МОНГОЛ УЛСЫН ИХ ХУРЛЫН ТАМГЫН ГАЗАР
ПАРЛАМЕНТЫН СУДАЛГАА,
ХӨГЖЛИЙН ХҮРЭЭЛЭН

ИРГЭНИЙ ХУУЛИЙН ХЭРЭГЖИЛТИЙН ӨНӨӨГИЙН НӨХЦӨЛ БАЙДЛЫН ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ, ҮР ДАГАВРЫН ҮНЭЛГЭЭ /ЭДИЙН БА ЭДИЙН БУС БАЯЛГИЙН ЭРХ ЗҮЙ/

Судалгааны төрөл: **Тогтоолын хэрэгжилтийн үр нөлөөний судалгаа**
Судалгааны код: **БГСТ-25/008**

ЗАХИАЛАГЧ: Парламентын судалгаа, хөгжлийн хүрээлэн

ГҮЙЦЭТГЭГЧ: Л.Банзрагч

Улаанбаатар хот
2025 он

ЭДИЙН БА ЭДИЙН БУС БАЯЛАГИЙН ЭРХ ЗҮЙ (ИРГЭНИЙ ХУУЛИЙН I ХЭСГИЙН V ДЭД ХЭСЭГ)-Н ХЭРЭГЖИЛТИЙН ӨНӨӨГИЙН НӨХЦӨЛ БАЙДЛЫН ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ, ҮР ДАГАВРЫН ҮНЭЛГЭЭГ ХИЙСЭН СУДАЛГААНЫ БАГ

Судалгааны багийн ахлагч:

Л.Банзрагч (LL.M)	Монгол Улсын Их Сургуулийн Хууль Зүйн Сургуулийн ахлах багш

Судалгааны багийн гишүүд:

Н.Баярмаа (Ph.D)	Иргэний эрх зүйн судлаач, Улсын дээд шүүхийн Иргэний хэргийн танхимын шүүгч
Д.Эрдэнэчимэг (Ph.D)	Иргэний эрх зүйн судлаач, Шүүхийн сургалт, судалгаа, мэдээллийн академийн захирал
Д.Ганхүрэл (LL.M)	Монгол Улсын Их Сургуулийн Хууль зүйн сургуулийн Хувийн эрх зүйн тэнхимийн багш
Г.Цагаанбаяр (LL.M)	“Баяр энд Ока партнерс” ХХК-ийн өмгөөлөгч, судлаач
Д.Аюуш	Монголбанкны Хууль эрх зүйн газрын захирал

ЭДИЙН БОЛОН ЭДИЙН БУС БАЯЛГИЙН ЭРХ

(Иргэний хуулийн 5 дугаар дэд хэсэг: Хэрэгжилтийн үр нөлөөний тайлан)

I. Арван нэгдүгээр дэд бүлэг, 89-98 дугаар зүйл: Эзэмшил

1.1. Иргэний хуулийн 89.1 дэх хэсэг: Эзэмшил

89 дүгээр зүйл. Эзэмшил.

89.1. Хүсэл зоригийн дагуу эрх, эд юмсыг хууль ёсоор мэдэлдээ авах замаар эзэмшил үүснэ.

1.1.1. Онолын ойлголт: Эзэмшлийн ойлголт, өмчлөх эрхээс салангид авч үзэх, хамгаалах шалтгаан

Эзэмшил нь орчин үеийн эрх зүйн тогтолцоонд Ромын эрх зүйгээс уламжлагдан ирсэн бөгөөд 19 дүгээр зууны Германы хуульч Савиньи (Savigny) болон Иеринг (Ihering) нарын хүчин чармайлтаар эзэмшлийн талаарх өнөөгийн үзэл баримтлал бүрэлдэн тогтсон гэж үздэг.[1] Энэ ч утгаараа эх газрын эрх зүйн систем (civil law system) дэх эзэмшлийн үзэл санаа нь Савиньи болон Иеринг нарын онолд суурилдаг. Савиньи эзэмшлийг хамгаалах үндэслэлийг “нийтийн дэг журмыг хангах” шаардлагатай холбон гаргаж ирсэн. Тэрээр өмчлөгч нь эзэмших жинхэнэ эрхтэй этгээд бөгөөд эзэмшил бол бодит нөхцөл байдал гэж тайлбарласан бол Иеринг өмчлөгчид бүрэн дүүрэн хамгаалалт олгохын тулд эзэмшлийг хамгаалах шаардлагатай, “эзэмшил”-ийг бус, харин “эзэмшигчийн хүсэл зориг”-ийг хамгаалах ёстой хэмээн үзсэн байдаг.[2]

Эх газрын эрх зүйн системийн пандектын хэв маягийн хуультай ихэнх улсууд Савиньигийн эзэмшлийг хамгаалах онолд суурилж, эзэмшлийг бодит нөхцөл байдал гэсэн үзэл санаанд үндэслэдэг. Өөрөөр хэлбэл эх газрын эрх зүйд эзэмшлийг бодит факт гэж үздэг[3] бөгөөд энэ утгаараа эзэмшлийг хууль ёсны болон хууль бус эзэмшил гэж ангилдаг. Эзэмшил нь бодит нөхцөл байдал гэж үзвэл хууль бусаар ч эзэмшил үүссэн байх боломжтой. Иймд хууль бус эзэмшлийн ойлголт зүй ёсоор гарч ирнэ. Гэхдээ хууль бус эзэмшил бүр шударга бус байх албагүй, хэн нэгэн эзэмшлээ хууль бус болохыг мэдээгүй, эсхүл мэдэх боломжгүй нөхцөлд эд хөрөнгийг олж авсан байж болно. Энэ тохиолдолд хууль бус эзэмшлийг шударга болон шударга бус гэж ангилж, шударга бус эзэмшилтэй харьцуулбал шударга эзэмшигчийн хүсэл зориг хамгаалагдах үндэслэлтнй байх боломжтой. Энэ агуулгаар эзэмшил нь өмчлөх эрхээс ангид орших хууль зүйн ойлголт гэж эх газрын эрх зүйн системд үздэг байна.

Ийнхүү эзэмшил нь эрх бус, бодит нөхцөл байдал болохын хувьд өмчлөх эрхийн дор бүрэн дүүрэн хамгаалагдахгүй. Өөрөөр хэлбэл, дан ганц эзэмшлийг хамгаалж байгаа тул өмчлөх эрхийн хамгаалалтаас онцлог зохицуулалт шаардана. Өмчлөх эрхийг хамгаалах үндэслэл, шаардлагыг түүний халдашгүй, туйлын байдлаар тодорхойлдог тул эзэмшлийн эрх зүйн

[1] Games Gordley and Ugo Mattei, Protecting Possesion, The American Journal of Comparative Law, Spring, 1996, Vol.44, No 2. pp. 293-334

[2] Ж.Оюунтунгалаг, Харьцуулсан иргэний эрх зүй, УБ., 2024 он , 42-43 дахь тал

[3] Ц.Давхарбаяр, Эд юмсын эрх зүй дэх эзэмшил, түүний хамгаалалтын тулгамдсан асуудал, Докторын зэрэг горилсон бүтээл. УБ., 2018 он, 30 дахь тал

хамгаалалтаас ялгаатай байх нь гарцаагүй. Энэ ч үүднээс эзэмшлийг Иргэний хуульд системчлэхдээ өмчлөх эрхээс ялган тусад нь, суурь элемент, бие даасан ойлголт болохынх нь хувьд өмчлөх эрхээс өмнө байршуулан зохицуулсан байна.

Өмчлөл болон эзэмшлийг эд юмсын эрх зүйн хүрээнд салангид байдлаар тус тусад нь хамгаалж зохицуулсан байдаг. Өмчлөх эрхийг бусдаас хөрөнгө гаргуулах нэхэмжлэл (rei vindicatio) болон таслан зогсоох нэхэмжлэл (actio negatoria)-ийн хүрээнд хамгаалдаг. Эзэмшилд учирсан аливаа саадыг таслан зогсоох нэхэмжлэл (actio negatoria)-ийн хүрээнд хамгаалдаг. Тодруулбал, өмчлөгчийн эзэмших эрх зөрчигдвөл тэрээр эзэмшлээ сэргээлгэх буюу нөгөө талыг хууль бус эзэмшлээс эд зүйлээ чөлөөлүүлэх эрхтэй байдаг бол эзэмшигчийн эзэмшилд учруулж буй саадыг арилгуулах нэхэмжлэлийн хүрээнд эзэмшигч нь хууль бус халдлага саадыг арилгуулах эрхтэй байна.[4] Өмчлөгч нь өөрийн өмчлөлийн зүйлээ аливаа шалтгаанаар алдсан бол түүнийг буцаан шаардах зүй ёсны эрхтэй байдаг бол аливаа эд зүйлийг хууль ёсны, эсхүл хууль бус үндэслэлээр олж авсан эзэмшигчийн эзэмшил зөрчигдвөл түүний, тэр дундаа хууль бус эзэмшлийг хэрхэн хамгаалах асуудал өнөөдрийг хүртэл хувийн эрх зүй судлаачдын маргааны сэдэв болсоор ирсэн. Судлаачид бараг л нэгэн дуугаар энэ тохиолдолд ч эзэмшил хамгаалагдах ёстой гэж хүлээн зөвшөөрдөг боловч чухам ийнхүү хамгаалах үндэслэлийн тухайд маргасаар байна. Нэгэнтээ эзэмшлийг өмчлөлөөс тусад нь хамгаалах нь зайлшгүй гэдэгт санал нэгдсэн тул эзэмшлийг бодит байдал, факт хэмээн хүлээн зөвшөөрсөн орнуудын хувьд хамгаалалтын арга хэрэгслийг actio negatoria нэхэмжлэл гаргах байдлаар хуульчлан бэхжүүлжээ.

1.1.2. Монгол Улсын шүүхийн болон хууль хэрэглээний бусад практик: ИХ-ийн 89.1 дэх хэсэг

Зарим судлаачдын хувьд ИХ-ийн 89 дүгээр зүйлийн 89.1 дэх хэсгийг хэрэглэх боломжгүй эрх зүйн зохицуулалт[5] гэж дүгнэдэг. Хэдийгээр УДШ албан ёсны тайлбараараа эзэмшил нь хууль ёсны дагуу үүссэн байхаас гадна “хууль бусаар олсон эзэмшил нь шударга, шударга бус гэсэн хэлбэртэй” байж болохоор дурдсан боловч хуулийн илтэд тодорхой заалт гэх агуулгаар шүүхийн практикт зарим тохиолдолд эзэмшил зөвхөн хууль ёсны дагуу үүснэ гэж тайлбарлан мэтгэлцэх, хэрэглэх тохиолдол гарсаар байна.[6] Энэ нь эрх зүйн тодорхойгүй байдлыг бий болгож, эзэмшил үүссэн эсэхийг тогтооход хууль хэрэглээний хувьд хүндрэлтэй байдлыг бий болгодог.

Шүүхийн практикт эзэмшил үүссэн эсэхийг ИХ-ийн 89.1-д зааснаар тогтоож байгаа боловч энэ зохицуулалтын “хууль ёсны дагуу үүссэн байх” урьдчилсан нөхцөлийг бус, зөвхөн “эрх, эд юмсыг мэдэлдээ авсан” эсэхийг шалган тогтоож байгаа[7] бол зарим тохиолдолд ИХ-ийн 89.1-ээр эзэмшил үүссэн эсэхийг бүрэн шалгаж, хууль ёсны дагуу байх урьдчилсан нөхцөлийг хангаагүй бол эзэмшил үүсээгүй гэж дүгнэх[8] тохиолдол ч байна. Энэ нь хууль хэрэглээний зөрүүтэй байдлыг бий болгож, улмаар эрх зүйн тодорхойгүй байдал үүсгэж байна.

Хүснэгт 1. Иргэний хуулийн 89.1 дэх хэсэгт хамаарах шүүхийн шийдвэр

[4] Ж.Оюунтунгалаг, Харьцуулсан иргэний эрх зүй, УБ., 2024 он , 43 дахь тал
[5] Б.Тэмүүлэн., Эзэмшлийн тухай ойлголт, “Эрдмийн ертөнц” сэтгүүл, No1:93, 2009.,
[6] ХУДИХАШШ-ийн 2021 оны 05 сарын 14-ны өдрийн 183/ШШ2021/01043 дугаар шийдвэр
[7] УДШ-ийн тогтоол, 2022 оны 04 сарын 28-ны өдрийн 001/ХТ2022/00542
[8] ХУДИХАШШ-ийн 2021 оны 05 сарын 14-ны өдрийн 183/ШШ2021/01043 дугаар шийдвэр

	Шийдвэрийн дугаар	Нэхэмжлэлийн шаардлага	Шийдвэрлэсэн байдал (ИХ-ийн 89.1 дэх хэсгийг хэрэглэсэн байдал)
1	ХУДИХАШШ-ийн 2021.05.14-ны өдрийн 183/ШШ2021/01043 дугаар шийдвэр	Хөрөнгөө бусдын хууль бус эзэмшлээс шаардсан	Шүүхээс газрыг худалдан авах хууль ёсны дагуу байгуулсан хэлцэл байхгүй байна. Эзэмшил нь ИХ-ийн 89 дүгээр зүйлийн 89.1-д зааснаар ”хууль ёсны дагуу үүснэ” гэж тайлбарласан. Өөрөөр хэлбэл ИХ-ийн 89.1-д заасан хууль ёсны байх шалгуурыг үндэслэсэн байна.
2	УДШ-ийн тогтоол, 2022.04.28-ны өдрийн 001/ХТ2022/00542	Худалдах худалдан авах гэрээг хүчин төгөлдөр бус болохыг тогтоолгох үндсэн нэхэмжлэлтэй. Өмчлөх эрхийг шилжүүлэхийг шаардсан сөрөг нэхэмжлэлтэй	ИХ-ийн 250.1-д заасны дагуу эзэмшилдээ авсан буюу гэрээ байгуулсан тул өмчлөх эрхийг шилэүүлэхийг шаардсан нэхэмжлэлийг шаардлагыг дүгнэсэн. Ингэхдээ гэрээ байгуулсан нь эзэмшил үүссэн гэж үзэхгүй гэж дүгнээд эзэмшил үүсэх үндэслэлийг шүүх “эд юмсыг хууль ёсоор мэдэлдээ авах замаар эзэмшил үүсэхийг Иргэний хуулийн 89 дүгээр зүйлийн 89.1-д заасан, эзэмшил нь ямар нэгэн гэрээ хэлцэл, албан бичгээр үүсэхгүй, харин бодит үйлдэл буюу тухайн эд хөрөнгөд нөлөөлөх хэлбэрээр бий болох бөгөөд гуравдагч этгээд орон сууцыг хүлээн авч, бодитоор эзэмшсэн үйл баримт тогтоогдоогүй, ийм нөхцөл үүсээгүй байна” тайлбарласан.

1.1.3. Бусад эрх зүйн зохицуулалттай зөрчилдөх боломжтой эсэх: ИХ-ийн 89.1 дэх хэсэг

ИХ-ийн 89 дүгээр зүйлийн 89.1 дэх хэсэг нь эзэмшил үүсэх урьдчилсан нөхцөлийг тогтоох замаар эзэмшлийг тодорхойлжээ. Иймээс эзэмшил үүсэх үндэслэлийн зэрэгцээ эзэмшлийг тодорхойлох зорилготой зохицуулалт болно. Гэвч эзэмшил үүсэх урьдчилсан нөхцөлийг тодорхойлохдоо ИХ эзэмшлийг өмчлөх эрхээс ялгах болсон үзэл санааг анхааралгүй тус хуулийн бусад зохицуулалттай зөрчилдсөн байдлаар тусгажээ. Ингэснээр уг заалт зорилгодоо нийцээгүй гэж дүгнэхэд хүргэж байна. Учир нь эзэмшил хуулийн дагуу үүсэхээр буюу “хууль ёсны дагуу эзэмшил үүснэ” гэж зохицуулсан нь эзэмшлийг факт буюу бодит нөхцөл байдал гэхээс илүү эрх гэж тодорхойлсон мэт ойлголт төрүүлнэ. Гэвч ИХ-ийн арван хоёрдугаар бүлгийн бусад зохицуулалтаас эзэмшил нь факт гэж ойлгохуйц үзэл санаа илэрхий ажиглагддаг. Энэ талаар Ц.Давхарбаяр “эзэмшлийн зэрэгцээ тогтолцоо бий болсон” гэж шүүмжилсэн байдаг.[9]

Эзэмшлийг хууль ёсны болон хууль бус эзэмшил гэж, хууль бус эзэмшлээ шударга болон шударга бус гэж тус тус ангилдаг. Энэ ч утгаараа ИХ-д эзэмшлийг факт болохынх нь хувьд хууль бус эзэмшил, шударга болон шударга бус эзэмшлийг зохицуулсан гэж үзэхээр байдаг. Өөрөөр хэлбэл, ИХ-ийн 89.1-д зааснаар эзэмшил “зөвхөн хууль ёсны дагуу үүснэ” гэж үзвэл хууль бус эзэмшил, улмаар шударга болон шударга бус эзэмшлийн эрх зүйн зохицуулалт байх боломжгүй. Хууль бус эзэмшил, шударга болон шударга бус эзэмшлийн эрх зүйн зохицуулалтууд нь эзэмшлийн бодит нөхцөл байдал буюу факт гэж үзэж байгаан харуулдаг.

ИХ-ийн 89 дүгээр зүйлийн 89.1 дэх хэсэг нь энэ хуулийн бусад зохицуулалттай зөрчилддөг. Тодруулбал, ИХ-ийн 95 дугаар зүйлийн 95.1-д шударга бус эзэмшигчийн шаардах эрхийг хуульчилснаараа ИХ эзэмшлийг факт гэж үзсэнийг нотолно. байдаг. Гэвч ИХ-ийн 89.1-д заасан эзэмшил үүсэх үндэслэл нь хууль ёсны байх урьдчилсан нөхцөл тогтоож, ИХ-ийн эзэмшлийн талаар баримталсан үзэл баримтлал болон бусад эрх зүйн зохицуулалтай зөрчилдсөн байгаа нь

[9] Ц.Давхарбаяр, Эд юмсын эрх зүй дэх эзэмшил, түүний хамгаалалтын тулгамдсан асуудал, Докторын зэрэг горилсон бүтээл. УБ., 2018 он, 30 дахь тал

энэ зохицуулалт нь эзэмшлийг тодорхойлох зорилгодоо нийцээгүй байна. Энэ байдлыг УДШ-ийн 2009.06.15-ны өдрийн 17 дугаартай албан ёсны тайлбараар залруулж зөвхөн хууль ёсны дагуу үүсэхгүй гэдгийг тодруулсан. Тайлбарт "... Хуулийн 89.1-д эзэмшил нь эд юмсыг зөвхөн хууль ёсоор мэдэлдээ авах замаар үүсэхээр заасан боловч мөн хуулийн 94.1, 94.3, 493 дугаар зүйлийн 493.6-д заасан зохицуулалтын агуулгаар хууль бусаар олсон эзэмшил нь шударга, шударга бус гэсэн хэлбэртэй байна"[10] гэж эзэмшил зөвхөн хууль ёсоор үүсэхгүй болохыг тодорхой болгосон нь энэ зохицуулалтыг зорилгод нь нийцүүлж хэрэглэх боломжтой болгосон.

Дээр дурдсанаар эзэмшил үүсэх үндэслэлд "хууль ёсны байх" урьдчилсан нөхцөл тогтоосон хэдий ч хууль хэрэглээний практик энэ заалтад анхаарал хандуулахгүй байгаа нь шүүхийн шийдвэрүүдээс харагдах ба хууль хэрэглээний хувьд зөвтгөн хэрэглэж байгаа боловч нэгэнт ИХ-аар үгчлэн илэрхийлсэн урьдчилсан нөхцөл тул залруулах нь зүйд нийцнэ.

1.1.4. Харьцуулсан судалгаа: ИХ-ийн 89.1 дэх хэсэг

Эзэмшлийн эрх зүйн зохицуулалтыг ХБНГУ-ын болон Гүрж улсын эрх зүйн зохицуулалттай харьцуулан судаллаа. Учир нь Монгол улсын эзэмшлийн эрх зүйн зохицуулалтыг эх газрын эрх зүйн бүлийн гол төлөөлөгч болох ХБНГУ-ын эрх зүйн зохицуулалттай харьцуулах нь зүйд нийцнэ гэж үзсэн бол эрх шинэтгэл хийсэн цаг хугацаа болон бусад хүчин зүйлийн хувьд төсөөтэй улс болон Гүрж улсын эзэмшлийн эрх зүйн зохицуулалттай харьцуулах зохистой гэж үзлээ.

Эзэмшил нь бодит нөхцөл байдал буюу факт гэж үзсэн улсын нэг нь ХБНГУ юм. ХБНГУ нь эзэмшил үүсэх үндэслэл гэхээс илүү эзэмшилдээ авах ойлголтыг тодорхойлох байдлаар эзэмшлийн агуулгыг тодорхойлсон. Тодруулбал, Германы Иргэний хуулийн 854 дүгээр зүйлд "Аливаа эд юмсыг эзэмшилдээ авах гэдэгт тухайн эд зүйлд бодитойгоор нөлөөлөх боломжтой болохыг ойлгоно."[11] гэж заажээ. Энд эд зүйлийг бодитойгоор нөлөөлөлд оруулах үндэслэл нь хууль ёсны байх хуулийн шалгуур тавиагүй байна. Гүрж улсын иргэний хуулийн 155 дугаар зүйлийн 155.1-д Эд юмсыг хүсэл зоригийн дагуу бодитойгоор мэдэлдээ авах замаар эзэмшил үүсэхээр зохицуулсан байна.[12]

Эдгээр улсуудын хувьд эзэмшлийг бодит нөхцөл байдал буюу факт гэж зохицуулсан төдийгүй аль аль нь эзэмшил үүсэх үндэслэлд хууль ёсны байх шаардлага тавиагүй байгаа нь эзэмшлийн зэрэгцсэн тогтолцоо бий болгоогүй байгаа нь Ромын эрх зүйгээс үүссэн эзэмшлийн үндсэн үзэл санаанд нийцүүлэн зохицуулжээ.

[10] УДШ-ийн 2009 оны 06 дугаар сарын 15-ны өдрийн 17-р тогтоол: Иргэний хуулийн 10,11 дүгээр бүлгийн зарим зүйл заалтыг тайлбарлах тухай
[11] Орчуулсан Б.Буянхишиг: ХБНГУ-ын Иргэний хууль (кодификацийн бүрэн эх) 2017 оны орчуулга
[12] 155.1 "Possessionarisesthroughtheintentionalacquisitionofactualcontrol[enjoyment]ofathing."

1.2. Иргэний хуулийн 90 дүгээр зүйлийн 90.1, 93 дугаар зүйл: Шударга эзэмшигч болон хууль ёсны эзэмшигч

1.2.1. Онолын ойлголт: Хууль ёсны эзэмшигчийн ойлголт, шударга эзэмшлийг хамгаалах шаардлага

---

90 дүгээр зүйл. Шударга эзэмшигч

90.1. Хөрөнгийг хууль ёсоор эзэмшиж байгаа буюу түүнийг эзэмших эрхтэй болох нь тодорхой байгаа этгээдийг шударга эзэмшигч гэнэ.

---

93 дүгээр зүйл. Хууль ёсны эзэмшигчийн эрх

93.1. Эд хөрөнгийг хууль ёсны эзэмшигчээс шаардаж болохгүй.

93.2. Хууль буюу гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол хууль ёсны эзэмшигч эд хөрөнгийг эзэмшилдээ байлгах хугацаанд тухайн эд хөрөнгийн үр шимийг эзэмшинэ.

93.3.Шууд буюу шууд бус эзэмшигчдийн хоорондын харилцаанд энэ зүйлд заасан журам нэгэн адил үйлчилнэ.

Эзэмшлийг шударга болон шударга бус гэж ангилах шаардлага нь хууль бус эзэмшлээс урган гардаг буюу хууль бус эзэмшигчийг гэм буруугийн хэлбэрээр нь шударга болон шударга бус эзэмшигч гэж ангилдаг. Хууль ёсны эзэмшил ямагт шударга байх тул хууль ёсны шударга эзэмшигч гэж томьёолж зохицуулах шаардлагагүй. Энэ утгаараа ИХ-ийн 90 дүгээр зүйлийн 90.1 дэх хэсэг нь хууль бус шударга эзэмшигчийг тодорхойлж, улмаар шударга эзэмшигчийг хамгаалах зорилготой эрх зүйн зохицуулалт болно.

Шударга эзэмшлийн эрх зүйн зохицуулалт болох ИХ-ийн 90.1-д **“хууль ёсоор эзэмшиж байгаа эзэмшигч”** болон **“эзэмших эрхтэй болох нь тодорхой байгаа эзэмшигч”** гэсэн хоёр эзэмшигчийг зохицуулсан. Энэ нь хууль ёсоор эзэмшиж байгаа эзэмшигчийг шударга эзэмшигч гэж тодорхойлж, хууль бус эзэмшигч гэхээс илүү хууль ёсны эзэмшигчийг зохицуулснаар эрх зүйн зохицуулалтын зорилгодоо нийцэхгүй болсон. Учир нь дахин дурдахад эзэмшлийг шударга болон шударга бус гэж ангилах нь хууль бус боловч шударга эзэмшлийг хамгаалах зорилготой байдаг. Тиймээс шударга эзэмшигчийг зөвхөн хууль бус эзэмшигч болохынх хувьд зохицуулж, хууль ёсны эзэмшигчийн энэ эрх зүйн зохицуулалтад оруулахгүй байх нь эзэмшлийн үндсэн үзэл санаа, эрх зүйн зохицуулалтын зорилгод нийцнэ. Гэтэл “Хөрөнгийг хууль ёсоор эзэмшиж байгаа этгээдийг шударга эзэмшигч” гэж зохицуулснаар шударга эзэмшлийн ойлголтыг бүрхэгдүүлсэн байна.

Эзэмшигч хөрөнгийг хууль ёсоор эзэмшиж байгаа тохиолдолд тэр нь ямагт шударга эзэмшигч байх нь тодорхой учраас хууль ёсны эзэмшлийн хувьд шударга болон шударга бус эзэмшил гэж ангилахгүй. Иймд хууль ёсны эзэмшигчийг шударга эзэмшигч гэж томьёолох шаардлагагүй. Эзэмшигчийг шударга болон шударга бус гэж ангилахын үндсэн зорилго нь шударга эзэмшлийг хамгаалах, нөгөө талаас шударга бус эзэмшигчийн эрх, үүргийг тогтооход оршино. Тиймээс хууль бус эзэмшлийн шударга эсэхийг тогтоох шаардлагатай.

Энэ зохицуулалтын үндсэн зорилго нь өмчлөгчийн хүсэл зоригоос гадуур шилжсэн хөрөнгийг олж авсан этгээдийн эзэмшил хууль бус боловч түүнийг мэдээгүй буюу мэдэх боломжгүй байсан шударга эзэмшигчийг ямар хүрээнд хамгаалж болохыг томьёолохыг зорьсон. УДШ-ийн 2009 оны 17 дугаар тайлбарт энэ талаар "Эзэмшлийг шударга болон шударга бус гэж ангилахын гол учир нь объектив байдал дээр эзэмших эрх байхгүй үед л оршиж байгаа юм. Хэрвээ эзэмшигч нь объектив эрхийн хувьд эзэмших эрхтэй байвал, өөрөөр хэлбэл тэрээр хууль ёсны эзэмшигч байвал тухайн эзэмшлийг шударга болон шударга бус гэж ангилах нь ямар ч ач холбогдолгүй болох юм. Энэ утгаараа ИХ-ийн 90 дүгээр зүйлийн 1 дэх хэсгийн агуулга нь ойлгомжгүй байдлыг бий болгож байна"[13] гэж дурдсан. Улмаар "Хуулийн 90.1-д заасан шударга эзэмшигч гэдэгт мөн зүйл хэсэгт заасан этгээдээс гадна өөрийн эзэмшлийг хууль ёсны гэж ойлгож, эзэмшлээ хууль бус болохыг мэдээгүй, мэдэх боломжгүй байсан хууль бус эзэмшигчийг хамааруулна"[14] гэж тайлбарласан. Өөрөөр хэлбэл ИХ-ийн 90.1-д шударга эзэмшигчийг зохицуулах байтал, уг зүйлээр зохицуулах шаардлагагүй хууль ёсны эзэмшигчийг зохицуулсан тул УДШ-ээс шударга эзэмшигчийн төрлийг нэмэх замаар өргөжүүлж тайлбарлажээ.

1.2.2. Монгол Улсын шүүхийн болон хууль хэрэглээний практик: ИХ-ийн 90.1 дэх хэсэг, 93 дугаар зүйл

Иргэний хэргийн шүүхийн шийдвэрийн 2010 оноос хойших болон 2010 оноос өмнөх эмхэтгэлээс судлахад эзэмшлийн эрх зүйн зохицуулалтын хэрэглээ төдийлөн нэгдмэл бус байна. Өмчлөгч хөрөнгөө бусдын хууль бус эзэмшлээс шаардсан маргааныг шийдвэрлэсэн гурван шатны шүүхийн шийдвэрээс харвал шүүх нэхэмжлэгчийг ИХ-ийн 106.1-д заасан шаардах эрхтэй гэж шийдвэрлэсэн боловч эзэмшил үүссэн эсэх, уг эзэмшил нь хууль бус эсэхийг хуулийн холбогдох зохицуулалтаар шалгаагүй байна. Харин 2010 оноос хойших хугацааны шүүхийн шийдвэрүүдэд энэ байдал багассан боловч хууль хэрэглээний зарим асуудал байсаар байна.

ИХ-ийн 90 дүгээр зүйлийн 90.2 дах хэсэгт шударга эзэмшигчийн тодорхойлолтод хууль ёсны эзэмшигчийг зохицуулснаар нэхэмжлэгч хууль ёсны эзэмшигчээр тогтоолгох шаардлага гаргах ёстой байтал "шударга эзэмшигчээр тогтоолгох" гэж тодорхойлж (хууль зүйн туслалцаа авч, нэхэмжлэлийн шаардлагаа тодорхойлсон буюу өмгөөлөгчтэй) байна. Нэхэмжлэгч "шударга эзэмшигчээр тогтоолгох" нөхцөлд өөрийгөө хууль бус эзэмшигч болохыг хүлээн зөвшөөрөх агуулга илэрхийлэгдэх үр дагавартай. Иргэний хэргийн шүүхээс нэхэмжлэлийн шаардлагыг хуулийн үзэл баримтлалд нийцүүлж, нэхэмжлэгчийн шаардлагаа хэрэгжүүлж буй хүсэл зоригийг нь анхаарч хууль ёсны эзэмшигчээр тогтоолгох шаардлага байжээ гэж зөвтгөх нөхцөл үүсэж байна.[15]

Дээрхээс гадна шүүх хууль ёсны эзэмшигч болон шударга эзэмшигч хоёрыг нэг ойлголт гэж хэрэглэх тохиолдол байна.[16] Энэ нь хууль ёсны эзэмшлийг шударга эзэмшигч гэж тодорхойлсон хуулийн 90.1 дэх хэсэгтэй холбоотой асуудал юм. Улмаар зөвхөн хууль ёсны дагуу үүссэн тохиолдолд эзэмшил хамгаалагдах, зөвхөн хууль ёсны эзэмшил л шударга байна гэж үзэх

[13] Ё.Кают нар, Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар., УБ., 2010 он, 161 тал
[14] УДШ-ийн 2009 оны 06 дугаар сарын 15-ны өдрийн 17-р тогтоол: Иргэний хуулийн 10,11 дүгээр бүлгийн зарим зүйл заалтыг тайлбарлах тухай
[15] УДШ-ийн 2024 оны 12 сарын 19-ны өдрийн 001/ХТ2024/00320 тогтоол
[16] Өмнөговь аймаг дахь Сум дундын иргэний хэргийн шүүхийн 2019 оны 08 сарын 05-ны өдрийн 205 дугаар шийдвэр

нөхцөл үүсэж байна. Зарим тохиолдолд “шударга болон шударга бус эзэмшигчдийн ялгаа нь бодит байдал дээр эзэмшиж байгаа эсэхтэй хамааралгүй харин эзэмшил нь хууль ёсны эсэхтэй холбоотой”[17] гэж хууль ёсны эзэмшигч болон шударга эзэмшигчийг адилтган ойлгож тайлбарлаж байгаа нь шударга эзэмшигчийг хууль ёсны эзэмшигч гэж зохицуулсантай холбоотойгоор үүсэж буй асуудал юм.

Өмнө дурдсанаар өмчлөгчийн эрхийн хамгаалалт болон эзэмшигчийн эрхийн хамгаалалтыг тусгаарлан зохицуулах шаардлагын хүрээнд ИХ-ийн арван нэгдүгээр бүлэг болон арван хоёрдугаар бүлгээр тус тусад нь зохицуулсан боловч нэг бүлгийн эрх зүйн зохицуулалтыг нөгөө бүлгийн эрх зүйн зохицуулалтад хамаарах байдлаар зохицуулсан нь алдаатай болсон. Энэ зохицуулалтын улмаас практикт хууль хэрэглээний зөрүүтэй байдал бий болж байна. УДШ-ийн тогтоолд[18] хууль ёсны эзэмшигчийн эрхийг хамгаалсан зохицуулалт байхгүй гэж үзэж, ИХ-ийн 106.4-д заасны дагуу 106.2 дах хэсэг нь хууль ёсны эзэмшигчид нэгэн адил хамаарна гэж хэрэглэх боломжгүй гэж үзэж ИХ-ийн 92.1 дэх хэсгийг төсөөтэй хэрэглэж байгаа бол зарим тохиолдолд ИХ-ийн 106.4-д заасны дагуу 106.1, 106.2-р хууль ёсны эзэмшигчийн эрх хамгаалагдсан гэж ИХ-ийн 106.2-ийг эзэмшлийн хамгаалалт гэж үзэж шийдвэрлэж байна.[19]

Эндээс дүгнэвэл, ИХ-ийн 93-р зүйлд хууль ёсны эзэмшигчийн эрх сэргээх нэхэмжлэлийн хүрээнд хамгаалаагүйгээс ИХ-ийн 92 дугаар зүйлийг төсөөтэй хэрэглэх, эсхүл өмчийн эрх зүйн зохицуулалтыг хэрэглэх зэрэг хууль хэрэглээний хүндрэл бий болгож байна.

Хүснэгт 2. Иргэний хуулийн 90.1, 93 дугаар зүйлд хамаарах шүүхийн шийдвэр

	Шүүхийн шийдвэр	**Нэхэмжлэлийн шаардлага**	**Хууль хэрэглээний тайлбар**
1	УДШ, 2024.12.19, 001/ХТ2024/00320	Шударга эзэмшигчээр тогтоолгох	Хууль ёсны эзэмшигчээр тогтоолгох хүсэл зоригтой байгааг тогтоож, шударга эзэмшигчээр тогтоолгох шаардлагыг хууль ёсны эзэмшигчээр тогоолгох шаардлага байна гэж үзэж хууль ёсны эзэмшигчээр тогтоосон. ИХ-ийн 93 дугаар зүйлийн 93.1-д заасныг үндэслэн хууль ёсны эзэмшигчээр тогтоосон.
2	Өмнөговь аймаг дахь СДИХАШШШ, 2019.08.05, 205 дугаар шийдвэр	Хөрөнгөө бусдын хууль бус эзэмшлээс шаардсан	ИХ-ийн 90 дүгэрэ зүйлийн 90.1 дэх хэсгийг хууль ёсны эзэмшлийн зохицуулсан гэж тайлбарлан шударга болон шударга бус эзэмшигчдийн ялгаа бодит байдал дээр эзэмшиж буй эсэхтэй хмаааралгүй, эзэмшил нь хууль ёсны эсэхтэй хамааралтай гэж тайлбарлсан. Мөн нэхэмжлэгчийг хууль ёсны буюу шударга эзэмшигч гэж тайлбарлсан. Энд хууль ёсны эзэмшигч болон шударга эзэмшигч нь нэг ойлголт гэсэн агуулгаар тайлбарлсан байна.

1.2.3. Бусад зохицуулалттай зөрчилдсөн байдал: ИХ-ийн 90.1 дэх хэсэг, 93 дугаар зүйл

ИХ-ийн 93 дугаар зүйлийн 93.1 дэх хэсэгт хууль ёсны эзэмшлийг хамгаалсан. Хууль ёсны эзэмшигчилд байгаа эд хөрөнгийг хэн ч шаардах эрхгүй байхаар зохицуулсан нь эрх зүйн бүрэн хамгаалалт мөн боловч эзэмшлийн зүйлээ чөлөөтэй эзэмшиж, ашиглах эрхийг нь хамгаалалтгүй орхигдуулсан байна. Хууль ёсны эзэмшигчийн эд хөрөнгө нь түүний эзэмшилд байгаа боловч

[17] Өмнөговь аймаг дахь сум дундын анхан шатны шүүхийн 2019 оны 08 сарын 05-ны өдрийн 205 дугаар шийдвэр.
[18] УДШ-ийн 2024 оны 10 сарын 22-ны өдрийн шүүх хуралдааны 001/ХТ2024/00234 дугаар тогтоол
[19] УДШ-ийн 2024 оны 06 сарын 04-ны өдрийн шүүх хуралдааны 001/ХТ2024/00121 дугаар тогтоол

эзэмших, ашиглах эрхээ хэрэгжүүлэхэд хэн нэгэн этгээд саад болж болно. Энэ тохиолдолд уг саадыг арилгуулахыг эрхийг шаардах эрхтэй байхаар энэ зүйлээр хамгаалах шаардлагатай байсан. Гэвч ИХ-ийн 93 дугаар зүйлийн хүрээнд хууль ёсны эзэмшигчийн эзэмшлийг эрх сэргээх нэхэмжлэлийн хүрээнд хамгаалаагүй гэж үзэж болно. Хэдийгээр ИХ-ийн 106.4-д ИХ-ийн 106.2 дахь хэсэгт заасан шаардлагаар дээрх шаардлагыг хэрэгжүүлэхээр зохицуулсан боловч энэ нь системчлэлийн хувьд алдаатай зохицуулалт болжээ.

Иймээс хууль ёсны эзэмшигчийн эд хөрөнгө эзэмшилд нь байгаа боловч эзэмших ашиглах эрхээ хэрэгжүүлэхэд хэн нэгэн этгээд саад болсон үйлдлийг таслах зогсоох нэхэмжлэлтэй маргааныг шүүхийн практикт шийдвэрлэхдээ шударга эзэмшлийн хамгаалалт болох ИХ-ийн 92 дугаар зүйлийн 92.1 дэх хэсгийг төсөөтэй хэрэглэж байна. ИХ-иар шударга эзэмшлийг ийнхүү хамгаалсан атлаа хууль ёсны эзэмшлийг системчлэлийн хувьд эзэмшлийн хамгаалалтаас гадуур, өмчлөгчийн эрхийн хамгаалалтыг хэрэглэхээр зохицуулж, ИХ-ийн 106.4-д “Энэ хуулийн 106.2, 106.3 нь хууль ёсны эзэмшигчид нэгэн адил хамаарна” гэж заасан.

1.2.4. Харьцуулсан судалгаа: ИХ-ийн 90.1 дэх хэсэг, 93 дугаар зүйл

ХБНГУ-ын хувьд эзэмшлийг тухайлан хууль ёсны болон хууль бус гэж ангилж зохицуулаагүй бөгөөд энэ аливаа эзэмшил хамгаалагдах ёстой гэсэн үзэл санаатай холбоотой байж болох юм. Харин Гүрж улсын ИХ-ийн 159 дүгээр зүйлд шударга эзэмшигчийг тодорхойлсон бол тус хуулийн 162 дугаар зүйлд хууль ёсны эзэмшигчийн эрхийг тодорхойлжээ.

Шударга эзэмшигчийг тодорхойлолт нь анхаарал татахуйц зохицуулсан байна. Учир нь Монгол Улсын ИХ дахь шударга эзэмшигчийн тодорхойлолттой давхацсан агуулгатай байна. Тодруулбал, хууль ёсны дагуу эзэмшиж байгаа тохиолдолд энэ шударга эзэмшигч байхаар зохицуулжээ. Өмнө дурдсанаар хууль ёсоор эзэмшиж байгаа тохиолдолд энэ хууль ёсны эзэмшил болох бөгөөд харин хууль бусаар эзэмшиж буй эзэмшлийг шударга болон шударга бус гэж ангилна. Гэвч Гүрж улсын ИХ-ийн 159 дүгээр зүйл нь Монгол Улсын ИХ дахь шударга эзэмшлийн эрх зүйн зохицуулалттай нэгэн адил онолын суурь үзэл санаанд нийцэхгүй байдлаар зохицуулсан төдийгүй эрх зүйн зохицуулалтын агуулга нь давхцаж байна. Мөн хууль ёсны эзэмшлийг хамгаалж буй хамгаалалтын эрх зүйн зохицуулалтын хууль зүйн техник, бичвэр нь төсөөтэй зохицуулагджээ. Тодруулбал, хууль ёсны эзэмшигчээс эд хөрөнгийг шаардах эрхгүй байхаар зохицуулсан төдийгүй эрхийн болон эд юмсын үр шим хууль ёсны эзэмшигчид үлдэхээр зохицуулсан байна .[20]

[20] In no case may demand be made of a lawful possessor to return thing. During lawful possession, the fruits of a thing and of a right belong to him.

1.3. Иргэний хуулийн 91.1, 91.2 дахь хэсэг

91 дүгээр зүйл. Эд хөрөнгө эзэмшигчийг өмчлөгч гэж тооцох

91.1 Гуравдагч этгээдийн хувьд эд хөрөнгө эзэмшигч нь тухайн эд хөрөнгийн өмчлөгч гэж тооцогдоно.

91.2. Дараах тохиолдолд энэ хуулийн 91.1 дэх хэсэгт хамаарахгүй

91.2.1. Эд хөрөнгийг өмчлөх эрх улсын бүртгэлд үндэслэсэн бол;

91.2.2. Мөнгө, мэдүүлгийн үнэт цааснаас бусад эд хөрөнгө нь өмнөх өмчлөгчийн хүсэл зоригоос үл хамаарах /гээгдүүлэх, хулгайд алдах гэх мэт /үндэслэлээр эзэмшлээс нь гарсан бол өмнөх өмчлөгчийн хувьд.

1.3.1. Онолын ойлголт: Эд хөрөнгө эзэмшигчийг өмчлөгч гэж тооцох

ИХ-ийн 91 дүгээр зүйлийн 91.1 дэх хэсэгт эд хөрөнгө эзэмшигчийг өмчлөгч гэж тооцохоор зохицуулсан нь өмчлөлийн илрэн гарах гадаад хэлбэр нь эзэмшил байдагтай холбоотойн зэрэгцээ өмчлөгчийг танин ойлгох хамгийн тохиромжтой, зардал багатай, энгийн агаад итгэлтэй арга гэж үздэгтэй холбоотой. Энэ ч агуулгаар эд зүйлийг эзэмшиж байгаа нөхцөл байдалд итгэн өмчлөх эрхийг шилжүүлэн авах хэлцэл байгуулсныг шударга итгэл үнэмшил гэж үздэг. Иймд итгэл үнэмшлийг хамгаалах зарчмын үүднээс хөрөнгийг шударга аргаар олж авсан этгээдийг хамгаалах зорилготой зохицуулалт болно. Анхны өмчлөгчийн хүсэл зоригоос гадуур гарсан буюу хууль бус эзэмшигчээс шударга аргаар шилжүүлж авсан ч өмчлөгч гэж тооцох эрхтэй байхаар хамгаалсан. Энэ зохицуулалт нь ойлгомжтой тул практикт хууль хэрэглээний сөрөг үр дагавар бий болгоогүй, зорилгодоо нийцсэн гэж үнэлсэн болно.

ИХ-ийн 91 дүгээр зүйлийн 91.2 дэх хэсэг нь дээр дурдсан эрх зүйн хүрээнд багтахгүй буюу эзэмшилд суурилсан итгэл үнэмшлийг шударга гэж үзэхгүй байх, хамгаалах шаардлагагүй нөхцөлийг зохицуулсан. Өөрөөр хэлбэл, тухайн хөрөнгө нь улсын бүртгэлд үндэслэсэн бол өмчлөгчийг эзэмшлээс гадуур мэдэх боломжтой байх тул ийм хөрөнгийн тухайд эзэмшилд итгэн өмчлөх эрхийг шилжүүлэх авах нь учир дутагдалтай болно. Харин ИХ-ийн §91.2.2-д “гээгдүүлэх болон хулгайд алдах гэх мэт байдлаар өмнөх өмчлөгчийн хүсэл зоригоос гадуур гарсан тохиолдолд шударга эзэмшигчийн эрхийг хамгаалаагүй. Улмаар ийнхүү хамгаалахгүй байх ойлголтыг гээгдүүлэх, хулгайд алдах гэсэн хоёр тохиолдлоор хязгаарлалгүй “... гэх мэт” гэж өргөжүүлсэн нь тодорхойгүй байдлыг бий болгож байна. Гэвч зарим судлаачдын тайлбарлаж байгаагаар анхны өмчлөгч эд хөрөнгийг өөрийн хүсэл зоригоос гадуур алдсан бүх тохиолдлыг энэхүү дүрмийн бус тохиолдолд хамааруулдаггүй. Тэр дундаа хуурч мэхлэгдсэн хэдий ч өмчлөгч өөрөө сайн дурааараа, бие махбодийн хүч хэрэглээгүй байдлаар эд зүйлээ бусдад өгөх байдлаар алдсан бол анхны өмчлөгчийн өмчлөх эрхийн хамгаалалтад дээрх агуулгатай заалт үйлчлэхгүй байхаар ойлгодог.

1.3.2. Монгол Улсын шүүхийн болон хууль хэрэглээний практик: ИХ-ийн 91.1, 91.2 дахь хэсэг

ИХ-ийн 91.2 дахь хэсэг нь улсын бүртгэлд бүртгүүлснээр өмчлөл өөрчлөгдөх хөрөнгийн хувьд хэрэглэгдэх нь тодорхой боловч тухайн хөрөнгийг анхдагч аргаар олж авсан өмчлөгч өмчлөх эрхээ баталгаажуулж улсын бүртгэлд бүргүүлэхгүйгээр бусдад хөрөнгийг шилжүүлсэн

нөхцөлд хэрэглэгдэх үү гэсэн асуулт тулгарч байна. Анхны өмчлөгч өмчлөх эрхээ бүртгүүлээгүй тохиолдолд хөрөнгийг олж авсан дараа дараагийн этгээдийн хувьд өмчлөл нь улсын бүртгэлд бүртгэгдэх хөрөнгө гэдэг утгаараа хамгаалагдахгүй үлдэх, эсхүл улсын бүртгэлд бүртгэгдээгүй байсан гэдэг утгаар ИХ-ийн 91.1-д заасны дагуу хамгаалагдах эсэх нь тодорхойгүй байна. Үл хөдлөх эд хөрөнгө болох барилга барьж бий болгосон өмчлөгч бусдад худалдсан тохиолдолд анхны өмчлөгч нь өмчлөгчөөр бүртгүүлсний дараа бусдад өмчлөх эрхээ шилжүүлдэг боловч сүүлийн үед худалдан авагчийг анхны өмчлөгчөөр бүртгүүлэх тохиолдол түгээмэл байна.

Тухайлбал, тухайн үл хөдлөх хөрөнгийг ИХ-ийн 274.1-д заасан арилжааны гэрээний үндсэн дээр олж авсан этгээд нь “үл хөдлөх эд хөрөнгийг бүртгэлд бүртгүүлээгүй байгаа, дараа бүртгүүлж өгнө” гэж тайлбарлаад гуравдагч этгээд болох худалдан авагчид худалдсан. Худалдан авагч үл хөдлөх эд хөрөнгийг хөрөнгийг эзэмшилдээ авсан боловч тодорхой хугацааны дараа тухайн хөрөнгө нь барилга барьсан этгээдийн анхны өмчлөлд бүртгэгдсэн байна. Энэ тохиолдолд худалдан авагчийн ирээдүйд олж авах өмчлөх эрх хэрэгжих боломжтой эсэх нь тодорхойгүй байхын зэрэгцээ энэ шалтгаанаар худалдан авагчийн арилжааны гэрээний дагуух эзэмшлийг ямар эзэмшилд тооцох, эд хөрөнгийг арилжааны гэрээ байгуулсан этгээд эсхүл, өмчлөгчөөр бүртгэгдсэн өөр этгээдийн хэнд нь буцааж өгөх гэх мэт асуудлууд тодорхойгүй үлдэж, ИХ-ийн 91.2.1-ийн хэрэглээний талаар эргэлзээтэй асуулт олон үүсэж байна.

Шүүхээс энэ заалтыг хэрэглэхдээ анхны өмчлөгч бүртгүүлсэн үл хөдлөх эд хөрөнгийн талаар дараа дараагийн өмчлөгчдийн хооронд үүссэн маргааны хувьд дээрх заалтыг хэрэглэсэн байна.[21] Мөн анхны өмчлөгч бүртгүүлсэн байхын зэрэгцээ өмчлөх эрх улсын бүртгэлд бүртгүүлснээр үүсдэг хөрөнгийн тухайд бус хуулиар бүртгэлд бүртгүүлэх шаардлага тавигддаг эд хөрөнгийн тухайд ч хэрэглэж байна.[22] Гэвч Улсын бүртгэлийн тухай хуулийн дагуу бүртгэл гэх ойлголт нь улсын бүртгэл, төрөлжсөн бүртгэл хэмээн ангилагдаж байгааг анхаарч ИХ-ийн 91.2.1 дэх хэсэг бүх төрлийн бүртгэлд хамаарах эсхүл гагцхүү эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлд хамаарах эсэхийг тодорхой болгох шаардлагатай.

Хүснэгт 3. ИХ-ийн 91.1, 91.2 дахь заалтад хамаарах шүүхийн шийдвэр

	Шүүхийн шийдвэр	**Нэхэмжлэлийн шаардлага**	**Хууль хэрэглээ**
1	УДШ-ийн 2022 оны 10 сарын 20-ны өдрийн 001/ХТ 2022/00956 дугаар тогтоол	Бусдын хууль бус эзэмшлээс орон сууцыг шаардсан	Шүүх хууль бус боловч шударга эзэмшигч гэж үзсэн. Хэдийгээр улсын бүртгэлд үндэслэдэг хөрөнгө боловч бүртгүүлээгүй байсан тул ИХ-ийн 91.2.1-д хэсгээр шударга бус гэж үзээгүй, Өөрөөр хэлбэл тухайн мөчид улсын бүртгэлээс шалгасан ч өмчлөгчөөр хэн ч бүртгүүлээгүй байсан тул ИХ-ийн 91.2.1-д заалт хамаарахгүй тул шударга эзэмшигч гэж үзсэн.
2	УДШ-ийн 2024 оны 04 сарын 30-ны өдрийн 001/ХТ 2024/00089 дугаар тогтоол	Өмчлөгч нь хөрөнгөө (автомашин)-ыг бусдын хууль бус эзэмшлээс шаардсан	Шүүхээс өмчлөгч нь хэн болохыг тогтоох замаар шаардах эрхийн үндэслэлийг тодорхойлсон. Шүүхээс ИХ-ийн 91 дүгээр зүйлийн 91.2.1 дэх хэсгийг тайлбарлаж өмчлөгчийг тогтоосон. Тодруулбал, автомашин нь хөдлөх хөрөнгө болохын хувьд

[21] УДШ-ийн 2022 оны 10 сарын 20-ны өдрийн 001/ХТ 2022/00956 дугаар тогтоол
[22] УДШ-ийн 2024 оны 04 сарын 30-ны өдрийн 001/ХТ 2024/00089 дугаар тогтоол

			өмчлөл нь эзэмшлийг шилжүүлснээр үүсэх боловч өмчлөлд шилжих агуулгаар бус ИХ-ийн 91 дүгээр зүйлийн 91.2.1 дахь хэсгийн зорилго нь өмчлөгч хэн болохыг мэдэх боломжтой хөрөнгийн хувьд хэрэглэх зохицуулалт гэж үзэж, Автотээврийн тухай хуулийн 6.1.11, 6.1.12 дугаар зүйл, мөн хуулийн 17.1-д заасныг үндэслэн бүртгүүлсэн тал нь өмчлөгч байхаар тайлбарлан хэрэглэсэн.

1.3.3. Бусад зохицуулалттай зөрчилдсөн байдал: ИХ-ийн 91.1, 91.2 дахь хэсэг

Гээгдэл эд хөрөнгийн хувьд гээгдэл эд хөрөнгийг олж авсан этгээдийг шударга эзэмшигч гэж үзэхгүй байхаар зохицуулсан. Энэ нь нэг талаас гээгдэл эд хөрөнгийн өмчлөгчийн шаардлагаар шилжүүлэх үүрэгтэй болохын хувьд үндэслэлтэй боловч гээгдэл эд хөрөнгийн зохицуулалт болох 116 дугаар зүйлийн 116.2-т заасан нэг жилийн хугацаа өнгөрөөгц өмчлөгч болох зохицуулалттай зөрчилдөж байна. Гээгдэл эд хөрөнгийг олж авсан этгээд бусдад хэлцлийн үндсэн дээр гуравдагч этгээдэд шилжүүлсэн тохиолдолд хэлцлийн баталгаат байдал, хэлцэлд итгэх итгэлийг хамгаалах зарчимд нийцэхгүй.

1.3.4. Харьцуулсан судалгаа: ИХ-ийн 91.1, 91.2 дахь хэсэг

Итгэлцлийг хамгаалах зарчим нь ХБНГУ-ын ИХ-ийн эзэмшлийн эрх зүйн зохицуулалтад тусгайлан зохицуулаагүй ч Германы эрх зүйд хувийн эрх зүйн суурь зарчим болж хөгжсөн байдаг. Уг зарчим нь эрх зүйн үндсэн чиг үүрэг болох нийгэмд тодорхой байдлыг бий болгох, нийгэм эдийн засгийн харилцаан дахь иргэдийн хоорондын арилжаа, солилцоо нь үр ашигтай байх боломжийг бүрдүүлэхэд чухал ач холбогдолтой[23] зарчим болохын хувьд ХБНГУ-ын хувийн эрх зүйн суурь зарчим боловч Монгол Улсын ИХ-ийн 91 дүгээр зүйлийн агуулгаар шууд зохицуулагдаагүй байна. Мөн Гүрж улсын иргэний хуульд энэ зохицуулалтыг төсөөтэй байдлаар ч зохицуулаагүй байна. Харин Монгол улсын хувьд итгэлцлийг хамгаалах зарчмын хүрээнд гуравдагч этгээдийг хамгаалсан нь эрх зүйн тодорхой байдлыг бий болгожээ.

[23] Ж.Оюунтунгалаг., Иргэний эрх зүй-I: Ерөнхий анги, УБ., 2020 он., 38 дахь тал

1.4. Иргэний хуулийн 96 дугаар зүйл: Эзэмшил дуусгавар болох

96 дугаар зүйл. Эзэмшил дуусгавар болох

96.1.Эзэмшигч эзэмшлээсээ бүрмөсөн татгалзсан, эсхүл өмчлөгч буюу хууль ёсны эзэмшигч өөр хэлбэрээр эд хөрөнгийг мэдэлдээ байлгах эрхээ бусдад алдсан бол эзэмшил дуусгавар болно.

96.2.Өвийн журмаар шилжих эзэмшил өвлүүлэгчид байсан хэмжээгээр өвлөгчид шилжинэ.

96.3.Өмчлөгч буюу хууль ёсны эзэмшигч нь үндэслэл бүхий шаардлагыг эд хөрөнгө эзэмшигчид гаргаснаар эд хөрөнгө эзэмшигчийн эзэмшил дуусгавар болно.

1.4.1. Онолын ойлголт: Эзэмшил дуусгавар болох

Эзэмшил дуусгавар болох үндэслэлийг зохицуулсан эрх зүйн зохицуулалтын зорилго нь тодорхойгүй байна. Учир нь эзэмшил дуусгавар болох үндэслэлийг тухайлан зохицуулах шаардлага байгаагүй нь энэ зохицуулалтын агуулгаас харагддаг. Тодруулбал, эзэмшил бодит факт тул эд юмс тухайн этгээдийн бодит мэдлээс гарсан нөхцөлд тухайн этгээдийн эзэмшлээс гарсан гэж үзэх үндэслэл болох нь тодорхой байна. Гэтэл ИХ-ийн 96.1-д заасан үндэслэлээс бусад нь болох ИХ-ийн 96.2, 96.3 дахь хэсэг нь эзэмшил дуусгавар болох үндэслэлтэй холбоогүй зохицуулалт болно.

Энэ нь дээрх зохицуулалтын агуулгаас тодорхой харагдахаас гадна судлаачид мөн адил дүгнэсэн байдаг. Тухайлбал, Иргэний хуулийн тайлбарт ИХ-ийн 96.2 дахь хэсгийг “Энэ зохицуулалт нь эзэмшил дуусгавар болох зохицуулалттай ямар ч холбоогүй зохицуулалт болсон төдийгүй эзэмшлийн талаар тодорхойлсон эрх зүйн зохицуулалттай зөрчилдсөн хэм хэмжээ болсон байна”[24] улмаар ИХ-ийн 96.3 дах хэсгийг “Энэхүү зохицуулалтын утга санаа болон агуулга нь тодорхойгүй байна”[25] гэж тус тус дүгнэсэн байна.

ИХ-ийн 96.2 дахь хэсэг нь өвийн харилцааг зохицуулсан агуулгатай болсон бол ИХ-ийн 96.3 дах хэсэгт “...шаардлага гаргаснаар эзэмшил дуусгавар болохоор зохицуулсан нь эзэмшлийг утга агуулгад нийцэхгүй, төдийгүй иргэний хуулийн эзэмшлийн үзэл баримтлал, бусад зохицуулалттай зөрчилдсөн зохицуулалт болжээ. Учир нь эзэмшил нь эрх биш тул “Өмчлөгч буюу хууль ёсны эзэмшигч нь үндэслэл бүхий шаардлагыг эд хөрөнгө эзэмшигчид гаргаснаар эзэмшил дуусгавар болох” боломжгүй юм. Энэ утгаараа ач холбогдолгүй төдийгүй хэрэглэх боломжгүй эрх зүйн зохицуулалт болсон байна.

