

Шүүхийн практик дахь хийсвэрлэлийн зарчим

Abstraction principle in Case Law

Батаагийн Тэмүүлэн

Хууль зүйн ухааны доктор (Dr.Jur.)

Монгол Улсын Их Сургуулийн Хууль зүйн сургуулийн

Хувийн эрх зүйн тэнхимийн дэд профессор,

Улаанбаатар хот, Монгол Улс.

temuulen@num.edu.mn



[Товч утга]

Сүүлийн 2 жилд үл хөдлөх хөрөнгөтэй холбоотой маргааныг шүүхийн зүгээс шийдвэрлэхдээ хийсвэрлэлийн зарчмыг үндэслэл болгож буй чиг хандлага гарч байна. Энэ нь хэлцэл нэгдмэл байх зарчмыг олон жилийн турш хэрэглэж ирсэн хуульчдад тодорхой хүндрэлийг бий болгож байна. Тухайлбал, хийсвэрлэлийн зарчмын дагуу каузаль болон хийсвэр хэлцэл нь хэзээ, ямар хэлбэрээр байгуулагдаж буй, түүнчлэн үл хөдлөх хөрөнгөтэй холбоотой үүргийн хэлцэл нь хэлбэрийн шаардлагад захирагдах эсэх асуудал нь нилээдгүй маргаан дагуулж байна.

Өгүүллийн хүрээнд хэлцлийн хийсвэрлэлийн зарчмыг агуулгын хувьд Германы холбогдох номлолын ойлголт, холбогдох зохицуулалтыг Монголын шүүхийн практикт хэрэглэж, тайлбарлаж буй байдалтай харьцуулж, тус зарчмыг зөв ойлгон хэрэглэж буй талаар дүгнэлт хийхийг зорьсон болно.

[Түлхүүр үг]

Үүргийн хэлцэл, Захиран зарцуулах хэлцэл, Хийсвэрлэлийн зарчим.

I. Оршил

2002 оноос хойш өдгөө хүчин төгөлдөр үйлчилж буй Иргэний хуульд хэлцлийн хийсвэрлэлийн зарчмыг тусган, хүлээн зөвшөөрсөн эсэх тухай багагүй хэлэлцүүлэг, маргаан өрнөсөн билээ. Гэвч, энэхүү өгүүллийн хүрээнд холбогдох судалгаа, өгүллүүдэд хийсвэрлэлийн зарчмын Монголын Иргэний хуульд тусгасан эсэх тухай асуудлыг эргэн санан, хариулт өгөхийг зориогүй болохыг тэмдэглэхийг хүсч байна. Учир нь, судлаачид энэ талаар маргаан өрнүүлэх эсэхээс үл хамааран шүүхийн практикт Монгол Улсын Иргэний хуульд хэлцлийн хийсвэрлэлийн зарчмыг тусгасан хэмээн үзэн, үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөх эрх шилжихтэй холбоотой маргааныг шийдвэрлэсэн шийдвэрүүдэд үзэл баримтлалаа илэрхийлсэн жишээ багагүй байна.

Түүхийг эргэн санавал, 2002 оны 1 дүгээр сарын 1 өдрөөс өдгөө үйлчилж буй Иргэний хуулийн талаар Монгол болон ХБНГУ-ын судлаач, хуульчдын хамтын хэлэлцүүлгийн үеэр Германы хуульчдын” Монгол Улс хэлцлийн хийсвэрлэлийн зарчмыг тусгасан эсэх талаар өөрсдөө тайлбарлан шийдэх нь үндэслэлтэй “ хэмээн хэлж байсныг тэмдэглэе.

Үүнтэй холбоотой сүүлийн жилүүдэд хэлцлийн хийсвэрлэлийн зарчмын шинжлэх ухааны маргаан төдий хүчтэй өрнөөгүй байхад Монгол Улсын Дээд шүүхийн Иргэний танхимаас сүүлийн 2 жилд гарч буй тогтоолуудад хийсвэрлэлийн зарчмыг хэрэглэж шийдвэрээ үндэслэсэн байдал ажиглагдаж байна.

Улмаар, өгүүллийн хүрээнд шүүхийн практикт хийсвэрлэлийн зарчмыг хэрэглэж, тайлбарлаж буй байдлыг ХБНГУ-ын хийсвэрлэлийн зарчмын номлол, сургаалтай харьцуулж, хэрхэн зөв хэрэглэж буй байдлаар дүгнэхийг хичээсэн болно.

