



НЭЭЛТТЭЙ
НИЙГЭМ
ФОРУМ



ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН СУДАЛГАА

ЦУВРАЛ 1



НЭЭЛТТЭЙ
НИЙГЭМ
ФОРУМ

ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН СУДАЛГАА

ЦУВРАЛ 1

ННА 67.400.1

ДАА 342

А-662



НЭЭЛТТЭЙ
НИЙГЭМ
ФОРУМ

ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН СУДАЛГАА

ЦУВРАЛ 1

СУДЛААЧИД:

1. Л.Анхбаяр, М.Балжинсүрэн, Б.Ананд
2. Г.Давааням
3. Д.Ганхүрэл, Х.Номундарь, А.Түвшинтөгс

Дугаар хариуцсан редактор Д.Золжаргал

© Нээлттэй Нийгэм Форум, 2021.

Энэхүү цувралд багтсан судалгаануудын дүгнэлт, санал нь уг судалгааг хийж гүйцэтгэсэн судлаачдын байр суурь, үзэл бодол бөгөөд Нээлттэй Нийгэм Форумын албан ёсны байр суурийг илэрхийлэхгүй болно.

ISBN 978-9919-9742-6-8

Шүүхийн шийдвэрийн судалгаа

ЦУВРАЛ 1



1

ЗЭЭЛИЙН ГЭРЭЭГ ЦУЦАЛСНААС ХОЙШ
ХҮҮ ШААРДСАН МАРГААНЫГ ШИЙДВЭРЛЭСЭН
ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН ШИНЖИЛГЭЭ

11

2

ГЭРЭЭНИЙ ЭРХ ЧӨЛӨӨНИЙ ЗАРЧМААС ҮҮДСЭН
АЖИЛТНЫ ҮЛ ӨРСӨЛДӨХ ҮҮРЭГ:
НИЙСЛЭЛИЙН ИРГЭНИЙ ХЭРГИЙН
ДАВЖ ЗААЛДАХ ШАТНЫ ШҮҮХИЙН
МАГАДЛАЛД ХИЙСЭН ШИНЖИЛГЭЭ

93

3

ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГИЙН ТҮРЭЭСИЙН ГЭРЭЭГ
БҮРТГҮҮЛЭХТЭЙ ХОЛБОГДОХ ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТЫГ
ХЭРЭГЛЭЖ БҮЙ ШҮҮХИЙН ПРАКТИКИЙН ШИНЖИЛГЭЭ

125

ӨМНӨХ ҮГ

Нээлттэй Нийгэм Форум шүүхийн хараат бус байдлыг хангах шинэтгэлийн үйл явцыг бодлогын судалгаа, шинжилгээгээр дэмжих зорилгоор сүүлийн 10 гаруй жилийн хугацаанд олон тооны судалгаа хийж олон нийт болон бодлого боловсруулагчид, хуульчдын сонорт хүргэж ирлээ. Эдгээр судалгааны нэг нь 2018 оноос гаргаж эхэлсэн Шүүхийн шийдвэрийн шинжилгээний эмхэтгэл юм. Өнгөрсөн хугацаанд шүүхийн шийдвэрийн 16 шинжилгээг багтаасан таван эмхэтгэл уншигчдад хүрээд байна.

Шүүхийн шийдвэрийн судалгааны энэхүү тэтгэлэгт төслийн ач холбогдол, хэрэгцээ шаардлага нэмэгдэхийн хэрээр бид судалгаа шинжилгээний ажлынхаа чанарыг дээшлүүлэх, арга зүйг боловсронгуй болгох зорилгын хүрээнд шүүхийн шийдвэрийн олон талт, нарийн төвөгтэй байдлыг харгалзан өнгөрсөн жилээс эхлэн салбар эрх зүйн мэргэшсэн хуульч, судлаачдын төлөөлөл бүхий Шүүхийн шийдвэрийн судалгааны редакцын зөвлөл байгуулж хамтран ажиллаж байна. Эрүү, иргэн, захиргаа, Үндсэн хуулийн эрх зүйн чиглэлээр мэргэшсэн, судалгаа шинжилгээ, шүүхийн практикийн арвин туршлага бүхий таван гишүүний бүрэлдэхүүнтэй тус зөвлөл шүүхийн шийдвэрт дүн шинжилгээ хийх аргачлал, судалгааны тайланд тавигдах хэлбэрийн шаардлага, эшлэлийн стандарт зэргийг боловсруулан тэтгэлэгт хөтөлбөрт хамрагдсан судлаачдад танилцуулаад байна. Редакцын зөвлөлийн үндсэн чиг үүрэг нь шүүхийн шийдвэрийн судалгааны тайланд санал, шүүмж өгөх, хянан тохиолдуулах явдал бөгөөд 2020-2021 онд хийж гүйцэтгэсэн нийт 20 судалгааны тайланг таван цувралаар олон нийтэд хүргэхэд бэлэн болгоод байна.

Шүүхийн шийдвэрийн судалгааны анхны цувралын редактораар хуульч, судлаач Д.Золжаргал ажиллаж дөрвөн тайланг агуулгын хувьд хянаж, шаардлага хангасан гурван тайланг нь энэхүү цувралд багтаан хэвлэлд бэлдлээ. Иргэний шүүхийн тодорхой төрлийн шийдвэрийг сонгон авч судалсан залуу судлаачид, тэдний тайланг сайжруулах чиглэлд үнэтэй цагаа зориулж ажилласан шүүмжлэгчид, редактортаа талархал илэрхийлье. Тайлан тус бүрийн анхны уншигч болж санал шүүмж боловсруулж ирүүлсэн хуульчид, шүүхийн шийдвэрийн судалгааны цувралыг шинэчилсэн өнгө төрхөөр олон нийтэд танилцуулахад чухал үүрэг гүйцэтгэсэн ННФ-ын хэвлэн нийтлэл хариуцсан менежер Д.Балжидад мөн талархал илэрхийлье.

Шүүхийн шийдвэрийн судалгаагаар дамжуулан шүүхийн практик, шүүхэд хэрэглэх хууль тогтоомжийг боловсронгуй болгоход судалгаанд суурилсан бодлогын хэлэлцүүлэг чухал бөгөөд уншигч Та бүхэн холбогдох хэлэлцүүлэгт идэвхтэй оролцож хувь нэмрээ оруулна гэж найдаж байна.

ННФ-ын Гүйцэтгэх захирал
П.Эрдэнэжаргал

РЕДАКТОРЫН ҮГ

Нээлттэй Нийгэм Форумын үйл ажиллагааны нэг чиглэл болох Монгол Улсын Шүүхийн хараат бус байдлыг бэхжүүлэх хөтөлбөрөөс судалгааны тэтгэлэгт төсөл зарлагддаг билээ. Энэхүү төслийн хүрээнд Иргэний эрх зүйн чиглэлээр шүүхээс гарсан шийдвэрүүдэд судлаачдын хийж гүйцэтгэсэн дүн шинжилгээний гурван тайланг энэхүү цувралд багтаан олон нийтэд хүргэж байна.

Судалгааны сэдвийг өмнө судлагдсан байдал, ач холбогдол, тулгамдсан байдал, цаг үе, нийгмийн хэрэгцээ шаардлага байгаа эсэх, нэг төрлийн маргааны хүрээнд хууль хэрэглээний зөрүүтэй байдал бий болгон олон янзаар шийдвэрлэдэг эсэх, тухайн маргааныг зохицуулдаг хууль тогтоомжийн утга, агуулга хоёр буюу түүнээс дээш утгаар тайлбарлагддаг эсэх зэрэг шалгуураар сонгон авч үзсэн болно.

Судалгааны хувьд тодорхой төрлийн хэрэг маргааныг шийдвэрлэсэн хэд хэдэн шийдвэрийг нэгтгэсэн тойм судалгаа хэлбэрээр мөн тодорхой нэг хэрэг, маргааныг эцэслэн шийдвэрлэсэн шүүхийн нэг шийдвэрт дүн шинжилгээ хийх байдлаар судлаачид ажиллалаа.

Хуульч, судлаач Б.Ананд, М.Балжинсүрэн, Л.Анхбаяр нар Иргэний хуулийн 451 дүгээр зүйлийн 451.1-т заасан банк, зээлийн үйл ажиллагаа эрхлэх эрх бүхий хуулийн этгээд зээлийн гэрээг цуцалснаас хойших хугацаанд хүү, нэмэгдүүлсэн хүү тооцон нэхэмжилсэн иргэний хэргүүдийг шийдвэрлэсэн шүүхийн шийдвэрүүдэд дүн шинжилгээ хийн, ялгамжтай шийдвэрлэсэн тохиолдлын үндэслэл, шалтгааныг Иргэний хууль болон Банк,

эрх бүхий этгээдийн мөнгөн хадгаламж, төлбөр тооцоо, зээлийн үйл ажиллагааны тухай хууль (хуучнаар)-ийн хүрээнд тоймлон судалж, санал шийдэл дэвшүүлсэн болно. Ингэхдээ Улсын Дээд Шүүхээс гэрээг цуцлах эсхүл гэрээнээс татгалзах асуудал, үр дагаврын ялгаа зэрэг асуудлаар анхан, дунд шатны иргэний шүүхүүдэд санал болгон гаргасан 2016 оны 9 дүгээр сарын 5-ны өдрийн 3 дугаар зөвлөмжийг* зээлийн гэрээний хувьд хэрхэн хамааруулж ойлгох талаар авч үзэн, Япон Улсын хууль, шүүхийн практиктай харьцуулан судалсан нь Банк, эрх бүхий хуулийн этгээдийн мөнгөн хадгаламж, мөнгөн хөрөнгийн шилжүүлэг, зээлийн үйл ажиллагааны тухай хууль шинэчлэгдэн батлагдаж зээлийн харилцааг зохицуулсан эрх зүйн зохицуулалтад тодорхой өөрчлөлт гарч буй энэ үед зайлшгүй хэрэгтэй судалгаа болсон гэж үзэж байна.

Хуульч, судлаач Д.Ганхүрэл, Х.Номундарь, А.Түвшинтөгс нар Иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн 318.3, 318.4 дэх заалтын дагуу үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээг бүртгүүлэхтэй холбогдох маргааныг шийдвэрлэж буй шүүхийн шийдвэрүүдэд дүн шинжилгээ хийжээ. Ингэхдээ үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний түүхэн үүсэл, онолын ойлголтыг өмчийн эрх зүй болоод үүргийн эрх зүйн талаас нь авч үзэж, түрээсийн гэрээний бүртгэлтэй холбоотой зургаан өөр төрлийн маргааныг шийдвэрлэсэн шүүхийн шийдвэр тус бүрийг нарийвчлан шинжилж, дүгнэх замаар гэрээний хэлбэрийн шаардлага гэрээний агуулга болоод талуудын хүсэл зоригт хэрхэн нөлөөлөх, бүртгэлийн дагуу шаардах эрх нь хэнд үүсэх ёстой талаар байр сууриа илэрхийлжээ. Энэ нь агуулгаас илүү хэлбэрийн шаардлагад түлхүү ач холбогдол өгч, гэрээний талуудын анхны хүсэл зоригоос өөрөөр, асуудлыг явцуу хүрээнд шийддэг шүүхийн практикийг магадгүй, хууль тогтоомжид өөрчлөлт оруулах байдлаар шийдэхэд туслах судалгааны ажил болсон байна. Мөн төстэй асуудлаарх ОХУ, ХБНГУ болон Япон Улсын хууль,

* <http://www.supremecourt.mn/act/view/233>

шүүхийн практикийг судалсан нь олон улсын түвшинд түрээсийн гэрээний бүртгэлийн асуудлыг хэрхэн зохицуулж, шийдвэрлэдэг талаар уншигчдад мэдээлэл өгөх ач холбогдолтой судалгаа болжээ.

МУИС-ийн Хууль зүйн сургуулийн багш, Хууль зүйн доктор Г.Давааням судлаач ажилтны үл өрсөлдөх үүргийн талаар гарсан маргааныг шийдвэрлэсэн Нийслэлийн иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2019/60/10, №1077 тоот магадлалд дүн шинжилгээ хийж, Иргэний хуулийн 189 дүгээр зүйлийн 189.1 буюу гэрээний эрх чөлөөний зарчим, түүний хэрэглээнд шүүмжлэлтэй хандаж улмаар энэхүү зарчмыг хэрхэн хэрэглэвэл зохимжтой талаар санал дэвшүүлжээ. Ингэхдээ хөдөлмөрийн харилцаанд оролцогчдын онцлог, Үндсэн хуулиар олгогдсон ажил, мэргэжлээ чөлөөтэй сонгох хүний эрхийн асуудлыг хөндөөд зогсохгүй АНУ, Япон зэрэг орны хууль, шүүхийн практикийг судалсан нь хөдөлмөрийн харилцаанд ажилтны зүгээс нэмэлтээр хүлээдэг үүргийн талаар хийгдсэн сонирхолтой судалгаа болсон байна.

Шүүхээс хуулийг нэг мөр ойлгох, иргэний эрх зүйн онолын үндэслэлтэй, хүний эрхийн мэдрэмжтэй, эргэлзээ үл төрүүлсэн, хүлээн зөвшөөрөгдсөн шийдвэр гаргахад, харин хууль тогтоогчдод баталсан хууль нь амьдралд хэрхэн хэрэгжиж байгааг дуулгахад бодитой хувь нэмэр оруулж буй судлаачиддаа гүн талархлаа илэрхийлье.

Судалгааны ажлыг чанартай болгоход сэтгэл чилээн, зарим тайланд шүүмж бичиж ажилласан МУИС-ийн Хууль зүйн сургуулийн Хувийн эрх зүйн тэнхимийн дэд проф. Ц.Давхарбаяр (Ph.D), Ахлах багш Б. Буянхишиг нартаа мөн талархал илэрхийлье.

Редакцийн зүгээс судлаачдын үзэл бодол, судалгааны эрх чөлөөг хүндэтгэхийг нийт уншигчдаасаа хүсье.

Хүндэтгэсэн,
Д.Золжаргал

1

ЗЭЭЛИЙН ГЭРЭЭГ ЦУЦАЛСНААС ХОЙШ ХҮҮ ШААРДСАН МАРГААНЫ ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН ШИНЖИЛГЭЭ

СУДЛААЧДЫН ТАНИЛЦУУЛГА



ЛХАГВА-ОЧИРЫН АНХБАЯР (LL.M)
Худалдаа, хөгжлийн банкны Эрх зүйн
бодлогын хэлтсийн ахлах хуульч,
Япон Улсын Эзэн хааны нэрэмжит
Нагояагийн Их сургуулийн Хууль зүйн
сургуульд “Компанийн эрх зүй”-н сэдвээр
харьцуулсан эрх зүйн хууль зүйн ухааны
магистрын зэрэг хамгаалсан.



МӨНХТӨРИЙН БАЛЖИНСҮРЭН (LL.M)
Өмгөөллийн Кэй И Партнерс ХХН-ийн
гишүүн, өмгөөлөгч.
Монгол Улсын Их Сургуулийн
Хууль зүйн сургуулийг бакалаврын
зэрэгтэйгээр төгссөн.



БАЯРМААГИЙН АНАНД (LL.M)
Өмгөөллийн Кэй И Партнерс ХХН-ийн
гишүүн, өмгөөлөгч. Монгол Улсын
Их Сургуулийн Хууль зүйн сургуулийг
бакалаврын зэрэгтэйгээр төгсөж,
мөн сургуульд хууль зүйн ухааны
магистрын зэрэг хамгаалсан.

Судлаачид:

Л.Анхбаяр
М.Балжинсүрэн
Б.Ананд

ГАРЧИГ

ТОВЧИЛСОН ҮГИЙН ЖАГСААЛТ	13
УДИРТГАЛ.....	14
НЭГ. СУДАЛГААНЫ АРГА ЗҮЙ, ТҮҮВЭР	18
ХОЁР. ОНОЛ, ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТ	20
ГУРАВ. ШҮҮХИЙН ПРАКТИК, ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ.....	29
ДӨРӨВ. ХАРЬЦУУЛСАН СУДАЛГАА.....	36
ДҮГНЭЛТ, САНАЛ.....	47
НОМ ЗҮЙ, ЭХ СУРВАЛЖ	53
ХАВСРАЛТ: СУДАЛГААНЫ ХҮРЭЭНД АВЧ ҮЗСЭН МОНГОЛ УЛСЫН ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРҮҮДИЙН ТОВЧ АГУУЛГА.....	55

ТОВЧИЛСОН ҮГИЙН ЖАГСААЛТ

УДШ	Улсын Дээд шүүх
ИХШХШТХ	Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хууль
ИХ	Иргэний хууль
ИХАШШ	Иргэний хэргийн анхан шатны шүүх
ББСБ	Банк бус санхүүгийн байгууллага
ХЗХ	Хадгаламж, зээлийн хоршоо
БЭБХЭМХТТЗҮАтХ	Банк, эрх бүхий хуулийн этгээдийн мөнгөн хадгаламж, төлбөр тооцоо, зээлийн үйл ажиллагааны тухай хууль (1995)
ДЗШШ	Давж заалдах шатны шүүх

УДИРТГАЛ

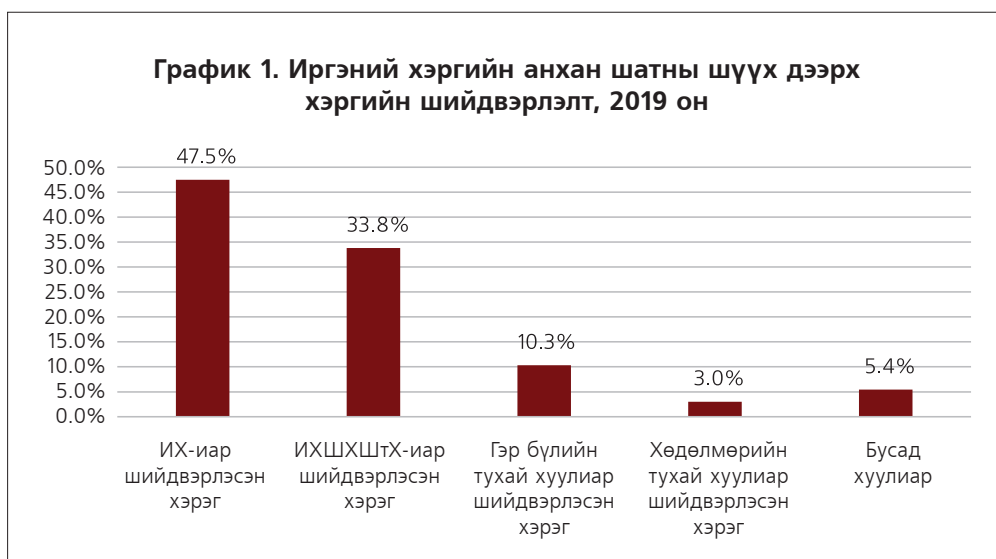
Иргэн, хуулийн этгээд хувийн болон бизнесийн санхүүгийн хэрэгцээгээ хангах зорилгоор банк болон зээлийн үйл ажиллагаа эрхлэх эрх бүхий хуулийн этгээдтэй зээлийн гэрээ байгуулан мөнгөн хөрөнгө зээлж авах нь санхүү, эдийн засгийн салбарт өдөр тутмын харилцаа болон хөгжсөн. Зээлийн гэрээ байгуулагдсанаас эхлэн зээлдүүлэгч, зээлдэгчдийн хооронд харилцаа үүсэж, тус гэрээгээр талууд хоорондын нарийвчилсан тохиролцоог зохицуулж байна.

Улсын Дээд шүүх (УДШ)-ээс 2019 оны 2 дугаар сарын 20-ны өдөр гаргасан “2018 онд улсын хэмжээнд хянан шийдвэрлэсэн иргэний хэрэг, хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааны тойм”¹-оос харахад 2018 онд анхан шатны шүүхээр нийт 48,155 иргэний хэрэг шийдвэрлэсэн байх ба үүнээс иргэний эрх зүйн маргаан 21,616 буюу нийт иргэний маргааны 79.3 хувийг эзэлж байгаагийн 5,570 нь зээлийн гэрээний эрх зүйн маргаан байсан байна. Үүнээс үзвэл зээлийн гэрээний маргаан нь 2018 онд шийдвэрлэсэн нийт иргэний хэргийн 11.6 хувийг, иргэний эрх зүйн маргааны 26 хувийг эзэлж байна.

Түүнчлэн УДШ-ээс гаргасан дээрх тоймын 2.2.а дахь хэсэгт “УДШ-ээр 2018 онд хянан шийдвэрлэгдсэн 1,932 хэргийн 18.5 хувь буюу 357 хэргийн шийдвэр, магадлалд нэмэлт, өөрчлөлт оруулсан байна. Судалгаанаас үзэхэд зээлийн гэрээ, худалдах-худалдан авах гэрээний харилцаанаас үүссэн маргаантай хэрэг нийт хянагдсан хэргийн дийлэнх хувийг эзэлжээ” гэжээ.

¹ <http://www.supremecourt.mn/act/4>

2019 онд Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхүүд нийт 43,397 хэрэг хянан шийдвэрлэсэн ба Иргэний хууль (ИХ)-иар шийдвэрлэсэн хэргийн тоо² 20,624 (47.5 хувь), ИХШХШТХ-иар шийдвэрлэсэн хэргийн тоо 14,654 (33.8 хувь), Гэр бүлийн тухай хуулиар шийдвэрлэсэн хэргийн тоо 4,449 (10.3 хувь), Хөдөлмөрийн тухай хуулиар шийдвэрлэсэн хэргийн тоо 1,302 (3 хувь) байна (График 1-ийг харна уу). 2019 онд ИХ-иар нийт 20,624 хэрэг шийдвэрлэсэн нь 2018 оноос 992 хэргээр буюу 4.6 хувиар буурсан үзүүлэлт байв. Үүнээс үзвэл банк бус санхүүгийн байгууллага (ББСБ)-аас олгох зээлтэй холбоотой маргаан 456 хэргээр буюу 28.6 хувиар; худалдах, худалдах авах гэрээтэй холбоотой маргаан 105 хэргээр буюу 28.6 хувиар буурчээ.



Харин 2020 онд анхан шатны шүүхийн шийдвэрлэсэн иргэний хэргийн тоо³ 2019 оны мөн үеэс 10,281 хэрэг буюу 23.7 хувиар өссөн байна. Иргэний хэрэг ийнхүү өсөхөд худалдах, худалдан авахтай холбоотой маргаан 1,633 хэргээр (27.5 хувь), иргэн, хуулийн этгээд

² <https://www.judcouncil.mn/site/news/statistik>

³ <https://www.judcouncil.mn/site/news/statistik>

хоорондын зээлийн гэрээтэй холбоотой маргаан 108 хэргээр (1.9 хувь), банкнаас олгох зээлтэй холбоотой маргаан 1,196 хэргээр (69.5 хувь), банк бус санхүүгийн байгууллагаас олгох зээлтэй холбоотой маргаан 1,471 хэргээр буюу 2.3 дахин өссөн нь голлон нөлөөлжээ.

УДШ-ийн 2016 оны 9 дүгээр сарын 5-ны өдрийн 3 дугаартай зөвлөмж⁴-ийн “2015 оны Улсын Дээд шүүхийн Иргэний хэргийн шүүх хуралдаанаар хянан хэлэлцсэн гэрээний эрх зүйн маргааны төрөл, шийдвэрлэсэн байдал” хэсгээс харахад нийт 370 гэрээний маргаан хянан хэлэлцсэний 89 нь буюу гэрээний маргаанууд дундаа хамгийн их хянан хэлэлцсэн нь зээлийн гэрээний маргаан байна. Мөн УДШ-ийн 2020 оны 4 дүгээр сарын 16-ны өдрийн 01 дугаартай зөвлөмж⁵-ийн удиртгал хэсэгт “Монгол Улсын Дээд шүүхийн Иргэний хэргийн танхим 2017 онд хяналтын шатны шүүх хуралдаанаар 1,704 иргэний хэрэг хянан хэлэлцсэнээс 11.5 хувь буюу 196 хэргийн, 2018 онд 1,932 иргэний хэрэг хянан хэлэлцсэнээс 10.6 хувь буюу 206 хэргийн, 2019 оны эхний хагас жилийн байдлаар 969 хэрэг хянан хэлэлцсэнээс 10.3 хувь буюу 100 хэргийн магадлалыг тус тус хүчингүй болгож, шийдвэрийг хэвээр үлдээх буюу өөрчлөлт оруулжээ... Судалгаанаас үзэхэд, хэргийн дийлэнх нь зээл, түрээс, худалдах-худалдан авах гэрээний харилцаанаас үүссэн маргаан байгаагаас ...” гэжээ.

Дээрх байдлаас дүгнэхэд зээлийн гэрээний харилцаанаас үүдэлтэй иргэний хэрэг, маргаан нь Монгол Улсын хэмжээнд хянан шийдвэрлэгдэж байгаа нийт иргэний хэргийн багагүй хувийг эзэлдэг бөгөөд хамрах цар хүрээ, хэмжээний хувьд ч санхүү, эдийн засгийн өндөр ач холбогдолтой.

Банк болон зээл олгох эрх бүхий этгээдээс олгож буй зээлийн гэрээтэй холбоотой иргэний хэргийн хувьд гэрээний хүчин төгөлдөр байдал, зээл олголт, төлөлт болон нотлох баримтын хувьд ч маргаан бага байдаг онцлогтой. Учир нь банк болон зээл олгох эрх бүхий

⁴ <http://www.supremecourt.mn/act/4>

⁵ <http://www.supremecourt.mn/act/4>

этгээд нь мэргэжлийнх байдаг. Харин энэхүү гэрээний маргааны хувьд зохигчдын гол маргадаг асуудал нь зээлдэгч гэрээний үүргээ биелүүлж чадахгүй нөхцөл байдалд хүрсэн тохиолдолд зээлийн хүү, нэмэгдүүлсэн хүүг хэрхэн тооцож төлөхтэй холбогдож үүсдэг.

Ялангуяа ИХ-ийн 451 дүгээр зүйлийн 451.1-д заасан банк, зээлийн үйл ажиллагаа эрхлэх эрх бүхий хуулийн этгээдээс зээлийн гэрээг цуцалснаас хойших хугацаанд хүү, нэмэгдүүлсэн хүү тооцон нэхэмжилсэн иргэний хэргүүдийг шүүх ялгамжтай, өөр өөрөөр шийдвэрлэж буй тохиолдол байсаар байна. Тиймээс эдгээр маргааныг шийдвэрлэсэн шүүхийн шийдвэрт дүн шинжилгээ хийх, ялгамжтай шийдвэрлэсэн тохиолдол, тэдгээрийн үндэслэл, шалтгааныг судалж, санал шийдэл дэвшүүлэх, улмаар шүүхийн практикт хуулийг нэг мөр ойлгож, хэрэглэхэд тодорхой хувь нэмэр оруулахад бидний судалгааны зорилго, ач холбогдол оршино.

Түүнчлэн ИХ-ийн 451, 452 дугаар зүйл, Банк, эрх бүхий хуулийн этгээдийн мөнгөн хадгаламж, төлбөр тооцоо, зээлийн үйл ажиллагааны тухай хууль (БЭБХЭМХТТЗҮАтХ), бусад холбогдох хууль тогтоомжоор зохицуулж буй зээлийн харилцаанд “зээлийн гэрээ цуцалснаас хойших хугацааны зээлийн хүү, нэмэгдүүлсэн хүүг хуримтлуулан тооцож зээлдэгчээс шаардах эрхтэй эсэх” асуудлыг онол, практикийн хувьд тодорхой болгох нь зээлийн харилцаанд оролцож буй талууд болох зээлдүүлэгч, зээлдэгч, баталгаа гаргагч, батлан даагч, барьцаалуулагч нарын хууль ёсны эрх ашгийг хамгаалахад ач холбогдолтой.

НЭГ. СУДАЛГААНЫ АРГА ЗҮЙ, ТҮҮВЭР

Судлаачдын баг шүүхийн шийдвэрүүдэд дүн шинжилгээ хийх ажлын хүрээнд www.shuukh.mn хуудсанд байршуулсан Монгол Улсын Шүүхийн шийдвэрийн цахим сан дахь шүүхийн шийдвэрүүдээс банк, зээлийн үйл ажиллагаа эрхлэх эрх бүхий этгээдээс олгосон зээлтэй холбоотой иргэний хэргийг шийдвэрлэсэн УДШ-ийн тогтоол болон Давж заалдах шатны шүүх (ДЗШШ)-ийн магадлалаас 360 орчим шийдвэрийг судалсан байна. Тэдгээрээс банк, зээлийн үйл ажиллагаа эрхлэх эрх бүхий этгээдийн олгосон зээлтэй холбоотой буюу зээлдүүлэгч зээлийн гэрээг цуцалж, зээл, зээлийн хүү, нэмэгдүүлсэн хүү төлөхийг зээлдэгчээс шаардсан нэхэмжлэлийн шаардлага бүхий 120 хэрэг сонгож, түүнээс нийт 20 иргэний хэргийг түүвэрлэн авч судаллаа.

Ийнхүү шүүхийн шийдвэрүүдийг түүвэрлэхдээ баримталсан шалгууруудыг дурдвал:

1. Банк, зээлийн үйл ажиллагаа эрхлэх эрх бүхий этгээдээс иргэн, хуулийн этгээдтэй байгуулсан зээлийн гэрээнээс үүссэн маргаан байх;
2. Нэхэмжлэлийн шаардлагын тухайд зээлийн гэрээний хугацаа дуусахаас өмнө зээлийн гэрээг цуцалж зээл, зээлийн хүү, нэмэгдүүлсэн хүүг бүхэлд нь шаардсан болон ийнхүү шүүхэд нэхэмжлэл гаргаснаас хойш хүү, нэмэгдүүлсэн хүүг тооцож нэхэмжлэлийн шаардлагыг нэмэгдүүлсэн байх;
3. Хэрэг эцэслэн шийдвэрлэгдсэн буюу шүүхийн шийдвэр хуулийн хувьд хүчин төгөлдөр болсон байх;
4. ДЗШШ-ийн магадлал болон УДШ-ийн тогтоол гарсан байх;
5. Зээлийн бүтээгдэхүүний төрөл (хэрэглээний зээл, бизнесийн зээл, ипотекийн зээл гэх мэт)-ийг ялгаж авч үзэхгүй бөгөөд бүх төрлийн зориулалттай зээлийг хамруулах;

6. Адил болон ойролцоо шаардлага бүхий нэхэмжлэлийг ялгамжтай шийдвэрлэсэн шүүхийн шийдвэрүүдийг оруулах;
7. Монгол Улсын шүүхээр 2016 оны 1 дүгээр сараас 2020 он (судалгааны ажил эхэлсэн)-ы 6 дугаар сарыг дуусталх хугацаанд шийдвэрлэгдсэн байх.

Шүүхийн шийдвэрүүдэд дүн шинжилгээ хийхтэй холбоотойгоор банк, зээлийн үйл ажиллагаа эрхлэх эрх бүхий этгээдийн зээлийн гэрээний эрх зүйн онцлог зохицуулалтууд, бусад зээлийн гэрээнээс хэрхэн ялгагддаг тухай болон тэдгээр гэрээнээс татгалзсан, цуцалсан үндэслэлээр үүрэг дуусгавар болохтой холбоотой онолын үзэл баримтлалыг мөн тодрууллаа.

Онол, эрх зүйн зохицуулалтуудыг тодруулсны дараа дээрх шалгууруудаар түүвэрлэн авсан шүүхийн шийдвэрүүдтэй танилцсаны дагуу зээлийн гэрээг цуцалснаас хойш хүү, нэмэгдүүлсэн хүү тооцон нэхэмжилсэн нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангасан болон хэрэгсэхгүй болгосон гэсэн төрлөөр шийдвэрүүдийг ангилж, хуулийн ямар зохицуулалтыг үндэслэн ямар тохиолдолд хангасан, ямар тохиолдолд хэрэгсэхгүй болгосныг тодорхойлох байдлаар дүн шинжилгээ хийлээ.

Түүнчлэн Монгол Улсын шүүхийн шийдвэрүүдэд дүн шинжилгээ хийхээс гадна судалгааны сэдвийн хүрээнд банк, зээл олгох эрх бүхий хуулийн этгээдээс зээл олгосон зээлийн гэрээг цуцалснаас хойш хүү, нэмэгдүүлсэн хүү тооцох асуудлыг гадаад улсын хууль тогтоомжид хэрхэн зохицуулж, шүүх нь үүнтэй холбоотой маргааныг хэрхэн шийдвэрлэдэг байдлыг харьцуулахаар Япон Улсын жишээг сонгож судлав. Учир нь Япон Улс эрх зүйн тогтолцооны хувьд Монгол Улстай ойролцоо буюу эх газрын эрх зүйн бүлд хамаардаг бөгөөд санхүү, эдийн засгийн салбарын эрх зүйн харилцааны өндөр хөгжилтэй орон тул уг судалгааны ажлыг гүйцэтгэхэд харьцуулсан судалгааны объектоор сонгосон болно. Тодруулбал, Монгол, Япон улсуудад мөрдөгдөж буй хууль

тогтоомж болон шүүхийн шийдвэрүүдийн ижил төстэй эсхүл ялгаатай байдалд гол анхаарлаа хандуулах замаар Япон Улсын хууль, тогтоомж, шүүхийн шийдвэрүүдийг судаллаа.

Уг судалгааг хийхдээ Япон Улсын Дээд шүүхийн албан ёсны цахим хуудас (www.courts.go.jp) болон тус улсын шүүхийн шийдвэрийн нэгдсэн цахим сан (www.hanreihisho.com)-д байршиж буй шүүхийн шийдвэрүүдэд анализ хийх замаар манай улсын шүүхийн шийдвэрүүдтэй харьцуулсан болно.

Эцэст нь шүүхийн шийдвэрүүдэд хийсэн дүн шинжилгээ, харьцуулсан судалгаа болон онолын үзэл баримтлалуудад үндэслэн судлаачдын зүгээс нэгдсэн дүгнэлт хийж, тодорхой асуудлуудыг шийдвэрлэх талаар өөрсдийн саналыг дэвшүүлж БЭБХЭМХТТЗҮАтХ-ийн шинэчилсэн найруулгын төслийн холбогдох зүйл заалтын үр нөлөөний талаар саналаа илэрхийлэв.

ХОЁР. ОНОЛ, ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТ

Иргэний хуулийн 451 дүгээр зүйлийн 451.1-д заасан зээлийн гэрээг цуцалснаас хойших хугацааны хүү, нэмэгдүүлсэн хүүг шаардсан нэхэмжлэлийн шаардлага бүхий маргааныг шийдвэрлэсэн шүүхийн шийдвэрүүдэд дүн шинжилгээ хийхийн тулд юуны өмнө тухайн зээлийн гэрээ бусад зээлийн гэрээнээс ялгарах онцлог, мөн гэрээ цуцлах, үүрэг дуусгавар болохтой холбоотой онолын үзэл баримтлалыг тодруулбал:

1. Банк, зээлийн үйл ажиллагаа эрхлэх эрх бүхий хуулийн этгээдээс зээл олгохтой холбоотой эрх зүйн онцлог зохицуулалтууд

Банк, зээлийн үйл ажиллагаа эрхлэх эрх бүхий хуулийн этгээдээс зээл олгох харилцааг дараах хуулиудаар зохицуулсан байна. Үүнд:

- а) ИХ (2002)-ийн 44-р бүлгийн 2 дугаар дэд бүлэг;

- б) Банк, эрх бүхий хуулийн этгээдийн мөнгөн хадгаламж, төлбөр тооцоо, зээлийн үйл ажиллагааны тухай хууль (1995);
- в) Банкны тухай хууль (2010);
- г) Банк бус санхүүгийн үйл ажиллагааны тухай хууль (2002);
- д) Хадгаламж, зээлийн хоршооны тухай хууль (2011).

ИХ-ийн 44 дүгээр бүлгийн 2 дугаар дэд бүлэг буюу 451, 452, 453 дугаар зүйлүүдэд банк, зээлийн үйл ажиллагаа эрхлэх эрх бүхий хуулийн этгээдээс зээл олгох гэрээний харилцааг зохицуулжээ. Энэхүү зээлийн гэрээний хувьд ИХ-ийн 281 дүгээр зүйлийн 281.1-д заасан банк, эрх бүхий этгээдээс бусад зээлдүүлэгчээс зээлдэгчийн өмчлөлд мөнгө буюу төрлийн шинжээр тодорхойлогдох бусад эд хөрөнгө шилжүүлэх, зээлдэгч нь шилжүүлэн авсан эд хөрөнгөтэй ижил төрөл, тоо, чанар, хэмжээний эд хөрөнгө буюу мөнгийг тохирсон хугацаанд буцаан өгөх үүргийг тус тус хүлээсэн зээлийн гэрээ болон 286 дугаар зүйлийн 286.1-д заасан барьцаалан зээлдэх журмаар зээл олгох зээлийн гэрээнээс ялгаатай зохицуулалттай байдаг. Учир нь 451 дүгээр зүйлийн 451.1-д заасан гэрээний дагуу банк болон зээлийн үйл ажиллагаа эрхлэх эрх бүхий хуулийн этгээдээс олгож байгаа зээлийн харилцааг зохицуулсан гэдгээрээ онцлог юм.

Өнөөгийн байдлаар Монгол Улсад зээлийн үйл ажиллагаа эрхлэх эрх бүхий этгээд гэдэгт холбогдох төрийн эрх бүхий байгууллагаас тусгай зөвшөөрөл авсан хуулийн этгээдүүд болох банк, банк бус санхүүгийн байгууллага, хадгаламж, зээлийн хоршоо багтаж байна.

БЭБХЭМХТТЗҮАтХ-ийн 4 дүгээр бүлэгт Банк болон зээлийн үйл ажиллагаа эрхлэх эрх бүхий хуулийн этгээдээс олгох зээлийн харилцааг илүү нарийвчлан зохицуулсан байдаг. Энэхүү хууль нь дээр дурдсан зээлийн үйл ажиллагааг эрхлэх эрх бүхий бүх хуулийн этгээд мөрдөх хуулийн зохицуулалт юм.

Дээр дурдсан холбогдох хуулиудад зээлийн үйл ажиллагаа эрхлэх эрх бүхий этгээдээс олгож буй зээлийн хувьд онцлог зохицуулалтууд байдгийг дурдвал:

1. ИХ-ийн 44 дүгээр бүлгийн 2 дугаар дэд бүлэгт тусгайлан зохицуулахаас гадна БЭБХЭМХТТЗҮАтХ болон холбогдох бусад салбарын хуулиудаар нарийвчлан зохицуулагдсан;
2. Өөрийн болон түүнд хадгалуулсан бусдын мөнгөн хөрөнгө (хадгаламж, харилцах данс дахь мөнгөн хөрөнгө гэх мэт)-ийн зохих хэсгийг өөрийн нэрийн өмнөөс бусад этгээдэд олгох⁶;
3. Тодорхой зориулалт, хүү, хугацаа, эргэж төлөгдөх баталгаа болох барьцаа, батлан даалттай байна⁷;
4. Зээлийн үндсэн нөхцөлүүдийг тогтоон нийтэд мэдээлдэг⁸;
5. Эргэн төлөгдөх тодорхой хугацааг заасан байна⁹;
6. Зээлийг гэрээнд заасан хугацаанд төлж барагдуулаагүй тохиолдолд зээлийг бүрэн төлж дуусах хүртэл гэрээний дагуу тохиролцсон хүүг төлсөөр байх бөгөөд гэрээний хугацаа дууссан нь зээлийн хүү төлөх үүргээс чөлөөлөх үндэслэл болохгүй¹⁰;
7. Зээлдэгч зээлийн гэрээнд заасан хуваарийг зөрчсөн буюу хуваарьт хугацаанд үүргээ зохих ёсоор биелүүлээгүй эсхүл зээлийг гэрээнд заасан хугацаанд төлж барагдуулаагүй тохиолдолд үндсэн хүүгээс гадна үндсэн хүүгийн 20 хувиас хэтрэхгүй хэмжээний нэмэгдүүлсэн хүү төлнө¹¹;
8. Банк болон зээлийн үйл ажиллагаа эрхлэх эрх бүхий хуулийн этгээдээс олгож байгаа зээлд анзыг хэрэглэхгүй¹².

⁶ БЭБХЭМХТТЗҮАтХ-ийн 20.1

⁷ ИХ-ийн 451.1, БЭБХЭМХТТЗҮАтХ-ийн 20.1

⁸ БЭБХЭМХТТЗҮАтХ-ийн 21.1

⁹ ИХ-ийн 451.1, БЭБХЭМХТТЗҮАтХ-ийн 20.1, 22.2

¹⁰ ИХ-ийн 453.1, БЭБХЭМХТТЗҮАтХ-ийн 22.3, 24.3

¹¹ ИХ-ийн 452.2, 24.3, 25.2

¹² ИХ-ийн 452.2

2. Гэрээ цуцлах, гэрээ дуусгавар болгохтой холбоотой онолын асуудлууд, эрх зүйн зохицуулалт

Иргэний хуулийн 20 дугаар бүлэгт үүрэг дуусгавар болох үндэслэлүүдийг дараах байдлаар дурдсан байна. Үүнд:

- а) Гэрээний талууд гэрээгээр хүлээсэн үүргээ гүйцэтгэснээр;
- б) Харилцан шаардлага бүхий үүргийг тооцож дуусгавар болгох;
- в) Гэрээний хугацаа дуусах;
- г) Гэрээнээс татгалзах;
- д) Гэрээг цуцлах;
- е) Хадгалалтад шилжүүлснээр үүрэг дуусгавар болох¹³;
- ё) Өрийг хүчингүй болгосноор үүрэг дуусгавар болгох¹⁴;
- ж) Бусад¹⁵.

Гэрээ нь үүрэг үүсэх үндэслэлүүдийн нэг бөгөөд үүрэг дуусгавар болох үндэслэлүүд нь гэрээг дуусгавар болгох үндэслэлүүдэд нэгэн адил хамаарна. Гэрээ дуусгавар болсноор түүний дагуу үүссэн үүргийн харилцаа мөн дуусгавар болдог. Үүргийн дуусгаврын хоёр хэлбэр бий. Үүнд, үүргийн гэрээг цуцлах тохиолдолд харилцаа явцуу утгаараа дуусгавар болох эсвэл иж бүрэн, өргөн утгаараа дуусгавар болох. Үүргийн харилцаа бүрмөсөн дуусгавар болно. Харин тодорхой нэг үүргийг биелүүлэх эсвэл өөр үүргээр тооцож дуусгавар болгох боломж бий. Гэрээнээс татгалзах тохиолдолд тодорхой эрх, үүрэг дуусгавар болдог ч талууд эд зүйлийг буцаан солилцох хүртэл үүргийн харилцаа өргөн утгаараа хэвээр хадгалагдаж үлддэг¹⁶.

¹³ ИХ-ийн 237

¹⁴ ИХ-ийн 239

¹⁵ ИХ-ийн 240.1

¹⁶ Б.Буянхишиг, "Иргэний эрх зүйн тусгай анги", Нэмж засварласан хоёр дахь хэвлэл, УБ., 2011, 71 дэх тал.

Гэрээний хугацаа дуусах эсхүл талууд гэрээг хугацаанаас өмнө цуцлах нь мөн үүргийн харилцааг дуусгавар болгох үндэслэлүүдийн нэг болдог.

Аливаа шаардах эрхийн хувьд уг эрхийн үндэслэлийг шалгаад үүрэг үүссэн нь тогтоогдвол үүрэг дуусгавар болоогүй болохыг, агуулгын хувьд өөрчлөгдөөгүй, үүрэг гүйцэтгэгч, гүйцэтгүүлэгч нь солигдоогүй болохыг тогтоодог.¹⁷ Өөрөөр хэлбэл, үүрэг дуусгавар болсон гэж тогтоогдвол тухайн үүрэгтэй холбоотой шаардах эрхийг хэрэгжүүлэх боломжгүй гэж үзэх юм.

Гэрээг цуцалснаар талуудын тодорхой үүрэг дуусгавар болохоос гадна үүргийн харилцааг тухайн цаг мөчөөс эхлэн бүхэлд нь байхгүй болгоно. Гэрээг цуцлах явдал нь урт хугацааны гэрээг хэлцэл хийсэн үеэс бус зөвхөн цуцалсан мөчөөс эхлэн дуусгавар болгодог. Тиймээс энд аль эрт солилцсон бараа, үйлчилгээг буцаахад чиглэсэн үр дагавар байхгүй. Өөрөөр хэлбэл, ийм гэрээний харилцаанд ИХ-ийн 205 дугаар зүйл хэрэглэгдэхгүй бөгөөд өнгөрсөнд бараа, үйлчилгээ солилцсон үндэслэл нь хэвээр байх тул ИХ-ийн 492 дугаар зүйлийн дагуу эдгээрийг буцаан шаардах боломжгүй болдог. Зөвхөн цуцалснаас хойших хугацаанд зориулан төлсөн, нийлүүлсэн урьдчилгааг л буцааж болно. Гэрээнээс татгалзахтай харьцуулах юм бол солилцооны харилцаа үүсэхгүй.¹⁸

Гэрээний зарим эрх зүйн маргааны хууль хэрэглээ болон гэрээг цуцлах, гэрээнээс татгалзахад анхаарах асуудлуудаар УДШ-ээс 2016 оны 9 дүгээр сарын 5-ны өдөр 3 дугаарт зөвлөмж¹⁹ гаргасан бөгөөд ямар тохиолдолд гэрээг цуцлах эсхүл гэрээнээс татгалзах асуудал яригдах, мөн гэрээ цуцлах болон гэрээнээс татгалзах агуулга, үр дагаврын ялгаа зэрэг асуудлаар ИХАШШ болон ДЗШШ-үүдэд хууль хэрэглэх ажиллагаанд санал болгох нь зүйтэй гэж зөвлөмж өгсөн. Энэ зөвлөмжид “хууль буюу гэрээнд

¹⁷ Б.Буянхишиг, “Иргэний эрх зүйн тусгай анги”, Нэмж засварласан хоёр дахь хэвлэл, УБ., 2011, 71 дэх тал.

¹⁸ Мөн тэнд, 83 дахь тал.

¹⁹ <http://www.supremecourt.mn/act/view/233>

заасны дагуу нэг тал хүсэл зоригоо илэрхийлснээр хүчин төгөлдөр гэрээний хэрэгжсэн хэсгийг хэвээр үлдээж, үүргийн харилцааг цаашид дуусгавар болгохыг гэрээг цуцлах гэнэ” гэж тодорхойлжээ.

Мөн тус зөвлөмжид “гэрээг цуцлах ойлголт ихэвчлэн урт хугацаатай үүргийн харилцаанд, харин гэрээнээс татгалзах явдал хиймэгц биелэх буюу гэрээгээр олж авсан зүйлийг харилцан буцаах боломжтой хэлцэлд хэрэглэгдэнэ. Ямар тохиолдолд гэрээг цуцлах, гэрээнээс татгалзах ойлголт хэрэглэгдэхийг зөвхөн гэрээний хугацаа бус, хэлцлийн дагуу нэгэнт хэрэгжсэн харилцааг буцаах боломжгүй болсон, эсвэл талууд гэрээгээр авсан зүйлээ харилцан буцааж өгөх боломжтой буюу гэрээг анхны байдалд эргүүлж авчрах боломжтой эсэхээс хамаарч тодорхойлно. Урт хугацаатай гэрээнд зөвхөн гэрээг цуцлах ойлголт байдаг гэж үзэх нь өрөөсгөл болно” гэжээ.

Бидний судалж буй зээлийн үйл ажиллагаа эрхлэх эрх бүхий этгээдээс олгож буй зээлийн гэрээний хувьд тодорхой хугацаатай (урт, богино), гэрээний дагуу нэгэнт хэрэгжсэн харилцааг буцаах боломжгүй, хэрэгжсэн хэсгийг хэвээр үлдээж, үүргийн харилцааг цаашид дуусгавар болгох боломжтой байдаг тул зээлийн гэрээний хувьд гэрээг цуцлах зохицуулалт хамаарах юм. Тодруулбал, зээлийн гэрээний дагуу зээлдүүлэгч нь тодорхой хэмжээний мөнгөн хөрөнгийг зээлдэгчид шилжүүлэх, зээлдэгч нь мөнгөн хөрөнгийг зээлдүүлсний хариу төлбөрт хүү төлөх бөгөөд гэрээнд заасан хугацаанд зээлийн хөрөнгийг хүүгийн хамт буцаан төлөх үүргийг тус тус хүлээдэг. Зээлийн гэрээ байгуулагдаж зээлдүүлэгч нь зээлдэгчид зээлийг зохих ёсоор олгосноос хойш буюу гэрээний талуудын хооронд үүргийн харилцаа үүссэнээс хойш гэрээг цуцлах хүртэл зээлдэгч нь зээлдүүлэгчээс олгосон мөнгөн хөрөнгийг ашигласан бөгөөд үүнийхээ хариуд төлсөн хүүг гэрээг хугацаанаас нь өмнө дуусгавар болгосон гэсэн үндэслэлээр харилцан буцаах буюу зээлдэгчид эргүүлэн өгч, нэгэнт үүссэн үр дагаврыг арилгах боломжгүй тул зээлийн гэрээний хувьд гэрээнээс татгалзах бус, харин гэрээг цуцлах зохицуулалтыг хэрэглэх боломжтой.

Зээлийн гэрээний талууд нь гэрээг цуцлах эрхээ хэрэгжүүлэхийн тулд ИХ-д заасан болон зээлийн гэрээгээр тохиролцсон гэрээ цуцлах үндэслэл, нөхцөл бүрдсэн байх шаардлагатай. Ийнхүү зохих үндэслэл, нөхцөл бүрдээгүй тохиолдолд гэрээг цуцлах эрхээ хэрэгжүүлэх боломжгүй. Харин гэрээний дагуу хүлээсэн үүргээ биелүүлэхийг гэрээний зөрчил гаргагч талаас шаардах (зээлийн хуваарь зөрчсөн бол зээлийн эргэн төлөлтийг хуваарьт нийцүүлэх талаар шаардлага гаргах, зээлийн хуваарьт төлбөрийг бүрэн, зохих ёсоор төлөх, даатгал хийлгэх үүрэг хүлээсэн бол даатгалын хугацааг сунгуулах, даатгалын төлбөрөө төлөхийг шаардах гэх мэт) боломжтой.

Дээр дурдагдсан онолын үзэл баримтлалууд болон гэрээ цуцлах, гэрээнээс татгалзах, үүрэг дуусгавар болохтой холбоотой ИХ-ийн холбогдох зохицуулалтуудаас үзэхэд гэрээг цуцалснаар гэрээний дагуу талуудын харилцан эдлэх эрх, хүлээх үүрэг ч мөн дуусгавар болж байгаа тул гэрээг цуцалснаас хойших хугацаанд тухайн гэрээ үйлчлэхгүй гэсэн дүгнэлтэд хүрч байна. Иймд зээлийн гэрээг хугацаанаас нь өмнө цуцлахад ч мөн адил зээлийн хүү, нэмэгдүүлсэн хүү тооцох, зээл болон зээлийн хүүг хуваарийн дагуу хэсэгчлэн төлөх үүргийн харилцаа дуусгавар болж буй тул зээлдүүлэгч нь цаашид хүү, нэмэгдүүлсэн хүү тооцон авах, харин зээлдэгч нь төлбөрийг хэсэгчлэн хуваарийн дагуу төлөх боломжгүй болж, зээлийг хүүгийн хамт бүхэлд нь нэн даруй төлөх, эс бөгөөс үүргийн гүйцэтгэлийг хангуулах аргууд (барьцаа, батлан даалт, баталгаа, фидуци гэх мэт)-ыг ашиглах нөхцөл бүрдэхээр байна.

Гэхдээ банк болон зээлийн үйл ажиллагаа эрхлэх эрх бүхий этгээд нь ИХ-ийн 222 дугаар зүйлийн 222.5-д “Мөнгөн төлбөрийн үүргээ хугацаанд нь гүйцэтгээгүй бол үүрэг гүйцэтгэгч хэтрүүлсэн хугацаанд тохирсон хүү төлөх үүрэгтэй”, мөн хуулийн 453 дугаар зүйлийн 453.1-д “Зээлдэгч авсан зээлээ хугацаанд нь төлөөгүй бол хэтэрсэн хугацааны хүү, гэрээнд заасан бол нэмэгдүүлсэн хүү төлөх үүрэгтэй”, БЭБХЭМХТТЗҮАтХ-ийн 22 дугаар зүйлийн 3-т “Зээлийн гэрээний хугацаа дууссан нь гэрээний үүргээ хугацаандаа

биелүүлээгүй зээлдэгчийг зээл, түүний хүү, нэмэгдсэн хүүг төлөх үүргээс чөлөөлөх үндэслэл болохгүй”, мөн хуулийн 24 дүгээр зүйлийн 3-т “Зээлийг заасан хугацаанд төлөөгүй бол зээлийн гэрээний үүргээ бүрэн биелүүлж дуусах хүртэлх хугацаанд зээлийн үндсэн хүү, гэрээнд заасан бол түүний 20 хувиас хэтрэхгүй хэмжээний нэмэгдүүлсэн хүү төлнө” гэж тус тус заасан байдаг. Эдгээр заалтыг баримтлан зээлийн гэрээний хугацаа дууссан эсхүл гэрээг цуцалсан ч зээлдэгч нь хүү, нэмэгдүүлсэн хүү төлөх үүргээс чөлөөлөгдөхгүй буюу зээлдэгчийн хүү, нэмэгдүүлсэн хүү төлөх үүрэг дуусгавар болохгүй гэж маргаж, төлөгдөөгүй байгаа зээлийн үндсэн төлбөрийг холбогдох хүү, нэмэгдүүлсэн хүүгийн хамт төлөхийг зээлдэгчээс нэхэмжлэн шүүхэд хандаж байна.

Учир нь зээлдүүлэгч нь зээлийн гэрээнд заасан хувь хэмжээний дагуу авч байгаа “зээлийн хүү” нь БЭБХЭМХТТЗҮАтХ-ийн 24 дүгээр зүйлийн 24.1-д зааснаар зээлийг ашигласан хугацаанд тооцсон зээлдэгчийн хариу төлбөр буюу зээлийн үнэ нь зээлийн хүү байна. Нэмэгдүүлсэн хүүгийн хувьд банк, эрх бүхий хуулийн этгээдээс олгож буй зээлд ашиглагдах тусгайлсан зохицуулалт бөгөөд энэхүү зээлд анз хэрэглэхгүй гэдгийг ИХ-ийн 452 дугаар зүйлийн 452.2-г тодорхой заажээ. Зээлдэгч зээлийн үндсэн төлбөрийг хуваарьт хугацааны дагуу төлөх үүргээ зөрчсөн тохиолдолд зээлдүүлэгч гэрээнд заасан хувь хэмжээгээр (төлөгдөөгүй байгаа зээлийн үндсэн төлбөрт тооцогдох хүүгийн 20 хувиас хэтрүүлэхгүйгээр тогтоосон) үндсэн хүүг нэмэгдүүлэн тооцох эрхтэй. Нэмэгдүүлсэн хүү нь зээлдэгчийн үүргийн гүйцэтгэлийг хангуулах арга, мөн зээлдэгч зээлийн гэрээний үндсэн үүрэг болох зээлийг тохирсон хугацаа, хуваарийн дагуу буцаан төлөх үүргээ зохих ёсоор биелүүлээгүй зөрчсөн тохиолдолд зээлдэгчид хүлээлгэх хариуцлагын арга хэмжээний шинжийг агуулж байна. ИХ-ийн 232 дугаар зүйлд заасан анзаас ялгаатай нь нэмэгдүүлсэн хүү тооцогдох хугацаанд ямар нэгэн хязгаар тогтоогоогүй. Иймд нэгэнт хүү нь зээлийг ашигласан хугацааны хариу төлбөр учир зээлдүүлэгч зээлийн гэрээг цуцалсан эсхүл зээлийн гэрээний хугацаа дуусгавар болсон

эсэхээс үл хамааран зээлийг буцаан төлөөгүй л бол тухайн зээлийг ашиглаж буйд тооцох учир зээлийг тийнхүү ашиглаж буйн хариу төлбөр болох хүүг зээлийг ашигласаар байтал тооцохгүй байх үндэслэлгүй гэж тайлбарлах боломжтой байна.

Эдгээр зохицуулалтыг тухайн асуудлыг илүү нарийвчлан заасан хуулийн зохицуулалт гэж үзээд зээлийн гэрээ цуцалсан нь зээлдэгчийг зээлийн хүү, нэмэгдүүлсэн хүү төлөхөөс чөлөөлөх үндэслэл болохгүй буюу зээлдэгч нь зээлийн гэрээний үүргээ бүрэн биелүүлж дуусах хүртэл (зээлийг ашигласан хугацаанд) зээлийн үндсэн хүү, нэмэгдүүлсэн хүүг төлнө гэж үзэж болох юм.

