



ШҮҮХИЙН АКАДЕМИ

**“ГЭРЭЭГЭЭР ТОДОРХОЙЛООГУЙ ГУРАВДАГЧ  
ЭТГЭЭД ҮҮРЭГ ГҮЙЦЭТГЭГЧЭЭС ГЭРЭЭГЭЭР  
ХҮЛЭЭСЭН ҮҮРГЭЭ БИЕЛҮҮЛЭХИЙГ ШААРДАХ  
ЭРХ”-ТЭЙ ХОЛБООТОЙ ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРТ  
ХИЙСЭН ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ**

ШҮҮХИЙН СУДАЛГААНЫ ТӨВ  
2024.11.12

# “ГЭРЭЭГЭЭР ТОДОРХОЙЛООГУЙ ГУРАВДАГЧ ЭТГЭЭД ҮҮРЭГ ГҮЙЦЭТГЭГЧЭЭС ГЭРЭЭГЭЭР ХҮЛЭЭСЭН ҮҮРГЭЭ БИЕЛҮҮЛЭХИЙГ ШААРДАХ ЭРХ”-ТЭЙ ХОЛБООТОЙ ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРТ ХИЙСЭН ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ<sup>1</sup>

**Шүүхийн шийдвэрийн огноо:** 2024 оны 06 дугаар сарын 18-ны өдөр

**Шүүхийн шийдвэрийн дугаар:** УДШ-ийн 001/ХТ2024/00152 дугаар тогтоол<sup>2</sup>

**Шүүхийн шийдвэрийн төлөв:** Давж заалдах шатны шүүхийн магадлалыг хүчингүй болгож, анхан шатны шүүхийн шийдвэрт өөрчлөлт оруулсан.

## НЭГ. ХЭРГИЙН ҮЙЛ БАРИМТ

Нэхэмжлэгч “К” ХХК нь Б-д холбогдуулан гэрээний үүрэгт 13,052,113 төгрөг гаргуулахаар нэхэмжлэл гаргасан ба нэхэмжлэлийн үндэслэлдээ “...Б, Д нар нь 2013.07.18-ны өдөр нэг бүр нь 10,000 төгрөгийн үнэтэй, 100 ширхэг хувьцаа бүхий 1,000,000 төгрөгийн хувь нийлүүлсэн хөрөнгөтэй “К” ХХК-ийг байгуулж, хувьцааг 50, 50 хувиар эзэмшдэг байсан. Б нь өөрийн эзэмшдэг 50%-ийн хувьцааг хувьцаа эзэмшигч Д-д 500,000 төгрөгөөр худалдахаар тохиролцсон. Ийнхүү тохиролцоходоо компанийг байгуулсан үеэс 2018.05.18-ны өдрийг хүртэлх хуримтлагдаад байгаа улсад төлөх татварын өрийг талууд 50, 50 хувиар хариуцахаар харилцан тохиролцсон. Иймд энэ хугацаанд үүссэн өрийн 50% болох 13,052,113 төгрөгийг хариуцагчаас гаргуулж өгнө үү...” гэжээ. Харин хариуцагч нь 2013.07.05-наас 2018.05.18-ны өдрийг хүртэл татварт ямар нэг өр төлбөр байгаагүй, эрх шилжүүлэх гэрээнд ямар нэгэн байдлаар татварын өрийн талаар тусгасан зүйл болон хавсралт байхгүй, хэрэгт авагдсан баримтаар татварын мөнгөн дүн тодорхой биш байна хэмээн маргажээ.

## ХОЁР. ШИЙДВЭРЛЭСЭН БАЙДАЛ

**Анхан шатны шүүх:** “...2013.07.05-ны өдрөөс 2018.05.18-ны өдрийг хүртэлх хугацаанд 26,104,226 төгрөгийн НӨАТ-ын өр төлбөртэй байсан гэдэг нь эргэлзээтэй байх тул 2018.05.24-ний өдрийн 5/5 тоот хувь нийлүүлэгчдийн хурлын тогтоол, 2018.06.06-ны өдрийн хувьцаа худалдах, худалдан авах гэрээ болон эрх шилжүүлэх гэрээний 3.1-д зааснаар хариуцагч Э-с 10,800,000 төгрөгийн хэмжээнд гаргуулах үндэслэлтэй” гэж шүүх дүгнэсэн.<sup>3</sup>

**Давж заалдах шатны шүүх:** “К” ХХК-ийн хувьцааг худалдах-худалдан авах, компанийн эрх шилжүүлэх гэрээ Д, Б нарын хооронд байгуулагдсан байх тул гэрээний нэг тал нөгөө талаасаа гэрээний үүргийг шаардах эрхтэй, хэрэгт Д-гээс “К” ХХК-д шаардах эрх олгосон баримтгүй байх тул компани гэрээний үүргийг шаардах эрхгүй, анхан шатны шүүх гэрээний оролцогч биш этгээдийн нэхэмжлэлийн зарим хэсгийг хангаж шийдвэрлэсэн нь Иргэний хуулийн 39 дүгээр зүйлийн 39.1-д<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Энэхүү дүн шинжилгээг Шүүхийн судалгааны төвийн дарга Б.Дөлгөөн удирдаж, Иргэний эрх зүйн секторын судлаач О.Төрболд хийж гүйцэтгэсэн болно.

