

**ГЭРЭЭНИЙ ЗАРИМ ЭРХ ЗҮЙН МАРГААНЫ ХУУЛЬ ХЭРЭГЛЭЭ БОЛОН ГЭРЭЭГ
ЦУЦЛАХ, ГЭРЭЭНЭЭС ТАТГАЛЗАХАД АНХААРАХ АСУУДЛУУД**

2015 онд Улсын Дээд шүүхийн хяналтын шатны иргэний хэргийн шүүх хуралдаанаар нийт 1155 хэргийг хянан хэлэлцсэн байх ба үүнээс 370 нь буюу 32 хувийг Иргэний хуульд заасан гэрээний харилцаанаас үүссэн маргаан эзэлжээ.

2015 онд Улсын Дээд шүүхийн Иргэний хэргийн шүүх хуралдаанаар

хянан хэлэлцсэн гэрээний эрх зүйн маргааны төрөл, шийдвэрлэсэн байдал

д/д	Гэрээний төрөл	Гэрээний маргаанаар хянагдсан хэргийн тоо	Шийдвэр, магадлал хянагдсан байдал							
			Хэвээр		Өөрчлөлт		Хүчингүй			
			Шийдвэр, магадлал хэвээр	Магадлал хэвээр	Шийдвэр, магадлал өөрчлөлт	Магадлал өөрчлөлт	Шийдвэр, магадлал хүчингүй, шийдвэр хэвээр - өөрчлөлт х	Магадлал хүчингүй, шийдвэр хэвээр - өөрчлөлт	Шийдвэр, магадлал хүчингүй, нэхэмжлэл хэрэгсэхгүй	Зохигчдын эвлэрэл
1	Зээлийн гэрээ /Иргэний хуулийн 281 дүгээр зүйлийн 281.1/	89	44 /49%/		32 /35.9%/		1 /1%/	10 /11%/	1 /1%/	1 /1%/
2	Худалдах-худалдан авах гэрээ /Иргэний хуулийн 245 дугаар зүйл/	81	50 /61%/		28 /34%/		1 /1%/	-	1 /1%/	1 /1%/
3	Ажил гүйцэтгэх гэрээ /Иргэний хуулийн 343-358/,	66	41 /62%/		20 /30%/		4 /6%/	-	-	1 /1%/
4.	Банк бус санхүүгийн байгууллагын зээл /Иргэний хуулийн 451-453/,	49	22 /44%/		18 /36%/		1 /2%/	6 /12%/	2 /4%/	-
5.	Зээлээр худалдах-худалдан авах гэрээ /Иргэний хуулийн 262-264/	16	7 /43%/		7 /43%/		2 /12%/	-	-	-
6.	Түрээсийн гэрээ /Иргэний хуулийн 318-326/	16	10 /62%/		2 /12%/		4 /25%/	-	-	-
7.	Хөлсөөр ажиллах гэрээ /Иргэний хуулийн 359-368/	14	9 /64%/		4 /28%/		1 /7%/	-	-	-

8.	Тээвэрлэлтийн гэрээ /Иргэний хуулийн 380-398/	6	3 /50%/	1 /16%/	2 /33%/	-	-	-
9.	Даатгалын гэрээ /Иргэний хуулийн 431-444/	6	6 /100%/	-	-	-	-	-
10.	Даалгаврын гэрээ /Иргэний хуулийн 399-405/	5	5 /100%/	-	-	-	-	-
11.	Эд хөрөнгө хөлслөх гэрээ /Иргэний хуулийн 287-301/	4	1 /25%/	2 /50%/	1 /25%/	-	-	-
12.	Санхүүгийн түрээсийн гэрээ /Иргэний хуулийн 312-317/	4	2 /50%/	-	2 /50%/	-	-	-
13.	Бэлэглэлийн гэрээ /Иргэний хуулийн 276-280/	2	1 /50%/	-	1 /50%/	-	-	-
14.	Арилжааны гэрээ /Иргэний хуулийн 274-275/	1	-	1 /100%/	-	-	-	-
15.	Бусад гэрээ	11	7 /63%/	2 /18%/	1 /9%/	-	1 /9%/	-
	Нийт	370	208 /56%/	117 /31%/	21 /5%/	16 /4%/	5 /1.3%/	3 /0.8%/

