



## ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН ХУРААНГУЙ (Иргэний эрх зүйн маргаан<sup>1</sup>)

### ШУДАРГА ЭЗЭМШИГЧ НЬ ЭД ХӨРӨНГИЙГ ШУДАРГААР ЭЗЭМШИЖ БАЙХДАА ЗАСАН САЙЖРУУЛАХАД ЗАРЦУУЛСАН ЗАРДЛЫГ ЭРХ БҮХИЙ ЭТГЭЭДЭЭС ШААРДАХ ЭРХТЭЙ

**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/ХТ2024/00119

**Шүүхийн шийдвэрийн огноо:** 2024 оны 06 сарын 04-ний өдөр

**Шийдвэрийн төлөв:** Хяналтын шатны шүүх анхан шатны шүүхийн шийдвэр, магадлалд өөрчлөлт оруулж, нэхэмжлэгч нарын гомдлын зарим хэсгийг хангаж, хариуцагчийн гомдлыг хангахгүй орхиж шийдвэрлэсэн.

### ХЭРГИЙН ТУХАЙ ТОВЧ

Нэхэмжлэгч А, Б нар нь хариуцагч Ц-д холбогдуулан түрээсийн байрны засан сайжруулалтын зардалд 16,066,571 төгрөг гаргуулах нэхэмжлэл гаргасан үндэслэлээ "... Ц-тэй 2021.01.07-ны өдөр түрээсийн гэрээ байгуулж \*\*\* хаягт байрлах талбайг түрээсэлсэн. 2021.02.05-ны өдөр түрээсийн байрны засвар дуусаж үйл ажиллагаагаа эхлүүлсэн ч ковид-19 цар тахлын улмаас үйл ажиллагаа явуулах боломжгүй болсон байтал Ц түрээсийн төлбөр хэсэгчлэн төлөх боломж олголтгүй 2021 оны 12 сараас түрээсийн байрнаас гарахыг шаардсан. Түрээсийн байр анх засваргүй, өрөө тасалгаагүй байсныг 5 өрөөтэй, тохижилт сайтай болгон засварласан" гэж тайлбарласан. Хариуцагчаас үүнийг эс зөвшөөрч "... Түрээсийн гэрээнд "Түрээслэгч нь өөрсдийн үйл ажиллагаанд зориулан хийгдсэн нэмэлт тохижилт сайжруулалтын аливаа ажлаа өөрсдийн зардлаар хийх бөгөөд эдгээр бараа материалын үнэ ажлын хөлсийг түрээслүүлэгчээс нэхэмжлэн авах эрхгүй" гэж, мөн "Түрээслэгч нь түрээсийн хугацаа дууссан болон түрээсийн гэрээг цуцалмагц өөрсдийн үйл ажиллагаанд зориулан өөрчилсөн түрээсийн байрны эд хөрөнгийг анх байсны дагуу хүлээлцэж, үүнтэй холбогдон гарсан зардлыг өөрсдөө хариуцан түрээсийн төлбөрт суутгаж тооцохгүй, мөн түрээслүүлэгчээс нэхэмжлэн авах эрхгүй" хэмээн заасан." гэж тус тус маргажээ.

### ХУУЛЬ ХЭРЭГЛЭЭ, ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭР

**1. Анхан шатны шүүхээс** "...Талуудын хооронд байгуулагдсан түрээсийн гэрээ нь Иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн 318.3<sup>2</sup> дахь хэсэгт заасан шаардлагыг хангаагүй буюу үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн газарт бүртгэгдээгүй байх тул

<sup>1</sup> Шүүхийн шийдвэрийг бүрэн эхээр нь үзэх холбоос: [https://shuukh.mn/single\\_case/10544?daterange=2023-01-01%20-%202024-09-08&id=3&court\\_cat=1&bb=1](https://shuukh.mn/single_case/10544?daterange=2023-01-01%20-%202024-09-08&id=3&court_cat=1&bb=1)

<sup>2</sup> Иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн 318.3. "Хуульд өөрөөр заагаагүй бол түрээсийн гэрээг бичгээр байгуулах бөгөөд үл хөдлөх эд хөрөнгө түрээслэх гэрээг үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн газарт бүртгүүлнэ."