<sup>2</sup> Шүүхийн шийдвэрийг бүрэн эхээр нь үзэх холбоос: [https://shuukh.mn/single\\_case/10535?daterange=2024/01/01%20-%202024/06/26%20&id=3&court\\_cat=1&bb=1](https://shuukh.mn/single_case/10535?daterange=2024/01/01%20-%202024/06/26%20&id=3&court_cat=1&bb=1)

<sup>3</sup> Баянзүрх дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2023 оны 12 дугаар сарын 05-ны өдрийн 101/ШШ2023/05417 дугаар шийдвэр, [https://shuukh.mn/single\\_case/132909?start\\_date=&end\\_date=&id=1&court\\_cat=1&bb=1](https://shuukh.mn/single_case/132909?start_date=&end_date=&id=1&court_cat=1&bb=1)

<sup>4</sup> Иргэний хууль (2002) 39.1 “Иргэний эрх, үүргийг үүсгэх, өөрчлөх, шилжүүлэх, дуусгавар болгох зорилгоор хүсэл зоригоо илэрхийлсэн иргэн, хуулийн этгээдийн үйлдэл /эс үйлдэхүй/-г хэлцэл гэнэ.”

заасантай нийцээгүй байна...” гэж дүгнэн, нэхэмжлэлийг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэжээ.<sup>5</sup>

**Хяналтын шатны шүүх:** “К” ХХК нь Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 26 дугаар зүйлийн 26.2-т<sup>6</sup> заасан үндэслэлээр нэхэмжлэл гаргасан байхад давж заалдах шатны шүүх нэхэмжлэгч компанийн хуулиар хамгаалагдсан ашиг, сонирхол зөрчигдсөн байгааг харгалзан үзээгүй, хэрэглэвэл зохих хуулийг хэрэглээгүй хэмээн үзэж, дараах байдлаар шийдвэрлэсэн байна.

1. Гэрээг Б, Д нар байгуулсан үндэслэлээр гэрээний үүргийг гэрээний нэг тал нөгөө талаасаа шаардах эрхтэй талаарх давж заалдах шатны шүүхийн дүгнэлт хуулийн үндэслэлтэй боловч дээрх гэрээнүүдэд Д нь “К” ХХК-ийн хувьцаа эзэмшигч төдийгүй гүйцэтгэх захирлын статустай оролцсон, улмаар гэрээнд “К” ХХК-ийн тамга дарагдсан байх бөгөөд гэрээний холбогдох заалт гуравдагч этгээд буюу “К” ХХК-ийн эрх, ашиг сонирхолд хамаарах, улмаар үүрэг гүйцэтгэгч үүргээ гүйцэтгээгүйгээс гуравдагч этгээдийн эрх, ашиг сонирхол хөндөгдсөн байгааг анхаарсангүй. (10)<sup>7</sup>
2. Талуудын тохиролцооны үр дагавар компанийн татварын үүрэгт хамааралтай байх тул дээрх гэрээг гуравдагч этгээд болох “К” ХХК-д ашигтай гэрээ гэж үзнэ. Иймд гуравдагч этгээд буюу “К” ХХК нь үүрэг гүйцэтгэгч Б-ээс гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлэхийг шаардсан нь Иргэний хуулийн 203 дугаар зүйлийн 203.1<sup>8</sup> дэх заалтыг зөрчөөгүй тул “К” ХХК нь гэрээний оролцогч биш тул хариуцагчаас гэрээний үүргийг шаардах эрхгүй гэх үндэслэлээр нэхэмжлэлийг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэсэн давж заалдах шатны шүүхийн магадлал хууль ёсны бөгөөд үндэслэл бүхий байх хуулийн шаардлагад нийцээгүй тул хүчингүй болгох үндэслэлтэй байна. (11)

Дээр дурдсан үндэслэлээр анхан шатны шүүхийн шийдвэрт хууль хэрэглээний өөрчлөлт оруулж, давж заалдах шатны шүүхийн магадлалыг хүчингүй болгож, хяналтын журмаар гаргасан нэхэмжлэгчийн итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчийн гомдлыг заримыг хангаж шийдвэрлэжээ.

## ГУРАВ. ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ

Дээрх хяналтын шатны шүүхийн тогтоолд хөндөгдөж буй нэг чухал асуудал нь гуравдагч этгээдэд ашигтай гэрээний шаардах эрхийг хэрэгжүүлэх этгээдийг

<sup>5</sup> Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2024 оны 03 дугаар сарын 18-ны өдрийн 210/МА2024/00536 дугаар магадлал, [https://shuukh.mn/single\\_case/29694?start\\_date=&end\\_date=&id=2&court\\_cat=1&bb=1](https://shuukh.mn/single_case/29694?start_date=&end_date=&id=2&court_cat=1&bb=1)

<sup>6</sup> Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хууль (2002) 26.2 “Нэхэмжлэгч гэж хуульд заасан эрх, эрх чөлөө, хуулиар хамгаалагдсан ашиг сонирхол нь зөрчигдсөн гэж үзэж эрхээ сэргээлгэхээр өөрийн болон бусдын нэрийн өмнөөс нэхэмжлэл гаргагч этгээдийг хэлнэ. Нэхэмжлэгч нь нэхэмжлэл гаргасан үндэслэл болон нэхэмжлэлийг өөрчлөх, нэхэмжлэлийн шаардлагын хэмжээг ихэсгэх, багасгах, нэхэмжлэлээс татгалзах, эвлэрэх эрхтэй.”