Хяналтын шатны шүүхээс шүүхийн шийдвэр, магадлалд өөрчлөлт оруулсан, шийдвэр, магадлалыг хүчингүй болгож дахин шийдвэрлүүлэхээр буцаасан шалтгаан, үндэслэлийг судалж, зарим төрлийн гэрээний харилцаанд Иргэний хуулийн холбогдох заалтыг нэг мөр ойлгоогүй, өөр, өөрөөр тайлбарласан байдалд дүн шинжилгээ хийж, хууль хэрэглэх ажиллагаанд санал болгох нь зүйтэй гэж үзэв.

1.Ажил гүйцэтгэх гэрээ, худалдах-худалдан авах гэрээний харилцааг зөв тодорхойлж чадаагүй, шаардах эрхийн холбогдох зохицуулалтыг хэрэглээгүйн улмаас адил нэхэмжлэлийн шаардлага өөр өөр шийдвэрлэгдсэн

Практикт талуудын хооронд орон сууц захиалгаар бариулах гэрээ, орон сууц худалдах-худалдан авах гэрээ гэсэн нэр бүхий гэрээ байгуулагдсан байх ба гэрээний гол нөхцөлөөс үзэхэд ажил гүйцэтгэх эсвэл худалдах-худалдан авах гэрээний аль нэг шинжийг агуулсан байхад шүүх гэрээний төрлийг зөв тодорхойлоогүйгээс орон сууцны дутуу талбайн үнийн зөрүү гаргуулах нэхэмжлэлийн шаардлага өөр өөр шийдвэрлэгджээ.

Ажил гүйцэтгэх болон худалдах-худалдан авах гэрээний ойлголт, бусад гэрээнээс ялгах, гэрээний онцлогийн талаар онолын тайлбар, ном хангалттай тул энэ талаар давтах шаардлагагүй гэж үзнэ.

Иргэний хуулийн 343 дугаар зүйлийн 343.1.-д зааснаар ажил гүйцэтгэх гэрээгээр ажил гүйцэтгэгч нь захиалагчийн буюу өөрийн материалаар гэрээнд заасан ажил гүйцэтгэх, захиалагч нь уг ажлын үр дүнг хүлээн авч, хэлэлцэн тохирсон хөлс төлөх үүргийг тус тус хүлээдэг бол Иргэний хуулийн 243 дугаар зүйлийн 243.1.-д зааснаар худалдах-худалдан авах гэрээгээр худалдагч нь биет байдлын доголдолгүй, эрхийн зөрчилгүй хөрөнгө, түүнтэй холбоотой баримт бичгийг худалдан авагчийн өмчлөлд шилжүүлэх буюу бараа бэлтгэн нийлүүлэх, худалдан авагч нь худалдагчид хэлэлцэн тохирсон үнийг төлж, худалдан авсан хөрөнгөө хүлээн авах үүргийг тус тус хүлээдэг.

Талууд гэрээгээр орон сууц захиалгаар бариулах гэрээ гэж нэрлэсэн хэдий ч уг гэрээ худалдах-худалдан авах гэрээний шинжийг агуулсан бол орон сууц худалдах-худалдан авах гэрээ, эсвэл ажил гүйцэтгэх гэрээний шинжийг агуулсан бол тухайн гэрээний харилцааг үүссэн гэж үзнэ. Гэрээний зорилго, талууд юу тохиролцсон, гэрээний гол нөхцөл, талуудын хүсэл зориг гэрээний харилцааг тодорхойлох үндсэн шинж нь болдог. Үүнээс үүдэн шүүх гэрээний төрлийг зөв тодорхойлох нь хууль хэрэглэх эхний алхам болно. Зохигчид маргаагүй ч гэрээний харилцаа өөрөөр тодорхойлогдох бол шүүх тодруулж, хэрэглэвэл зохих хуулийг хэрэглэх үүрэгтэй. Нэг тал нь тодорхой давхарт, өрөөний тоо, талбайн хэмжээ, загварыг тогтоон, орон сууц захиалж, үүний төлөө хөлс төлөх, нөгөө тал нь уг ажлын үр дүнг хүлээлгэж өгөхөөр тохирсон агуулга тогтоогдвол энэ нь ажил гүйцэтгэх гэрээний үндсэн шинж юм. Харин нэгэнт бий болсон орон сууцыг санал болгох, нөгөө тал нь тохирсон үнийг төлөх тохиролцоо нь худалдах-худалдан авах гэрээ байна.

