

**ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН ХУРААНГУЙ**(Иргэний эрх зүйн маргаан¹)**ГЭР БҮЛИЙН ХАМТРАН ӨМЧЛӨХ ДУНДЫН ӨМЧИЙГ БУСАД ӨМЧЛӨГЧИЙН
ЗӨВШӨӨРӨЛГҮЙ ЗАХИРАН ЗАРЦУУЛСАН ГЭРЭЭ ХҮЧИН ТӨГӨЛДӨР БУС
БАЙНА**

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/ХТ2026/00117

Шүүхийн шийдвэрийн огноо: 2026 оны 04 сарын 30-ны өдөр

Шийдвэрийн төлөв: Хяналтын шатны шүүхээс анхан шатны шүүхийн шийдвэр болон давж заалдах шатны шүүхийн магадлалын зарим хэсгийг өөрчилж, шийдвэр, магадлалын бусад заалтыг хэвээр шийдвэрлэсэн.

ХЭРГИЙН ТУХАЙ ТОВЧ

Нэхэмжлэгч Ч.Э, О.А, С.Л нар П.Б-д холбогдуулан орон сууцыг хууль бус эзэмшлээс чөлөөлүүлэх тухай нэхэмжлэлийг гаргасан. Тэд орон сууцыг П.Б-ын нөхөр Д.Г-ээс 2017 онд худалдах, худалдан авах гэрээгээр худалдан авч, улмаар Ч.Э, О.А нар 2022 онд С.Л-д худалдах, худалдан авах гэрээгээр худалдсан байна.

Хариуцагч П.Б нь уг орон сууцыг өөрийн болон нөхөр Д.Г-ын гэр бүлийн хамтран өмчлөх дундын өмч байсан, Д.Г өөрөөс нь зөвшөөрөл авалгүйгээр Ч.Э, О.А-д 2017 онд худалдаалсан мөн Ч.Э, О.А нар 2022 онд С.Л-д худалдаалсан нь хууль зөрчсөн гэж үзэн, 2017 оны болон 2022 оны худалдах, худалдан авах гэрээнүүдийг хүчин төгөлдөр бусад тооцуулах тухай сөрөг нэхэмжлэл гаргасан.

ХУУЛЬ ХЭРЭГЛЭЭ, ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭР

- 1. Анхан шатны шүүх:** Иргэний хуулийн 106 дугаар зүйлийн 106.1² дэх хэсэгт заасныг баримтлан нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгож, сөрөг нэхэмжлэлийг хангаж шийдвэрлэхдээ "... орон сууц нь гэр бүлийн гишүүдийн дундаа хамтран өмчлөх хөрөнгө байна. Ч.Э, О.А нар орон сууц гэр бүлийн хөрөнгө болохыг мэдэж

¹ Шүүхийн шийдвэрийг бүрэн эхээр нь үзэх холбоос:

https://shuukh.mn/single_case/11080?daterange=2026-01-01%20-%202026-06-16&id=3&court_cat=1&bb=1

² Иргэний хуулийн 106 дугаар зүйлийн 106.1-д "Өмчлөгч хөрөнгөө бусдын хууль бус эзэмшлээс шаардах эрхтэй."



байсан, мэдэх боломжтой байсан тул түүнийг өмчлөх эрхийг шударгаар олж авсан гэж үзэхгүй түүний эрх, ашиг сонирхол энэ тохиолдолд хамгаалагдахгүй. Д.Г нь 2017.12.04-ний өдрийн гэрээг байгуулахдаа П.Б-ээс зөвшөөрөл аваагүй...” Ч.Э нь орон сууцны үнийг Д.Г-д төлсөн нь тогтоогдоогүй. Ч.Э, О.А нар орон сууцыг С.Л-т 80,000,000 төгрөгөөр худалдахаар тохирсон нь нотлогдоогүйгээс дүр үзүүлсэн хэлцэл гэж үзэж Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.1.2³, 56.1.8⁴, 56.1.10⁵, 56.5⁶ дэх хэсэгт заасныг баримтлан 2017.12.04, 2022.05.12-ны өдрийн гэрээг тус тус хүчин төгөлдөр бус хэлцэлд тооцож, П.Б-ийг орон сууцны хамтран өмчлөгч бөгөөд хууль ёсны өвлөгч болохыг тогтоож шийдвэрлэсэн. (9)⁷

