



## ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН ХУРААНГУЙ

(Захиргааны эрх зүйн маргаан)<sup>1</sup>

### НИЙТИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ОРОН СУУЦНЫ ӨМЧЛӨХ ЭРХИЙГ БҮРТГҮҮЛЭХЭД ГАЗАР БАРЬЦААЛАГЧААС ЗӨВШӨӨРӨЛ АВАХ ШААРДЛАГАГҮЙ ГЭЖ ҮЗЭВ

**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:** 01/ХТ2026/0016

**Шүүхийн шийдвэрийн огноо:** 2026 оны 02 дугаар сарын 03-ны өдөр

**Шийдвэрийн төлөв:** Анхан шатны шүүхийн шийдвэр, давж заалдах шатны шүүхийн магадлалыг хүчингүй болгож, нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хангаж шийдвэрлэжээ.

#### ХЭРГИЙН ТУХАЙ ТОВЧ

Нэхэмжлэгч нь “Г” ХХК-тай 2019 онд Баянзүрх дүүрэгт байрлах 53.76 м.кв талбай бүхий 2 өрөө орон сууцны захиалгын гэрээ байгуулж, 2020 онд төлбөрийг бүрэн төлж барагдуулжээ. Улмаар Баянзүрх дүүргийн Улсын бүртгэлийн хэлтэст үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөх эрхийн гэрчилгээ гаргуулах хүсэлт гаргасан боловч татгалзсан хариу авснаар Баянзүрх дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхэд “Г” ХХК-г хариуцагчаар татаж, тус байрны өмчлөгчөөр тогтоолгох нэхэмжлэл гаргажээ. Иргэний хэргийн шүүхээс нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангаж, өмчлөгчөөр тогтоож шийдвэрлэжээ.

Иргэний хэргийн шүүхийн шийдвэрийн дагуу ахин Улсын бүртгэлийн хэлтэст өмчлөгчөөр бүртгүүлэх хүсэлт гаргахад тухайн орон сууцны доорх газар нь гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалттай бөгөөд банкны барьцаанд байгаа мөн Нийслэлийн шийдвэр гүйцэтгэх байгууллагаас уг хөрөнгийг захиран зарцуулах эрхийг түдгэлзүүлсэн гэх үндэслэлээр өмчлөх эрхийг бүртгэхээс татгалзсан байна. Иймд 53.76 м.кв талбай бүхий 2 өрөө орон сууцны өмчлөх эрхийг нэхэмжлэгчийн нэр дээр бүртгэхийг даалгах шаардлага бүхий нэхэмжлэлийг Нийслэл дэх Захиргааны хэргийн анхан шатны шүүхэд гаргажээ.

#### ХУУЛЬ ХЭРЭГЛЭЭ, ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭР

1. **Анхан шатны шүүхээс:** Гуравдагч этгээд “Г” ХХК нь орон сууц захиалгын гэрээ байгуулж, 100 хувь төлбөрөө төлсөн нэхэмжлэгч болон бусад иргэдийн нэр дээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн гэрчилгээ гаргуулахаар улсын бүртгэлийн хэлтэст холбогдох материалыг хүргүүлэхэд улсын бүртгэлийн газраас тодорхой баримт бичгийг

<sup>1</sup> Шүүхийн шийдвэрийг бүрэн эхээр үзэх холбоос: [https://shuukh.mn/single\\_case/3456?daterange=2026-01-01%20-%202026-03-30&id=3&court\\_cat=3&bb=1](https://shuukh.mn/single_case/3456?daterange=2026-01-01%20-%202026-03-30&id=3&court_cat=3&bb=1).



нэмэлтээр шаардсан байна. “Г” ХХК нь тухайн шаардсан материалыг гаргаж өгсөн боловч орон сууц баригдсан газартай холбоотой баримтыг бүрэн бүрдүүлж өгөөгүй, маргаан бүхий орон сууц баригдсан газар нь иргэнд өмчлүүлсэн газар байх тул хууль тогтоомжид заасны дагуу газрын зориулалтыг өөрчлөх нь зүйтэй гэж өмчлөх эрхийн бүртгэл хийхээс татгалзсан захиргааны байгууллагын шийдвэр зөв гэж үзжээ. Түүнчлэн орон сууцны доорх газрын өмчлөх эрх нь өөр этгээдийн зээлийн гэрээний үүргийн гүйцэтгэлийг хангах барьцаанд бүртгэлтэй байх тул уг газар дээр байрлах үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг салгаж бүртгэхэд барьцаалагчийн зөвшөөрлийг авсан байх шаардлагатай гэж дүгнэн нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгон шийдвэрлэжээ.