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

<sup>8</sup> Иргэний хуулийн 203 дугаар зүйлийн 203.1 “хууль буюу гэрээнд өөрөөр заагаагүй, эсхүл үүргийн мөн чанарт харшлахгүй бол гуравдагч этгээдэд ашигтай гэрээний үүрэг гүйцэтгүүлэгч, гуравдагч этгээдийн аль нь ч үүргийн гүйцэтгэлийг үүрэг гүйцэтгээгчээс шаардах эрхтэй гэж заасан. Иргэний эрх зүйн харилцаанд оролцогч субъектуудын хооронд хийсэн гэрээнээс үүсэн гарах хууль зүйн үр дагавар нь уг гэрээг байгуулсан талуудад бус, гуравдагч этгээдэд хамаарахаар байгуулсан гэрээг гуравдагч этгээдэд ашигтай гэрээ”

хэрхэн зөв тогтоох тухай асуудал юм. Иймд энэхүү хэсэгт гуравдагч этгээдэд ашигтай гэрээний талаар эрх зүйн зохицуулалт болон онолын ойлголт, гуравдагч этгээдэд ашигтай гэрээний шаардах эрхийг эдлэх этгээдийг тодорхойлсон төсөөтэй шүүхийн шийдвэр болон бусад улсын эрх зүйн зохицуулалтад гуравдагч этгээдэд ашигтай гэрээний шаардах эрхийг хэрхэн тодорхойлсон талаар авч үзнэ.

### **3.1. Эрх зүйн зохицуулалт, онолын ойлголт**

Гэрээ зөвхөн тухайн гэрээний талуудад эрх, үүрэг бий болгоно. Гэрээний харилцаанд өөр этгээд оролцуулах эсхүл гэрээний эрх, үүрэг өөр этгээдэд шилжих арга журмыг гэрээний талууд сайн дурын үндсэн дээр шийдвэрлэнэ.<sup>9</sup> Гэтэл гэрээ байгуулах санал гаргаагүй, саналд дурдсан нөхцөлийг хүлээн зөвшөөрсөн хариу өгөөгүй тал тус гэрээнээс үүрэг хүлээхгүйгээр тодорхой эрхийг олж авах нь гуравдагч этгээдэд ашигтай гэрээний үндсэн агуулга болно.<sup>10</sup> Гуравдагч этгээдэд ашигтай гэрээ байгуулах зорилго нь гол төлөв гуравдагч этгээдийн хангамжийг баталгаажуулах, эсхүл хангамжийг нэмэгдүүлэх байдаг.<sup>11</sup> Энэ гэрээний талаар Иргэний хуулийн 203 дугаар зүйлийн 203.1 дэх хэсэг, 203.2<sup>12</sup> дахь хэсэгт тус тус зохицуулж өгсөн бөгөөд дээрх заалтын дагуу гуравдагч этгээд нь тодорхой тохиолдолд үүргийн гүйцэтгэлийг үүрэг гүйцэтгэгчээс шаардах эрхтэй. Өөрөөр хэлбэл дээрх зохицуулалтын дагуу үүрэг гүйцэтгэгч нь үүрэг гүйцэтгүүлэгчээс зааж өгсөн этгээдэд үүргийг гүйцэтгэхээр талууд тохиролцож болох юм.

Харин гуравдагч этгээдийн эрх зүйн байдлын талаар өөр өөрөөр зохицуулж болох юм. Гуравдагч этгээдэд ашигтай гэрээг жинхэнээр, эрх олгож байгуулсан тохиолдолд тухайн этгээдийн хувьд үүрэг гүйцэтгэгчээс үүргийн гүйцэтгэлийг шаардах эрх үүсдэг байна.<sup>13</sup>

Гуравдагч этгээд шаардах эрхээ хэрэгжүүлэхийн тулд дараах урьдчилсан нөхцөл хангагдсан байх ёстой:

- Үүрэг гүйцэтгэх амлалт өгсөн ба амлалт хүлээн авсан этгээд хооронд байгуулсан гэрээ хүчин төгөлдөр байх;
- Уг гэрээ гуравдагч этгээдэд ашигтай үүргийг агуулсан байх;
- Гуравдагч этгээд тодорхой эсхүл түүнийг тодорхойлж болохоор байх;
- Гуравдагч этгээд өөрөө үүргийн гүйцэтгэлийг бие даан шаардах жинхэнэ эрхтэй байх;
- Гуравдагч этгээд шаардах эрхээсээ татгалзаагүй байх.<sup>14</sup>

Дээрх урьдчилсан нөхцөлүүдийг агуулгын хувьд зөв тодорхойлж субсумци хийснээр дүн шинжилгээний үндсэн асуудал болох гуравдагч этгээдэд ашигтай гэрээний шаардах эрхийг хэрэгжүүлэх этгээдийг зөв тогтоох ач холбогдолтой юм. Иймд эдгээр урьдчилсан нөхцөлийг тус бүрд нь дэлгэрүүлэн авч үзье.

