн зөвшөөрөх магадлалтай гэж үзэж байна. Гэвч яагаад 251.3-ыг 254.1-д заасан бүх эрхийн хувьд төдийгүй «үнийг бууруулах эрх»-ийн хувьд ч хэрэглэхээр системчилсэн эсэх нь ихээхэн ойлгомжгүй байгаа болно («2.8. Үнийг бууруулах эрх буюу *Minderung*-ийн талаар» гэх хэсгийн тайлбарыг харьцуулж үзнэ үү).

Манай улсын Иргэний хуулийн зохицуулалтын хувьд ХБНГУ-ын Иргэний хуулиас тодорхой хэмжээнд рецепц хийсэн нь нэгэнт тодорхой зүйл билээ. Гэхдээ 2001 оны шинэчлэлийн өмнөх зохицуулалтаас нь илүү загвар болгон ашигласан байх магадлалтай юм. Үүний нэг илрэл нь ХБНГУ-ын хувьд 2001 оны шинэчлэлээр «үүргээ дутуу, муу гүйцэтгэх» болон «доголдол»-той холбоотой зохицуулалтыг бүрэн тусгаарладаг байсан үзэл баримтлалаасаа татгалзсан явдал байдаг⁴. Иймд манай улсын одоогийн 2002 оны Иргэний хуулийн 251.3 дахь хэсгийн зохицуулалт нь 254.1 болон 256.1 дэх хэсгийн хувьд үйлчлэх буюу тусгай хэм хэмжээ гэж тайлбарлах боломж ч бий юм. Өөрөөр хэлбэл, бид ХБНГУ-ын 2001 оны шинэчлэлээс өмнөх үеийн хуулийн зохицуулалтыг буюу «үүргээ дутуу, муу гүйцэтгэх» болон «доголдол»-ын талаарх

³ Б.Буяншиг «Иргэний эрх зүйн тусгай анги» Анхны хэвлэл, УБ., 2010 он, хуу.119-ийг үзнэ үү.

⁴ 半田吉信「ドイツ新債務法と民法改正」信山社2009年21頁以降参照。

зохицуулалтыг бүрэн тусгаарлаж үздэг байсан үзэл баримтлалд тулгуурласан байхыг үгүйсгэхгүй юм.

Сонирхолтой нь, 2001 оны шинэчлэлээс хойших шинэ зохицуулалт, түүнд суурилсан судлаачдын үзэл баримтлалд тулгуурлан манай улсын судлаачид саналаа илэрхийлсэн байдагтай холбоотойгоор Иргэний хуулийн хэм хэмжээ болон судлаачдын зүгээс дэвшүүлж буй хуулийн тайлбар хооронд үзэл баримтлалын зөрүү ихээхэн ажиглагдаж байна.

Харин 254.4 дэх хэсгийн дагуу орон сууцны талбайн хэмжээ гэрээнд зааснаас дутуу байгаа тохиолдолд гэрээний үнэд хувь тэнцүүлэн дутуу талбайн үнийг буцааж төлөхийг худалдагчаас шаардах тодорхой эрхийн хувьд тус эрхийг хэрхэн тайлбарлахаас энэхүү зохицуулалтыг 256.1-тэй харьцуулахын ач холбогдол илэрнэ. Судлаачдын хувьд 254.4 дэх хэсгийн дагуу дутуу талбайн үнээр нийт үнийг бууруулах эрх нь эрх зүйн харилцааг өөрчлөхөд чиглэсэн эрх (*Gestaltungsrechte*)-д хамаарна хэмээн тайлбарлах боломжтой гэж үзэж байна. Тиймээс үнийг бууруулах тус эрх нь зөвхөн нэг талын хүсэл зоригийн илэрхийллийн дагуу хэрэгжих бөгөөд үүний үр дүнд тухайн дутуу талбайн хэсэгт харгалзах худалдагчийн үүрэг дуусгавар болох бөгөөд энэ нь гэрээнээс хэсэгчлэн татгалзахтай төстэй эрх зүйн үр дагаврыг бий болгодог эрх болно.

Ингэж тайлбарлах нь энэхүү үнийг бууруулах эрх 254.1 болон 256.1-д заасан эрхээс гомдлын шаардлага гаргах хугацаа гэх мэт тодорхой нөхцөлийн хувьд өөрөөр зохицуулагдах боломжийг нээж өгөх болно. Өөрөөр хэлбэл, 254.6-д заасан гомдлын шаардлага гаргах хугацаа яагаад 254.2 буюу 254.4 дэх хэсэгт хамаардаггүй болохыг тайлбарлах үндэслэл болно гэсэн үг. Нөгөөтэйгүүр 225-р зүйлийн 225.4.1 төдийгүй 251-р зүйлийн 251.3 дахь хэсгийг гэрээний харилцаанд байж болох хамгийн хүнд, гэрээг цуцлах тохиолдолд л хэрэглэгддэг эрх гэж тайлбарлавал үнийг бууруулах эрх нь гэрээг цуцлах эрхтэй адил эрх зүйн харилцааг өөрчлөхөд чиглэсэн эрхэд хамаарах боловч ялгаатайг илэрхийлэх боломжтой болох юм.

Судлаач Б.Буянхишиг 254.2-т заасны дагуу үнийг бууруулахаар шаардах тохиолдолд 225.4.1 дэх заалтыг хэрэглэхгүй байх нь зохистой гэсэн саналыг дэвшүүлжээ⁵. Энэ нь ХБНГУ-ын одоогийн

⁵ Б.Буянхишиг «Иргэний эрх зүйн тусгай анги» Анхны хэвлэл, УБ., 2010 он, хуу.129-ийг үзнэ үү.

Иргэний хуулийн үзэл баримтлалтай ижил санааг дэвшүүлсэн байгаа болно. Судлаач бид ч тус саналыг дэмжиж байгаа юм. Учир нь манай улсын хэрэглэгч буюу иргэдийн эрхийн хамгаалалт бусад улсынхаас доогуур байх ямар ч үндэслэл байхгүй билээ.

1.2.3 Гэрээний гол нөхцөл гэх ойлголтын тухай

Хавсралтад тусгасан Хэрэг №3 (2017 оны 04 сарын 27-ны өдөр, Дугаар: 001/ХТ2017/00521, УДШ-ийн тогтоол)-ын хувьд орон сууцны талбай нь 4.64 м.кв дутуу байгаатай холбоотойгоор гэрээний үнийн дүнг нийт 8,723,200 төгрөгөөр бууруулахаар худалдан авагч иргэн шаардсан нэхэмжлэлийг Улсын дээд шүүхээс «Зохигчдын хооронд байгуулагдсан худалдах, худалдан авах гэрээнд орон сууцны хэмжээ нь гэрээний гол нөхцөл байсан гэж үзэх үндэслэл тогтоогдоогүй байна» гэх үндэслэлээр хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэсэн байна.

Мөн Хавсралт дахь Хэрэг №8 (2017 оны 04 сарын 25-ны өдрийн 001/ХТ2017/00497 дугаартай УДШ-ийн тогтоол)-ын хувьд орон сууцны талбай нь 6 м.кв дутуу байсантай холбоотойгоор гэрээний үнийг нийт 13,823,000 төгрөгөөр бууруулахаар худалдан авагч иргэн шаардсан нэхэмжлэлийг Улсын дээд шүүх «Талуудын хооронд байгуулагдсан гэрээний 1-ийн 1, 6-д «...талбайн хэмжээ 56.78 м.кв ...» гэж заасан хэдий ч нэхэмжлэгч нь 2 өрөө орон сууцны «талбайн хэмжээ нь» гэрээний гол нөхцөл байсныг нотолж чадаагүй учир нэхэмжлэлийн үндэслэл тогтоогдоогүй гэж үзнэ» гэх үндэслэлээр хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэсэн байна (Хавсралт дахь Хэрэг №9-ийг үзнэ үү). Дээрх шүүхийн шийдвэрүүдээс харвал, гэрээнд тухайн орон сууцны талбайн хэмжээг заасан байх хангалтгүй бөгөөд «талбайн хэмжээ нь гэрээний гол нөхцөл байсан» болохыг нэхэмжлэгч нотлох үүрэгтэй хэмээн Улсын дээд шүүхийн зүгээс дүгнэжээ.

Улсын дээд шүүхээс гэрээний гол нөхцөл байгаа тохиолдолд нэхэмжлэгч иргэн нь тухайн эд хөрөнгийг буюу орон сууцыг хүлээж авах үедээ талбайд нь хэмжилт хийлгэх байдлаар шалгаж авах үүрэгтэй болохыг 255-р зүйлийн 255.1.1-д заасан хэмээн тайлбарласан⁶ бөгөөд «Гэрээний зүйл болох орон сууц зөвхөн

⁶ Монгол Улсын Дээд шүүхийн 2017 оны 12-р сарын 25-ны өдрийн зөвлөмж, Дугаар 02, «Худалдах, худалдан авах гэрээний зохицуулалт, шүүхийн практик, анхаарах асуудал» 2 дахь хэсгийг үзнэ үү.

талбайн хэмжээгээр бус өрөөний тоо, давхар, аль хотхонд байрлалтай, ... орон сууцны цонх ертөнцийн аль зүг рүү харсан зэрэг олон шалгуураар тодорхойлогддог тул эдгээрээс аль нь гол нөхцөл болохыг гэрээний талуудаас тодруулах, гэрээг тайлбарлаж дүгнэх шаардлагатай» гэж тайлбарлажээ⁷. Гэвч ихэнх барилгын компани гэрээ байгуулахдаа 1 м.кв-ын үнийг иргэдэд танилцуулаад л гэрээ байгуулдгийг огт харгалзан үзээгүй⁸, гэрээнд орон сууцны талбайн хэмжээг заасан байтал түүнээс бага талбайтай орон сууц шилжүүлсэн явдлыг шүүхүүд «гэрээний гол нөхцөл» биш гэсэн үндэслэлээр үгүйсгэсэн байгаа нь ихээхэн ойлгомжгүй шүүхийн жишгийг бий болгосон байна.

Иргэний хуулийн 195-р зүйлийн 195.2-т «Гэрээ байгуулах саналд гэрээний гол нөхцөл буюу түүнийг тодорхойлох журмыг заасан байна», 195.3-т «Хуульд заасан буюу гэрээнд зайлшгүй тусгавал зохих, түүнчлэн нэг талын хүссэний дагуу нөгөө тал нь зөвшөөрсөн нөхцөлийг гэрээний гол нөхцөл гэнэ» гэж тус тус зохицуулсан билээ. Иргэний хуулийн тайлбарт бичсэнээр бол (i) Гэрээний талууд, (ii) Гэрээний үндсэн үүрэг, (iii) Талууд тохиролцсон тохиолдолд бусад туслах буюу дагалдах үүрэг нь гэрээний гол нөхцөлд хамаарна гэж тайлбарлажээ⁹. Орон сууц худалдах, худалдан авах гэрээний хувьд Иргэний хуулийн 243.1-д гэрээний үндсэн үүргийг тодорхойлсон байдаг. Үүнд (i). Биет байдлын доголдолгүй, эрхийн зөрчилгүй хөрөнгийг худалдан авагчийн өмчлөлд шилжүүлэх, (ii). Худалдагчид хэлэлцэн тохирсон үнийг төлөх, хөрөнгийг хүлээн авах багтана. Тиймээс ямар орон сууц болох нь гэрээний үндсэн үүрэгт хамаарах бөгөөд өөрөөр хэлбэл, гэрээнд заасан орон сууцны талбайн хэмжээ нь гэрээний үндсэн үүргийн агуулгад буюу гэрээний гол нөхцөл (*essentialia negotii*)-д хамаарна гэсэн үг.

Гэвч шүүхээс «орон сууцны талбай нь гэрээний гол нөхцөл биш» эсхүл «орон сууцны талбай нь гэрээний гол нөхцөл болохыг нэхэмжлэгч нотолж чадаагүй» гэх үндэслэлээр нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгож байгаа нь Иргэний хуулийн агуулгаас зөрүүтэй байна гэж үзэж байна. Өөрөөр хэлбэл, гэрээний гол нөхцөл нь

⁷ Мөн тэнд.

⁸ <http://www.1958.mn/index.php/project/53> Хариуцагч компанийн зарж буй орон сууцны мэдээлэлд 1 м.кв-ын үнийг тусгасан байгааг харж болох юм.

⁹ Ё.Кают нар «Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар» УБ., 2010 он хуу.331-ээс хойш үзнэ үү.

юуны түрүүнд гэрээний талуудын хүлээж байгаа үүргийн агуулгаар тодорхойлогдоно. Харин талуудын хүлээсэн үүргийн агуулга, түүнийг тодорхойлох журам нь гэрээнд тусгагдаагүй, эсхүл тодорхойгүй байгаа тохиолдолд Иргэний хуулийн 198-р зүйлийн дагуу гэрээг тайлбарлах замаар шүүгч тогтооно. Үүний тулд шүүгч юун түрүүнд талуудын нэгдмэл санааг тодруулах ёстой. Талуудын нэгдмэл санааг тодруулах зорилгоор гэрээ байгуулахаас өмнө хийсэн хэлэлцээ, харилцан илгээсэн баримт бичиг зэргийг харгалзан үзнэ. Жишээ нь орон сууц худалдах, худалдан авах гэрээний хувьд 1 м.кв-ийн үнийг нь бичсэн танилцуулга, сурталчилгааны хуудас, борлуулалтын мэргэжилтний тайлбар зэргийг харгалзан үзэж болно.

Мөн заншлын хэм хэмжээг энд харгалзан үзэх тохиолдол байхыг ч үгүйсгэхгүй. Өөрөөр хэлбэл, ихэнх барилгын компани орон сууц худалдахдаа тухайн орон сууцны талбайн хэмжээг 1 м.кв-ын үнээр үржүүлж тухайн орон сууцны нийт үнийг гарган хэрэглэгчтэй гэрээ байгуулдаг бол үүнийг заншлын хэм хэмжээнд тооцож тухайн гэрээнд «нөхөх тайлбар» хийнэ гэсэн үг юм. Гэхдээ заншлын хэм хэмжээг тооцох нөхцөлийн талаар энд дэлгэрэнгүй авч үзэхгүй. Тиймээс шүүх орон сууцны талбайн хэмжээг гэрээний гол нөхцөл биш гэж дүгнэлт хийж байгаа нь үндэслэлгүй бөгөөд юуны түрүүнд шүүх талуудын хүсэл зоригийн агуулгыг сайтар нягталж, гэрээг тайлбарлахыг хичээх ёстой билээ. Энэ нь ч иргэний хэргийн шүүхийн бусад шүүхээс ялгарах гол ялгаа нь болно.

Нөгөөтэйгүүр, орон сууцны талбайг гэрээний гол нөхцөл гэж худалдан авагч иргэн нь үзэж байгаа бол худалдаж авах үедээ заавал хэмжилт хийлгэх шаардлагатай гэсэн обьектив үүргийг шүүхийн зүгээс оноож өгсөн нь хэрэглэгчийн эрхийг аж ахуй эрхлэгчийнхээс ч илүү доогуур үнэлсэн явдал болох тул энд зориуд онцлон тэмдэглэмээр байна. Өөрөөр хэлбэл, энэ нь Иргэний хуулийн 255-р зүйлийн 255.1.1, 255.1.2 дахь хэсгийн ялгааг алдагдуулж байгаа хэрэг бөгөөд хуулийн тайлбар нь «нэгдмэл» байх үндсэн зарчмыг хөндсөн хэрэг болох билээ.

1.2.4 Хуулийг үндэслэлгүй хэрэглэх нь

Хавсралт дахь Хэрэг №8 (2017 оны 04 сарын 25-ны өдрийн 001/ХТ2017/00497 дугаартай УДШ-ийн тогтоол)-д давж заалдах шатны шүүх анхан шатны шүүхийн шийдвэрийн тогтоох хэсгийн 1 дэх заалтын «Иргэний хуулийн 243 дугаар зүйлийн...» гэсний дараа «243.1, 219 дүгээр зүйлийн 219.1» гэж нэмж, шийдвэрийн бусад заалтыг хэвээр үлдээсэн нь үндэслэлгүй болжээ. Учир нь Иргэний хуулийн 219-р зүйл нь үүргийн зөрчилтэй холбоотой заалт бөгөөд доголдлоос үүдэлтэй шаардах эрхтэй ямар нэг холбоо байхгүй.

II. ЭРХ ЗҮЙН ХАРЬЦУУЛСАН СУДАЛГАА

Энэхүү судалгаагаар ХБНГУ, Франц, Япон, АНУ, Англи зэрэг улсын доголдлын талаарх зохицуулалтыг тодорхой хэмжээнд, мөн эх газрын эрх зүйн гол төлөөлөгчид болох ХБНГУ болон Франц улсын аль алиных нь тогтолцоог рецепц хийх замаар холимог тогтолцоо бий болгосон Япон Улсын тогтолцоог түлхүү судлан авч үзэхийг хичээлээ. Япон Улсын Иргэний хууль дахь доголдол болон үнийг бууруулах эрхийн талаарх тогтолцоо нь 2001 оны шинэчлэл хийгдэхээс өмнөх үеийн ХБНГУ-ын тогтолцоо болон «далд доголдол» гэх нөхцөлийн хувьд Францын Иргэний хуулиас рецепц хийсэн бөгөөд харин Худалдааны (арилжааны) хууль дахь аж ахуй эрхлэгчийн «шалгаж авах, мэдэгдэх үүрэг»-ийн хувьд ХБНГУ-ын Худалдааны (арилжааны) хуулийн зохицуулалт, онолын тайлбарыг рецепц хийсэн байна.

2.1 ХБНГУ

ХБНГУ-ын хувьд 2001 оны Үүргийн эрх зүйн талаарх хуулийн шинэчлэлийн хүрээнд Худалдагч нь доголдолгүй эд хөрөнгийг худалдан авагчид хүлээлгэн өгөх үүргийг хуульчилсан байна.

ХБНГУ-ын Иргэний хууль: 433-р зүйл. Худалдах, худалдан авах гэрээний үндсэн үүрэг

1. Худалдах, худалдан авах гэрээгээр худалдагч нь худалдан авагчид эд хөрөнгийг хүлээлгэн өгч, өмчлөх эрхийг шилжүүлэх үүрэг хүлээнэ. Худалдагч нь биет байдлын доголдолгүй, эрхийн

зөрчилгүй хөрөнгө шилжүүлэх үүрэгтэй.

Эд хөрөнгийн доголдлын улмаас хүлээх худалдагчийн үүргийн талаар (i) тухайн эд хөрөнгө нь нэг бүрийн шинжээр тодорхойлогдох, эсхүл төрлийн шинжээр тодорхойлогдох эсэхээр нь ялгамжтайгаар зохицуулаагүй байх бөгөөд биет байдлын доголдол илэрсэн тохиолдолд худалдан авагч нь нэгдүгээрт солиулах, эсхүл засварлуулахаар шаардах (ахин гүйцэтгэлийг шаардах эрх), (ii) гэрээг цуцлах, үнийг бууруулах, хохирол нөхөн төлөхийг шаардах эрх хэрэгжүүлэхийг хүлээн зөвшөөрөх байдлаар тодорхой дарааллыг тогтоож өгсөн байна.

ХБНГУ-ын Иргэний хууль: 437-р зүйл. Доголдолтой холбоотой худалдагчийн эрх

Хууль ба гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол худалдсан эд зүйл доголдолтой шалтгаанаар худалдан авагч дараах зохицуулалтын урьдчилсан нөхцөл биелсэн үед:

1. энэ хуулийн 439-ийн дагуу ахин гүйцэтгэл хийлгэх;
2. энэ хуулийн 440, 323 болон 326.5-ын дагуу гэрээнээс татгалзах, эсвэл 441-ийн дагуу үнийг бууруулах;
3. энэ хуулийн 440, 280, 281, 283 ба 311а-ийн дагуу хохирол нэхэмжлэх, эсвэл 284-ийн дагуу дэмий гаргасан зардлаа нөхөн төлүүлэхээр тус тус шаардах эрхтэй.

Харин худалдан авагч дээрх доголдолтой холбоотой шаардах эрхийг хэрэгжүүлэх боломжгүй болох тохиолдолд дараах 442-р зүйлээр зохицуулжээ.

ХБНГУ-ын Иргэний хууль: 442-р зүйл. Худалдан авагч доголдлын талаар мэдэх

1. Гэрээ байгуулах үед худалдан авагч доголдлын талаар мэдэж байсан бол доголдолтой холбоотой дээрх эрхүүдийг хэрэгжүүлэхгүй. Энэ тухай худалдан авагч нь илт болгоомжгүй, гэм буруутайн улмаас мэдээгүй бол тэрээр доголдолтой холбоотой дээрх эрхүүдийг гагцхүү худалдагч санаатайгаар доголдлыг нуун дарагдуулсан, эсвэл эд зүйлийн шинж байдлын талаар баталгаа гаргасан нөхцөлд л хэрэгжүүлнэ.

Гэвч гэрээний гол нөхцөлийн хувьд тухайн эд зүйлийн үнийг тодорхой нэг нэгжид тулгуурлан тооцох замаар үнийн дүнг анх гэрээ байгуулахдаа тодорхойлсон бол «Тоо, хэмжээний үнийг тодорхойлсон худалдах, худалдан авах гэрээ» (*Kaufvertrags mit Angabe*

des Flächengehalts) гэх байдлаар томьёолж хэрэглэдэг байна. Энэхүү «Тоо, хэмжээний үнийг тодорхойлсон худалдах, худалдан авах гэрээ» гэх ойлголтын талаар одоогийн Иргэний хуульд нь тусгайлсан зохицуулалт байхгүй боловч 2001 оны шинэчлэлээс өмнөх Иргэний хуулийнх нь 468-р зүйлд дараах байдлаар зохицуулдаг байжээ.

«Газар худалдаж буй этгээд нь худалдан авагчид түүний хэмжээний талаар батлан хэлсэн (*zusichern*) бол худалдагч нь тухайн хэмжээний талаар батлан хэлсэн чанарын хувьд хариуцлага хүлээнэ. Гэхдээ худалдан авагч нь тухайн хэмжээ нь ихээхэн дутсаны улмаас гэрээний үүргийн гүйцэтгэлийг хүлээж авах нь түүний эрх ашигт нийцэхгүй болсон тохиолдолд л тухайн батлан хэлсэн хэмжээ дутаж байгаатай холбогдуулан гэрээнээс татгалзах эрхтэй». Гэвч 2001 оны шинэчлэлээр тус 468-р зүйлийг хассан бөгөөд «Тоо, хэмжээний үнийг тодорхойлсон худалдах, худалдан авах гэрээ»-ний хувьд тухайн тоо, хэмжээ нь дутсан эсхүл илүү байгаатай холбоотой аливаа маргааныг «тооцооны хүчин зүйлийн төөрөгдөл (*Kalkulationsirrtum*)»-ийн дагуу шийдвэрлэдэг шүүхийн практик тогтжээ¹⁰.

Монгол Улсын Иргэний эрх зүйн сурах бичгийн хувьд ч тус төөрөгдлийн төрлийн талаар ХБНГУ-ын онолын ойлголтод тулгуурлан тайлбарласан байгааг харж болно. Судлаач Б.Буянхишиг «хэлцлийн нэг тал нь хэлцлээс үүдэх ашгийг тооцохдоо үнэ, тоо, хэмжээ зэрэг тооцооны үндэс болж болохуйц нөхцөл байдлын талаар эндүүрснийг тооцооны хүчин зүйлийн төөрөгдөл гэнэ» гэж тодорхойлжээ¹¹.

2.2 ФРАНЦ

Францын хувьд Иргэний хуулийн 1641-р зүйлдээ доголдлын талаар зохицуулсан хэдий ч энэхүү зохицуулалт нь тухайн шилжүүлэн өгсөн эд хөрөнгө нь гэрээнд заасан агуулгаас өөр байгаа тохиолдолд үүсэх гэрээний үндсэн үүргийн зөрчилтэй зарим талаараа төстэй гэж тайлбарлагддаг байна. 1641-р зүйлд заасны дагуу «далд доголдол» байгаа тохиолдолд түүний талаар зохицуулсан хэм хэмжээг хэрэглэх боловч доголдлыг гэрээний агуулгад үл нийцсэн байдал гэж

¹⁰ 中野万葉子「数量指示売買における数量超過に関する基礎的考察」法学政治学論集第104号2015年63頁。

¹¹ Б.Тэмүүлэн нар «Иргэний эрх зүй ерөнхий анги», УБ 2010 он, 125-р тал

тайлбарлавал эдгээр нь хоорондоо давхцах боломжтой юм¹².

Гэрээний үндсэн үүргийн зөрчил болон доголдлын зохицуулалтын ялгаа гэвэл эхнийх нь шилжүүлэн өгсөн эд зүйл болон гэрээнд заасан эд хөрөнгө нь хоорондоо ялгаатай байхыг ойлгох ба харин доголдол нь тухайн эд зүйлийг зориулалтынх нь дагуу ашиглах боломжгүй болгодог үр дагавартай гэжээ¹³. Өөрөөр хэлбэл, Францын хувьд доголдлыг субьектив болон объектив байдлаар тайлбарладаггүй буюу субьектив байгаа тохиолдолд үүнийг гэрээний үүргийн зөрчлийн хүрээнд шийдвэрлэх, харин объектив байгаа тохиолдолд доголдлын талаарх зохицуулалтын дагуу шийдвэрлэдэг байна.

Франц Улсад ХБНГУ-ын нэгэн адил «Тоо, хэмжээний үнийг тодорхойлсон худалдах, худалдан авах гэрээ» гэх ойлголт байх бөгөөд дараах байдлаар Иргэний хуульд нь зохицуулсан байгаа болно.

1617-р зүйл.

Үл хөдлөх хөрөнгийг худалдах, худалдан авахдаа түүнийг тоо, хэмжээний дагуу талбайг нь тодорхойлсон бол худалдагч нь худалдан авагчийг шаардсан тохиолдолд гэрээнд зааж тодорхойлсон тоо, хэмжээний дагуу шилжүүлэх үүрэг хүлээнэ. Энэ нь худалдагчийн хувьд боломжгүй, эсхүл худалдан авагч нь шаардаагүй бол худалдагч нь дутсан хэсэгт харгалзах төлбөрийн хэмжээгээр үнийн дүнг бууруулах үүрэг хүлээнэ¹⁴.

Тиймээс Франц Улсын хувьд «Тоо, хэмжээний үнийг тодорхойлсон худалдах, худалдан авах гэрээ» байгаа тохиолдолд тухайн үл хөдлөх хөрөнгийн талбайн хэмжээ дутсаныг «доголдол» гэж үзээгүй байх бөгөөд 1642-р зүйл бус 1617-р зүйлийн дагуу үүргийн зөрчлийн хүрээнд шийдвэрлэхийг хүлээн зөвшөөрсөн байна. Энэ нь худалдагч тал үнийг бууруулах үүрэг хүлээхээр Иргэний хуульдаа тодорхой байдлаар зохицуулж өгсөн байгааг харуулж байна. Эндээс дүгнэвэл, Франц Улсад үл хөдлөх хөрөнгийн талбайн хэмжээ нь гэрээнд зааснаас дутуу байгаа бол үүнийг далд доголдол гэж үздэггүй байна.

¹² 民法（債権関係）部会資料15-2、2頁。

¹³ Мөн гэнд.

¹⁴ <https://www.legifrance.gouv.fr>-г үзнэ үү.

2.3 ЯПОН

2.3.1 Тоо, хэмжээний үнийг тодорхойлсон худалдах, худалдан авах гэрээ

Япон Улсын хувьд ХБНГУ-ын өмнөх Иргэний хуультай адил байдлаар буюу Тоо, хэмжээний үнийг тодорхойлсон худалдах, худалдан авах гэрээ гэх ойлголтыг ашигладаг. Харин Худалдах, худалдан авах гэрээний биет байдлын доголдлын талаарх зохицуулалтын хувьд үнэ бууруулах эрхийг тусгайлан зохицуулаагүй байдаг онцлогтой. Гэвч доорх тохиолдолд л зөвхөн үнэ бууруулах шаардлага гаргахыг зөвшөөрдөг. Энэ нь гэрээнд худалдагч тал хөрөнгийн тодорхой тоо, хэмжээг заасан тохиолдолд ашиглах бөгөөд үүнийг Гэрээнд тоо, хэмжээг заасан худалдах, худалдан авах гэрээ (数量指示売買) гэж үзэн тусгайлан зохицуулдаг байна.

565-р зүйл. Тоо, хэмжээ дутсан, эсхүл эд зүйлийн нэг хэсэг устсан тохиолдол дахь худалдагчийн хариуцлага

Өмнөх хоёр зүйлийн зохицуулалт нь тоо, хэмжээг тодорхойлсон худалдах, худалдан авах гэрээний үндсэн дээр шилжүүлсэн эд зүйлийн хувьд түүний тоо, хэмжээ дутсан, эсхүл эд зүйлийн нэг хэсэг нь гэрээ байгуулагдах үед аль хэдийн устсан, худалдан авагч нь дутсан хэсэг эсхүл устсан хэсгийн талаар мэдээгүй тохиолдлуудад мөн адил хэрэглэнэ¹⁵.

Япон Улсын Иргэний хуулийн 565-р зүйлд дээрх байдлаар зохицуулсан бөгөөд «өмнөх хоёр зүйл» нь үнэ бууруулахыг шаардах эрхийн талаар эрхийн зөрчил гаргасан тохиолдолд зохицуулсан хэм хэмжээ болно. Тэдгээр зохицуулалтыг дор танилцуулъя.

563-р зүйл. Эрхийн зарим хэсэг нь бусад хүнд хамаарах тохиолдол дахь худалдагч талын хүлээх хариуцлага

1. Худалдах, худалдан авах гэрээний зүйл болох эрхийн зарим хэсэг нь бусад хүнд хамаарч байгаагаас шалтгаалан худалдагч тал нь түүнийг худалдан авагчид шилжүүлэх боломжгүй тохиолдолд худалдан авагч нь тухайн дутсан хэсгийн хэмжээнд хувь тэнцүүлэн үнийг бууруулахаар шаардах эрхтэй.

¹⁵ <http://elaws.egov.go.jp>-г үзнэ үү.

564-р зүйл.

Өмнөх зүйлд заасан эрхийг худалдан авагч нь шударга байсан тохиолдолд тухайн нөхцөлийн талаар мэдсэн үеэс, шударга бус байсан тохиолдолд гэрээ байгуулсан үеэс тус бүр 1 жилийн дотор хэрэгжүүлэх үүрэгтэй.

Эдгээр зохицуулалтын талаар үнийг бууруулах эрх нь «эрх зүйн харилцааг өөрчлөхөд чиглэсэн эрх» (形成権) гэж тайлбарлагддаг бөгөөд худалдан авагч нь хүсэл зоригийн илэрхийллийн дагуу энэхүү эрхийг хэрэгжүүлэх шаардлагатай гэж тайлбарлагддаг байна¹⁶.

2.4 Далд доголдол гэх нөхцөлийн тухай (隠れた」瑕疵)

Япон Улсын Иргэний хуулийн 570-р зүйлд доголдлыг дараах байдлаар зохицуулсан байна.

570-р зүйл. Доголдлын талаар худалдагч талын хүлээх хариуцлага

1. Худалдах, худалдан авах гэрээний зүйлд далд доголдол байгаа бол иргэний хуулийн 566-р зүйлийг хэрэглэнэ. Гэвч дуудлага худалдаагаар худалдах тохиолдол үүнд хамаарахгүй. Тус 570-р зүйлийг тайлбарлахдаа 566-р зүйл дэх «тухайн хөрөнгөд хязгаарлагдмал өмчийн эрх үүссэн бол худалдан авагч нь энэ талаар мэдээгүй бөгөөд байгуулсан гэрээний зорилгыг биелүүлэх боломжгүй тохиолдолд худалдан авагч нь гэрээнээс татгалзах эрхтэй. Гэрээнээс татгалзах боломжгүй бол хохирлыг нөхөн төлүүлэхээр шаардах эрхтэй» гэж заасан хэсгийг нэгэн адил хэрэглэхээр зохицуулсан гэж үздэг¹⁷. Мөн түүнчлэн Иргэний хуулийн 570-р зүйл дэх «далд доголдол» гэх ойлголтыг тайлбарлахдаа «худалдан авагч нь доголдлын талаар мэдээгүй бөгөөд үүндээ гэм буруугүй байх» гэсэн агуулгатай гэж нийтлэг байдлаар судлаачид төдийгүй, хуульчид нь дүгнэдэг байна¹⁸.

¹⁶ 我妻栄『民法講義・債権各論（中）』岩波書店、1957年、278頁。

¹⁷ 内田貴「民法ⅠⅠ（債権各論）」東京大学出版会 2014年134頁。

¹⁸ Мөн тэнд.

Товч тайлбар: Япон Улсад шүүхийн шийдвэрээр хуулийг тайлбарлах боломжтой бөгөөд жишиг болж тогтсон шүүхийн шийдвэр (иргэний хэргийн хувьд 民集 гэх тодотголтой шүүхийн шийдвэр)-ийг зөрчсөн тохиолдолд давж заалдах нэг үндэслэлд тооцогддог байна. Энэхүү жишиг болон судлаачдын дийлэнх нь дэмждэг хуулийн тайлбарыг нийтлэг тайлбар (通説) гэж үнэлдэг бөгөөд энэ нь шүүхийн жишиг шийдвэрээс ялгаатай агуулгатай байх нь ч бий.

Судлаачдын хувьд тус «далд доголдол» гэх нөхцөлийг дараах байдлаар тайлбарладаг байна. Үүнд:

1. *Судлаач Мацүкава*: Тэрээр «Ердийн хүний анхаарал болгоомжтой байх түвшинд тухайн доголдлыг хялбар мэдэх, ухамсарлах боломжгүй доголдол байдаг. Ердийн түвшний анхаарал болгоомжтой байхад мэдэх боломжтой доголдлыг анхаарал болгоомжгүй байсны улмаас мэдээгүй бол» шаардлага гаргах эрхээ алдана гэх байдлаар тайлбарлажээ¹⁹.
2. *Судлаач Хиронака*: «Далд доголдол гэдэг нь худалдан авагч нийтлэг байдлаар шаардагдах хэмжээний анхаарал болгоомжтой байсан ч илрүүлэх боломжгүй доголдол өөрөөр хэлбэл, худалдан авагч мэдээгүй буюу мэдээгүйдээ ямар нэгэн гэм буруугүй байх тохиолдол» гэж тайлбарласан байна²⁰.
3. *Судлаач Юүки*: Далд доголдол гэх нөхцөлийг тайлбарлахад ашиглаж буй гэм буруу гэх нөхцөл нь «анхаарал болгоомжтой байх үүргийн зөрчил гэх утгаар буюу «гэм буруу»-г бүхэлдээ илэрхийлэхгүй бөгөөд худалдан авагч нь өөрийгөө хохирлоос хамгаалах зорилгоор ихэнх тохиолдолд авч хэрэгжүүлэх ёстой тэр анхаарлыг ойлгоно. ...ямар нэгэн тусгай үйлдэл болон аргыг ашиглах явдлыг шаарддаг ямар нэгэн шалгаж авах ойлголтыг худалдан авагчийн гэм буруут шалгахад ашиглах боломжгүй» хэмээн тайлбарласан²¹.

Шүүхийн шийдвэрийн зарим жишээг авч үзье.

1. Токиогийн орон нутгийн шүүхийн шийдвэр Шёовагийн ...14 он 6 сарын 30-ы өдөр: Архи худалдах, худалдан авах гэрээ байгуулсан боловч тухайн бараа бүтээгдэхүүнийг худалдан авах үед формалин гэх бодис агуулагдсан байсантай холбоотой маргаан үүссэн тохиолдол болно. Уг тохиолдлын хувьд шүүхийн зүгээс «архинд формалин агуулагдсан гэдгийг химийн аргаар л танин мэдэх боломжтой бөгөөд ердийн өөр бусад аргаар мэдэхэд бэрхшээлтэй тул худалдан авагчид уг ердийн анхаарал болгоомжтой байх үүргээс илүү буюу химийн аргаар шинжлэх үүргийг оногдуулах боломжгүй

¹⁹ 末川博『契約法（各論）』岩波書店1975年50頁。

²⁰ 広中俊雄『債権各論講義第6版』有斐閣1994年67頁。

²¹ 柚木馨『売主瑕疵担保責任の研究』神戸法学双書1963年335—336頁。

юм. Тиймээс «ямар нэгэн мэргэжлийн мэдлэг шаардагдах тохиолдол» гэж үзэн доголдлыг далд гэж дүгнэсэн байна²².

2. Осакагийн давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр Шёовагийн ...58 оны 11 сарын 30-ны өдөр: Худалдагч талаас худалдаж авсан машинд нь турбо (*turbo charger*) буюу турбо шахагч суурилагдсан байсан байна. Үүнтэй холбоотойгоор машинд нь эвдрэл гарсан бөгөөд шүүхээс «хуучин машин худалдаж авах үед жирийн иргэн турбо шахагч суурилагдсан эсэхийг мэдэх боломжгүй бөгөөд үүний улмаас ямар нэгэн сөрөг үр дагавар гарах боломжтой талаар ч мэдэх боломжгүй» гэж тайлбарласан байна²³. Өөрөөр хэлбэл, турбо шахагч байсан эсэхийг мэдэж байсан ч тухайн эвдрэлийн талаар мэдээгүйд ямар нэгэн гэм буруутай гэж дүгнэх боломжгүй.

Шүүхийн шийдвэрийг судлаачид дүгнэхдээ «далд доголдол» гэх нөхцөл нь доголдлын талаар мэдээгүй бөгөөд мэдээгүйдээ гэм буруугүй байх гэдэг нь «илт болгоомжгүй гэм буруугүй байх» гэх нөхцөл ихээхэн төсөөтэй байдлаар тайлбарлах боломжтой гэсэн дүгнэлтийг гаргасан байна²⁴. Мөн шүүхийн зүгээс ил доголдол байсан ч гэсэн худалдагч түүнийг олж мэдэхэд ямар нэгэн хүндрэл бэрхшээл байсан бол далд доголдол гэх нөхцөлийг хангасан гэж үзэх боломжтой гэж дүгнэсэн байгааг энд онцлон тэмдэглэх нь зүйтэй²⁵.

2.5 Япон Улсын Худалдааны хууль дахь «шалгаж авах, мэдэгдэх үүрэг»-ийн талаар

Япон Улсын Худалдааны (арилжааны) хууль (商法)-ийн 526-р зүйлд дараах байдлаар «шалгаж авах, мэдэгдэх үүрэг»-ийн талаар зохицуулжээ.

526-р зүйл. Худалдан авагч гэрээний зүйлийг шалгах болон мэдэгдэх

1. Аж ахуй эрхлэгч хоорондын худалдах, худалдан авах гэрээний хувьд худалдан авагч нь тухайн гэрээний зүйлийг хүлээн авсан тохиолдолд нэн даруй түүнийг шалгаж авах үүрэгтэй.

²² 東京地判昭14・6・30新聞4469号11頁。

²³ 大阪高判昭 58・11・30判タ519号145頁。

²⁴ 平野裕之「瑕疵担保責任における『隠れた』瑕疵、買主の善意、瑕疵通知義務及び権利行使期間 (2・完)」慶應法学第6号2006年402頁。

²⁵ Мөн тэнд.

2. Өмнөх хэсэгт заасан тохиолдолд худалдан авагч нь тус хэсэгт заасан шалгалтын үр дүнд гэрээний зүйлд доголдол байгаа болохыг эсхүл түүний тоо, хэмжээ нь дутсан болохыг олж илрүүлсэн бол нэн даруй худалдагч талд мэдэгдэх үүрэгтэй. Хэрэв мэдэгдээгүй бол тухайн доголдол эсхүл тоо, хэмжээний дутагдлын улмаас гэрээнээс татгалзах эсхүл үнийг бууруулахаар шаардах болон хохирол шаардах эрхгүй болно. Худалдах, худалдан авах гэрээний зүйлд шууд олж илрүүлэх боломжгүй доголдол байсан тохиолдолд худалдан авагч нь зургаан сарын дотор тухайн доголдлыг илрүүлсэн тохиолдолд ч адил болно.
3. Өмнөх хэсгийн зохицуулалтыг худалдагч нь тухайн доголдол эсхүл тоо, хэмжээний дутагдлын талаар мэдэж байсан тохиолдолд хэрэглэхгүй.

Энэхүү зохицуулалт нь «худалдан авагч анхааралтай байх ёстой» гэсэн германы эрх зүйн нөлөөн дор боловсрогдсон худалдааны заншлын хэм хэмжээнээс бий болж, улмаар ХБНГУ-ын Худалдааны хуульд тусгагдсан хэм хэмжээ гэж тайлбарлагддаг²⁶.

Энэ байдлыг Японы судлаачид дүгнэхдээ: Уг 526-р зүйлд заасны дагуу хэрвээ зургаан сарын дотор доголдлыг илрүүлж чадаагүй тохиолдолд худалдан авагч шаардлага гаргах бүх эрхээ алдахаар зохицуулсан нь ихээхэн ховор тохиолдол бөгөөд ХБНГУ-ын Худалдааны хуулийн 377-р зүйлийн хувьд ийм байдлаар зохицуулаагүй. Түүнчлэн, АНУ-ын Нэгдсэн Худалдааны хууль (UCC)-ийн хувьд ч 2-602 болон 2-607-р зүйлд хэрвээ худалдан авагч нь доголдлыг илрүүлсэн эсхүл илрүүлэх ёстой байсан үеэс боломжит хугацаа (*reasonable time*)-ны дотор энэ талаар худалдагч талд мэдэгдэх үүрэгтэй гэж заасан бөгөөд үүнийг зөрчсөн тохиолдолд шаардлага гаргах бүх эрхээ алдана гэж зохицуулжээ²⁷. Энэ нь ХБНГУ-ын Худалдааны хуулийн 377-р зүйлийг тодорхой хэмжээнд рецепт хийсэн тогтолцоо гэж тайлбарлагддаг²⁸.

«Шууд олж илрүүлэх боломжгүй доголдол» гэж үзэх гол шалгуур нь тухайн төрлийн үйл ажиллагааг эрхэлдэг аж ахуй эрхлэгч нь

²⁶ Мөн тэнд, 410 тал.