мөн хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.1.8<sup>3</sup>-д зааснаар хүчин төгөлдөр бус хэлцэл болно. Шүүхээс \*\*\* ХХК-ийг шинжээчээр томилж дүгнэлт гаргуулахад шинжээч засварын зардлыг 7,194,200 төгрөгөөр үнэлсэн ба үүнтэй холбоотой талуудаас ямар нэг гомдол, санал хүсэлт гаргаагүй. Түүнчлэн, нэхэмжлэгч нар нь объектыг ашиглан орлого олох /үр шим хүртэх/ зорилготойгоор түрээсийн гэрээг байгуулсан, түүндээ нийцүүлэн засвар, тохижилтын ажлыг хийсэн, түрээсийн гэрээ хүчин төгөлдөр бус болоход хариуцагчийн буруу гэж үзэх нь учир дутагдалтай байх тул нэхэмжлэгч нарт засварын зардлын хэмжээгээр хохирол учирсан гэж үзэх нь үндэслэлгүй байна.” хэмээн дүгнэж нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэжээ.

**2. Давж заалдах шатны шүүхээс** анхан шатны шүүхийн шийдвэрт өөрчлөлт оруулж нэхэмжлэгч нарын нэхэмжлэлийн шаардлагын зарим хэсгийг хангаж шийдвэрлэхдээ: “... Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.6<sup>4</sup>-т заасны дагуу хариуцагч Ц нь нэхэмжлэгч нарт учирсан хохирлыг нөхөн төлөх үүрэгтэй. Иймд \*\*\* ХХК-ийн үнэлгээний тайлангийн дүгнэлт болох 7,194,200 төгрөгийн 50 хувь болох 3,597,100 төгрөгийг хариуцагч Ц-гээс гаргуулна... ” гэж үзжээ.

**3.** Нэхэмжлэгч нараас: “... засан сайжруулалт хийсэн тохижилтыг биет байдлаар буцаан өгөх боломжгүй тул шинжээчийн тогтоосон үнийг хариуцагчаас гаргуулж нэхэмжлэгч нарт олгох ёстой байсан ч шүүх засан сайжруулалтыг хохирол гэж үзэх боломжгүй гэж өөр агуулгаар дүгнэн хангахаас татгалзсан нь үндэслэлгүй. Иймд хүчин төгөлдөр бус гэрээний дагуу уг хэлцлээр шилжүүлсэн бүх зүйлээ харилцан буцааж өгөх, боломжгүй бол үнийг төлөх үүрэгтэй тул тохижилтын зардлыг хариуцагчаас гаргуулж нэхэмжлэгчид олгож өгнө үү” гэж хяналтын журмаар гомдол гаргасан.

**4. Хяналтын шатны шүүхээс:** Зохигчийн хооронд Иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн 318.1<sup>5</sup> дэх хэсэгт заасан түрээсийн гэрээний харилцаа үүссэн боловч мөн зүйлийн 318.3 дахь хэсэгт заасан үл хөдлөх эд хөрөнгө түрээслэх гэрээг үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн газарт бүртгүүлэх шаардлагыг хангаагүй тул гэрээг хүчин төгөлдөр бус гэж үзсэн хоёр шатны шүүхийн дүгнэлт зөв. (14)<sup>6</sup>

**5.** Анхан шатны шүүх нэхэмжлэгч нар түрээсийн талбайг шударгаар эзэмшиж байхдаа засан сайжруулалт хийсэн зардлыг шаардах эрхтэй байхад нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгосон нь буруу болсныг давж заалдах шатны шүүхээс залруулсан нь зөв боловч уг зардлын 50 хувийг гаргуулахаар шийдвэрлэсэн үндэслэлээ заагаагүйгээс гадна **салгаж болох засан сайжруулалтын зарим зардлыг хасаж тооцоогүй нь буруу болжээ.** (15)