II. Хийсвэрлэлийн зарчим

Хийсвэрлэлийн зарчмын дагуу үүрэг үүсгэж буй хэлцэл, жишээ нь Худалдах худалдан авах гэрээг тус гэрээтэй хамт буюу араас нь үргэлжлүүлэн шууд хийж буй худалдсан эд хөрөнгийг худалдан авагчийн өмчлөлд шижүүлэх хэлцлийг нэг нэгнээс нь салангад, бие даасан хэлцэл хэмэн тус тусад нь авч үздэг байна. Энэ зарчим ХБНГУ-ын Иргэний эрх зүйд үндсэн, хамгийн энгийн суурь ойлголт гэж тооцогддог.¹ Хийсвэрлэлийн зарчмыг 19 дүгээр зуунд судлаач Фридрих Карл фон Савиньи боловсруулсан бөгөөд түүний шавь Бернхард Виндшайд 1900 оноос өдгөө хүртэл үйлчилж буй ХБНГУ-

¹ Creifelds, Rechtswoerterbuch, S. 1126., Brox/Walker, Allgemeiner Teil des BGB, S.50-52., Larenz/Wolf, Allgemeiner Teil des BGB, S. 457-458.

ын Иргэний хуульд тусгасан түүхтэй.²

Хийсвэрлэлийн зарчим Ялгаварлын зарчимд суурилдаг.³ Тодруулбал, дээр дурдсанчлан, үүргийн хэлцлийг өмчлөх эрх шилжүүлэх хэлцлээс ялгаж салгадаг байна. Үүнийг дараах энгийн жишээн дээр тайлбарлая:

А нь Б - гээс компьютер худалдан авчээ. А нь Б – д компьютерийг шилжүүлэн өгч, Б нь А -д үнийг төлжээ.

Энэ тохиолдолд хийсвэрлэл буюу Ялгаварлын зарчмын дагуу 3 үйлдэл буюу хэлцлийг хийсэн гэж үздэг байна:

- Нэгдүгээрт, А, Б нарын хооронд компьютер Худалдах худалдан авах хэлцэл хийгдсэн;

- Хоёрдугаарт, А, Б нарын хооронд компьютерийн өмчлөх эрхийг Б-д шилжүүлэх хэлцэл хийгдсэн;

- Гуравдугаарт, худалдсан эд зүлийн үнийг буюу мөнгөн дүнг А-д шилжүүлэх хэлцэл хийгдсэн.

Хийсвэрлэлийн зарчмын дагуу эхний алхмаар эдгээр хэлцлийг нэг нэгнээс нь ялган салгаж авч үздэг байна, харин хоёрдугаар алхмаар эдгээр эхлэл хүчин төгөлдөр байх нь нэг нэгнээсээ хамааралгүй гэдэг. Тодруулбал, эхний худалдах худалдан авах хэлцэл хүчин төгөлдөр байх нь худалдсан эд зүлийн өмчлөх эрхийг шилжүүлэх хэлцэл хүчин төгөлдөр байхад нөлөөлөхгүй гэсэн үг. Үүнийг энгийнээр тайлбарлавал, үүргийн хэлцэл болох худалдах худалдан авах гэрээгээр худалдагч, худалдан авагч хоёрт үүрэг үүсч буй, тухайлбал, худалдсан эд зүлийг худалдан авагчид шилжүүлэх, харин худалдан авагч үнийг төлөх үүрэг тус тус хүлээж буй болно. Харин худалдсан эд зүйлийн өмчлөх эрхийг худалдагчаас худалдан авагчид шилжүүлэхийн тулд талуудын хооронд шилжүүлэхэд чиглэгдсэн хэлцэл хийгдэх ёстой, үүнийг “хийсвэр” хэлцэл хэмээн тодорхойлдог байна. Ийнхүү захиран зарцуулах хэлцэл хийх болсон үндэслэл нь худалдах худалдан авах хэлцэл болдог. Хийсвэрлэлийн зарчмын дагуу худалдах худалдан авах хэлцэл хүчин төгөлдөр эсхүл хүчин төгөлдөр бус байх нь хийсвэр буюу захиран зарцуулах хэлцлийн хүчин төгөлдөр байдалд нөлөөлөхгүй. Эдгээр хэлцлийг нэг нэгнээс нь салангад, үл хамаарах байдлаар эрх зүйн хүчин чадалтай байдлыг нь дүгнэдэг байна.⁴

² www.de.wikipedia.org

³ Palandt, Buergerliches Gesetzbuch, Kommentar, S.1424., Schuelze/Doerner, Buergerliches Gesetzbuch, Handkommentar, §925, Rdnr.5-6.