²⁷ Uniform Commercial Code, Article 2 Sales (2002)

²⁸ 中東正文「商人間の売買における買主の検査通知義務」『現代企業取引法』平成10年75頁。Дам эшлэв.

ердийн нөхцөл дэх анхаарал болгоомжтой байх явдлыг хангасан байхыг шаардана гэж тайлбарлагддаг. Мөн шалгаж авах үеийн анхаарал болгоомжтой байх үүргийг тодорхойлохдоо, мэргэшсэн аж ахуй эрхлэгч эсэх зэрэг олон нөхцөлийг харгалзан үзэж харилцан адилгүй байдлаар тогтоох ёстой байдаг ажээ²⁹.

Шалгаж авахтай холбоотойгоор тухайн эд хөрөнгийн төрөл, тоо, хэмжээ болон худалдан авагч болон аж ахуй эрхлэгчийн байр суурь, түүний эрхэлдэг аж ахуйн үйл ажиллагааны төрөл, хэлбэр зэрэгт тохируулан ердийн нөхцөл дэх худалдаа, арилжааны хувьд шаардагдах зохих аргаар шалгасан байхыг ойлгоно. Юуг зохистой гэж үзэх эсэх нь худалдааны нийтлэг заншил, зохигчид хоорондын өмнөх худалдаа, арилжааны болон бусад нөхцөл байдлыг нэгдмэл байдлаар үнэлэх замаар тогтоогддог байна³⁰. Энэхүү шалгаж авах үүрэг нь жирийн иргэний мэдээгүй буюу мэдээгүйдээ гэм буруугүй байх гэсэн өмнөх нөхцөлтэй харьцуулахад арай илүү өндөр түвшний анхаарал, болгоомжийг шаардах ёстой гэж үзэх нь нийтлэг тайлбар болно.

Харин Худалдааны хуульд яагаад 6 сарын хугацааг тогтоосон талаар Иргэний хуулиар 1 жилийн дотор өөрийн гомдлын шаардлага гаргахыг шаардсан учраас Худалдааны хуулийн хувьд 6 сар гэсэн хугацааг тогтоосон байх гэдэг байдлаар таамаг дэвшүүлдэг боловч цөөнгүй судлаач энэ хугацааг төдийлөн дэмждэггүй болохыг энд онцлох ёстой болов уу. Учир нь манай улсад иргэний хуулиас гадна арилжааны буюу худалдааны тусгай төрөлжсөн хуульгүй учраас ийм байдлаар аж ахуй эрхлэгч болон иргэн/хэрэглэгчийг өөр байдлаар зохицуулалт хийгээгүй байх өндөр магадлалтай. Хэрэв тийм гэж үзвэл Иргэний хууль дахь 254-р зүйлийн 254.6 дахь хэсгийн зохицуулалтыг бид эргэн харах шаардлагатай билээ.

2.6 АНУ, Англи

АНУ-д Нэгдсэн Худалдааны хууль (UCC)-д заасны дагуу тухайн хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд ямар нэгэн доголдол байсан тохиолдолд доголдлыг гэрээний агуулгаас зөрүүтэй байдал гэж тайлбарладаг бөгөөд худалдагч тал нь гэрээнд заасантай адил эд зүйлийг худалдах

²⁹ 15-р эшлэл 420-р хуудаснаас хойш үзнэ үү.

³⁰ Мөн тэнд.

үүрэг хүлээдэг (UCC 2-314, 2-315). Өөрөөр хэлбэл, доголдлын талаар субъектив онолын тайлбарыг ашиглаж байна.

Английн хувьд 1979 оны Барааны худалдааны талаарх хууль (*the Sale of Goods Act 1979*)-д заасны дагуу (зөвхөн хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд) доголдол байсан тохиолдолд худалдагч талын хүлээх үүргийг субъектив байдлаар тайлбарлах бөгөөд өөрөөр хэлбэл, гэрээнд зааснаас өөр байгаа тохиолдлыг бүхэлд нь доголдол гэж авч үзнэ. Гэхдээ гэрээний нөхцөлийг зөрчсөн тохиолдол гэж үзэх үү, эсхүл дагалдах бусад нөхцөл (баталгааны зөрчил) гэж үзэх үү гэдгээс шалтгаалан худалдан авагчийн хувьд авч хэрэгжүүлж болох арга нь өөр өөр байдаг байна³¹. Үндсэн нөхцөлийн зөрчил байгаа тохиолдолд худалдан авагч нь гэрээнээс татгалзах эрхтэй. Харин дагалдах нөхцөлийн зөрчил байсан тохиолдолд худалдан авагч нь гэрээнээс татгалзах эрхгүй бөгөөд хохирол шаардах, эсхүл үнэ бууруулах эрхийг хүлээн зөвшөөрдөг байна (Доголдлын талаарх өөр зарим зохицуулалтын талаар 3.3.3 дахь хэсгээс үзнэ үү.).

2.7 Үнэ бууруулах эрхийн тухай (*Minderung*)

ХБНГУ-ын 2001 оны шинэчлэлээс өмнөх Иргэний хуулийн 459-р зүйлийн 459.1-д Үнэ бууруулах эрхийг дараах байдлаар зохицуулдаг байжээ.

1. Хөрөнгө худалдагч тал нь худалдан авагчид эрсдэл шилжсэн үед хөрөнгийн үнэ цэнэ эсхүл ердийн нөхцөлд ашиглах болон гэрээнд заасан зориулалтын дагуу ашиглах боломжгүй болох эсхүл бууруулах дутагдал байсан тохиолдолд хариуцлага хүлээнэ. Энэхүү нөхцөл байдал нь ноцтой биш байсан бол үүнд хамаарахгүй.

Харин одоогийн Иргэний хуулийнх нь хувьд 441-р зүйлийн дагуу тухайн дутагдал нь заавал ноцтой байхыг шаардахгүй болсон байна.

441-р зүйл. Үнэ бууруулах эрх

1. Гэрээнээс татгалзахын оронд худалдан авагч нь худалдагч талд хандан үнэ бууруулах тухай мэдэгдэж болно.

³¹ 民法（債権関係）部会資料15—2-ыг үзнэ үү.

Энэ хуулийн 323.5-ын 2 дахь өгүүлбэрт заасан эрх үгүйсгэх нөхцөл энд үйлчлэхгүй.

323-р зүйл. Гэрээний үүргээ биелүүлээгүй, зохих ёсоор биелүүлээгүй шалтгаанаар гэрээнээс татгалзах

5. Үүрэг гүйцэтгэгч үүргийн хэсгийг гүйцэтгэсэн ба үүрэг гүйцэтгүүлэгчид энэхүү хэсгийг хүлээн авах нь ашиггүй бол тэрээр гэрээнээс бүхэлд нь татгалзаж болно. Үүрэг гүйцэтгэгч үүргээ гэрээнд заасны дагуу гүйцэтгээгүй боловч үүргийн зөрчил ялимгүй бол үүрэг гүйцэтгүүлэгч гэрээнээс татгалзах эрхгүй.

Өөрөөр хэлбэл, биет байдлын доголдолтой тохиолдолд үнийг бууруулахаар шаардах эрхтэй бөгөөд энэ тохиолдолд тухайн үүргийн зөрчил буюу биет байдлын доголдол нь ялимгүй байсан ч тус эрхийг хэрэгжүүлэхийг хориглохгүй гэсэн санааг баримталсан гэсэн үг.

Гэвч ХБНГУ-ын Иргэний хууль (BGB)-ийн 323.5 болон 281-р зүйлийн 3 дахь өгүүлбэрийн дагуу гэрээнээс татгалзах эрхийг ялимгүй зөрчлийн хувьд хэрэгжүүлэх боломжгүй гэж тайлбарладаг. BGB-ийн 441-р зүйлийн 441.1-д «үнэ бууруулах тухай мэдэгдэж болно» гэж заасан учраас тус эрхийг «шаардах эрх» бус, «эрх зүйн харилцааг өөрчлөхөд чиглэсэн эрх» гэж тайлбарлаж байгаа болохыг гэрчилж байна гэж тайлбарладаг³². Нийтлэг байдлаар энэ нь гэрээнээс татгалзах эрхтэй адилаар эрх зүйн харилцааг өөрчлөхөд чиглэсэн эрхэд тооцогддог.

Харин манай улсын Иргэний хуулийн хувьд дараах гурван зохицуулалтыг холбож зохицуулсан байдаг.

251-р зүйл. Худалдсан эд хөрөнгийн биет байдлын доголдол

251.3. Үүргийн гүйцэтгэлд ноцтой нөлөө үзүүлэхээргүй бол эд хөрөнгийн зарим хэсгийг дутуу буюу гэрээнд зааснаас өөр барааг бага хэмжээгээр шилжүүлсэн, эсхүл эд хөрөнгийн нэг хэсэг нь доголдолтой байсан ч түүнийг бүхэлд нь доголдолтой гэж үзэхгүй.

254 дүгээр зүйл. Эд хөрөнгийн доголдлын талаарх худалдан авагчийн эрх, үүрэг

254.3. Энэ хуулийн 251.3-т зааснаас бусад тохиолдолд худалдагч тал нь гэрээнд заасан тоо, хэмжээнээс дутуу эд хөрөнгө илгээсэн бол худалдан авагч уг эд хөрөнгийг хүлээн авахаас татгалзах эрхтэй.

³² 森田修「契約総則上の制度としての代金減額—債権法改正作業の文脈化のために」東京大学法科大学院ローレビュー2008年9月Vol. 3、257頁。

254.4. Худалдан авагч энэ хуулийн 254.3-т заасан эд хөрөнгийг хүлээн авсан бол худалдагч тал нь гэрээний үнэд хувь тэнцүүлэн дутуу эд хөрөнгийн үнийг буцааж төлнө.

251-р зүйлийн 251.3 дахь хэсэг нь тухайн гэрээгээр тохиролцсон тоо, хэмжээнээс дутуу байгаа тохиолдолд энэ нь ялимгүй байгаа буюу үүргийн гүйцэтгэлд ноцтой нөлөө үзүүлэхээргүй бол 254.3-т заасны дагуу хүлээн авахаас татгалзах эрхгүй болохыг хуульчилсан байна.

Гэвч шүүхийн шийдвэрийн дүн шинжилгээний явцад тухайн орон сууцны талбайн хэмжээний дутуу байгаа хэмжээг «үүргийн гүйцэтгэлд ноцтой нөлөө үзүүлэхээргүй» эсэхийг шалган тогтоосон үндэслэл байхгүй байсныг энд дурдах нь зүйтэй. Жишээ нь: Хэрэг №2-ын хувьд 4.41 м.кв, Хэрэг №3-ын хувьд 4.64 м.кв, Хэрэг №6-ийн хувьд 3.37 м.кв, Хэрэг №7-ийн хувьд 3.5 м.кв, Хэрэг №8-ын хувьд 6 м.кв, Хэрэг №9-ийн хувьд 6.65 м.кв зэрэг харилцан адилгүй байсан боловч эдгээрийн талаар «үүргийн гүйцэтгэлд ноцтой нөлөө үзүүлэхээргүй» эсэхийг тайлбарлаагүй байгаа болно.

251.3-т заасан «үүргийн гүйцэтгэлд ноцтой нөлөө үзүүлэхээргүй» гэсэн нөхцөлийн талаар жишээ нь зарим оронд «гэрээнд заасан зорилгыг биелүүлээгүй байх» гэж тайлбарладаг бөгөөд үүнийг дэлгэрүүлэн гэрээний үндсэн үүргийн зөрчил байгаа тохиолдлыг ойлгоно гэж тайлбарласан байх нь бий³³. Өөрөөр хэлбэл, гэрээний дагалдах үүргийн зөрчлийг хамааруулахгүй гэсэн агуулгатай нөхцөл болно гэсэн үг. Үүнийг өргөжүүлэн үндсэн үүрэг төдийгүй, дагалдах үүргийн зөрчлийн хувьд ч энэ нь гэрээ байгуулах гол үндэслэл болсон буюу гэрээний гол үндэслэлд тооцогдохуйц тохиолдолд «ноцтой нөлөө» гэж тайлбарлах боломжтой гэсэн тайлбар ч байна³⁴.

Үүнээс үзвэл орон сууц худалдах, худалдан авах гэрээ ч бай, ажил гүйцэтгэх гэрээ ч бай аль аль тохиолдолд тухайн орон сууцны талбайн хэмжээ нь гэрээний үндсэн үүргийн агуулга, түүнийг байгуулах гол үндэслэл болох төдийгүй гэрээний гол үндэслэлд хамаарна. Өөрөөр хэлбэл, бид орон сууцны талбайн хэмжээ дутуу байгааг «үүргийн гүйцэтгэлд ноцтой нөлөө үзүүлэхээргүй» гэж тайлбарлах боломжгүй гэсэн үг. Тийм ч учраас Иргэний хуулийн шинжлэх ухааны тайлбарт судлаачид дараах байдлаар үзэл бодлоо

³³ 田村伸子「解除の要件事実（２）－「契約目的を達成できないこと」の要件事実」創価ロージャーナル第6号2013年138頁。

³⁴ 内田貴「民法ⅠⅠ」東京大学出版会2014年107頁参照。

дэвшүүлсэн байгаа болно.

«Иргэний хуулийн 254.3-т худалдан авагч нь 251.3-т заасан тохиолдолд тоо, хэмжээнээс дутуу байсан ч эд хөрөнгийг хүлээн авах ёстойг заасан байна. 251.3-т үнэхээр бага хэмжээний зөрчлийн тухай яригдаж байгаа учраас энэ нь зүйд нийцнэ. Гэхдээ энэ тохиолдолд худалдан авагчид өөр ямар ч эрх байхгүй гэж хуульд заагаагүй ч гэсэн 254.4-т заасныг дор хаяж төсөөтэй хэрэглэх боломжтой. Хэрэв доголдол нь үүргийн гүйцэтгэлд ноцтой нөлөө үзүүлэхээргүй бага учраас худалдан авагч нь гомдлын шаардлага гаргах боломжгүй байгаа бол үнийг зохих хэмжээгээр бууруулахыг дор хаяж шаардах эрхтэй» гэсэн байна³⁵.

Энэ нь ХБНГУ-ын Иргэний хуулийн 2001 оны шинэчлэлийн үр дүнд үнийг бууруулах эрх (*Minderung*) нь гэрээнээс татгалзах эрхтэй адил «эрх зүйн харилцааг өөрчлөхөд чиглэсэн эрх» гэж тайлбарлах хувилбарыг баримталсан тайлбар юм. Гэрээнээс татгалзах эрхийг хэрэгжүүлэхэд үүргийн ялимгүй зөрчил байгаа бол татгалзах эрхийг хэрэгжүүлэх боломжгүй байхаар зохицуулж, харин үнэ бууруулах эрхийг үүргийн гүйцэтгэлд ноцтой нөлөө үзүүлэхээргүй байсан тохиолдолд ч хэрэгжүүлэх боломжтой байхаар зохицуулснаар илэрнэ.

Манай улсын Иргэний хууль нь ХБНГУ-ын Иргэний хуулийн 2001 оны шинэчлэлийн үр дүнг бүрэн дүүрэн аваагүй бөгөөд судлаачдын хувьд үүнийг онцлон үзэж, ХБНГУ-ын Иргэний хуулийн 441-р зүйлтэй адил тогтолцоог Монгол Улсын Иргэний хуулийн 254-р зүйлийн 254.4-ийг төсөөтэй хэрэглэх замаар нөхөн хэрэглэж болохыг тайлбарласан байна. Энэ тайлбарыг ч судлаач бидний хувьд энд онцлон тэмдэглэхийг хүссэн болно. Түүнчлэн ХБНГУ-ын хувьд Иргэний хуулийн 442-р зүйлд хэрэв худалдагч тал илт болгоомжгүй гэм буруутайн улмаас доголдлыг олж мэдээгүй байсан ч гэсэн худалдагч доголдлыг санаатайгаар нуун дарагдуулсан бол үнэ бууруулах эрхийг хэрэгжүүлэх боломжтой гэж зохицуулсан байгааг энд дахин дурдъя.

Мөн Европын Холбооны хэрэглэгчийн эрхийг хамгаалахтай холбоотой удирдамж (*Directive*)-ийг зарим улс хуульдаа тусгаж байна. Жишээ нь, Франц Улс Хэрэглэгчийн гэрээний хуульдаа хүлээн авснаас хойш хоёр жилийн дотор шаардлага гаргах эрхтэй байхаар

³⁵ Ё. Кают нар «Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар» УБ., 2010 он, хуу. 514-ийг үзнэ үү.

зохицуулсан байна³⁶. Энэ нь аж ахуй эрхлэгч болон хэрэглэгчийн хувьд ялгамжтай байдлаар зохицуулах шаардлагатайг илтгэж байгаа болно.

III. ДҮГНЭЛТ

3.1 Гэрээг хэсэгчлэн хүчин төгөлдөр бусд тооцуулах

Харьцуулсан судалгаанаас харахад «Тоо, хэмжээний үнийг тодорхойлсон худалдах, худалдан авах гэрээ» гэх ойлголт байх бөгөөд энэ нь зохигчид гэрээнд ямар нэгэн хөрөнгийн тоо, хэмжээг зааж, түүндээ үндэслэн үнийг тодорхойлсон тохиолдлыг ойлгох юм. Энэ ойлголт нь гэрээнд аливаа хөрөнгийн тоо, хэмжээг заасан боловч түүнийг үндэслэн үнийг тодорхойлж, эсхүл тооцоогүй тохиолдлоос ялгаатай гэж тайлбарлах боломжтой. Тиймээс тус судалгааны хүрээнд авч үзсэн шүүхийн шийдвэрийн бүх тохиолдолд гэрээнд орон сууцны м.кв-ийн хэмжээг худалдагч компани зааж өгсөн боловч компани болон хэрэглэгчийн хооронд тухайн м.кв-ийн хэмжээг үндэслэн орон сууцны үнийг тогтоосон гэж тайлбарлахад хангалттай нотлох баримт байгаагүй гэж үзэж болох юм.

Гэвч орон сууцны компаниудын хувьд гэрээ байгуулах үедээ болон түүнээс өмнө 1 м.кв-ийн үнийг тодорхойлон хэрэглэгчид танилцуулан, нийт талбайн хэмжээгээр үржүүлэх замаар орон сууцны нийт үнийг тодорхойлдгоо тайлбарлаж байсан бол «тооцооны хүчин зүйлийн төөрөгдөл» гэх байдлаар тайлбарлаж, Иргэний хуулийн 61-р зүйлийн дагуу хэлцлийн зарим хэсгийг хүчин төгөлдөр бусд тооцуулах байдлаар хэрэглэгчдийн шаардлагыг хангах боломжтой.

Бас нэг хувилбар нь «гэрээний бэлтгэл үе шат дахь мэдээлэл өгөх үүргийн зөрчил» гэх байдлаар Иргэний хуулийн 219-р зүйлийн 219.1-ийг хэрэглэх, эсхүл 497-р зүйлийн 497.1-ийг хэрэглэх байдлаар хэрэглэгчийн шаардлагыг хангах нь зохистой гэсэн дүгнэлтэд судлаачид хүрсэн болно.

³⁶ Consumer code of France Article L211-13, Civil code of France Article 1648-ыг үзнэ үү.

3.2 254.4-ийг хэрэглэх болон төсөөтэй хэрэглэх хувилбар

Монгол Улсын Иргэний хуулийн 254.4-т үнэ бууруулах эрхийн талаар зохицуулсан боловч үүнийг зөвхөн үүргийн гүйцэтгэлд ноцтой нөлөө үзүүлэхүйц доголдлын хувьд л хэрэгжүүлэх боломжтой мэтээр хуульчилсан байна.

Энэхүү харьцуулсан судалгааны үр дүнгээс харахад, ХБНГУ үүргийн гүйцэтгэлд ноцтой нөлөө үзүүлэхүйц байгаа тохиолдолд үнэ бууруулахыг зөвшөөрдөг тогтолцоогоо 2001 оны шинэчлэлийн үр дүнд халсан төдийгүй, ялимгүй зөрчил байсан ч үнэ бууруулахыг хүлээн зөвшөөрч, харин гэрээнээс татгалзахыг хүлээн зөвшөөрөхгүй байхаар зохицуулжээ.

Манай улсын хувьд 251.3-т заасан үүргийн гүйцэтгэлд ноцтой нөлөө үзүүлэхээргүй бол гэсэн нөхцөлийг үндсэн үүргийн зөрчилд ашиглахгүй гэж тайлбарлах боломжтой. Энэ тохиолдолд орон сууцны талбайн дутагдлыг гэрээний үндсэн үүргийн зөрчил гэж тайлбарлах боломжтой учраас 254.4-ийн дагуу үнэ бууруулахаар шаардах эрхтэй гэж дүгнэх боломжтой юм. Харин эсрэгээрээ орон сууцны талбай дутуу байгааг үүргийн гүйцэтгэлд ноцтой нөлөө үзүүлэхээргүй гэж шүүх дүгнэсэн тохиолдолд Иргэний хуулийн 254.4-ийг төсөөтэй хэрэглэх замаар үнэ бууруулахаар шаардах эрхтэй гэж дүгнэх бүрэн боломжтой байгаа болно. Энэ нь Европын орнуудын хувьд ч нийтлэг зарчим болон төлөвшиж байгаа төдийгүй ХБНГУ-ын Иргэний хууль, Бараа худалдах, худалдан авах тухай НҮБ-ын конвенцын зохицуулалтын хувьд ч хүлээн зөвшөөрөгдсөн байгааг энд онцлон тэмдэглэх нь зүйтэй³⁷.

Мөн 255.1 дэх хэсгийн зохицуулалтыг ашиглахдаа шүүхийн зүгээс 255.1.1 дэх хэсгийн «мэдэх боломжтой байхдаа» гэсэн нөхцөлийг «ил доголдол уу, далд доголдол уу» гэх буюу объектив байдлаар тайлбарласан хандлага ажиглагдаж байлаа. Гэвч энэ нөхцөл нь түүхэн үүднээс нь авч үзвэл, субъектив байдлаар тайлбарлагдах ёстой буюу тухайн худалдан авагч нь илт болгоомжгүй гэм буруутайн улмаас доголдлын талаар олж мэдээгүй гэх байдлаар тайлбарлагдах ёстой болно. Учир нь, хэрэглэгч болон аж ахуй эрхлэгчийн хувьд ялгаатай зарчмыг ашиглах ёстой бөгөөд

³⁷ Бараа худалдах, худалдан авах тухай НҮБ-ын конвенцын 50-р зүйлийг үзнэ үү.

255.1.2-т заасан аж ахуй эрхлэгчид хэрэглэх шалган авах үүрэгтэйн адил байдлаар тайлбарлах нь хэрэглэгчийн эрхийг ноцтойгоор зөрчиж буй явдал болох болно.

Түүнчлэн 255-р зүйлийн 255.2 буюу «худалдагч тал эд хөрөнгийг шилжүүлэх үед түүний доголдлыг мэдсээр байж нуун дарагдуулсан бол энэ хуулийн 255.1 хамаарахгүй» гэж заасныг зөв тайлбарлан хэрэглэх шаардлагатай болохыг энд дахин дурдъя.

Мөн Иргэний хуулийн 254.6 дахь хэсэгт заасан «зургаан сарын дотор» гэх нөхцөлийн талаар Иргэний болон Арилжааны эрх зүйн монист хандлага бүхий орнуудын жишээг эргэн харах шаардлагатай. Бусад орон ялангуяа дуалист хандлага буюу худалдааны (арилжааны) төрөлжсөн хууль бүхий улсын зохицуулалттай харьцуулахад аж ахуй эрхлэгч, тэр дундаа тухайн чиглэлээр мэргэшсэн аж ахуй эрхлэгчид тавьдаг шаардлагыг жирийн иргэн буюу хэрэглэгчид ногдуулсан байхыг үгүйсгэх аргагүй гэж бид үзэж байгаа юм. Үүн дээр нэмээд харьцуулсан судалгааны үр дүнд «үнэ бууруулах эрх» нь өөрөө шаардах эрх бус, харин эрх зүйн харилцааг өөрчлөхөд чиглэсэн эрх гэж тайлбарлагдаж буй талаар бид мөн авч үзсэн билээ. Тиймээс Иргэний хуулийн 254.4-т заасан «үнэ бууруулах эрх» нь 254-р зүйлийн 254.1-д нэрлэгдэн заагдаагүй тул 254-р зүйлийн 254.6-д заасан «зургаан сарын дотор» гэх шаардлагыг хэрэглэх боломжгүй гэж тайлбарлах боломжтой. 255-р зүйлийг зөвхөн «шаардах эрх буюу шаардлага»-д хэрэглэх боломжтой гэж үзвэл 254-р зүйлийн 254.4-т заасан «үнэ бууруулах эрх»-ийн хувьд 255-р зүйлийг хэрэглэх боломжгүй хэмээн тайлбарлах ч боломж бүрдэх юм.

Германы судлаачид ч өөрийн Иргэний хуулийн нэгэн адил 254-р зүйлийн 254.4 дэх хэсгийг 441-р зүйлийн нэгэн адил тайлбарлах саналыг дэвшүүлсэн байх бөгөөд энэ нь 254-р зүйлийн 254.1 дэх хэсэгт заасан гэрээнээс татгалзах (гэрээг цуцлах гэж бичсэн боловч) эрхээс ялгагдах ёстой юм. Өөрөөр хэлбэл, үнэ бууруулах эрхийг «үүргийн гүйцэтгэлд ноцтой нөлөө үзүүлэхээргүй» байсан ч 254-р зүйлийн 254.4 дэх хэсгийг төсөөтэй хэрэглэх замаар гэрээнээс татгалзах эрхээс ялгаатай байдлаар буюу ялимгүй үүргийн зөрчлийн хувьд ч хэрэглэх боломжтой гэж тайлбарлана гэсэн үг. Үүнээс гадна хэрэв «үүргийн гүйцэтгэлд ноцтой нөлөө үзүүлэхээргүй» гэх нөхцөлийг зөвхөн үндсэн бус, дагалдах үүргийн зөрчил гэж

тайлбарлавал орон сууцны талбай дутсан тохиолдолд бид үнийг бууруулахаар шаардах эрхтэй гэж тайлбарлах ёстой юм. Учир нь гэрээний гол нөхцөлийн агуулга нь тухайн гэрээний дагуу хүлээж буй үндсэн үүргийн агуулгатай адил байх учиртай. Гэрээндээ орон сууцны талбайн хэмжээг дурдсан л бол худалдагч тал ийм үндсэн үүрэг хүлээх хэрэгтэй болно.

ХАВСРАЛТ

1. ИРГЭНИЙ ХУУЛИЙН ТҮҮХЧИЛСЭН СУДАЛГАА

Манай улс 1926, 1952, 1963, 1994 онуудад тус тус Иргэний хууль батлан хэрэгжүүлж байсан бөгөөд орчин үеийн эрх зүйт төрийн түүхийн үүднээс авч үзвэл хувийн эрх зүйн хөгжлийн харьцангуй удаан жилийн түүхтэй билээ. Иргэний хууль шинэчлэн найруулагдаж байсан үеүд нь Үндсэн хуулийн шинэчлэлийн үеүд болох 1924, 1940, 1960, 1992 онуудтай давхацдаг бөгөөд хувийн эрх зүйн хэм хэмжээ нь нийгэм, эдийн засгийн дэвшилтэй холбогдон тухай бүр өөрчлөгдөн хөгжиж ирсэн болохыг эндээс харж болно. Эдгээр Иргэний хуульд гэрээгээр хүлээсэн үүргээ зөрчсөн тохиолдолд үүсэх үр дагаврыг тодорхой зааж иржээ.

1.1 1926 оны БНМАУ-ын Иргэний Хууль

Уг хууль манай улсын эрх зүйн түүхэн дэх анхны иргэний эрх зүйн төрөлжсөн хууль юм. Тус хуулийн VIII, IX, X бүлэг буюу Аливаа иргэний хэргийн учир харилцан эдлэх ба хүлээх эрх үүргийн тухай хэсэгт үүргийн ерөнхий ангийн шинжтэй эрх зүйн хэм хэмжээг тусгаж өгсөн боловч гэрээний тусгай ангийн заалтыг агуулаагүй. Иймд уг хуульд худалдах худалдан авах гэрээний доголдолтой холбоотой эрх зүйн хэм хэмжээ байхгүй. Гэхдээ үүргийн гүйцэтгэлийн чанартай холбоотой тодорхой зохицуулалт орсон байна.

Агуулга

Хэм хэмжээ

Үүрэг гүйцэтгэгч, үүрэг гүйцэтгүүлэгчийг тодорхойлсон заалт:

§156-р зүйл. Ямарваа гэрээ хэлэлцээний ёсоор аливаа юм зүйлийг бусдаас нэхэмжлэн авах буюу гүйцэтгүүлэх эрх бүхий хүн ба газрыг зээлдэн өгсөн буюу ИТГЭСЭН ЭТГЭЭД хэмээн нэрийднэ. Нөгөө төлөх буюу гүйцэтгэх эрх үүрэг бүхий этгээдийг зээлдэн авсан буюу ӨРТӨН ЭТГЭЭД гэнэ.

Хүлээсэн үүргээ зөрчсөн тохиолдолд хүлээх хариуцлага:

§157-р зүйл. Ямарваа эрхийг эдлэх буюу үүргийг хүлээх хэмээн харилцан тогтоосон гэрээ зэргийн уг бодлого зорилго бол, хэрвээ ҮҮРГИЙГ ХҮЛЭЭСЭН ЭТГЭЭД үл төлөх буюу ГҮЙЦЭТГЭХГҮЙ АВААС ЗЭЭЛДЭН ӨГСӨН ЭТГЭЭД, НЭХЭМЖЛЭН ТӨЛҮҮЛЭН АВАХ БУЮУ ГҮЙЦЭТГҮҮЛЭХ ЭРХИЙГ эдэлбэл зохино.

Үүргийн гүйцэтгэлийн чанар:

166-р зүйл. Уул өр буюу үүрэг болсон зүйл нь угаас онц ялгавартай ба баримт тэмдэг бүхий бөгөөд төлөх гүйцэтгэхэд итгэсэн, өр үүрэг хүлээсэн хоёр этгээдээс харилцан ШИНЖЛЭХ БА ШИЛЭХ СОНГОХ ЯВДАЛГҮЙ БОЛОХ АВААС өнгө дүрс, нас, зүс буюу төрөл зэргээр мэдэх ЯЛГАВАРЛАН ТАНИХ ЗҮЙЛ гэнэ. Тайлбарлах нь, Энэхүү зүйлд заасан ШИНЖЛЭХ БА ШИЛЭН СОНГОХ ЯВДАЛГҮЙ гэсэн зүйлүүд юу болохыг жишээлбээс:

1. Наадам, хурлын газар уралдсан ба өнгө угсаа, нас нэр нь урьдаар илэрч мэдэгдсэн жороо морийг;
2. Улаанбаатар хотноо тийм дугаар бүхий хороо ба хашаанд буй байшин зэрэг үл хөдлөх зүйлүүд зэрэг болно.

167-р зүйл. Хэрэв өгөх авах зэргийн үүрэг эрхийн гэрээ хэлэлцээнд оролцсон зүйл нь дээрх зүйлд заасан тэмдэггүй, гагцхүү тоо буюу хүнд хөнгөний зэрэг хэмжээ чанарыг ялгаварласан юм болох аваас түүнийг ТӨРЛӨӨР ЯЛГАВАРЛАХ ЗҮЙЛ гэнэ.

168-р зүйл. Хэрвээ гэрээ хэлэлцээний ёсоор өгөх авах зүйлийг дээрх 167-р зүйлийн ёсоор гагцхүү төрөлд ялгаварлахаар тогтоосон ба аль ч этгээдэд ШИЛЖ СОНГОХООР ХЭЛЭЛЦСЭН ЗҮЙЛ ТУХАЙН ХУУЛЬ ДҮРЭМ БҮЮУ ГЭРЭЭНД БАЙХГҮЙ бол уул өгөх авах ЮМНЫ ЧАНАР НЬ ДУНД ЗЭРГЭЭС ДООШ БУС байвал зохино.

1926 оны Иргэний хуульд үүргийн гүйцэтгэлийн чанарын талаар зохицуулахдаа гэрээний зүйл нь нэг бүрийн шинжээр, эсвэл төрлийн шинжээр тодорхойлогдох эсэхээс нь хамаарч ялгаатай байхаар хуульчилжээ. Гэрээний зүйл нь нэг бүрийн шинжээр тодорхойлогдох хөрөнгө (ялгаварлан таних зүйл) бол ямар нэг дутагдал, доголдолтой байлаа ч үүргийн зөрчил болохгүй (166-р зүйл) юм.

Харин гэрээний зүйл нь төрлийн шинжээр тодорхойлогдох хөрөнгө (төрлөөр ялгаварлах зүйл) байх тохиолдолд гэрээнд чанарыг тодорхойлсон бол уг хэлэлцэн тохирсон чанарын дагуу үүрэг гүйцэтгэх ёстой буюу үүргийн гүйцэтгэлийн чанарыг субъектив байдлаар тогтоохоор заажээ. Түүнчлэн, гэрээнд тусгайлан чанарыг тохиролцоогүй бол гэрээний зүйлийн чанар нь хууль дүрэмд заасан шаардлагыг хангаж буй эсэхийг шалгаж харах ба хууль дүрэмд чанарыг заагаагүй бол чанар нь дунд зэргээс доош бус байх гэж объектив байдлаар тогтоохоор зааж өгчээ (168-р зүйл).

1.2 1952 оны БНМАУ-ын Иргэний Хууль

1952 оны Иргэний хуульд гэрээний тусгай ангийн зохицуулалт хуульчлагдсан тул үүргийн ерөнхий ангийн үүргийн гүйцэтгэлийн чанартай холбоотой заалт байхаас гадна худалдах, худалдан авах гэрээний доголдолтой холбоотой эрх зүйн хэм хэмжээ мөн тусгагдсан.

Агуулга

Хэм хэмжээ

Үүргийн гүйцэтгэлийн чанар:

§82-р зүйл. Хэрэв үүргийн зүйл нь НЭР ТӨРЛИЙН ТЭМДГЭЭР тодорхойлогдсон бөгөөд гэрээ байгуулагчийн аль нэгэн буюу гуравдугаар этгээдэд түүнийг сонгон шилж авах эрх хуулиар буюу гэрээгээр олгогдоогүй бол өр төлөгч нь ДУНДААС ДООШГҮЙ ЧАНАРЫН зүйлээр төлөх үүрэгтэй.

Худалдах, худалдан авах гэрээний үндсэн үүрэг:

§116-р зүйл. Худалдах ба худалдан авах гэрээ ёсоор худалдагч нь эд хөрөнгийг худалдан авагчийн өмчлөлд шилжүүлэх үүрэгтэй ба худалдан авагч нь энэхүү эд хөрөнгийг хүлээн авч, уул зүйлийн өртгийг худалдагчид төлөх үүрэгтэй.

Гэрээний зүйлийн доголдлын зохицуулалт:

- худалдан авагчийн эрх;
- худалдан авагчийн анхааралтай байх үүрэг: илэрхий байсан болон илэрч болох байсан доголдол;
- худалдагч доголдлыг нуусан тохиолдол үүсэх үр дагавар.

§126-р зүйл. Хэрэв худалдсан эд хөрөнгийн яс чанар нь гэрээгээр тогтоосноос муу байх буюу түүний ҮНИЙГ БУУРУУЛАХ ба хэрэгцээний чанарыг доройтуулсан дутагдлуудтай бол худалдагч нь худалдан авагчийн өмнө ХАРИУЦЛАГА хүлээнэ.

Худалдсан эд хөрөнгийн дутагдал нь гэрээ байгуулах үед ХУДАЛДАН АВАГЧИД ИЛЭРХИЙ БАЙСАН БУЮУ ЭСХҮЛ ХУДАЛДАН АВАГЧ НЬ АНХААРАЛТАЙГААР ҮЗЭХЭД ТЭДГЭЭР НЬ ИЛЭРЧ БОЛОХ БАЙСАН бол худалдагч нь эдгээр дутагдлуудын хариуцлагыг хүлээхгүй бөгөөд харин худалдагчаас уул дутагдлуудыг САНААТАЙГААР НУУСАН БУЮУ ДУТАГДАЛ БУС ГЭЖ ЭСЭРГҮҮЦЭЖ БАЙСАН явдал хамаарагдахгүй болно.

Худалдан авагчийн шалгах үүрэг, Худалдан авагчийн доголдлын талаар мэдэгдэх үүрэг:

§127-р зүйл. Худалдан авагч бол худалдаж авсан эд хөрөнгөө ДАРУЙХАН ШАЛГАН үзэж илрүүлсэн дутагдлыг худалдагч талд МЭДЭГДЭХ ҮҮРЭГТЭЙ.

Энэхүү шаардлагыг биелүүлэхгүйгээр эд хөрөнгийг хүлээн авсан худалдан авагчаас уул зүйлийн яс чанар тохирохгүй гэх ГОМДЛЫГ ХУДАЛДАГЧИД ГАРГАХ ЭРХГҮЙ. Худалдан авсан эд хөрөнгөө хүлээн авах үед худалдан авагчаас илрүүлж болохгүй байсан буюу худалдагч талын зориуд нуусан дутагдлыг илрүүлсэн дариудаа зохих журмаар тодорхойлон худалдагч талд мэдэгдсэн тохиолдолд худалдан авагч нь сая гомдол гаргаж болно.

Доголдлын талаарх гомдлын шаардлага гаргах хугацаа, Худалдан авагчийн хэрэгжүүлэх шаардах эрхүүд:

§128-р зүйл. Худалдан авсан эд хөрөнгийн дутагдлыг илрүүлэн Иргэний хуулийн 127 дугаар зүйлд заасан ёсоор цаг тухайд нь мэдэгдсэн худалдан авагч бол:

- а. нэр төрлийн тэмдгээр тодорхойлогдох зүйл байвал зохих чанарын эд хөрөнгийг гаргаж өгөх;
- б. эсхүл худалдан авсан зүйлийн үнийг багасгах;
- в. эсхүл гэрээг цуцалж, Иргэний хуулийн 89 дүгээр зүйлд заасан ёсоор зохих хохирлыг төлж өгөхийг шаардах эрхтэй болно.

Эдгээр гомдлыг мэдүүлэх хугацаа нь дутагдал илрүүлсэн **ӨДРӨӨС ХОЙШ 6 САРЫН ХУГАЦАА ӨНГӨРВӨЛ ХЯЗГААРЛАГДАНА.**

Өмнөх 1926 оны Иргэний хуультай харьцуулахад 1952 оны Иргэний хууль нь худалдах, худалдан авах гэрээний доголдолтой холбоотой харилцааг дэлгэрэнгүй зохицуулжээ. Тус Иргэний хуулийн зохицуулалт нь одоо хэрэгжиж байгаа Иргэний хуулийн доголдолтой холбоотой зохицуулалттай нэлээд төстэй байсныг хэлэх нь зүйтэй. Тус хуулийн 2002 оны Иргэний хуульд байхгүй онцлог заалт нь доголдлын талаар худалдагч тал доголдол бус гэж эсэргүүцэх явдлыг санаатайгаар нуун дарагдуулсантай нэгэн адил эрх зүйн үр дагавартай байхаар хуульчилсанд байна. Эсэргүүцсэн гэдэгт ятгасан, төөрөгдүүлсэн байдал хамаарна гэж харж буй учраас хэрэглэгчийн эрх ашгийг хамгаалах үүднээс нэлээдгүй ач холбогдолтой зохицуулалт байжээ.

Мөн 2002 оны Иргэний хуулийн 255-р зүйлийн 1 дэх хэсгийн 1 дэх заалт «эд хөрөнгө хүлээж авах үедээ уг эд хөрөнгийн доголдлын талаар мэдсэн буюу мэдэх боломжтой байхад түүнийг хүлээн авсан» бол худалдан авагч шаардлага гаргах эрхээ алдахаар хуульчилсан байдаг. Энд «доголдлын талаар мэдсэн буюу мэдэх боломжтой байх» гэсэн хэллэг хэрэглэсэн байхад 1952 оны Иргэний хуульд «худалдан авагчид илэрхий байсан буюу эсхүл худалдан авагч нь АНХААРАЛТАЙГААР ҮЗЭХЭД ТЭДГЭЭР НЬ ИЛЭРЧ БОЛОХ БАЙСАН» гэсэн хэллэг хэрэглэсэн нь одоо хэрэгжиж байгаа хуулиас илүү тодорхой үг хэллэг хэрэглэжээ гэж хэлж болохоор байна.

1.3 1963 оны БНМАУ-ын Иргэний Хууль

1963 оны Иргэний хуульд үүргийн ерөнхий ангид үүргийн гүйцэтгэлийн чанарын талаар тодорхой зохицуулалт байхгүй боловч тус хуулийн үүргийн ерөнхий ангийн заалт болох 142-р зүйлийн 1 дэх хэсэгт «Үүрэг хүлээгч үүргээ биелүүлээгүй бол үүрэг гүйцэтгүүлэгч нь уг үүргийг зохих ёсоор биелүүлэхийг шаардах эрхтэй» байхаар хуульчилж өгсөн байна. Доорх хүснэгтэд худалдах, худалдан авах гэрээний доголдолтой холбоотой зохицуулалтыг авч үзлээ.

Агуулга

Хэм хэмжээ

Худалдах худалдан авах гэрээний үндсэн үүрэг:

159-р зүйл. Худалдах худалдан авах гэрээ

Худалдах худалдан авах гэрээ ёсоор худалдагч нь эд хөрөнгийг худалдан авагчийн өмчид шилжүүлэх үүрэг хүлээнэ. Худалдан авагч нь эд хөрөнгийг хүлээн авах ба тогтоосон үнийг мөнгөөр тооцож төлөх үүрэг хүлээнэ.

Доголдлын тодорхойлолт:

165-р зүйл. Эд хогшлын чанар

Эд хогшлын чанар ГЭРЭЭНИЙ НӨХЦӨЛД ТОХИРЧ БАЙХ, гэрээнд өөр нөхцөл заагдаагүй бол ЕРДИЙН ШААРДЛАГАД ТОХИРЧ БАЙХ ЁСТОЙ. Худалдааны байгууллагаас худалдаж байгаа эд хогшил хэрэв худалдах худалдан авах гэрээний байдлаас болж өөр шаардлага гарахгүй бол УЛСЫН СТАНДАРТ, ТЕХНИКИЙН НӨХЦӨЛД БУЮУ ТОГТООСОН ЗАГВАРТ ТОХИРЧ БАЙХ ЁСТОЙ.