**6.** Хэдийгээр түрээсийн гэрээ хүчин төгөлдөр бус боловч нэхэмжлэгч нарын үл хөдлөх эд хөрөнгийн эзэмшлийг Иргэний хуулийн 90 дүгээр зүйлийн 90.1<sup>7</sup> дэх хэсэгт

<sup>3</sup> Иргэний хуулийн 58 дугаар зүйлийн 56.1.8 “хуулиар тогтоосон хэлбэрийг зөрчсөн, хуульд заасан тохиолдолд зохих этгээдийн зөвшөөрөлгүй хийсэн хэлцэл;”

<sup>4</sup> Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.6 “Хүчин төгөлдөр бус хэлцэл хийсэн буруутай этгээд нь бусдад учруулсан хохирлыг нөхөн төлнө.”

<sup>5</sup> Иргэний хуулийн 318 дугаар зүйлийн 318.1 “Түрээсийн гэрээгээр түрээслүүлэгч нь түрээслэгчийн эзэмшил, ашиглалтад аж ахуйн үйл ажиллагаа явуулах болон дүрэмд заасан зорилгоо биелүүлэхэд нь зориулж тодорхой хөрөнгө шилжүүлэх, түрээслэгч нь гэрээгээр тохирсон түрээсийн төлбөрийг төлөх үүргийг тус тус хүлээнэ.”

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

<sup>7</sup> Иргэний хуулийн 90 дүгээр зүйлийн 90.1 “Хөрөнгийг хууль ёсоор эзэмшиж байгаа буюу түүнийг эзэмших эрхтэй болох нь тодорхой байгаа этгээдийг шударга эзэмшигч гэнэ.”



зааснаар шударга эзэмшил гэж үзэх тул мөн хуулийн 94 дүгээр зүйлийн 94.3<sup>8</sup> дахь хэсэгт зааснаар **шударга эзэмшигч нь эд хөрөнгийг шударгаар эзэмшиж байхдаа засан сайжруулахад зарцуулсан зардлыг эрх бүхий этгээдээс шаардах эрхтэй.** (16)

**7.** Нэхэмжлэгч нар удаан хугацаанд үйл ажиллагаа явуулахаар түрээсийн талбайд засварын зардал гаргасан, энэ нь хариуцагчийн зөвшөөрлөөр хийгдсэн нь тогтоогдож байх тул нэхэмжлэгч А, Б нар нь үл хөдлөх эд хөрөнгөд хийсэн засварын зардлыг хариуцагч Ц-гээс шаардах эрхтэй байна. (17)

**8.** Хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааны явцад шүүхээс томилогдсон шинжээч \*\*\* ХХК-ийн дүгнэлтээр нэхэмжлэгч нарын түрээсийн талбайд хийсэн засварын зардлын хэмжээг нийт 7,194,200 төгрөгөөр тогтоосон, үүнээс салгах боломжтой материалын зардал, ажлын хөлс болох 896,000 төгрөгийг хасаж, засан сайжруулалтын зардалд 6,298,200 төгрөгийг хариуцагч Ц-гээс гаргуулж нэхэмжлэгч нарт олгохоор шүүхийн шийдвэр, магадлалд өөрчлөлт оруулах нь зүйтэй. (21) Хяналтын шатны шүүх нь дээрх үндэслэлээр анхан шатны шүүхийн шийдвэр, давж заалдах шатны шүүхийн магадлалд өөрчлөлт оруулж, нэхэмжлэгч нарын гомдлын зарим хэсгийг хангах нь зүйтэй гэж дүгнэжээ.

---o0o---

---

<sup>8</sup> Иргэний хуулийн 94 дүгээр зүйлийн 94.3 “Шударга эзэмшигч нь эд хөрөнгийг шударгаар эзэмшиж байхдаа түүнийг хадгалах, арчлах, засан сайжруулах зэрэгт зарцуулсан зардлыг эрх бүхий этгээдээс шаардах эрхтэй.”