⁴ Б.Тэмүүлэн, Б.Буянхишиг, Д.Энхзул, Иргэний эрх зүй ерөнхий анги, Х. 124., Э.Байгаль, Иргэний эрх зүй ерөнхий анги, Х.69-72.

III. Шүүхийн практик

Сүүлийн хугацаанд буюу тодруулбал, сүүлийн 2-3 жилийн хугацаанд УДШ-ээс шийдсэн иргэний маргаануудад шүүх өөрийн шийдвэрээ үндэслэхдээ хийсвэрлэлийн зарчим дээр суурилан, өөрийн тогтоолоо үндэслэн тайлбарлах чиг хандлага ажиглагдаж байна.

Жишээлбэл, УДШ-ийн Иргэний танхимын 2024 оны 4 дүгээр сарын 9-ний өдрийн тогтоолд хийсвэрлэлийн зарчим дээр үндэслэн худалдах худалдан авах гэрээнээс үүдэлтэй худалдан авагчийн үнээ төлөхтэй холбоотой маргааныг шийдвэрлэсэн байна. Маргааны нөхцөл байдлыг товч дурдвал, “Б” ХХК нь М-ээс худалдсан орон сууцны үнийн үлдэгдэл болох 22, 356,000 төгрөг, алданги 11,452,000 төгрөгийг нэхэмжилсэн. Үүнд маргааны материаллаг шаардах эрхийг шүүхээр шийдвэрлүүлэхийн тулд нэхэмжлэгчийн шаардлагын хөөн хэлэлцэх хугацааны асуудлын хувьд талуудын хооронд маргаан үүссэн.

Анхан шатны шүүх Иргэний хуулийн 243 дугаар зүйлийн 243.1, 232 дугаар зүйлийн 232.6-д заасны дагуу хариуцагчаас 28, 020, 000 төгрөгийг гаргуулж нэхэмжлэгчид олгохоор шийдвэрлэсэн. Ингэхдээ “Иргэний хуулийн 343.4-д заасны дагуу талуудын хооронд үүссэн харилцаанд хуалдах худалдан авах гэрээний зохицуулалтыг хэрэглэнэ. Нэхэмжлэгч 2018.04.19-ний өдөр хариуцагчид үл хөдлөх эд хөрөнгийн эзэмшлийг, маргааш нь өмчлөх эрхийг тус тус шилжүүлж өгсөн. Үл хөдлөх хөрөнгөтэй холбоотой маргааны хөөн хэлэлцэх хугацаа 6 жил тул энэ хугацаа өнгөрөөгүй тул” – гэж өөрийн шийдвэрээ үндэслэсэн байна.

Давж заалдах шатны шүүх анхан шатны шүүхийн шийдвэрийг хүчингүй болгож, нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгосон. Ингэхдээ дараах байдлаар өөрийн шийдвэрээ үндэслэсэн байна, үүнд:

Талууд үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхтэй маргаан үүсгээгүй. Нэхэмжлэгч нь хариуцагчаас худалдан авсан орон сууцны үнийг төлөх үүргээ бүрэн гүйцэтгэхийг шаардаж, үлдэгдэл төлбөрийг нэхэмжилж байна. Улмаар, гэрээний үүргийн гүйцэтгэлтэй холбоотой хөөн хэлэлцэх хугацаа үйлчлэх тул энэ нь хуульд зааснаар 3 жил байна. Гурван жилийн хугацааг тоолоход 2021.04.20-ны өдөр дууссан. Улмаар, хариуцагч үүрэг гүйцэтгэхээс татгалзах эрхтэй тул нэхэмжлэлийг хангах үндэслэлгүй.

УДШ-ээс хөөн хэлэлцэх асуудлыг тодруулахдаа үүргийн эрх зүйн хэлцэл болон өмчийн буюу захиран зарцуулах хэлцлийг хооронд нь ялгаж салган, үүний үндсэн дээр хөөн хэлэлцэх хугацааны асуудлыг тодруулсан байна. Тухайлбал, УДШ өөрийн тогтоолын үндэслэх хэсэгт :

“Гэрээний дагуу өмчлөх эрх шилжихэд үүргийн ба өмчийн хэлцэл хийгддэг гэж үзэх нь хийсвэрлэх зарчмын үндсэн санаа бөгөөд үл хөдлөх эд хөрөнгийг өмчлөлдөө шилжүүлэхийг шаардах эрх нь өмчийн хэлцлийн шаардлага мөн. Иймд өмч шилжүүлэх шаардлагад үл хөдлөх эд хөрөнгөтэй холбоотой гэрээний хөөн хэлэлцэх хугацаа хамаарна” гэжээ.