2. **Давж заалдах шатны шүүх:** Анхан шатны шүүхийн шийдвэрт өөрчлөлт оруулахдаа “... 2017.12.04-ний болон 2022.05.12-ны өдрийн гэрээтэй холбоотой анхан шатны дүгнэлт зөв. Харин хүчин төгөлдөр бус хэлцлийн үр дагаврыг шийдвэрлэхдээ П.Б-г орон сууцны хамтран өмчлөгч бөгөөд хууль ёсны өвлөгч болохыг тогтоож шийдвэрлэсэн нь Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.5⁸ дахь хэсэгт нийцээгүй. П.Б болон түүний хүүхдүүд өвийн журмаар уг үл хөдлөх эд хөрөнгийг өвлөн асуудал энэ маргаанд хамааралгүй ...” гэж үзэж, Иргэний хуулийн 128 дугаар зүйлийн 128.3⁹, 56 дугаар зүйлийн 56.1.10¹⁰, 56.5¹¹ дахь хэсэгт заасныг баримтлан 2017.12.04, 2022.05.12-ны өдрийн гэрээг тус тус хүчин төгөлдөр бус хэлцэл болохыг тогтоож, орон сууцны өмчлөх эрхийг Д.Г-ын нэр дээр бүртгэхийг Улсын бүртгэлийн ерөнхий газарт даалгаж, шийдвэрийн бусад заалтыг хэвээр үлдээсэн. (10)
3. **Хяналтын шатны шүүх:** П.Б, Д.Г нар 1991 оноос хамт амьдарч, 1998 онд гэрлэлтээ батлуулсан, 1992 онд болон 2001 онд хоёр хүүхэд төрүүлж, Д.Г нь 2021.09.07-ны өдөр нас барах хүртэл хамт амьдарсан, орон сууц 2009 онд “Орон сууц бэлэглэлийн гэрээ” гэрээний үндсэн дээр Г.Ж, Ж.Б, Д.Э, Ж.С нараас Д.Г-ын

³Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.1.2-д “дүр үзүүлэн хийсэн хэлцэл.”

⁴Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.1.8-д “хуулиар тогтоосон хэлбэрийг зөрчсөн, хуульд заасан тохиолдолд зохих этгээдийн зөвшөөрөлгүй хийсэн хэлцэл.”

⁵Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.1.10-д “дээр дурдсан хүчин төгөлдөр бус хэлцлийн үндсэн дээр хийсэн бусад хэлцэл.”

⁶Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.5-д “Энэ хуулийн 56.1-д заасан хэлцэл хийсэн талууд нь уг хэлцлээр шилжүүлсэн бүх зүйлээ харилцан буцааж өгөх, боломжгүй бол үнийг төлөх үүрэгтэй.”

⁷ “Хууль хэрэглээ, шүүхийн шийдвэр” хэсгийн өгүүлбэрийн төгсгөлд бичигдсэн хаалт доторх дугаарлалт нь шүүхийн эх шийдвэрийн цогцолборын дугаар болно.

⁸ Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.5-д “Энэ хуулийн 56.1-д заасан хэлцэл хийсэн талууд нь уг хэлцлээр шилжүүлсэн бүх зүйлээ харилцан буцааж өгөх, боломжгүй бол үнийг төлөх үүрэгтэй.”

⁹Иргэний хуулийн 128 дугаар зүйлийн 128.-д “Хуульд өөрөөр заагаагүй бол энэ хуулийн 128.2-т заасны дагуу зөвшөөрөл аваагүй хийсэн хэлцэл хүчин төгөлдөр бус байна.”

