



ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН ХУРААНГУЙ (Иргэний эрх зүйн маргаан¹)

ӨВИЙН ЖУРМААР ГАЗРЫН ШУДАРГА ЭЗЭМШИГЧ БОЛСОН ТОХИОЛДОЛД ЭЗЭМШИХ, АШИГЛАХ ЭРХЭЭ ХЭРЭГЖҮҮЛЭХЭД ХЭН НЭГЭН ЭТГЭЭД СААД БОЛЖ БАЙВАЛ УГ СААДЫГ АРИЛГУУЛАХААР ӨМЧЛӨГЧИЙН НЭГЭН АДИЛ 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/ХТ2025/00110

Шүүхийн шийдвэрийн огноо: 2025 оны 06 сарын 10-ны өдөр

Шийдвэрийн төлөв: Хяналтын шатны шүүх давж заалдах шатны шүүхийн магадлалыг хүчингүй болгон, анхан шатны шүүхийн шийдвэрт өөрчлөлт оруулж, нэхэмжлэгчийн гомдлын зарим хэсгийг хангаж шийдвэрлэсэн.

ХЭРГИЙН ТУХАЙ ТОВЧ

Нэхэмжлэгч А нь газрыг М-н хууль бус эзэмшлээс чөлөөлүүлэхээр шаардлага гаргасан ба үндэслэлээ: “...Маргаж буй өвөлжөө, хаваржааны газрыг миний нөхөр Г эзэмшиж байсан бөгөөд тэрээр 2022 онд нас барсан. Хүү бид хоёр хууль ёсны өвлөгчийн хувьд сумын Засаг даргын шийдвэрийн дагуу уг өвөлжөө, хаваржааны газруудыг эзэмших болсон. Гэтэл хадам эгч буюу хариуцагч М нь бидний зөвшөөрөлгүйгээр 2023 оноос хойш уг өвөлжөө, хаваржааг хууль бусаар эзэмшиж, бидний эзэмших эрхэд саад болж байна. Иймд дээрх газрыг хариуцагчийн хууль бус эзэмшлээс чөлөөлүүлнэ” гэж,

Хариуцагч тайлбартаа: “...Г нь нас барахаасаа нэг жилийн өмнө буюу 2021 онд малчны зээлээ төлөх гэсэн юм өвөлжөө, хаваржаагаа зарахаас гэхээр нь хүнд өгч байхаар би авъя гэхэд тэгвэл надад зээл хаах 6 сая төгрөг өгчих гэхээр нь өөрийнхөө данснаас Г-д мөнгө шилжүүлж өгсөн ба түүгээр зээлээ төлсөн байдаг. Ингээд өвөлжөө, хаваржаагаа нэр дээрээ шилжүүлж авч чадаагүй байтал Г нь нас барсан. Өвөлжөө, хаваржааны мөнгийг өгснөөс хойш би газрын татваруудыг төлж байсан. ...Г нь нас барангуут нэхэмжлэгч А өвийн асуудлыг нээлгэж, миний худалдаж авсан өвөлжөө, хаваржааны гэрчилгээг нэр дээрээ шилжүүлж авсан байсан. Би уг өвөлжөө, хаваржааг дүүгээсээ худалдаж авсан, хууль ёсны эзэмшигч нь учраас нэхэмжлэлийн шаардлагыг хүлээн зөвшөөрөхгүй...” гэж маргаж улмаар дээрх өвөлжөө, хаваржааны газрын шударга эзэмшигч болохыг тогтоолгох, газар

¹ Шүүхийн шийдвэрийг бүрэн эхээр нь үзэх холбоос:
https://shuukh.mn/single_case/10854?daterange=2025/01/01%20-%202025/08/10%20&id=3&court_cat=1&bb=1



эзэмших эрхийг шилжүүлэхийг нэхэмжлэгчид даалгуулахаар сөрөг нэхэмжлэл гаргажээ.