Ажил гүйцэтгэх гэрээ, худалдах-худалдан авах гэрээнд гэрээний зүйлийг хүлээж авах үед доголдлыг мэдэх, мэдэх боломжтой байсан эсэх асуудал ялгаатай тул доголдлын талаар гаргах нэг талын шаардлага, гомдлын шаардлага гаргах хугацаа, шүүхэд нэхэмжлэл гаргах хөөн хэлэлцэх хугацаа зэрэг асуудлууд өөр өөрөөр зохицуулагдана.

Орон сууц барих ажил гүйцэтгэх гэрээ байгуулсан бол орон сууцны талбайн хэмжээ дутуу байгаа нь захиалсан зүйлийг тохирсон ёсоор хийгээгүй, ажлын үр дүн доголдолтой болно. Ажил гүйцэтгэх гэрээний харилцаанд гүйцэтгэсэн ажлын үр дүн доголдолтой бол доголдлыг

арилгуулах, эсхүл ажлыг шинээр гүйцэтгүүлэх, доголдлын улмаас ажлын үр дүнгийн үнэ нь буурсан хэмжээнд хувь тэнцүүлэн ажил гүйцэтгэгчид төлбөл зохих хөлсийг бууруулах захиалагчийн шаардах эрхийг Иргэний хуулийн 352 дугаар зүйлд заасан. Орон сууц барих ажил гүйцэтгэх гэрээнд заасан ажлын үр дүн болох орон сууц, тухайлбал талбайн хэмжээ дутуу тохиолдолд доголдлыг арилгуулах, ажлыг шинээр гүйцэтгүүлэх боломжгүй, хэрэгжих ч бололцоогүй билээ. Тийм учраас захиалагчийн зүгээс нэхэмжлэлийн шаардлагаа орон сууцны дутуу талбайн үнийн зөрүү үнэ гэж тодорхойлсон хэдий ч Иргэний хуулийн 352 дугаар зүйлийн 352.2.3.-т заасан ажлын хөлсийг зохих хэмжээгээр бууруулах агуулгаар нэхэмжлэлийн шаардлагаа тодорхойлсон байдаг байна. Харин ажлын үр дүнг хүлээж авах үед түүний доголдлыг захиалагч мэдэж байсан боловч ямар нэгэн гомдол гаргаагүй бол тэрээр энэ хуулийн 352.2.-т заасан шаардлага гаргах эрхээ алдахыг Иргэний хуулийн 352 дугаар зүйлийн 352.4.-т заажээ. Эдгээр зохицуулалтаас үзэхэд ажил гүйцэтгэх гэрээний захиалагч ажлын үр дүнг хүлээж авах үедээ доголдлын талаар мэдсэн боловч гомдол гаргаагүй бол шаардах эрхээ алдах, худалдах-худалдан авах гэрээнээс ялгаатай нь доголдлыг мэдэх боломжтой байсан гэх нөхцөлийг ажил гүйцэтгэх гэрээнд хуулиар хамааруулаагүй болохыг анхаарах нь зүйтэй юм.