Доголдлоос үүдэх шаардах эрхүүд, Гомдлын шаардлага гаргах хугацаа:

166-р зүйл. Худалдсан эд хогшлын дутагдлын талаар худалдагчийн хүлээх хариуцлага

Зохих чанарын бус эд хогшил худалдсан худалдагч уг эд хогшлын дутагдлыг худалдан авагчид хэрэв хэлээгүй бол худалдан авагч гэрээнд дурдсан адил шинж чанар тодорхойлогдох зохих чанарын эд хогшлоор СОЛИХ, ЭСХҮЛ ХУДАЛДАН АВАХ ҮНИЙГ ЗОХИХ ХЭМЖЭЭГЭЭР ХОРОГДУУЛАХ, ЭД ХОГШЛЫН ДУТАГДЛЫГ ҮНЭ ТӨЛБӨРГҮЙ ЗАСАХ БУЮУ ТҮҮНИЙГ ЗАСАЖ САЙЖРУУЛАХАД ГАРСАН ЗАРДЛЫГ ХУДАЛДАН АВАГЧИД ТӨЛӨХ, ЭСХҮЛ ГЭРЭЭГЭЭ ЦУЦАЛЖ, ХОХИРЛОО төлүүлэхийг ӨӨРИЙН ҮЗЭМЖЭЭР ШААРДАХ эрхтэй.

Худалдан авагч нь эд хогшилд дутагдал илэрмэгц худалдагч талд даруй мэдэгдэж гомдлын шаардлага гаргах боловч барилгыг шилжүүлснээс хойш нэг жил, бусад эд хогшлыг шилжүүлснээс хойш ДӨРВӨН САРААС ХЭТРҮҮЛЭХГҮЙ хугацаанд гаргасан байвал зохино.

Баталгаат хугацаа тогтоосны үр дагавар:

167-р зүйл. Баталгааны хугацаатай худалдагдсан эд хогшлын дутагдлын талаар гомдлын шаардлага гаргах

Жижиглэн худалдаалах байгууллагаар дамжуулан худалдаж байгаа эд хогшилд баталгааны хугацаа тогтоосон бол уул хугацааг худалдаа хийсэн өдрөөс эхлэн тоолно. Худалдан авагч нь эд хогшлыг хэвийн байдлаар ашиглан хэрэглэхэд саад болсон дутагдлын талаар ХУДАЛДАГЧИД БАТАЛГААНЫ ХУГАЦААНЫ ДОТОР ГОМДЛЫН ШААРДЛАГА ГАРГАЖ болно. Худалдагч нь эд хогшлын дутагдлыг үнэ төлбөргүй арилгах буюу зохих чанарын эд хогшлоор солих, эсхүл уул дутагдал нь хэрэв худалдан авагч эд хогшлыг ашиглан хэрэглэх, хадгалах журмыг зөрчсөнөөс болоогүй нь нотлогдвол эд хогшлоо буцаан авч үнийг төлөх үүрэгтэй.

Дээрхээс харахад, 1963 оны Иргэний хууль нь 1952 оны Иргэний хуулиас доголдолтой холбоотой зохицуулалтаараа нэлээд ялгаатай байна. Тухайлбал, 1952 оны хуулиар зохицуулагдаж байсан доголдлоос үүдэх шаардах эрхээ алдах харилцааг 1963 оны Иргэний хуульд огт зохицуулаагүй байна. Түүнчлэн гомдлын шаардлага гаргах хугацааг ердийн тохиолдолд 4 сар байхаар богиносгожээ. Гэрээний зүйлийн доголдлыг тодорхойлохдоо гэрээний нөхцөлд тохирч байгаа эсэхээс хамаарах ба гэрээгээр чанарын талаар тохиролцоогүй бол ердийн шаардлагад тохирч байгаа эсэхээс хамаарна. Гэхдээ доголдлыг тодорхойлохтой холбоотой онцлог зохицуулалт нь «гэрээний байдлаас болж өөр шаардлага гарахгүй бол улсын стандарт, техникийн нөхцөлд буюу тогтоосон загварт тохирч байх ёстой» гэж заасан нь ердийн шаардлагад тохирч байх гэдгийг илүү тодорхой болгож өгчээ.

1.4 1994 оны Монгол Улсын Иргэний Хууль

1994 оны Иргэний хууль нь шинэ Үндсэн хууль батлагдсаны дараа гарсан шинэ үеийн иргэний хууль юм.

Агуулга

Хэм хэмжээ

Худалдах худалдан авах гэрээний үндсэн үүрэг:

202 дугаар зүйл. Худалдах-худалдан авах гэрээ

1. Худалдах, худалдан авах гэрээгээр худалдагч нь гэрээний зүйл (эд хөрөнгө, оюуны үнэт зүйл, эд хөрөнгийн эрх)-ийг худалдан авагчийн өмчлөл буюу эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах эрх (энэ хуулийн 88 дугаар зүйл)-д шилжүүлэх; худалдан авагч нь тэдгээрийг хүлээн авч, тогтоосон үнийг төлөх үүрэг тус тус хүлээнэ.

Доголдлын тодорхойлолт:

209 дүгээр зүйл. Худалдаж байгаа эд хөрөнгийн чанар

1. Худалдаж байгаа эд хөрөнгийн чанар нь гэрээний нөхцөлд тохирсон байна. Гэрээнд тийм нөхцөл заагаагүй бол худалдагч нь өөрт мэдэгдэж байгаа буюу гэрээнд заасан тодорхой зориулалтад нийцсэн бөгөөд ердийн шаардлагад тохирсон чанар бүхий эд хөрөнгийг худалдан авагчид шилжүүлэх үүрэгтэй. Худалдагч худалдаж байгаа эд хөрөнгийн тодорхой зориулалтын талаар мэдэх үүрэггүй байсан бол уг эд хөрөнгө нь ийм төрлийн эд хөрөнгийн нийтлэг зориулалтад нийцсэн байна.
2. Худалдаж байгаа эд хөрөнгийн стандарт, техникийн нөхцөлийг гэрээгээр тодорхойлсон бол түүний чанар уг нөхцөлд нийцсэн байна.

Доголдлоос үүдэх шаардах эрхүүд, Гомдлын шаардлага гаргах хугацаа:

210 дугаар зүйл. Зохих чанарын бус эд хөрөнгө худалдсанаас үүсэх худалдан авагчийн эрх ба худалдагчийн хариуцлага

1. Худалдагч эд хөрөнгийн чанарын доголдол, согог, гэмтэл (цаашид чанарын дутагдал гэх)-ийн талаар урьдчилан мэдэгдээгүй бол худалдан авагч дараах шаардлагын аль нэгийг түүнд тавьж гомдлын шаардлага гаргах эрхтэй:
 - 1) эд хөрөнгийг зохих чанарын тийм эд хөрөнгөөр солих;
 - 2) эд хөрөнгийн чанарын дутагдлыг үнэ төлбөргүй арилгах;
 - 3) эд хөрөнгийн чанарын дутагдлыг арилгахад гаргасан зардлыг төлүүлэх;
 - 4) үнийг зохих хэмжээгээр хорогдуулах, эсхүл төлбөр хийхээс бүрэн буюу тодорхой хугацаагаар хэсэгчлэн татгалзах.
2. Худалдан авагч энэ зүйлийн 1 дэх хэсэгт заасан шаардлага тавилгүйгээр гэрээг цуцалж, зохих чанарын бус эд хөрөнгийг худалдагчид буцаан өгч, төлсөн мөнгөө эргүүлж авахыг шаардах эрхтэй.
3. Худалдан авагчийн энэ зүйлийн 1, 2 дахь хэсэгт заасан шаардлага нь түүнд учирсан хохирлыг арилгахад хүрэлцэхгүй бол тэрээр учирсан хохирлоо бүрэн арилгахыг шаардах эрхтэй.
4. Хууль буюу гэрээнд өөр урт хугацаа заагаагүй бөгөөд худалдан авагч тухайн эд хөрөнгийг өмчлөх эрхийг шилжүүлэн авснаас хойш ЗУРГААН САРЫН ДОТОР эд хөрөнгийн чанарын дутагдлыг илрүүлсэн бол энэ зүйлд заасан эрхээ хэрэгжүүлж болно. Дээрхээс урт баталгаат хугацаа тогтоогдсон тохиолдолд уг хугацааны дотор энэхүү эрхээ хэрэгжүүлж болно.
5. ХЭРЭГЛЭХ ХУГАЦАА ТОГТООГДСОН эд хөрөнгийн тухайд энэ зүйлд заасан эрхийг хэрэглэх хугацааны дотор хэрэгжүүлж болно.
6. Тухайн эд хөрөнгийн чанарын дутагдал нь худалдан авагч түүнийг тээвэрлэх, хадгалах, ашиглах журам зөрчсөнөөс, эсхүл гэнэтийн буюу давагдашгүй хүчний шинжтэй онцгой нөхцөл байдлын улмаас үүссэн гэдгийг худалдагч нотолбол худалдан авагчийн энэ зүйлд заасан шаардлагыг хангахаас татгалзаж болно.
7. Хуульд өөрөөр заагаагүй бөгөөд худалдаж авсан эд хөрөнгийн чанарын дутагдлыг энэ зүйлийн 4 дэх хэсэгт заасан хугацаа өнгөрснөөс хойш боловч түүнийг хэрэглэх хугацааны дотор илрүүлсэн худалдан авагч нь уг дутагдал эд хөрөнгийг худалдан авахаас өмнө үүссэн гэдгийг нотолбол тэрээр энэ зүйлд заасан эрхээ хэрэгжүүлж болно.

Баталгаат хугацаа тогтоосны үр дагавар:

211 дүгээр зүйл. Баталгаат хугацаатай худалдсан эд хөрөнгийн чанарын дутагдлыг хариуцах

1. Худалдаж байгаа эд хөрөнгийн чанарын талаар хууль буюу гэрээнд баталгаат хугацаа тогтоосон бол эд хөрөнгө худалдсан өдрөөс эхлэн уг хугацааг тоолно.
2. Худалдан авагч нь эд хөрөнгийг хэвийн байдлаар ашиглах, хэрэглэхэд саад болсон чанарын дутагдлын талаар худалдагчид баталгаат хугацааны дотор гомдлын шаардлага гаргаж болно.

3. Энэ зүйлийн 1, 2 дахь хэсэгт заасны дагуу гомдлын шаардлага гарсан бөгөөд уг дутагдал нь худалдан авагч эд хөрөнгийг тээвэрлэх, хадгалах, ашиглах, хэрэглэх журмыг зөрчсөнөөс бий болсныг худалдагч нотолж чадахгүй бол тэрээр эд хөрөнгийн дутагдлыг өөрийн зардлаар арилгах буюу зохих чанарын эд хөрөнгөөр солих, эсхүл үнийг төлөх үүрэгтэй.

1994 оны Иргэний хууль нь доголдлоос үүдэх шаардах эрхээ алдах харилцааг 1963 оны Иргэний хуулийн адилаар огт зохицуулаагүй байна. Харин энэ хуулийн онцлог зохицуулалт нь хэрэглэх хугацаа тогтоогдсон эд хөрөнгийн тухайд доголдлоос үүдэлтэй шаардах эрхийг хэрэглэх хугацааны дотор хэрэгжүүлж болно гэж заасан заалт юм.

2. ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН ТОВЧ АГУУЛГА

Хэрэг №1. 2018 оны 06 сарын 28-ны өдөр, Дугаар: 001/ХТ2018/01110 УДШ-ийн тогтоол

1. Хэргийн товч агуулга:

Иргэн М нь Б ХХК-ийн Ховд аймгийн Жаргалант сумын Цамбагарав багт барьсан Цагдаагийн 18 айлын орон сууцанд 72.85 м.кв байр худалдан авсан байна. Б ХХК барилгыг 2015 оны 4-р улиралд хүлээлгэн өгөх үүрэг хүлээж, орон сууцыг 2015 оны 12 сард нэхэмжлэгчийн эзэмшилд шилжүүлжээ. Иргэн М орон сууцыг хүлээн авч 2016 оны 3-р сарын 6-ны өдөр өмчлөх эрхээ бүртгүүлсэн байна. 2016 оны 12-р сарын 23-ны өдөр сууцны өрөө тасалгааг А ХХК-иар хэмжилт хийлгэхэд 70.15 м.кв хэмжээтэй буюу 2.70 м.кв дутсан. Иргэн М дутуу талбайн үнэ болох 3,240,000 төгрөгийн зөрүүг Б ХХК-иас нэхэмжилсэн.

2. Анхан шатны шүүхийн шийдвэр:

Ховд аймаг дахь сум дундын Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2018 оны 01 дүгээр сарын 15-ны өдрийн 153/ШШ2018/00009 дүгээр шийдвэрээр Иргэний хуулийн 243 дугаар зүйлийн 243.1, 255 дугаар зүйлийн 255.1.1-д заасныг баримтлан М-ийн нэхэмжлэлтэй Б ХХК-д холбогдох нэхэмжлэлийг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэсэн байна.

3. Давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр:

Ховд аймгийн Эрүү, Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2018 оны 03 дугаар сарын 01-ний өдрийн 11 дүгээр магадлалаар Ховд аймаг дахь сум дундын Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2018 оны 01 дүгээр сарын 15-ны өдрийн 153/ШШ2018/00009 дүгээр шийдвэрийг хэвээр үлдээж, нэхэмжлэгчийн давж заалдах журмаар гаргасан гомдлыг хангахгүй орхижээ.

4. Нэхэмжлэгчийн хяналтын журмаар гаргасан гомдол:

Биет байдлын эрхийн доголдолтой үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгчийн хувьд насан туршдаа үл хөдлөх эд хөрөнгийн урсгал зардал төлж амьдрах нөхцөл бүрдсэн. Орон сууц захиалан бариулах гэрээний гол нөхцөл нь орон сууцны өрөө, талбайн

хэмжээ. Иргэн хүн тухайн орон сууцны талбайн хэмжээг нүдэн баримжаагаар, эсвэл гар метр барьж тогтоох боломжгүй юм.

5. Хяналтын шатны шүүхийн шийдвэр:

Худалдах, худалдан авах гэрээгээр худалдагч нь биет байдлын доголдолгүй, эрхийн зөрчилгүй хөрөнгө, түүнтэй холбоотой баримт бичгийг худалдан авагчийн өмчлөлд шилжүүлэх үүрэг хүлээнэ. Эд хөрөнгө хүлээж авах үедээ уг эд хөрөнгийн доголдлын талаар мэдсэн буюу мэдэх боломжтой байхад түүнийг хүлээн авсан бол худалдан авагч шаардлага гаргах эрхээ алдана.

Орон сууцныг хүлээн авснаас хойш эд хөрөнгийн доголдлын талаар худалдан авагч маргаан үүсгэсэн бөгөөд хоёр шатны шүүх нэхэмжлэлийн талаар дүгнэлт хийхдээ Иргэний хуулийн 255 дугаар зүйлийн 255.1.1 дэх хэсгийн зохицуулалтыг зөв тайлбарлан хэрэглэжээ.

Хэрэг №2. 2016 оны 06 сарын 23-ны өдөр, Дугаар: 001/ХТ2016/00774, УДШ-ийн тогтоол

1. Хэргийн товч агуулга:

Иргэн Г нь Сонгинохайрхан дүүргийн 29 дүгээр хороо, Дархан цогцолборын 119 дүгээр байрны А байрны 27 м.кв 1 өрөө орон сууцыг «М» ХХК-тай орон сууц захиалан бариулах гэрээ байгуулж 2012 оны 3-р сарын 21-ний өдөр худалдан авсан. Гэвч тухайн байранд гарсан оршин суугчдын гомдлын дагуу өөрийн орон сууцны талбайн хэмжилтийг «Гега гранд» ХХК-иар хийлгэхэд үл хөдлөх өмчлөх эрхийн гэрчилгээнд заагдсан 27 м.кв биш 22.59 м.кв болж захиалснаас 4.41 м.кв дутуу байсан. Тиймээс нэхэмжлэгч нь «М» ХХК-иас байрны дутуу шилжүүлсэн м.кв-ын үнэ болох 5,553,333 төгрөгийг хэмжилт хийлгэсэн компанийн ажлын хөлс 40,000 төгрөгийн хамт гаргуулахаар нэхэмжлэл гаргасан байна.

2. Анхан шатны шүүхийн шийдвэр:

Баянзүрх, Сүхбаатар, Чингэлтэй дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2016 оны 03 дугаар сарын 03-ны өдрийн 101/ШШ2016/02044 дүгээр шийдвэрээр Иргэний хуулийн 243 дугаар зүйлийн 243.1, 255 дугаар зүйлийн 255.1.1-д зааснаар хариуцагч «М» ХХК-д холбогдох 5,593,333 төгрөг гаргуулах тухай нэхэмжлэлийг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэжээ.

3. Давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр:

Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүх 2016 оны 04-р сарын 27-ны өдрийн 824 дүгээр магадлалаар Баянзүрх, Сүхбаатар, Чингэлтэй дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2016 оны 03 дугаар сарын 03-ны өдрийн 101/ШШ2016/02044 дүгээр шийдвэрийн тогтоох хэсгийн 1 дэх заалтын «Иргэний хуулийн 243 дугаар зүйлийн 243.1...» гэснийг «Иргэний хуулийн 254 дүгээр зүйлийн 254.4» гэж өөрчлөн шийдвэрийн бусад заалтыг хэвээр үлдээж, нэхэмжлэгчийн өмгөөлөгчийн давж заалдах журмаар гаргасан гомдлыг хангахгүй орхиж шийдвэрлэжээ.

4. Нэхэмжлэгчийн хяналтын журмаар гаргасан гомдол:

Нэхэмжлэгч буюу худалдан авагч эд хөрөнгө хүлээн авах үедээ уг эд хөрөнгийн доголдлын талаар мэдсэн буюу мэдэх боломжтой байхад хүлээн авсан тул Иргэний хуулийн 255 дугаар зүйлийн 255.1.1-д зааснаар шаардлага гаргах эрхээ алдсан гэж анхан шатны шүүх дүгнэж, давж заалдах шатны шүүх анхаараагүй нь үндэслэлгүй. Нэхэмжлэгч эд хөрөнгийг хүлээн авах үедээ эд хөрөнгийн доголдлыг мэдээгүй байсан. Учир нь нэхэмжлэгч орон сууцыг хүлээн авах үедээ талбайн хэмжээ дутуу байгааг мэдээгүй ба бусад оршин суугч нар ярьж эхлэх үед «Гега гранд» ХХК-иар талбайн хэмжээг хэмжүүлсний дараа буюу 2015 оны 2 сард мэдсэн ба тухайн сардаа шүүхэд нэхэмжлэл гаргасан боловч хариуцагч хаягаа өөрчилсөн гэх мэт шалтгаар 2015 оны 4-р сарын 28-ны өдөр иргэний хэрэг үүссэнээр хянан шийдвэрлэх ажиллагаа явагдсан байдаг.

Зохигчдын хооронд байгуулсан гэрээний тухайн заалт нь Монгол Улсад мөрдөгдөж байгаа ММ56058:2009 стандартыг зөрчсөн болох нь энэ хэргийг хянан шийдвэрлэсэн анхан шатны шүүхийн дүгнэлтээр тогтоогдсон ба анхан болон давж заалдах шатны шүүх Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийг баримтлан хэргийг шийдвэрлэх ёстой байсан гэж үзэж байна. Мөн адил гэрээний 6.3 дахь заалт нь «М» ХХК Монгол Улсын заавал мөрдөх стандартыг баримтлаагүйг тогтоосон, хүчин төгөлдөр бус байхаар заасан байдаг.

5. Хяналтын шатны шүүхийн шийдвэр:

Анхан шатны шүүхийн шийдвэрт өөрчлөлт оруулсан давж заалдах шатны шүүхийн магадлал үндэслэл бүхий байх бөгөөд шүүх хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааг хуульд заасан журмын дагуу явуулж, Иргэний хуулийн холбогдох зүйл, заалтыг зөв тайлбарлан хэрэглэсэн байх тул нэхэмжлэгчийн өмгөөлөгчийн хяналтын журмаар гаргасан гомдлыг хангах хууль зүйн үндэслэлгүй байна.

Маргааны зүйл болох Сонгинохайрхан дүүргийн 29 дүгээр хороо, Дархан цогцолбор хороолол, 119А дугаар байрны орон сууцны талбайн хэмжээ 22.59 м.кв болох нь шинжээчийн дүгнэлтээр тогтоогдсон, хариуцагч нь гэрээгээр тогтоосон тоо хэмжээ, чанар бүхий эд хөрөнгийг хүлээлгэж өгөөгүй гэж үзсэн анхан шатны шүүхийн дүгнэлтийг буруутгах боломжгүй буюу хариуцагч гэрээний үүргээ зөрчөөгүй гэдгээ баримтаар нотлоогүй байна.

Анхан шатны шүүхээс нэхэмжлэгчийг орон сууцыг хүлээж авах үедээ уг эд хөрөнгийн доголдлын талаар мэдсэн буюу мэдэх боломжтой байхад хүлээж авснаар тэрээр шаардлага гаргах эрхээ алдсан гэж дүгнэж, нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэсэн нь Иргэний хуулийн 248 дугаар зүйлийн 248.2, 255 дугаар зүйлийн 255.1.1-д заасныг зөрчөөгүй байна.

Давж заалдах шатны шүүх Иргэний хуулийн 254 дүгээр зүйлийн 254.4-т зааснаар нэхэмжлэгч орон сууцны талбайн зөрүү 4.41 м.кв талбайн үнийг шаардах эрхтэй талаар дүгнэлт хийж, шийдвэрт хууль хэрэглээний өөрчлөлт оруулсныг буруутгах үндэслэл тогтоогдсонгүй.

Хэрэг №3. 2017 оны 04 сарын 27-ны өдөр, Дугаар: 001/ХТ2017/00521, УДШ-ийн тогтоол

1. Хэргийн товч агуулга:

Иргэн Ш нь 2014 оны 4-р сарын 15-ны өдөр орон сууц захиалгаар бариулах гэрээ байгуулж Баянзүрх дүүргийн 5 дугаар хороо, 73 дугаар байрны 13 давхарт 56.64 м.кв 2 өрөө орон сууцыг 106 сая төгрөгөөр худалдаж авсан. Захиалга өгөхөд 16 давхар байшингийн каркас боссон, дотор засал хийгдэж байсан. 2016 оны 8 сард орон сууцаа худалдахаар болж, худалдан авагчийн саналын дагуу талбайн хэмжилт хийлгэхэд 52 кв.м буюу 4.64 м.кв дутуу байсан. Иймээс илүү төлсөн 8,723,200 төгрөгийг гаргуулахаар шүүхэд хандсан байна.

2. Анхан шатны шүүхийн шийдвэр:

Сүхбаатар дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүх 2016 оны 12-р сарын 20-ны өдрийн 101/ШШ2016/1624 дугаартай шийдвэр гаргаж, Иргэний хуулийн 243 дугаар зүйлийн 243.1 дэх хэсэгт заасныг баримтлан Ш-ын нэхэмжлэлтэй, Ю ХХК-д холбогдох 8,723,200 төгрөг гаргуулах нэхэмжлэлийг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэжээ.

3. Давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр:

Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүх 2017 оны 02 дугаар сарын 17-ны өдрийн 522 дугаартай магадлал гаргаж, Сүхбаатар дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2016 оны 12 дугаар сарын 20-ны өдрийн 101/ШШ2016/1624 дүгээр шийдвэрийн тогтоох хэсгийн 1 дэх заалтыг Иргэний хуулийн 343 дугаар зүйлийн 343.1 дэх хэсэгт заасныг баримтлан Ю ХХК-иас 8,723,200 төгрөг гаргуулж Ш-д олгож, 2 дахь заалтын «...үлдээсүгэй..» гэснийг «...үлдээж, Ю ХХК-иас 154,521 төгрөг гаргуулж, Ш-д олгосугай..» гэж тус тус өөрчилж, шийдвэрийн бусад хэсгийг хэвээр үлдээсэн байна.

4. Хариуцагчийн хяналтын журмаар гаргасан гомдол:

Талууд гэрээг «орон сууц захиалгаар бариулах гэрээ» гэж нэрлэсэн боловч худалдах, худалдан авах гэрээ байгуулсан. Учир нь гэрээ байгуулагдах үед 70 хувийн гүйцэтгэлтэй байсан.

Гэрээний 3.1-д уг гэрээг 2014 оны 2-р улиралд ашиглалтад оруулахаар харилцан тохиролцсон. Энэ нь уг орон сууц бүрэн баригдаж дууссан байсныг илэрхийлж байна. Манайх орон сууцыг 2014 оны 11-р сарын 04-ний өдөр 145 тоотын түлхүүрийг Ш-д хүлээлгэн өгсөн. Түүнээс хойш шүүхэд нэхэмжлэл гаргах хүртэл нэхэмжлэгч шаардлага гаргаагүй. Иймд Иргэний хуулийн 254.6-т заасан шаардлага гаргах эрхээ алдсан. Гэвч давж заалдах шатны шүүхээс Иргэний хуулийн 343.1, 352.2.3-ыг баримтлан хэрэглэх ёсгүй хуулийг хэрэглэсэн.

5. Хяналтын шатны шүүхийн шийдвэр:

Магадлалыг хүчингүй болгож, шийдвэрийг хэвээр үлдээх нь зүйтэй гэж хяналтын шатны шүүх бүрэлдэхүүн дүгнэв. Барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулах

комиссын 2014 оны 11 дүгээр сарын 19-ний өдрийн 2014/709 дугаар актаас үзвэл орон сууц нь батлагдсан зураг төслийн дагуу 2008 оны 5 дугаар сараас баригдаж зохигчид гэрээ байгуулснаас хойш 6 сарын дараа буюу 2014 оны 10-р сарын 1-ний өдөр дууссан болох нь тогтоогдож байна.

Нэхэмжлэгч өөрийн байрыг сонгож, гэрээ байгуулан төлбөр төлөхөөр хариуцагчтай тохиролцсон нь хэргийн баримтаар тогтоогдож байх тул Ш болон «Ю» ХХК-ийн хооронд бусдын өмчлөлд хөрөнгө шилжүүлэх буюу худалдах, худалдан авах гэрээ байгуулагдсан гэж үзнэ. Зохигчдын хооронд байгуулагдсан худалдах, худалдан авах гэрээнд орон сууцны хэмжээ нь гэрээний гол нөхцөл байсан гэж үзэх үндэслэл тогтоогдоогүй байна.

Хэрэг №4. 2018 оны 03 сарын 27-ны өдөр, Дугаар: 001/ХТ2018/00484, УДШ-ийн тогтоол

1. Хэргийн товч агуулга:

Иргэн Г нь Баянзүрх дүүргийн 5 дугаар хороо, 15 дугаар хороололд байрлах «Ю» ХХК-ийн Хаппи таун орон сууцны хотхонд 46.4 м.кв талбайтай 2 өрөө орон сууцыг захиалж, 2013 оны 10-р сарын 24-ний өдөр Орон сууц захиалгаар бариулах гэрээ байгуулсан. Гэрээний дагуу 2014 оны 1 дүгээр улиралд багтаан байрыг хүлээлгэж өгөх ёстой байсан ч 2015 оны 1 сард хүлээлгэн өгчээ. Г нь гэрээнд заасан хугацаанд төлбөрийг бүрэн төлж барагдуулжээ. Гэтэл 2016 оны 12-р сарын 2-ны өдөр Инженер геодези ХХК-ийн хийсэн орон сууцны талбайн хэмжилтээр өмчилж буй орон сууц гэрээнд заасан 46.4 м.кв биш 42.56 м.кв талбайтай болохыг тодорхойлсон. Иймээс илүү төлсөн төлбөр болох 6,912,000 төгрөг, Инженер геодези ХХК-д төлсөн орон сууцны хэмжилт хийлгэсэн ажлын хөлс 63,840, нийт 6,975,840 төгрөгийг «Ю» ХХК-иас гаргуулахаар шүүхэд хандсан байна.

2. Анхан шатны шүүхийн шийдвэр:

Сүхбаатар дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2017 оны 9 дүгээр сарын 28-ны өдрийн 181/ШШ2017/02415 дугаар шийдвэрээр Иргэний хуулийн 243 дугаар зүйлийн 243.1 дэх хэсэгт заасныг баримтлан нэхэмжлэгч Г-ийн нэхэмжлэлтэй, хариуцагч Ю ХХК-д холбогдох орон сууц худалдах, худалдан авах гэрээний үүргийн биелэлтэд 6,975,840 төгрөгийг гаргуулах тухай нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэсэн байна.

3. Давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр:

Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2017 оны 11-р сарын 27-ны өдрийн 2421 дүгээр магадлалаар Сүхбаатар дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2017 оны 9 дүгээр сарын 28-ны өдрийн 181/ШШ2017/02415 дугаар шийдвэрийг хэвээр үлдээж, нэхэмжлэгч Г-ийн гаргасан давж заалдах гомдлыг хангахгүй орхиж шийдвэрлэжээ.

4. Нэхэмжлэгчийн хяналтын журмаар гаргасан гомдол:

Монгол Улсын Иргэний хуулийн 198 дугаар зүйлийн 198.1 дэх хэсэгт «Гэрээг

тайлбарлахдаа түүний үгийн шууд утгыг анхаарна» гэж заасан. Би тус компанитай Орон сууц захиалгаар бариулах гэрээ байгуулсан бөгөөд гэрээний 1.2-т «...байрны 2 дугаар орчны 5 давхрын 103 тоот хаалганд 46 м.кв хоёр өрөө орон сууцыг барьж босгон хүлээлгэн өгөх ажлыг гэрээнд заасан хугацаанд стандартын зохих түвшинд хийж гүйцэтгэх...» гэж заасны үндсэн дээр ажлын хөлсийг гэрээнд заасны дагуу төлсөн.

5. Хяналтын шатны шүүхийн шийдвэр:

Зохигчийн хооронд 2013 оны 10 дугаар сарын 24-ний өдөр орон сууц захиалгаар бариулах тухай гэрээ байгуулсан. Энэхүү орон сууцны барилгыг D06/07 дугаартай зураг төслөөр 2008 оны 5-р сараас эхлэн барьж 2014 оны 10-р сарын 1-ний өдөр дуусгасан талаар Барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулах комиссын 2014 оны 11 дүгээр сарын 19-ний өдрийн 2014/709 дугаар актад дурджээ.

Дээр дурдсанаас үзвэл, нэхэмжлэгч гэрээнд заасан байрыг сонгож, үнийг төлөхөөр хариуцагчтай тохиролцсон байх тул зохигчийн хооронд худалдах, худалдан авах гэрээ байгуулагдсан гэж үзсэн шүүхийн дүгнэлт Иргэний хуулийн 243 дугаар зүйлийн 243.1-т нийцжээ.

Илүү төлсөн төлбөрийг буцаан гаргуулах тухай нэхэмжлэгчийн шаардлага хуулийн 251.1 болон 254.4 дэх зохицуулалтад хамаарахаар байх боловч нэхэмжлэлийг хангах хууль зүйн үндэслэлгүй байна. Нэхэмжлэгч орон сууцыг хүлээн авч, улмаар 2015 оны 12-р сарын 25-ны өдөр улсын бүртгэлд өмчлөгчөөр бүртгүүлсэн ба эд хөрөнгийг хүлээн авах үедээ орон сууцны талбайг хэмжүүлэх, эд хөрөнгийн доголдлыг мэдэх боломжтой байжээ. Нөгөө талаар, орон сууцны талбайн хэмжээний зөрүүтэй байдал нь барилгын ашиглалтын явцад мэдэгдэх далд доголдол биш тул нэхэмжлэгч Иргэний хуулийн 255 дугаар зүйлийн 255.1.1-д зааснаар худалдан авсан орон сууцны талбайн талаар шаардлага гаргах эрхээ алдсан гэж үзнэ. Иймд шийдвэр, магадлалд хууль хэрэглээний өөрчлөлт оруулж, нэхэмжлэгчийн гомдлыг хангахгүй орхих нь зүйтэй гэж шүүх бүрэлдэхүүн үзэв.

Хэрэг №5. 2016 оны 09 сарын 22-ны өдрийн 001/ХТ2017/01018 дугаартай УДШ-ийн тогтоол

1. Хэргийн товч агуулга:

Б нь 2016 оны 4-р сарын 27-нд С-ээс Баянзүрх дүүргийн 14 хороонд байрлах 46-р байрны зоорийн давхарт 18 м.кв талбай бүхий авто зогсоолын зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийг 10,000,000 төгрөгөөр худалдан авсан бөгөөд төлбөрийг гэрээнд заасны дагуу төлсөн болно. Тухайн үед автомашинтай болоогүй байсан тул авто зогсоолоо очиж үзэхэд автомашин оруулж зогсоосон байдалтай харагдаж байсан. Гэтэл 2016 оны 10 сард дүүгийнхээ машиныг авто зогсоолдоо тавих гэтэл надад зарсан талбайн автомашин орох гарах хэсэг нь 3 тоотын автомашин тавигдсан үед боломжгүй болж автомашинаа зогсоох боломжгүй болох нь тодорхой болсон. С нь надад тээврийн хэрэгсэл оруулж зогсоох боломжгүйг мэдсээр байж нуун дарагдуулж, авто зогсоолыг зориулалтаар ашиглах боломжтой зогсоол мэтээр худалдсан байна. Иймд гэрээнээс тагталзаж, авто зогсоолын төлбөрт өгсөн

10,000,000 төгрөгийг буцаан гаргуулж өгнө үү? гэжээ.

Хариуцагч С нь хариу тайлбартаа Б-д Баянзүрх дүүргийн 14 дүгээр хороонд байрлах 46 дугаар байранд 3 өрөө орон сууцыг, уг байрны доор байрлах авто зогсоолын хамт худалдсан. Тухайн үед Б нь өөрийн биеэр уг авто зогсоолыг үзэж хараад харилцан тохиролцоод худалдсан тул нэхэмжлэлийг зөвшөөрөхгүй гэжээ.

2. Анхан шатны шүүхийн шийдвэр:

Сонгинохайрхан дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2017 оны 3 дугаар сарын 16-ны өдрийн 184/ШШ2017/00617 дугаар шийдвэрээр Иргэний хуулийн 243 дугаар зүйлийн 243.1, 251 дүгээр зүйлийн 251.1, 254 дүгээр зүйлийн 254.1, 204.1, 205.1-д заасныг баримтлан Б болон С нарын хооронд 2016 оны 4-р сарын 27-ны өдөр байгуулагдсан «Авто зогсоол худалдах, худалдан авах гэрээ»-г цуцалж, хариуцагч С-ээс гэрээ цуцалсантай холбогдуулан 10,000,000 төгрөгийг буцаан гаргуулж, нэхэмжлэгч Б-д олгож, Иргэний хуулийн 205 дугаар зүйлийн 205.1, 205.7-д заасныг баримтлан Баянзүрх дүүргийн 14 дүгээр хороонд байрлах 46 дугаар байрны зорийн давхрын 4 тоот хаягт байршилтай 18 м.кв талбайтай, авто зогсоолын зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөх эрхийг С-д буцаан шилжүүлэх үүргийг нэгэн зэрэг гүйцэтгэхийг Б-д даалгаж шийдвэрлэжээ.

3. Давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр:

Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2017 оны 5-р сарын 03-ны өдрийн 1057 дугаар магадлалаар Сонгинохайрхан дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2017 оны 03 дугаар сарын 16-ны өдрийн 184/ШШ2017/00617 дугаар шийдвэрийг хүчингүй болгож, Иргэний хуулийн 256 дугаар зүйлийн 256.1, 205 дугаар зүйлийн 205.1 дэх хэсэгт заасан үндэслэл тогтоогдохгүй байх тул хариуцагч С.М-д холбогдох худалдах, худалдан авах гэрээг цуцалж 10,000,000 төгрөг гаргуулах тухай нэхэмжлэгч Б.У-ийн нэхэмжлэлийг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэжээ.

4. Нэхэмжлэгч хяналтын журмаар гаргасан гомдол:

Тус зогсоолын хажуу талын зогсоолын эзэн машинаа байрлуулбал би зогсоолдоо машинаа байрлуулах боломжгүй, хэрвээ би өөрийн зогсоолдоо машин байрлуулсны дараа хажуу талын зогсоолын өмчлөгч машинаа байрлуулбал би зогсоолоос машин гаргах боломжгүй байдалтай болж худалдан авсан эд хөрөнгөө зориулалтын дагуу ашиглах ямар ч боломжгүй болж байна. Миний худалдан авсан зогсоол нь зориулалтын буюу зогсоол хэлбэрээр ашиглах боломжгүй, биет байдлын доголдолтой болохыг харуулж байна гэжээ.

5. Хяналтын шатны шүүхийн шийдвэр:

Иргэний хуулийн 243, 251 дүгээр зүйлийн зохицуулалтаас үзвэл худалдах, худалдан авах гэрээгээр худалдагч нь биет байдлын доголдолгүй хөрөнгийг худалдан авагчийн өмчлөлд шилжүүлэх үүрэг хүлээх бөгөөд гэрээгээр тогтоосон тоо, хэмжээ, чанар бүхий эд хөрөнгийг биет байдлын хувьд доголдолгүй гэж үзнэ. Хэрэв гэрээнд эд хөрөнгийн чанарын талаар заагаагүй бол гэрээнд заасан

Шүүхийн шийдвэрийн шинжилгээ

зориулалтаар ашиглах боломжтой эд хөрөнгийг биет байдлын доголдолгүй гэж үзнэ. Үүргийн гүйцэтгэлд ноцтой нөлөө үзүүлэхээргүй бол эд хөрөнгийн нэг хэсэг нь доголдолтой байсан ч түүнийг бүхэлд нь доголдолтой гэж үзэхгүй. Автомашин тус зогсоолд оруулж гаргахад хүндрэлтэй, хажуу талын зогсоолоос хамааралтай нөхцөл байдал байгаа боловч энэ нь тухайн барилгын онцлогтой холбоотой тул зогсоолыг зориулалтын дагуу ашиглах боломжгүй байсан гэж үзэх нь үндэслэл болохгүй юм.

Хэрэг №6. 2017 оны 09 сарын 29-ний өдрийн 001/ХТ2017/01058 дугаартай УДШ-ийн тогтоол

1. Хэргийн товч агуулга:

Д нь 2014 оны 12-р сарын 23-ны өдөр орон сууц захиалах гэрээ байгуулан «Ю» ХХК-ийн 16 давхар орон сууцанд 1 м.кв талбайн үнийг 1,880,000 төгрөгөөр бодож, Улаанбаатар хотын банкны зээлээр урьдчилгаа 30 хувийн төлбөрийг төлсөн. Уг байр нь нийт 56.64 м.кв талбайтай гэж тооцон 2015 оны 2-р сарын 8-ны өдөр өмчлөх эрхийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээ гарч, орон сууцандаа орсон. 2016 оны 12-р сарын 6-ны өдөр «Инженер геодези» ХХК-иар хэмжилт хийлгэж үзэхэд нийт талбай 53.27 м.кв болж гэрээний дүнгээс 3.37 м.кв талбайг дутуу хүлээлгэж өгсөн тул «Ю» ХХК-иас 6,335,600 төгрөгийг гаргуулахаар шаарджээ.

Хариуцагч шүүхэд гаргасан тайлбартаа 2013 оны 4-р сарын 12-ны өдрийн «Үл хөдлөх эд хөрөнгө худалдан авах гэрээ»-ний дагуу Баянзүрх дүүргийн 5 дугаар хороо, 15 дугаар хороололд байрлах 71, 72, 73 тоот, барилгыг «Өндөрбуянт холдинг» ХХК-иас шилжүүлэн авсан бөгөөд уг барилгыг худалдан авахдаа барилгын батлагдсан зураг, бүх төрлийн ажлын акт, холбогдох зөвшөөрлийг үндэслэн хүлээн авсан. Бид борлуулалтын талбайн хэмжээ, үнийг худалдан авагчдад урьдчилсан байдлаар танилцуулдаг. Манай компани барилгын зураг төсөл боловсруулах тусгай зөвшөөрөлтэй компаниудаар зураг төслийг хийж гүйцэтгүүлсэн бөгөөд уг зураг төслийн дагуу баригдсан болохыг улсын комисс тогтоосон байгаа тул бид хөндлөнгийн компанийн талбайн хэмжилтийг хүлээн зөвшөөрөхгүй учир нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгож өгнө үү гэжээ.

2. Анхан шатны шүүхийн шийдвэр:

Сүхбаатар дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2017 оны 03 дугаар сарын 15-ны өдрийн 181/ШШ2017/00750 дугаар шийдвэрээр Иргэний хуулийн 243 дугаар зүйлийн 243.1, 254 дүгээр зүйлийн 254.4 дэх хэсэгт зааснаар «Ю» ХХК-иас 6,335,600 төгрөгийг гаргуулан нэхэмжлэгч Д-д олгож шийдвэрлэжээ.

3. Давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр:

Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2017 оны 05 дугаар сарын 15-ны өдрийн 1135 дугаар магадлалаар Сүхбаатар дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2017 оны 3 дугаар сарын 15-ны өдрийн 181/ШШ2017/00750 дугаар шийдвэрийг хэвээр үлдээж шийдвэрлэжээ.

4. Хариуцагчийн хяналтын журмаар гаргасан гомдол:

Уг орон сууцыг 2014 оны 12-р сарын 1-ний өдөр талууд акт үйлдэн хүлээлгэн өгсөн бөгөөд хуульд заасан хугацаанд гомдлын шаардлага гаргаагүй. Иргэний хуулийн 255 дугаар зүйлийн 255.1-д зааснаар нэхэмжлэгч нь гомдлын шаардлага гаргах эрхээ алдсан. Нэхэмжлэгч доголдлыг мэдэх боломжтой цаг хугацааг орон сууцыг хүлээлгэн өгсөн буюу 2015 оны 2-р сарын 3-ны өдөр гэж ойлгоно. Уг орон сууцны түлхүүрийг хүлээлгэн өгснөөр захиран зарцуулах эрх нэхэмжлэгчид бүрэн шилжсэн. Маргаан бүхий орон сууц батлагдсан зураг төслийн дагуу 2008 оны 5 сараас баригдаж 2014 оны 10-р сарын 1-ний өдөр баригдаж дууссан. Уг орон сууцыг 2008 онд нэгэнт барьж эхэлсэн байсан тул барилгын ажил эхэлсний дараа батлагдаж, мөрдөгдсөн стандартыг хэрэглэх боломжгүй юм.