- 2. Давж заалдах шатны шүүхээс:** Иргэний хуулийн 84 дүгээр зүйлийн 84.3<sup>2</sup>, Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.1<sup>3</sup>, 4 дүгээр зүйлийн 4.4<sup>4</sup>, 21 дүгээр зүйлийн 21.1<sup>5</sup>, 21.2<sup>6</sup> дахь хэсэгт тус тус зааснаас үзэхэд маргаан бүхий үл хөдлөх эд хөрөнгө байрлаж буй газрын өмчлөх эрх нь өөр этгээдийн үүргийн гүйцэтгэлийг хангах барьцаанд бүртгэлтэй байгаа тохиолдолд уг газар дээр байрлах үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг салгаж бүртгэхэд барьцаалагчийн зөвшөөрлийг авсан байх шаардлагатай. Тодруулбал, **нэхэмжлэгч нь газар өмчлөгчөөс зөвшөөрөл авсан боловч барьцаалагчаас зөвшөөрөл аваагүй, улсын бүртгэлийг нотлох баримтад үндэслэж, хуульд заасан журмын дагуу хөтлөх бөгөөд шаардлага хангаагүй материалыг бүртгэхээс татгалзаж, буцаасан нь хуульд нийцсэн байна.** Нэхэмжлэгчээс иргэний хэргийн шүүхийн шийдвэрийг биелүүлэхээс үндэслэлгүйгээр татгалзсан гэж маргаж байх боловч газрыг барьцаалсан этгээдээс зөвшөөрөл аваагүй энэ тохиолдолд хуулийг зөрчиж, иргэний хэргийн шүүхийн шийдвэрээр тогтоосон гэх үндэслэлээр улсын бүртгэлийн байгууллага бүртгэл хийх үндэслэлгүй, дээрх гомдлыг хүлээн авах боломжгүй гэж дүгнэн анхан шатны шүүхийн шийдвэрийг хэвээр үлдээн шийдвэрлэжээ.
- 3. Нэхэмжлэгчийн хяналтын журмаар гаргасан гомдлын үндэслэл:** Иргэний хэргийн шүүхийн шийдвэрээр миний өмчлөлийг баталгаажуулсан, уг шийдвэрийн дагуу шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагаа явагдаж орон сууцны өмчлөх эрхийг миний нэр дээр бүртгэх албан бичгийг Улсын бүртгэлийн ерөнхий газарт хүргүүлсэн, Баянзүрх дүүргийн прокурорын газраас тус байр байрлаж буй газар, үл

<sup>2</sup> Иргэний хууль (2002)-ийн 84 дүгээр зүйлийн 84.3 дахь хэсэг, “Газар, түүнээс салгамагц зориулалтын дагуу ашиглаж үл болох эд юмс үл хөдлөх эд хөрөнгөд хамаарна”.

<sup>3</sup> Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хууль (2018)-ийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.1 дэх заалт, “үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрх” гэж газар, түүнээс салгамагц зориулалтын дагуу ашиглаж үл болох эд хөрөнгийн өмчлөх эрх болон түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийг”.

<sup>4</sup> Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хууль (2018)-ийн 4 дүгээр зүйлийн 4.4 дэх хэсэг, “Орон сууц болон хэсгээр өмчлөх дундын өмчлөлийн үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн доорх болон орчны газрын нэгж талбарын дугаарт үндэслэн бүртгэнэ”.

<sup>5</sup> Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хууль (2018)-ийн 21 дүгээр зүйлийн 21.1 дэх хэсэг, “Барьцаалбарын хууль ёсны эзэмшигч, эсхүл барьцаалагчийн хүсэлт, эсхүл шүүх, арбитрын шийдвэрийг үндэслэн барьцааны эрхийг дуусгавар болгоно”.

<sup>6</sup> Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хууль (2018)-ийн 21 дүгээр зүйлийн 21.2 дахь хэсэг, “Барьцааны эрх дуусгавар болсныг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэснээр барьцаалбараар гэрчлэгдсэн эрх дуусгавар болж, энэ тухай хувийн хэрэгт тэмдэглэнэ”.