1.4.2. Монгол Улсын шүүхийн болон хууль хэрэглээний практик: ИХ-ийн 96 дугаар зүйл

Эзэмшил дуусгавар болгох эрх зүйн зохицуулалтыг практикт хэрэглэгдэхгүй байгаагаас зорилго тодорхойгүй зохицуулалт болох нь харагдана. Монгол Улсын шүүхийн шийдвэрийн цахим сан (www.shuukh.mn)-д ИХ-ийн 96 дугаар зүйлийг хэрэглэсэн шүүхийн шийдвэр

[24] Ё.Кают нар, Иргэний хуулийн тайлбар., УБ., 2010 он, 173 тал
[25] Мөн тэнд

байсангүй. Иймээс Иргэний хуулийн 96 дугаар зүйлийг практик ач холбогдолгүй, хэрэглээгүй зохицуулалт гэж үнэлж байна.

1.4.3.Бусад зохицуулалттай зөрчилдсөн байдал: ИХ-ийн 96 дугаар зүйл

Эдгээр зохицуулалт зорилго тодорхойгүй, ач холбогдолгүй зохицуулалт болсноос гадна ИХ-ийн эзэмшлийн бусад зохицуулалттай зөрчилддөг нь практикаас харагддаг. Тодруулбал, ИХ-ийн 89 дүгээр зүйлд хэдийгээр “эзэмшил нь хууль ёсны дагуу үүсэх”-ээр зохицуулсан боловч УДШ-ийн тайлбараар залруулсан болохыг өмнө дурдсан. Энэ утгаараа эзэмшил бол бодит нөхцөл байдал гэж үзэж байгаа бол ИХ-ийн 96.3-д “Өмчлөгч буюу хууль ёсны эзэмшигч нь үндэслэл бүхий шаардлагыг эд хөрөнгө эзэмшигчид гаргаснаар эд хөрөнгө эзэмшигчийн эзэмшил дуусгавар болно” гэж зохицуулсан нь ИХ-ийн 89 дүгээр зүйлийн 89.1 дэх хсэгтэй шууд зөрчилдөж байна. Учир нь эзэмшил бодит нөхцөл байдал тул шаардлага гаргаснаар эзэмшил дуусгавар болох боломжгүй юм. ИХ-ийн 96 дугаар зүйлийн 96.3 дахь хэсэг нь зэмшлийн бодит нөхцөл байдал бус гэж эрх гэж үзсэн тул эзэмшлийн бусад зохицуулалттай зөрчилдөх нь логикийн хувьд тодорхой тул нэг бүрчлэн тайлбарлах нь илүүц юм.

1.4.4.Харьцуулсан судалгаа: ИХ-ийн 96 дугаар зүйл

Эзэмшил дуусгавар болох үндэслэлийг Германы Иргэний хуулийн 856 дугаар зүйлд Эзэмшигч эд юмсын бодит мэдэлдээ байлгахаас татгалзсан эсвэл бусад хэлбэрээр эзэмшлээ алдсан бол дуусгавар болно”[26] гэж зохицуулсан бол Гүржийн Иргэний хуулийн 156 дугаар зүйлд[27] мөн адил утгаар буюу эд зүйлийн бодит мэдлээс алдсанаар буюу бусдад шилжүүлснээр эзэмшил дуусгавар болохоор зохицуулжээ. Эдгээр улсын зохицуулалт нь эзэмшлийн үндсэн үзэл санаа буюу эзэмшлийг факт гэж үзсэн, эзэмшил үүсэх үндэслэлдээ нийцсэн байдлаар зохицуулжээ. Учир нь эзэмшил нь факт учраас аливаа нөхцөл байдал, шалтгааны улмаас өөрийн мэдлээс гарснаар эзэмшил дуусгавар болох нь логикийн хувьд тодорхой юм.

1.5. Иргэний хуулийн 97 дугаар зүйл. Эзэмшилд байх хугацаа тасалдах

97 дугаар зүйл. Эзэмшилд байх хугацаа тасалдах

97.1.Эзэмших эрхээ алдсан бол энэ хуулийн 104.1, 104.2-т заасан эзэмшилд байх хугацаа тасалдах бөгөөд ийнхүү тасалдсаны дараа эзэмшилд байх эрхийг сэргээн хэрэгжүүлэхэд өмнө өнгөрсөн хугацааг оруулахгүйгээр эзэмшилд байх хугацааг тасалдсан үеэс шинээр эхлэн тоолно.

1.5.1. Онолын ойлголт: Эзэмшилд байх хугацаа ба хугацаа тасалдах

Эзэмшилд байх хугацаа тасалдах эрх зүйн зохицуулалт болон ИХ-ийн 97 дугаар зүйл нь ИХ-ийн 104 дүгээр зүйлийн эзэмшилд байх хугацаанаас хамаарч өмчлөх эрхийг олж авах харилцаатай уялдана. Өмчлөх эрх олж авах хуульд заасан нэг үндэслэл нь эзэмшлээр өмчлөх эрх үүсэх зохицуулалт байна. Энэ аргаар өмчлөх эрх олж авахын тулд тухайн этгээд эд зүйлийг тодорхой хугацаанд шударгаар, илээр эзэмшсэн байх учиртай. Улмаар энэ хугацаа тасалдах

[26] Орчуулсан Б.Буянхишиг: ХБНГУ-ын Иргэний хууль (кодификацийн бүрэн эх) 2017 оны орчуулга
[27] The Civil code of Georgia, article 156 ‘Possession is deemed terminated if the possessor cedes the thing forever or otherwise loses actual control of the thing.’

тохиолдол үүсэж болох ба энэ үед ИХ-ийн 97 дугаар зүйл ач холбогдолтой байна. Учир нь ИХ-ийн 97 дугаар зүйлийн 97.1-д “Эзэмших эрхээ алдсан бол энэ хуулийн 104.1, 104.2-т заасан эзэмшилд байх хугацаа тасалдах бөгөөд ...” гэж зохицуулснаас дүгнэвэл энэ зохицуулалт ИХ-ийн 104 дүгээр зүйлтэй хамааралтай нь тодорхой байна.

1.5.2.Монгол Улсын шүүхийн болон хууль хэрэглээний практик: ИХ-ийн 97 дугаар зүйл

Шүүхийн практикаас харвал өнөөг хүртэл эзэмшилд байх хугацаа тасалдах эрх зүйн зохицуулалтыг хэрэглэх ёсгүй тохиолдолд хэрэглэсэн, буруу тайлбарлан хэрэглэж байгаа тохиолдол байхгүй. Гэвч энэ зохицуулалт нь эзэмшлээр өмчлөх эрх үүсэх ИХ-ийн 104 дүгээр зүйлийн хэрэглээнд ач холбогдолтой тул хэрэгжилтийн дүн шинжилгээ хийхээр сонгон авлаа. Энэ зохицуулалт нь шүүхийн практикт хэрэглэхэд хүндрэлтэй байдлыг бий болгохоор байна. Учир нь эзэмшлийн эрх зүйн зохицуулалтын хүрээнд эзэмшил тасалдсан эсэхийг тогтоох шаардлага байхгүй тул үр нөлөөгүй зохицуулалт болсон. Харин ИХ-ийн 104 дүгээр зүйлд заасан эзэмшилд байх хугацааг тогтооход хэрэглэх зориулалттай зохицуулалт боловч өмчлөх эрхийн хамгаалалтын эрх зүйн зохицуулалтын хүрээнд буюу ИХ-ийн 104 дүгээр зүйлд зохицуулагдаагүй тул шүүх хэрэглэхэд хүндрэлтэй байдлыг бий болгохоор байна.

1.5.3.Бусад зохицуулалттай зөрчилдсөн эсэх: ИХ-ийн 97 дугаар зүйл

Энэ эрх зүйн зохицуулалтын хувьд энэ хууль болон бусад хуультай зөрчилдөхгүй боловч шүүх хэрэглэх боломжгүй зохицуулалт болсоныг дахин тэмдэглэх нь зүйтэй. Учир нь зөвхөн ИХ-ийн 104 дүгээр зүйлд хамаарах зохицуулалт атлаа эзэмшлийн бүлэгт зохицуулагдсан нь хуулийн системчлэлийн алдаатай болж улмаар эзэмшлийн суурь ойлголт гэж тайлбарлан ИХ-ийн 104 дүгээр зүйлийн эзэмшилд байх хугацаа тасалдсан эсэхийг тогтооход хэрэглэхгүй байх нөхцөлийг бий болгожээ.

Эрх зүйн зохицуулалтын агуулга нь үзэл баримтлалын болон бусад эрх зүйн зохицуулалттай зөрчилдсөн асуудал байхгүй боловч системчлэлийн тайлбар хийж хэрэглэх нөхцөлд ИХ-ийн 104 дүгээр зүйлийн эзэмшил тасалдах эрх зүйн зохицуулалтын хүрээнд хэрэглэх боломжгүй болно. Хэдийгээр ИХ-ийн 104.1, 104.2-д заасан хугацаа тасалдах зохицуулалт боловч системчлэлийн алдааны улмаас хэрэглэх боломжгүй зохицуулалт болно. Энэ утгаараа эрх зүйн зохицуулалтын зорилгодоо нийцэхгүй зохицуулалт болжээ.

1.5.4. Харьцуулсан судалгаа: ИХ-ийн 97 дугаар зүйл

Эзэмшилд байх хугацаа тасалдах нь иргэний хуулийн системлэлийн хувьд өмчийн эрх зүйн зохицуулалт бөгөөд энэ эзэмшилдээ байлгах замаар өмчлөх эрхийг олж авах эрх зүйн зохицуулалтын хүрээнд зохицуулагдах шаардлаагтай зохицуулалт болох нь ХБНГУ-ын иргэний хуулиас тодорхой харагддаг. Өөрөөр хэлбэл хөөн хэлэлцэх хугацаа тасалдах төсөөтэй буюу эзэмшилд байх хугацааг тоолох үед эзэмшилд байх хугацаа тасалдаж болно. ХБНГУ-ын Иргэний хуулийн өмчлөх эрхийн хамгаалалт буюу өмчийн эрх зүйн зохицуулалтын хүрээнд өмчлөгчийг солих буюу 937 дугаар зүйлд зориуцлагдсан зохицуулалт болохынх нь хувьд 940 дүгээр зүйлд эзэмшил тасалдах нөхцөлийг зохицуулжээ.Харин Гүрж улсын хувьд Монгол улсын нэгэн адил эзэмшлийн эрх зүйн зохицуулалтад зохицуулж хуулийн системчлэлийн хувьд алдаатай зохицуулсан гэж үзэхээр байна. Тодруулбал, Монгол улсын 104 дүгээр зүйлд заасан эзэмшилдээ

байх хугацаанаас хамаарч өмчлөх эрхийг олж авах харилцааг эзэмшлийн эрх зүйн зохицууллалтад зохицуулсан байхаас гадна эзэмшил тасалдах агуулгаар бус, эзэмшлээсээ алдсан хугацаанд ч эзэмшилдээ байлгасан гэсэн таамаг үйлчлэх байдлаар зохицуулжээ.

Зөвлөмж

1. ИХ-ийн 89 дүгээр зүйлийн 89.1 дэх хэсгээс “Хууль ёсоор” гэдгийг хассанаар эзэмшлийн үндсэн үзэл санаа, эрх зүйн бусад зохицуулалтад нийцэх болно.
2. ИХ-ийн 90 дүгээр зүйлийн 90.1 дэх хэсгийн “Хөрөнгийг хууль ёсоор эзэмшиж байгаа буюу түүнийг эзэмших эрхтэй болох нь тодорхой байгаа этгээдийг шударга эзэмшигч гэнэ” гэсэн агуулгыг “Хөрөнгийн өмчлөгчийн хүсэл зоригоос гадуур гарсан, хууль бус болохыг мэдээгүй эсхүл мэдэх боломжгүй байсан эзэмшигчийг шударга эзэмшигч гэнэ” гэж өөрчилснөөр хууль ёсны эзэмшигч болон шударга эзэмшигчийг ялгаагүй зохицуулсан байдал арилна.
3. ИХ-ийн 91.2.1. “Эд хөрөнгийг өмчлөх эрх улсын бүртгэлд үндэслэсэн бол” гэсэнд тээврийн хэрэгслийн гэх мэт төрөлжсөн бүртгэл хамаарах эсэх агуулгыг тодруулж зохицуулбал хууль хэрэглээний эргэлзээ багасаж, нэг мөр байдал тогтоход эерэг нөлөө үзүүлнэ.
4. ИХ-ийн 93 дугаар зүйлд Хууль ёсны эзэмшигчийн эд хөрөнгө нь өөрийнх нь мэдэлд байгаа боловч эзэмшлээ хэрэгжүүлэхэд хэн нэгэн этгээд саад болж байвал саадыг арилгуулахаар шаардах эрхтэй байх агуулгыг тодорхой болговол зохино.
5. ИХ-ийн 96дугаар зүйлийн 96.3 дахь хэсэг нь эзэмшлийг бодит нөхцөл байдал буюу факт гэж үзэх үзэлд нийцэхгүй, улмаар ИХ-ийн 189.1 дэх хэсэг болон бусад эзэмшлийн эрх зүйн зохицуулалттай зөрчилдөж байгаа тул энэ зохицуулалтуудыг хүчингүй болгох шаардлагатай.
6. ИХ-ийн 97 дугаар зүйл нь “эзэмшил тасалдах” нөхцөлийг зохицуулсан бөгөөд эзэмшил тасалдсан эсэхийг тогтоох нь ИХ-ийн 104 дүгээр зүйлийн эзэмшилд байх хугацаанаас хамаарч өмчлөх эрхийг олж авах зохицуулалтын эзэмшилд байх хугацааг зохицуулсан тул ИХ-ийн 104 дүгээр зүйлд зохицуулах нь зорилгодоо нийцнэ.

II. Арван хоёрдугаар бүлэг, 89-152 дугаар зүйл: Өмч

2.1. Иргэний хуулийн 100 дугаар зүйл. Өмчлөгч

100 дугаар зүйл. Өмчлөгч

100.1. Хуульд өөрөөр заагаагүй бол төр, аймаг, нийслэл, сум, дүүрэг, иргэн болон хуулийн этгээд өмчлөгч байна.

2.1.1. Онолын ойлголт: Өмчлөгч

Энд заасан өмчлөгчдийн дотроос “иргэн” нь жам ёсны өмчлөх эрхийн үүднээс өмчлөгч байж өмчлөгчийн эрхийг хэрэгжүүлэх нь дамжиггүй. Хувийн өмчийн хуулийн этгээдийн хувьд иргэний адил өмчлөгч байх (үүнд газар өмчлөх эрх хамаарахгүй) бөгөөд төрийн өмчит хуулийн этгээд, төрийн байгууллага, албан газар зэрэг нь мөн л хуулийн этгээдийн эрхтэйгээр зохион байгуулагдаж байдаг тул энэ төрлийн хуулийн этгээд юу өмчилж болох өмчийн зүйлийг хэрхэн захиран зарцуулах асуудал нь тусдаа салбар эрх зүйгээр зохицуулагдана.

Өмчийн гурвал буюу хувийн өмч (private property), төрийн өмч (state property), нийтийн өмч (commons property) гэх ангиллын үндэс Ромын эрх зүй дэх өмчийн ангиллаас үүсэлтэй бөгөөд Ромын эрх зүйд өмчийг res nullius буюу хэнд ч хамаардаггүй юмс, res communes буюу мөн чанарааараа бүгдэд нээлттэй юмс, res publicae буюу хуулиар нийтэд нээлттэй юмс, res universatites буюу нийгмийн бүлэглэлд хамаарах юмс, res divini juris буюу шүтээнлэг байдлын улмаас хүн төрөлхтөнд өмчлөгддөггүй юмс гэж ангилдаг талаар судлаач Н.Баярмаа бүтээлдээ дурдаж, эдгээр өмчийн ангиллын талаар дэлгэрэнгүй авч үзсэн байна. Ромын эрх зүй дэх өмчийн ангиллаас үзвэл “төрийн өмч”, “нийтийн өмч” гэсэн ангилал байсан болох нь харагдана.

Цаашлаад орчин үеийн эрх зүйд өмчийг хэрхэн ангилж буй талаар түгээмэл хандлага нь нэгдүгээрт, Нийтэд нээлттэй хөрөнгө (open access commons), хоёрдугаарт, Коммунити буюу олон нийтэд нээлттэй хөрөнгө (community commons), гуравдугаарт, Хувийн өмч (private property), дөрөвдүгээрт, Төрийн өмч (state property) гэж ангилж байна.

Орчин үеийн өмчийн ангилалд ч мөн “төрийн өмч” гэх ангилал байх бөгөөд Төрийн өмчийн үед өмчлөх эрхийг төр, эсхүл орон нутгийн засаг захиргааны институт хэрэгжүүлдэг байна. Энэхүү ангиллаар “төрийн өмч”-ийг тодорхойлохдоо “нөөцийг ашиглах, нөөцөд нэвтрэх эрхийг бүх иргэн чөлөөтэй эдлэхгүй бөгөөд байгалийн нөөцийг төр өмчилж, тодорхой хязгаартайгаар ашиглах, эзэмших эрхийг олгох байдлаар захиран зарцуулна” гэсэн агуулгаар тодорхойлжээ. Ингэхдээ төр өмчийн эрхээ хэрэгжүүлэхдээ өмчлөгчийн туйлын эрхтэйгээр бус тодорхой хязгаарлалттайгаар, нийтийн ашиг сонирхлын үүднээс хэрэгжүүлдэг байна.

Доктор, профессор Н.Лүндэндорж нийтийн өмчийг “Хувь этгээдийн хууль ёсны ашиг сонирхол шингэсэн, бүрэн эрхэд хамаарах, улсын болон орон нутгийн өмчид үл хамаарах, нийтийн ашиг сонирхолд үйлчлэх албагүй, хувийн эрх зүйн хэмжээгээр харилцааг нь зохицуулдаг эд юмс, оюуны бүтээлийг хувийн өмч, улс буюу нийтийн ашиг сонирхол шингэсэн, түүний эрх бүхий этгээдийн мэдэлд хамаарах, нийтийн эрх зүйн хэм хэмжээгээр харилцааг нь зохицуулдаг юмс, оюуны бүтээлийг улсын буюу нийтийн өмч гэнэ” гэж тодорхойлсон.

2.1.2. Монгол Улсын шүүхийн болон хууль хэрэглээний практик: ИХ-ийн 100.1 дэх хэсэг

Энэхүү хэсэгт Монгол улсын шүүхийн шийдвэрийн цахим сан болох www.shuukh.mn болон legaldata.mn-ээс 2016 оны 01 сарын 01-ны өдрөөс 2025 оны 04 дүгээр сарын 08-ны өдрийг хүртэлх хугацаанд “өмчлөгч, Иргэний хуулийн 100.1” гэх “төр болон орон нутгийн байгууллага өмчлөгч байх, өмчлөгчийн эрхийг хэрэгжүүлэхтэй холбоотой”, “төрийн өмчийн эд хөрөнгийг өмчлөх”, “төрийн өмчийн хувьцаа ноогдол хувийг хувьчлах, бусад этгээдийн өмчлөлд шилжүүлэх маргаан”, “Төрийн болон орон нутгийн өмчийн бусад” гэсэн түлхүүр үгээр хайлт хийн хяналтын шатны шүүхээр эцэслэгдэн шийдвэрлэгдсэн тогтоолуудаас хайлт хийж үзэхэд ИХ-ийн 100.1-тэй шууд холбоотой, энэ заалтыг тайлбарласан, хэрэглэсэн тогтоол, шийдвэр байхгүй байна. Харин хайлтын үр дүнд илэрсэн дараах хоёр тогтоолын зарим дүгнэлт төрийн өмчийн харилцаанд газар ба түүнд бэхлэгдсэн барилга байгууламжийн уялдаа холбоо, төрийн үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг улсын бүртгэлд бүртгүүлэхтэй холбоотой хуулийн заалтад хамааралтай байх тул энд танилуулах нь судалгааны ач холбогдолтой гэж үзлээ.

Хүснэгт №4. Иргэний хуулийн 100.1 дүгээр зүйлд хамаарах шүүхийн тогтоол

№	Тогтоолын нэр, дугаар	Нэхэмжлэлийн шаардлага	Шийдвэрлэсэн байдал
1	2017 оны 10 сарын 13 өдөр, Дугаар 001/ХТ2017/01173 [28]	Буудлага спортын төвийн иж бүрэн барилга байгууламж, эд хөрөнгийг төрийн өмч болохыг тогтоолгох тухай нэхэмжлэлтэй	Иргэний хуулийн 102 дугаар зүйлийн 102.1-т зааснаар Монгол Улсын иргэдэд өмчлүүлснээс бусад газар төрийн өмчид байх ба түр зуурын хэрэгцээ хангах зорилгоор бус байнгын зориулалттай, газартай салшгүй бэхлэгдсэн байшин, барилга, байгууламж болон бусад зүйл нь газрын үндсэн бүрдэл хэсэг байна гэж мөн хуулийн 85 дугаар зүйлийн 85.2.-т зохицуулжээ. Спорт сургалтын төвийн барилга байгууламж байрлаж буй газар төрийн өмчид байгаа нь хэргийн баримтаар тогтоогдсон, энэ тохиолдолд хуулийн дээрх зохицуулалтаар тухайн газар дээр баригдсан байшин барилга газрын бүрдэл хэсэг болно. Иймд Иргэний хуулийн 101 дүгээр зүйлийн 101.1-т зааснаар спорт сургалтын төвийн барилга байгууламж, түүний дагалдах хэрэгсэл болох цардмал зам, цэцэрлэгжүүлсэн талбай, хашаа зэргийг төрийн өмч гэж үзнэ.
	2024 оны 10 сарын 22-ны өдөр 001/ХТ2024/00234 [29]	Бусдын хууль бус эзэмшлээс орон сууцыг чөлөөлүүлж, тус орон сууцны хууль ёсны эзэмшигчээр тогтоолгох үндсэн нэхэмжлэлтэй, орон сууцны шударга өмчлөгчөөр тогтоолгох тухай сөрөг нэхэмжлэлтэй	Иргэний хуулийн 100 дугаар зүйлийн 100.1 дэх хэсэгтэй холбоотойгоор эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж төрийн өмчлөх эрх үүсэх шаардлага тавигдаагүй, харин төрийн өмчлөх эрх дуусгавар болоход эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлэх замаар иргэн, эсхүл хувийн эрх зүйн хуулийн этгээдийн өмчлөх эрх үүсэх агуулга бүхий зохицуулалт үйлчилж байна гэж дүгнэсэн байна.

Судалгаанд авч үзсэн эхний тогтоолоор өмч эзэмшигчийн эсрэг төрийн өмчийн бодлого зохицуулалтын газар төрийн өмчөөр тогтоолгох нэхэмжлэлийн шаардлага гарган маргасан бөгөөд ИХ-ийн 85 дугаар зүйлийн 85.2-ийн дагуу “Түр зуурын хэрэгцээ хангах зорилгоор бус байнгын зориулалттай, газартай салшгүй бэхлэгдсэн байшин, барилга, байгууламж болон бусад зүйл нь газрын үндсэн бүрдэл хэсэг байна” гэсэн заалтын дагуу тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгө байршиж буй газрын өмчлөгчөө дээр нь байгаа үл хөдлөх эд хөрөнгө дагах буюу газарт бэхлэгдсэн зүйл газартаа харьяалагдах *superficies solo cedit* зарчмын дагуу шийдвэрлэсэн. Өөрөөр хэлбэл газар нь төрийн өмчлөлийн газар тул газар дээр баригдсан үл хөдлөх хөрөнгө нь газар өмчлөгчийн хөрөнгө байна гэж шийдвэрлэсэн байна.

Судалгаанд авч үзсэн хоёр дахь тогтоолоор маргааны зүйл болсон үл хөдлөх эд хөрөнгийн талаар дүгнэлт хийхдээ ИХ-ийн 100 дугаар зүйлийн 100.1-т зааснаар “эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж төрийн өмчлөх эрх үүсэх шаардлага тавигдаагүй, харин төрийн өмчлөх эрх дуусгавар болоход эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлэх замаар иргэн, эсхүл хувийн эрх зүйн хуулийн этгээдийн өмчлөх эрх үүсэх агуулга бүхий зохицуулалт байна” гэж тайлбарлан

[28] https://shuukh.mn/single_case/3034?daterange=2016-01-01%20-%202025-05-01&id=3&court_cat=1&bb=1
[29] https://shuukh.mn/single_case/10647?start_date=&end_date=&id=3&court_cat=1&bb=1

хэрэглэж маргаан бүхий үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгчөөр тогтоолгох төрийн байгууллагын нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэсэн байна.

Шүүхийн практикаас дүгнэж үзвэл ИХ-ийн 100.1-т зааснаар "...төр, аймаг, нийслэл, сум, дүүрэг…өмчлөгч байх" агуулгын тухайд маргаан бүхий өмчийн зүйл нь хэний өмч болох нь тодорхойгүй байх тохиолдолд газарт бэхлэгдсэн зүйл газартаа харьяалагдах зарчмын дагуу өмчлөгчийг тогтоосон бол үүний эсрэг агуулга гэж хэлж болохоор 100.1-ээр "эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж төрийн өмчлөх эрх үүсэх шаардлага тавигдаагүй" гэх агуулгаар тайлбарлан мөн ИХ-ийн 85.2-ыг хэрэглэж өмчлөгчөөр тогтоогоогүй зөрүүтэй шүүхийн практик харагдаж байна.

2.1.3. Бусад зохицуулалттай зөрчилдсөн байдал: ИХ-ийн 100.1 дэх хэсэг

Төр, аймаг, нийслэл, сум, дүүрэг нь өмчлөгч байж болох эсэх, хэрэв өмчлөгчийн эрхийг хэрэгжүүлэх бол аль субьект нь юуг өмчилж болох, ямар хөрөнгийн хувьд ямар эрхийг хэрэгжүүлж болох нь хуулиар тодорхой зохицуулагдсан байх шаардлагатай. Учир нь өмчлөх эрх гэдэг бол хэний ч зөвшөөрөлгүйгээр өөрийн өмчлөлийн зүйлээ захиран зарцуулах туйлын эрх байдаг бол энэ онцгой бүрэн эрхийг төр, аймаг, нийслэл, сум дүүрэгт олгохдоо тэдгээрийг төлөөлж, хэн хэрхэн шийдвэр гаргах, үүнд тогтоох хязгаарлалтыг хуулиар бий болгоно.

Судлаачдын дунд түгээмэл үүсдэг маргааны нэг нь төр, аймаг, нийслэл, сум дүүрэг өмчлөгч байх эсэх асуудлыг ИХ-аар зохицуулах үндэслэл бий эсэх тухай асуудал юм. Учир нь эдгээр субьектын өмчлөх эрхийг хувийн өмчийн өмчлөх эрхтэй адилтган ойлгох боломжгүй тул ИХ-ийн зохицуулах зүйлийн хүрээнд шууд хамаарах эсэх нь эргэлзээтэй.[30] Учир нь төр, орон нутгийн өмчийн асуудал ямагт "нийтийн өмч" гэсэн ойлголттой зэрэгцээ яригддаг ба энэ нь хувийн эрх зүйн зохицуулах зүйлд хамаарах боломжгүй. Монгол Улсын Үндсэн хуулийн 5 дугаар зүйл, 6 дугаар зүйлд заасан "нийтийн өмч", "төрийн нийтийн өмч"-д юу хамаарах талаар зохицуулсан бөгөөд Иргэний хуулийн 99 дүгээр зүйлийн 99.1-д "Монгол Улсад нийтийн ба хувийн өмч байна"; 99.2-т "Нийтийн өмч нь төрийн, орон нутгийн, шашны, олон нийтийн гэсэн хэлбэртэй байна." гэж заасан нь хувийн эрх зүйн зохицуулалтын хүрээнд хамаарахгүй тухай судлаачдын шүүмжлэл үндэстэй.

Харин төр ба орон нутгийн аж ахуйн зорилгоор хувийн эрх зүйн хуулийн этгээд (төрийн болон орон нутгийн өмчит болон өмчийн оролцоотой компани, үйлдвэрийн газар, банк, сургууль, эмнэлэг г.м)-ээрээ дамжуулан өмчилж байгаа хөрөнгийн харилцаа хувийн эрх зүйн хэм хэмжээгээр зохицуулагдах зүйл мөн гэж үзнэ.[31] ИХ-ийн төрийн болон орон нутгийн өмчийн харилцаанд үйлчлэх хэсгийг тодорхойлохын тулд төрийн өмчит нийтийн эрх зүйн этгээд, төрийн өмчит хувийн эрх зүйн этгээдийн ангиллыг зөв үүсгэх, ангилал тус бүрт хамаарах эрх зүйн этгээдийг зөв тодорхойлох, улмаар төрийн болон орон нутгийн өмчит нийтийн эрх зүйн этгээд (шүүх, прокурор, яам, агентлаг, засаг даргын тамгын газар г.м)-ийн хувийн эрх зүйн хүрээнд байгуулсан гэрээ, хэлцлийг зөв тогтоох боломж бүрдүүлсэн эрх зүйн зохицуулалт шаардлагатай.[32]

---

[30] Н.Баярмаа, Төрийн байгууллагын эрх зүйн байдал, Судалгааны цуврал тайлан, 2021 он, 50-56 дугаар тал.
[31] Мөн тэнд
[32] Мөн тэнд

Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тооллого (2022 он)-оор төрийн өмчит 1273, орон нутгийн өмчит 5341 хуулийн этгээд хамрагдсанаас хуулийн этгээдийн гэрчилгээтэй 5484 байгууллага байна. Үүнийг зохион байгуулалтын хэлбэрээр нь ангилж үзвэл, төсөвт байгууллага 4733, ХК 68, ХХК 99, төрийн болон орон нутгийн өмчит ААТҮГ 357, банк 3, төрийн тусгай сан 20, өрхийн эмнэлэг 204 байна.[33]

Төр, аймаг, нийслэл, сум, дүүрэг нь өмчлөгч байх нь иргэний эрх зүйн туйлын өмчлөх эрхээс ийнхүү агуулгын ялгаатай тул тэдгээрийн хувийн эрх зүйн харилцаанд хамаарахаас бусад буюу төрийн болон орон нутгийн өмчит хувийн эрх зүйн этгээдэд хамаарахаас бусад харилцаанд төр ба орон нутаг өмчлөгчтэй төстэй эрх хэрэгжүүлж байгааг нийтийн эрх зүйн тусгайлсан хууль тогтоомжоор зохицуулах зарчмыг анхаарч ИХ-ийн 100 дугаар зүйлийг өөрчлөх онолын үндэстэй.[34]

2.1.4. Харьцуулсан судалгаа: ИХ-ийн 100.1 дэх хэсэг

Харьцуулсан эрх зүйн үүднээс судлан үзвэл эх газрын эрх зүйн тогтолцоотой орнуудын хувьд “нийтийн (public)” гэх ойлголтыг нийтлэг байдлаар “”нийтийн” гэдэг нь “төрийн” эсхүл түүний нэг дэд бүрэлдэхүүний” гэх байдлаар тайлбарлан ойлгож ирсэн байх бөгөөд “нийтийн өмч” гэх ойлголт нь газар, нуур, гол мөрөн гэх зэрэг байгалийн нөөц, барилга байгууламж, зэвсэгт хүчний тоног төхөөрөмж гэх зэрэг бүтээн бий болгосон эд юмс буюу бүтээмэл нөөц (artificial resources), эдийн бус хөрөнгө (зохиогчийн эрх, патент, радио давтамж гэх зэрэг)-ийн хувьд эдлэх төрийн тусгайлсан эрхийг ойлгоно гэж үздэг байна. Нэр томъёоны хувьд нийтийн өмч гэхийн оронд нийтийн эд юмс гэх нэр томъёог ашигласан байх нь ч бий.

Ерөөс нийтийн болон хувийн гэх дуалист ангилал нь ихээхэн маргаан дагуулдаг нь эрх зүйн түүхээс тодорхой харагдана. Одоо хэр нь бүрэн шийдвэрлэгдээгүй. Гэхдээ өмчийн ангиллын хувьд тус дуалист байдлыг ашиглах тохиолдолд дараах ерөнхий нөхцлийг хангасан байх нийтлэг хандлага ажиглагддаг аж. Жишээ нь нэгдүгээрт төр болон түүний байгууллага оршин байх, хоёрдугаарт өмчийн ангилал тус бүрт харилцан ялгаатай хэм хэмжээ үйлчлэхээр байх. Нийтийн эрх зүйн хэм хэмжээгээр эрхлэн удирдах, хамгаалах, бусдад шилжүүлэх асуудлыг голчлон зохицуулдаг бол хувийн эрх зүйгээр бусад үлдсэн асуудлыг зохицуулдаг гэж тайлбарлах нь нийтлэг боловч маргааны хувьд нийтийн өмчтэй холбоотой тохиолдолд захиргааны хэргийн шүүхээр шийдвэрлэх хандлага түгээмэл байдаг байна.

Гэвч энэ дурдсан шиг нийтийн болон хувийн гэх дуалист хэв шинжийг ашиглахгүйгээр гурвалсан нэр томъёог ашиглахыг зөвтгөх хандлага мөн оршин байдаг. Энэ хандлагаар бол нийтийн, хувийн гэх хоёр нэр томъёон дээр common буюу бүх нийтийн гэх ангиллыг нэмэхийг санал болгодог. Олон улсын эрх зүйн хэм хэмжээнд жишээ нь далайн гүний нөөц нь бүх хүн төрөлхтөний өмч гэх байдлаар ойлгож хэрэглэх явдал түгээмэл байдаг нь үүний нэг тод жишээ. Олон улсын эрх зүйн хэм хэмжээгээр зогсохгүй дотоодын эрх зүйн хэм хэмжээнд ч гэсэн тусгалаа

[33] Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын үзэл баримтлалаас.

[34] Н.Баярмаа, Монгол Улсын төрийн байгууллагын эрх зүйн байдал, Судалгааны цуврал тайлан, 2021 он, 50-56 дугаар тал

олсон нь бий. Жишээ нь эдийн баялаг болох ус, эдийн бус баялаг болох хүний генийн талаарх мэдээлэл гэх зэрэг.

Тэгэхээр бидний хувьд ч гэсэн барууны орнууд дахь уламжлалт дуалист хандлагыг баримтлахынхаа өмнө зарим оронд түгээмэл хэрэглэж буй гурвалсан ойлголт хэрэглэх хандлагыг судлан үзэх, төр болон аймаг, нийслэл, сум, дүүрэг юу өмчилж болох эдгээр субьектэд өмчлөх эрх хэрхэн үүсэх, хэрхэн өмчлөх эрхийг шилжүүлэх, ард түмнийг төлөөлж өмчийг хэрхэн удирдах талаар нарийвчлан судлах шаардлагатай байна. Учир нь өмнө дурдсанчлан бидний хувьд ч гэсэн “төрийн нийтийн өмч” гэх ойлголтыг хэрхэн ойлгох вэ, түүний чиг үүрэг, удирдлага, хамгаалалтыг хэрхэн ямар концепцид тулгуурлан боловсруулах вэ гэсэн хүндхэн асуудалтай тулгараад буй.

2.2. Иргэний хуулийн 103 дугаар зүйл

103 дугаар зүйл. Өмчлөгчийн эрхийг хязгаарлах

103.1. Өмчлөгчийн эрхийг гагцхүү хуульд заасан үндэслэлээр хязгаарлана.

2.2.1. Онолын ойлголт: Өмчлөгчийн эрхийг гагцхүү хуулиар хязгаарлах зарчим

Монгол Улсын Үндсэн хуулийн 5 дугаар зүйлийн 5.2-т “Төр нь нийтийн болон хувийн өмчийн аливаа хэлбэрийг хүлээн зөвшөөрч, өмчлөгчийн эрхийг хуулиар хамгаална” гэж, 5.3-т “Өмчлөгчийн эрхийг гагцхүү хуульд заасан үндэслэлээр хязгаарлаж болно” гэж тус тус заасан бөгөөд өмчлөх эрхийг хуулиар хамгаалж, мөн зөвхөн хуульд заасан үндэслэлээр л хязгаарлаж болохыг тодотгож өгсөн. Энэ нь өмчлөх эрх ямар чухал суурь эрх болохыг харуулах бөгөөд өмчлөх эрхийг хуулиар хамгаалахгүйгээр өнөөгийн зах зээлийн эдийн засаг дээр суурилсан ардчилсан нийгэм оршин тогтнохгүй гэж хэлэхэд болно.

Өмчлөгч өөрийн өмчлөх эрхийг хуулиар хамгаалуулах эрх эдлэхийн зэрэгцээ мөн бусдын өмчлөх эрхийг хамгаалах, хүлээн зөвшөөрөх шаардлагатай тулгарах бөгөөд энэхүү тэнцвэрийг бий болгох үүднээс өмчлөх эрхээ бас хязгаарлуулахыг нийгмийн гэрээгээр өмчлөгчид хүлээн зөвшөөрнө[35] гэж үздэг. Ингэхдээ төрөөс өмчлөгчийн эрхийг хязгаарлахдаа нийтийн эрх зүйн хүрээнд болон хувийн эрх зүйн хүрээнд гагцхүү хуулиар хязгаарлаж болно. Өөрөөр хэлбэл нэг өмчлөгчийн өмчлөх эрх нөгөө өмчлөгчийн өмчлөх эрхээр, мөн өмчлөх эрхэд хязгаар тогтоосон эд юмсын хязгаарлагдмал эрхээр өмчлөх эрхээ хязгаарлуулж байдаг. Судалгааны энэ хэсэгт зөвхөн хувийн эрх зүйн хүрээнд өмчлөгчийн эрхийг хуулиар хязгаарлах тохиолдлыг, тэр дундаа эд юмсын хязгаарлагдмал эрх болон эд юмсад чиглэсэн эрхийг хуулиар тогтоох зарчмын (*Numerus clausus*) хүрээнд өмчлөгчийн эрх хэрхэн хязгаарлагдах талаар авч үзнэ.

Энэ зарчмын дор хоёр үндсэн элемент яригддаг нь нэгд, эд юмсын эрх (in rem эрх)-ийн төрөл хуулиар хязгаарлагдана, хоёрт, эд юмсын эрхийн агуулгыг талууд хуулиас өөрөөр

[35] Н.Лүндэндорж, “Монгол Улсын Үндсэн хуулийн шинжлэх ухааны тайлбар”, Адмон, анхны хэвлэл, 2022 он. 73 дахь тал

тодорхойлох боломжгүй буюу энэ эрхийн агуулгыг гагцхүү хуулиар тогтооно.[36] Учир нь эд юмсын эрх нь бүрэн ба хязгаарлагдмал эсэхээс үл хамааран тухайн эрхийг анх үүсгэсэн хоёр этгээдээс гадна уг эрх шилжсэн гуравдагч этгээдэд ч үйлчилж байдгаараа өмчлөх эрх мэт "erga omnes" эффекттэй хүчтэй эрхэд тооцогдоно.[37] *Numerus clausus* зарчмыг иргэнлэг эрх зүйн системийн зүрх гэж тодотгох явдал байдаг ч нийтлэг эрх зүйн системд энэ зарчим хэрэгждэгийг ч мөн үгүйсгэдэггүй.[38] Монгол Улсын Иргэний хуулийн 103 дугаар зүйлд "Өмчлөгчийн эрхийг гагцхүү хуулиар хязгаарлана" гэж заасан нь өмчлөх эрхийг хязгаарлах эд хөрөнгийн эрхийн тогтсон хэлбэрүүдээс өөр хэлбэрийг талууд тохиролцон бий болгох боломжгүйг илтгэж байна.[39]

Өмчлөх эрх нь эд юмсыг обьектоо болгосон цогц шинжтэй харьяалах эрх бөгөөд өмчлөгч өөрийн өмчлөх эрхэд хязгаарлалт тогтоохыг зөвшөөрснөөр эд юмсын хязгаарлагдмал эрх үүсч байдаг. Иргэний хуульд өмчлөгчийн эрхийг хязгаарлан үүсдэг эд юмсын хэд хэдэн хязгаарлагдмал эрхийг тогтоож өгсөн. Энэхүү хязгаарлагдмал эрх нь өмчлөх эрхийн адил гуравдагч этгээдийн эсрэг шаардлага гаргах эрхтэйгээр хамгаалагддаг тул гэрээний буюу үүргийн эрх зүйд хамаарахгүй, эд юмсын эрхэд хамаарч хуульчлагдсан юм. Өөрөөр хэлбэл эд юмсын хязгаарлагдмал эрх үүссэн тухайн эд зүйлс гуравдагч этгээдийн өмчлөлд шилжсэн ч шинэ өмчлөгчийн эсрэг шаардлага гаргах эрхтэй байна. Жишээ нь бусдын газар дээр сервитутын эрхтэй этгээд тухайн газар нь өөр гуравдагч этгээдийн өмчлөлд шилжсэн ч тухайн газарт тогтоосон эд юмсын хязгаарлагдмал эрх тул сервитутын эрх урьдын адил хэвээр байх юм.

Эд юмсын хязгаарлагдмал эрх нь өмчлөх эрхээс ялгаатай нь тухайн эд юмсын цогц эрхээс зөвхөн нэг хэсгийг (өмчлөх эрхийн цогц бүрдлээс нэг хэсгийг салгаж) нь эрх эзэмшигчид харьяалуулж байдгаараа ялгаатай байдаг. Эд юмсын хязгаарлагдмал эрхийн хэд хэдэн төрөл байдгаас г бусдын эд юмсыг эзэмшилдээ шилжүүлэх замаар ашиглах эрх олгодог эд юмсын хязгаарлагдмал эрх, эд юмсын эзэмшлийг шилжүүлэхгүй ашиглах эрх, үүргийн гүйцэтгэлийг хангахад чиглэсэн эд юмсын хязгаарлагдмал эрх гэж ангилдаг.[40] Эд юмсыг эзэмшилд шилжүүлэх "ашигт чанарыг нь хүртэх эд юмсын эрхэд бусдын газар дээр барилга байгууламж барих эрх (ИХ-ийн 150 дугаар зүйл), бусдын эд хөрөнгийг хязгаартайгаар эзэмших, ашиглах эрх /узуфрукт/ (ИХ-ийн 152 дугаар зүйл) хамаарах бол, эзэмшилд шилжүүлэхгүйгээр ашиглах эрхэд үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгчийн эрхийг хязгаарлах эрх /сервитут/ (ИХ-ийн 151 дүгээр зүйл), үүргийн гүйцэтгэлийг хангахад чиглэсэн эд юмсын эрхэд ипотек (ИХ-ийн 165 дугаар зүйл) хамаарна.

Эд юмсын бүрэн ба хязгаарлагдмал эрх нь зөвхөн үүрэг гүйцэтгэгчээс үүргийн гүйцэтгэлийг шаардах эрхтэй байдаг үүргийн эрх зүйгээс ялгаатай, тухайн үүргийг гүйцэтгэх баталгаа болгон үүсгэсэн эд юмсын эрх буюу барьцааны эрх нь мөн үүрэг гүйцэтгэгчээр хязгаарлагдалгүй бүх хүний эсрэг шаардлага гаргах эрхийг барьцаалагчид олгодог тул бусад эд юмсын хязгаарлагдмал эрхийн нэгэн адил erga omnes эффекттэй гэж үздэг. Тодруулбал үүрэг гүйцэтгэгч өөрийн үл хөдлөх эд хөрөнгөө барьцаалуулж, тухайн барьцааны зүйлээ өөр гуравдагч

[36] Н.Баярмаа. "Газрын үндсэн эрх: Эд хөрөнгийн эрх ба үүргийн эрх", Basic rights to the land:The property and obligation rights.
[37] Мөн тэнд болон докторын диссертаци
[38] Мөн тэнд.
[39] Н.Баярмаа. "Газрын үндсэн эрх: Эд хөрөнгийн эрх ба үүргийн эрх", Basic rights to the land:The property and obligation rights.
[40] Докторын диссертаци

этгээдийн өмчлөлд шилжүүлсэн ч барьцаалагч нь шинэ өмчлөгчийн эсрэг барьцааны эрхээ хэрэгжүүлэх боломжтой байх юм.

Түүнчлэн Газрын тухай хуулиар үүсгэсэн газар эзэмших эрх нь төрийн өмчийг хязгаарлаж үүссэн эд юмсын хязгаарлагдмал эрх гэж ойлгоно. Учир нь Газрын тухай хуулийн 30 дугаар зүйлийн 30.1-д Газрыг Монгол Улсын иргэн, аж ахуйн нэжг, байгууллагад 15-60 жил хүртэл хугацаатайгаар эзэмшүүлж болно. … нэг удаа сунгах хугацаа 40 жилээс илүүгүй байна” гэж, 30.2-т “Газар эзэмшигч нас барсан … тохиолдолд уг иргэний хууль ёсны өв залгамжлагч нь хүсвэл газар эзэмших эрхийн гэрчилгээг өөрийн нэр дээр шилжүүлж, анхдагч гэрээнд заасан газар эзэмших эрх хугацаа дуустал газрыг үргэлжлүүлэн эзэмшиж болно.” гэж, 38.5-д “газар эзэмшигч нь газар эзэмших эрхээ Иргэний хуульд нийцүүлэн барьцаалж болно. …”, гэж тус тус заасан байх ба энэ нь газар эзэмших эрхийг төрийн өмчлөх эрхийг хязгаарлан үүсэх эд юмсын хязгаарлагдмал эрхийн шинжийг бүхэлдээ илтгэж байна.

2.2.2. Монгол Улсын шүүхийн болон хууль хэрэглээний практик: Улсын бүртгэл

Энэ хэсэгт Монгол улсын шүүхийн шийдвэрийн цахим сан болох www.shuukh.mn-ээс 2016.01.01-ны өдрөөс 2025.04.08-ны өдрийг хүртэлх хугацаанд “өмчлөгчийн эрхийг хязгаарлах” гэх түлхүүр үгээр хайлт хийн хяналтын шатны шүүхээр эцэслэгдэн шийдвэрлэгдсэн төр болон орон нутгийн байгууллага өмчлөгч байх, өмчлөгчийн эрхийг хэрэгжүүлэхтэй холбоотой буюу дээр дурдсан онолын асуудлуудыг хамарсан ИХ-ийн 103.1 дүгээр зүйл, 150 дугаар зүйл, 151 дүгээр зүйл, 152 дугаар зүйлд хамаарах тогтоолуудыг түүвэрлэж, холбогдох заалтыг шүүх хэрхэн тайлбарлан хэрэглэдэг талаар, мөн тус заалт нь бусад эрх зүйн зохицуулалттай зөрчилддөг эсэхийг тодорхойлох замаар шүүхийн практикт дүн шинжилгээ хийхийг зорьсон болно.

Энэ зорилгын хүрээнд судлан үзэхэд шүүхийн практикт ИХ-ийн 103.1 дүгээр зүйл бусад заалттай зөрчилдсөн тохиолдол одоог хүртэл гараагүй байх боловч тус зохицуулалтыг шүүх нийтлэг байдлаар иргэний эрх зүйн ямар харилцаанд хамааруулж, хэрхэн тайлбарлан хэрэглэж буйг тодорхойлох үүднээс хяналтын шатны шүүхийн тогтоолыг жишиг болгон дараах байдлаар авч үзэв:

ИХ-ийн 150 дугаар зүйлийн 150.13-т “Барилга, байгууламж барих эрхийг улсын бүртгэлд бүртгүүлнэ” гэж, мөн зүйлийн 150.17-д “ Барилга, байгууламж барих эрх үүсэх, уг эрхийг олж авахтай холбогдсон харилцаанд энэ хуульд заасан үл хөдлөх эд хөрөнгө олж авах журмын холбогдох хэсэг нэгэн адил хамаарна” гэж заасан нь бусдын газар дээр барилга, байгууламж барих эд юмсын эрхийг улсын бүртгэлд бүртгүүлж байж үүсэхээр байна. Мөн ИХ-ийн 151 дүгээр зүйлийн 151.1.1-т “хууль буюу гэрээнд заасан тохиолдолд бусдын үл хөдлөх эд хөрөнгийг тэргүүн ээлжинд хязгаартай ашиглах” байдлаар хязгаарлахаар заасан. Энэ нь сервитутын эрх нь хуульд зааснаар болон талууд гэрээгээр тохиролцсоноор үүсэх шинж чанартай байна. Түүнчлэн Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуулийн 8 дугаар зүйлд эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн төрлийг зааж өгсөн ба 8.1.3-т сервитутын бүртгэлийг, Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 23 дугаар зүйлд сервитутын бүртгэлийг тус тус бүртгүүлэхээр хуульчилж өгсөн байна.

Түүнчлэн ИХ-ийн 152 дугаар зүйлийн 152.4-т “Узуфруктыг олж авахад тухайн төрлийн хөдлөх, үл хөдлөх эд хөрөнгийг олж авах талаар энэ хуульд заасан журам нэгэн адил үйлчилнэ”

гэж заасан байх ба Улсын бүртгэлийн ерөнхий хууль болон Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулиудад тус тус узуфруктыг бүртгүүлэхээр хуульчилсан байна.

Эдгээр нь ИХ-ийн 103.1-т заасан өмчлөгчийн эрхийг хязгаарлах эд юмсын хязгаарлагдмал эрхүүд бөгөөд эдгээр хязгаарлагдмал эрхийг бүртгэлд бүртгүүлэхээр заасан байна. Эд юмсын хязгаарлагдмал эрхийг бүртгүүлж буй байдлын талаар сүүлийн 5 жилийн статистик, тоон мэдээллийг авч үзэхэд дараах байдалтай байна. Үүнд:

Хүснэгт №5. Эд юмсын хязгаарлагдмал эрхийн улсын бүртгэл. (2025.05)[41]

	2020 он	2021 он	2022 он	2023 он	2025 он	Нийт
Бусдын газар дээр барилга, байгууламж барих эрх	-	-	-	-	2	2
Сервитут	1	1	-	-	-	2
Узуфрукт	1	-	-	-	-	1

Дээрхээс дүгнэж үзвэл эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд сүүлийн 5 жилийн байдлаар ердөө 5 удаагийн тохиолдол байгаа нь ИХ-ийн 150, 151, 152 дугаар зүйлд заасан эд юмсын хязгаарлагдмал эрх бараг ашиглагддаггүй болох нь харагдаж байна.

Хүснэгт №6. Иргэний хуулийн 103.1 дүгээр зүйлд хамаарах шүүхийн тогтоол

№	Тогтоолын нэр, дугаар	Нэхэмжлэлийн шаардлага	Шийдвэрлэсэн байдал
1	2022-05-12 001/ХТ2022/00590 182/2019/02932/И	Хугацаатай мөнгөн хадгаламжийн гэрээгээр хүлээсэн үүргээ зөрчсөн болохыг тогтоож, хадгаламжийн хүүгийн зөрүү болох 65,525,194.52 төгрөг гаргуулах тухай	Анхан шатны шүүхийн шийдвэрийн үндэслэх хэсгийн 2 дахь заалтад: “Иргэний хуулийн 87.2-т заасны дагуу барьцааны эрх нь өмчлөгчийн эрхийг хязгаарладаг өмчийн хязгаарлагдмал эрхийн нэг төрөлд тооцогддог. Хязгаарлагдмал эрх гэдэг нь онолын хувьд иргэний эрх зүйн цорын ганц абсолют эрх болох өмчийн эрхийг хязгаарлаж түүнтэй өрсөлдөхүйц өргөн эрхийг эзэмшигчдээ олгодог онцлогтой. Уг эрхийг үүсгэхэд Иргэний хуулийн 103.1-д заасны дагуу гагцхүү хуульд үндэслэх шаардлагатай бөгөөд ийнхүү үндэслэж чадаагүй буюу өмчлөгчийн зөвшөөрөлгүй барьцааны эрх өөртөө үүсгэж мөнгөн хадгаламж өмчлөгчийн хадгаламжаа өмчлөх эрхийг хязгаарласнаараа мөнгөн хадгаламжийн гэрээний үүргээ ТБ ноцтой зөрчжээ” гэж шийдвэрлэсэн нь хууль зүйн үндэслэлгүй шийдвэр болжээ. Тухайлбал, “ТБ” ХХК-ийн салбарын эрхлэгч нэхэмжлэгч Л.Лонжидийн гарын үсгийг хуурамчаар үйлдэн зээлийн болон барьцааны гэрээ байгуулж, түүний хадгалуулсан мөнгийг (мөнгөн хадгаламжийн дансыг) барьцаалж 390,000,000 төгрөгийн зээл авсан үйл баримт тогтоогджээ. Тухайн үйлдлийг тус банк хадгаламж эзэмшигчийн зөвшөөрөлгүйгээр түүний хадгаламж дахь хөрөнгөд барьцааны эрх үүсгэж, өмчлөгчийн эрхийг хууль бусаар хязгаарласан зөрчил гаргасан, энэ үйлдлээс шалтгаалж нэхэмжлэгч нь итгэл эвдсэн, цаашид гэрээг үргэлжлүүлэх боломжгүй гэж банктай

[41] Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн газраас авсан тоон мэдээлэл. 2025 оны 5 дугаар сарын байдлаар.

			байгуулсан гэрээг цуцалсан гэж үзэх үндэслэлтэй талаарх шүүхийн дүгнэлтийг үгүйсгэх үндэслэлгүй байна.

Шүүхийн шийдвэрийн цахим мэдээллийн сан болох shuukh.mn сайт болон Legaldata.mn сайтын шүүхийн шийдвэрийн хайлт цэсээр дамжуулан ИХ-ийн 150 дугаар зүйлд заасан Бусдын газар дээр барилга, байгууламж барих эрх, 151 дүгээр зүйлд заасервитут, 152 дугаар зүйлд заасан узуфрукттай тус тус холбоотой хяналтын шатны тогтоол хайсан боловч сүүлийн 5 жилийн хугацаанд ИХ-ийн дээрх зохицуулалтуудтай холбоотой дүгнэлт хийсэн тогтоол байхгүй байна. Энэ нь эд юмсын хязгаарлагдмал эрхийн бүртгэлийн өнөөгийн нөхцөл байдалтай уялдаж байх тул хуулийн дээрх зохицуулалтуудтай холбоотой шүүхийн практик хараахан тогтоогүй болохыг үгүйсгэх аргагүй юм.

2.2.3. Харьцуулсан судалгаа: ИХ-ийн 103.1 дэх хэсэг

Numerus clausus зарчмын дагуу бол гэрээний талууд төрөөс хуулиар хүлээн зөвшөөрөөгүй эд хөрөнгийн эрхийн төрлийг бий болгож чадахгүй боловч эрх зүйн практикт үүнийг тойрч гарах тохиолдлууд байна. Энэхүү зарчмыг хуульдаа хэрхэн тусгадаг талаарх ерөнхий 2 чиг хандлага байна.

Нэгдүгээрт, хуулиар хүлээн зөвшөөрсөн хөрөнгийн эрх л зөвхөн оршин байхыг хуулиар тодорхой хуульчилж өгсөн эрх зүйн тогтолцоо байна.[42] Жишээ нь Португал улсын Иргэний хуулийн 1306.1 дэх хэсэгт “Хуульд зааснаас бусад тохиолдолд хүлээн зөвшөөрөхгүй” гэсэн заалт, Голланд улсын Иргэний хуулийн 3:81-ийн 1 дэх хэсэгт “Эрхтэй этгээдийн эрх нь хуулиар зөвшөөрсөн хязгаарлагдмал хүрээнд л бий болгож болно” гэх байдлаар хуульчилж өгдөг. Мөн Грек улсын Иргэний хуулийн 973 дугаар зүйлд ямар эрхийг хөрөнгийн эрх болох талаар тодорхойлсон байдаг. Гэхдээ бусад хөрөнгийн эрх байгаа эсэх нь тодорхойгүй тул болгоомжтой хандах шаардлагатай бөгөөд ийм хуулийг хууль тогтоогч болон шүүхээс хэрхэн тайлбарлаж хэрэглэж байгаагаас мөн хамаарна. Францийн Иргэний хуулийн 543 дугаар зүйлд “Хүн эд юмсад чиглэсэн эзэмших эрх, өмчлөх эрх, залгамжлуулах эрх, үр шимийг нь хүртэх эрх, сервитутын эрх, барьцаалах эрх, үл хөдлөх хөрөнгийн барьцааны эрхтэй байж болно” гэж хуульчилсан. Энэхүү заалтыг тайлбарлахдаа, эдгээр эрхүүдийг л зөвхөн эрх зүйн тогтолцоонд байх боломжтой хөрөнгийн эрх хэмээн тайлбарладаг байна.[43]

Хоёрдугаарт, хөрөнгийн эрхийн хязгаарлалтыг нарийн тусгаж өгөөгүй ч, тусгаж өгсөн мэт тайлбарлан хэрэглэдэг улсуудын жишээ байна. Тухайлбал, Итали, Австри, Англи, Уэлс, АНУ -ийн ихэнх мужууд хамаарна.

2.1.4. Дүгнэлт: ИХ-ийн 103.1 дэх хэсэг

Иргэний хуулийн 103 дугаар зүйл нь Иргэнлэг эрх зүйн системийн өмчийн эрх зүйн үндсэн зарчмуудын нэг байх бөгөөд энэ зарчмын гол агуулга нь эд юмсын эрхийн төрлийг гагцхүү хуулиар тогтоож хязгаарлах, хоёрдугаарт эд юмсын эрхийн агуулгыг мөн хуулиар тогтоох замаар эд юмсын хязгаарлагдмал эрхийг бий болгодог агуулгатай байна.