Үүнээс дүгнэвэл, УДШ Монголын Иргэний хуульд хэлцлийн хийсвэрлэлийн зарчим хуульчлагдсан гэж үзэж буй нь тодорхой байна.

Өөр нэгэн маргааныг УДШ-ээс хянан шийдвэрлэхдээ мөн хийсвэрлэлийн зарчмыг дурдсан байна. Тухайлбал, 2023 оны 4 дүгээр сарын 18 өдрийн Дугаар 001/ХТ2023/00065 тогтоолд “ ... Харин үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчийн хэлцэлд хэлбэрийн тусгайлсан шаардлага тавигддаг ба энэ талаар Иргэний хуулийн 110 дугаар зүйлийн 110.1-д зохицуулсан. Үл хөдлөх эд хөрөнгийг бусдын өмчлөлд шилжүүлэх хэлцлийн үед эд хөрөнгийг нэгээс нөгөөд шилжүүлэх тухай амлалтын харилцаа буюу үүргийн эрх зүйн хэлцэл, гэрээний зүйлийн өмчлөх эрхийг нэгээс нөгөөд шилжүүлэхтэй холбоотой өмчийн хэлцэл тус тус байгуулагдана. Ийнхүү хоёр хэлцлийг тусгаарлан авч үзэн, тус бүрийн хүчин төгөлдөр байдлын талаар дүгнэлт өгөхийг хийсвэрлэх зарчим гэж үздэг.” - гэж дурьджээ. Дүгнэвэл, Иргэний хуульд хийсвэрлэлийн зарчим тусгагдсан, хуульчлагдсан гэх үзэл баримтлалыг мөн илэрхийлжээ.

Хийсвэрлэлийн зарчмыг Иргэний хуулиар хүлээн зөвшөөрсөн гэх үзэл баримтлалаа УДШ мөн хэд хэдэн тогтоолд илэрхийлсэн боловч, хийсвэрлэлийн зарчмыг хэрхэн тайлбарлаж үзэж буй талаар дээр дурьдсан 2024 оны 4 дүгээр сарын 18-ний өдрийн тогтоолд дэлгэрэнгүй илэрхийлсэн гэж дүнэж болно.

Шүүхийн шийдвэрт илэрхийлэгдсэн Монгол Улсын Дээд шүүхийн үзэл баримтлал

Улсын Дээд шүүхийн үзэл баримтлалын дагуу хийсвэрлэлийн зарчмыг агуулгын хувьд дараах байдлаар тайлбарлах нь:

- Эхний алхмаар хэлцлийг үүргийн хэлцэл буюу үүрэг хүлээж буй амлалт болон өмчийн хэлцэл хэмээн ангилж байна;

- Хоёр дахь алхмаар үүргийн хэлцэл ба өмчийн хэлцэл нь хүчин төгөлдөр байх нь нэг нэгнээсээ үл хамаарна гэж үзэж байна.

Ингэхдээ “ ... худалдах худалдан авах гэрээ буюу үүргийн эрх зүйн хэлцлийн үндсэн дээр өмчийн хэлцэл байгуулагдах ба үл хөдлөх эд хөрөнгийг бусдын өмчлөлд шилжүүлэх харилцаан дахь үүргийн ба өмчийн хэлцэлд хэлбэрийн хувьд ялгаатай шаардлага тавигдаж

болно. Үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шилжүүлэх хэлцэлд тавигдах хэлбэрийн шаардлага буюу Иргэний хуулийн 110 дугаар зүйлийн 110 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсгийг худалдах худалдан авах гэрээний хэлбэрийн шаардлага гэж тайлбарласан давж заалдах шатны шүүхийн дүгнэлтийг энэ үндэслэлээр буруу гэж үзнэ.” – гэж өөрийн үзэл баримтлалыг дэлгэрүүлэн тайлбарласан байна. Дүгнэвэл, УДШ үүргийн хэлцэл буюу үл хөдлөх эд хөрөнгийг худалдах худалдан авах гэрээг байгуулах хэлбэрийн талаар хуульд тусгайлан заагаагүй тул амаар юм уу талуудын хүссэн хэлбэрээр байгуулж болно, харин өмчийн хэлцэл буюу хийсвэр хэлцлийг Иргэний хуулийн 110 дугаар зүйлийн 110.1-т заасны дагуу хэлцлийг “ ... үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн газар бүртгүүлснээр өмчлөх эрх шинэ өмчлөгчид үүсэж, өмнөх өмчлөгчийн өмчлөх эрх дуусгавар болно” гэсний дагуу хэлцлийг эрх бүхий байгууллагад бүртгүүлэх арга зам буюу хэлбэрээр хийнэ гэж үзжээ.

