

**ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН ХУРААНГУЙ**(Иргэний эрх зүйн маргаан¹)**ИПОТЕКИЙН ЗҮЙЛИЙГ АЛБАДАН ХУДАЛДАХ ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭР ГАРСАН
ҮЕЭС ӨМЧЛӨГЧ НЬ ОРОН СУУЦНЫ ХӨЛС ТӨЛӨХ ҮҮРЭГТЭЙ**

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/ХТ2025/00185

Шүүхийн шийдвэрийн огноо: 2025 оны 10 сарын 30-ны өдөр

Шийдвэрийн төлөв: Анхан шатны шүүхийн шийдвэр, давж заалдах шатны шүүхийн магадлалд өөрчлөлт оруулж шийдвэрлэсэн.

ХЭРГИЙН ТУХАЙ ТОВЧ

Нэхэмжлэгч “И” ХХК нь хариуцагч Г.Б, Д.Т нарт холбогдуулан 714,636,000 төгрөгийг гаргуулах нэхэмжлэл гаргаж үндэслэлээ “зээлийн гэрээний үүрэгт 367,666,666 төгрөг гаргуулах, өмнө нь гарсан шүүхийн шийдвэр хүчин төгөлдөр болсноос хойш түүнийг 8 жил биелүүлээгүй тул тэрхүү хугацаанд хамаарах түрээсийн төлбөр, орон сууц хөлсөлсний хөлсийг нэхэмжилж байна” гэж тодорхойлсон.

Хариуцагч Г.Б, Д.Т нар нь нэхэмжлэлийн шаардлагыг эс зөвшөөрч маргахдаа “Иргэний хуулийн 175 дугаар зүйлийн 175.5²-д зааснаар шүүх албадан дуудлага худалдаа явуулах асуудлыг шийдвэрлэнэ гэсэн нь Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуулийн 66 дугаар зүйлийн 66.1³-д заасантай зөрчилдөнө. Нэхэмжлэгч шаардлагаа орон сууц хөлсөлсний хөлс гэж тодорхойлсон боловч уг барилгыг үйлчилгээний зориулалтаар ашиглаж байгааг хөрөнгийн үнэлгээний тайлангаас тодорхой харагдаж байхад орон сууц хөлсөлсөн болгож шүүхэд нэхэмжлэл гаргаж байгаа нь үндэслэлгүй” гэжээ.

¹ Шүүхийн шийдвэрийг бүрэн эхээр нь үзэх холбоос:

https://shuukh.mn/single_case/10944?start_date=&end_date=&id=3&court_cat=1&bb=1

² Иргэний хуулийн 175 дугаар зүйлийн 175.5. “Үүрэг гүйцэтгэгч ипотекийн зүйл болох байшин, эсхүл түүний тодорхой хэсэгт өөрөө буюу гэр бүлийн гишүүдийн хамт оршин сууж байгаа бол ипотекийн зүйлийг албадан худалдах тухай шүүхийн шийдвэр гарсан үеэс хөлслөгч болж, үүрэг гүйцэтгүүлэгчид орон сууц хөлсөлсний хөлсийг, тухайн үеийн ханшаар төлөх үүрэгтэй.”

³ Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуулийн 66 дугаар зүйлийн 66.1 “Дуудлага худалдааг шийдвэр гүйцэтгэгчийн саналыг үндэслэн шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх газар, хэлтэс, эсхүл шийдвэр гүйцэтгэх алба зохион байгуулна.”