<sup>9</sup> Т.Мэндсайхан, *Гэрээний эрх зүй*, 2021, 315 дахь тал.

<sup>10</sup> Б.Батбаяр, Гуравдагч этгээд ба түүнд нөлөөлөх гэрээний төрлүүд, 2023, 1 дэх тал, <https://legaldata.mn/buteel/pdf?id=1633> (сүүлд үзсэн: 2024.10.01)

<sup>11</sup> Ё. Кают, Э. Шпанглер, П.Редел нар, *Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар*, 2018, 376 дахь тал.

<sup>12</sup> Иргэний хууль (2002), 203 дугаар зүйлийн 203.2 “Гэрээнд тусгайлан заагаагүй бол гуравдагч этгээд бие даан шаардах эрхтэй эсэх, энэ эрх нь шууд, эсхүл урьдчилсан тодорхой нөхцөл бүрдсэнээр үүсэх, гуравдагч этгээдийн зөвшөөрөлгүйгээр гэрээ байгуулсан талууд түүний эрхийг өөрчлөх буюу дуусгавар болгох эрхтэй эсэхийг гэрээний агуулга, түүний зорилгоос тодорхойлно.”

<sup>13</sup> Мөн тэнд, 376 дахь тал.

<sup>14</sup> Т.Мэндсайхан, *Гэрээний эрх зүй*, 2021, 317 дахь тал.

**Гэрээ хүчин төгөлдөр байх:** Үүрэг гүйцэтгэхээр амлаж байгаа этгээд, тухайн амлалтыг хүлээн авч буй этгээдүүдийн хооронд хүчин төгөлдөр гэрээ байгуулагдсан байх шаардлагатай. Энэ тохиролцоог зохих ёсоор хийгээгүй байх нь гуравдагч этгээдийн эрхийг хөнддөг.<sup>15</sup> Гуравдагч этгээдэд ашигтай гэрээ нь агуулгын хувьд гуравдагч этгээдэд ямар нэгэн үнэ цэнтэй зүйл үнэ төлбөргүй шилжүүлж буй бэлэглэл, хандивын гэрээтэй төстэй.

**Гуравдагч этгээдэд ашигтай үүрэг амласан байх:** Үүргийн агуулга нь гуравдагч этгээдийн өмчлөл, эзэмшилд эд зүйл шилжүүлэх, түүнд ажил, үйлчилгээ үзүүлэх, түүнийг хамгаалах, дэмжих, асрахад чиглэсэн худалдах-худалдан авах, бэлэглэх, даалгавар өгөх, ажил гүйцэтгэх, эд хөрөнгө хөлслөх, тээвэрлэх, аялал жуулчлал хийх, даатгах, баталгаа гаргах зэрэг гэрээ, уг гэрээний үндсэн үүрэг амлалтаар тодорхойлогдоно. Гэрээний үндсэн үүрэгт бус дагалдах үүрэгт хамаарах агуулгатай бол тухайн гэрээ нь гуравдагч этгээдийн эрх ашгийг хамгаалах шинжтэй болно.<sup>16</sup>

**Гуравдагч этгээд тодорхой эсхүл тодорхойлж болохоор байх:** Гэрээний гуравдагч этгээдийг тодорхой нэр дурдаж заана эсхүл тодорхойлох аргыг тусгана. Иргэн, хуулийн этгээд, тэр дундаа ирээдүйд төрөх хүүхэд, үүсэж бий болох хуулийн этгээдийг гуравдагч этгээдээр тогтоож болно. Гэрээ байгуулах үед гуравдагч этгээд тодорхой бус, мөн гуравдагч этгээд ийм гэрээний тухай мэдээгүй байх боломжтой.

**Шаардах жинхэнэ эрхтэй байх:** Гэрээний талууд нь гуравдагч этгээдийн шаардах эрх үүсэх, өөрчлөгдөх, дуусгавар болох, түүний эрхээ эдлэх бусад болзол, нөхцөлийг гэрээгээр нарийвчлан зохицуулах боломжтой. Ийнхүү тохиролцоогүй бол гэрээний агуулга, түүний зорилгыг үндэслэн гуравдагч этгээдийн эрхийг тодорхойлно. Ялангуяа тодорхой бус гуравдагч этгээдэд ашигтай үүрэг амлалт авсан эсэхийг тогтооход гэрээний зорилго, ажил хэргийн заншил, талуудын хүсэл зоригийн илэрхийллийг харгалзан үзнэ. Гэрээний үндсэн үүрэгтэй холбоотойгоор гуравдагч этгээд шаардах эрхтэй байвал гуравдагч этгээдэд ашигтай гэрээний урьдчилсан нөхцөл хангагдана.

**Шаардах эрхээсээ татгалзаагүй байх:** Гуравдагч этгээд гэрээнд заасан эрхээсээ татгалзах нь хүсэл зоригийн чөлөөт байдлын зарчимд нийцнэ. Түүнийг албадах, хүсэл зоригоос гадуур үйлдэл хийхийг тулгах боломжгүй. Иймд шаардах эрхээ мэдсэн эсхүл мэдэх боломжтой байсан ба энэхүү эрхээсээ татгалзаагүй нөхцөлд шаардах эрхээ хэрэгжүүлэх урьдчилсан нөхцөл хангагдана.