Өгүүллийн хүрээнд Монгол Улсын Иргэний хуульд хэлцлийн хийсвэрлэлийн зарчмыг хүлээн зөвшөөрч тусгасан эсэх талаар асуудлыг хөндөх зорилго тавиагүй гэдгийг оршил хэсэгт дурдсан билээ.

Харин, хэлцлийн хийсвэрлэлийн зарчмыг шүүхийн практикт зөв ойлгон тайлбарлаж буй явдлыг дүгнэн, үзэл баримтлалаа илэрхийлэхийг зорьсныг дахин онцолъе.

Үүний тулд юуны өмнө хийсвэрлэлийн зарчмын талаарх үзэл баримтлалын гол агуулгыг дахин сануулахын үндсэн дээр шүүхийн практикийн үзэл баримтлалын харьцуулалт хийхийг оролдъё.

IV. Хийсвэрлэлийн зарчмын каузаль болон хийсвэр хэлцлүүд

Хийсвэрлэлийн зарчмыг хэрэглэж буй тохиолдолд юуны өмнө үүргийн ба эд хөрөнгийн хэлцэл буюу каузаль болон хийсвэр хэлцлийн тухай ойлголтыг хэрэглэдэг.

Үүргийн болон шүүхийн тодорхойлсноор эдийн биш захиран зарцуулах хэлцэл хийсвэрлэлийн зарчимтай огт хамаагүй гэж хэлж болохгүй, эдгээр хэлцлээс каузаль ба хийсвэр хэлцлийн ойлголт нь шийдвэрлэх чиг үүргийг гүйцэтгэдэг байна.

Улсын Дээд шүүх үүргийн хэлцлийн ойлголтыг зөв илэрхийлсэн байна. Германы иргэний эрх зүйд үүргийн хэлцлийг тодорхой үйлдэл хийх үүргийг бий болгож буй хэлцэл гэж тодорхойлдог.⁵ Ихэнх тохиолдолд гэрээ нь үүргийн хэлцэл болох бөгөөд цөөн тохиолдолд нэг талын хэлцэл мөн үүнд хамаарч болно.

Харин захиран зарцуулах гэж нэрлэгддэг хэлцэлд тодорхой
⁵ Brox/Walker, Allgemeiner Teil des BGB, S.51

субъектив эрхийг шилжүүлж, ачаалалд оруулж, дуусгавар болгож буй хэлцлийг ойлгодог байна.⁶ Захиран зарцуулах хэлцэлд ихэвчлэн гэрээ болон цөөн тохиолдолд нэг талын хүсэл зоригийн илэрхийлэл хамаардаг.

Харин үүргийн болон захиран зарцуулах хэлцлийн үндсэн дээр хэлцэлд оролцогч этгээдэд эд хөрөнгө нэмэгдэж, өөрчлөгдөж болно. Ийнхүү эд хөрөнгийн байдалд өөрчлөлт оруулж үндэслэлийг буюу өөрчлөлт орох болсон эрх зүйн үндэслэлийг эртний ромын хэл дээр *man sie als causa* гэж нэрлэж байсан байна.⁷

Зарим хэлцлийн хувьд эд хөрөнгийн байдалд өөрчлөлт орох болсон үндэслэл нь хэлцэлд өөрт нь агуулагдаж буй хэлцлийг каузаль хэлцэл гэнэ, жишээ нь, худалдах худалдан авах, бэлэглэлийн гэрээ⁸

Харин эд хөрөнгө нэмэгдэх, өөрчлөгдөх болсон эрх зүйн үндэслэлээс салангад хэлцлийг хийсвэр хэлцэл гэж тодорхойлдог байна, өөрөөр хэлбэл, хэлцэл хийх болсон эрх зүйн үндэслэл нь тус хэлцлийн агуулгад байхгүй хэлцлийг хамааруулан ойлгодог байна.⁹

Каузаль хэлцэлд ихэнх үүрэг үүсгэж буй үүргийн хэлцлүүд багтан ордог. Жишээ нь, худалдах худалдан авах гэрээний үндэслэл нь нэг нь эд хөрөнгө худалдсаны хариуд нөгөө нь мөнгө төлөхөд оршдог.

Харин хийсвэр хэлцлийн хувьд ийнхүү хэлцэл хийх болсон эрх зүйн үндэслэл нь хэлцлийн агуулгад ордоггүй бүх захиран зарцуулах хэлцлүүд болон зарим нэг хуульд онцгойлон зохицуулагдсан захиран зарцуулах хэлцлүүд багтдаг.