ХУУЛЬ ХЭРЭГЛЭЭ, ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭР

1. **Анхан шатны шүүх:** Шүүхийн шийдвэр хуулийн хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс хойш буюу ипотекийн зүйлийг албадан худалдах тухай шүүхийн шийдвэр гарсан үеэс хөлслөгч болж, үүрэг гүйцэтгүүлэгчид орон сууц хөлсөлсний хөлсийг тухайн үеийн ханшаар төлөх үүрэгтэй гэсэн нэхэмжлэгчийн тайлбарыг буруутгах үндэслэлгүй. Учир нь хэрэгт авагдсан нотлох баримтуудаар хариуцагч Г.Б нь 367,666,666 төгрөгөөс 82,000 төгрөгийг төлсөн байх ба шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагаа дуусаагүй болох нь үүгээр тогтоогдсон гэж үзнэ. Иргэний хуулийн 175.5-т⁴ заасны дагуу 379,080,000 төгрөг буюу орон сууц хөлсөлсний хөлсийг тухайн үеийн ханшаар хариуцагч Д.Т, Г.Б нараас шаардсан нь үндэслэлтэй байх ба нэхэмжлэгч нь 2024 оны 10,11,12 сарын хөлс 14,040,000 төгрөг давхардуулан нэхэмжилсэн байгааг хасаж тооцох нь зүйтэй. Харин Г.Б нь цэцэрлэгийн үйл ажиллагаа явуулж ямар хэмжээний ашиг олсон нь тодорхойгүй тул үйлчилгээний зориулалтаар ашигласан түрээсийн төлбөрт 321,516,000 төгрөг шаардсан нь Иргэний хуулийн 175.4-т заасан зохицуулалттай нийцэхгүй. Иргэний хуулийн 9.4.4,⁵ 175.4, 175.5 дахь хэсэгт заасныг баримтлан нэхэмжлэлийн шаардлагаас 335,556,000 төгрөгт холбогдох хэсгийг хэрэгсэхгүй болгон хариуцагч нараас 379,080,000 төгрөгийг гаргуулж шийдвэрлэх нь зүйтэй гэж дүгнэжээ. (21) (23)⁶
2. **Давж заалдах шатны шүүх:** Анхан шатны шүүхийн шийдвэрт өөрчлөлт оруулж шийдвэрлэхдээ "...Анхан шатны шүүх орон сууц хөлсөлсний хөлс 14,040,000 төгрөгийг давхардуулан нэхэмжилсэн гэж үзэж хэрэгсэхгүй болгосон нь үндэслэлгүй байна. Иргэний хуулийн 175.4 дэх хэсгээр үүрэг гүйцэтгэгч дуудлага худалдаагаар худалдахаар шийдвэрлэсэн эд хөрөнгийн үр шимийг өөрт үлдээх эрхээ алдах ч уг үр шимийг шаардах эрхийг үүрэг гүйцэтгүүлэгчид олгоогүй байна. Иймд хариуцагчаас орон сууц хөлсөлсний хөлс 393,120,000 /379,080,000 + 14,040,000/ төгрөг гаргуулж нэхэмжлэгчид олгон, нэхэмжлэлийн шаардлагаас үлдэх 321,516,000 төгрөгийн шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгох нь үндэслэлтэй" гэжээ.
3. **Хяналтын шатны шүүх:** Зохигчийн маргааны зүйл нь Иргэний хуулийн 175.4 болон 175.5-д заасан үр шим, хөлс шаардах эрх үүссэн эсэх, ийнхүү шаардахад ипотекийн зүйлийг албадан худалдах тухай шийдвэр гарсан үеийг хэрхэн тодорхойлох асуудал болжээ. Нэхэмжлэгч "И" ХХК болон хариуцагч Д.Т нар нь эрх зүйн байдлын хувьд шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагаанд төлбөр төлөгч, төлбөр авагч боловч үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцаа буюу ипотекийн

⁴ Иргэний хуулийн 175 дугаар зүйлийн 175.5. "Үүрэг гүйцэтгэгч ипотекийн зүйл болох байшин, эсхүл түүний тодорхой хэсэгт өөрөө буюу гэр бүлийн гишүүдийн хамт оршин сууж байгаа бол ипотекийн зүйлийг албадан худалдах тухай шүүхийн шийдвэр гарсан үеэс хөлслөгч болж, үүрэг гүйцэтгүүлэгчид орон сууц хөлсөлсний хөлсийг, тухайн үеийн ханшаар төлөх үүрэгтэй."

