

**ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН ХУРААНГУЙ**(Иргэний эрх зүйн маргаан¹)**ОРОН СУУЦНЫ ӨМЧЛӨХ ЭРХИЙГ ШУДАРГААР ОЛЖ АВСАН ЭТГЭЭД НЬ ОРОН
СУУЦНЫ ХУУЛЬ ЁСНЫ ЭЗЭМШИГЧЭЭС ДАВУУ ЭРХ ЭДЛЭХГҮЙ**

САНАМЖ: Энэхүү хураангуй нь шүүхийн шийдвэрийг орлохгүй ба хууль хэрэглээний нэгдмэл байдлыг тогтооход дэмжлэг үзүүлэх, шүүхийн шийдвэрийн үндэслэлийг сурталчлах болон иргэд, олон нийтийн эрх зүйн мэдлэгт зориулсан бөгөөд хураангуйд ашигласан шийдвэр нь хяналтын шатны шүүхийн тогтоол болно.

Шүүхийн шийдвэрийн дугаар: 001/ХТ2024/00234

Шүүхийн шийдвэрийн огноо: 2024 оны 10 дугаар сарын 22-ны өдөр

Шийдвэрийн төлөв: Анхан шатны шүүхийн шийдвэр, давж заалдах шатны шүүхийн магадлалд өөрчлөлт оруулж шийдвэрлэсэн.

ХЭРГИЙН ТУХАЙ ТОВЧ

Нэхэмжлэгч “У” ОНӨААТҮГ нь хариуцагч Л.А-т холбогдуулан бусдын хууль бус эзэмшлээс ... орон сууцыг чөлөөлүүлж, орон сууцны хууль ёсны эзэмшигчээр тогтоолгох тухай нэхэмжлэл гаргасан бол хариуцагч орон сууцны шударга өмчлөгчөөр тогтоолгох тухай сөрөг нэхэмжлэл гарган маргажээ.

Тодруулбал, нэхэмжлэгч талаас “...Монгол Улсын Батлан хамгаалахын сайдын 2011.06.08-ны өдрийн "Хамтарсан хөрөнгө оруулалтын тухай" 173 дугаар тушаалыг үндэслэн ... байранд хөрөнгө оруулж, Батлан хамгаалах яамны комисст хүлээлгэн өгсөн. Тус байрыг нэхэмжлэгч тал ажилчдаа орон сууцаар хангах зорилгоор авч үлдсэн боловч хариуцагч нь ямар нэг байгуулсан гэрээ, хэлцэлгүйгээр орон сууцыг хууль бусаар эзэмшиж манай байгууллагын хууль ёсны эзэмших эрхэд саад учруулж буй тул хариуцагчийн хууль бус эзэмшлээс байрыг чөлөөлүүлэх, тус орон сууцны хууль ёсны эзэмшигчээр тогтоолгох үндэстэй” гэжээ.

Харин хариуцагч талаас нэхэмжлэгчид холбогдуулан Налайх дүүргийн Боловсролын газрын зааварласнаар тус орон сууцыг эзэмшилдээ авсан. Тухайн сууц нь орхигдсон ба эзэнгүй эд юмст хамаарах бөгөөд 10 буюу түүнээс дээш жилийн турш хууль ёсоор эзэмшиж, ашиглаж байсан эзэмшигч уг хөрөнгийг өмчлөх эрхийг тэргүүн ээлжид олж авах давуу эрхтэй тул 24 жил уг орон сууцыг эзэмшиж, ашиглаж байсны хувьд тэргүүн ээлжид өмчлөх эрхтэй этгээд мөн хэмээн нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь эс зөвшөөрчээ.

ХУУЛЬ ХЭРЭГЛЭЭ, ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭР

1. **Анхан шатны шүүх:** Иргэний хуулийн 89 дүгээр зүйлийн 89.1², 90 дугаар зүйлийн 90.1³, 92 дугаар зүйлийн 92.1⁴ дэх хэсэгт тус тус зааснаар ... 20 тоот байрыг хариуцагч Боржигон овогт Л.А-ийн хууль бус эзэмшлээс чөлөөлүүлж, нэхэмжлэлээс үлдэх ...

¹ Шүүхийн шийдвэрийг бүрэн эхээр нь үзэх холбоос:

https://shuukh.mn/single_case/10647?daterange=2024-10-21%20-%202024-10-22&id=3&court_cat=1&bb=1

² Иргэний хуулийн 89 дүгээр зүйлийн 89.1 “Хүсэл зоригийн дагуу эрх, эд юмсыг хууль ёсоор мэдэлдээ авах замаар эзэмшил үүснэ.”