¹⁰Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.1.10-д “дээр дурдсан хүчин төгөлдөр бус хэлцлийн үндсэн дээр хийсэн бусад хэлцэл.”

¹¹Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.5-д “Энэ хуулийн 56.1-д заасан хэлцэл хийсэн талууд нь уг хэлцлээр шилжүүлсэн бүх зүйлээ харилцан буцааж өгөх, боломжгүй бол үнийг төлөх үүрэгтэй.”



- нэр дээр шилжин бүртгэгдсэн, Д.Г орон сууцыг барьцаалсан зээлд П.Б хамтран зээлдэгчээр оролцдог байсан, зээлийг төлж байсан үйл баримт нотлогджээ.(7)
4. Орон сууц нэг хүний нэр дээр бүртгэлтэй ч уг эд хөрөнгө Д.Г, П.Б нар гэрлэснээс хойш бий болсон, уг орон сууцыг худалдаж авсан тухай тайлбар үгүйсгэгдээгүй, маргааны зүйлийг Д.Г өөрийн хөрөнгөөр худалдан авсан зэрэг Иргэний хуулийн 127 дугаар зүйлийн 127.1¹² дэх хэсэгт заасан нөхцөл тогтоогдоогүй тул хоёр шатны шүүх уг хөрөнгийг “гэр бүлийн гишүүдийн хамтран өмчлөх дундын өмч” гэсэн дүгнэлт хийхдээ нотлох баримтыг зөв тайлбарлан хэрэглэсэн байна.(136)
5. Гэр бүлийн гишүүдийн хэн нэг нь хамтран өмчлөх дундын өмчийн үл хөдлөх эд хөрөнгөө захиран зарцуулахдаа гэр бүлийн насанд хүрсэн гишүүний бичгээр гаргаж, нотариатаар гэрчлүүлсэн зөвшөөрлийг авна.(14)
6. Нэхэмжлэгч Ч.Э ахынхаа нэр дээр бүртгэлтэй орон сууцыг худалдан авахдаа П.Б-тэй энэ талаар ярилцсан, урьдчилан зөвшөөрөл авсан гэх үйл баримт нотлогдоогүй тул 2017.12.04-ний өдрийн гэрээ Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.1.8¹³-д зааснаар хүчин төгөлдөр бус байна.
7. Харин 2022.05.12-ны өдрийн гэрээг Ч.Э, О.А нар 2022.04.13-ны өдөр шүүхэд нэхэмжлэл гаргаж, П.Б-ээс сөрөг нэхэмжлэлийн хувийг 2022.04.26-ны өдөр гардан авснаас хойш буюу хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааны явцад орон сууцыг С.Л-д шилжүүлсэн нь Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.1.2¹⁴ дахь хэсэгт заасны дагуу дүр үзүүлэн хийсэн хэлцэл гэж үзэж шийдвэр, магадлалд өөрчлөлт оруулж, 2017.12.04-ний өдрийн гэрээ болон 2022.05.12-ны өдрийг гэрээг тус тус хүчин төгөлдөр бус болохыг тогтоож, өмчлөх эрхийг Д.Г-ын нэр дээр бүртгэхийг даалгаж шийдвэрлэсэн.(18)

---oOo---

¹²Иргэний хуулийн 127 дугаар зүйлийн 127.1.1-д “гэрлэхийн өмнө олж авсан эд хөрөнгө, мөнгөн хуримтлал, эд хөрөнгийн эрх.”

¹³Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.1.8-д “хуулиар тогтоосон хэлбэрийг зөрчсөн, хуульд заасан тохиолдолд зохих этгээдийн зөвшөөрөлгүй хийсэн хэлцэл.”

¹⁴ Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.1.2-д “дүр үзүүлэн хийсэн хэлцэл.”