5. Хяналтын шатны шүүхийн шийдвэр:

Иргэний хуулийн 248 дугаар зүйлийн 248.2-т зааснаар худалдан авагч эд хөрөнгийг хүлээн авсныг гэрчлэх тодорхой үйлдэл хийсэн бол түүнийг эд хөрөнгө хүлээн авсанд тооцох ба эд хөрөнгө хүлээж авах үедээ уг эд хөрөнгийн доголдлын талаар мэдсэн буюу мэдэх боломжтой байхад түүнийг хүлээн авсан худалдан авагч эд хөрөнгийн доголдлын талаар шаардлага гаргах эрхээ алдахаар Иргэний хуулийн 255 дугаар зүйлийн 255.1.1-д заасан. Нэхэмжлэгч орон сууцыг 2015 оны 2-р сарын 3-ны өдөр хүлээн авч, улмаар 2015 оны 4-р сарын 15-ны өдөр улсын бүртгэлд өмчлөгчөөр бүртгүүлсэн байх тул тухайн үед орон сууцны талбайг хэмжүүлэх, эд хөрөнгийн доголдлыг мэдэх боломжтой байжээ. Нөгөө талаар орон сууцны талбайн хэмжээний зөрүүтэй байдал нь барилгын ашиглалтын явцад мэдэгдэх далд доголдол биш бөгөөд нэхэмжлэгч худалдан авсан орон сууцны талбайн талаар шаардлага гаргах эрхээ алдсан байх тул илүү төлсөн төлбөрийг буцаан гаргуулах тухай нэхэмжлэгчийн шаардлагыг хангах хууль зүйн үндэслэлгүй.

Дээрх үндэслэлээр хариуцагчийн итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчийн хяналтын журмаар гаргасан гомдлыг хангаж, анхан болон давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр, магадлалыг хүчингүй болгож, нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгох нь зүйтэй гэж шүүх бүрэлдэхүүн үзэв.

Хэрэг №7. 2017 оны 05 сарын 16-ны өдрийн 001/ХТ2017/00613 дугаартай УДШ-ийн тогтоол

1. Хэргийн товч агуулга:

"Ю» ХХК 2013 оны 4-р сарын 12-ны өдөр үл хөдлөх эд хөрөнгө худалдах, худалдан авах гэрээний дагуу Баянзүрх дүүргийн 5 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт байрлах 15 дугаар хорооллын 61, 62, 63 тоот 70 хувийн гүйцэтгэлтэй барилгыг «Ө» ХХК-иас худалдаж авсан. «Ю» ХХК нь уг барилгаа 2014 оны 11-р сарын 19-ний өдөр улсын комисст хүлээлгэн өгсөн байх ба үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөх эрхийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээ 2014 оны 11-р сарын 25-ны өдөр тус компанийн нэр дээр гарчээ. 2014 оны 5-р сарын 23-ны өдрийн «Орон сууц захиалгаар бариулах ажил гүйцэтгэх гэрээ»-г иргэн Г-тэй байгуулан, тус орон сууцны хорооллоос 66.48 м.кв талбай бүхий байрыг 1 м.кв-ыг нь 1,800,000 төгрөгөөр худалдсан ба нэхэмжлэгчид

байрны түлхүүрийг 2014 оны 11-р сарын 21-ний өдөр хүлээлгэн өгсөн байна. Г нь худалдаж авсан 66.48 м.кв орон сууцны талбайгаас 3.5 м.кв талбай дутсаныг 2016 оны 8 сард мэдсэн. Иймд Г нь 3.5 м.кв-ын зөрүү үнэ болох 6,300,000 төгрөгийг шаарджээ. Хариуцагч тайлбартаа хэдийгээр орон сууц захиалгаар бариулах гэрээ гэж хийгдсэн ч зохигчдын хооронд орон сууц худалдах, худалдан авах гэрээ байгуулагдсан гэж үзэх үндэслэлтэй.

Орон сууцыг хүлээн авах үедээ тухайн орон сууцны талбайг хэмжүүлэх боломжтой байсан боловч уг ажиллагааг огт хийж байгаагүй буюу Иргэний хуулийн 243.1 дэх хэсэгт зааснаар худалдах, худалдан авах гэрээний дагуу гомдлын шаардлагыг 6 сарын дотор гаргаагүй, нэхэмжлэгч нэхэмжлэлийн шаардлагын гол үндэслэлээ тодорхойлохдоо MNS6058:2009 стандартаар байрны талбайн хэмжээг тодорхойлсон байдаг ба уг барилга 2008 оноос баригдсан. Гэтэл 2009 оны 12-р сарын 24-ний өдөр батлагдаж 2010 оны 2-р сарын 1-ний өдрөөс дагаж мөрдөхөөр зохицуулсан стандартаар нэхэмжилж байгаа тул нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хүлээн зөвшөөрөхгүй. 2008 онд барилгын ажил эхлэхэд уг стандарт батлагдаагүй байсан бөгөөд нэгэнт барьж эхэлсэн барилгын ажил эхэлсний дараа батлагдаж, мөрдөгдсөн стандарт тул түүнийг хэрэглэх, хэрэглээгүй нь хариуцагчийг буруутгах хууль зүйн үндэслэл болохгүй гэжээ.

2. Анхан шатны шүүх:

Сүхбаатар дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүх 2016 оны 12 дугаар сарын 20-ны өдрийн 101/ШШ2016/1625 дугаар шийдвэрээр Иргэний хуулийн 243 дугаар зүйлийн 243.1 дэх хэсэгт заасныг баримтлан нэхэмжлэгч Г-ийн нэхэмжлэлтэй, хариуцагч «Ю» ХХК-д холбогдох орон сууц худалдах, худалдан авах гэрээний үүргийн биелэлтэд 6,300,000 төгрөгийг гаргуулах тухай нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгожээ.

3. Давж заалдах шатны шүүх:

Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүх 2017 оны 02 дугаар сарын 17-ны өдрийн 503 дугаар магадлалаар Сүхбаатар дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүх 2016 оны 12 дугаар сарын 20-ны өдрийн 101/ШШ2016/1625 дугаар шийдвэрийг хүчингүй болгож, хэргийг дахин хэлэлцүүлэхээр анхан шатны шүүхэд буцааж шийдвэрлэжээ.

4. Хяналтын шатны шүүхийн шийдвэр:

Хариуцагч баригдсан орон сууцыг санал болгож, нэхэмжлэгч тохирсон үнийг төлсөн зэргээс дүгнэхэд талуудын хооронд орон сууц худалдах, худалдан авах гэрээ байгуулагдсан байна гэж үзсэн анхан шатны шүүхийн дүгнэлтийг Иргэний хуулийн 243 дугаар зүйлийн 243.1 дэх хэсэгт заасан худалдах, худалдан авах гэрээний зохицуулалтад нийцсэн гэж үзнэ.

Иймээс хэрэгт авагдсан баримт, зохигчдын тайлбараас үзэхэд талуудын хооронд байгуулагдсан гэрээнд орон сууцны талбайн хэмжээг тодорхой тусгасан байхад нэхэмжлэгч нь гэрээний зүйлийг хүлээж авахаас өмнө, эсхүл хүлээж авах үедээ хэмжилт хийлгэх замаар тухайн орон сууцны талбайн хэмжээг мэдэх

боломжтой байсан гэж дүгнээд нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэсэн анхан шатны шүүхийн шийдвэрийн үндэслэл Иргэний хуулийн 255 дугаар зүйлийн 255.1.1-д заасныг зөрчөөгүй байна гээд Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2017 оны 02 дугаар сарын 17-ны өдрийн 503 дугаар магадлалыг хүчингүй болгож, Сүхбаатар дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2016 оны 12 дугаар сарын 20-ны өдрийн 101/ШШ2016/1625 дугаар шийдвэрийг хэвээр үлдээжээ.

Хэрэг №8. 2017 оны 04 сарын 25-ны өдрийн 001/ХТ2017/00497 дугаартай УДШ-ийн тогтоол

1. Хэргийн товч агуулга

2013 оны 9-р сарын 25-ны өдөр нэхэмжлэгч нь М ХХК-тай орон сууц захиалгаар барих тухай гэрээ байгуулсан. Уг гэрээнд 1 м.кв нь 2,300,000 төгрөг бүхий 56.78 м.кв байрыг худалдан авахаар заажээ. Нэхэмжлэгч нь 65,563,000 төгрөгийг бэлнээр төлж, үлдсэнийг ипотекийн зээлээр худалдан авсан бөгөөд 2 жил 9 сар орчим үндсэн төлбөр болон хүүг төлж байна. 2015 оны 12 сард байраа зарах гээд хүмүүст үзүүлэхэд хэмжээндээ хүрэхгүй байна гэхээр нь 2016 оны 4-р сарын 6-ны өдөр хэмжилт хийлгэхэд 6 м.кв дутуу болохыг олж мэдсэн. Нэгэнт гэрээнд заасан хэмжээнд хүрэхгүй байгаа учир байрны зөрүү м.кв-ын үнэ болох 13,823,000, мөн энэ зөрүү хэмжээнд ногдох орон сууцны зээлийн хүүгийн төлбөрт төлсөн 3,317,520, нийт 17,140,520 төгрөгийг гаргуулахаар шаарджээ.

Хариуцагч нь тайлбартаа 2013 оны 9-р сарын 25-ны өдөр орон сууц захиалгаар барих тухай гэрээ байгуулсан ч тухайн орон сууцыг улсын комисст хүлээлгэн өгсөн, ашиглалтад орсон байсан учир талуудын хооронд орон сууц худалдах, худалдан авах гэрээ байгуулагдсан. Уг орон сууцыг худалдан авах үед зургийн компаниар хэмжилт хийлгэж, түүнийг үндэслэн талууд гэрээ хийсэн. Гэтэл одоо хананаас ханын хооронд хэмжилт хийлгэж талбайн зөрүүг тооцсон байна.

Анх худалдах, худалдан авах гэрээ хийх үед хананаас ханын хооронд хэмжилт хийдэггүй байсан. Худалдан авагч нь эд хөрөнгийг шилжүүлэн авахдаа доголдлын талаар мэдэх боломжтой байсан. Иймд гомдлын шаардлага гаргах эрхгүй. Мөн хуульд зааснаар гомдлын шаардлага гаргах хугацаа дууссан байх тул нэхэмжлэлийг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгож өгнө үү гэжээ.

2. Анхан шатны шүүхийн шийдвэр:

Баянгол дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүх 2016 оны 11 дүгээр сарын 08-ны өдрийн 102/ШШ2016/05657 дугаар шийдвэр гаргаж, Иргэний хуулийн 243 дугаар зүйлийн 255 дугаар зүйлийн 255.1.1 дэх хэсэгт заасныг баримтлан М ХХК-иас 17,140,520 төгрөг гаргуулах тухай иргэн Б-ийн нэхэмжлэлийг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэжээ.

3. Давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр:

Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүх 2017 оны 01 дүгээр сарын 25-ны өдрийн 276 дугаартай магадлал гаргаж, Баянгол дүүргийн иргэний хэргийн

анхан шатны шүүхийн 2016 оны 11 дүгээр сарын 08-ны өдрийн 102/ШШ2016/05657 дугаарт шийдвэрийн тогтоох хэсгийн 1 дэх заалтын «Иргэний хуулийн 243 дугаар зүйлийн...» гэсний дараа «243.1, 219 дүгээр зүйлийн 219.1» гэж нэмж, шийдвэрийн бусад заалтыг хэвээр үлдээсэн байна.

4. Нэхэмжлэгчийн өмгөөлөгч хяналтын шатны шүүхэд гаргасан гомдол:

Хариуцагчийн итгэмжлэгдсэн төлөөлөгч анхан шатны шүүх хуралдаанд зураг төсөл боловсруулсан талбайн хэмжээгээр гэрээн дээр зааж худалдсан. Х ХХК-ийн боловсруулсан зураг төсөлд цонхнуудын тавцан, өрөө хоорондын зай орж байгаа учраас зөрүү гарч байгаа гэж тайлбарласан. Энэ нь давж заалдах шатны шүүх «хариуцагчийн орон сууцны м.кв дутуу болохыг мэдсээр байж нуун дарагдуулсан болохоо хүлээн зөвшөөрсөн тайлбар буюу нотлох баримтад» огт дүгнэлт өгөөгүй харуулдаг. Худалдагч буюу М ХХК орон сууцны талбайн хэмжээг дутуу болохыг мэдсээр байж худалдсан бол доголдлыг мэдэх боломжтой байсан ч шаардах эрхээ худалдан авагч алдахгүй буюу худалдагч хохирлыг нөхөн олгох үүрэгтэй юм гэжээ.

Мөн нэхэмжлэгчийн шүүх хуралдаанд яриагүй зүйлийг дурдсаныг давж заалдах шатны шүүх зөвтгөсөн бөгөөд анхан шатны шүүх хуралдааны бичлэгийг авч үзэх үүргээ ч биелүүлээгүй гэжээ.

Дээд шүүх: Хоёр шатны шүүх нэхэмжлэлийн талаар дүгнэлт хийхдээ талуудын хооронд худалдах, худалдан авах гэрээний харилцаа үүссэн гэж үзсэн нь Иргэний хуулийн 243 дугаар зүйлд нийцсэн байна. Талуудын хооронд байгуулагдсан гэрээний 1-ийн 1.6-д «...талбайн хэмжээ 56.78 кв.м...» гэж заасан хэдий ч нэхэмжлэгч нь өөрөө орон сууцны «талбайн хэмжээ нь» гэрээний гол нөхцөл байсныг нотолж чадаагүй учир нэхэмжлэлийн үндэслэл тогтоогдоогүй гэж үзнэ.

Хэрэг №9. 2018 оны 01 сарын 09-ний өдрийн 001/ХТ2018/00049 дугаартай УДШ-ийн тогтоол

1. Хэргийн товч агуулга

Иргэн С нь 2012 оны 11 дүгээр сарын 12-ны өдөр «Т» ХХК-тай орон сууц худалдаж авахаар захиалга өгч, ажил гүйцэтгүүлэх гэрээг амаар байгуулсан. Баянгол дүүргийн 1-р хороонд баригдаж буй «Алтай» хотхоны 18 дугаар байрны 64.5 м.кв талбайтай 2 өрөө орон сууцыг 1 м.кв талбайг 1.5 сая төгрөгөөр тооцон, нийт 96,750,000 төгрөгөөр авахаар тохиролцож, мөн өдрөө 70 сая төгрөг тушааж, байрыг 2013 оны 1-р сарын 21-ний өдөр хүлээж авсан. Үүний дараа 2013 оны 9-р сарын 2-ны өдөр 3 сая төгрөг, 2015 оны 11-р сарын 2-ны өдөр 13,805,000 төгрөг, нийтдээ 86,805,000 төгрөг шилжүүлсэн байна. Үүнээс хойш Иргэн С ямар нэгэн төлбөр хийгээгүй бөгөөд «Т» ХХК-иас 2015 оны 10 сарын 05-ны өдөр Баянгол, Хан-Уул, Сонгинохайрхан дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхэд С-д холбогдуулан дээрх 64.5 м.кв талбайтай 2 өрөө орон сууцыг хууль бүс эзэмшлээс чөлөөлүүлэх нэхэмжлэл гаргасан. Нэхэмжлэлтэй холбогдуулан орон сууцны хэмжилт хийлгэхэд нийт талбай 57.87 м.кв буюу хариуцагч доголдолтой хөрөнгө шилжүүлж, гэрээний үүргээ зөрчсөн. Нэхэмжлэгч 86,805,000 төгрөгийг

хариуцагчид төлсөн ба уг төлбөрийн хэмжээ нь нэхэмжлэгчид хүлээлгэн өгсөн 57.87 м.кв талбайн хэмжээнд дүйцэж байгаа.

Иймд иргэн С гэрээний үүргээ бүрэн биелүүлсэн учраас Баянгол дүүргийн 1 дүгээр хорооны Энгельсийн гудамжид байрлах Алтай хотхоны 18 дугаар байрны 57.87 м.кв талбайтай 2 өрөө орон сууцны өмчлөгч болохыг тогтоолгох нэхэмжлэл гаргасан байна. Байрыг улсын комисс хүлээж аваад нэхэмжлэгч байранд амьдарч эхэлснээс хойш одоо хүртэл 60.6 м.кв талбайн хэмжээгээр ашиглалтын зардал төлж байна.

Хариуцагч нь хариу тайлбартаа Орон сууцны талбайн хэмжээ дутуу гэдгийг хүлээн авахдаа мэдсэн буюу мэдэх боломжтой байсан. Тухайн үед талбайн хэмжээг илрүүлэх боломжгүй байсан, хариуцагч уг доголдлыг нуун дарагдуулсан гэж үзэхгүй. Талбайн хэмжээ ямар нэг далд нуугдсан, шугам, сүлжээний доголдол биш. Нэхэмжлэгч орон сууцыг хүлээж авсан өдрөө хэмжилт хийлгэх боломжтой байсан. Иймд гомдлын шаардлага гаргах хөөн хэлэлцэх хугацааг алдсан байна. Мөн нэхэмжлэгч уг орон сууцандаа оршин сууж, хэвийн байдлаар амьдарч байгаа тул эд хөрөнгийг бүхэлд нь доголдолтой гэж үзэхгүй. Иймд нэхэмжлэлийг зөвшөөрөхгүй гэжээ.

Хариуцагч шүүхэд гаргасан сөрөг нэхэмжлэлдээ: Иргэн С Баянгол дүүргийн 1 дүгээр хорооны Энгельсийн гудамжид байрлах Алтай хотхоны 18 дугаар байрны орон сууцыг 96,750,000 төгрөгөөр авахаар тохирсон бөгөөд үлдэгдэл 9,945,000 төгрөгийг төлөөгүй. Гэтэл иргэн С нь орон сууцны талбайн хэмжээ тохирсноос дутсан гэж мөнгө төлөхгүй байгаа нь үндэслэлгүй. Манай компани орон сууцны талбайн хэмжээ нь хэд байхаас үл шалтгаалан багцын үнээр бодож бүхэлд нь 96,750,000 төгрөгөөр худалдахаар тохирсон. Иймд орон сууцны үлдэгдэл төлбөр 9,945,000 төгрөгийг иргэн С-ээс гаргуулж өгнө үү? гэжээ.

Нэхэмжлэгч хариу тайлбартаа: Хариуцагч бидэнд доголдолтой эд хөрөнгө шилжүүлсэн. Талбайн хэмжээ дутуу, доголдолтой эд хөрөнгө шилжүүлсэн нь нэхэмжлэгчийн ашиглалтын зардлыг 60.6 м.кв талбайд тохирох хэмжээгээр төлөөд явж байгаагаас харагдана. Иргэний хуулийн 352.2.3-т доголдлын улмаас ажлын үр дүнгийн үнэ нь буурсан хэмжээнд хувь тэнцүүлэн ажил гүйцэтгэгчид төлбөл зохих хөлсийг бууруулах талаар заасан байх тул орон сууцны төлбөрийг бүрэн төлж дуусгасан гэж тооцож байгаа гэжээ.

2. Анхан шатны шүүх:

Баянгол дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2017 оны 04 дүгээр сарын 07-ны өдрийн 102/ШШ201700982 дугаарт шийдвэрээр Иргэний хуулийн 343 дугаар зүйлийн 343.1 дэх хэсэгт заасныг баримтлан Баянгол дүүргийн Энгельсийн гудамжид байрлах Алтай хотхоны 18 дугаар байрны орон сууцны өмчлөгчөөр тогтоолгох тухай иргэн С-ийн нэхэмжлэлийг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгож, иргэн С-ээс 9,945,000 төгрөг гаргуулж «Т» ХХК-д олгож шийдвэрлэсэн байна.

3. Давж заалдах шатны шүүх:

Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүх 2017 оны 08 дугаар сарын 25-ны өдрийн 210/МА2017/01901 дүгээр магадлалаар Баянгол дүүргийн

Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2017 оны 4 дүгээр сарын 07-ны өдрийн 102/ШШ2017/00982 дугаарт шийдвэрийг хэвээр үлдээж, нэхэмжлэгчийн гомдлыг хангахгүй орхижээ.

4. Нэхэмжлэгчийн гаргасан хяналтын гомдол:

Талуудын хооронд орон сууц захиалгаар бариулах гэрээ байгуулагдсан ба уг гэрээгээр гүйцэтгэгч нь эрхийн болон биет байдлын доголдолгүй ажлын үр дүнг захиалагч талд шилжүүлэх үүрэгтэй юм. Гэтэл гүйцэтгэгч буюу «Т» ХХК-ийн зүгээс гэрээгээр тохиролцсон 64.5 м.кв, 2 өрөө орон сууц шилжүүлэх үүрэгтэй ч 57.87 м.кв орон сууцыг шилжүүлсэн болохыг хэмжилтийн компани дүгнэлт гаргах үед мэдсэн юм. Мөн тухайн ажлын үр дүнгийн доголдлыг захиалагч нь ердийн байдлаар хүлээн авахад илрүүлэх боломжгүй бөгөөд барилга, байшингийн дутагдлыг гурван жилийн хугацаанд гомдлын шаардлага гаргахаар хуульчилсан байна. Гэтэл анхан болон давж заалдах шатны шүүхээс гомдлыг гаргах хугацааг хэтрүүлсэн хэмээн дүгнэсэн нь илт үндэслэл муутай байна. Иймд магадлалыг хүчингүй болгож, нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хангаж өгнө үү» гэжээ

5. Хяналтын шатны шүүхийн шийдвэр:

Иргэн С-ийн нэхэмжлэл болон тайлбарын агуулгыг тодорхойлбол, тэрээр «... хариуцагч гэрээг бичгээр байгуулах, эд хөрөнгөтэй холбоотой баримт бичгийг худалдан авагчид шилжүүлэх үүргээ биелүүлээгүй...»-ээс эд хөрөнгийн өмчлөгчөөр тогтоолгох, үүнтэй холбоотой бичиг баримтыг гаргуулахыг хүссэн байна.

Хоёр шатны шүүх талуудын хооронд ажил гүйцэтгэх гэрээ байгуулагдсан гэж дүгнэхдээ Иргэний хуулийн 343 дугаар зүйлийн зохицуулалтыг буруу тайлбарлан хэрэглэсэн байна. Т ХХК нь нэхэмжлэгчийн буюу өөрийн материалаар тохиролцсон ажил гүйцэтгэх, иргэн С ажлын үр дүнг хүлээн авах, хөлс төлөх үүрэг хүлээсэн гэх нөхцөл байдал нотлогдоогүй тул талуудын хооронд ажил гүйцэтгэх гэрээ байгуулагдсан гэж шүүх үзсэн нь буруу юм.

Хэрэгт авагдсан баримтыг судлан үзвэл, талуудын хооронд худалдах, худалдан авах гэрээний харилцаа үүссэн нь тогтоогджээ. Нэхэмжлэгч орон сууцыг хүлээн авч, төлбөрийн 90 хүртэл хувийг хийсэн бөгөөд маргааны улмаас гэрээг бичгийн хэлбэрт оруулаагүй нь талуудын хооронд үүссэн гэрээний харилцааг үгүйсгэхгүй. Иймд нэхэмжлэлийн шаардлагын хэмжээнд дүгнэлт хийж, орон сууцны өмчлөгчөөр иргэн С-ийг тогтоох үндэслэлтэй байна. Түүнчлэн, орон сууцыг бүртгүүлэхэд шаардлагатай бичиг баримтыг нэхэмжлэгчид олгохыг хариуцагчид даалгах нь Иргэний хуулийн 243 дугаар зүйлийн 243.1. дэх хэсгийг зөрчихгүй гэж шүүх бүрэлдэхүүн дүгнэв.

Хэрэгт авагдсан баримтаар маргааны зүйл болсон орон сууцыг хариуцагч 96,750,000 төгрөгөөр худалдах, иргэн С орон сууцыг уг үнээр худалдан авахаар харилцан тохиролцсон бөгөөд байрны талбайн хэмжээгээр орон сууцны үнийг тогтоосон гэх үндэслэлгүй байна. Иймд орон сууцны талбайн зөрүү буюу 6.65 м.кв талбайд ногдох 9,945,000 төгрөгийг төлөхөөс нэхэмжлэгч татгалзсаныг хүлээн авах боломжгүй байна.

Хэрэг №10. 2018 оны 10 сарын 04-ний өдрийн 001/ХТ2018/01321 дугаартай УДШ-ийн тогтоол

1. Хэргийн товч агуулга

Иргэн Ц.Н нь 175.11 м.кв талбай бүхий орон сууцыг 1 м.кв-ыг 1,800 ам.доллараар үнэлэн худалдаж авч, төлбөрийг 2013 оны 3-р сарын 15-ны өдөр төлж дуусгажээ. 2015 оны 3-р сарын 5-ны өдөр иргэн Н.Б нь би 175.11 м.кв талбайн өмчлөх эрхийг бүртгүүлж, хууль ёсны өмчлөгч нь болсон. Ингээд дэвсгэр (дорож) дэвсэх гэтэл талбайн хэмжээ нь гэрээнд зааснаас бага байсан.

Үүнийг тус компанийн удирдлагад танилцуулахад зөвшөөрөөгүй учир У-А ХХК-иар хэмжилт хийлгэхэд Барилгын тухай хуулийн 22.1 болон MNS6058:2009 стандартад нийцэхгүй буюу 32.93 м.кв талбай дутуу болох нь тогтоогдсон. Тиймээс С ХХК-иас 32.93 м.кв талбайн үнэ болох 59,274 ам.доллар буюу 106,693,200 төгрөгийг гаргуулахаар нэхэмжлэл гаргасан.

Харин хариуцагч нь Иргэний хуулийн 255.1.1-д зааснаар нэхэмжлэгч талбайг хүлээж авахдаа талбайн хэмжээний талаар мэдэх, хэмжилт хийлгэх боломжтой байхад хүлээж авсан, талбайг 2013 онд хүлээж авснаас хойш шүүхэд нэхэмжлэл гаргах 3 жилийн хугацаа өнгөрсөн гэж маргажээ.

2. Анхан шатны шүүх

Иргэний хуулийн 243 дугаар зүйлийн 243.1, 254 дүгээр зүйлийн 254.2 дахь хэсэгт заасныг баримтлан С ХХК-иас 106,693,200 төгрөг гаргуулж иргэн Ц.Н-д олгож, С ХХК-д холбогдох Н.Б-ийн нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэсэн.

3. Давж заалдах шатны шүүх

Анхан шатны шүүхийн шийдвэрийг хүчингүй болгож, хэргийг дахин хэлэлцүүлэхээр анхан шатны шүүхэд буцаажээ.

4. Нэхэмжлэгчийн гаргасан хяналтын гомдол

Давж заалдах шатны шүүх «... шинжээч томилуулах нэхэмжлэгчийн хүсэлтийг захирамжаар хэрэгсэхгүй болгож, маргааныг шийдвэрлэхдээ «У-А» ХХК-ийн дүгнэлтийг үндэслэл болгосон нь ИХШХШТХуулийн 38.6, 40.2-ыг зөрчсөн..., Давж заалдах шатны шүүх шийдвэрийг хүчингүй болгосон нь ИХШХШТХ-ийн 40.1, 116.3-ыг зөрчсөн. ... Давж заалдах шатны шүүх хэргийн оролцогчдын хүсэлтээр бүрдүүлэх ажиллагааг шүүх хийх чиглэл өгч байгаа нь ИХШХШТХ-ийн 38.6-г зөрчиж байна. «У-А» ХХК-ийн дүгнэлт нь хуульд заасан журмын дагуу бэхжигдэж, гэрчлэгдсэн, хуулиар зөвшөөрөгдсөн хэлбэрээр хэрэгт авагдан, шүүх хуралдаанаар хянан хэлэлцэгдсэн байх шаардлагыг хангасан, хариуцагч талаас үгүйсгээгүй байхад давж заалдах шатны шүүх тухайн нотлох баримтыг хэрхэн яагаад үгүйсгэж буруутгаж байгаа нь тодорхойгүй, ойлгомжгүй дүгнэсэн нь ИХШХШТХ-ийн 118.4-ийг зөрчсөн» гэжээ.

5. Хяналтын шатны шүүхийн шийдвэр

Давж заалдах шатны шүүхийн магадлалыг хэвээр үлдээх нь зүйтэй гэж хяналтын шатны шүүх бүрэлдэхүүн дүгнэсэн байна.

ЗАХИРГААНЫ ГЭРЭЭТЭЙ ХОЛБООТОЙ МАРГААНЫ ХЭРГИЙН ХАРЬЯАЛЛЫГ ТОГТООЖ БУЙ ШҮҮХИЙН ПРАКТИК

Судлаачид:

П.БАТТУЛГА, «Оюуны-Инноваци» ТББ-ын

Гүйцэтгэх захирал, хуульч

Т.МӨНХ-ЭРДЭНЭ, МУИС-ийн Хууль зүйн сургуулийн
нийтийн эрх зүйн тэнхимийн багш,

хууль зүйн ухаан магистр

Б.ЭРХЭМБАЯР, «Оюуны-Инноваци» ТББ-ын судлаач

ГАРЧИГ

УДИРТГАЛ	63
ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ	65
2.1. Захиргааны гэрээний хүчин төгөлдөр эсэхтэй холбоотой маргааныг шийдвэрлэх хэргийн харьяаллын асуудал	65
2.2. Захиргааны гэрээний үүрэгтэй холбоотой маргааныг харьяалан шийдвэрлэж буй шүүхийн практик, хэргийн харьяаллын асуудал	68
А. ХБНГУ-ын туршлага	68
Б. Манай улсын тухайд	70
2.3. Захиргааны байгууллага иргэн, хуулийн этгээдээс захиргааны гэрээтэй холбоотой гаргасан нэхэмжлэлд сөрөг нэхэмжлэл гаргах асуудал	74
2.4. Дүгнэлт, санал	75

УДИРТГАЛ

Судалгааны хэрэгцээ, шаардлага

Захиргааны ерөнхий хууль батлагдахаас өмнө захиргааны гэрээ, түүнийг хэрхэн байгуулах, тавигдах шаардлагыг зохицуулсан материаллаг хууль байгаагүй бөгөөд үүний улмаас Захиргааны хэргийн шүүх уг гэрээтэй холбоотой маргааныг шийдвэрлэдэггүй, эсвэл зөвхөн захиргааны акт, хэм хэмжээний акттай холбоотой маргааныг шийдвэрлэж байсан билээ. 2015 онд Захиргааны ерөнхий хууль батлагдан хэрэгжиж эхэлснээр захиргааны гэрээтэй холбогдох асуудлыг уг хуулийн дагуу шийдвэрлэх болсон.

Улсын Их Хурлаас 2015 оны 06 дугаар сарын 19-ний өдөр батлагдан 2016 оны 07 дугаар сарын 01-ний өдрөөс эхлэн хэрэгжиж байгаа Захиргааны ерөнхий хуулийн 5 дугаар бүлэгт захиргааны үйл ажиллагааны үндсэн хэлбэрийн нэг болох «Захиргааны гэрээ»-ний зохицуулалтыг тусгайлан хуульчилсан. Тэрчлэн, 2016 оны 02 дугаар сарын 04-ний өдөр батлагдсан Захиргааны хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуульд захиргааны хэргийн шүүх захиргааны гэрээний хүчин төгөлдөр байдал буюу захиргааны гэрээг хүчингүй болгох, илт хууль бус болохыг тогтоолгохоор иргэн, хуулийн этгээдээс гаргасан нэхэмжлэлийг харьяалан шийдвэрлэхийг тодорхой заасан.³⁸ Харин Захиргааны хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуульд захиргааны гэрээтэй холбоотой бүхий л маргааныг тодруулбал, захиргааны гэрээний үүргийн биелэлт, үүрэг зөрчигдсөнтэй холбоотой маргааныг Захиргааны хэргийн шүүх шийдвэрлэх, эсхүл ерөнхий харьяаллын буюу Иргэний хэргийн шүүх харьяалан шийдвэрлэх эсэх нь тодорхой бус байна.

Энэ тодорхойгүй нөхцөл байдлыг харгалзан Захиргааны гэрээний үүрэгтэй холбоотой маргааныг шийдвэрлэх хэргийн харьяаллын асуудлыг нэг мөр тодорхой болгоогүй тохиолдолд

³⁸ Захиргааны хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 52 дугаар зүйлийн 52.5.1, 106 дугаар зүйлийн 106.3.1, 106.3.2 дахь заалтыг үзнэ үү.

шүүхээр захиргааны гэрээтэй холбогдон үүссэн хэрэг, эрх зүйн маргаанаа шийдвэрлүүлэх гэж буй этгээдэд болон шүүхийн практикт хүндрэлтэй, ойлгомжгүй байдлыг бий болгож болзошгүй тул уг сэдвийг сонгон судалсан болно.

Судалгааны зорилго

Захиргааны гэрээний үүрэгтэй холбоотой маргааныг шийдвэрлэх хэргийн харьяалал болон тулгамдаж буй асуудлыг тодорхойлох, үүнийг шийдвэрлэх санал зөвлөмжийг дэвшүүлэхэд судалгааны ажлын зорилго оршино.

Судалгааны арга зүй

Судалгааг гүйцэтгэхдээ захиргааны гэрээ болон ялангуяа захиргааны гэрээний үүрэгтэй холбоотой маргааныг шийдвэрлэсэн шүүхийн шийдвэрийг судалгааны объект болгож, энэ сэдвийн хүрээнд судлаачдын байр суурь, ХБНГУ³⁹-д баримталж буй үзэл баримтлал, туршлагыг судалсан болно.

Судалгааны хамрах хүрээ

Захиргааны ерөнхий хууль, Захиргааны хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хууль хэрэгжиж эхэлснээс хойших хугацаанд Захиргааны хэргийн болоод Иргэний хэргийн шүүхээс захиргааны гэрээний үүрэгтэй холбоотой гаргасан нэхэмжлэлийг хүлээн авч шийдвэрлэсэн үр дүнг хамруулав.

Судалгааны багийн танилцуулга

Энэхүү судалгааны ажлыг «Оюуны-Инноваци» ТББ-ын Гүйцэтгэх захирал, хуульч П.Баттулга, МУИС-ийн Хууль зүйн сургуулийн нийтийн эрх зүйн тэнхимийн багш, хууль зүйн ухаан магистр Т.Мөнх-Эрдэнэ нар гүйцэтгэсэн бөгөөд туслах судлаачаар «Оюуны-Инноваци» ТББ-ын судлаач Б.Эрхэмбаяр ажиллалаа.

³⁹ ХБНГУ нь 1976 онд баталсан Захиргааны үйл ажиллагааны тухай хуулиараа «захиргааны гэрээ»-ний институтыг зохицуулсан тухайлсан зохицуулалттай байдгийг иш үндэс болгож сонгосон болно.

ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ

2.1 Захиргааны гэрээний хүчин төгөлдөр эсэхтэй холбоотой маргааныг шийдвэрлэх хэргийн харьяаллын асуудал

Захиргааны хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 13.1-д «Захиргааны хэргийн шүүх Үндсэн хуулийн цэц болон өөр шүүхэд харьяалуулснаас бусад нийтийн эрх зүйн маргааныг хянан шийдвэрлэнэ», 52.5-д «Энэ хуулийн 52.2.4-т заасан нэхэмжлэлийн шаардлага, түүний үндэслэлд дараах зүйл хамаарна» гээд 52.5.1-д «... захиргааны гэрээг хүчингүй болгуулах, илт хууль бус болохыг тогтоолгох, ... нэхэмжлэлийн хувьд нэхэмжлэгчийн эрх, хууль ёсны ашиг сонирхол нь хэрхэн зөрчигдсөн», 106.3-т «Анхан шатны шүүхээс захиргааны хэргийг шүүх хуралдаанаар хянан хэлэлцээд дараах шийдвэрийг гаргана» гээд 106.3.1-д «... захиргааны гэрээ хууль бус бөгөөд түүний улмаас нэхэмжлэгчийн эрх, хууль ёсны ашиг сонирхол нь зөрчигдсөн болох нь тогтоогдвол түүнийг хүчингүй болгох», 106.3.2-т «... захиргааны гэрээ нь илт хууль бус болохыг тогтоох» гэж тус тус заасан.

Тохиолдол 1. Иргэн Ж.Ц Баянхонгор аймгийн Жаргалант сумын Засаг дарга, Жаргалант сумын Хөндлөн булаг 3-р багийн Засаг дарга болон «Б» ХХК-ийн хооронд 2015 оны 07 дугаар сарын 06-ны өдөр байгуулагдсан «Баянхонгор аймгийн Жаргалант сумын бөөргийн баруун, зүүн салааны уулзвар хэмээх газарт нөхөн сэргээлтээр ажиллах «Хамтран ажиллах гэрээ» илт хууль бус болохыг тогтоолгохоор захиргааны хэргийн шүүхэд нэхэмжлэл гаргажээ.

Шүүхээс «Хамтран ажиллах гэрээ» нь Захиргааны ерөнхий хуулийн 55 дугаар зүйлийн 55.1-д заасан илт хууль бус захиргааны гэрээний шинжийг агуулаагүй байна гэж үзэн нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэсэн байна.⁴⁰

⁴⁰ Баянхонгор аймаг дахь Захиргааны хэргийн анхан шатны шүүхийн 2018 оны 02 дугаар сарын 22-ны өдрийн 111/ШШ2018/0006 дугаар шийдвэр, Захиргааны хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2018 оны 05 дугаар сарын 10-ны өдрийн 221/МА2018/0276 дугаар магадлалтай, Улсын дээд шүүхийн хяналтын шатны Захиргааны хэргийн шүүх хуралдааны 2018 оны 09 дүгээр сарын 05-ны өдрийн 306 дугаар тогтоолтой захиргааны маргаан

Тохиолдол 2. Иргэн С.Э Чингэлтэй дүүргийн Засаг даргын дэргэдэх Худалдаа үйлчилгээг зохицуулах зөвлөлийн даргад холбогдуулан Чингэлтэй дүүрэгт түргэн үйлчилгээний цэг эрхлэхэд хамтран ажиллах 2015 оны 11 дүгээр сарын 30-ны өдрийн 25 дугаар гэрээг хүчингүй болгуулах шаардлага бүхий нэхэмжлэлийг шүүхэд гаргажээ.

Анхан шатны шүүх нэхэмжлэгчийн нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хангаж гэрээг хүчингүй болгож шийдвэрлэсэн бол давж заалдах шатны шүүх анхан шатны шүүхийн шийдвэрийг хүчингүй болгож нэхэмжлэлийг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэснийг хяналтын шатны шүүх хэвээр үлдээж шийдвэрлэжээ.⁴¹

Захиргааны хэргийн шүүхийн практикаас харахад захиргааны байгууллагаас Төрийн болон орон нутгийн өмчийн хөрөнгөөр бараа ажил, үйлчилгээ худалдан авах тухай хуульд заасны дагуу байгуулсан «захиргааны гэрээ»-г хүчингүй болгох, эсхүл илт хууль бус болохыг тогтоолгохоор гаргасан нэхэмжлэлийг хүлээн авч шийдвэрлэж байгаа тохиолдол цөөнгүй байна.⁴²

Тохиолдол 3. «А» компани Зам, тээврийн хөгжлийн яаманд холбогдуулан захиргааны хэргийн шүүхэд гаргасан нэхэмжлэлийнхээ нэг шаардлагыг «Баруун бүсийн босоо тэнхлэгийн авто замыг хөгжүүлэх хөрөнгө оруулалтын хөтөлбөр-2» ажлын худалдан авалт, зээл 3129-MON тендер шалгаруулалтын CW1-1, CW1-3, CW1-4 багцуудад «ЧХЭ» компанитай Зам тээврийн яамны байгуулсан гэрээ тус бүрийг хүчин төгөлдөр бусад тооцуулах» гэж тодорхойлж гаргажээ.

Шүүхээс «Тендерийн CW1-4 багцын тухайд хариуцагч яамнаас нэхэмжлэгч аж ахуйн нэгжийг тус багцад хамгийн

⁴¹ Нийслэл дэх Захиргааны хэргийн анхан шатны шүүхийн 2016 оны 11 дүгээр сарын 17-ны өдрийн 939 дүгээр шийдвэр, Захиргааны хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2017 оны 01 дүгээр сарын 25-ны өдрийн 221/МА2017/0092 дугаар магадлал, Улсын дээд шүүхийн хяналтын шатны Захиргааны хэргийн шүүх хуралдааны 2017 оны 04 дүгээр сарын 03-ны өдрийн 120 дугаар тогтоолтой захиргааны маргаан

⁴² Төрийн болон орон нутгийн өмчийн хөрөнгөөр бараа, ажил, үйлчилгээ худалдан авах тухай хуульд заасны дагуу захиргааны байгууллагад тооцогдохгүй төрийн болон орон нутгийн өмчит хуулийн этгээд тендер зарлаж гэрээ байгуулж болно, мөн захиргааны байгууллага төсөв зарцуулахаар тендер зарлаж хувийн эрх зүйн гэрээ байгуулж болох ба эдгээр гэрээ нь захиргааны гэрээний шинжийг агуулахгүй - П.Б

сайн үнэлэгдсэн тендерийн оролцогчоор шалгаруулсан байх бөгөөд түүнтэй бус «ЧХЭ» компанитай гэрээ байгуулсан нь хүчин төгөлдөр бус гэрээ буюу илт хууль бус гэрээ гэж үзэх үндэслэлтэй байна гэж үзээд уг гэрээг Төрийн болон орон нутгийн өмчийн хөрөнгөөр бараа ажил үйлчилгээ худалдан авах тухай хуулийн 42 дугаар зүйлд⁴³ заасныг баримтлан илт хууль бус гэрээ болохыг тогтоож шийдвэрлэжээ.⁴⁴

Тохиолдол 4. «Эт» ХХК нь Дундговь аймгийн Засаг дарга, Засаг даргын тамгын газар, Орон нутгийн өмчийн газар, Тендер шалгаруулалтын үнэлгээний хороонд холбогдуулан захиргааны хэргийн шүүхэд гаргасан нэхэмжлэлийнхээ нэг шаардлагыг Дундговь аймгийн Засаг дарга, «Ш х» ХХК-ийн хооронд 2017 оны 08 дугаар сарын 2-ны өдрийн ДУОНӨГ/2017/00016/01 дугаартай Зөөврийн угсардаг тайз гэрэлтүүлэг нийлүүлэх тендерийн багц-1 Гэрэлтүүлэг аудио хөгжим нийлүүлэх гэрээг хүчин төгөлдөр бус болохыг тус тус тогтоолгох» гэж тодорхойлж гаргажээ.