Зарчмын хувьд аль ч төрлийн гэрээг гуравдагч этгээдэд ашигтай байх хэлбэрээр хийж болох хэдий ч дээрх хуулийн зохицуулалтаас үзвэл гэрээ нь үүргийн эрх зүйн үүрэг болгосон гэрээ байх ёстой бол үүргийн эрхийн захирамжлах гэрээг гуравдагч этгээдэд ашигтай байхаар үйлдэж болдоггүй. Тодруулбал, шаардах эрхээ шилжүүлэх, гэрээг шилжүүлэн авах, шаардах эрхээ дуусгавар болгох гэх мэт гэрээнд хамаарна. Түүнчлэн өмчлөх эрх шилжүүлэх, үл хөдлөх хөрөнгийн барьцаа (ипотек), барьцааны бусад эрх гэх мэт эд юмст хамаарах гэрээнд нэгэн адил үйлчилнэ.<sup>17</sup>

<sup>15</sup> Ё. Кают, Э. Шпанглер, П.Редел нар, *Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар*, 2018, 378 дахь тал.

<sup>16</sup> Т.Мэндсайхан, *Гэрээний эрх зүй*, 2021, 317 дахь тал.

<sup>17</sup> Ё. Кают, Э. Шпанглер, П.Редел нар, *Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар*, 2018, 377 дахь тал.

### 3.2. Төсөөтэй шүүхийн шийдвэр

Дүн шинжилгээний энэ хэсэгт гуравдагч этгээдэд ашигтай гэрээний шаардах эрхийг ямар этгээд хэрэгжүүлж байгаа асуудлыг хөндсөн хяналтын шатны шүүхийн 1 тогтоолыг сонгон авч, харьцуулан дүн шинжилгээ хийв.

**УДШ-ийн 2023 оны 06 дугаар сарын 27-ны өдрийн 001/ХТ2023/00139 дугаар тогтоол:**<sup>18</sup>

**Хэргийн үйл баримт:** Нэхэмжлэгч С.М, С.Б нар нь хариуцагч Д.Г-н хууль бус эзэмшлээс өөрсдийн өмчлөлийн орон сууцыг чөлөөлүүлэх нэхэмжлэлийг гаргажээ. Хариуцагч Д.Г нь уг хөрөнгийг С.М-с худалдан авч, үнэ 15,000,000 төгрөгийг аав Н.Д-д өгснөөр 2011 оноос хойш орон сууцыг эзэмшиж байгаа гэх үндэслэлээр маргаж, улмаар маргаж буй орон сууцны өмчлөгчөөр тогтоолгох тухай сөрөг нэхэмжлэлийг гаргажээ. Нэхэмжлэгч нар хариуцагчаас орон сууцны мөнгө огт авч байгаагүй, харин 2011 онд 8 тонны даацтай ачааны Hyundai Truck маркийн автомашиныг хариуцагчийн аав Н.Д-д худалдаж, үнэ 10,000,000 төгрөгийг авч байсан, үүнийг орон сууцны үнэ гэж худал тайлбар гаргаж байна, сөрөг нэхэмжлэл үндэслэлгүй гэж маргасан байна.

**Шийдвэрлэсэн байдал, үндэслэл:** Анхан шатны шүүхээс "...Д.Г нь 2011.02 дугаар сарын .. аймгийн ... сумын ... багийн ... байрны ... тоот ... м.кв орон сууцны зориулалттай байрыг С.М-с 15,000,000 төгрөгөөр худалдан авсан боловч С.М нь байрны өмчлөх эрхийг шилжүүлээгүй нь ... нотлох баримтаар тогтоогдож байна... Н.Д болон нэхэмжлэгч С.М, С.Б нар амаар худалдах-худалдан авах гэрээ байгуулж, худалдан авагч үнэ 15,000,000 төгрөгийг төлсөн хэдий ч [Иргэний хуулийн 203 дугаар зүйлийн 203.1 дэх хэсэгт хууль буюу гэрээнд өөрөөр заагаагүй, эсхүл үүргийн мөн чанарт харшлахгүй бол гуравдагч этгээдэд ашигтай гэрээний үүрэг гүйцэтгүүлэгч, гуравдагч этгээдийн аль нь ч үүргийн гүйцэтгэлийг үүрэг гүйцэтгэгчээс шаардах эрхтэй гэж заасны дагуу хариуцагч Д.Г нь өөрт ашигтай худалдах-худалдан авах гэрээний үүргийн гүйцэтгэлийг шаардах боломжтой, гэрээний дагуу эд хөрөнгийн өмчлөх эрх, түүнтэй холбогдох баримт бичгийг худалдан авагчид шилжүүлэх нь худалдагчийн үүрэг байдаг, үүргийн хэлцэл, өмчийн хэлцэл нь тусдаа бие даасан хэлцэл тул хариуцагч нь өмчлөх эрх шилжүүлэх үүргийг шаардах эрхтэй, харин нэхэмжлэгч нь өмчлөгч биш учраас үл хөдлөх хөрөнгийг чөлөөлүүлэх нэхэмжлэл хангагдахгүй..." гэж дүгнээд үндсэн нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгож, сөрөг нэхэмжлэлийг хангаж шийдвэрлэжээ.](#)