Үүнээс дүгнэвэл, Улсын Дээд шүүхийн холбогдох тогтоолуудад дурдсан үүргийн ба өмчийн хэлцэл гэх нэр томъёог хэрэглэхийн оронд шалтгаант буюу каузаль хэлцэл, хийсвэр хэлцэл гэх ойлголтыг хэрэглэх нь хийсвэрлэлийн зарчмын агуулга мөн чанарыг зөв илэрхийлэх байжээ.

V. Хийсвэр хэлцлийг хийж буй хэлбэрийн тухайд

Шүүхийн шийдвэрүүдээс дүгнэлт хийвэл, каузаль буюу шалтгаант (шүүхийн зүгээс хэлцлийг үүргийн хэлцэл гэж нэрлэж буй) болон хийсвэр хэлцлийг (шүүхийн зүгээс өмчийн хэлцэл гэж

⁶ Мөн тэнд

⁷ Мөн тэнд

⁸ Хэлцэл хийх болсон үндэслэлд эрх зүйн үндэслэлийг ойлгодог. Тухайлбал, худалдах худалдан авах гэрээ хийх болсон эрх зүйн үндэслэл нь худалдан авагч өөрийн өмчлөлдөө шинэ эд зүйлс авахыг хүссэн, үүний хариуд худалдагчид мөнгө төлөх нь үндэслэл болж байна.

⁹ Жишээ нь, хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шилжүүлэх хэлцэл. Яагаад өмчлөх эрхийг шилжүүлж буй нь хэлцэлд агуулагдаагүй.

нэрлэж буй) өөр өөр хэлбэрээр хийж болно гэх үзэл баримтлалыг илэрхийлжээ. Энэ үзэл баримтлалыг зохиогчийн зүгээс дэмжиж байна. Иргэний хуульд худалдах худалдан авах гэрээний хувьд тусгайлан зохицуулсан хэлбэрийн шаардлагын зохицуулалт хийж өгөөгүй. Улмаар, үл хөдлөх хөрөнгө худалдах худалдан авах гэрээг талууд амаар буюу бичгээр хийх нь өөрсдийнх нь сонголтын асуудал болж ирж байна.

Харин, худалдах худалдан авах гэрээний хэлбэрийн хувьд Иргэний хуулийн 109 дүгээр зүйлийн 109.2-т тусгагдсан зохицуулалтыг иш татан, шууд бус аргаар үл хөдлөх хөрөнгө худалдах худалдан авах гэрээг бичгээр байгуулан, нотариатаар гэрчлүүлэх шаардлага тавигдаж байна хэмээн дүгнэх боломжтой. Энэ асуудлыг өгүүллийн дараах хэсэгт дэлгэрэнгүй авч үзье.

VI. Иргэний хуулийн 109 дүгээр зүйлийн 109.2 дахь заалтын зохицуулалт, агуулга, зорилго

Иргэний хуулийн 109 дүгээр зүйлийн 109.2-т “ Үл хөдлөх эд хөрөнгийг шилжүүлэх хэлцэл, холбогдох бусад баримт бичигт өмчлөх эрх шилжүүлэх болсон үндэслэлийг тодорхой зааж нотариатаар гэрчлүүлэх бөгөөд хэрэв талуудын аль нэг нь төлөөлөгчөөр дамжуулан уг харилцаанд оролцож байвал төлөөлөгч болон түүний итгэмжлэлийг дээрх баримт бичигт тэмдэглэх буюу хавсаргана” гэж хуульчилсан. Энэ заалтыг тайлбарлан хэрэглэхдээ, шүүх нэгдүгээрт, үл хөдлөх эд хөрөнгөтэй холбоотой каузаль хэлцлийг буюу худалдах худалдан авах гэрээг шууд бичгээр байгуулан нотариатаар гэрчлүүлэх ёстой гэж үзэхгүй байна, хоёрдугаарт, хийсвэр хэлцлийг харин бичгээр байгуулан нотариатаар гэрчлүүлж түүнчлэн бүртгэлийн байгууллагад бүртгүүлснээр хийгдэж байна гэх үзэл баримтлалыг илэрхийлж байна.

Иргэний хуулийн 109 дүгээр зүйлийн 109.2 дахь заалтыг дүгнэвэл:

- Дээрх заалтыг үгийн утгаар тайлбарлавал, хэлцэлд үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шилжүүлэх болох үндэслэлийг заахыг шаардсан байна. Үндэслэл гэдэг нь эрх зүйн үндэслэлийг ойлгох нь маргаангүй, өөрөөр хэлбэл яах гэж өмчлөх эрхийг шилжүүлж буй эрх зүйн шалтгааныг.