Харин ИХ болон БЭБХЭМХТТЗҮАтХ-ийн дээрх зохицуулалтуудын “Зээлдэгч авсан зээлээ хугацаанд нь төлөөгүй бол..”, “Зээлийн гэрээний хугацаа дууссан нь ...”, “Зээлийг заасан хугацаанд төлөөгүй бол...” гэсэн гипотезийн хувьд “зээлээ хугацаанд нь төлөөгүй бол” гэсэн нийтлэг агуулга байх буюу зээлийн гэрээний хугацаа дууссанаас хойш хүү тооцох тухай асуудлыг зохицуулсан гэж ойлгогдож байна. Нэгэнт зээлийн гэрээний хугацаа дууссан бөгөөд ийнхүү хугацаа дууссанаас хойш шүүхэд нэхэмжлэл гаргах тохиолдолд гэрээг цуцлах асуудал хөндөгдөхгүй бөгөөд зээлдүүлэгчийн хувьд дээрх заалтуудыг үндэслэн шүүхэд нэхэмжлэл гаргаснаас хойших хугацаанд хүү, нэмэгдүүлсэн хүү тооцон нэхэмжлэх боломжтой байх юм.

Гэрээний хугацаа дуусах болон гэрээг цуцлах нь гэрээг дуусгавар болгох өөр өөр үндэслэл бөгөөд ИХ-ийн 453.1, БЭБХЭМХТТЗҮАтХ-ийн 22.3, 24.3 дахь хэсгүүдэд гэрээг цуцалсан, хугацаанаас нь өмнө дуусгавар болгосон тохиолдолд үргэлжлүүлэн хүү, нэмэгдүүлсэн хүү тооцож болох талаар дурдаагүй. Иймээс гэрээг цуцалсан тохиолдолд эдгээр заалтыг үндэслэн гэрээг цуцалснаас хойших хугацаанд хүү, нэмэгдүүлсэн хүүг тооцон нэхэмжлэх, нэхэмжлэлийг хангах боломжтой эсэх нь эргэлзээ төрүүлж байна.

ГУРАВ. ШҮҮХИЙН ПРАКТИК, ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ

1. Зээлийн үйл ажиллагаа эрхлэх эрх бүхий этгээд зээлийн гэрээг цуцалснаас хойших хугацааны зээлийн хүү, нэмэгдүүлсэн хүүг гаргуулахаар шаардсан маргааныг шүүхээр шийдвэрлэж буй нөхцөл байдлын үндсэн хоёр төрлийг дурдвал:

- а) Зээлийн гэрээ цуцалсан өдрөөс хойших хугацааны зээлийн хүү, нэмэгдүүлсэн хүүг хариуцагч буюу зээлдэгчээс гаргуулахаар шийдвэрлэж байна. Ийнхүү шийдвэрлэхдээ ИХ-ийн 453 дугаар зүйлийн 453.1 дэх хэсэг дэх “Зээлдэгч авсан зээлээ хугацаанд нь төлөөгүй бол хэтэрсэн хугацааны хүү, гэрээнд заасан бол нэмэгдүүлсэн хүү төлөх үүрэгтэй” гэсэн зохицуулалт, мөн БЭБХЭМХТТЗҮАтХ-ийн 22 дугаар зүйлийн 2 дахь хэсэг дэх “Зээлийн гэрээний хугацаа дууссан нь гэрээний үүргээ хугацаандаа биелүүлээгүй зээлдэгчийг зээл, түүний хүү, нэмэгдсэн хүүг төлөх үүргээс чөлөөлөх үндэслэл болохгүй”, мөн хуулийн 24 дүгээр зүйлийн 3 дахь хэсгийн “Зээлийг заасан хугацаанд төлөөгүй бол зээлийн гэрээний үүргээ бүрэн биелүүлж дуусах хүртэлх хугацаанд зээлийн үндсэн хүү, гэрээнд заасан бол түүний 20 хувиас хэтрэхгүй хэмжээний нэмэгдүүлсэн хүү төлнө” гэсэн зохицуулалтыг тус тус үндэслэжээ (Хавсралтад заасан Хэрэг №2, 8, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20-ийг харна уу);
- б) Шүүхээс дээрх а) хэсэгт дурдсан шийдвэрүүдийн эсрэгээр зээлийн гэрээг цуцалсан өдрөөс хойших хугацааны зээлийн хүү, нэмэгдүүлсэн хүүг нэхэмжлэгч шаардах эрхгүй гэж шийдвэрлэсэн тохиолдлууд байна. Үндэслэл нь “ИХ-ийн 451 дүгээр зүйлийн 451.1, 453 дугаар зүйлийн 453.1 дэх хэсгийг үндэслэн байгуулсан зээлийн гэрээ Иргэний хуулийн 225 дугаар зүйлийн 225.1 дэх хэсэгт заасны дагуу цуцлагдсан тул тухайн гэрээг үндэслэн түүнээс хойших хугацааны хүүг шаардах эрх үүсэхгүй” гэжээ (Хавсралтад заасан Хэрэг №1, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10²⁰, 11, 12, 19-ийг харна уу).

²⁰ Гэрээний хугацаа дуусгавар болсноос хойш нэхэмжлэгч эрхээ хэрэгжүүлээгүйгээс хүү, нэмэгдүүлсэн хүү хуримтлагдсан тул гэрээний хугацаа дуусгавар болсон өдрөөс хойш төлөхгүй гэж маргасан тохиолдол.

2. Маргаан шийдвэрлэх явцад зээлдэгч буюу хариуцагчаас гэрээ цуцлагдсан гэж үзэн дараах тохиолдол, үндэслэлээр маргаж байна. Үүнд:

Нэгдүгээрт, зээлдүүлэгч буюу нэхэмжлэгч шүүхэд нэхэмжлэл гаргахаас өмнө гэрээ цуцалсан тухай мэдэгдлийг зээлдэгчид ирүүлсэн тул зээлийн гэрээ тухайн хугацаагаар цуцлагдсан. Иймд цуцлагдсанаас хойших хугацааны зээлийн хүү, нэмэгдүүлсэн хүүг төлөхгүй гэж маргасан.

Энэ тохиолдолд гэрээг нэг талын санаачилгаар цуцалж буйгаа нөгөө талдаа мэдэгдэх ёстой бөгөөд ийнхүү санал гаргасан тохиолдолд ИХ-ийн 204 дүгээр зүйлийн 204.2-т гэрээг цуцлах санал (татгалзах санал) гаргаагүй тал нь хугацааг тогтооно гэж заасан байдаг. Гэхдээ судалгааны явцад сонгосон шүүхийн шийдвэрүүдэд гэрээ цуцалсан тухай мэдэгдлийг хэрэгт ач холбогдол бүхий нотлох баримт болгож дүгнэснээс бус нөгөө талаас цуцлах мэдэгдэлд хариу өгсөн эсэх, ямар хариу өгсөн эсхүл хугацаа тогтоосон эсэх талаар дүгнэлт хийгээгүй байна.

Хоёрдугаарт, Нэхэмжлэгч нэхэмжлэл гаргахдаа гэрээг цуцалж буйгаа тодорхой дурдсан, эсхүл нэхэмжлэлд гэрээг цуцалсан эсэх талаар дурдаагүй боловч үүргийг бүхэлд нь шаардаж байгаа тохиолдолд нэхэмжлэл гаргаснаар гэрээ цуцлагдсан тул цуцлагдсанаас хойших хугацааны зээлийн хүү, нэмэгдүүлсэн хүүг төлөхгүй гэж маргаж байна.

Нэхэмжлэл гаргасан өдрөөс хойш шүүх хуралдааны анхны тов хойшилсон бол хойшилсон хугацааны зээлийн хүү, нэмэгдүүлсэн хүүг тооцож нэхэмжлэлийн шаардлагаа нэмэгдүүлсэн тохиолдолд шүүх үүнийг зарим үед хангаж, заримд нь хангалгүй орхин шийдвэрлэжээ. Тодруулбал, Хэрэг № 2, 8, 13, 14 дэх шүүхийн шийдвэрүүдээр зээлийн хүү, нэмэгдүүлсэн хүүг хангаж шийдвэрлэсэн бол Хэрэг № 1, 3, 4, 5, 7, 11, 12 дахь шүүхийн шийдвэрүүдээр зээлийн хүү, нэмэгдүүлсэн хүүг хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэсэн байна.

Гуравдугаарт, Шүүх хэргийг хянан шийдвэрлэх явцад шүүхийн журмаар гэрээг цуцалж, нэхэмжлэлийг хангаж шийдвэрлэсэн (Хэрэг № 8, 13, 16-г харна уу). Энэ тохиолдолд нэхэмжлэгч зээлийн гэрээг цуцлуулах бие даасан нэхэмжлэлийн шаардлага гаргаагүй байна.

3. Зээлийн гэрээг цуцалснаас хойших хугацааны зээлийн хүү болон нэмэгдүүлсэн хүүг нэхэмжлэх шаардлагын үндэслэл хоёр төрөл байгаа нь судалгааны явцад тогтоогдсон. Үүнд:

ҮНДЭСЛЭЛ 1. ИХ-ийн 227 дугаар зүйлийн 227.1 дэх хэсэг буюу хохирол шаардах журмаар шаардсан (Хэрэг № 1, 3, 5, 9-ийг харна уу) бол үлдсэн буюу ихэнх хэсэг нь тайлангийн эхэнд дурдсан хэм хэмжээ болох ИХ-ийн 453.1 болон БЭБХЭМХТТЗҮАтХ-ийн 22.1, 24.3 дахь хэсгийн хэм хэмжээг үндэслэн шаардсан байна.

ИХ-ийн 227 дугаар зүйлийн 227.1 дэх хэсгийг үндэслэж дээрх хугацааны хүүг хохирол шаардах журмаар шаардсан дөрвөн тохиолдлыг дөрвүүлэнг (Хэрэг № 1, 3, 5, 9-ийг харна уу) нь хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэсэн байх боловч зээлийн хүү болон нэмэгдүүлсэн хүү нь зээлийн гэрээ цуцлагдсаны дараа ч зээлдэгчийн хувьд зайлшгүй олох ёстой орлогод хамаарах уу гэх асуултад дүгнэлт хийлгүйгээр шийдвэрлэжээ. Харин Хэрэг №3-ын хувьд шүүхийн шийдвэрт зээлийн хүүг хохирол гэж үзэх боломжгүй талаар дурдсан боловч ямар үндэслэлээр хохирол биш болохыг шүүх тайлбарлаагүй байна.

ҮНДЭСЛЭЛ 2. ИХ-ийн 453 дугаар зүйлийн 453.1 болон БЭБХЭМХТТЗҮАтХ-ийн 22 дугаар зүйлийн 22.1, 24 дүгээр зүйлийн 24.3 дахь хэсгийг үндэслэн шаардсан тохиолдлууд сонгож авсан шүүхийн шийдвэрүүд дотор ихэнх хувийг нь эзэлж буй бөгөөд нэг хуулийн нэг зүйл заалтыг хэрэглэн шийдвэрлэж байгаа хэдий ч эцсийн шийдвэрийн хувьд ихээхэн зөрүүтэй байв. Нэг бол нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангаж, эсхүл нэхэмжлэлийн шаардлагыг хэсэгчлэн хэрэгсэхгүй болгож

зээлдэгчид ашигтай байдлаар шийдвэрлэж буй нь уг хуулийн заалтыг хэрэглэх талаар практикт одоо ч нэг мөр ойлголттой болоогүй байгааг илтгэж байна. ИХ-ийн 453 дугаар зүйлийн 453.1 дэх хэсэг болон БЭБХЭМХТТЗҮАтХ-ийн 22 дугаар зүйлийн 22.1, 24 дүгээр зүйлийн 24.3 дахь хэсгийн хэм хэмжээг үндэслэн гэрээ цуцлагдсанаас хойших хугацааны зээлийн хүү, нэмэгдүүлсэн хүү нэхэмжилснийг хангаж шийдвэрлэсэн шүүхийн шийдвэрүүдэд нийтлэг ажиглагдсан зүйл нь гэрээ цуцлагдах үндэслэл байсан эсэх асуудалд дүгнэлт хийгээгүй, ИХ-ийн 453 дугаар зүйлийн 453.1 дэх хэсэг болон БЭБХЭМХТТЗҮАтХ-ийн 22 дугаар зүйлийн 22.1, 24 дүгээр зүйлийн 24.3 дахь хэсэгт заасан заалтуудыг шууд хэрэглэсэн байна. Хэрэг №5, Хэрэг №8-ыг шийдвэрлэсэн шүүхийн шийдвэр нь дээрх заалтуудыг хэрэглэхэд буруутгах зүйлгүй, хугацаа хэтэрсэн учраас хүү, нэмэгдүүлсэн хүү төлөх нь зүй ёсны хэрэг гэж дүгнэсэн байна.

Хэрэг №6, 2017 оны 9 дүгээр сарын 29-ний өдрийн Дугаар 001/ХТ2017/01050-ын УДШ-ийн тогтоолын “хянавал” хэсгээс үзвэл нэхэмжлэгчийн нэмэгдүүлсэн шаардлагыг хангахгүй орхисон байна. Тодруулбал, шүүхээс Иргэний хуулийн 205 дугаар зүйлийн 205.1-д зааснаар гэрээнээс татгалзсанаар талууд үүргийн гүйцэтгэлээс чөлөөлөгдөх тул гэрээ цуцлагдсанаас хойших хугацааны гэрээний үүргийг хариуцагчаас шаардах эрхгүй гэж шийдвэрлэсэн бөгөөд Хэрэг №1, Хэрэг №7, Хэрэг №10-ын хувьд үүнтэй ижил үндэслэлээр гэрээ цуцалснаас хойших хугацааны зээлийн хүү, нэмэгдүүлсэн хүү шаардсаныг хангалгүй орхисон байна.

Гэрээг цуцалснаар тийнхүү цуцалсан цагаас эхлэн үүргийн харилцаа дуусгавар болох тул талууд нэгнийхээ өмнө гэрээний дагуу хүлээх үүрэггүй болох юм. Харин БЭБХЭМХТТЗҮАтХ-ийн 24 дүгээр зүйлийн 24.3 дахь хэсэгт “Зээлийг заасан хугацаанд төлөөгүй бол зээлийн гэрээний үүргээ бүрэн биелүүлж дуусах хүртэлх хугацаанд зээлийн үндсэн хүү, гэрээнд заасан бол түүний 20 хувиас хэтрэхгүй хэмжээний нэмэгдүүлсэн хүү төлнө” гэж

заасан байдаг. Энэхүү заалтаар гэрээний үүргээ бүрэн биелүүлж дуусах хүртэл хүү төлөх ёстой бөгөөд үүнд гэрээ цуцалсан эсэх нь хамаагүй гэж ойлгож болох эсэх нь эргэлзээтэй байна.

Шүүх нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангаж шийдвэрлэхдээ гаргасан дүгнэлтүүдийг багцлан дурдвал “Иргэний хуулийн 453 дугаар зүйлийн 453.1 дэх хэсэгт зааснаар зээлдэгч авсан зээлээ хугацаанд нь төлөөгүй бол хэтэрсэн хугацааны хүү, гэрээнд заасан бол нэмэгдүүлсэн хүү төлөх үүрэгтэй” гэж дэлгэрэнгүй дүгнэлт хийгээгүй байна.

Шүүх нэхэмжлэлийн шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэхдээ гаргасан дүгнэлтүүдийг багцлан дурдвал “Хууль болон гэрээнд заасны дагуу төлбөл зохих хэтэрсэн хугацааны хүү, нэмэгдүүлсэн хүү шаардах эрх нь хүчин төгөлдөр, дуусгавар болгоогүй зээлийн гэрээнд үндэслэн үүсэх тул гэрээ цуцалсан тохиолдолд үүнээс хойших хугацаанд БЭБХЭМХТТЗҮАтХ-ийн 24 дүгээр зүйлийн 24.3 дахь хэсэг, ИХ-ийн 453 дугаар зүйлийн 453.1 дэх хэсэгт тус тус заасан хэтэрсэн хугацааны хүү, нэмэгдүүлсэн хүүг төлөх үүрэг үүсэхгүй юм” гэжээ.

Хуулийн эдгээр хэм хэмжээг үндэслэн шийдвэрлэж буй хэргүүд хоорондоо эрс ялгаатай шийдвэрлэгдэж буй шүүхийн практик цөөнгүй байна.

Банк, эрх бүхий хуулийн этгээдээс зээл олгож гэрээ байгуулсан боловч зээлдэгч нь гэрээгээр хүлээсэн үүргээ үл биелүүлж, үндсэн зээлийн болон зээлийн хүүгийн төлбөрөө тогтоосон хуваарийн дагуу төлөхгүй байгаа тохиолдолд үүргээ гүйцэтгэхийг сануулсан ч зээлдэгчид үр дүн гараагүй бол ИХ-ийн 225 дугаар зүйлийн 225.1 дэх хэсэгт “Талуудын аль нэг нь гэрээгээр хүлээсэн үүргээ зөрчсөн бөгөөд үүрэг гүйцэтгэх нэмэлт хугацаа тогтоосон боловч үр дүн гараагүй бол нөгөө тал гэрээнээс татгалзах эрхтэй” гэж заасны дагуу гэрээнээс татгалзах эрхтэй. Гэрээнээс татгалзах болон гэрээг цуцлах тохиолдолд хоёуланд нь агуулагддаг хүсэл зориг бол гэрээг дуусгавар болгох явдал юм (Энэ хэсгийг судлаачдын зүгээс

онолын хэсэгт дэлгэрэнгүй хөндсөн болно). Хэдийгээр гэрээг цуцлах журмын талаар зохицуулалт байхгүй мэт боловч өмнө дурдсанчлан аль ч тохиолдолд гэрээг дуусгавар болгох хүсэл зориг агуулагддаг. Иймд гэрээг цуцлах үед ч мөн адил гэрээнээс татгалзах журам буюу Иргэний хуулийн 204, 221, 225, 227 дугаар зүйл хэрэглэгдэнэ²¹. Тэгвэл банк, эрх бүхий хуулийн этгээд зээлдэгч хуваарийн дагуу үндсэн зээл болон зээлийн хүүгийн төлбөрөө төлөөгүй тохиолдолд үүргээ гүйцэтгэхийг түүнд сануулсан ч үр дүн гараагүй бол мөн л Иргэний хуулийн 225 дугаар зүйлийн 225.1-д заасны дагуу гэрээнээс татгалзах эрхтэй гэж ойлгоно.

Зээлийн гэрээ цуцлах үндэслэлийн талаар маргасан тохиолдол: Нэхэмжлэгч “Зээлдэгч зээлийн гэрээний төлбөрийн хуваарийг 90 хоногоор хэтрүүлэн зөрчиж гэрээнд заасан үүргээ биелүүлээгүйгээс гэрээг цуцлах ноцтой зөрчил үүссэн” гэж шүүхэд нэхэмжлэл гаргахад хариуцагчийн зүгээс “Гэрээ цуцлах үндэслэл бүрдээгүй буюу 2018 оны 4 дүгээр сарын 13-ны өдөр 84 сарын хугацаатай зээлийн гэрээ байгуулсан. Урт хугацаатай гэрээний үүрэгт ялимгүй зөрчил гарсан, иймд гэрээ зөрчсөн гэж үзэхгүй, нэхэмжлэгч зээлийн гэрээг цуцалж, үндсэн төлбөр, хүүг нэхэмжлэх эрхгүй” гэж маргажээ. Шүүхийн зүгээс дүгнэхдээ гэрээний үүрэг зөрчигдөөд 249 хоног өнгөрсөн 4 дүгээр сарын 13-ны өдөр 84 сарын хугацаатай урт хугацааны зээлийн гэрээний үүрэгт ямар зөрчлийг ялимгүйд тооцох талаар тухайлан дүгнээгүй. Судалгааны явцад сонгосон бусад тохиолдолд талууд гэрээ цуцлах үндэслэл байсан эсэх талаар маргаагүй учир шүүх гэрээг цуцалсан нь үндэслэлтэй эсэхэд дүгнэлт хийгээгүй байна.

Түүнчлэн шүүхийн шийдвэрүүдийг судлах явцад УДШ-ийн 2016 оны 9 дүгээр сарын 5-ны өдрийн 3 дугаар зөвлөмж гарсан цаг хугацаанаас өмнө болон хойш шийдвэрлэгдсэн гэсэн шалгуураар маргаануудыг дүгнэж үзвэл:

²¹ Улсын Дээд шүүхийн зөвлөмж “Гэрээний зарим эрх зүйн маргааны хууль хэрэглээ болон гэрээг цуцлах, гэрээнээс татгалзахад анхаарах асуудлууд”, 2016.09.09, Улаанбаатар хот.

Зөвлөмж гарахаас өмнө шийдвэрлэсэн дөрвөн тохиолдлоос нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангаагүй 2 (Хэрэг № 1, 4-ийг харна уу), хангасан 2 (Хэрэг № 2, 14-ийг харна уу) тохиолдол байна. Харин зөвлөмж гарснаас хойш шийдвэрлэгдсэн 15 тохиолдлоос нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангасан 7 (Хэрэг № 8, 13, 15, 16, 17, 18, 20-ийг харна уу), хангаагүй 8 (Хэрэг № 3, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 19-ийг харна уу) байна.

Дээрхээс үзвэл шүүх (анхан, давах, хяналтын шатны) хуулийн нэг хэм хэмжээг өөр өөрөөр тайлбарлан маргааныг шийдвэрлэсэн хэвээр байна. Түүнчлэн шүүхээс ИХ-ийн 225 дугаар зүйлийг барьж хэрэг, маргааныг шийдвэрлэж байгаа атлаа мөн хуулийн 206.1, 222.5 болон 224.2.3 заалтуудад дүн шинжилгээ хийгээгүй байгаа нь учир дутагдалтай юм.

Шүүхийн шийдвэрүүдийг судлах явцад нэхэмжлэгч гэрээний хугацаа дуусгавар болсноос хойш нэг жилийн дараа шүүхэд нэхэмжлэл гаргасан, үүгээрээ нэхэмжлэгч шүүхэд нэхэмжлэл гаргалгүйгээр зээлийн хүү, нэмэгдүүлсэн хүүг хуримтлуулан тооцож зээлдэгчийн эрх ашгийг ноцтой зөрчиж байгаа тул хариуцагчийн зүгээс гэрээний хугацаа дуусгавар болсноос хойших хугацааны зээлийн хүүг хариуцахгүй гэж маргасан тохиолдлууд (Хэрэг № 10) цөөнгүй²² байх бөгөөд энэ мэт тохиолдол нь цаашид судалгааны тусдаа, бие даасан сэдэв байж болохоор байна.

²² Улсын Дээд шүүхийн 2019 оны 1 дүгээр сарын 24-ний өдрийн 001/ХТ2019/00118 дугаар тогтоол, Иргэний хуулийн 13.1 дэх хэсгийг хэрэглэж шийдвэрлэсэн.

ДӨРӨВ. ХАРЬЦУУЛСАН СУДАЛГАА

Япон Улсын Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хууль (утгачлан орчуулав)-ийн 143 дугаар зүйлийн 143.1 дэх хэсэгт “Нэхэмжлэгч нэхэмжлэлийнхээ үндсэн шаардлагад өөрчлөлт оруулалгүйгээр нэхэмжлэл болон нэхэмжлэлийн үндэслэлд шүүхийн шийдвэр гарахаас өмнө өөрчлөлт оруулах боломжтой. Уг өөрчлөлтөөс шалтгаалан хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаа үлэмж хугацаагаар хойшлохоор байвал нэмэгдүүлсэн шаардлагыг хүлээн авах боломжгүй” гээд тус зүйлийн 143.2, 143.3 дахь хэсгүүдэд “Нэхэмжлэлд оруулж буй өөрчлөлтийг бичгээр үйлдэж хувийг нь хариуцагч талд хүргүүлсэн байх ёстой” хэмээн хуульчилжээ. Үүнээс үзвэл нэхэмжлэгч нь нэхэмжлэлийнхээ үндсэн шаардлагыг өөрчлөлгүйгээр нэмэгдүүлсэн шаардлага гаргах боломжтой байна. Дээр дурдсан нэхэмжлэлийнхээ шаардлагыг өөрчлөх гэдэгт нэмэгдүүлсэн шаардлага (жишээ нь, зээлийн гэрээг цуцалснаас хойших хэтэрсэн хугацааны хүүг нэхэмжлэх) гаргахыг мөн хамруулж ойлгоно.

Япон Улсын шүүхийн шийдвэрүүдийг судалж үзэхэд зээлийн гэрээг цуцалж шүүхэд нэхэмжлэл гаргаснаас хойших хэтэрсэн хугацааны хүү, нэмэгдүүлсэн хүүг нэмж шаардах зорилгоор нэхэмжлэлийн шаардлагыг нэмэгдүүлэх тохиолдол тун ховор ажээ. Тодруулбал, Япон Улсын шүүхийн шийдвэрийн нэгдсэн сан (www.hanreihisho.com), Япон Улсын Дээд шүүхийн цахим сан (<https://www.courts.go.jp/>)-гаас шүүхийн 64 шийдвэрийг түүвэрлэн судалж үзэхэд зээлийн гэрээг цуцалж, зээлийн өр төлбөр болон түүний хүүг шаардаж буй маргааны хувьд шүүхэд нэхэмжлэл гаргаснаас хойших хугацааны хэтэрсэн хугацааны хүүг шүүхэд нэмэгдүүлсэн шаардлага гаргах байдлаар зээлдэгчээс нэхэмжилсэн хэрэг маргаан байхгүй байна.

Үүний учир шалтгаан нь Япон Улсын Иргэний хууль, Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хууль, шүүхийн практикт зээлийн гэрээгээр хүлээсэн үүргээ (зээл болон түүний хүүг зохих ёсоор эргэн төлөх) гүйцэтгээгүй үүрэг гүйцэтгэгчээс үүргийн

гүйцэтгэлийг шүүхийн журмаар хангуулахаар зээлдүүлэгч (нэхэмжлэгч) нь шүүхэд нэхэмжлэл гаргахдаа төлж барагдуулаагүй зээлийн үндсэн өр төлбөр, түүний хүүг шаардахын зэрэгцээ нэхэмжлэл гаргасан өдрөөс хойш бодогдох хугацаа хэтэрсний хүүг тодорхой дүн тусгалгүйгээр хүүгийн хувь хэмжээг тодорхойлон шаардах боломжтой байна.

Энэ талаар дараах шүүхийн шийдвэрүүд (нийт 64 шүүхийн шийдвэрээс түүвэрлэсэн 5 хэрэг)-ээс нарийвчлан харах боломжтой.

Шүүхийн шийдвэр нэг. Япон Улс, Токио хотын анхан шатны шүүх (*Tokyo Summary Court -Civil Affairs*), Хэйсэй 21²³ оны 7 дугаар сарын 17-ны өдрийн (ха) 60809 дугаартай шүүхийн шийдвэр “Зээлийн өр төлбөр шаардах нэхэмжлэлтэй хэрэг”.

Нэхэмжлэлийн шаардлага: 86,425 иен болон 79,020 иений зээлийн үндсэн өр төлбөр, зээлд бодогдсон үндсэн хүү, шүүхэд нэхэмжлэл гаргаснаас хойш бодогдох хэтэрсэн хугацааны хүү (жилийн 29.2%-г хариуцагчаас тус тус гаргуулах.

Хэргийн товч танилцуулга, маргааны гол агуулга: Нэхэмжлэгч болон хариуцагчийн хооронд 2003 оны 3 дугаар сарын 28-ны өдөр зээлийн эрх нээх үндсэн гэрээ байгуулагдсан бөгөөд зээлийн эрхийн дээд хэмжээг 50,000 иен²⁴ байхаар тохиролцсон байна. Зээлийн хүү болон хэтэрсэн хугацааны хүүг талууд жилийн 29.2 хувиар тохиролцож, 5 жилийн хугацаагаар (гэрээний хугацаа дуусгавар болохоос өмнө талуудаас ямар нэгэн хүсэлт гаргаагүй тохиолдолд адил нөхцөлөөр дахин нэг удаа 5 жилээр сунгагдах гэрээний нөхцөлтэй) гэрээ байгуулсан.

Улмаар зээлийн өр төлбөрөө эргэн төлөх хуваарийн дагуу төлөөгүйн улмаас нэхэмжлэгч нь төлөгдөөгүй зээлийн өр төлбөр түүний хүү, нэхэмжлэл гаргаснаас хойш өр төлбөр барагдуулах хүртэлх хугацааны хэтэрсэн хугацааны хүүг гэж тодорхойлж, шаардсан.

²³ 2009 он.

²⁴ Талууд 2004 оны 10 дугаар сарын 8-ны өдөр Зээлийн эрх нээх нэмэлт гэрээ байгуулан зээлийн эрхийн дээд хэмжээг 100,000 иен болгосон.

Шүүхийн шийдвэрийн хууль зүйн үндэслэл: Шүүх нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хангаж шийдвэрлэсэн бөгөөд уг шийдвэрт нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангасан хууль зүйн үндэслэлээ тодорхой тусгаагүй байх хэдий ч Япон Улсын Иргэний хуулийн дараах ерөнхий үндэслэлийг удирдлага болгосон байна.

Япон Улсын Иргэний хуулийн 404 дүгээр зүйлийн 404.1 дэх хэсэгт “Хүү тооцогдох шаардах эрхийн талаар талуудад тухайлсан хүсэл зоригийн илэрхийлэл байхгүй тохиолдолд хүүгийн хэмжээ жилийн 5 хувь байна” гээд уг хуулийн 419 дүгээр зүйлийн 419.1 дэх заалтад “Мөнгөн төлбөр төлж барагдуулах үүргийн гүйцэтгэлийн хувьд үүрэг гүйцэтгэгч үүргийн гүйцэтгэлийг хожимдуулсан үеэс эхлэн хуулиар тогтоосон хүүгийн хэмжээгээр хариуцлага хүлээнэ. Хэрэв гэрээгээр тохирсон хүүгийн хэмжээ хуулиар тогтоосон хэмжээнээс их тохиолдолд гэрээгээр тохирсон хүүгийн хэмжээг баримтална” гэж тусгажээ. Эндээс дүгнэж үзвэл, Япон Улсын хувьд талууд гэрээ байгуулах үедээ үүргийн гүйцэтгэлийг хожимдуулснаас үүдэн гарах хэтэрсэн хугацааны хүүг тохиролцоогүй тохиолдолд Иргэний хуульд заасан хуулиар тогтоосон хүүгийн хэмжээгээр хэтэрсэн хугацааны хүүг шаардах эрхтэй. Харин талууд гэрээндээ хэтэрсэн хугацааны хүүг тодорхой тусгасан тохиолдолд тухайн гэрээгээр тохирсон хүүгийн хэмжээг баримтлах нь Япон Улсын Иргэний хуулийн 404 дүгээр зүйлийн 404.1, 419 дүгээр зүйлийн 419.1 дэх хэсгүүдээс тодорхой харагдаж байна.

Дээрх маргааны хувьд талууд (нэхэмжлэгч болон хариуцагч) зээлийн эрх нээх үндсэн гэрээ байгуулахдаа зээлийн хүү болон хэтэрсэн хугацааны хүүг гэрээгээр тохирсон байгаа нь Япон Улсын Иргэний хуулийн 419 дүгээр зүйлийн 419.1 дэх хэсгийг үндэслэх шалтгаан болжээ. Гэхдээ шүүхээс уг хэрэг маргааныг хянан шийдвэрлэхдээ Япон Улсын Хүүгийн хэмжээг хязгаарлах тухай хуулийг харгалзан үзсэн эсэх тодорхойгүй байгаа нь анхаарал татаж байна. Учир нь Япон Улсын Хүүгийн хэмжээ хязгаарлах тухай хуулийн 1 дүгээр зүйлд зээлийн гэрээгээр тогтоосон хүүгийн хэмжээ нь энэ хуульд заасан хүүгийн хязгаарлалтын хэмжээнээс

хэтэрсэн тохиолдолд хэтэрсэн хүүгийн хэмжээгээрээ хүчингүй болно гэж хуульчилжээ.

Шүүхийн шийдвэр: Нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хангаж шийдвэрлэсэн.

Шүүхийн шийдвэр хоёр. Япон Улс, Токио хотын анхан шатны шүүх, Хэйсэй 30 он²⁵ 3 дугаар сарын 9-ний өдрийн хэйсэй 29 (ва) 13241 дугаартай шүүхийн шийдвэр “Зээлийн өр төлбөр шаардах нэхэмжлэлтэй хэрэг”.

Нэхэмжлэлийн шаардлага: Нэхэмжлэгч нь нийт 7,755,102 иен (зээлийн үлдэгдэл үндсэн өр төлбөр: 3,705,553 иен, хэтэрсэн хугацааны хүүгийн өр төлбөр: 4,049,549 иен), болон зээлийн үлдэгдэл үндсэн өр болох 3,705,553 иений төлбөрөөс 2017 оны 4 дүгээр сарын 14²⁶-ний өдрөөс эхлэн төлж барагдуулах хүртэлх хугацаанд жилийн 14.6 хувийн хүү тооцож хариуцагчаас тус тус гаргуулах.

Хэргийн товч танилцуулга, маргааны гол агуулга: Зээлдэгч үл хөдлөх эд хөрөнгө худалдан авах зорилгоор Orient Corporation LLC (цаашид “Ориент компани” гэх)-ээс 20,600,000 иений хөрөнгө оруулалтын зээл авсан.

Зээл: Ориент компани болон зээлдэгч талуудын хооронд 1989 оны 12 дугаар сарын 5-ны өдөр Зээлийн гэрээ байгуулагдсан. Зээлийн хүү жилийн 6.28 хувь, зээлийн хугацаа 27 жил, эргэн төлөлтийн нөхцөл сар бүр тэнцүү төлөлттэй (сар бүрийн 27-ны өдөр 132,164 иен төлөх эргэн төлөлтийн хуваарьтай), хэтэрсэн хугацааны хүү (зээлийн эргэн төлөлтийн хуваарь зөрчигдсөн өдрөөс хойш бодогдох зээлийн хүүгийн хэмжээг ойлгоно) жилийн 18.25 хувь, зээлийн гэрээ цуцалж үндсэн өр төлбөрийг шаардах нөхцөлийн хувьд зээлдэгч нь зээлийн гэрээний ганц л нөхцөлийг зөрчсөн тохиолдолд зээлдүүлэгч зээлийн өр төлбөрийг бүхэлд нь буцаан шаардах эрхтэй байхаар гэрээндээ тусгасан.

²⁵ 2018 он.

²⁶ Шүүхэд нэхэмжлэл гаргасан огноо.

2001 оны 10 дугаар сарын 29-ний өдөр Ориент компани Зээлийн гэрээний шаардах эрхээ бүхэлд нь Orix bank (цаашид “Орекс” гэх)-д, Орекс уг шаардах эрхээ MUFG Bank, Ltd (цаашид “MUFG” гэх)-д 2005 оны 9 дүгээр сарын 27-ны өдөр тус тус шилжүүлж, мөн оны 11 дүгээр сарын 11-ний өдөр MUFG-ийн зүгээс зээлийн гэрээний шаардах эрхийг бүхэлд нь шилжүүлэн авсан талаарх мэдэгдэх хуудсыг зээлдэгчид хүргүүлсэн байна. Зээлдэгч нь 2016 оны 4 дүгээр сарын 8-ны өдөр MUFG-ээс хүргүүлсэн “үүргийн гүйцэтгэлийг хүлээн зөвшөөрөх албан маягт”²⁷-д гарын үсгээ зурсан. Улмаар зээлдэгч “Зээлийн гэрээний хөөн хэлэлцэх хугацаа дууссан, үүргийн гүйцэтгэлийг хүлээн зөвшөөрөх албан маягтад өөрийн хүсэл зоригоор бус банкны ажилтны шахалтад орж гарын үсэг зурсан” гэж маргажээ.

Шүцхийн шийдвэрийн хууль зүйн үндэслэл: Япон Улсын Иргэний хуулийн 1 дүгээр зүйлд “хувийн эрх нь нийтийн эрх ашигт нийцсэн байх ёстой” гээд тус зүйлийн 2 дахь хэсэг “хувийн эрх, үүргээ үнэнч шударгаар хэрэгжүүлнэ” гэж, мөн хуулийн 147 дугаар зүйлд “хөөн хэлэлцэх хугацаа дараах үндэслэлээр тасалдана” гээд 3 дахь хэсэгт “хүлээн зөвшөөрсөн”, 467 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэгт “Шаардах эрхээ шилжүүлж буй этгээд нь шаардах эрхээ шилжүүлж буй талаар үүрэг гүйцэтгэгчид мэдэгдэх бөгөөд үүрэг гүйцэтгэгч тухайн мэдэгдлийг хүлээн авч шаардах эрх шилжүүлэхийг хүлээн зөвшөөрөөгүй тохиолдолд шаардах эрх шилжүүлэн авсан этгээдийн зүгээс үүрэг гүйцэтгэгч болон бусад гуравдагч этгээдэд шаардах эрхээ хэрэгжүүлэх боломжгүй” гэж, 587 дугаар зүйлд “Зээлийн гэрээгээр талуудын аль нэг нь нөгөө талынхаа өмчлөлд мөнгө болон бусад төрлийн шинжээр тодорхойлогдох эд хөрөнгө шилжүүлэх, нөгөө тал нь шилжүүлэн авсан эд хөрөнгөтэй ижил төрөл, тоо, хэмжээ, чанар бүхий эд хөрөнгө буюу мөнгө буцаан өгөх үүрэг хүлээнэ” гэж заасныг тус тус үндэслэн нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хангажээ.

²⁷ Үүргийн гүйцэтгэлийг хүлээн зөвшөөрөх албан маягтад уг маягт хүргүүлэх өдрийн байдлаар нийт 7,203,716 иений өр төлбөр байгаа талаар дурдсан. Хариуцагч түүнийг хүлээн зөвшөөрч гарын үсэг зурсан.

Өөрөөр хэлбэл, шүүхээс Ориент компани болон зээлдэгч (хариуцагч) хоёрын хооронд байгуулагдсан гэрээг Зээлийн гэрээ байгуулсанд тооцож, Ориент компаниас зээлийн гэрээний шаардах эрхээ бусад этгээдэд шилжүүлсэн явдлыг хуульд нийцсэн гэж дүгнэсэн байна. Учир нь, зээлийн гэрээний шаардах эрхийг шилжүүлэн авсан банк болох MUFG-ийн зүгээс зээлийн гэрээний шаардах эрх шилжүүлэн авсан тухай мэдээллийн хамт үүргийн гүйцэтгэлийг хүлээн зөвшөөрөх албан маягтыг зээлдэгч (хариуцагч)-д хүргүүлж гарын үсэг зуруулан хүлээн зөвшөөрүүлсэн.

Шүүхийн шийдвэр: Нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хангаж 7,755,102 иен (үлдэгдэл үндсэн өр төлбөр: 3,705,553 иен, хэтэрсэн хугацааны өр төлбөр: 4,049,549 иен), болон үндсэн өр болох 3,705,553 иений төлбөрөөс 2017 оны 4 дүгээр сарын 14-ний өдрөөс төлж барагдуулах хүртэлх хугацаанд жилийн 14.6 хувийн хүү тооцож хариуцагчаас гаргуулахаар шийдвэрлэсэн.

Шүүхийн шийдвэр гурав. Япон Улс, Токио хотын анхан шатны шүүх, Хэйсэй 3128 он 1 дүгээр сарын 31-ний өдрийн хэйсэй 28 (ва) 33537 дугаартай шүүхийн шийдвэр “Зээлийн өр төлбөр шаардах нэхэмжлэлтэй хэрэг”.

Нэхэмжлэлийн шаардлага: Нэхэмжлэгч нь нийт 42,998,813 иен болон уг өр төлбөрийг төлж барагдуулах хүртэл хугацаанд 2017 оны 3 дугаар сарын 14-ний өдрөөс жилийн 14 хувийн хүү тооцож зээлдэгч буюу хариуцагч (Сунага ХХК болон баталгаа гаргагч Y1 нар)-аас гаргуулах.

Хэргийн товч танилцуулга, маргааны гол агуулга: MUFG нь зээлдэгч Сунага ХХК-д зээлийн гэрээний дагуу дараах гурван удаагийн зээл олгож, тухайн зээлүүдийн үүргийн гүйцэтгэлийг баталгаажуулах зорилгоор иргэн Y1-ээр зээлд баталгаа гаргуулж Баталгааны гэрээ байгуулсан.

²⁸ 2019 он.

²⁹ Шүүхэд нэхэмжлэл гаргасан огноо.

Нэгдүгээр зээл: MUFG –ийн зүгээс 2007 оны 12 дугаар сарын 26-ны өдөр 30,000,000 иений зээл олгосон. Зээлийн эргэн төлөлтийн сүүлийн хугацаа нь 2012 оны 12 дугаар сарын 10-ны өдөр, зээлийн хүү (жилийн) 2.5 хувь, хэтэрсэн хугацааны хүү 14 хувь, зээлийн эргэн төлөлтийн хувьд зээлийн үндсэн төлбөрөөс сар бүрийн 10-ны өдрийн дотор 500,000 иен төлөхөөр тогтоосон. Харин зээлийн хүүгийн хувьд зээл олгосон өдөр 2008 оны 1 дүгээр сарын 10-ны өдрийг хүртэлх хүүгээ төлж, түүнээс хойш бодогдох хүүг сар бүрийн 10-ны өдөр төлж барагдуулахаар тохиролцсон байна. Зээлийн гэрээ цуцалж үндсэн өр төлбөрийг шаардах нөхцөл нь зээлдэгч зээлийн гэрээний ганц л нөхцөлийг зөрчсөн тохиолдолд зээлдүүлэгч нь зээлийн өр төлбөрийг бүхэлд нь буцаан шаардах эрхтэй байхаар гэрээндээ тусгасан.

2015 оны 9 дүгээр сарын 3-ны өдөр зээлдэгч болон зээлдүүлэгч талууд харилцан тохиролцож нэгдүгээр зээлийн эргэн төлөлтийн хуваарийг өөрчлөн зээлийн хугацааг 2016 оны 9 дүгээр сарын 10-ны өдрийг дуусталх хугацаагаар сунгасан.

Хоёрдугаар зээл: MUFG-ийн зүгээс 2008 оны 3 дугаар сарын 31-ний өдөр 20,000,000 иений зээл олгосон. Зээлийн эргэн төлөлтийн сүүлийн хугацаа 2013 оны 3 дугаар сарын 10, зээлийн хүү (жилийн) 2.526 хувь, хэтэрсэн хугацааны хүү 14 хувь, зээлийн эргэн төлөлт нь зээлийн үндсэн төлбөрөөс 2008 оны 4 дүгээр сараас 2013 оны 2 дугаар сарыг дуусталх хугацаанд сар бүрийн 10-ны өдрийн дотор 333,000 иен, 2013 оны 3 дугаар сарын 10-ны өдөр 353,000 иен, харин зээлийн хүүгийн хувьд зээл олгосон өдөр 2008 оны 4 дүгээр сарын 10-ны өдрийг хүртэлх хүүгээ төлж, түүнээс хойш бодогдох хүүг сар бүрийн 10-ны өдөр төлж барагдуулахаар тохиролцсон байна. Зээлийн гэрээ цуцалж үндсэн өр төлбөрийг шаардах нөхцөл нь зээлдэгч зээлийн гэрээний ганц л нөхцөлийг зөрчсөн тохиолдолд зээлдүүлэгч нь зээлийн өр төлбөрийг бүхэлд нь буцаан шаардах эрхтэй байхаар гэрээндээ тусгасан.

2015 оны 9 дүгээр сарын 3-ны өдөр зээлдэгч болон зээлдүүлэгч талууд харилцан тохиролцож хоёрдугаар зээлийн эргэн төлөлтийн хуваарийг өөрчлөн зээлийн хугацааг 2016 оны 9 дүгээр сарын 10-ны өдрийг дуусталх хугацаагаар сунгажээ.

Гуравдугаар зээл: MUFГ-ийн зүгээс 2009 оны 8 дугаар сарын 31-ний өдөр 14,000,000 иений зээл олгосон. Зээлийн эргэн төлөлтийн сүүлийн хугацаа 2014 оны 8 дугаар сарын 15, зээлийн хүү (жилийн) 3.447 хувь, хэтэрсэн хугацааны хүү 14 хувь, зээлийн эргэн төлөлт нь зээлийн үндсэн төлбөрөөс 2009 оны 9 дүгээр сараас 2014 оны 7 дугаар сарыг дуусталх хугацаанд сар бүрийн 25-ны өдрийн дотор 233,000 иен, 2014 оны 8 дугаар сарын 25-ны өдөр 253,000 иен, харин зээлийн хүүгийн хувьд зээл олгосон өдрөөс хойш сар бүрийн 25-ны өдөр төлж барагдуулахаар тохиролцсон байна. Зээлийн гэрээ цуцалж үндсэн өр төлбөрийг шаардах нөхцөл нь зээлдэгч зээлийн гэрээний ганц л нөхцөлийг зөрчсөн тохиолдолд зээлдүүлэгч нь зээлийн өр төлбөрийг бүхэлд нь буцаан шаардах эрхтэй байхаар гэрээндээ тусгасан.

2015 оны 9 дүгээр сарын 3-ны өдөр зээлдэгч болон зээлдүүлэгч талууд харилцан тохиролцож хоёрдугаар зээлийн эргэн төлөлтийн хуваарийг өөрчлөн зээлийн хугацааг 2016 оны 8 дугаар сарын 25-ны өдрийг дуусталх хугацаагаар сунгасан.

Зээлдэгч болох Сунага ХХК нь нэгдүгээр зээл, хоёрдугаар зээлийн хувьд 2016 оны 2 дугаар сараас хойш, гуравдугаар зээлийн хувьд 2016 оны 1 дүгээр сараас хойш тус тус зээлийн эргэн төлөлт хийгээгүй бөгөөд MUFГ-ийн зүгээс хэтэрсэн хугацааны хүүг 2016 оны 5 дугаар сарын 19-ний дотор төлж барагдуулах шаардлага хүргүүлсэн боловч тогтоосон хугацаанд төлж барагдуулаагүй. Улмаар MUFГ нь зээлийн өр төлбөрийг буцаан шаардах нөхцөл бүрдсэн байна.

2017 оны 3 дугаар сарын 13-ны өдөр MUFГ нь дээр дурдсан гурван зээлийн өр төлбөрийг шаардах эрхийн хамт тухайн зээлүүдийн баталгаа гаргагчаас үүргийн гүйцэтгэлийг шаардах эрхийг тус

тус Нихон сайкэн кайшүү компани³⁰ (цаашид “компани” гэх)-д шилжүүлсэн. MUFG-ийн зүгээс зээлийн гэрээнүүдийн шаардах эрхийг компанид шилжүүлж буй талаарх мэдэгдлээ 2017 оны 3 дугаар сарын 16-ны өдөр зээлдэгч болох Сунага ХХК-д хүргүүлсэн.

Шүүхийн шийдвэрийн хууль зүйн үндэслэл: Зээлдэгч болон зээлдүүлэгчийн хооронд байгуулагдсан Зээлийн гэрээ, түүний нэмэлт өөрчлөлтүүд (зээлийн эргэн төлөлтийн хуваарийг өөрчилж хугацаа сунгасан агуулга бүхий), MUFG болон компани хооронд байгуулагдсан Зээлийн эрх шилжүүлэх гэрээнүүд нь холбогдох хууль тогтоомжид нийцсэн, түүнчлэн нэхэмжлэгчийн нэхэмжлэлийн шаардлага нь тухайн гэрээнүүдээр нотлогдож байна гэж шүүх дүгнэжээ.

Шүүхийн шийдвэр: Нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хангаж, хариуцагч болох Сунага ХХК, иргэн Y1 нараас нийт 42,998,813 иен болон уг өр төлбөрийг төлж барагдуулах хүртэлх хугацааны хүүг 2017 оны 3 дугаар сарын 14-ний өдрөөс жилийн 14 хувийн хүү тооцож гаргуулахаар шийдвэрлэсэн.

Шүүхийн шийдвэр дөрөв. Япон Улс, Токио хотын анхан шатны шүүх, Рэйва 1³¹ он 9 дүгээр сарын 06-ны өдрийн хэйсэй 30 (ва) 24513 дугаартай шүүхийн шийдвэр “Зээлийн өр төлбөр шаардах нэхэмжлэлтэй хэрэг”.

Нэхэмжлэлийн шаардлага: Нэхэмжлэгч нь нийт 2,236,484 иен болон 2,211,024 иений өр төлбөрийн дүнгээс уг өр төлбөрийг төлж барагдуулах хүртэл хугацаанд 2007 оны 3 дугаар сарын 1³²-ний өдрөөс жилийн 14 хувийн хүү тооцож хариуцагчаас тус тус гаргуулах.

Хэргийн товч танилцуулга, маргааны гол агуулга: Shinsei Bank Group (Shinsei) нь зээлдэгч (хариуцагч) Y-тай Кредит картын зээлийн гэрээ байгуулсан.

³⁰ Зээлдүүлэгч буюу үүрэг гүйцэтгүүлэгчээс мөнгөн төлбөрийн үүргийг шаардах эрх худалдан авдаг тусгай активын компани.

³¹ 2019 он.

³² Шүүхэд нэхэмжлэл гаргасан огноо.

Зээл: Shinsei болон зээлдэгч (хариуцагч) Ү нарын хооронд 2004 оны 9 дүгээр сарын 12-ны өдөр Кредит картын зээлийн гэрээ байгуулсан. Зээлийн хүү (жилийн) 27.5 хувь, хэтэрсэн хугацааны хүү 29.2 хувь, зээлийн эргэн төлөлт сар бүрийн 31-ний өдөр, зээлийн гэрээ цуцалж үндсэн өр төлбөрийг шаардах нөхцөл нь зээлдэгч зээлийн эргэн төлөлтийн хуваарь зөрчсөн тохиолдолд зээлдүүлэгч нь зээлийн өр төлбөрийг бүхэлд нь буцаан шаардах эрхтэй байхаар гэрээндээ тусгасан. Улмаар 2007 оны 2 дугаар сарын 28-ны өдрөөс хойш зээлдэгч нь зээлийн эргэн төлөлтийн хуваарь зөрчиж зээлийн үндсэн төлбөр болон хүүгээ төлөөгүй.

Маргааны агуулга: Зээлдүүлэгч болох Shinsei нь зээлийн гэрээний үүргийн гүйцэтгэлийг шаардах эрх нээгдсэн өдөр болох 2007 оны 2 дугаар сарын 28-ны өдрөөс хойш шүүхэд нэхэмжлэл гаргаагүй 7 жилээс дээш хугацаа өнгөрсөн тул зээлдэгчээс “Хөөн хэлэлцэх хугацаа өнгөрсөн” гэх үндэслэлээр үүргийн гүйцэтгэл биелүүлэхээс татгалзсан.

Шүүхийн шийдвэрийн хууль зүйн үндэслэл: Зээлийн гэрээний үүргийн гүйцэтгэлийг шаардах эрхийн хөөн хэлэлцэх хугацаа (Япон Улсын Иргэний хуульд шаардах эрхийн хөөн хэлэлцэх хугацаа 5 жил байдаг) дууссан байна. Гэхдээ зээлдүүлэгч болох Shinsei-гийн зүгээс зээлдэгчид түүний өмгөөлөгчөөр дамжуулан 2015 оны 1 дүгээр сарын 8-ны өдөр үүргийн гүйцэтгэлийг хүлээн зөвшөөрөх албан маягтыг (тус маягтад “Үүрэг гүйцэтгэгч Ү миний бие Shinsei-д 2007 оны 4 дүгээр сарын 25-ны өдрийн байдлаар 2,946,294 иений өр төлбөр төлж барагдуулах үүрэг хүлээж байгааг үүгээр хүлээн зөвшөөч байна” гэх агуулга дурдагдсан) факсаар хүргүүлсэн бөгөөд зээлдэгч үүргийн гүйцэтгэлийг хүлээн зөвшөөрсөн хариу ирүүлсэн байна. Өөрөөр хэлбэл, шаардах эрхийн хөөн хэлэлцэх хугацаа дууссан хэдий ч үүрэг гүйцэтгэгч үүргийн гүйцэтгэлийг шаардах эрхийн хөөн хэлэлцэх хугацаа дууссаны дараа ч үүргээ хүлээн зөвшөөрч төлж барагдуулах хүсэл зоригтой байсан гэж шүүх дүгнэсэн.

Шүүхийн шийдвэр: Нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хангаж, нийт 2,236,484 болон 2,211,024 иений өр төлбөрийн дүнгээс уг өр төлбөрийг төлж барагдуулах хүртэл хугацаанд 2007 оны 3 дугаар сарын 1-ний өдрөөс жилийн 14 хувийн хүү тооцож хариуцагчаас гаргуулахаар шийдвэрлэсэн.

Дээрх шүүхийн шийдвэрүүдээс дүгнэж үзэхэд Япон Улсын хувьд шүүхэд нэхэмжлэл гаргахдаа төлж барагдуулаагүй зээлийн үлдсэн өр төлбөр, түүний хүүг шаардахын сацуу нэхэмжлэл гаргасан өдрөөс хойш зээлийн өр төлбөрийг төлж барагдуулах хүртэл хугацаанд бодогдох хугацаа хэтэрсний хүү гэж тоон дүнгээр бус хүүгийн хувийг тодорхойлон хамтад нь шаардаж буй нь манай улсын шүүхийн практикаас өөр байна. Өөрөөр хэлбэл, зээлийн гэрээ цуцалж зээл, түүний хүү, хэтэрсэн хугацааны хүүг гаргуулахаар шүүхэд нэхэмжлэл гаргасны дараа зээлийн гэрээ цуцалснаас хойших хүү, нэмэгдүүлсэн хүүг нэмэгдүүлсэн шаардлага гаргах замаар нэхэмжлэх шаардлагагүй байна. Мөн зээлийн гэрээг зөрчсөн гэсэн үндэслэлээр зээлдүүлэгч зээлдэгчээс зээлийг бүхэлд нь буцаан шаардах нь зээлдэгчийг зээлийн хүү төлөхөөс чөлөөлөх үндэслэл болохгүй байна. Үүгээрээ зээлдэгч зээлээ хэзээ төлж барагдуулна, тухайн цаг хугацаа хүртэлх хүүг төлсөөр байх санхүүгийн хариуцлагыг баталгаажуулсан байна.

ДҮГНЭЛТ, САНАЛ

Шүүхийн шийдвэрт дүн шинжилгээ хийх судалгааны энэхүү ажлынхаа хүрээнд бид ИХ-ийн 451 дүгээр зүйлийн 451.1-д заасан банк, зээлийн үйл ажиллагаа эрхлэх эрх бүхий хуулийн этгээдээс олгох зээлийн гэрээг цуцалснаас хойших хугацаанд хүү, нэмэгдүүлсэн хүү тооцон нэхэмжилсэн иргэний хэргүүдийг шийдвэрлэсэн Монгол Улсын шүүхийн шийдвэрүүдэд дүн шинжилгээ хийв. Судалгаанд 360 орчим шүүхийн шийдвэрийг судлан, зохих шалгуурыг хангасан 20 хэргийг онцлон түүвэрлэн авч, тэдгээрийг шийдвэрлэсэн шүүхийн шийдвэрүүд (шийдвэр, магадлал, тогтоол)-д тухайн хэргийн факт, талуудын маргасан асуудал, шүүхээс нэхэмжлэлийг шийдвэрлэсэн байдал, шийдвэрийн үндэслэл, дүгнэлт зэргийг тодруулах байдлаар дүн шинжилгээ хийлээ.

Дүн шинжилгээ хийсэн 20 хэргээс зээлийн гэрээг цуцалснаас хойш хүү, нэмэгдүүлсэн хүү тооцож нэхэмжлэлийг хангасан хэрэг 9, зээлийн гэрээг цуцалснаас хойш хүү, нэмэгдүүлсэн хүү тооцож нэхэмжилсэн шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгосон хэрэг 11 байна. Шүүх зээлийн гэрээг цуцалснаас хойших хүү, нэмэгдүүлсэн хүүг тооцож нэхэмжилснийг хангаж шийдвэрлэхдээ ИХ-ийн 453 дугаар зүйлийн 453.1, БЭБХЭМХТТЗҮАтХ-ийн 22 дугаар зүйлийн 3, 24 дүгээр зүйлийн 3 дахь хэсгүүдийг тус тус үндэслэсэн. Харин зээлийн гэрээг цуцалснаас хойш хүү, нэмэгдүүлсэн хүү тооцож нэхэмжилсэн шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгохдоо мөн ИХ-ийн 453 дугаар зүйлийн 453.1 болон ИХ-ийн 225 дугаар зүйлийн 225.1 (гэрээ цуцлах), 227 дугаар зүйлийн 227.3 дахь хэсэг (хохирол)-үүдийг тус тус үндэслэсэн байна.

Үүнээс дүгнэхэд шүүх нь зээлийн гэрээг цуцалснаас хойш хүү, нэмэгдүүлсэн хүү тооцож нэхэмжилсэн нэхэмжлэлийн шаардлагыг шийдвэрлэхдээ хуулийг нэг мөр хэрэглэлгүй, ялгаатай шийдвэр гаргасан байх бөгөөд энэ асуудлаар шүүхийн тодорхой практик тогтоогүй байгаа нь ажиглагдлаа. Мөн УДШ-ээс 2016 онд гэрээг цуцлах, гэрээнээс татгалзах, тэдгээрийн үр дагаврын талаар зөвлөмж гаргасан хэдий ч бидний судалгааны сэдэв болсон “зээлийн үйл ажиллагаа эрхлэх эрх бүхий этгээдээс олгосон зээлийн маргаан”-ыг шийдвэрлэхийн хувьд гэрээ цуцалснаас хойших хугацаанд хүү, нэмэгдүүлсэн хүү тооцон нэхэмжилснийг хангах эсхүл хэрэгсэхгүй болгох талаар шүүхийн тодорхой практик тогтоогүй хэвээр байна.