Давж заалдах шатны шүүхээс хариуцагчийн хууль бус эзэмшлээс орон сууцыг чөлөөлүүлж үндсэн нэхэмжлэлийг хангаж, ... хариуцагч Д.Г нь уг үл хөдлөх эд хөрөнгийг худалдан авах зорилгоор нэхэмжлэгч нарт хэдэн төгрөг шилжүүлсэн, уг хүчин төгөлдөр бус хэлцэл хийсний улмаас түүнд ямар хэмжээний хохирол учирсныг нотлоогүй сөрөг нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгон шийдвэрлэх нь зүйтэй..." гэж үзжээ.

Хяналтын шатны шүүхээс "...анхан шатны шүүх мөнгө шилжүүлсэн банкны баримтуудыг мэдүүлгийн эх сурвалж гэж үзсэн, гэрээний талуудыг Н.Д болон нэхэмжлэгч С.М, С.Б нар гэж, тэдгээрийн хооронд байгуулагдсан гэрээг гуравдагч этгээдэд ашигтай гэрээ, хариуцагч [Д.Г нь өөрт ашигтай худалдах-худалдан авах гэрээний үүргийн гүйцэтгэлийг шаардах боломжтой гэж тус тус дүгнэсэн нь буруу](#) боловч энэ алдаа нь шүүхийн шийдвэрт нөлөөлөөгүй, залруулах боломжтой байна. ...Иймд хариуцагч Д.Г холбогдох орон сууцыг чөлөөлүүлэхийг хүссэн нэхэмжлэгч нарын нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгож, орон сууцны өмчлөгчөөр тогтоолгохыг хүссэн сөрөг нэхэмжлэлийг хангаж шийдвэрлэсэн анхан шатны шүүхийн шийдвэр [Иргэний хуулийн 243 дугаар зүйлийн 243.1, 100 дугаар зүйлийн 100.1 дэх хэсгийг зөрчөөгүй](#) байна.

Харин анхан шатны шүүх хариуцагч Д.Г нь орон сууцны өмчлөгчөөр бүртгэхийг Говь-Алтай аймгийн Улсын бүртгэлийн хэлтэст бүртгэхийг даалгах шаардлага гаргаагүй гэж дүгнэхдээ өмчлөгчөөр тогтоосон бол бүртгэлийн байгууллагад бүртгүүлэх үр дагавар

<sup>18</sup> Шүүхийн шийдвэрийг бүрэн эхээр нь үзэх холбоос: [https://shuukh.mn/single\\_case/10292?daterange=2023-01-01%20-%202024-09-30&id=3&court\\_cat=1&bb=1](https://shuukh.mn/single_case/10292?daterange=2023-01-01%20-%202024-09-30&id=3&court_cat=1&bb=1)



үүсэхийг анхаараагүй нь буруу байх тул залруулж шийдвэрт өөрчлөлт оруулах нь зүйтэй” гэж үзжээ.

Дээрх шүүхийн шийдвэрээс үзвэл анхан шатны шүүх хэргийг шийдвэрлэхдээ хариуцагчийг өөрт ашигтай худалдах-худалдан авах гэрээний үүргийн гүйцэтгэлийг шаардах боломжтой, гэрээний дагуу эд хөрөнгийн өмчлөх эрх, түүнтэй холбогдох баримт бичгийг худалдан авагчид шилжүүлэх нь худалдагчийн үүрэг байдаг, үүргийн хэлцэл, өмчийн хэлцэл нь тусдаа бие даасан хэлцэл тул хариуцагч нь өмчлөх эрх шилжүүлэх үүргийг шаардах эрхтэй хэмээн дүгнэсэн байсныг хяналтын шатны шүүхээс буруу хэмээн тайлбарласан байна. Энэ нь практикт гуравдагч этгээдэд ашигтай гэрээний шаардах эрхийг хэрэгжүүлэгч субъект хэн байх нь тодорхойгүй, шүүхүүд өөр өөрөөр дүгнэлт хийдэг хэмээн үзэх нөхцөлийг бий болгожээ.

### **3.3. Харьцуулсан судалгаа**

Харьцуулсан судалгааны хүрээнд ХБНГУ болон Шотланд улсын эрх зүйн зохицуулалтыг авч үзсэн бөгөөд ийнхүү сонгохдоо дараах шалгуур үзүүлэлтийг удиртгал болгосон болно. Үүнд: нэгдүгээрт, эрх зүйн бүлийн хувьд ижил байх, хоёрдугаарт, Монгол Улсын эрх зүйн тогтолцоотой төсөөтэй буюу уян хатан байдлаар зохицуулсан байх, гуравдугаарт, дээрх улсуудын зохицуулалт нь эрх зүйн онолын хувьд хүлээн зөвшөөрөгдөхүйц байх.

