



ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН ХУРААНГУЙ (Иргэний эрх зүйн маргаан¹)

ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГИЙН ӨМЧЛӨХ ЭРХИЙГ ШИЛЖҮҮЛЖ БАЙГАА ЭТГЭЭД ӨМЧЛӨГЧ БИШ БОЛОХЫГ МЭДЭЭГҮЙ, МЭДЭХ БОЛОМЖГҮЙ БАЙСАН БОЛ ӨМЧЛӨХ ЭРХ ШУДАРГААР ОЛЖ АВСАН ГЭЖ ҮЗНЭ

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/ХТ2025/00074

Шүүхийн шийдвэрийн огноо: 2025 оны 04 сарын 08-ны өдөр

Шийдвэрийн төлөв: Хяналтын шатны шүүхээс анхан шатны шүүхийн шийдвэр болон давж заалдах шатны шүүхийн магадлалд өөрчлөлт оруулсан.

ХЭРГИЙН ТУХАЙ ТОВЧ

Захиалагч Г.Б нь орон сууц худалдан авах зорилгоор “Д” ХХК-тай 2020.08.24-ний өдөр “Орон сууц захиалгын гэрээ”-г байгуулж, 3 өрөө орон сууцыг бариулахаар тохирон 99,970,000 төгрөгийн төлбөрийг захиалагчид төлсөн. Гэвч гүйцэтгэгч тал орон сууцыг шилжүүлж өгөөгүй, орон сууцыг барьж дууссаны дараагаар Г.Б-д бус, гуравдагч этгээд буюу Ч.Я-д худалдан, тэрээр улсын бүртгэлд өмчлөгчөөр бүртгүүлжээ.

Иймээс Г.Б нь “Д” ХХК-аас орон сууцны өмчлөх эрхийг өөрийн нэр дээр шилжүүлэхэд шаардлагатай баримт бичгийг гаргуулах, алданги 5,268,419 төгрөг гаргуулах, “Д” ХХК болон Ч.Я нарын хооронд байгуулагдсан 2021.03.19-ний өдрийн “Орон сууц захиалгын гэрээ”-г хүчин төгөлдөр бусд тооцуулж, орон сууцны эзэмшил, өмчлөлийг хамтран хариуцагч Ч.Я-ээс гаргуулах тухай нэхэмжлэл гаргасан.

ХУУЛЬ ХЭРЭГЛЭЭ, ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭР

1. **Анхан шатны шүүх:** Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.1.1², 56.5³, 243 дугаар зүйлийн 243.1⁴, 232 дугаар зүйлийн 232.6⁵-д тус тус заасныг баримтлан

¹ Шүүхийн шийдвэрийг бүрэн эхээр нь үзэх холбоос: https://shuukh.mn/single_case/10800?daterange=2025-01-01%20-%202026-08-24&id=3&court_cat=1&bb=1

² Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.1.1-д “Хууль зөрчсөн буюу нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээнд харшилсан хэлцэл.”

³ 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.”

⁴ Иргэний хуулийн 243 дугаар зүйлийн 243.1-д “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 хүлээнэ.”



- “Д” ХХК болон Ч.Я нарын хооронд байгуулагдсан 2021.03.19-ний өдрийн “Орон сууц захиалгын гэрээ”-г хүчин төгөлдөр бусд тооцож, ... өмчлөх эрхийн улсын бүртгэлийн Ү-220..... дугаарт бүртгэлтэй үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөгчөөр Г.Б-ыг тогтоож, өмчлөх эрхийг Г.Б-д шилжүүлэхийг хариуцагч “Д” ХХК болон Ч.Я нарт даалгаж, өмчлөх эрхийн гэрчилгээг авахад шаардагдах баримт бичгийг гаргаж өгөхийг хариуцагч “Д” ХХК-д даалгаж, “Д” ХХК-аас алданги 5,268,419 төгрөгийг гаргуулж, нэхэмжлэгч Г.Б-д олгож шийдвэрлэсэн. (2)⁶
2. **Давж заалдах шатны шүүх:** “Г.Б болон Ч.Я нарын хэн аль нь маргаан бүхий орон сууцыг худалдах-худалдан авах гэрээ байгуулсан. Эд хөрөнгө эрхийн зөрчилтэй буюу доголдолтой байх нь гэрээний хүчин төгөлдөр байдалд нөлөөлөхгүй тул маргаан бүхий орон сууц нь Ч.Я-ийн хувьд эрхийн зөрчилтэй эд хөрөнгөд тооцогдох агуулгаар хариуцагч нарын хооронд байгуулагдсан худалдах-худалдан авах гэрээг хүчин төгөлдөр бус байх хэлцэл гэж дүгнэсэн нь алдаатай болсон” гэж үзэн анхан шатны шүүхийн шийдвэрийг бүхэлд нь хүчингүй болгож, нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгосон. (11.2)
3. **Хяналтын шатны шүүх:** ““Орон сууц захиалгын гэрээ”-г Иргэний хуулийн 243 дугаар зүйлийн 243.1-д⁷ заасан худалдах-худалдан авах гэрээ гэж дүгнэсэн нь үндэслэлтэй. ... Нэг талаас сууц сонгон өмчлөхийг зорьсон иргэн, хуулийн этгээд, нөгөө талаас төсөл хэрэгжүүлэгчийн хооронд үүссэн харилцаа нь ирээдүйд бий болох хөрөнгийг өмчлөх зорилго бүхий худалдах-худалдан авах гэрээний шинжийг илүүтэй агуулна. ... **эд хөрөнгийн хувьд аливаа гуравдагч этгээд шаардлага гаргах эрх (хязгаарлагдмал эрх, хөлслөх, түрээс гэх мэт өмчийн ба үүргийн эрхийн дагуу)-тэй байвал уг эд хөрөнгийг эрхийн доголдолтой гэж үзнэ.** Маргаан бүхий тохиолдолд хариуцагч Ч.Я-д худалдсан орон сууцны хувьд тус орон сууцыг бэлэн болмогц өмчлөлдөө шилжүүлэхийг шаардах бусдын эрх нэгэнт үүсчихсэн байсан нь 2021.03.19-ний өдрийн гэрээний зүйл эрхийн доголдолтой болохыг нотолно. **Гэвч энэ эрхийн доголдол нь тус гэрээг Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.1.1-д заасан хүчин төгөлдөр бус байх гэрээ гэж үзэх үндэслэл болохгүй.** (15)
4. Нэг үл хөдлөх эд хөрөнгийг хоёр өөр этгээдийн өмчлөлд шилжүүлэх талаар тус бүр хүчин төгөлдөр хоёр хэлцэл байгуулагдсан үйл баримт тогтоогдож байна. Эдгээр хоёр хэлцэл нь Иргэний хуулийн 243 дугаар зүйлийн 243.1-д заасан худалдах-худалдан авах гэрээ буюу өмчлөх эрх шилжүүлэх шалтгаан болсон үүргийн хэлцлүүд гэж үзэх үндэстэй. Харин **хоёр хүчин төгөлдөр үүргийн хэлцлийн үндсэн дээр эд хөрөнгө хоёр этгээдийн дангаар өмчлөлд нэгэн зэрэг шилжих бодит боломжгүй, бодит байдалд аль нэг үүргийн хэлцлийн дүнд өмч шилжих үр дагавар үүснэ.** Энэ ч үүднээс дээрх хоёр үүргийн хэлцлээс сүүлд