[42] Bram Akkermans, “The Numerus Clausus of Property Rights”
[43] Ibid

Гэтэл манай улсын Иргэний хууль нь “хөрөнгө” гэх ойлголтыг эхлэх цэг болгон тодорхойлж, үүнд үүргийн эрх зүйн шаардах эрхүүд, шаардлагуудыг хамааруулан хэт өргөн хүрээтэй тодорхойлж өгсөнөөр өмчлөх эрхийн обьект нь эд юмс (оюуны өмч зэрэг дүрмийн бус тохиолдлоос гадна) бус үүргийн эрх зүйн шаардах эрх, шаардлага байх боломжтой болж улмаар өмчийн эрх зүй болон үүргийн эрх зүйн зааг ялгаа бүдгэрэх ойлгомжгүй нөхцөл байдлыг бий болгож байна. Улмаар иргэнлэг эрх зүйн системийн өмчийн эрх зүйн цөм зарчим болох эд юмсын эрхийг хуулиар тогтоох зарчим бүдгэрэх, хэрэгжихгүй байх, үүнийг дагаад эд юмсын хязгаарлагдмал эрхүүдийн үндсэн агуулга амилж хэрэгжихгүй байх суурь шалтгаан болж байхыг үгүйсгэхгүй юм. Энэ талаар судлаач Б.Буянхишиг дүгнэхдээ “хууль тогтоох онолын түвшинд өмч, хөрөнгө гэх ойлголтыг хараахан хангалттай нэгтгэж чадаагүй байгаа нь харагдах ба өмчийн үзэл баримтлалыг шинжлэх ухаан, шүүх эрх мэдлийн зүгээс хангалттай тодорхой болгоогүйн улмаас хязгааргүй өргөн утга бүхий өмчийн тухай ойлголтыг бий болгожээ” гэж дүгнэсэн байдаг.

Нэгтгэн дүгнэвэл Иргэний хуулийн 103 дугаар зүйл нь нэгдүгээрт, эд юмсын эрхийг хуулиар тогтоох өмчийн эрх зүй цөм зарчим гэж тайлбарлан хэрэглэхэд иргэний эрх зүйн системчлэлийн хувьд ИХ-ийн 84.5, 122.2, 123, 124 дүгээр зүйлүүд нь үүргийн эрх зүйн шаардах эрхүүд нь өмч болж болохоор өргөн хүрээтэй системчлэгдсэн. Үүнээс үүдээд үүргийн эрх зүйн шаардах эрхүүдийг хуулиар бус талууд тогтоодог тул эд юмсын эрхийг хуулиар тогтоодог зарчимтай зөрчил үүсгэн ойлгомжгүй нөхцөл байдал бий болгож байна.

Хоёрдугаарт, шүүхийн практик болон эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн эд юмсын хязгаарлагдмал эрхийн бүртгэлийн нөхцөл байдлаас үзвэл Иргэний хуулийн 103 дугаар зүйл нь эд юмсын хязгаарлагдмал эрхийг бий болгодог гэх утгаар тайлбарлагдаж хэрэглэгдэхгүй байгаа, эд хөрөнгийн улсын бүртгэлд ИХ-ийн 150-152-т заасан эрхүүд сүүлийн 5 жилд зөвхөн таван тохиолдол бүртгэгдсэн зэргээс үзвэл ИХ-ийн 103.1 хангалттай хэрэгжихгүй байна. Эд юмсын эрхийг хуулиар тогтоох зарчим хангалттай хэрэгжихгүй байгаа бас нэгэн шалтгаан бол Газрын тухай хуулиар газар эзэмших эрх, газар ашиглах эрхийг бий болгон Иргэний хуулийн эд юмсын хязгаарлагдмал эрхүүдтэй өрсөлдүүлж буйтай мөн холбоотой.

2.3. Иргэний хуулийн 104 дүгээр зүйл

---

104 дүгээр зүйл. Эзэмшилд байх хугацаанаас шалтгаалж өмчлөх эрх олж авах

104.1.Эзэнгүй эд юмсыг илээр, шударга аргаар олж авснаас хойш өөрийн өмчлөлийн зүйлийн адил 5 жил тасралтгүй илээр эзэмшсэн этгээд тухайн эд хөрөнгийг өмчлөх эрхийг олж авна.

104.2.Хуульд өөрөөр заагаагүй бол эзэнгүй үл хөдлөх эд хөрөнгийг олж авсан өмчлөгч бус этгээд уг эд хөрөнгийн өмчлөгчөөр улсын бүртгэлд бүртгүүлснээс хойш 15 жилийн хугацаанд уг эд хөрөнгийг өмчлөгчийн адил эзэмшиж байсан бол дээрх хугацаа дууссанаар уг этгээд өмчлөх эрхийг олж авна.

2.3.1. Онолын ойлголт: Эзэмшлээр өмчлөх эрх үүсэх

Эзэмшилд байх хугацаанаас шалтгаалж өмчлөх эрх олж авах нь Ромын эрх зүйн уламжлалт онолоос эх сурвалжтай бөгөөд нэршлийн хувьд “usucapio” (“usus” ашиглах, “capera” авах гэх) шууд утгаар ашиглалтаар өмчлөх гэх утгатай латин үг юм. Анх Ромын эрх зүйн 12 таблетийн

хуулиас (МЭӨ 450) эхлэлтэй бөгөөд түүний дараагаар Юстинианы эмхэтгэл/дигест (МЭ 533) -д мөн хуульчлагдаж байжээ. Тус зохицуулалтаар хөрөнгийн үр ашигтай хэрэглээг дэмжих, энэхүү хэлбэрийн өмчлөлийн маргааныг шийдвэрлэх тогтолцоог бий болгох зорилготой бөгөөд хожим эх газрын болон жишгийн эрх зүйд (Анг. Adverse possession, Гер. Ersitzung,) уламжлагдаж өөр өөрийн хэв загвараар хөгжсөн байдаг. Ромын эрх зүйд дээрх хэлбэрээр өмчлөх эрх олж авахад дараах урьдчилсан нөхцөл, журмыг хангасан байхыг шаарддаг[44] байсан бөгөөд тус нөхцөлүүд одоо ч эх газрын болон жишгийг эрх зүйт улсуудын тогтолцооны онолын суурь ухагдахуун болж байна.

Эзэмшилд байх хугацаанаас шалтгаалж өмчлөх эрх олж авах нь ердийн болон ердийн бус гэсэн хоёр журамтай байна. Энэ хоёрын илэрхий ялгаа эд хөрөнгийг төрлөөс нь шалтгаалж хугацаатай уясан явдал байв. Тухайлбал ердийн журмаар өмчлөх эрх олж авах нийт хугацааг хуулиар бага тогтоосон /эд юмс/ бол ердийн бусыг /үл хөдлөх хөрөнгө/ илүү өндөр тогтоожээ. Гэсэн ч энэ хоёр журмын ялгаанаас үл хамааран онолын хувьд тус зохицуулалтаар өмчлөх эрхтэй болоход нийтлэг тавигдах гурван урьдчилсан нөхцөл байгаа нь 1/ (*Praescriptio*) эд хөрөнгийг эзэмшиж болохуйц байх, 2/ *(Tempus)* эд хөрөнгийг хуульд заасан хугацаагаар тасралтгүй эзэмшсэн байх, 3/(*Bona fides) эд хөрөнгийг* шударгаар эзэмшилдээ авсан байх зэрэг юм. Тус нөхцөлүүдийг ойлголтын багтаамжаар тайлбарлавал:

1.(*Praescriptio*) эд хөрөнгийг эзэмшиж болохуйц байх: Эзэмшилд байх хугацаанаас шалтгаалж өмчлөх эрх үүсэх эхний шаардлага нь тухайн эд хөрөнгөд эзэмшил тогтоох боломжтой байх явдал юм. Өөрөөр хэлбэл хувьчлах боломжгүй хөрөнгийг тус зохицуулалтаар өмчлөх боломжгүй. Тус нөхцөлөөс хөрөнгөд тавигдах үндсэн шаардлага гарч ирэх бөгөөд энэ нь хэлцлээр эсхүл арилжаалах боломжтой хөрөнгө байх явдал юм. Гэхдээ зарим тохиолдолд дээр дурьдсан хөрөнгийн шинжийг хангасан ч хуульд зааснаар хамгаалагдаж болох хөрөнгүүд байна (Тухайлбал асран хамгаалагч, харгалзан дэмжигчийг эзэмшилд байгаа асран хамгаалалтанд байх хүний хөрөнгө г.м). Харин гэмт хэргийн сэдлээр авсан хөрөнгөний хувьд эзэмшилд байх хугацаанаас шалтгаалан өмчлөх эрх олж авах боломжгүй. Өөрөөр хэлбэл гэмт хэрэг үйлдсэнээр эд юмс, хөрөнгийг өөрийн эзэмшилдээ олж авсан бол хэзээ ч хугацааны эзэмшлээр өмчлөх эрх үүсэхгүй бөгөөд хэрэв хөрөнгийн өмчлөгчийн хууль ёсны эрхийг дахин сэргээсэн бол түүнээс дахин эзэмшилд байх хугацаанаас шалтгаалж өмчлөх эрх үүсэх боломжтой хөрөнгө гэж үзэх юм. Мөн гэмт этгээд эсхүл бусад этгээдээс өөрийн болгож байна гэсэн итгэл үнэмшлээр худалдан авсан гуравдагч этгээд хугацааны эзэмшлээр өмчлөх эрх авахад хязгаарлалтгүй юм.

2.*Эд* хөрөнгийг хуульд заасан хугацаагаар тасралтгүй эзэмшсэн байх: Тус урьдчилсан нөхцөлийг эзэмшилдээ тодорхой хөрөнгийг олж авсан нийт хугацааны нийлбэр хэмээн ойлгох бөгөөд үүнд өөртэй нэгдмэл ашиг сонирхолтой этгээдийн эзэмшилд байсан хугацаа эсхүл өвөөр ирсэн бол өмнөх этгээдийн *(энэ тохиолдолд сүүлийн эзэмшигчид хэлцлийн үндсэн дээр хөрөнгийг шилжүүлсэн этгээдийг ойлгоно)* эзэмшилд байсан хугацааг хүртэл нийлүүлж тоолно. Ийнхүү хуулиар тогтоосон хугацаа дуусгавар болсноор өмчлөх эрх үүсэх бөгөөд тус нөхцөлийг Ромын эрх зүйн болон орчин үеийн эрх зүйн зохицуулалтанд хэрэглэсэн хэвээр байна. Энэ

[44] Digest 41.3 Usucapions and usurpations:1.Usucapion is the acquisition of ownership by continued possession for the period prescribed by law. 2.Civil reason introduced usucapio so that there might be some end to disputes.
Digest 41.4 Usucapion as Purchaser 2.Good faith is required for usucapion, meaning the possessor must believe they hold the property justly.

нөхцөл тасалдах хоёр боломжтой байна. Нэгдүгээрт олж авсан эд хөрөнгийг гээгдүүлэх буюу эзэмшлээс гарч хуульд заасан хугацаа тасалдах, хоёрдугаарт давуу эрхтэй шаардах эрхийг бусад этгээд хэрэгжүүлэх юм.

3.*(Bona fides) Шударга сэдлээр* олж авсан байх: Өмчлөх эрх горилогч хөрөнгийг олж авахдаа хүч хэрэглэж, эсхүл нууцаар, эсхүл хууль ёсны өмчлөгчийг өөрийн нөлөөнд байлгаснаар түүний зөвшөөрөлгүйгээр эзэмшилдээ авсан бол энэ шинжийг хангаагүйд тооцох /mala fides/ юм. Өөрөөр хэлбэл эзэмшил нь нийтэд ил, эвийн замаар, шударгаар олж авсан байх үйлдлээс гадна энэхүү нөхцөлөөр хөрөнгө эзэмшилдээ авсан хүний сэтгэл зүйн хамаарал, сэдлийг нь тодорхойлох гэж оролдсон оролдого билээ. Түүнчлэн Ромын эрх зүйд[45] хөрөнгийг өөрийн эзэмшилд шударгаар олж авмсан байхыг нэгдүгээр урьдчилсан нөхцөлд тооцдог /тухайн үйлдлээ хүсэж хийж байгаа сэдэл гэдэг агуулгаар/ бол жишгийн эрх зүйд тухайлбал Англид эзэмшил нь заавал шударгаар bona fides үүссэн байхыг шаарддагүй байна.

2.3.2. Монгол Улсын шүүхийн болон хууль хэрэглээний практик: ИХ-ийн 104.1 дэх хэсэг

Практикт ИХ-ийн 104 дүгээр зүйл энэхүү зорилгодоо хүрч буй эсэхийг шүүхийн шийдвэрт дүн шинжилгээ хийх замаар тогтоох боломжтой тул тус зүйлийг хэрэглэсэн Улсын дээд шүүхийн болон бусад шатны шийдвэрийг түүвэрлэв. Шүүхийн шийдвэрийг танилцуулахад ИХ-ийн 104 дүгээр зүйлд ач холбогдолтой гэсэн үйл баримт болон хууль хэрэглээнд төвлөрсөн болно.

Хүснэгт №1.Иргэний хуулийн 104 дүгээр зүйлд хамаарах шүүхийн тогтоол

№	Тогтоолын нэр, дугаар	Нэхэмжлэлийн шаардлага	Шийдвэрлэсэн байдал
1.	*Дархан-уул 2023.01.10 209/МА2023 /00008*[46]	“Бусдын хууль бус эзэмшлээс орон сууц чөлөөлүүлэх” тухай,	Иргэний хуулийн 104 дүгээр зүйлийн 104.2 “Хуульд өөрөөр заагаагүй бол эзэнгүй үл хөдлөх эд хөрөнгийг олж авсан өмчлөгч бус этгээд уг эд хөрөнгийн өмчлөгчөөр улсын бүртгэлд бүртгүүлснээс хойш 15 жилийн хугацаанд уг эд хөрөнгийг өмчлөгчийн адил эзэмшиж байсан бол дээрх хугацаа дуусснаар уг этгээд өмчлөх эрхийг олж авна” гэж, мөн хуулийн 105 дугаар зүйлийн 105.1” Хууль болон гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол эд хөрөнгийг арав буюу түүнээс дээш жилийн турш хууль ёсоор эзэмшиж, ашиглаж байсан эзэмшигч уг эд хөрөнгийг өмчлөх эрхийг тэргүүн ээлжинд олж авах давуу эрхтэй байна” гэж тус тус заасан. Хэргийн үйл баримт, нөхцөл байдал болон талуудын тайлбар зэргээс судлахад маргаж буй орон сууц нь эзэнгүй үл хөдлөх эд хөрөнгө байсан эсэх, М.Энхмаа нь хууль ёсоор эзэмшиж ашиглаж байсан эсэх, тэрээр өөрийн нэр дээр улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн эсэх нь тодорхойгүй, энэ талаарх бичгийн нотлох баримт хэрэгт авагдаагүй байх тул хариуцагч М.Энхмааг маргаж буй орон сууцыг хууль ёсоор эзэмшиж байсан, эсхүл өмчлөх давуу эрхтэй этгээд гэж үзэх үндэслэлүүд тогтоогдохгүй байна.
3.	*Баянхонгор 2016.10.13 131/ШШ201 6/00673*[47]	Ахуйн үйлчилгээний зориулалттай 240м2 байрны өмчлөгч тогтоолгох тухай хүсэлт	Б нь ахуйн үйлчилгээний зориулалттай 240м2 байрны өмчлөгч тогтоолгох тухай хүсэлт гаргажээ. Б уг байранд үйл ажиллагаа явуулж байгаа нь нотлох баримтуудаар нотлогдож байна. Иргэний хуулийн 104 дүгээр зүйлийн 104.2-т хуульд өөрөөр заагаагүй бол

[45] */digest 41, 4,2; Digest 41,3,15,2. 41,4,7,4,-"mala fides superveniens non nocet": but the canon Law required gim to have been in good faith the entire period of prescription,- "unde orpertet, ut qui praescrivitm in nulla temporis parte rei habeat conscientiam alinae," cap./

[46] https://shuukh.mn/single_case/26050?start_date=&end_date=&id=2&court_cat=1&bb=

[47] https://shuukh.mn/single_case/40714?start_date=&end_date=&id=1&court_cat=1&bb=1

			эзэнгүй үл хөдлөх эд хөрөнгийг олж авсан өмчлөгч бус этгээд уг эд хөрөнгийг өмчлөгчөөр улсын бүртгэлд бүртгүүлснээс хойш 15 жилийн хугацаанд уг эд хөрөнгийг өмчлөгчийн адил эзэмшиж байсан бол дээрх хугацаа дууссанаар уг этгээд өмчлөх эрхийг олж авна гэж заасан байна. Иймд хүсэлт гаргагч Б-ийн хүсэлтийг хангаж шийдвэрлэх үндэслэлтэй гэж үзнэ.
4.	*УДШ-ийн 2024.10.22 001/ХТ2024/ 00234*[48]	Бусдын хууль бус эзэмшлээс байрыг чөлөөлүүлж, хууль ёсны эзэмшигчээр тогтоолгох тухай үндсэн нэхэмжлэлтэй, байрны шударга өмчлөгчөөр тогтоолгох тухай сөрөг нэхэмжлэлтэй	Орон сууц нь 1999 оноос өмнө баригдаж БХЯ буюу орос цэргүүдийн хэрэгцээнд ашиглагдаж байсан орон сууц нь төрийн өмчийн статустай тул Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгээгүй, өнөөдрийн байдлаар орон сууцыг “З” анги /хуучнаар ...-р анги/ үндсэн хөрөнгийн жагсаалтдаа бүртгэдэг, тус байранд хариуцагч Л.А ... оноос хойш байнга оршин сууж байгаа, … дүгээр байрны тухайн орцны 40 сууцнаас хувьчлагдаагүй үлдсэн 7 сууцны нэг нь маргаан бүхий .... тоот орон сууц болох, ... дүгээр байрыг хоёр удаа “У” ОНӨААТҮГ хөрөнгөөр засварлаж, ашиглах нөхцөл байдлыг дээрдүүлсэн үйл баримтын тухайд тус тус маргаагүй. Хоёр шатны шүүх эдгээр үйл баримтыг адил тогтоосон. Харин зохигч дараах хууль зүйн асуудлаар маргаж байх ба хоёр шатны шүүх эдгээрийн зарим асуудлаар хууль зүйн дүгнэлт өгч, зарим асуудлыг дүгнэлгүй орхисон байна. Үүнд: 1.Маргааны зүйл болсон орон сууц нь эзэнгүй эд юмс буюу өмчлөгч өмчлөх эрхээсээ татгалзан орхигдсон эд зүйл мөн эсэх (Иргэний хуулийн 104 дүгээр зүйлийн 104.2) 2.Нэхэмжлэгч “У” ОНӨААТҮГ нь орон сууцыг эзэмших эрхтэй эсэх, хариуцагч Л.А орон сууцыг эзэмших эрхтэй эсэх 3.Өмчлөх эрхгүй хууль ёсны эзэмшигч бусдын хууль бус эзэмшлээс эд хөрөнгийг шаардан гаргуулах эрхтэй эсэх, 4. Хууль ёсны эзэмшигч эзэмшлээ хамгаалуулах эрхтэй бол энэ эрхэд хөөн хэлэлцэх хугацаа хамаарах эсэх 5. Хариуцагч Л.А давуу эрхийн үндсэн дээр орон сууцыг өмчлөх эрхийг олж авах хууль зүйн боломжтой эсэх (Иргэний хуулийн 105 дугаар зүйлийн 105.1) 6. Хариуцагч Л.А орон сууцны өмчлөх эрхийг шударгаар олж авсан эсэх (Иргэний хуулийн 114 дүгээр зүйлийн 114.1) зэрэг болно. Хариуцагч орон сууцыг орхигдсон буюу эзэнгүй эд юмс гэж үзэн түүнийг илээр эзэмшиж байсан тул хуульд заасан хугацаа өнгөрснөөр өмчлөх эрх үүссэн гэж маргасан. Энэ тайлбарыг эс зөвшөөрсөн хоёр шатны шүүхийн дүгнэлт үндэслэлтэй. Иргэний хуулийн 104 дүгээр зүйлийн 104.2-т Хуульд өөрөөр заагаагүй бол эзэнгүй үл хөдлөх эд хөрөнгийг олж авсан өмчлөгч бус этгээд уг эд хөрөнгийн өмчлөгчөөр улсын бүртгэлд бүртгүүлснээс хойш 15 жилийн хугацаанд уг эд хөрөнгийг өмчлөгчийн адил эзэмшиж байсан бол дээрх хугацаа дууссанаар уг этгээд өмчлөх эрхийг олж авна” гэж заасан. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн бол түүнийг бусад этгээд өмчлөгч гэж шударгаар итгэсэн итгэл үнэмшлийг хамгаалах зорилго бүхий өмчийн эрх зүйн зохицуулалттай манай улсын хувьд эзэнгүй эд юмсыг эзэмшилдээ байлгах замаар өмчлөх эрхдээ олж авах нөхцөл бүрдэхийн тулд “улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн байх” шаардлага тавих нь утгагүй. Гэвч энэ хэргийн тухайд Иргэний хуулийн 104.2 дахь хэсгийг үндэслэж өмчлөх эрх үүсээгүй гэх гол үндэслэл нь “бүртгэлд бүртгүүлээгүй эзэмшсэн” гэх дүгнэлт биш, харин маргаан бүхий орон сууц нь орхигдсон эд хөрөнгө буюу өмчлөгч хүсэл зоригийн дагуу өмчлөлөөсөө татгалзсан эд хөрөнгө биш гэх дүгнэлт юм.

[48] https://shuukh.mn/single_case/10647?start_date=&end_date=&id=3&court_cat=1&bb=1

2.3.3. Харьцуулсан судалгаа: ИХ-ийн 104.1 дэх хэсэг

ХБНГУ-ын Иргэний хуульд “usucapio” онол “Ersitzung” гэх концепц болон хөгжихдөө Ромын эрх зүйн үед хэрэглэгдэж байсан ерөнхий болон нэмэлт урьдчилсан нөхцөлүүд уламжлагдсан. Энэхүү хандлага нь 19 дүгээр зууны Пандектизмын номлолоос үүдэлтэй бөгөөд хуулийн формал байдлыг эрхэмлэхийн сацуу хууль тогтоомж тодорхой байх зарчим (Rechtssicherheit), нийгмийн ёс суртахуун (paz social)-д нийцсэн тогтолцоо бүрдүүлэх гэсэн зорилттой шууд хамааралтай. Түүнчлэн “Ersitzung”-ээр хөрөнгө эзэмшилд шударгаар олж аваагүй (bona fides), эсхүл хожим өмчлөх боломжгүй байсныг мэдсэн тохиолдолд тус эрх үүсэх боломжгүй тухай хуульчилсан нь ижил байна.

Жишгийн эрх зүйт улсын төлөөлөл болох Англи улсад “usucapio” онол 1980 оны (Limitation Act 1980)-аар[49] “adverse possession/ сөргүү эзэмшил”-ны төрөл болж, эзэмшилд байх хугацаанаас шалтгаалж үл хөдлөх хөрөнгийг өмчлөх тохиолдол илүү хөгжжээ. Харин хөдлөх хөрөнгийн хувьд харьцангуй хэрэглээ багатай байв. Энэ хандлага нь хөдлөх хөрөнгийг эзэмшилдээ олж авах шууд фактыг шаардахаас гадна, хууль бус эзэмшил бол хууль ёсны өмчлөгчийн зөрчигдсөн эрхийг сэргэхэд илүү хялбар гэх хуулийн рейлизмын шууд нөлөөлөл юм. Өөрөөр хэлбэл bona fides-ийг урьдчилсан нөхцөлөөр шаардахгүй аливаа этгээдийн эзэмшилд хөрөнгө орсон байх гарцаагүй фактыг л чухалчилдаг байна. Тус онцлогоороо эх газрын эрх зүйн системт улсуудад ашиглагддаг хийсвэрлэх онолоос илүү бодит хяналтыг тухайн хөрөнгөд тогтоосон байхыг шаардахаас гадна тухайн хөрөнгийн эдийн засгийн үр ашгийг тасалдуулахгүй байх прагматик зорилготой байна.

Францын улсад хөдлөх болон үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийг ашиглалтын хугацаагаар олж авах зохицуулалтыг Иргэний хууль (Code civil)-ийн 21 дүгээр бүлэгт[50] хуульчилж өгч (prescription acquisitive), Ромын эрх зүйд тавигддаг нэмэлт болон байнга хэрэглэгдэх урьдчилсан нөхцөлүүдийг ашигласан. Харин хөдлөх эд хөрөнгө тасралтгүй эзэмших хугацааны хувьд Франц харьцангуй бага (3 жил) байгаа нь Францын хувьсгалын дараах тэгш эрх ба Ромын хуулийн өвийг хослуулсан хэлбэр бөгөөд эдийн засгийн үр ашиг, арилжааны хурдан эргэлтийг дээдэлдэг хууль зүйн болон философийн хандлагын нөлөөлөл байх.

Дээрх гадны улсуудын зохицуулалтаас үзэхэд хөрөнгийг эзэмшлээс шалтгаалан өмчлөх эрх олох харилцааг хууль тогтоомжоор дамжуулан тодорхойлох эцсийн үр дүн зорилт ижил боловч онолын үзэл баримтлал, тавигдах урьдчилсан нөхцөлөөр ялгаатай байна.

Түүнчлэн эзэмшлээр өмчлөх эрх олж авах ердийн бус журмыг улс орнууд хуульчилсан байдаг. Германы Иргэний хуулийн 900 дүгээр зүйлээр ердийн бус журмаар эзэмшилд байх хугацаанаас шалтгаалан өмчлөх эрхтэй болохын тулд шударгаар эзэмшилдээ авч, газрын бүртгэлд бүртгүүлж, 30 жилийн турш тасралтгүй эзэмшсэн байх урьдчилсан нөхцөлүүдийг шаарддаг. Иргэний хууль нь эрх зүйн тодорхой байдал, оролцогчдын эрх тэгш, бие даасан байдал, нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зан суртахууны хэм хэмжээг чухалчилдаг тул шударгаар хөрөнгийг эзэмшилдээ олж аваагүй (mala fide сэдэлтэй байсан буюу хэлцлийн явцад тус үл хөдлөх эд хөрөнгө, түүний жинхэнэ өмчлөгчийн бодит эрх зүйн байдлыг мэдэж байсан хэдий ч

[49] (Limitation Act 1980)-.....

[50] French civil code 2276. La prescription acquisitive est acquise par la possession continue, paisible, publique et non équivoque d’un bien pendant une durée de dix ans, sous réserve que le possesseur ait agi de bonne foi et sur un juste titre.

тухайн хөрөнгийг эзэмшилдээ авах сэдэлтэйгээр дүр үзүүлж өөртөө авсан гм.) этгээдийг тус зохицуулалтаар үл хөдлөх эд хөрөнгийг өмчлөх эрхтэй болохыг хориглодог байна.

Англид Газрын бүртгэлийн тухай хууль 2002 (Land Registration Act 2002)-аар бүртгэлгүй газрын хувьд 12 жил эзэмшсэнээр өмнөх өмчлөгчийн эрхийг дуусгавар болгох бол бүртгэлтэй газрын хувьд нэмэлт нөхцөлийг (жишээ нь, эзэмшигчдэд албан ёсны мэдэгдэл өгөх) шаарддаг байна. Тус онолын үзэл баримтлал нь нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн ёс суртахууны номлолоос илүүтэйгээр хөрөнгийн одоогийн болон ирээдүйн үнэ цэнийг өсгөх, эдийн засгийн үр нөлөөг нэмэгдүүлэх прагматик зорилготой. Английн онолын үзэл баримтлал нь Германы ёс суртахууны шаардлагаас эрс ялгаатай; жишээ нь, сайн үзэл /bona fides/-ийг тооцохгүй бөгөөд эзэмшигч үйлдэл хийхгүй байсан тохиолдолд зориуд газрыг эзэмшсэн хүмүүс ч эрх авах боломжтой. 2002 онд “харьцангуй эрх” (*title relativity)*-ийн зарчмыг хэрэглэхээ больсон нь шударга ёсноос илүүтэй эцсийн шийдвэрт анхаарсан Английн аж үйлдвэржилтийн үеийн хууль зүйн реализмын онцлогийг илтгэнэ.

Англи гэх мэт жишгийн эрх зүйн системтэй улсуудад хэрэглэгдэж байгаа “adverse possession”[51] буюу сөргүү эзэмшилийн төрөл нь дараах шинжээрээ эх газрын эрх зүйт улсуудын хууль тогтоомжоос ялгарч байна:

а/ Фактаар үүссэн эзэмшил гэдэгт хөрөнгийн эзэмшигч нь өөрөө болон өөртэй нь нэгдмэл сонирхолтой этгээд тухайн хөрөнгийг биет хэлбэрээр ашигладаг, захирах, удирддаг байхыг ойлгоно. Өөрөөр хэлбэл, хөрөнгийн хууль ёсны өмчлөгч болон ашиглалтаар өмчлөх эрх хожим олж авахаар горилогч нэгэн зэрэг тус хөрөнгийг эзэмших бодит боломжгүй.

б/эзэмших сэдэлтэй байх буюу тухайн этгээдийн хөрөнгө ашигласан үйлдэл нь өмчлөх сэдэл эсхүл өмчлөлийг олж авах сэдэлтэйгээр хийсэн үйлдэл бус гагцхүү эзэмших хүсэл зоригтой хийсэн үйлдэл байхыг ойлгодог байна. Өөрөөр хэлбэл хөрөнгийг эзэмших санаа зорилготойгоор, өөрийн идэвхитэй үйлдэлээр, хууль ёсны өмчлөгч болон бусад этгээдийн байдлыг үл тоож, тухайн хөрөнгийг эзэмшихийг зорих санааг ойлгоно.

в/өмчлөгчийн зөвшөөрөлгүйгээр эзэмшсэн байх буюу хууль ёсны өмчлөгчийн албан ёсны зөвшөөрлөөр /эд хөрөнгө хөлслөх гэрээний дагуу г.м/ тухайн үл хөдлөх хөрөнгийг ашиглаж, эзэмшиж байгаа бол бодит хяналтыг хөрөнгөд тогтсон шинжийг хангах хэдий ч сөргүү эзэмшилд тооцохгүй юм.

Ийнхүү ердийн болон ердийн бус журмаар ашиглалтад байсан хугацаанаас шалтгаалан өмчлөх эрх олж авахыг олон улсад хэрэглэж байгаа үзэл баримтлал, зохицуулалтын ялгааг судалсан бөгөөд хүснэгтээр Ромын эрх зүйд хэрэглэж байсан урьдчилсан нөхцөлтэй харьцууллаа.

Хүснэгт №2.Хөдлөх эд хөрөнгөд тавигдах урьдчилсан нөхцөл

[51] Ade

Улс, орон	Шударгаар олж авсан байх	Ил байх	Тасралтгүй эзэмшсэн байх	Тус харилцааны обьект
Ромын эрх зүй	Шаардана	Шаардана	3 жил	Must be *in commercio* (not stolen/sacred)
Герман (BGB §937)	Шаардана	Шаардлагагүй	10 жил	Гэмт хэргийн сэдэлтэй эзэмшсэн хөрөнгө байж болохгүй. (*res furtivae*)
Франц (CC Art. 2276)	Шаардана	Шаардагдана (*juste titre*)	3 жил	Гэмт хэргийн сэдэлтэй эзэмшсэн хөрөнгө байж болохгүй.
Испани (CC Art. 1955)	Presumed	Шаардагдана (*justo título*)	3–6 жил	Гэмт хэргийн сэдэлтэй эзэмшсэн хөрөнгө байж болохгүй.
Англи (Limitation Act 1980)	Шаардлагагүй, эзэмшилдээ авсан бодит факт байхыг шаардана		6 жил	Бүх хөдлөх эд хөрөнгө
Австрали (Limitation Act 1969)	Шаардлагагүй	Шаардлагагүй	6 жил	Torrens system prioritizes registration

Хүснэгт №3.Үл хөдлөх хөрөнгөд тавигдах урьдчилсан нөхцөл

Улс орон	Bona Fides	Ил байх	Тасралтгүй эзэмшсэн байх	Тус харилцааны обьектэд тавигдах нэмэлт нөхцөл
Ром	Шаардана	Шаардана	10–20 жил	*Res habilis* (шашны болон нийтийн өмчийн үл хөдлөх хөрөнгө байж болохгүй)
Герман (BGB §900)	Шаардана	Шаардлагагүй	30 жил	Улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн байхыг шаардана
Франц (CC Art. 2229)	Сэдэлд шаардана	Шаардана (*juste titre*)	30 жил	шашны болон нийтийн өмчийн үл хөдлөх хөрөнгө байж болохгүй
Англи (LRA 2002)	Шаардлагагүй	Шаардлагагүй	12 жил (unregistered)	Эзэмшилдээ авсан бодит факт байхыг шаардана
Австрали (RPA 1900)	Шаардлагагүй	Шаардлагагүй	12–30 жил	Торренсийн системээр улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн байхыг шаардана

2.3.4. Бусад хэм хэмжээтэй зөрчилдсөн байдал: ИХ-ийн 104.1 дэх хэсэг

Манай улс тогтолцооны хувьд эх газрын эрх зүйн бүлд хамаарах тул тус соёлоор уламжлагдаж ирсэн онолын урьдчилсан нөхцөлүүдийн ихэнхийг ашигласан болох нь хуулийн бичилтээс тодорхой байна. Харин урьдчилсан нөхцөлүүдийн агуулгыг багтаамжаар нь зөв тодорхойлон хуульчилсан, эсэхийг энэ хэсэгт авч үзье. ИХ-ийн 104.1 дэх хэсэгт

а/ эзэнгүй эд юмс,

б/илээр шударгаар олж авах,

в/ эзэмшилд тасралтгүй 5 жил байх зэрэг урьдчилсан нөхцөлийг тогтоожээ.

А.Эзэнгүй эд юмсын тухайд: ИХ-ийн 115.1 дэх хэсгээр “Өмчлөгчгүй, эсхүл өмчлөгч нь өмчлөх эрхээ дуусгавар болгох зорилгоор эзэмшлээсээ татгалзсан эд хөрөнгийг эзэнгүй эд юмс гэж үзнэ” гэж тодорхойлсон. Энэ нь манай улсын зохицуулалтад л тусгагдсан өвөрмөц шаардлага байна. Гадны улсуудын жишигт энэхүү харилцааны обьект болох хөрөнгийг хувьчлах боломжтой эд юмсаар байхаар өргөн хүрээтэй тодорхойлдог бол манайд эзэнгүй эд юмс байхаар тогтоожээ. Хуулиар нэгэнтээ эзэнгүй эд юмс нь өөрөө өмчлөгчгүй тул түүнийг олж авсан этгээдийн хувьд эзэмшилдээ олж авсан үеэс өмчлөх эрх нээгдэх боломжтой байх нь логикийн хувьд алдаагүй болно. Нэгэнтээ өмчлөгчгүй эсхүл хэн нэгний өмчлөх эрхээсээ татгалзсан эд юмсын хувьд а/ хэн

нэгний эзэмшлээс өмчийг шаардах давуу эрхийг хэрэгжүүлэх боломжгүйгээс гадна, б/аливаа этгээдийн хууль ёсны эрх, ашгийг хөндөж хохирол учруулах боломжгүй юм[52]. Мөн үл хөдлөх эд хөрөнгө тэр дундаа газрын хувьд иргэнд хувьчлуулсанаас бусад газар нь төрийн өмчид байх тул энэ зохицуулалт хэрэглэгдэх боломжгүй гэж үзнэ.

Б.Эд юмсыг илээр, шударгаар олж авах тухайд: УДШ-ийн 2009 оны 18 дугаар тогтоолын 2.1 дэх хэсэгт "... хууль ёсны болон олон нийтэд нээлттэй аргаар эзэмшилдээ шилжүүлснийг ойлгоно" гэж тайлбарласан.

В.Тасралтгүй 5 жил эзэмшсэн байх тухайд: Герман улсын жишигт улсын бүртгэлд өмчлөгчөөр бүртгүүлсэнээс хойш тасралтгүй эзэмших хугацааг зааж өгсөн Манай орны өмчийн эрх зүйн зохицуултын хувьд аливаа этгээд тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч болж байна гэсэн шударга итгэл үнэмшилтэйгээр өмчийн эрхээ улсын бүртгэлд бүртгүүлдэг, түүнийг хамгаалах зорилготой хуультай байхад "эзэнгүй" байгаа эд юмсыг эзэмшилд байлгаж өмчлөх эрхтэй болох нөхцөлд "улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн байх"-ыг оруулжээ. Энэ нь манай улсын өмчийн эрх зүйн үзэл баримтлалд ч тэр олон улсын нийтлэг жишигт ч тэр хэрэглэгддэгүй нөхцөл байна.

Иймд манай улсын хувьд эзэмшилд байгаа бодит фактаас үндэслэн "өмчлөх эрх" олж авах "usucapio"-ын онолд баримталдаг нийтлэг урьдчилсан нөхцөлийг бүхэлд нь тусгасан боловч тухайн зүйлээр зохицуулахыг зорьсон эрх зүйн харилцааны обьектыг оновчгүй тодорхойлсноос хэрэглээ багатай заалт болжээ. Энэхүү зохицуулалтын зорилго хөрөнгийн одоогийн үнэ цэнийг алдагдуулахгүй байх, эдийн засгийн үр ашгийг нэмэгдүүлэх явдал бөгөөд эзэнгүй эд юмсад үйлчлэхээр зааснаараа энэ зорилгоо биелүүлэх боломжгүй нөхцөлийг бүрдүүлж байна.

Түүнчлэн жинхэнэ өмчлөгчид зориулан хөрөнгөд нь хэн нэгэн этгээд эзэмшлээ тогтоосон бодит фактыг тэмдэглэсэн, эсхүл мэдэгдэх боломжийг үүсгэсэн байхыг олон улсын жишиг шаардаж байгааг тэмдэглэх нь зүйтэй.

[52] Иргэний хуулийн тайлбар

2.5. Иргэний хуулийн 106 дугаар зүйл

106 дугаар зүйл. Өмчлөгчийн шаардах эрх

106.1. Өмчлөгч хөрөнгөө бусдын хууль бус эзэмшлээс шаардах эрхтэй.

106.2. Өмлөгч өмчлөлийн зүйлээ эзэмшихтэй холбоогүй боловч өмчлөх эрх нь ямар нэгэн байдлаар зөрчигдсөн гэж үзвэл уг зөрчлийг арилгуулах, эсхүл өмчлөх эрхээ хэрэгжүүлэхэд саад болж байгаа үйлдлийг зогсоохыг эрх зөрчигчөөс шаардах эрхтэй.

106.3. Энэ хуулийн 106.1, 106.2-т заасан шаардлага гаргаснаас хойш эрх нь зөрчигдсөн хэвээр байвал, өмчлөгч арбитрын хэлэлцээртэй бол арбитрын журмаар, бусад тохиолдолд шүүхэд нэхэмжлэл гаргаж зөрчигдсөн эрхээ хамгаалуулна.

106.4. Энэ хуулийн 106.2, 106.3 нь хууль ёсны эзэмшигчид нэгэн адил хамаарна.

2.5.1.Онолын ойлголт: Өмчлөгчийн эрхийн хамгаалалт

ИХ-ийн 101 дүгээр зүйл нь өмчлөгчийн эдлэх эрх болон түүнийг хэрэгжүүлэх хязгаарын талаар зохицуулсан байх бөгөөд энэхүү өмчлөгчийн өмчлөх эрхэд халдсан этгээдийн эсрэг хэрэгжүүлэх шаардах эрхийг ИХ-ийн 106.1-106.3 дахь хэсэгт зохицуулсан байна. Өмчлөх эрхийг хамгаалахад үйлчлэх ИХ-ийн 106 дугаар зүйлд заасан шаардах эрх нь эд баялгийн шаардах эрхэд хамаарах бөгөөд зарчмын хувьд үүргийн эрх зүйн шаардах эрх болох үндэслэлгүйгээр хөрөнгөжих болон гэм хор учруулснаас үүдэлтэй шаардах эрхээс ялгаатай байна.[53]

ИХ-ийн 106.1-ээр өмчлөгч нь эзэмших эрхгүй этгээдээс өөрийн эд юмсыг буцаан шаардах эрхтэй бөгөөд энэ зохицуулалт нь хөдлөх болон үл хөдлөх эд хөрөнгө буюу газрын хувьд нэгэн адил үйлчилнэ гэж ИХ-ийн шинжлэх ухааны тайлбарт дурджээ. Судлаач Б.Буянхишиг “ИХ-ийн 106.1 нь өмчлөгч этгээдэд эзэмшлийг олгоход зориулагдсан боловч эзэмшлийн тодорхой нэг хэлбэрийг сэргээн тогтоох тухай нэрлэж заагаагүй. Үндсэндээ энэ зохицуулалтыг өргөн утгаараа эзэмшлийн аль ч хэлбэрийг сэргээн тогтооход чиглэнэ хэмээн үзэж болох ч хариуцагч бодит байдал дээр зөвхөн өөрт байгаа зүйлийг гаргаж өгөх боломжтой билээ” хэмээн тайлбарласан байна. Өөрөөр хэлбэл, ИХ-ийн 106.1-ийн дагуу нэхэмжлэл гаргахын тулд нэхэмжлэгч өөрөө тухайн эд зүйлийн өмчлөгч байх шаардлагатай бөгөөд хариуцагч нь тухайн эд зүйлийг эзэмшилдээ авсан боловч хууль буюу гэрээгээр эзэмших эрхгүй гэдгийг нотолсноор өмчлөгчийн эзэмшлийг сэргээн тогтоох эрх буюу өмчлөгч өмчийн зүйлээ хэнээс (erga omnes) буцаан шаардах туйлын эрхээ хэрэгжүүлэх боломжтой болох юм. Өмчлөгчийн эзэмшлээ шаардах эрхийг хэрэгжүүлэхэд дараах урьдчилсан нөхцөл тавигдаж байна. Үүнд:

а. Энэхүү шаардах эрхийг хэрэгжүүлэх эрх бүхий этгээд нь өмчлөгч байх;

б. Шаардлагыг биелүүлэх хариуцагч этгээд нь эзэмшигч байх;

в. Шаардлагыг биелүүлэх хариуцагч этгээд нь эзэмших эрхгүй байх гэсэн урьдчилсан нөхцөл хангагдаж байгаа тохиолдолд эзэмшлийг сэргээн тогтоох өмчлөгчийн эрх хангагдахаар байна.

Харин ИХ-ийн 106.2 дахь зохицуулалт нь өмчлөх эрхийг хамгаалахад чиглэсэн буюу өмчийг боломжит бусад зөрчлөөс хамгаалахад чиглэнэ. Энэхүү шаардах эрхээр ИХ-ийн 84 дүгээр зүйлд

[53] Иргэний хуулийн тайлбар. 182 дахь тал.

заасан өмчлөлийн зүйлс хамгаалагдана. Үүнд зөвхөн хөдлөх болон үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч бус, мөн материаллаг бус хөрөнгийн өмчлөгч энэ шаардах эрхийг хэрэгжүүлэх эрхтэй. Материаллаг бус өмчийн эрх буюу 106.2-оор хамгаалагдах эрхэд зохиогчийн эрх, патентын эрх болон оюуны өмч хамаарах бөгөөд харин үүргийн эрх зүйн шаардах эрх хамаардаггүй[54] байна. Өөрөөр хэлбэл, энэхүү шаардах эрхийн хамгаалалт нь биет эд хөрөнгөд чиглэх бөгөөд дүрмийн бус тохиолдол нь оюуны өмчид мөн хамаарахаар байна. Харин тусгайлан үүргийн эрх зүйн шаардах эрхэд хамаарахгүй гэж тайлбарласан шалтгаан нь эд юмсад чиглэсэн эрхийг хуулиар тогтоох зарчим (numerus clausus), өмчийн обьект нь бодит эзэмшилд (gewere) суурилсан эд зүйлс эд юмс байх эзэмшлийн ойлголтоос үүдэн бий болох өмчлөх эрх зэрэг ИХ-ийн системчлэлийг дэмжих, эвдэхгүй байх үүднээс ийнхүү тайлбарласан байна.

Манай Улсын ИХ-ийн системчлэлийн дагуу (ИХ-ийн 84.5-д заасан “...бусдаас шаардах эрх олгох эрх буюу шаардлага...” нь эдийн бус хөрөнгө байхаар, түүнчлэн ИХ-ийн 89.1-т заасан “...хүсэл зоригийн дагуу эрх ... -ийг хууль ёсоор мэдэлдээ авах замаар эзэмшил үүснэ”, ИХ-ийн 122.2-т заасан “Эрх буюу шаардах эрх эзэмшигч нь уул эрхийг эзэмшиж байсан хэмжээгээр өөр этгээдийн өмчлөлд шилжүүлж болно”) үүргийн эрх зүйн шаардах эрхийг ч өмчилж болох мэтээр, бодит бус хийсвэр ойлголт болох “эрх”-ийг ч бодитоор эзэмшиж, өмчилж болно хэмээн тайлбарлавал ИХ-ийн 106.1 болон 106.2-оор үүргийн эрх зүйн шаардлагыг ч мөн шаардаж болох зүй бус үр дагаврыг үүсгэх юм.

2.5.2. Монгол Улсын шүүхийн болон хууль хэрэглээний практик: ИХ-ийн 106 дугаар зүйл

Хүснэгт №4. Иргэний хуулийн 106 дугаар зүйлд хамаарах шүүхийн тогтоол

№	Тогтоолын нэр, дугаар	Нэхэмжлэлийн шаардлага	Шийдвэрлэсэн байдал
1	2024-05-28 001/ХТ2024/00117 157/2022/00132/и	Үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгчөөр тогтоолгох үндсэн нэхэмжлэлтэй, хэлцэл хүчин төгөлдөр бусд тооцуулж үл хөдлөх эд хөрөнгийг бусдын хууль бус эзэмшлээс чөлөөлүүлэх тухай сөрөг нэхэмжлэлтэй	Хариуцагч нар орон сууцны өмчлөх эрхийн улсын бүртгэлийг үндэслэн ИХ-ийн 106.1-д үндэслэн сөрөг нэхэмжлэлийн шаардлага гаргасан. Нэхэмжлэгч С.Б 2022.08.26-ны өдөр шүүхэд нэхэмжлэл гаргаснаас хойш хариуцагч нарын өмчлөх эрх хожим улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн боловч талуудын хооронд байгуулагдсан худалдах, худалдан авах гэрээний дагуу өмчлөх эрхийг шилжүүлэх үүрэгтэй байх тул нэхэмжлэгч С.Б-ийн эзэмшил хууль бус гэж үзэхгүй. Энэ үндэслэлээр ИХ-ийн 106.1-д зааснаар шаардах эрхгүй. Иймд хариуцагч У.А, А.Б, У.О, Б.Т, У.Г нарыг өмчлөх эрхээ хууль бусаар алдсан, нэхэмжлэгчийн нэхэмжлэлийг хууль бус, хариуцагч нар эрх зөрчигдсөн талаараа 18 жилийн хугацаанд мэдээгүй байсан гэж үзэх үндэслэлгүйн зэрэгцээ худалдах, худалдан авах гэрээний дагуу өмчлөлийг шилжүүлж өгөх үүрэгтэй байх тул ИХ-ийн 106.1-д заасан үндэслэл тогтоогдсонгүй. Энэ үндэслэлээр сөрөг нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэсэн анхан шатны шүүхийн дүгнэлт үндэслэлтэй.
2	2024-06-18 001/ХТ2024/00146 102/2023/01513/И	Автомашины эзэмшлийг шилжүүлэхийг даалгах тухай нэхэмжлэлтэй	ИХ-ийн 235.1-д Үүргийн гүйцэтгэлийг хангуулахаар эд хөрөнгө өмчлөлд шилжүүлэх гэрээгээр /цаашид "фидуци" гэх/ үүрэг хүлээгч нь мөнгө төлөх үндсэн үүргийн гүйцэтгэлийг хангах зорилгоор хөдлөх эд хөрөнгийг үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн өмчлөлд шилжүүлэх, үүрэг хүлээгч үндсэн үүргээ хугацаанд нь гүйцэтгэсэн тохиолдолд үүрэг гүйцэтгүүлэгч уг эд хөрөнгийг түүнд буцаан өгөх үүргийг тус тус

[54] Иргэний хуулийн тайлбар. 185 дахь тал.

			хүлээх бөгөөд Н.М зээлийн гэрээний үүргийг биелүүлээгүй тул фидуцийн гэрээний зүйл болох автомашины эзэмшлийг гаргуулж авахаар нэхэмжлэгч шаардах эрхтэй. Тус автомашин хариуцагч Ж.О-ын эзэмшилд байгаа боловч түүний эзэмшил хууль бус болох нь тогтоогдсон байна. Иймд анхан шатны шүүх хариуцагч Ж.О-ын хууль бус эзэмшлээс 1FM50000000 арлын дугаартай, 00-00 УБТ улсын дугаартай, хар ногоон өнгийн Ford Explorer маркийн автомашиныг гаргуулж, нэхэмжлэгч “А” ХХК-д олгож шийдвэрлэсэн нь ИХ-ийн 106.1-д заасантай нийцсэн, шүүх хэрэглэвэл зохих хуулийг зөв тайлбарлан хэрэглэжээ.
3			Давж заалдах шатны шүүх уг алдааг залруулахдаа зохигчдын хоорондох маргаан газар эзэмшигчийн эзэмших эрхээ хэрэгжүүлэхэд саад болж буй зөрчлийг арилгуулах тухай ИХ-ийн 106.2-т заасан эрх зүйн зохицуулалтад хамаарна гэж дүгнэсэн нь оновчтой болоогүй байна. ИХ-ийн 106.2, 106.4-т зааснаар өмчлөгч буюу хууль ёсны эзэмшигч нь өмчлөлийн буюу эзэмшлийн зүйлээ эзэмшихтэй холбоогүй боловч өмчлөх буюу эзэмших эрх нь ямар нэгэн байдлаар зөрчигдсөн гэж үзвэл уг зөрчлийг арилгуулах, эсхүл өмчлөх эрхээ хэрэгжүүлэхэд саад болж байгаа үйлдлийг зогсоохыг эрх зөрчигчөөс шаардах эрхтэй бөгөөд хариуцагч Б.Б нэхэмжлэгчийн газар өмчлөх, эзэмших эрхийг хязгаарласан ямар нэг зөрчил гаргасан нь хэрэгт авагдсан баримтаар тогтоогдоогүй байна. Өөрөөр хэлбэл, нэхэмжлэгч өөрийн өмчлөлийн байшингийн гаражид нэвтрэх боломжгүй болсон нь хариуцагч хашаа барьсантай холбоотой байна. Гаражийн орц, гарцыг хаасан тохиолдолд нэхэмжлэгч ийнхүү гарцыг хааж буй газрын эзэмшигч хэнд ч шаардлага тавих эрхтэй тул энэ нь ИХ-ийн 106.2.-т заасан зөрчилд хамаарахгүй юм. Маргааны зүйл нь хөрш залгаа эзэмшлийн газрын байршлаас орц, гарц хаагдсан талаар байх тул нэхэмжлэгчийн шаардлага ИХ-ийн 135.4-т хамаарна.
	2024-10-10 001/ХТ2024/00221 151/2023/01183/И	Нэхэмжлэгч Ж нь хариуцагч Б, В нарт холбогдуулан газар албадан чөлөөлүүлэх тухай нэхэмжлэл гаргасныг хариуцагч нар эс зөвшөөрч маргажээ.	“...ИХ-ийн 135.3-т “Хөрш залгаа газрыг эзэмшигч нь өөрийн эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг ноцтой хохироож болох барилга байгууламжийг газар дээр буюу доор барих, ашиглахыг хориглон нөгөө талын өмчлөгч буюу эзэмшигчээс эрх зөрчсөн үйлдлээ зогсоохыг шаардах эрхтэй”, 135.4-т “Энэ хуулийн 135.3-т заасан барилга, байгууламж нь хуульд заасан үндэслэл, журмын дагуу хөрш залгаа газрын тогтоосон хил хязгаараас гадагш баригдсан боловч нөгөө талын өмчлөгч буюу эзэмшигчийн эрх, хууль ёсны ашиг сонирхолд илтэд харшилж байвал түүнийг буулгах буюу зайлуулахыг шаардах эрхтэй” гэж заасан. Харин ИХ-ийн 135.3, 135.4-т заасан зохицуулалт нь мөн хуулийн 106 дугаар зүйлийн 106.1-д заасантай холбоотой бөгөөд ямар нэхцөл бүрдсэн үед газрын ашиглалтад нөлөөлөхийг хориглож болохгүйг зохицуулсан байна” гэсэн дүгнэлтийг буруутгах үндэслэлгүй байна. Давж заалдах шатны шүүх анхан шатны шүүхийн шийдвэрт өөрчлөлт оруулахдаа ИХ-ийн 106.2-т заасныг хэрэглэсэн нь үндэслэлгүй байна. Өөрөөр хэлбэл, нэхэмжлэгчийн нэхэмжлэлийн шаардлага, хэргийн үйл баримтаас үзэхэд нэхэмжлэгч нь ИХ-ийн 106.1-д зааснаар өөрийн өмчлөлийн газрын зарим хэсгийг бусдын хууль бус эзэмшлээс чөлөөлүүлэхээр шаардсан байхад “...өмчлөгч нь өмчлөлийн зүйлээ эзэмшихтэй холбоогүй боловч өмчлөх эрх нь ямар нэгэн байдлаар зөрчигдсөн гэж үзвэл уг зөрчлийг арилгуулах, эсхүл өмчлөх эрхээ хэрэгжүүлэхэд саад болж байгаа үйлдлийг зогсоохыг эрх зөрчигчөөс шаардах эрхтэй” гэж хууль хэрэглээний алдаа гаргасан байх тул магадлалыг хүчингүй болгоно.

Шүүхийн практикт ИХ-ийн 106.1-д заасны дагуу өмчлөгч нь бусдын хууль бус эзэмшлээс хөрөнгөө шаардах эрхийг хэрэгжүүлэхийн тулд нөгөө талд эзэмшлийг хууль бусаар олж авсан болохыг нотлох урьдчилсан нөхцлийг хангах шаардлагатай байна. Мөн зүйлийн 106.2 дахь

хэсэгт заасан үндэслэлээр шаардах эрхээ хэрэгжүүлэхийн тулд юуны өмнө талуудын хооронд үүссэн маргааныг хөрш зэргэлдээ үл хөдлөх эд хөрөнгийн эзэмшил буюу хөршийн эрхэд хамаарах маргаан эсэхийг тогтоож, мөн хуулийн 135 дугаар зүйлийн 135.4 дэх хэсэгт заасанд хамаарахгүй болохыг тогтоосон шүүхийн практик байна.

2.5.3. Харьцуулсан судалгаа: ИХ-ийн 106 дугаар зүйл

ИХ-ийн 106.1 нь эзэмшлийг сэргээн тогтоох өмчлөгчийн эрхийг хамгаалж өгсөн бол 106.2 нь өмчлөгчийн өмчийн зүйлээ халдлагаас хамгаалах эрхийг бататгаж өгсөн байна. Харин энэхүү өмчийн зүйлээ халдлагаас хамгаалах эрх нь өмчлөх эрх нь зөрчигдсөний дараа, аль эсвэл үргэлжилсэн үйлдэл халдлагаар зөрчигдсөөр байгаа тохиолдолд хэрэгжиж хамгаалагдах ба харин ирээдүйд өмчлөх эрх нь зөрчигдөх эрсдэл бий болоод байгаа тохиолдолд үйлчлэх эсэхийг тодруулах шаардлагатай. ИХ-ийн 106.2-т заасан зохицуулалтаас үзэхэд нэгдүгээрт, өмчлөх эрх нь зөрчигдсөн гэж үзвэл уг зөрчлийг арилгуулах шаардах эрх, хоёрдугаарт, өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэхэд саад болж байгаа үйлдлийг зогсоохыг шаардах эрхтэй байдлаар бичигдсэн байна. Өөрөөр хэлбэл эхний тохиолдолд халдлага болоод өнгөрсөн байх бөгөөд халдлагын улмаас үүссэн үр дагаврыг арилгуулж зөрчигдсөн эрхээ сэргээх бол хоёрдахь тохиолдол нь өмчлөх эрхэд үргэлжлэн халдаж буй үйлдэл халдлагыг таслан зогсооход чиглэсэн байна.

ХБНГУ-ын Иргэний хуулийн 985 дугаар зүйлийг “Өмчөө буцаан шаардах эрх” гэж тодорхойлсон ба тус зүйлд “Өмчлөгч нь эзэмшигчээс өөрийн өмчийг гаргуулахаар шаардах эрхтэй” хэмээн өмчөө буцаан шаардах эрх буюу эзэмшлээ сэргээх эрхийг хуульчилж өгсөн бол 1004 дүгээр зүйлийг “Үйлдлийн үр дагаврыг арилгуулах, таслан зогсоолгоход чиглэсэн шаардах” гээд тус зүйлийн 1 дэх хэсэгт “Эд зүйлийг эзэмшилдээ авсан, гаргаж өгөхгүй байгаагаас бусад хэлбэрээр өмчлөх эрх зөрчигдсөн гэж үзвэл өмчлөгч нь холбогдох этгээдээс уг зөрчлийг арилгуулах, өмчлөх эрхээ хэрэгжүүлэхэд саад болж байгаа үйлдлийг зогсоохыг шаардах эрхтэй. Ирээдүйд энэ зөрчил үргэлжлэхээр байгаа нөхцөлд үүнийг таслан зогсоох шаардлага гаргах эрхтэй55” гэж, тус зүйлийн 2 дахь хэсэгт “Өмчлөгч дээрх үйлдлийг хүлцэн тэвчих үүрэгтэй бол ийнхүү шаардах эрхгүй” гэж тус тус хуульчилжээ. Үүнээс үзвэл 1-т, өмчлөгч нь эзэмшлээ буцаан шаардах өмчлөгчийн эрхийг, 2-т өмчлөх эрх зөрчигдсөн үйлдлийг зогсоохыг шаардах, 3-т ирээдүйд зөрчил үргэлжлэхээр байгаа бол таслан зогсоох эрхтэй байхаар ойлгогдож байна.