#### **3.3.1 Холбооны бүгд найрамдах Герман улс (ХБНГУ)**

ХБНГУ-ын гуравдагч этгээдийн талаарх эрх зүйн зохицуулалтыг Европын улс орнууд жишиг загвар болгон хэрэглэдэг бөгөөд ийнхүү хэрэглэх болсон шалтгаанаа харьцангуй уян хатан, талуудын хүсэл зориг дээр голчлон тулгуурладаг тул давуу талтай хэмээн үздэг байна.<sup>19</sup> Тодруулбал, ХБНГУ-н Иргэний хуулийн 328 дугаар зүйлд гуравдагч этгээдэд ашигтай гэрээний талаар зохицуулсан байна.

328 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэгт “Гуравдагч этгээд үүргийн гүйцэтгэлийг шууд шаардах эрхийг олж авахаар гэрээгээр тохиролцож болно.” гэж, мөн зүйлийн 2 дахь хэсэгт “Талууд гэрээндээ шаардах эрхийг хэрэгжүүлэх этгээдийг тухайлан заагаагүй тохиолдолд гэрээний агуулга, түүний зорилгоос шалтгаалан гуравдагч этгээд бие даан шаардах эрхтэй эсэх, гуравдагч этгээдийн зөвшөөрөлгүйгээр гэрээ байгуулсан талууд түүний эрхийг өөрчлөх буюу дуусгавар болгох эрхтэй эсэхийг тодорхойлно.”<sup>20</sup> гэж зохицуулсны дагуу гуравдагч этгээд гэдэгт ирээдүйд ашиг хүртэх этгээд болон компаниас ногдол ашиг хүртэгч этгээдүүд гэх зэрэг бүхий л төрлийн хүмүүс энэхүү эрхийг эдлэх боломжтой байна.<sup>21</sup>

<sup>19</sup> B Markesinis, W Lorenz, G Danneman, The German Law of Obligations, vol 1 (OUP, 1997), 258. <https://www.cambridge.org/core/journals/international-and-comparative-law-quarterly/article/abs/german-law-of-obligations-vol-1-the-law-of-contracts-and-restitution-a-comparative-introduction-by-b-s-markesinis-w-lorenz-and-g-dannemann-oxford-clarendon-press-1997-xlvii-942-pp-isbn-0198260539-75/94E40DAC9B97C69453EE51FB3082B597>

<sup>20</sup> German Civil Code (2002), art 328,

[https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p1405](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p1405)

<sup>21</sup> H Verhagen, ‘Contemporary law’ in J Hallebeek, H Dondorp (eds), Contracts for a Third-Party Beneficiary: A Historical and Comparative Account (Martinus Nijhoff Publishers 2008), p 153.

Гэсэн хэдий ч зарим судлаачид ХБНГУ-н эрх зүйн зохицуулалтыг хэтэрхий уян хатан, талуудын хүсэл зоригийг харгалзаж байгаа нь тодорхойгүй нөхцөл байдлыг бий болгож болзошгүй хэмээн дүгнэдэг.<sup>22</sup>

### 3.3.2 Шотланд улс

Шотланд улсын хуулийн дагуу гуравдагч этгээдэд ашигтай гэрээний дагуу шаардах эрх үүсэхийн тулд дараах гурван урьдчилсан нөхцөлийг хангасан байх шаардлагатай.

- Гэрээнд талууд гуравдагч этгээдийн ашиг тусын тулд ямар нэгэн зүйл хийх эсхүл хийхгүй гэсэн үүрэг хүлээсэн байх;
- Гуравдагч этгээдийг гэрээгээр тодорхойлсон байх ёстой эсхүл тодорхойлох боломжтой байх (жишээ нь, "Үйлчлүүлэгчийн охин компаниуд" гэх мэт);
- Гуравдагч этгээд гэрээнд заасан шаардах эрхийг хэрэгжүүлэх боломжтойгоор талууд гэрээнд тусгасан байх.<sup>23</sup>

Дээрх гурван нөхцөл хангагдаагүй тохиолдолд гуравдагч этгээдэд шаардах эрх үүсэхгүй. Өөр нэг шаардах эрх үүсэхгүй байх нөхцөл нь талуудын байгуулсан гэрээ нь гуравдагч этгээдэд ашигтай гэрээ байсан ч тухайн гэрээний харилцаанд гуравдагч этгээд шаардах эрхгүй байхаар гэрээндээ тусгах боломжтой.<sup>24</sup> Дээрх хоёр нөхцөлөөс өөрөөр гуравдагч этгээдийн хувьд гэрээний үүргийг шаардах эрхийг хэрэгжүүлэх боломжтой ч тухайн үүргийг зөрчсөнөөс учирсан хохирлыг шаардах боломжтой эсэх нь ихээхэн маргаан дагуулдаг байна.<sup>25</sup>

Дээрх улсуудын эрх зүйн зохицуулалтаас үзвэл Монгол Улсын эрх зүйн зохицуулалтын нэгэн адил гуравдагч этгээд шаардах эрх хэрэгжүүлэх боломжийг ерөнхий байдлаар зохицуулсан байгаа нь харагдаж байна.