Шүүхээс Дундговь аймгийн Засаг дарга, «Ш х» ХХК-ийн хооронд 2017 оны 08 дугаар сарын 02-ны өдөр байгуулагдсан «Зөөврийн угсардаг тайз, гэрэлтүүлэг нийлүүлэх тендерийн багц-1-ийн Гэрэлтүүлэг, аудио хөгжим нийлүүлэх гэрээг тус тус хууль бус болохыг тогтоож шийдвэрлэжээ.⁴⁵

Эрх зүйн зохицуулалт болон шүүхийн практикаас харахад захиргааны гэрээний хүчин төгөлдөр эсэхтэй холбоотой маргаан буюу иргэн, хуулийн этгээдээс захиргааны гэрээг хүчингүй болгох, эсхүл илт хууль бус болохыг тогтоолгохоор гаргасан нэхэмжлэлийг захиргааны хэргийн шүүх харьяалан шийдвэрлэх нь тодорхой

⁴³ 42.1. Худалдан авах гэрээг дараах тохиолдолд хүчин төгөлдөр бус гэж үзнэ:

42.1.2. захиалагч энэ хуулийн 27, 28, 29 дүгээр зүйлд заасан журмыг зөрчиж гэрээ байгуулсан;

42.1.3. энэ хуульд заасан худалдан авах ажиллагааны журмыг хэрэгжүүлэхдээ гаргасан зөрчил нь тендер шалгаруулалтын эцсийн дүнд илт нөлөөлсөн.

⁴⁴ Нийслэл дэх Захиргааны хэргийн анхан шатны шүүхийн 2016 оны 10 дугаар сарын 26-ны өдрийн 834 дугаар шийдвэртэй захиргааны маргаан <http://new.shuukh.mn/zahirgaanhan/2238/view>

⁴⁵ Дундговь аймаг дахь Захиргааны хэргийн анхан шатны шүүхийн 2017 оны 11 дүгээр сарын 28-ны өдрийн 20 дугаар шийдвэр, Захиргааны хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2018 оны 02 дугаар сарын 01-ний өдрийн 94 дугаар магадлалтай захиргааны маргаан <http://new.shuukh.mn/zahirgaadavah/1996/view>

зохицуулагдсан байх бөгөөд гагцхүү энэ тохиолдолд тухайн гэрээ нь захиргааны гэрээ эсхүл хувийн эрх зүйн гэрээ эсэхийг зөв таних шаардлага тулгарч байна.

2.2 Захиргааны гэрээний үүрэгтэй холбоотой маргааныг харьяалан шийдвэрлэж буй шүүхийн практик, хэргийн харьяаллын асуудал

Аливаа гэрээний үүргийн харилцаа нь үүргийн гүйцэтгэлийг хангахаар ямар нэгэн үйлдэл хийх, эсхүл үйлдэл хийхээс татгалзах хэлбэрээр үүсдэг. Гэрээний хэрэгжилтийн явцад маргаан гарвал зөрчигдсөн эрхээшүүхээр хамгаалуулах, гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлэхийг нөгөө талаасаа шаардах, шаардлагатай тохиолдолд хохирол нөхөн төлүүлэх асуудал урган гардаг. Захиргааны гэрээний хувьд ч ийм асуудал үүсэх нь жам ёсны хэрэг юм. Харин захиргааны гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлэхийг хувь этгээд, эсхүл захиргаанын байгууллага харилцан бие биеэсээ шаардсаны улмаас үүссэн маргааныг аль шүүх, хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааны ямар зарчмын дагуу хянах вэ» гэсэн асуулт эргэлзээ төрүүлж байна.⁴⁶

А. ХБНГУ-ын туршлага

Нийтийн эрх зүйн хийгээд хувийн эрх зүйн харилцааг аль алиныг нь зохицуулсан холимог гэрээний хувьд эргэлзээтэй асуудал байсаар ирсэн боловч тухайлбал, ХБНГУ-ын шүүхийн практик, хууль зүйн шинжлэх ухааны эрдэмтэн судлаачдын олонхын үзэл баримтлалын дагуу «нэгдмэл байдлаар дүгнэх зарчим⁴⁷»-ыг мөрдөж байна. ХБНГУ-ын захиргааны эрх зүйн хүрээнд тайлбарладаг сонгодог кэйсийг дурдвал:

Тохиолдол 1. В гэдэг хотын захиргаа 1970-аад оны үед Германы төмөр зам ХК-тай гэрээ байгуулж Д хотын нутаг дэвсгэрт байгаа Д вокзалын нэрийг «Шинэ В» гэдэг нэртэй болгож өөрчлөх үүргийг хүлээлгэсэн бөгөөд нэр өөрчлөхтэй холбоотой зардлыг В хот хариуцах, харин Германы төмөр зам ХК нь нэр өөрчлөх шийдвэрийг гаргаж, холбогдох байгууллагад хүргүүлж

⁴⁶ <http://legaldata.mn/buteel/pdf?Id=341> Ц.Цогт «Нийтийн эрх зүй дэх захиргааны гэрээ: Хувийн эрх зүйн гэрээнээс ялгагдах онцлог, шүүхийн хяналт»

⁴⁷ Grundsatz der einheitlichen Beurteilung хэмээн нэрлэдэг, Т.М.

ажиллах үүргийг тус тус хүлээжээ. Гэвч В хот зардлыг хариуцах үүргээ биелүүлээгүй бөгөөд зардлыг Германы төмөр зам ХК гаргасан байна. Германы төмөр зам ХК хохирлоо шаардах нэхэмжлэлийг аль шүүхэд гаргах вэ?

Тохиолдол 2. Германы Холбооны замын алба нэгэн хувийн компанитай гэрээ байгуулсан бөгөөд тус гэрээгээр хувийн компани нь замын барилга барих, ашиглалтыг хариуцах, дэмжих үүргийг хүлээжээ.

Нэг дэх тохиолдлын хувьд холимог гэрээ байх бөгөөд зааглаж авч үзвэл, нэг талаас вокзалын нэр өөрчлөх шийдвэр гаргах үүрэг үүсгэж буй нийтийн эрх зүйн харилцаа, нөгөө талаас шаардагдах зардлыг төлөх үүрэг үүсгэж буй хувийн эрх зүйн харилцаа үүссэн байна. Шаардагдах зардал төлөх үүрэг нь зарчмын хувьд хэн бүхэн гүйцэтгэж чадах үүрэг байх тул хувийн эрх зүйн харилцаанд хамаарах гэрээний үүрэг хэмээн тооцогдож болох боловч энэхүү үүрэг нь вокзалын нэрийг өөрчлөхтэй холбоотой нийтийн эрх зүйн үүрэгтэй шууд уялдаатайгаар үүсэж байгаа тул нийтийн эрх зүйн шинжтэй гэж дүгнэх үндэслэлтэй. Тиймээс Германы төмөр зам ХК нь захиргааны хэргийн шүүхэд хандан хохирлоо шаардах нэхэмжлэл гаргах учиртай.⁴⁸

Хоёр дахь тохиолдлын хувьд шууд захиргааны эрх зүйн гэрээ байх бөгөөд энэхүү гэрээний дагуу хувийн эрх зүйн хуулийн этгээдэд нийтийн эзэмшлийн зам барих ажилд дэмжлэг үзүүлж байх, ашиглалтыг хариуцах үүргийг хүлээлгэжээ. Энэ үүргийг гэрээний дагуу хүлээлгэж болохыг Германы холбогдох хууль тогтоомжид заасан байдаг. Түүнчлэн, энэхүү үүрэг нь зарчмын хувьд нийтийн захиргааны байгууллагын гүйцэтгэх үүрэг байх тул нийтийн эрх зүйн шинжтэй үүрэг болно. Тиймээс энэ гэрээтэй холбоотой аливаа маргааныг захиргааны хэргийн шүүх шийдвэрлэнэ.⁴⁹

Нэг дэх тохиолдлын хувьд дээр дурдсан «нэгдмэл байдлаар дүгнэх зарчим» хэрэгжиж байна. Чухам яагаад нэгдмэл байдлаар дүгнэх зарчмыг өндөр ач холбогдолтой гэж үздэг талаар Германы эрдэмтэн судлаачид дараах байдлаар тайлбарлажээ:

⁴⁸ Ulrich Battis, Allgemeines Verwaltungsrecht, 3. Auflage, C.F.Mueller Heidelberg, 2002, 213-214 дэх тал

⁴⁹ Мөн тэнд

1. Холимог гэрээнээс үүсэх үр дагаврыг хоёр тусгаарлан авч үзэх нь илэрхий хүндрэлтэй. Хэрвээ тусгаарлан үзэх юм бол холимог гэрээний нийтийн эрх зүйн шинжтэй үүргийн зөрчилтэй холбоотой нэхэмжлэлийг Захиргааны хэргийн шүүхэд, харин хувийн эрх зүйн шинжтэй үүргийн зөрчилтэй холбоотой нэхэмжлэлийг Иргэний хэргийн шүүхэд гаргах шаардлагатай болно. Энэ нь гэрээний талуудад хүндрэл учруулна.
2. Хэрэв тусгаарлан авч үзэх гэж байгаа бол дээрх хүндрэл бүхий үр дагаврыг даван туулах зайлшгүй шаардлагатай бөгөөд тэгэхийн тулд нийтийн эрх зүйн шинжтэй үүрэгтэй шууд уялдаа холбоотойгоор үүсэж байгаа хувийн эрх зүйн шинжтэй үүрэг мөн үү? гэдгийг заавал шалган тогтоох шаардлагатай болно. Энэ нь онолын хувьд амар байж болох ч практикт харьцангуй хүндрэлтэй ажиллагаа болно.⁵⁰

Зарим судлаачид «захиргааны байгууллагын нийтийн болон хувийн эрх зүйн аль алинд хамаарах «хосолмол шинжтэй үйл ажиллагаа»-нд гарсан гомдлын шаардлага аль эрх зүйн хүрээний харилцаанд чиглэсэн болохыг тогтоосноор нэхэмжлэлийг хүлээн авах шүүхийн харьяаллыг тодорхойлох боломжтой» гэж үзсэн нь ч бий.⁵¹

Б. Манай улсын тухайд

Захиргааны хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хууль болоод шүүхийн практикаас харахад манай улсад захиргааны гэрээний үүрэгтэй холбоотой маргааныг захиргааны хэргийн шүүх, эсхүл ерөнхий харьяаллын шүүх шийдвэрлэх үү? гэдэг нь тодорхой бус байна.

Тохиолдол 1. Иргэн Г.Э Дорноговь аймгийн Хүнс, хөдөө аж ахуйн газарт холбогдуулан «Дорноговь аймгийн Хүнс, хөдөө аж ахуйн газрын 2017 оны 377 тоот албан бичиг, тус газрын 2017 оны А/26, 2017 оны Б/16, 2017 оны А/29, 2017 оны

⁵⁰ Ulrich Battis, Allgemeines Verwaltungsrecht, 3. Auflage, C.F.Mueller Heidelberg, 2002, 214 дэх тал

⁵¹ <http://legaldata.mn/buteel/pdf?id=341> Ц.Цогт «Нийтийн эрх зүй дэх захиргааны гэрээ: Хувийн эрх зүйн гэрээнээс ялгагдах онцлог, шүүхийн хяналт»

А/30 тушаалуудыг тус тус хүчингүй болгох, дутуу олгосон цалин хөлсийг гаргуулах нэхэмжлэлийн шаардлага гаргажээ. Үүнээс гадна захиргааны гэрээний үүргийн биелэлт шаардаж Удирдлагын академи, Хүнс, хөдөө аж ахуй газрын дарга, тус газрын мэргэжилтэн Г.Э нарын хооронд 2017 оны 10 дугаар сарын 25-ны өдөр байгуулагдсан Гурван талт гэрээний дагуу суралцаж байх хугацаанд ирж-буцсан замын зардалд 80,400 төгрөг гаргуулах нэхэмжлэлийн шаардлага гаргасныг шүүх хүлээн авч хангаж шийдвэрлэжээ.⁵²

Дээрх тохиолдлыг харахад, нэхэмжлэгч захиргааны байгууллагатай байгуулсан захиргааны гэрээний үүргийн биелэлт буюу уг гэрээнд заасан захиргааны байгууллагын гүйцэтгэх зардлын үүргийг уг байгууллагаас нэхэмжилснийг шүүх харьяаллын дагуу нэхэмжлэл гаргасан гэж үзэж маргааныг шийдвэрлэжээ.

Тэгвэл иргэний хэргийн шүүхийн практиктаас харахад захиргааны гэрээний үүрэгтэй холбоотой буюу захиргааны байгууллагаас гэрээний дагуу төлбөрийн үүрэг шаардсан нэхэмжлэлтэй хэргийг тус шүүхүүд харьяалан шийдвэрлэж байгаа тохиолдол цөөнгүй гарч байна.

Тохиолдол 2. Нэхэмжлэгч «А» ХХК нь Баянхонгор аймгийн Шинэжинст сумын Засаг даргын тамгын газар, Шинэжинст сумын Иргэдийн төлөөлөгчдийн хуралд холбогдогдуулан Иргэний хэргийн шүүхэд «Манай «А» ХХК нь Баянхонгор аймгийн Шинэжинст суманд цахилгаан дамжуулах агаарын шугамын 0.4 квт-ын цахилгаан дамжуулах шугамын өргөтгөл хийх ажлын тендерт журмын дагуу оролцон ялалт байгуулж, ажил гүйцэтгэх гэрээг 2014 оны 09 дүгээр сарын 02-ны өдөр байгуулсан. Хариуцагч нь Ажил гүйцэтгэх гэрээний төлбөрийн үлдэгдэл 28,500,000 төгрөгийг гаргуулж өгнө үү» гэсэн агуулга бүхий нэхэмжлэл гаргасныг шүүх хүлээн авч шийдвэрлэжээ.⁵³

⁵² Дорноговь аймаг дахь Захиргааны хэргийн анхан шатны шүүхийн 2018 оны 08 дугаар сарын 15-ны өдрийн 21 дүгээр шийдвэртэй захиргааны маргаан <http://new.shuukh.mn/zahirgaanhan/4630/view>

⁵³ Баянхонгор аймаг дахь Сум дундын иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2018 оны 2 дугаар сарын 23-ны өдрийн 131/ШШ2018/00214 дүгээр шийдвэр, Баянхонгор аймгийн Эрүү, Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2018 оны 05 дугаар сарын 15-ны өдрийн 20 дугаартай магадлалтай иргэний хэрэг <http://new.shuukh.mn/irgendavah/10117/view>

Тохиолдол 3. Нэхэмжлэгч «Э» ХХК нь Барилга хот байгуулалтын яам (цаашид БХБЯ гэх)-д холбогдуулан иргэний хэргийн шүүхэд «2017 оны 6 дугаар сард 20 000 м.куб цэвэрлэх байгууламжийн тендерийн ажлыг БХБЯ Буянт-Ухаа орчим талбай дээр зарласан ба бид тендэрт орж 1,198,361,313 төгрөгөөр ажлыг хийж гүйцэтгэхээр болсон. 2017 оны 9 дүгээр сарын 19-ний өдөр хариуцагч БХБЯ-тай гэрээ хийсэн. Ажил гэрээний төлбөрийн үлдэгдэл 175,750,027 төгрөг гаргуулж өгнө үү» гэсэн агуулга бүхий нэхэмжлэл гаргасныг хүлээн авч шийдвэрлэжээ.⁵⁴

Дээрх хоёр тохиолдлын хувьд нэхэмжлэгч ба хариуцагч захиргааны байгууллагын хооронд байгуулагдсан гэрээ нь Төрийн болон орон нутгийн өмчийн хөрөнгөөр бараа, ажил, үйлчилгээ худалдан авах тухай хуульд заасны дагуу байгуулагдсан захиргааны гэрээ байна.

Тохиолдол 4. «Цүзүкү Юмэ» ХХК нь Сүхбаатар дүүргийн Засаг даргын Тамгын газраас хог хаягдлын үйлчилгээ үзүүлэх гэрээний үүрэгт 2014, 2015, 2016 оны нэмэлт санхүүжилтийн үлдэгдэл төлбөр болох 56,638,562 төгрөг гаргуулах нэхэмжлэлийг Сүхбаатар дүүргийн иргэний хэргийн анхан шатны шүүхэд гаргасныг шүүх хүлээн авч шийдвэрлэжээ.⁵⁵ Мөн энэхүү маргаантай ижил маргаан болох «А» ХХК нь Сүхбаатар дүүргийн Засаг даргын Тамгын газраас хог хаягдлын үйлчилгээ үзүүлэх гэрээний үүрэгт 2014, 2015, 2016, 2017 оны нэмэлт санхүүжилтийн үлдэгдэл төлбөр болох 388,300,331 төгрөгийг гаргуулах нэхэмжлэлийг иргэний хэргийн анхан шатны шүүхэд гаргасныг шүүх хүлээн авч шийдвэрлэжээ. Ингэхдээ иргэний хэргийн шүүхээс энэхүү гэрээг

⁵⁴ Чингэлтэй дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2018 оны 6 дугаар сарын 18-ны өдрийн 182/ШШ2018/01310 дугаар шийдвэр, Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2018 оны 07 дугаар сарын 25-ны өдрийн 1733 дугаар магадлалтай иргэний хэрэг <http://new.shuukh.mn/irgendavah/9867/view>

⁵⁵ Сүхбаатар дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2017 оны 01 дүгээр сарын 13-ны өдрийн 181/ШШ2017/00184 дугаар шийдвэр, Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2017 оны 03 дугаар сарын 10-ны өдрийн 676 дугаар магадлал, Улсын дээд шүүхийн хяналтын шатны иргэний хэргийн шүүх хуралдааны 2017 оны 05 дугаар сарын 31-ний өдрийн 001/ХТ2017/00690 дугаар тогтоолтой иргэний хэрэг <http://www.supremecourt.mn/irgen/view?id=2746>

Иргэний хуулийн 343 дугаар зүйлийн 343.1-д заасан Ажил гүйцэтгэх гэрээ гэж үзжээ.⁵⁶

Эрх зүйн зохицуулалт: 2012 оны 05 дугаар сарын 17-ны өдөр батлагдсан Хог хаягдлын тухай хуулийн 8.4-т «Хог хаягдлын талаар сум, дүүргийн Засаг дарга дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ» гээд 8.4.2-т «энэ хуулийн 8.1.5-д заасан журмын дагуу хог хаягдал цуглуулах, тээвэрлэх үйл ажиллагаа эрхлэх иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагыг сонгон шалгаруулах», 8.4.3-т «энэ хуулийн 8.4.2-т заасны дагуу сонгон шалгаруулсан иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагатай гэрээ байгуулж, үйл ажиллагаанд нь хяналт тавих» гэж заажээ. 2017 оны 05 дугаар сарын 12-ны өдөр батлагдсан Хог хаягдлын тухай хуулийн 9.4-т «Хог хаягдлын талаар сум, дүүргийн Засаг дарга дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ» гээд 9.4.2-т «энгийн хог хаягдлыг цэвэрлэх, цуглуулах, тээвэрлэх үйл ажиллагаа эрхлэх аж ахуйн нэгж, байгууллагыг Төрийн болон орон нутгийн өмчийн хөрөнгөөр бараа, ажил, үйлчилгээ худалдан авах тухай хуулийн дагуу сонгон шалгаруулж, гэрээ байгуулах» гэж заажээ. Хуулийн энэхүү зохицуулалтын дагуу сум, дүүргийн Засаг дарга Төрийн болон орон нутгийн өмчийн хөрөнгөөр бараа, ажил, үйлчилгээ худалдан авах тухай хуулийн дагуу хог хаягдлыг цэвэрлэх, цуглуулах, тээвэрлэх үйл ажиллагаа эрхлэх аж ахуйн нэгж, байгууллагыг сонгон шалгаруулж гэрээ байгуулдаг ба энэ гэрээ нь захиргааны гэрээ болохоор байна.

Тохиолдол 5. «Г» ХХК нь Нийслэлийн Засаг даргад холбогдуулан Концессийн гэрээний үүргээ биелүүлэхийг даалгах» шаардлага бүхий нэхэмжлэлийг иргэний хэргийн шүүхэд гаргасныг шүүх хүлээн авч иргэний хэрэг үүсгэсэн ба харин нэхэмжлэгч хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааны явцад нэхэмжлэлээ дэмжиж ирээгүй гэсэн үндэслэлээр шүүх «Г» ХХК-ийн нэхэмжлэлийг буцаажээ.⁵⁷

⁵⁶ Сүхбаатар дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2017 оны 11 дүгээр сарын 13-ны өдрийн 181/ШШ2017/02839 дугаар шийдвэр, Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2018 оны 02 дугаар сарын 12-ны өдрийн 210/МА2018/00455 дугаар магадлал, Улсын дээд шүүхийн хяналтын шатны иргэний хэргийн шүүх хуралдааны 2018 оны 05 дугаар сарын 17-ны өдрийн 001/ХТ2018/00795 дугаар тогтоолтой иргэний хэрэг <http://supremecourt.mn/irgen/view?id=4698>

⁵⁷ Чингэлтэй дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн шүүгчийн 2017 оны 10 дугаар сарын 25-ны өдрийн 09768 дугаартай захирамж

Эрх зүйн зохицуулалт: Концессын тухай хуулийн 34.2-т «Концессын гэрээний талуудын хооронд үүссэн аливаа маргааныг гэрээгээр харилцан тохиролцсон аргаар шийдвэрлэнэ» гэж заасан. Гэрээгээр харилцан тохиролцсон аргын талаар Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 13.2-т «Хууль, Монгол Улсын олон улсын гэрээнд заасан буюу зохигч хэлэлцэн тохиролцсон бол иргэн, хуулийн этгээдийн хооронд үүссэн маргааныг арбитр шийдвэрлэнэ» гэж зохицуулсан ба үүнээс үзэхэд концессын гэрээний талууд арбитраар маргаанаа шийдвэрлүүлэхээр тохиролцох боломжтой. Ийнхүү тохиролцоогүй тохиолдолд концессын гэрээний хүчин төгөлдөр байдалтай маргааныг захиргааны хэргийн шүүх шийдвэрлэх ба харин концессын гэрээний үүрэгтэй холбоотой маргааныг аль шүүх шийдвэрлэх нь тодорхой бус байна.

2.3 Захиргааны байгууллага иргэн, хуулийн этгээдээс захиргааны гэрээтэй холбоотой гаргасан нэхэмжлэлд сөрөг нэхэмжлэл гаргах асуудал

Захиргааны хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 58.1-д «Хариуцагч нь хэрэг хянан шийдвэрлэх явцад захиргааны гэрээтэй холбоотой үндсэн нэхэмжлэлтэй хамтатган хянан шийдвэрлүүлэхийн тулд шүүх хуралдаанаар хэлэлцэхийн өмнө сөрөг нэхэмжлэл гаргах эрхтэй» гэж заасан. Тэгвэл захиргааны байгууллага нь өөрийнхөө байгуулсан захиргааны гэрээг хүчингүй болгох, эсхүл илт хууль бус болохыг тогтоолгох сөрөг нэхэмжлэл гаргаж болох уу гэсэн асуулт үүсэж байна. Захиргааны хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн тайлбарласнаар захиргааны байгууллага ийм шаардлага бүхий сөрөг нэхэмжлэл гаргах боломжгүй гэж үзсэн.

Тохиолдол 1. Дээр дурдсан иргэн Г.Э-ийн нэхэмжлэлтэй Дорноговь аймгийн Хүнс, хөдөө аж ахуйн газарт холбогдох маргаанд хариуцагч тал болох Дорноговь аймгийн Хүнс, хөдөө аж ахуйн газар нь уг Гурван талт гэрээг хүчингүй болгох сөрөг нэхэмжлэлийг шүүхэд гаргасан байна.

Анхан шатны шүүх хариуцагчийн гаргасан сөрөг нэхэмжлэлийг хүлээн авахаас татгалзаж шийдвэрлэсэн ба давж заалдах шатны шүүх анхан шатны шүүхийн шүүгчийн захирамжийг хэвээр үлдээж шийдвэрлэхдээ үндэслэлээ

«Нэхэмжлэгч Г.Э нь 3 талт гэрээг хүчингүй болгох, илт хууль бус болохыг тогтоолгох нэхэмжлэл гаргаагүй, харин хариуцагчийн зөвшөөрч байгуулсан гэрээний биелэлттэй холбоотой нэхэмжлэл гаргасан байх тул захиргааны байгууллага бүрэн эрхийнхээ хүрээнд өөрөө нэхэмжлэгчтэй байгуулсан гэрээгээ хүчингүй болгуулах шаардлагыг хуульд заасан «үндсэн нэхэмжлэлд тооцогдох сөрөг нэхэмжлэл» гэж үзэхгүй гэж тайлбарлажээ.⁵⁸

Мөн давж заалдах шатны шүүхээс «хуульд заасан «сөрөг нэхэмжлэл» гэдэгт нэхэмжлэгчийн гаргасан үндсэн нэхэмжлэлд тооцогдож болохоор тухайлбал, захиргааны гэрээнд заасан хариуцагчийн үүргийн биелэлтийн талаар үндсэн нэхэмжлэл гаргасан бол түүнтэй харилцан тооцогдож болох тухайн гэрээнд заасан, тухайн нэхэмжлэлийн зүйлийн талаарх нэхэмжлэгчийн үүрэгтэй холбоотой шаардлага гаргах зэргийг ойлгохоор байна» гэсэн тайлбарыг хийсэн байна.

Давж заалдах шатны шүүхийн дээрх тайлбараас үзэхэд иргэн, хуулийн этгээдээс захиргааны байгууллагад холбогдуулан захиргааны гэрээний үүргийн биелэлтийг шаардаж захиргааны хэргийн шүүхэд нэхэмжлэл гаргаж болохыг үгүйсгээгүй байна.

2.4 Дүгнэлт, санал

Судалгаанын үр дүнгээс харахад иргэн, хуулийн этгээдээс захиргааны гэрээг хүчингүй болгох, эсхүл илт хууль бус болохыг тогтоолгохоор гаргасан нэхэмжлэлийг захиргааны хэргийн шүүх харьяалан шийдвэрлэх нь хэргийн харьяаллын хувьд тодорхой байгаа бол харин захиргааны гэрээний үүрэгтэй холбоотой маргааныг захиргааны хэргийн шүүх шийдвэрлэх үү? эсхүл захиргааны хэргийн шүүх зөвхөн захиргааны гэрээний хүчин төгөлдөр байдалтай холбоотой маргааныг, харин ерөнхий харьяаллын шүүх захиргааны гэрээний үүрэгтэй холбоотой маргааныг шийдвэрлэх эсэх нь эрх зүйн зохицуулалтын хувьд бүрэн зохицуулагдаагүй, шүүхийн практикт ч тодорхой бус байгаа нь харагдлаа.

⁵⁸ Захиргааны хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2018 оны 06 дугаар сарын 06-ны өдрийн 0408 дугаар тогтоол

Иймд Захиргааны хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулж манай улсын захиргааны хэргийн шүүхээс захиргааны гэрээтэй холбоотой маргааныг шийдвэрлэхдээ «нэгдмэл байдлаар дүгнэх зарчим»-ыг хэрэглэх үү? Эсхүл захиргааны гэрээний хувийн эрх зүйд холбоотой үүргийг тусгаарлан авч үзэх үү? гэдгийг тодорхой болгох шаардлагатай байна. Өөрөөр хэлбэл, маргааныг шийдвэрлэх хэргийн харьяаллын асуудлыг нэг мөр болгох нь зүйтэй гэсэн саналыг дэвшүүлж байна.

**ГАЗАР ЭЗЭМШИХ, ӨМЧЛӨХ ЭРХТЭЙ
ХОЛБООТОЙ ХЭРЭГ МАРГААНЫ ХЯНАЛТЫН
ШАТНЫ ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН
ҮНДЭСЛЭЛД ХИЙСЭН
ХУУЛЬ ЗҮЙН ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ**

Судалгааны баг:

Д.ЭРДЭНЭЧИМЭГ, LL.M

М.СУВД, Ph.D

М.АРИУНАА, LL.M

ГАРЧИГ

УДИРТГАЛ	79
НЭГ. ГАЗРЫН ХАРИЛЦААНЫ ОНОЛЫН ҮНДЭС	81
ХОЁР. ЗАХИРГААНЫ ХЭРГИЙН ШҮҮХЭД ГАЗАР ЭЗЭМШИХ, ӨМЧЛӨХ ЭРХТЭЙ ХОЛБООТОЙ ХЭРЭГ МАРГААНЫГ ХЯНАН ШИЙДВЭРЛЭХ АЖИЛЛАГАА	84
2.1. Бэлчээрийн газар эзэмших, ашиглахтай холбоотой маргаан	84
2.2. Газрыг бусдын эзэмшил, ашиглалтад шилжүүлэх хэлцэлтэй холбоотой маргаан	87
ГУРАВ. ИРГЭНИЙ ХЭРГИЙН ШҮҮХЭД ГАЗАР ЭЗЭМШИХ, ӨМЧЛӨХ ЭРХТЭЙ ХОЛБООТОЙ ХЭРЭГ МАРГААНЫГ ХЯНАН ШИЙДВЭРЛЭХ АЖИЛЛАГАА	91
ДҮГНЭЛТ	97

УДИРТГАЛ

Судалгаа хийх хэрэгцээ, шаардлага

Сүүлийн жилүүдэд газар өмчлөх эрх, хөршийн эрх, богино хугацааны ашиглах эрхээр олж авсан газартаа үл хөдлөх эд хөрөнгө барьж, түүнийгээ эрсдэлд оруулах явдал цөөнгүй гарч байна. Үүнтэй холбоотойгоор газар, түүний дээр байгаа үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч нарын хооронд газар эзэмших, өмчлөх эрхийн хэлцлийн хэлбэрээ зөв тодорхойлоогүйгээс маргаан гарах болсон.

Эрх зүйн онолын шинжлэх ухаан газрыг нийтийн эрх зүйн болон хувийн эрх зүйн үүднээс судалдаг. Манай улсын хувьд эрх зүйн энэ хоёр салбар газрын харилцааг зохицуулахдаа өөр хоорондоо харилцан шүтэлцээтэй байх чанар нь алдагдсан. Тухайлбал, газрын эрх зүйн үндсэн эх сурвалж болох Монгол Улсын Үндсэн хууль болон Иргэний, Газрын тухай, Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай, Газрын хэвлийн тухай, Ашигт малтмалын тухай хуулиуд, мөн газартай холбоотой бусад багц хууль болох Усны тухай, Ойн тухай зэрэг хуулиуд, тэдгээрт нийцэн батлагдах ёстой дүрэм журмын нэгдсэн байдал алдагджээ. Энэ нь иргэний газар өмчлөх эрхэд ноцтой хохирол учруулах, цаашилбал хот төлөвлөлт, хөдөө, орон нутгийн хөгжлийн бодлогод сөргөөр нөлөөлөх болсон нь энэ талаарх маргааныг шийдвэрлэсэн хяналтын шатны шүүхийн шийдвэрт хууль зүйн дүн шинжилгээ хийх бодит хэрэгцээ шаардлагыг бий болгож байна.

Энэ нь Газрын тухай хуулийн зохицуулалт, Иргэний хуулийг дагаагүй, Иргэний хуулийн газар өмчлөх эрхийн зохицуулалтаас өөр агуулгаар хэрэгжиж байгаатай ч холбоотой. Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхээр 2017 оны эхний хагас жилд Газартай холбоотой маргааныг шийдвэрлэсэн хэргийн тоо 114 байна. Харин Захиргааны хэргийн анхан шатны шүүхээр шийдвэрлэсэн нийт 372 хэрэг буюу нийт маргааны 20 хувь нь газрын маргаан байжээ. Энэ нь өмнөх оныхтой харьцуулахад 11.9 хувиар буурсан үзүүлэлт юм. Эндээс дүгнэхэд газрын эрх зүйн маргаан, тэр дундаа бэлчээр ашиглалт

болон газрыг иргэний гүйлгээнд оруулахтай холбоотой хэлцлийн маргааныг шийдвэрлэсэн хэргийг судлах, ийнхүү судлахдаа газар өмчлөх эрх болон бусад эрхийг хууль зүйн үндэслэлтэйгээр шийдвэрлэж буй эсэхэд дүн шинжилгээ хийх хэрэгцээ, шаардлага, ач холбогдол өсөж байна.

Энэхүү судалгааны ажлын хүрээнд газар өмчлөх, эзэмших эрхтэй холбоотой маргааныг шийдвэрлэж буй Иргэний хэргийн болон Захиргааны хэргийн шүүхийн шийдвэрийн үндэслэлийг судалж, дүгнэлт өгөхийг зорилоо. Судалгаанд 2015-2018 онд улсын хэмжээнд шийдвэрлэсэн газар өмчлөх, эзэмших, ашиглах, бэлчээрийн газрын доройтол, бэлчээр эзэмших, ашиглах зэрэг эрхийг тогтоолгохтой холбоотой Захиргааны хэргийн шүүхэд болон Иргэний хэргийн шүүхэд шийдвэрлэсэн тус бүр 15, нийт 30 шийдвэрийн хууль зүйн үндэслэлтэй байдалд дүн шинжилгээ хийлээ. Иргэний болон захиргааны эрх зүйн журмаар газартай холбоотой маргааныг шүүхээс хянан шийдвэрлэх явцад газар өмчлөгчийн эрхийг хэрхэн хангасныг авч үзсэний зэрэгцээ хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааны явцад гарч буй хууль хэрэглээний нийтлэг алдааг тодорхойлж, цаашид авч хэрэгжүүлэх зарим арга хэмжээ, санал, зөвлөмжийг судалгааны дүгнэлтэд дэвшүүлсэн болно.

Судалгааны тайлан нь гурван бүлэг, удиртгал, дүгнэлт хэсэгтэй. Эхний бүлэгт газрын эрх зүйн онолын үндэслэлийн талаар, хоёрдугаар бүлэгт Захиргааны хэргийн шүүхийн шийдвэр, магадлал, тогтоолын агуулга хэсэгт дүгнэлт хийсэн хууль зүйн дүн шинжилгээний талаар, харин гуравдугаар бүлэгт иргэний хэргийн шүүхийн шийдвэр, магадлал, тогтоолын агуулга хэсэгт хийсэн дүн шинжилгээг оруулсан болно. Судалгааны явцад хэрэг, маргааныг шийдвэрлэсэн хуулийн хэрэглээ, шийдвэрийн агуулга, тогтоох хэсэгт дүн шинжилгээ хийв. Харин процессын зөрчил, алдаа бичвэр зэрэгт дүгнэлт өгөхийг зориогүй болно.

Судалгааны баг

Энэхүү судалгааны ажлыг «Эрх зүйн хөгжлийн төлөө» ТББ-ын гүйцэтгэх захирал Д.Эрдэнэчимэг, Отгонтэнгэр Их Сургуулийн багш, доктор М.Сувд болон Отгонтэнгэр Их Сургуулийн Хууль зүйн клиник сургуулийн төвийн эрхлэгч М.Ариунаа нар хамтран гүйцэтгэлээ. Судалгааны багийн гишүүн М.Сувд нь «Бэлчээрийн

харилцааны эрх зүйн зохицуулалт: төлөв байдал, тулгамдсан асуудал, шийдвэрлэх арга зам» сэдвээр докторын зэрэг хамгаалсан хуулийн мэргэжилтэн юм. Судалгааг 2018 оны 7 дугаар сарын 1-ээс 2018 оны 9 дүгээр сарын 1 хүртэл нийт хоёр сарын хугацаанд хийж гүйцэтгэлээ.

НЭГ. ГАЗРЫН ХАРИЛЦААНЫ ОНОЛЫН ҮНДЭС

Газар нь аливаа баялгийн эх булаг, улс эх орны тусгаар тогтнолын гол бүрэлдэхүүн болон оршдог. Газар буюу үл хөдлөх эд хөрөнгөтэй байх явдал нь хүний эд хөрөнгийн болон түүнтэй холбоотой бусад эрх хэрэгжих, цаашилбал Үндсэн хуулиар олгогдсон эрүүл аюулгүй орчинд амьдрах, өмчтэй байх эрх бодитой хэрэгжих суурь нөхцөл болно.

Энэ ч утгаараа газар хэмээх объектыг суурь ойлголт гэж үзэн Үндсэн хуулийн 6-р зүйлд хуульчлан зохицуулсан. Тухайлбал, Үндсэн хуульд «...Монгол Улсад газар, түүний хэвлий, ой, ус, амьтан, ургамал болон байгалийн бусад баялаг гагцхүү ард түмний мэдэл, төрийн хамгаалалтад байна. Монгол Улсад иргэдэд өмчлүүлснээс бусад газар, түүнчлэн газрын хэвлий, түүний баялаг, ой, усны нөөц, ан амьтан төрийн өмч мөн. Бэлчээр, нийтийн эдэлбэрийн болон улсын тусгай хэрэгцээнийхээс бусад газрыг зөвхөн Монгол Улсын иргэнд өмчлүүлж болно. Энэ нь газрын хэвлийг өмчлөхөд хамаарахгүй. Иргэд хувийн өмчийнхөө газрыг худалдах, арилжих, бэлэглэх, барьцаалах зэргээр гадаадын иргэн, харьяалалгүй хүний өмчлөлд шилжүүлэх, түүнчлэн төрийн эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөлгүйгээр бусдад эзэмшүүлэх, ашиглуулахыг хориглоно. Төр газрын эзэнд газартай нь холбогдсон үүрэг хүлээлгэх, улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн нөхөн олговортойгоор газрыг солих буюу эргүүлэн авах, уг газрыг эрүүл мэнд, байгаль хамгаалал, үндэсний аюулгүй байдлын ашиг сонирхолд харшаар ашиглавал хураан авч болно. Төрөөс гадаадын иргэн, хуулийн этгээд, харьяалалгүй хүнд газрыг төлбөр, хугацаатайгаар болон хуульд заасан бусад болзол журмаар ашиглуулж болно» хэмээн заажээ.

Түүнчлэн газар нь хамгийн үнэ цэнэ бүхий үндсэн, үл хөдлөх хөрөнгө болохын хувьд түүнийг өмчлөх эрхийг Үндсэн хууль, хувийн эрх зүйн хэм хэмжээгээр хамгаалан, гагцхүү хуульд заасан үндэслэлээр л хязгаарлахаар зарлан тунхагладаг. Тухайлбал, Монгол

Улсын Үндсэн хуулийн тавдугаар зүйлийн 5.2-т зааснаар «Төр нь нийтийн болон хувийн өмчийн аливаа хэлбэрийг хүлээн зөвшөөрч, өмчлөгчийн эрхийг хуулиар хамгаална». Мөн хуулийн 5.3-т «Өмчлөгчийн эрхийг гагцхүү хуульд заасан үндэслэлээр хязгаарлаж болно» гэж заасан байдаг. Иргэний хуулийн 101 дүгээр зүйлийн 101.1-д «Өмчлөгч нь бусад этгээдэд хууль буюу гэрээгээр олгосон эрхийг зөрчихгүйгээр хуулиар тогтоосон хэмжээ, хязгаарын дотор өмчлөлийн зүйлээ өөрийн үзэмжээр чөлөөтэй эзэмшиж, ашиглаж, захиран зарцуулах ба аливаа халдлагаас хамгаалах эрхтэй» хэмээн заасан нь мөн хуулийн 1 дүгээр зүйлийн 1.2-т заасан «Өмчийн халдашгүй байдлыг хангах, хамгаалах баталгаа» болдог. Түүнчлэн Монгол Улсын Иргэний хуулийн 103 дугаар зүйлд «Өмчлөгчийн эрхийг гагцхүү хуулиар хязгаарлана» гэж заасан нь өмчлөх эрхийг хязгаарлах өмчийн эрхийн тогтсон хэлбэрүүдээс өөр хэлбэрийг талууд тохиролцон бий болгох боломжгүйг илтгэж байна.

Иргэний хуульд зааснаар үл хөдлөх хөрөнгийн өмчийн эрх гэдэгт бусдын газар дээр барилга байгууламж барих эрх, сервитут, узурфрукт, ипотекийн эрх зэргийг нэрлэж болно. Эдгээр эрх нь хэн нэгний өмчлөх эрхийг хязгаарлаж, ийнхүү хязгаарлуулахаа сайн дураараа зөвшөөрсөн өмчлөгчийн зөвшөөрөлд үндэслэн бий болдог.

Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгчдийн харилцааг зохицуулах суурь эх сурвалж нь хууль тогтоомж, тухайн хууль тогтоомжийн хүрээнд талуудын хоорондын давтагдашгүй харилцааг зохицуулах хэрэгсэл нь хэлцэл байх нь тодорхой. Иргэний эрх зүйн үүднээс энгийнээр тайлбарлавал, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч үл хөдлөх эд хөрөнгөтэй холбоотой Иргэний хуульд заасан төрөл бүрийн хэлцэл байгуулах боломжтой бөгөөд эдгээр хэлцлийг ерөнхийд нь үүргийн хэлцэл, өмчийн хэлцэл гэж ангилна.

Шүүгч Н.Баярмаа «Газрын үндсэн эрх: Өмчийн ба үүргийн эрх»⁵⁹ өгүүлэлдээ газрыг иргэний гүйлгээнд оруулж буй хэлцлийн төрлийг дараах байдлаар ангилж авч үзсэн байна.

Монгол Улсын Иргэний хуулийн зохицуулалтаас үзвэл газар хэмээх үл хөдлөх эд хөрөнгийг гүйлгээнд оруулах өмчийн эрхийн дараах дөрвөн төрлийн хэлцэл байна. Үүнд:

⁵⁹ Н.Баярмаа, Газрын үндсэн эрх: Өмчийн ба үүргийн эрх, (2018) дэлгэрэнгүйг www.legaldata.mn-ээс үзнэ үү.