Харин Япон Улсын ИХ-д өмчлөгчийн шаардах эрхийг тодорхой хуульчилж өгөөгүй бөгөөд өмчлөгчийн эрхийг хүлээн зөвшөөрөхгүй бол эд юмсын эрх буюу эд зүйлсэд чиглэсэн захиран зарцуулах эрхийг тогтоож өгөх утгагүй болох ба эд юмсын эрхийн мөн чанарын хувьд зайлшгүй хүлээн зөвшөөрөхөөс өөр аргагүй гэж тайлбарладаг байна. Улмаар Япон Улсын хувьд өмчлөгчийн шаардах эрхэд 1-т, эд юмсыг буцаан шаардах эрх, 2-т эд юмсын эрхэд саад болж үйлдлийг зогсоох шаардах эрх, 3-т эд юмсын эрхэд саад болохоос урьдчилан сэргийлэх шаардах эрх гэж гурван төрлөөр тайлбарлан өмчлөгчийн эрхийг хамгаалдаг байна.

Эд юмсыг буцаан шаардах эрх гэдэг нь өөрийн өмчлөлийн эд юмсыг бусад этгээд үндэслэлгүйгээр эзэмшиж буй тохиолдолд тухайн эд юмсын эзэмшлийг буцаан шаардах эрхийг хэлэх бөгөөд тухайлбал хулгайлагдсан уран зургийг буцаан шаардах зэрэг тохиолдол байна. Эд юмсын эрхэд саад болж буй үйлдлийг зогсоохыг шаардах эрх гэдэг нь эд юмсын эрхээ

[55] ХБНГУ-ын Иргэний хууль (кодификацийн бүрэн эх) Орчуулгыг нэгтгэсэн анхны хэвлэл. УБ 2017 он.

хэрэгжүүлэхэд эзэмшлээ алдсанаас бусад хэлбэрээр зүй бусаар өмчлөх эрхэд нь халдсан тохиолдолд тухайн халдлага зөрчлийг арилгах шаардах эрх юм. Тухайлбал өөрийн өмчлөлийн газарт хог хаясан этгээдийн эсрэг хогыг цэвэрлэхийг шаардах эрх зэрэг юм. Түүнчлэн үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухайд авч үзвэл барьцааны зүйл нь гуравдагч этгээдийн эзэмшилд байгаа бөгөөд үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцаа нь тухайн хөрөнгийг худалдан борлуулах замаар солилцооны үнэ цэнийг удирдах зорилготой тул гуравдагч этгээд барьцааны зүйлийг эзэмшиж байгаа үндэслэлээр халдлага үүсэхгүй гэсэн үг биш. Улмаар Япон Улсын шүүхийн жишгээр, барьцааны зүйлийг эзэмшиж буй гуравдагч этгээд барьцааны эрхийн хэрэгжилт болох дуудлага худалдаанд саад болох зорилгоор эзэмшлийг хэрэгжүүлж байгаа болон тухайн эзэмшлээс үүдэн барьцаалагчийн барьцааны эрхэд саад учруулж байгаа тохиолдолд барьцаа эрхтэй этгээд нь эзэмшигчид саад болж буй үйлдлээ зогсоох, арилгахыг шаардах эрхтэй байдаг байна.

Эд юмсын эрхэд саад болохоос урьдчилан сэргийлэх шаардах эрх гэдэг нь эд юмсын эрхээ хэрэгжүүлэхэд зүй бусаар саад учруулах эрсдэл бодитой бий болсон гэж үзэх нөхцөл байдал байгаа тохиолдолд, тухайн аюул эрсдэл бодитой болохоос өмнө урьдчилан сэргийлэх шаардах эрх юм. Тухайлбал хөрш айлын хашааны мод өөрийн хашаанд унах эрсдэл бий болсон тохиолдолд тухайн модыг унахаас нь өмнө урьдчилан сэргийлэх арга хэмжээ авахыг шаардаж болдог байна.

Судалгаанаас дүгнэж үзвэл ИХ-ийн 106.1-т “өмчлөгч хөрөнгөө бусдын хууль бус эзэмшлээс шаардах эрхтэй” гэж заасан байх бөгөөд эзэмшил буцаан шаардаж зүйлийн обьект нь “хөрөнгө” байна. ИХ-ийн 83 дугаар зүйлд хөрөнгийг тодорхойлсон байх бөгөөд үүнд ИХ-ийн 84.5-д зааснаар шаардах эрх, шаардлага зэрэг нь эдийн бус хөрөнгөд хамаарч байна. Дүгнэвэл, эзэмшлийг бодит факт гэж тайлбарлах тохиолдолд үүргийн эрх зүйн шаардах эрх, шаардлагад эзэмшил бий болох боломжгүй бөгөөд үүргийн эрх зүйн шаардах эрхийн эзэмшлийг буцаан шаардах агуулга хууль зүйн системчлэлийн хувьд ойлгомжгүй, тодорхойгүй нөхцөл байдлыг бий болгож байна.

---

108 дугаар зүйл. Дундын өмч

108.1.Хуульд зааснаар, эсхүл хэлцлийн үндсэн дээр хоёр буюу түүнээс дээш этгээд хөрөнгийг дундаа хэсгээр буюу хамтран өмчилж болно.

2.6. Иргэний хуулийн 108 дугаар зүйл

2.6.1. Онолын ойлголт: Дундын өмч

Өмчлөх эрхийг дангаар хэрэгжүүлэхээс гадна, бусад этгээдтэй хамтран хэрэгжүүлэхэд онцлогт нь нийцсэн тусгай зохицуулалт шаардагдана. Тус нөхцөлд өмчлөгчийн эрх нь өөрийн хүсэл зоригоор бус, хамтран өмчлөгчдийн нийтлэг хүсэл зориг, эрх ашигт нийцсэн байх ёстой. Дундын өмчийн зохицуулалт нь Ромын эрх зүйн уламжлалт онолоос эх сурвалжтай бөгөөд нэршлийн хувьд *“communio”* буюу *эд хөрөнгийг хамтран эзэмших гэх* латин үг бөгөөд Ромын эрх зүйд зөвшөөрөгдсөн дундын өмчлөлийн цорын ганц хууль ёсны хэлбэр байжээ. *Communio*-д

өмчлөгч тус бүр *(socius)* тухайн эд хөрөнгийн бодит бус (эд юмсыг биет байдлаар нь тасдаж хуваагаагүй) хэсгийг эзэмшдэг. Тус тусдаа эд хөрөнгийн тодорхой бодит хэсгийг тусгаарлаж бус (жишээлбэл хагас, гуравны нэг гэх мэт хэсгээр тодорхойлогдох) тухайн эд хөрөнгийг бүхэлд нь эзэмших эрх эдэлдэг байжээ. Өөрөөр хэлбэл, өмчлөгч бүр нийт эд хөрөнгийг бүрэн эзэмших эрхтэй боловч энэ нь бусдын эрхийг зөрчихгүйгээр, хамтран эзэмших нөхцөлтэй байсан. Ромын хуульчид дундын өмчлөх эрхийг бие даасан өмчлөх эрхтэй төстэй (dominium) гэж үздэг байсан боловч энэхүү эрхийг зөвхөн ганц этгээд дангаараа эдэлдэггүй, харин бусадтай хамтран эзэмшдэг онцлогоор нь ялгамжтай хэрэглэж байжээ.

Улмаар олон тооны этгээд нэг эд хөрөнгийг зэрэгцээ эдэлж байгаа нь өмчлөгч хоорондын эрхийн зөрчил үүсгэх эрсдэлтэй тул Ромын эрх зүйд урьдчилан сэргийлэх тусгай зохицуулалтууд даган хөгжүүлжээ. Энэ нь нэг өмчлөгчийн идэвхитэй үйлдэл тухайн хөрөнгийн хувьд бусад өмчлөгчийн эрхийг зөрчих эсхүл эрхээ хэтрүүлсэн гэж үзвэл тус үйлдлийг хориглох *ius prohibendi* буюу “хориг тавих эрх” юм. Үр дүнд нь аливаа зөвшилцөлд хүрэхгүйгээр өмчлөгчид өөрчлөлт хийх боломжгүй нөхцөл үүсдэг байжээ. Энэ байдлаас шалтгаалан нэгэн алдартай хэлц гарсан нь*"communio est mater rixarum"* буюу "дундын өмчлөл бол маргааны эх сурвалж мөн" гэх ойлголт байв.

Дундын өмчлөлөөс үүссэн маргааныг шийдвэрлэх зорилгоор Ромын эрх зүйд тусгай нэхэмжлэл үүссэн нь "actio communi dividundo" буюу өмчийг хуваах нэхэмжлэх (partition action) журам үүссэн байна. Энэхүү зөрчигдсөн эрхийг сэргээх механизм нь өмчлөгч хөрөнгийг дундын өмч хэлбэрээр цаашид байлгахыг хүсэхгүй бол хөрөнгийг ижил хэмжээгээр хуваах эсхүл худалдан боруулах байв. Ийнхүү өмчийг биет байдлаар хуваах боломжгүй бол шүүх өмчийг бүхэлд нь худалдаж, орлогыг хувь тэнцүүлэн хуваарилах шийдвэр гаргадаг байжээ. Энэ хандлагаас үзэхэд Ромын эрх зүйд дундын өмчлөлийг өмчийн эрх зүйн заавал байх нэгэн хэлбэр гэж үздэг байсан ч боломж тохиовол нэг өмчлөгчид шилжүүлэх, эсхүл худалдан борлуулж эзэмшлийн тодорхой бус байдлыг хязгаарлах зорилготой шийдлүүдийг бий болгож ирсэн байна.

Ромын эрх зүйн эдгээр суурь зарчмууд хожим дундын өмчийн ойлголт, талуудын хөрөнгийн хувьд тавих үндсэн шаардлага, хэсгээр болон хамтаар өмчлөх ойлголтын суурь ухагдахуун болон хөгжиж эрх зүйн тогтолцооны онцлогт тохирсон хэлбэрээр уламжлагдаж ирсэн байна. Дундын өмчлөл нь эрх зүйн тогтолцооны онцлогоос шалтгаалан өөр өөрөөр хөгжсөн хэдий ч хэрэглээний хувьд нийтлэг тавигддаг асуулт байсан нь дундын өмчийг өмчлөгч бүрийн хэсгээр өмчлөх эрхийн нийлбэр, эсхүл нэгдмэл нийтлэг эрх эсэх алин болохыг тодорхойлох явдал байв. Энэхүү асуултаас 2 төрлийн бие даасан онолын үндэслэл гарж ирсэн нь “aggregate (or fractional) theory” болон “unity (or entity) theory” байв.

Нийлмэл буюу аггрегат/хэсэглэлийн онол: Уг онолоор дундын өмчлөл нь хөрөнгийн хувьд хувь хүн бүрийн хэрэгжүүлэх эрхийн нийлбэр гэж үздэг. Өмчлөгч бүр нь хөрөнгийг хийсвэр хэмжээгээр эзэмшдэг тул өмчлөгч бүрийн эзэмшил бүтэн хөрөнгийн тодорхой хэсэгт хувиарлагдана. Ромын эрх зүйн communio нь энэхүү үзэл баримтлалын нэгэн илрэл бөгөөд өмчлөгч бүрт хөрөнгө хуваагдаж болох хэсгээр ногдож, нэг обьектэд зэргэлдээ мөртлөө салангид өмчлөл тогтоохыг дундын өмч гэж ойлгоно. Франц, Германы иргэний хуульд (indivision/Bruchmeftteils) энэхүү үзэл баримталын нөлөөлөл шууд уламжлагдсан. Энэ онол нь өөрийн эрхээ хараат бусаар хэрэгжүүлэхийг чухалчилдаг. Өөрөөр хэлбэл өмчлөгч бүрийн хувь

нь хөрөнгийн тодорхой нэг хэсэг байж (хийсвэр боловч), нийгмийн ямар ч бүлэг байсан гишүүдгүй бол оршин тогтнохгүй гэх утгыг илэрхийлдэг. Улмаар дундын өмчлөл нь хөрөнгийг биет хэлбэрээр хувиарлаж, тусгаарласнаар дуусгавар болдог байна. Ингэснээр шинэ хөрөнгө үүсэж байгаа тул хөрөнгийг хийсвэрлэн хэсэгт хуваасныг тусгаарласнаар дундын өмч дуусгавар болно гэж үзэх нь үндэстэй. Тус онолоор оноогдсон хувиа хүссэнээрээ захирах зарцуулах, өв залгамжлал, дундын өмчлөгчдийн хэлцлээр өмчлөлийн шинж чанарыг өөрчлөхгүйгээр өмчийг шилжүүлэх гэх мэт зохицуулалт бий болдог.

Нэгдлийн/нийгмийн нэгжийн онол: Энэхүү онолоор дундын өмчлөл нь хэсэг бүлэг этгээдүүдэд тодорхой хөрөнгө дунд нэг өмчлөх эрх олгосон гэж үздэг ажээ. Өөрөөр хэлбэл хамтран өмчлөгчид тус бүр бялууны нэг зүсмийг эзэмшихгүй харин хамтдаа нэг бялуу эзэмшдэг гэх ойлголт юм. Жишгийн эрх зүйд дундын эзэмшлийг заримдаа дундын өмчлөгчид нь нэгдсэн нэг хууль ёсны эрх зүйн байдалтай (they together are seised of the entirety per my et per tout, “by nothing and by the whole”) тул хөрөнгийг хэсэгчлэн хуваарилдаггүй гэж тайлбарладаг байна. Хуучин уг ойлголтыг үл хөдлөх эд хөрөнгийн "хамтдаа нэг эзэн" болно гэх хэллэгээр илэрхийлдэг байжээ. Тиймээс жишгийн эрх зүйд дундын эзэмшлийн эрхийг гэрээслэлээр шилжүүлэх боломжгүй (учир нь нэг нь нас барах үед бусад өмчлөгч буюу амьд үлдэгсэд нь бүгдийг эзэмшиж байдаг тул), мөн хамтран түрээслэгчид хөрөнгийн эзэмшлийн хэлбэрийг өөрчлөхийн тулд нэгдсэн шийдвэр гаргах ёстойгоос харж болно. Нэгжийн онолыг түрээсийн гэрээнд илүү нарийвчлан авч үздэг бөгөөд тухайлбал, гэрлэсэн хосуудыг нэг хүн гэж авч үздэг байна. Бүлэг (гэр бүл, нөхөрлөл, нийгэмлэг) өмчийг дундаа эзэмшдэг бөгөөд хувь хүмүүс тус бүрдээ бутархай эрхгүй, зөвхөн бүлгийн гишүүний хувиар л өмч хөрөнгөө эзэмших чадамжтай. Нэгжийн онол нь харилцаа эсвэл зохион байгуулалттай бүлгээс (гэрлэлт, нөхөрлөл гэх мэт) дундын өмч үүсэх нөхцөл бүрддэг бөгөөд энэ нь өмчийг тухайн харилцааны нэмэлт хэрэгсэл гэж авч үзэж байгаа юм.

Эдгээр онолууд хууль тогтоомжид нөлөөлсөн. Аггрегат (aggregate) онол нь жишгийн эрх зүйн "tenancy in common" хэлбэрт тусгалаа олсон ба энд өмчлөгчдийн бие даасан байдал голлож хувьцаагаа чөлөөтэй худалдах, ашиглах эрхийг баталгаажуулдаг. Харин (entity) буюу нэгжийн онол нь жишгийн эрх зүйн "joint tenancy" (хамтын өмчлөл, амьд үлдэгсдэд өмч шилжих) зохицуулалтад нөлөөлсөн ба ингэснээр өмчийг бүлэглэлийн түвшинд цул хэлбэрээр хадгалж, эзэмшил задрахаас сэргийлдэг байна. Энэ нь гэр бүлийн өмчийн эрх зүй (tenancy by entirety болон community property) болон Германы Gesamthand (өв залгамжлагчид болон түншийн өмчлөл) хэлбэрт тусчээ.

Орчин үеийн хандлага нь илүү прагматик буюу уян хатан болж байна. Тухайлбал, хууль нь дундын өмчлөлийн ердийн хэлбэрийг анхдагч (аггрегат) онолоор авч үздэг боловч гэр бүл, хамтарсан бизнес зэрэг хамтын ажиллагаа шаардах нөхцөлд нийгмийн тодорхой бүлгийн зохион байгуулалтын шинжтэй дэглэмд ач холбогдлоо өгдөг аж. Улмаар нийтлэг эрх зүйд бий болсон трастын ойлголт нь өмчлөх эрхийг хоёр хуваах боломж олгосон. Тодруулбал, итгэмжлэдэгч нь өмчийн хууль ёсны өмчлөгч байж, харин ашиг хүртэгчид нь тухайн өмчийг эзэмших эрхтэй. Энэ нь нэг талаас нэгтгэл, нөгөө талаас тусгаарлалтыг хослуулсан тогтолцоо юм. Харин иргэнлэг эрх зүйд трастын тогтолцоо үгүйлэгддэг бөгөөд тул өмчлөх эрх хамтын хэлбэр (корпораци, түншлэл)-т бүрэн шилжих, эсвэл гэрээгээр зохицуулсан фракцийн өмчлөлд үлдэх хоёр сонголттой байв.

Дундын өмч үүсэх үндэслэл

Дундын өмч нь а/ *хуульд зааснаар* б/ *хэлцлийн үндсэн дээр* үүсдэг. Ийнхүү аль төрлөөр үүссэнээс шалтгаалан цаашид хөрөнгө болон өмчлөгчдийг эрхийг хэрэгжүүлэхэд баримтлах зохицуулалт, эрх зүйн хамгаалалт нь харьцангуй ялгаатай болно.

А. Хуульд зааснаар үүсэх: Энэхүү төрлөөр дундын өмч үүсэх нөхцөл нь ихэнхдээ эрх зүйн факт бүхий үйл явдлын дүнд хуульд заасан үндэслэлээр шууд автоматаар үүсдэг байна. Жишээлбэл: Өвлүүлэгч нь олон өвлөгчид нэг хөрөнгө үлдээх (гэрээслэл, эсхүл хууль ёсны өв залгамжлал) бол өв залгамжлагчид хөрөнгийн хувьд нэгдсэн өмчийн эрхийг эдэлнэ (Жишгийн эрх зүйн "tenant", Францид "indivision", Германд "Erbengemeinschaft" гэх мэтээр). Гэрлэгчдийн хамтран өмчлөх дундын хөрөнгө: Хуулийн дагуу гэр бүл болсон этгээдүүдийн хувьд гэр бүлээ баталгаажуулсан мөчөөс хойш бий болсон хуваарьт хөрөнгөөс бусад нь дундын болох бөгөөд энэ аль нэг этгээдийн идэвхитэй үйлдэл буюу шаардах эрхийг хэрэгжүүлэхгүйгээр үүсдэг байна. Манай ИХ-ийн зохицуулалтаар эд хөрөнгө нийлэх холилдох /ИХ-119/ эд хөрөнгийг дахин боловсруулснаар /120/ дундын өмч үүсэхээр хуульчилсан.

Б.Хэлцлийн үндсэн дээр үүсэх: Энэ тохиолдлын хувьд нэг хөрөнгийг өмчлөгчид дундын өмч болгохоор хийсэн идэвхитэй үйлдэл буюу талуудын тохиролцоо байхыг шаардана. Өөрөөр хэлбэл тус төрлийн өмчлөл нь ИХ-ийн үүргийн эрх зүйн ерөнхий зохицуулалтаас үндэслэн үүсэх бөгөөд өмчлөх эрхийг худалдсан арилжааны шинжтэй хэлцэл эсхүл түншлэл, хамтран ажиллах гэрээ, хөрөнгө нийлүүлж худалдан авч бий болгосон эд юмсын хувьд үүсдэг ажээ.

Ийнхүү дээрх төрлүүдээр дундын өмчлөл нь үүсдэг бөгөөд нэг нь талуудын дундын өмчтэй болох сэдлээр хийсэн идэвхитэй үйлдэл байх бол нөгөө нь хуульд заасан эрх зүйн факт бүхий үйл баримтыг тус тус урьдчилсан нөхцөл болгодог ажээ.

Иргэний хуулийн 108.1 дэх хэсэгт дундын өмчийн төрөл нь хэсгээр болон хамтын байж болох ч аль тохиолдолд хуулиар эсхүл гэрээгээр гэдгийг нарийн тодорхойлоогүй, сонгох боломжтой мэтээр хуульчилсан. Ийнхүү хуульчилсан нь эх газрын эрх зүйн бүлтэй манай орны хувьд тогтолцоонд мөрдөгддөг номлолоос зөрүүтэй нөхцөлийг бий болгож байна. Өмчийн эрх зүйн тогтолцооны нийгэмд үзүүлэх нөлөөллийг харгалзан үзвэл энэхүү тодорхойгүй нөхцөлийг нэг мөр шийдэх нь зохистой юм. Ийнхүү хууль тогтоомжийн тодорхойгүй байдал нь өмчийн харилцааны тогтвортой байдлыг алдагдуулж, өмчийн удирдлага, өв залгамжлал болон гэр бүлийн харилцаанд маргаан, үл ойлголцол үүсгэж болзошгүй юм.

2.6.2. Монгол Улсын шүүхийн болон хууль хэрэглээний практик: ИХ-ийн 108 дугаар зүйл

ИХ-ийн 108.1 дэх хэсэг энэхүү зорилгодоо хүрч буй эсэхийг шүүхийн шийдвэрт дүн шинжилгээ хийх замаар тогтоох боломжтой. Иймд ИХ-ийн 108.1 дэх хэсгийг хэрэглэсэн Улсын дээд шүүхийн нийт 8 шийдвэрийг түүвэрлэв. Шүүхийн шийдвэрийг танилцуулахад ИХ-ийн 108.1 дэх хэсэгт ач холбогдолтой гэсэн үйл баримт болон хууль хэрэглээнд төвлөрсөн.

Хүснэгт №1.Иргэний хуулийн 108 дугаар зүйлд хамаарах шүүхийн шийдвэр

№	Тогтоол	Нэхэмжлэлийн шаардлага	Шийдвэрлэсэн байдал (ИХ-ийн 108 дугаар зүйлийг хэрэглэсэн байдал)
1	УДШ-ын 2017.11.03-ны өдрийн *№001/ХТ2017/01342*[56]	Хариуцагч Т.Н-аас байрны төлбөр, сэтгэл санааны хохирол, авах байсан цалингийн гэм хорын хохирол 27,431,990 төгрөг, хариуцагч Т.Огээс дундын хөрөнгийн ногдох хэсэг, сэтгэл санааны хохирол, авах байсан цалингийн гэм хорын хохирол 26,094,990 төгрөг, хариуцагч Т.Н-ийн нэхэмжлэгч Г.Т-д холбогдох 10,550,000 төгрөг гаргуулах сөрөг нэхэмжлэлтэй	Гэрлэлтийн баталгаагүй хамтран амьдрагчдын өмчлөх эрхтэй хамааруулан ИХ-ийн 108.1 зүйлд зааснаар, энэ заалтыг хяналтын шатны шүүх хайр сэтгэлийн холбоотой, хамтран амьдрагч этгээдүүдийн дунд бий болсон дундын хөрөнгийн тухайд хамаарна гэж үзсэн.Шүүхийн дүгнэлт нь: 1. Хамтран амьдрах хугацаанд хуримтлагдсан, 2. Тухайн хөрөнгийн үүсэл нь хоёр талын оролцоо, хамтын зорилго (байр худалдан авах гэх мэт) дээр суурилсан байх тохиолдолд, 3. Хэлцэл бичгээр үйлдэгдээгүй байлаа ч, нотлох баримтуудаар дундын өмчийн эрх зүйн харилцаа бий болсныг тогтоож болно гэдгийг харуулж байна. Дундын хөрөнгийг мөнгөн дүнгээр гаргуулах боломжийн тухайд ИХ-ийн 487.1 дэх хэсэгт заасантай уялдуулан тайлбарласан. Шүүх энэ заалтыг ашиглан өмчлөх эрхийг мөнгөн дүнгээр хэрэгжүүлэхийг зөвшөөрсөн бөгөөд дундын эд хөрөнгийг биетээр хуваах боломжгүй (эсвэл хариуцагч биет байдалтай хөрөнгө байгаа гэдгээ нотлоогүй) тохиолдолд хөрөнгийн үнийг мөнгөн хэлбэрээр гаргуулах боломжтой гэж үзсэн. Энэ тайлбар нь ИХ-ийн: ● 108.1 (өмчлөх эрхийн үүсэх үндэслэл), ● 487.1 (тэнцүү хувь эзэмших эрх), ● 492.1.1 (гэрээний үүрэг зөрчигдөхөд мөнгийг буцаан төлөх үүрэгтэй), зэргийг хамтад нь уялдуулан хэрэглэсэн болохыг харуулж байна. Энэ хэрэг нь ИХ-ийн 108.1 зүйлийг гэрлэлтгүй хамтын амьдралын үед дундын өмчийг хүлээн зөвшөөрөх, өмчлөх эрхийг мөнгөөр хэрэгжүүлэх, гэрээний хүчин төгөлдөр бус байдлын нөхцөлд мөнгөн төлбөр гаргуулах эрх зүйн үндэслэлтэй уялдуулан хэрэглэсэн онцлогтой шүүхийн шийдвэр юм.
2	***УДШ 2024.01.23*** *001/ХТ2024/00015*[57]	Хамтын амьдралтай байсан хугацаанд бий болсон дундын хөрөнгөөс өөрт ногдох хэсгийг гаргуулах, Баянгол дүүргийн 9 дүгээр хороо, 3 дугаар хороолол, 44 дүгээр байр, 28 тоотод байрлах 38,87 м.кв талбай бүхий Ү-... дугаартай үл хөдлөх эд хөрөнгийг дундын хөрөнгө болохыг тогтоолгох, хүүхдийн асрамж тогтоолгож, тэтгэлэг гаргуулах тухай үндсэн нэхэмжлэл, хүүхдийн асрамж тогтоолгох тухай сөрөг нэхэмжлэлтэй	Маргаантай хөрөнгө болох 38.87 м.кв талбайтай орон сууц, өмчлөгчөөр улсын бүртгэлд зөвхөн Х бүртгэлтэй. Х, Ц нар хамтран амьдарч байсан ба хамтдаа 39 сая төгрөгийн ипотекийн зээлийг авсан тул энэ орон сууц дундын хөрөнгө мөн гэж үзсэн. Гэвч хариуцагчийн (Х) байр суурь болох орлогын дийлэнхийг өөрөө бүрдүүлсэн, урьдчилгаа болон зээлийн төлбөрийг дангаар төлсөн. Ц нь хөрөнгө оруулалт хийгээгүй тул өмчлөх эрхгүй гэж маргасан. Анхан шатны шүүх: Хөрөнгө оруулалтгүй, хэлцэл тогтоогдоогүй тул Ц нь орон сууцны дундын өмчлөгч биш гэж дүгнэсэн. Давж заалдах болон хяналтын шатны шүүх: Нэхэмжлэгч Ц нь ипотекийн зээлийн гэрээнд гарын үсэг зурж, хамтран хариуцах үүрэг хүлээсэн тул уг гэрээ нь хэлцлийн шинжтэй гэж үзэж, ИХ-ийн 108.1-ийн дагуу орон сууцанд дундын өмчлөх эрх нь бий болсон гэж үзэв. Хувь хэмжээг тогтоох асуудалд Ц нь нийт зээлийн 50%-д хамрагдаж үүрэг хүлээсэн тул өмчлөх хувь 50% байх үндэслэлтэй мэт боловч, шүүх практикт хөрөнгө оруулалт, урьдчилгаа төлбөрийн харьцааг харгалзан 35% гэж тогтоосон. Шүүх ИХ-ийн 108.1-г “дундын өмч үүсэхэд заавал хөрөнгө оруулалт биш, хэлцэл буюу зээлийн гэрээний хамтран үүрэг хүлээх нь ч үндэслэл болж чадна” гэж тайлбарласан. Энэ нь өмчийн эрх нь зөвхөн хөрөнгө оруулалтаар бус, хамтын шийдвэр, эрх үүргийн хуваарилалтаар ч үүсэж болно гэсэн ойлголттой нийцэж байгаа юм.

[56] https://shuukh.mn/single_case/3494?start_date=&end_date=&id=3&court_cat=1&bb=1

[57] https://shuukh.mn/single_case/10411?daterange=2024/01/01%20-%202024/02/23%20&id=3&court_cat=1&bb=1

3	*УДШ 2022.05.31* *001/ХТ2022/00662*[58]	2018.08.22-ны өдрийн Орон сууцанд хамтран өмчлөгч нэмэх хэлцлийг хүчин төгөлдөр бусд тооцуулах, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнийн дүнгээс хамтран өмчлөгч М.А-д ногдох хэсэг болон 2019-2020 оны хичээлийн жилийн сургалтын төлбөр болон бусад зардалд хэрэглэгдэх төлбөрийн 50 хувь болох 4,521,250 төгрөг гаргуулах, охин М.А-г ерөнхий боловсролын сургуульд суралцаж төгсөх хүртэл хугацаанд сургалтын төлбөрийн 50 хувийг төлж байхыг хариуцагчид даалгах тухай нэхэмжлэлтэй	Хэлцлийг хүчин төгөлдөр бус гэж тайлбарлахдаа 2018.08.22-ны өдрийн “Орон сууцанд хамтран өмчлөгч нэмэх хэлцэл”-ийг хүүхэд болох М.А-ийн зөвшөөрөлгүйгээр, өөр хамтран өмчлөгч болох гуравдагч этгээдүүдийг оруулсан нь ИХ-ийн 108.4-т заасан зөвшөөрлийн шаардлагыг зөрчсөн гэж шүүх үзсэн. Өөрөөр хэлбэл, өмчлөх эрхтэй этгээдийн нэг болох М.А нь энэ хэлцлийн тал биш байсан тул түүний зөвшөөрөлгүйгээр өмч дээр нэмэлтээр хүмүүсийг нэмэн хамтран өмчлөгчөөр оруулсан үйлдэл нь эрх зүйн хүчинтэй бус үйлдэл юм. Уг хэлцэл нь “зөвшөөрөлгүй хэлцэл” бөгөөд ИХ-ийн 56.1.8-д заасан нөхцөлийг зөрчсөн гэж анхан болон давж заалдах шатны шүүхийн дүгнэлт ИХ-ийн 108.4-т нийцсэн дүгнэлт болно. Хэдий уг хэлцлийг хүчин төгөлдөр бус гэж үзсэн ч өмчлөгчдийн тоо болон бүртгэл нь маргаан үүсгэсэн тул шүүх өмчөөс ногдох хэсгийг дахин тооцон М.А-д өгөх үүрэгтэй гэж үзсэн. Өмчлөгчдийн тоо 6 болсон нөхцөлд 1/6 буюу 23,129,666 төгрөгийн хэмжээтэй хувь ногдоно. Ингэснээр өмчийн хувь, эзэмшил, шилжүүлэг нь зөвхөн өмчлөгчдийн зөвшөөрөл, эсвэл шүүхийн тогтоолоор хийгддэг гэсэн 108.8-ын агуулга үйлчилсэн.
4	УДШ 2022.11.22 *001/ХТ2022/01128*[59]	20,000,000 төгрөг гаргуулах тухай нэхэмжлэлтэй иргэний хэргийг	ИХ-ийн 108.1 зохицуулалт нь зөвхөн албан ёсны гэрлэлттэй хүмүүс төдийгүй хамтран амьдарч буй, хамтран хөрөнгө бий болгосон этгээдүүдэд ч хамаарч болно. Шүүх энэ заалтыг хэрэглэн нэхэмжлэгч болон хариуцагчийн хооронд дундын өмчлөл үүссэн гэж үзсэн. Энэ хэрэгт Гэр бүлийн тухай хуульд нийцүүлсэн гэрлэлт бүртгэлгүй байсан ч, Иргэний хуулийн ерөнхий зохицуулалт (108, 186)-ыг хэрэглэн, дундын хөрөнгийн асуудлыг шийдвэрлэсэн нь шүүхийн практикт чухал жишиг болсон. Мөн ИХ-ийн 132 дугаар зүйлийг хэрэглэх шаардлагагүй гэж үзсэн нь практикт албан ёсны гэрлэлттэй байх нь заавал бус, харин нотлогдсон дундын өмчлөл, үүрэг хүлээсэн хэлцэл байхад л шаардах эрх үүсэх боломжтойг харуулж байна.
5	*УДШ 2022.12.13* *001/ХТ2022/01264*[60]	2 өрөө орон сууцны хууль ёсны өвлөгч буюу өмчлөгчөөр нэхэмжлэгч Н.Б, О.А, О.А-У, О.А нарыг тогтоолгох, хамтран өмчлөгчөөр бүртгэхийг үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн байгууллагад даалгуулах тухай үндсэн, уг орон сууцны өмчлөгчөөр тогтоолгож, орон сууцыг Н.Н, О.А нарын нэр дээр	Шүүх ИХ-ийн 108.1 заалтыг хэрэглэн, орон сууцны өмчлөлд хариуцагч Н.Н-ийн хувь оролцоог хууль ёсны хамтран өмчлөх эрх гэж дүгнэсэн. Энэ хүрээнд шүүх нь өмчлөл үүсэх эрх зүйн үндсийг зөвхөн өмчлөгчийн бүртгэл бус, харин тухайн эд хөрөнгийг бий болгоход зээлд хамтран оролцсон, үүрэг гүйцэтгэсэн, төлбөр төлж буй үйлдлийг өмчлөх эрх үүсэх үндэслэл гэж хүлээн зөвшөөрчээ. Өөрөөр хэлбэл хамтран зээлдэгчээр гэрээ байгуулж, гэр бүлийн орлогоор төлбөр гүйцэтгэж байсан бодит нөхцөл байдал нь дундын өмчлөх эрхийг бий болгосон гэж шүүх дүгнэсэн болно. Ийнхүү өмчлөх эрх нь өрхийн эдийн засгийн хамтын ажиллагаа, өмчийн зориулалтад эзэмшигчийн бодит оролцоонд тулгуурлан үүсч болдгийг шүүх хууль зүйн үүднээс хүлээн зөвшөөрсөн нь ИХ-ийн 108.1 дэх хэсгийн өргөтгөсөн тайлбарын жишиг гэж үзэх үндэстэй юм. Энэ хүрээнд шүүхийн тайлбар нь хамтран өмчлөх эрх, барьцааны эрх, өв хөрөнгийн эдийн засгийн бодит үнэ цэнэ, зээл төлөлтийн оролцоог бүх талаас нь харгалзан үзсэн, 108.4 дэх

[58] https://shuukh.mn/single_case/9540?start_date=&end_date=&id=3&court_cat=1&bb=
[59] https://shuukh.mn/single_case/9923?start_date=&end_date=&id=3&court_cat=1&bb=1
[60] https://shuukh.mn/single_case/10077?start_date=&end_date=&id=3&court_cat=1&bb=

		бүртгүүлэхийг бүртгэлийн газарт даалган, нэхэмжлэгч Н.Б-гаас 44,500,000 төгрөг гаргуулах тухай сөрөг нэхэмжлэлтэй иргэний хэрэг	хэсгийн гуравдагч этгээдийн эрхийг хамгаалах зорилгыг оновчтой хэрэглэсэн хэмээн дүгнэх боломжтой. Гэрлэлтийн бүртгэлгүй боловч хамтран амьдарсан, хамтран өмч бий болгосон этгээдийн өмчлөх эрхийг ИХ-ийн 108.1-д заасны дагуу хүлээн зөвшөөрсөн. Хамтран зээлдэгчийн оролцоо нь өмчлөх эрх үүсгэх боломжтой болон үл хөдлөх эд хөрөнгийг дундын өмчлөлөөс өмчлөлөөр салгахдаа гуравдагч этгээдийн эрхийг үл зөрчих шаардлагыг 108.4-т нийцүүлэн хэрэглэжээ.
6	*УДШ 2024.01.23 001/ХТ2024/00019*[61]	Нэг. Гэрээний үүргээ зөрчсөний улмаас учирсан хохирол 387,574,000 төгрөг гаргуулах; Хоёр. “Ц” үйлчилгээтэй орон сууцны барилгын нийт 10 ш орон сууцны өмчлөгчөөр тус тус тогтоолгох, Гурав. “Ц” үйлчилгээтэй орон сууцны барилгын 1 дүгээр давхрын 130,34 м.кв талбайтай тоот үйлчилгээний зориулалттай талбайн, 2 дугаар давхрын баруун урд хэсэгт байрлах 91,57 м.кв үйлчилгээний зориулалттай талбайн өмчлөгчөөр тус тус тогтоолгох, Дөрөв. Л ХХК болон Н нарын эзэмшлээс “Ц” үйлчилгээтэй орон сууцны барилгын 2 дугаар давхрын баруун урд хэсэгт байрлах 91,57 м.кв үйлчилгээний зориулалттай талбайг чөлөөлүүлэх, Тав. “Ц” үйлчилгээтэй орон сууцны барилгын зоорийн давхрын * дугаартай автомашины зогсоолуудын эзэмшигчээр тогтоолгох, Зургаа. 10 ширхэг орон сууцны дотоод заслын ажлын хөлс 215,670,000 төгрөг гаргуулах,	Талууд нь гэрлэлтээ албан ёсоор бүртгүүлээгүй, хамтран амьдрах харилцаанд байсан. Нэхэмжлэгч нь хариуцагчийн нэр дээр бүртгэлтэй орон сууцанд амьдарч байсан бөгөөд уг орон сууцын санхүүжилтэд өөрийн хөрөнгө болон зээлийн эргэн төлөлтөөр оролцсон үндэслэлээр өмчлөх эрхээ хүлээн зөвшөөрүүлэхийг шаардан шүүхэд нэхэмжлэл гаргасан. Хариуцагчийн зүгээс уг эд хөрөнгийг зөвхөн өөрийн хөрөнгөөр худалдан авсан, өмчлөх эрхийг бусдад шилжүүлэх ямар нэгэн гэрээ, хэлцэл байгаагүй бөгөөд нэхэмжлэгчийн оролцоо нь тухайн эд хөрөнгийн өмчлөгч болох эрх үүсгэх үндэслэл болохгүй хэмээн маргажээ. Маргааны гол асуудал нь эд хөрөнгийг дундын өмч хэмээн үзэх боломжтой эсэх, мөн ИХ-ийн 108 зүйлийн зохицуулалтаар нэхэмжлэгчийн өмчлөх эрхийг тогтоох үндэслэл бүрдсэн эсэхэд төвлөрч байна. ИХ 108 дахь хэсэгтэй холбоотой шүүхийн шийдвэр: ИХ-ийн 108.1 дүгээр зүйл дээр үндэслэн шүүх дундын өмч нь “хэсгээр” болон “хамтаар” гэсэн хоёр хэлбэртэй байх бөгөөд хамтын өмч нь зөвхөн хуульд тусгайлан заасан тохиолдолд үүсдэг болохыг дурдаж, талуудын хооронд гэрлэлт бүртгэгдээгүй, гэр бүлийн эрх зүйн харилцаа үүсээгүй нөхцөлд хамтын өмчлөл үүсэх эрх зүйн үндэслэл байхгүй гэж дүгнэв. Иймд хамтын амьдрал өөрөө хамтын өмч үүсгэх нөхцөл болохгүй. ИХ-ийн 108.4 дүгээр зүйлд өмчлөгч өөрийн өмчлөлийг бусдад шилжүүлэх, тэр дундаа бэлэглэх хэлбэрээр сайн дураар татгалзах нөхцөлийг зохицуулсан. Шүүх тухайн хэрэгт өмчийг шилжүүлэх гэрээ, бичгээр хийсэн баримт, эсхүл бэлэглэлийн хэлцэл байхгүй тул өмчлөл шилжсэн гэж үзэх үндэслэл байхгүй хэмээн дүгнэсэн. ИХ-ийн 108.8 дугаар зүйл заалт нь өмчид хувь нэмэр оруулсан этгээдийн эрхийг хамгаалах зорилготой. Шүүх нэхэмжлэгчийн зүгээс орон сууцны зээл, төлбөрт оролцсон тухай санхүүгийн баримт, нотлох баримтуудыг бүрэн, хангалттайгаар ирүүлээгүй, эсхүл түүний оролцоо нь өмчлөх эрх үүсгэхүйц бодит хувь нэмэртэй байсан эсэхийг нотлоход хангалтгүй гэж үзжээ. Иймд өмчид хувьтай болох тухай нэхэмжлэлийн шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгосон байна. Шүүх ИХ-ийн 108 дугаар зүйлийг тайлбарлахдаа өмчлөх эрхийг зөвхөн өмчлөгч этгээдийн шууд оролцоо, санхүүжилт, эрх зүйн үндэслэл бүхий хэлцэл, бичгээр хийсэн гэрээгээр нотолж байж тогтоох боломжтой гэж үзжээ. Бүртгэлгүй хамтын амьдрал өөрөө дангаараа өмчлөх эрх үүсгэх хууль зүйн үндэслэл болохгүй бөгөөд зөвхөн өмчид бодитой, нотлогдсон хувь нэмэр оруулсан тохиолдолд ИХ-ийн 108.8 дугаар зүйлд заасан эрх үүсэх нөхцөл бий болдог гэж шүүхийн практикт тайлбарлаж байна.

[61] https://legaldata.mn/shiidver/irgen/view/9647?whr=s

		Долоо.64 ширхэг зогсоолын үнэ 16,000,000 төгрөг гаргуулах, Найм.Гэрээний зарим зааltыг тус тус хүчин төгөлдөр бус хэлцэлд тооцуулах, Ес. У, Л нарын хууль бус эзэмшлээс автомашины зогсоолуудыг гаргуулах Арав. Хариуцагч Н, Б нарт холбогдох төмөр хашааны өмчлөгчөөр тогтоолгож, уг хашааг тэдгээрийн хууль бус эзэмшлээс чөлөөлүүлэх тухай үндсэн нэхэмжлэлтэй, нэхэмжлэгч Х ХХК-аас гэрээнээс учирсан хохиролд 1,147,576,135 төгрөг гаргуулах тухай хариуцагч Л ХХК, болон Н нарын сөрөг нэхэмжлэлтэй, “Ц” үйлчилгээтэй орон сууцны зоорийн давхрын зогсоолын өмчлөгчөөр бие даасан шаардлага гаргсан гуравдагч нарыг тогтоолгох	

2.6.3. Харьцуулсан судалгаа: ИХ-ийн 108 дугаар зүйл

Эх газрын эрх зүй

Франц улсын жишигт - 1804 оны Францын Иргэний Хууль (Code Napoléon) нь Ромын эрх зүйн дундын өмч (*communio)*-ийн зарчмуудыг өвлөн авсан бөгөөд үүний үндсэн дээр хэсгээр өмчлөх дундын өмч *(indivision)-ыг* хуульчилсан. 19-р зууны эхэн үеийн Францын хуульчид хувьсгалын үзэл санааны нөлөөллөөс шалтгаалж иргэний эрх зүйн харилцаанд оролцогчдын бие даасан байдал, өмчийн халдашгүй байдлыг чухалчилж дундын өмчлөл болон бусад хэлбэрийн өмчийн хуваалттай хэлбэрээс аль болох зайлсхийж байв. Гэвч бодит амьдрал дээр тулгарах зайлшгүй нөхцөлүүд (жишээлбэл, өв залгамжлалаар олон хүн өмчлөгч болох, эсвэл гэрлэсэн хосууд хамтран өмч эзэмших гэх мэт) харгалзаж Иргэний Хуульд эдгээр тохиолдолд хэрэглэх тогтолцоог хуульчилж өгчээ. Францын хуулиар хоёр ба түүнээс олон хүн ямар нэг зүйлд өмчлөгч болж, уг зүйлийг физик байдлаар хуваалгүй эзэмших үед дундын өмч буюу indivision үүсдэг. Өмчлөгч тус бүр нь тухайн өмчид "quote-part" буюу хувь хэмжээтэй хэсгээр эдлэх эрхтэй бөгөөд

энэ эрх нь физик /бодит/ бус, хийсвэр шинж чанартай. Өөрөөр хэлбэл, Ромын эрх зүйд хэрэглэж байсан "ideal share" ашигласан байна.

Бусад өмчлөгчдийн эрхийг хүндэтгэн, тэдний эрхийг зөрчилгүйгээр дундын өмчлөгч бүр тухайн өмчийг ашиглах, хэрэглэх эрхтэй. Гэхдээ энгийн хэрэглээнээс гадуурх аливаа шийдвэрүүдийг (жишээлбэл, өмчийг зарах, томоохон засвар хийх) хэрэгжүүлэхийн тулд бүх өмчлөгчид санал нэгтэйгээр зөвшөөрсөн байх шаардлагатай. Сүүлийн үед тодорхой нөхцөлд олонхийн саналаар шийдвэр гаргах боломжийг нэвтрүүлжээ.

Хувь эзэмшлээс гарах ба өмч хуваах эрх (partition)

Францын Иргэний Хуулийн нэг гол зарчим бол Ромын эрх зүйн үндсэн дээр тулгуурласан *“Nul n’est tenu de demeurer dans l’indivision”* — хэнийг ч дундын өмчлөлд үлдэхийг албадаж *болохгүй.* Иймд ямар ч өмчлөгч өөрийн хүсэлтээр дундын өмчлөлөөс гарах буюу өмчийг хуваах эрхтэй. Хэрэв бүх өмчлөгчид харилцан тохиролцвол, өмчийг энхийн замаар (à l’amiable) хуваах боломжтой. Энэ нь өмчийг физик байдлаар хуваах, эсхүл бүхэлд нь борлуулж, орлогыг хуваах хэлбэртэй байж болно. Харин нэг өмчлөгч хуваахыг хүсч, бусад нь зөвшөөрөхгүй бол тэр өмчлөгч шүүхэд хандаж өмчийг албадан хуваалгах (licitation) боломжтой. 2006 оны шинэчлэлээр Францын ИХ-ийн 815-5-1[62] дүгээр зүйлд “Хэрэв өмчлөгчдийн гуравны хоёр (2/3) нь өмчийг зарах хүсэлтэй байвал үлдсэн өмчлөгчийн зөвшөөрөлгүйгээр, үлдсэн өмчлөгчид хэт их хохирол учруулахгүй байвал өмчийг борлуулахыг шүүх зөвшөөрч болно.” гэх зохицуулалт нэмэгдсэн.

Өөрийн хувийг шилжүүлэх ба давуу эрх (pre-emption):

Үндсэндээ, өмчлөгч бүр өөрийн хувь эзэмшлээ гуравдагч этгээдэд зарах, шилжүүлэх эрхтэй. Гэхдээ бусад дундын өмчлөгчдийг гуравдагч этгээдээс хамгаалах зорилгоор Францын Иргэний хуульд худалдан авах давуу эрх (droit de préemption) олгосон байдаг. Нэг өмчлөгч нь ногдох хэсгээ гаднын этгээдэд шилжүүлэх бол тэр нь бусад өмчлөгчдөд мэдэгдэж, тэдэнд ижил нөхцлөөр хамгийн түрүүнд худалдан авах эрхийг олгох ёстой. Хэрвээ бусад өмчлөгчид уг эрхээ эдлэхгүй бол ногдох хувь нь гуравдагч этгээдэд шилжих боломжтой болно.

Мөн өмчлөгчид харилцан гэрээ байгуулж өмчийг хэрхэн удирдах, хуваарилах, эсвэл тодорхой хугацаанд өмчийг хуваахгүй байх тухай тохиролцож болно. Үүнийг дундаа өмчлөх гэрээ (c*onvention d’indivision)* гэж нэрлэдэг бөгөөд 5 жил хүртэл хугацаанд хүчинтэй, дахин сэргээх боломжтой. Ийм гэрээ нь дундын өмчлөлөөс түр хугацаанд гарахаас сэргийлэх боломжийг өгч, өмчийг тогтвортой байлгахад тусалдаг.

Дундын өмчийн төрөл

Францын хуулиар тодорхой нөхцөл байдалд хэрэглэгдэх өөр, тусгайлсан зохицуулалттай дараах төрлийн дундын өмчлөлийг тогтоожээ:

1. Indivision[63] (ердийн дундын өмчлөл) – Энэ нь стандарт, үндсэн хэлбэрийн дундын өмчлөл бөгөөд ямар нэгэн тусгай гэрээ, журамгүйгээр, өмчийг хамтран эзэмших үед автоматаар

[62] French civil code
[63] French civil code

үүсдэг. Өмчлөгч бүр физик бус хувь эзэмшдэг бөгөөд өмчийг хамтдаа эзэмшиж, ашиглана. Өмчлөгч бүр хувиа зарах, шилжүүлэх эрхтэй боловч бусад өмчлөгчдөд урьдчилсан худалдан авах эрх (préemption) үүснэ. Indivision ихэвчлэн хууль ёсны үндэслэлээр үүсдэг: жишээ нь, хэд хэдэн хүн нэгэн зэрэг өв залгамжилж үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөгч болох боломжтой. Мөн гэрээ байгуулж, хамтдаа хөрөнгө худалдаж авсан нөхцөлд зохиомлоор (by contract) indivision үүсгэж болно.

2.Clause de Tontine[64] (амьд үлдэгсэд шилжүүлэх тохиролцоо) - Францын хуулиар joint tenancy буюу дундаа өмчлөхтэй адил амьд үлдэгчид үлдэх эрхийн яг адил хэлбэр байдаггүй. Гэсэн хэдий ч өмчлөгчид survivorship буюу амьд үлдэгчид өмчийг бүхэлд нь эзэмших нөхцөлийг гэрээгээр зохицуулах боломжтой. Үүнийг "clause de tontine" гэж нэрлэдэг бөгөөд хоёр ба түүнээс олон хүн өмчийг хамтдаа авч, хэрэв нэг нь нас барвал, тэр хүн өмчийг эзэмшиж байгаагүй мэт үзэж, бусад нь бүхэлд нь эзэмших тохиролцоо юм. Энэ хэлбэр нь гэрлээгүй хосууд эсвэл гэр бүлээс гадуурх хүмүүст ашигтай байж болох бөгөөд амьд үлдэгчид өмчийг шууд өөртөө авдаг тул өмчийг шууд өвлүүлэх, хуваарилах шаардлагагүй болдог. Tontine нь үндсэндээ дундын өмчтэй төстэй боловч хувь эзэмшлийг зарж, хувааж, эсвэл өмчийг хуваах боломжгүй.

3.Copropriété des immeubles (орон сууцны дундын өмчлөл)- Энэ нь орон сууц, байшин барилга доторхи тусдаа нэгжүүдийг эзэмших хэлбэр юм. Францын хуулиар энэ төрлийн өмчлөл тусдаа хуулиар зохицуулагддаг. Энэ хэлбэрийн үед өмчлөгч бүр байрныхаа нэгж (unit)-ийг дангаар өмчилдөг бөгөөд нийтийн эзэмшлийн хэсгийг (орц, дээвэр, цахилгаан шатыг гэх мэт) бусад байрны өмчлөгчидтэй хамтран өмчилдөг. Манай улсын Нийтийн зориулалттай орон сууц өмчлөх эрх жишиж болно

Германы иргэний эрх зүйн дундын өмчлөлийн зохицуулалт Ромын эрх зүй дэх *communio* онолоос шууд уламжлалтай бөгөөд *Bürgerliches Gesetzbuch* (BGB) буюу Иргэний хуулиар бүрэн зохицуулагдсан, маш нарийн тодорхойлогдсон өмчийн эрх зүйн тогтолцоо болж хөгжжээ. Германы Иргэний хуульд манай улстай ижил дундын өмчлөлийг үндсэн хоёр төрөлд хуваадаг байна: *Bruchteilsgemeinschaft* (хөрөнгийг хэсгээр дундаа өмчлөх) болон *Gesamthandsgemeinschaft* (нэгдмэл эсхүл хамтран өмчлөл). *Bruchteilsgemeinschaft* хувьд (BGB-ийн §§ 741–758)[65] өмчлөгч бүр хөрөнгийн бодит бус, төсөөллийн (idealer Anteil) тодорхой хэсгийг эзэмшдэг бөгөөд түүнийгээ бусдын зөвшөөрөлгүйгээр чөлөөтэй шилжүүлж, захиран зарцуулах боломжтой. Энэ төрөл нь хувь хүний өмчийн эрхийг дээдэлдэг, хувийн өмчийн харилцаанд түгээмэл хэрэглэгддэг ердийн журам юм. Хэрвээ өөрөөр тохироогүй бол өмчлөгч өөрийн хүсэлтээр өмчийг хуваах буюу хамтран өмчлөлөөс гарах эрхтэй.

Харин *Gesamthand* өмчлөл нь зөвхөн хуульд заасан харилцааны улмаас үүсдэг (жишээлбэл, өв залгамжлагчдын хамтын өмчлөл болох *Erbengemeinschaft*, эсвэл иргэний түншлэл болох *GbR*). Энэ тохиолдолд хөрөнгийг хэсгээр тусгаарлах, чөлөөтэй шилжүүлэх боломжгүй бөгөөд бүх шийдвэрийг хамтран гаргах ёстой. Энэ бүтэц нь Ромын эрх зүйн “бүлгийн нэгдмэл өмч” гэсэн үзлийг хадгалсан, харьцангуй уян хатан бус хэм хэмжээ юм.

Түүнчлэн Германд орчин үеийн хот, сууршилтын амьдралын хэв маягт нийцүүлж, гурав дахь хэлбэрийг бий болгосон нь *Wohnungseigentum* буюу орон сууцны хамтран өмчлөл юм.

[64] French civil code
[65] BGB section 741

Wohnungseigentumsgesetz (WEG) нь хуулиар тусгайлан зохицуулагддаг бөгөөд хувь хүний орон сууц тусдаа өмчлөх эрхтэй байхыг хүлээн зөвшөөрч зэрэгцээ нийтийн хэсгийг хамтран өмчлөх, хамтран удирдах механизмыг агуулдаг. Энэхүү бүтэц нь хувийн болон хамтын ашиг сонирхлыг зэрэгцүүлэн хэрэгжүүлэхэд чиглэгддэг. Ерөнхийдөө, Германы дундын өмчлөл нь хувь хүний өмчийн эрхийг баталгаажуулахын зэрэгцээ хамтын удирдлага, өмчөөс гарах нөхцөл (хуваах, борлуулах) зэрэг зохицуулалтаар дамжуулан эртний Ромын эрх зүйн логик, системчлэлийг орчин үеийн хэрэгцээнд нийцүүлэн хөгжүүлжээ.[66]

Жишгийн эрх зүй

Жишгийн эрх зүйн тогтолцоо нь анхнаасаа Ромын communio онолын үзэл баримтлалаас хамааралгүйгээр, феодалын эзэмшил, өв залгамжлал, өмчийн ашиглалт зэрэгт үндэслэн дундын өмчлөх эрхийг бие даасан өвөрмөц хэлбэрээр хөгжүүлж ирсэн. Цаг хугацааны явцад хоёр үндсэн бүтэц бий болсон нь a/ joint tenancy болон b/tenancy in common, эдгээр нь өмчлөгчдийн нэгдмэл байдал ба тусгаар байдал хоёрын тэнцвэрт харьцааг илэрхийлдэг.

Joint tenancy нь цаг хугацаа, өмчийн гарчиг, эзэмшил, ашиглалтын дөрвөн нэгдлийг (four unities) хангах шаардлагатай бөгөөд “амьд үлдэгчийн эрх” (right of survivorship)-ийг агуулдаг. Өөрөөр хэлбэл, өмчлөгч нас барвал түүний хувь нь шууд бусад өмчлөгчдөд шилждэг бөгөөд өв залгамжлалын процесс дамждаггүй. Энэ нь гэр бүлийн залгамж чанарыг хадгалах, өмч шилжүүлэлтийг хялбарчлах зорилготой байсан боловч өмчлөгчдийн өөртөө захирах эрхийг хязгаарладаг. Харин *tenancy in common* нь хувь эзэмшлийг тус тусдаа, хүссэнээр шилжүүлэх боломжтой, амьд үлдэгчийн эрхгүй, уян хатан, зах зээлд илүү нийцтэй загвар юм. Өнөөдөр олон жишгийн эрх зүйт улс орнууд (жишээлбэл, Англид 1925 оны Хөрөнгийн тухай хуулийн дараа, АНУ-ын олон мужид) тодорхой зохицуулалтгүй тохиолдолд *tenancy in common*-ийг үндсэн хэлбэрээр хүлээн зөвшөөрдөг болсон.

Жишгийн эрх зүйн тогтолцооны өөр нэг онцлог нь траст юм. Англид 1996 оны “Trusts of Land and Appointment of Trustees Act” батлагдсанаар, хамтран өмчлөгдөж буй газар нутаг нь автоматаар итгэмжлэлийн харилцаанд орж, өмчлөгчид нь нэгэн зэрэг хууль ёсны өмчлөгч (trustee) болон шударга ёсны өмчлөгч (beneficiary) болдог. АНУ зэрэг оронд үүнтэй төстэй “constructive trust” эсвэл “resulting trust” гэх ойлголтуудыг гэр бүл, шударга бус хуваарилалттай маргаанд хэрэглэдэг. Мөн tenancy by the entirety гэх хосуудад зориулагдсан тусгай хэлбэр оршдог бөгөөд энэ нь зөвхөн гэрлэсэн хосуудад хамаарч, амьд үлдэгчийн эрхийг хадгалдаг. Ерөнхийдөө, жишгийн эрх зүйд хувь хүний өмчийн эрхийг дээдлэн, уян хатан зохицуулалт, шүүхийн үнэлгээг ашиглан хамтран өмчлөх эрхийг орчин үеийн шаардлагад нийцүүлэн хөгжүүлсэн. Хууль зүйн

[66] The Allocation of Patent Ownership in R&D Partnerships: Default Rules v. Contractual Practices – SCRIPTed
2.2.4 German default rules on the exploitation of co-owned patents
German patent law,74 unfortunately, does not regulate the relationship between co-owners and does not contain any specialised rules governing co-owned patents and, thus, general provisions on co-ownership of civil law, specified in Title 17 of the German Civil Code (BGB), are applicable.75 Under Section 741 BGB co-owners are considered to be a community of part-owners by defined shares76 (“Bruchteilsgemeinschaft”).77 The general criticism of the provisions regulating co-ownership is that they are not detailed enough.78 According to Section 743(2) BGB each co-owner is authorised to use the joint object to the extent that joint use by other co-owners is not impaired.79 The scope of this provision is broad and requires specification. It refers not only to the right to use an invention but also to

үндсэн зарчмуудыг хадгалахын зэрэгцээ, шударга, үр дүнтэй өмчийн зохион байгуулалтыг эрхэмлэдэг.