Энэхүү нөхцөл байдал нь цаашлаад банк, санхүүгийн байгууллага (зээлдүүлэгч), бизнес эрхлэгч, иргэдэд (зээлдэгч) тодорхойгүй нөхцөл байдал үүсгэж байгаа бөгөөд тухайн асуудлыг хэрхэн шийдвэрлэх нь хуулиар тухайн асуудлыг хэрхэн зохицуулснаас бус, харин цэвэр шүүгчийн үзэмжээс шалтгаалах буюу шүүгч хуулийг хэрхэн ойлгож хэрэглэхээс хамаарахаар байна.

Ийнхүү тодорхой нэг асуудлаар ялгамжтай, өөр өөр шийдвэр гарч байгаа нь дараах шалтгаантай гэж үзэж байгааг дурдвал:

Нэгдүгээрт, зээлийн үйл ажиллагаа эрхлэх эрх бүхий этгээдээс олгож байгаа зээлийн харилцааг зохицуулсан тусгайлсан зохицуулалтууд болох ИХ-ийн 453 дугаар зүйлийн 453.1, БЭБХЭМХТТЗҮАтХ-ийн 22 дугаар зүйлийн 3, 24 дүгээр зүйлийн 3 дахь хэсгүүдэд зээлийн гэрээ цуцлагдсанаас хойших хугацааны зээлийн хүү, нэмэгдүүлсэн хүүг зээлдүүлэгч шаардах эрхтэй эсэх талаар тодорхой хуульчлаагүй, одоогийн хэм хэмжээ тухайн харилцааг тодорхойлоход төдий л ойлгомжтой бус байгаагаас шалтгаалан шүүх хуулийн нэг хэм хэмжээг өөр өөрөөр тайлбарлан хэрэглэж, хуулийг нэг мөр хэрэглэхэд төвөгтэй байдал үүсгэж байж болох юм.

Зээлдэгч зээлийг гэрээнд заасан хуваарийн дагуу төлөөгүй тохиолдолд зээлдүүлэгч түүнийг гэрээний үүргээ зөрчсөн гэж үзэн зээлээ хугацаанаас нь өмнө бүхэлд нь шаардаж болох бөгөөд энэхүү шаардах эрхээ хэрэгжүүлэхийн тулд гэрээг цуцалсан байх урьдчилсан нөхцөл тавигдаж байна. Энэ тохиолдолд үүргийн ерөнхий зохицуулалтаар талуудын гэрээний дагуу харилцан хүлээх үүрэг мөн дуусгавар болно гэсэн үр дүнд хүрч байна. Гэхдээ ИХ болон БЭБХЭМХТТЗҮАтХ-ийн тусгайлсан зохицуулалтуудад энэ тохиолдлыг өөрөөр зохицуулсан бол тусгайлсан зохицуулалтыг баримтлах нь нэгэнт ойлгомжтой. ИХ-ийн 453 дугаар зүйлийн 453.1, БЭБХЭМХТТЗҮАтХ-ийн 22 дугаар зүйлийн 3, 24 дүгээр зүйлийн 3 дахь хэсгүүд нь зээлийн үйл ажиллагааг эрхлэх эрх бүхий этгээдээс зээл олгох харилцаанд хамаарах нарийвчилсан зохицуулалтууд юм.

Эдгээр хэм хэмжээнд “зээлийн гэрээний хугацаа дууссан” эсхүл “зээлийг хугацаанд нь төлөөгүй” бол үргэлжлүүлэн хүү, нэмэгдүүлсэн хүү төлөх тухай агуулгыг тодорхой хуульчилсан байх бөгөөд харин зээлийн гэрээг цуцалсан тохиолдолд тэдгээр зохицуулалт хамаарах эсэх нь тодорхойгүй байна. Судлаачид судалгаа хийх явцад хууль санаачлагчаас Банк, эрх бүхий хуулийн этгээдийн мөнгөн хадгаламж, мөнгөн хөрөнгийн шилжүүлэг, зээлийн үйл ажиллагааны тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийг 2020 оны 9 дүгээр сарын 2-ны өдөр Монгол Улсын Их хуралд өргөн барьсан байна. Уг хуулийн шинэчилсэн найруулгатай танилцаж, судалж үзэхэд төслийн 23.4-т “Зээлдэгч нь зээлийг заасан хугацаанд төлөөгүй бол зээлийн гэрээний үүргээ бүрэн биелүүлж дуусгах, эсхүл зээлийн гэрээг цуцлах хүртэл хугацаанд зээлийн үндсэн хүү, гэрээнд заасан бол нэмэгдүүлсэн хүү төлнө” гэж, мөн 23.5-д “Зээлийн гэрээг цуцалснаас хойш зээлийн мөнгөн төлбөрийн үүргийг бүрэн гүйцэтгэх хүртэлх хугацаанд хэтэрсэн хугацааны хүүг Монголбанкны бодлогын хүүгийн хэмжээгээр тооцож төлнө” гэж тусгажээ.

Хоёрдугаарт, шүүх хуулийг нэг мөр ойлгож, хэрэглэхгүй байгаа нь тодорхой нэг маргааныг өөр өөрөөр, ялгамжтай шийдвэрлэхэд хүргэж байна. Шүүхийн шийдвэрээс харахад шүүх адил төстэй хэргүүдийг шийдвэрлэхдээ адил хэм хэмжээг тэс өөрөөр тайлбарлан шийдвэр гаргах, эсхүл шийдвэрийнхээ үндэслэлд хуулийн өөр өөр хэм хэмжээг баримталж байгаа нь ажиглагдлаа. Мөн зээлийн гэрээг цуцалснаас хойших хүү, нэмэгдүүлсэн хүү шаардсан маргааныг шийдвэрлэсэн шүүхийн шийдвэрүүдэд дүн шинжилгээ хийх энэхүү сэдвийн хүрээнд Япон Улсын шүүхийн шийдвэрүүдтэй харьцуулан судлахад хоёр улсын шүүхийн практик өөр байна.

Тодруулбал, Япон Улсын Иргэний болон Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулиуд, энэхүү судалгаагаар танилцуулсан Японы Улсын шүүхийн шийдвэрүүдээс үзвэл нэхэмжлэгч нь шүүхэд нэхэмжлэл гаргахдаа төлж барагдуулаагүй зээлийн үлдсэн өр төлбөр, түүний хүүг шаардахын зэрэгцээ нэхэмжлэл гаргасан өдрөөс хойш бодогдох хугацаа хэтэрсний хүүг тодорхой дүн тусгалгүйгээр зөвхөн хүүгийн хувийг тодорхойлон хариуцагчаас нэхэмжилдэг байна. Үүний гол шалтгаан нь зээлдэгч болон зээлдүүлэгч хоорондын зээлийн харилцаанд зээлийн өр төлбөрөө төлж барагдуулах хүртэлх хугацааны турш зээлдэгч өр төлбөр төлж барагдуулах үүрэг хүлээх бөгөөд зээлийн гэрээний хугацаа дуусгавар болсноос үл хамааран хэтэрсэн хугацааны хүү төлөх нь шударга ёсны зарчимд нийцнэ гэж үздэг онолын ойлголтоос улбаатай. Ингэснээр Япон Улсын хувьд зээлдэгчид санхүүгийн сахилга бат бий болгож, зээлдэгчид шүүх дээр болон шүүхийн шийдвэрийг биелүүлэх, зээлийн үүргийг бүрэн гүйцэтгэх хүртлээ хариуцлагаа хүлээсээр байна.

Манай улсын нөхцөл байдал Япон Улсын практикаас өөр байгаа бөгөөд зээлдэгч шүүхийн шийдвэр гарснаас хойш үүрэг биелүүлэх хүртлээ ямар нэгэн хариуцлага хүлээхгүй байгааг дурдах нь зүйтэй. Цаашид дээрх асуудлаас улбаалан хууль тогтоомжид өөрчлөлт оруулах тохиолдолд Япон Улс болон бусад орны хууль тогтоомж,

шүүхийн практик, сайн туршлагыг сайтар судлах нь зүйтэй гэж үзэж байна.

Иймээс дээрх дүгнэлтэд үндэслэн судлаачдын зүгээс дэвшүүлж буй саналыг дараах байдлаар багцлан боловсруулав. Үүнд:

Хуулийн зохицуулалтыг тодорхой, ойлгомжтой болгох: Банк, эрх бүхий хуулийн этгээдээс олгодог зээлийн хувьд бусад зээлийн гэрээнээс ялгаатай, онцлог (банк, санхүүгийн салбарын үйл ажиллагаа нь улсын эдийн засагт нөлөөлдөг) бөгөөд хуульд тухайн харилцааг зээлийн бусад гэрээнээс ялган, тусгайлан зохицуулсан боловч бидний сонгон авч судалж буй зээлийн гэрээний маргааны хувьд зээлийн гэрээний хугацаа дууссан ч хүү, нэмэгдүүлсэн хүү үргэлжлүүлэн тооцогддог. Гэхдээ одоо хүчин төгөлдөр даган мөрдөж буй хуулийн зохицуулалтыг хэрэглэн шийдвэрлэж буй шүүхийн шийдвэрүүдийг харьцуулан дүн шинжилгээ хийж үзэхэд зээлийн гэрээг цуцалсан тохиолдолд тухайн хугацаанаас хойш зээлд хүү, нэмэгдүүлсэн хүү тооцно эсхүл тооцохгүй гэж шууд ойлгох боломжгүй байна гэж дүгнэлээ. Иймд хуулийн холбогдох зохицуулалтыг тодорхой болгож, Иргэний хууль эсхүл БЭБХЭМХТТЗҮАтХ-д холбогдох нэмэлт, өөрчлөлт оруулах замаар энэ асуудлыг нэг мөр шийдэх боломжтой байна.

Иймд Банк, эрх бүхий хуулийн этгээдийн мөнгөн хадгаламж, мөнгөн хөрөнгийн шилжүүлэг, зээлийн үйл ажиллагааны тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөл өргөн баригдсан агуулгаараа (23.4, 23.5 дахь хэсэг) батлагдвал шүүхүүд хэргийг нэг мөр шийдвэрлэх боломжтой болно гэж үзэж байна.

Шүүхийн практик тогтоох: Дээр дурдсанчлан банк, эрх бүхий хуулийн этгээдээс зээл олгосон зээлийн гэрээг цуцалснаас хойш хүү, нэмэгдүүлсэн хүү тооцон нэхэмжилсэн нэхэмжлэлийг шийдвэрлэхэд нэг мөр тогтсон шүүхийн практик байхгүй байна. Хэдийгээр Монгол Улсын хувьд шүүхийн шийдвэрийг жишиг байдлаар дагаж мөрдөх тогтолцоогүй боловч хуулийн адил хэм хэмжээг өөр өөрөөр тайлбарлан хэрэглэж байгаа нь анхаарах

асуудал зайлшгүй мөн юм. УДШ хууль хэрэглээний талаас нь анхан болон давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэрийг хянаж эцсийн шийдвэр гаргадаг шүүхийн дээд байгууллага болохын хувьд, түүнчлэн хуулийг зөв хэрэглэх талаар албан ёсны тайлбар гаргах³³ бүрэн эрхийнхээ хүрээнд тодорхой нэг асуудлыг шийдвэрлэх шүүхийн практик тогтоох болон хуулийг зөв хэрэглэх талаар албан ёсны тайлбар гаргах замаар хууль хэрэглээнд гарч буй дээрх асуудлыг шийдвэрлэх, хуулийг нэг мөр ойлгож, зөв хэрэглэх нөхцөл бүрдүүлэх боломжтой.

³³ Монгол Улсын Шүүхийн тухай хуулийн 25 дугаар зүйлийн 25.8.4 дэх заалт.

НОМ ЗҮЙ, ЭХ СУРВАЛЖ

1. Иргэний хууль (2002 он).
2. Банкны тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хууль (2021.01.29).
3. Монгол Улсын шүүхийн тухай хууль (2021.01.15).
4. Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуульд нэмэлт өөрчлөлт оруулах тухай хууль (2021.01.15).
5. Банк, эрх бүхий хуулийн этгээдийн мөнгөн хадгаламж, мөнгөн хөрөнгийн шилжүүлэг, зээлийн үйл ажиллагааны тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөл (2020.09.02-ны өдөр өргөн барьсан).
6. Иргэний хуулийн тайлбар (шинжлэх ухааны тайлбар) 2012.
7. Б.Буянхишиг, Иргэний эрх зүйн тусгай анги (Нэмж засварласан хоёр дахь хэвлэл), УБ., 2011.
8. Монгол Улсын шүүхийн 2018 оны бүтэн жилийн шүүн таслах ажиллагааны тайлан, <http://www.judoinstitute.mn/stastistic/>
9. Монгол Улсын шүүхийн 2019 оны 3 дугаар улирлын шүүн таслах ажиллагааны тайлан, <http://www.judoinstitute.mn/stastistic/>
10. Монгол Улсын Дээд шүүхийн 2020 оны 4 дүгээр сарын 16-ны өдрийн 01 дугаартай зөвлөмж, <http://www.supremecourt.mn/act/view/274>

11. Монгол Улсын Дээд шүүхийн 2016 оны 9 дүгээр сарын 5-ны өдрийн 3 дугаартай зөвлөмж, <http://www.supremecourt.mn/act/view/233>
12. Монгол Улсын Дээд шүүхээс гаргасан 2018 онд улсын хэмжээнд хянан шийдвэрлэсэн иргэний хэрэг, хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааны тойм, <http://www.supremecourt.mn/act/view/260>
13. Монгол Улсын шүүхийн шийдвэрийн цахим сан, www.shuukh.mn
14. Эрх зүйн мэдээллийн нэгдсэн систем, www.legalinfo.mn
15. Япон Улсын хууль тогтоомжийн нэгдсэн сан, <https://elaws.egov.go.jp/>
16. Япон Улсын шүүхийн шийдвэрийн нэгдсэн сан, www.hanreihisho.com
17. Япон Улсын Дээд шүүхийн цахим сан, <https://www.courts.go.jp/>
18. Монгол банкны Ерөнхийлөгчийн 2018 оны А/203 тоот тушаалаар батлагдсан “Банкны хүү бодох аргачлал, хүү, шимтгэл, хураамжийн мэдээллийн ил тод байдлын журам”-ын 1-р хавсралт болох “Мөнгөн хадгаламж, зээлийн хүү болон үнэт цаасны өгөөж, хямдруулалтын хувь хэмжээг бодох ерөнхий аргачлал”.

ХАВСРАЛТ

СУДАЛГААНЫ ХҮРЭЭНД АВЧ ҮЗСЭН МОНГОЛ УЛСЫН ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРҮҮДИЙН ТОВЧ АГУУЛГА

Хэрэг №1: 2016 оны 5 дугаар сарын 18, Дугаар 982, ДЗШШ-ийн магадлал

Товч агуулга:

Иргэн З.Ц нь “К” банктай 2014 оны 4 дүгээр сарын 29-ний өдөр 303 тоот зээлийн гэрээ байгуулж 65,000,000 төгрөг жилийн 26.4 хувийн хүүтэйгээр 36 сарын хугацаатай зээлсэн байна. Зээлдэгч нь тохирсон хуваарийн дагуу үндсэн зээл болон зээлийн хүүгийн эргэн төлөлт хийх үүрэг хүлээсэн. Гэтэл З.Ц нь гэрээгээр хүлээсэн үүргээ зөрчсөн тул “К” банк 2015 оны 11 дүгээр сарын 23-ны өдөр шүүхэд нэхэмжлэл гаргасан ч шүүх хуралдаан хойшилсон тул нэхэмжлэлийн шаардлагаа нэмэгдүүлж З.Ц-ээс үндсэн зээл 64,923,650.90, зээлийн хүү 29,210,622.15, нэмэгдүүлсэн хүү 5,842,124.43, нийт 99,976,397.48 төгрөг нэхэмжилсэн байна.

Анхан шатны шүүхийн шийдвэр:

ИХ-ийн 451 дүгээр зүйлийн 451.1, 453 дугаар зүйлийн 453.1 дэх хэсэгт заасныг баримтлан З.Ц-ээс 76,965,590.54 төгрөг гаргуулж “К” банканд олгож, нэхэмжлэлээс 23,010,806.94 төгрөгийн шаардлагыг гэрээ цуцлагдсан гэж үзэн хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэсэн байна.

Нэхэмжлэгч давж заалдах журмаар гаргасан гомдлын агуулга:

“Шүүх хурал нь хариуцагчаас шалтгаалж нэхэмжлэлийн шаардлагыг гардаж авахгүй, хариу тайлбар өгөхгүй, итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчөө томилохгүй, удаа дараагийн хурлын товтой танилцаагүй

гэх мэт шалтгаанаар хойшилсоор 2016 оны 3 дугаар сарын 29-ний өдөр буюу нэхэмжлэл гаргасан өдрөөс хойш бараг 4 сарын дараа болсон юм. БЭБХЭМХТТЗҮАтХ-ийн 22 дугаар зүйлийн 22.3-т “Зээлийн гэрээний хугацаа дууссан нь гэрээний үүргээ хугацаандаа биелүүлээгүй зээлдэгчийг зээл, түүний хүү, нэмэгдсэн хүүг төлөх үүргээс чөлөөлөх үндэслэл болохгүй” гэж, 24 дүгээр зүйлийн 24.3 дахь хэсэгт “Зээлийг заасан хугацаанд төлөөгүй бол зээлийн гэрээний үүргээ бүрэн биелүүлж дуусах хүртэлх хугацаанд зээлийн үндсэн хүү, гэрээнд заасан бол түүний 20 хувиас хэтрэхгүй хэмжээний нэмэгдүүлсэн хүү төлнө” гэж, ИХ-ийн 453 дугаар зүйлийн 453.1 дэх хэсэгт “Зээлдэгч авсан зээлээ хугацаанд нь төлөөгүй бол хэтэрсэн хугацааны хүү, гэрээнд заасан бол нэмэгдүүлсэн хүү төлөх үүрэгтэй” гэж, ИХ-ийн 227 дугаар зүйлийн 227.3 дахь хэсэгт “Үүрэг гүйцэтгүүлэгчээс гарсан зардал, эд хөрөнгийн алдагдал буюу гэмтэл, үүрэг гүйцэтгэгч үүргээ гүйцэтгэсэн бол үүрэг гүйцэтгүүлэгчид зайлшгүй орох байсан орлогыг хохиролд тооцно” гэж тус тус хуульчилсан байдаг. Гэсэн хэдий ч шүүгч анх нэхэмжлэл гаргасан өдөр буюу 2015 оны 11 дүгээр сарын 23-ны өдрөөр зээлийн гэрээний хүү, торгууль бодох хугацааг дуусгавар болгож, зээлийн хүү, нэмэгдүүлсэн хүүг тооцон, банкны нэхэмжилсэн дүнгээс 23,010,806.94 төгрөг хасаж 76,965,590.54 төгрөгийг олгохоор шийдвэр гаргасан нь хууль зүйн ямар ч үндэслэлгүй, байна гэж үзэж байна.

Гэрээг цуцлах, түүнийг хүчин төгөлдөр бусд тооцох нь ялгаатай ойлголт бөгөөд гэрээг банкны санаачилгаар цуцалсан нь зээлдэгчийн гэрээний дагуу хүлээх хариуцлагаас чөлөөлөх үндэслэл болохгүй бөгөөд тухайн гэрээг хүчин төгөлдөр бус болгож байна гэсэн үг биш юм. Гэрээг банкны санаачилгаар цуцалснаар зээлдэгч нь гэрээний дагуу хүлээсэн эрх, банк зээлдэгчийн өмнө хүлээсэн үүргээ алдаж байгаа бөгөөд “К” банк, З.Ц нарын хооронд байгуулсан 2014 оны 4 дүгээр сарын 29-ний өдрийн 303 тоот зээлийн болон барьцааны гэрээ нь эрх зүйн бүрэн чадамжтай, Монгол Улсын холбогдох хууль болон барьцааны гэрээний 8.3, 8.5 дахь заалтуудын дагуу зээлдэгч нь зээлийг ашигласан хоногоороо хүү, торгуулиа төлөх үүрэгтэй. Иргэн З.Ц нь өнөөдрийг хүртэл гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлэхгүй, “К” банктай байгуулсан зээлийн болон барьцааны гэрээний дагуу авсан мөнгөн хөрөнгийг ашигласаар байна.

Нийслэлийн Баянзүрх, Сүхбаатар, Чингэлтэй дүүргийн ИХАШШ-ийн шүүгч нь БЭБХЭМХТТЗҮАтХ-ийн 24 дүгээр зүйлийн 24.3 дахь хэсэгт Зээлийг заасан хугацаанд төлөөгүй бол зээлийн гэрээний үүргээ бүрэн биелүүлж дуусах хүртэлх хугацаанд зээлийн үндсэн хүү, гэрээнд заасан бол түүний хорин хувиас хэтрэхгүй хэмжээний нэмэгдүүлсэн хүү төлнө гэж заасныг баримтлаагүй, ИХ-ийн 451 дүгээр зүйлийн 451.1, 453 дугаар зүйлийн 453.1 дэх хэсэгт заасныг баримталсан боловч 23,010,806.94 төгрөгийг үндэслэлгүйгээр хасаж шийдвэрлэсэн нь хуулийг буруу тайлбарлаж, хэрэглэсэн гэж үзэж байна. Иймд ИХШХШХ-ийн 167.1.2-т зааснаар Нийслэлийн Баянзүрх, Сүхбаатар, Чингэлтэй дүүргийн ИХАШШ-ийн 101/ШШ2016/02760 тоот шийдвэрийн тогтоох хэсгийн 1 дэх заалтыг хүчингүй болгож өгнө үү” гэжээ.

Давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр:

“Анхан шатны шүүх “К” банк гэрээ цуцлах хүртэл хугацааны зээлийн болон нэмэгдүүлсэн хүүг тооцож нэхэмжилсэн нэхэмжлэлийн зарим хэсгийг хангаж шийдвэрлэсэн нь зөв боловч зээлийн хүүг 6 сар 20 хоногоор тооцсон нь үндэслэлгүй байх тул нэхэмжлэгч нь 2014 оны 7 дугаар сарын 6-ны өдрөөс 2015 оны 11 дүгээр сарын 23-ны өдөр хүртэл зээлийн хүү, нэмэгдүүлсэн хүүг ИХ-ийн 225 дугаар зүйлийн 225.1 дэх хэсэгт зааснаар зээлийн гэрээг цуцалж, мөн хуулийн 451 дүгээр зүйлийн 451.1, 452 дугаар зүйлийн 452.2, 453 дугаар зүйлийн 453.1 дэх хэсэгт зааснаар З.Ц-ээс шаардах эрхтэй болно” гэж үзсэн тул 2014 оны 7 дугаар сарын 6-ны өдрөөс 2015 оны 11 дүгээр сарын 23-ны өдөр хүртэлх хугацааны буюу 16 сар 20 хоногийн зээлийн хүү 22,889,829, нэмэгдүүлсэн хүү 4,577,226 үндсэн зээл 64,923,650, нийт 92,390,745 төгрөг хариуцагч З.Ц-ээс гаргуулж, нэхэмжлэгч “К” банканд олгохоор шийдвэрлэсэн байна. Шүүх гэрээ цуцалсан өдөр болох 2015 оны 11 дүгээр сарын 23-ны өдрөөс хойш тооцон нэхэмжилсэн хүүг хангаагүй.

**Хэрэг №2: 2016 оны 5 сарын 19, Дугаар 26,
ДЗШШ-ийн магадлал**

Товч агуулга:

“Т-Ө” ХХК нь “Х” банкттай 2014 оны 10 дугаар сарын 24-ний өдөр 1390006734 тоот зээлийн гэрээ байгуулан 220,000,000 төгрөгийн зээл, 2015 оны 2 дугаар сарын 6-ны өдөр 1390008481 тоот зээлийн гэрээгээр

98,500,000 төгрөгийн зээлийг сарын 2.4 хувийн хүүтэй, 36 сарын хугацаатай авсан. Гэвч зээлдэгч нь 2015 оны 5 дугаар сараас гэрээний үүргээ зөрчиж эхэлсэн ба 2015 оны 8 дугаар сарын 19-ний өдрийн 454 тоот шийдвэрээр зээлийн нөхцөлөө өөрчлөн 1390009717 тоот зээлийн гэрээ байгуулж 269,111,007 төгрөгийг сарын 2.4 хувийн хүүтэй, 60 сарын хугацаатай болгон өөрчилжээ. Гэсэн ч зээлдэгч 2015 оны 10 дугаар сарын 10-ны өдрөөс хойш зээлийн төлбөр төлөөгүй бөгөөд энэ хугацаанд банкны зүгээс зээлдэгч “Т-Ө” ХХК, хамтран үүрэг гүйцэтгэгч Н.Б нарт гэрээний үүргээ хэрэгжүүлэхийг амаар болон бичгээр удаа дараа мэдэгдэн шаардаж байсан боловч гэрээний үүргээ хэрэгжүүлэх талаар ямар нэгэн арга хэмжээ аваагүй байна. Тиймээс зээлдүүлэгч тал гэрээг цуцалж ИХ-ийн 453.1, БЭБХЭМХТТЗҮАтХ-ийн 24.3 болон зээлийн гэрээг тус тус үндэслэн зээл, хүү, нэмэгдүүлсэн хүүг нэхэмжилжээ. 2016 оны 2 дугаар сарын 17-ны өдөр шүүхэд гаргасан нэхэмжлэлдээ зээлдэгч “Т-Ө” ХХК-аас (i) 1390009717 дугаартай гэрээний зээлийн үндсэн төлбөр 268,756,007.01, хүү 28,797,498, нэмэгдүүлсэн хүү 23,399 төгрөг тус тус, нийт 297,576,904 төгрөг; (ii) Шүүхэд нэхэмжлэл гаргахтай холбоотой гэрээ, бичиг баримт нотариатаар гэрчлүүлсэн зардал 32,000, нийт 297,607,904.01 төгрөг шаардсан бол 2016 оны 3 дугаар сарын 21-ний өдөр нэхэмжлэлийн шаардлагыг 6,133,752 төгрөгөөр нэмэгдүүлж, нийт 303,742,656 төгрөг нэхэмжилсэн байна.

Анхан шатны шүүхийн шийдвэр:

Дорноговь аймгийн Замын-Үүд сум дахь сум дундын шүүхийн 2016 оны 3 дугаар сарын 31-ний өдрийн 137/ШШ2016/00092 дугаартай шийдвэрээр “Х” банкны Замын-Үүд тооцооны төв, “Т-Ө” ХХК-ийн хооронд байгуулсан 2014 оны 10 дугаар сарын 24-ний 1390006734 тоот, 2015 оны 2 дугаар сарын 6-ны 1390008481 тоот зээлийн гэрээг тус тус цуцалж, зээл, зээлийн хүү, нэмэгдүүлсэн хүү нийлээд 303,742,656 төгрөг хариуцагчаас гаргуулж, нэхэмжлэгч “Х” банкны Замын-Үүд тооцооны төвд олгож буюу нэхэмжлэлийг бүхэлд нь хангаж шийдвэрлэсэн байна.

Хариуцагчийн итгэмжлэгдсэн төлөөлөгч давж заалдах шатны журмаар гаргасан гомдлын агуулга:

“Т-Ө” ХХК нь “Х” банктай Иргэний хуулийн 451 дүгээр зүйлд заасан зээлийн гэрээ байгуулсан боловч “Т-Ө” ХХК нь 2015 оны 10 дугаар сарын 10-аас хойш эдийн засгийн байдал нь хүндэрч зээлийн эргэн төлөлт

хийх боломжгүй болсон. Улмаар тус банкнаас 2016 оны 2 дугаар сарын 17-ны өдөр шүүхэд нэхэмжлэл гаргаж, мөн 2016 оны 3 дугаар сарын 21-ний өдөр нэхэмжлэлийн шаардлагаа нэмэгдүүлж нэхэмжлэхдээ үндсэн зээлийн үлдэгдэл 268,756,007, зээлийн хүү 34,920,717, нэмэгдүүлсэн хүү 33,932, нотариатын зардал 32,000 төгрөг тус тус, нийт 303,742,646 төгрөг нэхэмжилсэн боловч нэхэмжлэгчийн зүгээс зохигчдын хооронд хийсэн зээлийн гэрээнд тусгагдсан 1 сарын хүүг 2.1 хувиар бодох байтал нэхэмжлэл гаргахдаа 2.4 хувиар бодож нэхэмжилжээ. Анхан шатны шүүх үүнийг олж тогтоолгүй шийдвэр гаргасан байх тул уг шийдвэрийг хүчингүй болгож өгнө үү” гэжээ.

Давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр:

“Нэхэмжлэгч “Х” банкны Замын-Үүд тооцооны төв нь “Т-Ө” ХХК-тай байгуулсан зээлийн гэрээг цуцалж, үндсэн зээлийн үлдэгдэл 268,756,007.01, хүү 28,797,498, нэмэгдүүлсэн хүү 23,399, шүүхэд нэхэмжлэл гаргахтай холбоотой гэрээ, бичиг баримт нотариатаар гэрчлүүлсэн зардал 32,000 төгрөг тус тус, нийт 297,608,904.01 төгрөг гаргуулж, барьцаа хөрөнгөөр үүргийн гүйцэтгэлийг хангуулахаар нэхэмжлэн хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааны явцад нэхэмжлэлийн шаардлагаа нэмэгдүүлж зээлийн гэрээг цуцлах, 2016 оны 3 дугаар сарын 21-ний өдрийн байдлаар зээлийн хүү 6,123,219, нэмэгдүүлсэн хүү 10,533 төгрөг тус тус, нийтдээ 6,133,752 төгрөгөөр нэмэгдүүлж, нийт 303,742,656 төгрөг нэхэмжилжээ.

Нэхэмжлэгч нь хэдийгээр зээлийн хүүг сарын 2.4 хувь гэж андуурч бичсэн боловч бодит байдал дээр 2.1 хувиар тооцсон байгаагаас үзвэл энэ нь техникийн шинжтэй алдаа байна. Нэхэмжлэгч 2015 оны 9 дүгээр сарын 15-ны өдрөөс шүүхэд нэхэмжлэл гаргасан өдөр буюу 2016 оны 2 дугаар сарын 17-ны өдөр хүртэлх зээлийн нийт төлбөр, нэмэгдүүлсэн нэхэмжлэлийн шаардлага гаргасан өдөр буюу 2016 оны 3 дугаар сарын 21-ний өдөр хүртэл тооцсон нийт төлбөрийг сарын 2.1 хувиар тооцсон байна. Энэ нь “Иргэний хуулийн 451 дүгээр зүйлийн 451.1-д заасан банк, зээлийн үйл ажиллагаа эрхлэх эрх бүхий хуулийн этгээдээс зээл олгох гэрээгээр ... зээлдэгч нь ... гэрээнд заасан бол түүний хүүг буцаан төлөх, мөн хуулийн 453 дугаар зүйлийн 453.1-д заасан зээлдэгч авсан зээлээ хугацаанд нь төлөөгүй бол хэтэрсэн хугацааны хүү ..төлөх үүрэгтэй” гэснийг зөрчөөгүй” гэх үндэслэлээр хариуцагчийн давж заалдах журмаар гаргасан гомдлыг хангахгүй орхисон байна.

**Хэрэг №3: 2016 оны 12 дугаар сарын 8, Дугаар 001/ХТ2016/01349,
УДШ-ийн тогтоол**

Товч агуулга:

Иргэн Ө.У нь “К” банктай 2014 оны 4 дүгээр сарын 7-ны өдөр 3004-2014/71 тоот зээлийн гэрээ байгуулан 52 сая төгрөгийг жилийн 28.8 хувийн хүүтэйгээр 60 сарын хугацаагаар зээлсэн. Гэтэл Ө.У нь хуваарийн дагуу зээлээ төлөөгүй тул “К” банк 2015 оны 9 дүгээр сарын 24-ний өдөр шүүхэд нэхэмжлэл гаргасан байна. Тухайн үед нэхэмжлэл гаргасан үнийн дүн нь 54,655,084 төгрөг байсан бол нэхэмжлэлийн шаардлагыг 2015 оны 9 дүгээр сарын 24-өөс 2015 оны 11 дүгээр сарын 30-ны өдөр хүртэлх хугацааны зээлийн хүүд 2,604,862, 2015 оны 11 дүгээр сарын 30-аас 2016 оны 2 дугаар сарын 25-ны өдөр хүртэлх хугацааны зээлийн хүүд 3,354,427, 2016 оны 2 дугаар сарын 25-аас 3 дугаар сарын 25-ны өдөр хүртэлх хугацааны зээлийн хүүд 1,123,952, ингэснээр нийт хүүгийн нэмэгдүүлсэн зардал 7,083,241 төгрөг болж, нийтдээ 61,738,325 төгрөг нэхэмжлэгчээс гаргуулахыг шаардсан байна.

Анхан шатны шүүхийн шийдвэр:

Баянзүрх, Сүхбаатар, Чингэлтэй дүүргийн ИХАШШ-ийн 2016 оны 4 дүгээр сарын 15-ны өдрийн 101/ШШ2016/03351 дүгээр шийдвэр гарч, БЭБХЭМХТТЗҮАтХ-ийн 22 дугаар зүйлийн 22.1 дэх хэсэгт заасныг баримтлан Ө.У-ээс 61,738,325 төгрөг гаргуулж “К” банканд олгож шийдвэрлэсэн байна.

Давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр:

Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүх 2016 оны 9 дүгээр сарын 2-ны өдөр 1514 дүгээр магадлал гаргаж “Баянзүрх, Сүхбаатар, Чингэлтэй дүүргийн ИХАШШ-ийн 2016 оны 4 дүгээр сарын 15-ны өдрийн 101/ШШ2016/03351 дүгээр шийдвэрийн тогтоох хэсгийн 1 дэх заалтын “БЭБХЭМХТТЗҮАтХ-ийн 22 дугаар зүйлийн 22.1...” гэснийг “Иргэний хуулийн 451 дүгээр зүйлийн 451.1, 453 дугаар зүйлийн 453.1, 225 дугаар зүйлийн 225.1 дэх хэсэгт зааснаар 2014 оны 4 дүгээр сарын 7-ны өдрийн 3004-2014/71 тоот зээлийн гэрээг цуцалж...” гэж, “...61,738,325...” гэснийг “...54,655,084...” гэж, “К”-д олгосугай” гэснийг “К”-д олгож, нэхэмжлэлийн шаардлагаас 7,083,241 төгрөгт холбогдох хэсгийг

хэрэгсэхгүй болгосугай” гэж тус тус өөрчлөлт оруулсан байна. Өөрөөр хэлбэл, нэмэгдүүлсэн шаардлага буюу гэрээ цуцалснаас хойш хүү тооцон нэхэмжилсэн шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгосон.

Нэхэмжлэгчийн төлөөлөгч хяналтын шатны шүүхэд гаргасан гомдлын агуулга:

“К” банк нь 2015 оны 9 дүгээр сарын 24-нөөс 2016 оны 3 дугаар сарын 25-ныг хүртэлх хугацааны буюу шүүхэд нэхэмжлэл гаргаснаас хойших хугацаанд бодогдсон хүү, нэмэгдүүлсэн хүүг Иргэний хуулийн 219 дүгээр зүйлийн 219.1, 227 дугаар зүйлийн 227.1, 227.3-т заасны дагуу хохирол хэмээн үзэж нэхэмжилсэн болно. Өөрөөр хэлбэл, шүүхэд нэхэмжлэл гаргасан 2015 оны 9 дүгээр сарын 24-ний өдрөөс 2016 оны 3 дугаар сарын 25-ны өдрийг хүртэлх хугацаанд тус банк нэхэмжлэлийн шаардлагаа 7,083,241 төгрөгөөр нэмэгдүүлсэн байх бөгөөд уг нэмэгдүүлсэн нэхэмжлэлийн шаардлагыг гэрээнээс татгалзсантай холбоотой хохирол буюу олох ёстой орлого хэмээн үзэж нэхэмжилсэн болно. Иймд магадлалыг хүчингүй болгож, шийдвэрийг хэвээр үлдээж өгнө үү” гэжээ.

Хяналтын шатны шүүхийн шийдвэр:

“Нэхэмжлэгч нь “Ө.У”-ээс зээлийн гэрээний үүрэгт үндсэн зээл 47,643,482, зээлийн хүү 6,952,702, нэмэгдүүлсэн хүү 58,900 төгрөг тус тус, нийт 54,655,084 төгрөг гаргуулах нэхэмжлэлийг 2015 оны 9 дүгээр сарын 24-ний өдөр шүүхэд гаргажээ. “К” банк шүүхэд нэхэмжлэл гаргаснаар зохигчдын хооронд 2014 оны 4 дүгээр сарын 7-ны өдөр байгуулагдсан 3004-2015/71 тоот гэрээг 2015 оны 9 дүгээр сарын 24-ний өдөр цуцлагдсан гэж давж заалдах шатны шүүх үзсэн нь ИХ, БЭБХЭМХТТЗҮАтХ-ийг зөрчөөгүй байна. Тийм учраас зээлдэгч зээлийн гэрээг цуцалсан 2015 оны 9 дүгээр сарын 24-ний өдөр хүртэлх хугацааны хүүг хариуцагчаас шаардах эрхтэй, энэ тухай давж заалдах шатны шүүхийн дүгнэлт Иргэний хуульд нийцсэн байна” гэж дүгнэжээ. Харин нэхэмжлэгчийн төлөөлөгчийн хяналтын журмаар гаргасан гомдолдоо нэмэгдүүлж нэхэмжилсэн 7,083,241 төгрөгөө Иргэний хуулийн 219 дүгээр зүйлийн 219.1, 227 дугаар зүйлийн 227.3-т заасан хохирол хэмээн үзсэн гэсэн боловч “К” банк нь шүүхэд гаргасан нэмэгдүүлсэн шаардлагадаа 7,083,241 төгрөгийг зээлийн хүү гэсэн тул хохирол гэж үзэх боломжгүй гэх үндэслэлээр гомдлыг нь хангаагүй байна.

**Хэрэг №4: 2016 оны 11 дүгээр сарын 11, Дугаар 1853,
ДЗШШ-ийн магадлал**

Товч агуулга:

Б.М нь “К-ББСБ” ХХК-тай 2015 оны 7 дугаар сарын 3-ны өдөр ЗГ 15/18 тоот зээлийн болон барьцааны гэрээ байгуулж 25,000,000 төгрөг зээлсэн. Уг зээлийн гэрээгээр зээлдэгч нь зээлийг хүүгийн хамт бүрэн төлж барагдуулах үүрэг хүлээсэн хэдий ч үүргээ үл биелүүлэн 2015 оны 8 дугаар сарын 10-ны өдөр 2,000,000, 2015 оны 9 дүгээр сарын 4-ний өдөр 2,700,000, 2016 оны 4 дүгээр сарын сарын 7-ны өдөр 1,000,000 төгрөгийн төлөлт тус тус хийснээс өөрөөр үндсэн зээл болон зээлийн хүүг огт төлөөгүй байх тул “К-ББСБ” ХХК нь 2015 оны 12 дугаар сарын 25-ны өдөр гэрээг нэг талын санаачилгаар цуцалсан байна. Улмаар “К-ББСБ” ХХК нь шүүхэд нэхэмжлэл гаргахдаа үндсэн зээл 22,298,584.73, зээлийн хүүд 4,904,118.43, нэмэгдүүлсэн хүүд 1,226,026.61, өмгөөллийн хөлс 2,567,086 төгрөг тус тус, нийт 31,066,019.15 төгрөг хариуцагчаас гаргуулахаар нэхэмжилсэн байна.

Анхан шатны шүүхийн шийдвэр:

Иргэний хуулийн 451 дүгээр зүйлийн 451.1, 452 дугаар зүйлийн 452.2, 453 дугаар зүйлийн 453.1, 227 дугаар зүйлийн 227.3 дахь хэсэгт заасныг баримтлан хариуцагч Б.М-ээс 25,470,575 төгрөг гаргуулж, нэхэмжлэгч “К-ББСБ” ХХК-д олгож, нэхэмжлэлийн шаардлагаас 5,595,444 төгрөгт тооцогдох хэсгийг хэрэгсэхгүй болгон шийдвэрлэжээ.

**Нэхэмжлэгчийн төлөөлөгч давж заалдах журмаар гаргасан
гомдлын агуулга:**

“ИХ-ийн 451 дүгээр зүйлийн 451.1, 451.3, 452 дугаар зүйлийн 452.2, 453 дугаар зүйлийн 453.1 дэх хэсэг, БЭБХЭМХТТЗҮАтХ-ийн 24 дүгээр зүйлийн 24.3 дахь хэсэгт “Зээлийг заасан хугацаанд төлөөгүй бол зээлийн гэрээний үүргээ бүрэн биелүүлж дуусах хүртэлх хугацаанд зээлийн үндсэн хүү, гэрээнд заасан бол түүний 20 хувиас хэтрэхгүй хэмжээний нэмэгдүүлсэн хүү төлнө” гэж тус тус зааснаас үзвэл хариуцагч нь хүү болон нэмэгдүүлсэн хүү төлөх үүрэгтэй.

Талуудын байгуулсан гэрээний 3.1.6-д “...ББСБ нь зээл, түүний хүүгийн төлөгдөх хугацаа хэтэрсэн бол төлөгдөөгүй зээлийн үндсэн төлбөр,

зээлийн хүү, хугацаа хэтрүүлсэн хүү зэргийг төлүүлэхтэй холбогдон гарсан нэмэлт зардлыг зээлдэгчээс нэмж нэхэмжлэн авах (нэмэлт зардал гэдэгт хууль зүйн туслалцаа авсан, өмгөөлөгч авсан... өмгөөлөгчийн хөлс гэх мэт) зардлыг ...зээлдэгч бүрэн хариуцна” гэж заасан ба хариуцагч тал нь гэрээний утга агуулга, ач холбогдлыг ойлгож гэрээ байгуулсан. Нэхэмжлэгчийн зүгээс өөрт гарсан, гарч болзошгүй зайлшгүй зардалд хууль зүйн туслалцаа авсан зардлыг оруулан тооцож байна” гэжээ

Хариуцагч давж заалдах журмаар гаргасан гомдлын агуулга:

“Нэхэмжлэгч нь 2016 оны 4 дүгээр сарын 4-ний өдрийн тус шүүхэд гаргасан нэхэмжлэлдээ 2015 оны 2 дугаар сарын 25-ны өдөр гэрээнд заасан нөхцөлийн дагуу дурдсан зээлийн гэрээг нэг талын санаачилгаар цуцалсан байх ба хариуцагчийн итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчийн анхан шатны шүүх хуралдаанд дурдсан тооцоо, хууль зүйн үндэслэлийн дагуу 20,798,584 төгрөг байх ба хариуцагч миний зүгээс нэхэмжлэгчийн нөхцөл байдлыг хүндлэн 23,000,000 төгрөгийг хүлээн зөвшөөрч байгаа, үлдэх 2,470,575 төгрөгийг хүлээн зөвшөөрөхгүй тул анхан шатны шүүхийн шийдвэрээр төлөхөөр шийдсэн дээрх мөнгийг багасгаж өгнө үү” гэжээ.

Давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр:

“Нэхэмжлэгч нь хариуцагчийг гэрээний үүргээ ноцтой зөрчсөн гэж үзэж Иргэний хуулийн 225 дугаар зүйлийн 225.1 дэх хэсэгт зааснаар гэрээг цуцлан, гэрээний дагуу шилжүүлсэн мөнгөн хөрөнгөө буцаан шаардаж байгаа тохиолдолд Иргэний хуулийн 451 дүгээр зүйлийн 451.1, 453 дугаар зүйлийн 453.1 дэх хэсэгт заасан зээлийн хүү, хэтэрсэн хугацааны хүү, нэмэгдүүлсэн хүүг зөвхөн гэрээ цуцлах хүртэлх хугацаагаар тооцон шаардах эрхтэй.

Учир нь, хууль болон гэрээнд заасны дагуу төлбөл хэтэрсэн хугацааны зохих нэмэгдүүлсэн хүү шаардах эрх нь хүчин төгөлдөр, дуусгавар болгоогүй зээлийн гэрээнд үндэслэн үүсэх тул гэрээ цуцалсан тохиолдолд үүнээс хойших хугацаанд БЭБХЭМХТТЗҮАтХ-ийн 3 дугаар зүйлийн 3.3 дахь хэсэг, ИХ-ийн 453 дугаар зүйлийн 453.1 дэх хэсэгт тус тус заасан хэтэрсэн хугацааны хүү, нэмэгдүүлсэн хүүг төлөх үүрэг үүсэхгүй юм.

Зохигчдын хооронд байгуулсан зээлийн гэрээний дагуу дээрх мөнгөнөөс зээлийн хүү, нэмэгдүүлсэн хүү тооцогдох бөгөөд гэрээ

цуцлагдах үед хариуцагчид үндсэн зээл, хүү, нэмэгдүүлсэн хүү нийт 25,303,744 төгрөгийн төлбөр байсан бөгөөд гэрээ цуцлагдсанаас хойш хариуцагч 1,500,000 төгрөг төлсөн асуудлаар хариуцагч маргаагүй тул үлдэх 23,803,744 төгрөгийн зээлийн үлдэгдэл байна гэж үзлээ.

Нэхэмжлэгч өмгөөлөгчөөс эрх зүйн туслалцаа авах нь өөрийнх нь сайн дураар шийдвэрлэх эрхийн асуудал тул үүнийг бодит зардал, хохирол гэж үзэж шаардах эрхгүй гэсэн анхан шатны шүүхийн шийдвэрийг буруутгах үндэслэлгүй юм.”

Дээрх үндэслэлээр Сүхбаатар дүүргийн ИХАШШ-ийн 2016 оны 8 дугаар сарын 18-ны өдрийн 181/ШШ2016/00526 дугаар шийдвэрийн 1 дэх заалтын “...25,470,575 төгрөг...” гэснийг “...23,873,944 төгрөг...” гэж, “5,595,444 төгрөг...” гэснийг “ ...7,192,075 төгрөг...” гэж өөрчлөхөөр заасан байна.

Хэрэг №5: 2017 оны 4 дүгээр сарын 13, Дугаар 001/ХТ2017/00429, УДШ-ийн тогтоол

Товч агуулга:

“Г.В” ХХК нь “К” банктай 2015 оны 9 дүгээр сарын 29-ний өдөр 3053-2015/113 тоот зээлийн гэрээ байгуулан 156,000 ам.долларын зээлийг 12 сарын хугацаатай, жилийн 13 хувийн хүүтэйгээр авсан. Гэрээнд тохиролцсон ёсоор зээлийн эргэн төлөлтөөс хүүг сар бүрийн эцэст, харин үндсэн зээлийн хэсэгчилсэн төлөлт болох 56,000 ам.долларыг 2016 оны 3 дугаар сарын 30-ны өдөр төлөх ёстой байсан хэдий ч “Г.В” ХХК дээрх хуваарийг удаа дараа зөрчсөн байна. Ийнхүү “К” банк нь зээлийн гэрээг хугацаанаас нь өмнө цуцалж, зээлийн гэрээний үүрэгт 173,560 ам.доллар буюу 387,373,770 төгрөг нэхэмжилж шүүхэд ханджээ. Мөн шүүх хурал хариуцагчийн хүсэлтээр хоёр удаа хойшилсонтой холбоотойгоор шүүхийн шийдвэр эцэслэн гарах хүртэл хүү тооцож нэхэмжлэлийн шаардлагаа 398,881,915 төгрөг болгон нэмэгдүүлсэн байна.

Анхан шатны шүүхийн шийдвэр:

Сүхбаатар дүүргийн ИХАШШ-ийн 2016 оны 11 дүгээр сарын 30-ны өдрийн 181/ШШ2016/01361 дугаартай шийдвэрээр Иргэний хуулийн 451 дүгээр зүйлийн 451.1, 452 дугаар зүйлийн 452.1, 453 дугаар зүйлийн 453.1 дэх заалтыг тус тус үндэслэн хариуцагч “Г.В” ХХК-аас 173,560 ам.доллар буюу 387,373,770 төгрөгийг гаргуулан нэхэмжлэгч “К”

банканд олгож, нэхэмжлэгчийн нэхэмжлэлийн шаардлагын үлдсэн хэсгийг буюу 11,508,145 төгрөгийг хэрэгсэхгүй болгосон байна.

Давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр:

Нийслэлийн иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүх 2017 оны 1 дүгээр сарын 27-ны өдрийн 305 дугаар магадлалаар Сүхбаатар дүүргийн ИХАШШ-ийн 2016 оны 11 дүгээр сарын 30-ны өдрийн 181/ШШ2016/01361 дугаартай шийдвэрт техникийн шинжтэй өөрчлөлт оруулж, агуулгын хувьд хэвээр үлдээн шийдвэрлэжээ.

Нэхэмжлэгчийн төлөөлөгч Л.А-ийн хяналтын журмаар гаргасан гомдлын агуулга:

“Анхан шатны шүүхийн шийдвэрийн үндэслэл болсон “Иргэний хуулийн 225 дугаар зүйлийн 225.1 дэх заалтад заасан гэрээнээс татгалзах эрх нь тухайн зээлийн гэрээний харилцааг бүхэлд нь дуусгавар болгоход чиглэсэн эрх тул “К” банканд гэрээг цуцалснаас хойших хугацааны зээлийн хүү, нэмэгдүүлсэн хүүг шаардах эрх үүсэхгүй...” гэх дүгнэлт нь Иргэний хуулийн 225 дугаар зүйлийн 1 дэх заалт “Талуудын аль нэг нь гэрээгээр хүлээсэн үүргээ зөрчсөн бөгөөд үүрэг гүйцэтгэх нэмэлт хугацаа тогтоосон боловч үр дүн гараагүй бол нөгөө тал гэрээнээс татгалзах эрхтэй”, 227 дугаар зүйлийн 1 дэх заалт “Гэрээний нэг тал үүргээ зөрчсөн бол нөгөө тал нь гэрээнээс татгалзсантай холбогдон учирсан хохирлыг арилгуулахаар шаардах эрхтэй” гэж тус тус заасантай зөрчилдөж байна. Мөн давж заалдах шатны шүүхийн магадлалын хянавал хэсэгт “Нэхэмжлэгч нь гэрээ цуцалснаас хойших хугацааны талаар маргаж нэмэгдүүлсэн шаардлагаа өөрт нь учирсан бодит хохирол буюу Иргэний хуулийн 227 дугаар зүйлийн 227.3 дахь хэсэгт заасан зайлшгүй олох ёстой байсан орлого гэж маргаж байх боловч үүнийгээ баримтаар нотолж чадаагүй. Өөрөөр хэлбэл, нэхэмжлэгчийн хувьд хариуцагчтай байгуулсан гэрээг цуцалж, мөнгөн хөрөнгөө буцаан шаардсанаас хойших хүү, нэмэгдүүлсэн хүүг зайлшгүй олох ёстой байсан орлого гэж эргэлзээгүй дүгнэх боломжгүй” гэснийг дараах үндэслэлээр хүлээн зөвшөөрөхгүй байна. Зээлдэгч “Г.В” ХХК нь гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлсэн бол зээлийн гэрээгээр тооцсоны дагуух хүү, нэмэгдүүлсэн хүүг нэхэмжлэгч зайлшгүй олох ёстой байсан орлого гэж үзэх ёстой. Үүнийг тусгайлан нотлох шаардлагагүй юм. Иймд банкны нэхэмжлэлийг бүхэлд нь хангаж шийдвэрлэнэ үү” хэмээн дурджээ.

Хяналтын шатны шүүхийн шийдвэр:

“Иргэний хуулийн 451 дүгээр зүйлийн 451.1-д “...Зээлдэгч нь гэрээнд заасан хугацаанд уг мөнгөн хөрөнгө, гэрээнд заасан бол түүний хүүг буцаан төлөх үүргийг ...хүлээнэ” гэж, 453 дугаар зүйлийн 453.1-д “Зээлдэгч авсан зээлээ хугацаанд нь төлөөгүй бол хэтэрсэн хугацааны хүү, гэрээнд заасан бол нэмэгдүүлсэн хүү төлөх үүрэгтэй” гэж тус тус зохицуулжээ. Нэхэмжлэгч нь хариуцагчаас үндсэн зээл 156,000 ам.доллар, гэрээний хугацааны болон хэтэрсэн хугацааны хүү 21,163 ам.доллар, нэмэгдүүлсэн хүү 1,256 ам.доллар буюу нийт 398,881,915 төгрөг гаргуулахаар шаардсан нь хуулийн дээрх заалтыг зөрчөөгүй байна.

Зохигчдын хооронд байгуулагдсан 2015 оны 9 дүгээр сарын 29-ний өдрийн №3053-2015/113 дугаартай зээлийн гэрээгээр нэхэмжлэгч “К” банк нь хариуцагч “Г.В” ХХК-д 156,000 ам.долларыг 12 сарын хугацаатай, жилийн 13 хувийн хүүтэй зээлдүүлсэн бөгөөд гэрээний үүргээс хариуцагч 1,782.85 ам.доллар төлсөн байх ба гэрээний хугацаа хэрэг шүүхэд хянагдах явцад буюу 2016 оны 9 дүгээр сарын 29-ний өдөр дуусгавар болсон байна. Ийнхүү нэхэмжлэгч гэрээний хугацаа дууссан үндэслэлээр үүргийн гүйцэтгэлийг шаардсан байхад анхан шатны шүүх нэхэмжлэл гаргасан хугацаагаар гэрээг цуцалсанд тооцож, нэмэгдүүлсэн шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэсэн нь үндэслэлгүй болжээ. Иймд нэхэмжлэгчийн төлөөлөгчийн хяналтын журмаар гаргасан гомдлыг хангаж шийдвэр, магадлалд өөрчлөлт оруулах нь зүйтэй” гэж бүрэлдэхүүн дүгнэсэн байна. Шүүх гэрээ цуцлагдсан тохиолдолд түүнээс хойш хүүг хангахгүй зарчмаар шийдвэрлэсэн.

Хэрэг №6: 2017 оны 9 дүгээр сарын 29, Дугаар 001/ХТ2017/01050, УДШ-ийн тогтоол

Товч агуулга:

Ч.Т, Ж.С нар нь “М ББСБ” ХХК-тай 2016 оны 1 дүгээр сарын 12-ны өдөр ЗГ2016/43 дугаар бүхий зээлийн гэрээ байгуулан 30,000,000 төгрөгийг 18 сарын хугацаатай буюу 2017 оны 7 дугаар сарын 12-ны өдөр хүртэл, сарын 5 хувийн хүүтэй зээлсэн байна. Гэтэл зээлдэгчид гэрээгээр хүлээсэн үүргээ үл биелүүлэн 2016 оны 7 дугаар сарын 21-ний өдрийн байдлаар үндсэн зээлийн үлдэгдэлд 29,450,000, хүүгийн төлбөрт 3,435,834, нэмэгдүүлсэн хүүгийн төлбөрт 687,166 төгрөг тус тус, нийт

33,537,000 төгрөгийн төлбөрийн үлдэгдэлтэй болсон. Улмаар “М ББСБ” ХХК нь 2016 оны 7 дугаар сарын 21-ний өдөр А/42 тоот албан бичиг хүргүүлж гэрээ цуцлах тухай мэдэгдсэн боловч үр дүн гараагүй байна.

Харин дараа нь 2016 оны 8 дугаар сарын 15-ны өдрөөс 10 дугаар сарын 18-ны өдрийг хүртэлх 2 сар 3 хоногийн хүүгийн төлбөр 3,092,249, нэмэгдүүлсэн хүүгийн төлбөр 618,449 төгрөг тус бүр нийлээд 3,710,698 төгрөг нэмж, нийт 38,815,098 төгрөг гаргуулахаар нэхэмжлэлийн шаардлагаа ихэсгэсэн байна.

Анхан шатны шүүхийн шийдвэр:

Баянгол дүүргийн ИХАШШ-ийн 2017 оны 1 дүгээр сарын 24-ний өдрийн 102/ШШ2017/00312 дугаар шийдвэрээр Иргэний хуулийн 451 дүгээр зүйлийн 451.1, 453 дугаар зүйлийн 453.1 дэх хэсэгт заасныг баримтлан хариуцагч Ч.Т, хариуцагч Ж.С нараас 38,801,920 төгрөг гаргуулан нэхэмжлэгч “М ББСБ” ХХК-д олгохоор шийдвэрлэсэн байна.

Давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр:

Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2017 оны 4 дүгээр сарын 14-ний өдрийн 943 дугаар магадлалаар Баянгол дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2017 оны 1 дүгээр сарын 24-ний өдрийн 102/ШШ2017/00312 дугаар шийдвэрийг хэвээр үлдээж, хариуцагчийн гаргасан давж заалдах гомдлыг хангахгүй орхиж шийдвэрлэсэн байна.