⁵ Иргэний хуулийн 232 дугаар зүйлийн 232.6-д “Хууль болон гэрээнд заасан хугацаа хэтрүүлсэн тал нь хоног тутамд гүйцэтгээгүй үүргийн үнийн дүнгийн 0,5 хувиас хэтрэхгүй хэмжээгээр төлөхөөр тогтоосон анзыг алданги гэнэ.”

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

⁷ Иргэний хуулийн 243 дугаар зүйлийн 243.1-д “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 хүлээнэ.”



байгуулагдсан хэлцэлд үндэслэсэн өмчийн хэлцэл хийгдэж, үл хөдлөх эд хөрөнгө Ч.Я-ийн өмчлөлд шилжжээ. Харин он цагийн хувьд эхний хэлцэлд суурилж өмч шилжих үйлдэл хийгдсэнгүй. Энэ хэлцэл гагцхүү үүргийн хэлцлийнхээ хувьд хүчин төгөлдөр оршиж байна. (16)

5. Иргэд эрхээ хамгаалуулах зорилгоор урьдчилсан тэмдэглэл хийлгэхээр эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд хандсан ч тус байгууллага энэ үйлчилгээг үзүүлдэггүй нөхцөл байдал бодитой үйл баримт мөн. Иймд төрийн эрх бүхий байгууллага хуульд заасан чиг үүргээ биелүүлээгүй, иргэдэд хүргэх ёстой үйлчилгээгээ үзүүлээгүй, үндсэн чиг үүргээ биелүүлээгүй явдалд орон сууцны захиалга өгсөн этгээдийг буруутгах нь шударга бус.
6. ... бусад этгээдийн эрх үүссэн эсэхийг мэдэх боломжгүй байсан иргэн Ч.Я, өөрийн эрхээ хамгаалуулж, урьдчилсан тэмдэглэл хийлгэх боломжгүй байсан Г.Б нарын аль алиныг нэг үл хөдлөх эд хөрөнгийн талаар хоёр хэлцэл байгуулагдсан үйл явдалд гэм буруутай хэмээн үзэх боломжгүй. Харин нэг үл хөдлөх эд хөрөнгийг хоёр этгээдэд худалдаж, хохирол учруулсан нөхцөл байдалд хариуцагч “Д” ХХК гэм буруутай тул маргаан бүхий орон сууцны хувьд өмчлөх эрх олж авах боломжоо алдсан этгээдэд учирсан хохирлыг нь арилгах замаар зөрчигдсөн эрхийг сэргээх ёстой. ... **хэн нэгнээс нь үл хамаарах шалтгаанаар нэг эд хөрөнгийг олж авах эрх хоёр этгээдэд адил үүссэн явдалд хэн алиныг нь шударга бус итгэл үнэмшилтэй гэж буруутгах үндэслэл тогтоогдохгүй байх тул хүчин төгөлдөр үүргийн хэлцэлд суурилан өмчийн хэлцлийг түрүүлж байгуулсан этгээдийн эрх ашгийг хамгаалах нь Иргэний хуулийн 114 дүгээр зүйлийн 114.1 дэх хэсэгт⁸ нийцэх юм.** (17)
7. Дурдсан үндэслэлээр хяналтын шатны шүүхээс анхан шатны шүүхийн шийдвэр, давж заалдах шатны шүүхийн магадлалд өөрчлөлт оруулж алдангитай холбоотой нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангаж, бусад шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэсэн.

---o0o---

⁸ Иргэний хуулийн 114 дүгээр зүйлийн 114.1-д “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.”