- хөдлөх хөрөнгийн шилжилт хөдөлгөөнийг хязгаарласан шийдвэр хүчингүй болсон гэсэн хариу ирүүлсээр байтал өмнөх баримтад үндэслэн бүртгэл хийхээс татгалзаж байгаа нь миний үл хөдлөх эд хөрөнгөө бүргүүлэх эрхийг зөрчиж байна гэж маргажээ.
4. **Хяналтын шатны шүүхээс:** Энэхүү хэргийн хувьд хяналтын шатны шүүхээс хариу өгөх шаардлагатай хууль зүйн асуудал нь:
- Газар нь барьцаанаас чөлөөлөгдөөгүй тохиолдолд дээр нь баригдсан нийтийн зориулалттай орон сууцны өмчлөх эрхийг улсын бүртгэлд салгаж бүртгэхэд газар барьцаалагчийн зөвшөөрлийг авах эсэх,
  - Хариуцагчийн орон сууцны өмчлөх эрхийг салгаж бүртгэхээс татгалзсан үндэслэл нь хуульд нийцсэн эсэх тухай байна. (15)<sup>7</sup>
5. Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэл хөтлөх журмын Зургаадугаар зүйлд үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрх болон түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийн шилжилтийг бүртгэх харилцааг зохицуулсан. Журмын 6.1-д “Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрх болон түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийн шилжилтийг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэхэд Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 11 дүгээр зүйлд заасан журмыг баримтална” гээд 6.2-т гэрээ, хэлцлийн үндсэн дээр үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрх өөр этгээдэд шилжсэнийг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэхэд тавигдах 7 шаардлагыг жагсаасны дотор **нийтийн зориулалтаар баригдсан орон сууцны доорх газартай холбоотой баримтыг өргөдөл гаргагч бүрдүүлж өгөх талаар тусгагдаагүй, тодруулбал, орон сууц баригдсан газрын барьцаалагчаас зөвшөөрөл авах шаардлага тавигдаагүй байна.** (17)
6. Гуравдагч этгээд “Г” ХХК-ийн нэр дээр бүртгэлтэй 5850 м.кв талбайтай, орон сууцны зориулалттай үл хөдлөх эд хөрөнгөөс хэлцлийн үндсэн дээр үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийн тодорхой хэсгийг нэхэмжлэгчид салгаж бүртгэхэд Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.4-т зааснаар тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн доорх болон орчны газрын нэгж талбарын дугаарт үндэслэн бүртгэх үүрэгтэй, **тухайн газартай холбоотой бусад баримтуудыг шаардаж, түүнд үндэслэн бүртгэл хийхээс татгалзах зохицуулалт байхгүй байна.** (18)
7. Түүнчлэн ... газрыг битүүмжилсэн, хөрөнгийн шилжилт хөдөлгөөн хязгаарласан шийдвэрүүдийг хүчингүй болгосон, мөн Нийслэлийн шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх газраас ... нэхэмжлэгчийн үл хөдлөх эд хөрөнгийн захиран зарцуулах эрхийг сэргээсэн талаар хариуцагчид хүргүүлсэн байхад хариуцагчаас “газар болон үл хөдлөх эд хөрөнгийн захиран зарцуулах эрхийг түдгэлзүүлсэн” гэж татгалзсан нь үндэслэлгүй. (20)
8. Анхан болон давж заалдах шатны шүүхээс “**маргаан бүхий үл хөдлөх эд хөрөнгийн доорх газар нь иргэнд өмчлүүлэх газар болох нь тогтоогдсон, тухайн газрын зориулалтыг өөрчлөх шаардлагатай, нэхэмжлэгчийг тус орон сууцны өмчлөгчөөр бүртгэхээс татгалзсан хариуцагчийн шийдвэр хуульд нийцсэн**” гэж холбогдох хууль, журмыг буруу тайлбарлан хэрэглэсэн байна. (21)

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



9. Тодруулбал, олгогдсон зориулалтын хувьд гэр бүлийн хэрэгцээнд зориулж өмчлүүлсэн газар боловч бодит байдалд өмчлөгчийн зөвшөөрлөөр тухайн газар дээр нийтийн зориулалттай орон сууц баригдсан. Цаашид гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар өмчлөх боломжгүй, газар **өмчлөгчөөс** нэхэмжлэгчид үл хөдлөх эд хөрөнгийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээ гаргаж өгөхөд **татгалзах зүйлгүй болохоо илэрхийлсэн энэ тохиолдолд газрын зориулалтыг өөрчлүүлэх шаардлагатай гэж улсын бүртгэл хийхээс татгалзсан нь нэхэмжлэгчийн эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг хөнджээ. (22)**
10. **Хариуцагчаас улсын бүртгэл хийхээс татгалзаж буй үндэслэлээ дээр дурдсанаар тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн газар нь гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалттай мөн тухайн газар нь барьцааны зүйл гэсэн агуулгаар тайлбарлан маргасан тул шүүхээс маргааны хүрээнд дүгнэлт хийж хэргийг шийдвэрлэсэн бөгөөд барьцааны гэрээтэй холбоотой аливаа дүгнэлт өгөөгүй болохыг дурдах нь зүйтэй. (23)**

Дээрх үндэслэлээр нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хангаж, маргаан бүхий орон сууцны өмчлөх эрхийг нэхэмжлэгчийн нэр дээр бүртгэж, үл хөдлөх эд хөрөнгийн гэрчилгээ олгохыг Улсын бүртгэлийн хэлтэст даалгаж шийдвэрлэжээ.