2.6.4. Бусад зохицуулалттай зөрчилдсөн байдал: ИХ-ийн 108 дугаар зүйл

Монгол улсын хувьд эх газрын эрх зүйн бүлд хамаардаг тул тус соёлоор уламжлагдаж ирсэн онолын урьдчилсан нөхцөлүүдийн ихэнхийг ашигласан болох нь хуулийн бичилтээс тодорхой байна. Харин тус урьдчилсан нөхцөлүүдийн агуулгыг багтаамжаар нь зөв тодорхойлон хуульчилсан, эсэхийг энэ хэсэгт авч үзлээ. ИХ-ийн 108.1 дэх хэсэгт "Хуульд зааснаар, эсхүл хэлцлийн үндсэн дээр хоёр буюу түүнээс дээш этгээд хөрөнгийг дундаа хэсгээр буюу хамтран өмчилж болно" гэж хуульчилжээ.

Нэгдүгээрт тус хэсэгт заасан дундын өмч үүсэхэд шаардагдах урьдчилсан нөхцөлд дүн шинжилгээ хийх бөгөөд тус зохицуулалтаар а/хуульд зааснаар, б/ хэлцлийн үндсэн дээр, в/ хоёр ба түүнээс дээш этгээд нэг хөрөнгө дээр г/ хэсгээр буюу хамтран өмчлөхөөр тогтоожээ.

А.Хуульд зааснаар: Энэ тохиолдолд органик болон тухайлсан хуульд заасан үйл явдал бүхий эрх факт болсон байхыг ойлгоно. Гадаад улсуудын жишигт хуульд заасан гэдэг нь мөн ижил байдлаар тайлбарлагдаж байсан бөгөөд дундын өмчлөгчдийн идэвхитэй үйлдлийн үр дүнд бус гагцхүү хуульд заасан үйл баримт болсон байхыг шаардсан нөхцөл юм.

Б.Хэлцлийн үндсэн дээр: Энэ нь талуудын дундын өмчлөлтэй болох зорилгоор гүйцэтгэсэн идэвхитэй үйлдэл, гуравдагч эсхүл талууд дунд тохиролцоонд хүрсэн байхыг ойлгоно.

В.Хоёр ба түүнээс дээш этгээд нэг хөрөнгө дээр: Энэ нөхцөл нь нэг эдийн болон эдийн бус хөрөнгө дээр хоёр ба түүнээс дээш этгээд өмчлөл тогтоох үйл баримтыг ойлгоно.

Г.Хэсгээр буюу хамтран өмчлөх: Эх газрын эрх зүйн бүлд хамаарах бусад улсуудаас зөрж байгаа урьдчилсан нөхцөл нь энэ байв. Үгийн шууд утгаар авч үзвэл хэсгээр болон хамтран өмчлөлийг ижлээр тодорхойлсоноос шалтгаалан өмчийн төрөл нь ялгамжтай тодорхойлогдсон ч эрх үүсэх арга зам нь аль ч үйл баримтаар үүсэж болох мэтээр тодорхойлсон явдал байв. Өөрөөр хэлбэл дундын өмчлөл үүсэж байгаа этгээдийн хувьд хуулиар хамтаар эсхүл хэсгээр байх төрлөөс шалтгаалахгүйгээр хэлцэл эсхүл хуульд заасан үндэслэлийн аль нэгийг сонгож болох мэтээр хуульчилсан гэж үзнэ. Энэ нь өөрөө зэргэлдээ орших нийгмийн бусад харилцаанд сөргөөр нөлөөлөх нь гарцаагүй.

Дээрх нөхцөлөөс үзэхэд манай улсын зохицуулалт нь олон улсын нийтлэг хандлагаас хазайсан болох нь анзаарагддаг. Тухайлбал Герман болон Францад хөрөнгийг дундын өмчийн ердийн журам нь гагцхүү хэсгээр өмчлөх байхаар тодорхойлсон. Энэ нь нэг талаас иргэний эрх зүйн харилцаанд оролцогчдийн бие даасан хараат бусаар шийдвэр гаргах эрхийн хамгаалалт бөгөөд дундын өмчлөлийн үндсэн журам юм. Харин дундын хамтаар өмчлөлийн хувьд гагцхүү хуулиар тодорхойлсон гарцаагүй хуульчлах бодит шаардлага бүхий үйл баримт бүхий нөхцөл байна. Тодруулбал гэрлэлт, өв, нийтийн орон сууцны гэх мэтээр нийгмийн бүхэл төрлийн нэгдэл доторх хувийн хамаарлыг хуульд үнэт зүйл болгон тусгасан хэлбэр билээ.

Ийнхүү дундын өмчлөл үүсэхэд түүний төрлөөс үл хамааран талууд чөлөөтэй сонгох байдлаар хуульчилж аль ч арга замаар өмчлөх эрх олж авахыг зөвшөөрсөн чөлөөт байдал нь иргэний эрх зүйн гэр бүлийн, өвийн, нийтийн өмчийн тогтолцооны ялгамжтай зохицуулалтын

заагийг тодорхойлоход хүндрэл учруулахын сацуу буруу хэрэглээ жишиг тогтвоос системийг шууд гажуудуулах, хууль тогтоомжийн тодорхой байх зарчмыг алдагдуулахуйц нөлөөллийг бий болгох юм.

---

109 дүгээр зүйл. Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийг шилжүүлэх

109.1. Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийг бусдад шилжүүлэх, энэ тухай улсын бүртгэлд бүртгүүлэх тухай хүсэлтийг эрхээ шилжүүлж байгаа болон уг эрхийг олж авч байгаа этгээдийн хэн нь ч гаргах эрхтэй.

109.2. Үл хөдлөх эд хөрөнгийг шилжүүлэх хэлцэл, холбогдох бусад баримт бичигт өмчлөх эрх шилжүүлэх болсон үндэслэлийг тодорхой зааж нотариатаар гэрчлүүлэх бөгөөд хэрэв талуудын аль нэг нь төлөөлөгчөөр дамжуулан уг харилцаанд оролцож байвал төлөөлөгч болон түүний итгэмжлэлийг дээрх баримт бичигт тэмдэглэх буюу хавсаргана.

109.3. Эрх шилжүүлэгч нь өмчлөгч бус этгээд байсан ч улсын бүртгэлд өмчлөгчөөр бүртгүүлсэн бол өмчлөх эрх олж авч байгаа этгээдийн хувьд уг эрхийг шилжүүлж байгаа этгээд тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч байх боловч өмчлөх эрх олж авч байгаа этгээд нь уг эрхийг шилжүүлж байгаа этгээд өмчлөгч биш болохыг мэдэж байсан бол энэ заалт хамаарахгүй.

110 дугаар зүйл. Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрх дуусгавар болох

110.1. Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрх хэлцлийн үндсэн дээр нэг этгээдээс нөгөөд шилжиж байгаа бол уг хэлцлийг үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн газар бүртгүүлснээр өмчлөх эрх шинэ өмчлөгчид үүсэж, өмнөх өмчлөгчийн өмчлөх эрх дуусгавар болно.

111 дүгээр зүйл. Хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийг шилжүүлэх

111.1. Хууль буюу гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол өмчлөх эрх олж авч байгаа этгээдийн зохих журмын дагуу тавьсан шаардлагаар түүний эзэмшилд тухайн эд хөрөнгийг шилжүүлснээр хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрх шинэ өмчлөгчид үүсэж, өмнөх өмчлөгчийн өмчлөх эрх дуусгавар болно.

111.2. Дараахь тохиолдолд эд хөрөнгийг шилжүүлсэн гэж үзнэ:

111.2.1. өмчлөх эрх олж авч байгаа этгээдийн эзэмшилд шилжүүлснээр;

111.2.2. өмчлөх эрх олж авч байгаа этгээдийн эзэмшилд тухайн эд хөрөнгө байгаа бол өмчлөх эрх шилжүүлэх тухай гэрээ байгуулснаар;

111.2.3. эд хөрөнгө нь гуравдагч этгээдийн эзэмшилд байвал өмчлөгч шаардах эрхээ өмчлөх эрхийг олж авч байгаа этгээдэд шилжүүлсэн гэрээ байгуулснаар.

2.8. Иргэний хуулийн 109, 110, 111 дүгээр зүйлийн хэрэгжилт

2.8.1. Онолын ойлголт: Өмчлөх эрх шилжих суурь зарчим

Энэ судалгааны хүрээ нь эд хөрөнгийг гэрээний үндсэн дээр шилжүүлэх асуудлаар хязгаарлагдах ба хуулийн дагуу эд хөрөнгө шилжүүлэх харилцаа (өв залгамжлах, компани нэгдэх, нийлэх зэрэг)-г авч үзэхгүй юм. Эд хөрөнгийг гэрээгээр шилжүүлэхийн эдийн засгийн ач холбогдол болон эрх зүйн зохицуулалтын нарийн төвөгтэй байдал нь эдийн засгийн ашигт чанар, үр өгөөж бүхий хөрөнгийг нэг этгээдээс нөгөө этгээдэд дамжуулан шилжүүлэхэд түүний

онцлог шинж чанар өөрчлөгдөж болдгоос харагддаг. Зах зээлийн эдийн засагт эд хөрөнгө шилжүүлэх хэлцлийг талууд сайн дурын үндсэн дээр хийдэг бөгөөд үүнийг эрх зүйн дагуу тайлбарлавал гэрээний харилцаанд тулгуурладаг гэсэн үг.

Эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шилжүүлэх харилцааг дараах хоёр асуудлын хүрээнд авч үзвэл зохино.[67] Үүнд:

1. Эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шилжүүлэхэд гагцхүү гэрээ байгуулах нь хангалттай гэж үзэх асуудал. Энэ хандлагыг баримтлахыг нэгдмэл байдлын зарчим гэж нэрлэнэ.

2. Үндсэн гэрээ болон эд хөрөнгө шилжүүлэх асуудал нь тусдаа гэж үздэг улс байдаг. Энэ тохиолдолд хоёр гэрээний харилцан хамаарлыг анхаарах ёстой. Өөрөөр хэлбэл, үндсэн гэрээний хүчин төгөлдөр бус байдал нь эд хөрөнгө шилжүүлэх гэрээний хүчин төгөлдөр бус байдалд шууд нөлөөлнө гэж үздэг. Энэ зарчмын учир холбогдлын зарчим гэж нэрлэнэ.

3. Хоёр дахь зарчимтай төстэй нь үндсэн гэрээ болон эд хөрөнгө шилжүүлэх гэрээ тусдаа хийгдэнэ гэж үздэг боловч ялгаатай нь эдгээр гэрээ нь харилцан бие биенийхээ хүчин төгөлдөр байдалд нөлөөлөхгүй гэж үзнэ. Эхний гэрээ нь шилжүүлгийн гэрээнд нөлөөлнө гэж үзвэл тус улсыг causal буюу каузал /нэгдмэл буюу учир холбогдлын зарчим/ байдлын зарчимтай гэж үзэх бол хоёр гэрээ бие биенээсээ үл хамааран оршино гэж үзэх улс орны хувьд хийсвэрлэлийн зарчимтай гэж тайлбарладаг.

Нэгдмэл байх зарчим

Эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шилжүүлэхэд талууд зөвхөн өмчлөх эрхийг шилжүүлэх талаар харилцан тохиролцож гэрээ байгуулсан нь дангаараа хангалттай гэж үздэг бол нэгдмэл байдлын зарчмыг баримталдаг гэж ойлгоно. Энэ зарчмын дагуу гэрээ байгуулснаар эд зүйлийн өмчлөх эрх нэгэн зэрэг шилжинэ.[68] Энэ зарчмыг харилцан тохиролцох зарчим[69] (principle of consent, solo consensu), нэгдмэл байх зарчим[70] (unitary approach) гэх зэргээр нэрлэдэг. Өөрөөр хэлбэл нэгдмэл байх зарчим нь үүргийн болон өмчийн хэлцэл гэж хоёр салгаж авч үздэггүй бөгөөд талууд гэрээ байгуулснаар өмч шилжих зарчим юм. Нэгдмэл байдлын зарчим нь эрх зүйн үндэслэлгүйгээр өмчлөх эрхээ алдсан этгээдийн эрх ашгийг хамгаалах зорилготой.

Хийсвэрлэх зарчим

Аливаа эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шилжүүлэхэд үүргийн эрх зүйн гэрээ буюу эд хөрөнгийг шилжүүлэх талаар харилцан тохиролцсон гэрээ, өмчлөх эрхийг бодитойгоор шилжүүлж байдаг өмчийн гэрээ гэсэн хоёр үндсэн гэрээ байгуулагдана.[71] Эхний гэрээг эд хөрөнгийг шилжүүлэх болсон суурь шалтгаан буюу шалтгаант хэлцэл,[72] (үндсэн гэрээ[73,] каузал хэлцэл,[74] харилцан

---

[67]Ulrich Drobnig, “Transfer of Property”, electronic copy available at: http://ssrn.com/abstract=1537164

[68]Hannah Mangel, Anne Konings, ZoéPerret, European Contract law “Transfer of ownership” p. 9

[69]*Principle of consent, solo consensu*

[70]*Unitary approach*

[71] Haxhi Gashi, “Acquisition and loss of ownership under the Law on Property and Other real rights (LPORR):The influence of the BGB in Kosovo law”, p.45

[72]Тэмүүлэн.Б, Энхзул.Д, Буянхишг.Б. Иргэний эрх зүй /Ерөнхий анги/. УБ., 2010

[73] Andreas Rahmatian, “A comparison of German Moveable Property Law and English Personal Property Law”, 1. Derivative acquisition of ownership. see http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1629268

[74]Christian Vonbar, Ulrich Drobnig “The interaction of contract law and tort and Property law in Europe” A comparative study

тохиролцоо[75] гэх мэт олон янзаар нэрлэдэг. Харин хоёр дахь гэрээг өмчийн гэрээ буюу өмчийн хэлцэл[76], захиран зарцуулах хэлцэл,[77] абстракт буюу хийсвэр хэлцэл,[78] бодит гэрээ[79] гэх зэргээр иргэний эрх зүйн эрдэмтэн судлаачид бичиж байна. Үүргийн гэрээ буюу шалтгаант хэлцлийн хүчин төгөлдөр бус байдал нь өмчийн хэлцэл буюу хийсвэр хэлцлийн хүчин төгөлдөр байдалд нөлөөлж, улмаар уг хоёр хэлцэл нь салшгүй холбоотой буюу нэг зоосны хоёр тал, нэг зүйл гэж үзэх хандлагыг хийсвэрлэх зарчим гэнэ.

2.8.2. Монгол Улсын шүүхийн болон хууль хэрэглээний практик: ИХ-ийн 109, 110, 111 дүгээр зүйл

Хүснэгт №3. Иргэний хуулийн 109, 110, 111 дүгээр зүйлд хамаарах шүүхийн тогтоол

№	Тогтоолын нэр, дугаар	Нэхэмжлэлийн шаардлага	Шийдвэрлэсэн байдал
1	УДШ 2025.02.10 001/ХТ2025/0015	БЗД-ийн ЗД-ийн 2011.12.30-ний өдрийн 573 дугаар захирамжаар Б.Баяржавхлан, Б.Алтанхундага нарт эзэмшүүлсэн БЗД-ийн 20-р хороонд байрлах газрын газар эзэмших эрхийг, БЗД-ийн ЗД-ийн 2022.12.20-ны өдрийн "Газар эзэмших эрхийн гэрчилгээг бусдад шилжүүлэх тухай" А1086 дугаар захирамжийн нэхэмжлэгч нарт холбогдох хэсгийг хүчингүй болгуулах	Газрын тухай хуулийн 38.2-т "Эрхийн гэрчилгээг шилжүүлэх хүсэлтийг талууд гаргах бөгөөд дараах баримт бичгийг хавсаргана" гээд 38.2.1-д "нотариатчаар гэрчлүүлсэн гэрээ", 38.2.2-т "эрхийн гэрчилгээг шилжүүлэн авч байгаа этгээд нь уг эрхийн гэрчилгээг шилжүүлэн авснаар үүсэх эрх, үүргийг бүрэн хүлээн зөвшөөрч байгаа тухай нотолгоо", 38.2.3-т "албан татвар, хураамж төлсөн тухай баримт", 38.2.4-т "татварын албанд татвар төлөгчөөр бүртгүүлсэн тухай эсхүл цахим хэвлэмэл тодорхойлолт, 38.3-т "эрхийн гэрчилгээ шилжүүлэх тухай хүсэлтийг тухайн шатны засаг дарга хүлээн авч дараах зүйлүүдийг тодруулна" гээд 38.3.1-д "энэ хуулийн 38.2-т заасан шаардлага хангасан эсэх, 38.3.2-т "шилжүүлэхийг хүссэн эрхийн гэрчилгээ нь хүчин төгөлдөр эсэх" гэж тус тус заасан. Эдгээр хуулийн шаардлагыг зөрчсөн байх боловч энэ нь маргаан бүхий захирамжийг хүчингүй болгож нэхэмжлэлийг хангах үндэслэл болохгүй гэж УДШ дүгнэсэн.
2	УДШ 2023.06.22 001/ХТ2023/0012[80]	Д.Б-н нэхэмжлэлтэй, А.Э-т холбогдох "Хууль бус эзэмшлээс орон сууц чөлөөлүүлэх тухай нэхэмжлэлтэй" иргэний хэрэг	Д.Б нь өмчлөх эрхийн бүртгэлийг буруу ташаа болохыг мэдсэн, ИХ-ийн 109.3, 183.1-д зааснаар шударга өмчлөгч болж чадахгүй гэх гомдол хуулийн үндэслэлгүй байна. Учир нь нэхэмжлэгч Д.Б нь 2016 онд барьцааны гэрээг улсын бүртгэлд бүртгүүлэх үед хариуцагч А.Э нь өмчлөгчөөр бүртгүүлээгүй, дараа нь буюу 2017 онд орон сууцыг эзэмшилдээ авсан тул ИХ-ийн дээрх зохицуулалт хамаарахгүй. Хариуцагч А.Э нь үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөх эрхийг олж авч байгаа тохиолдолд бүртгэлд үндэслэн өмчлөх эрх шилжүүлж авахад барьцааны үүрэг байгаа эсэх, ямар нэгэн урьдчилсан бүртгэл байгаа эсэхийг мэдэх боломжтой байсан. Иймд хяналтын журмаар гаргасан хариуцагчийн гомдлыг хангахгүй орхив.
3	УДШ 2023.06.22 001/ХТ2017/0132[81]	П.У нэхэмжлэлтэй, Г.Ц-т холбогдох, "Бусдын хууль бус эзэмшлээс орон сууц чөлөөлүүлэх тухай" үндсэн нэхэмжлэлтэй, "Дархан сумын 4 дүгээр баг, 5	ИХ-ийн 114.1-д Эд хөрөнгө шилжүүлж байгаа этгээд нь өмчлөгч биш болохыг өмчлөх эрх олж авч байгаа этгээд мэдээгүй бөгөөд мэдэх боломжгүй байсан бол түүнийг өмчлөх эрхийг шударгаар олж авсан гэж тооцно. Харин эрхээ шилжүүлж байгаа этгээд өмчлөгч биш болохыг мэдэж байсан буюу мэдэх ёстой, мэдэх боломжтой байсан бол өмчлөх

[75]Ulrich Drobnig, "Transfer of Property", electronic copy available at: http://ssrn.com/abstract=1537164
[76]Буянхишиг.Б.Иргэний эрх зүй: бодлогын хураамж.УБ., 2010
[77]Байгал.Э. Иргэний эрх зүйн ерөнхий анги. 2009 он.
[78]Тэмүүлэн.Б, Энхзул.Д, Буянхишг.Б. Иргэний эрх зүй /Ерөнхий анги/. УБ., 2010
[79]Ulrich Drobnig, "Transfer of Property", electronic copy available at: http://ssrn.com/abstract=1537164
[80] https://shuukh.mn/single_case/10290?start_date=&end_date=&id=3&court_cat=1&bb
[81] https://shuukh.mn/single_case/3159?daterange=2017-01-01%20-%202018-12-31&id=3&court_cat=1&bb=1

		дугаар байрны 34 тоот орон сууцны өмчлөгчөөр тогтоолгох тухай" сөрөг нэхэмжлэлтэй иргэний хэрэг	эрхийг шударгаар олж авсан гэж үзэхгүй гэж заажээ. Нэхэмжлэгч П.У нь Л.Х, Ц.Б нарыг өмчлөгч биш болохыг мэдэж байсан, маргаж буй орон сууцыг худалдан авах зорилго байгаагүй, өөрийн зээлийг төлүүлэхийн тулд худалдах, худалдан авах гэрээ байгуулж, зорилгоо биелүүлсэн, анхнаасаа орон сууцыг худалдах худалдан авах зорилгогүйгээр хэлцэл хийж байгааг мэдэж байсан нь хэрэгт цугларсан баримтаар тогтоогдсон, өмчлөх эрхийг шударгаар олж аваагүй гэж үзсэн шүүхийн дүгнэлт нотлох баримтад тулгуурласан, ИХ-ийн 106.1-д заасан шаардах эрхийн үндэслэл тогтоогдоогүй тул П.У-ын нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгосон хоёр шатны шүүхийн шийдвэр хуулийн үндэслэлтэй байна.
4	УДШ 2022.06.16 001/ХТ2022/00750 [82]	36-38 УБ улсын дугаартай LIUGONG CLG855 маркийн M7BG3A00207 дугаартай авто /50,000,000/, 100 хүчин чадалтай зөөврийн дизель станцыг /20,000,000 төгрөг/ гаргуулах тухай нэхэмжлэлтэй иргэний хэрэг	А нь С.Б-аас 36-38 УБ улсын дугаартай LIUGONG CLG855 маркийн M7BG3A00207 арлын дугаартай авто ачигчийг худалдан авахдаа тухайн эд хөрөнгийн С.Б захиран зарцуулах эрхтэй эсэх, өмчлөгч нь хэн болохыг мэдэх боломжтой байсан талаар хийсэн шүүхийн дүгнэлтийг ИХШХШтХ-ийн 40.1, 40.2-т заасныг зөрчсөн гэж үзэхгүй. Хоёр шатны шүүх ИХ-ийн 114.1-д "... эрхээ шилжүүлж байгаа этгээд өмчлөгч биш болохыг тухайн үед мэдэж байсан буюу мэдэх ёстой буюу мэдэх боломжтой байсан бол өмчлөх эрхийг шударгаар олж авсан гэж үзэхгүй" гэж зааснаас үзэхэд хариуцагч тухайн үед уг эд хөрөнгүүдийг өмчлөгч нь хэн болохыг бүртгэлээс мэдэх боломжтой байсан тул мөн хуулийн 90.1-д зааснаар шударга эзэмшигч гэж үзэх боломжгүй гэсэн дүгнэснийг буруутгах боломжгүй.

Судалгаанд авч үзсэн 2 болон 3 дугаар хяналтын шатны тогтоолуудаас үзэхэд ИХ-ийн 109 болон 110 дугаар зүйлд заасан Үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөх эрх үүсэх, дуусгавар болох нөхцөл нь улсын бүртгэлийн газарт бүртгүүлснээр хэрэгжих тухай зохицуулалт шүүхийн практикт бодитой хэрэгжиж байгаа гэж дүгнэхээр байна. Тодруулбал практикт үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг олж авах хүсэл зориг бүхий маргалдагч талуудын хэнийх нь өмчлөх эрх хүчин төгөлдөр гэдэгт дүгнэлт хийсний үндсэнд хууль ёсны өмчлөгчийн шаардах эрхийн үндэслэл ИХ-ийн 106.1 дэх хэсэгт заасан зохицуулалтад хамаарах эсэхийг тодорхойлж байгаа юм. Ингэхдээ маргалдагч талуудын хооронд тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийг шилжүүлэх тухай хэлцэл хуульд заасан шаардлагын дагуу байгуулагдсан эсэх, хэрэв тийм бол ИХ-д заасан хөрөнгийн өмчлөх эрх үүсэх, дуусгавар болоход улсын бүртгэлд бүртгүүлэх шаардлагыг хангасан эсэх зэрэгт тус тусад нь дүгнэлт өгсөн байна. Өөрөөр хэлбэл өмчийн шилжүүлэгт үүргийн хэлцэл болон өмчийн хэлцлийг тусад нь дүгнэсний үндсэн дээр шүүх шийдвэрээ гаргах шүүхийн практик тогтож байгааг үгүйсгэх аргагүй юм.

Харин судалгаанд авч үзсэн 1 дэх тогтоол нь Захиргааны хэргийн танхимын шийдвэрлэсэн маргаан бөгөөд тус маргааны гол агуулга нь нэхэмжлэгчээс хариуцагчид газар эзэмших эрхийг шилжүүлэхдээ 2016 онд газар дээрээ барилга байгууламж барих эрхийг худалдах, худалдан авах гэрээг төлөөлөгчөөрөө дамжуулан хийж, энэхүү эрх худалдах, худалдан авах гэрээг нотариатаар гэрчлүүлсэн. Гэхдээ талуудын нотариатаар гэрчлүүлж байгуулсан гэрээг зургаан жилийн дараа газрын эрхийг шилжүүлэн авч буй тал дангаараа хүсэлт гарган газрын албанд бүртгүүлж захирамж гаргуулан авсан. Гэтэл 2016 онд байгуулсан үүргийн гэрээний нөхцөл биелэгдээгүй тул нэхэмжлэгч тал 2022 онд газар эзэмших эрхээ шилжүүлэх хүсэл зориг байгаагүй, газар эзэмших

[82] https://shuukh.mn/single_case/9377?daterange=2022-01-01%20-%202025-04-08&id=3&court_cat=1&bb=1

эрхээ шилжүүлэх хүсэлт гаргаагүй байдаг. Дүгнэвэл хийсвэрлэх зарчмын дагуу бол үүргийн эрх зүйн гэрээнээс тусдаа өмчийн хэлцэл хийгдэж байдаг.

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд өмчийн гэрээ нь “үүргийн гэрээг нотариатаар гэрчлүүлж, бүртгэлд талууд хамт очиж бүртгүүлэх” байдлаар илрэн гардаг. Гэтэл дээрх тохиолдолд үүргийн гэрээ буюу газар дээрээ барилга барих эрхээ худалдах байдлаар газар эзэмших эрхээ шилжүүлэх гэрээг хийж нотариатаар гэрчлүүлсэн ч, өмчийн хэлцэл хийгдээгүй байхад газар эзэмшигчийн хүсэл зоригоос гадуур газар эзэмших эрх шилжсэн тохиолдол гарчээ. Өөрөөр хэлбэл эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн газар үл хөдлөх эд хөрөнгө худалдах, худалдан авах гэрээг бүртгүүлэхэд талууд хамт очих бус аль нэг тал нь очиж хүсэлт гаргахад хангалттай байдаг, мөн газар эзэмших, өмчлөх эрхийн шилжүүлэг бүртгүүлэхэд ч талууд хамтдаа бус аль нэг тал нь ирж хүсэлт гаргахад гэрээг бүртгэн авч шилжүүлэг хийж байна. Энэ талаар судлаач Д.Янжинхорлоо “...энд хэдийгээр бүртгэл зөв явагдсан эсэхийг хянаж байгаа боловч, эцсийн дүндээ хийсвэрлэх зарчмын дагуу өмчийн шилжүүлэг нэгэнт явагдсан асуудлыг захиргааны хэргийн шүүх хянаж, улмаар бүртгэлийг хүчингүй болгож шийдвэрлээд байгаа нь эргээд хийсвэрлэх зарчим бүрэн утгаараа хэрэгжиж буй эсэхэд эргэлзээ төрөх үндэслэл болоод байгаа юм” гэж дүгнэсэн байдаг.

2.8.3. Харьцуулсан судалгаа: ИХ-ийн 109, 110, 111 дүгээр зүйл

Эх газрын болон жишгийн эрх зүйн тогтолцоотой зарим улс орон, Европын улс орнуудын өмчлөх эрхийг шилжүүлэх зохицуулалтаас үзвэл үндсэн гурван зарчим давамгайлж байна.

1. Нэгдмэл байх зарчим. Энэ зарчмыг баримталдаг улс орнуудад үүргийн эрх зүйн гэрээ (bargain of obligation) болон өмчийн эрх зүйн гэрээ (bargain of disposition) гэж хатуу зааглагаггүй бөгөөд энэ хоёр гэрээг зоосны хоёр тал гэж үздэг. Талууд өмч шилжүүлэх талаар харилцан тохиролцож гэрээ байгуулсанаар өмчлөх эрх шилждэг. Гол төлөөлөгч улс бол Франц, Англи, Япон, Бельги, Люксембург, Итали, Португаль зэрэг улс орнууд багтана.
2. Учир холбогдлын зарчим. Энэ зарчмыг баримталдаг улс орнууд үүргийн эрх зүйн гэрээ болон өмчийн эрх зүйн гэрээ ялгаж зааглагдаг бөгөөд тусдаа гэрээнүүд гэж үздэг. Үүргийн эрх зүйн гэрээгээр талуудад зөвхөн өмчийг шилжүүлэх үүрэг л үүсэх бөгөөд энэ гэрээний хэрэгжилт нь өмчийн эрх зүйн гэрээгээр илрэн гарна. Гэхдээ үүргийн эрх зүйн гэрээ хүчингүй болоход өмчийн эрх зүйн гэрээ дагаад хүчингүй болж байдаг учир холбогдлын зарчим (causal) үйлчилдэг. Гол төлөөлөгч улс орон нь Австри, Недирланд. Мөн Испани, Швед, Шотланд, Грек зэрэг улсууд багтана.
3. Хийсвэрлэх зарчим. Энэ зарчмыг баримталдаг улс орон нь Герман бөгөөд үүргийн эрх зүйн гэрээ болон өмчийн эрх зүйн гэрээг хатуу зааглаж өгсөн. Энэ хоёр гэрээ нь нэг нэгнээсээ хараат бус дүгнэгддэг. Мөн нэг онцлог нь өмчийн гэрээ буюу өмчийн тохиролцоог нарийвчлан авч үздэг байна.

Герман улс нь хийвэрлэх зарчмыг анх хуулиндаа тусгасан орон бөгөөд өнөөг хүртэл хийсвэрлэх зарчмыг сонгодог агуулгаар нь хэрэгжүүлж байна. Манай улсын хувьд 2002 онд тусгагдсан гэж үзэж байгаа хийсвэрлэх зарчмыг бодитойгоор хэрэгжүүлнэ гэвэл эд хөрөнгийн эрхийн талаар хийгдэх тусгайлсан зохицуулалтыг ИХ-даа тусгаж өгөх шаардлагатай. Өөрөөр

хэлбэл ИХ-ийн 109,110 болон 111 дүгээр зүйлд бодит гэрээ (real agreement) буюу түүний элементүүдийг тодорхой тусгаж өгвөл зохино.

Харин Япон улс үүрэг үүсгэх хэлцэл болон захиран зарцуулах хэлцлийг ялгадаг байсан хэдий ч, энэ нь Япон улсын эрх зүйн тогтолцоонд нийцэхгүй байсан учраас нэгдмэл байх зарчмыг баримтлахаа илэрхийлсэн. Эрх зүйн найдвартай байдлыг хамгаалах үүднээс хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд шударгаар өмчлөх эрхийг олж авсан этгээдийг хамгаалдаг бол үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд үнэт чанараас нь шалтгаалан анхны өмчлөгчийг хамгаалах нь зөв гэж үзжээ. Австри улс үүргийн хэлцэл болон захиран зарцуулах хэлцлийг мөн л ангилдаг боловч үүргийн хэлцэл хүчин төгөлдөр бус болоход захиран зарцуулах хэлцэл ч давхар хүчингүй болдог онцлогтой. Манай улсын хувьд дээрх хоёр хэлцлийг салгаж үздэг боловч хуулийн зохицуулалт нь Австри, Недирланд зэрэг учир холбогдлын зарчмыг баримталдаг улсынхтай төстэй байна.

ХБНГУ-ын эрдэмтэн профессор, доктор Хелмут Гроте 2002 оны Иргэний хуулийн өмчлөх эрхийг шилжүүлэх тухай 109,110,111-р зүйлүүдэд хийсвэрлэх зарчмын салшгүй ойлголт болох өмчийн хэлцлийн мөн чанарыг гаргаж чадаагүй гэж үзсэн байна. Германы ИХ-ийн 929 (Тохиролцоо ба Шилжүүлэг) дүгээр зүйлд өмчийн тохиролцоо болон эзэмшил шилжүүлэх (бодит үйлдэл) гэсэн хоёр элементийг тусгаж өгсөн.[83] Өмчийн тохиролцоо гэдэгт өмчийн хэлцэл \гэрээ\-ийг ойлгох бөгөөд хүсэл зоригийн илэрхийлэл, түүнийг хүлээн авах тухайд үүргийн хэлцлийн нэгэн адил шаардлага тавигдана. Энэ талаар Германы ИХ-ийн 929 дүгээр зүйлд “Хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шилжүүлэхдээ өмчлөгч нь эрх шилжүүлэн авч буй этгээдэд эд хөрөнгийг шилжүүлэхээс гадна хөрөнгө, хөрөнгийн эрх шилжих тухай тохиролцсон байх ёстой. Хэрвээ эрх шилжүүлэн авч буй этгээдийн эзэмшилд хөрөнгө буй бол өмчлөх эрхийг шилжүүлэх талаар тохиролцоход хангалттай” гэж тодорхой заасан.

Германы ИХ-ийн 929 дүгээр зүйлд заасан өмчийн тохиролцоо гэдэгт өмчийн эрхийг шилжүүлэх тусгай гэрээ бөгөөд өмчийн тохиролцоо хийсний үндсэн дээр л зөвхөн өмчлөх эрхийн өөрчлөлт хийгдэнэ. Өөрөөр хэлбэл, өмчийн шилжүүлгээр өмчлөх эрх шилжихгүй бөгөөд өмч шилжүүлэх тухай тохиролцоо чухал гэсэн ойлголт юм. Энэ нь өдөр тутмын аж, ахуйн шинжтэй жижиг хэлцэлд өмчийн тохиролцоог заавал бичгээр хийх шаардлагагүй бөгөөд харин үнийн дүн том хэлцэл хийж байгаа тохиолдолд өмчийн тохиролцоог бичгээр хийх явдлаар ач холбогдол нь илрэх юм.[84]

Манай улсын хувьд ийм тохиролцоог зохицуулсан тусгай заалт байхгүй бөгөөд үүнээс үүдээд 109, 110, 111-р зүйлүүдэд абстракт байх зарчим нөлөөгүй байна гэсэн дүгнэлтэнд хүрнэ. Үүний үндэслэлийг нарийвчлан авч үзвэл: ИХ-ийн 109, 110-р зүйлүүд нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шилжүүлэх болон энэ тухай улсын бүртгэлд бүртгүүлэх харилцааг зохицуулдаг. ИХ-ийн 109.1-д зөвхөн үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлд бүртгүүлэх тухай хүсэлтийг өмчлөх эрхээ шилжүүлж байгаа болон олж авч байгаа этгээдийн аль нь ч гаргаж болно гэдгийг л зохицуулсан байна.[85] ИХ-ийн 109.2-т “Үл хөдлөх эд хөрөнгийг шилжүүлэх хэлцэл, холбогдох бусад баримт бичигт өмчлөх эрх шилжүүлэх болсон үндэслэлийг тодорхой зааж нотариатаар гэрчлүүлнэ. ...”

[83]Dieter Schwab. Einfuhrung in das Zivilrecht, Einschlieblich BGB-Allgemeiner Teil, p 206
[84]Hans-Jaachim Muscelak, Grundkurs BGB 10 Auf. Verbag C.H.Beck 2007. 295
[85]ГТХН-ээс эрхлэн гаргасан Иргэний хуулийн тайлбар: Ерөнхий анги.УБ., 2006

гэж заасан. Үл хөдлөх эд хөрөнгийг шилжүүлэх болсон үндэслэлийг тодорхой заах гэдэг нь үүргийн эрх зүйн шалтгаант хэлцлийг хэлж байна. Өөрөөр хэлбэл үүргийн эрх зүйн гэрээгээр л ямар үндэслэл шалтгаанаар эд хөрөнгийг шилжүүлж байгаа нь тодорхой болдог. ИХ-ийн 109.3-т үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шударгаар олж авах боломжийг зохицуулсан.

Харин ИХ-ийн 110 дугаар зүйлд "Эд хөрөнгийг шилжүүлэх үндэслэл болсон үүргийн эрх зүйн гэрээг бүртгүүлснээр өмчлөх эрх шинэ өмчлөгчид үүсэж, өмнөх өмчлөгчийн өмчлөх эрх дуусгавар болох"-ыг заасан байна. Үүнээс үзвэл ИХ-ийн 109, 110-р зүйлүүдээр хэлцлийн дагуу буюу үүргийн эрх зүйн гэрээний дагуу өмчлөх эрхийг шилжүүлэх талаар, харин эд хөрөнгийн эрхийн талаар хийгдэх тусгайлсан хэлцлийн талаар зохицуулаагүй байна. Ингэснээр нэгдмэл бус байх зарчим биш харин нэгдмэл байх зарчим үйлчилж байна.

ИХ-ийн 111-р зүйл нь хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шилжүүлэх талаар зохицуулдаг. ИХ-ийн 111-р зүйлд ямар зарчим баримталсан нь чухал юм. Өмчлөх эрхийг шилжүүлэхэд шууд эзэмшил эсвэл өмчлөх эрхийг шилжүүлэх явдлыг орлуулах хэлцэл байхыг шаарддагаас харахад /ИХ-ийн 111.2.1-111.2.3 зүйлүүд/ энд эд хөрөнгийн эрхийг өөрчлөхөд чиглэгдсэн гэрээ заавал шаардлагатай байна.[86] ИХ-ийн 111-р зүйлээр үүргийн хэлцэл нь өмчлөх эрхийг шилжүүлэхэд зайлшгүй байх ёстой элемэнт мөн эсэхийг тогтоох шаардлагатай. Энэ зүйлийн 111.2.1-т эд хөрөнгийг бодитойгоор шилжүүлэх тухай заасан байна. Хэрэв хууль тогтоогчид энэхүү эд хөрөнгийг бодитойгоор шилжүүлэх үйлдлийг өмчлөх эрхийг шилжүүлэхэд хангалттай гэж үзвэл дараах үр дүнд хүрэх боломжтой юм.

ИХ-ийн 111.2.1-д "эд хөрөнгийг шууд эзэмшилд шилжүүлснээр" гэж заасан нь өмчлөгч эрх зүйн чадвар, чадамжтай байх эсэх нь чухал биш байна.[87] Эрх зүйн чадамжтай байх нь хүсэл зоригоо илэрхийлэх, өөрөөр хэлбэл өмчлөх эрхийг шилжүүлэхийг зөвшөөрч байгаа тухай тохиролцоо хийхэд хамгийн чухал элемент. ИХ-ийн 111.2.1-т өмчийн тохиролцоог анхаарч үзэхгүй байгаа нь абстракт байх сонгодог агуулгыг илэрхийлэхгүй бөгөөд үүргийн хэлцлээс тусдаа өмчийн хэлцэл (өмчийн тохиролцоо буюу өмчийн гэрээ) хийгдэж байгаа бол үүргийн эрх зүйн гэрээ шиг өмчлөх эрхийг шилжүүлэх хүсэл зоригийн илэрхийлэл, санал зэрэг элементүүд мөн хийгдэх ёстой болно. Өмчлөх эрхийг шилжүүлж байгаа болон олж авч байгаа этгээдийн хоорондын өмчийн гэрээний тохиролцоо шаардагддаггүй өмчлөх эрхийг шилжүүлэх орлуулгын хувьд /2-р хувилбар brave manu tradition, 3-р хувилбар- шаардах эрхээ шилжүүлэх/ өмчлөгч эрх зүйн чадвар, чадамжтай байх шаардлагатай.[88] Учир нь хуулийн дагуу хийгдэх гэрээ хэлцэл нь өмчлөх эрхийг шилжүүлэх үйл ажиллагааг орлоно. Энэ нь насанд хүрээгүй этгээдийг бүрэн хамгаалах боломжгүй байдалд хүргэдэг /ИХ-ийн 16, 17-р зүйлүүдийг харьцуулж харах/.

ИХ-ийн 111.2.1-д зааснаар гэрээ, хэлцлийг үндэслэсэн байхыг шаардаж байгаагаас харахад Монголын эд хөрөнгийн эрх зүйд уламжлалын болон нэгдмэл байх зарчим үйлчлэх мэт харагдаж байхын зэрэгцээ энэ нь Испани, Австри болон Голланд зэрэг орнуудын эрх зүйн системийн элементүүд байгаагийн илрэл мөн.[89]

---

[86]Хелмут Гроте Эрх зүйн шинэтгэл 8-н жил өгүүллүүд, 2008, 198 тал.
[87]Мөн тэнд
[88]Мөн тэнд 199 тал.
[89]Мөн тэнд

Ингэснээр ХБНГУ-ын эрх зүйн системд хүчин төгөлдөр үйлчлэх абстракт байх зарчим буюу үүргийн хэлцлийн хүчин төгөлдөр бус эсэхээс эд хөрөнгийн хэлцэл хамаардаггүй. Тэгэхлээр дээрх зарчим нь Иргэний хуулийн 111-р зүйлд ямар ч нөлөөгүй[90] гэж үзсэн байна.

Монгол Улсын ИХ-ийн хөдлөх болон үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрх шилжүүлэх заалтыг авч үзэхэд өмчийн тохиролцооны талаар зохицуулаагүй байгааг дээр дурьдсан. Үүнтэй холбоотой голлох зохицуулалтууд (газар болон үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд 109, 110 дугаар зүйлүүд, хөдлөх хөрөнгийн хувьд 111 дүгээр зүйл)-д зааснаар өмчлөх эрх шилжих үе нь шийдвэрлэх ач холбогдолтой байх бөгөөд үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлд бүртгүүлсэн үе, хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд эд хөрөнгийг шилжүүлсэн үе байна. Хэрэв эдгээр заалтыг үг үсгийн хувьд, утга агуулгаар нь тайлбарласан ч өмчлөх эрх нь гагцхүү бодит үйлдлээр буюу үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлд бүртгүүлснээр эсвэл эд хөрөнгийн эзэмшлийг шилжүүлснээр өмчлөх эрх шилжинэ гэж заасан байгаагаас харахад өмчлөх эрх шилжихэд ямар нэгэн хэлцэл огт шаардлагагүй мэт харагдаж байна.

Германы ИХ-д заасан өмчийн хэлцэл болон манай ИХ-ийн өмчийн хэлцлийг харьцуулан авч үзвэл ИХ-ийн 111 дүгээр зүйлд “өмчлөх эрх олж авч байгаа этгээдийн зохих журмын дагуу тавьсан шаардлага” гэдгийг хэрхэн ойлгох вэ, үүнийг хөрөнгийн эрх шилжих тухай тохиролцоо гэж ойлгох эсэх асуудал тулгарч байгаа юм. Хэдийгээр хийсвэрлэх зарчим нь хуулийн хэм хэмжээг тайлбарласны үндсэн дээр илрэх боловч үүнийг бичигчийн үзэж байгаагаар бол “зохих журмын дагуу тавьсан шаардлагаар” гэдэг үг нь хоёр талын хүсэл зоригийг илэрхийлсэн өмчийн тохиролцоог илэрхийлж чадахгүй бөгөөд нэг талын хүсэл зоригийг илэрхийлсэн байна. Өөрөөр хэлбэл өмчийн тохиролцоо гэдэг бол өмчлөх эрхийг шилжүүлэхийн тулд хоёр талын хүсэл зоригийн илэрхийлэл нэгдсэн байхыг шаардах өмчийн гэрээ билээ.

МУ-ын ИХ-ийн 111-р зүйл	**ХБНГУ-ын ИХ §929-р зүйл**
111.1. Өмчлөх эрх олж авч байгаа этгээдийн зохих журмын дагуу тавьсан шаардлагаар түүний эзэмшилд тухайн эд хөрөнгийг шилжүүлснээр хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрх шинэ өмчлөгчид үүсэж, өмнөх өмчлөгчийн өмчлөх эрх дуусгавар болно. Өмчлөх эрх шилжүүлэх орлуулга 111.2.1- бодит эзэмшил шилжүүлэх 111.2.2- гэрээ байгуулах 111.2.3-шаардах эрхээ шилжүүлэх	ИК §929.1 Хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шилжүүлэхдээ өмчлөгч нь эрх шилжүүлэн авч буй этгээдэд эд хөрөнгийг шилжүүлэхээсгадна хөрөнгө, хөрөнгийн эрх шилжих тухай тохиролцсон байх ёстой. 2.Хэрвээ эрх шилжүүлэн авч буй этгээдийн эзэмшилд хөрөнгө буй бол өмчлөх эрхийг шилжүүлэх талаар тохиролцоход хангалттай

ИХ-ийн 109, 110, 111 дугаар зүйлийн дагуу өмчийг шилжүүлэхийн тулд захиран зарцуулж буй этгээд болон шилжүүлэн авч буй этгээдийн хооронд өмч шилжүүлэх тухай тохиролцооны үндсэн дээр тухайн эд зүйлийн эзэмшлийг шилжүүлсэн үйлдэл байх ёстой. Тэгэхээр өмчийн тохиролцоо гэдэг нь Германы ИХ-ийн §929-д зааснаар өмч шилжүүлэхэд гэрээний нэгэн адил өмч шилжүүлэх санал, хүлээн авах санал байж талууд тохиролцоонд хүрэх боломжтой. Үүргийн эрх зүйн гэрээнээс ялгагдах зүйл нь гэвэл энэхүү тохиролцоо нь үүрэг үүсэхэд чиглэх бус тодорхой эд хөрөнгийн өмчлөл шилжүүлэхэд чиглэх буюу түүний хүрээлэн буй орчинтойгоо харилцах харилцааг шууд өөрчилнө гэсэн үг. Тиймээс үүнийг өмчийн гэрээ хэмээн нэрлэх ч

[90] Мөн тэнд

байдаг.[91] Гэхдээ үүргийн гэрээнээс ялгахын тулд “өмчийн тохиролцоо” гэж нэрлэхэд хангалттай. Бодит амьдрал дээр үүргийн болон өмчийн хэлцэл нэг үзэгдэл дотор хоёулаа агуулагдаж байдаг ч эрх зүйн хувьд ялгах нь иргэний эрх зүйн суурь зарчмыг мөрдөж байгаа хэрэг юм.[92]

2.8.4. Бусад зохицуулалттай зөрчилдсөн байдал буюу дүгнэлт: ИХ-ийн 109, 110, 111 дүгээр зүйл

Монгол Улсын ИХ-д хийсвэрлэх зарчим хэрхэн тусгагдсан талаарх эрдэмтэн судлаачдын үзэл бодлыг авч үзье. Монгол улсын ИХ-д аливаа үүрэг үүсгэдэг хэлцэл, өмчийг шилжүүлдэг хэлцэл хоёрыг салгаж авч үзэхээр шийдсэнийг өмчийн эрх зүйн заалтууд болон гэрээний зохицуулалтаас харж болно.[93] ИХ-ийн 243 дугаар зүйлд “худалдах худалдан авах гэрээгээр худалдагч нь ... бараа бэлтгэн нийлүүлэх, худалдан авагч нь худалдагчид хэлэлцэн тохирсон үнийг төлөх... үүргийг тус тус хүлээнэ” гэж заасан байгаа нь гэрээ байгуулснаар зөвхөн үүрэг үүсэх бөгөөд өмчлөх эрхийн шилжүүлэг хийгдэхгүй нь харагдаж байна. Хэрэв гэрээ байгуулснаар өмчлөх эрх шилжихээр зохицуулсан бол Франц, Япон улсууд шиг нэгдмэл байх зарчмыг баримтлана гэсэн үг. Харин эсрэгээр нь ИХ-ийн 12 дугаар бүлэгт өмчийн эрх зүйг “эдийн болон эдийн бус баялгийн эрх” нэртэй зохицуулж, үүний хоёрдугаар дэд бүлэг буюу 109-124-д өмчлөх эрх шилжих тухай заалт тусгайлан оруулсан нь абстракт байх зарчим буюу хийсвэрлэх зарчим үйлчлэхийн тод илрэл юм.[94] Тиймээс ХХАГ байгуулснаар өмчийн байдалд хараахан өөрчлөлт орохгүй бөгөөд энэ нь өмч шилжүүлэх тухай тусдаа тохиролцоо болон бодит үйлдлийн улмаас шилжинэ.

Монгол Улсын ИХ нь өмчийн тохиролцоо ба эзэмшил шилжүүлэх бодит үйлдэл шаардаж байдгаараа Ром-германы эрх зүйн тогтолцоонд тархсан өмчийн хэлцлийг үүргийн хэлцлээс ангид авч үзэх зарчимд тулгуурласан байна.[95] Энэ нь үүргийн хэлцэл, тухайлбал ХХАГ хүчингүй болсон ч өмчийн хэлцэл хүчин төгөлдөр байх боломжтой гэсэн үг юм. Хууль зүйн техникийн үүднээс харахад Монгол улсын Иргэний хуульд хийсвэрлэлийн зарчим тусгагдсан гэж хэлж болохоор байна.[96] Үүргийн эрх зүйд эрх зүйн субьектүүдийн хоорондын харилцааг зохицуулдаг бол эдийн баялгийн эрх зүй дэх өмчлөх эрх нь хүн бүрийн эсрэг хэрэгжүүлж болох туйлын эрх байдаг. Иймээс өмчийн эрх зүй бол туйлын шинжтэй, үүргийн эрх зүй нь харьцангуй шинжтэй. Хоёр этгээдийн хооронд үүссэн үүргийн эрх зүйн харилцаа нь эдийн баялгийн эрх зүйн харилцаанд үйлчилдэггүй. Харин энэхүү хэлцэл дээр тулгуурлан өмчлөх эрхийг шилжүүлэхийн тулд эд юмсыг шилжүүлэн өгөх хэлцэл хийгдэх ёстой. Учир нь эд юмсыг гагцхүү шилжүүлэн өгснөөр л өмчлөх эрх шилжих боломжтой.[97]

Мөн манай ИХ-д хийсвэрлэх зарчмыг дэмжих үндэслэлгүйгээр хөрөнгөжихтөй холбоотой зохицуулалтыг ИХ-ийн 492 дугаар зүйлд тусгасан бөгөөд энэ нь хийсвэрлэх зарчим орших нэг баталгаа болж байна. Үндэслэлгүйгээр хөрөнгөжихтэй холбоотой зохицуулалт байгаа нь хэрэв хүчин төгөлдөр бус шалтгаант хэлцлийг буцаах тохиолдолд хийсвэрлэх зарчимтай холбоотой

[91]Б.Буянхишиг “Иргэний эрх зүйн бодлогын хураамж I дэвтэр” УБ 2010. 26-р тал
[92]Мөн тэнд
[93]Мөн тэнд 24-р тал
[94]Мөн тэнд
[95]Мөн тэнд
[96]Э.Байгал. Иргэний эрх зүйн ерөнхий анги. 2009, 77-р тал
[97]Мөн тэнд

нэгдмэл бус байх зарчим уруу шилжихэд ямар нэгэн асуудал гарахгүй юм. Улмаар хийсвэрлэх зарчмыг тогтоох болсон хууль тогтоогчийн шалтгаан нь эрх зүйн харилцааны баталгаат байдлыг хангах зорилгоор хийсвэр хэлцлийг шалтгаант хэлцэл байгуулагдсан эсэх эсхүл хүчин төгөлдөр эсэхээс нь үл хамааралтай буюу хараат бус байлгах явдал байдаг. Мөн үүрэг гүйцэтгүүлэгч нь хийсвэрлэх зарчмын үндсэн дээр хамгаалагдах боломжтой. Үүний үр дүнд худалдаа, арилжааны аюулгүй байдал хамгаалагдаж, эдийн засгийн үр өгөөжтэй харилцааг дэмжиж байгаа юм.

Дээрхээс үзэхэд 2002 оны ИХ-д абстракт буюу хийсвэрлэх зарчим тусгагдсан гэж үзэж болохоор байна. Гэхдээ хийсвэрлэх зарчмыг зөв тусгаж чадаагүй гэж үзсэн эрдэмтэн судлаачид бас байдаг байна.

Судалгааны энэ хэсэгт ИХ-ийн системчлэл, холбогдох зохицуулалтын хүрээнд хийсвэрлэх зарчим хэрхэн тусгагдсан талаар, хийсвэрлэх зарчмын хэрэгжилтийн талаар үнэлэлт, дүгнэлт өгөхийг зорьсон. Улмаар хийсвэрлэх зарчим, учир холбогдлын зарчим, нэгдмэл байх зарчмын ойлголт, үндсэн шинж, шүүхийн практик, гадаад улс оронд уг зарчмуудын тусгагдсан байдлыг өөрийн орны ИХ-тай харьцуулан судалсны үндсэн дээр өөрийн орны онцлогт нь тохирсон эрх зүйн зохицуулалтыг бий болгоход тус дөхөм болох санал дэвшүүлэхийг зорьлоо.

Каузал болон абстракт хэлцэл гэж тусад нь авч үзэх зарчмыг тусгаар байх зарчим гэх[98] ба хийсвэрлэлийн зарчим нь тусгаар байх зарчим дээр үндэслэн бий болдог. Харин каузал хэлцэл хүчин төгөлдөр бус болсон ч абстракт хэлцэлд ямар нэгэн нөлөө үзүүлэхгүй бөгөөд үүнийг абсракт байх зарчим буюу хийсвэрлэх зарчим гэж нэрлэдэг (Abstraktionsprinzip).[99] Германд өмчийн хэлцэл нь өмчийн тохиролцоо болон эзэмшил шилжүүлэх хоёр элементийг тусгаж өгсөн байдаг бол МУ-ын ИХ-д хийсвэрлэх зарчмын салшгүй ойлголт болох өмчийн хэлцлийн энэ мөн чанарыг гаргаж өгч чадаагүй. Өмчийн тохиролцоо гэж өмчийн хэлцэл \гэрээ\-г ойлгох бөгөөд хүсэл зоригийн илэрхийлэл, түүнийг хүлээн авах тухай үүргийн хэлцэл шиг элемент яригдана. Харин 2002 оны иргэний хуулийн 109, 110, 111 дүгээр зүйлүүдэд өмчийн тохиролцооны талаар зохицуулж өгөөгүй байна. Шүүхийн практик болон, хуулийн зохицуулалтаас харахад хийсвэрлэх зарчим жинхэнэ агуулгаараа тусгагдаагүй.

Улмаар нэгдмэл байх зарчим ч мөн манай ИХ-д эргэлзээгүй туссан гэж үзэхэд бэрхшээлтэй. Учир нь ИХ-д үүргийн хэлцлийг 243-486 дугаар зүйлд, харин өмч шилжүүлэх талаар 109-124 дүгээр зүйлд тус тус хуульчилж, тусад нь авч үзсэн байна. Харин нэгдмэл байх зарчмыг хуульдаа тусгасан Япон, Франц зэрэг улс нь үүрэг үүсгэсэн хэлцэл болон өмчийг шилжүүлэх хэлцэл гэж салгаж авч үзэлгүйгээр худалдах худалдан авах гэрээ байгуулснаар өмчлөх эрх шилжих нь тодорхой байдаг. Манай улсын хувьд гэрээ байгуулснаар өмчлөх эрх шилжихээргүй байна. Үүний үр дүнд манай улсын хувьд хийсвэрлэх зарчим болон нэгдмэл байх зарчмын аль аль нь тусгагдаагүй бөгөөд харин Австри, Нидерланд улсын иргэний эрх зүй зохицуулалттай илүү төстэй буюу үүрэг үүсгэсэн хэлцэл болон захиран зарцуулах хэлцэл гэж ялгах зарчим үйлчилж байна. Тодруулбал, Герман улс шиг үүргийн хэлцэл хүчин төгөлдөр бус болоход захиран зарцуулах хэлцэлд нөлөөлөхгүй байх хийсвэрлэх зарчмыг аваагүй.

---

[98] Hans-Joachim Musielak, Grundkurs BGB 10 Auf. Verbag C.H.Beck 2007. 121

[99] Мөн тэнд

2.9. Иргэний хуулийн 113 дугаар зүйл

113 дугаар зүйл. Үнэт цаас буюу дагалдах баримт бичгийг шилжүүлснээр өмчлөх эрх шилжих

113.1. Хууль буюу гэрээнд заасан бол эд хөрөнгийн дагалдах баримт бичиг буюу үнэт цаасыг шилжүүлснээр тухайн эд хөрөнгийг өмчлөх эрх шилжсэнд тооцно.

113.2. Зөвшөөрлийн үнэт цаасаар гэрчлэгдэх эрхийн өмчлөх эрх уг үнэт цаасанд бичилт хийснээр шилжинэ.

113.3. Мэдүүлгийн үнэт цаасаар гэрчлэгдсэн эрхийг уг үнэт цаасыг бусдад гардуулах замаар шилжүүлнэ.

113.4. Нэрийн үнэт цаасаар гэрчлэгдсэн эрхийг шилжүүлэхдээ холбогдох хууль тогтоомжийг баримтална.

113.5. Нэрийн үнэт цаасыг шилжүүлэгч нь түүний хүчин төгөлдөр байдлыг хариуцна. Харин эрх шилжүүлэх явдлыг хариуцахгүй.

113.6. Үнэт цаасыг өөр этгээдэд шилжүүлснээр түүгээр гэрчлэгдэж байгаа эрх бүхэлдээ шилжинэ.

113.7. Зөвшөөрлийн үнэт цаасыг шилжүүлж байгаа этгээд түүний хүчин төгөлдөр байдал болон эрх шилжүүлэхийг хариуцна.