ХУУЛЬ ХЭРЭГЛЭЭ, ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭР

1. **Анхан шатны шүүх нэхэмжлэлийн шаардлагыг ханган, сөрөг нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгон шийдвэрлэхдээ:** “...Нэхэмжлэгч А нь Гэр бүлийн тухай хуульд зааснаар талийгаачийн эхнэр тул Иргэний хууль (цаашид “ИХ” гэх)-ийн 520 дугаар зүйлийн 520.1.1²-д заасны дагуу хууль ёсны өвлөгч, мөн дээрх газрын хууль ёсны эзэмшигч болох нь тогтоогдож байна. ...ИХ-ийн 96 дугаар зүйлийн 96.2³ дахь хэсэгт өвийн журмаар шилжих эзэмшил өвлүүлэгчид байсан хэмжээгээр өвлөгчид шилжинэ гэж заасны дагуу талийгаач Г-н эзэмшлийн өвөлжөө, хаваржааны зориулалттай газар нь А-н эзэмшилд шилжсэн болох нь хэрэгт авагдсан бичгийн нотлох баримтуудаар тогтоогдож байна. ...Хэрэгт талийгаач Г болон М нарын хооронд газрын эзэмших эрхийг худалдах, худалдан авах хэлцэл байгуулагдсан гэх байдал тогтоогдохгүй байна. Иймд М-д дээрх газрыг эзэмших эрх үүсээгүй. **ИХ-ийн 92 дугаар зүйлийн 92.1⁴ дэх хэсэгт заасны дагуу нэхэмжлэгч А нь өөрийн эзэмшлийн газрыг бусдын хууль бус эзэмшлээс чөлөөлүүлэхээр шаардах эрхтэй тул маргаж буй өвөлжөө, хаваржааны газрыг хариуцагч М-н хууль бус эзэмшлээс албадан чөлөөлөхөөр шийдвэрлэх нь үндэслэлтэй.**” хэмээн дүгнэжээ.
2. **Давж заалдах шатны шүүх:** “...М нь уг өвөлжөө, хаваржааны газрын эзэмших эрхийн үнийг Г-д төлж худалдан авсан, 2021 оноос хойш эзэмшиж байгаа, уг газрыг худалдан авсан цагаасаа хойш газрын төлбөрийг төлж байсан нь газрын төлбөрийн тооцоо нийлсэн тухай актад тусгагдсан мэдээлэл, Г-н нас барсны бүртгэлийн лавлагаа, төлбөр шилжүүлсэн, банкны зээлийг барагдуулсан зэрэг баримтуудаар тогтоогдож байна. ...Талууд худалдах худалдан авах хэлцэл хүчин төгөлдөр эсэх талаар маргаагүй. **...ИХ-ийн 243 дугаар зүйлийн 243.1⁵ дэх хэсэг, ИХ-ийн 515 дугаар зүйлийн 515.2⁶ дахь хэсэгт заасны дагуу М нь маргаан бүхий газруудыг эзэмших эрхийг шилжүүлэхийг А-с шаардах эрхтэй.** ...Гэвч уг газар эзэмших эрхийг А-н нэр дээр бүртгэсэн тул уг бүртгэлийг хүчингүй болгож, М-н нэр дээр бүртгэл

² Иргэний хуулийн 520 дугаар зүйлийн 520.1.1 “520.1.Дор дурдсан этгээдийг хууль ёсны өвлөгч гэх бөгөөд тэдгээр нь адил хэмжээгээр өвлөх эрхтэй. 520.1.1.нас барагчийн нөхөр, эхнэр, төрүүлсэн болон үрчилж авсан, түүнийг нас барсан хойно төрсөн хүүхэд, нас барагчийн төрүүлсэн болон үрчилсэн эцэг, эх;”

³ ИХ-ийн 96 дугаар зүйлийн 96.2 “Өвийн журмаар шилжих эзэмшил өвлүүлэгчид байсан хэмжээгээр өвлөгчид шилжинэ.”

⁴ ИХ-ийн 92 дугаар зүйлийн 92.1 “Шударга эзэмшигчийн эд хөрөнгө түүний эзэмшилд нь байгаа боловч эзэмших, ашиглах эрхээ хэрэгжүүлэхэд хэн нэгэн этгээд саад болж байвал уг саадыг арилгуулахаар өмчлөгчийн нэгэн адил шаардах эрхтэй.”

⁵ ИХ-ийн 243 дугаар зүйлийн 243.1 “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.”

⁶ ИХ-ийн 515 дугаар зүйлийн 515.2 “Өвлөгч өвлөн авсан өвийн хэмжээгээр өвлүүлэгчийн үүргийг хүлээнэ.”



хийхийг үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэл эрхлэх улсын бүртгэлийн байгууллагад даалгаснаар М-н сөрөг нэхэмжлэлийн шаардлага бодитойгоор хангагдах боломжтой...” гэж дүгнэжээ..