Хяналтын шатны шүүхийн шийдвэр:

“Иргэний хуулийн 451 дүгээр зүйлийн 451.1, 453 дугаар зүйлийн 453.1-д зааснаар нэхэмжлэгч нь зээлийн гэрээний үүргийн гүйцэтгэлийг шаардах, хариуцагчид уг мөнгөн хөрөнгө, гэрээнд заасан бол түүний хүү, нэмэгдүүлсэн хүүг буцаан төлөх үүрэгтэй байдаг. Зохигчдын хооронд байгуулсан гэрээний хугацаа 2017 оны 7 дугаар сарын 12-ны өдөр дуусах байсан боловч хариуцагч нь гэрээгээр тохирсон хугацаанд үүргээ гүйцэтгээгүй, хугацаа хэтрүүлсэн үндэслэлээр нэхэмжлэгч гэрээг цуцалж, үүргийн гүйцэтгэлийг шаардсан нь Иргэний хуулийн 225 дугаар зүйлийн 225.1, гэрээний 3.1.3, 7.1.1 дэх заалтыг зөрчөөгүй байна.

Нэхэмжлэгч 2016 оны 8 дугаар сарын 16-ны өдөр шүүхэд нэхэмжлэл гаргаж, хэрэг шүүхэд хянагдах явцад нэхэмжлэлийн шаардлагыг

нэмэгдүүлэн хариуцагчаас биелүүлэх гэрээний үүргийг 2016 оны 10 дугаар сарын 18-ны өдрийг хүртэл тооцож нийт 38,801,920 төгрөг гаргуулахаар нэхэмжилсэн нь үндэслэлгүй байна.

Учир нь “М ББСБ” ХХК-ийн 2016 оны 7 дугаар сарын 21-ний өдрийн А/42 тоотой гэрээ цуцалсныг хариуцагчид албан ёсоор мэдэгдсэн тул гэрээг энэ хугацаанд цуцлагдсан гэж үзнэ. Иргэний хуулийн 205 дугаар зүйлийн 205.1-д зааснаар гэрээнээс татгалзсанаар талууд үүргийн гүйцэтгэлээс чөлөөлөгдөх тул гэрээ цуцлагдсанаас хойших хугацааны гэрээний үүргийг хариуцагчаас шаардах эрхгүй юм. Анхан болон давж заалдах шатны шүүх гэрээ цуцлагдсанаас хойших хугацааны гэрээний үүргийг хариуцагчаас гаргуулахаар шийдвэрлэсэн нь буруу болжээ. Иймд зээлийн гэрээний үүргийг 2016 оны 7 дугаар сарын 21-ний өдөр хүртэл тооцох нь зүйтэй байх тул Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2017 оны 4 дүгээр сарын 14-ний өдрийн 943 дугаар магадлалын тогтоох хэсгийн 1 дэх заалт, Баянгол дүүргийн ИХАШШ-ийн 2017 оны 1 дүгээр сарын 24-ний өдрийн 102/ШШ2017/00312 дугаар шийдвэрийн тогтоох хэсгийн 1 дэх заалтын “...38,801,920 (гучин найман сая найман зуун нэг мянга есөн зуун хорин) төгрөг” гэснийг “...32,139,234 төгрөг” гэж, “олгосугай” гэснийг “олгож, нэхэмжлэлийн шаардлагаас үлдэх 6,662,686 төгрөгийг хэрэгсэхгүй болгосугай” гэж, 3 дахь заалтын “...351,960 төгрөг...” гэснийг “...318,646 төгрөг...” гэж тус тус өөрчлөн шийдвэр, магадлалын бусад заалтыг хэвээр үлдээсүгэй” гэж шийдвэрлэсэн байна.

**Хэрэг №7: 2018 оны 5 дугаар сарын 1, Дугаар 001/ХТ2018/00680,
УДШ-ийн тогтоол**

Товч агуулга:

“А” ХХК нь 2008 оны 10 дугаар сарын 21-ний өдөр “К” банктай 08/135 тоот зээлийн болон зээлийн барьцааны гэрээ, мөн 2010 оны 9 дүгээр сарын 2-ны өдөр 08/135 тоот барьцааны гэрээ, 2009 оны 12 дугаар сарын 11-ний өдөр 08/135 тоот зээлийн гэрээний нөхцөлд өөрчлөлт оруулах тухай нэмэлт гэрээ тус тус байгуулж, 475,000 ам.долларын зээлийг жилийн 7.71 хувь (6 сар тутамд хувьсах)-ийн хүүтэй, 120 сарын хугацаагаар авсан байна. Гэтэл зээлдэгч “А” ХХК нь гэрээгээр хүлээсэн үүргээ үл биелүүлж үндсэн зээл, зээлийн хүүг гэрээнд заасан хугацаанд төлөлгүй зөрчил үүсгэсээр

байсан тул банкнаас зээл, зээлийн хүү төлөхийг шаардсан албан бичиг удаа дараа хүргүүлсэн боловч үр дүнд хүрээгүй байна. Тиймээс 2016 оны 3 дугаар сарын 14-ний өдөр Сүхбаатар дүүргийн ИХАШШ-д 437,309.64 ам.доллар шаардаж нэхэмжлэл гаргажээ. Харин сүүлд нь нэхэмжлэлийн шаардлагыг 465,504.07 ам.доллар болгож нэмэгдүүлсэн байна.

Анхан шатны шүүхийн шийдвэр:

Сүхбаатар дүүргийн ИХАШШ-ийн 2017 оны 10 дугаар сарын 6-ны өдрийн 181/ШШ2017/02497 дугаартай шийдвэрээр Иргэний хуулийн 225 дугаар зүйлийн 225.1, 451 дүгээр зүйлийн 451.1, 453 дугаар зүйлийн 453.1-д зааснаар “К” банк, “А” ХХК-ийн хооронд байгуулагдсан 2008 оны 10 дугаар сарын 21-ний өдрийн 08/135 тоот зээлийн гэрээг 2016 оны 3 дугаар сарын 14-ний өдөр цуцлагдсанд тооцож, хариуцагч “А” ХХК-иас зээлийн гэрээний үүрэгт нийт 437,309.64 ам.доллар гаргуулан нэхэмжлэгч “К” ХХК-д олгож, үлдэх 28,194.43 ам.долларт холбогдох шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэсэн.

Давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр:

Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2017 оны 11 дүгээр сарын 22-ны өдрийн 2403 дугаарт магадлалаар Сүхбаатар дүүргийн ИХАШШ-ийн 2017 оны 10 дугаар сарын 6-ны өдрийн 181/ШШ2017/02497 дугаартай шийдвэрийг хэвээр үлдээж, хариуцагчийн гаргасан давж заалдах гомдлыг хангахгүй орхиж шийдвэрлэжээ.

Хариуцагч “А” ХХК хяналтын журмаар гомдол гаргасан хэдий ч уг гомдол нь зээлийн гэрээг цуцлагдсан гэж үзэж буй цаг хугацааны зөрөлдөөн болон түүнтэй холбоотойгоор мөнгөний зөрүүг шаардаж буй гомдол биш юм.

Хяналтын шатны шүүхийн шийдвэр:

“Анхан шатны шүүх нэхэмжлэгч нь 2016 оны 3 дугаар сарын 14-ний өдөр буюу шүүхэд нэхэмжлэл гаргаснаар зээлийн гэрээг цуцлагдсанд тооцох үндэслэлтэй гэж дүгнэн зээлийн гэрээг цуцалснаас хойших хүү, нэмэгдүүлсэн хүүг хэрэгсэхгүй болгосныг буруутгах үндэслэлгүй байна. Хэрэгт авагдсан баримтаас үзэхэд нэхэмжлэгч нь гэрээний үүргийн гүйцэтгэлийг хугацаанд нь биелүүлэхийг хариуцагчаас шаардаж байсан, үүрэг гүйцэтгэх нэмэлт хугацаа тогтоосон боловч тодорхой үр дүн

гараагүй болох нь тогтоогдож байх тул хариуцагчийн үүргийн зөрчилтэй холбогдуулан Иргэний хуулийн 225 дугаар зүйлийн 225.1 дэх хэсэгт заасан журмаар нэхэмжлэгч нь гэрээг хугацаанаас нь өмнө цуцлах эрхтэй бөгөөд зээлийн гэрээний үүрэгт хариуцагч “А” ХХК-иас нийт 437,309.64 ам.доллар гаргуулахаар тооцоолол хийсэн нь зөв байх тул анхан шатны шүүхийн шийдвэрийг хэвээр үлдээх” хэмээн шийдвэрлэсэн байна.

**Хэрэг №8: 2018 оны 11 дүгээр сарын 1, Дугаар 001/ХТ2018/01550,
УДШ-ийн тогтоол**

Товч агуулга:

Н, Д нар нь 2015 оны 4 дүгээр сарын 3-ны өдөр “Х” ХХК-тай барьцаат зээлийн гэрээ байгуулан 210,000,000 төгрөгийн зээлийг 60 сарын хугацаатай, жилийн 28.2 хувийн хүүтэй зээлсэн байна. Зээлдэгч Н, Д нар нь зээлийн гэрээний хавсралтад заасан хуваарийн дагуу сар бүр зээлийн хүү болон үндсэн төлбөр төлөх үүрэгтэй боловч 2016 оны 1 дүгээр сараас хойш төлөлт нь доголдож хугацаа хэтрүүлж эхэлсэн. Ийнхүү “Х” ХХК 2017 оны 1 дүгээр сарын 25-ны өдрийн байдлаар төлөх ёстой нийт төлөлтийн тооцоог гаргаж 256,822,683 төгрөг гаргуулахаар шүүхэд нэхэмжлэл гаргажээ. “Х” ХХК нь шүүхэд нэхэмжлэл гаргаснаас хойш нэхэмжлэлийн шаардлагаа хоёр удаа нэмэгдүүлсэн бөгөөд 2017 оны 5 дугаар сарын 18-ны өдөр 13,833,808 төгрөгөөр нэмэгдүүлэн 270,782,343 төгрөг нэхэмжилсэн бол 2018 оны 2 дугаар сарын 1-ний өдөр ахин 35,802,617 төгрөгөөр нэмэгдүүлж, нийт 306,584,960 төгрөг хариуцагчдаас гаргуулахаар нэхэмжлэлийн шаардлагаа хүргүүлсэн байна.

Харин хариуцагч нь нэхэмжлэлийн тодорхой хэсгийг хүлээн зөвшөөрч байгаа ч 2017 оны 1 дүгээр сарын 27-ны өдөр буюу шүүхэд нэхэмжлэл гаргаснаар гэрээг цуцлагдсан гэж үзэх тул уг өдрөөс хойших хугацааны хүү, нэмэгдүүлсэн хүүг төлөхгүй гэж маргаж байгаа юм.

Жич: Н, Д нар нь иргэн З-тэй батлан даалтын гэрээ байгуулж иргэн З нь 210,000,000 төгрөгийн 30.95 хувь буюу 64,995,000 төгрөгийг батлан даахаар болсон.

Анхан шатны шүүхийн шийдвэр:

Хан-Уул дүүргийн ИХАШШ-ийн 2018 оны 2 дугаар сарын 12-ны өдрийн 183/ШШ2018/00390 дүгээр шийдвэрээр Иргэний хуулийн 225

дугаар зүйлийн 225.2, 451 дүгээр зүйлийн 451.1, 453 дугаар зүйлийн 453.1 дэх хэсэгт зааснаар нэхэмжлэгч “Х” ХХК, хариуцагч Н, Д нарын хооронд байгуулсан 2015 оны 4 дүгээр сарын 2-ны өдрийн зээлийн гэрээг цуцалж, хариуцагч Н, Д нараас зээлийн гэрээний үүрэгт 236,901,090 төгрөг, Иргэний хуулийн 458 дугаар зүйлийн 458.1, 460 дугаар зүйлийн 460.2, 460.4 дэх хэсэгт зааснаар хариуцагч З-гээс 63,602,250 төгрөг тус тус гаргуулан нэхэмжлэгч “Х” ХХК-д олгож, нэхэмжлэлийн шаардлагаас 6,081,621 төгрөгт ногдох хэсгийг хэрэгсэхгүй болгон шийдвэрлэжээ.

Давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр:

Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2018 оны 5 дугаар сарын 21-ний өдрийн 1187 дугаарт магадлалаар Хан-Уул дүүргийн ИХАШШ-ийн 2018 оны 2 дугаар сарын 12-ны өдрийн 183/ШШ2018/00390 дүгээр шийдвэрийн 1 дэх заалтыг “Иргэний хуулийн 451 дүгээр зүйлийн 451.1, 452 дугаар зүйлийн 452.2 дахь хэсэгт зааснаар 306,584,960 төгрөг Н, Д нараас гаргуулж “Х” ХХК-д олгон нэхэмжлэлээс иргэн З-д холбогдох шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгосугай” гэж өөрчилсөн байна.

Хариуцагч Н, Д нарын өмгөөлөгчийн хяналтын журмаар гаргасан гомдлын агуулга:

“Нэхэмжлэгч Иргэний хуулийн 225 дугаар зүйлийн 225.1-д заасан эрхийн дагуу зээлийн гэрээний үүргийг бүхэлд нь шаардаж 2017 оны 1 дүгээр сарын 26-ны өдөр шүүхэд нэхэмжлэл гаргасан өдрийг зээлийн гэрээ цуцалсан өдөр гэж тооцохоор байтал шүүх нэхэмжлэлийн нэмэгдүүлсэн шаардлагаар буюу 2018 оны 2 дугаар 1-ний өдөр хүртэлх хугацааны хүүг хангаж шийдвэрлэсэн нь хуулийг буруу тайлбарлаж хэргийг шийдвэрлэлээ гэж үзэхэд хүргэсэн. Учир нь хариуцагчдын өмгөөлөгчийн зүгээс дээрх зүйлд заасан нэхэмжлэгчийн эрхэд халдах гэсэн бус харин нэхэмжлэлийн шаардлагатай холбоотойгоор анхан шатны шүүхийн шийдвэрийн тодорхой хэсэгт давж заалдах гомдол гаргасан. Өөрөөр хэлбэл, нэхэмжлэгчийн нэхэмжлэлийн шаардлагаа 2017 оны 5 дугаар сарын 18, 2018 оны 2 дугаар сарын 1-ний өдрүүдэд тус тус нэмэгдүүлсэн үндэслэл нь шүүхэд нэхэмжлэл гаргасан үеэс гэрээний үүрэг дуусгавар болсоор байхад шүүх ийм байдлаар нэхэмжлэлийг хангаж шийдвэрлэж байгаад гомдолтой байна. Хариуцагч талаас дээр дурдсанчлан гэрээг

цуцлах, гэрээнээс татгалзсанаар үүргийн харилцаа дуусгавар болох учир үүргийн харилцаанаас үүсэх шаардах эрх мөн дуусгавар болно гэж үзэж миний үйлчлүүлэгчдийн зүгээс нэхэмжлэлийн шаардлагын дараах хэсгийг хүлээн зөвшөөрч байгаа болно. Үүнд: Зээлийн гэрээний үүрэгт үндсэн зээл 205,500,000 төгрөгөөс хариуцагч З-ийн хариуцах 63,602,250 төгрөгийг хасаж, үлдэх 141,897,750 төгрөг дээр үндсэн зээлийн хүү 51,276,055, мөн нэмэгдүүлсэн хүү 46,627 төгрөг нийт 51,322,682 төгрөгөөс өмнө төлөгдсөн 5,103,455 төгрөгийн хүүгийн төлбөрийг хасаж үлдэх 46,219,227 төгрөгийг нэмэн 188,116,977 төгрөгийг хүлээн зөвшөөрч байна.”

Хяналтын шатны шүүхийн шийдвэр:

“Давж заалдах шатны шүүх батлан даагчид батлан даасан хэмжээгээр нь зээлийн төлбөрийг барагдуулах бус бүх төлбөрийг зээлдэгч Н, Д нар төлөх ёстой гэж шийдвэр гаргасан нь үндэслэлгүй болохыг тогтоож хүчингүй болгожээ. Харин зээлийн гэрээ хэзээ цуцлагдсан талаар тодорхой дүгнэлт хийгээгүй бөгөөд шүүхийн шийдвэрийн “хянавал” хэсгийг харвал “Иргэний хуулийн 453 дугаар зүйлийн 453.1-д зааснаар зээлдэгч авсан зээлээ хугацаанд нь төлөөгүй бол хэтэрсэн хугацааны хүү, гэрээнд заасан бол нэмэгдүүлсэн хүү төлөх үүрэгтэй. Нэхэмжлэгч хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааны явцад нэхэмжлэлийн шаардлагаа нэмэгдүүлснийг буруутгах боломжгүй” гэж дүгнэснээр зээлийн гэрээ цуцлагдсан өдөр нь хэрэгт ач холбогдолгүй тодруулбал, зээлийн хүү, нэмэгдүүлсэн хүүг гэрээ цуцлагдсанаас хойш нэмэгдүүлж шаардах эрхтэй” гэж шийдвэрлэжээ.

Хэрэг №9: 2020 оны 1 дүгээр сарын 28, Дугаар 001/ХТ2020/00040, УДШ-ийн тогтоол

Товч агуулга:

Н.Б болон Б.С нь 2017 оны 2 дугаар сарын 10-ны өдөр “Е” ББСБ-тай зээлийн гэрээ байгуулж сарын 3.5 хувийн хүүтэйгээр 24 сарын хугацаагаар 15,000,000 төгрөг зээлсэн байна. Улмаар “Е” ББСБ-ын анх шүүхэд нэхэмжлэл гаргах үед шаардсан мөнгөн дүн нь 15,152,239 төгрөг байсан боловч хариуцагчийн эрүүл мэндийн шалтгааны улмаас шүүх хуралдаан хойшилсны дараа нэхэмжлэлийн шаардлагаа 1,078,169 төгрөгөөр нэмэгдүүлж, 16,230,408 төгрөг нэхэмжилсэн байна.

Анхан шатны шүүхийн шийдвэр:

Баянгол дүүргийн ИХАШШ-ийн 2019 оны 4 дүгээр сарын 1-ний өдрийн 102/ШШ2019/00362 дугаартай шийдвэрээр Иргэний хуулийн 227-р зүйлийн 227.1 дэх хэсэг, 451-р зүйлийн 451.1 дэх хэсэгт заасныг баримтлан Н.Б, Б.С нараас 15,152,239 (арван таван сая нэг зуун тавин хоёр мянга хоёр зуун гучин ес) төгрөг гаргуулан “Е” ББСБ-д олгож, нэхэмжлэлийн шаардлагын зарим хэсэг буюу 1,078,169 (нэг сая далан найман мянга нэг зуун жаран ес) төгрөгийн нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгон шийдвэрлэжээ.

Давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр:

Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2019 оны 4 дүгээр сарын 1-ний өдрийн 585 дугаар магадлалаар Баянгол дүүргийн ИХАШШ-ийн 2019 оны 1 дүгээр сарын 30-ны өдрийн 102/ШШ2019/00362 дугаарт шийдвэрийн тогтоох хэсгийн 1 дэх заалтыг “Иргэний хуулийн 451 дүгээр зүйлийн 451.1, 452.1, 453.1, 225 дугаар зүйлийн 225.1, 205 дугаар зүйлийн 205.1 дэх хэсэгт заасныг баримтлан хариуцагч Н.Б, Б.С нараас зээлийн төлбөрт нийт 14,235,981 төгрөг гаргуулан нэхэмжлэгч “Е” ББСБ-д олгож, нэхэмжлэлийн шаардлагын үлдэх хэсэг буюу 1,994,427 төгрөгийг хэрэгсэхгүй болгосугай” гэж өөрчилжээ.

Нэхэмжлэгч нь давж заалдах шатны шүүхийн магадлалд гомдол гаргаагүй бөгөөд хариуцагч үүргийн гүйцэтгэлийг хугацаанд нь төлөөгүйгээс зээлийн эргэн төлөлтийн хуваарь зөрчигдсөн тул графикт заасан зээлийн хүүг төлнө гэх үндэслэлээр магадлалд өөрчлөлт оруулахыг хүссэн гомдлыг хариуцагч хяналтын журмаар гаргасан байна.

Хяналтын шатны шүүхийн шийдвэр:

Хариуцагчийн итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчийн гомдлыг хангахгүй орхиж, Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн магадлалыг хэвээр үлдээн шийдвэрлэжээ.

**Хэрэг №10: 2020 оны 3 дугаар сарын 2, Дугаар 160
ДЗШШ-ийн магадлал**

Товч агуулга:

Зээлдэгч Ц.Б, Г.Т нар нь 2014 оны 11 дүгээр сарын 18-ны өдөр “Т” банкнаас 24,000,000 төгрөгийг жилийн 27.6 хувийн хүүтэй, 24 сарын хугацаатай зээлсэн бөгөөд 2016 оны 11 дүгээр сарын 16-ны өдөр гэрээний хугацаа дуусгавар болсон болно. “Т” банк зээлдэгчид 1,140 хоног хэтэрсэн гэж зээлийн төлбөр, хүүгийн хамт шаарджээ. Хариуцагчид зээлийн гэрээний хугацаа 2016 оны 11 дүгээр сарын 18-ны өдөр дуусгавар болсон, уг хугацаанаас хойш 3 жилийн дараа их хэмжээний хүү нэхэмжилж байгааг зөвшөөрөхгүй, нэхэмжлэлийн шаардлагаас үндсэн зээлийн үлдэгдэл 10,975,860.59 төгрөгийг зөвшөөрч, зээлийн хүү, нэмэгдүүлсэн хүүгийн тал хувийг зөвшөөрөхгүй гэж маргасан.

Анхан шатны шүүхийн шийдвэр:

Баянзүрх дүүргийн ИХАШШ-ийн 2020 оны 1 дүгээр сарын 2-ны өдрийн 101/ШШ2020/00088 дугаарт шийдвэрт:

“..Үүнээс үзэхэд “Х банк” ХХК нь зээлдэгч гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүй дээрх тохиолдолд гэрээг хугацаанаас нь өмнө дангаар цуцалж зээл, зээлийн хүүг хугацаанаас нь өмнө төлөх болон хугацаа хэтэрсэн тохиолдолд хэтэрсэн хугацааны хүү, нэмэгдүүлсэн хүү төлөхийг зээлдэгчээс шаардах, учирсан хохирлыг шаардах, гэрээний үүргээ хугацаандаа биелүүлээгүй бол хөдлөх хөрөнгийг банк үл маргах журмаар шилжүүлэн авч үүргийг хангуулах, харилцах данс дахь мөнгөн хөрөнгө хүрэлцэхгүй бол зээлдэгч, хамтран үүрэг гүйцэтгэгчийн бусад данснаас үл маргах журмаар суутган авах, эдгээр данснаас төлбөр хийх боломжгүй бол зээлдэгч болон хамтран үүрэг гүйцэтгэгчид мэдэгдэх зэрэг шаардах эрхээ хэрэгжүүлэх боломжтой байсан гэж үзэхээр байна.

Дээр дурдсан “Х банк” ХХК-ийн 2019 оны 11 дүгээр сарын 11-ний өдрийн 61/01/5753 тоот “Зээл төлөх мэдэгдэл”-ээс өөрөөр зээлдүүлэгч нь гэрээнд заасан эрхээ хэрэгжүүлээгүй нь зээлдэгчийг хуульд заасан хэтэрсэн хугацааны хүү, гэрээнд заасан бол нэмэгдүүлсэн хүү төлөх үүргээс чөлөөлөх үндэслэл болохгүй ч нэхэмжлэгч гэрээнд заасан арга хэмжээ аваагүйгээс хүүгийн хэмжээ нэмэгдсэн гэж үзэхээр байна.

Зээлдэгчийн үүргийн гүйцэтгэлийн биелэлтэд доголдол гарсан нөхцөлд банк гэрээний 5 дугаар зүйлд заасан арга хэмжээг аваагүй байх бөгөөд 2019 оны 11 дүгээр сарын 13-ны өдөр нэхэмжлэл гарган 1,140 хоногийн хэтэрсэн хугацааны хүүд 14,193,349.90, нэмэгдүүлсэн хүүд 2,457,641.39, нийт 16,650,991.29 төгрөг нэхэмжилж байгаа нь Иргэний хуулийн 13 дугаар зүйлийн 13.1 дэх хэсэгт заасан иргэний эрх зүйн харилцаанд оролцогч нь хууль буюу гэрээнд заасан эрх, үүргээ үнэнч шударгаар хэрэгжүүлэх зарчимтай нийцсэнгүй. Хариуцагч нар дээрх зээлийн хүү болон нэмэгдүүлсэн хүүгийн тал хувийг төлөхийг зөвшөөрч байх тул нэхэмжлэгчийн хэтэрсэн хугацааны хүү болон нэмэгдүүлсэн хүүд тооцсон 16,650,991.29 төгрөгийн тал хувь болох 8,325,495 төгрөгийг зээлийн төлбөрөөс хасаж тооцон үлдэх 8,325,496 төгрөгийг гаргуулах үндэслэлтэй болно.” гэж шийджээ.

Давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр:

Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2020 оны 3 дугаар сарын 2-ны өдрийн 460 дугаар магадлалаар Баянзүрх дүүргийн ИХАШШ-ийн 2020 оны 1 дүгээр сарын 20-ны өдрийн 101/ШШ2020/00088 дугаар шийдвэрийг хэвээр үлдээж, хариуцагчийн гаргасан давж заалдах гомдлыг хангахгүй орхин шийдвэрлэсэн байна.

Хэрэг №11 : 2019 оны 12 дугаар сарын 6, Дугаар 02038, ДЗШШ-ийн магадлал

Товч агуулга:

Иргэн Д.А нь “Д.О ББСБ” ХХК-тай 2017 оны 4 дүгээр сарын 13-ны өдөр 00001123 тоот зээлийн гэрээ байгуулж 10,000,000 төгрөгийг сарын 3.5 хувийн хүүтэй, 12 сарын хугацаагаар зээлсэн. Зээлдэгч Д.А 2017 оны 6 дугаар сард хүсэлт гаргаснаар 2017 оны 6 дугаар сарын 14-ний өдөр гэрээнд нэмэлт оруулж, хугацааг 14 сараар сунган 40,000,000 төгрөг нэмж олгон 48,600,000 төгрөгийн зээлийн үлдэгдэлтэй болсон.

Нэхэмжлэл гаргах өдрийн байдлаар үндсэн зээл 261,169, зээлийн хүү 21,855,465, нэмэгдүүлсэн хүү 131,355, нийт 37,347,989 төгрөг төлсөн. 2018 оны 3 дугаар сарын 15-ны өдөр хүртэл хуваарийн дагуу гэрээний үүргээ биелүүлж байсан боловч үүнээс хойш үүргээ биелүүлээгүй. Иймд үндсэн зээл 34,738,831, хүү 14,358,414, нэмэгдүүлсэн хүү 2,407,400

төгрөг тус тус, мөн нэхэмжлэл гаргасан 2019 оны 7 дугаар сарын 30-ны өдрөөс 2019 оны 9 дүгээр сарын 13-ны өдөр хүртэлх 45 хоногийн хүү 1,823,788, нэмэгдүүлсэн хүү 364,757 төгрөг тус тус, нийт 53,693,190 төгрөг гаргуулахаар нэхэмжилсэн байна.

Анхан шатны шүүхийн шийдвэр:

Иргэний хуулийн 451 дүгээр зүйлийн 451.1, 452 дугаар зүйлийн 452.1, 452.2 дахь хэсэгт заасныг баримтлан хариуцагч Д.А-аас үндсэн зээл 34,738,831, хүү 16,182,202, нэмэгдүүлсэн хүү 2,772,157 төгрөг тус тус, нийт 53,693,190 төгрөг гаргуулж, нэхэмжлэгч “Д.О ББСБ” ХХК -д олгон шийдвэрлэжээ.

Давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр:

“Хариуцагч нь зээлийн гэрээний үүргийг 2018 оны 5 дугаар сараас хойш биелүүлээгүй талаар маргаагүй бөгөөд талуудын байгуулсан гэрээ 2019 оны 6 дугаар сарын 14-ний өдөр дуусгавар болсон ба нэхэмжлэгч нь 2019 оны 7 дугаар сарын 30-ны өдөр шүүхэд шаардах эрхээ хэрэгжүүлж нэхэмжлэл гаргасан байна. Иймд шүүхэд гаргасан нэхэмжлэлийн үнийн дүнгээр гэрээний дагуу үүсэх төлбөрийн хэмжээг тогтоох нь Иргэний хуулийн 186 дугаар зүйлийн 186.1 дэх хэсэгт заасан гэрээний дагуу үүрэг үүсэх зарчимд нийцэх юм. Харин нэхэмжлэлийн шаардлага гаргаснаас хойш буюу хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааны явцад нэмэгдүүлсэн хэмжээгээр 2019 оны 9 дүгээр сарын 13-ны өдрийг хүртэлх хүү, нэмэгдүүлсэн хүү тооцож 2,188,545 төгрөг шаардсаныг хангах үндэслэлгүй болно.

Баянгол дүүргийн ИХАШШ-ийн 2019 оны 10 дугаар сарын 2-ны өдрийн 102/ШШ2019/02592 дугаарт шийдвэрийн тогтоох хэсгийн 1 дэх заалтыг “Иргэний хуулийн 451 дүгээр зүйлийн 451.1, 452 дугаар зүйлийн 452.1, 452.2 дахь хэсэгт заасныг баримтлан хариуцагч Д.А-аас зээлийн гэрээний үүрэгт нийт 51,098,093 төгрөг гаргуулж, нэхэмжлэгч “Д-О ББСБ” ХХК-д олгосугай” гэж өөрчлөн шийдвэрлэжээ.

**Хэрэг №12: 2020 оны 2 дугаар сарын 12, Дугаар 343,
ДЗШШ-ийн магадлал**

Товч агуулга:

“М” ХХК нь “Х” банктай 2014 оны 10 дугаар сарын 2-ны өдөр №ЗГ-СС14012 тоот зээлийн гэрээ, №ЗБ-СС14012 тоот үл хөдлөх эд хөрөнгө, түүнтэй холбоотой эрхийн барьцааны гэрээ, №ЗБГ-СС14011-Н тоот баталгааны гэрээ, мөн 2016 оны 12 дугаар сарын 15-ны өдөр №ЗБ-СС16012-1-Н тоот үл хөдлөх эд хөрөнгө, түүнтэй холбоотой эрхийн барьцааны гэрээ, 2017 оны 6 дугаар сарын 20-ны өдөр №ЗБ-СС170425006-1, 2 тоот үл хөдлөх эд хөрөнгө, түүнтэй холбоотой эрхийн барьцааны нэмэлт гэрээ, 2017 оны 10 дугаар сарын 4-ний өдөр №ЗНГ/СС14012-1-Н тоот зээлийн нэмэлт гэрээ, 2018 оны 1 дүгээр сарын 5-ны өдөр №ЗБ/СС20180103015-2 тоот үл хөдлөх эд хөрөнгө, түүнтэй холбоотой эрхийн барьцааны нэмэлт гэрээ, 2018 оны 5 дугаар сарын 25-ны өдөр №ЗБ-СС16012-1-1 тоот үл хөдлөх эд хөрөнгө, түүнтэй холбоотой эрхийн барьцааны нэмэлт гэрээг тус тус байгуулан 3,836,400,000 төгрөгийн зээлийг жилийн 9 хувийн хүүтэй, 60 сарын хугацаатай, “Х” банкны эх үүсвэртэй зээл төлөгдсөн тохиолдолд жилийн 20.4 хувийн хүүтэйгээр, 2 сарын хугацаагаар зээлж авсан байна. Улмаар гэрээнд заасан хуваарийн дагуу зээлээ төлж байсан боловч 2018 оны 7 дугаар сараас хөрөнгө оруулалт жигдрээгүйн улмаас асуудал үүсэж төлбөрөө төлөөгүй байна. Нэхэмжлэгч болох “Х” банк нь 2019 оны 1 дүгээр сард “М” ХХК-д 14 хоногийн дотор зээлийн төлбөрөө төлөхийг сануулж, төлөөгүй тохиолдолд гэрээг цуцлах талаар албан шаардлага хүргүүлжээ. Хариуцагч “М” ХХК нь 2019 оны 3 дугаар сарын 11-ний өдөр гэрээ цуцлах саналыг хүлээн авч буй тухай хариу өгсөн байна. Ийнхүү явсаар “Х” банк нь 2019 оны 5 дугаар сарын 11-ний өдөр шүүхэд нэхэмжлэл гаргасан бөгөөд хариуцагчаас үндсэн зээл 3,616,400,000, үндсэн хүүд 555,084,790.72, нэмэгдүүлсэн хүүд 23,768,111.32, шийдвэр гаргуулахтай холбоотой гарсан зардал болох 55,000 төгрөг тус тус, нийт 4,195,307,902.5 төгрөг гаргуулахаар шаардсан байна.

Анхан шатны шүүхийн шийдвэр:

2019 оны 12 дугаар сарын 2-ны өдрийн 102/ШШ2019/03226 дугаартай шийдвэрээр Иргэний хуулийн 451 дүгээр зүйлийн 451.1, 452 дугаар

зүйлийн 452.1, 453 дугаар зүйлийн 453.1 дэх хэсгийг баримтлан хариуцагч “М” ХХК-иас зээлийн гэрээний үүрэгт 4,195,307,902 төгрөгийг гаргуулан нэхэмжлэгч “Х” ХХК-д олгон шийдвэрлэжээ.

Хариуцагч давж заалдах журмаар гаргасан гомдлын агуулга:

“М” ХХК нь “Х” банктай 2014 оны 10 дугаар сарын 2-ны өдөр ЗГ-СС14012 дугаартай зээлийн гэрээ, мөн 2017 оны 10 дугаар сарын 4-ний өдөр ЗНГ/СС-14012-1 тоот зээлийн нэмэлт гэрээ байгуулж, зээлийн үндсэн төлбөрийн эргэн төлөлтийн хуваарьт өөрчлөлт оруулсан. Нийтдээ 3,836,400,000 төгрөгийн зээл авсан. Тус компани нь уг зээлийн гэрээний дагуу үндсэн зээлийн төлбөрт 220,000,000, хүүгийн төлбөрт 1,211,513,149.47, нийт 1,431,513,149.47 төгрөг төлөөд байна. Зээл төлөлттэй холбоотой бага зэрэг зөрчил үүсэж улмаар “Х” банкнаас зээлийн гэрээг цуцалж байгаа талаарх мэдэгдлийг манай компанид 2019 оны 1 дүгээр сарын 24-ний өдөр албан тоотгоор мэдэгдсэн. Бид уг мэдэгдлийг хүлээн авснаас хойш тодорхой хэмжээгээр төлбөр төлөхөөр хичээсэн боловч үр дүнд хүрээгүйн улмаас 2019 оны 3 дугаар сарын 11-ний өдөр 16 тоот албан бичгээр гэрээ цуцалсныг бүрэн хүлээн зөвшөөрч, үлдэгдэл төлбөрийн асуудал бидний дунд үлдсэн. Ийнхүү гэрээ цуцалсны дараа “Х” банк нь зээлийн үлдэгдэл төлбөрийг төлүүлэх талаар шүүхэд хандан 2019 оны 5 дугаар сард нэхэмжлэл гаргасан. Бидний зүгээс 2019 оны 3 дугаар сарын 11-ний өдөр зээлийн гэрээ цуцлагдсан гэж үзэж байгаа тул энэ хүртэлх хугацаанд ногдох хүүгийн төлбөрийг л төлөх үүрэгтэй гэж үзэж байна. Иймд үндсэн зээлийн төлбөрт 3,616,400,000, хүүгийн төлбөрт 244,214,398 төгрөг төлөхийг тус тус хүлээн зөвшөөрч байна. “Х” банк нь 2019 оны 5 дугаар сард шүүхэд гаргасан нэхэмжлэл болон 2019 оны 1 дүгээр сард манай компанид ирүүлсэн албан тоотдоо зээлийн гэрээ цуцалсныг албан ёсоор мэдэгдсэн боловч ийнхүү цуцлагдсан гэрээний дагуу хүү тооцон нэхэмжлэлийн шаардлагаа нэмэгдүүлж, нийт 165,517,595.50 төгрөг нэмж нэхэмжилсэн. Мөн үүнээс хойш нэхэмжлэлийн шаардлагаа нэмэгдүүлж нийт 85,457,016 төгрөг нэхэмжилсэн. Анхан шатны шүүхээс хэрэг маргааныг шийдвэрлэхдээ талуудын хооронд үүссэн харилцаа буюу зээлийн гэрээ цуцлагдсан байгааг огт анхаарч үзээгүй, хэрэгт авагдсан нотлох баримтыг бүрэн гүйцэд судлаагүй, хууль зүйн талаас нь эргэлзээгүй дүгнэлт гаргаагүй зэргээс шалтгаалан шийдвэр хууль ёсны бөгөөд үндэслэл бүхий байна гэсэн шаардлагыг хангаагүй гэж үзэж

буй тул... анхан шатны шүүхийн шийдвэрийн тогтоох хэсэгт дурдсан 4,195,307,902 төгрөгөөс хасаж шийдвэрлэж өгнө үү” гэжээ.

Давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр:

“Нэхэмжлэгч нь 2019 оны 5 дугаар сарын 3-ны өдөр шүүхэд нэхэмжлэл гаргаснаас хойших хугацаанд нэхэмжлэлийн шаардлагыг нэмэгдүүлсэн байх боловч нэхэмжлэгч гэрээний хугацаа дуусахаас өмнө шүүхэд нэхэмжлэл гаргаснаар зээлийн гэрээг цуцлах, шилжүүлсэн хөрөнгөө шаардсан байгааг анхан шатны шүүх анхаараагүй байна. Иймд нэхэмжлэгчийн зээлийн үүрэгт 2014 оны 10 дугаар сарын 2-ны өдрөөс 2019 оны 5 дугаар сарын 3-ны өдөр хүртэлх хугацааны хүүг тооцвол үндсэн зээл 3,836,400,000, зээлийн хүү 1,582,515,000, шүүхэд нэхэмжлэл гаргах хүртэлх хугацаанд үүссэн нэмэгдүүлсэн хүүгийн үүрэг 6,039,472 төгрөг тус тус, нийт 5,424,954,472 төгрөг болно. Үүнээс хариуцагчийн төлсөн 1,431,828 836 төгрөгийг хасаж, 3,993,125,636 төгрөгийг хариуцагч “М” ХХК-иас гаргуулан нэхэмжлэгч “Х” банканд олгож, нэхэмжлэлийн шаардлагаас 20,218,266 төгрөгийн шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгон шийдвэрлэх нь Иргэний хуулийн 451 дүгээр зүйлийн 451.1, 452 дугаар зүйлийн 452.1, 453 дугаар зүйлийн 453.1 дэх хэсэгт заасантай нийцэхээр байх тул анхан шатны шүүхийн шийдвэрийн 1 дэх заалтыг “Иргэний хуулийн 451 дүгээр зүйлийн 451.1, 452 дугаар зүйлийн 452.1, 453 дугаар зүйлийн 453.1 дэх хэсгийг баримтлан хариуцагч “М” ХХК-иас 3,993,125,636 төгрөг гаргуулж, нэхэмжлэгч “Х” банканд олгож, нэхэмжлэлийн шаардлагаас 202,182,266 төгрөгийн шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгосугай” гэж өөрчлөн, шийдвэрийн бусад заалтыг хэвээр үлдээсүгэй” гэж шийдвэрлэсэн байна.

Хэрэг №13: 2020 оны 3 дугаар сарын 9, Дугаар 20, ДЗШШ-ийн магадлал

Товч агуулга:

“П” ХХК нь 2018 оны 4 дүгээр сарын 13-ны өдөр “Х” банктай зээлийн гэрээ болон батлан даалтын гуравласан гэрээ, хөдлөх эд хөрөнгийн болон эдийн бус хөрөнгийн барьцааны гэрээ байгуулан 250,000,000 төгрөгийн зээлийг сарын 1 хувийн хүүтэйгээр 84 сарын хугацаатай зээлж авсан.

Улмаар зээлдэгч нь 2018 оны 11 дүгээр сараас эхлэн гэрээгээр хүлээсэн үүргээ зөрчиж эхэлсэн бөгөөд зээлдүүлэгч гэрээний үүргээ

биелүүлж зээлээ хуваарийн дагуу төлөхийг зээлдүүлэгчээс шаардаж 2018 оны 11 дүгээр сарын 27-ны өдөр, 2019 оны 1 дүгээр сарын 22-ны өдрүүдэд албан шаардлага хүргүүлсэн байна. Тэгсэн ч үр дүн гараагүй тул 2019 оны 6 дугаар сарын 20-ны өдөр шүүхэд нэхэмжлэл гаргасан бөгөөд уг нэхэмжлэлийн дүн болох 245,089,689.24 төгрөгийг 2020 оны 1 дүгээр сарын 21-ний өдөр 253,622,123.23 төгрөг болгон нэмэгдүүлж, нэхэмжлэлийн шаардлагыг ихэсгэсэн байна.

Анхан шатны шүүхийн шийдвэр:

Дархан-Уул аймаг дахь сум дундын ИХАШШ-ийн 2020 оны 1 дүгээр сарын 21-ний өдрийн 105 дугаар шийдвэрээр Иргэний хуулийн 225 дугаар зүйлийн 225.2, 451 дүгээр зүйлийн 451.1, 452 дугаар зүйлийн 452.2, 453 дугаар зүйлийн 453.1-д заасныг тус тус баримтлан нэхэмжлэгч “Х” банкны Дархан салбар, хариуцагч “П” ХХК-ийн хооронд байгуулсан зээлийн гэрээг цуцалж, хариуцагч “П” ХХК-аас 233,988,123.23 төгрөг гаргуулж нэхэмжлэгч “Х” банкны Дархан салбарт олгож, 19,634,000 төгрөгийн шаардлага, хариуцагч Х.О, С.О, А.С нарт холбогдох шаардлагыг тус тус хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэсэн байна.

Хариуцагчийн итгэмжлэгдсэн төлөөлөгч давж заалдах журмаар гаргасан гомдлыг агуулга:

“Нэхэмжлэгч “Х” банк нь хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааны явцад нэхэмжлэлийн шаардлагаа нэмэгдүүлж 253,622,123.23 төгрөг болгосон. Өөрөөр хэлбэл, шүүхэд иргэний хэрэг үүссэнээс хойших хугацааны хүү тооцож 8,532,434 төгрөг нэмж нэхэмжилсэн. Үүнийг анхан шатны шүүх хүлээн авч шийдвэрлээд нэмэгдүүлсэн шаардлагын 8,532,434 төгрөгийн хүүг манай компаниас нэмж гаргуулахаар шийдвэрлэсэнд гомдолтой байна. “П” ХХК нь Хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааны явцад нийт 24,134,000 төгрөгийн төлбөрийг “Х” банканд төлсөн. Шүүхэд нэхэмжлэл гаргаснаар хүү нэмж тооцох асуудал зогсоно. Тиймээс 8,532,434 төгрөгийн хүүг нэхэмжлэлийн шаардлагаас нь хасаж тооцож өгнө үү” гэсэн байна.

Давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр:

“Иргэний хуулийн 453 дугаар зүйлийн 453.1-д “зээлдэгч авсан зээлээ хугацаанд нь төлөөгүй бол хэтэрсэн хугацааны хүү, гэрээнд заасан бол нэмэгдүүлсэн хүү төлөх үүрэгтэй”, Зээлийн гэрээний 2 дугаар зүйлийн 2.1.9б-д ”зээлдэгч зээлийн үндсэн өр, хүүгийн төлбөрийг гэрээний

4.1-д заасан хугацаанаас хэтрүүлсэн”, 3 дугаар зүйлийн 3.2-т “жилийн хүү 12 хувь”, 3.4-т нэмэгдүүлсэн хүү “зээл, хүүгийн эргэн төлөгдөх хуваарийн дагуу төлөгдөөгүй зээлд ногдох хүүгийн 20 хувьтай тэнцүү байна” гэж тус тус зааснаар үндсэн зээл болох 233,630,640.81 төгрөгөөс хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааны явцад төлсөн 24,134,000 төгрөгийг хасаж, үндсэн зээл 209,496,640.81 төгрөг дээр зээлийн хүү 24,229,873.22, нэмэгдүүлсэн хүү 261,609.20 төгрөг тус бүр, нийт 233,988,123.23 төгрөг гаргуулан нэхэмжлэгчид олгож шийдвэрлэсэн анхан шатны шүүхийн дүгнэлт үндэслэлтэй байна.” гэж шийджээ.

**Хэрэг №14: 2015 оны 12 дугаар сарын 9, Дугаар 1619,
ДЗШШ-ийн магадлал**

Товч агуулга:

“Х” банкны нэхэмжлэлтэй 2013 оны 3 дугаар сарын 29-ний өдрийн 13/157 тоот барьцаат зээлийн гэрээг цуцлах, нэхэмжлэл гаргасан өдөр болох 2015 оны 8 дугаар сарын 19-ний өдрөөс өнөөдрийг хүртэлх буюу 2015 оны 9 дүгээр сарын 21-ний өдрийг хүртэлх хугацаанд 2013 оны 5 дугаар сарын 2-ны өдөр ЗГ-13/157, 2013 оны 6 дугаар сарын 15-ны өдөр ККГ-13/233 кредит картын зээлийн хуримтлагдсан зээлийн төлбөрийг тус тус шаардаж 122,413,274 төгрөг гаргуулахаар нэхэмжилсэн.

Анхан шатны шүүхийн шийдвэр:

Иргэний хуулийн 451 дүгээр зүйлийн 451.1, 453 дугаар зүйлийн 453.1-д зааснаар хариуцагч Н.Э, А.Ч нараас 119,768,607.91 төгрөг гаргуулж нэхэмжлэгч “Х” банканд олгож, нэхэмжлэлийн шаардлагаас 2,644,666.09 төгрөгийг хэрэгсэхгүй болгосон.

Хариуцагчийн итгэмжлэгдсэн төлөөлөгч давж заалдах журмаар гаргасан гомдлын агуулга:

“Бидний хувьд тус банктай байгуулсан гэрээ цуцлагдсан өдөр болох 2014 оны 10 дугаар сарын 20-ны өдрийн байдлаар үндсэн зээл, хүү, нэмэгдүүлсэн хүүг тооцоход 88,179,232.56 төгрөг төлөх хууль зүйн үндэслэлтэй гэж үзэж байгаа бөгөөд анхан шатны шүүхийн шийдвэр болох “Х” банканд олгуулахаар тогтоосон 119,768,607.91 төгрөгөөс 19,354,676.00 төгрөг төлөхийг хүлээн зөвшөөрөхгүй.”

Давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр:

“Шүүх талуудын хооронд Иргэний хуулийн 451 дүгээр зүйлийн 451.1 дэх хэсэгт заасан зээлийн гэрээний харилцаа үүсэж, зээлдэгч нь гэрээнд заасан хугацаанд зээлсэн мөнгөн хөрөнгийг болон зээлийн хүүг тогтоосон хуваарийн дагуу хугацаанд нь буцаан төлөх үүрэг хүлээсэн, 13/157 тоот зээлийн гэрээний 3.1.5-д нэмэгдүүлсэн хүү тооцохоор тохирсон тул Иргэний хуулийн 452 дугаар зүйлийн 452.2, 453 дугаар зүйлийн 453.1 дэх хэсэгт заасны дагуу нэмэгдүүлсэн хүү төлөх үүрэг үүссэн талаар болон хариуцагч нь гэрээний үүргээ зөрчсөн тул дээрх хоёр гэрээний үүргийн гүйцэтгэлийг шаардах эрх нэхэмжлэгчид үүссэн талаар зөв дүгнэжээ.

БЭБХЭМХТТЗҮАтХ-ийн 24 дүгээр зүйлийн 3 дахь хэсэгт зааснаар зээлийг заасан хугацаанд төлөөгүй бол зээлийн гэрээний үүргээ бүрэн биелүүлж дуусах хүртэлх хугацаанд зээлийн үндсэн хүү, гэрээнд заасан бол түүний 20 хувиас хэтрэхгүй хэмжээний нэмэгдүүлсэн хүү төлөх үүргийг зээлдэгч хүлээхээр зохицуулсан тул 2014 оны 10 дугаар сарын 20-ны өдрөөс хойших хугацааны хүү, нэмэгдүүлсэн хүү төлөхгүй гэх зээлдэгч буюу хариуцагч Н.Э, А.Ч нарын тайлбарыг хүлээн авах боломжгүй” гэж үзэв.

**Хэрэг №15: 2016 оны 11 дүгээр сарын 7, Дугаар 00186,
УДШ-ийн тогтоол**

Товч агуулга:

Зээлдэгч зээлийн гэрээний хуваарийн дагуу төлөх үүргээ зөрчсөн тул “Т” банк 2015 оны 11 дүгээр сарын 16-ны өдөр зээлийн гэрээний үүргийг бүхэлд нь нэхэмжилсэн ба түүнээс хойш нэхэмжлэлийн шаардлагаа нэмэгдүүлсэн. Хариуцагч нэхэмжлэлийн шаардлагыг эс зөвшөөрөхдөө зээлийн гэрээ цуцлагдсан тул цуцлагдсан өдрөөс хойших хугацааны хүү, нэмэгдүүлсэн хүүг төлөхгүй, хугацаа хэтрүүлсэн мөнгийг үндсэн зээлээс хасах ёстой, нэмэгдүүлсэн шаардлагыг хүлээн зөвшөөрөхгүй гэж маргасан.

Анхан шатны шүүхийн шийдвэр:

Баянзүрх, Сүхбаатар, Чингэлтэй дүүргийн ИХАШШ-ийн 2016 оны 5 дугаар сарын 3-ны өдрийн 101/ШШ2016/03897 дугаартай шийдвэрээр БЭБХЭМХТТЗҮАтХ-ийн 22 дугаар зүйлийн 22.1, 24 дүгээр зүйлийн

24.3. 28 дугаар зүйлийн 28.3-т зааснаар нэхэмжлэлийг нэмэгдүүлсэн шаардлагын хамт бүхэлд нь хангасан.

Хариуцагчийн итгэмжлэгдсэн төлөөлөгч давж заалдах журмаар гаргасан гомдлыг агуулга:

“...Түүнчлэн нэхэмжлэгч нэхэмжлэлийн шаардлагын үндэслэлээ тодорхойлохдоо хариуцагч үүрэг зөрчсөнтэй холбоотойгоор гэрээний харилцааг нэг талын санаачилгаар цуцлах үндэслэлтэй гэж тодорхойлсон. Нэхэмжлэгч нь хариуцагчтай байгуулсан зээлийн гэрээг дээрх үндэслэлээр цуцалж, зээлийн өрийг шаардаж байгаа тохиолдолд гэрээ цуцалснаас (2015.11.16) хойших хугацаанд хүү, нэмэгдүүлсэн хүүг шаардах эрх үүсэхгүй.”

Давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр:

“Гэрээг цуцалж байгаа нөхцөлд нэхэмжлэгч нь цуцалснаас хойших хугацааны хүү, нэмэгдүүлсэн хүүг шаардах эрхгүй тул анхан шатны шүүхээс энэ талаар шийдвэрлэсэн хэсэг үндэслэлгүй болжээ” гэсэн эрх зүйн дүгнэлт хийгээд анхан шатны шүүхийн шийдвэрийн дүнгээс хасаж, бусад шийдвэрийг хэвээр үлдээсэн (Магадлалын бусад дүгнэлтийг судалгааны зорилгод ач холбогдолгүй тул энд дурдаагүй орхисон болно).

Хяналтын шатны шүүхийн шийдвэр:

“Нэхэмжлэгч нь дээрх хоёр зээлийн гэрээний хугацаа дуусахаас өмнө нэхэмжлэл гаргахдаа гэрээ цуцлах шаардлага гаргасан боловч хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааны явцад гэрээний хугацаа дууссан, нөгөө талаар зээлдэгч Иргэний хуулийн 453 дугаар зүйлийн 453.1-д зааснаар авсан зээлээ хугацаанд нь төлөөгүй бол хэтэрсэн хугацааны хүү, гэрээнд заасан бол нэмэгдүүлсэн хүү төлөх үүрэгтэй. Гэтэл давж заалдах шатны шүүх нэхэмжлэгч нь гэрээ цуцалснаас хойших хугацааны хүү, нэмэгдүүлсэн хүү шаардах эрхгүй гэж үзэхдээ үндэслэл бүхий дүгнэлт хийгээгүй” гэж дүгнээд магадлалд өөрчлөлт оруулж анхан шатны шүүхийн шийдвэрийг хэвээр үлдээсэн.

**Хэрэг №16: 2017 оны 12 дугаар сарын 26, Дугаар 001/ХТ2018/00010,
УДШ-ийн тогтоол**

Товч агуулга:

Зээлдэгч О.Ө, Ш.О нар “Х” банктай 2014 оны 6 дугаар сарын 12-ны өдөр 1330018660 тоот зээлийн гэрээ байгуулж, 60 сарын хугацаатай, жилийн 19.2 хувийн хүүтэй 635,000,000.00 төгрөгийг барилгын санхүүжилтийн зориулалтаар, мөн 5001155965 тоот зээлийн гэрээ байгуулж, 24 сарын хугацаатай, жилийн 19.2 хувийн хүүтэй 50,000,000.00 төгрөгийг эргэлтийн хөрөнгийн зориулалтаар зээлсэн байна. Гэвч зээлдэгчид гэрээгээр хүлээсэн үүргээ эс биелүүлсэн тул талууд харилцан тохиролцож өмнө олгосон 685,000,000.00 төгрөг дээр нэмж 50,000,000.00 төгрөгийн зээл олгож, 2015 оны 11 дүгээр сарын 30-ны өдөр зээлийн гэрээ байгуулж нийт 750,000,000.00 төгрөгийг 84 сарын хугацаатай болгон өөрчилжээ. Гэтэл зээлдэгчид гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлэхгүй байсан тул 2017 оны 2 дугаар сарын 23-ны өдөр шүүхэд нэхэмжлэл гаргасан байна. Сүүлд нэхэмжлэлийн шаардлагаа нэмэгдүүлэхдээ үндсэн зээлийн үлдэгдэл болох 735,000,000.00, хүү 103,745,946.00 төгрөг тус бүр, үүн дээр 2017 оны 2 дугаар сарын 23-ны өдрөөс 2017 оны 5 дугаар сарын 30-ны өдрийн хооронд нэмэгдсэн 32,567,132.00, нийт 871,313,078.00 төгрөг болгож нэмэгдүүлсэн байна.

Анхан шатны шүүхийн шийдвэр:

Баянзүрх дүүргийн ИХАШШ-ийн 2017 оны 6 дугаар сарын 27-ны өдрийн 101/ШШ2017/02207 дугаарт шийдвэрээр Иргэний хуулийн 451 дүгээр зүйлийн 451.1, 453 дугаар зүйлийн 453.1-д тус тус зааснаар хариуцагч О.Ө, Ш.О нараас үндсэн зээл болох 735,000,000.00 төгрөг, зээлийн хүү 135,926,366.00, нийт 870,926,366.00 төгрөг гаргуулж нэхэмжлэгч “Х” банканд олгож, нэхэмжлэлийн шаардлагаас 386,703.00 төгрөгт холбогдох хэсгийг хэрэгсэхгүй болгон шийдвэрлэжээ.

Давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр:

Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2017 оны 9 дүгээр сарын 6-ны өдрийн 1988 дугаар магадлалаар Баянзүрх дүүргийн ИХАШШ-ийн 2017 оны 6 дугаар сарын 27-ны өдрийн 101/ШШ2017/02207 дугаартай шийдвэрийг хэвээр үлдээж, хариуцагчдын давж заалдах гомдлыг хангахгүй орхижээ.

Хяналтын шатны шүүхийн шийдвэр:

“Х” банк болон хариуцагч Ш.О, О.Ө нарын хооронд байгуулагдсан 2015 оны 11 дүгээр сарын 30-ны өдрийн зээлийн болон барьцааны гэрээ нэхэмжлэлийн үндэслэл болсон байх ба гэрээний харилцаа, гэрээний хүчин төгөлдөр байх байдлын талаар шүүх Иргэний хуулийн 451 дүгээр зүйлийн 451.1, 165 дугаар зүйлийн 165.1, 166 дугаар зүйлийн 166.1, 166.2-т нийцсэн дүгнэлт гаргажээ. Иргэний хуулийн 451 дүгээр зүйлийн 451.1 дэх хэсэгт зааснаар зээлдэгч нь гэрээнд заасан хугацаанд мөнгөн хөрөнгө болон хүүг буцаан төлөх үүрэгтэй.

Анхан болон давж заалдах шатны шүүх хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааг хуульд заасан журмын дагуу явуулж, зохигчдын хооронд үүссэн маргааны үйл баримтыг хэрэгт цугларсан нотлох баримтад үндэслэн дүгнэсэн, хэрэглэвэл зохих хуулийг зөв тайлбарлан хэрэглэсэн” гэж үзсэн тул хариуцагчдын итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчийн гомдлыг хангахгүй орхиж шийдвэрлэжээ.

