



ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН ХУРААНГУЙ

(Иргэний эрх зүйн маргаан¹)

НИЙТИЙН БОХИР УСНЫ ШУГАМ, СҮЛЖЭЭНД ҮҮССЭН ГЭМТЛИЙГ АРИЛГАХ “СӨХ”-НЫ ЗАСВАР, ҮЙЛЧИЛГЭЭНД СААД УЧРУУЛСАН АЛИВАА ЭТГЭЭД ГЭМТЛЭЭС ҮҮДЭЛТЭЙ ХОХИРЛЫГ НӨХӨН ТӨЛНӨ

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/ХТ2025/00124

Шүүхийн шийдвэрийн огноо: 2025 оны 06 сарын 24-ны өдөр

Шийдвэрийн төлөв: Хяналтын шатны шүүхээс давж заалдах шатны шүүхийн магадлалыг хэвээр үлдээж, гомдлыг хангахгүй орхиж шийдвэрлэсэн.

ХЭРГИЙН ТУХАЙ ТОВЧ

Нэхэмжлэгч “Д” ХХК нь ...давхарт байрлах 459 м.кв талбайтай оффисын зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгөө бусдад түрээсэлдэг. Тус байрны 3 давхрын зүүн урд жигүүрт байрлах 34 м.кв талбай бүхий 307 тоот өрөөний дээрээс ус алдсан бөгөөд уг асуудлыг шалгуулахад 18 тоотын оршин суугч Б-ийн далд шугамаас ус алдаж байгаа болох нь Хэрэглэгчдэд үйлчлэх төв-3 төвийн хэсгийн инженерийн тодорхойлолтоор тогтоогдсон.

Улмаар хариуцагч Б нь холбогдон гарах зардлыг хэн, хэрхэн төлж хариуцах нь тодорхой болсны дараа холбогдох мэргэжлийн байгууллагын ажилтныг оруулж засварлуулна гэсэн үндэслэлээр татгалзсанаас өөрийн эзэмшлийн бохир болон усан хангамжийн шугамын гэмтлийг засварлах ажилд үндэслэлгүйгээр саад учруулж, мэргэжлийн үйлчилгээ үзүүлэхээр очсон инженер, засварчныг оруулахгүй, 5 жил орчим хугацаанд нэхэмжлэгчийн болон бусад оршин суугчдын эд хөрөнгөд ноцтой хохирол учруулсан гэж, мөн далд шугамыг СӨХ-ны шугам сүлжээ учир уг хохирлыг СӨХ нь хуульд зааснаар бүрэн хариуцах ёстой гэж маргажээ.

Иймд нэхэмжлэгч “Д” ХХК нь хариуцагч Б-д холбогдуулан бохир усны шугамын эвдрэл гэмтлийг засварлахад саад учруулахгүй байхыг даалгах, эд хөрөнгөд учирсан гэм хорын хохирол буюу засварын зардал 1,086,106 төгрөг, олох байсан орлого 11,400,000 төгрөг, нийт 12,486,106 төгрөг гаргуулах тухай нэхэмжлэлийн шаардлага гаргасан.

ХУУЛЬ ХЭРЭГЛЭЭ, ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭР

¹ Шүүхийн шийдвэрийг бүрэн эхээр нь үзэх холбоос:

https://shuukh.mn/single_case/10872?daterange=2023-01-01%20-%202025-12-09&id=3&court_cat=1&bb=1



1. **Анхан шатны шүүх:** Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн 15 дугаар зүйлийн 15.6², Иргэний хуулийн 148 дугаар зүйлийн 148.2.4³, 148.2.5⁴-д зааснаар ус алдсан бохирын шугам хоолой нь орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хамаарах тул ус алдсаны улмаас үл хөдлөх хөрөнгийг засварлах шаардлагатай 1,086,106 төгрөгийг хариуцагчаас гаргуулах шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгох нь зүйтэй. ...нэхэмжлэгч “Д” ХХК барилгыг захиалан бариулахдаа холбогдох дүрэм ба стандартыг мөрдөөгүй үйл ажиллагаанаас хамаарч ус алдсан гэж үзэх үндэслэлтэй байх тул ус алдсаны улмаас олох байсан түрээсийн төлбөрийн орлогыг хариуцагчаас гаргуулах үндэслэлгүй...” гэж дүгнэжээ.
2. **Давж заалдах шатны шүүх:** ...Иргэний хуулийн 147 дугаар зүйлийн 147.6 дахь хэсэгт зааснаар “М” СӨХ нь дундын өмчлөлийн засвар үйлчилгээг гэрээний үндсэн дээр мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлэх үүрэгтэй. Энэ үүргээ гүйцэтгэхэд нь хариуцагч Б саад учруулсан эс үйлдэхүй гаргасан болох нь хэрэгт авагдсан баримтаар тогтоогдож байна. Иймд хариуцагч Б нь Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн 15 дугаар зүйлийн 15.6 дахь хэсэгт заасныг зөрчсөн гэм буруутай гэж үзсэн анхан шатны шүүхийн дүгнэлт зөв гэжээ.
Харин гэм хорын хохирлын хувьд нэхэмжлэгчийн тодорхойлж буй цаг хугацаанд тус компанийн эд хөрөнгөд учирсан гэм хорын хохирлыг СӨХ хариуцан арилгах боломжтой хэдий ч хариуцагчийн саад болсон эс үйлдэхүй нь нэхэмжлэгчийн эд хөрөнгөд учирсан хохиролтой шалтгаант холбоотой байх тул Иргэний хуулийн 497 дугаар зүйлийн 497.1⁵ дэх хэсэгт зааснаар гэм хорын хохирлыг хариуцагчаас гаргуулах нь зүйтэй. Мөн олох ёстой байсан орлогод 11,400,000 төгрөг гаргуулах нэхэмжлэлийн шаардлагад холбогдох хэсгийг хэрэгсэхгүй болгосон шүүхийн шийдлийг хэвээр үлдээж, дүгнэлтэд өөрчлөлт оруулах нь зүйтэй...” гэж үзсэн.
3. **Хяналтын шатны шүүх хэргийг шийдвэрлэхдээ:** ...18 тоотын далд бохирын шугамаас ус алдсанаас тус орон сууцны 1-3 дугаар давхарт 1,086,106 төгрөгийн хохирол учирсан нь хөрөнгийн үнэлгээний “И” ХХК-ийн Хохирол үнэлгээний тайлангаар нотлогдсон бөгөөд Иргэний хуулийн 497 дугаар зүйлийн 497.1-д Бусдын ...эд хөрөнгөд хууль бусаар санаатай буюу болгоомжгүй үйлдэл /эс үйлдэхүй/-ээр гэм хор учруулсан этгээд уг гэм хорыг

² Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн 15 дугаар зүйлийн 15.6: “Сууц өмчлөгчид нь орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх, орон сууцны байшингийн дэвсгэр болон орчны газрыг эзэмших, ашиглах эрхээ хэрэгжүүлэхдээ инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээ эрхэлж буй мэргэжлийн байгууллагад саад учруулахыг хориглоно”.

³ Иргэний хуулийн 148 дугаар зүйлийн 148.2.4. “дангаар өмчлөх хэсэгт байгаа дундын өмчлөлийн зүйлийн хэвийн байдлыг хангах, засвар үйлчилгээ хийх зорилгоор нэвтрэн орохыг зөвшөөрөх”.

⁴ Иргэний хуулийн 148 дугаар зүйлийн 148.2.5. “холбоо, хангамжийн шугам сүлжээг байрлуулахтай холбогдсон зайлшгүй арга хэмжээг хүлээн зөвшөөрөх”.

⁵ Иргэний хуулийн 497 дугаар зүйлийн 497.1. “Бусдын эрх, амь нас, эрүүл мэнд, сэтгэцэд, нэр төр, алдар хүнд, ажил хэргийн нэр хүнд, эд хөрөнгөд хууль бусаар санаатай буюу болгоомжгүй үйлдэл /эс үйлдэхүй/-ээр гэм хор учруулсан этгээд уг гэм хорыг хариуцан арилгах үүрэгтэй.”



хариуцан арилгах үүрэгтэй гэж, мөн Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн 15 дугаар зүйлийн 15.6-д заасан үүргээ биелүүлээгүй гэм буруутай гэж үзнэ. (12)⁶

4. Хэдийгээр гэмтэл гарсан бохир усны шугам сүлжээ дундын өмчлөлд хамаарч, засвар үйлчилгээг СӨХ хариуцах боловч уг гэмтлийг засахаар 2021 оноос хойш мэдэгдсээр байхад засвар үйлчилгээ хийлгээгүй хариуцагчийн гэм буруутай эс үйлдэхүйн улмаас нэхэмжлэгчид учирсан хохирлын хэмжээ буюу ус алдсаны улмаас хийх засварын зардал нэмэгдсэн гэж үзэх үндэслэлтэй тул хариуцагчаас эд хөрөнгөд учирсан хохиролд 1,086,106 төгрөгийг гаргуулахаар шийдвэрлэсэн давж заалдах шатны шүүхийн дүгнэлт зөв, хэрэглэвэл зохих хуулийг зөв тайлбарлаж хэрэглэсэн.(12)
5. Мөн нэхэмжлэгч нь хариуцагчийн гэм буруутай эс үйлдэхүйн улмаас олох ёстой байсан орлогод 11,400,000 төгрөгийг гаргуулахаар шаардлага гаргасныг хоёр шатны шүүх хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэснийг буруутгах үндэслэлгүй.(13)
6. Учир нь алдагдсан ашиг орлогыг өмч, эд хөрөнгөд учирсан хохирлыг нөхөн арилгавал зохих гэм хорын хүрээнд хамааруулан тооцох ёстой. Учир нь гэм хор учруулсан үйл явдал болоогүй бол бүрдэх байсан тэр нөхцөл байдлыг сэргээн тогтоох хүрээнд хохирогчийн олж болох байсан буюу алдагдсан ашиг орлого хамаарч байгаа юм. Энэ ашиг орлогод хохирогчид гэм хор учрах тэр мөчид хараахан шилжин очоогүй, харин хожим нь боломжгүйгээс шилжин очоогүй эд хөрөнгийн хэмжээг нэмэгдүүлж, давуу байдал үүсгэх ашиг орлогыг ойлгож болох ч энэ ашиг орлогод “эдийн засгийн” агуулгатай ашиг орлого хамаарахгүй хэмээн дүгнэжээ.(13)

---o0o--

⁶ “Хууль хэрэглээ, шүүхийн шийдвэр” хэсгийн өгүүлбэрийн төгсгөлд бичигдсэн хаалт доторх дугаарлалт нь шүүхийн эх шийдвэрийн цогцолборын дугаар болно.