- Бусдын газар дээр барилга байгууламж барих эрх
- Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгчийн эрхийг хязгаарлах эрх (сервитут)
- Бусдын эд хөрөнгийг хязгаартайгаар ашиглах эрх (узурфрукт)
- Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцаа (ипотек)

Харин үүргийн эрхийн дараах гурван төрлийн гэрээ байна:

- Түрээсийн гэрээ
- Эд хөрөнгө хөлслөх гэрээ
- Эд хөрөнгийг бусдад үнэ төлбөргүй ашиглуулах гэрээ

Харин Газрын хуулийн дагуу газар гүйлгээнд орох хэлцлийн үндсэн хоёр хэлбэр нь:

- Газрыг бусдын эзэмшилд шилжүүлэх гэрээ
- Газрыг бусдын ашиглалтад шилжүүлэх гэрээ юм.

Улмаар шүүгч Н.Баярмаа «...газрын хуульд заасан дээр дурдсан хоёр төрлийн хэлцэл Иргэний хуулийн аль институтэд хамаарах нь тодорхойгүй, эдгээр нь өмчийн ба үүргийн эрх зүйн аль институтэд хамаарах нь ойлгомжгүй байна. Ийнхүү Газрын тухай хуулийн мөн чанар, бүтцийн доголдоос улбаалан энэ төрлийн гэрээгээр шилжүүлсэн эрхийг Иргэний хуулийн үүднээс хэрхэн хамгаалах нь тодорхойгүй, энэ эрхээр газар эзэмшиж, ашиглаж буй хүмүүсийн газартаа хийсэн хөрөнгө оруулалт нь хуулийн хамгаалалтгүй байна. Түүнчлэн, газрын үнэ цэнэ тодорхойгүйгээс татварын зохицуулалт нь зах зээлийн үнэтэй нийцээгүй гэх мэт маш олон сөрөг үр дагавар гарч байна...» хэмээн өнөөдөр газрыг иргэний гүйлгээнд оруулах харилцаанд тулгамдаад байгаа асуудлыг зөв зүйтэй тодорхойлжээ.

Тиймээс газрыг иргэний гүйлгээнд оруулж буй дээрх хэлцлүүдтэй холбоотой маргааныг шүүхээр хэрхэн шийдвэрлэж байгааг судлах нь цаг үеэ олсон, чухал ач холбогдолтой асуудал хэмээн үзэж энэхүү судалгааг хийлээ.

ХОЁР. ЗАХИРГААНЫ ХЭРГИЙН ШҮҮХЭД ГАЗАР ЭЗЭМШИХ, ӨМЧЛӨХ ЭРХТЭЙ ХОЛБООТОЙ ХЭРЭГ МАРГААНЫГ ХЯНАН ШИЙДВЭРЛЭХ АЖИЛЛАГАА

2.1 Бэлчээрийн газар эзэмших, ашиглахтай холбоотой маргаан

Монгол Улсын нийт газар нутгийн 70 гаруй хувь буюу 115008.6 мянган га газар нь хөдөө аж ахуйн газарт, үүний 110646.7 мянган га буюу 96.21 хувь нь бэлчээрийн газарт⁶⁰ хамаардаг. Байгаль, цаг уурын өөрчлөлт, байгаль орчинтой зүй бусаар харьцах хүний үйл ажиллагаа, бэлчээрийн эрх зүйн дутмаг зохицуулалт зэрэг нь бэлчээрийн доройтолд ихээхэн хувь нэмэр оруулж буй. Эдгээр хүчин зүйлээс хамаарч бэлчээр ашиглалттай холбоотой маргаан жил ирэх бүр ихсэх хандлагатай байна.

Монгол Улсын Дээд шүүхийн хяналтын шатны иргэний болон захиргааны хэргийн шүүхийн шийдвэрүүдийг үндэслэн статистикийн дүн шинжилгээний (*statistical analysis*)⁶¹ аргаар судалгаа хийхэд 2014 оноос өмнөх жилүүдэд бэлчээрийн маргааныг шийдвэрлэсэн шүүхийн практик төдийлөн байсангүй. Харин 2015 онд бэлчээрийн харилцаатай холбогдох маргааныг шүүхийн журмаар шийдвэрлэсэн практик цөөнгүй байсан нь цаашид бэлчээрийн маргаан ихсэх хандлагыг илэрхийлж буй үзүүлэлт мөн гэж үзэв. Сонгон судалсан бэлчээрийн маргааныг шийдвэрлэсэн шүүхийн шийдвэр тус бүрд хууль зүйн дүн шинжилгээ хийх нь энэ маргааныг багасгах, маргаан гарсан тохиолдолд хянан шийдвэрлэх тогтолцооны талаарх эрх зүйн зохицуулалтыг боловсронгуй болгох арга замыг тодорхойлоход ач холбогдолтой хэмээн үзэж, бэлчээрийн маргааныг шийдвэрлэсэн нийт 10 шүүхийн шийдвэрүүдэд хууль зүйн дүгнэлт хийв.

Бэлчээрийн харилцаа нь эрх зүйн зохицуулалтад хамрагдах агуулгаараа нийгмийн бусад харилцаанаас ялгарах өвөрмөц шинжтэй. Энэ нь төрийн өмчийн бэлчээрт хувийн өмчийн мал аж ахуй эрхэлдэгт оршино. Үүний зэрэгцээ бэлчээрийн харилцаа нь малчдын хувьд Монгол Улсын Үндсэн хуульд заасан иргэний эрхийг тодорхой төвшинд хөндөж, тэрхүү эрхэд хязгаарлалт үүсгэх

⁶⁰ Газрын харилцаа, геодези, зураг зүйн газар, Газрын нэгдмэл сангийн улсын нэгдсэн тайлан, 2015, х.52

⁶¹ <https://en.wikipedia.org/wiki/Statistics>

магадлалтай тул уг асуудлыг онолын хүрээнд судлах нь зүйтэй. Манай улсын хувьд Монгол Улсын Үндсэн хуулийн 6 дугаар зүйл, Газрын тухай хуулийн 52 дугаар зүйл нь бэлчээрийн харилцааны эрх зүйн суурь зохицуулалт болно. Энэхүү суурь зохицуулалт нь бэлчээрийн харилцааны үндэсний бусад хууль тогтоомж болон Монгол Улсын нэгдэн орсон олон улсын гэрээний хамт өнөөгийн практикт үйлчилдэг. Гэсэн хэдий ч Монголын нүүдэлч малчдын бэлчээр ашиглалт, хамгаалалтын уламжлалт арга, заншил мартагдаж, дээр дурдсан цаг уурын өөрчлөлт, хүний буруутай үйл ажиллагааны муу нөлөө их болсон өнөө үед бэлчээрийн харилцааны эрх зүйн одоо үйлчилж байгаа зохицуулалт нь хангалтгүй байгааг судалгааны дүн харуулдаг.

Улс төрийн хүчин, төрийн эрх бүхий байгууллага, албан тушаалтнууд хууль бус үйл ажиллагаа явуулахын зэрэгцээ нутгийн иргэдийн санал, хүсэлтийг үл хайхран ашигт малтмалын олборлолт, ашиглалтын зөвшөөрөл олгох хэлбэрээр газрыг бусдад замбараагүй олгож байгаа нь бэлчээрийн доройтол, хомсдолд хүчтэй нөлөөлсөөр байна. Энэхүү (*Land grabbing*⁶²) буюу газрыг түрэмгийлж эзлэх хяналтгүй олон зөвшөөрөл, уул уурхайн хууль бус олборлолт, ашиглалтын үйл ажиллагаа, бэлчээрийн зориулалттай мал маллаж буй газарт ашигт малтмалын ашиглалт, олборлолтын лиценз давхардуулан олгохтой холбогдон үүссэн маргаан сүүлийн жилүүдэд шүүхээр шийдвэрлэгдэх болсон⁶³. Тиймээс бэлчээрийн газрыг эзэмшиж, ашиглахтай холбоотой маргааныг захиргааны хэргийн болон иргэний хэргийн шүүхээр хэрхэн шийдвэрлэж байгааг анхааран судалж, цаашид авч хэрэгжүүлэх хууль эрх зүйн

⁶² On this phenomenon see the special issues Journal of Peasant Studies (JPS Forum on Global Land Grabbing Part 2: on methods, Vol. 40 (3), 2013, pp. 469-609) and of Globalizations (Land Grabbing and Global Governance, Vol. 10 (1), 2013, pp. 1-209), Sassen, Saskia, Land Grabs Today: Feeding the Disassembling of National Territory, 10 Globalizations 2013, pp. 25-46 (43), On the concept see Pahuja, Sundhya, Decolonising International law, Development, Economic Growth and the Politics of Universality, 2011, pp. 95-171; Schrijver, Nico J., Sovereignty over natural resources. Balancing rights and duties, 1997, pp. 36-113, On complex forms of interaction from a Global Governance-perspective: Margulis, Matias E./ McKeon, Nora/ Borrás Jr., Saturnino M., Land Grabbing and Global Governance: Critical Perspectives, 10 Globalizations 2013, pp. 1-23, On land-grabbing and human rights see De Schutter, Olivier, The Green Rush: The Global Race for Farmland and the Rights of Lands Users, in 52 Harvard International Law Journal 2011, pp 503-559 эх сурвалжуудаас дэлгэрүүлж танилцана уу.

⁶³ М.Сувд, Бэлчээрийн харилцааны эрх зүйн зохицуулалт: Төлөв байдал, тулгамдсан асуудал, шийдвэрлэх арга зам, 2016, Докторын диссертаци

зохицуулалтыг боловсронгуй болгох шаардлагатай байна.

Бэлчээрийн тухай асуудал нийгэм, эдийн засаг, хууль зүйн амьдралын өргөн хүрээг хамардаг учир бэлчээрийн харилцаанаас үүссэн маргааныг шүүхийн журмаар шийдвэрлэхэд нэлээд ээдрээтэй байна.

Тохиолдол 1. Зах зээлийн эдийн засгийн шилжилтийн үед нэгдэл тарж, энэ үеийн нэгдлийн малчдад өвөлжөөний хашаа, байшинг хувьцаагаар үнэлэн хувьчилж байсан нь тухайн үеийн өмч хувьчлалын нэг хэлбэр мөн. Үүний нэг жишээ нь 1994 онд нэгдлээс 8000 төгрөгөөр хувьчилж авсан Баян-Өлгий аймгийн Цэнгэл сумын 1 дүгээр багийн нутаг болох Хаг нуурын Мухар хэмээх газарт буй өвөлжөөний газар эзэмших эрхтэй холбоотой маргаан билээ. Өвөлжөөний газрыг эзэмших, түүн дээр бий болгосон эд хөрөнгийг өмчлөх, өвөлжөөний бэлчээрийг ашиглах гэх мэт нарийн төвөгтэй харилцааг зохицуулах эрх зүйн зохицуулалт тодорхойгүйтэй уялдаж маргааныг шийдвэрлэхэд шүүхэд хүндрэл үүсэж байгаа юм. Хүчин төгөлдөр үйлчилж буй Газрын тухай хуульд «Өвөлжөө, хаваржааны доорх газрыг Монгол Улсын иргэн хот айлаар дундаа хамтран эзэмшиж болно⁶⁴» гэж заасан нь бэлчээрийн зориулалтаар ашиглах бэлчээрийн газрыг эзэмшүүлэх тухай ойлголт биш бөгөөд зөвхөн өвөл, хаврын бууцны доорх газраа эзэмших тухай зохицуулалт билээ. Уг маргааны хувьд өвөлжөөний бэлчээрийг эзэмшигч биш этгээд ашигласны улмаас даац хэтэрч бэлчээр доройтож байгаад илүүтэйгээр анхаарч тухайн өвөлжөөний бэлчээрийн хууль ёсны эзэмшигчийг тогтоолгохоор шүүхэд хандсан боловч бүх шатны шүүх энэ асуудлыг төдийлөн анхаарч үзэхгүйгээр шийдвэр гаргажээ.

Энэ талаар 2000 онд доктор С.Цэрэндаш нар хийсэн судалгаандаа жилд дунджаар 86 сая гаруй хонь (өнтэй жил 90 орчим сая; ган, зудтай жилд 57 саяас хэтрүүлэхгүй) бэлчээрлүүлэх (бэлчээрийн 100 га талбайд улсын дунджаар 62 хонь барих экологийн даацтай) бололцоотой хэмээн бэлчээрт адгуулах малын зохистой тоог судалж

⁶⁴ Газрын тухай хуулийн 52 дугаар зүйлийн 52.7 дах заалт, 2002 он

дүгнэсэн байдаг. Дээрх маргааны хувьд хэдийгээр нэхэмжлэлийн шаардлагын хүрээнд маргаан шийдвэрлэх зарчим үйлчлэх боловч цаашид ижил төрлийн маргааныг шүүх шийдвэрлэхэд өвөлжөөний бэлчээрийн даацад эзэмшигч бус этгээдийн малын тооны харьцааг харгалзан үзэх боломжтой юм. Онолын хувьд бэлчээрийн даац хэтрэлттэй уялдаж «хамтын нийгэмлэгт түшиглэсэн байгалийн нөөцийн менежмент» (*Community based natural resources management*⁶⁵)-ийн үзэл баримтлалыг Элиноор Остром дэвшүүлж Нобелийн шагнал хүртсэн нь энэ үзэл баримтлал дэлхий нийтэд хүлээн зөвшөөрөгдсөний илрэл мөн. Элиноор Остромын энэ үзэл баримтлалын үндсэн агуулга нь нийтийн өмч болох байгалийн баялгийг ашиглахад экосистемийн тэнцвэрт байдлыг алдагдуулалгүйгээр зохистой ашиглах арга хэлбэрийг эрэлхийлэхэд чиглэгдсэн. Байгалийн баялгийн нийтийн удирдлагыг чухалчилж энэ удирдлага нь орон нутгийн хамтын байгууллага уг баялгаа удирдах боломжтой гэсэн дүгнэлт байв. Өөрөөр хэлбэл, байгалийн баялгийн нэг элемент болох бэлчээрийн ашиглалт, хамгаалалт, нөхөн сэргээх үйл ажиллагааны удирдлагыг бий болгоход малчдын байгууллагын статусыг тогтоох, тэдэнд энэ талаарх эрх мэдлийг олгох, үүрэг хариуцлагыг өндөржүүлэх, хамтын шийдвэрээр бэлчээрийн асуудлыг шийдвэрлэх гэх зэрэг асуудлыг хөндсөн байна.

2.2 Газрыг бусдын эзэмшил, ашиглалтад шилжүүлэх хэлцэлтэй холбоотой маргаан

Газрын тухай хуулийн 27 дугаар зүйлийн 27.1-д «Газрыг энэ хуульд заасан зориулалт, хугацаа, болзолтойгоор гэрээний үндсэн дээр зөвхөн эрхийн гэрчилгээгээр эзэмшүүлнэ» гэж зааснаас үзэхэд хуульд заасан журмаар гаргасан Засаг даргын захирамж, газрын алба (даамал)-тай байгуулсан гэрээ, тэдгээрээс олгосон гэрчилгээ нь цогцоороо газар эзэмших эрхийг баталгаажуулж байгаа юм. Иймд захирамж гаргах, гэрээ байгуулж ёсчлох, гэрчилгээ олгох ажиллагаа нь хуулийн хүрээнд хэрхэн зөв явагдсан нь газар эзэмшүүлэх, ашиглуулахад тавигдах шаардлагатайгаа хэр нийцэж байгааг шүүх нотлох баримтад тулгуурлан тогтоох үүрэгтэй. Газар эзэмших хүсэлт

⁶⁵ Community based natural resources management - CBNRM

гаргагч нь зөвхөн Монгол Улсын иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллага байна. Харин Газрын тухай хуулийн 44 дүгээр зүйлийн 44.8 дахь хэсэг нь Монгол Улсын иргэн, Монгол Улсын нутаг дэвсгэрт үйл ажиллагаа явуулж байгаа аж ахуйн нэгж, байгууллагад газар ашиглуулахтай холбогдсон харилцааг зохицуулсан нийтлэг заалт юм. Эрх бүхий байгууллага, албан тушаалтны зохих зөвшөөрөлгүйгээр газар дээр барилга байгууламж барих, хайгуул хийх, ашигт малтмал олборлох, хадлан бэлчээрийн зэрэг зориулалтаар хууль бусаар газар ашиглах явдал түгээмэл гардаг байна.

Тохиолдол 2. Нийслэлийн СХД-ийн Засаг даргын 2015 оны 10 дугаар сарын 16-ны өдрийн А/415 дугаар захирамжаар СХД-ийн 20 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт 1500 м.кв газрыг «ХХ» ХХК-д үйлчилгээний зориулалтаар, 5 жилийн хугацаатай эзэмшүүлэхээр шийдвэрлэсэн. «ХХ» ХХК-д эзэмшүүлэхээр олгосон газар нь нэхэмжлэгчийн эзэмшлийн дулааны шугам, шугамын хамгаалалтын зурвас газар байжээ. «ХХ» ХХК нь Засаг даргын захирамжийг үндэслэн дүүргийн Газрын албанаас шатахуун түгээх станцын зориулалт гэж гэрчилгээ авсан байна. СХД-ийн 2015 оны газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөнд шатахуун түгээх станцын зориулалтаар газар эзэмшүүлэхээр тусгагдаагүй, ... нийслэлийн Засаг даргын захирамжаар олгогдох ёстой газар байхад дүүргийн Засаг даргын захирамжаар олгосон нь хууль бус, ... уг газар дээр шатахуун түгээх станц баригдвал Зэвсэгт хүчний байгууллагын хөдөлмөр хамгаалал, эрүүл ахуй, галын аюулгүй байдалд сөрөг нөлөө үзүүлнэ, ... (манай) эзэмшлийн дулааны шугам сүлжээтэй газарт давхцуулан эзэмшүүлсэн нь ... Газрын тухай хуулийн 31 дүгээр зүйлийн 31.3-ыг зөрчсөн гэж, харин гуравдагч этгээд «ХХ» ХХК нь Газрын тухай хуулийн 34 дүгээр зүйлийн 34.6.2 дахь хэсэгт зааснаар газар эзэмших гэрээнд «газар эзэмших зориулалт»-ыг тусгана, 27 дугаар зүйлийн 27.1 дэх хэсэгт «Газрыг энэ хуульд заасан зориулалт, хугацаа, болзолтойгоор гэрээний үндсэн дээр зөвхөн эрхийн гэрчилгээгээ эзэмшүүлнэ» хэмээн заасан бөгөөд уг хуульд газрын зориулалтын төрлийг тусгайлан хуульчлаагүй байдаг. Иймд дээрх хуулийн зохицуулалтаас үзвэл, үйлчилгээний болон шатахуун түгээх станцын зориулалт

гэж тусдаа хуульчлагдаагүй буюу шатахуун түгээх үйлчилгээ нь үйлчилгээний зориулалт дотроо багтана гэж маргажээ.

Шүүхээр шийдвэрлэгдсэн энэ хэрэг маргааны хувьд дүүргийн Засаг дарга нь Эрчим хүчний тухай хуулиар хүлээсэн үүргээ зөрчсөн байна. Иргэн, байгууллага, аж ахуйн нэгжид газар эзэмших эрх олгосон Засаг даргын захирамжийг үндэслэн олгосон «газар эзэмших эрхийн гэрчилгээ» нь бие даасан захиргааны акт болохгүй. Өөрөөр хэлбэл, газар эзэмшүүлэх шийдвэр, газар эзэмшүүлэх гэрээ, эзэмших эрхийн гэрчилгээ олгох гэсэн нэгдмэл байдлаар хэрэгждэг болно. Иймд газар эзэмшүүлэх шийдвэр, газар эзэмшүүлэх гэрчилгээ, гэрээ нь хамтдаа хүчин төгөлдөр үйлчилж байж иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын газар эзэмших эрх үүснэ.

Хяналтын шатны шүүхийн шийдвэрт эрх зүйн этгээдийн эрх, хууль ёсны ашиг сонирхол зөрчсөн, эрх нь хөндөгдсөн гэсэн хууль зүйн ойлголтуудын ялгамжтай байдлыг хэргийн үйл баримтад дүн шинжилгээ хийх явцдаа тодорхойлсон нь ач холбогдолтой болжээ.

Монгол Улсын Дээд шүүхийн Захиргааны хэргийн танхимын 2006 оны 4 сарын 28-ны өдрийн «Газрын тухай хуулийг шүүхийн практикт нэг мөр ойлгож, зөв хэрэглэх тухай» зөвлөмжийн «3. Шугам сүлжээ бүхий болон нийтийн эдэлбэрийн газар. Хуулийн 21 дүгээр зүйлийн 21.2.3, 21.3.2 дахь хэсгийг адил утгаар буюу аймгийн төв, хотын суурьшлын бүсийн инженерийн шугам, сүлжээ бүхий болон сүлжээнд холбогдохоор төлөвлөгдсөн газруудад газар эзэмшүүлэх, ашиглуулах асуудлыг зөвхөн аймаг, нийслэлийн Засаг шийдвэрлэнэ гэж ойлгох нь зүйтэй; ...Инженерийн шугам сүлжээ бүхий болон нийтийн эдэлбэрийн газар болох нь эрх бүхий этгээдийн шийдвэрээр баталгаажсан, зураглал, төлөвлөгөө, түүний техник эдийн засгийн үндэслэл, газар зохион байгуулалтын зураг, төсөл, газрын кадастрын зураглалд тусгагдсан эсэхийг шүүх анхаарч үзэх нь зүйтэй бөгөөд ийм баримт үгүй бол тодорхой байгууламж баригдаж, зориулалтаараа ашиглагдаж байгаа эсэхийг үзлэг хийж тодруулах, шинжээч томилж дүгнэлт гаргуулах зэргээр тодорхой ажиллагаа хийсний эцэст хэргийг хянан шийдвэрлэж байвал зохино» гэсэнд нийцэж байна.

Тохиолдол 3. Асгат багийн иргэдийг төлөөлж хандсан нэхэмжлэгч тал баг, хорооны Иргэдийн Нийтийн Хурлын саналыг харгалзахгүйгээр компанид тариалангийн газар эзэмшүүлэх зөвшөөрөл олгосныг нутгийн иргэд эсэргүүцэн компанийн газар хагалах үйл ажиллагааг хориглосон. Хариуцагч тал болох компани нь сумын газар зохион байгуулалтын төлөвлөлтөд тусгасны дагуу 969 га газрыг дуудлага худалдаагаар эзэмшсэн нь хууль зүйн дагуу үйл ажиллагаа гэж үзээд, газар тариалан эрхлэх үйл ажиллагаа эрхлэх зорилгоор банкны зээл авч, АНУ-аас тоног төхөөрөмж авсан байна. Компанид эзэмшүүлсэн газар нь малын бэлчээр атал иргэдийн саналыг багийн Иргэдийн Нийтийн Хурал хүлээж авахгүйгээр тус газрыг эзэмшүүлсэн, малын тоо ихэссэн, бэлчээр хүрэлцэхгүй болсон хэмээн үзсэн нь маргааны гол үндэслэл болжээ.

Байгалийн нөөц баялгийг нийтээр ашиглахад орон нутгийн иргэдийн олонхын саналд үндэслэх тухай⁶⁶ баг, хорооны Иргэдийн Нийтийн Хурлын шийдвэр хууль зүйн чухал үр дагавартайг илэрхийлсэн. Газрын тухай хуулийн 54 дүгээр зүйлд тариалангийн газрыг зохистой ашиглах тухай зохицуулалт бий. Бүх шатны шүүхийн шийдвэр Газрын тухай хуулийн 54 дүгээр зүйлийн 54.4-т тусгасан тариалангийн газрыг эзэмшүүлэх, ашиглуулах асуудлыг баг, хорооны Иргэдийн Нийтийн Хурлын санал, сумын Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын шийдвэрийг үндэслэн сумын Засаг дарга зохион байгуулна, мөн хуулийн 54.1-д ... шинээр тариалангийн талбай бий болгох асуудлыг Засгийн газар шийдвэрлэнэ гэсэн хэм хэмжээг шүүх дээрх маргаанд тус тус баримталсан. Эдгээр зохицуулалт нь хэдийгээр газар тариалангийн харилцааг зохицуулсан ч газрын хуулийн 9, 10, 11 дүгээр зүйлд тусгагдсан газрын нэгдмэл сангийн ангилал, хөдөө аж ахуйн газарт бэлчээр хамаарна гэсэн бэлчээртэй холбогдох хэм хэмжээг давхар хэрэглэсэн онцлогтой байна. Тариалангийн болон бэлчээрийн харилцааны эрх зүйн зохицуулалтыг нарийвчлан хуульчлах,

⁶⁶ Элиноор Остромын дэвшүүлсэн нутгийн иргэдэд түшиглэсэн байгалийн нөөцийн менежмент (Community based natural resources management)-ийн үзэл баримтлалын нэг зарчим гэж болно.

ингэснээр уг хэм хэмжээг шүүхэд хэрэглэхэд дөхөмтэй болгох ач холбогдолтой.

ГУРАВ. ИРГЭНИЙ ХЭРГИЙН ШҮҮХЭД ГАЗАР ЭЗЭМШИХ, ӨМЧЛӨХ ЭРХТЭЙ ХОЛБООТОЙ ХЭРЭГ МАРГААНЫГ ХЯНАН ШИЙДВЭРЛЭХ АЖИЛЛАГАА

Иргэний эрх зүйн хүрээнд газрын өмчлөгч үл хөдлөх эд хөрөнгөтэй холбоотой Иргэний хуульд заасан төрөл бүрийн хэлцэл байгуулах боломжтой бөгөөд эдгээр хэлцлийг ерөнхийд нь үүргийн хэлцэл, өмчийн хэлцэл гэж ангилна. Өөрөөр хэлбэл, үл хөдлөх хөрөнгө болох газрын өмчийн хязгаарлагдмал эрх үүсгэх, нөгөө нь гэрээний тусгай ангид заасан үүргийн харьцангуй эрх үүсгэх арга зам юм. Эдгээр арга замын аль хэлбэрээр газар бусдад шилжсэнээс шалтгаалан тухайн газар дээр баригдах үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувь заяа шалтгаалдаг. Тодруулбал, тухайн эрхийн талуудад төдийгүй гуравдагч этгээдэд ч хүчинтэй байх өмчийн хязгаарлагдмал эрхийн гэрээгээр газар шилжүүлэн авсан этгээд, үүргийн эрхийн гэрээ байгуулж газрын эрх олж авсан этгээдээс хавьгүй үнэ цэнэ бүхий объекттой болсонд тооцогдоно.

Тохиолдол 1. Бүгд Найрамдах Солонгос Улсын иргэн Л. С. Н нь 2006 оны 5 дугаар сарын 17-ны өдөр Монгол Улсын иргэн Д.Э-аар зуучлуулан М.С-ын нэр дээрх өмчлөх эрхийн гэрчилгээтэй дүүргийн ...-р хорооны Өлгийн-р гудамжны ... тоотод байрлах 678.99 м.кв талбайтай газрыг харилцан тохиролцож 21 000 000 төгрөгөөр худалдаж авч энэ мөнгийг Л. С. Н нь М.С-т бэлнээр хүлээлгэн өгчээ. Гадаад улсын иргэн газар өмчлөх эрхгүй байсан учир Л. С. Н нь өөрийн байрлаж байсан «Г» зочид буудлын ажилтан Я.Т-ийг гуйж түүний нэр дээр уг газрын өмчлөх эрхийн гэрчилгээг гаргуулахын тулд М.С, Я.Т нарын хооронд 2006 оны 5 дугаар сарын 17-ны өдөр бэлэглэлийн гэрээ байгуулсан байдаг. Уг газрын өмчлөх эрхийг өөртөө шилжүүлсэн Я.Т нь БНСУ-д байсан учир Л. С. Н нь өөрийн менежер Б.Ү-ийн нэр дээр тухайн газрыг захиран зарцуулах итгэмжлэлийг авахаар болсон ба 2008 оны 11 дүгээр сарын 27-ны өдөр Б.Ү нь Солонгос Улсын Сөүл хот дахь Монгол Улсын

консулын газар очиж тухайн маргаан бүхий газрыг захиран зарцуулах итгэмжлэлийг Я.Т-ээс авсан. Энэ итгэмжлэлийн дагуу Б.Ү маргаан бүхий газрыг 2008 оны 12 дугаар сарын 11-ний өдөр өөрийн дүү Б.А-ын нэр дээр бэлэглэлийн гэрээгээр шилжүүлэн үүнээс хойш 4 хоногийн дараа буюу 2008 оны 12 дугаар сарын 15-ны өдөр буцаагаад өөрийнхөө нэр дээр шилжүүлж авсан байна.

Иргэний хуульд заасан газар өмчлөх, эзэмшихтэй холбоотой зохицуулалт нь Монгол Улсын Үндсэн хуульд нийцсэн байх ёстой. Монгол Улсын Үндсэн хуулийн 6 дугаар зүйлийн 6.3-т Бэлчээр, нийтийн эдэлбэрийн ба улсын тусгай хэрэгцээнийхээс бусад газрыг зөвхөн Монгол Улсын иргэнд өмчлүүлж болно. Энэ нь газрын хэвлийг өмчлөхөд хамаарахгүй. Иргэд хувийн өмчийнхөө газрыг худалдах, арилжих, бэлэглэх, барьцаалах зэргээр гадаадын иргэн, харьяалалгүй хүний өмчлөлд шилжүүлэх, түүнчлэн төрийн эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөлгүйгээр бусдад эзэмшүүлэх, ашиглуулахыг хориглоно хэмээн заасан байдаг. Гэтэл иргэд Үндсэн хуулийг зөрчиж гадаад улсын иргэнтэй хүчин төгөлдөр бус хэлцэл байгуулж газрын өмчлөх, эзэмших эрхийг шилжүүлэх явдал цөөнгүй гардаг болжээ.

Тохиолдол 2. Монголын түүх соёлын дурсгалт музейн хашаан дотор иргэн Ш.Б хувийн орон сууц барьжээ. Уг музейн газарт Нийслэлийн Засаг даргын 2000 оны 01 дүгээр сарын 01-ний өдрийн А-... дугаар захирамжаар иргэн Д, Ш, А нарт амины орон сууцны барилгын зориулалтаар газар ашиглуулах эрх олгосон байдаг бөгөөд 2000 оны 9 дүгээр сарын 01-ний өдрийн Захирамж хүчингүй болгох тухай ... дүгээр захирамжаар ... Улсын хамгаалалтад байдаг түүх соёлын дурсгалт газар болох сүмийн барилгын цогцолборын сүр барааг хадгалах үүднээс Улаанбаатар хотын ерөнхий төлөвлөгөөний үндсэн зарчим болон Түүх, соёлын дурсгалт зүйлийг хамгаалах тухай хуулийн холбогдох заалтуудыг зөрчиж газар ашиглах эрх олгосон нь хууль бус байна гэж Нийслэлийн Засаг даргын А-... дугаар захирамжийг хүчингүй болгон шийдвэрлэсэн. Засгийн газрын 2001 оны 4 дүгээр сарын 2-ны өдрийн 00 дугаар тогтоолоор Нийслэлийн нутаг дэвсгэрт оршдог түүх, соёлын дурсгалт

газрын хамгаалалтын бүс болгон тогтоож, Нийслэлийн Иргэдийн төлөөлөгчдийн хурлын Тэргүүлэгчдийн 2010 оны 1 дүгээр сарын 1-ний өдрийн ... дугаар тогтоолоор хамгаалалтын бүсийн газрыг бусдын эзэмшил, ашиглалтад олгох болон уг газарт барилга байгууламж барихыг хориглож шийдвэрлэжээ. Дээрх захирамж гарснаас хойш иргэн Д, Ш, А нар нь иргэн Ш.Б-д хууль бусаар барьсан барилга болон ашиглах эрх нь дуусгавар болсон газрыг шилжүүлэн Эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлийн газарт бүртгүүлсэн байсан бөгөөд Захиргааны хэргийн анхан шатны 2014 оны 2 дугаар сарын 1-ний өдрийн ... дугаар шийдвэрээр хөрөнгийг бүртгэлд анх бүртгүүлэхээс өмнө ашиглах хугацаа, газар ашиглуулах захирамж хүчингүй болсон, ... Түүх соёлын дурсгалт зүйлийг хамгаалах тухай хуулийн 16 дугаар зүйлийн 16.6, 16.7 дахь хэсэгт тус тус заасны дагуу түүх соёлын дурсгалын жагсаалтад багтаж, хамгаалалтын бүс тогтоогдсон газарт барилга барихыг хориглосон дээрх заалтыг зөрчиж, газар эзэмших, ашиглах эрхгүй этгээдийн барьсан барилгыг үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэсэн нь хууль бус болох нь тогтоогдож байна гэж дүгнэн бүртгэлийг хүчингүй болгож шийдвэрлэсэн.

Иргэний хэргийн анхан шатны болон давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэрт хариуцагчийг өмчлөгч гэж үзэж Иргэний хуулийн 106 дугаар зүйлийн 106.1-д заасныг удирдлага болгон шийдвэрлэсэн байна. Иргэний хуулийн 94 дүгээр зүйлийн 94.1-д «Эд хөрөнгийг эзэмших эрхгүй буюу энэ эрхээ алдсан шударга эзэмшигч нь уг эд хөрөнгийг эрх бүхий этгээдэд буцаан өгөх үүрэгтэй.» гэж заасны дагуу хариуцагч Ш.Б нь амины орон сууц худалдах-худалдан авах гэрээний үндсэн дээр газар эзэмшиж, ашиглах эрх олж авсан шударга эзэмшигч боловч газар эзэмших эрхгүй, энэ эрхээ алдсан тул газрыг эрх бүхий этгээдэд буцааж өгөх үүрэгтэй байна. Ш.Б нь газрын эзэмшлийг хууль бус болохыг мэдээгүй, мэдэх боломжгүй байсан учир шударга эзэмшигч мөн хэдий ч газар эзэмших эрхгүй тул газрыг буцааж өгөх буюу чөлөөлж өгөх үүрэгтэй. Учир нь хүсэл зоригийн дагуу эд юмсыг хууль ёсоор мэдэлдээ авах замаар эзэмшил үүсдэг тул энэ шаардлагад нийцээгүй эзэмшил хууль бус болдог байна. Иргэний хэргийн Анхан болон давж заалдах шатны шүүх нэхэмжлэлийн шаардлагад хамаарахгүй Иргэний хуулийн 106 дугаар

зүйлийн 106.1, 106.4, 92 дугаар зүйлийн 92.1 дэх хэсгийг хэрэглэсэн нь буруу болохыг дүгнэж, хэрэглэвэл зохих хуулийг хэрэглэн магадлалд өөрчлөлт оруулах нь зүйтэй гэж Иргэний хэргийн хяналтын шатны шүүх бүрэлдэхүүн үзсэн нь зүйтэй байна.

Өмнө дурдсанчлан, Газрын тухай хуулиар газрыг бусдын эзэмшилд шилжүүлэх гэрээ болон бусдын ашиглалтад шилжүүлэх гэрээгээр иргэний гүйлгээнд оруулдаг. Гэтэл эдгээр гэрээний мөн чанараас энэ төрлийн хэлцлүүд Иргэний хуулийн аль институтэд хамаарах нь тодорхойгүй байна. Өөрөөр хэлбэл, эдгээр нь өмчийн ба үүргийн эрх зүйн аль институтэд хамаарах нь ойлгомжгүй байгаагаас газар эзэмших, ашиглах эрхтэй холбоотой маргааныг иргэний хэргийн шүүхээр шийдвэрлэхдээ Иргэний хуулийн өмчлөх эрхийг зохицуулсан 106 дугаар зүйлийг удирдлага болгон шийдвэрлэх тохиолдол цөөнгүй байна.

Тохиолдол 3. «Б» ХХК нь Богдхан уулын Дархан цаазат газрын тусгай хамгаалалттай хэсэгт Зайсангийн аманд 0,4 га талбайг Аялал жуулчлалын зориулалтаар ашиглах эрхийн гэрчилгээ авчээ. Гэтэл иргэн Д нь 2008 онд тухайн газрыг эзэмших эрхтэй болсон хэмээн үзэж Байгаль орчны яамны сайдын тушаалаар «Б» ХХК-ны газар ашиглах эрхийг хүчингүй болгуулахаар Захиргааны хэргийн шүүхэд маргаан үүсгэсэн. Улмаар Нийслэлийн Захиргааны хэргийн шүүхийн ... дугаар шийдвэр, Захиргааны хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн ... тоот магадлал, Монгол Улсын Дээд шүүхийн ... дугаар тогтоолоор тус тус нэхэмжлэгч Д-ын нэхэмжлэлийн шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгож, тус захиргааны хэрэгт гуравдагч этгээдээр оролцсон «Б» ХХК-ийн хууль ёсны эрх ашиг сонирхлыг хамгаалсан шийдвэр гарсан байна. Хэдийгээр шүүхээс гаргасан шийдвэр хүчин төгөлдөр боловч энэхүү маргаан шүүхээр шийдвэрлэгдэж байх явцад иргэн Д нь «Б» ХХК-ийн ашиглах эрхтэй газрыг өөрийн хамгаалалтад авч, хашаа хаалт татах, тус газар дээр зөвшөөрөлгүй зам, газар шороо шорооны ажил хийж, барилга барьжээ. Өнөөдрийг хүртэлх хугацаанд иргэн Д-ын хууль бус ажиллагааны улмаас нэхэмжлэгч «Б» ХХК нь хууль ёсны зөвшөөрөлтэй газраа зориулалтын дагуу ашиглах,

тухайн газар дээр хөрөнгө оруулалт хийн аялал жуулчлалын үйл ажиллагаа явуулж бизнес эрхлэх боломжоо алдсаар байна. Иймд Монгол Улсын Байгаль орчны сайдын 2006 оны 01 дүгээр сарын 09-ний өдрийн ... тоот, Монгол Улсын Байгаль орчны яам, Улсын тусгай хамгаалалттай нутаг дэвсгэрт газар ашиглах гэрчилгээгээр Богд хан уулын дархан цаазат газрын тусгай хамгаалалттай хэсэг болох Зайсангийн ам нэртэй газарт «Б» ХХК-д аялал жуулчлалын зориулалтаар ашиглуулахаар олгогдсон 0,4 га талбай бүхий газрыг чөлөөлж өгнө үү гэжээ. Хариуцагч Д шүүх болон шүүх хуралдаанд гаргасан тайлбартаа: Нэхэмжлэлийн шаардлагыг хүлээн зөвшөөрөхгүй байна. Учир нь нэхэмжлэгчийн газар эзэмших эрх нь дуусчихсан байна гэж үзэж байна. Хүндэтгэн үзэх шалтгаантай сунгуулна гэж байгаа боловч сунгах эсэхийг мэдэхгүй, хэрвээ сунгах байсан юм бол эрхийн гэрчилгээ дуусахаас 30-аас доошгүй хоногийн өмнө хүсэлтээ гаргах ёстой байсан, Газрын тухай хуульд заасан үүргээ зөрчсөн байна. Миний хувьд Дүүргийн засаг даргын болон дүүргийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын шийдвэрүүдийг үндэслэн газар эзэмших эрхтэй болсон тул би хууль ёсоор газар эзэмшиж байгаа хэмээн тайлбарласан байна.

Хяналтын шатны шүүх тус эрх зүйн маргааныг хянан шийдвэрлэхдээ дараах хууль зүйн үндэслэлийг баримталсан байна. Үүнд:

1. Иргэний хуулийн 106 дугаар зүйлийн 106.1. Өмчлөгч хөрөнгөө бусдын хууль бус эзэмшлээс шаардах эрхтэй.
2. Иргэний хуулийн 106 дугаар зүйлийн 106.4. Энэ хуулийн 106.2, 106.3 нь хууль ёсны эзэмшигчид нэгэн адил хамаарна.
3. Тусгай хамгаалалттай газар нутгийн тухай хуулийн 34 дугаар зүйлийн 34.1. Энэ хуулийн 33 дугаар зүйлийн 33.1 дэх хэсэгт заасан газар ашиглах тухай гэрээний хугацаа 5 жилээс илүүгүй байх бөгөөд уг гэрээг нэг удаад сунгах хугацаа 5 жилээс илүүгүй байна.
4. Тусгай хамгаалалттай газар нутгийн тухай хуулийн 38.1. Тусгай хамгаалалттай газар нутагт газар ашиглаж байгаа иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллага Газрын тухай хуулийн 45 дугаар зүйлд заасан эрх эдэлнэ.

5. Тусгай хамгаалалттай газар нутгийн тухай хуулийн 40.1. Тусгай хамгаалалттай газар нутагт газар ашиглах эрх дараах тохиолдолд дуусгавар болно: 1) Газрын тухай хуулийн 39 дүгээр зүйлд заасан үндэслэлээр; 2) тухайн тусгай хамгаалалттай газар нутгийн хамгаалалтын горимыг удаа дараа буюу ноцтой зөрчсөн.
6. Газрын тухай хуулийн 39 дүгээр зүйлийн 39.1. газар эзэмших эрх дараах тохиолдолд дуусгавар болно: 39.1.1. газар эзэмших эрхийн гэрчилгээ болон газар эзэмших гэрээний хугацаа дуусахад сунгуулах хүсэлт гаргаагүй; 39.1.2. газар эзэмшигч иргэн нас барсан, нас барсан гэж зарлагдсан, сураггүй алга болсонд тооцогдсон бөгөөд түүний хууль ёсны өв залгамжлагч байхгүй нь тогтоогдсон, газар эзэмшигч аж ахуйн нэгж, байгууллага татан буугдсан; 39.1.3. эзэмшигч газар эзэмших гэрээгээ цуцлах тухай хүсэлт гаргасан; 39.1.4. газар эзэмших эрхийн гэрчилгээ хүчингүй болсон; 39.1.5. газрыг тусгай хэрэгцээнд авч нөхөх олговрыг газар эзэмшигчид бүрэн төлсөн.
7. Газрын тухай хуулийн 45.1. Газар ашиглагч нь энэ хуулийн 35.1.1, 35.1.2, 35.1.5, 35.3.1-35.3.5-д заасан болон бусад хууль тогтоомжид заасан эрх эдэлж, үүрэг хүлээнэ.

ДҮГНЭЛТ

Энэхүү судалгааны ажлын хүрээнд Захиргааны хэргийн шүүхийн 15 шийдвэр, иргэний хэргийн шүүхийн 15 шийдвэрийг судаллаа (Дэлгэрэнгүйг доорх хүснэгтэд харуулав).