Хэрэг №17: 2018 оны 11 дүгээр сарын 27, Дугаар 001/ХТ2018/01707, УДШ-ийн тогтоол**Товч агуулга:**

Зээлдэгч Ш.О, Н.Г нар нь “Х Б” ХХК-тай 2014 оны 7 дугаар сарын 10-ны өдөр 1080018069 дугаартай барьцаат зээлийн гэрээ байгуулж 36 сарын хугацаатай, жилийн 25.2 хувийн хүүтэйгээр 50,000,000 төгрөгийг, 2015 оны 11 дүгээр сарын 23-ны өдөр 1080026847 дугаартай барьцаат зээлийн гэрээ байгуулж 36 сарын хугацаатай, жилийн 28.2 хувийн хүүтэйгээр 70,000,000 төгрөгийг тус тус зээлсэн. Өнгөрсөн хугацаанд зээлдэгч Ш.О, Н.Г нарт нэхэмжлэгчийн зүгээс гэрээний үүргээ биелүүлж, зээлийн төлбөрөө төлөхийг мэдэгдэж, шаардаж байсан ч үүргээ биелүүлэлгүй, 1080018069 дугаартай зээлийг 348, 1080026847 дугаартай зээлийг 363 хоногоор тус тус хугацаа хэтрүүлсэн байна. Иймээс 2017 оны 8 дугаар сарын 8-ны өдрөөр гэрээг цуцалж 1080018069 тоот гэрээний үндсэн төлбөр болох 16,664,375, хүү 3,805,874, нэмэгдүүлсэн хүү 383,741 төгрөг тус тус, нийт 20,583,990 төгрөг; 1080026847 тоот гэрээний үндсэн төлбөр болох 56,031,193, хүү 14,044,151, нэмэгдүүлсэн хүү 596,389 төгрөг тус тус, нийт 70,671,733 төгрөг, дээрх хоёр зээлийн гэрээний нийт төлбөр 91,255,723 төгрөг болсон. Хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааны явцад талуудын хооронд байгуулсан

1080018069 дугаартай гэрээний 1.6-д заасныг үндэслэн 2017 оны 8 дугаар сарын 8-ны өдрөөс 2018 оны 1 дүгээр сарын 29-ний өдөр хүртэлх 174 хоногийн зээлийн үндсэн хүү 1,906,587, нэмэгдүүлсэн хүү 381,317, өмнө бодогдсон 383,741 төгрөгийн нэмэгдүүлсэн хүүгийн дутуу нэхэмжилсэн дүн болох 270,000 төгрөг тус тус, нийт 2,557,904 төгрөгөөр нэхэмжлэлийн шаардлагаа нэмэгдүүлээд нийт 93,813,627 төгрөгийг зээлдэгч Ш.О, Н.Г нараас гаргуулахаар шүүхэд нэхэмжлэл гаргасан байна.

Анхан шатны шүүхийн шийдвэр:

Сонгинохайрхан дүүргийн ИХАШШ-ийн 2018 оны 4 дүгээр сарын 12-ны өдрийн 184/ШШ2018/00901 дүгээр шийдвэрээр Иргэний хуулийн 451 дүгээр зүйлийн 451.1, 452 дугаар зүйлийн 452.2, 453 дугаар зүйлийн 453.1 дэх хэсэгт зааснаар хариуцагч Ш.О, Н.Г нараас зээлийн гэрээний үүрэгт 93,813,627 төгрөг гаргуулан нэхэмжлэгч “Х Б” ХХК-д олгож шийдвэрлэжээ.

Давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр:

Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2018 оны 6 дугаар сарын 13-ны өдрийн 1388 дугаар магадлалаар Сонгинохайрхан дүүргийн ИХАШШ-ийн 2018 оны 4 дүгээр сарын 12-ны өдрийн 184/ШШ2018/00901 дүгээр шийдвэрийг хэвээр үлдээж, хариуцагчийн итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчдийн гаргасан давж заалдах гомдлыг хангахгүй орхисон байна.

**Хариуцагчийн итгэмжлэгдсэн төлөөлөгч шүүхэд хяналтын
журмаар гаргасан гомдлын агуулга:**

“Тэрээг цуцалж байгаа бол тэр үеэс эхлэн шаардах эрх дуусгавар болох ёстой, шүүхэд нэхэмжлэл гаргасан өдрөөр хугацааг таслах ёстой. Тиймээс нэмэгдүүлсэн шаардлага үндэслэлгүй болно. Иймээс дээрх хоёр гэрээний хүү, нэмэгдүүлсэн хүүг шаардах эрхгүй” гэж тайлбар гаргасан байна.

Хяналтын шатны шүүхийн шийдвэр:

“2014 оны 7 дугаар сарын 10-ны өдрийн 1080018069 тоот гэрээний дагуу үндсэн зээлийн дутуу 16,664,375, хүү 5,712,461, нэмэгдүүлсэн хүү 765,058 төгрөг тус бүр, нийт 23,141,894 төгрөгийг; 2015 оны 11 дүгээр сарын 23-ны өдрийн 1080026847 тоот гэрээг цуцлах үндэслэлтэй гэж үзэж, үндсэн зээлийн дутуу 56,031,193, хүү 14,044,151, нэмэгдүүлсэн хүү

596,389 төгрөг тус бүр, нийт 70,671,733 төгрөг, нийт дүнгээрээ 93,813,627 төгрөг хариуцагчдаас гаргуулж нэхэмжлэгчид олгохоор шийдвэрлэсэн нь Иргэний хуулийн 451 дүгээр зүйлийн 451.1, 452 дугаар зүйлийн 452.2, 453 дугаар зүйлийн 453.1 дэх хэсэгт тус тус нийцсэн ба шүүх хуулийг зөв тайлбарлан хэрэглэсэн байна. Мөн шүүхийн шийдвэрийн үндэслэл болсон зээлийн хоёр гэрээ, барьцааны гэрээний хүчин төгөлдөр байдал, гэрээ байгуулах эрх бүхий этгээд, төлөөлөх эрх, үүргийн зөрчил, зээлдэгчдийн биелүүлэх үүргийн хэмжээ, гэрээг цуцлах үндэслэл, барьцааны зүйл болох хөдлөх болон үл хөдлөх хөрөнгөөс үүргийг хангуулах эрх зүйн асуудлаар хоёр шатны шүүх хэрэглэх ёстой хуулийг хэрэглэж, хийвэл зохих эрх зүйн дүгнэлтийг бүрэн хийсэн байна” гэж дүгнэн, шийдвэр магадлалыг хэвээр үлдээн шийдвэрлэжээ.

**Хэрэг №18: 2017 оны 6 дугаар сарын 20, Дугаар 001/ХТ2018/01029,
УДШ-ийн тогтоол**

Товч агуулга:

“Ү” ХХК нь 2015 оны 10 дугаар сарын 14-ний өдөр Ц.Б-тэй 1702 тоот гэрээ байгуулсан бөгөөд Ц.Б нь гэрээгээр хүлээсэн үүргээ удаа дараа биелүүлээгүй тул анх 2017 оны 10 дугаар сарын 2-ны өдөр гэрээг цуцалж, үндсэн зээл болох 4,999,813, хүү 5,524,793, нэмэгдүүлсэн хүү 1,059,960 төгрөг тус тус, нийт 11,584,566 төгрөг нэхэмжилсэн. Нэхэмжлэлийн шаардлагаа 2017 оны 11 дүгээр сарын 23-ны өдөр 579,978 төгрөгөөр нэмэгдүүлж Ц.Б-гээс 12,164,544 төгрөг гаргуулахаар шүүхэд ханджээ.

Анхан шатны шүүхийн шийдвэр:

Хан-Уул дүүргийн ИХАШШ-ийн 2017 оны 12 дугаар сарын 11-ний өдрийн 183/ШШ2017/02727 дугаарт шийдвэрээр Иргэний хуулийн 451 дүгээр зүйлийн 451.1, 452 дугаар зүйлийн 452.2 дахь хэсэгт зааснаар Ц.Б-гээс зээлийн гэрээний үүрэгт 12,164,544.56 төгрөг гаргуулан “Ү” ХХК-д олгож шийдвэрлэжээ.

Давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр:

Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2018 оны 2 дугаар сарын 12-ны өдрийн 459 дүгээр магадлалаар Хан-Уул дүүргийн ИХАШШ-ийн 2017 оны 12 дугаар сарын 11-ний өдрийн 183/ШШ2017/02727 дугаар шийдвэрийг хүчингүй болгож, хэргийг дахин шийдвэрлүүлэхээр анхан шатны шүүхэд буцаасан байна.

Нэхэмжлэгч хяналтын журмаар гаргасан гомдлын агуулга:

“Бид анх шүүхэд нэхэмжлэл гаргахдаа л Ц.Б-г Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 26 дугаар зүйлийн 26.2, 26.3 дахь хэсгүүдэд заасан эрхийнхээ дагуу хариуцагчаар тодорхойлсон, тийм ч учраас шүүх Ц.Б-д холбогдуулан иргэний хэрэг үүсгэж, улмаар Ц.Б-гээс зээлийн мөнгө гаргуулж шийдвэрлэсэн. Хэрэв хэрэг анхан шатны шүүхээр дахин шийдвэрлэгдэх тохиолдолд бид шүүхээр хэргийг шийдвэрлүүлэх хугацааны зээлийн хүү, нэмэгдүүлсэн хүүг нэмэгдүүлэн нэхэмжлэх нөхцөл байдал үүсэх бөгөөд энэ нь хариуцагчид улам л хохиролтой нөхцөл байдлыг үүсгэнэ гэдгийг эрхэм шүүгч, шүүх бүрэлдэхүүн анхаарч үзнэ үү” гэжээ.

Хяналтын шатны шүүхийн шийдвэр:

“Анхан шатны шүүх талуудын хооронд үүссэн эрх зүйн маргааныг зөв тодорхойлж, хэрэгт авагдсан баримтыг хуульд заасан журмын дагуу үнэлж, үндэслэл бүхий дүгнэлт хийсний үндсэн дээр нотлох баримтад үндэслэн нэхэмжлэлийг хангаж шийдвэрлэхдээ Иргэний хуулийн 451 дүгээр зүйлийн 451.1, 453 дугаар зүйлийн 453.1 дэх хэсгийг зөв тайлбарлаж хэрэглэсэн, шийдвэр Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 116 дугаар зүйлийн 116.2-т заасан хууль ёсны бөгөөд үндэслэл бүхий байх шаардлагыг хангасан байна” гэх үндэслэлээр давж заалдах шатны шүүхийн магадлалыг хүчингүй болгож, анхан шатны шүүхийн шийдвэрийг хэвээр үлдээж, нэхэмжлэгчийн төлөөлөгчийн гомдлыг хангаж шийдвэрлэсэн байна.

Хэрэг №19: 2016 оны 12 дугаар сарын 9, Дугаар 001/ХТ2016/01362, УДШ-ийн тогтоол

Товч агуулга:

“К” банк “О” ТББ-тай 2014 оны 5 дугаар сарын 1-ний өдөр 14/64 тоот зээлийн гэрээ байгуулж, 36 сарын хугацаатай, сарын 2.1 хувийн хүүтэй 70,000,000 төгрөгийн зээл олгосон. Зээл олгосноос хойших хугацаанд зээлдэгч нь үндсэн зээлд 15,360,953, зээлийн хүүд 19,083,993 төгрөг тус тус, нийт 34,444,946 төгрөгийн төлөлт хийсэн бөгөөд зээлийн үүргээ гүйцэтгээгүй байна. Улмаар талуудын 2014 оны 5 дугаар сарын 1-ний өдөр байгуулсан 14/64 тоот зээлийн гэрээний 8 дугаар зүйлийн 8.3.1, 8.3.2, 8.3.3,

8.3.10, 8.3.11 болон 8 дугаар зүйлийн холбогдох заалтууд зөрчигдсөн тул зээлийн болон барьцааны гэрээг нэг талын санаачилгаар цуцалж, үндсэн зээл 54,639,037.44, хүү 11,623,718.87, нэмэгдүүлсэн хүү 2,324,743.77 төгрөг тус бүр, нийт 68,587,500.08 төгрөг гаргуулахаар нэхэмжлэл гаргажээ. Хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааны явцад нэхэмжлэлийн шаардлагаа 4,176,608 төгрөгөөр нэмэгдүүлж, нийт 72,764,108.11 төгрөг болгожээ.

Анхан шатны шүүхийн шийдвэр:

Хан-Уул дүүргийн ИХАШШ 2016 оны 7 дугаар сарын 21-ний өдрийн 183/ШШ2016/00300 дугаарт шийдвэрээр Иргэний хуулийн 451 дугаар зүйлийн 451.1, 453 дугаар зүйлийн 453.1, 56 дугаар зүйлийн 56.1.1 дэх хэсэгт заасныг баримтлан хариуцагч “О” ТББ-аас 68,587,500 төгрөг гаргуулан нэхэмжлэгч “К” банканд олгож, нэхэмжлэгчийн илүү нэхэмжилсэн 4,176,686 төгрөгийг хэрэгсэхгүй болгосон байна.

Давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр:

Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүх 2016 оны 9 дүгээр сарын 12-ны өдрийн 1565 дугаар магадлалаар Хан-Уул дүүргийн ИХАШШ-ийн 2016 оны 7 дугаар сарын 21-ний өдрийн 183/ШШ2016/00300 дугаартай шийдвэрийг хэвээр үлдээж, нэхэмжлэгчийн давж заалдах гомдлыг хангахгүй орхижээ.

Нэхэмжлэгчийн төлөөлөгч хяналтын журмаар гаргасан гомдлын агуулга:

“Анхан шатны шүүхээс нэхэмжлэлийн шаардлагыг анх гаргасан нэхэмжлэлийн дүнгээр буюу 68,587,500 төгрөгийг хариуцагч “О” ТББ-аас гаргуулахаар шийдвэрлэж, нэмэгдүүлсэн шаардлага болох 4,176,608 төгрөгийг илүү нэхэмжилсэн хэмээн хэрэгсэхгүй болгосныг давж заалдах шатны шүүхээс хэвээр үлдээн шийдвэрлэжээ. Давж заалдах шатны шүүх “...шүүхэд нэхэмжлэл гаргасан үеэс талуудын зээлийн гэрээг цуцлагдсан гэж үзэх тул зээлдүүлэгч нь гэрээ цуцалснаас хойших хугацааны хүү, нэмэгдүүлсэн хүү шаардах эрхгүй байна” гэж дүгнэсэн нь ИХ болон БЭБХЭМХТТЗҮАтХ-ийн холбогдох заалтуудыг буруу хэрэглэсэн гэж үзэж байна. Учир нь БЭБХЭМХТТЗҮАтХ-ийн 24.1-д зааснаар “Зээлийг ашигласан хугацаанд гэрээнд заасан хэмжээгээр тооцсон зээлдэгчийн хариу төлбөр буюу зээлийн үнэ нь зээлийн хүү болно”, мөн хуулийн 24.3-т “Зээлийг заасан хугацаанд төлөөгүй бол

зээлийн гэрээний үүргээ бүрэн биелүүлж дуусах хүртэлх хугацаанд зээлийн үндсэн хүү, гэрээнд заасан бол түүний 20 хувиас хэтрэхгүй хэмжээний нэмэгдүүлсэн хүү төлнө” гэж тус тус заажээ. Банкны зээлийн үйл ажиллагааг нарийвчлан зохицуулсан энэхүү хуулийн зохицуулалтаас үзэхэд зээлдэгч нь зээлийн гэрээний үүргээ бүрэн биелүүлж дуусах хүртэлх хугацаанд зээлийн хүү, гэрээнд заасан бол нэмэгдүүлсэн хүү төлөх үүрэгтэй гэж харагдаж байна. Мөн зээлдэгч нь өнөөдрийг хүртэлх хугацаанд зээлийг ашиглаж байгаа болохыг дурдах нь зүйтэй. Иймд зээлийн гэрээг цуцалснаас үл хамааран зээлдэгч зээлийн гэрээний үүргээ бүрэн биелүүлж дуусах хүртэлх хугацааны хүү, нэмэгдүүлсэн хүү төлөх үүрэгтэй” гэж үзсэн байна.

Хяналтын шатны шүүхийн шийдвэр:

“Зохигчдын хооронд үүссэн дээрх харилцааг шүүх Иргэний хуулийн 451 дүгээр зүйлийн 451.1-д заасан зээлийн гэрээний харилцаа гэж үзсэн нь үндэслэлтэй болжээ. Зээлийн болон барьцааны гэрээний нөхцөл, хүчин төгөлдөр байдлын талаар шүүх нотлох баримтад тулгуурласан, Иргэний хуулийн холбогдох эрх зүйн хэм хэмжээнд нийцсэн дүгнэлт хийжээ. Нэхэмжлэгч “К” банк нь гэрээгээр хүлээсэн үүргээ зохих журмаар гүйцэтгэхгүй байгаа зээлдэгчид 2015 оны 12 дугаар сарын 9-ний өдөр гэрээ цуцлах тухай мэдэгдэл хүргүүлснээс гадна гэрээний үүргийг хугацаанаас өмнө шаардаж, шүүхэд нэхэмжлэл гаргасныг шүүх гэрээнээс татгалзсан гэж үзэж, ийнхүү татгалзах эрх үүссэн учир хариуцагчаас гэрээний үүргийн биелэлтийг шүүхэд нэхэмжлэл гаргах үеэр тооцож тогтоосныг буруутгах үндэслэлгүй байна. Шүүх хэрэглэвэл зохих хуулийг бус хэрэглэх ёсгүй хууль хэрэглэсэн, хуулийг буруу тайлбарлаж хэрэглэсэн, төсөөтэй харилцааг зохицуулсан хуулийг буруу хэрэглэсэн, хуулиар тогтоосон хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааны журам зөрчсөн гэж үзэх үндэслэл тогтоогдоогүй тул нэхэмжлэгчийн хяналтын журмаар гаргасан гомдлын агуулгаар анхан болон давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр, магадлалыг өөрчлөх, хүчингүй болгох боломжгүй” гэж шүүх бүрэлдэхүүн дүгнэсэн байна.

**Хэрэг №20: 2017 оны 2 дугаар сарын 9, Дугаар 001/ХТ2017/00148,
УДШ-ийн тогтоол**

Товч агуулга:

Ш.Т нь “К” банктай 2014 оны 8 дугаар сарын 25-ны өдөр 3020-14/24 тоот зээлийн гэрээ байгуулан 36 сарын хугацаатай, жилийн 27.6 хувийн хүүтэй 80,000,000 төгрөг зээлж авсан байна. Улмаар Ш.Т нь гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүй тул үндсэн зээл 66,125,211, зээлийн хүү 7,122,017, нэмэгдүүлсэн хүү 219,569 төгрөг тус бүр, нийт 73,466,798 төгрөг гаргуулахаар нэхэмжлэл гаргасан бөгөөд 2016 оны 7 дугаар сарын 20-ны өдрөөс 9 дүгээр сарын 12-ны өдөр хүртэлх хугацааны зээлийн хүү болон нэмэгдүүлсэн хүүд тооцогдох 2,967,639 төгрөгийг нэмж, нэхэмжлэлийн шаардлагаа ихэсгэсэн байна.

Анхан шатны шүүхийн шийдвэр:

Баянзүрх дүүргийн ИХАШШ 2016 оны 9 дүгээр сарын 28-ны өдрийн 101/ШШ2016/06004 дугаартай шийдвэр гаргаж, БЭБХЭМХТТЗҮАтХ-ийн 22 дугаар зүйлийн 22.1, 24 дүгээр зүйлийн 24.3, 175 дугаар зүйлийн 175.1 дэх хэсэгт заасныг баримтлан хариуцагчаас 56,751,222 төгрөг гаргуулан нэхэмжлэгчид олгож, нэхэмжлэлээс 19,683,215 төгрөгийн шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгон шийдвэрлэжээ.

Давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр:

Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2016 оны 11 дүгээр сарын 23-ны өдрийн 1911 дугаартай магадлал гаргаж, шийдвэрт өөрчлөлт оруулан Иргэний хуулийн 451 дүгээр зүйлийн 451.1, 453 дугаар зүйлийн 453.1-ийг баримтлан Ш.Т-ээс 74,724,547 төгрөг гаргуулан “К” банканд олгож, нэхэмжлэлээс үлдэх 1,709,890 төгрөгийн шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгосон байна.

Хяналтын шатны шүүхийн шийдвэр:

Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2016 оны 11 дүгээр сарын 23-ны өдрийн 1911 дүгээр магадлалын тогтоох хэсгийн 1 дэх заалт, Баянзүрх дүүргийн ИХАШШ-ийн 2016 оны 9 дүгээр сарын 28-ны өдрийн 101/ШШ2016/06004 дүгээр шийдвэрт өөрчлөлт оруулж, Иргэний хуулийн 225 дугаар зүйлийн 225.1, 451 дүгээр зүйлийн

451.1-д заасныг баримтлан Ш.Т-ээс 71,574,182 төгрөг гаргуулан “К” банканд олгож, нэхэмжлэлээс 4,860,255 төгрөгийн шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгон шийдвэрлэжээ.

-----ooOoo-----

2

ГЭРЭЭНИЙ ЭРХ ЧӨЛӨӨНИЙ ЗАРЧМААС ҮҮДСЭН АЖИЛТНЫ ҮЛ ӨРСӨЛДӨХ ҮҮРЭГ: НИЙСЛЭЛИЙН ИРГЭНИЙ ХЭРГИЙН ДАВЖ ЗААЛДАХ ШАТНЫ ШҮҮХИЙН МАГАДЛАЛД ХИЙСЭН ШИНЖИЛГЭЭ

СУДЛААЧИЙН ТАНИЛЦУУЛГА



ГАНХУЯГИЙН ДАВААНЯМ (LL.D.)

Хууль зүйн доктор, МУИС-ийн Хууль зүйн сургуулийн багш, Нагоягийн Их сургуулийн харьяа Японы эрх зүйн боловсрол, судалгааны төвийн багш.

Судлаач нь компани, нөхөрлөлийн эрх зүй, арилжааны эрх зүй, компанийн санхүүгийн эрх зүй, үнэт цаасны эрх зүйн чиглэлээр хичээл зааж, судалгааны ажил эрхэлж байна. Бүтээлийн хувьд “Морал хазардын асуудлаас үүдэх толгой компанийн хариуцлага” (Адмон, 2020) монограф, “Компани арилжааны эрх зүйн тулгамдсан асуудлууд” (Соёмбо, 2020) өгүүллийн эмхэтгэл, “Хувьцаат компанийн эрх зүйн үндсэн ойлголт” (Соёмбо, 2021) сурах бичгийг тус тус монгол хэлээр эрхлэн гаргасан.

Судлаач:

Г.Давааням

АГУУЛГА

ТОВЧИЛСОН ҮГИЙН ЖАГСААЛТ	95
УДИРТГАЛ.....	96
ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ.....	98
А. Нийслэлийн иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн магадлал, 2019/60/10, №1077	98
Б. Шүүхийн шийдвэрийн шинжилгээ	100
ДҮГНЭЛТ, САНАЛ.....	120
НОМ ЗҮЙ.....	122

ТОВЧИЛСОН ҮГИЙН ЖАГСААЛТ

АНУ	Америкийн Нэгдсэн Улс
АШШ	Анхан шатны шүүх
ДЗШШ	Давж заалдах шатны шүүх
ИХ	Иргэний хууль
ИХТ	Иргэний хэргийн танхим
ИХШХШтХ	Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хууль
УДШ	Улсын Дээд шүүх
ХХК	Хязгаарлагдмал хувьцаат компани

УДИРТГАЛ¹

Зах зээлийн эдийн засаг хөгжсөн улсуудад ажил олгогч нь хөдөлмөрийн дотоод журам болон хөдөлмөрийн гэрээнд заалт оруулах, бие даасан гэрээ байгуулах замаар ажилтанд үл өрсөлдөх үүрэг хүлээлгэх нь нийтлэг байдлаар хэрэгжих болжээ².

Монгол Улсын хувьд ч гэрээний эрх чөлөөний зарчмын хүрээнд компани нь хөдөлмөрийн гэрээ, эсхүл бие даасан гэрээ байгуулах³ замаар ажилтанд үл өрсөлдөх үүрэг хүлээлгэх практик үзэгдэх болсон⁴. Хэдий тийм боловч ажилтанд үл өрсөлдөх үүрэг хүлээлгэх нь (i) ажилтны мэдлэг, чадвар, туршлага нийгэмд тархах үйл явцыг хязгаарлаж, нийтийн эрх ашгийг хөндөх (цаашид нийтийн эрх ашиг гэх); (ii) зах зээлийн шударга өрсөлдөөний үр дүнд бий болох бараа, үйлчилгээний чанар, үнийн бууралтыг хязгаарлаж иргэдийн эрх ашигт сөрөг нөлөө үзүүлэх (цаашид иргэдийн эрх ашиг гэх)-ээс гадна (iii) Үндсэн хуулийн 16.4-т заасан ажилтны “ажил мэргэжлээ чөлөөтэй сонгох... хувийн аж ахуй эрхлэх” (цаашид ажил мэргэжлээ чөлөөтэй сонгох эрх гэх) эрхийг зөрчих асуудал дагуулна.

¹ Энэхүү дүн шинжилгээг хийхдээ баримталсан суурь үзэл санаа нь гүйцэтгэх түвшний ажилтан (*low-level workers*)-ы үл өрсөлдөх үүргийн харилцааг тодорхой болгоход чиглэсэн бөгөөд удирдах түвшний албан тушаалтан (*high-level executives*)-д хамааралгүй болно.

² Англи хэлэнд үл өрсөлдөх үүрэг хүлээлгэсэн тохиролцоо (*Non-Compete Agreement*) гэж нэрлэх нь түгээмэл. Энэ нь ажилтан компаниас гарсны дараа ч тодорхой хугацаанд уг компанитай адил төрлийн үйл ажиллагаа явуулах эсхүл түүний өрсөлдөгч компанид ажилд орохыг хориглоход чиглэсэн гэрээ болон гэрээний нөхцөлийг илэрхийлдэг.

³ Хөлсөөр ажиллах гэрээг ч хамааруулан ойлгож болно.

⁴ “ТТ” ХХК болон Д.Э-д холбогдох үл өрсөлдөх үүргийн тухай Чингэлтэй дүүргийн анхан шатны шүүхийн шийдвэр, 2019/04/01, № 582 тоот тогтоол.

Иймд нийтийн болон иргэдийн эрх ашиг, ажилтны ажил мэргэжлээ чөлөөтэй сонгох эрхийг хамгаалах үүднээс ажилтны үл өрсөлдөх үүрэг, түүний хүрээг оновчтой тодорхойлох асуудал шүүхийн практикт чухлаар тавигдаж байна. Энэ хүрээнд ажилтны үл өрсөлдөх үүрэгт хамаарах Нийслэлийн иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2019/60/10, №1077 тоот магадлалыг сонгон авч дүн шинжилгээ хийлээ.



ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ

А. НИЙСЛЭЛИЙН ИРГЭНИЙ ХЭРГИЙН ДАВЖ ЗААЛДАХ ШАТНЫ ШҮҮХИЙН МАГАДЛАЛ, 2019/60/10, №1077

Хэргийн агуулга

Аялал жуулчлалын үйл ажиллагаа явуулдаг “ТТ” ХХК (цаашид, ажил олгогч гэх)-д аяллын хөтчөөр ажиллаж байсан, аялал жуулчлалын менежер мэргэжилтэй Д.Э (цаашид ажилтан гэх) нь бусадтай хамтран аялал жуулчлалын үйл ажиллагаа явуулах “АЛТ” ХХК үүсгэн байгуулж, адил төрлийн гадаад аялал зохион байгуулж эхэлжээ. Уг ажилтныг ажил олгогч нь “мэдээлэл задруулахгүй, өрсөлдөхгүй байх” гэрээнд заасан үл өрсөлдөх үүргийг зөрчсөн хэмээн үзэж, талуудын гэрээгээр тохиролцсон үүргийн зөрчлийн нөхөн төлбөр болох 50,000,000 төгрөг нэхэмжилсэн байна.

Үйл баримтын хүрээнд нэгдүгээрт, “Мэдээлэл задруулахгүй, өрсөлдөхгүй байх” гэрээний дагуу гэрээ цуцлагдаж, дуусгавар болсноос хойш 10 жилийн хугацаатай үл өрсөлдөх үүргийг ажилтан хүлээсэн байсан; хоёрдугаарт, уг үүргийг зөрчсөн тохиолдолд 50,000,000 төгрөг нөхөн төлөхөөр талууд тохирсон; гуравдугаарт, ажилтан нь хөдөлмөрийн гэрээний дагуу ажиллаж байх хугацаандаа олж авсан компанийн ноу хау, мэдээллийг ашиглан адил төрлийн үйл ажиллагаа явуулах “АЛТ” ХХК байгуулсан; дөрөвдүгээрт, ажил олгогчтой ижил төрлийн (аялал, жуулчлалын) үйл ажиллагаа явуулдаг компанид орж ажиллахыг, ажилтан өөрөө

эсхүл бусадтай хамтарч аялал жуулчлалын үйл ажиллагаа эрхлэх компани байгуулах, ажилтан өөрөө эсхүл бусдаар дамжуулан аялал жуулчлалын компанид зөвлөгөө өгөх болон бусад хэлбэрээр хамтран ажиллахыг гэрээгээр хориглосон байжээ.

Шийдвэрийн агуулга

Анхан шатны шүүхээс гэрээний стандарт нөхцөлийн хүчин төгөлдөр бус байдлын талаар зохицуулсан Иргэний хуулийн 202.2.2-т Нийслэлийн иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2019/60/10, №1077 магадлалд заасан үндэслэлээр дээрх гэрээг хууль зөрчсөн, хүчин төгөлдөр бус гэрээ гэж дүгнэсэн нь буруу болжээ. Учир нь, нэхэмжлэгчийн явуулж байгаа аялал, жуулчлалын үйл ажиллагааны талаар түүнтэй байгуулсан хөдөлмөрийн гэрээний дагуу ажиллах явцад олж авсан мэдээллийг хариуцагч задруулахгүй, өөрийнх нь эсрэг ашиглаж өрсөлдөхгүй байх нөхцөлийн талаар тохиролцсон болон мөн гэрээний 5.1-д “Энэ гэрээ нь талууд гарын үсэг зурсан өдрөөс хүчинтэй болох бөгөөд хөдөлмөрийн гэрээ хүчинтэй байх хугацаанд болон хөдөлмөрийн гэрээний хугацаа дуусгавар болсон эсхүл цуцлагдсанаас хойш ажилтан Д.Э би 10 жилийн хугацаанд компанитай (“ТТ” ХХК) өрсөлдөхгүй байна” гэж заасан нь Иргэний хуулийн 75 дугаар зүйлийн 75.1 дэх хэсэгт “Хуульд өөрөөр заагаагүй бол хөөн хэлэлцэх ерөнхий хугацаа арван жил байна” гэсэнд нийцжээ.

Мөн энэхүү гэрээний нөхцөл нь “Үндсэн хуулийн 16.4 дэх хэсэгт заасан ажил мэргэжлээ чөлөөтэй сонгох... хувийн аж ахуй эрхлэх эрхийг зөрчсөнд тооцогдохгүй. Тодруулбал, зохигчдын хооронд байгуулсан дээрх гэрээгээр хориглоогүй, тухайн компани, байгууллагатай холбоогүй бусад ажил үүргийг гүйцэтгэх, үйл ажиллагаа явуулах нь хариуцагч Д.Э-ийн эрхийг зөрчөөгүй байна”.

Улмаар “Хүчин төгөлдөр бус байх нөхцөл хэргийн баримтаар тогтоогдохгүй байх тул “Мэдээлэл задруулахгүй, өрсөлдөхгүй байх тухай гэрээ”-ний 4.1-д заасны дагуу 50,000,000 төгрөгийг нэхэмжлэгч

“ТТ” ХХК Иргэний хуулийн 186 дугаар зүйлийн 186.1 дэх хэсэгт зааснаар хариуцагч Д.Э-ээс шаардах эрхтэй” хэмээн дүгнэжээ.

Б. ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН ШИНЖИЛГЭЭ

Шүүхийн шийдвэрт дүн шинжилгээ хийхдээ Алан Коулманы “Шүүхийн шийдвэрт дүн шинжилгээ хийх арга зүй”⁵-г харгалзан дараах долоон шалгуурт тулгуурлан авч үзлээ. Үүнд:

1. Шийдвэрийн цэгцтэй байдал ба бүтэц;
2. Талуудын тайлбарыг үнэлсэн байдал;
3. Холбогдох хууль тогтоомжид хийсэн дүн шинжилгээ;
4. Нотлох баримтыг үнэлсэн байдал;
5. Шийдвэрийн итгэл үнэмшил төрөхүйц үндэслэл;
6. Шүүхийн жишигтэй уялдаж буй байдал;
7. Эрх зүйн орчин.

Хэдий тийм боловч дээрх зарим шалгуур нь шүүхийн шийдвэрт хууль зүйн үүднээс дүн шинжилгээ хийхэд тохиромжгүй тул холбогдох хууль тогтоомжид хийсэн дүн шинжилгээ, шийдвэрийн итгэл үнэмшил төрөхүйц үндэслэл, эрх зүйн орчин гэх шалгуурт илүү ач холбогдол өгч, бусад шалгуур хангагдсан байдлыг товч дурдах байдлаар энэхүү тайланд тусгав.

1. Шийдвэрийн цэгцтэй байдал ба бүтэц

Шийдвэрийн цэгцтэй байдал нь түүний бүтэцтэй шууд хамааралтай хэмээн хэлж болно. Улмаар “Шийдвэрийн цэгцтэй байдал ба бүтэц”-ийг үнэлэх шалгуурын хүрээнд шийдвэрийн бүтэц, түүний агуулгыг тогтоосон дараах эх сурвалжийг авч үзлээ. Үүнд:

- Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хууль, 2002 онд батлагдаж тухай бүр нэмэлт, өөрчлөлт орсон;

⁵ Шүүхийн ерөнхий зөвлөл, Шүүх эрх мэдэл, 2017 оны №2, 133-122 дахь тал.

- Шүүхийн шийдвэрийг боловсруулах аргачлалын тухай Монгол Улсын Дээд шүүхийн зөвлөмж, 2006 он;
- Давж заалдах шатны шүүхээс гаргах магадлалын тухай Монгол Улсын Дээд шүүхийн Иргэний хэргийн танхимын №2 зөвлөмж, 2009 он.

Давж заалдах шатны шүүх (цаашид ДЗШШ гэх)-ээс гаргах магадлалын бүтцийн талаар Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хууль (цаашид ИХШХШТХ гэх)-д тусгайлан зохицуулаагүй боловч 2006 онд Монгол Улсын Дээд шүүхийн Иргэний хэргийн танхим (цаашид УДШ-ийн ИХТ гэх)-аас магадлалын бүтэц нь ИХШХШТХ-ийн 118 дугаар зүйлд заасантай адил байхаар зөвлөмж гаргасан билээ. Өөрөөр хэлбэл, магадлал нь ИХШХШТХ-ийн 118-д заасны дагуу удиртгал, тодорхойлох, үндэслэх, тогтоох хэсгээс бүрдэнэ.

Удиртгал хэсэгт ИХШХШТХ-ийн 118.2-т заасны дагуу “шийдвэрийг хэзээ, хаана ямар шүүх гаргаж байгаа, шүүх бүрэлдэхүүн болон шүүгч, шүүх хуралдааны нарийн бичгийн дарга, хэргийн оролцогч болон шүүх хуралдааны оролцогчдыг” тусгасан байх боловч дарааллын хувьд ойлгомжгүй зэрэг дутагдал харагдаж байна.

Харин шийдвэрийн тодорхойлох хэсэгт ИХШХШТХ-ийн 118.3-т заасны дагуу “нэхэмжлэлийн шаардлага, нэхэмжлэгчийн тайлбар, хариуцагчийн татгалзал, тайлбар, зохигчийн төлөөлөгч гуравдагч этгээд, түүний төлөөлөгчийн тайлбарын...” агуулга зэрэг хэргийн оролцогчдоос авах тухайн хэргийн талаарх бүх мэдээллийг бүрэн тусгаж өгчээ.

Мөн шийдвэрийн үндэслэх хэсэгт ИХШХШТХ-ийн 118.4-т заасны дагуу хэргийг хянан шийдвэрлэхэд хэргийн бодит байдал хэрхэн тогтоогдсон, шүүх нотлох баримтыг хууль зүйн үүднээс хэрхэн үнэлж байгаа, тухайн үүссэн маргааныг хуульд хэрхэн зохицуулсан талаарх шүүхийн дүгнэлтийг тусгасан байна. Түүнчлэн шийдвэрийн тогтоох хэсэгт ИХШХШТХ-ийн 118.5-д

заасны дагуу “хэргийг хянан шийдвэрлэхэд баримталсан хуулийн нэр, зүйл, хэсэг, заалт...”-ыг тусгаж, энэхүү шийдвэрийн дагуу хэн, хэнд ашигтайгаар, ямар үйлдэл хийх ёстойг тодорхой, салаа утгагүй, ойлгомжтой зааж өгсөн бөгөөд 2009 онд УДШ-ийн ИХТ-аас гаргасан “Давж заалдах шатны шүүхээс гаргасан магадлалын тухай” №2 зөвлөмжийг хангажээ.

Дээрх байдлаас үзэхэд, давж заалдах шатны шүүхийн магадлал нь “шийдвэрийн цэгцтэй байдал ба бүтэц”-ийн шалгуурыг хангасан байна.

2. Талуудын тайлбарыг үнэлсэн байдал

Шүүхээс зохигчдын тайлбарыг нэг бүрчлэн дэлгэрэнгүй үнэлэх замаар шүүхийн шийдвэрт тусгах хуулийн шаардлага байхгүй. Харин дараах хоёр тохиолдолд зохигчдын тайлбарыг үнэлсэн байдлыг тусгах нь чухал ач холбогдолтой. Үүнд:

- Зохигчдын тайлбарыг дурдаж, шийдвэрийн диспозитив хэсэгт талуудын маргааныг шийдвэрлэхэд хангалттай тохиолдолд;
- Зохигчдын тайлбарт шүүхээс тодорхой дүн шинжилгээ, тайлбар хийсэн тохиолдолд.

Дүн шинжилгээ хийж буй магадлалын хувьд дээрх хоёр тохиолдлын аль нэгт хамаарах үйл баримт харагдахгүй байна. Иймд давж заалдах шатны шүүхийн магадлал нь “талуудын тайлбарыг үнэлсэн байдал” гэх шалгуурыг хангасан хэмээн дүгнэж болох юм.

3. Холбогдох хууль тогтоомжид хийсэн дүн шинжилгээ

ДЗШШ-ээс Иргэний хуулийн 189.1 дэх хэсэгт заасан “Гэрээний эрх чөлөөний зарчим”-д тулгуурлан ажилтны гэрээгээр хүлээсэн үл өрсөлдөх үүргийг хуульд нийцсэн хэмээн үзэж, түүнээс үүргийн зөрчилд хамаарах нөхөн төлбөр гаргуулахаар шийдвэрлэсэн.

Ингэхдээ (i) гэрээний эрх чөлөөний зарчмыг тайлбарлан хэрэглэх хүрээнд логик алдаа бүхий дүн шинжилгээ хийсэн; (ii) тухайн хэргийг шийдвэрлэхэд чухал ач холбогдолтой, суурь шинжтэй зохицуулалт болох нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээнд харшилсан шинжтэй эсэх талаар огт дүн шинжилгээ хийгээгүй; (iii) тухайн хэргийг шийдвэрлэхэд чухал ач холбогдолтой суурь шинжтэй зохицуулалт болох шударга ёсны зарчимд нийцэж буй эсэх талаар дүн шинжилгээ хийгээгүй; (iv) Анхан шатны шүүх (АШШ)-ээс тухайн хэргийг шийдвэрлэхдээ ажилтанд үл өрсөлдөх үүрэг хүлээлгэсэн гэрээ нь гэрээний стандарт нөхцөлд хамаарах талаар хийсэн дүгнэлтэд үнэлэлт өгөөгүй; (v) Үндсэн хуульд заасан ажил мэргэжлээ чөлөөтэй сонгох эрхийг явцуу хүрээнд авч үзсэн гэх дутагдал гаргасан байна.

Дээрх асуудал тус бүрийг дэлгэрүүлэн авч үзье.

а) Гэрээний эрх чөлөөний зарчим

Гэрээний эрх чөлөөний зарчим нь иргэний эрх зүйн суурь зарчмын нэг бөгөөд тэгш талуудын хооронд сонгодог утгаараа үйлчилдэг. Харин тэгш бус гэрээний талууд хоорондын харилцаанд тэдгээрийн тэгш байдлыг хангах үүргийг шүүх хүлээх учиртай. Зарим тохиолдолд хууль тогтоогч гэрээний сул талыг хамгаалахад чиглэсэн бие даасан хууль батлан гаргадаг⁶. Хэдий тийм боловч ДЗШШ-ээс ажил олгогч болон ажилтан нь мэдээллийн эх сурвалж болон хэмжээ, чанар, хэлэлцээ хийх чадварын хувьд ялгаатай байсаар атал тэгш бус талууд хоорондын харилцаанд гэрээний эрх чөлөөний зарчмыг туйлын шинжтэйгээр тайлбарлан хэрэглэжээ (Магадлалын хэсгээс үзнэ үү).

⁶ Энэхүү үзэл санааны тод илрэл бол Хөдөлмөрийн тухай хууль юм.

Магадлалын хэсгээс...

...нэхэмжлэгч байгууллага, хариуцагч Д.Э-ийн хооронд 2014 оны 6 дугаар сарын 1-ний өдөр 02/07 тоот..., өрсөлдөхгүй байх тухай гэрээ байгуулагдаж, уг гэрээний 3.1-д “Энэ гэрээг хүчинтэй байх хугацаанд ажилтан Э би ...энэхүү гэрээний ...өрсөлдөхгүй байх нөхцөлүүдийг дагаж мөрдөхийг зөвшөөрөв” гэж; ...5.1-д “Энэ гэрээ... хөдөлмөрийн гэрээ хүчинтэй байх хугацаанд болон хөдөлмөрийн гэрээний хугацаа дуусгавар болсон эсхүл цуцлагдсанаас хойш ажилтан Э би 10 жилийн хугацаанд ажил олгогч “ТТ” ХХК-тай өрсөлдөхгүй байна” гэж, 4.1-д “Ажилтан Э би ... өрсөлдөхгүй байх үүргээ зөрчвөл 50,000,000 төгрөгийг ажил олгогч “ТТ” ХХК-д төлөхийг зөвшөөрөв” гэж тус тус заасныг хариуцагч Д.Э хүлээн зөвшөөрч гарын үсэг зурж баталгаажуулжээ. Мөн гэрээний 1.1-д “Энэхүү гэрээ нь ажил олгогч өөрийн дотоод мэдээллийг бусдад алдахгүй байх, зах зээлийн өрсөлдөөнд өөрийн байр суурийг хадгалж үлдэхийн тулд ажилтнуудтай мэдээлэл задруулахгүй, өрсөлдөхгүй байх талаар сайн дурын үндсэн дээр байгуулсан болно” гэж заажээ.

Дээрх магадлалаас харахад, Иргэний хуулийн 189 дүгээр зүйлийн 189.1 дэх хэсэгт зааснаар талууд гэрээний агуулгыг харилцан тохиролцож, тодорхойлсон гэх үндэслэлтэй. Хэргийн баримтаар хариуцагчийн хуулийн хүрээнд гэрээг чөлөөтэй байгуулах эрхийг зөрчсөн буюу нөлөөлсөн гэх үндэслэл тогтоогдохгүй байна. Мөн ажил олгогч болон ажилтны хооронд хөрөнгө болон мэдээллийн ялгаа, тэгш бус байдал байгаа эсэх талаар ямар нэгэн дүн шинжилгээ хийгээгүй байгаа нь анхаарал татаж байна.

Бодит байдалд ажил олгогч даалгаврын гэрээ эсхүл контрактын үндсэн дээр мэргэшсэн хүнийг өндөр шалгуураар, ажилтан статусаар авч ажиллуулах боломжтой⁷. Энэ тохиолдолд ажил

⁷ Зарим тохиолдолд ажил олгогч болон ажилтан хоорондын гэрээнээс үл хамааран компанийн хувьд нөлөө бүхий гэрээ хэлцэл, үйл ажиллагаа хариуцдаг албан тушаалтай дүйцүүлэн ойлгож болох ажилтныг хамааруулан ойлгож болох юм.

олгогч болон ажилтан хоорондын харилцааг хөдөлмөрийн гэрээ эсхүл хөлсөөр ажиллах гэрээний үндсэн дээр ажиллаж буй ажил олгогч болон ажилтан хоорондын харилцаатай адилтган авч үзэх боломжгүй. Гэвч шүүхээс ажил олгогч болон ажилтан хоорондын харилцаанд дээр дурдсан харилцааны шинж байгаа эсэх талаар ямар нэгэн дүн шинжилгээ хийгээгүй байна.

Түүнчлэн ДЗШШ анхан шатны шүүхээс гаргасан гэрээний стандарт нөхцөл хүчин төгөлдөр бус байх нөхцөлийг хэрэглэх замаар ажил олгогчийн нэхэмжлэлийг хангаагүй шийдвэрийг буруу хэмээн дүгнэсэн боловч яагаад буруу талаар үндэслэл бүхий тайлбар дурдалгүйгээр гэрээний эрх чөлөөний зарчимд үндэслэн гаргажээ (Магадлалын хэсгээс дэлгэрүүлж үзнэ үү). Тухайлбал, ажилтан болон ажил олгогчийн хооронд байгуулагдсан гэрээ нь аялал жуулчлалын бүх хөтчид хамаарах гэрээний стандарт бус, тодорхой байдлаар тохиролцсон, нэг бүрчилсэн гэрээ байсан зэрэг үндэслэл байж болох юм.

Магадлалын хэсгээс ...

...шүүхээс Иргэний хуулийн 200 дугаар зүйлийн 200.1 дэх хэсэгт заасан гэрээний стандарт нөхцөлийг нэхэмжлэгчээс хариуцагч Д.Э-д хохиролтойгоор болон үүргээ гүйцэтгэхэд хэт урт буюу хуульд үл нийцэх хугацаагаар тогтоосон.

Шүүхээс ийнхүү Иргэний хуулийн 202 дугаар зүйлийн 202.1, 202.2, 202.2.2-т заасан үндэслэлээр дээрх гэрээг хууль зөрчсөн, хүчин төгөлдөр бус гэрээ гэж дүгнэсэн нь буруу болжээ. Учир нь хариуцагч нэхэмжлэгчийн явуулж байгаа аялал, жуулчлалын үйл ажиллагааны талаар түүнтэй байгуулсан хөдөлмөрийн гэрээний дагуу ажиллах явцад олж авсан мэдээллийг задруулахгүй, өөрийнх нь эсрэг ашиглаж өрсөлдөхгүй байх нөхцөлийн талаар тохиролцсон.

Эндээс үзэхэд, ДЗШШ-ээс гэрээний эрх чөлөөний зарчмыг тайлбарлан хэрэглэхдээ логик алдаа бүхий дүн шинжилгээ хийж, зарим тохиолдолд үндэслэл бүхий тайлбар дурдаагүй байна.

б) Нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны
хэм хэмжээ

Дээр дурдсанчлан гэрээний сул талыг хамгаалахад чиглэсэн тусгайлсан хэм хэмжээ байхгүй тохиолдолд гэрээний тэгш бус талууд хоорондын харилцаанд тэдгээрийн тэгш байдлыг хангах үүргийг үнэнч шударгын зарчмын үүднээс шүүх хүлээх учиртай. Тодруулбал, хууль тогтоогч Иргэний хуулийн 56.1.1-д “... нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээнд харшилсан хэлцэл” хүчин төгөлдөр бус байхаар хуульчлан тогтоож, тэгш бус талуудын хооронд байгуулагдсан гэрээний агуулгыг хязгаарлах замаар гэрээний сул талыг хамгаалах боломжийг шүүхэд олгосон.

Хэдий тийм боловч ДЗШШ-ээс ажилтны гэрээгээр хүлээсэн үл өрсөлдөх үүргийн хүрээ, үүргийн зөрчилтэй холбоотой нөхөн төлбөрийн хэмжээ зэрэг нь Иргэний хуулийн холбогдох зохицуулалтад нийцсэн эсэх талаар онолын үндэслэл бүхий дүн шинжилгээ хийгээгүй байна (*Дэлгэрэнгүй тайлбарыг тайлангийн 5 дахь хэсгээс үзнэ үү*). Мөн ажилтанд 10 жилийн үл өрсөлдөх үүрэг хүлээлгэсэн ажил олгогчийн үйлдэл нь Иргэний хуулийн 56.1.1-д заасан нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээнд харшилсан эсэх талаар авч үзээгүй нь анхаарал татаж байна (*Дэлгэрэнгүй тайлбарыг тайлангийн 5 дахь хэсгээс үзнэ үү*).

в) Үнэнч шударгын зарчим

Иргэний эрх зүйн харилцааны оролцогч нь тодорхой харилцааны хүрээнд бусдын итгэлийг үл эвдэх байдлаар үйл ажиллагаа явуулах үүрэг хүлээнэ. Энэхүү зарчмыг Эх газрын систем бүхий улсуудын Иргэний эрх зүйд “үнэнч шударгын зарчим” хэмээн томъёолдог.

Монгол Улсын Иргэний хуулийн 13.1-д “Иргэний эрх зүйн харилцаанд оролцогч хууль буюу гэрээнд заасан эрх, үүргээ үнэнч шударгаар хэрэгжүүлнэ” хэмээн зохицуулсан нь үнэнч шударгын зарчмын илрэл юм.

Маргааны агуулгаас үзэхэд, ажилтан Д.Э нь ажил олгогч “ТТ” ХХК-ийн итгэлийг эвдэх замаар адил төрлийн үйл ажиллагаа явуулсан байж болохуйц үйл баримт авагдсан байна. Гэтэл ДЗШШ-ээс маргааныг хянан шийдвэрлэхдээ ажил олгогч болон ажилтны үйл ажиллагаанд итгэл эвдсэн шинж байгаа эсэхэд үнэлэлт, дүгнэлт өгөөгүй байгаа нь үнэнч шударгын зарчмыг ДЗШШ харгалзсан эсэхэд эргэлзээ төрүүлэхээр байна.

г) Гэрээний стандарт нөхцөл

Анхан шатны шүүхээс гэрээний стандарт нөхцөлийн хүчин төгөлдөр бус байдлын талаар зохицуулсан Иргэний хуулийн 202.2.2 дахь “үүргээ гүйцэтгэхэд хэт урт буюу тодорхой бус, хуульд үл нийцэх хугацаа тогтоосон” гэж заасныг баримтлан маргааныг хянан шийдвэрлэсэн. Харин ДЗШШ-ээс анхан шатны шүүхийн шийдвэрийг хүчингүй болгожээ. Ингэхдээ Иргэний хуулийн 202.2.2-т заасан үндэслэлээр дээрх гэрээг хууль зөрчсөн, хүчин төгөлдөр бус гэрээ гэж дүгнэсэн нь буруу хэмээн тогтоосон боловч үндэслэлийг нь магадлалд тодорхой байдлаар дурдаагүй байна.

Иргэний хуулийн 200.1-д “гэрээний нэг тал нь нөгөөдөө санал болгож байгаа, хуулиар тодорхойлоогүй буюу хуулийн заалтыг тодотгосон, байнга хэрэглэгдэх, урьдчилан тогтоосон нөхцөлийг гэрээний стандарт нөхцөл гэнэ” гэжээ. Эндээс үзвэл “гэрээний стандарт нөхцөл” нь урьдаас тодорхойлох боломжгүй олон тооны этгээдтэй байгуулах гэрээнд байнга хэрэглэх зорилгоор урьдчилан бэлтгэж, нэг талаас нөгөө талдаа санал болгож буй хуулиар тодорхойлоогүй гэрээний агуулга байна.

Шүүхээс гэрээний зохицуулалтыг гэрээний стандарт нөхцөл гэж үзсэн тохиолдолд л уг стандарт нөхцөлийн агуулга нь Иргэний хуулийн 202 дугаар зүйлийн 202.1-ийн “...харилцан итгэлцэл,

шударга ёсны зарчимд харш, ...хүлээн зөвшөөрөгч нөгөө талдаа хохиролтой...”, 202.2.2-ын “үүргээ гүйцэтгэхэд хэт урт буюу тодорхой бус, хуульд үл нийцэх хугацаа тогтоосон” зэрэг шалтгаанаар хүчин төгөлдөр бус гэж тооцох боломжууд үүсэх юм.

Түүнчлэн ДЗШШ-ээс Иргэний хуулийн 200.2-т заасан “талууд нэг бүрчлэн тохиролцож тогтоосон нөхцөлийг гэрээний стандарт нөхцөл гэж үзэхгүй” гэсэн зохицуулалтыг харгалзаагүй байна. Хэрэв энэ зохицуулалтын хүрээнд авч үзсэн бол “Мэдээлэл задруулахгүй, өрсөлдөхгүй байх” гэрээг ажил олгогч “ТТ” ХХК-иас боловсруулж, ажилтан Д.Э-г ажилд орсноос хойш түүний ажлын байрны тодорхойлолтод заасан гүйцэтгэх ажлын зорилго, чиг үүрэгтэй холбоотойгоор байгуулсан байх тул уг гэрээг стандарт нөхцөл бүхий гэрээ гэж үзэх үндэслэл болохгүй юм.

д) Үндсэн хууль дахь ажил мэргэжлээ чөлөөтэй сонгох эрх

Ажил олгогч нь ажилтантай гэрээ байгуулах замаар “нууц хадгалах үүрэг” болон “үл өрсөлдөх үүрэг” гэсэн бие даасан хоёр үүрэг хүлээлгэсэн байдаг. Улмаар Д.Э (ажилтан) нэхэмжлэлийн шаардлагын татгалзлын үндэслэлээ “Гэрээ нь ажлаасаа чөлөөлөгдсөнөөс хойш 10 жил мэргэжлээрээ ч ажиллах боломжгүй болгож, Монгол Улсын Үндсэн хуульд заасан ажил мэргэжлээ чөлөөтэй сонгох эрхийг хохироосон хүчин төгөлдөр бус гэрээ тул 50,000,000 төгрөг төлөх үндэслэлгүй” гэж тайлбарласан. Хэдий тийм боловч ДЗШШ-ээс ажилтны гэрээгээр хүлээсэн нууц хадгалах үүргийг Үндсэн хуульд заасан ажил мэргэжлээ чөлөөтэй сонгох эрхийн хүрээнд авч үзэх замаар эрхийн зөрчлийг үгүйсгэснийг доор дурдсан магадлалын хэсгээс үзнэ үү.

Улмаар “Тодруулбар” хэсэгт үл өрсөлдөх хүрээний талаар дурдаж ажилтны эрхийг зөрчөөгүй хэмээн дүгнэсэн боловч гэрээний дагуу үл өрсөлдөх үүрэг хүлээсэн ажил үүргийн хүрээний талаар, ажилтны мэргэжлийн талаар огт авч үзээгүй байна (*Дэлгэрэнгүй тайлбарыг тайлангийн 5 дахь хэсгээс үзнэ үү*).

Магадлалын хэсгээс...

...энэхүү гэрээнд заасан байгууллагын нууцтай холбоотой мэдээллийг тодорхой хугацаанд задруулахгүй байх үүргийг ажилтан хүлээхээр тохиролцсон нь Үндсэн хуулийн 16 дугаар зүйлийн 16.4 дэх хэсэгт заасан ажил мэргэжлээ чөлөөтэй сонгох, хөдөлмөрийн аятай нөхцөлөөр хангуулах, цалин хөлс авах, амрах, хувийн аж ахуй эрхлэх эрхийг зөрчсөнд тооцогдохгүй. Тодруулбал, зохигчдын хооронд байгуулсан дээрх гэрээгээр хориглоогүй, ажил олгогч байгууллагатай холбоогүй бусад ажил үүрэг гүйцэтгэх, үйл ажиллагаа явуулах хариуцагч Д.Э-ийн эрхийг зөрчөөгүй байна.

Мөн ажил мэргэжлээ чөлөөтэй сонгох эрх нь ажил мэргэжлээ чөлөөтэй сонгох эрх чөлөөнөөс гадна өөрийн сонгосон ажил мэргэжлээрээ үргэлжлүүлэн ажиллах эрх чөлөөг ч агуулна. Гэвч шүүхээс “гэрээгээр хориглоогүй, ажил олгогч байгууллагатай холбоогүй бусад ажил үүрэг гүйцэтгэх, үйл ажиллагаа явуулах хариуцагч Д.Э (ажилтан)-ийн эрхийг зөрчөөгүй” хэмээн дүгнэсэн нь Үндсэн хуульд заасан ажил мэргэжлээ чөлөөтэй сонгох эрхийг явцууруулсан байна. Өөрөөр хэлбэл, ажилтны сонгосон ажил мэргэжил буюу аялал жуулчлалын чиглэлээр үргэлжлүүлэн ажиллах эрх чөлөөг хязгаарласан хэмээн ойлгож болно.

Ийнхүү ДЗШШ-ээс хэрэг маргааныг хянан шийдвэрлэхдээ холбогдох хууль тогтоомжид логик алдаа бүхий дүн шинжилгээ хийсэн, дүн шинжилгээ хийхдээ нэг талыг баримталсан, хэргийг шийдвэрлэхэд чухал ач холбогдолтой суурь шинжтэй зохицуулалтыг огт авч үзээгүй зэргээс үзэхэд “холбогдох хууль тогтоомжид хийсэн дүн шинжилгээ”-г хангалтгүй гүйцэтгэжээ.