3. **Хяналтын шатны шүүх хэргийг шийдвэрлэхдээ:** Нэхэмжлэгч А нь Г-н эхнэр тул ИХ-ийн 520 дугаар зүйлийн 520.1.1-д заасан хууль ёсны өвлөгч юм. Тэрээр талийгаачийг нас барснаас хойш нэг жилийн дотор аймгийн тойргийн нотариатчид өв хүлээн авах хүсэлт гаргаснаар өвлөх эрхийн гэрчилгээ олгогдсон. Улмаар сумын Засаг даргад хүсэлт гаргасныг үндэслэн Сумын Засаг даргын 2023.05.24-ний өдрийн А/62 тоот захирамжаар Г-н эзэмшилд бүртгэлтэй маргааны зүйл болсон тус бүр өвөлжөө, хаваржааны зориулалттай хоёр газрын эзэмших эрхийг өвлөгч А-д шилжүүлэн эзэмшүүлж, газрын хэмжээ, байршлыг баталснаар А нь өвийг хүлээн авч, маргаж буй газрын хууль ёсны эзэмшигч болсон нь ИХ-ийн 528 дугаар зүйлийн 528.2⁷-г зөрчөөгүй байна.
4. ИХ-ийн 96 дугаар зүйлийн 96.2-т зааснаар өвийн журмаар шилжих эзэмшил өвлүүлэгчид байсан хэмжээгээр өвлөгчид шилжих тул Г-н эзэмшилд байсан газар эзэмших эрх тэр хэмжээгээр А-д шилжиж, энэ үндэслэлээр А нь ИХ-ийн 90 дүгээр зүйлийн 90.1⁸-д зааснаар хөрөнгийг хууль ёсоор эзэмших эрхтэй шударга эзэмшигч болно. ИХ-ийн 92 дугаар зүйлийн 92.1-д зааснаар шударга эзэмшигчийн эд хөрөнгө түүний эзэмшилд нь байгаа боловч эзэмших, ашиглах эрхээ хэрэгжүүлэхэд хэн нэгэн этгээд саад болж байвал уг саадыг арилгуулахаар өмчлөгчийн нэгэн адил шаардах эрхтэй, 106 дугаар зүйлийн 106.1⁹-д өмчлөгч нь хөрөнгөө бусдын хууль бус эзэмшлээс шаардах эрхтэй, 93 дугаар зүйлийн 93.1-д эд хөрөнгийг хууль ёсны эзэмшигчээс шаардаж болохгүй гэж тус тус зохицуулсан. Иймд хариуцагчийн эзэмшил хууль бус тохиолдолд нэхэмжлэлийн шаардлага хангагдах учиртай. (12)¹⁰
5. Хариуцагч М 6 сая төгрөгийг өөрийн данснаас авсан, Г мөн өдөр зээлийн төлбөрт 6 сая төгрөг төлсөн нь талуудын хооронд ХХАГ-ний харилцаа үүссэнийг нотолсон баримт гэж дүгнэх боломжгүй. Мөн хариуцагч нь газрын төлбөрийг газрын эрхийг худалдаж авсан үеэс бус Г-г нас барснаас хойш төлж эхэлсэн нь банкны шилжүүлгийн мэдээллээр нотлогдож байх тул газрыг худалдаж авснаас хойш газрын төлбөрийг төлж байсан гэх хариуцагчийн тайлбарыг үнэн зөв, эргэлзээгүй гэж үнэлэх боломжгүй юм.
6. Иймд хариуцагч М маргаж буй газруудыг эзэмших эрхгүй болох нь тогтоогдсон тул түүний эзэмшлийг хууль бус гэж үзэж, тус бүр өвөлжөө, хаваржааны зориулалттай хоёр газрыг хариуцагчийн хууль бус эзэмшлээс

⁷ ИХ-ийн 528 дугаар зүйлийн 528.2 “Энэ хуулийн 528.1-д зааснаас бусад өвлөгчид нь өв нээгдсэнээс хойш нэг жилийн дотор хуульд заасны дагуу өвлөгдсөн эд хөрөнгийг эзэмдэн авсан буюу эрхлэн удирдсан, эсхүл нотариат буюу баг, сумын Засаг даргад өв хүлээн авах буюу өвлөх эрхийн гэрчилгээ олгохыг хүсч, өргөдөл гаргасан байвал уг өвийг хүлээн авсан гэж үзнэ.”

⁸ ИХ-ийн 90 дүгээр зүйлийн 90.1 “Хөрөнгийг хууль ёсоор эзэмшиж байгаа буюу түүнийг эзэмших эрхтэй болох нь тодорхой байгаа этгээдийг шударга эзэмшигч гэнэ”.

⁹ ИХ-ийн 106 дугаар зүйлийн 106.1 “Өмчлөгч хөрөнгөө бусдын хууль бус эзэмшлээс шаардах эрхтэй.”

¹⁰ “Хууль хэрэглээ, шүүхийн шийдвэр” хэсгийн өгүүлбэрийн төгсгөлд бичигдсэн хаалт доторх дугаарлалт нь шүүхийн эх шийдвэрийн цогцолборын дугаар болно.



чөлөөлүүлэх нэхэмжлэгчийн шаардлагыг хангаж шийдвэрлэсэн анхан шатны шүүхийн дүгнэлт зөв байна. (14)