д/д	Судалгаанд хамруулсан шийдвэрийн төрөл	Хамрагдсан шийдвэрийн тоо
1	Бэлчээр ашиглах, эзэмшихтэй холбоотой	7
2	Газар тариалангийн талбай, бэлчээрийн газар ашиглалттай холбоотой	4
3	Ашигт малтмалын газар болон бэлчээрийн газар эзэмших эрхийн холбогдолтой	1
4	Зээлийн гэрээний барьцаанд байгаа газрын эзэмших эрхийг шилжүүлэхтэй холбоотой	1
5	Газар эзэмших эрхтэй холбоотой	6
6	Газар ашиглах эрхийн	1
7	Газар өмчлүүлэх эрхийн	3
8	Бусдын хууль бус эзэмшлээс газар албадан чөлөөлүүлэхтэй холбоотой	7
	Нийт	30

Газрыг хуульд заасан нөхцөл, журмын дагуу зориулалтаар нь үр ашигтай, зохистой эзэмших, ашиглах, хамгаалах, нөхөн сэргээхтэй холбогдсон харилцааг зохицуулсан материаллаг хуулийн заалтуудыг захиргааны хэргийн шүүхүүд ерөнхийдөө зөв тайлбарлан хэрэглэж байна гэж дүгнэж байна. Гэхдээ бэлчээрийн газартай холбоотой маргааныг шийдвэрлэхдээ анхаарах зүйл байгааг дурдах нь зүйтэй.

Захиргааны хэргийн шүүхээр шийдвэрлэсэн хэргээс түүвэрлэн авч судалсан хэргийн 53 хувь нь бэлчээрийн газартай холбоотой маргаан байв. Судалгааны дүнгээс харахад, бэлчээрийн газартай холбоотой маргааныг шийдвэрлэхэд дараах зүйлийг анхаарах шаардлагатай байна. Үүнд:

1. Бэлчээрийн асуудлаар шийдвэр гаргахад малчдын бүлэг, хэсгийн олонхын саналд үндэслэх;
2. Энэ талаарх хууль тогтоомжийн зохицуулалт нь орон нутгийн нийгэм, эдийн засгийн нөхцөл байдал, байгалийн бүс нутгийн онцлогт тулгуурлах;
3. Бэлчээр ашиглалт хяналттай байх;

4. Хууль тогтоомж, малчдын бүлгийн дотоод дүрэм, журмыг зөрчигсдөд шаталсан хариуцлага хүлээлгэдэг байх;
5. Бэлчээртэй холбогдох маргааныг хянан шийдвэрлэх тогтолцоо оновчтой, шуурхай байх гэх мэт үзэл баримтлал нь бэлчээр ашиглалт, хамгаалалтыг сайжруулах эрх зүйн зохицуулалтыг бий болгоход чухал ач холбогдолтой юм.

Иргэний хэргийн шүүхээр газартай холбоотой маргааныг шийдвэрлэсэн шийдвэрүүдийн үндэслэл болон тогтоох хэсгийг шинжлэн судлахад газар эзэмших болон газар ашиглах эрхийг шилжүүлэхтэй холбоотой маргааныг шийдвэрлэхдээ Иргэний хуулийн өмчлөх эрхийг зохицуулсан зүйл заалтыг удирдлага болгон шийдвэрлэж буй нийтлэг алдаа байна. Энэ нь Газрын тухай хуулийн газар эзэмших, ашиглах хэлцэл болон Иргэний хуулийн өмчлөх, эзэмших, ашиглахтай холбоотой зохицуулалтын хоорондын уялдаа байхгүйтэй холбоотой юм. Зүй нь эдгээр маргааныг шийдвэрлэхдээ Иргэний хуулийн 106 дугаар зүйлийг биш харин Газрын тухай хуулийн газар эзэмших, ашиглах эрхтэй холбоотой зүйл, заалтуудыг удирдлага болгох нь тухайн маргааныг үндэслэлтэй, бодитой шийдвэрлэх үндэслэл болно.

Газрын тухай хуулийн газар эзэмших, ашиглахтай холбоотой зохицуулалтын үзэл баримтлал нь Иргэний хуулийн өмчлөх эрхийн зохицуулалтаас өөр агуулгаар хуульчлагдсан болохыг анхаарах нь зүйтэй.

**ШҮҮХИЙН ЖУРМААР ГЭР БҮЛ ЦУЦЛАХАД
ИПОТЕКИЙН ЗЭЭЛИЙН БАРЬЦААНД БАЙГАА
ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГИЙГ ХУВААЖ БУЙ
ШҮҮХИЙН ПРАКТИК**

ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН ШИНЖИЛГЭЭ

Судалгааны баг:

Г.БАЙГАЛМАА
А.ОДОНЧИМЭГ
М.АРИУНБОЛД

АГУУЛГА

Нэг.	Удиртгал	102
Хоёр.	Гэр бүлийн хамтран өмчлөх дундын эд хөрөнгийн талаарх эрх зүйн зохицуулалт	105
Гурав.	Гэр бүл цуцлахад хамтран өмчлөх дундын хөрөнгө болох ипотекийн зээлийн барьцаанд байгаа орон сууцыг хувааж буй шүүхийн практик	108
Дөрөв.	Ипотекийн зээлийн барьцаанд байгаа хамтран өмчлөх дундын эд хөрөнгийг хуваахад зээлдүүлэгч, барьцаалагчийн эрх, хууль ёсны ашиг сонирхол хөндөгдөх нь	116
Тав.	Харьцуулсан судалгаа: Ипотекийн зээлтэй гэр бүлийн салалт, эд хөрөнгө хуваах асуудал	120
Зургаа.	Дүгнэлт, санал	125
Долоо.	Ном зүй	128

ТОВЧИЛСОН ҮГИЙН ЖАГСААЛТ

БЗДИХАШШ	Баянзүрх дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүх
БЗСБЧДИХАШШ	Баянзүрх, Сүхбаатар, Чингэлтэй дүүргүүдийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүх
ГБтХ	Гэр бүлийн тухай хууль
ИХ	Иргэний хуулийн
ИХШХШТХ	Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хууль
ОХУ	Оросын Холбооны Улс
ӨОХ	Өр орлогын харьцаа
ШШ	Шүүхийн шийдвэр

НЭГ. УДИРТГАЛ

Ерөнхий мэдээлэл

Монгол Улсын хүн амын өсөлттэй холбоотойгоор гэрлэлт жил ирэх тутам нэмэгдэж байна. Нөгөө талаас гэр бүл, хүн амын тоо өсөхийн хэрээр гэр бүл цуцлалт мөн нэмэгдэх хандлагатай байна. Судалгаанаас, улсын хэмжээнд 5 гэр бүл тутмын нэг нь, Улаанбаатар хотод 3 гэр бүл тутмын нэг нь гэрлэлтээ цуцлуулж байгаа гэсэн статистик үзүүлэлт харагдав. Манай улсад 18 нас хүртэлх хүүхэдтэй гэр бүлүүд гэрлэлтээ шүүхийн журмаар цуцалдаг бөгөөд 2017 онд гэр бүл цуцлах тухай 2791 хэргийг шүүх хянан шийдвэрлэжээ⁶⁷.

2010 оноос Улсын Их Хурал болон Засгийн газраас ипотекийн зээлээр иргэдийг орон сууцжуулах бодлого, хөтөлбөрийг эрх зүйн баримт бичгүүдэд тусган 2013 оны 6-р сараас орон сууцны 8 хувийн хүүтэй зээлийг олгож эхэлсэн. Монгол Улсын Засгийн газраас «Иргэдийг орон сууцжуулах талаар авах арга хэмжээний тухай» 135 дугаар тогтоол, 2013 оны 5 сарын 30-ны өдөр «Орон сууцны ипотекийн зээлийн ерөнхий журам»-ыг 200 дугаар тогтоолоор баталж эдгээр тогтоолын дагуу 8 хувийн зээлийг иргэдэд олгож эхэлсэн. Ийнхүү ипотекийн 8 хувийн зээл олгох ажлыг Монгол Банк арилжааны банкуудтай хамтран зохион байгуулах эрх зүйн үндсийг тавьжээ. Энэхүү хөтөлбөр амжилттай хэрэгжиж 2017 оны 10 сарын байдлаар улсын хэмжээнд 53259 өрх (Улаанбаатар хотод 41212, орон нутагт 12047) ипотекийн 8 хувийн зээлд хамрагдаж орон сууцтай болсон байна.⁶⁸ Энэ зээл нь хэрэгжсэн үеэсээ л иргэдийг орон сууцжуулах хамгийн бодитой арга хэмжээ болсон ба иргэд ч уг зээлд хамрагдах хүсэл сонирхолтой, эрэлт, хэрэгцээ ихтэй байдаг.

⁶⁷ Монгол Улсын шүүхийн 2017 оны шүүн таслах ажиллагааны тайлан

⁶⁸ <https://www.mik.mn>

Ипотекийн зээл: Орон сууц худалдан авахад зориулж 10-30 жил буюу ихэнх тохиолдолд урт хугацаатай олгодог зээл юм. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцаанд тухайн зээл зориулагдах бөгөөд худалдан авч буй үл хөдлөх хөрөнгийг барьцаалдаг тул уг зээл нь банкны хувьд найдвартайд тооцогддог.

Дээр дурдсан тоо мэдээллээс харахад ипотекийн зээлээр орон сууцтай болох гэр бүл нэмэгдэхийн хажуугаар гэр бүл цуцлалт өсөх хандлагатай байгаа нь цаашид ипотекийн зээлийн барьцаанд байгаа гэр бүлийн хамтран өмчлөх дундын үл хөдлөх хөрөнгийг хуваах эд хөрөнгийн маргаантай хэргүүд нэмэгдэж болзошгүй гэсэн таамаг төрүүлж байна. Мөн иргэд, олон нийтийн зүгээс гэр бүл цуцлахад ипотекийн зээлийн хөрөнгийг хэрхэн хуваах талаарх мэдлэг мэдээлэл хомс байдгаас гэр бүл цуцлах үед гэр бүлийн гишүүд эрх ашиг сонирхлоо хамгаалж чадахгүй байдалд хүрэх, тэдэнд тааламжгүй үр дагавар бүхий шийдвэр гарах зэрэг асуудал тулгардаг. Үүнээс үүдэн гэрээний үүрэг гүйцэтгэгч этгээд өөрчлөгдөх, эсвэл үлдэж буй зээлийг яаж хуваах зэрэг асуудал үүсдэг. Доорх хүснэгтэд «МИК ОССК» ХХК-ийн худалдан авсан ипотекийн зээлийн хөрөнгийн багцаас гэрлэлт цуцлуулсны улмаас зээлийн гэрээний үүрэг гүйцэтгэгчид өөрчлөлт орсон статистик мэдээллийн харуулав.

Зээлийн гэрээний үүрэг гүйцэтгэгчдийн өөрчлөлт

№	Хамрах хугацаа (он)	Зээлдэгчид өөрчлөлт оруулсан	Барьцаа хөрөнгийн өмчлөгч болон бусад байдлаар өөрчлөлт оруулсан	Хүсэлтийн нийт тоо
1	2014	-	1	1
2	2015	3	-	3
3	2016	5	2	7
4	2017	16	13	29
5	2018.01-2018.10	17	18	35
Нийт		41	34	75

Жич: Хүснэгтэд дурдсан мэдээллийг зөвхөн «Мик ОССК» ХХК-ийн худалдан авсан зээлийн хөрөнгийн багцаас тодорхойлсон тул нийт зах зээлийг бүрэн хамарч чадахгүй юм.

Гэр бүл цуцлалтын статистик мэдээ

Гэрлэлтийн статистик					
Улс, аймаг	Гэрлэлт	2014	2015	2016	2017
Улсын дүн	Гэрлэлт	17,332	17,586	16,778	20,470
Гэрлэлт цуцлалтийн статистик					
Улсын дүн	Цуцлалт	3,750	3,873	4,003	3,945

Судалгааны зорилго, зорилт

Шүүхийн журмаар гэр бүл цуцлахдаа гишүүдийн хамтран өмчлөх дундын хөрөнгө болох ипотекийн зээлийн барьцаанд байгаа үл хөдлөх хөрөнгийг хэрхэн шийдвэрлэж байгаа, шүүхийн шийдвэрийн үндэслэл, үр дагавар, эрх зүйн зохицуулалтын онцлог буюу эрх ашиг сонирхол нь хөндөгдөж буй этгээдүүдийн өмнө тулгамдаж буй асуудлыг тодорхойлон зөвлөмж санал боловсруулах хүрээнд дараах зорилт тавьсан болно. Үүнд:

- Гэр бүл цуцлахад ипотекийн зээлийн барьцаанд байгаа үл хөдлөх эд хөрөнгийг хувааж буй шүүхийн практиктай танилцах;
- Шүүхийн шийдвэрт дүн шинжилгээ хийж тулгамдаж буй асуудлыг илрүүлэн гаргах.

Судалгааны арга зүй

Судалгааг дараах арга зүйгээр явууллаа. Үүнд:

Баримт бичгийн арга: Хууль, олон улсын гэрээ конвенц, эрх зүйн сэдэвт онолын ном, судалгааны бүтээл, нийтлэл, судалгааны ажлын тайлан, илтгэл зэргийг судалж судалгааны ажлын онолын үндэслэлийг гаргах.

Анкет, ярилцлагын арга: Арилжааны банкууд болон Монголын ипотекийн корпорацитай уулзалт, ярилцлага хийж судалгааны хүрээнд асуулт тавих, шаардлагатай тоон мэдээлэл авч боловсруулан дүгнэх.

Судалгааны хамрах хүрээ, судлагдсан байдал: Энэхүү судалгааны ажлын хүрээнд Улаанбаатар хотын 6 дүүргийн (Баянзүрх, Сүхбаатар, Сонгинохайрхан, Хан-Уул, Баянгол, Чингэлтэй) иргэний хэргийн анхан шатны шүүхээс 2015-2018 онд эцэслэн шийдвэрлэгдсэн гэр бүл цуцлах болон хамтран өмчлөх дундын хөрөнгөөс өөрт ногдох хэсгийг гаргуулах, тэр дундаа ипотекийн зээлийн барьцаанд байгаа

орон сууцнаас ногдох хэсгийг гаргуулах, эд хөрөнгийн маргаантай холбоотой нийт 25 шийдвэр, магадлал, тогтоолыг шүүхийн төрөлжсөн архив болон шүүхийн архиваас авч судалгаанд ашигласан болно. Өмнө нь манайд энэ сэдвийн хүрээнд хийгдсэн ижил төстэй судалгааны ажил байхгүй байгаа нь судалгааны ажлын шинэлэг тал болно.

ХОЁР. ГЭР БҮЛИЙН ХАМТРАН ӨМЧЛӨХ ДУНДЫН ЭД ХӨРӨНГИЙН ТАЛААРХ ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТ

Судалгааны сэдвийн хүрээнд гэр бүлийн хамтран өмчлөх дундын өмч болон гэр бүлийн гишүүдийн хөрөнгийн эрхийн талаарх хууль, эрх зүйн зохицуулалтыг товч тайлбарлах, түүнийг шүүхийн шийдвэрт хэрхэн хэрэглэж байгааг танилцуулах нь судалгааны ажил илүү тодорхой, ойлгомжтой байх шаардлагад нийцэх юм. Гэр бүлийн харилцааг бүхэлд нь Гэр бүлийн тухай хуулиар, харин гэр бүлийн эд хөрөнгийн харилцааг иргэний хуулиар зохицуулдаг.

Монгол Улсын Гэр бүлийн тухай хууль (ГБТХ)-д «гэр бүл нь нийгмийн үндсэн нэгж мөн», «гэр бүл» гэж гэрлэлтийн үр дүнд буй болсон, эд хөрөнгийн бус амины болон эд хөрөнгийн эрх, үүргээр холбогдсон хамтын амьдрал бүхий гэр бүлийн гишүүдийг хэлнэ гэж тодорхойлжээ. Дээрх тодорхойлолтоос харахад гэрлэгсэд болон гэр бүлийн гишүүдэд үүсэх эрх үүргийг дараах хоёр төрлөөр ангилж болох юм.

1. Эд хөрөнгийн бус амины эрх үүрэг⁶⁹
2. Эд хөрөнгийн эрх үүрэг

Гэр бүлийн эд хөрөнгийн бус амины харилцаа гэдэгт эд хөрөнгийн бус амин хувийн шинжтэй эрх хамаарна. Тухайлбал, үндсэн хуульд заасан хүний үндсэн эрхүүдийг дурдаж болно. Эрүүл аюулгүй орчинд амьдрах, ажил мэргэжлээ чөлөөтэй сонгох, халдашгүй байх, үр хүүхдээ өсгөн хүмүүжүүлэх, эцэг эхээ асрах, тэжээн тэтгэх, эцэг эхийг тогтоох, гэр бүлээ бүртгүүлэх, цуцлах, эцэг эх байх эрхийг хасах, хязгаарлах болон бие биедээ үнэнч байх, халамжлан хүндэтгэх зэрэг эрх үүргийг дурдаж болно. Энэхүү судалгааны хүрээнд гэр

⁶⁹ А.Дугармаа. Гэр бүлийн эрх зүй, УБ хот 2016 он, 71 дэх тал

бүлийн эд хөрөнгийн харилцаа, түүнээс хамтран өмчлөх дундын эд хөрөнгийг хуваах харилцааг зөвхөн ипотекийн зээлийн барьцаанд байгаа үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд сонгон судалж байгаа боловч хамтран өмчлөх дундын эд хөрөнгийг хуваах харилцаа нь гэр бүлийн эд хөрөнгийн бус амины харилцаанаас хамаарч байдаг онцлогтой тул заавал дурдах шаардлагатай юм. Өөрөөр хэлбэл, ГБТХ-ийн 14.8 «Гэрлэлт цуцалснаас гэр бүлийн гишүүнд оногдох дундын эд хөрөнгийн хэсгийг тодорхойлоход гэрлэгсдийн эрүүл мэндийн байдал, хүүхдийн эрх, ашиг сонирхлын үүднээс, түүнчлэн дундын эд хөрөнгөө зүй бусаар ашигласан, нуусан, гэрлэлт цуцалсан нь түүний буруутай үйлдлээс шалтгаалсан нь тогтоогдсон нөхцөлд шүүх Иргэний хуулийн 129.3-т заасны дагуу шийдвэрлэнэ» гэж зохицуулж өгчээ.

Гэр бүлийн эд хөрөнгийн харилцаа гэдэг нь гэрлэлтийн үр дүнд бий болсон гэр бүлийн гишүүдийн хоорондын хуваарьт болон хамтран өмчлөх дундын өмч, бие биеэ тэжээн тэтгэхтэй холбогдон үүссэн, гэр бүлийн эрх зүйн хэм хэмжээгээр зохицуулагдах харилцаа юм.⁷⁰

Ипотекийн зээлийн барьцаанд байгаа үл хөдлөх эд хөрөнгийг хуваах хуулийн зохицуулалтыг авч үзвэл, хувааж буй үл хөдлөх эд хөрөнгө нь гэр бүлийн гишүүдийн хамтран өмчлөх дундын хөрөнгө байх шалгуурыг хангасан байх ёстой. Иргэний хуулийн 126.1 «Гэрлэснээс хойш хамтран амьдарсан хугацаанд бий болсон гэр бүлийн гишүүдийн хуваарьт хөрөнгөөс бусад хөрөнгө нь гэр бүлийн гишүүдийн хамтран өмчлөх дундын өмч мөн» гэж заасан. Өөрөөр хэлбэл, хамтран өмчлөх дундын өмч гэдэг нь хуваарьт хөрөнгөөс бусад гэрлэснээс хойш бий болсон, гэр бүлийн гишүүний хуваарьт эд хөрөнгийг гэр бүлийн бусад гишүүд их засвар хийх, шинэчлэх, өөрчлөн тоноглох замаар үнэ цэнийг нь үлэмж нэмэгдүүлсэн, эсхүл анх гэр бүл болоход нь зориулан бэлэглэсэн бол хамтран өмчлөх дундын эд хөрөнгөд хамааруулж болдог. Шүүхийн шийдвэрээс харахад гэр бүлийн хамтран өмчлөх дундын хөрөнгөөс ногдох хувь гаргуулах нэхэмжлэлийн шаардлага бүхий хэрэгт байр орон сууц, газар, машин зэрэг үнэ цэнэ бүхий эд хөрөнгийг гэр бүлийн хамтран өмчлөх дундын өмч болохыг тогтоолгох, түүнээс өөрт ногдох хувийг

⁷⁰ А.Дугармаа. Гэр бүлийн эрх зүй УБ хот, 2016 он, 84 дэх тал

гаргуулах шаардлага бүхий нэхэмжлэл зонхилж байна.

«Гэр бүлийн гишүүний хуваарьт хөрөнгө» гэдэгт гэр бүлийн гишүүн өөрийн үзэмжээр эзэмшиж ашиглах захиран зарцуулах эрхтэй, гэрлэхийн өмнө байсан буюу гэрлэлтийн явцад тухайлан тус гишүүний хувийн хэрэгцээнд хамааралтай бий болсон хөрөнгө ордог. Үүнд: Гэрлэхийн өмнө олж авсан орон сууц, хадгаламжийн дансан дахь мөнгө, оюуны үнэт зүйл, өв бэлэглэлийн журмаар шилжүүлсэн хөрөнгө, амин хувийн хэрэгцээнд зориулсан эд хөрөнгө, хувцас хэрэгсэл, үнэт эдлэл, мэргэжлийн үйл ажиллагаа явуулахад шаардагдах хөрөнгө, шагнал урамшуулын орлого, эд зүйл нь хуваарьт хөрөнгөд хамаардаг.

ГБТХ-ийн 3.1.4-т «Гэр бүлийн гишүүн» гэж гэрлэгчид, тэдэнтэй хамт амьдарч байгаа төрсөн, дагавар, үрчлэн авсан хүүхэд болон төрөл, садангийн хүнийг хэлнэ» гэжээ. Шүүхийн практикт гэрлэлт цуцлах хэргийг хянан шийдвэрлэх явцад гэр бүлийн гишүүдийн хамтран өмчлөх дундын эд хөрөнгийг тогтоож ногдох хэсгийг гаргуулах асуудал хамгийн маргаантай байх бөгөөд шүүхээс эд хөрөнгө хуваах шийдвэр гаргахдаа зарим тохиолдолд дагавар болон үрчлэн авсан хүүхдийн эрх ашиг сонирхлыг анхаарч үзэлгүй орхих, эрхийг зөрчих явдал гарч байгаа нь шүүхийн шийдвэртэй танилцах явцад ажиглагдлаа. Тухайлбал, гэр бүл цуцалж байгаа тохиолдолд гэрлэгсдээс гадна төрсөн болон дагавар, үрчлэн авсан хүүхдийн эрх ашиг сонирхол хөндөгдөж байхад хүүхдээс эд хөрөнгийн талаарх санал авахгүй байх, дагавар хүүхдийн эрхийг төрсөн хүүхдийн адил авч үзэхгүй байх, насанд хүрсэн хүүхдэд ногдох хөрөнгийг гаргуулахдаа гэрлэлт цуцлах маргаанаас тусдаа нэхэмжлэл гаргах эрхтэй хэмээн шийдвэрлэлгүй орхих, эд хөрөнгө хуваахдаа хүүхдэд ногдох хөрөнгийг хамгаалах талаар дурдалгүй орхих зэрэг асуудлууд гарч байна.

Иргэний хуулийн 130.3-т «Маргаан гарсан тохиолдолд гэр бүлийн гишүүдийн хамтран өмчлөх дундын хөрөнгөөс гэр бүлийн гишүүдэд ногдох хэсгийг шүүх тогтоох бөгөөд энэ нөхцөлд гэр бүлийн гишүүдийн хэнд нь ямар хөрөнгө шилжихийг тодорхойлж, аль нэг гишүүнд шилжүүлсэн хөрөнгийн үнэ нь түүнд ногдох хэсгээс давсан бол үнийн зөрүүг бусдад нь олгоно.» гэж заажээ. Ипотекийн зээлийн барьцаанд байгаа хамтран өмчлөх дундын эд хөрөнгийг хуваахад дээх зохицуулалтыг зайлшгүй баримтлах бөгөөд гэр бүлийн

ямар гишүүдийг байр өмчлөлдөө үлдээх болон бусад гишүүдэд ямар хувь ногдохыг шүүх шийдвэрлэж байгаа нь хуулийн энэхүү заалтыг хэрэглэсэнтэй холбоотой.

Иргэний хуулийн (ИХ)-ийн 129.2-т «Гэр бүлийн гишүүнд ногдох эд хөрөнгийн хэмжээ нь насанд хүрээгүй, хөдөлмөрийн чадваргүй бүх гишүүнийг оролцуулан нийт гишүүдэд адил байна.» гэж зохицуулсан. Бидний судалсан шүүхийн шийдвэрийн талаас илүү хувийг дээрх зохицуулалтын дагуу гэр бүлийн хамтран өмчлөх дундын эд хөрөнгийг гэр бүлийн гишүүдийн тоонд тэнцүү хуваасан шийдвэрүүд эзэлж байна.

129.3-т «Гэрлэлт цуцалсан буюу гэрлэлтийг хүчингүйд тооцсоноос гэр бүлийн нэг гишүүнд ногдох эд хөрөнгийн хэсгийг тодорхойлохдоо гэрлэгсдийн эрүүл мэндийн байдал, хүүхдийн ашиг сонирхлыг харгалзан шүүх өөрөөр тогтоож болно» гэж заасан. Манай шүүхийн практикт хүүхдийн эрх ашиг сонирхлыг харгалзан хүүхэд асрах эрхтэй талд орон сууцны өмчлөлийг үлдээж шийдвэрлэж байгаа нь нийтлэг харагдлаа.

129.4-т энэ хуулийн 129.3-т зааснаас бусад гэр бүлийн гишүүнд ногдох эд хөрөнгийн хэсгийг тодорхойлохдоо гэр бүлийн хамтран өмчлөх дундын эд хөрөнгийг бий болгоход оруулсан түүний хөдөлмөрийн оролцоо, хөрөнгийн хэмжээг харгалзан багасгах, эсхүл олгохгүй байхаар шүүх шийдвэрлэж болно. Дээрх тохиолдлын дагуу гэр бүлийн гишүүдэд ногдох хөрөнгийг тэгш бус ялгавартай хуваасан шүүхийн шийдвэр манай судалгааны ажлын явцад гарч ирээгүй болно.

ГУРАВ. ГЭР БҮЛ ЦУЦЛАХАД ХАМТРАН ӨМЧЛӨХ ДУНДЫН ХӨРӨНГӨ БУЮУ ИПОТЕКИЙН ЗЭЭЛИЙН БАРЬЦААНД БАЙГАА ОРОН СУУЦЫГ ХУВААЖ БУЙ ШҮҮХИЙН ПРАКТИК

Шүүхийн практикт гэрлэлт цуцлах, гэр бүлийн хамтран өмчлөх дундын хөрөнгийн орон сууцнаас ногдох хэсгийг гаргуулахдаа дараах үндсэн хоёр төрлийн шийдвэр гаргаж байна. Үүнд:

1. Гэрлэлт цуцлахад ипотекийн зээлийн барьцаанд байгаа хамтран өмчлөх дундын эд хөрөнгийг хуваахтай холбоотой хэргүүдийг шүүхээс шийдвэрлэхдээ нэн түрүүнд Иргэний эрх зүйн дизпозитив зарчмыг хангах болон ГБтХ-ийн

14.5-д зааснаар Гэрлэгсэд гэрлэлтээ цуцлуулах үед хүүхдээ хэний асрамжид үлдээх, тэднийг болон хөдөлмөрийн чадваргүй эхнэр, нөхрөө тэжээн тэтгэх, хамтран өмчлөх дундын эд хөрөнгөө хуваах тухайгаа бие даан, эсхүл эвлэрүүлэн зуучлалын журмаар харилцан тохиролцож болно. Мөн ИХ-ийн 130.2-т «гэр бүлийн гишүүд хамтран өмчлөх дундын эд хөрөнгөө харилцан тохиролцох журмаар хувааж болно.» гэсэн зохицуулалтуудын дагуу шийдвэрлэх нь түгээмэл байна.

2. Талууд эвлэрээгүй, харилцан тохиролцоонд хүрээгүй маргаантай хэрэгт шүүхээс гэр бүлийн хамтран өмчлөх дундын хөрөнгийг хуваах буюу гэр бүлийн гишүүдэд тухайн хөрөнгийн ногдох хэсгийг гаргуулан шийдвэрлэж байна.

1. *Харилцан тохиролцож буюу эвлэрч шийдвэрлэх:* Шүүхийн практикаас харахад талууд эд хөрөнгийн маргаангүй буюу шүүхийн шатанд эвлэрсэн, харилцан тохиролцсон тохиолдолд шүүхийн шийдвэрт энэ талаар дурдах буюу баталгаажуулах байдлаар шийдвэрлэж байна. Талуудын эвлэрэл, харилцан тохиролцоо нь дараах хэлбэртэй байна. Үүнд:

- 1.1 Ипотекийн зээлийн барьцаанд байгаа гэр бүлийн хамтран өмчлөх дундын орон сууцыг хуваахдаа хүүхэд асрах эрхтэй талд орон сууцны өмчлөлийг үлдээн, нөгөө тал нь зээлийн гэрээний үүргээс чөлөөлүүлэх;
- 1.2 Хүүхэд асрах эрхтэй талд байрны өмчлөлийг шилжүүлж зээлийн гэрээний үүргийг гэрлэгчид хамтран хариуцах;
- 1.3 Орон сууцыг хүүхэд асрах эрхтэй талд үлдээн, орон сууцны гэрчилгээнд хүүхдийн нэрийг оруулах, орон сууцыг захиран зарцуулах эрхийг тодорхой хугацаанд хязгаарлаж зээлийн гэрээний үүргийг шилжүүлэх;
- 1.4 Хүүхэд асрах эрхтэй талд байрны өмчлөлийг шилжүүлж нөгөө тал үүргийг дангаар хариуцах.

Гэрлэгсэд эд хөрөнгийн асуудлаа харилцан тохиролцож, эвийн журмаар шийдвэрлэхийн ач холбогдол нь гэр бүлийн эдийн болон эд хөрөнгийн бус амины харилцааг гэрлэлт цуцалж буй талууд бүхэлд нь ойлгож, гэр бүлийн гишүүдийн хувийн байдал (хувийн зан чанар, ажил төрөл, орлого, эрүүл мэнд, бусад асуудал), чадамжийн хүрээнд асуудлаа бие даан шийдвэрлэх боломж бүрдэнэ. Түүнчлэн,

асуудлын үр дүнг урьдчилан таамаглах, үр дүнд хүрэхэд идэвхтэй оролцох, өөрийн санал бодлыг тусгах, цаг хугацаа, хөрөнгө мөнгө хэмнэх бүрэн боломжтой байдгаараа талуудад ихээхэн давуу тал болдог учир эд хөрөнгийн маргааныг эвийн журмаар шийдвэрлэх нь илүү ач холбогдолтой юм. Манай шүүхийн практикаас харахад гэр бүл цуцлахад талууд ихэвчлэн эд хөрөнгийн маргаанаа шүүхийн шатанд харилцан тохиролцох, эвийн журмаар шийдвэрлээд бусад асуудлаа (гэр бүл цуцлалт, хүүхдийн асрамж, тэтгэлэг) шүүхээр шийдвэрлүүлж байгаа байдал ажиглагдлаа.

Эд хөрөнгийн маргаанаа харилцан тохиролцож шийдвэрлэх нь дээр дурдсан ач холбогдолтой боловч практикт дараах асуудал үүсэж байгааг анхаарах шаардлагатай байна. Шүүхийн зарим шийдвэрийг харахад гэрлэгсэд эд хөрөнгийн маргаангүй буюу энэ маргааныг харилцан тохиролцсон гэх үндэслэлээр шүүхийн шийдвэрт дурдаж шийдвэрлүүлж байгаа нь дахин маргаан гарах нөхцөл болж байна. Учир нь гэрлэлт цуцалж буй эхнэр нөхөр шүүхэд маргах үедээ харилцан тохиролцоонд хүрдэг хэдий ч тодорхой цаг хугацаа өнгөрсний дараа анхны тохиролцоогоо зөрчих, биелүүлэх боломжгүй болоход нөгөө тал нь хохирдог. Энэ нь ялангуяа ипотекийн зээлийн байртай, салсан хүмүүст илүүтэй тохиолдож байна. Тэд хамтран өмчлөх ямар эд хөрөнгийг хэрхэн хуваахаар харилцан тохирсон, ямар үндэслэлээр эд хөрөнгийн маргаангүй гэсэн талаар шүүхэд мэдүүлж шийдвэрт тодорхой тусгуулдаггүйгээс болоод хэсэг хугацааны дараа дахин маргаан үүсдэг байна. Тухайлбал, Зээлийн барьцаанд байгаа байрыг нөхрийн өмчлөлд үлдээн цаашид зээлийн гэрээний үүргийг нөхөр дангаар хариуцан, эхнэрийг зээлийн гэрээний үүргээс чөлөөлөхөөр талууд харилцан тохиролцсон боловч энэхүү тохиролцоог шүүхийн шийдвэрт тусгуулж баталгаажуулалгүй, эд хөрөнгийн маргаангүй гэж ерөнхий байдлаар тайлбарлан гэрлэлтээ цуцалсан жишээ байна. Гэтэл үр дагавар нь гэрлэлт цуцалснаас хойш хэсэг хугацааны дараа нөхөр нь гэр бүл цуцлах үеийн тохиролцоог санаатай болон санамсаргүй байдлаар биелүүлэх боломжгүй болсноос гэр бүлийн бусад гишүүдийн эрх, ашиг сонирхол хөндөгдөж эхэлсэн. Гэр бүлийн хамтран өмчлөх дундын хөрөнгө болох зээлийн барьцаанд байгаа байрыг өмчлөлдөө авсан нөхөр зээлийн гэрээний үүргээ

биелүүлэхгүй, зээлээ төлөхгүй байх болон эхнэрийг зээлийн гэрээ үүргээс чөлөөлөхгүй байх тохиолдолд нөгөө тал байрыг эзэмшиж ашиглах, захиран зарцуулах эрхгүйгээс гадна зээлийн өр төлбөрийг хариуцах, чанаргүй зээлдэгч болох, дахин зээл авах боломжгүй болох зэргээр эрх нь зөрчигдөж байна. Энд үүссэн нөхцөл нь дахин шүүхийн маргаан гарах нөхцөл болж байгааг анхаарах шаардлагатай юм.

Иймд талууд гэр бүл цуцлахдаа хамтран өмчлөх дундын эд хөрөнгийн маргаангүй, харилцан тохиролцсон бол энэхүү тохиролцоогоо шүүхийн шийдвэрт оруулж баталгаажуулах нь зүйтэй юм. Эвлэрэл харилцан тохиролцоо хийхдээ талууд аль нэг маргаантай асуудлыг орхигдуулах, дутуу дулимаг хийх зэрэг алдаа гаргаж байгааг анхаарах шаардлагатай байна.

2. Эвлэрэх, тохиролцоо боломжгүй тохиолдолд шүүхээс эд хөрөнгө хуваах, ногдох хувийг гаргуулахаар дараах хэлбэрийн шийдвэр гаргаж байна.

- 2.1 Орон сууцны өмчлөлийг хүүхэд асрах эрхтэй талд үлдээн орон сууцны үнээс гэр бүлийн гишүүнд ногдох хувийг гаргуулан ипотекийн зээлийн гэрээний үүргийг (өрийг) гэр бүлийн насанд хүрсэн гишүүдийн тоонд хувааж шийдвэрлэж байна. Энэхүү орон сууцны ногдох хэсэг болон өрийг мөн адил хувааж шийдвэрлэх нь нийтлэг жишиг болсон байна.
- 2.2 Гэр бүлийн гишүүдийн тоогоор хамтран өмчлөх орон сууцыг тэнцүү хувааж, байрыг хүүхэд асрах эрхгүй талын өмчлөлд үлдээн түүнээс эхнэр хүүхдэд ногдох хувийг гаргуулан шийдвэрлэсэн (энэ шийдвэрт хариуцагчийн хувийн байдлыг шүүхээс харж үзэж хариуцагч тэтгэврийн насны, мөн эд хөрөнгийг бий болгоход давуу хувь нэмэр оруулсан нөхцлийг харгалзаж үзсэн) гэж болохоор байна. Жишээ: Шүүхээс зээлтэй орон сууцыг хуваахад гэр бүлийн гишүүдэд ногдож буй хөрөнгө, өрийн төлбөрийн байдал.

**Зээлтэй орон сууцыг хуваахад гэр бүлийн гишүүдэд
ногдож буй хөрөнгө, өр төлбөрийн байдал**

Зээлийн барьцаанд байгаа орон сууцыг хуваах	Мөнгөн дүн	Гэр бүлийн гишүүдэд ногдох		
		Нөхөр	Эхнэр	Хүүхэд
Орон сууцны үнэ	47 000 000	15 666 667 авах	15666667 авах	15 666 667
Зээлийн төлбөр (өр)	41 809 394	20 904 697 өгөх	20 904 697 өгөх	-
Өмчлөл		-	+	+
Ногдох		5 238 030 (өр)	5 238 030 (авлага)	

Жич: Нөхөр байргүй үлдэж орон сууцнаас ногдох хэсгийн төлбөрийг өөрт ногдох зээлийн төлбөрт тооцуулаад 5 238 030 төгрөгийг эхнэр хүүхдэдээ төлөхөөр болсон. Харин эхнэр, хүүхдэд байрыг үлдээж зээлийн үлдэгдэл төлбөрөөс 5 238 030 төгрөгийг нөхрөөс гаргуулж төлүүлэх ба цаашид зээлийн төлбөрийг хариуцахаар болсон.

Шүүхийн шийдвэрүүдээс харахад ипотекийн зээлийн барьцаанд байгаа байр, орон сууцыг хэрхэн хуваах талаарх шүүхийн практик нэгэнт тогтсон байна. Өөрөөр хэлбэл, шүүхээс гэр бүлийн гишүүдэд ногдох хувийг тогтоож, өрийг мөн хувааж байгаа шийдвэр зонхилж байгаа ч энд тулгамдсан асуудал байгаа нь ажиглагдлаа.

Хамтран өмчлөх дундын хөрөнгө хуваахад шүүхээс анхаарвал зохих асуудал:

- *Гэр бүлийн гишүүнийг тодорхойлох, тэдний эрхийг тэгш хамгаалах талаар: Шүүхээс гэр бүлийн гишүүдийн тоогоор орон сууцны ногдох хэсгийг хувааж байгаа хэдий ч гэр бүлийн гишүүнийг тодорхойлохдоо дагавар хүүхдийг зориуд орхигдуулж байгааг анхаарах шаардлагатай. Дагавар хүүхэд нь гэр бүлийн гишүүн мөн хэдий ч насанд хүрсэн тул бие даан нэхэмжлэл гаргах эрхтэй хэмээн үзэж хамтран өмчлөх дундын өмчийг хуваахдаа түүнийг хасаж шийдвэрлэж байна. Энэ нь дагавар хүүхдийг ялгаварлах, түүний эрхийг зөрчиж байгаа асуудал юм.*

БЗДИХАШШ-ийн 2017 оны 03 сарын 14-ны өдрийн №101/ШШ2017/00861 шийдвэрт: Иргэн Г-ийн дагавар охиныг гэр бүлийн гишүүн гэж үзсэн боловч насанд хүрсэн гэдэг үндэслэлээр өөрт ногдох хэсгийг гаргуулахаар тусгайлсан шаардлага гаргаагүй, ээж нь түүнийг төлөөлөх эрхгүй гэж үзсэн. Улмаар гэр бүлийн хамтран өмчлөх орон сууцыг хуваахдаа түүнийг хасаж бусад гишүүдийн тоогоор хувааж шийдвэрлэжээ.

- *Ногдох хувь хэмжээг тодорхойлох гол нөхцөлүүдийг авч үзэх талаар:* Шүүхээс хамтран өмчлөх дундын хөрөнгийг хуваахдаа гэр бүлийн гишүүдийн хувийн байдал, хөрөнгөд оруулсан хувь нэмэр, ипотекийн зээл төлөх санхүүгийн боломж, шалгуурт тэнцэж буй эсэх зэрэг нөхцөл байдлыг харгалзан үзэх явдал маш хангалтгүй, энэ талаар шийдвэрт дүгнэсэн зүйл байхгүй байна.
- *Орон сууцны үнэлгээг тогтоох:* Гэр бүлийн гишүүдийн хамтран өмчлөх дундын хөрөнгийг хуваахад хамтран өмчилж буй тухайн орон сууцны үнэ нь гэр бүлийн гишүүдэд ногдох хувийг тодорхойлоход ач холбогдолтой байдаг. Иймээс талууд орон сууцны үнэ, ханшаа өөрсдөө тодорхойлох, үнийн дүн дээр маргасан тохиолдолд шинжээч томилуулах эрхтэй. Шүүхийн шийдвэрээс харахад орон сууцны үнэлгээг харилцан адилгүйгээр тодорхойлсон байгаа нь анхаарал татаж байна. Зарим шүүхийн шийдвэрт худалдах, худалдан авах гэрээний үнийн дүнгээр тодорхойлсон байхад зарим шийдвэрт урьдчилгаа төлбөрийг тооцохгүйгээр зээлийн гэрээний үнээр тооцжээ. Энэ нь тухайн орон сууцны үнийг багасгах, гишүүдэд ногдох хувийг багасгах сөрөг талтай.

БЗДИХАШШ 2017 оны 02 сарын 10-ны өдрийн №101/ШШ2017/00573 шийдвэр: Гэрлэгчид орон сууцны урьдчилгаа төлбөрт 5 225 000 төгрөг төлж үлдэгдэл 47 сая төгрөгийг ипотекийн зээл авч орон сууц худалдан авсан байхад шүүхээс хамтран өмчлөх дундын өмчийг хуваахдаа байрны урьдчилгаа төлбөрийг тооцохгүйгээр банкнаас зээлсэн 47 сая төгрөгийг гэр бүлийн тоогоор 3 тэнцүү хувааж хамтран өмчлөх дундын хөрөнгийг хуваан шийдвэрлэжээ.