³ ИХ-ийн 90 дүгээр зүйлийн 90.1 “Хөрөнгийг хууль ёсоор эзэмшиж байгаа буюу түүнийг эзэмших эрхтэй болох нь тодорхой байгаа этгээдийг шударга эзэмшигч гэнэ.”

⁴ ИХ-ийн 92 дугаар зүйлийн 92.1 “Шударга эзэмшигчийн эд хөрөнгө түүний эзэмшилд нь байгаа боловч эзэмших, ашиглах эрхээ хэрэгжүүлэхэд хэн нэгэн этгээд саад болж байвал уг саадыг арилгуулахаар өмчлөгчийн нэгэн адил шаардах эрхтэй.”



орон сууцны хууль ёсны эзэмшигчээр тогтоолгох шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгож, Иргэний хуулийн 105 дугаар зүйлийн 105.1⁵, 115 дугаар зүйлийн 115.1⁶ дэх хэсэгт тус тус зааснаар хариуцагчийн ... орон сууцны шударга өмчлөгчөөр тогтоолгохоор нэхэмжилсэн Л.А-ийн сөрөг нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгон шийдвэрлэжээ.

2. **Давж заалдах шатны шүүх:** Анхан шатны шүүхийн шийдвэрийн тогтоох хэсгийн 1 дэх заалтад "89 дүгээр зүйлийн 89.1, 90 дугаар зүйлийн 90.1, 92 дугаар зүйлийн 92.1" гэснийг "106 дугаар зүйлийн 106.1⁷" гэж, 2 дахь заалтад "105 дугаар зүйлийн 105.1, 115 дугаар зүйлийн 115.1" гэснийг "100 дугаар зүйлийн 100.1⁸" гэж, "шударга өмчлөгчөөр" гэснийг "өмчлөгчөөр" гэж тус тус өөрчилж, шийдвэрийн бусад заалтыг хэвээр үлдээж шийдвэрлэсэн.
3. **Хяналтын шатны шүүхэд гаргасан гомдол:** Хариуцагчийн итгэмжлэгдсэн төлөөлөгч нь нэхэмжлэгчийг хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд оролцох эрхтэй эсэхэд шүүхүүд хууль зүйн үндэслэл бүхий дүгнэлт хийж чадаагүй, мөн анхан болон давж заалдах шатны шүүхийн дүгнэлт нь хэрэгт авагдсан бичгийн нотлох баримтаас илт зөрүүтэй хэмээн гомдол гаргасан байна.
4. **Хяналтын шатны шүүхээс** үндсэн нэхэмжлэлийн шаардлага, сөрөг нэхэмжлэлийн шаардлагын хүрээнд дараах асуудлаар хууль зүйн дүгнэлт өгөх шаардлагатай гэж үзсэн. Үүнд:

Нэгдүгээрт: Орон сууц нь эзэнгүй эд юмс буюу өмчлөгч өмчлөх эрхээсээ татгалзан орхигдсон эд зүйл мөн эсэх тухайд хариуцагч орон сууцыг орхигдсон буюу эзэнгүй эд юмс гэж үзэн түүнийг илээр эзэмшиж байсан тул Иргэний хуулийн 104 дүгээр зүйлийн 104.2⁹-т заасны дагуу маргаан бүхий орон сууц нь орхигдсон эд хөрөнгө буюу өмчлөгч хүсэл зоригийн дагуу өмчлөлөөсөө татгалзсан эд хөрөнгө биш болно. (18.1)¹⁰

Хоёрдугаарт: Орон сууцыг эзэмших эрх бүхий этгээдийн тухайд хоёр шатны шүүх хариуцагчийг тоот орон сууцыг эзэмших эрхгүй гэж үзсэн нь үндэслэлтэй. Учир нь хариуцагчийн тайлбарлаж байгаагаар түүний гэр бүл Налайх дүүргийн Боловсролын газрын зааварласнаар орон сууцыг анх удаа эзэмшилдээ авсан гэжээ. Тухайн үед уг орон сууцыг мэдэлдээ байлгаж бусдад эзэмшүүлж, ашиглуулах хэлцэл байгуулах эрх бүхий этгээд нь Батлан хамгаалах яам, түүний зөвшөөрлөөр Зэвсэгт хүчний 137 дугаар анги, эдгээр байгууллагатай гэрээ байгуулан орон сууцыг эзэмшиж байсан Ус сувгийн удирдах газар байсан гэж үзэх үндэстэй. Эдгээр байгууллагатай харилцалгүй орон сууцыг эзэмшиж эхэлсэн тул энэ агуулгаар хариуцагчийн эзэмшлийг хууль бус гэж үзэх боловч Иргэний хуулийн 94 дүгээр зүйлийн 94.1 дэх хэсэгт заасан "шударга эзэмшил" байсан гэж үзэх боломжтой. Учир нь тус дүүргийн Боловсролын газар дангаараа гаргах эрхгүй байсан болохыг хариуцагч, түүний гэр бүл мэдэх боломжгүй байсан ба өөрийгөө орон сууцыг эзэмших эрхтэй гэж шударгаар итгэж үнэмшсэн байна. (18.2.5)