2.9.1.Онолын ойлголт: Хувийн эрх зүй дэх үнэт цаасны ойлголт

Манай Улс 1990 оноос эдийн засгийн чөлөөт зах зээлд шилжсэнээр үнэт цаас, үнэт цаасны зах зээлтэй холбогдох харилцааны үндэс суурь тавигдсан. Өмчлөх эрх үнэт цаас, эсхүл дагалдах баримт бичгийг шилжүүлснээр үүсэх агуулга, зохицуулалтыг 2002 онд ИХ-ийг батлахдаа тусгасан. Үүнээс гадна зарим төрлийн үнэт цаас болох хөрөнгийн зах зээлд хамаарх үнэт цаас, хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас, компанийн хувьцаа, вексел зэрэгтэй холбогдох нарийвчилсан харилцааг Үнэт цаасны зах зээлийн тухай хууль, Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хууль, Компанийн тухай хууль, Векселийн тухай хуулиар тус тус зохицуулж байна.

ИХ-ийн 113.1-д “Хууль буюу гэрээнд заасан бол эд хөрөнгийн дагалдах баримт бичиг буюу үнэт цаасыг шилжүүлснээр тухайн эд хөрөнгийг өмчлөх эрх шилжсэнд тооцно” гэж зааснаас үзэхэд иргэний эрх зүй дэх үнэт цаасны ойлголт илүү өргөн агуулгаар хэрэглэгдэх боломжтой ба үнэт цаас нь зөвхөн хөрөнгийн зах зээл дэх хувьцаа, бонд, хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас, банкны вексель, чек, хадгаламжийн бичиг зэрэг санхүүгийн хэрэгсэлд хамаарах бус эд хөрөнгө (хөдлөх, үл хөдлөх)-ийн өмчлөх эрхийг шилжүүлэх боломжтой арилжаа, барааны эргэлтийг хурдасгах ачаа тээвэрлэлт, агуулах зэргийн баримт бичиг (биет)-ийг хамааруулан ойлгодог байна.

Уг агуулгатай ижил байдлаар эрдэмтэн, судлаачдын бүтээлд үнэт цаасыг өргөн утгаар тайлбарлан хэрэглэх, иргэний эрх зүй дэх үнэт цаас болон үнэт цаасны зах зээлийн харилцааг ялгамжтай байдлаар авч үзэх шаардлагатайг онцлосон. Тухайлбал, Монгол Улсын ИХ-ийн тайлбарт үнэт цаас гэдэг нь ямар нэгэн хувийн эрхийг гэрчлэх гэрчилгээ бөгөөд энэхүү гэрчилгээгүйгээр тухай эрх хэрэгжих боломжгүй байдаг гэж тодотгосон.[100] Ж.Оюунтунгалаг, Б.Тэмүүлэн, С.Цэвэгмид, Т.Жамбаажамц, Б.Буянхишиг нарын Үнэт цаасны эрх зүй гарын авлагад үнэт цаас хэмээх ухагдахууныг эрх зүйн талаас хамгийн өргөн утгаар нь (1) хувийн эрх

[100] Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, УБ хот, 2010 он, 196 дахь тал

зүйн салбарт хамаарах эрхийг тусгасан (2) баримт бичиг бөгөөд энэ эрхийг хэрэгжүүлэхийн тулд холбогдох этгээд нь уг баримт бичгийг (3) бодитоор эзэмшилдээ авсан байх шаардлагатай[101] гэж үзсэн. Ж.Ядамсүрэнгийн "Үнэт цаасны зах зээлийн эрх зүйн зохицуулалт" бүтээлдээ "хуулийн агуулгаар бол хувьцаат компанид хөрөнгө оруулж, түүнийг үндэслэн ногдол ашиг авах, түүнчлэн эд хөрөнгө хүлээн авах, түүнийг захиран зарцуулах болон хуульд заасан эд хөрөнгийн бусад эрхийг гэрчилж байгаа баримтыг үнэт цаас гэнэ" **[102]** хэмээн тодорхойлсон байна.

Мөн Б.Буянхишигийн "Үнэт цаасны эрх зүйн үндэс" бүтээлдээ "Үнэт цаас бол хувийн эрх зүйн салбарт хамаарах эрхийг тусгасан баримт бичиг бөгөөд энэ эрхийг хэрэгжүүлэхийн тулд холбогдох этгээд нь уг баримт бичгийг бодитоор эзэмшилдээ авсан байх шаардлагатай"**[103]** хэмээн тэмдэглэжээ. Харин Н.Баярмаагийн "Арилжааны эрх зүйн зарим асуудал" бүтээлд "санхүүгийн төрөлжсөн зах зээлийн үнэт цаас хэмээх ойлголтыг хувийн эрх зүй дэх, тодруулбал иргэний эрх зүй дэх үнэт цаас гэх ойлголтоос ялгаж авч үзэх шаардлага зүй ёсоор гардаг ... [хувийн эрх зүй дэх үнэт цаас] нь нэг талаас, баримт бичгийн хэлбэрээр илэрч хэн нэгний эзэмшилд шилжсэн байхыг шаарддагаараа биет бус хэлбэртэй санхүүгийн хэрэгслийг ч үнэт цаас гэж үздэг хөрөнгийн зах зээлийн үнэт цааснаас явцуу бол нөгөө талаас хувийн эрх зүй дэх аливаа шаардах эрхийг гэрчлэх боломжтой байдгаараа хөрөнгийн зах зээл дэх үнэт цааснаас өргөн хүрээтэй ойлголт болох юм" гэж дурдсан.[104]

Одоогийн хүчин төгөлдөр үйлчилж буй ИХ-д үнэт цаасаар гэрчлэгдсэн эрхийг шилжүүлэхдээ эрх хэрэгжүүлэгч этгээдээс шалтгаалан мэдүүлгийн, зөвшөөрлийн, нэрийн үнэт цаас гэж ангилсан.

Мэдүүлгийн үнэт цаасны хувьд үнэт цаас гаргагч нь тухайн үнэт цаасанд дурдсан үүргийг уг үнэт цаасыг тухайн мөчид эзэмшиж буй этгээдийн өмнө гүйцэтгэх амлалт гэж ойлгоно. Үнэт цаас эзэмшигчийн нэрийг үнэт цаасанд заавал дурдсан байх шаардлагагүй ба үнэт цаас эзэмшигч нь гэрчлэгдсэн эрхийг хэрэгжүүлэх шаардлагыг гаргах эрхтэй байдаг.[105]

Нэрийн үнэт цаас нь нэр заасан эрх бүхий этгээд үнэт цаасаар баталгаажсан эрхийг эдлэхийг гэрчилсэн үнэт цаас ба эрхийг шилжүүлэхдээ хууль тогтоомжид заасныг баримтална. Жишээлбэл, Үнэт цаасны зах зээлийн тухай хуулийн 6.6 болон 44.3-д зааснаар хөрөнгийн биржээр арилжих үнэт цаасыг зөвхөн нэрийн үнэт цаас хэлбэрээр гаргаж, үнэт цаасны төлбөр тооцооны байгууллага хуульд заасны дагуу шилжүүлэг хийснээр өмчлөх эрх шилжсэнд тооцохоор заасан.

Зөвшөөрлийн үнэт цаас нь баримт дээр анх нэрээ бичилт хийлгэсэн этгээд, эсхүл түүний зөвшөөрлийн дагуу өөрийн нэр дээр шилжүүлэн бичилт хийлгэсэн тохиолдолд өмчлөх эрх шилжих, тухайн этгээд тус эрхийг эдлэх эрхтэй болдог. Энэ нэрийн болон мэдүүлгийн үнэт цаасны шинжийг зэрэг агуулж болдог гэж зарим судлаачид үздэг.[106]

---

[101] Ж.Оюунтунгалаг, Б.Тэмүүлэн, С.Цэвэгмид, Т.Жамбаажамц, Б.Буянхишиг "Үнэт цаасны эрх зүй гарын авлага", УБ хот, 2013 он, 13 дахь тал
[102] Ж.Ядамсүрэн "Үнэт цаасны зах зээлийн эрх зүйн зохицуулалт", УБ хот, 2002 он
[103] Б.Буянхишиг "Үнэт цаасны эрх зүйн үндэс", УБ хот, 2011 он
[104] Н.Баярмаа, "Арилжааны эрх зүйн зарим асуудал", УБ хот, 2023 он, 300-301 дэх тал
[105] Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, УБ хот, 2010 он, 197 дахь тал
[106] Б.Буянхишиг "Үнэт цаасны эрх зүйн үндэс", УБ хот, 2011 он, 21 дэх тал

Үнэт цаасны арилжаатай холбоотой асуудлыг иргэний эрх зүйн үүргийн ерөнхий ба тусгай ангийн зохицуулалтууд (ИХ-ийн 467- 475) болон өмчийн эрх зүйн хэм хэмжээг (111, 113, 89, 114, 123) ашиглан шийдвэрлэх бол үнэт цаас гаргах ажиллагаа нь холбогдох субьектээс хамааран бизнесийн эрх зүйн мөн зарим тохиолдолд нийтийн эрх зүйн зохицуулалтын зүйл болно. Нийтийн эрх зүйн хувьд зохицуулалтын зүйл болж буй шалтгаан нь үнэт цаас гаргах үйл ажиллагаанд нийтийн эрх ашиг хөндөгдсөн тохиолдолд төрийн хяналтыг хэрэгжүүлэх зорилгоор оролцох шаардлага юм.[107]

Гаднын ихэнх орнуудад хувийн эрх зүйн үнэт цаасыг шилжүүлгийн (negotiable) ба шилжүүлгийн бус (non negotiable) гэж ангилдаг. Энэ ангиллын шалгуур зөвшөөрлийн, мэдүүлгийн, нэрийн гэх ангилалтай нэлээд төсөөтэй буюу эдгээр төрлийн баримт, хөрөнгийн нэгээс нөгөөд шилжих чадварт суурилсан ангилал юм. Шилжүүлгийн буюу negotiable баримтууд нэгээс нөгөөд шууд болон дамжуулах бичилт хийх замаар шилжиж болдог бол non negotiable баримтуудад ийм чадвар байдаггүй. Үүгээрээ манай улсын хууль тогтоомжийн дагуу мэдүүлгийн ба зөвшөөрлийн гэх ангилалд орсон үнэт цааснууд шилжүүлгийн буюу negotiable ангилалтай тохирох бол нэрийн үнэт цааснууд non negotiable ангилалтай тохирч байна.[108]

Мөн Хууль зүйн үндэсний хүрээлэнгээс 2012 онд гаргасан “Судалгааны тайлангийн эмхэтгэл /2003-2009 он/”-ийн Монгол Улсын үнэт цаасны зах зээлд дагаж мөрдөж байгаа хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн явцын талаарх судалгааны тайланд ИХ-ийн үнэт цаастай холбогдох зохицуулалтын талаар тусгасан байна. Тус судалгааны тайланд ИХ-ийн дээрх зохицуулалтуудын талаар дараах байдлаар судалсан байна:

- Монгол Улсын ИХ-иар үнэт цаасны талаарх ерөнхий ойлголтыг агуулга, шинжээр нь тодорхойлоогүй бөгөөд 2 шалгууруар л ангилсан байдаг. Хэрэгжих хэлбэрээр нь буюу биет ба биет бус, эрх шилжүүлж буй байдлаар нь буюу мэдүүлгийн, зөвшөөрлийн, нэрийн үнэт цаас байхаар тусгасан нь үнэт цаасны зах зээлийн харилцааг явцуу болгосон талтай. Онолын хувьд үүнээс гадна олон шалгууруар ангилдаг ба ерөнхий ойлголтыг хуулиар тодорхойлоогүйгээс практикт түүнийг зөвхөн “хувьцаа” мэтээр явцуу ойлгох, нэр томьёоны хувьд будилах, цаашлаад хэрэг маргааныг шийдвэрлэхэд хуулийг буруу тайлбарлаж хэрэглэх, хууль хооронд зөрчилдөх, тодорхой бус байдал бий болох шалтгаан үүсэж байна.

- ИХ-ийн үнэт цаасны зах зээлийн харилцаатай холбоотой зарим зүйл, заалт нь ойлгомжгүй, шүүхийн практикт хэрэглэхэд хүндрэлтэй байна. Жишээ нь, шүүгч нартай хийсэн ярилцлагын явцад үнэт цаас нь нэрийн, мэдүүлгийн, зөвшөөрлийн гэсэн хэлбэртэй байна гэж заасан боловч тэдгээрийн тодорхойлолт байхгүй, ялгагдах шинжүүд нь ойлгомжгүй, зүйлүүдийн нэр, агуулга нь хоорондоо зөрчилтэй байдаг, хэрэглэхэд хүндрэлтэй байна гэжээ. ИХ-ийн 471.1-д “Үнэт цаас эзэмшигчийн өмнө үүргээ гүйцэтгэсэн үүрэг гүйцэтгэгч санаатайгаар, эсхүл илт хайхрамжгүй хандаж үнэт цаас эзэмшигчийн шударга бус эзэмшигч болохыг нотолж чадаагүйгээс бусад тохиолдолд хүлээсэн үүргээсээ чөлөөлөгдөнө.” гэсэн нь ИХ-ийн 90, 93, 95, 469.1 дэх заалттай холбоотойгоор ойлгомжгүй байгааг өмгөөлөгч, их, дээд сургуулийн багш нартай хийсэн ярилцлагаар дурдагдсан. Үүнээс гадна хуульд хийсэн контент анализаар ИХ-д бас нэр томьёоны хувьд ойлгомжгүй зүйлүүд байна. Тухайлбал: 91.2.2-т заасан “.. мэдүүлгийн үнэт

[107] Ж.Оюунтунгалаг, Б.Тэмүүлэн, С.Цэвэгмид, Т.Жамбаажамц, Б.Буянхишиг "Үнэт цаасны эрх зүй гарын авлага", УБ хот, 2013 он, 13 дахь тал
[108] Н.Баярмаа, “Арилжааны эрх зүйн зарим асуудал”, УБ хот, 2023 он, 302 дахь тал

цааснаас бусад эд хөрөнгө нь” гэсэн томьёоллоос мэдүүлгийн үнэт цаасыг эд хөрөнгө гэж ойлгохоор байгаа бөгөөд эдийн бус хөрөнгөд хамаарах ойлголт хэмээн мэргэжлийн ном зохиолд ч, ИХ-ийн 84.5 дахь хэсэгт ч тайлбарласантай зөрчилдөж байдаг. Мөн хуулийн 155.2 дахь хэсэгт “..бусдад шилжүүлж болох үнэт цаас...”, 469.2-т “.. үнэт цаастай холбоотой аливаа шаардлага..”, 469.4-т “..шууд тавьж болох шаардлага..”, 469.5-т “Шууд тавьж үл болох татгалзал..”, 470.1-т ‘‘..хамтын хариуцлага хүлээнэ.” ИХ-ийн 469.1-т “Үнэт цаас эзэмшигч нь үнэт цаасыг эзэмших эрхийг санаатай, илт хайхрамжгүй зэрэг хууль бус бусад замаар олж авсан бол түүнийг шударга бус эзэмшигч гэж үзнэ.”, 469.2.-т “Үнэт цаас гаргагч нь үнэт цаастай холбоотой аливаа шаардлагыг үнэт цаас эзэмшигчид гаргаж болно.”, 467.8-д “Үнэт цаасаар гэрчлэгдсэн эрхийг эдлэгч нь үнэт цаасны өмчлөгч байна.” гэж зааснаас үзвэл юуны түрүүнд ойлгомжгүй томьёолсон төдийгүй, шууд утгаараа хөрөнгө оруулагч-эзэмшигч-өмчлөгчийн эрхийг хамгаалах бус, харин үнэт цаас гаргагч болох хөрөнгө босгож байгаа этгээдийн эрхийг илүү хамгаалсан шинжтэй зохицуулалт болсон байна.” гэжээ.

- ИХ-ийн 113.4, 475.2-т зааснаар нэрийн үнэт цаасаар гэрчлэгдсэн эрхийг шилжүүлэхдээ холбогдох хууль тогтоомжийг баримтлахаар байгаа бол харин Үнэт цаасны зах зээлийн тухай хуулийн зорилтоос харвал уг асуудлыг тухайн хуулиар зохицуулахаар заасан хэдий ч мөн чанартаа зохицуулалтгүй буюу Иргэний хуулийн ерөнхий ангийн 113 дугаар зүйлд заасан хэм хэмжээ л үйлчилж байна. Үүнээс гадна ИХ-ийн 274.4.-т “Төрийн өмчлөлийн мөнгө, үнэт цаасаар арилжаа хийх журмыг хуулиар тогтоох”-оор заасан ч Үнэт цаасны зах зээлийн тухай хуулийн 4 дүгээр зүйл, Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуулийн 56 дугаар зүйлийг эс тооцвол энэ харилцаа хуулиар “бүрэн" зохицуулагдаагүй байна. Мөн ИХ-ийн 49.3-т “Талуудын худалдааны нууцыг агуулсан, тэдний зөвшөөрөлгүйгээр мэдээлж болохгүй нөхцөлийг биржийн тухай хууль тогтоомжоор тодорхойлно" гэжээ. Энд мэдээллийн төрөл биш, ямар тохиолдолд мэдээлэх, мэдээлэхгүй байх тэр нөхцөлийг Үнэт цаасны зах зээлийн тухай хуулиар тодорхойлоогүй байна.

- ИХ-ийн 107 дугаар зүйлд үнэт цаасаар гэрчлэгдсэн эрхийг сэргээх байгууллагын талаар заажээ. Харин зөрчигдсөн эрхийг хэрхэн, яаж, ямар журмаар сэргээх талаар Үнэт цаасны зах зээлийн тухай хууль, Санхүүгийн зохицуулах хорооноос гаргасан журмыг судлахад тэрхүү асуудал зохицуулалтгүй үлджээ. Энэ мэт үнэт цаас өмчлөгч буюу хөрөнгө оруулагчийн эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг хамгаалахтай холбоотой хэм хэмжээ Үнэт цаасны зах зээлийн тухай хууль, холбогдох журамд харьцангуй бага тусгагдсан нь үнэт цаасны зах зээлийн харилцааны эрх зүйн зохицуулалт өнөөдөр Монгол Улсад төдийлөн сайн бүрдээгүй гэж үзэж болохоор байна гэж үзсэн байна.

Мөн тус тайланд “2002 оны ИХ-ийн үнэт цаасны зах зээлийн харилцаанд холбогдох зохицуулалт нь ойлгомжгүй, тодорхой бус байгаа учраас ойлгомжтой болгох үүднээс тайлбар гаргах, эсхүл нэмэлт, өөрчлөлт оруулах шаардлагатай байна” гэж дурджээ.

Үүнээс гадна уг сэдвийн хүрээнд хамаарч болзошгүй, тодорхой хэмжээнд анхаарах шаардлагатай асуудал бол виртуал хөрөнгө үнэт цаасанд хамаарах эсэх юм. Виртуал хөрөнгө (virtual asset) нь төвлөрсөн бус тархмал бүртгэлийн систем (блокчэйн)-д суурилсан дижитал хөрөнгө бөгөөд эзэмшигч хооронд санхүүгийн зуучлагч байгууллага, эсхүл аливаа этгээдийн тусламжгүйгээр шууд арилжаалах, шилжүүлэх боломжийг олгодог. Дэлхий даяар эдгээр шинэ төрлийн хөрөнгөтэй холбоотой эрх зүйн зохицуулалтыг нарийвчлан бий болгохоор оролдож байгаа ба зарим токенуудыг үнэт цаасны ангилалд хамруулан үзэх хандлага бий болж байна.

ФАТФ-ын “Мөнгө угаах, терроризмыг санхүүжүүлэх болон үй олноор хөнөөх зэвсэг дэлгэрүүлэхийг санхүүжүүлэхтэй тэмцэх олон улсын стандарт”-ын зөвлөмж хэсэгт виртуал хөрөнгийг (virtual assets) цахим хэлбэрээр арилжаалах, шилжүүлэх боломжтой төлбөрийн болон хөрөнгө оруулалтын зорилгоор ашиглах боломжтой гэж тодорхойлсон.[109] Монгол Улсын хувьд Виртуал хөрөнгийн үйлчилгээ үзүүлэгчийн тухай хуулийг 2021 оны 12 сард баталсан ба ФАТФ-ын зөвлөмжид нийцүүлэн "виртуал хөрөнгө" гэж аливаа улсын албан ёсны мөнгөн тэмдэгт, үнэт цаасны дижитал хэлбэр, эсхүл Монголбанкны зөвшөөрөлтэй цахим мөнгөнөөс бусад дижиталаар шилжүүлэх, арилжаалах боломжтой төлбөрийн, эсхүл хөрөнгө оруулалтын зорилгоор ашиглагдах үнэ цэний дижитал илэрхийлэл бүхий эдийн бус хөрөнгийг хэлнэ гэж тодорхойлсон. Энэ виртуал хөрөнгийг үнэт цаасанд хамааруулан ойлгохгүй гэх агуулгыг илэрхийлэх боловч төлбөрийн, эсхүл хөрөнгө оруулалтын зорилгоор ашиглагдах үнэ цэний дижитал илэрхийлэл бүхий эдийн бус хөрөнгийг хэлнэ гэж тодорхойлсон хүрээнд хувийн эрх зүйн үнэт цаасны агуулга, шинжийг илэрхийлэхийг үгүйсгэхгүй.

Учир нь виртуал хөрөнгийн цахим орчинд үүсэх, хэрэглэгдэх, тухайн блокчэйнд баталгаажин бүртгэгдэхээс гадна зарим тохиолдолд бодитоор эдийн болон эдийн бус хөрөнгийн өмчлөх эрх тогтоох, эзэмшигчийг тодорхойлох (NFT), эрх, үүргийг бий болгох (governance token), төлбөр тооцооны зориулалтаар ашиглах (Stablecoin, Utility Token), эсхүл хөрөнгө оруулалтыг баталгаажуулах (security token, gold backed token) зэрэг чадамжтай байгаатай холбоотой юм.

2.9.2. Монгол Улсын шүүхийн болон хууль хэрэглээний практик: ИХ-ийн 113 дугаар зүйл

Шүүхийн шийдвэр 1. УДШ 2019.01.29 №001/ХТ2019/00141

Хэргийн товч агуулга: Хариуцагч гуравдагч этгээдтэй нефтийн бүтээгдэхүүн нийлүүлэх гэрээ байгуулж, гэрээний үүрэг 10,500,000 ам.долларыг төлөөгүй байсан ба уг үлдэгдэл төлбөрийн талаар тооцоо нийлэн, төлбөртөө 3 ширхэг энгийн вексель бичсэн байна. Вексель хүлээн авагч гуравдагч этгээд нь дээрх 3 векселийг хүлээн авсан өдрөө “Х” банктай хэлцэл хийж худалдан тус банкаар төлбөрийн үүргийг гүйцэтгүүлсэн. Уг харилцааны үр дүнд үүссэн төлбөрийг төлж барагдуулахыг хариуцагчаас шаардах эрх нь “Х” банкийг татан буулгасантай холбоотой тус банкны зарим актив, пассив хөрөнгийг нэхэмжлэгчид шилжүүлэх хүрээнд шаардах эрх нэхэмжлэгчид шилжсэн. Ийнхүү нэхэмжлэгч нь гэрээний үүрэгт нэг векселийн үнэ, түүний хүүгийн төлбөрийг гаргуулах нэхэмжлэлийн шаардлага гаргасан. Харин хариуцагч тухайн вексель шаардлага хангахгүй, вексель арилжааны хэлцэл хүчин төгөлдөр бус учир нэхэмжлэгч шаардах эрхгүй гэж үзэн сөрөг нэхэмжлэл гаргасан.

Шийдвэрийн агуулга: Шүүх дараах үндэслэлээр нэхэмжлэлийн зарим хэсгийг хангаж, үлдэх хэсгийг хангахгүй орхиж шийдвэрлэсэн.

Вексель нь төлбөр тооцооны үнэт цаас мөн гэж Векселийн тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 1-д тодорхойлжээ. Хариуцагчийн гуравдагч этгээдэд нефтийн бүтээгдэхүүний төлбөр 10,500,000 ам.долларын баталгаа болгож бичиж олгосон 3 вексель Векселийн тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 2, 4 дэх хэсэгт тус тус зааснаар энгийн вексель буюу зөвшөөрлийн үнэт цаасанд хамаарна. Гуравдагч этгээд нь /вексель эзэмшигч буюу өмчлөгч/ вексельд заасан төлбөрийн хугацаа болмогц векселийг буцаан гардуулснаар хариуцагч /төлбөр хариуцагч/ төлбөрийг хийх

[109] Мөнгө угаах, терроризмыг санхүүжүүлэх болон үй олноор хөнөөх зэвсэг дэлгэрүүлэхийг санхүүжүүлэхтэй тэмцэх олон улсын стандарт, ФАТФ-ын зөвлөмж 15

үүргийг Векселийн тухай хуулийн 9 дүгээр зүйлийн 1 дэх хэсэгт зааснаар хүлээх эрх зүйн үр дагавартай. Дээрх байдлаас нэхэмжлэгч нь тухайн үед вексель эзэмшигчийн хувьд хариуцагчаас вексельд заасан төлбөрийг шаардах эрхтэй байсан гэж дүгнэхээр байна.

Нөгөөтээгүүр вексель нь төлбөр тооцооны хэрэгсэл үнэт цаас болохын хувьд эрх бүхий этгээдийн эзэмшилд байснаар шаардах эрхийг үүсгэх бөгөөд маргааны зүйл болсон вексель нь нэхэмжлэгчийн эзэмшилд байгаа тохиолдолд уг вексельд заасан төлбөрийг өөр этгээдэд буюу гуравдагч этгээдэд төлөх нь тухайн харилцааны агуулгад харшлана. Иргэний эрх зүйн харилцаанд хэлцлээс үүсэх болон хуулиар үүсэх үүрэг давхцах тохиолдлыг шаардах эрхийн өрсөлдөөн гэж үздэгээс гадна нэхэмжлэгч нь хэнд холбогдуулж ямар үндэслэл зааж шаардлага гаргахаа өөрөө тодорхойлдог байна.

Иймд нэхэмжлэгч нь хариуцагчаар татаж шаардлага гаргасан, шүүх ИХ-ийн 496 дугаар зүйлийн 496.1-д хэн нэгэн этгээд өөр этгээдийн өр төлбөрийг сайн дураар өөрөө мэдэж... төлсөн бөгөөд ийнхүү өрийг төлснөөр үүрэг бүхий этгээд үүргээсээ чөлөөлөгдсөн бол өрийг нь төлсөн этгээд тэр этгээдээр зардлаа нөхөн төлүүлэхээр шаардаж болно гэж заасны дагуу нэхэмжлэлийг хангасан нь хууль зөрчөөгүй байна.

Шүүхийн шийдвэр 2. НИХДЗШШ 2023.08.01 №104/ШШ2023/00339

Хэргийн товч агуулга: Нэхэмжлэгч банкнаас зээл авч хариуцагчаас 2,500,000 төгрөгөөр машин худалдаж аван, мөнгөө бэлнээр өгсөн. Гэтэл хариуцагчийн худалдсан машин нь өөр хүний нэр дээр өмчлөлтэй, мөн эд хөрөнгийн доголдолтой байсан тул ашиглаж чадаагүй 124,000 төгрөгийн зардал гарсан. Иймд нэхэмжлэгч хариуцагчаас нийт 2,624,000 төгрөгийг гаргуулахаар шаардсан бөгөөд хариуцагч нь анхнаасаа машины бичиг баримт болон эд хөрөнгийн доголдлын талаар хэлсэн, бид ойлголцсон учраас нэхэмжилсэн үнийн дүнг өгч чадахгүй гэж маргасан.

Шийдвэрийн агуулга: Шүүх нэхэмжлэлийн шаардлагаас зарим хэсгийг хангаж, үлдэх хэсгийг хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэсэн.

Уг гэрээний зүйл болох автомашиныг хариуцагч бусдаас худалдан авсан гэж тайлбарлаж байх боловч өөрийн тайлбарыг нотлох баримтыг хэрэгт ирүүлээгүй, мөн өмчлөгч этгээдээс хариуцагчид автомашиныг бусдад худалдан борлуулах үйлдэл хийх эрхийг олгосон итгэмжлэл хэрэгт авагдаагүй байна. ИХ-ийн 113.1-д “хууль буюу гэрээнд заасан бол эд хөрөнгийн дагалдах баримт бичиг буюу үнэт цаасыг шилжүүлснээр тухайн эд хөрөнгийг өмчлөх эрх шилжсэнд тооцно”, 113.2-т “Зөвшөөрлийн үнэт цаасаар гэрчлэгдэх эрхийн өмчлөх эрх уг үнэт цаасанд бичилт хийснээр шилжинэ” гэж тус тус хуульчилжээ.

Худалдагч тал маргаан бүхий автомашиныг бодит байдлаар худалдан авагч талд шилжүүлэн өгсөн боловч дагалдах баримт бичиг буюу тээврийн хэрэгслийн гэрчилгээг худалдан авагчийн нэр дээр шилжүүлээгүй байна. Хариуцагч тухайн автомашины өмчлөгч биш, худалдах, худалдан авах гэрээг аман хэлбэрээр байгуулахдаа зохих этгээдийн /өмчлөгч/ зөвшөөрлөөр хийсэн болохоо баримтаар нотлоогүй тул талуудын хооронд байгуулагдсан худалдах, худалдан авах гэрээг хүчин төгөлдөр бус хэлцэл гэж үзсэн.

Шүүхийн шийдвэр 3. НИХДЗШШ 2018.06.08 №210/МА2018/01383

Хэргийн товч агуулга: Нэхэмжлэгч нь хариуцагч нарт холбогдуулан 2009 оны ногдол ашиг 562,705,000 төгрөг, 2010 оны ногдол ашиг 1,330,030,000 төгрөг, 2011 оны ногдол ашиг

1,399,600,800 төгрөг, 2012 оны ногдол ашиг 154,488,100 төгрөг, 2012 оны ногдол ашигт ногдох алданги 77,244,050 төгрөг, нийт 3,524,068,000 төгрөг гаргуулах, нэхэмжлэгчийн өмчлөлд байсан “ТТ” ХК-ийн 1,023,100 ширхэг хувьцааг бусдад шилжүүлсэн үйлдэл хууль бус болохыг тогтоож, эдгээр хувьцааг нэхэмжлэгчийн нэр дээрх хадгаламжийн дансанд буцааж шилжүүлэхийг “ҮЦТХТ” ХХК-д даалгах нэхэмжлэлийн шаардлага гаргажээ.

Харин хариуцагч нар энэхүү маргаантай холбоотойгоор урьд нь олон шатны шүүхийн шийдвэрүүд гарч байсан бөгөөд 2011.11.24-ний өдрийн Улсын дээд шүүхийн 755 тогтоол гарч байсан ба “Т” ХХК-ийн нэхэмжлэлтэй, “ТХБ”-д холбогдох хэргийг анхан шатны шүүхэд буцаасан байдаг, мөн нэхэмжлэгч нь 2010 оны 02 дугаар сарын 06-ны өдрийн хувьцаа худалдах, худалдан авах гэрээгээ хүчин төгөлдөр болохыг хүлээн зөвшөөрч, нэхэмжлэлээсээ татгалзсан талаар дээд шүүхийн тогтоол гарснаар ИХШХШтХ-ийн 74 дүгээр зүйлд зааснаар тухайн асуудлаар анхан шатны шүүхэд дахин нэхэмжлэл гаргах эрхгүй, хувьцаа худалдах гэрээгээр өмчлөх эрхээ шилжсэнийг шүүхийн өмнө зөвшөөрсөн худалдагч буюу нэхэмжлэгч нь өмчлөгчийн эрх буюу ногдол ашиг авах эрхийг хэрэгжүүлэх боломжгүй байна гэж маргасан. Мөн нэхэмжлэгч 2010.02.06-ны өдрийн хувьцаа худалдах, худалдан авах гэрээнээс үүсэх шаардах эрхээ бүрэн хэрэгжүүлсэн тул ногдол ашиг авахаар шаардах эрхгүй, нэхэмжлэгчийн хувьцаа эзэмшигчийн эрх, үүрэг нь дээрх гэрээний үүрэг хүлээснээр дуусгавар болсон нь шүүхийн хүчин төгөлдөр шийдвэрүүдээр нэгэнт тогтоогдсон тул “Т” ХК, “ҮЦТХТ” ХХК түүний эрхийг үндэслэлгүйгээр хязгаарлаагүй гэж маргасан байна.

Шийдвэрийн товч агуулга: Нэхэмжлэгчийн гаргасан давж заалдах гомдлыг хангахгүй орхиж шийдвэрлэсэн.

ИХ-ийн 113.7 дахь хэсэгт зааснаар зөвшөөрлийн үнэт цаасыг шилжүүлж байгаа этгээд түүний хүчин төгөлдөр байдал болон эрх шилжүүлэх үүрэгтэй бөгөөд дээрх 2010.02.06-ны өдрийн худалдах, худалдан авах гэрээгээр шилжүүлж буй хувьцааны хүчин төгөлдөр байдал болон эрх шилжүүлэх үүрэг хүлээсэн этгээд нь нэхэмжлэгч буюу худалдагч тал байна. Гэвч хувьцаагаа худалдсан нэхэмжлэгч нь дээрх байдлаар гэрээ хүчин төгөлдөр болохыг зөвшөөрсөн, маргах эрхгүй атлаа ИХ-ийн 113.7 дахь хэсэгт зааснаар эрхээ шилжүүлээгүй, хуулиар хүлээлгэсэн үүргийг биелүүлээгүй тул үүрэг зөрчсөн худалдагч талыг хувьцааны хууль ёсны эзэмшигч гэж үзэх боломжгүй.

Хувьцаа худалдах, худалдан авах гэрээнээс татгалзсан гэдгээ бодит үйлдлээр илэрхийлсэн байхад шүүх уг баримтыг үнэлээгүй гэх нэхэмжлэгчийн давж заалдах гомдол үндэслэлгүй, хувьцаа худалдах, худалдан авах 2010 оны 2 дугаар сарын 06-ны өдрийн гэрээг зөвшөөрч талууд гарын үсэг зурснаас хойш 1,023,100 ширхэг хувьцаатай холбоотой эдлэх аливаа эрхийг алдсан тул ИХ-ийн 106.1 дэх хэсэгт зааснаар хөрөнгөө бусдын хууль бус эзэмшлээс шаардах болон ногдол ашгийг өгөөгүйгээс учирсан гэм хорыг арилгуулахаар шаардах мөн хуулийн 228.1 дэх хэсэгт заасан үндэслэлгүй, энэ талаарх анхан шатны шүүхийн дүгнэлт зөв байна гэж дүгнэсэн.

2.9.3. Харьцуулсан судалгаа: ИХ-ийн 113 дугаар зүйл

Судлаач Н.Баярмаа нь Арилжааны эрх зүйн зарим асуудал бүтээлдээ Монгол улсын хувийн эрх зүйн үнэт цаасны харилцааг гадаад улсын эрх зүйн зохицуулалттай харьцуулж дараах асуудлыг дурдсан байна:[110]

“Манай улсаас ялгаатай нь хэлбэрээр ангилагдаж буй зүйлийг үнэт цаас гэж нэрлэдэггүй харин хэрэгсэл (instrument), баримт бичиг (document), хөрөнгө (asset) гэх зэргээр нэрлэдэг. Тухайлбал манай улсын хувьд чек, вексель зэрэг бариmтуудыг төлбөрийн хэрэгсэл хэмээн нэрлэхийн зэрэгцээ мөнгөний зах зээл дэх богино хугацаат үнэт цаас гэж хууль зүйн хувьд үзэж болно. Энэ ч агуулгаар эдгээрийг иргэний эрх зүйн үүднээс мэдүүлгийн, зөвшөөрлийн, нэрийн гэх ангиллаар ялган зааглаж хуульчилсан байдаг. Гэтэл гадаадын ихэнх оронд вексель, чек, амлалтын бичиг зэрэг шаардах эрхийг гэрчилсэн төлбөрийн бариmтуудыг instrument буюу хэрэгсэл гэж үздэг.

Манай улсын хувьд хувийн эрх зүйн ба хөрөнгийн зах зээлийн үнэт цаас гэсэн ялгаатай мэт хоёр нэр томьёо үүссэний учир шалтгаан үүнд оршиж байна. Өөрөөр хэлбэл, гаднын орнуудад negotiable ба non-negotiable asset хэмээн нэрлэгдэж заншсан баримт, хэрэгсэл сэлтийг манайд хөрөнгийн зах зээлийн хувьцаа, бонд зэрэгтэй адил томьёоллоор үнэт цаас гэж буулгасан нь нэг талаас оновчтой бус байж ч мэдэх юм.

Гаднын зарим орны хувьд, тухайлбал, Австрали, Америк, Энэтхэг зэрэг улсад negotiable asset буюу шилжүүлгийн хөрөнгө гэх ерөнхий ойлголтыг дотор нь а) бэлэн мөнгө, б) шилжүүлгийн хэрэгсэл, в) шилжүүлгийн баримт гэж ангилж байна. Эндээс шилжүүлгийн хэрэгсэл нь аливаа улсын төлбөр тооцооны системд өргөн хэрэглэгддэг, мөнгөний зах зээлийн үнэт цаас, төлбөрийн хэрэгсэл гэж тооцогддог вексель (bill of exchange), чек (cheque) хамаарч байна. Харин шилжүүлгийн баримт гэдэгт агуулахын баримт буюу warehouse receipt, тээврийн дагалдах баримт бичиг буюу bill of lading зэргийг ойлгон хуульчилжээ.

Гадаадын олон оронд өргөн хэрэглэдэг амлалтын бичиг буюу promissory note гэх баримт нь манай улсын хувьд энгийн вексельтэй дүйж байна. Өөрөөр хэлбэл энгийн векселийн үед гагцхүү төлбөр хариуцагч (вексель бичигч), төлбөр авагч (вексель эзэмшигч) гэсэн хоёр тал оролцох бөгөөд төлбөр хариуцагч этгээд нь тодорхой мөнгөний буюу төлбөрийн амлалтыг хугацаа заан хүү тооцох буюу тооцохгүйгээр төлбөр авагчид өгөхөөр амлалт өгсөн вексель бичигч байдаг. Харин шилжих векселийн үед төлбөр хариуцагч нь вексель бичигчээс тусдаа этгээд байдаг тул шилжих векселийн харилцаанд хамгийн багадаа төлбөр хариуцагч, төлбөр авагч, вексель бичигч гэсэн 3 этгээд оролцох схемтэй. Манай улсын Векселийн тухай хуулиар зохицуулсан дээрх энгийн вексель нь гаднын олон оронд онолын хувьд амлалтын бичиг гэж зөвшөөрөгдсөн баримт бичигтэй нийцэж байгаа юм. Чек нь эдгээр баримт бичгээс ялгаатай нь төлбөрийн харилцаанд заавал банк оролцох шаардлагатай болдгоороо онцлог байна. Шилжүүлгийн хэрэгслийг судлаачид дараах үндсэн шинжтэй гэж үзсэн байна. Үүнд:

1. *Шилжүүлгийн хэрэгсэл нь нэгээс нөгөөд чөлөөтэй шилжих боломжтой.*
2. *Шилжүүлгийн үр дүнд тухайн хөрөнгийн талаарх эрх бүрэн дүүрэн шилжих онцлогтой. /өмчлөх эрхийг шударгаар олж авсан итгэл үнэмшил хамгаалагдана/*

[110] Н.Баярмаа, “Арилжааны эрх зүйн зарим асуудал”, УБ хот, 2023 он, 302-303 дахь тал

3. Шилжүүлгийн хэрэгсэл нь бичгийн буюу цаасан хэлбэртэй байна /гараар, компьютероор, бичгийн машинаар г.м/

4. Бүх төрлийн шилжүүлгийн хэрэгсэл аливаа нөхцөлгүйгээр төлбөр төлөх амлалт байна.

5. Өөр юуны ч бус гагцхүү тодорхой тооны мөнгөн дүнг төлөх тухай амлалт байна. Аль нэг төрлийн хөрөнгө, үнэт цаас, барааг шилжүүлэх тухай байж болохгүй.

6. Төлбөр төлөх хугацаа тодорхой байх ёстой. Боломжтой үедээ төлөх тухай тохиролцоог шилжүүлгийн хэрэгсэл гэж үзэхгүй. /нас баралт жишээ нь хугацаа тогтоосонд орохгүй. Учир нь нас барах үйлдэл тохиолдох нь гарцаагүй хэдий ч хэзээ тохиолдох нь тодорхой бус/

7. Төлбөр хүлээн авагч этгээд нэрлэгдсэн эсхүл боломжит хэмжээнд дүрслэгдсэн байх.

8. Шилжүүлгийн хэрэгслийг үйлдэгчийн гарын үсэг зурагдсан байх.

9. Шилжүүлгийн хэрэгсэл тухайн этгээдэд шилжээгүй үед хэрэгсэл болж чадахгүй.

10. Зарим төрлийн шилжүүлгийн хэрэгсэл нь тодорхой маягттай байна."

АНУ-ын хувьд "Uniform Commercial Code" (UCC)-д "negotiable instrument" буюу шилжүүлгийн баримт бичгүүдтэй холбогдох харилцааг тусад нь тодорхойлж,[111] харин хөрөнгө оруулалтын шинжтэй үнэт цаасны харилцааг тусад авч үзсэн байна. Тухайлбал, хөрөнгө оруулалтын үнэт цаасанд манай улсын зохицуулалттай ойролцоо агуулга бүхий үнэт цаасны ангиллууд тодорхойлсон гэж болохоор юм.

Үнэт цаас эзэмшигчийн нэр дээр бүртгэлтэй, тэр бүртгэлтэй эзэмшигчийг эрх бүхий этгээд гэж үздэг, бусад этгээд тухайн үнэт цааснаас үүсэх эрхийг эдэлж чадахгүй үнэт цаасыг нэрийн үнэт цаас (Registered form Securities) гэж нэрлэдэг. Нэрлэгдсэн этгээд тухайн нэрийн үнэт цаасны эрхийг шилжүүлэхэд (1) тухайн үнэт цаас нэр заасан этгээдийн нэр дээр байх, (2) шинэ эзэмшигчид эрх шилжих тохиолдолд тухайн этгээдийн нэр тус үнэт цаасанд бүртгэгдсэн байх шаардлагыг заавал хангана. Зөвшөөрлийн үнэт цаас гэсэн зохицуулалт байхгүй ч шилжүүлэг хийгдэх ажиллагааг харьцуулбал төстэй зохицуулалт байгаа үзэж болно. Endorsement-based transfer буюу эндорсментэд суурилсан шилжүүлэг нь үнэт цаасанд тэмдэглээ, эсхүл тусгайлсан баримт бичигт гарын үсэг зурах, тэмдгээр баталгаажуулан бусдад эрх шилжүүлэх ойлголт агуулах ба голчлон "order form" буюу захиалгат хэлбэрийн үнэт цаас болон зарим төрлийн registered securities-д хэрэглэгддэг.

Харин "Bearer form Securities" гэх ойлголтыг манай улсад тодорхойлсон мэдүүлгийн үнэт цаастай дүйцүүлэх боломжтой байх бөгөөд энэ нь баталгаажсан үнэт цаасанд хамаарч, эндорсмент шаардахгүй, эзэмшигчийн нэр заагаагүй, тухайн үнэт цаасыг эзэмшилдээ байлгаж буй этгээдэд эрх олгох зохицуулалтыг агуулдаг байна.[112]

Мөн АНУ-д виртуал хөрөнгийг үнэт цаас (securities) гэж үзсэн хэд хэдэн тохиолдол байна. АНУ-ын Үнэт цаас, биржийн хороо (SEC) үнэт цаас эсэхийг "Howey тест" тодорхойлдог ба мөнгөн хөрөнгө оруулалтыг аж ахуйн үйл ажиллагаанд оруулж, ашгийн хүлээлтийг бий болгон, харин

[111] Uniform Commercial Code, § 3
[112] Мөн тэнд § 8

эдгээрийн үр дүн гуравдагч этгээдээс хамааралтай байх тохиолдолд тухайн хөрөнгийг үнэт цаас мөн гэж үздэг байна. Энэ шалгуурыг виртуал хөрөнгөд ч хамаатуулан үздэг байна.[113]

2.9.4. Дүгнэлт: ИХ-ийн 113 дугаар зүйл

ИХ-ийн 113 дугаар зүйлтэй холбогдох хэм хэмжээг хэрэглэж шүүхэд маргаан шийдвэрлэсэн талаар шүүхийн цахим сангаас шүүлт хийхэд үнэт цаас буюу дагалдах баримт бичгийг шилжүүлснээр өмчлөх эрх шилжих зохицуулалтыг хэрэглэсэн 3 шүүхийн шийдвэрийн илэрц олдсон. Энэ нь үнэт цаасыг нэрийн, мэдүүлгийн, зөвшөөрлийн гэсэн хэлбэртэй байна гэж заасан боловч тэдгээрийн тодорхойлолт байхгүй, ялгагдах шинжүүд нь ойлгомжгүй, зарим зүйл заалттай хэрэглээний уялдаа холбоо алдагдсанаас шүүхэд маргаан хянан шийдвэрлэхэд эдгээр зүйл, хэсгүүд хэрэглэдэггүй байж магадгүй байна.

Үүнийг өмнө дурдсан Хууль зүйн үндэсний хүрээлэнгээс гаргасан судалгааны тайланд ИХ-ийн үнэт цаас буюу дагалдах баримт бичгийг шилжүүлснээр өмчлөх эрх шилжих зохицуулалтуудыг тусгахдаа явцуу болгосон ерөнхий ойлголтыг хуулиар тодорхойлоогүйгээс практикт түүнийг зөвхөн “хувьцаа” гэж ойлгох, нэр томьёоны хувьд будилах, цаашлаад хэрэг маргааныг шийдвэрлэхэд хуулийг буруу тайлбарлаж хэрэглэх, хууль хооронд зөрчилдөх, тодорхой бус байдал бий болох шалтгаан үүсч байна гэж тусгасан байна.

Хэдийгээр үнэт цаасыг нэрийн, мэдүүлгийн, зөвшөөрлийн гэж ангилсан нь хэрэглээний хувьд төвөгтэй, ойлгомжгүй байхыг үгүйсгэхгүй ч эрх зүйн агуулга болон эдийн засагт гүйцэтгэх үүргийн хувьд бусад улсын жишигтэй харьцангуй нийцтэй, төлбөр тооцоо, солилцоо, хөрөнгө оруулалт талаас үр ашигтай гэж үзэж болохоор байна.

Харин эдгээр зохицуулалтыг ИХ-ийн бусад холбогдох бүлэгт хийсэн хэрэгжилтийн үнэлгээтэй уялдуулан зөрчилдөөн байгаа тохиолдолд өөрчлөлт оруулах санал боловсруулах, мөн энэ тохиолдолд бий болбол гадаад улсуудын тодорхойлж буй шинжид нийцүүлэн хувийн эрх зүйн үнэт цаасыг шилжүүлгийн (negotiable) ба шилжүүлгийн бус (non negotiable) буюу хөрөнгө оруулалтын үнэт цаасыг тодорхойлон, тэдгээр тохирсон зохицуулалтыг бий болгох боломжийг нарийвчлан судлах боломжтой. Түүнчлэн цахим хөгжлийн хурдацтай үе, шилжилтийг харгалзан дижитал болон виртуал хөрөнгө нь ямар шинжийг хангасан тохиолдолд үнэт цаастай адилтган зохицуулагдаж болох талаар цаашид тусгах хэрэгцээ бий болохоор байна.

2.10. Иргэний хуулийн 114 дүгээр зүйл: Өмчлөх эрхийг шударгаар олж авах

114 дүгээр зүйл. Өмчлөх эрхийг шударгаар олж авах

114.1. Эд хөрөнгө шилжүүлж байгаа этгээд нь өмчлөгч биш болохыг өмчлөх эрх олж авч байгаа этгээд мэдээгүй бөгөөд мэдэх боломжгүй байсан бол түүнийг өмчлөх эрхийг шударгаар олж авсан гэж тооцно. Харин эрхээ шилжүүлж байгаа этгээд өмчлөгч биш болохыг тухайн үед мэдэж байсан буюу мэдэх ёстой буюу мэдэх боломжтой байсан бол өмчлөх эрхийг шударгаар олж авсан гэж үзэхгүй.

[113] https://www.sec.gov/files/dltframework.pdf#:~:text=In%20this%20guidance%2C%20we%20provide,the%20time%20of%20its%20offer

2.10.1. Онолын ойлголт: Өмчлөх эрхийг шударгаар олж авах

Монгол Улсын Иргэний хууль (цаашид “ИХ” гэх)-ийн 114 дүгээр зүйлд өмчлөх эрхийг шударгаар олж авах тухай асуудлыг зохицуулжээ. Тус заалтын дагуу гуравдагч этгээд жинхэнэ өмчлөгч нь хэн болох тухай мэдээгүй, мэдэх боломжгүй байсан бол арилжааны харилцааг саадгүй явуулах үүднээс хууль тогтоогч түүний ашиг сонирхлыг илүүд үзэж өмчлөгч болох боломжийг олгохоор шийдсэн байна. Өөрөөр хэлбэл хууль тогтоогч оролцогсдын эрх ашгийг дэнслэн үзээд эрх зүйн харилцаанд өмчлөгчөөс эд зүйлийг шилжүүлэн авч байгаа хэмээн итгэж, найдаж солилцоо хийж буй этгээдийг хамгаалан шударгаар өмч олж авах тухай заалтуудыг ИХ-д тусгасны нэг нь ИХ-ийн 114 дүгээр зүйл юм.[114]

Өмчлөх эрхийг шударгаар олж авах тухай ойлголт нь эд юмсын эрхийг олж авч байгаа этгээд нь өмчлөгч бус этгээдээс уг эрхийг олж авах боломжтой болгож байгаа эд юмсын эрх зүйн институт юм.[115] Тодруулбал, Монголын эрх зүйн эх толь бичигт дурдсанаар “*шударгаар олж авагч гэдэг нь эд хөрөнгийг тодорхой этгээдээс үнэ төлбөртэй олж авсан бөгөөд түүнийг шилжүүлэх эрхгүй байсныг олж авагч мэдээгүй ба мэдэх боломжгүй байсан этгээд. Өмчлөгч буюу эзэмшилд нь байсан эд хөрөнгийг өмчлөгчөөс шилжүүлэн авсан этгээдийн эд хөрөнгө алдагдсан буюу эсхүл ашиглан шамшигдуулсан, эсхүл тэдгээрийн хүсэл зоригоос гадуур бусад замаар эзэмшлээс нь гарган авсан тохиолдолд өмчлөгч нь олж авагчаас энэ эд хөрөнгийг шаардах эрхтэй*”[116] хэмээн тодорхойлжээ.

Өмчлөх эрхийг шударгаар олж авах асуудал нь эрх шилжүүлж байгаа этгээд нь өмчлөгч мөн гэж дүгнэхэд хүргэж буй гадаад нөхцөл байдал байгаа эсэхийг шаарддаг. Газрын хувьд энэ нь эрх шилжүүлж байгаа этгээд үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлд бүртгэгдсэн байх, хөдлөх хөрөнгийн хувьд түүнийг шилжүүлж байгаа этгээдийн эзэмшилд тухайн эд хөрөнгө байх явдал юм. Эд хөрөнгө олж авч байгаа этгээд нь эрх зүйн үнэн байдлыг мэдээгүй байхыг шаардана. Хэрэв тэрээр эд хөрөнгө шилжүүлж байгаа этгээдийг үнэн хэрэгтээ өмчлөгч биш гэдгийг мэдэж байсан бол түүнд энэхүү хамгаалалт хэрэглэгдэхгүй, шударгаар олж авах боломж байхгүй болно.[117]

Хууль тогтоогчийн хувиас тус заалтыг зохицуулахдаа жинхэнэ өмчлөгчийн сонирхол болон өмчлөх эрх олж авах хүсэлтэй эрх шилжүүлж авч байгаа этгээдийн сонирхлын зөрчлийг шийдвэрлэх ёстой байсан гэж, түүнчлэн хэрэглэгдэх хүрээний хувьд 114 дүгээр зүйлийг үгчлэн авч үзвэл үл хөдлөх эд хөрөнгөд хамааралтай эсэх эсхүл хөдлөх эд хөрөнгөд хамааралтай эсэх нь тодорхойгүй нээлттэй орхигдсон хэдий ч үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд 109.3 дахь хэсэг тусгайлан зохицуулагдсан байгаа нь 114 дүгээр зүйл зөвхөн хөдлөх эд хөрөнгөд хамааралтай гэсэн дүгнэлт хийж болохоор байна хэмээн дурдсан байна.[118]

---

[114] Б.Буянхишиг, Иргэний эрх зүйн удиртгал, 2018, 108 дахь тал.
[115] Монгол Улсын *Иргэний хуулийн тайлбар, шинжлэх ухааны тайлбар*, гурав дахь хэвлэлт, 2018, 198 дахь тал.
[116] С.Нарангэрэл, *Монголын эрх зүйн эх толь бичиг*, Дөрөв дэх хэвлэлт, 2019, 613 дахь тал.
[117] Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар, *supra note* 2.
[118] *Мөн тэнд*.

2.10.2. Монгол улсын шүүхийн болон хууль хэрэглээний практик: ИХ-ийн 114 дүгээр зүйл

Энэхүү хэсэгт Монгол улсын шүүхийн шийдвэрийн цахим сан болох www.shuukh.mn -ээс 2016 оны 01 сарын 01-ны өдрөөс 2025 оны 04 дүгээр сарын 08-ны өдрийг хүртэлх хугацаанд “өмчлөх эрхийг шударгаар” гэх түлхүүр үгээр хайлт хийн хяналтын шатны шүүхээр эцэслэгдэн шийдвэрлэгдсэн өмчлөх эрхийг шударгаар олж авахтай холбоотой буюу дээр дурдсан онолын асуудлуудыг хамарсан ИХ-ийн 114 дүгээр зүйл (мөн ач холбогдол бүхий үл хөдлөх эд хөрөнгийг шударгаар шилжүүлэх, олж авах эрхэд хамаарах зохицуулалт болох ИХ-ийн 109 дүгээр зүйлийн 109.3 дахь хэсэг)-д хамаарах тогтоолуудыг түүвэрлэж, холбогдох заалтыг шүүх хэрхэн тайлбарлан хэрэглэдэг талаар, мөн тус заалт нь бусад эрх зүйн зохицуулалттай зөрчилддөг эсэхийг тодорхойлох замаар шүүхийн практикт дүн шинжилгээ хийхийг зорьсон болно.

Дээрх зорилгын хүрээнд судлан үзэхэд шүүхийн практикт ИХ-ийн 114 дүгээр зүйл бусад заалттай зөрчилдсөн тохиолдол одоог хүртэл гараагүй байх боловч тус зохицуулалтыг (мөн ИХ-ийн 109 дүгээр зүйлийн 109.3 дахь хэсгийг) шүүх нийтлэг байдлаар иргэний эрх зүйн ямар харилцаанд хамааруулж, хэрхэн тайлбарлан хэрэглэж буйг тодорхойлох үүднээс хяналтын шатны шүүхийн **9** тогтоолыг жишиг болгон дараах байдлаар авч үзэв.