- Харин үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шилжүүлэх болсон эрх зүйн шалтгаан нь өмчлөгч нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөлийг өөр этгээдэд шилжүүлсний хариуд мөнгө авах, харин худалдан авагч нь өмчлөлдөө үл хөдлөх хөрөнгө олж авах, хариуд нь мөнгө төлөх явдал юм

- Германы хэлцэл дахь хийсвэрлэлийн зарчмыг үүн дээр авч хэрэглэвэл, каузаль хэлцэлд л тус хэлцлийг хийх болсон эрх зүйн үндэслэлийг тусгадаг.

Улмаар, Иргэний хуулийн 109 дүгээр зүйлийн 109.1-т каузаль хэлцэл буюу шүүхийн үзэж байгаагаар үүргийн эрх зүйн хэлцэл хийх хэлбэрийг хуульчилсан гэж дүгнэх боломжтой мэт ойлгогдож байна. Учир нь, зөвхөн каузаль хэлцэл л тус хэлцлийг хийх болсон эрх зүйн үндэслэлийг агуулж байдаг. Улмаар, Монголын Иргэний хуульд үл хөдлөх хөрөнгөтэй холбоотой худалдах худалдан авах гэрээ, бэлэглэлийн гэрээг бичгээр хийн, нотариатаар гэрчлүүлэх хэлбэрийг хуульчилсан гэж нэг талаас дүгнэх боломжийг нээж өгч байна. Гэвч, үүнийг үгүйсгэхийн тулд ХБНГУ-ын холбогдох заалт, зохицуулалтын тайлбарыг дахин эргэн санах шаардлагатай болж ирж байна. Үүнд, юуны өмнө ХБНГУ-ын Иргэний хуулийн 925 дугаар зүйлийг дурдах нь зүйтэй.

ХБНГУ-ын Иргэний хуулийн 925 дугаар зүйлд заасны дагуу “837 дугаар зүйлд заасны дагуу үл хөдлөх хөрөнгийн хөрөнгийг шилжүүлж буй болон хөрөнгийг шилжүүлэн авч буй талуудын аль ал нь өөрийн биеэр эрх бүхий байгууллагын өмнө хүрэлцэн ирж харилцан тохиролцсон тухай хүсэл зоригоо илэрхийлсэн байх шаардлагатай. “ . Үүнд эрх бүхий байгууллага гэдэгт тус заалтад хуульчилсны дагуу нотариатыг ойлгодог байна. Ингэхдээ, үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шилжүүлэхийг хүлээн зөвшөөрч буй талуудын хүсэл зоригийн харилцан тохиролцоог *Auflassung* гэх ойлголтоор тодорхойлдог байна.¹⁰

Auflassung гэх ойлголтыг ХБНГУ-ын хуульчид болон шүүхийн практикт нэгдсэн байдлаар үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шилжүүлэх хэлцлийн хэлбэрийн хувьд тавигдаж буй онцгой шаардлага хэмээн тайлбарладаг.¹¹ Үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг хөрөнгийн бүртгэлд бүртгүүлэхийн тулд ийнхүү *Auflassung* буюу өмчлөх эрх шилжүүлэх хүсэл зоригийн илэрхийллийг хийсэн байх шаардлагатай. Энэхүү зохицуулалт нь ХБНГУ-ын Иргэний хуульд хуульчлагдсан хэлцлийн хийсвэрлэлийн зарчмын илэрхийлэл гэж үздэг байна. Үүнийг тодруулбал, талуудын хооронд үүргийн хэлцэл буюу үл хөдлөх хөрөнгө худалдах худалдан авах харилцан тохиролцоо буюу гэрээ хийгдсэн байхаас гадна, үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шилжүүлэх хэлцэл хийгдсэн байхыг шаарддаг. Ингэхдээ үл хөдлөх хөрөнгө худалдах худалдан авах гэрээний хүчин

¹⁰ Palandt, *Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar*, S.1424., Kropholler, *BGB Studienkommentar*, S. 635., Schuelze/Doerner, *Bürgerliches Gesetzbuch, Handkommentar*, §925, Rdnr.1-4.

¹¹ Pruetting, *Sachenrecht*, S. 56.

төгөлдөр байх байдал нь үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөх эрх шилжүүлэх хэлцлийн хүчин төгөлдөр байдлаас үл хамаарна.