4. Нотлох баримтыг үнэлсэн байдал

Нотлох баримт нь ач холбогдлын хувьд тухайн баримтаас шалтгаалан хэрэг маргааныг хянан шийдвэрлэхэд ялгаатай байх боломжтой.

ДЗШШ-ээс ажилтан нь 2013 оны 11 дүгээр сараас эхлэн нэхэмжлэгч байгууллагад аяллын хөтчөөр ажиллаж байгаад 2017 оны 10 дугаар сарын 31-нд өөрийн хүсэлтээр ажлаасаа чөлөөлөгдсөн үйл баримтыг дараах нотлох баримтыг үнэлэх замаар тогтоожээ. Үүнд:

- 2017 оны 1 дүгээр сарын 2-ны өдрийн ХГ-17/02 тоот хөдөлмөрийн гэрээ, ажлын байрны тодорхойлолт, ажилд орохыг хүсэгчийн анкет;
- 2013 оны 11 дүгээр сарын 21-ний өдрийн Д.Э-ийн “ТТ” ХХК-д ажилд орохыг хүссэн хүсэлт, Нууц хадгалах тухай гэрээ, Нууцын баталгаа;
- 2017 оны 10 дугаар сарын 31-ний өдрийн 17/42 тоот Ажилтныг ажлаас чөлөөлөх тухай “ТТ” ХХК-ийн гүйцэтгэх захирлын тухшаал (1хх. 8-20, 22-23 дугаар тал).

Гэвч тухайн хэргийн хувьд ач холбогдолтой байж болох зарим үйл баримтын талаарх нотлох баримтын үнэлгээг тусгаагүй байна. Тухайлбал, ажилтны хамтран байгуулсан “АЛТ” ХХК-ийн үйл ажиллагаа, аяллын маршрутыг дурдаж болно.

5. Шийдвэрийн итгэл үнэмшил төрөхүйц байдал

“Хууль тогтоомжид хийсэн дүн шинжилгээ” шалгуурын хүрээнд авч үзсэн зүйлс нь шийдвэрийн итгэл үнэмшил төрөхүйц байдалд ч хамаарна.

Харин энэ хэсэгт агуулгын давхардлаас зайлсхийх үүднээс үл өрсөлдөх үүргийн хүрээ, үл өрсөлдөх үүрэг хүлээх хугацаа, үүргийн зөрчлийн нөхөн төлбөр гэх гурван зүйлд үндэслэж шийдвэрийн итгэл үнэмшил төрөхүйц байдалд дүн шинжилгээ хийе.

а) Үл өрсөлдөх үүргийн хүрээ

Ажил олгогч, ажилтан хоорондын “Мэдээлэл задруулахгүй, өрсөлдөхгүй байх тухай гэрээ”-нд үл өрсөлдөх үүргийн хүрээг дараах байдлаар тогтоосныг авч үзвэл:

Уг гэрээний 3.2-т “Өрсөлдөөн гэдэг нь дараах төрлийн бизнесийг эзэмших буюу бизнес эрхлэх, ажиллах, үйл ажиллагаа явуулахыг хэлнэ.

3.2.1. Ажил олгогчтой ижил төрлийн (аялал, жуулчлалын) үйл ажиллагаа явуулдаг компанид орж ажиллахыг;

3.2.2. ...Ажилтан өөрөө эсхүл бусадтай хамтарч аялал жуулчлалын үйл ажиллагаа эрхлэх компани байгуулах;

3.2.3. ...Ажилтан өөрөө эсхүл бусдаар дамжуулан аялал жуулчлалын компанид зөвлөгөө өгөх болон бусад хэлбэрээр хамтран ажиллах”.

Эндээс ажил олгогч нь ажилтны аялал жуулчлалын бизнесийн чиглэлээр ажиллах бүхий л боломжит хувилбарыг гэрээгээр хязгаарлаж, мэргэжлээрээ ажиллах боломжгүй болгосон байна гэж дүгнэж болно. Мөн тодорхой газар нутгийн хязгаарлалтыг тусгаж өгөөгүй нь ч анхаарал татаж байна.

Бизнесийн практикт үл өрсөлдөх үүргийн хүрээ нь ажил олгогчийн хууль ёсны эрх ашгийг зохистой түвшинд хамгаалахад чиглэсэн байх ёстой бөгөөд түүний эрх ашигт үл хамаарах үйл ажиллагааны хүрээ хүчин төгөлдөр байх ёстой байдаг. Энэ хүрээнд үл өрсөлдөх үүрэг үйлчлэх газар нутгийн хязгаар, үл өрсөлдөх үүрэг хүлээх үйл ажиллагааны зохистой байдал хамаарна. Хэдий тийм боловч ДЗШШ-ээс хэргийг хянан шийдвэрлэхдээ газар нутгийн хязгаарлалт байгаа эсэх, үл өрсөлдөх үүргийн хүрээг ерөнхийлөх бус нарийвчлан тусгаж өгсөн эсэх талаар ямар нэгэн дүн шинжилгээ хийлгүйгээр гэрээний эрх чөлөөний зарчимд үндэслэн үүргийн хүрээг хүчинтэй хэмээн дүгнэсэн байна.

б) Үл өрсөлдөх үүргийн хугацаа

“Мэдээлэл задруулахгүй, өрсөлдөхгүй байх тухай гэрээ”-ний 4.1-д зааснаар хөдөлмөрийн гэрээ дуусгавар болсноос хойш 10 жилийн хугацаанд ажилтан нь ажил олгогчтой өрсөлдөхгүй байх үүрэг хүлээжээ.

ДЗШШ-ээс ажилтны хүлээсэн хөдөлмөрийн гэрээ дуусгавар болсноос хойш 10 жилийн хугацаанд үл өрсөлдөх үүрэг нь “Иргэний хуулийн 75 дугаар зүйлийн 75.1 дэх хэсэгт “Хуульд өөрөөр заагаагүй бол хөөн хэлэлцэх ерөнхий хугацаа арван жил байна” гэсэн заалттай нийцжээ. Өөрөөр хэлбэл, хариуцагчид хэт урт, хуульд үл нийцэх хугацаа тогтоосон гэх үндэслэлд тооцогдохгүй” хэмээн дүгнэсэн.

Ийнхүү шүүхээс хөөн хэлэлцэх хугацааны ерөнхий хугацааг хэрэглэсэн нь ажил олгогчид илт давуу байдлыг бий болгож, ажилтанд урт хугацааны буюу 10 жилийн үл өрсөлдөх үүрэг хүлээлгэхийг шүүх хүлээн зөвшөөрсөн гэж үзэхээр байна.

Үл өрсөлдөх үүргийн хугацааны талаар тусгайлсан хэм хэмжээ байхгүй тул эрх зүйн боломжийн хувьд шүүхээс гэрээний үүрэгтэй холбоотой шаардлага гаргах хөөн хэлэлцэх тусгай хугацааг хэрэглэх нь илүү бодитой байж болох юм. Өөрөөр хэлбэл, Иргэний хуулийн 75.2.1-д гэрээний үүрэгтэй холбоотой шаардлага гаргах хөөн хэлэлцэх хугацаа гурван жил байхаар зохицуулсан байдаг. Үүнийг АНУ⁸, Япон Улсын⁹ шүүхээс хүлээн зөвшөөрсөн нэг, хоёр, гурав хүртэлх жилийн үл өрсөлдөх үүргийн үүднээс харсан ч бодитой байна. Мөн ажилтан 10 жилийн хугацаанд үл өрсөлдөх үүрэг хүлээснийхээ хариуд тодорхой нэмэлт нөхөн олговор авсан эсэх нь чухал ач холбогдол бүхий үйл баримт байх боловч шүүх энэ талаар тодорхой дүгнэлт хийгээгүй байв. Хэрэв ажил олгогчийн зүгээс ажилтанд 10 жилийн хугацаанд үл өрсөлдөх үүрэг хүлээлгэснийхээ төлөө ямар нэг байдлаар нөхөн олговор олгосон нь тогтоогдсон тохиолдолд ажилтанд хүлээлгэсэн үл өрсөлдөх үүрэг хүчин төгөлдөр байх боломжтой юм. Гэвч тухайн хэрэг маргааны хувьд ажил олгогчоос

⁸ Cathy Packer & Johanna Cleary, Rediscovering the Public Interest: An Analysis of the Common Law Governing Post-Employment Non-Compete Contracts for Media Employees, 24 Cardozo Arts & Ent. L. J., 1073, 1084 (2007).

⁹ 経済産業省「秘密情報保護のハンドブック」競業阻止義務契約の有効性について—参考資料5, (2016年) 194頁 <https://www.meti.go.jp/policy/economy/chizai/chitekki/pdf/handbook/reference5.pdf>.

ажилтанд тодорхой урамшуулал олгосон үйл баримт байгаа боловч шүүхээс уг асуудалд төдий л ач холбогдол өгөөгүй байна.

в) Үүргийн зөрчлийн нөхөн төлбөрийн хэмжээ

“Мэдээлэл задруулахгүй, өрсөлдөхгүй байх тухай гэрээ”-ний 4.1-д уг гэрээнд заасан хугацаанд “Ажилтан ...энэхүү гэрээний 3.2.1-3.2.3 заалтад орсон өрсөлдөхгүй байх үүргээ зөрчвөл 50,000,000 төгрөгийг ажил олгогч “ТТ” ХХК-д төлөхийг зөвшөөрөв” хэмээн тохиролцжээ.

ДЗШШ-ээс гэрээнд заасан үүргийн зөрчлөөс үүдсэн 50,000,000 төгрөгийг ажилтнаас гаргуулахаар шийдвэрлэсэн боловч уг нөхөн төлбөрийн хэмжээ зохистой эсэх талаар ямар нэгэн дүгнэлт хийгээгүй байгаа нь анхаарал татаж байна.

Гэрээнд заасан үүргийн зөрчлөөс үүдсэн төлбөр нь хохирлын нөхөн төлбөрийн шинжтэй байдаг бөгөөд түүнийг гэрээний тал урьдчилан тооцоолж гэрээнд тусгасан байдгаараа онцлог юм. Иймээс ажил олгогчид учирсан хохирлоос гэрээнд заасан үүргийн зөрчлийн төлбөр нь их хэмжээтэй байх тохиолдолд Иргэний хуулийн 56.1.1 дэх “...нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээнд харшилсан” гэх заалтын дагуу илүү гарсан хэсэг нь хүчин төгөлдөр бусд тооцогдож, ажил олгогчид учирсан хохиролд хамаарах хэсэг нь хүчин төгөлдөр үлдэх учиртай. Хэдий тийм боловч шүүхээс 50,000,000 төгрөг гэх үнийн дүн зохистой эсэх талаар ямар нэгэн дүгнэлт хийгээгүй, ажил олгогчид учирсан хохиролтой холбон авч үзээгүй байгаа нь шийдвэрийн итгэл үнэмшил төрөхүйц байдлыг сулруулж байна.

6. Шүүхийн жишигтэй уялдаж буй байдал

ДЗШШ-ийн магадлал болон бусад шүүхийн жишиг¹⁰ хоорондын уялдааг авч үзэх үүднээс shuukh.mn сайтад суурилж гэрээний эрх чөлөө, гэрээний чөлөөт байдал, 189.1 гэсэн түлхүүр үгээр шүүхийн

¹⁰ Энэ дүн шинжилгээнд ашигласан шүүхийн жишиг гэх нэр томъёо нь шүүхийн практик гэсэн агуулгыг илэрхийлнэ.

бүх шийдвэрт хайлт хийж үзлээ. 2020 оны 4 дүгээр сарын 18-ны байдлаар shuukh.mn сайтад хийсэн хайлтын хүрээнд дүн шинжилгээ хийж буй магадлалын анхан шатны шийдвэр болох Чингэлтэй дүүргийн анхан шатны шүүхийн шийдвэр 2019/04/01, Дугаар 582-оос өөр шийдвэр илрээгүй болно.

7. Эрх зүйн орчин

Эрх зүйн орчны хүрээнд Монгол Улсын болон АНУ, Япон Улсын хууль, тогтоомжийн талаар авч үзье.

а) Монгол Улсын эрх зүйн орчин

Ажилтны үл өрсөлдөх үүргийн хүрээнд (i) нийгмийн эрх ашиг; (ii) иргэдийн эрх ашиг; (iii) ажилтны Үндсэн хуулиар баталгаажсан ажил мэргэжлээ чөлөөтэй сонгох эрхийг хамгаалах асуудал чухлаар тавигддаг.

Харин Монгол Улсын хувьд (i), (ii)-т дурдсан эрх ашгийг хамгаалахад чиглэсэн эрх зүйн зохицуулалт дутмаг байна. Эрх ашгийн хүрээнд (ii-т дурдсан) Өрсөлдөөний тухай хуулийн 9.1-д заасан “Давамгайл байдалтай хуулийн этгээдийн удирдлага өрсөлдөгч хуулийн этгээдийн удирдлагын албан тушаал хавсран ажиллахыг” хориглосон зохицуулалтыг хамааруулан ойлгож болох боловч энэ нь зөвхөн албан тушаалтанд хамаарч, шударга өрсөлдөөнийг хамгаалахад чиглэжээ. Ажилтны эрхийн хүрээнд (iii-т дурдсан) Монгол Улсын Үндсэн хуулийн 16.4-т заасан ажил мэргэжлээ чөлөөтэй сонгох эрхийн зохицуулалт байгаа боловч тухайн хэргийг хянан шийдвэрлэх явцдаа шүүхээс үндэслэл бүхий тайлбар өгч чадаагүй. Мөн ажилтны үл өрсөлдөх үүргийн хүрээ, хугацаа, нөхөн төлбөрийн хэмжээ зэрэгт хамаарах эрх зүйн зохицуулалт дутмаг байгаа тул боловсронгуй болгох шаардлага зүй ёсоор тавигдаж байна.

Эндээс үзэхэд, Монгол Улсын Үндсэн хуулийн 16.4-т ажилтны ажил мэргэжлээ чөлөөтэй сонгох эрх баталгаажсан ч материаллаг хуулийн зохицуулалт байхгүйгээс гадна (i) ба (ii)-т дурдсан эрх

ашгийг хамгаалах болон эрх зүйн бусад зохицуулалт дутмаг байгаа нь шүүхээс хэрэг маргааныг хянан шийдвэрлэхэд шүүгчдэд иргэний эрх зүйн суурь зарчмыг тайлбарлан хэрэглэх мэргэжлийн өндөр мэдлэг, ур чадвар шаардлагатай байгааг харуулж байна.

б) АНУ болон Япон Улсын эрх зүйн орчин¹¹

АНУ-ын эрх зүйн орчин

АНУ-д компаниуд ажилтандаа үл өрсөлдөх үүрэг хүлээлгэх тохиролцоо (*Non-Compete Agreement*) хийх тохиолдол нэлээд түгээмэл хэрэгжсээр ирсэн¹². Энэ нь ажил олгогчийг шударга бус өрсөлдөөнөөс хамгаалахад чиглэсэн тогтолцоо юм¹³. Эхэндээ өндөр өрсөлдөөн бүхий бизнес дэх удирдах албан тушаалтны түвшинд түгээмэл байсан боловч сүүлийн жилүүдэд доод түвшний ажилтны хүрээнд ч өргөн хэрэглэгдэх болжээ¹⁴.

Компани болон ажилтан хоорондын гэрээний эрх чөлөөг өргөн хүрээнд хүлээн зөвшөөрдөг ч шүүхээс жишгийн эрх зүйн хүрээнд ажилтны үл өрсөлдөх үүргийг тусгасан гэрээний нөхцөл нь ажилтны хүсэл зоригт нийцээгүй байх магадлал, ажилтны ажил мэргэжлээ чөлөөтэй сонгох боломжийг хаах болон мэдлэг, чадвар, туршлагаа нийгэмд түгээхгүй байх эрсдэл үүсгэх зэрэг нөхцөлийг харгалзсаны үндсэн дээр хүчингүйд тооцож иржээ.

Зарим мужид бичмэл хуулиар ажилтны үл өрсөлдөх үүргийн талаар зохицуулсан байдаг бөгөөд бичмэл хуулиар тогтоосон тодорхой нөхцөлийг хангасан тохиолдолд үл өрсөлдөх үүргийг тусгасан гэрээний нөхцөлийг хүчинтэйд тооцдог байна. Харин

¹¹ Г.Давааням, Компани, арилжааны эрх зүйн тулгамдсан асуудлууд, (Соёмбо пресс, ISBN 978-9919-20-505-8, 2020), 98-103 дахь талуудаас хэсэгчлэн авсан болно.

¹² Greg T. Lembrich, Garden Leave: A Possible Solution to the Uncertain Enforceability of Restrictive Employment Covenants, 102 Colum. L. Rev. 2291, 2291 (2002).

¹³ Gene A. Petersen, Understanding Illinois Noncompetition Agreements and Restrictive Covenants, 89 Ill. B.J. 472, 475 (2001).

¹⁴ Jessica Weltge, Blue Penciling Non-compete Agreements in Arkansas and the Need for a Public Policy Exception, 2017 Ark. L. Notes 1954, 1954 (2017).

Калифорни¹⁵, Хойд Дакота¹⁶, Колорадо¹⁷, Оклахома¹⁸ мужууд нь компани ажилтантай гэрээ байгуулахдаа үл өрсөлдөх үүрэг хүлээлгэсэн гэрээний нөхцөл тулгахыг хориглосон байдгаараа онцлогтой.

Мөн ажилтанд үл өрсөлдөх үүрэг хүлээлгэсэн гэрээний нөхцөл хүчин төгөлдөр эсэхийг хянан шийдвэрлэх шалгуур нь муж бүрт бага зэрэг ялгаатай. Хэдий тийм боловч шүүхээс маргааныг хянан шийдвэрлэхдээ нийтлэг байдлаар а) Ажил олгогчид хамгаалагдах ёстой эрх ашиг байгаа эсэх; б) Үүрэг хүлээх хугацаа¹⁹; в) Нутаг дэвсгэрийн хүрээ; г) Хориглогдсон үйл ажиллагааны хүрээ нь зохистой эсэх; д) Ажилтанд зүй бус дарамт учруулсан эсэх; е) Нийгэм, зах зээлийн өрсөлдөөнд хохирол учруулах эсэх²⁰ зэргийг голчлон авч үздэг.

Сүүлийн үед АНУ-ын мужуудад компаниас ажилтандаа үл өрсөлдөх үүрэг хүлээлгэхийг хориглох хандлага хүчтэй тавигдаж байна. Тухайлбал, Вашингтон мужид 2019 оны 5 дугаар сард жилийн 100,000 ам.доллар хүртэлх орлоготой²¹, Мэриленд мужид

¹⁵ California Business and Professions Code §§16600-16607.

¹⁶ N.D. Cent. Code § 9-08-06 (2006).

¹⁷ Удирдах түвшний албан тушаалтнаас бусад ажилтантай үл өрсөлдөх үүрэг хүлээлгэх гэрээ байгуулахыг хориглосон байдаг. Colo. Rev. Stat. Ann. § 8-2-113(2)(d) (West 2003).

¹⁸ Ажил олгогчийн харилцагчийг өөрийн харилцагч болгохоор санал тавихаас бусад үл өрсөлдөх үүрэг бүхий нөхцөлийг гэрээнд тусгахыг хориглосон. Okla. Stat. Ann. tit. 15, § 219a (Supp. 2007).

¹⁹ Үүрэг хүлээх хугацааны талаар шүүхэд ялгаатай байр суурь баримталдаг. Нэлээд олон шүүх гурван жил хүртэлх хугацаатай үл өрсөлдөх үүрэг нь хуульд нийцсэн гэж үзсэн (Cathy Packer & Johanna Cleary, Rediscovering the Public Interest: An Analysis of the Common Law Governing Post-Employment Non-Compete Contracts for Media Employees, 24 Cardozo Arts & Ent. L. J. 1073, 1084 (2007)) бол зарим шүүх хэргийн онцлогоос шалтгаалан урт байх боломжтой (Avalon Legal Info. Servs., Inc. v. Keating, 110 So. 3d 75, 82 (Fla. Dist. Ct. App. 2013)) хэмээн дүгнэсэн байдаг.

²⁰ Hamer Holding Group, Inc. v. Elmore, 560 N.E.2d 907 (Ill. App. 1990), Hui Shangguan, A Comparative Study of Non-Compete Agreements for Trade Secret Protection in the United States and China, 11 Wash. J.L. Tech. & Arts 405, 410-12 (2016).

²¹ Түүнээс өмнө компани ажилтанд үл өрсөлдөх үүрэг хүлээлгэх тохиолдолд тэр хэмжээний цалин хөлс олгох ёстой байсан. Labriola v. Pollard Group, Inc., 152 Wn.2d 828, 100 P.3d 791, "2004", Вашингтон мужийн үл өрсөлдөх үүрэгт хамаарах хууль <http://lawfilesex.leg.wa.gov/biennium/2019-20/Pdf/Bills/House%20Passed%20Legisla-ture/1450-S.PL.pdf>.

2019 оны 6 дугаар сард жилийн 31,200 ам.доллар хүртэлх орлоготой ажилтантай гэрээ байгуулахдаа үл өрсөлдөх үүрэг хүлээлгэхийг тус тус хориглосон байна²². Түүнчлэн Нью Хэмпшир болон Вермонт мужид ажилтанд үл өрсөлдөх үүрэг хүлээлгэсэн гэрээний хүчин чадлыг сулруулах хуулийн төсөл яригдах болжээ.

Ажилтны үл өрсөлдөх үүргийг хориглох АНУ-ын энэхүү шинэ хандлага нь ажилтны ажил мэргэжлээ чөлөөтэй сонгох эрхийг хязгаарласан гэрээний нөхцөлийг хуульд нийцсэн гэж үзсэн тохиолдолд (i) ажилтны ажил хөдөлмөрийн улмаас хүртэх нийтийн эрх ашиг; (ii) өрсөлдөөний үр дүнд хүртэх иргэдийн эрх ашиг; (iii) ажилтны мэргэжлээ чөлөөтэй сонгох эрх хөндөгдөх эрсдэл үүсдэгтэй холбоотой.

Мөн компани болон ажилтны хооронд байгууллагын нууц хадгалах гэрээ (*Non-Disclosure Act*) түгээмэл байгуулагддаг болсноос гадна 2016 онд Холбооны Аж ахуйн нэгжийн нууцыг хамгаалах тухай хууль (*The Defend Trade Secrets Act*) батлагдсан нь компанийн нууцыг хамгаалах хүрээнд томоохон үүрэг гүйцэтгэх болж, өрсөлдөхгүй байх үүргийн ач холбогдлыг бууруулсан²³. Өөрөөр хэлбэл, сүүлийн үед АНУ-ын хувьд ажил олгогчийн эрх ашгийг хамгаалах хүрээнд ажилтны үл өрсөлдөх үүрэг бус, нууц хадгалах үүргийг чухалчлан авч үзэх хандлагатай байна.

Япон Улсын эрх зүйн орчин

Япон Улсын хууль тогтоомжийн хүрээнд ажилтны үл өрсөлдөх үүргийн талаарх тусгайлсан зохицуулалт байхгүй. Улмаар компани болон ажилтны хооронд тусгайлсан зохицуулалт байхгүй тохиолдолд ажил мэргэжлээ чөлөөтэй сонгох эрхийн үүднээс ажилтан нь компанийн өмнө ямар нэгэн үл өрсөлдөх үүргийг хүлээдэггүй байна.

²² Мэриленд мужийн үл өрсөлдөх үүрэг хамаарах хууль <http://mgaleg.maryland.gov/2019RS/bills/sb/sb0328e.pdf>.

²³ Үүнээс гадна 1980 онд батлагдсан загвар Uniform Trade Secrets Act нь ихэнх мужид ямар нэгэн хэлбэрээр хэрэгждэг.

Харин компани нь хөдөлмөрийн гэрээ, дотоод журамдаа тусгах, бие даасан гэрээ байгуулах замаар ажилтанд үл өрсөлдөх үүрэг хүлээлгэсэн тохиолдолд түүний хүчин төгөлдөр байдлын талаарх маргаан талуудын хооронд гарах нь олонтаа²⁴. Энэ тохиолдолд үл өрсөлдөх үүргийн хууль зүйн үндэслэл нь “компани болон ажилтан хоорондын гэрээний эрх чөлөө” байдаг.

Хэдий тийм боловч ажилтны үл өрсөлдөх үүрэг нь Үндсэн хууль дахь “ажил мэргэжлээ чөлөөтэй сонгох эрх”-ийг хязгаарлах тул тодорхой шалгуурын хүрээнд Иргэний хуулийн 90-р зүйлд заасан нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээнд харшилсан (*violation of public order and morality*) хэмээн дүгнэх замаар хүчингүйд тооцож, түүний хүрээг хязгаарладаг байна²⁵.

Япон Улсын шүүхээс ажилтны үл өрсөлдөх үүрэгтэй холбоотой маргааныг хянан шийдвэрлэхдээ а) Ажил олгогчийн хамгаалагдах ёстой эрх ашиг байгаа эсэхийг чухлаар тавьж, үл өрсөлдөх үүргийн хүрээ нь зохистой байгаа эсэхэд дүгнэлт өгөхийн тулд; б) Ажилтны байр суурь; в) Үйл ажиллагаа явуулах нутаг дэвсгэрийн хүрээ; г) Үл өрсөлдөх үүрэг хүлээх хугацаа; д) Хориглогдсон үйл ажиллагааны хүрээ; е) Нөхөн олговор зэргийг шалгуур болгодог байна²⁶.

Эдгээрээс үзвэл:

1. Компанийн хамгаалагдах ёстой эрх ашгийн хүрээнд “харилцагчийг булаах”, “байгууллагын нууцыг задруулах” асуудал голлох байр суурь эзэлдэг²⁷.
2. Ажилтны байр суурийн хүрээнд удирдах түвшний ажил үүрэг гүйцэтгэж, хамгаалагдах ёстой ноу хау, мэдээлэл

²⁴ Япон Улсын Эдийн засаг, худалдаа аж үйлдвэрийн яам, Үл өрсөлдөх үүрэг хамаарах шүүхийн шийдвэрийн дүн шинжилгээ [<https://www.meti.go.jp/policy/economy/chizai/chiteki/pdf/shiryoutu2.pdf>]

²⁵ 佐藤祐介「10年間の競争禁止条項を含む製造委託契約の有効性およびその契約違反による損害額」知財管理58巻2号221頁(2008)。

²⁶ 奈良地裁昭和45年10月23日判例時報624号78頁、高橋良裕「退職後の競争阻止義務と引き抜き規制—人材獲得競争における効率性の確保」敬愛大学研究論集92号17頁(2018年)22頁参照。

²⁷ 高橋良裕「退職後の競争阻止義務と引き抜き規制—人材獲得競争における効率性の確保」敬愛大学研究論集92号17頁(2018年)22頁。

олж авах боломж өндөр, үл өрсөлдөх үүрэг хүлээсний хариу болохуйц цалин хөлс авч байсан ажилтныг эрх мэдэл бага, хамгаалагдах ёстой мэдээлэлд хүрэх боломж ховор ажилтантай харьцуулахад түүний үл өрсөлдөх үүрэг хуулийн хүрээнд хэмээн тогтоогдох төлөвтэй байдаг²⁸.

3. Үйл ажиллагаа явуулах нутаг дэвсгэрийн хүрээнд компанийн үйл ажиллагааны онцлог болон хориглосон үйл ажиллагаа хоорондын хамаарлыг голчлон авч үздэг²⁹.
4. Үл өрсөлдөх үүргийн хугацааны хувьд нэг жил хүртэлх хугацааг хүлээн зөвшөөрөх нь нийтлэг байдаг бөгөөд сүүлийн үед хоёр жилийн хугацаатай үл өрсөлдөх үүргийг хүчингүйд тооцох шүүхийн шийдвэр үзэгдэх болсон байна³⁰.
5. Хориглогдсон үйл ажиллагааны хүрээний хувьд тухайн салбараас шалтгаалах боловч ерөнхий болон хийсвэр байдлаар хориглосон тохиолдолд хүчингүйд тооцогдох нь нийтлэг бөгөөд үйл ажиллагааны агуулга, төрлийг тусгах замаар нарийвчлан хориглосон бол хүчинтэйд тооцдог³¹.
6. Нөхөн олговрын хүрээнд үл өрсөлдөх үүрэг хүлээлгэсний төлөө олгосон нэмэлт цалин урамшуулал байхгүй тохиолдолд гэрээний нөхцөлийг хүчингүйд тооцох тохиолдол нийтлэг байна³².

²⁸ 龍澤和子「秘密情報に関する人的管理：秘密保持契約と競争阻止義務契約の活用」情報処理学
界第76回全国大会（2014年）412頁。 Гэвч ажилтны байр сууриас гадна мэдээлэлд хүрэх
чадвар чухал гэж үзэх шүүхийн шийдвэр ч байдаг。東京地裁平成24年3月13日労経速2144号
23頁。

²⁹ 経済産業省「秘密情報保護のハンドブック」競争阻止義務契約の有効性について—参考資料5
（2016年）193頁[https://www.meti.go.jp/policy/economy/chizai/chiteki/pdf/handbook/refer-
ence5.pdf](https://www.meti.go.jp/policy/economy/chizai/chiteki/pdf/handbook/reference5.pdf)。

³⁰ 同上、194頁。

³¹ 同上、196頁。

³² 同上、198頁。

ДУГНЭЛТ, САНАЛ

Шүүхээс ажилтны үл өрсөлдөх үүрэгт хамаарах хэрэг маргааныг хянан шийдвэрлэх хүрээнд (i) ажилтны ажил хөдөлмөрийн улмаас хүртэх нийтийн эрх ашиг; (ii) өрсөлдөөний үр дүнд хүртэх иргэдийн эрх ашиг; (iii) тухайн ажилтны ажил мэргэжлээ чөлөөтэй сонгох эрхийг хамгаалах асуудал нэн тэргүүнд тавигдана. Улмаар гэрээний тэгш бус талуудын харилцаанд гэрээний эрх чөлөөний зарчмыг шууд хэрэглэх бус тэдгээрийн тэгш байдлыг хангах чиг үүргийг шүүх хүлээх учиртай.

Давж заалдах шатны шүүхийн 2019/60/10, №1077 магадлалаар шийдвэрлэгдсэн хэргийн хувьд ажил олгогчийн хувьд хамгаалагдах ёстой эрх ашиг байгаа ч ажилтны байр суурь сул, үл өрсөлдөх үүргийн хугацаа хэт урт, хориглогдсон үйл ажиллагааны хүрээ хэт өргөн, үл өрсөлдөх үүрэг хүлээсний оронд олгосон нөхөн олговор тодорхой бус байгаа нь гэрээний сул тал буюу ажилтны эрхийг хамгаалах шаардлага үүсгэж байна.

Эрх зүйн зохицуулалтын хүрээнд ИХ-ийн 189.1 дэх гэрээний эрх чөлөөний зарчим болон ИХ-ийн 56.1.1 дэх нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээнд харшилсан хэлцэлд хамаарах зохицуулалтыг харилцан уялдуулж хэрэглэх учиртай. Мөн ажил олгогчийн зүгээс гэрээний стандарт нөхцөл ашигласан тохиолдолд ИХ-ийн 202.2 заалт дахь гэрээний стандарт нөхцөл хүчин төгөлдөр бус байх тохиолдлуудыг шалгах нь зүйтэй.

Цаашилбал АНУ болон Япон Улсын шүүхийн практикаас үлгэр авч шүүхээс маргааныг хянан шийдвэрлэхдээ а) ажил олгогчийн хамгаалагдах ёстой эрх ашиг байгаа эсэх; б) ажилтны байр суурь;

в) хориглогдсон нутаг дэвсгэрийн хүрээ; г) үл өрсөлдөх үүрэг хүлээх хугацаа; д) хориглогдсон үйл ажиллагааны хүрээ; е) үл өрсөлдөх үүрэг хүлээсний оронд олгосон нөхөн олговор байгаа эсэх зэрэг олон зүйлийг харгалзаж, иргэний эрх зүйн суурь зарчмыг баримтлах нь зүйтэй.

Мөн хууль тогтоогчийн зүгээс АНУ-ын туршлагад тулгуурлан ажилтны үл өрсөлдөх үүрэг бус нууц хадгалах үүргийг чухалчлан авч үзэх нь зохистой байж болох юм.



НОМ ЗҮЙ

A. Гадаад эх сурвалж

1. Cathy Packer & Johanna Cleary, Rediscovering the Public Interest: An Analysis of the Common Law Governing Post-Employment Non-Compete Contracts for Media Employees, 24 Cardozo Arts & Ent. L. J. 1073 (2007).
2. Gene A. Petersen, Understanding Illinois Noncompetition Agreements and Restrictive Covenants, 89 Ill. B.J. 472 (2001).
3. Greg T. Lembrich, Garden Leave: A Possible Solution to the Uncertain Enforceability of Restrictive Employment Covenants, 102 Colum. L. Rev. 2291 (2002).
4. Hui Shangguan, A Comparative Study of Non-Compete Agreements for Trade Secret Protection in the United States and China, 11 Wash. J.L. Tech. & Arts 405 (2016).
5. Jessica Weltge, Blue Penciling Noncompete Agreements in Arkansas and the Need for a Public Policy Exception, 2017 Ark. L. Notes 1954 (2017).
6. Япон Улсын Эдийн засаг, худалдаа аж үйлдвэрийн яам, [<https://www.meti.go.jp/policy/economy/chizai/chiteki/pdf/shiryou2.pdf>].
7. 佐藤祐介「10年間の競業禁止条項を含む製造委託契約の有効性およびその契約違反による損害額」知財管理58巻2号 (2008) .
8. 経済産業省「秘密情報保護のハンドブック」競業阻止義務契約の有効性について—参考資料5 (2016年[<https://www.meti.go.jp/policy/economy/chizai/chiteki/pdf/handbook/reference5.pdf>]).

9. 高橋良裕「退職後の競業阻止義務と引き抜き規制—人材獲得競争における効率性の確保」敬愛大学研究論集92号17頁（2018年）.
10. 龍澤和子「秘密情報に関する人的管理：秘密保持契約と競業阻止義務契約の活用」情報処理学界第76回全国大会（2014年）.

Б. Эрх зүйн эх сурвалж

1. Чингэлтэй дүүргийн анхан шатны шүүхийн шийдвэр, 2019/04/01, Дугаар 582.
2. N.D. Cent. Code § 9-08-06 (2006); Colo. Rev. Stat. Ann. §8-2-113(2)(d) (West 2003).
3. Okla. Stat. Ann. tit. 15, §219a (Supp. 2007).
4. Labriola v. Pollard Group, Inc., 152 Wn.2d 828, 100 P.3d 791 (2004).
5. Вашингтон мужийн хууль [<http://lawfilesexternal.wa.gov/biennium/2019-20/Pdf/Bills/House%20Passed%20Legislature/1450-S.PL.pdf>] (Онлайн холболт: 2020/03/25).
6. Мэриленд мужийн хууль[<http://mgaleg.maryland.gov/2019RS/bills/sb/sb0328e.pdf>.] (Онлайн холболт: 2020/03/25).
7. Avalon Legal Info. Servs., Inc. v. Keating, 110 So. 3d 75, 82 (Fla. Dist. Ct. App. 2013).
8. Hamer Holding Group, Inc. v. Elmore, 560 N.E.2d 907 (Ill. App. 1990).
9. 奈良地裁昭和45年10月23日判例時報624号78頁.
10. 東京地裁平成24年3月13日労経速2144号23頁.

З

ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГИЙН ТҮРЭЭСИЙН ГЭРЭЭГ БҮРТГҮҮЛЭХТЭЙ ХОЛБОГДОХ ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТЫГ ХЭРЭГЛЭЖ БУЙ ШҮҮХИЙН ПРАКТИКИЙН ШИНЖИЛГЭЭ

СУДЛААЧДЫН ТАНИЛЦУУЛГА



Д.ГАНХҮРЭЛ (LL.M)

2017 онд МУИС-ийн Хууль зүйн сургуулийн эрх зүйн өдрийн хөтөлбөр, мөн Нагояагийн Их сургуулийн Японы эрх зүйн хөтөлбөрт давхар хамрагдан, тус сургуулийг эрх зүйн бакалаврын зэрэгтэй төгссөн. Тэр жилдээ Японы Чүо Их сургуулийн хууль зүйн судалгааны магистрын хөтөлбөрт дэвшин суралцсан. 2020 онд “Монгол Улсын Иргэний хууль дахь худалдах, худалдан авах гэрээний доголдлын асуудал (Худалдан авагчийн шалгах, мэдэгдэх үүргийг голлон авч үзэх нь)” сэдвээр магистрын судалгааны ажил хамгаалж, хууль зүйн магистрын зэрэгтэй тус сургуулийг төгссөн. Мөн онд МУИС-ийн Хууль зүйн сургуульд багшаар ажиллахаар Монголд буцаж ирсэн. Одоогоор МУИС-ийн Хууль зүйн сургуулийн Хувийн эрх зүйн тэнхимд иргэний эрх зүйн чиглэлээр багшилж байгаа бөгөөд үүргийн эрх зүй, өмчийн эрх зүй, гэрээний эрх зүй, гэм хорын эрх зүйгээр мэргэшин тогтмол судалгаа явуулж байна.

Судлаачид:

Д.Ганхүрэл
Х.Номундарь
А.Түвшинтөгс

Цахим шуудан: gankhurel@num.edu.mn



Х.НОМУНДАРЬ (LL.M.)

МУИС-ийн Хууль зүйн сургуулийг эрх зүйн бакалавр (LL.B.) зэрэгтэй төгссөн. Үргэлжлүүлэн ХБНГУ-ын Берлин хотын Хүмболдтын Их сургуульд “Германы эрх зүйн үндэс” хөтөлбөр болон Фрай Их сургуульд “Европ болон олон улсын өрсөлдөөн, бизнес, зохицуулалтын эрх зүй” ахисан түвшний хөтөлбөрт амжилттай хамрагдан “Европын Холбооны компанийн нэгдэлд тавих хяналт ба инновацийн ойлголт” сэдвээр хууль зүйн магистр (LL.M)-ын зэрэг хамгаалсан. 2020 оноос МУИС-ийн Хууль зүйн сургуульд арилжааны эрх зүй болон бизнесийн эрх зүйн чиглэлийн хичээл заахаас гадна өрсөлдөөний эрх зүй, арилжааны эрх зүй, гэрээний эрх зүйн хүрээнд судалгааны ажил эрхэлж байна.

Цахим шуудан: nomudari@num.edu.mn



А.ТҮВШИНТӨГС (LL.B)

2017 онд МУИС-ийн Хууль зүйн сургуулийг эрх зүйч мэргэжлээр суралцаж төгссөн. 2017 оны 2 дугаар сараас 2018 оны 5 дугаар сар дуустал “Капитрон банк” ХХК-ийн хуулийн зөвлөх, 2018 оны 6 сараас 2019 оны 7 дугаар сар хүртэл “Жунсон констракшн” ХХК-ийн хуулийн зөвлөх, 2019 оны 9 дүгээр сараас өнөөг хүртэл өмгөөллийн “Номун түншлэл” ХХК-ийн партнер, өмгөөлөгчөөр ажиллаж байна. Сургалт, судалгааны чиглэлээр эрх зүй, хууль дээдлэх ёс, шүүх эрх мэдэл, хүний эрх зэрэг хууль зүйн мэргэжлийн сэтгүүлд 10 гаруй өгүүлэл, судалгааны ажил нийтлүүлсэн, Нээлттэй Нийгэм Форумас зарласан дөрвөн судалгааны төсөлд хамтран ажилласан.

Цахим шуудан: atuvshintugs@yahoo.com

АГУУЛГА

УДИРТГАЛ.....	128
НЭГ. ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГИЙН ТҮРЭЭСИЙН ГЭРЭЭНИЙ БҮРТГЭЛИЙН ТАЛААРХ ОЙЛГОЛТ.....	131
1.1. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний ойлголт, түүний онцлог.....	131
1.2. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний хэлбэрийн шаардлага ба бүртгэл.....	133
ХОЁР. ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ	139
2.1. Дүн шинжилгээ 1	139
2.2. Дүн шинжилгээ 2	144
2.3. Дүн шинжилгээ 3	148
2.4. Дүн шинжилгээ 4	152
2.5. Дүн шинжилгээ 5	156
2.6. Дүн шинжилгээ 6	161
ГУРАВ. ХАРЬЦУУЛСАН СУДАЛГАА.....	166
3.1. Оросын Холбооны Улс	166
3.2. Япон Улс	169
ДҮГНЭЛТ, САНАЛ.....	173
ЭХ СУРВАЛЖ	176

УДИРТГАЛ

Түрээсийн гэрээ нь манай улсын Иргэний хууль дахь нэрлэгдсэн гэрээнүүдийн нэг төрөл болохын хувьд бидний амьдралд түгээмэл тохиолддог. Энэхүү гэрээгээр түрээслэгч нь түрээсийн зүйлийг аж ахуйн үйл ажиллагаа явуулах зорилгоор ашиглаж, тийнхүү ашигласныхаа үр дүнд бий болсон үр шимийг хүртдэг буюу арилжааны шинжтэй гэрээ юм. Хэдийгээр энэ гэрээ нь харьцангуй түгээмэл хэрэглэгддэг ч ач холбогдол бүхий эрх зүйн зарим зохицуулалтыг нь иргэд анзаараагүй, эсхүл мэдэхгүйгээсээ гэрээ байгуулсны дараа маргаан гарахад аль аль талын ашиг сонирхол хөндөгдөх нөхцөл бүрддэг. Түүний нэг нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний бүртгэлтэй холбоотойгоор үүсэх эрх зүйн үр дагаврын асуудал юм.

Одоогоор хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж буй Иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн 318.3-т заасны дагуу үл хөдлөх эд хөрөнгийг түрээсийн гэрээний зүйл болгох тохиолдолд уг гэрээг үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн газарт бүртгүүлэх шаардлагатай. Хэрэв маргаан гарвал түрээсийн гэрээг бүртгүүлээгүй тохиолдолд мөн зүйлийн 318.4-т заасны дагуу тухайн гэрээ хүчин төгөлдөр бус байхаар хуульчилжээ. Энэхүү заалт нь императив буюу зайлшгүй дагаж мөрдөгдөх хэм хэмжээ (*mandatory provision*) бөгөөд гэрээний хоёр тал түрээсийн гэрээ хүчин төгөлдөр эсэх талаар маргаагүй байсан ч шүүхээс уг заалтыг хэрэглэх боломжтой гэсэн үг юм. Өөрөөр хэлбэл, гэрээний чөлөөт байдлын зарчимтай зөрчилддөг заалт гэж хэлж болно. Ийнхүү зарчмаас гадуурх онцгой зохицуулалт бий болгосон нь зайлшгүй зөвтөгдөх үндэслэл байх учиртай.

Иргэний хуулийн 318.4-т заасныг үгийн шууд утгаар нь хэрэглэн шийдвэр гаргавал талуудын хооронд байгуулсан бүртгүүлээгүй үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээ нь Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.1.8-д заасны дагуу хүчин төгөлдөр бус байна. Энэ тохиолдолд талууд өгсөн, авснаа буцаах буюу гэрээ огт байгуулагдаагүй байсан үеийн нөхцөл байдалд шилжих үр дагаварт хүрнэ. Ингэснээр түрээсийн гэрээний төлбөрт төлсөн мөнгийг “Үндэслэлгүй хөрөнгөжсөн” гэдэг үндэслэлээр буцаан үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгчөөс гаргуулах үр дагавар бий болно. Гэтэл хүчин төгөлдөр бус гэрээний үндсэн дээр тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийг түрээслэн ашигласан этгээд нь ашигласнаа буцаах боломжгүй учраас, өөрөөр хэлбэл түрээсэлж байсан хугацааг буцаах боломжгүй учир мөн “Үндэслэлгүйгээр бусдын эд хөрөнгийг ашигласан” гэх утгаар төлбөр төлөх шаардлагатай болдог. Үндсэндээ түрээслүүлэгчээс шаардан гаргуулсан мөнгийг түрээслэгчид буцаан өгөх үр дагавар үүсэж байгаа юм. Товчоор хэлбэл, бодит байдал дээр гэрээ хүчинтэй байсантай адил үр дагавар үүсгэх бөгөөд гэрээний чөлөөт байдлын зарчмаас гадуурх онцгой зохицуулалтын бодит үр дагавар зохистой эсэх нь эргэлзээ төрүүлж байна.

Тиймээс энэхүү судалгааны хүрээнд Иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн 318.3 болон 318.4 дэх заалтын үр дагаврын талаарх онолын тогтсон ойлголт (догма), түүнчлэн эдгээр зохицуулалтын шүүхийн практик дахь хэрэглээ нь уг заалтад туссан, тогтсон үзэл санаатай нийцэж буй эсэхийг тодруулах зорилгоор шүүхийн шийдвэрүүдийг сонгон авч дүн шинжилгээ хийлээ.

Судлагдсан байдлын хувьд уг сэдэв нь монгол хэлээр Б.Буянхишиг “Иргэний эрх зүйн тусгай анги”, Ё.Кают нар “Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар” зэрэгт түрээсийн гэрээний хэсэгт “хавчуулагдан” дурдагдсан байдаг. Гэвч Иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн 318.3, 318.4 дэх зохицуулалттай холбоотой түүний хэрэглээ, үр дагавар, практик болон энэ заалтад шингэсэн онолын тогтсон ойлголтыг судалсан бүтээл, эрдэм шинжилгээний ажлууд олдоц муу байгааг хэлэх нь зүйтэй. Иймээс үл хөдлөх эд хөрөнгийн

түрээсийн гэрээний бүртгэлийн зохицуулалтын практикийг онолын ойлголттой харьцуулан судалсан энэхүү судалгааны ажил нь манай улсад харьцангуй шинэлэг гэж хэлж болно.

Судалгааг гүйцэтгэхдээ шүүхийн шийдвэрт дүн шинжилгээ хийх буюу анализын арга, дүн шилжилгээнээс гарсан үр дүнг нэгтгэн дүгнэх буюу синтезийн арга, үр дүнг жиших, мөн тогтолцоогоор нь гадаад улсын ижил тогтолцоотой харьцуулах буюу харьцуулалтын аргуудыг ашиглалаа. Дүн шинжилгээ хийх шүүхийн шийдвэрийг сонгохдоо эцсийн гэдэг утгаар нь хяналтын шатны шүүхийн шийдвэрийг олон нийтэд нээлттэй байршуулсан www.shuukh.mn вебсайтаас сүүлд шийдвэрлэгдсэн хугацаагаар нь шилж сонголоо. Тэгэхдээ агуулга давхардаагүй болон судалж буй хуулийн заалтын хэрэглээнд ач холбогдол өндөр байх зэрэг шалгуур тавьсан болно.

Судалгааны бүтцийн хувьд, нэгдүгээр бүлэгт үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээ хийгээд түүний бүртгэлтэй холбоотой онолын ойлголтыг авч үзлээ. Хоёрдугаар бүлэгт хөндөгдөж буй хуулийн заалтын хэрэглээний практикийг тодруулах үүднээс дээрх шалгуураар сонгон авсан шүүхийн шийдвэрүүдэд дүн шинжилгээ хийлээ. Дүн шинжилгээнийхээ үр дүнг ижил төстэй болон сайн туршлага бүхий зохицуулалттай орнуудын холбогдох тогтолцоотой харьцуулсан судалгааг гуравдугаар бүлэгт орууллаа. Эцэст нь бүлэг тус бүрээс гарсан үр дүнг нэгтгэн, судалгааны ажлыг дүгнэсэн болно.

НЭГ. ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГИЙН ТҮРЭЭСИЙН ГЭРЭЭНИЙ БҮРТГЭЛИЙН ТАЛААРХ ОЙЛГОЛТ

1.1. ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГИЙН ТҮРЭЭСИЙН ГЭРЭЭНИЙ ОЙЛГОЛТ, ТҮҮНИЙ ОНЦЛОГ

Ромын Хуульч Гай гэрээнээс үүсэх үүргийн хэлбэрийг эд юмсыг шилжүүлэх, амаар болон бичгээр хүлээх үүрэг, харилцан тохиролцсоны улмаас хүлээх үүрэг гэж ангилсан байдаг. Эртний Ромын хуульчид Гайн үүргийн ангилалд үндэслэн контрактын үндсэн хэлбэрийг дараах дөрөн хэсэгт хуваан авч үзсэн байдаг. Үүнд: нэгдүгээрт, амаар байгуулагдах гэрээ буюу *verbis*; хоёрдугаарт, бичгээр байгуулагдах гэрээ буюу *litteris*; гуравдугаарт, нэг талын гэрээ буюу *re*; дөрөвдүгээрт, хоёр талын гэрээ буюу *consensus*.¹

Litteris буюу үүрэг нь бичгээр үүсдэг гэрээг Ромын хуульчид *Litteris fit obligatio* буюу үүрэг нь захидал, тэмдэглэлийн үндсэн дээр үүсдэг гэж үзэж байв.² Энэхүү гэрээний үүрэг бий болох нөхцөл нь МЭӨ III-I зууны үед иргэний гүйлгээний үед үүссэн. Тухайлбал, орлого, зарлагын дэвтэрт бичигдсэн өрийн тэмдэглэл нь зөвхөн зээлдэгчийн орлого зарлагын дэвтэрт бичигдсэн өртэй тохирч байгаа үед л өрийн нотолгоо болно гэж үзэж байжээ. Сонгодог эрх зүйн үеийн сүүлээр *litteris* хэрэглээнээс гарч, бичгээр байгуулагдах стипуляцийн гэрээтэй нэгдсэн байна.³ Өөрөөр хэлбэл, Ромын эрх зүйд гэрээг бичгээр байгуулснаар үүсэх үүргийн тухай

¹ Х.Сэлэнгэ, Ромын эрх зүй, УБ., 1999, 127 дахь тал.

² Х.Сэлэнгэ, Ромын эрх зүй, УБ., 1999, 131дэх тал.

³ Х.Сэлэнгэ, Ромын эрх зүй, УБ., 1999, 132 дахь тал.

авч үзэхийн ач холбогдол нь тухайн гэрээ байгуулсан талаарх үйл баримтыг нотлох хэрэгсэл⁴ болж байжээ.

Түүнчлэн Ромын эрх зүйд өнөөгийн түрээсийн гэрээтэй төстэй гэрээний төрөл нь эд хөрөнгө хөлслөх гэрээ буюу *locatia conductio rei* байсан. Энэ гэрээ нь нэг талаас хөлслүүлэгч (*locator*) эд юмсыг түр ашиглуулахаар хөлслөгчид шилжүүлэх үүрэг, нөгөө талаас хөлслөгч (*conductor*) ашигласан эд юмсын үнэ, төлбөрийг хугацаанд нь төлөх үүрэг хүлээж буй эд юмс хөлслөх гэрээ юм. Эд юмс хөлслөх гэрээний зүйл нь хөдлөх болон үл хөдлөх эд юмс байжээ. Хөлслөгч ашигласан эд юмсын үнэ төлбөрийг мөнгөөр төлөхөөс гадна эдлэхүүнээр төлөх тохиолдол ч байсан. Хөлслүүлэгч нь эд юмсыг хөлслөгчид шилжүүлэхээс гадна хөлслүүлж байгаа эд юмс нь аж ахуйн ашигтай байх ёстой бөгөөд аж ахуйн ашиг олох боломжгүй эд юмс хөлслүүлсэн бол худалдах, худалдан авах гэрээний худалдагчийн адил хариуцлага хүлээнэ гэж үзэж байв.⁵ Энэ ойлголтын хүрээнд өнөөгийн эд хөрөнгө хөлслөх гэрээ болон түрээсийн гэрээтэй адил төстэй шинжтэй байжээ.

Анх Ромын эрх зүйд хэрэглэгдэж, ойлгогдож байсан эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний ойлголт болон бичгээр үүсэх үүргийн харилцаа нь манай улсын Иргэний хуулийн II дэд хэсэг болох бусдын эзэмшил, ашиглалтад хөрөнгө шилжүүлэхтэй холбогдсон гэрээний үүрэг хэмээх хэсэгт тусгагдсан. Бусдын эзэмшил, ашиглалтад хөрөнгө шилжүүлэхтэй холбогдсон гэрээнүүд нь бусад төрлийн гэрээтэй харьцуулан үзэхэд эд хөрөнгийг бүрмөсөн шилжүүлсэн бус харин тодорхой хугацааны турш бусдын ашиглалтад шилжүүлж байдгаараа онцлогтой.⁶ Түрээсийн гэрээний онцлог нь түрээсийн гэрээний зүйлийг тодорхой хугацаанд зөвхөн ашиглах бус үр шимийг нь хүртэх зорилготой байдаг.

⁴ Barry Nicholas, An introduction to Roman law, Clarendon law series, Clarendon press, 1996, p. 196.

⁵ Х.Сэлэнгэ, Ромын эрх зүй, УБ., 1999, 138 дахь тал.

⁶ Б.Буянхишиг, Иргэний эрх зүйн тусгай анги, II хэвлэл, УБ., 2011, 257 дахь тал.

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний талаар Монгол Улсын Иргэний хуулийн 318-326 дугаар зүйлд зохицуулсан. Нэг талаас, түрээслүүлэгч тодорхой хөрөнгийг хөдөө аж ахуйн болон аж ахуйн зориулалтаар нөгөө талын ашиглалтад шилжүүлж, гэрээний хугацааны турш үр шимийг нь хүртэх боломж олгохоор амласан, нөгөө талаас түрээслэгч тохирсон хөлсийг төлөхөөр үүрэг хүлээж буй хоёр талын хариу төлбөртэй, урьдчилан тохиролцсон гэрээг түрээсийн гэрээ гэнэ (ИХ-ийн 318.1). Иргэний хуулийн 88 дугаар зүйлийн 88.2-т “Эрхийг зориулалтын дагуу ашигласнаас бий болсон орлогыг тухайн эрхийн үр шим гэнэ” гэж заасны дагуу түрээсийн гэрээний зүйл нь гэрээнд заасны дагуу түрээсийн үл хөдлөх эд хөрөнгийг зориулалтын дагуу ашигласнаас бий болсон орлого байна. Үүнийг үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг зориулалтын дагуу ашигласнаас бий болсон тухайн эрхийн шууд үр шим гэж үздэг⁷. Өөрөөр хэлбэл, үл хөдлөх эд хөрөнгийг ашиглах энэхүү эрхийг түрээслүүлэгч нь түрээслэгчид шилжүүлснээ улсын бүртгэлд бүртгүүлснээр үр шимийн тухай ойлголт үүснэ (ИХ-ийн 318.3).

1.2. ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГИЙН ТҮРЭЭСИЙН ГЭРЭЭНИЙ ХЭЛБЭРИЙН ШААРДЛАГА БА БҮРТГЭЛ

Аливаа гэрээнд тавигдаж буй хэлбэрийн шаардлага нь иргэний хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд нотлох баримтыг хангахаас гадна талуудыг хэлцлийн үр дагавраас сэрэмжлүүлэх, эрх зүйн харилцаанд тодорхой байдлыг буй болгох зорилготой байдаг.⁸

Иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн 318.3-т зааснаар хуульд өөрөөр заагаагүй бол түрээсийн гэрээг бичгээр байгуулж, үл хөдлөх эд хөрөнгө түрээслэх гэрээг үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн газарт бүртгүүлэх ба энэхүү хэлбэрийн шаардлагыг зөрчсөн гэрээ нь хүчин төгөлдөр бус гэрээнд хамаарч байна.

⁷ Б.Буянхишиг, Иргэний эрх зүйн удиртгал, Анхны хэвлэл, УБ., 75 дахь тал.

⁸ Б.Буянхишиг, Иргэний эрх зүйн тусгай анги, II хэвлэл, УБ., 2011, 280 дахь тал.

Шүүхийн практикаас харахад үл хөдлөх эд хөрөнгийг бүхэлд нь түрээсэлж буй нөхцөлд гэрээг улсын бүртгэлд заавал бүртгүүлэх, харин үл хөдлөх эд хөрөнгийн тодорхой хэсгийг түрээслэх нөхцөлд гэрээг бичгээр байгуулах шаардлагад нийцсэн байхад хангалттай гэж үзэх хандлагатай байна. Түүнчлэн байгууллагын үйл ажиллагаатай холбоотойгоор тодорхой томоохон барилгын нэг хэсэг буюу өрөө нь тусдаа үл хөдлөх эд хөрөнгийн гэрчилгээтэй байгаа нөхцөлд үл хөдлөх эд хөрөнгийн улсын бүртгэлд заавал бүртгүүлэхийг шүүх шаардаж байгаа юм. Өөрөөр хэлбэл, тус барилгын нэг хэсэг нь улсын бүртгэлийн гэрчилгээгүй, нэг объектын хэсэгт тооцогдож буй нөхцөлд бичгээр байгуулсан байх шаардлагыг хангаж, улсын бүртгэлд бүртгүүлээгүй байсан ч хүчин төгөлдөр гэж дүгнэж ирсэн. Учир нь өмчлөгч хөрөнгөө бүтнээр нь шилжүүлээгүй нөхцөлд эрх зүйн тодорхой бус байдал үүсэх аюул бага байдаг гэж үздэгтэй холбоотой байж болох юм.