### ДӨРӨВ. ДҮГНЭЛТ

Сонгон судалсан шүүхийн шийдвэрийн гол маргааны зүйл буюу үндсэн асуудал нь “гуравдагч этгээдэд ашигтай гэрээний шаардах эрхийг хэрэгжүүлэх этгээдийг зөв тогтоох” тухай асуудал юм. Хяналтын шатны шүүх гэрээгээр тодорхойлоогүй гуравдагч этгээдийг үүрэг гүйцэтгэгчээс гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлэхийг шаардсан нь Иргэний хуулийн 203 дугаар зүйлийн 203.1 дэх заалтыг зөрчөөгүй гэж үзэн давж заалдах шатны шүүхийн магадлалыг хууль ёсны бөгөөд үндэслэл бүхий байх хуулийн шаардлагад нийцээгүй хэмээн хүчингүй болгож шийдвэрлэсэн.

Хэдийгээр дээр дурдсанчлан гэрээгээр тодорхой заагаагүй гуравдагч этгээд гэрээний үүргийн гүйцэтгэлийг шаардах боломжтой байгаа хэдий ч энэ эрхийг чухам

---

<sup>22</sup> Niels Tack, “Third Party Rights in Contract Law: Confusion in Scotland and Flexibility in Germany”, *Anglo-German Law Journal*, AGLJ Vol. 2 2016, p. 96, [https://aglawsoc.org/wp-content/uploads/2018/12/aglj\\_body\\_2016\\_online.pdf#page=92](https://aglawsoc.org/wp-content/uploads/2018/12/aglj_body_2016_online.pdf#page=92) (Сүүлд үзсэн: 2024.10.02)

<sup>23</sup> Martin Sloan, Alister Mclean, Third party rights and Scots law contracts - what is the position?, [https://brodies.com/insights/corporate/third-party-rights-and-scots-law-contracts-what-is-the-position/#:~:text=the%20contract%20must%20contain%20an,time%20to%20time%22\)%3B%20and](https://brodies.com/insights/corporate/third-party-rights-and-scots-law-contracts-what-is-the-position/#:~:text=the%20contract%20must%20contain%20an,time%20to%20time%22)%3B%20and) (сүүлд үзсэн: 2024.10.01)

<sup>24</sup> Ibid.

<sup>25</sup> Niels Tack, “Third Party Rights in Contract Law: Confusion in Scotland and Flexibility in Germany”, *Anglo-German Law Journal*, AGLJ Vol. 2 2016, p. 109-110, [https://aglawsoc.org/wp-content/uploads/2018/12/aglj\\_body\\_2016\\_online.pdf#page=92](https://aglawsoc.org/wp-content/uploads/2018/12/aglj_body_2016_online.pdf#page=92) (Сүүлд үзсэн: 2024.10.02)



ямар шалгуур хангасан этгээд эдлэх үү гэдэг нь тодорхойгүй, харьцангуй уян хатан шинжтэй байгаа нь дүн шинжилгээний хүрээнд хийсэн судалгаанаас харагдаж байна.

Харьцуулсан судалгааны хүрээнд авч үзсэн ХБНГУ болон Шотланд улсын тухайд Монгол Улсын нэгэн адил гэрээний үүргийн гүйцэтгэлийг шаардах эрхийг хэрэгжүүлэх боломжтой гуравдагч этгээдийг тодорхой заалгүйгээр гэрээний агуулга, түүний зорилгоос шалтгаалан хэн ч шаардах боломжтой байхаар зохицуулсан байна.

## НОМ ЗҮЙ

### Эрх зүйн эх сурвалж

1. Иргэний хууль (2002)
2. Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хууль (2002)
3. УДШ-ийн 2024 оны 06 дугаар сарын 18-ны өдрийн 001/ХТ2024/00152 дугаар тогтоол.
4. УДШ-ийн 2023 оны 06 дугаар сарын 27-ны өдрийн 001/ХТ2023/00139 дугаар тогтоол.
5. Баянзүрх дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2023 оны 12 дугаар сарын 05-ны өдрийн 101/ШШ2023/05417 дугаар шийдвэр.
6. Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2024 оны 03 дугаар сарын 18-ны өдрийн 210/МА2024/00536 дугаар магадлал.

### Монгол эх сурвалж

1. Т.Мэндсайхан, *Гэрээний эрх зүй*, 2021.
2. Ё. Кают, Э. Шпанглер, П.Редел нар, *Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар*, 2018.
3. Б.Батбаяр, Гуравдагч этгээд ба түүнд нөлөөлөх гэрээний төрлүүд, [www.legaldata.mn](http://www.legaldata.mn), 2023.

### Гадаад эх сурвалж

1. B Markesinis, W Lorenz, G Danneman, *The German Law of Obligations*, vol 1 (OUP, 1997)
2. *German Civil Code* (2002)
3. H Verhagen, 'Contemporary law' in J Hallebeek, H Dondorp (eds), *Contracts for a Third-Party Beneficiary: A Historical and Comparative Account* (Martinus Nijhoff Publishers 2008)
4. Niels Tack, "Third Party Rights in Contract Law: Confusion in Scotland and Flexibility in Germany"
5. *Anglo-German Law Journal*, *AGLJ Vol. 2 2016*
6. Martin Sloan, Alister Mclean, *Third party rights and Scots law contracts - what is the position?*

### Цахим эх сурвалж

1. Монгол Улсын Эрх зүйн мэдээллийн нэгдсэн систем, <https://legalinfo.mn/mn>
2. Хууль зүйн судалгааны цахим сан, <https://legaldata.mn>