Гуравдугаарт: Өмчлөх эрхгүй хууль ёсны эзэмшигч бусдын хууль бус эзэмшлээс эд хөрөнгийг шаардан гаргуулах эрхтэй эсэх тухайд нэхэмжлэгч орон сууцны өмчлөгч бус,

⁵ ИХ-ийн 105 дугаар зүйлийн 105.1 "Хууль болон гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол эд хөрөнгийг арав буюу түүнээс дээш жилийн турш хууль ёсоор эзэмшиж, ашиглаж байсан эзэмшигч уг эд хөрөнгийг өмчлөх эрхийг тэргүүн ээлжид олж авах давуу эрхтэй байна."

⁶ ИХ-ийн 115 дугаар зүйлийн 115.1 "Өмчлөгчгүй, эсхүл өмчлөгч нь өмчлөх эрхээ дуусгавар болгох зорилгоор эзэмшлээсээ татгалзсан эд хөрөнгийг эзэнгүй эд юмс гэж үзнэ."

⁷ ИХ-ийн 106 дугаар зүйлийн 106.1 "Өмчлөгч хөрөнгөө бусдын хууль бус эзэмшлээс шаардах эрхтэй."

⁸ ИХ-ийн 100 дугаар зүйлийн 100.1 "Хуульд өөрөөр заагаагүй бол төр, аймаг, сум, нийслэл, дүүрэг, иргэн болон хуулийн этгээд өмчлөгч байна."

⁹ ИХ-ийн 104 дугаар зүйлийн 104.2 "Хуульд өөрөөр заагаагүй бол эзэнгүй үл хөдлөх эд хөрөнгийг олж авсан өмчлөгч бус этгээд уг эд хөрөнгийн өмчлөгчөөр улсын бүртгэлд бүртгүүлснээс хойш 15 жилийн хугацаанд уг эд хөрөнгийг өмчлөгчийн адил эзэмшиж байсан бол дээрх хугацаа дууссанаар уг этгээд өмчлөх эрхийг олж авна."

¹⁰ "Хууль хэрэглээ, шүүхийн шийдвэр" хэсгийн өгүүлбэрийн төгсгөлд бичигдсэн хаалт доторх дугаарлалт нь шүүхийн эх шийдвэрийн цогцолборын дугаар болно.



хууль ёсны эзэмшигч байх тул түүний эзэмшлийн хамгаалалтад Иргэний хуулийн 90 дүгээр зүйлийн 90.2¹¹ дахь хэсгийг төсөөтэй хэрэглэснээр “хууль бус” боловч “шударга эзэмшигч” өөрийн эзэмшлээс алдсан эд хөрөнгөө бусад этгээдээс шаардах боломжтой юм бол түүнээс давуу эрхтэй “хууль ёсны эзэмшигч” энэ төрлийн шаардлагыг гаргах эрхтэй байх нь зүйн хэрэг. Түүнчлэн Иргэний хуулийн 92.1-ийн агуулгатай бүрэн нийцнэ гэжээ. (18.3.2)

Дөрөвдүгээрт: Хууль ёсны эзэмшигч эзэмшлээ хамгаалуулах эрхтэй бол энэ эрхэд хөөн хэлэлцэх хугацаа хамаарах эсэх тухайд нэхэмжлэгч орон сууцын эзэмших эрхийг 1999 онд олж авсан, харин 2011 онд Батлан хамгаалахын сайдын тушаалаар дахин баталгаажуулсан гэх тайлбарыг гаргасан. Иргэний хуулийн 74 дүгээр зүйлийн 74.1¹², 75 дугаар зүйлийн 75.1¹³-д зааснаар ерөнхий хөөн хэлэлцэх хугацаа буюу 10 жилийн хугацаа үйлчилнэ гэж үзэх нь зүйтэй. (18.4.1) Нэхэмжлэгч 2023.10.06-ны өдөр шүүхэд нэхэмжлэлээ гаргасан байх тул шаардах эрхийн хөөн хэлэлцэх хугацаа дуусгавар болжээ. Иймд нэхэмжлэгчийн эзэмшил хууль ёсны боловч бусдын хууль бус эзэмшлээс эд хөрөнгөө шаардах эрхийн хөөн хэлэлцэх хугацаа дуусгавар болсон байх тул үндсэн нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгох үндэстэй. (18.4.2)