- *Зээлийн гэрээний үүргийг хуваарилах:* Гэр бүлийн хамтран өмчлөх дундын өмчийн ипотекийн зээлийн барьцаанд байгаа орон сууцыг хуваахдаа зээлийн гэрээний үүргийг гэр бүлийн насанд хүрсэн хүний тоогоор хувааж байгаа практик тогтжээ. Ингэж хуваахад практикт дараах асуудал үүсэж байна.
- Зээлийн гэрээгээр үүрэг хүлээгээгүй этгээдэд зээлийн гэрээний үүргийг хариуцуулах
- Зээлийн гэрээний үүргийг гэр бүлийн гишүүн зөвхөн өөрт ногдох хэмжээнд хариуцах уу? эсхүл зээлдэгчийн тоогоор өрийг хариуцах уу? гэдэг асуудал тулгарч байна.

БЗСБЧДИХАШШ-ийн 2016 оны 01 сарын 15 өдөр №101/ШШ2016/00633 шийдвэр: Орон сууцыг гэр бүлийн гишүүдийн тоонд 5 хувааж, зээлийн өр төлбөрийг гэр бүлийн насанд хүрсэн гишүүдийн тоогоор 3 хувааж (эхнэр нөхөр, дагавар хүү) нэхэмжлэгчид буюу байрыг өмчлөлдөө үлдээж буй талд гаргуулж шийдвэрлэсэн.

Гэр бүлийн хамтран өмчлөх ипотекийн зээлийн барьцаанд байгаа орон сууцыг хуваахдаа гэр бүлийн гишүүнд ногдох хэсгийн үнийг тодорхойлж гаргуулахын сацуу зээлийн өр төлбөрийг гэр бүлийн гишүүдэд мөн адил хуваарилаг. Өрийг хуваахдаа хүүхдийг хасаж, гэр бүлийн насанд хүрсэн хүний тоогоор хувааж байна. Гэрлэгсдээс гадна насанд хүрсэн «хүүхэд» дундын өмчөөс ногдох хэсгийг гаргуулсан тохиолдолд ногдох хэмжээгээр өрийг хариуцах болдог. Гэтэл насанд хүрсэн гишүүн нь (хүүхэд) зээлийн гэрээгээр үүрэг хүлээсэн этгээд биш юм. Банк, эрх бүхий хуулийн этгээдийн мөнгөн хадгаламж, төлбөр тооцоо, зээлийн үйл ажиллагааны тухай хуулийн 30.1-д «Зээлийн гэрээнд заасан нөхцөлийн дагуу зээлийг эргүүлэн төлөх үүргийг зээлдэгч хүлээнэ» гэж заасан байхад шүүхээс зээлийн гэрээний үүрэг хүлээгээгүй этгээдийг хамтран өмчлөгч гэдэг утгаар зээлдэгчийн үүргийг хүлээлгэж байна. Шүүхийн шийдвэрээс харахад өмчлөлийн асуудалд хүүхдээс санал авах, эрх үүрэг үүсгэх, дуусгавар болгох талаар тайлбарлах зэргээр хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд оролцуулахгүйгээр шууд шийдвэрлэж байна. Мөн өрийг хуваахдаа хөрөнгийн ногдох хэсгээс бус зээлийн гэрээний үүргийг гэр бүлийн насанд хүрсэн гишүүд тэнцүү хэмжээнд төлөхөөр үүрэг үүсгэсэн шүүхийн практик тогтсон.

Гэтэл энэ нь Улсын дээд шүүхээс 2013 оны 12 дугаар сарын 23-ны өдөр гаргасан «Гэр бүлийн маргаантай хэргийг хянан шийдвэрлэхэд анхаарах зарим асуудлын талаарх тойм»-ын 4.10-т заасан зөвлөмжтэй нийцэхгүй байгаа юм.

«Гэр бүлийн гишүүдийн хамтран өмчлөх дундын эд хөрөнгийг хуваахдаа тэдгээрт ногдсон хөрөнгийн хэмжээгээр өрийг хуваана. Гэр бүлийн гишүүдийн дундын өр гэдэгт гэр бүлийн хэрэгцээнд авсан эд зүйлийн үнэ, хэрэглээний зардлаас үүдэлтэй үүрэг, зээл зэрэг өр байж болох юм. Уг өр хувийн, дундын аль нь ч байсан өөрт ногдсон хөрөнгийн хэмжээгээр хариуцна. Тухайлбал, «Хуваагдаж буй хөрөнгө нь банкны зээлийн барьцаа баталгаанд байгаа тохиолдолд ногдох хэмжээгээр үүргийг хүлээнэ» гэж заасан. Гурван шатны шүүхээс дээрх зөвлөмжийг хэрэгжүүлэхдээ гэр бүлийн гишүүнд ногдох хэсэг болон өрийг хувааж шийдвэрлэж байгаа ч орон сууцны өрийг өөрт ногдох хэмжээгээр бус гэрлэгсдийн зээлийн гэрээний үүргийн хэмжээнд тэнцүү хувааж байгаа нь харагдаж байна.

Өөрөөр хэлбэл, Орон сууцыг гэр бүлийн гишүүдийн тоогоор хуваасан бол өөрт ногдох хэмжээгээр л өрийг хариуцах ёстой байтал шүүхээс гэр бүлийн насанд хүрсэн хүний тоогоор хувааж шийдвэрлэж байгаа нь дээрх зөвлөмжтэй зөрчилдөж байна.

- Шүүхээс ипотекийн зээлтэй байрыг хуваах, ногдох хувийг гаргахдаа зээлдүүлэгч, барьцаалагчийг оролцуулахгүйгээр хэргийг хянан шийдвэрлэж буй практик тогтсон ба энэ нь нэг талаас зээлдүүлэгч, барьцаалуулагчийн эрх ашиг сонирхлыг хөндөх хийгээд нөгөө талаас, зээлдэгч нарт ч сөрөг үр дагавар үзүүлэх эрсдэлтэй байдаг байна.

ДӨРӨВ. ИПОТЕКИЙН ЗЭЭЛИЙН БАРЬЦААНД БАЙГАА ХАМТРАН ӨМЧЛӨХ ДУНДЫН ХӨРӨНГИЙГ ХУВААХАД ЗЭЭЛДҮҮЛЭГЧ, БАРЬЦААЛАГЧИЙН ЭРХ, ХУУЛЬ ЁСНЫ АШИГ СОНИРХОЛ ХӨНДӨГДӨХ НЬ

Ипотекийн зээлийн барьцаанд байгаа хамтран өмчлөх дундын хөрөнгөө шүүхийн журмаар хуваах тохиолдолд гэр бүлийн гишүүдийн хамтран өмчлөх дундын хөрөнгийн өмчлөл болон зээл барьцааны гэрээний үүргийн харилцаанд өөрчлөлт орох үр дагавар үүсдэг. Өөрөөр хэлбэл, шүүхийн шийдвэр нь зээл, барьцааны гэрээний нөхцөлийг өөрчлөх, түүнд өөрчлөлт оруулах, дуусгавар болгох эрх зүйн факт болдог. Энэ тохиолдолд нэгэнт хүчин төгөлдөр болсон шүүхийн шийдвэрийн дагуу банк, ипотекийн корпорац зээлийн гэрээ, барьцааны гэрээнд өөрчлөлт оруулах, улсын бүртгэлд бүртгүүлэх асуудлыг шийдвэрлэдэг байна. Практикт зээлийн барьцаанд байгаа хамтран өмчлөх дундын хөрөнгийг хуваахад авч үзэх зайлшгүй шаардлагатай зүйл бол зээл олгох, авахтай холбоотой хууль журмын хэрэгжилтийг хангах явдал буюу зээлдүүлэгч барьцаалуулагчийн эрх ашиг сонирхлыг хамгаалах явдал юм.

Манай улсад Банкнаас олгож буй зээлийн харилцааг иргэний хуулиас гадна бусад нарийвчилсан хуулиар зохицуулж байдаг байна. Тухайлбал, Төв Банкны тухай, Банк эрх бүхий этгээдийн мөнгөн хадгаламж төлбөр тооцоо, зээлийн үйл ажиллагааны тухай, Зээлийн мэдээллийн тухай, Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулиуд болон Монгол Банкны ерөнхийлөгчийн 2008 оны 10 дугаар сарын 17-ны өдрийн тоот тушаалаар батлагдсан «Ипотекийн зээлийн харилцааны журам», Монгол Банкны ерөнхийлөгчийн 2010 оны 5 сарын 6-ны өдрийн Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцаалуулагчид мэдээлэл өгөх журмаар зохицуулдаг.

Гэр бүлийн хамтран өмчлөх дундын хөрөнгийг хуваахад ипотекийн зээлтэй байр, орон сууцыг хуваахад зээлийн гэрээний үүргийн харилцааг харгалзах, тэдгээрийг тусгайлан зохицуулсан эрх зүйн хэм хэмжээ зөрчигдөх, тэгснээр талуудын эрх ашиг сонирхол хөндөгдөх асуудлууд гарч болзошгүйг шүүгч урьдчилан анзаарч харсан байх шаардлагатай.

Энэхүү харилцааны онцлог нь дан ганц гэр бүлийн хамтран өмчлөх дундын хөрөнгийг хувааж буй асуудал бус харин зээлийн

гэрээний үүргийг дуусгавар болгох, өөрчлөхтэй холбоотой зээлдүүлэгч, барьцаалуулагчийн эрх, үүргийн талаарх (банк болон ипотекийн корпорац) асуудал давхар хөндөгдөж байдаг. Зээлийн барьцаанд байгаа хамтран өмчлөх дундын эд хөрөнгийг хувааж буй шүүхийн шийдвэр болон банк болон ипотекийн корпорацаас авсан асуулга, уулзалт ярилцлагаас харахад гуравдагч этгээдээр барьцаалуулагч, зээлдүүлэгчийг оролцуулах нь маш хангалтгүй байна. Үүний нэг томоохон шалтгаан нь иргэний хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд гуравдагч этгээдийн оролцох хуулийн боломж, хууль зүйн зохицуулалтаас ихээхэн хамаардагаас болдог. ИХШХШТХ-ийн 29.3 «Шүүхээс гарах шийдвэр маргааны зүйлийн талаар бие даасан шаардлага гаргаагүй этгээдийн эрх, үүрэгт сөргөөр нөлөөлөхөөр байвал шүүхийн шийдвэр гарахаас өмнө уг этгээдийн өөрийнх нь болон зохигчийн хүсэлтээр бие даасан шаардлага гаргаагүй гуравдагч этгээдийн хувиар хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд оролцуулж болно» гэж заажээ.

Хуулийн энэхүү зохицуулалтаас харахад зохигчид хүсэлт гаргаагүй тохиолдолд гуравдагч этгээд өөрт нь хамааралтай хэрэг шүүхээр хянан шийдвэрлэгдэж байгааг мэдэж оролцох боломжгүй болох нь харагдаж байна. Зохигчид хүсэлт гаргаагүй бол шүүхээс бие даан гуравдагч этгээдэд мэдэгдэх эрх, үүрэг байхгүй учир банк тус маргаанд гуравдагч этгээдээр оролцох боломжгүй болдог. Уг нь Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 23 дугаар зүйлд Барьцааны эрхийг хамгаалах зорилгоор 23.1 «Барьцааны зүйлийн өмчлөх болон бусад эрхийн талаар шүүх (арбитр)-ээс хэрэг үүсгэн барьцаалуулагчийг хариуцагчаар татсан бол барьцаалуулагч нь энэ тухай барьцаалагчид нэн даруй мэдэгдэх үүрэгтэй». 23.2-т «Энэ хуулийн 23.1-д заасан тохиолдолд барьцаалуулагч нь Иргэний хуулийн 9.4-т заасны дагуу эрхээ хамгаална» гэж заасан боловч практикт шүүхийн журмаар гэр бүл цуцалж буй гэрлэгсэд хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд зээлдүүлэгч, барьцаалагчийг оролцуулах, гэдэнд мэдэгдэх үүргээ биелүүлдэггүй байна.

Ипотекийн зээлийн харилцаа нь иргэн банк, ипотекийн корпорацийн хооронд үүсдэг. Банк байр авахад шаардлагатай мөнгийг зээлдэгчид зээлдүүлэх, зээлдэгч өөрийн өмчлөлийн буюу худалдан авч буй орон сууцаа зээлийн барьцаанд тавьж үүргийн гүйцэтгэлээ хангуулахаар харилцан тохиролцож зээлийн гэрээ

болон барьцааны гэрээ байгуулдагаараа онцлог юм. Манай Иргэний хуулийн 165-р зүйлийн 165.1-д «Бусад үүрэг гүйцэтгүүлэгчдээс тэргүүн ээлжид өөрийн шаардлагаа хангуулахаар үүрэг гүйцэтгүүлэгч тодорхой үл хөдлөх эд хөрөнгө барьцаалахыг ипотек гэнэ» гэж тодорхойлжээ. Энэхүү зохицуулалтын зорилго нь үүрэг гүйцэтгүүлэгч (зээлдүүлэгч)-ийн эрх ашиг сонирхлыг хамгаалсан, үүргийн гүйцэтгэлийг хангах арга хэмжээ болох нь харагдана. Иргэний хууль болон холбогдох бусад хуулиар зээлдүүлэгчийн болон барьцаалагчийн эрхийг илүүтэй хамгаалж өгсөн байдаг.

Гэрлэлт цуцлуулах нэхэмжлэл гаргаснаас хойш шийдвэр гарах хүртэл хугацаанд зээлийг хэн хариуцах нь тодорхойгүй байдгаас зээлдэгч нар зээлийн төлбөрийн тасалдал үүсгэдэг асуудал их гардаг байна. Мөн шүүхээс эд хөрөнгийг хуваахдаа «Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн журам»-д тусгасан шалгуурт нийцэх байдлыг тогтоож, харгалзан үздэг байх нь зээлийн болон барьцааны гэрээний эрх зүй, холбогдох бусад нарийвчилсан хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийг хангах, хуульд нийцсэн аливаа зөрчилгүй шийдвэр гаргахад чухал нөлөө болох юм. Өр, орлогын харьцаа⁷¹-ны шалгуур нь нэг талаас зээлдэгчийг өрийн дарамтад орох эрсдэлээс хамгаалах, нөгөө талаас зээлийн эргэн төлөлт, чанарт шууд нөлөөлдөг тул шүүхээс орон сууцыг хуваахдаа гэр бүлийн гишүүдийн орлого, зээлийн эргэн төлөх санхүүгийн болон бусад нөхцөл байдлыг анхаарч үзвэл зохино. Дээрх нөхцөл байдлыг тогтоохгүйгээр шийдвэр гаргаж байгаа нь зээлдэгчид өрийн дарамт үүсгэх, чанаргүй зээлийн ангилалд орох, улмаар зээлийг буцаан дуудах, барьцаа хөрөнгөөр үүргийн гүйцэтгэлийг хангуулах, дахин зээл авахад нөлөөлөх эрсдэлийг үүсгэдэг. Харин зээлдүүлэгчид зээлийн тасалдал үүсгэх, зээлийн төлбөр төлөгдөхгүй байх, чанаргүй зээлийн үзүүлэлтийг нэмэх, шалгуурт хүрэхгүй зээлдэгчийг шаардлага хангуулах хүрээнд дахин зээлдэгч нэмэх гэх мэт нэмэлт ажлууд хийгдэх ба түүнтэй холбоотой нэмэлт зардал гардаг байна.

Гуравдагч этгээдийг (банк, ипотекийн корпорац) шүүх хуралд оролцуулахгүй байхад зээлдүүлэгч шууд хохирох асуудал

⁷¹ Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн журмын 1.2.8-д «Өр орлогын харьцаа (Цаашид ӨОХ) Өрхийн сард төлөх нийт зээлийн төлбөрийг түүний татварын өмнөх орлогод харьцуулсан хувийг» хэлдэг, тус журмын 2.1.5 ӨОХ өрхийн татварын өмнөх орлогын 45 хувиас хэтрэхгүй байх шалгуур хангасан байх ёстой.

гарахгүй. Учир нь зээлдүүлэгчийн барьцааны зүйлийг худалдан борлуулах эрх барьцаалагчид хадгалагдсан хэвээр байдаг. Зээлдэгч хугацаандаа төлбөрөө хийгээгүй, гэрээний үүргээ зөрчсөөр байвал барьцаалагч барьцааны зүйлийг худалдан борлуулах замаар үүргийн гүйцэтгэлийг хангуулан хохирлоо барагдуулах боломжтой. Барьцааны зүйлийг эхнэр нөхрийн хэн нь өмчлөлдөө үлдээх нь банк болон ипотекийн корпорацид тийм ч чухал биш. Харин гуравдагч этгээдээр банк болон ипотекийн корпорацийг оролцуулах нь зээлдэгч, барьцаалуулагч нарын эрсдэлээс хамгаалах илүү ач холбогдолтой. Шүүхээс эд хөрөнгийн байдал, зээл эргэн төлөгдөх нөхцөл буюу зээлдэгчийн шалгуур, өр орлогын харьцааг харгалзаж банк барьцаалуулагчийн санал, дүгнэлтийг хэрэг хянан шийдвэрлэхдээ анхаарч байвал зээлийн эргэн төлөгдөх байдал сайжрах, зээлдэгч өрийн дарамтад өртөх, чанаргүй хугацаа хэтэрсэн зээлийн тоо буурах эерэг хандлагатай юм.

Хэрэв шүүхээс зээлийн барьцаанд байгаа орон сууцыг хуваахдаа зээлийн шалгуур хангахгүй этгээдэд байрны өмчлөлийг үлдээсэн тохиолдолд банкнаас зээлдэгчид зээлийн шалгуур хангуулах хүрээнд хамтран зээлдэгч нэмэх санал тавьдаг. Гэтэл зээлдэгчид хамтран зээлдэгчээр орох хүн олдохгүй байна гэж төсөөлбөл банк, ипотекийн корпорац шүүхийн шийдвэрийг биелүүлэх боломжгүй болох бөгөөд зээлийг буцаан дуудах, барьцаа хөрөнгөөр үүрэг гүйцэтгэх арга хэмжээ авах юм. Энэ нь дахин шүүхийн маргаан гарах нөхцөлийг бүрдүүлж байна. Харин одоогийн байдлаар ийм тохиолдол гараагүй байгаа бөгөөд цаашид гарахгүй гэх баталгаа байхгүй байна.

**ТАВ. ХАРЬЦУУЛСАН СУДАЛГАА: ИПОТЕКИЙН ЗЭЭЛТЭЙ
ГЭР БҮЛИЙН САЛАЛТ, ЭД ХӨРӨНГӨ ХУВААХ АСУУДАЛ⁷²**
(ОХУ-ын эрх зүйн зохицуулалтын онцлог)

Ипотекийн зээлтэй гэр бүл салалтын асуудал нь өөр өөрийн онцлогтой байх учраас нэг дүрэм журмаар шийдвэрлэх нь өрөөсгөл. Энэ маргааныг гэрлэлтийн гэрээ байгуулаагүй тохиолдолд Ипотекийн тухай, Гэр бүлийн тухай болон Иргэний хуулиудаар шийдвэрлэнэ. Хуулийн дагуу гэрлэгсэд нь гэрлэлтийн дараа олж авсан хөдлөх хөдлөхгүй өмч хөрөнгө, ипотекийн болон бусад зээлийг эн тэнцүү хувааж авах эрхтэй байна. Шүүхийн шийдвэрт хэн үндсэн зээлдэгч, хэн хамтран зээлдэгч байх нь нөлөөлөхгүй. Ипотекийн тухай хуульд хамтран зээлдэгчид гэр бүлээ цуцлах нь зээлийн хугацаа, төлбөрт өөрчлөлт орохгүйг заасан байдаг ба энэ нь гуравдагч тал буюу банкны эрх ашгийг хамгаалах хамгийн үндсэн нөхцөл юм.

Өнөөдрийн байдлаар шүүхийн шийдвэрүүдийг судалж үзвэл, энэ салбарт шүүхийн прецедент болох шийдвэр хараахан тодорхойгүй төдийгүй эдгээр шүүхийн шийдвэр нь өөр хоорондоо адилгүйгээр барахгүй эсрэг тэсрэг байгааг харж болно. Мөн гэрлэгсэд хоорондоо харилцан тохиролцож ипотекийн асуудлаа шийдвэрлэхээд шүүх дээр очих тохиолдол ч байна. Гэрлэгсдийн тус тусын цалин орлогоос ипотекийн зээлээ тэнцүү хувааж төлөх боломжгүй энэхүү шалтгаан нь дундын өмч болох байраа эн тэнцүү хуваах эрхийг зөрчих, гэрлэгсдийн аль нэг тал нь буулт хийхэд хүргэдэг байна. Ийнхүү гэрлэгсэд нь эхлээд шүүхэд хандахаасаа илүү арбитр болон бусад хуулийн байгууллагад хандан зөвшилцөлд хүрдэг болохыг дараах шийдвэрүүдээс харж болно:

- Гэрлэгсдийн аль орлогын боломжтой тал нь бүх ипотекийн хариуцлагыг өөртөө авах, нөгөө тал нь дундын өмчөөсөө татгалзах, татгалзсан талдаа нөхөн төлбөр олгох;
- Гэрлэгсэд ипотекийн зээлээ хувьчилж төлж дуусгах гэрээ хийж хамтын өмчөө хэвээр үлдээх;
- Маш цөөн тохиолдолд хамтын өмчөө зарж борлуулан ипотекийн зээлээ шилжүүлэх (энэ нь маш цөөн тохиолдолд);
- Ипотекийн нийт төлөх мөнгөн дүнг яаралтай төлж дуусган, өмчөө хуваан авах.

⁷² www.consultantplus.ru

Ипотекийн тухай хуулийн дагуу хэрвээ гэрлэгсдийн аль нэг тал нь гэр бүл цуцлалтын дараа сар бүрийн ипотекийн зээлээ төлөх боломжгүй бол ипотекийн зээл болон байрнаасаа бүрэн татгалзах эрхтэй байдаг. Ийнхүү татгалзахдаа:

- Гэрлэгсэд хоорондоо харилцан тохиролцож бичгээр «өөрийн байр болон ипотекийн зээлээсээ татгалзаж байгаа тухай» гэрээг нотоариатаар батлуулан гуравдагч этгээд буюу банкинд хүргэх;
- Шүүх дээрх шийдвэрийг баталсан тохиолдолд банкны зөвшөөрөл авах шаардлагагүй байдаг байна.

Якутын Дээд шүүхийн 2016 оны эхний саруудад хийсэн иргэний давж заалдах шүүхийн шийдвэрүүдийн дүгнэлт

Гэр бүл цуцлалтын маргаантай шүүхийн шийдвэр

Гэрлэлтээ цуцлуулж байгаа Иргэн А насанд хүрээгүй хүүхдээ өөрийн асрамжид авч байгаа гэх шалтгаанаар ипотекийн зээлийн гэрээгээр авсан 3 өрөө байрыг өөрийн нэр дээр шилжүүлэн, үлдсэн зээлийн төлбөрөө дангаараа төлж барагдуулахаар анхан шатны шүүх нь нэхэмжлэлийг баталсан байна. Мөн шүүх нь нэхэмжлэгчийг хариуцагчид ийм хэмжээний нөхөн төлбөр төлөхөөр, нэхэмжлэгч нь хариуцагчаас хүүхдийн тэтгэмж, асрамжийн мөнгө нэхэмжлэхгүй хэмээн тус тус шийдвэрлэжээ.

Иргэн эрүүгийн хэргийн давж заалдах шүүхэд энэхүү хэргийг гэрлэгсдийн ипотекийн зээлээр хамтран авсан барьцаа хөрөнгө, дундын өмч болох машин бусад хөрөнгийг мөн адил хоёрны нэг хувиар гэрлэгсдэд эн тэнцүү хуваахаар шийдвэрлэжээ.

Мөн ийм маргааныг Ленскийн анхан шатны шүүх гэрлэгсдийн нэг талд ипотекийн барьцаа хөрөнгө болон, зээлийн төлбөрийг насанд хүрээгүй 2 хүүхдийн асран халамжлагчаар үлдэж байгаа шалтгаанаар шилжүүлэх шийдвэр гарган, Ленскийн давж заалдах шүүхэд хариуцагчийн Гэр бүлийн хуулийн 39-р зүйлийн дундын өмчийг гэр бүл цуцлахдаа эн тэнцүү хуваах эрхийн дагуу шийдвэрийг өөрчлүүлэхийг хүссэн боловч шүүх татгалзсан байна.

2016 оны 3-сар Яковын хийсэн «Ипотекийн зээл болон гэр бүл салалт» судалгааны ажлын хураангуй

ОХУ-ын №102 «Ипотекийн тухай хууль»-ийн 3-р бүлгийн 23-р зүйлд зээлдэгчид гэрлэлтээ цуцлуулахдаа зээлдүүлэгчийн зөвшөөрөлгүй барьцаа хөрөнгөө хувааж болох талаар заасан байна. Анхан шатны шүүхүүд 2016 онд «Иргэний хууль»-ийн 334-р зүйлийн дагуу гэрлэгсэд зээлдүүлэгчийн зөвшөөрөлгүйгээр барьцаа хөрөнгийг хуваах эрхгүй хэмээх заалтын дагуу маргааныг шийдвэрлэж байсан байна. Үүнээс гадна анхны шатны шүүхүүд ипотекийн зээлээр авсан үл хөдлөх хөрөнгийн бүх өр болон өрийн хүүгээ бүрэн төлж дуусгаагүй бол энэ нь өмч хөрөнгөд тооцогдохгүй гэсэн байр суурьтай байна.

Харин давж заалдах шатны шүүхүүд энэ аргументыг үндэслэлгүй гэжээ. «Гэр бүлийн хууль»-ийн 34-р зүйлийн дагуу гэр бүл бологсдын гэрлэсний дараа олж авсан эд хөрөнгө нь дундын өмчид тооцогдоно гэж заасны дагуу гэрлэгсэд энэ хөрөнгөө эн тэнцүү хуваах эрхтэй гэж давж заалдах шатны шүүхүүд үзэж байна. Мөн Гэр бүлийн хуулийн 346-р заалтад «Хэрвээ бусад хууль болон гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол зээлдэгч нь зээлж авсан хөрөнгөө зөвхөн зээлдүүлэгчийн зөвшөөрлөөр захиран зарцуулах, түрээслүүлэх гуравдагч этгээдэд үнэтэй болон үнэгүй хэлбэрээр ашиглуулах эрхтэй» гэжээ. Ипотекийн тухай хуулийн 37-р зүйлд «Хэрвээ бусад хууль болон гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол зээлдэгч нь зээлэгчийн зөвшөөрлөөр ипотекийн зээлээр авсан өмч хөрөнгийг худалдах, солих, бэлэглэх, түнш, үйлдвэрлэлийн холбоонд хөрөнгө оруулах эрхтэй» байна. Энэхүү заалт нь 2006 оны 6 дугаар сарын 15-нд мөн ОХУ-ын Хууль зүйн яамны тушаалаар болон 2011 оны 2 дугаар сарын 17-нд Дээд шүүхийн тогтоолоор тус тус дахин батлагдаж байжээ. Ипотекийн тухай хуулийн 9-р зүйлээр хэрвээ зээлдэгч нь зээлэгчийн зөвшөөрөлгүйгээр захиран зарцуулсан тохиолдолд энэ гэрээ нь хүчин төгөлдөр бус болохыг заажээ.

Судлаач В.Белов захиран зарцуулах гэсэн нэр томъёог хуулийн талаас тайлбарлахдаа, тодорхой өмчийн эрхийг дуусгавар болгох хуулийн факт гэжээ (В.Белов «Иргэний хуулийн тайлбар»). Үүний дагуу Анхан шатны шүүхийн шийдвэрүүд давж заалдах шүүх дээр цуцлагдан, гэрлэгсэд гэрлэлтээ цуцлуулсан ч ипотекийн зээлээ хамтран хувьчилж төлөхөөр өөрчлөлт оруулжээ. Мөн үүнд анхан

болон давж заалдах шатны шүүхүүдийн шийдвэрт гэр бүлээ цуцлуулж буй хүмүүсийн хүүхдүүд болон гэр бүл цуцлуулагчдын орлогын хэмжээ ихээр нөлөөлжээ.

А.Суханов одоо үйлчилж буй хууль зүйн заалтууд болон энэ онд гарсан шийдвэрүүдэд хийсэн судалгааны дүн (2017 оны 3 сарын 2)

«Гэр бүлийн тухай хууль»-ийн 39-ийн 1-д зааснаар гэрлэгсэд хоорондын гэрээгээр заагаагүй бол гэр бүл цуцлуулах үед дундын өмчийг харгалзан тэнцүү хуваана. Мөн хуулийн 39-ийн 3-т зааснаар гэрлэгсэд хоорондын гэрээгээр заагаагүй бол гэр бүл цуцлуулах үед дундын өмчийг тодорхой хувь хэмжээг харгалзан хуваана гэж заасан байдаг. Эдгээр заалтуудыг үндэслэн анхан болон давах шатны шүүх гэрлэгсдийн гэрлэлтийн дараах хамтран авсан ипотекийн зээлийн орон сууц нь дундын өмчид тооцогдох ба гэр бүлээ цуцлуулах тохиолдолд дундын өмчийг тодорхой хувь хэмжээгээр тооцон хуваах бөгөөд ипотекийн зээлийн өр болон өрийн хүүг мөн адил хувааж төлөхөөр шийдвэрлэсэн байна.

Мөн адил маргааныг гэрлэгсдийн хоорондын зөвшилцөл, гуравдагч этгээд болох банкны зөвшөөрлийн дагуу ипотекийн байр болон үлдсэн өрийг бүхэлд нь нэг талд шилжүүлэн, нөгөө талд нөхөн төлбөр олгохоор батлагдсан шүүхийн шийдвэрүүд ч цөөнгүй байна. Жишээ нь, давж заалдах шүүхэд нэхэмжлэгч зээлийн гэрээнээс хариуцагч талыг хасуулах талаар хандсан. Энд хариуцагч тал нь хамтран зээлдэгч талаас, нэхэмжлэгч нь үндсэн зээлдэгч талаас гэрээг байгуулжээ. Хариуцагч тал удаа дараалан анхан шатны шүүхийн шийдвэр болох хувьчилж төлөх зээлийн хүүгээ цаг тухайд нь өгөөгүй болон хариуцагчийн хувийн орлого зээл төлөх чадваргүйг нэхэмжлэгч тал батлан, шүүх нэхэмжлэлийг хүчин төгөлдөр гэж үзэж ипотекийн байр болон үлдсэн өрийг бүхэлд нь нэг талд шилжүүлэн, нөгөө талд нөхөн төлбөр олгохоор баталжээ.

Мөн Смоленск хотын дүүргийн анхан шатны шүүхэд гэрлэгсэд хамтран амьдарч байх хугацаандаа зөвхөн эхнэрийнхээ нэр дээр ипотекийн зээл авсан ба зээлийн гэрээг гэр бүлээ цуцлах үед нь барьцаа хөрөнгийг хамтын өмчөөр тооцон хамтран зээлдэгчээр гэрээнд өөрчлөлт оруулах шийдвэр гаргажээ. Мөн адил шийдвэрийг Омск хотын давж заалдах шүүхээр шийдвэрлэж байсан байна.

Дээд шүүхийн тогтоолоор үл хөдлөх хөрөнгийг барьцаалагчийн зөвшөөрөлгүйгээр захиран зарцуулах нь гэрээг хүчин төгөлдөр бусад тооцох хуулийн үндэслэл болдог. Дээрх үндэслэлээр мөн 2016 онд банкны зөвшөөрөлгүйгээр шүүхийн шийдвэр гарсан ч банкны нэхэмжлэлээр давж заалдах хуралдаанаар гэрлэгсдийн барьцаа хөрөнгийг хэвээр үлдээн үлдэгдэл зээлийн төлбөрөө хувааж төлөх шийдвэрээр өөрчилж байжээ.

ОХУ-ын Иргэний хуулийн 235-р зүйлд хуулийн өмчлөлийн эрх дуусгавар болох үндэслэлд дундын хөрөнгө хамаарахгүй гэдэг үндэслэлээр 2017 онд Иргэний хуулийн 334-р зүйл ОХУ-ын Ипотекийн тухай хуулийн дүгнэлт нь барьцаанд байгаа үл хөдлөхөө хуваах нь барьцаалагчийн эрх ашгийг хөндөхгүй, барьцаалагч өмнөх шигээ эрх болон үүрэгтэй хэвээрээ байна гэж дүгнэв.

Анхан шатны хурлаар гэрлэгсдийн барьцаа хөрөнгийг хүүхдээ асрамждаа авсан эхийн талд шилжүүлэх шийдвэр гаргасныг банк нь зөвшөөрөхгүй байгаа хүсэлтээ давж заалдах шатны шүүхэд гаргасан ч давж заалдах шатны шүүх хуралдааны шийдвэр нь дээрх үндэслэлийг хуулийн дагуу гэж үзэн өөрчлөлт оруулаагүй байна. Ипотекийн тухай хуулийн 37-р зүйлд Ипотекийн гэрээнд заагаагүй бол зээлдэгч нь өөрийн хөрөнгөө зарах, солих, бэлэглэх, хөрөнгө оруулахад зээлдүүлэгчийн зөвшөөрлийг авна. Энэ үндэслэлээр шүүх гэрлэгсдийг зээлийн төлбөрөө хамт төлж барагдуулахаар шийдвэрлэсэн байна. 2015 оны 9 сарын турш хийсэн Ямало-Ненецкийн автономт бүсээс хийсэн гэр бүл цуцлагсдын шүүхийн шийдвэрүүдийн дүгнэлт: Гэр бүл цуцлах нь гэрлэсэн байх хугацаандаа авсан ипотекийн зээл гэрлэгсдийн хөрөнгөөсөө татгалзах үндэслэл болохгүй. Мөн гуравдагч этгээд зээлдэгчийн эрх ашгийн баталгаа болгон дундын зээлийг хамт төлж барагдуулах шийдвэрүүд зонхилжээ.

ОХУ болон манай улсын эрх зүйн зохицуулалтыг харахад адил төстэй боловч ОХУ-д шүүхээс зээлдэгчийн эрхийг хамгаалах тал дээр илүү ач холбогдол өгдөг байна.

ЗУРГАА. ДҮГНЭЛТ, САНАЛ

Манай улсад гэрлэлт цуцлахад ипотекийн зээлийн барьцаанд байгаа хамтран өмчлөх дундын хөрөнгийг хуваах шүүхийн практик тогтсон байгаа нь судалгааны үр дүнгээс харагдаж байна. Энэхүү тогтсон практикт зарим нэг анхаарвал зохих асуудал байгааг засаж сайжруулах зайлшгүй шаардлагатай юм.

1. Гэр бүл цуцалж буй талууд эд хөрөнгийн маргаантай тохиолдолд аль болох эвлэрэх, харилцан тохиролцох байдлаар эд хөрөнгөө хуваах нь шүүхээр хөрөнгөө хуваалгаснаас илүү үр дүнтэй, сэтгэл ханамжтай байх боломж бүрдүүлдэг байна. Талууд маргаан гарсны дараа буюу гэр бүл цуцлах үедээ харилцан тохиролцож эвлэрч байна. Иймд талууд гэр бүл болохдоо, гэрлэсний дараа гэрлэлтийн гэрээ байгуулж эд хөрөнгөө хэрхэн хуваах талаар тохиролцдог болох нь маргаан шийдвэрлэхэд чухал ач холбогдолтой юм. Иймд манай улсад гэрлэлтийн гэрээг хөгжүүлэх, хэрэглэхийг сурталчлан таниулж хэрэглээнд түгээмэл нэвтрүүлэх талаар арга хэмжээ авах нь зүйтэй.
2. Хамтран өмчлөх дундын өмчийг хуваах талаарх харилцан тохиролцоо, эвлэрлийн асуудлыг талууд тодорхойлж (байрны өмчлөлийг гэр бүлийн аль гишүүнд үлдээх, ногдох хувийг хэрхэн хувааж байгаа болон зээлийн өр төлбөрийг хэн, хэзээ, хэрхэн яаж хариуцах талаар) шүүхийн шийдвэрт тусгуулж баталгаажуулах, шүүхээс харилцан тохиролцоо, эвлэрэл тодорхой байх нөхцөлийг хангуулах шаардлагатай байна.
3. Одоогийн иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуульд гуравдагч этгээдийг шүүх өөрийн санаачилгаар дуудаж хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд оролцуулах зохицуулалт байхгүй байна. Үүнээс үүдэн талууд хүсэлт гаргахгүй бол гуравдагч этгээд өөрт хамааралтай маргаан шүүхэд хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд явж байгааг мэдэхгүй өнгөрөх, нэгэнт шийдвэр гарсан тохиолдолд давж заалдах эрхгүй байгаа бөгөөд эрх ашиг сонирхол нь шууд хөндөгддөг. Иймд гэрлэлт цуцлуулах нэхэмжлэл нь гуравдагч этгээдэд

хамааралтай тохиолдолд энэ тухай шүүх байгууллагаас гуравдагч этгээдэд мэдэгдэх, шүүхийн шийдвэр гаргахдаа гуравдагч этгээдийн эрх ашиг сонирхлыг тусгадаг байх зохицуулалтыг иргэний хэрэг хянан шийдвэрлэх тухай хуульд нэмж оруулах буюу гуравдагч этгээдэд мэдэгдээгүй шүүхийн шийдвэр гарсан тохиолдолд гуравдагч этгээд нэхэмжлэл гаргах, маргаан шийдвэрлүүлэх боломжтой байхаар эрх зүйн зохицуулалттай болох шаардлагатай.

4. Шүүхийн шийдвэрээр өмчлөгчөөс хасах, зээлийн гэрээний үүргээс чөлөөлөх тохиолдолд үлдэж буй зээлдэгч зээлийн гэрээний үүргээ биелүүлж чадах эсэх, үлдсэн зээлдэгчийн орлого нь зээлээ төлөхөд хүрэх эсэхийг шүүхээс нягтлан үзэх нь зүйтэй.
5. Шүүхээс эд хөрөнгө хуваахдаа дагавар хүүхдийг ялгаварлах шинжтэй шийдвэр гаргаж байгааг анхаарч дагавар хүүхдийн эрх ашгийг хамгаалах хэрэгтэй.
6. Хамтран өмчлөх дундын өмчийг хуваахдаа түүнд ногдох хэмжээгээр зээлийн өрийг хариуцах уу? Эсхүл зээлийн гэрээний үүргийн хэмжээнд хариуцах уу? гэдгийг тодорхойлж нэг мөр хэрэглэх шаардлагатай байна. Одоогийн шүүхийн практикаар зээлийн гэрээний үүргийн хэмжээнд хувааж байгаа боловч дээд шүүхээс хөрөнгийн ногдох хэмжээгээр өрийг хариуцахаар заасан.
7. Шүүхээс эд хөрөнгийн үнийг тодорхойлохдоо талуудын саналыг асуух, зах зээлийн бодит үнэлгээнд үндэслэдэг байх нь зүйтэй.
8. Шүүхээс зээлийн барьцаанд байгаа орон сууцыг талуудын аль нэгний өмчлөлд үлдээхдээ хүүхэд асрах эрхтэй талд үлдээхээс гадна, зээлийн эргэн төлөгдөх нөхцөл, орон сууцны зээлийг хариуцах этгээдийн орлого, зээлдэгчийн шалгуур хангуулах байдал зэргийг харгалздаг байвал зохилтой.
9. Эд хөрөнгө хуваахдаа хүүхдээс санал асуудаг байх, үүнийг гэр бүлийн тухай болон иргэний хэрэг хянан шийдвэрлэх тухай хуулиудад тусгах шаардлагатай.

10. Нийгмийн хөгжил, харилцаа улам бүр нарийн төвөгтэй болж байгаа өнөөгийн нөхцөлд дан ганц гэр бүлийн болон иргэний хуулиар эд хөрөнгөө хуваах нь төвөгтэй болж бусад хуулийн нийцэл, талуудын хүсэл зориг, эрх үүргийн зохицол, эрх ашгийг бүхэлд нь харж шийдвэр гаргах нь шүүгчээс өргөн мэдлэг, ур чадвар шаардаж байна. Иймд шүүгч нарыг энэ чиглэлийн сургалтад хамруулах шаардлагатай.

ДОЛОО. НОМ ЗҮЙ

1. А.Дугармаа, Гэр бүлийн эрх зүй УБ., 2016
2. Б. Буянхишиг, Үүргийн эрх зүй ерөнхий анги УБ., 2013
3. Б.Буянхишиг, Иргэний эрх зүйн тусгай анги УБ., 2013
4. Зээлдүүлэгчийн эрх гарын авлага УБ., 2017
5. С.Должин, Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албадан дуудлага худалдааны үнэлгээний эрх зүйн зохицуулалтын чиг хандлага, Хууль дээдлэх ёс сэтгүүл №4/54/, УБ., 2015
6. С.Должин, Харьцуулсан иргэний эрх зүй УБ., 2018

Хууль тогтоомж

1. Монгол Улсын Үндсэн хууль, 1992
2. Иргэний хууль, 2002
3. Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хууль, 2002
4. Гэр бүлийн тухай хууль, 1999
5. Банк, эрх бүхий хуулийн этгээдийн мөнгөн хадгаламж, төлбөр тооцоо, зээлийн үйл ажиллагааны тухай хууль, 1995
6. Банкны тухай хууль, 2010
7. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хууль, 2009
8. Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль 2010
9. Орон сууцны ипотекийн зээлийн ерөнхий журам батлах тухай, Монгол Улсын Засгийн газрын 200 дугаар тогтоол, 2003 он
10. Монгол Улсын дээд шүүхийн №32 тогтоол, 2007
11. Иргэний хуулийн 44, 45, 46 дугаар бүлэг, Банк, эрх бүхий этгээдийн мөнгөн хадгаламж, төлбөр тооцоо, зээлийн үйл ажиллагааны тухай, Монгол Улсын дээд шүүхийн тогтоол №53, 2006
12. Ипотекийн зээлийн үйл ажиллагааны журам, Монгол Банкны ерөнхийлөгч, №446, 2008
13. Үл хөдлөх эд хөрөнгө барьцаалуулагчид мэдээлэл өгөх журам, Монгол Банкны ерөнхийлөгч, Санхүүгийн зохицуулах хорооны даргын хамтарсан тушаал №278/83, 2010
14. Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн журам, Монгол Банкны ерөнхийлөгчийн №A295 тушаал, 2016

Цахим эх сурвалж

1. www.shuukh.mn
2. www.legalinfo.mn
3. www.Wikipedia.org
4. <http://www.judcouncil.mn/>
5. 1212.mn
6. www.consultantplus.ru