Харин орон сууц худалдах-худалдан авах гэрээгээр худалдан авагч эд хөрөнгө хүлээж авах үедээ уг эд хөрөнгийн доголдлын талаар мэдсэн буюу мэдэх боломжтой байхад хүлээн авсан бол Иргэний хуулийн 255 дугаар зүйлийн 255.1., 255.1.1.-д зааснаар шаардлага гаргах эрхээ алдахаар байна. Худалдан авагч орон сууцыг хүлээж авах үедээ сууцны талбайн хэмжээ дутуу болохыг мэдсэн бол шаардах эрхээ алдах нь ажил гүйцэтгэх гэрээний 352.4.-т заасан захиалагчийн шаардах эрхээ алдах тохиолдолтой адилхан үр дагавартай. Харин гэрээнд худалдах орон сууцны талбайн хэмжээг тодорхой тусгасан байхад хүлээж авахаас өмнө, эсвэл хүлээж авах үедээ хэмжилт хийлгэх замаар доголдлыг мэдэх боломжтой байхад орон сууцыг хүлээн авсан бол шаардлага гаргах эрхээ алдах нь ажил гүйцэтгэх гэрээнээс ялгаатай байна. Орон сууцны талбайн хэмжээ дутуу гэх доголдол нь хүлээж авах үед мэдэх боломжтой эд хөрөнгийн доголдолд хамаарахгүй гэж онолын үүднээс зарим хуульчид үздэг боловч орон сууц, түүний үнэ зөвхөн талбайн хэмжээгээр бус тохижилт, байрлал, загвар, өрөөний тоо зэрэг шинжүүдээр тодорхойлогддог, сууцны талбайг баримжаагаар бус хэмжих бололцоотой тул орон сууцны талбайн хэмжээг эд хөрөнгийг хүлээж авах үед мэдэх боломжтой гэж үзэж, шүүхээс Иргэний хуулийн 255 дугаар зүйлийн 255.1., 255.1.1.-д заасан зохицуулалтыг худалдах-худалдан авах гэрээний харилцаанд хэрэглэжээ.

Орон сууцны талбайн хэмжээ дутуугаас үнийн зөрүү шаардах нэхэмжлэл орон сууц барих ажил гүйцэтгэх гэрээ, орон сууц худалдах-худалдан авах гэрээний аль алианаас үүсч болох боловч дээрх 2 гэрээнд шаардах эрх, түүний үндэслэлийг өөр өөрөөр зохицуулсан тул нэхэмжлэлийг хангах эсэх асуудал мөн өөр байдлаар шийдвэрлэгдсэн байна.

Иймд гэрээний харилцааг зөв тодорхойлж, хэрэглэвэл зохих хуулийг хэрэглэхээс гадна дээрх хоёр гэрээнд заасан ялгаатай зохицуулалтыг зөв тайлбарлаж хэрэглэх шаардлагатай байна.

Иргэний хуулийн 243, 262, 312 дугаар зүйлийг

зөв тайлбарлаж хэрэглээгүй

Иргэний хуулийн 262 дугаар зүйл буюу зээлээр худалдах-худалдан авах гэрээ нь худалдах-худалдан авах гэрээний нэг төрөл бөгөөд худалдан авсан эд зүйлийн үнийг нэг дор биш, тодорхой хугацаанд хэсэгчлэн төлөх учраас талуудын хооронд хүү тохирох, ийнхүү тохирсноор гэрээний зүйл болох эд хөрөнгийн үнэ нь "эд хөрөнгийн үнийг шууд төлөх үеийн үнэ"-ээс нэмэгдсэн шинжтэй байдаг. Гэрээнд ийнхүү хүү тогтоосныг заагаагүй ч хэсэгчлэн төлөх учраас үнийг нэмж, хүүг багтаан гэрээнд үнийг заасан тохиолдол байдаг.

Худалдах-худалдан авах гэрээ, зээлээр худалдах-худалдан авах гэрээнд аль алинд нь Иргэний хуульд заасан анзыг тохирч болно. Мөн худалдах-худалдан авах гэрээнд худалдсан эд зүйлийн үнийг хэсэгчлэн буюу төлөх хугацааг тохирч болно. Энэ нь үнийг хэсэгчлэн төлөх хэмжээ, хугацааг тохирсон агуулга бөгөөд ийнхүү үнийг хэсэгчлэн төлснөөр эд хөрөнгийн үнэ нэмэгдээгүй байдгаараа зээлээр худалдах-худалдан авах гэрээнээс ялгаатай байдаг.