Түрээсийн гэрээг бүртгүүлэх шаардлага зөвхөн үл хөдлөх эд хөрөнгийн гэрээнд хамаарч байгааг анхаарах шаардлагатай. Үл хөдлөх эд хөрөнгө гэдэгт Иргэний хуулийн 84 дүгээр зүйлийн 84.3-т зааснаар “газар, түүнээс салгамагц зориулалтын дагуу ашиглаж үл болох эд юмс” хамаарна. Өөрөөр хэлбэл, газар, барилга байгууламж, газартай салшгүй бэхлэгдэж бүрдэл хэсэг нь болж буй бусад эд зүйлс багтана.

Хөдлөх эд хөрөнгөтэй харьцуулахад үл хөдлөх эд хөрөнгийн онцлог нь тухайн эд хөрөнгийн эрхийн шилжилт, эзэмшлээс үл хамааран улсын бүртгэлийн тогтолцоонд тулгуурладаг явдал юм. Тиймээс газар, түүнтэй салшгүй бэхлэгдсэн эд хөрөнгийн эрх үүсэх үндсэн харилцаа нь үүргийн эрх зүй бус өмчийн эрх зүйгээр зохицуулагддаг. Үүнийг манай эрх зүйн тогтолцоонд хийсвэрлэх (*abstract*) зарчим гэж нэрлэх бөгөөд хууль эрх зүйн академик мэдлэггүй хүн үүнийг ойлгоход бага зэрэг төвөгтэй. Энгийнээр тайлбарлавал, гэрээ байгуулж буй харилцаа нь үүргийн харилцаа бөгөөд үүний үр дүнд аливаа нэг эд зүйлийн эрхийг шилжүүлэхтэй холбоотойгоор шаардах эрхийг үүсгэж байдаг. Тухайн гэрээний

үндсэн дээр хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд түүнийг биет байдлаар нь шилжүүлж, харин үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд тухайн эд хөрөнгийн эрхийн гэрчилгээ дээр хэнд, ямар төрлийн өмчийн эрх үүсэж байгааг бүртгүүлж байж тус эрх нь үүсдэг. Үүнийг Иргэний эрх зүйд өмчийн эрх зүйн харилцаа гэж үзэн, шаардах эрх үүсгэдэг үүргийн эрх зүйн харилцаанаас ялган авч үздэг. Түрээсийн гэрээ нь үүргийн болон өмчийн хэлцлийн аль алиных нь шаардлагыг бий болгох тул ашиглах эрхийг бүртгүүлж, баталгаажуулснаар эрх нь үүссэн гэж тайлбарлана.

Ромын эрх зүйд эд хөрөнгийн нэхэмжлэл (*actiones in rem*) ба эд хөрөнгийн бус нэхэмжлэл (*actiones in personam*)-ийг ялгаатай авч үзэн тайлбарлаж байв.⁹ Хожим нь эрдэмтэн, судлаачид Ромын хуульчдын бүтээлд үндэслэн эд юмсын эрх зүй болон үүргийн эрх зүйг ялгах болсон. Субъект нь эд юмсад өөрийн ноёрхлыг бүрэн тогтоон түүнд шууд нөлөөлж, эдийн засаг, эрх зүйн хувь заяаг шийдвэрлэж ирсэн байвал эд юмсын эрх зүй харин субъект нь эд юмсад шууд нөлөөлөх эрхгүй, харилцан тохиролцсон гэрээний үүргийг биелүүлэхийг шаардах эрхтэй бол үүргийн эрх зүй гэж ойлгож байжээ.¹⁰ Эд юмсын эрх зүйн объект нь эд юмс байдаг бол үүргийн эрх зүйн объект нь субъектийн үйл ажиллагаа байдаг гэж ялгаж байсан. Энэхүү эрх зүйг эд юмсын болон үүргийн гэж Ромын эрх зүйд ялгах шалтгаан нь нэхэмжлэл гаргах хамгаалалтын аргыг тодорхойлох байсан юм. Тухайлбал, эд юмсын эрх зүйн объект болох эд юмсад халдаж, өмчлөх эрх зөрчигдсөн тохиолдолд эд хөрөнгийн нэхэмжлэл гаргах эрх үүсэх ба харин үүрэг биелүүлээгүй тохиолдолд тодорхой субъектэд хандаж үүрэг биелүүлэхийг шаардаж байвал үүргийн нэхэмжлэл гаргах гэж үзэж байжээ.¹¹ Энэхүү ангиллын хүрээнд түрээсийн гэрээг эд юмсын буюу *in rem* нэхэмжлэлд хамааруулах уу, эсхүл үүргийн буюу *in personam* нэхэмжлэлд хамааруулах уу гэдгийг тодорхойлох шаардлагатай юм. Учир нь үл

⁹ Х.Сэлэнгэ, Ромын эрх зүй, УБ., 1999, 96 дахь тал.

¹⁰ Х.Сэлэнгэ, Ромын эрх зүй, УБ., 1999, 97 дахь тал.

¹¹ Х.Сэлэнгэ, Ромын эрх зүй, УБ., 1999, 98 дахь тал.

хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлд бүртгүүлж буй ихэнх эрх нь өмчийн эрх байх ба үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний эрхийг өмчийн эрх үүссэн гэж манай улс үзсэн тул бүртгүүлэх хэлбэрийн шаардлагыг Иргэний хуульдаа тусгайлан заасан байна.

Ром-Германы болон Англи-Саксоны эрх зүйн бүлийн улсуудад өмчийн эрхийг гагцхүү хуулиар бүтээх зарчим буюу *numerus clausus*-ыг удирдлага болгодог. Уг зарчим нь манай улсын Иргэний хуулийн 103 дугаар зүйлийн 103.1-д “Өмчлөгчийн эрхийг гагцхүү хуульд заасан үндэслэлээр хязгаарлана” гэсэн заалтаар тусгалаа олсон. Энэ үүднээс Ром-Германы эрх зүйн бүлд хамаарах улсууд иргэний хууль тогтоомждоо Ромын эрх зүйгээс уламжлан авч хөгжүүлсэн өмчийн эрхийг зааж өгсөн байдаг. Тухайлбал, эдгээр эрхийн хүрээнд өмчлөх эрх, ипотека, сервитут, узурфрукт, бусдын газар дээр барилга байгууламж барих эрх, түрээсийн эрх зэрэг орно.

Үүнтэй холбоотой өмчийн болон үүргийн хэлцэл гэсэн ойлголт яригддаг. *Numerus clausus* зарчмын дагуу шинэ хэлбэрийг талууд зохиох, бүтээх буюу хуульд заасан хязгаарлагдмал эрхээс бусад хэлбэрийг талууд тохиролцон бий болгох боломжгүй өмчийн эрхийн төрлийг хуулиар зөвшөөрсний дагуу үүсгэж буй хэлцлийг өмчийн хэлцэл гэх бол, гэрээний аливаа шинэ хэлбэрийг гэрээний чөлөөт байдлын зарчмын дагуу чөлөөтэй зохиож эд хөрөнгийг шилжүүлэх болон бусад эрх, үүрэг үүсгэж буй хэлцлийг үүргийн хэлцэл гэж ойлгоно.¹² Өмчийн хэлцэл нь ихэнхдээ газар, түүнтэй холбогдсон бусад өмчийн эрхээс бүрдэнэ. Манай улсын Иргэний хуулиас харахад газар, түүнтэй холбогдох бусад эрхийн дараах хэлбэрүүд байна. Судлаачдын хувьд ихэвчлэн бусдын газар дээр барилга байгууламж барих эрх, сервитут, узурфрукт, үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцаа зэргийг хамааруулдаг. Харин үүргийн эрхийн хэлцэлд түрээсийн болон эд хөрөнгө хөлслөх гэрээ, эд хөрөнгийг бусдад үнэ төлбөргүй ашиглуулах гэрээ хамаарч байна. Гэхдээ

¹² Н.Баярмаа, Газрын эрхийн үндэс: Өмчийн ба үүргийн эрх, <https://legaldata.mn/> 2021 оны 3 дугаар сарын 3-нд нэвтэрч үзэв.

Иргэний хуульд түрээсийн гэрээг улсын бүртгэлд бүртгүүлэх шаардлага тавьж, энэхүү шаардлагыг хангаагүй нөхцөлд түрээсийн эрх үүссэн гэж үзэхгүй байх нөхцөл нь тус гэрээний эрх өмчийн хэлцэлд илүү хамаарах эрх болохыг илтгэдэг. Иймээс энэхүү судалгааг гүйцэтгэж буй судлаачдын хувьд түрээсийн гэрээг хийсвэрлэх зарчмын хүрээнд ойлгож, хуулийн зохицуулалт хэрэглэх ёстой гэж үзэж байна.

Шүүхийн практикт түрээсийн гэрээг талууд харилцан тохиролцож байгуулсан боловч улсын бүртгэлд бүртгүүлээгүйн улмаас Иргэний хуулийн 318.3 болон 56.1.8-д заасан үндэслэлээр түрээсийн гэрээг хүчин төгөлдөр бусд тооцуулахаар нэхэмжлэл гаргах тохиолдол их байна. Энэ тохиолдолд нэхэмжлэгч тал нь ихэнхдээ түрээслэгч байдаг. Учир нь гэрээний үүргээ зөрчиж, төлбөр төлөх хугацаагаа хэтрүүсний улмаас үүссэн анзыг төлөхгүй гэсэн зорилготой холбоотой. Түрээслэгч гэрээг хүчин төгөлдөр бус гэсэн нэхэмжлэлийн шаардлага гаргах мөртлөө тухайн гэрээний харилцааг урт хугацааны туршид сайн дураараа зөвшөөрөн хэрэгжүүлсээр ирсэн байдаг. Өмнө нь гэрээг хүчин төгөлдөр бус байхыг шүүхээр тогтоолгох боломжтой байсан боловч өөрөө хүслээрээ хандахгүй явж ирсэн атлаа өөрт ашиггүй гэрээний харилцаа бүрдэх үед л бүртгүүлээгүй учраас хүчин төгөлдөр бус гэж маргадаг.

Өмчийн хэлцэл нь гуравдагч этгээдэд ил тод байх бүртгэлийн зарчим хангасан байхыг шаарддаг. Өөрөөр хэлбэл, тухайн үл хөдлөх хөрөнгийг эзэмшихэд тодорхой эрх үүссэн болохыг гуравдагч этгээд мэдсэн байх, нөгөө талаар түрээслэгч этгээдийн үл хөдлөх хөрөнгө эзэмшихэд үүссэн эрх баталгаажих нөхцөл нь улсын бүртгэл байдаг. Эд хөрөнгийн бүртгэлийн системийн гол зорилго нь үл хөдлөх хөрөнгийн эргэлтийн тогтвортой байдлыг хангах, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч болон бусад эрх эзэмшигчийн эрх баталгаатай байхад оршдог.¹³ Газар болон газрын хэрэглэгдэхүүн,

¹³ Ц.Давхарбаяр, Эдийн баялгийн эрх: Эд юмсын эрх, Анхны хэвлэл, УБ., 2017, 179 дэх тал.

ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГИЙН ТҮРЭЭСИЙН ГЭРЭЭГБҮРТГҮҮЛЭХТЭЙ ХОЛБОГДОХ
ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТЫГ ХЭРЭГЛЭЖ БҮЙ ШҮҮХИЙН ПРАКТИКИЙН
ШИНЖИЛГЭЭ

мөн улсын бүртгэлийн гэрчилгээтэй томоохон үл хөдлөх хөрөнгө эзэмших эрхийг улсын бүртгэлд бүртгүүлэх нь гуравдагч этгээд мэдэх боломж олгохоос гадна олон нийтэд нээлттэй байлгах талаасаа зүйн хэрэг. Харин гуравдагч этгээд маргаагүй байхад гэрээний аль нэг талын шаардлагаар гэрээг шууд хүчин төгөлдөр бус байх хэлцэл гэж үзэх нь учир дутагдалтай гэж судлаачдын зүгээс харж байна. Учир нь гэрээний бүртгэлийн ач холбогдол нь гуравдагч этгээдийг шударга гуравдагч этгээд үү, эсхүл үгүй юү гэдгийг таамаглах боломж олгоход ач холбогдолтой байдаг. Өөрөөр хэлбэл, гуравдагч этгээдийн зүгээс тухайн эрх үүссэн үл хөдлөх хөрөнгийг өөр этгээд түрээслэх эрхийн бүртгэл байхгүй учраас миний эрх хамгаалагдах ёстой гэж үзвэл бүртгэлийн асуудлыг шүүх авч үзэж, гэрээ хүчин төгөлдөр эсэхэд дүгнэлт өгөх учиртай гэж онолын талаас тайлбарлана.

ХОЁР. ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ

Удиртгал хэсэгт дурдсанчлан, дүн шинжилгээ хийх шийдвэрүүдийг сонгохдоо бид эцэслэн шийдвэрлэгдсэн бөгөөд доод шатны шүүхийн шийдвэрүүдэд жишиг болохуйц утгаар нь хяналтын шатны шүүхийн тогтоолыг авч үзсэн. Судалгаагаар Монгол Улсын шүүхийн цахим сан www.shuukh.mn дээр байршсан шийдвэрүүдээс маргааны төрлөөр нь “Түрээсийн гэрээ” гэж ангилан, цаг хугацааны хувьд сүүлийн таван жилд гарсан нийт 104 шийдвэрээс хууль хэрэглээний жишиг тогтоосон, эсхүл ижил төстэй маргаанд өөр хоорондоо эрс ялгаатай хуулийн тайлбар хийсэн зургаан тогтоолыг сонгон авч дүн шинжилгээ хийлээ.

2.1. ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ 1 (НЭГ ЭРХИЙН ГЭРЧИЛГЭЭТЭЙ ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГИЙН ТҮРЭЭСИЙН ГЭРЭЭНИЙ МАРГААН)

Шүүхийн шийдвэрийн дугаар, огноо: УДШ-ийн Иргэний хэргийн танхимын 2016 оны 12 дугаар сарын 13-ны өдрийн 001/ХТ2016/01378 дугаартай тогтоол

МАРГААНЫ ҮЙЛ БАРИМТ:

Т (нэхэмжлэгч, түрээслүүлэгч) болон С (хариуцагч, түрээслэгч) нар нь Гранд плаза худалдаа, үйлчилгээний цогцолборт байрлах 155.58 м.кв талбайтай өмчлөх эрхийн бие даасан тусдаа гэрчилгээ бүхий үл хөдлөх хөрөнгийг 2014 оны 6 дугаар сарын 1-ний өдрөөс

2015 оны 6 дугаар сарын 1-ний өдөр хүртэл түрээслэхээр харилцан тохиролцож, 2014 оны 5 дугаар сарын 21-ний өдөр “Худалдаа, үйлчилгээний талбай түрээслэх, түрээслүүлэх гэрээ” байгуулжээ.

Нэхэмжлэгч Т хариуцагчаас 2014 оны 5 дугаар сарын 21-ний өдрийн 014/02 дугаар түрээсийн гэрээний үүрэгт түрээсийн төлбөр болох 22,061,200, алдангид 6,911,458 төгрөг, 2015 оны 6 дугаар сарын 23-ны өдөр шинээр байгуулсан түрээсийн гэрээний үүрэгт 37,819,200 төгрөг, нийт 66,791,858 төгрөг гаргуулах шаардлага гаргасанд хариуцагч 014/02 гэрээний алдангийг, мөн 2015 оны 6 дугаар сарын 23-ны гэрээний 1 м.кв талбайн үнийг буулгах талаар санал гаргаж байсан гэсэн үндэслэлээр нэхэмжлэлийн зарим хэсгийг зөвшөөрөхгүй гэсэн тайлбар гаргажээ.

ШИЙДВЭРЛЭСЭН БАЙДАЛ:

Анхан шатны шүүхийн шийдвэр:¹⁴

Анхан шатны шүүх Иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн 318.1, 232 дугаар зүйлийн 232.4-т заасныг баримтлан хариуцагч С-ээс 59,880,400 төгрөг гаргуулан нэхэмжлэгч Т-д олгож, нэхэмжлэлийн шаардлагаас үлдэх 6,911,458 төгрөгийг хэрэгсэхгүй болгон шийдвэрлэжээ.

Давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр:¹⁵

Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн шийдвэрийн тогтоох хэсгийн 1 дэх заалтыг “Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйлийн 492.1.1, 318 дугаар зүйлийн 318.1 дэх хэсэгт заасныг баримтлан хариуцагч С-ээс үндэслэлгүй хөрөнгөжсөн 22,061,200 төгрөг, түрээсийн төлбөр 37,819,200 төгрөг, нийт 59,880,400 төгрөг гаргуулан нэхэмжлэгч Т-д олгож, Иргэний хуулийн 232 дугаар дугаар зүйлийн 232.6 дахь хэсэгт заасан үндэслэлгүй тул нэхэмжлэлийн шаардлагаас 6,911,458

¹⁴ Баянгол дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2016 оны 7 дугаар сарын 27-ны өдрийн 102/ШШ2016/04730 дугаар шийдвэр.

¹⁵ Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2016 оны 10 дугаар сарын 3-ны өдрийн 1671 дүгээр магадлал.

төгрөгийн хэсгийг хэрэгсэхгүй болгосугай” гэж өөрчлөн найруулж, шийдвэрийн бусад хэсгийг хэвээр үлдээн шийдвэрлэжээ.

Хяналтын шатны шүүхийн шийдвэр:

“2014 оны 05 дугаар сарын 21-ний өдрийн 014/02 дугаар түрээсийн гэрээний хүчин төгөлдөр байдлын талаар хуульд нийцүүлэн дүгнэхгүйгээр “Гэрээнд алданги төлөх хугацаа заагаагүй” гэсэн үндэслэлээр алдангийг хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэсэн нь учир дутагдалтай байна. Талуудын хооронд байгуулагдсан түрээсийн гэрээний зүйл болох Гранд плаза худалдаа, үйлчилгээний цогцолборт байрлах 155.58 м.кв талбай бүхий ажлын байр нь бие даасан, тусдаа өмчлөх эрхийн гэрчилгээ бүхий үл хөдлөх хөрөнгө мөн. 2015 оны 6 дугаар сарын 23-ны өдрийн түрээсийн гэрээг талууд Иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн 318.3-т заасны дагуу бүртгүүлсэн учир хүчин төгөлдөр гэрээ болжээ. Харин үүнээс өмнөх буюу 2014 оны 5 дугаар сарын 21-ний өдрийн 014/02 түрээсийн гэрээг хуульд заасан шаардлагын дагуу бүртгүүлээгүйгээс уг гэрээ хүчин төгөлдөр бус болсон байх ба энэ үндэслэлээр давж заалдах шатны шүүх алданги гаргуулах шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгож, уг гэрээний хугацаанд ашигласан хөлсийг Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйлд заасан үндэслэлээр олгохоор шийдвэрлэсэн нь зөв гэж үзэв”.

ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ:

Нэхэмжлэгч болон хариуцагчийн хооронд аж ахуйн үйл ажиллагаа явуулах зорилгоор цаг хугацааны хувьд ялгаатай түрээсийн хоёр гэрээ байгуулжээ. Түрээсийн гэрээний зүйл болох үл хөдлөх эд хөрөнгө нь бие даасан нэг эрхийн гэрчилгээтэй байсан учраас түрээсийн гэрээний хэлбэрийн шаардлага болох “Үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлд бүртгүүлэх” гэсэн шаардлага тавигдана гэж шүүхээс үзжээ.

Талууд 2015 оны 6 дугаар сарын 23-ны өдрийн түрээсийн гэрээгээ үл хөдлөх эд хөрөнгийн улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн. Харин 2014 оны 5 дугаар сарын 21-ний өдрийн 014/02 дугаар түрээсийн

гэрээг бүртгүүлээгүй учир энэ гэрээний хувьд хүчин төгөлдөр бус байна гэж үзжээ. Түрээсийн гэрээ хүчин төгөлдөр бус байх тул талуудын хооронд анхнаасаа гэрээ байгуулагдаагүй гэсэн үр дүнд хүрч байна. Тийнхүү хүчин төгөлдөр бус гэрээгээр тохиролцсон алдангийн хувьд түүнийг шаардах эрх ч анхнаасаа үүсээгүйтэй адилхан гэж хяналтын шатны шүүхээс дүгнэжээ.

Харин түрээсийн төлбөрийн хувьд хариуцагч буцаах үр дагавартай боловч энэ тохиолдолд тухайн эд хөрөнгийг тодорхой хугацаанд үнэ төлбөргүйгээр ашигласан болох тул Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйлийн 492.1.1-д зааснаар нэхэмжлэгчид төлбөрөө буцаан өгч байгаа буюу үндсэн үүргийн хувьд бодит байдалд өөрчлөлт гарахгүй. Гэхдээ үндэслэлгүй хөрөнгөжсөнтэй холбоотойгоор Иргэний хуулийн 493 дугаар зүйлийн 493.1-д заасны дагуу “Буцаан шаардах шаардлагад өөр этгээдэд шилжүүлсэн хөрөнгө, түүнээс олсон орлого, үр шим, ... хамаарна” гэсэн байдаг. Энэ “орлого, үр шим” гэдэгт түрээсийн эд хөрөнгийг ашиглан аж ахуйн үйл ажиллагаа явуулахдаа олсон ашиг ч хамаарах уу гэдэг асуултын хариулт нээлттэй хэвээр байна.¹⁶ Учир нь түрээслүүлэгч (хүчин төгөлдөр бус түрээсийн гэрээний) талаас энэ төрлийн шаардлагыг нэхэмжлэлдээ тусгах, түүнийг нотолсны дараа л шүүх асуултад хариулт өгөх учраас тийнхүү нээлттэй орхисон байж болох юм.

Энэхүү маргааныг шийдвэрлэсэн хяналтын шатны шүүхийн шийдвэр нь нэг гэрчилгээтэй үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээг бүртгүүлээгүй бол алданги шаардах эрх үгүй болно гэдгийг тайлбарласнаараа ач холбогдолтой. Гэвч түрээсийн гэрээнээс үүдэх алданги шаардах эрх нь гэрээг хүчин төгөлдөр бус гэж дүгнэснээр үгүй болж байхад түрээсийн гэрээний үндсэн дээр түрээслүүлэгчээс зөвшөөрөл авч хийсэн, салгаж үл болох засан сайжруулалтын зардал нэхэмжилснийг хангаж шийдвэрлэсэн

¹⁶ Б.Буянхишиг, “Иргэний эрх зүйн тусгай анги (Тавдугаар хэвлэл)”, 2019, 164 дэх тал.

шүүхийн шийдвэрүүд ч цөөнгүй бий.¹⁷ Үүнээс дүгнэвэл, үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээг бүртгүүлээгүйгээс бий болох үр дагавар нь түрээслүүлэгч талд ашиггүй байна. Ашиггүй байгаа нь муу, сайн гэж дүгнэж буй хэрэг биш бөгөөд харин түрээсийн гэрээг бүртгүүлэх талаар түрээслүүлэгч талаас идэвх санаачилгатай ажиллаж байж л хожим бий болох үр дагавраас сэргийлэх¹⁸ боломжтой болно гэсэн үг юм.

Угтаа Иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн 318.3 болон 318.4 дэх заалт шиг хэлбэрийн шаардлагын үзэл баримтлал нь гуравдагч этгээд тухайн эд хөрөнгөд түрээслэгчийн эрх байгаа гэдгийг мэдэх боломжоор хангасны үндсэн дээр түрээслэгч нь өөрийнхөө эрхийг гуравдагч этгээдээс хамгаалах боломж бүрдүүлэх явдал юм.¹⁹ Гэтэл тус заалтын одоогийн хэрэглээний практик нь талуудын хоорондох гэрээний чөлөөт байдлын зарчимд нөлөөлөхүйц алданги зэрэг үр дагавар үүсгэж байгааг зохистой гэж үзэх боломжгүй.

¹⁷ УДШ-ийн Иргэний хэргийн танхимын 2019 оны 2 дугаар сарын 19-ний өдрийн Дугаар 001/ХТ2019/00228 тогтоолын үндэслэх хэсэгт “Талуудын хооронд байгуулагдсан түрээсийн гэрээ нь хүчин төгөлдөр бус байх хэлцэл тул нэхэмжлэгч нь Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйлийн 492.1.1-д зааснаар засвар, тохижилтын зардлаа нэхэмжлэх эрхтэй” гэсэн байна.

¹⁸ Б.Буянхишиг, “Иргэний эрх зүйн тусгай анги (Тавдугаар хэвлэл)”, 2019, 165 дахь тал.

¹⁹ 我妻・有泉 (2011) 「コンメンタール民法—総則・物権・債権—」 平文書 (Вагацума, “Иргэний эрх зүйн тайлбар — Ерөнхий анги, Өмчийн эрх зүй, Үүргийн эрх зүй”), 605 дугаар зүйлийн тайлбар.

2.2. ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ 2

(ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГИЙН ТҮРЭЭСИЙН ГЭРЭЭГ
БҮРТГҮҮЛЭЭГҮЙН УЛМААС ЭД ХӨРӨНГӨД ХИЙСЭН
САЛГАЖ ҮЛ БОЛОХ ЗАСАН САЙЖРУУЛАЛТЫГ
ШААРДСАН МАРГААН)

**Шүүхийн Шийдвэрийн Дугаар, Огноо: УДШ-ийн Иргэний
хэргийн танхимын 2017 оны 10 дугаар сарын 5-ны өдрийн
001/ХТ2017/01095 дугаартай тогтоол**

МАРГААНЫ ҮЙЛ БАРИМТ:

Б (нэхэмжлэгч, түрээслэгч) нь М (хариуцагч, түрээслүүлэгч)-ийн өмчлөлийн Баянзүрх дүүргийн 19 дүгээр хорооны ...дүгээр байрны 12, 13 тоотод байрлах, ...тоот гэрчилгээтэй, 172.07 м.кв талбай бүхий үйлчилгээний зориулалттай үл хөдлөх эд хөрөнгийг зоогийн газрын зориулалтаар 2013 оны 12 дугаар сарын 4-ний өдрөөс 2019 оны 12 сарын 4-ний өдөр хүртэл зургаан жилийн хугацаагаар түрээсэлжээ. Нэхэмжлэгч нь 2016 оны 12 дугаар сарын 20-ны өдөр нэхэмжлэл гаргаж “...хариуцагч түрээсийн гэрээг хугацаанаас нь өмнө цуцалсан...” гэсэн үндэслэлээр 2013 оны засвар хийсэн зардал болох 5,474,500, 380 В-ын цахилгааны щит тавиулсан зардал болох 1,985,000, бохирын сантехникийн засварт зарцуулсан 693,000, зоогийн газрын заалны тек хийхэд гарсан зардал болох 2,800,000 төгрөг тус тус, түрээсийн барьцаанд өгсөн 2,000,000 сая төгрөг зэргийг оролцуулаад нийт 13,225,500 төгрөгийг хариуцагчаас нэхэмжилжээ.

ШИЙДВЭРЛЭСЭН БАЙДАЛ:

*Анхан шатны шүүхийн шийдвэр:*²⁰

Баянзүрх дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүх талуудын хооронд байгуулсан гэрээг үл хөдлөх эд хөрөнгийн

²⁰ Баянзүрх дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2017 оны 2 дугаар сарын 8-ны өдрийн 101/ШШ2017/00550 дугаар шийдвэр.

бүртгэлд бүртгүүлээгүй гэх үндэслэлээр Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.1.8, 56.4, 318 дугаар зүйлийн 318.4 дэх хэсэгт заасныг баримтлан хүчин төгөлдөр бус гэж үзэн хариуцагч М-ээс 4,382,400 төгрөг гаргуулан, нэхэмжлэлийн үлдэх шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгон шийдвэрлэжээ.

*Давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр:*²¹

Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн магадлалаар анхан шатны шүүхийн шийдвэрийн тогтоох хэсгийн 1 дэх заалтаас “...318 дугаар зүйлийн 318.4...” гэснийг хасаж, шийдвэрийн бусад заалтыг хэвээр үлдээн хариуцагчийн гомдлыг хангахгүй орхижээ.

Хяналтын шатны шүүхийн шийдвэр:

“Нэхэмжлэгч болон хариуцагчийн хооронд уг түрээсийн гэрээ байгуулснаас хойш маргаан үүсэж, тухайн үед өмчлөгч М нь түрээслэгч Б-д холбогдуулан шүүхэд нэхэмжлэл гаргаж, түрээсийн төлбөрт 7,300,000, алдангид 1,620,000, засварын зардалд 5,464,889, ус, дулаан, цахилгааны төлбөрт 3,081,111 төгрөг тус тус, нийт 17,466,000 төгрөг шаардсан бөгөөд Баянгол дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүх талуудын хооронд байгуулагдсан гэрээнд түрээсийн гэрээний болон эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний зохицуулалт үйлчлэхээр байна...” гэж үзэж, 2016 оны 10 дугаар сарын 5-ны өдөр 102/ШШ2016/05290 дугаар шийдвэр гаргасан, шийдвэр хүчин төгөлдөр болсон байна”.

“Талуудын хооронд байгуулагдсан гэрээг түрээсийн гэрээ гэж үзсэн Баянгол дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2016 оны 102/ШШ2016/05290 дугаар шийдвэр хүчин төгөлдөр байхад шүүх энэ хэргийг шийдвэрлэхдээ уг гэрээг хүчин төгөлдөр бус гэж үзсэн нь Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 40-р зүйлийн 40.4-ийг зөрчжээ. Дээр дурдсан үндэслэлээр Б болон М нарын хооронд байгуулагдсан түрээсийн гэрээг хүчин төгөлдөр гэж үзнэ”.

²¹ Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүх 2017 оны 4 дүгээр сарын 19-ний өдрийн 959 дүгээр магадлал.

“Талуудын хооронд түрээсийн гэрээ байгуулагдсан, гэрээ хүчин төгөлдөр тул гэрээний үүрэг биелүүлэхийг талуудын хэн хэн нь шаардах эрхтэй. Талууд өөрөөр тохиролцоогүй бол хөлсөлж авсан эд хөрөнгийг хөлслүүлэгчийн зөвшөөрөлтэйгөөр, өөрийн зардлаар засаж сайжруулахад гарсан зайлшгүй зардлыг гэрээ дуусгавар болсны дараа төлүүлэхээр хөлслүүлэгчээс шаардах эрхтэй тул шүүх хариуцагчаас 4,382,400 төгрөг гаргуулсныг буруутгах үндэслэлгүй байна”.

ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ:

Нэхэмжлэгч болон хариуцагчийн хооронд байгуулсан гэрээг гурван шатны шүүх түрээсийн гэрээ гэж үзжээ. Анхан болон давж заалдах шатны шүүхээс тус гэрээг үл хөдлөх эд хөрөнгийн улсын бүртгэлд бүртгүүлээгүй учир хүчин төгөлдөр бус гэж үзсэн байна. Харин хяналтын шатны шүүхээс тус гэрээг хүчин төгөлдөр гэж үзсэн бөгөөд ингэхдээ зохигчдын өмнө нь маргалдаж байсан хэргийг шийдсэн шүүхийн шийдвэрийг үндэслэл болгожээ. Тодруулбал, Баянгол дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2016 оны 102/ШШ2016/05290 дугаартай шийдвэрт талуудын байгуулсан гэрээг хүчин төгөлдөр түрээсийн гэрээ гэж үзсэн учраас нэгэнт үйл баримтын талаар шийдвэрлэсэн хүчинтэй шийдвэр байгаа тул үүнийг дахин тогтоох шаардлагагүй гэж үзсэн юм.

Гэтэл Баянгол дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2016 оны 102/ШШ2016/05290 дугаартай шийдвэрт талуудын түрээсийн гэрээг үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлд бүртгүүлсэн эсэх, бүртгүүлэх шаардлагатай байсан эсэх зэргийг шинжлэн судалсан гэдэг нь эргэлзээтэй. Учир нь, тус шүүхийн шийдвэрийн үндэслэх хэсгийг бүтнээр нь шууд эшилбэл “ҮНДЭСЛЭХ нь: Нэхэмжлэгч М нь хариуцагч Б-д холбогдуулан түрээсийн гэрээний үүрэгт 17,466,000 төгрөг гаргуулахыг хүсэж нэхэмжлэл гаргажээ. Хариуцагч нь нэхэмжлэлийн шаардлагаас 52,000 төгрөгийг зөвшөөрч, төлбөр төлж дууссан тул төлбөр, алданги төлөх үндэслэлгүй, засварыг өөрийн зардлаар хийхээр гэрээндээ тохиролцсон тул засварын

зардал хариуцахгүй гэж маргаж байна. Шүүх нэхэмжлэгчийн нэхэмжлэлийн шаардлагын зарим хэсгийг хангаж шийдвэрлэв.”²² гэсэн байна.

Түүнчлэн Баянгол дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2016 оны 102/ШШ2016/05290 дугаартай шийдвэрт талуудын хооронд байгуулсан гэрээг түрээсийн гэрээ гэж үзсэн үү гэдэг нь мөн л эргэлзээтэй. Учир нь, тус шийдвэрийн тогтоох хэсгийн материаллаг эрх зүйн зохицуулалт бүхий хэсгийг бүтнээр нь шууд эшилбэл “1. Иргэний хуулийн 287 дугаар зүйлийн 287.1, 232 дугаар зүйлийн 232.6, 292 дугаар зүйлийн 292.2, 292.3 дахь заалтыг баримтлан хариуцагч Б-ээс 7,357,987 төгрөг гаргуулж, нэхэмжлэгч М-д олгож, нэхэмжлэлийн шаардлагаас үлдэх 10,111,013 төгрөгийг хэрэгсэхгүй болгосугай” гэсэн байна. Өөрөөр хэлбэл, Иргэний хуулийн 287 дугаар зүйл нь эд хөрөнгө хөлслөх гэрээг зохицуулсан байдаг. Хэрэв талуудын хоорондох маргааныг түрээсийн гэрээ гэж үзсэн бол Иргэний хуулийн 287 дугаар зүйл бус 318 дугаар зүйлд үндэслэх ёстой байсан. Үүнээс үзэхэд, Баянгол дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүх 2016 оны 102/ШШ2016/05290 дугаартай шийдвэрийг гаргахдаа талуудын хооронд эд хөрөнгө хөлслөх гэрээ байгуулсан гэж үзсэн байна. Эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний хувьд Иргэний хуулийн 318.4-т заасан шаардлага тавигдахгүй учир энэ талаарх дүгнэлтийг шийдвэртээ тусгаагүйн шалтгаан байж болох юм.

Дээр өгүүлснээс үзвэл, энэ хэрэгтэй холбоотойгоор гаргасан анхан болон давж заалдах шатны шүүхээс талуудын хооронд байгуулсан гэрээг хүчин төгөлдөр бус гэж дүгнэсэн нь үндэслэлтэй. Гагцхүү хүчин төгөлдөр бус гэрээний харилцааны дагуу хийсэн салгаж үл болох засан сайжруулалтын зардлаа шаардах эрхтэй эсэх нь эргэлзээтэй. Учир нь, хөлслүүлэгчийн зөвшөөрөлтэйгөөр хийсэн салгаж үл болох засан сайжруулалтын зардлыг гэрээг

²² Тус шүүхийн шийдвэрийг бүрэн эхээр нь дараах холбоосоор харах боломжтой.
https://shuukh.mn/single_case/38198?daterange=2016-10-05%20-%202016-10-06&id=1&court_cat=1&bb=1

дуусгавар болсны дараа шаардах эрхтэй байдаг (ИХ 289.2.5). Уг зөвшөөрлийг түрээсийн гэрээнд суурилсан хэлцэл гэж хэлж болно. Суурь хэлцэл нь хүчин төгөлдөр бус бол түүнд үндэслэсэн хэлцлийн хүчин төгөлдөр байдалд нөлөө үзүүлнэ.

Иймд түрээсийн гэрээний харилцаа хүчин төгөлдөр бус бол засан сайжруулалт хийх зөвшөөрөл өгсөн хүсэл зориг ч эрх зүйн үр дагаваргүй болно. Тиймээс зөвшөөрөлгүйгээр хийсэн засан сайжруулалтыг үндэслэлгүйгээр хөрөнгөжсөн гэж үзэн шаардах эрхтэй эсэх нь мөн л онолын маргаан дагуулна. Үүнийг лавшруулж тусад нь судлах шаардлагатай.

2.3. ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ 3

(НЭГ ЭРХИЙН ГЭРЧИЛГЭЭТЭЙ ҮЛ ХӨДЛӨХ
ЭД ХӨРӨНГИЙН ЗАРИМ ХЭСГИЙГ ТҮРЭЭСЭЛСЭН
ГЭРЭЭГ БҮРТГҮҮЛЭЭГҮЙТЭЙ ХОЛБООТОЙГООР
ҮҮССЭН МАРГААН)

Шүүхийн шийдвэрийн дугаар, огноо: УДШ-ийн Иргэний хэргийн танхимын 2018 оны 2 дугаар сарын 2-ны өдрийн 001/ХТ2018/00355 дугаартай тогтоол

МАРГААНЫ ҮЙЛ БАРИМТ:

Э (нэхэмжлэгч, түрээслэгч) нь Дархан-Уул аймгийн Дархан сумын 8 дугаар багт байрлах “Т” ХХК (хариуцагч, түрээслүүлэгч)-ийн ...үйлчилгээний захад байрлах 7 тоот цайны газрыг 2014 оны 6 дугаар сарын 3-ны өдрөөс 2016 оны 5 дугаар сарын 2-ны өдөр хүртэл түрээслэн ажиллуулсан байх бөгөөд түрээсийн төлбөрт 19,550,000 төгрөг төлсөн, үйлчилгээний талбайг түрээслэх явцад өөрийн хөрөнгөөр засвар үйлчилгээ хийсэн үйл баримт тогтоогджээ. Нэхэмжлэгч нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээг эрх бүхий байгууллагад бүртгүүлээгүй гэсэн үндэслэлээр гэрээг хүчин төгөлдөр бус байх хэлцэл гэж үзэж, түрээсийн төлбөрт шилжүүлсэн хөрөнгөө буцаан шаарджээ.

ШИЙДВЭРЛЭСЭН БАЙДАЛ:

*Анхан шатны шүүхийн шийдвэр:*²³

Иргэний хэргийн анхан шатны шүүх Иргэний хуулийн 287 дугаар зүйлийн 287.1, 288 дугаар зүйлийн 288.1.2, 289 дүгээр зүйлийн 289.1.5-д зааснаар “Т” ХХК-иас 1,543,000 төгрөг гаргуулан нэхэмжлэгч Э-д олгож, нэхэмжлэгч Э-гийн 23 сарын хугацааны түрээсийн төлбөр болох 19,550,000 төгрөг, засварын зардал, ажлын хөлсөнд 1,831,000 төгрөг гаргуулах нэхэмжлэлийн шаардлагыг; хариуцагч “Т” ХХК-ийн нэхэмжлэгч Э-гээс эд зүйлийн үнэ 7,716,100 төгрөг гаргуулах тухай сөрөг нэхэмжлэлийн шаардлагыг; Иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн 318.3, 318.4, 56 дугаар зүйлийн 56.1.1-д зааснаар Түрээсийн гэрээг хүчин төгөлдөр бусд тооцуулах тухай нэхэмжлэгч Э-гийн нэмэгдүүлсэн шаардлагыг тус тус хэрэгсэхгүй болгон шийдвэрлэжээ.

*Давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр:*²⁴

Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн нэхэмжлэгч Э-ийн давж заалдсан гомдлыг хангахгүй орхиж, Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн шийдвэрийн тогтоох хэсгийн 1 дэх заалтад “Иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн 318.1, 318.3, 318.4-т заасныг баримтлан” гэсэн өөрчлөлт оруулж, шийдвэрийн бусад заалтуудыг хэвээр үлдээн шийдвэрлэжээ.

Хяналтын шатны шүүхийн шийдвэр:

“Нэхэмжлэгчийн түрээсэлсэн 7 тоот цайны газар нь тусдаа бүртгэл бүхий үл хөдлөх хөрөнгө биш, үйлчилгээний төвийн нэг хэсэг тул тусгайлан бүртгүүлэх шаардлагагүй, гэрээ бодит байдалд хэрэгжиж хүчин төгөлдөр үйлчилсэн, түрээслэгч түрээсийн эд хөрөнгийг ашиглаж үйл ажиллагаа явуулсан, ашигласан хугацааны төлбөрийг төлсөн тул гэрээний дагуу шилжүүлсэн хөрөнгийг буцаан

²³ Дархан-Уул аймаг дахь сум дундын Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2017 оны 8 дугаар сарын 24-ний өдрийн 877 дугаар шийдвэр.

²⁴ Дархан-Уул аймгийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2017 оны 10 дугаар сарын 30-ны өдрийн 160 дугаар магадлал.

шаардах эрхгүй. Иймд Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.1.8-д заасан үндэслэл тогтоогдоогүй гэж дүгнэн 56.5-д заасан үр дагаврыг шаардсан нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэсэн хоёр шатны шүүхийн дүгнэлт хуульд нийцсэн байна”.

ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ:

Иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн 318.3-т “Хуульд өөрөөр заагаагүй бол түрээсийн гэрээг бичгээр байгуулах бөгөөд үл хөдлөх эд хөрөнгө түрээслэх гэрээг үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн газар бүртгүүлнэ” гээд тус шаардлагыг хангаагүй гэрээ хүчин төгөлдөр бус байхаар мөн зүйлийн 318.4-т заасан байна. Эдгээр заалтын үзэл баримтлалыг тайлбарлахаас өмнө тус заалтын эрх зүйн үр дагаврыг танилцуулах шаардлагатай.

Иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн 318.3 дахь заалт нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээнд тавигдах хэлбэрийн шаардлага бөгөөд тус шаардлагыг хангаагүй бол Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.1.8 дахь заалтын дагуу хүчин төгөлдөр бус хэлцэлд хамааран мөн зүйлийн 56.5-д заасан үр дагавар үүсдэг. Өөрөөр хэлбэл, талуудын хооронд анхнаасаа хэлцэл байгуулагдаагүй гэсэн үр дагаварт хөтлөх бөгөөд хэрэв энэ харилцааны улмаас талуудад тодорхой эд хөрөнгө шилжсэн бол түүнийг үндэслэлгүй хөрөнгөжсөн гэж үзэн харилцан буцаах үүрэг хүлээнэ. Түүнчлэн үндэслэлгүй хөрөнгөжсөн гэсэн үндэслэлээр буцаан шаардах эрхэд хамаарах эд хөрөнгөд орлого, үр шим ч мөн хамаарах тул угтаа бол гэрээг хүчин төгөлдөр бус гэж үзэх нь түрээслэгч талд ч эрсдэлтэй алхам юм.

Хэдий тийм боловч практикт шүүх үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээ бүрийг бүртгүүлэх шаардлагагүй гэж үзэж байгаа. Түүний илрэл нь энэхүү шийдвэрийн үндэслэх хэсэгт дурдагдсанаар “Түрээсийн зүйл нь бие даасан нэг гэрчилгээтэйгээс бусад тохиолдолд бүртгүүлэх шаардлага тавигдахгүй” гэсэн байна. Өөрөөр хэлбэл, тухайн гэрчилгээ бүхий эд хөрөнгийг бүхэлд нь түрээслэх тохиолдолд л Иргэний хуулийн 318.3 болон 318.4 дэх

заалт хэрэглэгдэнэ гэж ойлгож болно. Яагаад ийм практик тогтсон талаар тодруулбал, үл хөдлөх эд хөрөнгийн улсын бүртгэлийн газар түрээсийн гэрээ болгоныг бүртгэх боломжгүй учраас²⁵ зөвхөн тэр эд хөрөнгийг бүхэлд нь түрээслэх гэрээний хувьд л бүртгэл хөтөлнө гэсэн шаардлага тавьдгаас улбаатай байна.

Тэгэхээр үл хөдлөх эд хөрөнгийг бүхэлд нь түрээсэлж буй этгээд хийгээд зарим хэсгийг нь түрээсэлж буй этгээдийн хооронд эрх зүйн үүрэг, үр дагаврын асар ялгаатай байдал практикт тогтчихоод байна. Угтаа бол аливаа хуулийн заалт нь ямар нэг асуудлыг зохицуулах үзэл баримтлалтай байх учиртай. Харин одоо байгаа шүүхийн энэ практикаас үүдэх үр дагавар нь тус хуулийн заалтын үзэл баримтлалд нийцэж байна уу гэдгийг зайлшгүй тодруулах шаардлагатай.

Түрээсийн гэрээг улсын бүртгэлд бүртгүүлнэ гэдэг нь тухайн эд хөрөнгийн түрээслэгч нь хэн болох хийгээд тус эд хөрөнгөд түрээслэгчийн эрх, үүрэг үйлчилж байгаа шүү гэдгийг илэрхийлэх үүрэгтэй. Бүртгэлийн мөн чанар түүнд байдаг. Үүний үр дүнд тухайлбал, үл хөдлөх эд хөрөнгө худалдан авах гэж буй этгээдэд тухайн эд хөрөнгө нь эрх зүйн ямар байдалтай байгаа, тус худалдан авах гэрээнээс улбаалан ямар үр дагавар үүсэж болох вэ гэдгийг мэдэгдэх зорилготой. Нөгөөтгээгүүр, бүртгэлтэй түрээсийн гэрээний түрээслэгч нь шинэ өмчлөгч буюу гуравдагч этгээдээс өөрийн түрээсийн гэрээтэй холбоотой эрхээ шаардах зэрэг өөрийгөө хамгаалах боломж үүснэ гэж хэлж болно. Энэ үзэл санаа хийгээд шалтгаан нь түрээслэгчийг тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийг бүхэлд нь түрээсэлж байна уу эсхүл хэсэгчлэн түрээсэлж байна уу гэдгээс үл хамааран оршино.

²⁵ УДШ-ийн Иргэний хэргийн танхимын 2015 оны 10 дугаар сарын 13-ны өдрийн 763 дугаар тогтоолын үндэслэх хэсэгт "...үл хөдлөх эд хөрөнгийг бүхэлд нь бус хэсгийг түрээсэлсэн тул Иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн 318.3 дахь хэсэгт заасан улсын бүртгэлд бүртгүүлэх шаардлага хангагдах боломжгүй, энэ нөхцөлөөс үүдэн гэрээг хүчин төгөлдөр бус гэх үндэслэлгүй гэж үзсэн шүүхийн дүгнэлт буруу биш юм" гэсэн байна.

Судлаачийн зүгээс одоогийн Иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн 318.3 болон 318.4 дэх заалтыг шүүх дээр хэрэглэж буй практик нь уг заалтын зохицуулах гэж оролдож буй асуудлыг бүрэн хамарч чадахгүй байна гэсэн дүгнэлтэд хүрч байна. Тиймээс, магадгүй энэхүү заалтын Иргэний хуульд хуульчлагдах шаардлагатай тэр үзэл баримтлал бодитоор хэрэгжихүйц тогтолцооны өөрчлөлт оруулах нь нэг гаргалгаа байж болох юм. Эсвэл хууль тайлбарлах аргын тусламжтайгаар зөвхөн түрээсийн гэрээтэй холбоотойгоор дээр дурдсан гуравдагч этгээдийн эрх ашиг, сонирхол хөндөгдөх үед л түрээсийн гэрээг бүртгүүлээгүй нь хүчинтэй байдалд нөлөөлөх эсэх талаар тайлбарлах нь зүйтэй юм.

2.4. ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ 4

(ЗАРИМ ШҮҮХЭЭС ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГИЙН
ТҮРЭЭСИЙН ГЭРЭЭГ ЭД ХӨРӨНГӨ ХӨЛСЛӨХ ГЭРЭЭ
ГЭЖ ТАЙЛБАРЛАЖ БУЙ ШАЛТГААНЫГ ХАРУУЛСАН
МАРГААН)

**Шүүхийн шийдвэрийн дугаар, огноо: УДШ-ийн Иргэний
хэргийн танхимын 2018 оны 12 дугаар сарын 18-ны өдрийн
001/ХТ2018/01907 дугаартай тогтоол**

МАРГААНЫ ҮЙЛ БАРИМТ:

М (нэхэмжлэгч, түрээслүүлэгч) нь Орхон аймгийн Баян-Өндөр суман дахь өөрийн өмчлөлийн ...дугаар байрны урд байрлах үйлчилгээний зориулалттай 366 м.кв талбайг 2017 оны 6 дугаар сарын 1-ний өдрөөс 2017 оны 12 дугаар сарын 31 хүртэлх хугацаанд Г (хариуцагч, түрээслэгч)-д түрээслүүлсэн ба Г нь тоглоомын үйл ажиллагаа эрхлэх зориулалтаар ашиглаж, тохиролцсон төлбөрөөс гадна цахилгаан, хэрэглээний усны төлбөр төлөх, хугацаа хэтрүүлбэл хоногийн 0.4 хувийн алданги төлөхөөр харилцан тохиролцож, гэрээг бичгээр байгуулсан байна. Хариуцагч Г урьд нь өмнөх өмчлөгч Б-тэй гэрээ байгуулж, талбайг эзэмшиж байсан ба М өмчлөгч болсноор түүнтэй гэрээ байгуулжээ.

Нэхэмжлэгч М нь хариуцагч Г-ээс түрээсийн төлбөрт 5,955,000, ус, цахилгааны төлбөр, алдангид 229,600, эд хөрөнгөд учирсан хохиролд 420,000 төгрөг тус тус, нийт 6,634,600 төгрөг гаргуулах нэхэмжлэл гаргасан ба хариуцагч нэхэмжлэлийг зөвшөөрөхгүй гэж маргажээ.

ШИЙДВЭРЛЭСЭН БАЙДАЛ:

*Анхан шатны шүүхийн шийдвэр:*²⁶

Анхан шатны шүүх Иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн 318.4, 227 дүгээр зүйлийн 227.3-т заасныг баримтлан хариуцагчаас 5,304,600 төгрөг гаргуулж, нэхэмжлэгчид олгон үлдэх 1,330,000 төгрөгийг хэрэгсэхгүй болгон шийдвэрлэжээ.

*Давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр:*²⁷

Давж заалдах шатны шүүх зохигчдын хооронд эд хөрөнгө хөлслөх гэрээ байгуулагдсан гэж үзэж, анхан шатны шүүхийн шийдвэрийн “318 дугаар зүйлийн 318.4” гэснийг 287 дугаар зүйлийн 287.1, 292 дугаар зүйлийн 292.2 болгон өөрчилж, бусад заалтыг хэвээр үлдээжээ.

Хяналтын шатны шүүхийн шийдвэр:

Дээд шүүхээс магадлалыг хүчингүй болгож, анхан шатны шүүхийн шийдвэрт дараах үндэслэлээр өөрчлөлт оруулжээ.

“Г нь тоглоомын үйл ажиллагаа эрхлэх зориулалтаар уг үйл ажиллагааг явуулах нөхцөл шаардлагыг хангасан үл хөдлөх хөрөнгийг эзэмшиж, ашигласан байдал нь түрээсийн гэрээний шинжийг агуулсан байхад давж заалдах шатны шүүх эд хөрөнгө хөлслөх гэрээ гэж үзсэн нь Иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн 318.1-д нийцээгүй байна. Анхан шатны шүүх зохигч талуудын хооронд үүссэн гэрээг түрээсийн гэрээ гэж үзсэн нь зөв боловч гэрээ хүчин төгөлдөр эсэхийг Иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн

²⁶ Орхон аймаг дахь сум дундын Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2018 оны 5 дугаар сарын 25-ны өдрийн Дугаар 142/ШШ2018/00553 шийдвэр.

²⁷ Орхон аймгийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2018 оны 7 дугаар сарын 16-ны өдрийн Дугаар 96 магадлал.

318.3, 318.4-т заасан зохицуулалтын дагуу дүгнэхдээ эд хөрөнгийг аж ахуйн үйл ажиллагаа явуулж ашигласан тул гэрээний үүрэг үүссэн гэж дүгнэсэн нь хуульд нийцээгүй байна” гэж үзжээ.

Тус шүүх “Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.5-д зааснаар хүчин төгөлдөр бус хэлцэл хийсэн талууд уг хэлцлээр шилжүүлсэн бүх зүйлээ харилцан буцааж өгөх, боломжгүй бол үнийг төлөх үүрэгтэй. М нь түрээсийн зүйлийг буцаан авсан ба гэрээний нөгөө тал болох Г нь шилжүүлсэн мөнгийг буцааж авах эрхтэй боловч бусдын эд хөрөнгийг ашиглаж, үндэслэлгүйгээр хөрөнгөжих ёсгүй тул түрээсийн зүйлийг ашигласан хугацааны төлбөрийг Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.1.8, 56.5, 492 дугаар зүйлийн 492.1.1-д заасан зохицуулалтын дагуу төлөх үүрэгтэй. Анхан шатны шүүх 2017 оны 6 дугаар сарын 1-ний өдрөөс хойших хугацааны төлбөр болох 4,655,500, гэрээгээр тохирсон хугацааны цахилгаан, усны төлбөр, алдангид 229,600, талбай түрээсэлж байх үед цонхны тавцан, шил хагарсан, түүнийг солиход гарсан зардалд 420,000 төгрөг тус тус, нийт 5,304,600 төгрөгийг хариуцагч Г-ээс гаргуулж М-д олгож шийдвэрлэсэн нь хэрэгт байгаа баримтад тулгуурласан, уг нэхэмжлэл нь Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.1.8, 56.5-д зааснаар хангагдах тул шийдвэрт хууль хэрэглээний өөрчлөлт оруулах нь зүйтэй гэж үзлээ” гэсэн байна.

ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ:

Энэхүү маргааны зүйлийг анхан шатны шүүх болон хяналтын шатны шүүхээс түрээсийн гэрээ, харин давж заалдах шатны шүүх эд хөрөнгө хөлслөх гэрээ гэж үзжээ. Шүүхийн шийдвэрээс үзвэл, хариуцагч нь нэхэмжлэгчийн өмчлөлийн эд хөрөнгийг компьютер тоглоомын газар ажиллуулах зорилгоор түрээсэлсэн болох нь тодорхой байна. Хэдийгээр түрээсийн гэрээ нь эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний нэг төрөл боловч аж ахуйн үйл ажиллагаа явуулж үр шим олох зорилго агуулсан шинжтэй арилжааны эрх зүйн хэлцэл гэж үздэг.²⁸

²⁸ Ханнс Зайделийн сан, Эрх зүйн боловсрол академи, “Арилжаа (худалдаа)-ны хуулийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах судалгааны тайлан”, 2019.

Анхан болон хяналтын шатны шүүхээс нэхэмжлэгч болон хариуцагчийн хооронд байгуулсан гэрээг түрээсийн гэрээ гэж дүгнэсэн нь үндэслэлтэй байна. Харин давж заалдах шатны шүүх уг гэрээг эд хөрөнгө хөлслөх гэрээ гэж дүгнэсэн нь санаандгүй зүйл байгаагүй бөгөөд тодорхой шалтгаантай. Дээр дурдсаны дагуу талуудын хооронд байгуулсан гэрээг түрээсийн гэрээ гэж үзвэл хэлбэрийн шаардлага тавигдана. Энэхүү хэлбэрийн шаардлагыг хангаагүй бол гэрээ анхнаасаа байгуулагдаагүй гэж тооцогдох учир талуудын хооронд гэрээний үүргийн харилцаа үүсээгүй гэж үзнэ. Түүний үр дагавар нь өгсөн авснаа буцаах явдал юм. Гэтэл бодит байдалд талуудын хооронд гэрээ байгуулагдсан нь үнэн бөгөөд талууд ч гэрээ байгуулагдсан гэж итгэн тодорхой эд хөрөнгийг харилцан шилжүүлсэн байна. Гэтэл хэлбэрийн шаардлага хангаагүй гэдэг үндэслэлээр л талуудын хооронд зургаан сарын турш үргэлжилсэн харилцааг анхнаасаа байгаагүйд тооцно гэдэг нь нэг талаасаа, түрээсийн гэрээний тусгай зохицуулалтыг шууд хэрэглэсэн шийдвэрийн үр дагавар зохистой эсэхэд эргэлзээ төрүүлнэ. Учир нь, иргэний эрх зүйгээс арилжааны эрх зүйг салган ойлгож буй шалтгаан нь арилжааны хэлцлийн тогтвортой байдлыг хангах замаар эдийн засгийг дэмжих зорилготой байдагтай холбоотой.²⁹ Гэтэл түрээсийн гэрээнд тавигдаж буй хэлбэрийн шаардлага нь арилжааны эрх зүйн тогтвортой байдлын дээрх үзэл санаанд нийцэхгүй байна.

Давж заалдах шатны шүүх энэ үр дүнгээс зайлсхийх үүднээс талуудын хооронд байгуулсан гэрээг эд хөрөнгө хөлслөх гэрээ гэж үзсэн байна. Мөн анхан шатны шүүх түрээсийн гэрээ гэж үзсэн ч түүнд тавигдах хэлбэрийн шаардлага бүхий зохицуулалтыг хэрэглэхгүйгээр талуудын хооронд хүчин төгөлдөр гэрээний харилцаа үүссэн гэж дүгнэжээ. Харин хяналтын шатны шүүх талуудын байгуулсан гэрээг хуульд заасан хэлбэрийн шаардлагыг хангаагүй, хүчин төгөлдөр бус гэж үзэн талууд гэрээний харилцаа

²⁹ Ханнс Зайделийн сан, Эрх зүйн боловсрол академи, "Арилжаа (худалдаа)-ны хуулийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах судалгааны тайлан", 2019.