Ингэхдээ нэг зүйлийг онцлон тэмдэглэх шаардлагатай, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шилжүүлэх тухай нотариатын өмнө хэлцлийн талууд илэрхийлж байх үед нотариатч нэгэн зэрэг талуудын хооронд байгуулагдсан үл хөдлөх хөрөнгө худалдан худалдах авах үүргийн хэлцлийг гэрчилдэг. Өөрөөр хэлбэл, үүргийн хэлцэл болох худалдах худалдан авах гэрээ болон өмчлөх эрхийг шилжүүлэх хэлцэл нь нотариатын зүгээс нэгэн зэрэг гэрчлэгддэг байна.¹²

Улмаар, Монголын Иргэний хуулийн 109 дүгээр зүйлийн 109.2 дахь заалт болон ХБНГУ-ын Иргэний хуулийн 925 дугаар зүйлийн зохицуулалт нь агуулга, зорилгын хувьд адил байна гэж үзэх үндэслэлтэй байна.

Иргэний хуулийн 109 дүгээр зүйлийн 109.2-т заасны дагуу нотариатч нэгэн зэрэг үл хөдлөх хөрөнгийг худалдах худалдан авах гэрээ болох үүргийн хэлцэл болон өмчлөх эрх шилжүүлэх захиран зарцуулах буюу эдийн хэлцлийг нэгэн зэрэг гэрчлэхээр хуульчилсан байна.

Түүнчлэн, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг нэг этгээдээс нөгөө этгээдэд шилжүүлэхэд ХБНГУ болон Монгол Улсын зохицуулалтын дагуу үл хөдлөх хөрөнгийн бүртгэлд бүртгүүлснээр шилжилт хийгддэг нь захиран зарцуулах буюу хийсвэр хэлцлийн хувьд тавигдаж буй материаллаг-процессын шинжтэй нийтлэг зохицуулалт юм.

VII. Дүгнэлт

Шүүхийн практикт хэлцлийн хийсвэрлэлийн зарчмыг агуулга, ач холбогдол, эрх зүйн үр дагаврын хувьд зөв авч хэрэглэж байна. Ялангуяа Иргэний хуулийн 109 дүгээр зүйлээр зохицуулагдсан захиран зарцуулах хэлцлийг хэрэглэх, тайлбарлах аргачлалыг оновчтой нэвтрүүлж байна. Гэвч, хийсвэрлэлийн зарчмыг үндэслэн шийдвэрээ гаргаж буй тохиолдолд холбогдох нэр томъёог зөв хэрэглэх шаардлагатай. Үүнд, үүргийн хэлцэл гэхээс илүү шалтгаант хэлцэл, эдийн буюу өмчийн хэлцэл гэхийн оронд хийсвэр хэлцэл гэх ойлголтыг хэрэглэх нь зүйтэй.

Шалтгаант хэлцлийн “шалтгаан” гэх ойлголт нь тус хэлцлийг хийх болсон эрх зүйн шалтгааныг илэрхийлж буй ойлголт юм.

¹² Мөн тэнд

[Ном зүй]

Б.Тэмүүлэн, Б.Буянхишиг, Д.Энхзул, Иргэний эрх зүй ерөнхий анги, 2013

Э.Байгаль, Иргэний эрх зүй ерөнхий анги, 2009

Bach, Rechtsvergleich, 2021

Palandt, Buergerliches Gesetzbuch, Kommentar, 64. Auflage

Brox/Walker, Allgemeiner Teil des BGB, 2009

Brox/Walker, Allgemeiner Teil des BGB, 2013

Larenz/Wolf, Allgemeiner Teil des Buergerlichen Rechts, 8. Auflage

Creifelds, Rechtswoerterbuch, 19. Auflage

Schulze/Doerner/Ebert/Eckert/Hoeren/Kemper/Saenger/Schulte-Noelke/

Staudinger, Buergerliches Gesetzbuch, Handkommentar, 5. Auflage

Kropholler, BGB Studienkommentar, 6. Auflage

Pruetting, Sachenrecht, 2021

[Abstract]

Abstraction principle in Case Law

Bataa Temuulen

Doctor of Laws (Dr.Jur.)

*Associate professor at the Department of Private Law,
School of Law, National University of Mongolia
Ulaanbaatar, Mongolia*

In the last two years, there has been a trend towards courts relying on the principle of abstraction in resolving disputes related to real estate. This has created certain difficulties for lawyers who have been applying the principle of unity of contract for many years. For example, the issue of when and in what form causal and abstract contracts are established according to the principle of abstraction, as well as whether contractual obligations related to real estate are subject to formal requirements, has been a subject of considerable debate. The article aims to compare the content of the principle of abstraction of contracts with the relevant German doctrine and the relevant regulations used and interpreted in Mongolian judicial practice, draw conclusions about the correct understanding and application of this principle.

[Keywords]

Disposition transaction, Commitment transaction, Abstraction principle.