Хүснэгт №1. Иргэний хуулийн 114 дүгээр зүйлд хамаарах шүүхийн тогтоол

№	Тогтоолын нэр, дугаар	Нэхэмжлэлийн шаардлага	Шийдвэрлэсэн байдал (ИХ-ийн 114 дүгээр зүйлийг хэрэглэсэн байдал)
1.	УДШ-ийн 2017.11.02-ны өдрийн 001/ХТ2017/01328 дугаартай тогтоол[119]	“Бусдын хууль бус эзэмшлээс орон сууц чөлөөлүүлэх тухай” үндсэн нэхэмжлэлтэй, “Дархан сумын 4 дүгээр баг, 5 дугаар байрны 34 тоот орон сууцны өмчлөгчөөр тогтоолгох тухай” сөрөг нэхэмжлэлтэй иргэний хэрэг	Иргэний хуулийн 114 дүгээр зүйлийн 114.1-д Эд хөрөнгө шилжүүлж байгаа этгээд нь өмчлөгч биш болохыг өмчлөх эрх олж авч байгаа этгээд мэдээгүй бөгөөд мэдэх боломжгүй байсан бол түүнийг өмчлөх эрхийг шударгаар олж авсан гэж тооцно. Харин эрхээ шилжүүлж байгаа этгээд өмчлөгч биш болохыг мэдэж байсан буюу мэдэх ёстой, мэдэх боломжтой байсан бол өмчлөх эрхийг шударгаар олж авсан гэж үзэхгүй гэж заажээ. Нэхэмжлэгч П.У нь Л.Х, Ц.Б нарыг өмчлөгч биш болохыг мэдэж байсан, маргаж буй орон сууцыг худалдан авах зорилго байгаагүй, өөрийн зээлийг төлүүлэхийн тулд худалдах, худалдан авах гэрээ байгуулж, зорилгоо биелүүлсэн, анхнаасаа орон сууцыг худалдах худалдан авах зорилгогүйгээр хэлцэл хийж байгааг мэдэж байсан нь хэрэгт цугларсан баримтаар тогтоогдсон, өмчлөх эрхийг шударгаар олж аваагүй гэж үзсэн шүүхийн дүгнэлт нотлох баримтад тулгуурласан, Иргэний хуулийн 106 дугаар зүйлийн 106.1-д заасан шаардах эрхийн үндэслэл тогтоогдоогүй тул П.У-ын нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгосон хоёр шатны шүүхийн шийдвэр хуулийн үндэслэлтэй байна.
2.	УДШ-ийн 2022.06.16-ны өдрийн	36-38 УБ улсын дугаартай LIUGONG CLG855 маркийн	А. **** нь С.Батсууриас 36-38 УБ улсын дугаартай LIUGONG CLG855 маркийн M7BG3A00207 арлын дугаартай авто ачигчийг

[119] УДШ-ийн 2017 оны 11 дүгээр сарын 02-ны өдрийн 001/ХТ2017/01328 дугаартай тогтоол, https://shuukh.mn/single_case/3159?daterange=2017-01-01%20-%202018-12-31&id=3&court_cat=1&bb=1

	001/ХТ2022/00750 дугаартай тогтоол[120]	M7BG3A00207 арлын дугаартай авто ачигч /50,000,000/, 100 квт-ын хүчин чадалтай зөөврийн дизель станцыг /20,000,000 төгрөг/ гаргуулах тухай нэхэмжлэлтэй иргэний хэрэг	худалдан авахдаа тухайн эд хөрөнгийн С.Батсуурь захиран зарцуулах эрхтэй эсэх, өмчлөгч нь хэн болохыг мэдэх боломжтой байсан талаар хийсэн шүүхийн дүгнэлтийг Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 40 дүгээр зүйлийн 40.1, 40.2-т заасныг зөрчсөн гэж үзэхгүй. Хоёр шатны шүүх Иргэний хуулийн 114 дүгээр зүйлийн 114.1-д "...эрхээ шилжүүлж байгаа этгээд өмчлөгч биш болохыг тухайн үед мэдэж байсан буюу мэдэх ёстой буюу мэдэх боломжтой байсан бол өмчлөх эрхийг шударгаар олж авсан гэж үзэхгүй" гэж зааснаас үзэхэд хариуцагч тухайн үед уг эд хөрөнгүүдийг өмчлөгч нь хэн болохыг бүртгэлээс мэдэх боломжтой байсан тул мөн хуулийн 90 дүгээр зүйлийн 90.1-д зааснаар шударга эзэмшигч гэж үзэх боломжгүй гэсэн дүгнэснийг буруутгах боломжгүй.
3.	УДШ-ийн 2022.11.15-ны өдрийн 001/ХТ2022/01103 дугаартай тогтоол[121]	Орон сууцнаас нүүлгэн гаргуулж, хууль бус эзэмшлээс албадан чөлөөлүүлэх тухай нэхэмжлэлтэй иргэний хэрэг	Б.А нь О.Батпүрэвийн эхнэрийн дүү гэх талаар хариуцагч тайлбар гаргасан байх боловч Б.А бүртгэл буруу ташаа болохыг мэдсэн гэх баримт хэрэгт байхгүй тул Иргэний хуулийн 114 дүгээр зүйлийн 114.1-д "Эд хөрөнгө шилжүүлж байгаа этгээд нь өмчлөгч биш болохыг өмчлөх эрх олж авч байгаа этгээд мэдээгүй бөгөөд мэдэх боломжгүй байсан бол түүнийг өмчлөх эрхийг шударгаар олж авсан гэж тооцно..." гэж зааснаар нэхэмжлэгчийг шударга өмчлөгч гэж үзэх үндэслэлтэй.
4.	УДШ-ийн 2022.12.20-ны өдрийн 001/ХТ2022/01291 дугаартай тогтоол[122]	Хэлцэл хүчин төгөлдөр бусд тооцуулах болон хүчин төгөлдөр бус байх хэлцэл болохыг тогтоолгож, орон сууцны өмчлөгчөөр тогтоолгох тухай үндсэн нэхэмжлэлтэй, Хариуцагч Ч.Амарсанаагийн орон сууцыг ****гийн хууль бус эзэмшлээс албадан чөлөөлүүлэх тухай сөрөг нэхэмжлэлтэй иргэний хэрэг	Нэгэнт ****, **** нарын хооронд байгуулсан 2018.09.14-ний өдрийн Орон сууц худалдах-худалдан авах, ****, ****нарын хооронд байгуулсан 2018.12.18-ны өдрийн Үл хөдлөх эд хөрөнгө худалдах-худалдан авах гэрээнүүдийг хүчин төгөлдөр бусд тооцох, хүчин төгөлдөр бус байх хэлцэл гэж нэхэмжлэгчийн нэхэмжлэлийн шаардлага, үндэслэлийн хүрээнд хэрэгт авагдсан нотлох баримтын хэмжээнд дүгнэх боломжгүй тул Иргэний хуулийн 114 дүгээр зүйлийн 114.1-д зааснаар ****, ****нарыг өмчлөх, эзэмших эрхийг шударгаар олж авсанд тооцогдоно.
5.	УДШ-ийн 2023.12.21-ны өдрийн 001/ХТ2024/00002	*** дүүргийн *** хороо *** барилгын **3 тоот 46,36 м.кв орон сууц, **4 тоот 49,83 м.кв орон сууц тус бүрийн өмчлөх эрхийг бүртгүүлэхтэй холбоотой	...Давж заалдах шатны шүүхээс...Б.С нь ...**4 тоот орон сууцны үнэ 97,400,000 төгрөгийг төлж, орон сууцыг түрүүлж эзэмшилдээ авсан нь Иргэний хуулийн 250 дугаар зүйлийн 250.1-д "Худалдагч нэг эд хөрөнгийг хэд хэдэн этгээдэд худалдсан бол уг эд хөрөнгийг хамгийн түрүүнд

[120] УДШ-ийн 2022 оны 06 дугаар сарын 16-ны өдрийн 001/ХТ2022/00750 дугаартай тогтоол, https://shuukh.mn/single_case/9377?daterange=2022-01-01%20-%202025-04-08&id=3&court_cat=1&bb=1

[121] УДШ-ийн 2022 оны 11 дүгээр сарын 15-ны өдрийн 001/ХТ2022/01103 дугаартай тогтоол, https://shuukh.mn/single_case/9954?daterange=2022-01-01%20-%202025-04-08&id=3&court_cat=1&bb=1

[122] УДШ-ийн 2022 оны 12 дугаар сарын 20-ны өдрийн 001/ХТ2022/01291 дугаартай тогтоол, https://shuukh.mn/single_case/9978?daterange=2022-01-01%20-%202025-04-08&id=3&court_cat=1&bb=1

	дугаартай тогтоол[123]	бичиг баримтыг гаргаж өгөхийг “ДНГ” ХХК-д даалгах, алданги 50,067,151 төгрөг гаргуулах, Б.С болон “ДНГ” ХХК нарын хооронд 2021.07.05-ны өдөр байгуулагдсан орон сууцны захиалгын гэрээг хүчин төгөлдөр бус хэлцэлд тооцож, *** дүүргийн *** хороо *** барилгын **4 тоот орон сууцны өмчлөх эрхийг нэхэмжлэгч Г.М-н нэр дээр шилжүүлэхийг хариуцагч Б.С-т даалгах тухай үндсэн нэхэмжлэлтэй, 2019.08.26-ны өдрийн ЗГ**/02 тоот орон сууц захиалгын гэрээг хүчин төгөлдөр бус хэлцэлд тооцуулах тухай сөрөг нэхэмжлэлтэй иргэний хэрэг	эзэмшилдээ авсан худалдан авагч ...эзэмшилдээ шилжүүлэн авах давуу эрхтэй” гэж зааснаар давуу эрх эдэлнэ, Б.С нь ...**4 тоот орон сууцыг худалдаж авахдаа “ДНГ” ХХК нь бусадтай гэрээ байгуулсан болохыг мэдээгүй, мэдэх боломжгүй байсан тул түүнийг Иргэний хуулийн 114 дүгээр зүйлийн 114.1-д зааснаар өмчлөх эрхийг гэрээний үндсэн дээр шударгаар олж авсан гэж үзнэ...” гэж дүгнэсэн байна. Анхан шатны шүүх үндсэн нэхэмжлэлийг хангаж шийдвэрлэхдээ гэрээний хүчин төгөлдөр байдал, өмчлөх эрхийг шударгаар олж авах эрх зүйн асуудлаар Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.1.1, 114 дүгээр зүйлийн 114.1 дэх хэсгийг зөв тайлбарлан хэрэглэж чадаагүйг давж заалдах шатны шүүх хэрэгт байгаа баримтын хүрээнд залруулсныг, хууль хэрэглээний хувьд зөв гэж үзэх тул магадлалыг хэвээр үлдээх үндэслэлтэй гэж хяналтын шатны шүүх үзэв.
6.	УДШ-ийн 2024.10.22-ны өдрийн 001/ХТ2024/00234 дугаартай тогтоол[124]	Бусдын хууль бус эзэмшлээс ..... дүүргийн .... дүгээр байрны 1 дүгээр орцны .... тоот байрыг чөлөөлүүлж, тус орон сууцны хууль ёсны эзэмшигчээр тогтоолгох тухай үндсэн нэхэмжлэлтэй, ... дүүргийн .... дүгээр байрны 1 дүгээр орцны .... тоот байрны шударга өмчлөгчөөр тогтоолгох тухай сөрөг нэхэмжлэлтэй иргэний хэрэг	Хариуцагч Л.А сөрөг нэхэмжлэлийн шаардлагаа “шударга өмчлөгч болохыг тогтоолгох” гэх агуулгаар тодорхойлсон нь тэрээр орон сууцны өмчлөх эрхийг шударгаар олж авсан гэх агуулгыг илэрхийлэхийг зорьсон гэж үзэхээр байна. Иргэний хуулийн 114 дүгээр зүйлийн 114.1 дэх хэсэгт энэ талаар зохицуулсан бөгөөд энэ зүйл, заалт нь эд хөрөнгө шилжүүлж байгаа этгээд нь өмчлөгч биш болохыг өмчлөх эрх олж авч байгаа этгээд мэдээгүй бөгөөд мэдэх боломжгүй байсан бол түүнийг өмчлөх эрхийг шударгаар олж авсан гэж тооцож, түүний өмчлөх эрхийг хамгаалан эрх зүйн тогтвортой байдлыг хангах зорилготой. Харин эрхээ шилжүүлж байгаа этгээд өмчлөгч биш болохыг тухайн үед мэдэж байсан буюу мэдэх ёстой буюу мэдэх боломжтой байсан бол өмчлөх эрхийг шударгаар олж авсан гэж үзэхгүй гэж заасан. Тус хэргийн хувьд хариуцагч Л.А нь орон сууцыг анх олж авах үедээ (2000 он) өмчлөх эрхдээ олж авах хүсэл зориг байгаагүй, дотоод ухамсрын түвшинд ийм хүсэл зоригтой байсан болохыг үгүйсгэхгүй ч энэ талаар өмчлөгчид хандан тодорхой илэрхийлж байгаагүй. Тэрээр анхнаасаа уг үл хөдлөх эд хөрөнгийг өмчлөх

[123] УДШ-ийн 2023 оны 12 дугаар сарын 21-ны өдрийн 001/ХТ2024/00002 дугаартай тогтоол, https://shuukh.mn/single_case/10395?daterange=2022-01-01%20-%202025-04-08&id=3&court_cat=1&bb=1

[124] УДШ-ийн 2024 оны 10 дугаар сарын 22-ны өдрийн 001/ХТ2024/00234 дугаартай тогтоол, https://shuukh.mn/single_case/10647?daterange=2022-01-01%20-%202025-04-08&id=3&court_cat=1&bb=1

			эрхээр бус, гэр бүлээрээ амьдрах, оршин суух зориулалтаар эзэмших, ашиглах эрхдээ шилжүүлж авч байгаагаа мэдэж байсан. Харин өмчлөх эрхийг шударгаар олж авсан гэж үзэн шинэ өмчлөгчийг хамгаалах зохицуулалтыг хэрэглэхийн тулд шинэ өмчлөгч нь өмчлөгч гэж итгэсэн, өмчлөх эрхгүй өөр этгээдээс эд хөрөнгийг өмчлөлдөө шилжүүлж авах зорилгоор хууль зүйн үйлдэл хийсэн байхыг шаарддаг. Тус хэргийн тохиолдолд Боловсролын газар нь орон сууцны өмчлөх эрхийг шилжүүлэх эрхгүй этгээд болохыг Л.А нар нь мэдэж байсан, эсхүл мэдэх боломжтой байсан гэж үзэх бөгөөд энэ ч агуулгаар анх орон сууцанд ороходоо түүнийг өмчлөх зорилгоор бус, нийтийн албан тушаал эрхэлж байгаагийн хувьд төрийн өмчийг эзэмших, ашиглах зорилгоор олж авсан байх тул Иргэний хуулийн 114.1-д заасан өмчлөх эрхийг шударгаар олж авах тухай зохицуулалт үйлчлэхгүй. Тэрээр орон сууцыг олж авах үедээ нөхцөл байдлыг сайжруулахаар засвар үйлчилгээний ажилд санаа тавин зохион байгуулж ихээхэн хүч чармайлт гаргасан гэх хэдий ч энэ нөхцөл байдлаа баримтаар нотолж чадсангүй. Гэвч хариуцагч Л.Ат Иргэний хуулийн холбогдох үндэслэлүүдээр өмчлөх эрх үүсээгүй тухай эдгээр дүгнэлтүүд нь түүнийг орон сууцаа эрх бүхий этгээдийн зөвшөөрлөөр хувьчлан авах зэрэг нийтийн эрх зүйн бусад үндэслэлээр зохих этгээдээс өмчлөх эрх олж авахад саад болохгүйг дурдвал зохино.

Дээрхээс дүгнэн үзвэл ИХ-ийн 114 дүгээр зүйлийг дийлэнх тохиолдолд маргалдагч талууд үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шударгаар олж авахтай холбоотой асуудлын хүрээнд нэхэмжлэлээ гаргаж, түүнийг шүүхээс мөн адил тайлбарлан хэрэглэж буй практик ажиглагдаж байгаагаас цөөн тохиолдолд хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шударгаар олж авахтай холбоотой асуудлаар нэхэмжлэлээ гарган маргалдсан тохиолдлууд байна. Тодруулбал, тус заалтыг хэргийн үйл баримтаас хамааран дараах байдлаар тайлбарлан хэрэглэж байна.

• Талууд анхнаасаа үл хөдлөх эд хөрөнгийг худалдан авах зорилгогүйгээр хэлцэл хийж байсныг мэдэж байсан (ИХ-ийн 114 дүгээр зүйл үйлчлэхгүй) нь нотлох баримтаар тогтоогдсон тул ИХ-ийн 106 дугаар зүйлийн 106.1-д заасан шаардах эрх үүсэхгүй;

• Хариуцагч тухайн үед эд хөрөнгийг өмчлөгч нь хэн болохыг бүртгэлээс мэдэх боломжтой байсан тул шаардах эрх үүсэхгүй;

• Үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийг буруу, ташаа гэх нотлох баримт тогтоогдоогүй тул нэхэмжлэгчийг шударга эзэмшигч гэж үзэх үндэстэй;

• Гуравдагч этгээдтэй гэрээ байгуулсныг мэдэх боломжгүй байсан тул шударга эзэмшигч гэж үзнэ;

• Орон сууцны өмчлөх эрхийг шилжүүлэх эрхгүй этгээд болохыг талууд мэдэж байсан, мэдэх боломжтой байсан бөгөөд орон сууцанд анх ороходоо түүнийг өмчлөх зорилгоор бус төрийн өмчийг эзэмших зорилгоор олж авсан тул өмчлөх эрхийг шударгаар олж аваагүй.

Дээрх шүүхийн үндэслэл, түүний тайлбарыг үзвэл ИХ-ийн 114 дүгээр зүйл нь дийлэнх тохиолдолд үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрх зүйн харилцаа (тэр дундаа “орон сууц худалдах, худалдан авах гэрээ”-ний харилцаа)-д хэрэглэгдэж байх бөгөөд талуудын аль нэг нь тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шилжүүлэн олж авч буй этгээдийг жинхэнэ өмчлөгч болохыг мэдээгүй, мэдэх боломжгүй байсныг нотлох баримтаар нотолж чадаагүй, улсын бүртгэлээс эд хөрөнгийн бүртгэсэн болохыг мэдэх байсан зэргээр улсын бүртгэлд үндэслэн аль нэг тал үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг өөрт үлдээх, эсхүл нэхэмжлэгчийн шударга өмчлөгч болохыг хангаж шийдвэрлэсэн тохиолдлууд ихэнх тохиолдолд гарч байгаа болохоос тус заалт нь бусад эрх зүйн заалттай зөрчилдөх тохиолдлууд гараагүй байна.

2.10.3. Бусад эрх зүйн зохицуулалттай зөрчилдөх боломжтой эсэх: ИХ-ийн 114 дүгээр зүйл

Харин ИХ-ийн 114 дүгээр зүйлийг буруу тайлбарлан хэрэглэсэн гэх дүгнэлтийг гаргасан шүүхийн **1** тогтоолыг дараах хүснэгтээс үзэж болно.

Хүснэгт №2. Иргэний хуулийн 109 дүгээр зүйлийн 109.3-т хамаарах шүүхийн тогтоол

№	Тогтоолын нэр, дугаар	Нэхэмжлэлийн шаардлага	Шийдвэрлэсэн байдал (ИХ-ийн 114 дүгээр зүйлийг хэрэглэсэн байдал)
1.	УДШ-ийн 2017.02.07-ны өдрийн 001/ХТ2017/00135 дугаартай тогтоол[125]	Говь-Алтай аймгийн Есөн булаг сумын Харзат багийн Засаг даргын тамгын газрын зүүн талд байрлалтай 300 м.кв талбай бүхий үйлчилгээний зориулалттай 2 давхар барилгын өмчлөгчөөр тогтоолгох, 2014 оны 7 дугаар сарын 22-ны өдрийн Д.Түдэвдорж, Ч.Батдэлгэр нарын хооронд байгуулагдсан худалдах худалдан авах гэрээг хүчин төгөлдөр бус байх хэлцэл болохыг тогтоолгох тухай нэхэмжлэлтэй иргэний хэрэг	...Иргэний хуулийн 183 дугаар зүйлийн 183.1.-д зааснаар эрх шилжүүлж байгаа этгээдийн нэр дээр улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн эрхийг хэлцлийн үндсэн дээр олж авч байгаа этгээд улсын бүртгэлд бичигдсэн тэмдэглэлийг буруу ташаа болохыг мэдэж байсан, эсхүл уг бүртгэлийг буруу ташаа гэж эсэргүүцсэнээс бусад тохиолдолд үнэн зөв гэж тооцдог байна. Мөн хуулийн 109 дүгээр зүйлийн 109.3.-т өмчлөх эрх олж авч байгаа этгээдийн хувьд улсын бүртгэлд өмчлөгчөөр бүртгэгдсэн, уг эрхийг шилжүүлж байгаа этгээд тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч байх талаар заасан байна. Өөрөөр хэлбэл, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг хэлцлийн үндсэн дээр шилжүүлэн авч буй этгээд улсын бүртгэлд өмчлөгчөөр бүртгэгдсэн этгээдийг л өмчлөгч гэж үзэх бөгөөд уг бүртгэлд бүртгэгдээгүй боловч хамтран өмчлөх эрхтэй аливаа бусад хүмүүсийн талаар мэдэх боломжгүй бөгөөд энэ байдлыг шалгах шаардлагагүй юм.
2.	УДШ-ийн 2022.11.03-ны өдрийн 001/ХТ2022/01036	Орон сууц, авто зогсоолын өмчлөгчөөр тогтоолгох, үл хөдлөх эд хөрөнгүүдийг	...Нэхэмжлэгчийн зүгээс маргаан бүхий хоёр орон сууцыг өмчлөх эрхтэй гэж маргаж буй энэ тохиолдолд хариуцагч Д.Б-гийн хувьд тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийг шударгаар шилжүүлж авсан эсэх, Иргэний хуулийн 109 дүгээр зүйлийн 109.3-т заасан “Эрх шилжүүлэгч нь өмчлөгч бус этгээд байсан ч улсын

[125] УДШ-ийн 2017 оны 02 дугаар сарын 07-ны өдрийн 001/ХТ2017/00135 дугаартай тогтоол, https://shuukh.mn/single_case/2221?start_date=&end_date=&id=3&court_cat=1&bb=

	дугаартай тогтоол[126]	нэхэмжлэгчийн өмчлөлд шилжүүлэхийг даалгах тухай үндсэн, орон сууц хууль бус эзэмшлээс чөлөөлүүлэх тухай сөрөг нэхэмжлэлтэй иргэний хэрэг	бүртгэлд өмчлөгчөөр бүртгүүлсэн бол өмчлөх эрх олж авч байгаа этгээдийн хувьд уг эрхийг шилжүүлж байгаа этгээд тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч байх боловч өмчлөх эрх олж авч байгаа этгээд нь уг эрхийг шилжүүлж байгаа этгээд өмчлөгч биш болохыг мэдэж байсан бол энэ заалт хамаарахгүй" гэсэн зохицуулалт үйлчлэх эсэхийг шүүх шалгах шаардлагатай. Өөрөөр хэлбэл тухайн тохиолдолд Иргэний хуулийн 183 дугаар зүйлийн 183.1-д зааснаар баталгаажсан Д.Б-гийн улсын бүртгэлийг үгүйсгэх үндэслэл байгаа эсэхийг тогтоох юм. Иргэний хуулийн 109 дүгээр зүйлийн 109.3 болон 183 дугаар зүйлийн 183.1 дэх хэсэгт заасан "бүртгэл үнэн зөв байх" зарчим нь ч гэсэн "шударга ёсны зарчим"-ыг агуулж байгаа нь "... өмчлөх эрх олж авч байгаа этгээд нь уг эрхийг шилжүүлж байгаа этгээд өмчлөгч биш болохыг мэдэж байсан бол хамаарахгүй", "... Эрх шилжүүлж байгаа этгээдийн нэр дээр улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн эрхийг хэлцлийн үндсэн дээр олж авч байгаа этгээд улсын бүртгэлд бичигдсэн тэмдэглэлийг буруу ташаа болохыг мэдэж байсан, ... -аас бусад тохиолдолд үнэн зөв гэж тооцно" гэснээс тодорхой харагдаж байх тул "тухайн хөрөнгө бусдын өмчлөлд байх боломжтойг мэдсээр байсан ч өрсөж бүртгүүлсэн л бол эрх нь хамгаалагдана" гэж тайлбарлах боломжгүй. Иймхүү хариуцагч Д.Б-гийн өмчлөх эрх үгүйсгэгдсэнээр нэхэмжлэгчийн хувьд Иргэний хуулийн 243 дугаар зүйлийн 243.1-д зааснаар хариуцагч "Л-И" ХХК-аас шаардах эрх үүсэх тул аль аль хариуцагчид нь холбогдуулж гаргасан шаардлагын хүрээнд нэхэмжлэгчийг өмчлөгчөөр тогтоосон анхан шатны шүүхийн шийдвэрийг буруутгахгүй. Харин шүүх шийдвэртээ хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхэд хамааралтай Иргэний хуулийн 112 дугаар зүйлийн 112.1, мөн хуулийн 114 дүгээр зүйлийн 114.1 дэх заалтыг хэрэглэсэн нь оновчгүй байгааг дээрх байдлаар (Хянавал хэсгийн 13-16) залрууллаа.
3.	УДШ-ийн 2023.06.22-ны өдрийн 001/ХТ2023/00124 дугаартай тогтоол[127]	Хууль бус эзэмшлээс орон сууц чөлөөлүүлэх тухай нэхэмжлэлтэй иргэний хэрэг	Хариуцагчийн хяналтын журмаар гаргасан гомдолд заасан "...шүүх талуудын хооронд үүссэн эрх зүйн харилцааг тодорхойлж чадаагүй, ...хэрэгт байгаа баримтыг тал бүрээс нь бүрэн харьцуулж судлаагүй," гэх гомдол үндэслэлгүй байна. Түүнчлэн Д.Б нь өмчлөх эрхийн бүртгэлийг буруу ташаа болохыг мэдсэн, Иргэний хуулийн 109 дүгээр зүйлийн 109.3, 183 дугаар зүйлийн 183.1-д зааснаар шударга өмчлөгч болж чадахгүй гэх гомдол хуулийн үндэслэлгүй байна. Учир нь нэхэмжлэгч Д.Б нь 2016 онд барьцааны гэрээг улсын бүртгэлд бүртгүүлэх үед хариуцагч А.Э нь өмчлөгчөөр бүртгүүлээгүй, дараа нь буюу 2017 онд орон сууцыг эзэмшилдээ авсан тул Иргэний хуулийн дээрх

[126] УДШ-ийн 2022 оны 11 дүгээр сарын 03-ны өдрийн 001/ХТ2022/01036 дугаартай тогтоол, https://shuukh.mn/single_case/9808?start_date=&end_date=&id=3&court_cat=1&bb=

[127] УДШ-ийн 2023 оны 06 дугаар сарын 22-ны өдрийн 001/ХТ2023/00124 дугаартай тогтоол, https://shuukh.mn/single_case/10290?start_date=&end_date=&id=3&court_cat=1&bb=

			зохицуулалт хамаарахгүй. Иймд хяналтын журмаар гаргасан хариуцагчийн гомдлыг хангахгүй орхив.

Дээрхээс үзвэл ИХ-ийн 114 дүгээр зүйл болон 109 дүгээр зүйлийн 109.3 дахь хэсгийн үйлчлэх хүрээ нь хоёулаа эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шударгаар олж авахтай холбоотой зохицуулалт хэдий ч ИХ-ийн 114 дүгээр зүйл нь онолын үүднээс хөдлөх эд хөрөнгөд хамаарах бол ИХ-ийн 109.3 дахь хэсэг нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шударгаар олж авах хүрээнд үйлчлэх зохицуулалт байж болохыг харж болно. Харин шүүхийн дүгнэлтийг авч үзвэл 109 дүгээр зүйлийн 109.3.-т өмчлөх эрх олж авч байгаа этгээдийн хувьд улсын бүртгэлд өмчлөгчөөр бүртгэгдсэн, уг эрхийг шилжүүлж байгаа этгээд тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч байх талаар заасан байна; шүүх шийдвэртээ хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхэд хамааралтай Иргэний хуулийн 112 дугаар зүйлийн 112.1, мөн хуулийн 114 дүгээр зүйлийн 114.1 дэх заалтыг хэрэглэсэн нь оновчгүй байгааг дээрх байдлаар (Хянавал хэсгийн 13-16) залрууллаа; хэмээн хууль, хэрэглээний байдлыг өөрчилж шийдвэрлэжээ.

Иймд ИХ-ийн 114 дүгээр зүйлийг онолын үүднээс болон дээр дурдсан шүүхийн 1 тогтоолд хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шударгаар олж авахтай холбоотойгоор хэрэглэх зохицуулалт болохыг тодотгон дурдсан байх хэдий ч шүүхийн практикт тус зүйл, заалтыг үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шударгаар олж авах хүрээнд тайлбарлан хэрэглэж буй жишиг тогтсон болох (гэсэн хэдий ч хэрэглээний хувьд нээлттэй орхисон) нь ажиглагдаж байгаагаас өөр бусад эрх зүйн заалттай зөрчилдсөн асуудал одоогийн байдлаар гараагүй байна.

2.10.4. Харьцуулсан судалгаа (Эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шударгаар олж авахтай холбоотой Холбооны Бүгд Найрамдах Герман Улс (цаашид “ХБНГУ” гэх)-ын холбогдох эрх зүйн зохицуулалт)

Хөдлөх эд хөрөнгийг шударгаар олж авах эрх зүйн зохицуулалт[128]

ХБНГУ-ын хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шударгаар олж авах (сайн санааны үндсэн дээр олж авах)-тай холбоотой асуудлыг 1900 онд хэрэгжиж эхэлсэн ИХ (Bürgerliches Gesetzbuch – BGB)-ын 929 дүгээр зүйлээс 932 дугаар зүйл хүртэл зохицуулсан байна. *ИХ-ийн 932 дугаар зүйлийн (1) дэх хэсэгт* “929 дүгээр зүйлд заасны дагуу эзэмшигч тухайн хөдлөх эд хөрөнгийг өмчлөгч бус этгээд худалдан борлуулсан тохиолдолд худалдан авагч тухайн эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг сайн санааны үндсэн дээр олж авсан бол эд хөрөнгийг олж авсанд тооцно”; *Мөн хуулийн 932 дугаар зүйлийн (2) дахь хэсэгт* “тухайн хөдлөх эд хөрөнгийг худалдан авагч нь худалдагчийг эд хөрөнгийн өмчлөгч биш гэдгийг мэдэж байсан, эсхүл илт хайхрамжгүй байдлаас үүдэн мэдээгүй бол эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг сайн санааны үндсэн дээр олж авсан гэж үзэхгүй”;

Дээрх зүйл, заалт нь өмчлөгч бус этгээдээс хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шударгаар олж авахыг хүлээн зөвшөөрч байгаа хэдий ч эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг олж авахдаа “худалдан авагч сайн санааны үндсэн дээр буюу худалдагчийг өмчлөгч биш гэдгийг мэдэх боломжгүй, мэдээгүй байх” урьдчилсан нөхцөлийг хангасан байхыг шаардсан. Мөн хуулийн *935 дугаар*

[128] German Civil Code, https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html

зүйлийн (1) болон (2) дахь хэсэгт алдагдсан эд зүйлийг сайн санааны үндсэн дээр олж авах боломжгүй буюу тухайн эд зүйлийг эзэмшигчээс хулгайлсан, алга болгосон эсхүл ямар нэг байдлаар эзэмшигчийн мэдлээс гарч алдагдсан тохиолдолд хүчин төгөлдөр үйлчлэхгүй" гэж; түүнчлэн мөнгө, нэргүй үнэт цаас, олон нийтэд нээлттэй дуудлага худалдаагаар борлуулсан эд зүйлс зэрэг тодорхой зүйлсэд хамаарахгүй болохыг заасан байна.

Үл хөдлөх эд хөрөнгийг шударгаар олж авах эрх зүйн зохицуулалт

ХБНГУ-д Үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шударгаар олж авах үйл явцыг ИХ-н 873 дугаар зүйл, 925 дугаар зүйл болон 892 дугаар зүйлүүдэд тус тус зохицуулжээ. Үүнд:

ИХ-ийн 873 дугаар зүйлд үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч болон худалдан авагч нар өмчлөх эрхийг шилжүүлэх талаар тохиролцсон байх шаардлагатай. "Газрын бүртгэл (Grundbuch)"-д албан ёсоор бүртгүүлсэн байх ёстой бөгөөд өмчлөх эрх бүртгэл хийгдсэнээр хүчин төгөлдөр болох; мөн хуулийн 925 дугаар зүйлд зааснаар нотариатаар баталгаажуулах талаар зохицуулсан байна. Харин ИХ-ийн 892 дугаар зүйлийн (1) болон (2) дахь хэсгүүдэд зааснаар хэрэв үл хөдлөх эд хөрөнгө эсхүл түүнтэй холбоотой эрхийг хууль ёсны гэрээний дагуу олж авахдаа газрын бүртгэлийн мэдээлэлд үндэслэн үйлдсэн (бүртгэгдсэн мэдээлэл буруу байсан ч худалдан авагч мэдээгүй, түүнд мэдэгдээгүй тохиолдолд) бол тухайн газрын бүртгэлийн агуулгыг үнэн, зөв гэж тооцно гэжээ.

Иймд дээрхээс үзвэл ХБНГУ нь хөдлөх болон үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шударгаар олж авахтай холбоотой асуудлыг ИХ-даа зохицуулдаг байх бөгөөд хөдлөх болон үл хөдлөх эд хөрөнгийг ялгаж, зааглан нарийвчлан зохицуулжээ. Тодруулбал өмчлөлийн эд хөрөнгөө эргүүлэн авах эрхийг хадгалахын зэрэгцээ эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шударгаар шилжүүлэн авч буй этгээдэд өмчлөх эрхийг олгох замаар шилжүүлэн авагч болон жинхэнэ өмчлөгчийн ашиг сонирхлыг тэнцвэржүүлэх байдлаар хуульчилсан байна.

Эд хөрөнгийг шударгаар олж байгаа этгээд нь эд хөрөнгө шилжүүлж буй этгээдийг өмчлөгч биш гэдгийг мэдээгүй, өөрөөр хэлбэл өмчлөгчөөс шилжүүлэн авч байгаа хэмээн итгэж, найдаж солилцоо хийж буй этгээдийг хамгаалан шударгаар өмч олж авах талаар зохицуулсан. Мөн МУ-ын шүүхийн практикт тус заалттай холбоотойгоор гаргасан маргаан төдийлөн цөөн байгаа хэдий ч шүүхээс ИХ-ийн 114 дүгээр заалтыг дийлэнх тохиолдолд үл хөдлөх эд хөрөнгөд хамааруулан хэрэг, маргааныг шийдвэрлэж байгаа бол хяналтын шатны шүүхийн 1 тогтоолд ИХ-ийн 114 дүгээр зүйлийн хэрэглэх хүрээг зөвхөн хөдлөх эд хөрөнгөд хамаарна. Харин үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шударгаар олж авахтай холбоотой асуудалд ИХ-ийн 109 дүгээр зүйлийн 109.3-ыг хэрэглэнэ хэмээн ялган зааглаж өгсөн байна.

Харин судлаач нар онолын үүднээс ИХ-ийн 114 дүгээр зүйлийг хууль хэрэглээний хувьд хөдлөх болон үл хөдлөх хөрөнгөөр ялган зааглаж өгөөгүйгээс шүүхийн практикт нээлттэй хэрэглэж байна хэмээн шүүмж өгсөн байдаг. Харьцуулсан судалгааны хүрээнд ХБНГУ-ын эрх зүйн зохицуулалтыг харьцуулан авч үзэхэд хөдлөх болон үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шударгаар олж авах асуудлыг тусад нь нарийвчилсан тодорхой зохицуулж өгсөн байна.

2. ИРГЭНИЙ ХУУЛИЙН 115 ДУГЭЭР ЗҮЙЛИЙН ХЭРЭГЖИЛТ

115 дугаар зүйл. Эзэнгүй эд юмсыг олж авах

115.1.Өмчлөгчгүй, эсхүл өмчлөгч нь өмчлөх эрхээ дуусгавар болгох зорилгоор эзэмшлээсээ татгалзсан эд хөрөнгийг эзэнгүй эд юмс гэж үзнэ.

115.2.Эзэнгүй эд юмсыг хуулиар хориглоогүй аргаар олж авсан, эсхүл тухайн эд юмсыг олж авахдаа эрх бүхий этгээдийн эрхийг зөрчөөгүй бол эзэнгүй эд юмсыг олж авсан этгээд энэ хуулийн 104.1, 104.2-т заасны дагуу түүнийг өөрийн эзэмшилдээ авч, өмчлөх эрхтэй.

115.3.Хуульд өөрөөр заагаагүй бол алдуул мал, тэжээвэр болон бусад амьтдыг олж авах, эзэмших, өмчлөхөд энэ зүйлд заасан журмыг баримталж болно.

2.1. Онолын ойлголт

Монгол Улсын Иргэний хууль (цаашид “ИХ” гэх)-ийн 115 дугаар зүйлийн талаарх шинжлэх ухааны тайлбар болон онолын үүднээс хэрхэн тайлбарласныг авч үзвэл:

115 дугаар зүйлээр өмчлөх эрхийг хуульд зааснаар олж авах талаар зохицуулсан бөгөөд зөвхөн хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд яригдах боломжтой хэмээн үздэг байна. Аливаа эд юмсыг эзэнгүй хэмээн тодорхойлохын тулд хэн нэгний өмчлөлд огт байгаагүй, эсхүл өмнөх өмчлөгч нь өмчлөх эрхээсээ татгалзсан байх шаардлагатай. Ийнхүү өмчлөгч нь өмчлөх эрхээсээ өөрийн хүсэл зоригийн дагуу, санаатай татгалзсан тохиолдолд хөдлөх эд хөрөнгө эзэнгүй болно. Өөрөөр хэлбэл өмчлөх эрхээсээ татгалзах нь эрх зүйн бүрэн чадамжтай этгээдийн хүсэл зоригийн илэрхийллээр явагддаг гэж үзсэн байна.[129] Харин зарим судлаачийн зүгээс ИХ-ийн 115 дугаар зүйлээс эхлэн хууль тогтоогч аливаа этгээдийн хүсэл зоригийн илэрхийлэл гол бус, харин тодорхой бодит үйл хөдлөл, нөхцөл байдлын улмаас өмч шилжих тохиолдлуудыг тусгасан хэмээн тодорхойлжээ.[130]

Дээрх зохицуулалтын хоёр дахь хэсгээр өмчлөх эрх олж авахтай холбоотой бусад урьдчилсан нөхцөлийг зохицуулсан ба үүнд ИХ-ийн 104.1[131] болон 104.2[132] дахь хэсэг хамаарна. Гэвч эзэнгүй, хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөлийг олж авахын тулд 5 жил хүлээх нь ач холбогдолгүй, өөрөөр хэлбэл өмнөх өмчлөгч нь өмчлөх эрхээсээ санаатайгаар татгалзсан байхад хэн нэгнийг хамгаалах шаардлагагүй гэж тайлбарлажээ. Мөн 115 дугаар зүйлийн 115.3 дахь зохицуулалтыг тэжээвэр болон алдуул мал бус харин байгаль, усанд чөлөөтэй амьдарч байгаа амьтдаар хязгаарлах нь зүйтэй хэмээн үзсэн байна.[133]

Дээрхээс үзэхэд, хуулийн тайлбарт ИХ-ийн 115 дугаар зүйл нь зөвхөн хөдлөх эд хөрөнгөд хамаарах талаар, мөн өмчлөх эрх олж авах урьдчилсан нөхцөлд заавал 5 жил эзэмшсэн байх шаардлага байх шаардлагагүй зэрэг шүүмжлэлүүдийг дурдсан байгаагаас гадна өмчлөх

---

[129] Ё.Кают нар, *Монгол улсын иргэний хуулийн тайлбар /Шинжлэх ухааны тайлбар/*, 2018, 200-201 дэх тал

[130] Б.Буянхишиг, *Иргэний эрх зүйн удиртгал*, 2018, 109 дэх тал

[131] Иргэний хууль (2002)-ийн 104 дүгээр зүйлийн 104.1 “Эзэнгүй эд юмсыг илээр, шударга аргаар олж авснаас хойш өөрийн өмчлөлийн зүйлийн адил 5 жил тасралтгүй илээр эзэмшсэн этгээд тухайн эд хөрөнгийг өмчлөх эрхийг олж авна.”

[132] ИХ-ийн 104 дүгээр зүйлийн 104.2 “Хуульд өөрөөр заагаагүй бол эзэнгүй үл хөдлөх эд хөрөнгийг олж авсан өмчлөгч бус этгээд уг эд хөрөнгийн өмчлөгчөөр улсын бүртгэлд бүртгүүлснээс хойш 15 жилийн хугацаанд уг эд хөрөнгийг өмчлөгчийн адил эзэмшиж байсан бол дээрх хугацаа дууссанаар уг этгээд өмчлөх эрхийг олж авна.”

[133] Ё.Кают нар, *Монгол улсын иргэний хуулийн тайлбар /Шинжлэх ухааны тайлбар/*, 2018, 201 дэх тал

эрхээсээ татгалзах нь аливаа нэг этгээдийн хүсэл зоригийн илэрхийллийн үндсэн дээр хэрэгжих эсэх нь тодорхой бус байна.

2.2. Шүүхийн практик

Дээрх ИХ-ийн тайлбараас өөрөөр ИХ-ийн 115 дугаар зүйлтэй холбоотой бичигдсэн эрдэм шинжилгээний өгүүлэл, ном, сурах бичиг төдийлөн олдоогүй бөгөөд энэ хүрээнд МУ-ын шүүхийн практикт энэхүү зохицуулалтыг хэрхэн тайлбарлан хэрэглэж байгааг судалснаар хууль хэрэглээний зөрүү, асуудал байгаа эсэх талаар дүгнэх боломжтой гэж үзлээ.

Уг зорилгын хүрээнд 2016 оны 01 дүгээр сарын 01-ны өдрөөс 2025 оны 04 дүгээр сарын 09-ны өдрийг хүртэлх хяналтын шатны тогтоолуудад хайлт хийж үзэхэд ИХ-ийн 115 дугаар зүйлийн зарим зохицуулалтыг тайлбарлан хэрэглэсэн нийт 2 тогтоол олдсон болно. Иймд тус 2 тогтоолын холбогдох хэсгийг тоймлон авч үзвэл:

УДШ-ын 2020 оны 04 дүгээр сарын 14-ний өдрийн 001/ХТ2020/00184 дугаар тогтоол[134]-д: “ИХ-ийн 115 дугаар зүйлийн 115.1-д заасан “...өмчлөх эрхээ дуусгавар болгох зорилгоор эзэмшлээсээ татгалзсан...” гэх зохицуулалт нь өмчлөгч эд хөрөнгөө хэний ч мэдэлд шилжүүлэхгүйгээр, өмчлөлөөсөө татгалзаж, эд хөрөнгөө орхисон байх агуулгатай эд юмсын эрх зүйн ойлголт юм.” хэмээн өмчлөх эрхээсээ татгалзах ойлголтыг тайлбарлажээ.

УДШ-ын 2024 оны 10 дугаар сарын 22-ны өдрийн 001/ХТ2024/00234 дугаар тогтоол[135]-д “Үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн бол түүнийг бусад этгээд өмчлөгч гэж шударгаар итгэсэн итгэл үнэмшлийг хамгаалах зорилго бүхий өмчийн эрх зүйн зохицуулалттай манай улсын хувьд эзэнгүй эд юмсыг эзэмшилдээ байлгах замаар өмчлөх эрхээ олж авах нөхцөл бүрдэхийн тулд “улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн байх” шаардлага тавих нь утгагүй. ... Өмчлөгч эд хөрөнгөө хайхрахгүй орхих тохиолдол бүрийг эзэнгүй эд юмс бий болсон буюу өмчлөгч өмчлөх эрхээсээ татгалзсан гэж дүгнэж болохгүй.” хэмээн үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд ИХ-ийн 115 дугаар зүйлийг хэрэглэсэн байх ба өмчлөгч өмчлөх эрхээсээ татгалзсан гэдэгт өмчлөгч эд хөрөнгөө хайхрахгүй орхисон тохиолдол бүрийг хамаатуулан ойлгох боломжгүй гэх дүгнэлтийг хийсэн байна.

Дээрхээс үзэхэд МУ-ын шүүхийн практикт ИХ-ийн 115 дугаар зүйлтэй холбоотой маргаан төдийлөн гардаггүй, уг зохицуулалтыг хэрэглэсэн тохиолдолд хангалттай тайлбарладаггүй нь нэг талаар уг зохицуулалтын хэрэглээнд ямар нэг хүндрэл, зөрчил гардаггүй хэмээн дүгнэж болохоор байна.

2.3. Бусад эрх зүйн зохицуулалттай зөрчилдөх боломжтой эсэх

[134] УДШ-ийн 2020 оны 04 дүгээр сарын 14-ний өдрийн 001/ХТ2020/00184 тогтоол, https://shuukh.mn/single_case/6667?daterange=2016-01-01%20-%202025-04-08&id=3&court_cat=1&bb=1

[135] УДШ-ийн 2024 оны 10 дугаар сарын 22-ны өдрийн 001/ХТ2024/00234 тогтоол, https://shuukh.mn/single_case/10647?daterange=2016-01-01%20-%202025-04-08&id=3&court_cat=1&bb=1

ИХ-ийн 115 дугаар зүйлийн хувьд Эрүүгийн хуулийн 17 дугаар бүлгийн 17.5 дугаар зүйл[136] болох Алдаатай гүйлгээ, андуурагдсан илгээмж, гээгдэл эд хөрөнгө, алдуул мал завших гэмт хэргийн объектын нэг болох алдуул мал нь ИХ-ийн 115 дугаар зүйлийн 115.3 дахь хэсэгтэй давхцаж байгаа хэдий ч тухайн гэмт хэргийн "бусдын өмчлөл, эзэмшилд байгааг мэдсээр байж завшсаны улмаас хохирол учруулсан байх" шинжээрээ ялгагдаж байх тул ямар нэг зөрчил үүсэх боломжгүй хэмээн үзэж байна.

2.4. Харьцуулсан судалгаа

Харьцуулсан судалгааны хүрээнд эрх зүйн бүл болон 2002 оны МУ-ын ИХ батлагдахад тодорхой нөлөө үзүүлсэн зэрэг үндэслэлээр ХБНГУ-ын ИХ[137]-ийн холбогдох зохицуулалтыг авч үзвэл:

958. Эзэнгүй хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг олж авах (Acquisition of ownership of ownerless movable things)

(1) Эзэнгүй хөдлөх эд хөрөнгийг олж авсан хүн өмчлөгчөөр тогтоолгох эрхтэй.

(2) Бусдын эрх эсхүл хууль зөрчсөн тохиолдолд ийнхүү өмчлөгчөөр тогтоохыг хориглоно.

959. Өмчлөх эрхээсээ татгалзах

(1) Өмчлөгч нь өмчлөх эрхээсээ өөрийн хүсэл зоригийн дагуу татгалзсан тохиолдолд тухайн хөдлөх эд хөрөнгө эзэнгүй болно.

960. Зэрлэг амьтад

(1) Амьтны хүрээлэнгийн амьтад болон хувийн усан байгууламж дахь загаснаас бусад зэрлэг амьтан чөлөөтэй байгаа тохиолдолд эзэнгүй гэж тооцогдоно.

ХБНГУ-ын зохицуулалтаас үзэхэд МУ-ын ИХ-аас ялгарах гол ялгаа нь эзэнгүй эд хөрөнгө гэдэгт зөвхөн хөдлөх эд хөрөнгийг хамаатуулан зохицуулсан байна. Энэ нь үл хөдлөх эд хөрөнгө эзэнгүй байх боломжгүй талаар тодорхойлсон гэж үзэх боломжтойгоос гадна хуулийг өөр өөрөөр тайлбарлах эрсдэлээс сэргийлжээ. Мөн амьтныг эзэнгүй эд юмс хэмээн үзэхийн тулд заавал зэрлэг амьтан байх шаардлагыг тавьсан байна. Ийнхүү ирээдүйд үүсэх боломжтой тодорхой бус байдал, цаашлаад шүүхийн практикт хуулийг өөрөөр тайлбарлан ойлгох эрсдэлүүдээс урьдчилан сэргийлж, хуулийн тодорхой байх шинжийг ханган зохицуулсан хэмээн үзэж болохоор байна.

Дээрхээс дүгнэн үзвэл МУ-ын ИХ-ын 115 дугаар зүйлийн хэрэглээтэй холбоотой маргаан практикт гардаггүй, бусад хуулийн зохицуулалттай зөрчил байхгүй зэргээс үзэхэд тус зохицуулалтын хэрэгжилт хангагдаж байгаа хэмээн дүгнэж болохоор байна. Гэсэн хэдий ч эзэнгүй эд юмс гэдэгт ямар эд хөрөнгийг ойлгох, эзэнгүй эд юмсыг олж авахтай холбоотой урьдчилсан нөхцөлийн талаар тайлбар гаргах хэрэгцээ шаардлага байгааг дурдах нь зүйтэй байна.

---

[136] Эрүүгийн хууль (2015)-ийн 17.5 дугаар зүйл "Алдаатай гүйлгээ, андуурагдсан илгээмж, гээгдэл эд хөрөнгө, алдуул мал завших 1.Төлбөр тооцооны алдаатай гүйлгээ, андуурагдсан илгээмж, эд хөрөнгө, гээгдэл эд хөрөнгө, алдуул малыг бусдын өмчлөл, эзэмшилд байгааг мэдсээр байж завшсаны улмаас бага хэмжээнээс дээш хохирол учруулсан бол дөрвөн зуун тавин нэгжээс хоёр мянга долоон зуун нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгох, эсхүл хоёр зуун дөчин цагаас долоон зуун хорин цаг хүртэл хугацаагаар нийтэд тустай ажил хийлгэх, эсхүл нэг сараас зургаан сар хүртэл хугацаагаар зорчих эрхийг хязгаарлах ял шийтгэнэ."

[137] German Civil Code, https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html

3. ИРГЭНИЙ ХУУЛИЙН 123 ДУГААР ЗҮЙЛИЙН ХЭРЭГЖИЛТ

123 дугаар зүйл. Шаардах эрхээ шилжүүлэх

123.1.Шаардах эрх шилжих тухай үүрэг гүйцэтгэгчид мэдэгдэх хүртэл үүрэг гүйцэтгэгч анхны үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн өмнө гэрээгээр хүлээсэн үүргээ гүйцэтгэнэ.

123.2.Хууль, гэрээ буюу үүргийн мөн чанарт харшлахгүй бол шаардах эрх эзэмшигч нь гуравдагч этгээдтэй байгуулсан гэрээний үндсэн дээр үүрэг гүйцэтгэгчийн зөвшөөрөлгүйгээр шаардах эрхээ шилжүүлж болно.

123.3.Үүрэг гүйцэтгэгчийн эрх, хууль ёсны ашиг сонирхол хөндөгдөхөөр бол шаардах эрх шилжүүлэхийг гэрээгээр хязгаарлаж болно.

123.4.Үүрэг гүйцэтгэгч нь шаардах эрх шилжих тухай мэдэгдэл хүлээн авах үеийн бүх татгалзал, хариу шаардлагыг шинэ үүрэг гүйцэтгүүлэгчид гаргах эрхтэй.

123.5.Үүрэг гүйцэтгэгч нь үүргийг гүйцэтгэснээр тооцох тухай шаардлагыг шаардах эрх шилжихээс өмнө анхны үүрэг гүйцэтгүүлэгчид гаргаж байсан бол энэхүү шаардлагаа шинэ үүрэг гүйцэтгүүлэгчид гаргаж болно.

123.6.Шаардах эрхийг шинэ үүрэг гүйцэтгүүлэгчид шилжүүлснээр түүнтэй холбоотой бусад эрх болон түүнийг хангах арга нэгэн зэрэг шилжинэ.

123.7.Шаардах эрх бүхий этгээд уг эрхээ шилжүүлэхээр хэд хэдэн этгээдтэй хэлэлцэн тохирсон бол шаардах эрх эзэмшигчтэй хамгийн түрүүнд хэлэлцэн тохирсон этгээд үүрэг гүйцэтгэгчийн өмнө шаардах бүрэн эрхтэй байна. Түрүүлж тохирсон этгээдийг тогтоох боломжгүй бол үүрэг гүйцэтгэгчид түрүүлж мэдэгдсэн этгээдэд шаардах эрх шилжсэн гэж үзнэ.

123.8.Хууль буюу гэрээнд заасан хэлбэрээр хийх хэлцлийн хувьд шаардах эрхийг шилжүүлэхдээ уг хэлцлийг хийсэн хэлбэрээр шилжүүлнэ.

123.9.Хуульд зааснаар буюу төрийн эрх бүхий байгууллага, шүүхийн шийдвэрийн үндсэн дээр шаардах эрхээ шилжүүлэхэд энэ зүйлд заасан журам нэгэн адил хамаарна.

3.1. Шаардах эрх шилжүүлэх тухай онолын ойлголт

Эрхээ бусдад шилжүүлэх буюу цесси (cessio) гэдгийг үүргийн гүйцэтгэлийг шаардах эрхтэй этгээд өөрийн шаардах эрхийг өөр этгээд буюу шинэ үүрэг гүйцэтгүүлэгчид шилжүүлэх гэж ойлгох бөгөөд ийнхүү шилжүүлэхдээ харилцан тохиролцсон байх шаардлагатай. Энэхүү шаардах эрх шилжүүлэх хэлцэл нь сайн дурын үндсэн дээр хийгдэх, талуудын хүсэл зоригийн илэрхийлэл болохын хувьд хариу төлбөртэй эсхүл хариу төлбөргүй байж болно. Гагцхүү уг шаардах эрхийг бусдад шилжүүлснээр шинэ үүрэг гүйцэтгүүлэгч нь тухайн үүргийг шаардах эрхтэй болох юм. Шаардах эрхээ бусдад шилжүүлэх эсэх нь талуудын чөлөөт хүсэл зоригийн үндсэн дээр хэрэгжих боловч хэрэглэгчийг хууран мэхлэгдэхээс хамгаалах, нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн заншил, уламжлалыг хамгаалах, эдийн засгийн аюулгүй байдлыг хангах зэрэг олон шалтгаанаар энэ төрлийн хэлцлийг хийхэд хуулиар тодорхой хязгаарлалт, хоригийг тавьдаг.

Шаардах эрх шилжүүлэхэд үүрэг гүйцэтгэгчийн эрх, ашиг сонирхол төдийлөн хөндөгдөхгүй учраас хууль болон гэрээгээр хязгаарласнаас бусад тохиолдолд үүрэг гүйцэтгүүлэгч нь шаардах эрхээ бусдад шилжүүлэхдээ үүрэг гүйцэтгэгчийн зөвшөөрлийг авах шаардлагагүй байдаг. (Энэ талаар ИХ-ийн 123.2[138] дахь хэсэгт заасан)

---

[138] Иргэний хуулийн 123 дугаар зүйлийн 123.2 *“Хууль, гэрээ буюу үүргийн мөн чанарт харшлахгүй бол шаардах эрх эзэмшигч нь гуравдагч этгээдтэй байгуулсан гэрээний үндсэн дээр үүрэг гүйцэтгэгчийн зөвшөөрөлгүйгээр шаардах эрхээ шилжүүлж болно”*

Түүнчлэн талууд гэрээний дагуу шаардах эрхийг өөр этгээдэд шилжүүлэхийг тухайлан хориглон заах боломжтой. Учир нь харилцан үүрэг бүхий, эсхүл нөхцөлдсөн үүрэг бүхий харилцаанд гэрээний нөгөө тал буюу үүрэг гүйцэтгүүлэгч солигдсоноор үүрэг гүйцэтгэгчийн эрх, ашиг сонирхолд сөрөг нөлөөлөл, эрсдэл үүсэх боломжтой байж болно. (Энэ талаар ИХ-ийн 123.3[139] дахь хэсэгт заасан)

Иймд үүрэг гүйцэтгэгчийн зүгээс шинэ үүрэг гүйцэтгүүлэгчид хандан татгалзал илэрхийлэх болон хариу үүргийг шаардах эрх нь хадгалагдан үлддэг.[140] (Энэ талаар ИХ-ийн 123.4[141] дэх хэсэгт заасан) ИХ-ийн 123 дугаар зүйлийн 123.2 дахь хэсгийн зохицуулалтад хамаарах гэрээг үүрэг хүлээсэн хэлцэл (герм. Verpflichtungsgeschaeft) биш, харин эрх олж авах гэрээ (герм. Verfuegungsgeschaeft) гэж үздэг. Иймд шилжүүлэн авч буй шаардах эрхийн хүчин төгөлдөр байдал нь анхны үндсэн гэрээнээс (герм. Kausalgeschaeft) үл хамаарна.

Иргэний хуулийн тайлбарт “хуулийн систем, бүтцийн хувьд байршил нь төдийлөн зөв биш байна” гэж дүгнэсэн боловч шаардах эрхийг хөдлөх хөрөнгийн эрх шилжүүлэхтэй адилтган үзсэн байна. Шаардах эрх шилжихэд дараах урьдчилсан нөхцөл хангагдсан байх ёстой. Үүнд:

- Шаардах эрх шилжүүлэх гэрээ,
- Шаардах эрх хүчинтэй байх,
- Шаардах эрхийг тодорхойлох боломжтой байх,
- Шаардах эрхийг хэрэгжүүлэх боломжтой байх,

Шинэ үүрэг гүйцэтгүүлэгчид ямар эрх шилжиж байгаа нь ойлгомжтой байх үүднээс энэхүү эрхийг нарийвчлан тодорхойлсон байх ёстой. Өөрөөр хэлбэл, шаардах эрх шилжих цаг мөчид үүрэг гүйцэтгэгч этгээд хэн байх, шаардах эрхийн агуулга, хэмжээ (үнийн дүн) ямар байхыг эрх шилжүүлэх гэрээнд тодорхойлж тусгана. Ийм нөхцөл бүрдсэнээр ирээдүйд үүсэх шаардах эрхийг урьдчилан бусдад шилжүүлж болно. Тодорхой бус эсхүл тодорхойлоход төвөгтэй шаардах эрхийг шилжүүлэх боломж хязгаарлагдмал байдаг боловч зарим онцгой тохиолдолд зөвшөөрнө. Тухайлбал, аж ахуйн үйл ажиллагааны явцад шаардах эрхээ бүхэлд нь урьдчилан шилжүүлэх (Globalzession) боломжтой гэж үздэг.

Шаардах эрх шилжүүлэхийг хууль болон гэрээгээр хориглоогүй тохиолдолд эрх шилжүүлэх гэрээ хүчин төгөлдөр байна. Шилжүүлж болох эсхүл болохгүй эрх гэж бий. Иргэний хуулиар зарим эрхийг шилжүүлэхийг бүрэн хориглосон эсхүл тодорхой нөхцөлөөр хязгаарласан байна. Үүнд:

- Давуу эрхтэй худалдан авах эрх,
- Хуулийн этгээдийн гишүүний эрх хамаарна.

Түүнчлэн ИХ-ийн 190 ба 191-д дурдсан ирээдүйд бий болох бүх хөрөнгө, өвлөгдөх хөрөнгөтэй холбоотой гэрээний хязгаарлалт энд хөндөгдөнө. Эдгээр хязгаарлалт нь үүрэг гүйцэтгүүлэгч этгээдийн хувийн байдалтай холбоотой эрхийг шилжүүлэх зохисгүй гэдэгт үндэслэдэг.