үүсээгүй байхад аль аль нь үндэслэлгүй хөрөнгөжсөн гэж шийдвэрлэжээ. Гэтэл түрээсийн гэрээ хүчин төгөлдөр бус гэж үзвэл өмчлөгч нь эд хөрөнгийг түрээсэлж үйл ажиллагаа явуулсан талаас тухайн эд хөрөнгөөс олсон үр шимийг нь ч мөн шаардах эрхтэй болно.³⁰ Гагцхүү иргэний эрх зүйн шаардлага гаргах эрх нь диспозитив зарчимд тулгуурлах учир нэгдүгээрт, нэхэмжлэгч шаардсан байх; хоёрдугаарт, ямар хэмжээний үр шим олсон зэргийг нэхэмжлэгч нотолж байж л үр шимийг гаргуулан авч чадна. Хяналтын шатны шүүхийн шийдвэрээс ийм үр дагавар бий болж байгаа нь хүчин төгөлдөр бус гэдгийг тогтоолгохоор нэхэмжлэл гаргаж буй түрээслэгч талын хувьд маш том эрсдэл бий болгож байна. Хяналтын шатны шүүхээс гаргасан хуулийн тайлбар энэ үр дагаврыг бий болгож байна.

2.5. ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ 5

**(ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГИЙН ТҮРЭЭСИЙН ГЭРЭЭГ
ХҮЧИН ТӨГӨЛДӨР БУС БАЙХ ХЭЛЦЭЛ ГЭЖ
ТОГТООСОН НЬ ТАЛУУДЫН АЛДАНГИ ШААРДАХ ЭРХЭД
НӨЛӨӨЛСӨН МАРГААН)**

**Шүүхийн шийдвэрийн дугаар, огноо: УДШ-ийн Иргэний
хэргийн танхимын 2020 оны 11 дүгээр сарын 10-ны өдрийн
001/ХТ2020/00779 дугаартай тогтоол**

МАРГААНЫ ҮЙЛ БАРИМТ:

“Х” (хариуцагч, түрээслүүлэгч) болон “Н” ХХК-иуд (нэхэмжлэгч, түрээслэгч) нь 2016 оны 8 дугаар сарын 22-ны өдөр “Үл хөдлөх эд хөрөнгө түрээслэх” гэрээ байгуулж, уг гэрээгээр “Х” ХХК Баянзүрх дүүрэг дэх өөрийн өмчлөлийн 14 дүгээр хороо, ... барилгын нийт 1,117.45 м.кв талбайг ашиглаж, үүнээс ашигтай талбай болох 962.78 м.кв талбайг 2016 оны 9 дүгээр сарын 1-ний өдрөөс 2017 оны 8 дугаар

³⁰ Иргэний хуулийн 493 дугаар зүйл. Буцаан шаардах шаардлагад хамаарах зүйлс.

сарын 31-ний өдрийг дуустал 1 м.кв талбайн түрээсийн төлбөрийг 11,000 төгрөгөөр; 2017 оны 9 дүгээр сарын 1-ний өдрөөс 2018 оны 8 дугаар сарын 31-ний өдрийг хүртэл 1 м.кв талбайн түрээсийн төлбөрийг 16,500 төгрөг байхаар тус тус тооцон түрээслэгч “Н” ХХК түрээсийн объектыг сургалтын зориулалтаар ашиглаж, тогтоосон хугацаанд төлбөрийг төлж барагдуулахаар харилцан тохиролцож, гэрээг хоёр жилийн хугацаатай байгуулжээ.

Гэрээ хэрэгжиж, түрээсийн байранд “Н” ХХК сургалтын үйл ажиллагаагаа явуулж, түрээсийн төлбөр төлж ирсэн бөгөөд 2018 оны 6 дугаар сарын 15-ны өдөр талууд харилцан тохиролцож, гэрээг дуусгавар болгосон. 2018 оны 11 дүгээр сарын 1-ний өдөр гэрээг дүгнэж, энэ хугацаанд түрээслэгч түрээсийн төлбөрт 282,655,065, алдангид 15 680,696, ашиглалтын зардалд 21,861,101 төгрөг тус тус төлсөн талаар акт үйлджээ.

Үл хөдлөх эд хөрөнгө түрээслэх гэрээг үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн газарт бүртгүүлэх шаардлагыг хангаагүй гэх үндэслэлээр “Н” ХХК нь “Х” ХХК-д холбогдуулан түрээсийн болон зээлийн гэрээг тус тус хүчин төгөлдөр бусд тооцож, гэрээний дагуу алдангид төлсөн 15,680,696, зээлийн гэрээ нэрээр төлсөн 13,864,000, түрээсийн зүйлээс салгаж үл болох засан сайжруулалтад зарцуулсан зардал 16,192,700, түрээсийн байрны ашиглалттай холбоотой үндэслэлгүйгээр нэхэмжлэн авсан 11,079,722 төгрөг тус тус, нийт 56,817,118 төгрөгийг гаргуулахаар нэхэмжлэл гаргасныг хариуцагч эс зөвшөөрчээ.

ШИЙДВЭРЛЭСЭН БАЙДАЛ:

*Анхан шатны шүүхийн шийдвэр:*³¹

Иргэний хэргийн анхан шатны шүүх Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.1.1, 56.1.2-т заасан үндэслэл тогтоогдсон тул 2016 оны 8 дугаар сарын 22-ны өдөр байгуулсан Үл хөдлөх эд хөрөнгө түрээсийн

³¹ Баянзүрх дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2019 оны 4 дүгээр сарын 23-ны өдрийн 101/ШШ2019/01171 дүгээр шийдвэр.

гэрээ, 2016 оны 9 дүгээр сарын 1-ний өдөр байгуулсан Зээлийн гэрээг тус тус хүчин төгөлдөр бус байх хэлцэл гэж үзэн, Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйлийн 492.1.1-д заасныг баримтлан түрээсийн төлбөрт тооцсон алданги, зээлийн гэрээний дагуу шилжүүлсэн нийт 29,544,696 төгрөгийг хариуцагчаас гаргуулан нэхэмжлэгчид олгож, үлдэх хэсгийг хэрэгсэхгүй болгон шийдвэрлэжээ.

*Давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр:*³²

Давж заалдах шатны шүүх түрээсийн гэрээний алдангид төлсөн 15,680,696 төгрөгийг хариуцагчаас гаргуулж, үлдэх хэсгийг хэрэгсэхгүй болгохоор шийдвэрт өөрчлөлт оруулжээ.

Хяналтын шатны шүүхийн шийдвэр:

Зохигчийн хооронд түрээсийн гэрээний харилцаа үүссэн талаар хоёр шатны шүүхийн дүгнэлт Иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн 318.1-д нийцсэн байна.

Талууд гэрээ байгуулах үед тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийг улсын комисс хүлээж аваагүй, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгчийн гэрчилгээ гараагүй байсан тул гэрээний 1.5-д түрээслүүлэгч түрээсийн гэрээ байгуулагдсанаас хойш ..улсын бүртгэлд бүртгүүлж, гэрчилгээ гаргуулах бөгөөд гэрчилгээ гаргуулсны дараа гэрээг нотариатаар гэрчлүүлж, улсын бүртгэлд бүртгүүлэхээр харилцан тохиролцжээ.

Түрээсэлсэн үл хөдлөх эд хөрөнгийг 2017 оны 1 дүгээр сарын 2-ны өдөр улсын бүртгэлд бүртгэж, өмчлөх эрхийн гэрчилгээ олгосон байхад түрээслүүлэгч түрээсийн гэрээг улсын бүртгэлд бүртгүүлэх үүргээ биелүүлээгүй гэсэн үндэслэлээр гэрээг хүчин төгөлдөр бус хэлцэл гэж үзсэн нэхэмжлэлийн шаардлага хууль зөрчөөгүй талаарх анхан болон давж заалдах шатны шүүхийн дүгнэлт Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.1.8 дахь заалтыг зөрчөөгүй байна.

³² Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2019 оны 6 дугаар сарын 26-ны өдрийн 1215 дугаар магадлал.

Бусдын өмнө хүлээсэн үүргээ гүйцэтгэхээр хөрөнгө шилжүүлсэн этгээд, хөрөнгө олж авсан этгээд болон үүрэг гүйцэтгэгч этгээдийн хооронд үүрэг үүсээгүй, эсхүл үүрэг нь хожим дуусгавар болсон буюу хүчин төгөлдөр бус болсон бол уг зүйлийг олж авсан этгээдээс дээрх хөрөнгөө буцаан шаардах эрхтэй гэж Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйлийн 492.1.1-д зохицуулжээ.

Иймд гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлж түрээсийн төлбөрийн алдангид төлсөн 15,680,696 төгрөгөөр түрээслүүлэгчийг үндэслэлгүй хөрөнгөжсөн гэж үзэн дээрх төлбөрийг түрээслүүлэгчээс буцаан гаргуулахаар шийдвэрлэсэн давж заалдах шатны шүүхийн дүгнэлт Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйлийн 492.1.1 дэх заалтад нийцжээ гэсэн байна.

ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ:

Талуудын хооронд байгуулсан түрээсийн гэрээг үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн газар бүртгүүлэх шаардлагыг хангаагүй гэдэг үндэслэлээр хүчин төгөлдөр бус байна гэж гурван шатны шүүх дүгнэжээ.

Тийнхүү хүчин төгөлдөр бус гэдгийг тогтоосны үр дагаварт талуудын хооронд үндэслэлгүй хөрөнгөжсөн нөхцөл үүсэн эд хөрөнгийг харилцан буцаах талаар зохицуулсан Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйлийг үндэслэн түрээслүүлэгчид төлсөн алдангийг буцаан түрээслэгч талд олгуулахаар шийдвэрлэжээ. Талуудын хооронд байгуулсан гэрээ нэгэнт дуусгавар болсон учраас алданги шаардах эрх зохицуулсан гэрээний заалт ч мөн анхнаасаа байгуулагдаагүйд тооцогдон уг шаардах эрх үгүйсгэгдэнэ. Гэхдээ энэ тохиолдолд анхаарах ёстой асуудал нь төлөгдөөгүй алданги болон нэгэнт төлчихсөн алдангийн асуудлыг ялгах шаардлагатай. Дээрх хэргийн хувьд нэхэмжлэгч тал алдангиа хүлээн зөвшөөрч сайн дураараа төлчихсөн тохиолдол юм. Өөрөөр хэлбэл, гэрээг хүчин төгөлдөр, тэр гэрээний үүргийн гүйцэтгэлийн хугацааг хэтрүүлснээ түрээслэгч тал хүлээн зөвшөөрч алданги төлж, гэрээг дуусгавар болоход тооцоо нийлсэн үйл баримт хүртэл авагдсан

байна. Тэгтэл талууд гэрээний чөлөөт байдлын зарчмын хүрээнд өөрсдөө хүлээн зөвшөөрөөд дуусгавар болгосон асуудлыг шүүхээс өөрөөр шийдвэрлэж байгаа нь зохимжтой бус юм.

Үүнтэй холбоотойгоор Иргэний хуулийн 282 дугаар зүйлийн 282.3-т заасан “Хуульд өөрөөр заагаагүй бол хүү тогтоосон зээлийн гэрээг бичгээр хийнэ. Энэ шаардлагыг хангаагүй бол хүү авах эрхээ алдана” гэснийг практикт хэрэглэж буй байдалтай төсөөтэй хэрэглэх боломжтой. “Хүү төлөх гэрээ бичгээр байгуулаагүй боловч зээлдэгч тал нь хүүг хүлээн зөвшөөрч төлсөн тохиолдолд тухайн төлсөн хүүг буцаан шаардах эрхгүй” гэж тайлбарласан Дээд шүүхийн зөвлөмж бий.³³ Тус зөвлөмжийн үзэл санаа нь талууд нэгэнт хүлээн зөвшөөрчхөөд дараа нь хэлсэн үгнээсээ буцаж, өөрийнхөө шийдвэрийг үгүйсгэн хариуцлагаас зайлсхийхээс сэргийлж, гэрээ, хэлцлийн тогтвортой байдлыг хангаж буй явдал юм. Ялангуяа мэргэжлийн этгээдүүдийн харилцааг зохицуулдаг арилжааны эрх зүйд хэлцлийн тогтвортой байдлын зарчмыг чухалчлан үздэг. Дээрх тохиолдолд ч түрээсийн гэрээний аль аль тал нь ашгийн төлөө хуулийн этгээд бөгөөд энэ тохиолдолд шүүхээс талуудын тохиролцоондоо тооцоо нийлсэн асуудлыг эргэн сөхөж тухайн үед илэрхийлсэн хүсэл зоригоос нь өөрөөр шийдвэрлэж байгааг зөвтгөх боломжгүй.

Нөгөөтээгүүр, Иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн 318.3 болон 318.4 дэх заалтын ач холбогдол, үзэл баримтлал нь түрээсийн гэрээнээс улбаатай талуудын аль эрт гүйцэтгэгдсэн алдангийн үр дагаварт өөрчлөлт оруулах явдал гэж бодохгүй байна. Хэрэв тийм бол тус заалтын Иргэний хуульд байх ач холбогдол, үзэл баримтлал нь талууд сайн дураараа гаргасан шийдвэр болон гэрээний чөлөөт байдлын зарчмыг үгүйсгэж болно гэсэн сөрөг хандлага руу хэлбийнэ.

³³ Монгол Улсын Дээд Шүүхийн зөвлөмж, 2020 оны 4 дүгээр сарын 16-ны өдөр, Дугаар 01, Зээлийн гэрээний харилцаанаас үүссэн маргааныг шийдвэрлэсэн шүүхийн практик, анхаарах зарим асуудал. <http://www.supremecourt.mn/act/view/274>

2.6. ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ 6

(ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГИЙН ТҮРЭЭСИЙН ГЭРЭЭГ
БҮРТГҮҮЛЭЭГҮЙГЭЭС ХҮЧИН ТӨГӨЛДӨР БУС БАЙХ
ХЭЛЦЭЛ ГЭЖ ШИЙДВЭРЛЭСНИЙ ПРАКТИК ҮР
ДАГАВРЫГ ХАРУУЛСАН МАРГААН)

**Шүүхийн шийдвэрийн дугаар, огноо: УДШ-ийн Иргэний
хэргийн танхимын 2019 оны 2 дугаар сарын 19-ний өдрийн
001/ХТ2019/00228 дугаартай тогтоол**

МАРГААНЫ ҮЙЛ БАРИМТ:

2013 оны 9 дүгээр сарын 15-ны өдөр “Ф” ХХК (нэхэмжлэгч, түрээслэгч) болон А (хариуцагч, түрээслүүлэгч) нарын хооронд байгуулагдсан гэрээгээр Хан-Уул дүүргийн 15 дугаар хороо, ... байрны 2 тоот хаягт байрлах 593,47 м.кв талбай бүхий үйлчилгээний зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийг таван жилийн хугацаагаар түрээслэхээр тохиролцсон ба энэ үл хөдлөх эд хөрөнгө нь ... эрхийн улсын бүртгэлийн дугаартай, үйлчилгээний зориулалттай, бие даасан, тусдаа өмчлөх эрхийн гэрчилгээтэй хөрөнгө болох нь хэрэгт авагдсан баримтаар тогтоогдсон байна. Талууд дээрх гэрээнд 2014 оны 10 дугаар сарын 1-ний өдөр нэмэлт-1, 2014 оны 10 дугаар сарын 15-ны өдөр нэмэлт-2, нэмэлт-3 гэсэн өөрчлөлт оруулсан ба зохигчид гэрээ болон түүнд нэмэлт оруулсан үйл баримтын талаар маргаагүй байна.

Нэхэмжлэгч “Ф” ХХК нь түрээсийн гэрээг улсын бүртгэлд бүртгүүлээгүй гэсэн үндэслэлээр 2013 оны 9 дүгээр сарын 15-ны өдрийн түрээсийн гэрээ болон нэмэлт 1, 2, 3 дугаар гэрээг хүчин төгөлдөр бус байх хэлцэл болохыг тогтоолгох, засварын зардалд 300,996,300, түрээсийн төлбөрт 103,031,022, ашиглалтын зардалд 3,960,075 төгрөг тус тус, нийт 407,987,397 төгрөгийг хариуцагчаас гаргуулах шаардлага гаргажээ.

ШИЙДВЭРЛЭСЭН БАЙДАЛ:

*Анхан шатны шүүхийн шийдвэр:*³⁴

Иргэний хэргийн анхан шатны шүүх Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.1.8, 56.5, 318 дугаар зүйлийн 318.4 дэх хэсэгт заасныг баримтлан 2013 оны 9 дүгээр сарын 15-ны өдрийн түрээсийн гэрээ, түүнд оруулсан нэмэлт өөрчлөлтүүдийг тус тус хүчин төгөлдөр бусад тооцож, хариуцагч А-аас 356,326,920 төгрөг гаргуулахаар шийдвэрлэжээ.

*Давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр:*³⁵

Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүх Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн шийдвэрийн 1 дэх заалтыг “Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.1.8, 56.5, 318 дугаар зүйлийн 318.4 дэх хэсэгт заасныг баримтлан 2013 оны 9 дүгээр сарын 15-ны өдрийн түрээсийн гэрээ болон түүнд оруулсан нэмэлт өөрчлөлтүүдийг тус тус хүчин төгөлдөр бусд тооцож, Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйлийн 492.1.1-д заасны дагуу хариуцагч А-аас 253,295,898 төгрөг гаргуулан нэхэмжлэгч “Ф” ХХК-д олгож, нэхэмжлэлийн шаардлагаас үлдэх 154,691,499 төгрөгт холбогдох хэсгийг хэрэгсэхгүй болгосугай” гэж өөрчлөн, шийдвэрийн 2 дахь заалтыг хүчингүй болгож, шийдвэрийн 3, 4 дэх заалтыг нэгтгэн 2 гэсэн заалт болгож, уг заалтыг “Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйлийн 492.1.1, 493 дугаар зүйлийн 493.6 дахь хэсэгт заасныг баримтлан нэхэмжлэгч “Ф” ХХК-иас 465,583,561 төгрөг гаргуулан хариуцагч А-д олгон, сөрөг нэхэмжлэлийн шаардлагаас үлдэх 103,031,022 төгрөгт холбогдох хэсгийг хэрэгсэхгүй болгосугай” гэж тус тус өөрчилж, шийдвэрийн бусад заалтыг хэвээр үлдээн шийдвэрлэжээ.

³⁴ Хан-Уул дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2018 оны 4 дүгээр сарын 19-ний өдрийн 183/ШШ2018/00971 дүгээр шийдвэр.

³⁵ Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2018 оны 9 дүгээр сарын 17-ны өдрийн 2020 дугаар магадлал.

Хяналтын шатны шүүхийн шийдвэр:

“Хэрэгт авагдсан баримтаас үзэхэд нэхэмжлэлийн шаардлагын үндэслэл болж буй 2013 оны 9 дүгээр сарын 15-ны өдрийн түрээсийн гэрээ, түүний нэмэлт өөрчлөлтүүдийг зохигчид улсын бүртгэлд бүртгүүлээгүй байх тул Иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн 318.4, 56 дугаар зүйлийн 56.1.8-д заасныг зөрчсөн хүчин төгөлдөр бус байх хэлцэл гэсэн үндэслэлээр нэхэмжлэлийн шаардлагын энэ хэсгийг хангасан анхан болон давж заалдах шатны шүүхийн дүгнэлтийг зөв гэж үзнэ.”

“Талуудын хооронд байгуулагдсан түрээсийн гэрээ нь хүчин төгөлдөр бус байх хэлцэл тул нэхэмжлэгч нь Иргэний хуулийн 492 дугаар зүйлийн 492.1.1-д зааснаар засвар, тохижилтын зардлаа нэхэмжлэх эрхтэй.”

“Иргэний хуулийн 492.1.1, 496 дугаар зүйлийн 496.1-д зааснаар нэхэмжлэгчээс үл хөдлөх эд хөрөнгө ашигласан хугацааны төлбөрийг тооцоходоо хүчин төгөлдөр бус хэлцэлд заасан үнийн дүнгээр тооцох нь хуульд нийцээгүй тул хяналтын шатны шүүхээс энэ үндэслэлээр давж заалдах шатны шүүхийн магадлалд өөрчлөлт оруулна”.

“Маргааны зүйл болох 593.47 м.кв талбайн нэг сарын төлбөрийг 14,795,124 төгрөг (1 ам. дол = 1,662 төгрөг) гэж тооцон тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийг ашигласан 27 сарын төлбөрт нийт 399,468,348.00 төгрөг төлөхөөс нэхэмжлэгчийн төлсөн 103,031,022 төгрөгийг хасаж, үлдэх 296,437,326 төгрөгийг нэхэмжлэгчээс гаргуулан хариуцагчид олгохоор давж заалдах шатны шүүхийн магадлалд өөрчлөлт оруулж, нэхэмжлэгчийн төлөөлөгчийн гомдлын зарим хэсгийг хангах нь зүйтэй гэж хяналтын шатны шүүх бүрэлдэхүүн дүгнэв”.

ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ:

Талуудын хооронд түрээсийн гэрээ байгуулагдсан талаар хэргийн зохигчид маргаагүй. Харин нэхэмжлэгч нь байгуулсан гэрээгээ Иргэний хуулийн 318 дүгээр зүйлийн 318.4-т заасан

үндэслэлээр хүчин төгөлдөр бус гэрээ гэж үзэн түрээсийн төлбөр, түрээсийн байрны болон ашиглалтын зардал зэргээ түрээслүүлэгчээс нэхэмжилжээ.

Шүүхээс талуудын хооронд байгуулсан түрээсийн гэрээний зүйл нь бие даасан нэг эрхийн гэрчилгээтэй учир Иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн 318.3 болон 318.4-т заасны дагуу түрээсийн гэрээг үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн газар бүртгүүлэх шаардлага тавигдана гэжээ. Үүнийг хууль тогтоогчийн байр суурь гэж тайлбарлажээ. Ямартай ч дээрх шийдвэр болон үүнтэй төстэй шийдвэрүүдээс үзэхэд бие даасан нэг эрхийн гэрчилгээтэй үл хөдлөх эд хөрөнгийг түрээслүүлэх тохиолдолд тухайн гэрээг улсын байгууллагад бүртгүүлэх ёстой гэсэн шаардлагыг тавьж байна. Харин бие даасан нэг эрхийн гэрчилгээгүй буюу үл хөдлөх эд хөрөнгийн нэг хэсгийг түрээслүүлэх тохиолдолд энэ шаардлагыг талуудаас шаардах боломжгүй гэж үзэх практик тогтоод багагүй хугацаа өнгөрчээ.³⁶

Гагцхүү энэ практикийн зөв буруугийн талаарх асуудлыг ил гаргаж тавихгүй байгаа нь гайхал төрүүлэм. Учир нь бодитоор гэрээ байгуулаад үйл ажиллагаагаа урт хугацааны турш явуулчихсан иргэний эрх зүйн харилцааны оролцогчид нь өөрийн байгуулсан гэрээгээ дуусгавар болгосныхоо дараа хүчин төгөлдөр бус байсан учраас одоо түрээсийн төлбөр болон бусад зардлаа буцаан авна гэдэг шаардлага тавих болжээ. Үүнийг Иргэний хэргийн шүүхээс ханган шийдвэрлэж байгаа бөгөөд ингэхдээ түрээслэгч тал ч бусдын эд хөрөнгийг үнэ төлбөргүйгээр ашиглаж үндэслэлгүй хөрөнгөжсөн гэдэг байдлаар харилцан тооцож буй үр дагаврыг үүсгэж байна. Өөрөөр хэлбэл, талууд шүүхээр явж цаг хугацаа, зардал мөнгө үрсний дараа түрээсийн гэрээ хүчинтэй мэт үр дагаварт хүргэж байгаа шалтгаан нь одоогийн Иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн 318.4-ийн тайлбар юм.

³⁶ З.Сүхбаатар, Б.Диваачамба, "Түрээсийн харилцаа (Шүүхийн практик)", 2017.

Угтаа хуулийн зохицуулалт нь асуудал, маргааныг зохистойгоор шийдвэрлэх үүрэгтэй. Гэтэл одоо байгаа практик энэ үүргийг хангах бус эсрэгээрээ улам төвөгтэй байдалд оруулж, улмаар бизнесийн үйл ажиллагаа хийгээд арилжааны хэлцлийн тогтвортой байх зарчмыг үгүйсгэж байна. Тиймээс уг заалтын практикт хэрэглэгдэж тогтсон тайлбарыг илүү зохистойгоор өөрчлөх шаардлага тулгараад байна.



ГУРАВ. ХАРЬЦУУЛСАН СУДАЛГАА

Харьцуулсан судалгаа хийх объектыг сонгохдоо нэн тэргүүнд 2002 онд батлагдсан Монгол Улсын Иргэний хуулийг төсөл боловсруулахад судалж үзсэн орнуудаар хязгаарлалаа. Тэдгээрээс тус сэдвийн хүрээнд манай улстай ижил зохицуулалттай орон байгаа эсэхийг хайсны дүнд Оросын Холбооны Улс (ОХУ)-ын Иргэний хуулийн холбогдох зохицуулалтын агуулга, үзэл баримтлал, практик хэрэглээ зэргийг судаллаа. Түүний үр дүнд тус улсын Иргэний хууль нь манай улсынхтай ижил зохицуулалттай боловч хэрэглээний хувьд ялгаатай зүйлс нэлээд ажиглагдсан бөгөөд тэр нь Япон Улсын Иргэний хуулийн холбогдох зохицуулалттай тун төстэй байлаа. Тиймээс Япон Улсын Иргэний хуулийн холбогдох зохицуулалтын үзэл баримтлал, хэрэглээг мөн тодруулахыг зорилоо.

3.1. ОРОСЫН ХОЛБООНЫ УЛС

Оросын Холбооны Улсын Иргэний хуульд үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээг манайхтай ихээхэн төстэй зохицуулсан байгаа нь анхаарал татаж байна. Тус улсын Иргэний хуулийн 609 дүгээр зүйлд түрээсийн гэрээний талаар зохицуулсныг энэ хэсэгт орууллаа.

Иргэний хуулийн 609 дүгээр зүйл.³⁷

1. Түрээсийн гэрээг нэг жилээс урт хугацаагаар байгуулах тохиолдолд, мөн талуудын дор хаяж нэг тал нь хуулийн этгээд бол гэрээний хугацааг үл харгалзан бичгийн хэлбэрээр байгуулна.
2. Хуульд өөрөөр заагаагүй бол үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээг улсын бүртгэлд бүртгүүлнэ.
3. Түрээсийн эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг түрээслэгчид шилжүүлэхээр тохирсон түрээсийн гэрээний хувьд (624 дүгээр зүйл) тухайн эд хөрөнгийн худалдах, худалдан авах гэрээг хуульд заасан хэлбэрээр байгуулна.

Дээр өгүүлснээс үзэхэд, Оросын Холбооны Улсад үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээ байгуулах үед уг гэрээг улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн байх талаар зохицуулсан байна. Гэхдээ үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүх гэрээг бүртгүүлэх шаардлагагүйг харж болно. Тодруулбал, 609 дүгээр зүйлийн 609.1 болон 609.2 дугаар зүйл нь

³⁷ Статья 609, Форма и государственная регистрация договора аренды.

1. Договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме.
2. Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.
3. Договор аренды имущества, предусматривающий переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору (статья 624), заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи такого имущества.
<http://base.garant.ru/10164072/306dc14641dcb76b9833c1a9996e3282/>
 Article 609, The Form and State Registration of the Lease Agreement.
1. The lease agreement for a term of over one year shall be concluded in writing, and if at least one of the party is represented by a legal entity the lease agreement shall be concluded in writing, regardless of its term.
2. The agreement for lease of real estate shall be subject to state registration, unless otherwise stipulated by law.
3. The agreement for lease of property that provides for the transfer of the title to this property to the leaseholder (Article 624) shall be concluded in the form stipulated for the contract of sale of such property.
<http://www.russian-civil-code.com/PartII/SectionIV/Subsection1/Chapter34.html>
https://www.wto.org/english/thewto_e/acc_e/rus_e/WTACCRUS58_LEG_360.pdf
 Нэвтэрсэн огноо: 2021 оны 3 дугаар сарын 3.

хамт хэрэглэгддэг. Нэг жилээс дээш хугацаатай түрээсийн гэрээг бичгээр байгуулна гэсэн байна. Бичгээр байгуулснаар уг гэрээг улсын бүртгэлд бүртгүүлэх боломжтой болно. Эсхүл гэрээний нэг тал нь хуулийн этгээд байх тохиолдолд ийм шаардлага тавьж байна.³⁸ Өөрөөр хэлбэл, хуулийн этгээдийг аж ахуй эрхлэгч гэдэг утгаар нь хугацаа үл харгалзан үүрэг болгосныг бас анзаарч болно.

Энэхүү заалт үгийн утгаараа практикт шууд хэрэглэгддэггүй. Бүртгэлийн хийлгэсэн эсэх эрх зүйн дагавар нь гуравдагч этгээдийн хувьд тухайн гэрээний хүчин төгөлдөр эсэхэд нөлөөлдөг. Бүртгэлтэй эд хөрөнгийн хувьд түрээсийн зүйлийн өмчлөгч өөрчлөгдсөн ч түрээслэгчийн эрх тус түрээсийн зүйлд хэвээр хадгалагдана. Өөрөөр хэлбэл, бүртгэл нь түрээслэгчийн гуравдагч этгээд буюу шинэ өмчлөгчийн эсрэг эрхээ хэрэгжүүлэх хамгаалалт болдог. Тиймээс бүртгүүлсэн эсэхэд гуравдагч этгээдийн эрх ашиг хөндөгдөөгүй байдал нь зөвхөн гэрээний талуудын хоорондох харилцааг үгүйсгэх үндэслэл болдоггүй.³⁹

Түрээсийн гэрээг бүртгүүлээгүй тохиолдолд гуравдагч этгээдийг хамгаалж, тухайн гэрээг хүчин төгөлдөр бусд тооцож буйн шалтгаан нь гуравдагч этгээд үл хөдлөх эд хөрөнгийг худалдаж авах үедээ түүнийг зарах, эсвэл түрээслэх, бүр нураах ч зорилготой байж болно. Гэтэл тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийг таван жил түрээсэлчхээд тэр гэрээ нь гуравдагч этгээдийн эсрэг хүчинтэй байвал шинээр өмчлөгч болж буй худалдан авагчийн гэрээ байгуулсан зорилго биелэхгүй байх үр дагавар үүсэж байна.⁴⁰ Тиймээс энэ тохиолдолд тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийг түрээслүүлж байсан талаар мэдээгүй буюу мэдэх боломжгүй

³⁸ <https://www.ceelegalblog.com/2019/01/registration-of-a-lease-in-cee-should-it-be-on-your-checklist-or-not/#page=1>

<https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=507abbf0-14b5-4e6a-8ea0-29f25f5e1b13>

³⁹ <https://jurescort.ru/en/housing-news/dogovor-arendy-ne-byt-zaregistririvan-otsutstvие-go-sudarstvennoi/>

paragraph 14 of the Resolution of the Plenum of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation dated 01/25/2013 No. 13, дам эшлэл.

⁴⁰ <https://jurescort.ru/en/housing-news/dogovor-arendy-ne-byt-zaregistririvan-otsutstvие-go-sudarstvennoi/>

байсан (шударга) гуравдагч этгээдийг хамгаална. Харин түрээсийн гэрээг бүргүүлсэн тохиолдолд мэдэх боломжгүй гэх нөхцөл байдал нь үгүйсгэгдэж, шударга гуравдагч этгээдэд тооцогдохгүй.

Нэг жилээс богино хугацаатай түрээсийн гэрээ болон түрээсийн зүйлийг орон сууцны зориулалтаар ашиглах тохиолдолд бүртгэлийн шаардлага тавигддаггүй.⁴¹ Түрээсийн зүйлийг орон сууцны зориулалтаар ашиглана гэдэг нь тухайн түрээсийн зүйлийг ашгийн бус буюу амин хэрэгцээндээ хэрэглэх зориулалтаар ашиглаж буй явдал юм. Өөрөөр хэлбэл, ашгийн буюу аж ахуйн зорилгоор түрээсийн зүйлийг ашиглах тохиолдолд бүртгэл хийлгэсэн байх гэсэн шаардлага тавьж буй бөгөөд үүнийг арилжааны хэлцэл учраас хэрэглэгчийн гэрээнээс илүү өндөр шаардлага тавьдаг гэж тайлбарлаж болох юм.

Түүнчлэн нэг жилээс урт хугацааны гэсэн шалгуур бий болгосон нь нэг талаараа харьцангуй богино хугацааны түрээсийн гэрээ байгуулах үед болон дуусгавар болсны дараа бүртгэлийн ажиллагаа явуулна гэдэг нь талуудад чирэгдэл үүсгэх буюу түүнээс улбаатай асуудлаас зайлсхийх зорилготой гэж харагдаж байна.

3.2. ЯПОН УЛС

Япон Улсын иргэний эрх зүйн онолын хүрээнд “Худалдах, худалдан авах гэрээ нь түрээсийн гэрээг үгүй болгоно”⁴² гэх зарчмыг түрээсийн гэрээтэй холбоотой маргаан шийдвэрлэхэд баримталдаг. Энэхүү зарчмыг Германы Kauf bricht Miete гэх зарчмаас нутагшуулан авчээ.⁴³ Агуулгын хувьд шууд утгаараа буюу түрээсийн гэрээтэй эд хөрөнгийг худалдан авч буй тохиолдолд

⁴¹ <https://www.ceelegalblog.com/2019/01/registration-of-a-lease-in-cee-should-it-be-on-your-checklist-or-not/#page=1>

<https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=507abbf0-14b5-4e6a-8ea0-29f25f5e1b13>

⁴² 売買は、賃貸借を被る。

⁴³ 我妻・有泉 (2011) 「コンメンタール民法—総則・物権・債権—」平文書, (Вагацума, “Иргэний эрх зүйн тайлбар — Ерөнхий анги, Өмчийн эрх зүй, Үүргийн эрх зүй”).

шинэ худалдан авагчид тухайн зүйл, эд хөрөнгө шилжсэнээр уг эд хөрөнгөтэй холбоотойгоор түрээслэгчийн эрх дуусгавар болно гэсэн санаа юм. Тодруулбал, худалдах худалдан авах гэрээний хувьд өмчлөх эрх худалдан авагчид шилжиж байна. Өмчлөгч тухайн өмчийн зүйлтэй холбогдуулан туйлын эрх буюу өмчийн зүйлд нь халдсан дурын хүний эсрэг шаардлага гаргах боломжтой. Харин нөгөө талд түрээсийн гэрээгээр үүсэж буй түрээслэгчийн эрх нь үүргийн эрх зүйн харилцаанаас үүсэж буй эрх бөгөөд энэ нь зөвхөн гэрээний нөгөө тал буюу түрээслүүлэгчийн эсрэг шаардлага гаргах боломж л олгодог. Өөрөөр хэлбэл, түрээсийн гэрээний үндсэн дээр түрээслэгчид үүсэж буй эрх нь харьцангуй эрх тул гуравдагч этгээд буюу шинэ өмчлөгчийн эсрэг шаардлага гаргах боломжгүй гэж тайлбарладаг.⁴⁴

Гэхдээ мэдээж, тухайн гэрээний зүйл болох эд хөрөнгө түрээсэлж байгааг мэдсээр байж эсхүл мэдэх боломжтой байхад түүнийг худалдан авсан шинэ өмчлөгчийн хувьд түрээслэгчийн эрх үгүйсгэгдэх асуудал яригдахгүй. Учир нь, энэ тохиолдолд шинэ өмчлөгч болох гэж буй худалдан авагч тухайн эд хөрөнгийг түрээсэлж буйг мэдсэн боловч эсвэл мэдсээр байж гэрээ байгуулсан гэдэг нь уг эд хөрөнгийг тус түрээсийн гэрээтэй байдлаар нь худалдаж авахыг хүлээн зөвшөөрсөн гэсэн үг юм. Мэдэх боломжтой байх тохиолдлын хувьд ч мөн дээрхтэй ижил үр дүн үүсэх бөгөөд мэдэх боломжтой байхад зүгээр суусан талыг иргэний хууль хамгаалахгүй байх иргэний эрх зүйн суурь үзэл баримтлал илэрдэг.

Харин мэдээгүй буюу мэдэх боломжгүй нөхцөлд тухайн эд хөрөнгийг худалдан авсан боловч тэр эд хөрөнгө нь түрээсийн гэрээний зүйл байх тохиолдолд түрээсийн гэрээний талуудын хувьд шударга гуравдагч этгээд болох шинэ өмчлөгчийг иргэний хуулийн үзэл баримтлал хамгаалдаг.⁴⁵ Түүний илрэл нь дээрх

⁴⁴ 潮見佳男 (2014) 「基本講義 債権各論I 契約法・事務管理・不当利得 第2版」新世社, 152 дахь тал.

⁴⁵ 我妻・有泉 (2011) 「コンメンタル民法—総則・物権・債権—」平文書, (Вагацума, “Иргэний эрх зүйн тайлбар – Ерөнхий анги, Өмчийн эрх зүй, Үүргийн эрх зүй”), 605 дугаар зүйлийн тайлбар.

зарчим юм. Гэхдээ зарчим байгаа нөхцөлд онцгой тохиолдол ч бас зэрэгцэн оршиж болдог. Тэгвэл *Kauf bricht Miete* зарчмын онцгой тохиолдол нь Япон Улсын Иргэний хуулийн хувьд 605 дугаар зүйл нь юм.

“Иргэний хуулийн 605 дугаар зүйл. Үл хөдлөх эд хөрөнгө түрээслэх гэрээний хүчин төгөлдөр байдал.

605.1. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээ нь түүнийг улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн тохиолдолд тухайн үл хөдлөх хөрөнгөтэй холбоотой эд хөрөнгийн эрх олж авсан этгээд болон бусад гуравдагч этгээдийн эсрэг хүчинтэй байна.”⁴⁶

Дээрх заалтаас үзэхэд, үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний хувьд түүнийг бүртгүүлсэн эсэх нь гэрээний талуудын хувьд төдийлөн ач холбогдолгүй. Харин түрээслэгч шинэ өмчлөгчийн хувьд түрээслэгч болон түрээслүүлэгчийн эрх үүргээ хадгалж үлдэхэд түрээсийн гэрээг бүртгүүлсэн байх гэсэн шаардлага тавигдаж байна. “Бүртгэл хийлгэх нь чухам яагаад түрээслэгчийг шинэ өмчлөгчийн эсрэг шаардлага гаргах боломжтой болгож байна вэ?” гэсэн асуулт зүй ёсоор тавигдана. Үүнд хариулахын тулд дээрх хэсэгт тайлбарласан шинэ өмчлөгч буюу худалдан авагч нь тухайн эд хөрөнгийг түрээсэлж байгаа эсэхийг нь мэдсэн буюу мэдэх боломжтой байсан уу буюу шударга гуравдагч этгээд мөн эсэх асуудалд эргэж очих шаардлагатай болно.

Бүртгэл нь зарим эд хөрөнгийн эрх, үүрэг шилжсэнийг баталгаажуулах хэлбэрийн шаардлага болдог. Тухайн эд хөрөнгөд хэний, ямар эрх шингэсэн байгааг бусад этгээдэд дэлгэн харуулдаг. Өөрөөр хэлбэл, бүртгэлээр дамжуулж гэрээ байгуулах үед тухайн

⁴⁶ (不動産賃貸借の対抗力)

第六百五条 不動産の賃貸借は、これを登記したときは、その不動産について物権を取得した者その他の第三者に対抗することができる。

<https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=129AC0000000089>

(Perfection of Leasehold)

Article 605, A lease of immovable property, when registered, shall also be effective against a person who subsequently acquires real rights with respect to the immovable property.

<http://www.japaneselawtranslation.go.jp/law/detail/?printID=&id=2057&re=02&vm=02>

эд хөрөнгөд хэний, ямар эрх шингэсэн байгааг мэдэх боломжтой. Бүртгэлтэй үед тухайн эд хөрөнгийг худалдан авсан шинэ өмчлөгч шударга гуравдагч этгээдэд хамаарахгүй. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээгээ улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн этгээд түрээслэгч, шинэ өмчлөгчийн эсрэг түрээсийн гэрээг өмнөх өмчлөгчтэй байгуулсан нөхцөлөөр хэвээр нь хадгалах, цаашлаад өөр бусад гуравдагч этгээдийн эсрэг шаардлага гаргах боломжтой болох юм.

Нөгөөтээгүүр, бүртгэл үнэн байх зарчим бол Япон, Монгол гэлтгүй иргэний эрх зүйн нийтлэг зарчим. Энэ зарчим үйлчилж буй нөхцөлд шинэ өмчлөгч тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд өөр бусад этгээдийн ямар нэг эрх шингэсэн эсэхийг шалгахын тулд бүртгэлтэй танилцахад л хангалттай. Хэрэв бүртгэлд түрээсийн гэрээг тусгаагүй бол бүртгэл үнэн байх зарчмын дагуу шударга гуравдагч этгээдийг хамгаалж, түүний эсрэг түрээслэгч шаардлага гаргах боломжгүй байна гэдэг нь иргэний эрх зүйн зарчим хийгээд онол талаасаа үндэслэлтэй байна.

Одоо харин үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээг бүртгүүлэхтэй холбоотойгоор Япон Улсад үүсдэг асуудлыг хэрхэн зохицуулж байгаа талаар авч үзье. Тэр нь юу вэ гэвэл, бүртгэл хийлгэхийн тулд өмчлөгчийн зөвшөөрлийг зайлшгүй авах учиртай бөгөөд түрээслэгч бүртгэл хийлгэх санал гаргахад түрээслүүлэгч түүнийг нь заавал хүлээн авах үүрэгтэй юү гэсэн асуудал юм. Япон Улсын хувьд үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлд түрээсийн гэрээг давхар бүртгэснээр тухайн эд хөрөнгийн үнэ цэн буурдаг учраас өмчлөгч түүнээс аль болох зайлсхийх хандлагатай байдаг ажээ. Энэ талаар Японд прецедентээр тогтсон жишиг гэвэл түрээслүүлэгч нь түрээслэгчийг ашиг олох боломжоор хангах үндсэн үүрэгтэй бөгөөд гэрээнд тусгаснаас бусад тохиолдолд түрээсийн гэрээг бүртгүүлэхэд туслалцаа үзүүлэх үүрэггүй гэж үздэг байна.

Харин зарим төрлийн эд хөрөнгө хөлслөх гэрээг зохицуулсан салбар хуульдаа Иргэний хууль дахь *Kauf bricht Miете* зарчмын сул талыг нөхөж, эд хөрөнгө хөлслөгчийг хамгаалах үзэл баримтлалд

суурилжээ. Тухайлбал, “Газар, орон сууц хөлслөх тухай хууль”⁴⁷-д *Kauf bricht nicht Miete* буюу худалдах, худалдан авах гэрээ нь түрээсийн гэрээ (эд хөрөнгө хөлслөх гэрээ)-г үгүй болгохгүй гэсэн зарчим үйлчлэх учир эд хөрөнгө хөлслөгчийн хувьд тухайн гэрээг улсын бүртгэлд бүртгүүлэхгүй байсан ч, өмчлөгч солигдсон ч шинэ өмчлөгчийн эсрэг эд хөрөнгө хөлслөх гэрээнийхээ үндсэн дээр шаардлага гаргах боломжтой байна. Японы үзэл баримтлал нь Германы Иргэний хуулийн 566 дугаар зүйл⁴⁸-тэй ч мөн төстэй байгааг анхаарах нь зүйтэй.

ДҮГНЭЛТ, САНАЛ

Монгол Улсад үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээ байгуулах тохиолдолд Иргэний хуулийн дагуу тухайн гэрээг бичгээр байгуулж, түүнийгээ үл хөдлөх эд хөрөнгийн улсын бүртгэлд бүртгүүлэх шаардлага тавигддаг. Энэхүү зохицуулалтын агуулга, үзэл санааг тодруулахын тулд өмчийн болон үүргийн эрх зүйн харилцааг ялган ойлгох шаардлагатай. Үүргийн эрх зүйн харилцаа нь гэрээ, хэлцлээс

⁴⁷ 借地借家法 (1991) <https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=403AC0000000090>

⁴⁸ Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 566 Kauf bricht nicht Miete

(1) Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein.

(2) Erfüllt der Erwerber die Pflichten nicht, so haftet der Vermieter für den von dem Erwerber zu ersetzenden Schaden wie ein Bürge, der auf die Einrede der Vorausklage verzichtet hat. Erlangt der Mieter von dem Übergang des Eigentums durch Mitteilung des Vermieters Kenntnis, so wird der Vermieter von der Haftung befreit, wenn nicht der Mieter das Mietverhältnis zum ersten Termin kündigt, zu dem die Kündigung zulässig ist.

German Civil Code.

§ 566 Subject to existing leases

(1) If, after the lessee is given use of the leased residential space, it is disposed of by the lessor to a third party, then the acquirer, in place of the lessor, takes over the rights and duties that arise under the lease agreement during the period of his ownership.

(2) If the acquirer does not perform his duties, then the lessor is liable in the same way as a surety who has waived the defence of unexhausted remedies for the damage to be compensated for by the acquirer. If the lessee obtains knowledge of the passing of ownership by notification from the lessor, then the lessor is released from liability unless the lessee terminates the lease to the earliest date at which termination is allowed.

https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p2222

үүдэх гэрээний талуудын хооронд үүсдэг харьцангуй шинжтэй юм. Харин өмчийн эрх зүйн харилцаа нь туйлын шинжтэй буюу тухайн эд хөрөнгийн эрх эдлэгч нь өөрийнхөө эрхийн хүрээнд бусад бүхий л этгээдийн эсрэг шаардлага гаргах боломжтой байдаг. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн оршин байх үзэл санаа нь дээрх онолын ойлголтоор тайлбарлагдаж болно. Түрээслэгч түрээсийн гэрээ байгуулснаар түүнд үүргийн эрх зүйн харилцаа үүсэх учир тус гэрээнд үндэслэн түрээслүүлэгчийн эсрэг шаардлага гаргах боломжтой. Харин түрээслэгчид өмчийн эрх үүсээгүй учраас гуравдагч этгээдийн эсрэг шаардлага гаргах боломжгүй. Гуравдагч этгээдийн эсрэг шаардлага гаргах эрх хэзээ үүсэх вэ гэвэл бүртгэл хийлгэснээр түрээслэгчид өмчийн эрх үүсэж, түрээслүүлэгчээр зогсохгүй бусад этгээдийн эсрэг шаардлага гаргах боломжтой болно.

Энгийнээр хэлбэл, үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээг бүртгүүлээгүйтэй холбоотойгоор гэрээ хүчин төгөлдөр бус байна гэсэн зохицуулалтын зорилго нь гэрээний талуудын хооронд бус харин түрээслэгч ба гуравдагч этгээдийн эсрэг шаардлага гаргах боломжийг тодорхойлоход оршиж байна. Харьцуулсан судалгааны хүрээнд, Оросын Холбооны Улс болон Япон Улсын холбогдох зохицуулалтыг судалж үзэхэд дээрх онолд үндэслэж байгаа нь тодорхой байна. Харин манай улсын шүүх Иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн 318.3 болон 318.4-ийг хэрэглэхдээ тэдгээр заалтыг шууд үгээр нь тайлбарлан хэрэглэснээс талуудын хоорондох гэрээний чөлөөт байдлын зарчимд онолын үндэслэлгүйгээр халдаж байна гэж дүгнэж болохоор байна. Түүний үр дүнд талууд хэлсэн, ярьснаасаа буцах явдлыг өөгшүүлж байна. Ялангуяа түрээсийн гэрээ шиг арилжааны хэлцлийн хувьд энэ нь суурь зарчмуудаа үгүйсгэсэн хэрэг юм.

Түүнчлэн гуравдагч этгээд оролцоогүй байхад зөвхөн талуудын хоорондох маргаанд Иргэний хуулийн 318.3 болон 318.4-т заасныг үгчилж тайлбарласнаар түрээслүүлэгчийн анз авах эрх үгүй болохын зэрэгцээ түрээсийн гэрээнд үндэслэн засаж сайжруулах зардлыг түрээслэгчид буцаах зэргээр түрээслүүлэгчийн эрх ашгийг

илт дордуулж байна. Нөгөөтээгүүр, түрээслэгч тал түрээсийн гэрээний хугацааны явцад олж авсан үр ашгаа нөгөө талд гарган өгөх эрсдэл бүхий үр дагавар үүсгэх тайлбар хийж байна.

Тиймээс Иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн 318.3 болон 318.4-ийг хэрэглэхдээ үгчилж бус, тус заалтын үзэл баримтлалыг бодит болгохуйц зорилго талаас нь тайлбарлах шаардлагатай байна. Оросын Холбооны Улсын холбогдох хуулийн хувьд ч гэсэн үгчилж тайлбарлавал Монголынхтой ижил үр дагаварт хүргэх магадлал байх боловч тэд хуулийн заалтаа зорилго талаас нь тайлбарласныг анхаарах хэрэгтэй. Эсхүл Арилжааны хуулийн шинэчлэлтэй уялдуулан Иргэний хуульд нэмэлт өөрчлөлт оруулахдаа дээрх зохицуулалтыг зөвхөн гуравдагч этгээдийн эсрэг шаардлага гаргахад ач холбогдолтой гэдэг байдлаар шинээр томъёолж хуульчлах нь зүйтэй.

ЭХ СУРВАЛЖ

1. Монгол Улсын Иргэний хууль, 2002.
2. Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хууль, 2018.
3. ХБНГУ-ын Иргэний хууль, 1896.
4. Оросын Холбооны Улсын Иргэний хууль, 1994.
5. Япон Улсын Иргэний хууль, 1896.
6. Япон Улсын Газар, орон сууц хөлслөх тухай хууль, 1991.
7. Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хууль (Шинэчилсэн найруулга), 2018.
8. Иргэний хуульд нэмэлт өөрчлөлт оруулах тухай хууль, 2011.
9. Х.Сэлэнгэ, Ромын эрх зүй, УБ., 1999.
10. Ё.Кают нар, “Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар”, 2018, Их Монгол мэргэн ХХК.
11. Ц.Давхарбаяр, Эдийн баялгийн эрх: Эд юмсын эрх, Анхны хэвлэл, УБ., 2017.
12. Б.Буянхишиг, “Иргэний эрх зүйн тусгай анги (Тавдугаар хэвлэл)”, 2019.
13. Б.Буянхишиг, “ХБНГУ-ын Иргэний хууль (Кодификацийн бүрэн эх)”, 2017.
14. Ханнс Зайделийн сан, Эрх зүйн боловсрол академи “Арилжаа (Худалдаа)-ны хуулийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах судалгааны тайлан”, 2019.
15. З.Сүхбаатар, Б.Диваачамба, “Түрээсийн харилцаа (Шүүхийн практик)”, 2017.
16. Н.Баярмаа, Газрын эрхийн үндэс: Өмчийн ба үүргийн эрх, <https://legaldata.mn/>

17. 我妻・有泉 (2011) 「コンメンタール民法—総則・物権・債権—」平文書, (Вагацума, “Иргэний эрх зүйн тайлбар – Ерөнхий анги, Өмчийн эрх зүй, Үүргийн эрх зүй”).
18. 潮見佳男 (2019) 「民法 (全) 第2版」有斐閣, (Шиоми Ёшио, “Иргэний эрх зүй (Бүтэн), 2 дахь хэвлэл”).
19. 潮見佳男 (2017) 「民法 (債権関係) 改正法の概要」三松堂, (Шиоми Ёшио, “Иргэний эрх зүй (Үүргийн харилцаа) нэмэлт өөрчлөлтийн агуулга”).
20. Wolfgang Wurmnest, Germany lease contract-European University institute. <https://www.yumpu.com/en/document/view/5265912/germany-european-university-institute>
21. Barry Nicholas, An introduction to Roman law, Clarendon law series, Clarendon press, 1996.
22. <https://www.ceelegalblog.com/2019/01/registration-of-a-lease-in-cee-should-it-be-on-your-checklist-or-not/#page=1>
23. <https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=507abfb0-14b5-4e6a-8ea0-29f25f5e1b13>
24. <https://jurescort.ru/en/housing-news/dogovor-arendy-ne-byl-zaregistrirovan-otsutstvие-gosudarstvennoi/> paragraph 14 of the Resolution of the Plenum of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation dated 01/25/2013 No. 13, дам эшлэл.

ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН СУДАЛГАА ХАРИУЦСАН РЕДАКЦЫН ЗӨВЛӨЛИЙН ГИШҮҮДИЙН ТАНИЛЦУУЛГА

ДАШНЯМЫН ЗОЛЖАРГАЛ (LL.M.)

Өмгөөллийн DB>S ХХН-ийн гишүүн хуульч



Монголын санхүү, хөрөнгийн зах зээлийн чадварлаг мэргэжилтнүүдийн нэг бөгөөд компанийн эрх зүй, эрчим хүч, эрдэс баялгийн салбараар мэргэшсэн хуульч юм. Хуулийн фирмээ байгуулж ажиллахаасаа өмнө тэрээр Монголын томоохон арилжааны банканд хуульчаар ажилласан туршлагатай.

МУИС-ийн ХЗС-ийн Олон улсын эрх зүйн бакалавр, 2004 онд АНУ-ын Оклахомагийн Их сургуулийг Бизнесийн удирдлагын магистр, Харвардын Их сургуулийн Хуулийн сургуулийг хууль зүйн магистр зэрэгтэй тус тус дүүргэсэн.

АЛТАНГЭРЭЛИЙН БЯМБАЖАРГАЛ (S.J.D.)



МУИС-ийн ХЗС-д төрийн захиргаа, Монгол Улсын Үндсэн хуулийн эрх зүй, Үндсэн хуулийн процессын эрх зүй, харьцуулсан эрх зүйн хичээл заадаг. ХЗС-ийн эрдэмтэн нарийн бичгийн даргын хувиар эрдэм шинжилгээний ажил, бүтээл туурвил, улирал тутмын “Эрх зүй” сэтгүүлийг эрхлэн гаргах ажил хариуцан ажиллаж байв. 2021 оноос Монгол Улсын Ерөнхийлөгчийн Хууль зүйн бодлогын зөвлөхөөр томилогдон ажиллаж байна.

МУИС-ийн ХЗС-ийг дүүргэж, БНСУ-ын Күүкмений сургуульд хууль зүйн докторын зэрэг хамгаалсан.

НАРАНЧУЛУУНЫ ОТГОНЧИМЭГ (LL.M.)



Захиргааны эрх зүйн чиглэлээр мэргэшсэн хуульч, судлаач бөгөөд УИХ-ын Тамгын газар, олон улсын хөгжлийн хөтөлбөрүүдэд зөвлөх зэргээр мэргэжлээрээ 22 жил ажилласан туршлагатай хуульч юм. 2021 оноос УДШ-ийн дэргэд байгуулагдсан Шүүхийн сургалт, судалгаа, мэдээллийн хүрээлэнгийн захирлаар ажиллаж байна.

МУИС-ын ХЗС-ийг магистрын зэрэгтэй, Лондоны Kings college-ийг хууль зүйн магистр зэрэгтэй төгссөн.

ГАНЧУЛУУНЫ ОЮУНБОЛД (LL.M.)



Криминологи, эрүүгийн болон эрүүгийн байцаан шийтгэх эрх зүй, шүүхийн шийдвэр биелүүлэх эрх зүйн чиглэлээр мэргэшиж судалдаг ба практикийн болон судалгааны байгууллагад 18 жил ажилласан туршлагатай.

Цагдаагийн академийг эрх зүйн бакалавр зэрэгтэй төгсөж “Эрүүгийн байцаан шийтгэх хугацаа” сэдвээр хууль зүйн ухааны магистрын зэрэг хамгаалсан. Тэрчлэн Хүмүүнлэгийн ухааны их сургуулийн мэргэжлийн англи хэлний ангид суралцаж менежментийн бакалаврын зэрэгтэй төгссөн.

СҮХЭЭГИЙН БИЛГҮҮН (LL.M.)

ШЕЗ-ийн Тамгын газрын дарга



Хууль зүйн судалгаа, сургалт, шүүхийн захиргааны чиглэлээр ажилладаг.

МУИС-ийн Хууль зүйн сургуульд суралцаж, “Монгол Улсад эрх зүйн зайлшгүй процессыг төлөвшүүлэх нь” сэдвээр, Япон Улсын Кьюсюгийн их сургуульд суралцаж “Монгол Улс дахь нийтийн ашиг сонирхлыг шүүхэд төлөөлөн хамгаалах тогтолцоог бэхжүүлэх нь” сэдвээр хууль зүйн магистрын зэрэг тус тус хамгаалсан.

Харьцуулсан эрх зүй, хүний эрхийн чиглэлээр судалгаа хийдэг.

ISBN 991997426-9



9 789919 974268