Гэтэл шүүхийн практикт худалдан авсан эд зүйлийн үнийг хэсэгчлэн төлөхөөр тохирсон л бол зээлээр худалдах-худалдан авах гэрээ гэж үзэх нь буруу юм. Худалдах-худалдан авах гэрээнд худалдан авсан эд зүйлийн үнийг төлөх журам, хугацааг талууд тохирч байгаа болохоос үүний төлөө хүү тооцож, үнэ нэмэгддэг зээлээр худалдах-худалдах авах гэрээний үндсэн шинж байхгүй юм.

Мөн худалдах-худалдан авах гэрээг санхүүгийн түрээсийн гэрээнээс ялгаж зааглаж чадаагүй тохиолдол байна. Талуудын хооронд эд хөрөнгө ашиглуулах зорилго байгаа, эд хөрөнгө ашиглахтай холбоотой тохиролцоо тусгагдсан, тогтоосон түрээсийн төлбөр нь эд хөрөнгө ашиглуулсны төлөө агуулга байгаа бол Иргэний хуулийн 312 дугаар зүйлийн 312.1.-д заасан санхүүгийн түрээсийн гэрээ юм. Санхүүгийн түрээсийн гэрээнд түрээсийн зүйлийг түрээслэгчийн өмчлөлд шилжүүлнэ гэсэн тохиролцоо байж болно. Энэ тохиролцоо нь эд хөрөнгө түрээслүүлж, түрээсийн төлбөрийг тогтоосон талуудын үндсэн тохиролцоо буюу санхүүгийн түрээсийн гэрээг үгүйсгэх үндэслэл болохгүй. Түрээсийн зүйлийг үнэ төлбөргүй өмчлөлд нь шилжүүлэх, эсвэл элэгдэл хорогдлыг тооцож тодорхой үнээр өмчлөлд шилжүүлэх эсэх асуудал нь санхүүгийн түрээсийн гэрээнд хамаарахгүй, өөр хэлцэл болохыг ялгаж, гэрээний харилцааг тодорхойлох нь зөв юм.

Түрээсийн гэрээ болон эд хөрөнгө хөлслөх

гэрээний харилцааг тодорхойлохдоо

хуулийг буруу тайлбарлаж хэрэглэсэн

Түрээсийн болон эд хөрөнгө хөлслөх гэрээгээр бусдын эзэмшил ашиглалтад эд хөрөнгө шилжүүлдэг адил шинж бий боловч түрээсийн гэрээний хувьд гэрээгээр шилжүүлсэн эд хөрөнгийг түрээслэгч зориулалтын дагуу ашиглаж, үр шимийг олж авах эрхтэй байдаг бол эд хөрөнгө хөлслөх гэрээгээр хөлслөгч нь эд хөрөнгийг ашиглах эрхтэй байна. Эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний зүйл нь хөлслөгчийн ашиглах хэрэгцээг хангах зорилготой байдаг. Хэрэв тухайн эд хөрөнгийг тодорхой зориулалтаар шилжүүлсэн бол түүнээс гарах үр шимийг түрээслэгч олж авах эрхтэй, тийм учраас түрээсийн зүйлийн зориулалт эд хөрөнгө хөлслөх гэрээнээс ялгаатай нь анхнаасаа тодорхой байдаг байна.

Иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн 318.4.-т зааснаар гэрээг бичгээр байгуулаагүй, үл хөдлөх хөрөнгө түрээслэх гэрээг үл хөдлөх хөрөнгийн газарт бүртгүүлээгүй бол түрээсийн гэрээг хүчин төгөлдөр бус гэж үзэх үр дагаврыг хуулиар шууд зохицуулсан. Гэтэл шүүх