Тавдугаарт: Хариуцагч давуу эрхийн үндсэн дээр орон сууцыг өмчлөх эрхийг олж авах хууль зүйн боломжтой эсэх тухайд энэ эрхийг хэрэгжүүлэхийн тулд өмчлөх эрхийг олж авахыг хүсэж буй эзэмшигчийн эзэмшил хууль ёсны байдлаар 10 жилээс багагүй хугацаагаар үргэлжилсэн байх урьдчилсан нөхцөл хангагдах учиртай. (18.5)

Зургаадугаарт: Хариуцагч орон сууцны өмчлөх эрхийг шударгаар олж авсан эсэх тухайд хариуцагч Боловсролын газрыг орон сууцны өмчлөх эрхийг шилжүүлэх эрхгүй этгээд болохыг мэдэж байсан, эсхүл мэдэх боломжтой байсан гэж үзэх бөгөөд анх орон сууцанд орохдоо түүнийг өмчлөх зорилгоор бус, нийтийн албан тушаал эрхэлж байгаагийн хувьд төрийн өмчийг эзэмших, ашиглах зорилгоор олж авсан байх тул Иргэний хуулийн 114 дүгээр зүйлийн 114.1¹⁴-д заасан өмчлөх эрхийг шударгаар олж авах тухай зохицуулалт үйлчлэхгүй болно. (18.6) Гэвч хариуцагч Иргэний хуулийн холбогдох үндэслэлүүдээр өмчлөх эрх үүсээгүй тухай эдгээр дүгнэлтүүд нь түүнийг орон сууцаа эрх бүхий этгээдийн зөвшөөрлөөр хувьчлан авах зэрэг нийтийн эрх зүйн бусад үндэслэлээр зохих этгээдээс өмчлөх эрх олж авахад саад болохгүйг дурдвал зохино хэмээн дүгнэжээ. (19)

Иймд хариуцагчийн итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчийн хяналтын журмаар гаргасан гомдлын хоёр шатны шүүх хуулийг зөрүүтэй тайлбарлаж хэрэглэсэн гэх агуулга бүхий хэсгийг хангаж, анхан шатны шүүхийн шийдвэр, давж заалдах шатны шүүхийн магадлалд зохих өөрчлөлтийг оруулж, бусад заалтыг хэвээр үлдээн шийдвэрлэсэн байна.

---oOo---

¹¹ИХ-ийн 90 дүгээр зүйлийн 90.2 “Шударга эзэмшигч өөрийн эзэмшлээс алдсан эд хөрөнгөө гурван жилийн дотор шинэ эзэмшигчээс буцаан шаардах эрхтэй.”

¹² ИХ-ийн 74 дүгээр зүйлийн 74.1 “Хуульд хөөн хэлэлцэх хугацаа хамаарахгүйгээр зааснаас бусад тохиолдолд өөр этгээдээс ямар нэг үйлдэл хийх буюу хийхгүй байхыг шаардах эрх хөөн хэлэлцэх хугацаатай байна”.

¹³ ИХ-ийн 75 дүгээр зүйлийн 75.1 “Хуульд өөрөөр заагаагүй бол хөөн хэлэлцэх ерөнхий хугацаа арван жил байна.”

¹⁴ ИХ-ийн 75 дүгээр зүйлийн 75.1 “Эд хөрөнгө шилжүүлж байгаа этгээд нь өмчлөгч биш болохыг өмчлөх эрх олж авч байгаа этгээд мэдээгүй бөгөөд мэдэх боломжгүй байсан бол түүнийг өмчлөх эрхийг шударгаар олж авсан гэж тооцно. Харин эрхээ шилжүүлж байгаа этгээд өмчлөгч биш болохыг тухайн үед мэдэж байсан буюу мэдэх ёстой буюу мэдэх боломжтой байсан бол өмчлөх эрхийг шударгаар олж авсан гэж үзэхгүй.”