⁵ Иргэний хуулийн 9 дүгээр зүйлийн 9.4.4 "9.4.4.учруулсан хохирлыг арилгуулах."

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



- хувьд тэднийг үүрэг гүйцэтгэгч, үүрэг гүйцэтгүүлэгч гэж үзнэ. (16) Иргэний хуулийн 175.1,⁷ 175.4, 175.5-д заасан зохицуулалтаас үзэхэд энд дуудлага худалдаа явуулах тухай шийдвэр гүйцэтгэгчийн тогтоол гарсан байх агуулга тусгагдаагүй, ипотекийн зүйлийг албадан худалдах тухай шүүхийн шийдвэр гарсан үе гэж хоёрдмол утгагүй, тодорхой заажээ. **Ипотекийн зүйлийн өмчлөгч нь өөрийн хөрөнгийг ашиглаж, цэцэрлэгийн үйл ажиллагаанаас орлого олж байгаа нь үр шим олж авсан үндэслэл болно.** Уг орлогоо баримтаар няцаагаагүй тул ипотекийн зүйлийг ашигласны үр шимийг нэхэмжлэлийн шаардлагын хэмжээгээр тодорхойлох үндэслэлтэй. Иргэний хуулийн 175.4-т заасан үр шимийг хэн олж авах тухайд барьцааны зүйлийг дагалдан ипотекийн эрхээ хэрэгжүүлэх давуу эрх барьцаалагчид хадгалагддагтай холбоотойгоор тухайн үр шимийг үүрэг гүйцэтгүүлэгч хүртэх нь барьцаагаар хангагдах шаардлагын хэмжээгээр тодорхойлогдох тул энэ хүрээнд нэхэмжлэгч шаардах эрхтэй гэж үзнэ. Хариуцагч эд хөрөнгийн үр шимийг өөртөө үлдээх эрхээ алдах ч уг үр шимээр ипотекийн шаардлагыг хангах буюу шүүхийн шийдвэрээр төлөхөөр тогтоогдсон төлбөрт тооцох үндэслэлтэй. (19)
4. Шүүхийн хүчин төгөлдөр шийдвэрийг сайн дураар биелүүлээгүй бол Иргэний хуулийн 8.1.2,⁸ 9.4.4-т заасан үндэслэлээр хариуцагч нь Иргэний хуулийн 175.5-д заасан үүрэг байгааг мэдэх ёстой байсан гэж үзнэ. Нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангаж 714,636,000 төгрөгийг хариуцагч Д.Т-гээс гаргуулах нь зүйтэй. **Цэцэрлэгийн зориулалтаар үйл ажиллагаа явуулсан түрээсийн орлогод 321,516,000 төгрөгийн үр шим гэх шаардлагын хувьд шүүхийн хүчин төгөлдөр шийдвэрээр тогтоогдсон 367,666,666 төгрөгийн төлбөрт тооцвол зохино**” гэж шийдвэрлэжээ. (21)

---oOo---

⁷ Иргэний хуулийн 175 дугаар зүйлийн 175.1. “Хуульд өөрөөр заагаагүй бол энэ хуулийн 174 дүгээр зүйлд заасны дагуу шаардлага гаргасан боловч үүрэг гүйцэтгэгч үүргээ гүйцэтгээгүй буюу зохих ёсоор гүйцэтгээгүй тохиолдолд үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн хүсэлтийг үндэслэн ипотекийн зүйл болох үл хөдлөх эд хөрөнгийг шүүхийн шийдвэрийн дагуу албадан худалдана.”

⁸ Иргэний хуулийн 8 дүгээр зүйлийн 8.1.2 “иргэний эрх зүйн харилцаа үүсгэхэд чиглэсэн шүүхийн шийдвэр.”