Эрх шилжих гэрээ байгуулснаар өмнөх үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн оронд шинэ үүрэг гүйцэтгүүлэгч шаардах эрхтэй болно. Ингэснээр өмнөх үүрэг гүйцэтгүүлэгч шаардах эрхээ

---

[139] Иргэний хуулийн 123 дугаар зүйлийн 123.3 *“Үүрэг гүйцэтгэгчийн эрх, хууль ёсны ашиг сонирхол хөндөгдөхөөр бол шаардах эрх шилжүүлэхийг гэрээгээр хязгаарлаж болно”*

[140] Ж.Оюунтунгалаг, Иргэний эрх зүй I Ерөнхий анги, 2020 он

[141] Иргэний хуулийн 123 дугаар зүйлийн 123.4 *“Үүрэг гүйцэтгэгч нь шаардах эрх шилжих тухай мэдэгдэл хүлээн авах үеийн бүх татгалзал, хариу шаардлагыг шинэ үүрэг гүйцэтгүүлэгчид гаргах эрхтэй”*

цаашид алдах ба дахин өөр этгээдэд шилжүүлсэн бол энэ нь хүчин төгөлдөр бус байна. (Энэ талаар ИХ-ийн 123.7[142] дахь хэсэгт заасан)

Шаардах эрхийн тухай зохицуулалт нь Иргэний хуулийн ерөнхий анги, тэр дундаа өмчийн тухай 12 дугаар бүлэгт байршсан нь уг эрхийг шилжүүлэхэд хөдлөх эд хөрөнгийн нэгэн адил дүрэм баримтлах санааг илэрхийлнэ. Шинэ үүрэг гүйцэтгүүлэгчид шаардах эрх бүхэлдээ шилжиж байгаа бол түүнтэй холбоотой бусад эрх болон түүнийг хангах арга нэгэн зэрэг шилжинэ. (Энэ талаар ИХ-ийн 123.6[143] дахь хэсэгт заасан) Үүнд ИХ-ийн 231 дүгээр зүйлд заасан үүргийн гүйцэтгэлийг хангах бүх арга хамаарна.[144]

3.2. Монгол Улсын шүүхийн практик

Судалгааны хүрээнд шүүхийн шийдвэрийн цахим сангаас 2024 оны 1 дүгээр сарын 1-ний өдрөөс 2025 оны 4 дүгээр сарын 8-ны өдрийг хүртэл хугацаанд хамаарах Иргэний хэргийн хяналтын шатны шүүхийн шийдвэрийн “Худалдах-худалдан авах болон арилжааны гэрээ”, “Ажил гүйцэтгэх гэрээ”, “Хамтран ажиллах гэрээ”, “Банкны зээл”, “Барьцаалан зээлдүүлэх байгууллагын зээл”, “Бусад зээл” маргааны төрлөөр “Иргэний хуулийн 123 дугаар зүйл” гэх түлхүүр үгээр хайлт хийхэд нийт 114 тогтоол олдсон. Үүнээс судалгаанд хамаарах тогтоолуудаас дараах байдлаар түүвэрлэн авч үзсэн болно. *(Дэлгэрэнгүй мэдээллийг хүснэгт №1 харна уу)*

Хүснэгт №1

№	Тогтоолын огноо, дугаар	Маргааны агуулга, Анхан болон давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэрлэсэн байдал	Шийдвэрлэсэн байдал (ИХ-ийн 123-д заасныг хэрхэн тайлбарласан тухай)
1	УДШ-ийн 2024.12.24-ний өдрийн 001/ХТ2025/00004 дугаар тогтоол	Нэхэмжлэгч М ХК нь хариуцагч Ч.Б-д холбогдуулан 14.247.423 төгрөг гаргуулах тухай шаардлага гаргасан. Үндэслэлээ М ХК нь К ХХК-тай цалингийн зээлийн эрсдэлийг даатгах хэлцэл байгуулж тус банкнаас цалин барьцаалж зээл авсан зээлдэгчид даатгалын тохиолдол үүсэхэд зээлийг банканд төлж, банкнаас зээлийг нэхэмжлэх эрхийг гэрээний дагуу шилжүүлэн авч ажилладаг. Хариуцагч Ч.Б-д даатгалын тохиолдол бий болж М ХК зээлдэгчийн зээлийн төлбөрийг банканд төлсөн тул зээлийн төлбөрийг Ч.Б-с нэхэмжилж байна гэжээ. Хариуцагч Ч.Б нэхэмжлэлийг эс зөвшөөрч, би М ХК-тай даатгалын гэрээ байгуулаагүй, тус компанийн банканд төлбөр төлөөгүй удсанаас алданги тооцсонд би буруугүй, М ХК нь банкнаас шаардах эрхээ гэрээний дагуу шилжүүлж аваагүй бөгөөд нэхэмжлэл гаргах хөөн хэлэлцэх	Шаардах эрх шилжүүлэхэд урьдчилсан нөхцөл хангагдсан байх шаардлагатай ба үүнд, шаардах эрхийг олгож байгаа тухай гэрээ байх эсхүл хуулиар шаардах эрхийг олгосон байх, шаардах эрх эзэмшигч этгээдийн эрх нь хүчинтэй бөгөөд тодорхойлох болон шилжүүлэх боломжтой тохиолдолд эзэмшиж байгаа эрхийн хэмжээнд шаардах эрхээ шилжүүлж болдог. Даатгалын харилцаан дахь даатгагчийн шаардлага гаргах эрх нь даатгалын гэрээний төрөл, хэлбэр, гэрээний зүйл, гэрээний оролцогчоос хамаарч өөр өөрөөр тодорхойлогддог. Даатгалын тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.7, 443 дугаар зүйлийн 443.7-д зааснаар даатгагч нь даатгуулагчид төлсөн нөхөн төлбөрөө гэм буруутай этгээдээс шаардаж болох бөгөөд энэ нь гэм хорын эрх зүйгээр зохицуулагдана. Банк нь даатгалын компаниас зээлийн үүргийг нөхөн төлбөр хэлбэрээр авсан бол шаардах эрхээ тухайн компанид шилжүүлэх, зээлдэгч банканд зээлийг төлбөл нөхөн төлбөрийг буцаан олгохоос гадна зээлдэгч ажлаас чөлөөлөгдсөн ч зээлийн

[142] Иргэний хуулийн 123 дугаар зүйлийн 123.7 *“Шаардах эрх бүхий этгээд уг эрхээ шилжүүлэхээр хэд хэдэн этгээдтэй хэлэлцэн тохирсон бол шаардах эрх эзэмшигчтэй хамгийн түрүүнд хэлэлцэн тохирсон этгээд үүрэг гүйцэтгэгчийн өмнө шаардах бүрэн эрхтэй байна. Түрүүлж тохирсон этгээдийг тогтоох боломжгүй бол үүрэг гүйцэтгэгчид түрүүлж мэдэгдсэн этгээдэд шаардах эрх шилжсэн гэж үзнэ”*

[143] Иргэний хуулийн 123 дугаар зүйлийн 123.6 *“Шаардах эрхийг шинэ үүрэг гүйцэтгүүлэгчид шилжүүлснээр түүнтэй холбоотой бусад эрх болон түүнийг хангах арга нэгэн зэрэг шилжинэ”*

[144] Т.Мэндсайхан, Гэрээний эрх зүй, 2021 он

		хугацаа дууссан тул зөвшөөрөхгүй гэж маргажээ. Анхан шатны шүүх нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэхдээ М ХК нь К ХХК-тай даатгалын гэрээ байгуулсан боловч ИХ-ийн 433 дугаар зүйлийн 433.1-д зааснаар даатгалын баталгааг Ч.Б-д гардуулаагүй, ИХ-ийн 123 дугаар зүйлийн 123.8-д заасны дагуу банкнаас шаардах эрхийг бичгээр шилжүүлэн аваагүй. Нөгөө талаар даатгалын тохиолдол бий болсноос хойш гэрээний үүргээ биелүүлэхийг Ч.Б-ээс шаардлагагүй, мөн ИХ-ийн 75 дугаар зүйлийн 75.2.1-д заасан хөөн хэлэлцэх хугацаа өнгөрсөн гэж дүгнэсэн бол давж заалдах шатны шүүх нэхэмжлэлийг хангаж шийдвэрлэхдээ даатгалын баталгааг К ХХК-д гардуулах үүрэгтэй болохоос Ч.Б-д гардуулах үүрэггүй, даатгалын тохиолдол бий болж М ХК зээлийн төлбөрийг төлсөн тул учирсан хохирлоо Ч.Б-с шаардах эрхтэй бөгөөд энэ тохиолдолд хөөн хэлэлцэх хугацаа хамаарахгүй. Даатгалын гэрээнд даатгалын тохиолдол бий болж нөхөн төлбөрийг банканд төлсөн тохиолдолд зээлдэгчээс зээлийн төлбөрийг нэхэмжлэх эрхийг даатгалын компанид шилжүүлнэ гэж заасан тул шаардах эрхтэй гэж дүгнэжээ.	үүргээс чөлөөлөгдөхгүй байх агуулга тусгагдсан байна. ИХ-ийн 443 дугаар зүйлийн 443.7-д заасны дагуу шаардах эрх даатгагч буюу нэхэмжлэгч М ХК-д шилжих үндэслэл нь Ч.Б гэм буруутай байхыг шаардах тул энэ тохиолдолд банкны шаардах эрх М ХК-д шилжих боломжгүй. ИХ-ийн 123 дугаар зүйлийн 123.2-т зааснаар К ХХК нь зээлийн гэрээний үүргийг Ч.Б-с шаардах эрхээ М ХК-д хэлцлийн дагуу шилжүүлэх, даатгалын компани шилжүүлэн авах энэ эрхийг үгүйсгэх үндэслэл тогтоогдоогүй. К ХХК болон М ХК-ийн хооронд байгуулагдсан даатгалын гэрээнд зээлийн үүргийг даатгалын компаниар төлүүлсэн бол тус компанид шаардах эрхээ шилжүүлэх тухай зохицуулалт байх тул хоёр компани бичгээр тохиролцсон гэж үзэх үндэслэлтэй. Гэвч ИХ-ийн 76 дугаар зүйлийн 76.1, 76.2-т зааснаар хөөн хэлэлцэх хугацаа дууссан тул нэхэмжлэлийг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгох үндэслэлтэй гэж дүгнэсэн.
2	УДШ-ийн 2024.11.12-ны өдрийн 001/ХТ2024/00258 дугаар тогтоол	Нэхэмжлэгч Д.Н нь хариуцагч Ө ХХК, С.Г нарт холбогдуулан тэдний хооронд байгуулагдсан орон сууц захиалгын гэрээний 6.6 дахь заалтыг хүчингүй болгуулж, орон сууцны өмчлөгчөөр тогтоолгох, өмчлөх эрхийн гэрчилгээг гаргаж өгөхийг даалгах шаардлага гаргасан. Үндэслэлээ С.Г нь Ө ХХК-тай 2 өрөө орон сууцыг худалдаж авахаар орон сууц захиалгын гэрээг байгуулж, үнийг бүрэн төлсөн байсан. Улмаар Г.С нь надад орон сууцыг худалдсан. Би түүнд орон сууцны төлбөрийг бүрэн төлсөн учир өмчлөгч гэж үзэж байна. Г.С болон Ө ХХК нарын хооронд байгуулсан гэрээний 6.6-д орон сууцыг бусдад шилжүүлэхдээ Ө ХХК-ийн зөвшөөрлийг авах утга бүхий заалт байгаа нь хуульд нийцэхгүй, худалдан авагчийн эрхийг ноцтой зөрчсөн гэж тайлбарлажээ.	Зохигчийн хооронд үүссэн маргааны зүйл нь нэхэмжлэгч Д.Н нь С.Г-тэй байгуулсан худалдах-худалдан авах гэрээ, уг гэрээ байгуулах үндэслэл болсон Ө ХХК болон С.Г-ийн хооронд байгуулагдсан орон сууц захиалгын гэрээний дагуу Ө ХХК-иас орон сууцыг шаардах эрхтэй эсэх, энэ шаардах эрхийг хэрэгжүүлэхэд Ө ХХК болон Б ХХК-ийн хооронд байгуулагдсан арматур нийлүүлэх гэрээ дуусгавар болсон явдал саад болох эсэх байна. Б ХХК-ийн арматур нийлүүлэх гэрээнд заасан хугацааг талууд сунгасан хэдий ч уг хугацаанд үүргээ биелүүлээгүйгээс Ө ХХК нь гэрээнээс татгалзаж, алданги шаардсан нэхэмжлэлийг шүүх нэхэмжлэгч гэрээнээс татгалзах үндэслэл тогтоогдсон боловч алданги шаардах эрхгүй гэж үзэж холбогдох нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгосон нь мөн хэрэгт авагдсан байна. Энэ үйл баримтаас үзэхэд Ө ХХК нь Б ХХК-ийг гэрээгээр хүлээсэн үүргээ гүйцэтгэхээс өмнө арматурын үнэд

		Хариуцагч Ө ХХК нэхэмжлэлийг эс зөвшөөрч, манай компани уг орон сууцыг барьж ашиглалтад оруулсан ба барилгыг барих явцад Б ХХК-тай арматур худалдах-худалдан авах гэрээ байгуулж, гэрээний төлбөрт орон сууц шилжүүлэхээр тохирсон ба Б ХХК-ийн хүсэлтээр эхлээд М.М-тай, дараа нь С.Г-тэй орон сууц захиалгын гэрээ байгуулсан. Гэрээний 6.6-д зааснаар орон сууцыг манай зөвшөөрөлгүй худалдах ёсгүй байхад С.Г, Д.Н нар уг заалтыг анхаараагүй. Мөн Б ХХК нь гэрээний үүргээ биелүүлээгүйгээс гэрээ цуцлагдсан, энэ талаар шүүхийн хүчин төгөлдөр шийдвэртэй. Б ХХК орон сууцыг бусдад худалдсан хохирол, төлбөрийг төлж барагдуулахаа илэрхийлсэн тул нэхэмжлэлийг хүлээн зөвшөөрөхгүй гэж маргажээ. Хариуцагч Г.С нэхэмжлэлийн шаардлагыг хүлээн зөвшөөрсөн. Анхан шатны шүүх нэхэмжлэлийн зарим хэсгийг хангаж шийдвэрлэхдээ Ө ХХК болон Б ХХК нарын байгуулсан гэрээг нэг талын санаачилгаар цуцалсан талаар шүүхийн хүчин төгөлдөр шийдвэр байгаа боловч гэрээний үр дагавар, гуравдагч этгээдийн эрх ашгийг хэрхэн хөндсөн талаар дүгнээгүй байна. Хариуцагч Ө ХХК нь Б ХХК-д бартераар маргаан бүхий орон сууцыг шилжүүлэхээр тохирч, Б ХХК Г.С-д орон сууцыг шилжүүлэх гэрээ байгуулсан нь түүнд орон сууцны өмчлөх эрхийг шилжүүлсэн гэж үзэх ба С.Г нь өөрийн худалдан авсан эд хөрөнгөө Д.Н-д худалдсан боловч Ө ХХК гэрээний зүйл болох эд хөрөнгийг хүлээлгэн өгөх үүргээ биелүүлээгүй байх тул нэхэмжлэгч шаардах эрхтэй гэж дүгнэж, Д.Н-г өмчлөгчөөр тогтоож, өмчлөх эрхийн гэрчилгээг гаргаж өгөхийг даалгаж, харин гэрээний 6.6 дахь заалтыг хүчингүй болгуулах шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгосон бол давж заалдах шатны шүүх анхан шатны шүүхийн шийдвэрт хууль хэрэглээний болон найруулгын өөрчлөлт оруулсан байна.	шилжүүлэхээр тохиролцсон орон сууцыг бусдад шилжүүлэхийг хүлээн зөвшөөрсөн гэж үзэх үндэслэлтэй. ИХ-ийн 123 дугаар зүйлийн 123.1, 123.2, 123.3 дахь хэсэгт заасан зохицуулалтад аливаа шаардах эрхийг хэрэгжүүлэхэд үүрэг гүйцэтгэгчид мэдэгдэх, эсхүл зайлшгүй зөвшөөрөл авах тохиолдлыг хуульчилсан байна. Ө ХХК нь Б ХХК-ийн өөрөөс нь орон сууц шаардах эрхийг гуравдагч этгээдэд шилжүүлэхийг, эсхүл тус компанид орон сууцыг шаардах эрхийг бусдад шилжүүлэхийг, бусдаас орон сууцны үнэ авахыг анхнаасаа хязгаарлаагүй, Б ХХК-ийн заасан М.М-тай, дараа нь М.М-н заасан С.Г-тэй тус тус гэрээ байгуулсан байх тул С.Г нь Д.Н-д орон сууц шаардах эрхээ шилжүүлснийг гэрээ болон хууль зөрчсөн гэж үзэхгүй. Иймд нэхэмжлэлийг хангах үндэслэлтэй, энэ тохиолдолд гэрээний 6.6 дахь заалт нь хариуцагчийн татгалзлын үндэслэл болохгүй, мөн Б ХХК арматур нийлүүлэх гэрээний үүргээ биелүүлээгүй нь эрх шилжүүлэн авсан гуравдагч этгээдүүдийн шаардах эрхийг үгүйсгэх боломжгүй гэж дүгнэжээ.
3	УДШ-ийн 2023.04.11-ний	Нэхэмжлэгч Б.Ц нь хариуцагч Д.У-д холбогдуулан төлбөр барагдуулах	Хариуцагч Д.У зээлдүүлэгч Д.М-г төлөөлөн төлбөр барагдуулах гэрээг байгуулахдаа

	өдрийн 001/ХТ2023/00061 дүгээр тогтоол[145]	гэрээг хүчин төгөлдөр бус болохыг тогтоолгох, хариуцагч С.Н-т холбогдуулан нотариатын үйлдэл, нотариатын мэдэгдэх хуудсыг хүчингүйд тооцуулах тухай шаардлага гаргасан. Ингэхдээ Д.У-тай зээлийн гэрээний харилцаанд орж байгаагүй, Д.У нь төлбөр барагдуулах гэрээ байгуулах эрхтэй этгээд биш бөгөөд уг гэрээ нь дүр үзүүлэн хийсэн хүчин төгөлдөр бус гэрээ гэж тайлбарлажээ. Хариуцагч Д.У нэхэмжлэлийг эс зөвшөөрч, өөрийн төрсөн эгч Д.М-ийн мөнгийг Б.Ц-д зээлүүлсэн. Мөнгөө өгөхгүй байсан тул Д.М-ийн хүсэлтээр төлбөр барагдуулах гэрээ байгуулсан. Зээлийн гэрээний дагуу зээлдүүлэгчийн шаардах эрх Д.У надад шилжсэн. Зээлийн үлдэгдэл 16.000 ам.доллар байгаа гэж маргасан бол хариуцагч С.Н нэхэмжлэлийг эс зөвшөөрч, 2020 онд байгуулсан төлбөр барагдуулах гэрээг Нотариатын тухай хуульд заасны дагуу гэрчилсэн. Төлбөр барагдуулах гэрээг гэрчлэхэд нотариатын үйлдэл хийхээс татгалзах үндэслэл байгаагүй гэж маргажээ. Анхан шатны шүүх төлбөр барагдуулах гэрээг хүчин төгөлдөр гэж дүгнэсэн бол давж заалдах шатны шүүхээс төлбөр барагдуулах гэрээг хүчин төгөлдөр бус гэж дүгнэсэн байна.	зээлийн гэрээний 2.9-д “...гэрээний хэрэгжилт, биелэлт, гүйцэтгэлд зээлдэгчийг төлөөлж бүрэн хяналт тавих эрхийг Д.У-д олгох...”-оор заасан. Гэрээний уг зохицуулалтыг шаардах эрх шилжих бус төлөөллийн агуулгыг илэрхийлсэн гэж дүгнэсэн давж заалдах шатны шүүхийн дүгнэлт үндэслэлтэй. Уг заалтаар гэрээний хэрэгжилт, гүйцэтгэлд хяналт тавих эрх олгосныг үүрэг биелэх хүртэл хугацаатай холбож, гэрээг хэрэгжүүлэхтэй холбоотой үйлдэл хийх эрхийг Д.У-д олгосон гэж үзнэ. Мөн хэрэг хянан шийдвэрлэх явцад Д.М гэрчээр мэдүүлэг өгөхдөө Д.У-н төлбөр барагдуулах гэрээ байгуулж, мөнгөн хөрөнгийг шаардсан үйлдлийг буруутгаж, үгүйсгээгүй байх тул өөрийгөө төлөөлөх эрхийг Д.У-д олгосон гэж үзэх үндэслэлтэй. Анх зээлийн гэрээ байгуулахад зээлдэгч өөрийн төрсөн дүүд төлөөлөх эрх олгож, гэрээ байгуулагдсан байх ба гэрээнд зээлийн төлбөрийг төлүүлэхэд хяналт тавих эрх олгосон зохицуулалт оруулсан. Улмаар тэрээр зээлдүүлэгчийн өмнөөс зээлийн төлбөрийг барагдуулах зорилгоор төлбөр барагдуулах гэрээ байгуулсан байх ба шүүхээс уг үйлдлийг зээлдүүлэгч зөвшөөрсөн ИХ-ийн 68 дугаар зүйлийн 68.1-т зааснаар хүчин төгөлдөр буюу шаардах эрхээ шилжүүлсэн гэж дүгнэсэн.

Хүснэгтэд дурдагдсан тогтоолуудаас үзэхэд шаардах эрхээ шилжүүлэх тухай зохицуулалт тодорхой төрлийн маргаанаар хязгаарлагдахгүй байх ба Монгол Улсын хувьд шаардах эрхээ шилжүүлэхэд хуульд зааснаар болон гэрээний дагуу шилжүүлэх эрхтэй байхаар хуульчилснаас дийлэнх тохиолдолд гэрээний дагуу шилжүүлжээ.

Ингэхдээ шаардах эрх шилжүүлэх болсон шалтгаан нөхцөл, ямар төрлийн маргаанд ихэвчлэн эрх шилжүүлж байгаагаас шалтгаалан шаардах эрхээ шилжүүлсэн үйлдлийг хүчин төгөлдөр эсхүл хүчин төгөлдөр бус гэж дүгнэх талаар жишиг тогтсон буюу оролцогч талууд шаардах эрхээ шилжүүлэх шалтгаан нь төлбөр барагдуулах үүрэгтэй холбоотойгоор гарах тохиолдол түгээмэл гэж үзэж болохоор байна. Өөрөөр хэлбэл, эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшилд шилжүүлэхтэй холбоотой гэрээ, ажил гүйцэтгэх, туслалцаа үзүүлэх гэрээ болон бусад төрлийн гэрээ зэрэг ямар ч төрлийн гэрээнд шаардах эрхээ шилжүүлэх боломжтой.

Түүнчлэн, шаардах эрхээ шилжүүлэх зохицуулалтыг банк, банк бус санхүүгийн байгууллага зэрэг зээл олгох эрх бүхий байгууллага даатгалын компаниудтай харилцан тохиролцож, зээлдэгч нарын эрсдэлийн даатгуулах тохиолдол сүүлийн үед элбэг гарч байх ба энэ тохиолдолд зээл олгох эрх бүхий байгууллага даатгалын компанитай “хамтран ажиллах гэрээ”

[145] Улсын дээд шүүхийн 2023 оны 4 дүгээр сарын 11-ний өдрийн 001/ХТ2023/00061 дүгээр тогтоол, https://shuukh.mn/single_case/10204?daterange=2023-01-01%20-%202025-04-09&id=3&court_cat=1&bb=1

байгуулж, даатгалын компани нь зээлдэгч нартай “даатгалын гэрээ” байгуулж, зээлдэгчид даатгалын тохиолдол бий болсон тохиолдолд даатгалын компаниас даатгуулагчийн зээлийн нөхөн төлбөрийг төлж, улмаар банкнаас зээлийн үүргийг шаардах эрхийг олж авч, даатгуулагчаас учирсан хохирлыг шаардах байдлаар эрхээ шилжүүлэх нь түгээмэл байна.

3.3. Харьцуулсан судалгаа

ХБНГУ-д шаардах эрх шилжүүлэх буюу зээлийн эрх шилжүүлэх (Abtretung von Forderungen) харилцаа нь банк, даатгалын компани, зээлдэгч (даатгуулагч) гэсэн гурван талын хоорондын зөвшилцлийн үндсэн дээр хуульд заасны дагуу явагддаг байна.[146]

№	ХБНГУ-ын Иргэний хууль, BGB (1896)	Монгол Улсын Иргэний хууль (1992)
1	**§ 398** нь зээлийн эрхийг гуравдагч этгээдэд шилжүүлэх тухай зохицуулалт. Шаардах эрхийг зээлдүүлэгч өөр этгээдтэй байгуулсан гэрээгээр (эрх шилжүүлэх гэрээ) шилжүүлж болно.[147]	**123.1** Шаардах эрх шилжих тухай үүрэг гүйцэтгэгчид мэдэгдэх хүртэл үүрэг гүйцэтгэгч анхны үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн өмнө гэрээгээр хүлээсэн үүргээ гүйцэтгэнэ.[148]
ХБНГУ-ын Даатгалын гэрээний тухай хууль, VVG (2007)[149]		**Даатгалын тухай хууль (2004)**
2	**§ 86** нь нөхөн төлбөр шаардах эрхийн шилжүүлэлт хийх тухай зохицуулалт байх бөгөөд хэрэв даатгуулагч нь гуравдагч этгээдээс нөхөн төлбөр шаардах эрхтэй бол энэхүү шаардах эрх нь даатгагчид хохирлыг нөхөн төлсөн хэмжээгээр даатгагчид шилжинэ.[150]	**8.7** Даатгалын гэрээнд заасан бол буруутай этгээдээс төлбөр нэхэмжлэх даатгуулагчийн эрх нь даатгалаар олгогдсон нөхөн төлбөр, түүнтэй холбогдон гарсан зардлын хэмжээгээр даатгагчид шилжинэ.[151]

Дээрхээс үзвэл ХБНГУ-д шаардах эрхийг гуравдагч этгээдэд шилжүүлж болох ба зээлийн эрх шилжүүлэх явдал нь банк, даатгалын компани, зээлдэгч гурван талын зөвшилцлийн үндсэн дээр явагддаг байна. Иргэний хуулийн (BGB) 398 дугаар зүйлд зааснаар зээлийн эрхийг шилжүүлэхдээ зээлдэгчийн зөвшөөрөл шаардагддаггүй хэдий ч аль аль талын зөвшөөрөлтэйгөөр гэрээнд тусгасан тохиолдолд гурван талын зөвшөөрлийг авч, тусгаагүй тохиолдолд заавал мэдэгдэх шаардлагагүйгээр зээлийн шаардах эрхийг шилжүүлж болохоор байна.

Дээрхээс дүгнэн үзвэл МУ-н ИХ-ийн 123 дугаар зүйлд заасан шаардах эрхээ шилжүүлэх зохицуулалт хууль болон гэрээнд заасны дагуу шилжих, түүнтэй холбоотой гарсан маргааныг шийдвэрлэх нэгдсэн ойлголт тогтсон ба хуулийн хэрэгжилт зорилгоо хангаж байгаа хэмээн дүгнэж болохоор байна. Гэсэн хэдий ч шаардах эрх шилжүүлэхтэй холбоотой судлаачид тодорхой асуудал дэвшүүлдэггүй, төлбөр барагдуулах үүргийн харилцааг зохицуулахаар хэрэглэгдэх тохиолдол түгээмэл байх тул цаашид улам боловсронгуй болгож, хэрэглэгдэх хүрээг тодорхойлох нь зүйтэй.

---

[146] Ibid.
[147] § 398 Absatz, BGB.
[148] Иргэний хуулийн 123 дугаар зүйлийн 123.1 *“Шаардах эрх шилжих тухай үүрэг гүйцэтгэгчид мэдэгдэх хүртэл үүрэг гүйцэтгэгч анхны үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн өмнө гэрээгээр хүлээсэн үүргээ гүйцэтгэнэ”*
[149] ХБНГУ-ын Даатгалын гэрээний тухай хууль нь талуудын нийтлэг эрх, үүргийг зохицуулдаг.
[150] § 86 Abs, VVG.
[151] Даатгалын тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.7 *“Даатгалын гэрээнд заасан бол буруутай этгээдээс төлбөр нэхэмжлэх даатгуулагчийн эрх нь даатгалаар олгогдсон нөхөн төлбөр, түүнтэй холбогдон гарсан зардлын хэмжээгээр даатгагчид шилжинэ”*

ХБНГУ-д шаардах эрх шилжүүлэх асуудал нь зээлийн болон даатгалын гэрээнд түлхүү ашиглагддаг болох нь харагдаж байгаа бол МУ-ын хувьд төлбөр барагдуулах үүргийн харилцаанд түгээмэл хэрэглэгдэж байх тул Арилжааны тухай хуульд тусгах нь зохимжгүй байна.

4. ИРГЭНИЙ ХУУЛИЙН 124 ДУГААР ЗҮЙЛИЙН ХЭРЭГЖИЛТ

124 дүгээр зүйл. Өр шилжих

124.1.Эзэмшигчтэй нь тохиролцсоноор үүрэг гүйцэтгэгчийн өрийг гуравдагч этгээд шаардах эрхийг өөртөө шилжүүлэн авч үүрэг гүйцэтгэж болох бөгөөд энэ тохиолдолд энэ хуулийн 123.8-д заасан журам нэгэн адил үйлчилнэ.

124.2.Шаардах эрх эзэмшигч, өмнөх үүрэг гүйцэтгэгчийн хоорондын харилцаанаас бий болох бүхий л хариу шаардлагыг шинэ үүрэг гүйцэтгэгч шаардах эрх эзэмшигчид тавих эрхтэй.

124.3.Өрийг шилжүүлснээр батлан даагч болон барьцаалуулагч харилцаагаа үргэлжлүүлэхээс татгалзсан бол шаардлагыг хангахад чиглэгдсэн барьцаа, батлан даалт, баталгаа, банкны баталгаа дуусгавар болно.

4.1. Иргэний хуулийн 124 дүгээр зүйлийн онолын ойлголт

Өр шилжих холбоотой үзэл ром-германы эрх зүйн тогтолцоонд тархсан өмчийн хэлцлийг үүргийн хэлцээс тусад нь авч үзэх зарчимд тулгуурласан гэж үздэг байна. Энэхүү хэлцэл нь хөдлөх ба үл хөдлөх хөрөнгийг шилжүүлэх үед бий болж буй зөвшилцөл, тэдгээрийг барьцаалах тухай хэлцэл багтана. Захиран зарцуулах хэлцэл нь зөвхөн биет эд хөрөнгөд нөлөөлөх тохиолдолд хийгдэх бус, мөн шаардах эрхийг шинэ үүрэг гүйцэтгүүлэгчид шилжүүлэх ИХ-ийн 123 заасан нөхцөлд ач холбогдолтой. Түүнчлэн өр, төлбөрөөс чөлөөлөх ИХ-ийн 124 нөхцөлд үүрэг гүйцэтгэгчтэй тохирон эрхийг өөрчилж буй тул энэ хэлцийн төрөлд хамаардаг байна.[152]

Иргэний хуулийн 124.1 дэх хэсэгт “Эзэмшигчтэй нь тохиролцоноор үүрэг гүйцэтгэгчийн өрийг гуравдагч этгээд шаардах эрхийг өөртөө шилжүүлэн авч үүрэг гүйцэтгэж болно” гэснийг дараах байдлаар тайлбарласан байна. "Тохиролцоноор" гэж бусдын өрийг шилжүүлж авч буй этгээд үүрэг гүйцэтгүүлэгчээс заавал зөвшөөрөл авсан байхыг хэлнэ.[153] Өр шилжсэнээр үүрэг гүйцэтгэгч нь өөрчлөгддөг. Харин шаардах эрх шилжихэд үүрэг гүйцэтгүүлэгч нь өөрчлөгддөг. Өр шилжихэд үүрэг гүйцэтгүүлэгч болон үүрэг гүйцэтгэгчийн хооронд гэрээ байгуулагдсан байх шаардлагатай. Өмнөх үүрэг гүйцэтгэгчийн зөвшөөрөл шаардлагагүй бөгөөд тэрээр гэрээнд мөн оролцох шаардлагагүй. Шалтгаан нь гэвэл ийнхүү өр шилжсэнээр анхны үүрэг гүйцэтгэгч нь илүү үүрэг хүлээх бус харин түүнийг үүргээс чөлөөлж байгаад оршино. Өөрөөр хэлбэл, ингэснээр түүнд сөрөг тал үүсэхгүй. Өр шилжих тухай гэрээ нь хэлбэрийн хувьд үүрэг бий болсон гэрээний хэлбэртэй адил байна. Тухайлбал, хэрэв газар худалдах-худалдан авах гэрээнээс үүдэлтэй газрын үнийг шаардах эрх байсан бол энэхүү өрийг зөвхөн нотариатаар гэрчлүүлсэн гэрээгээр шилжүүлэх боломжтой юм.[154]

ИХ-ийн 124.2 дэх хэсэг энэ зохицуулалт нь 123.4-т заасан шаардах эрх шилжүүлэхтэй нийцэж байна. Энэ заалтын агуулга нь шаардах эрх шилжсэнээр үүрэг гүйцэтгэгчийн байдал дордох ёсгүй гэдгийг тугасан байна. Өөрөөр хэлбэл, үүрэг гүйцэтгүүлэгч нь шаардах эрхээ

[152] Б.Буянхишиг “Иргэний эрх зүйн удиртгал I УБ хот 2018 он 114 тал
[153] МУ-ын Иргэний Хуулийн тайлбар 1995 он, 217 дахь тал.
[154] Мөн тэнд, 217 дахь тал.

хэрэгжүүлэхийг хүссэн тохиолдолд өөрт нь байсан бүх эрхээ хэрэгжүүлэх боломжтой. Үүнээс үүдээд үүрэг гүйцэтгэгч нь мэдээж хэрэг шаардах эрх шилжүүлсэн гэрээг хүчин төгөлдөр бус гэж тооцуулахыг хүсэх боломжтой юм.[155]

ИХ-ийн 124.3 дах хэсэг нь бусдын үүргийн гүйцэтгэлд баталгаа гаргасан гуравдагч этгээдийг хамгаалах ёстой. Үүргийн биелэлтийг хангах арга болох барьцаа, батлан даалт, баталгаа, банкны баталгаа зэрэг нь үүрэг гүйцэтгэгчийн хувийн байдалтай шууд холбоотой тул зөвхөн түүний үүргийн биелэлтийг хангах талаар өгсөн бусдын амлалт өөр үүрэг гүйцэтгэгчид хамааралгүй болно гэж тус тус тайлбарласан байна.[156]

4.2. Монгол улсын шүүхийн практик

Энэ хэсэгт ИХ-ийн 124 дүгээр зүйлийг тайлбарлан хэрэглэсэн шүүхийн тогтоолуудыг түүвэрлэснээс хууль хэрэглээний зөрүүтэй тайлбарлан хэрэглэсэн гэх шүүхийн **1** тогтоол олдсон болно.

Хүснэгт №1. Иргэний хуулийн 124 дүгээр зүйлд хамаарах хяналтын шатны шүүхийн тогтоол

№	Тогтоол нэр, дугаар	Нэхэмжлэлийн шаардлага	Шийдвэрлэсэн байдал (ИХ-ийн 124 дүгээр зүйлийг хэрэглэсэн байдал)
1.	УДШ-ийн 2024.05.14-ны өдрийн 001/ХТ2024/00102 дугаартай тогтоол[157]	Нэхэмжлэгч Б ХХК /М ХХК/, У ХХК нь хариуцагч Т од холбогдуулан Хан-Уул дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2017.03.24-ний өдрийн 183/ШШ2017/00671 дүгээр шийдвэрт дурдсан 382,790,202 төгрөгийн төлбөрийн үүрэг иргэн Т од шилжсэн болохыг тогтоолгох, уг үүргээ биелүүлэхийг даалгах, түүний өмнөөс төлж барагдуулсан 340,000,000 төгрөгийг Т оос гаргуулах тухай нэхэмжлэл гаргасныг хариуцагч эс зөвшөөрч, маргажээ.	Талуудыг 2017.05.01-ний өдөр Эвлэрлийн ерөнхий гэрээ болон Хувьцаа худалдах-худалдан авах гэрээ байгуулахаас өмнө 671 дугаартай шүүхийн шийдвэр гарч хүчин төгөлдөр болсон, Иргэний хуулийн 124 дүгээр зүйлийн 124.1 дэх хэсэгт зааснаар 382,790,202 төгрөгийг А ХХК-д төлөх У ХХК-ийн үүргийг хариуцагч Т өөртөө шилжүүлэн авсан гэх баримтыг зохигч үйлдээгүй, Эвлэрлийн ерөнхий гэрээний талууд энэ өрийг хэн хариуцахаар гэрээнд заагаагүй учир хариуцагч Т оос шаардах эрхгүй гэж дүгнэж, нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгосон анхан шатны шүүхийн шийдвэр үндэслэлтэй байна. ... хариуцагч Т нь У ХХК, Ф компаниудын хувьцаа эзэмшигч болохыг нэхэмжлэгч нотлоогүйн зэрэгцээ хуульд заасан ямар үндэслэлээр дээрх компаниудын эцсийн өмчлөгчийн хувьд нэхэмжлэлийг хариуцах үндэслэлтэйг нэхэмжлэгч шүүхэд тайлбарлаагүй, нэхэмжлэлийг хариуцвал зохих этгээд биш гэх хариуцагчийн татгалзлыг үндэслэлтэй гэж үзжээ.
2.	УДШ-ийн 2022.01.18-ны өдрийн 001/ХТ2022/00081	Ундрам-Орчлон ХХК нь Эрдэмбродерс ХХК, ЭНГИС ХХК, Зэст-Өндөр ХХК-иудад холбогдуулан гэрээний үүрэгт 293,978,112 төгрөг гаргуулах тухай	Эрдэмбродерс ХХК нь ЭНГИС ХХК-ийн төлбөр 195,985,408 төгрөгт бетон зуурмагийг нийлүүлэхээр тохирсныг Иргэний хуулийн 124 дүгээр зүйлийн 124.1-д зааснаар ЭНГИС ХХК-

[155] Мөн тэнд, 214 дахь тал
[156] Мөн тэнд, 214 дахь тал
[157] УДШ-ийн 2024 оны 05 дугаар 14-ны өдрийн 001/ХТ2024/00102 дугаар тогтоол, https://shuukh.mn/single_case/10496?daterange=2023-01-01%20-%202025-04-08&id=3&court_cat=1&bb=1

	дугаартай тогтоол[158]	нэхэмжлэлийн шаардлага гаргаснаас хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааны явцад хариуцагч ЭНГИС ХХК, Зэст-Өндөр ХХК-иудад холбогдуулан гаргасан нэхэмжлэлийн шаардлагаас татгалзаж, мөнгийг хариуцагч Эрдэмбродерс ХХК-аас гаргуулахыг хүссэн, тус компани нэхэмжлэлийн шаардлагыг эс зөвшөөрч, мэтгэлцжээ.	ийн өр төлбөрийг гэрээний дагуу өөртөө шилжүүлэн авч, мөн хуулийн 243 дугаар зүйлийн 243.1-д заасан худалдах-худалдан авах гэрээний харилцаа үүсч, хариуцагч гэрээнд бетон зуурмагийг нийлүүлэх үүрэгтэй талаар хийсэн хоёр шатны шүүхийн дүгнэлт үндэслэл бүхий болжээ.

Дээрхээс үзвэл хяналтын шатны шүүхээс ихэвчлэн өр төлбөрийг гэрээндээ тусгаагүйтэй холбоотой маргаанд ажил гүйцэтгэх гэрээг ИХ-ийн 124 дүгээр зүйлийн 124.1-ээр тайлбарлан шийдвэрлэж байна. Өөрөөр хэлбэл, өр төлбөрийн дагуу худалдах-худалдан авах гэрээ байгуулагдсан гэж үзсэн тохиолдлууд дийлэнхдээ гарч буй нь ажиглагдлаа.

Харин хяналтын шатны шүүхийн 1 тогтоол нь өр төлбөр барагдуулах нөхцөлөө талууд гэрээндээ тусгаагүй учир худалдах-худалдан авах гэрээг хүчин төгөлдөр бус гэж үзсэн байна.

4.2. Бусад эрх зүйн зохицуулалттай зөрчилдөх боломжтой эсэх

ИХ-ийн 124 дүгээр зүйлийн хувьд өр шилжих эрх зүйн зохицуулалтаа талууд гэрээндээ тусгасан болон тусгаагүй шалтгаанаар гэрээний талууд маргаан гарах шинжээрээ ялгагдаж байх тул ямар нэг зөрчил одоогийн үүсээгүй хэмээн үзэх боломжтой юм.

4.3. Бүгд Найрамдах Солонгос Улс (БНСУ)-ын өр шилжихтэй холбоотой эрх зүйн зохицуулалт

БНСУ-ын Иргэний хуульд Монгол улсын ИХ-ийн 124 дүгээр зүйл заалттай төсөөтэй зохицуулалтыг хуульчилж өгсөн байна. Тус улсын (Иргэний хууль 민법)[159]-ийн 469 дүгээр зүйлийн 1 дэх хэсэгт “өр төлөх үүргийг гуравдагч этгээд гүйцэтгэж болно. Үүний тулд уг үүргийг гүйцэтгэх боломжтой байх, эсхүл талуудын эсрэг тохиролцсон байх шаардлагатай” хэмээн тусгажээ. Мөн хуулийн 2-р зүйлд “Гуравдагч этгээд өрийг төлөх үүрэг гүйцэтгэх хүсэл зоригоо илэрхийлээгүй бол төлөхгүй болно” гэж тус тус заажээ.

Дээрхээс үзвэл ИХ-ийн 124 дүгээр зүйлийн үзэл баримтлалын тухайд өр шилжих эрх зүйн асуудал нь үүрэг гүйцэтгүүлэгч, үүрэг гүйцэтгэгч, шаардах эрхийг эсвэл өрийг шилжүүлэн авч буй гуравдагч этгээд гэсэн оролцогч нарын хүсэл зоригоос хамаарч байна. Үүрэг гүйцэтгэгч тухайн гэрээндээ тусгасан тохиолдолд өр шилжүүлэх боломжтой байх бөгөөд МУ-ын шүүхийн практикийг судлан үзэхэд энэхүү заалт нь бусад заалттай зөрчилдөх, түүнчлэн хууль, хэрэглээний хувьд аливаа асуудал хараахан үүсээгүй гэж дүгнэж болохоор байна.

ДҮГНЭЛТ, САНАЛ

Энэхүү судалгаагаар Иргэний хуулийн 114, 115, 123 болон 124 дүгээр зүйлүүд нь одоогийн нөхцөл байдалд хууль хэрэглээний нэгдмэл байдал, түүний хэрэгжилтийг хангаж буй эсэхийг

[158] УДШ-ийн 2022 оны 01 дугаар 18-ны өдрийн 001/ХТ2022/00081 дугаар тогтоол, https://shuukh.mn/single_case/8877?daterange=2021-01-01%20-%202025-04-08&id=3&court_cat=1&bb=1

[159] 민법, https://www.law.go.kr/lsSc.do?section=&menuId=1&subMenuId=15&tabMenuId=81&eventGubun=060101&query=%EB%AF%BC%EB%B2%95#liBgcolor1 (сүүлд үзсэн: 2025.04.08)

тодорхойлохоор 1/ Онолын ойлголт, 2/ Монгол улсын шүүхийн практик, 3/ Бусад эрх зүйн зохицуулалттай зөрчилдөх боломжтой эсэх, 4/ Харьцуулсан судалгаа гэсэн 4 асуудалд хуваан шүүхийн практикт тулгамдаж буй асуудал, цаашдын хандлагыг үнэлэх, холбогдох зохицуулалтуудыг үр дүнтэй хэрэгжүүлэх хувилбарыг тодорхойлж, дараах байдлаар хуулийн зүйл, заалт тус бүрийн хэрэгжилтийн үр дагаврыг үнэлж, холбогдох дүгнэлт, саналыг өгч байна. Үүнд:

1. Иргэний хуулийн 114 дүгээр зүйлийн хэрэгжилтийн үр дагавар

1/ Тус заалтад өмчлөх эрхийг шударгаар олж авах тухай асуудлыг зохицуулсан бөгөөд хууль тогтоогч оролцогсдын эрх ашгийг дэнслэн үзээд эрх зүйн харилцаанд өмчлөгчөөс эд зүйлийг шилжүүлэн авч байгаа хэмээн итгэж, найдаж солилцоо хийж буй этгээдийг хамгаалах зорилготойгоор зохицуулсан боловч Иргэний хуулийн шинжлэх ухааны тайлбар тольд дурдсанаар хууль тогтоогчийн хувиас тус заалтыг зохицуулахдаа жинхэнэ өмчлөгчийн сонирхол болон өмчлөх эрх олж авах хүсэлтэй эрх шилжүүлж авч байгаа этгээдийн сонирхлын зөрчлийг шийдвэрлэх ёстой байсан; түүнчлэн хэрэглэх хүрээний хувьд тус заалт нь хөдлөх эсхүл үл хөдлөх хөрөнгийн алинд нь хамаарах эсэх нь тодорхойгүй нээлттэй үлдээсэн хэдий ч үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд 109 дүгээр зүйлийн 109.3 дахь хэсэгт тусгайлан зохицуулсан байгааг үзвэл хууль хэрэглээний хувьд ойлгомжгүй болохыг тодотгосон байна.

2/ Харин шүүхийн практикт дүн шинжилгээ хийж үзэхэд маргалдагч талууд ч гэлтгүй, УДШ-ийн 2022 оны 11 дүгээр сарын 03-ны өдрийн 001/ХТ2022/01036 дугаартай тогтоолд ИХ-ийн 114 дүгээр зүйлийг үл хөдлөх эд хөрөнгийн хүрээнд бус хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шударгаар олж авах тохиолдолд хамаарна, харин ИХ-ийн 109 дүгээр зүйлийн 109.3 нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шударгаар олж авах эрхтэй холбоотой гэж дүгнэн тайлбарласан хэдий ч дийлэнх тохиолдолд ИХ-ийн 114 дүгээр зүйлийг үл хөдлөх эд хөрөнгө, түүний бүртгэлтэй холбоотойгоор тайлбарлан хэрэглэж буй тогтсон жишиг ажиглагдаж байна. Өөрөөр хэлбэл тус заалтын онолын ойлголт болон шүүхийн практикт хэрэглэж буй байдал хоорондоо зөрүүтэй байдлыг үүсгэж, цаашид боловсронгуй болгох шаардлага зүй ёсоор тавигдаж байна хэмээн харж байна.

2. Иргэний хуулийн 115 дүгээр зүйлийн хэрэгжилтийн үр дагавар

ИХ-ийн 115 дугаар зүйлийн хувьд хуулийн шинжлэх ухааны тайлбарт эзэнгүй эд юмс гэдэгт хөдлөх болон үл хөдлөх эд хөрөнгийг хамтатган ойлгох эсэх нь тодорхой бус байдлаар хуульд туссан байх тул зөвхөн хөдлөх эд хөрөнгийг хамаатуулан ойлгох нь зүйтэй бөгөөд эзэнгүй эд юмсын өмчлөх эрх олж авах урьдчилсан нөхцөлийн зарим шаардлагагүй зүйлийг дахин харж үзэх шаардлагатай зэрэг шүүмжийг тус тус дурдсан байна.

Үүнээс бусдаар ерөнхий ойлголтын талаар ямар нэг маргаантай асуудал болон ИХ-ийн 115 дугаар зүйлийг тухайлан авч үзэж, судалсан эрдэм шинжилгээний өгүүлэл, ном, сурах бичиг байхгүй байна. Мөн Монгол Улсын шүүхийн практикт уг зохицуулалтыг тухайлан тайлбарлаж, шийдвэрийн үндэслэл болгон хэрэглэсэн тохиолдол 2016 оноос 2025 оныг хүртэлх хугацаанд байгаагүй хэдий ч товч байдлаар дурдсан хяналтын шатны 1 тогтоолд эзэнгүй эд юмс гэдэгт үл хөдлөх эд хөрөнгийг хамаатуулан тайлбарласан байна. Иргэний хуулийн 115.2 дэх хэсэгт Эзэнгүй эд юмсыг хуулиар хориглоогүй аргаар олж авсан, эсхүл тухайн эд юмсыг олж авахдаа эрх бүхий этгээдийн эрхийг зөрчөөгүй бол эзэнгүй эд юмсыг олж авсан этгээд энэ хуулийн 104.1, 104.2-т заасны дагуу түүнийг өөрийн эзэмшилдээ авч, өмчлөх эрхтэй. Мөн хуулийн 104.2-т Хуульд өөрөөр заагаагүй бол эзэнгүй үл хөдлөх эд хөрөнгийг олж авсан өмчлөгч бус этгээд уг эд

хөрөнгийн өмчлөгчөөр улсын бүртгэлд бүртгүүлснээс хойш 15 жилийн хугацаанд уг эд хөрөнгийг өмчлөгчийн адил эзэмшиж байсан бол дээрх хугацаа дууссанаар уг этгээд өмчлөх эрхийг олж авна хэмээн заасан нь эзэнгүй эд юмст үл хөдлөх эд хөрөнгийг хамаатуулан зохицуулсан гэж дүгнэж болохоор байна.

3. Иргэний хуулийн 123 дүгээр зүйлийн хэрэгжилтийн үр дагавар

Эрхээ бусдад шилжүүлэх буюу цесси (cessio) гэдгийг үүргийн гүйцэтгэлийг шаардах эрхтэй этгээд өөрийн шаардах эрхийг өөр этгээд буюу шинэ үүрэг гүйцэтгүүлэгчид шилжүүлэх гэж ойлгох бөгөөд сайн дурын үндсэн дээр хийгдэх, талуудын хүсэл зоригийн илэрхийлэл. Шаардах эрх шилжүүлэхэд үүрэг гүйцэтгэгчийн эрх, ашиг сонирхол төдийлөн хөндөгдөхгүй учраас хууль болон гэрээгээр хязгаарласнаас бусад тохиолдолд үүрэг гүйцэтгүүлэгч нь шаардах эрхээ бусдад шилжүүлэхдээ үүрэг гүйцэтгэгчийн зөвшөөрлийг авах шаардлагагүй. Түүнчлэн талууд гэрээний дагуу шаардах эрхийг өөр этгээдэд шилжүүлэхийг тухайлан хориглон заах боломжтой ба шилжүүлэн авч буй шаардах эрхийн хүчин төгөлдөр байдал нь анхны үндсэн гэрээнээс (герм. Kausalgeschaeft) үл хамаарна.

Шаардах эрх шилжих цаг мөчид үүрэг гүйцэтгэгч этгээд хэн байх, шаардах эрхийн агуулга, хэмжээ (үнийн дүн) ямар байхыг эрх шилжүүлэх гэрээнд тодорхойлж тусгана. Шаардах эрхийн тухай зохицуулалт нь Иргэний хуулийн ерөнхий анги, тэр дундаа өмчийн тухай 12 дугаар бүлэгт байршсан нь уг эрхийг шилжүүлэхэд хөдлөх эд хөрөнгийн нэгэн адил дүрэм баримтлах санааг илэрхийлнэ. Хүснэгтэд дурдагдсан тогтоолуудаас үзэхэд шаардах эрхээ шилжүүлэх тухай зохицуулалт тодорхой төрлийн маргаанаар хязгаарлагдахгүй байх боловч шаардах эрхээ шилжүүлэх шалтгаан нь төлбөр барагдуулах үүрэгтэй холбоотой гарах тохиолдол түгээмэл. Дээрх байдлаар хэрэглэгдэж байгаа зохицуулалт нь онолын ойлголт болон шүүхэд тогтсон практикаас үзэхэд өөр бусад хуулийн зохицуулалттай зөрчилдөх тохиолдол гардаггүй хэмээн үзэж болохоор байна.

Дээрхээс дүгнэн үзвэл ИХ-ийн 123 дугаар зүйлд заасан шаардах эрхээ шилжүүлэх зохицуулалт хууль болон гэрээнд заасны дагуу шилжих, түүнтэй холбоотой гарсан маргааныг шийдвэрлэх нэгдсэн ойлголт тогтсон байна. Гэсэн хэдий ч шаардах эрх шилжүүлэхтэй холбоотойгоор судлаачид тодорхой асуудал дэвшүүлдэггүй, төлбөр барагдуулах үүргийн харилцааг зохицуулах жишиг тогтсон байх тул цаашид улам боловсронгуй болгож, хэрэглэгдэх хүрээг нарийвчлан тодорхойлох нь зүйтэй байна.

4. Иргэний хуулийн 124 дүгээр зүйлийн хэрэгжилтийн үр дагавар

1/ Тус заалтын хувьд онолын үүднээс Өр шилжихэд үүрэг гүйцэтгүүлэгч болон үүрэг гүйцэтгэгчийн хооронд гэрээ байгуулагдсан байх шаардлагатай бөгөөд өмнөх үүрэг гүйцэтгэгчийн зөвшөөрөл шаардлагагүй юм. Иймхүү шалтгаан нь өр шилжсэнээр анхны үүрэг гүйцэтгэгч нь нэмэлт үүрэг хүлээх бус, харин түүнийг үүргээс чөлөөлж байгаад оршино хэмээн тайлбарласан байдаг. ИХ-ийн 124 дүгээр зүйлийн 124.2 дахь заалт нь шаардах эрх шилжсэнээр үүрэг гүйцэтгэгчийн байдал дордох ёсгүй талаар тусгасан бол мөн хуулийн 124.3-т бусдын үүргийн гүйцэтгэлд баталгаа гаргасан гуравдагч этгээдийг хамгаалах талаар тус тус зохицуулсан байна.

2/ Харин шүүхийн практикт дээрх заалтуудтай холбоотойгоор ихэвчлэн өр төлбөрийг гэрээндээ тусгаагүйтэй холбоотой маргаанд ажил гүйцэтгэх гэрээг ИХ-ийн 124 дүгээр зүйлийн 124.1 дэх хэсгийг үндэслэн шийдвэрлэсэн тохиолдол байгаагаас өөр бусад заалттай зөрчилдөх

асуудал гараагүй тул хууль, хэрэглээний нэгдмэл байдал хангагдаж байна хэмээн үзэх боломжтой юм.

Түүнчлэн дээрх заалтууд нь Иргэний хуулийн суурь ойлголт буюу ерөнхий ангийн асуудлыг хамардаг бөгөөд иргэний эрх зүйн ерөнхий анги нь иргэний харилцаанд оролцогчдын эрх тэгш, бие даасан байдал, мөн гэрээний эрх чөлөө зэрэг суурь зарчмуудыг илүүтэй тодорхойлдог учир шүүхийн практикт бусад эрх зүйн заалттай зөрчилдөх асуудал цөөн тохиолддог байна. Харин Арилжааны эрх зүйн харилцаа нь иргэний эрх зүйн зохицуулалттай харьцуулахад илүү уян хатан байх, худалдаа эрхлэгчдийн бизнесийн эрх зүйн харилцааг хөнгөвчлөх буюу хялбаршуулах, нарийвчлан зохицуулах нь чухал ач холбогдолтой тул одоо хэлэлцэгдэж буй Арилжааны тухай хуулийн төсөлд тусгагдах нь зохимжгүй юм.

Иймд ИХ-ийн 114 дүгээр зүйл, 115 дугаар зүйл, 123 дугаар зүйл болон 124 зүйлийн хэрэгжилтэд тус бүрчлэн үнэлгээ хийхэд дараах асуудлуудад анхаарлаа хандуулах, мөн боловсронгуй болгох саналыг дэвшүүлж байна.

1. ИХ-ийн 114 дүгээр зүйл-солилцоо хийж буй этгээдийг бус жинхэнэ өмчлөгчийн сонирхол болон өмчлөх эрх олж авах хүсэлтэй эрх шилжүүлж авч байгаа этгээдийн сонирхлын зөрчлийг шийдвэрлэх шаардлагатай байна. Тус зохицуулалтын хэрэглэгдэх хүрээг буюу хөдлөх эсхүл үл хөдлөх хөрөнгийн алинд нь хамаарах эсэх талаар тодорхой болгох, учир нь онолын үүднээс үл хөдлөх эд хөрөнгөд үйлчлэх тусдаа ИХ-ийн 109 дүгээр зүйлийн 109.3 дахь заалт зохицуулагдсан байхад шүүхийн практикт үл хөдлөх хөрөнгийн хувьд тус заалтыг бус ИХ-ийн 114 дүгээр зүйлийг хэрэглэж тогтсон байгаа нь онолын ойлголтоос зөрүүтэй байна.
2. ИХ-ийн 123 дугаар зүйл-Шаардах эрх шилжүүлэхтэй холбоотой судлаачид тодорхой асуудал дэвшүүлдэггүй, төлбөр барагдуулах үүргийн харилцааг зохицуулах жишиг тогтсон байх тул цаашид улам боловсронгуй болгож, хэрэглэгдэх хүрээг нарийвчлан тусгах шаардлага зүй ёсоор тавигдаж байна.

2.10. Иргэний хуулийн 125 дугаар зүйлийн 125.1, 129 дүгээр зүйлийн 129.2 дахь хэсэг, 130 дугаар зүйлийн 130.3 дахь хэсэг: Гэр бүлийн хөрөнгө, ногдох хэсгийг тодорхойлох

125 дугаар зүйл. Гэр бүлийн хөрөнгө, түүний зохицуулалт
125.1. Гэр бүлийн хөрөнгө нь гэрлэгчдийн, гэр бүлийн бусад гишүүдийн хөрөнгөөс бүрдэнэ.

129 дүгээр зүйл.Гэр бүлийн дундаа хамтран өмчлөх эд хөрөнгөөс гишүүнд ногдох хэсгийг тодорхойлох
129.2. Гэр бүлийн нэг гишүүнд ногдох эд хөрөнгийн хэмжээ нь насанд хүрээгүй, хөдөлмөрийн чадваргүй бүх гишүүнийг оролцуулан нийт гишүүдэд адил байна.

130 дугаар зүйл.Гэр бүлийн гишүүдийн хамтран өмчлөх дундын өмчийг хуваах
130.3. Маргаан гарсан тохиолдолд гэр бүлийн гишүүдийн хамтран өмчлөх дундын хөрөнгөөс гэр бүлийн гишүүнд ногдох хэсгийг шүүх тогтоох бөгөөд энэ нөхцөлд гэр бүлийн гишүүний хэнд нь ямар хөрөнгө шилжихийг тодорхойлж аль нэг гишүүнд шилжүүлсэн хөрөнгийн үнэ нь түүнд ногдох хэсгээс давсан бол үнийн зөрүүг бусдад нь олгож болно.

ИХ-ийн “Гэр бүлийн хөрөнгийн эрх” гуравдугаар дэд бүлэг буюу 125-133 дугаар зүйлд бүхэлд нь “гэр бүлийн хөрөнгө” нь хэний хөрөнгө хамаарч байна, онолын үндэслэл нь юу болох, бусад эрх зүйн зохицуулалтын уялдаа холбоо ба шүүхийн практикт буюу амьдралд хэрхэн

хэрэгжиж байна, бусад улсад хэрхэн зохицуулдаг талаар үнэлгээ хийж, санал дэвшүүлэхэд зорилго болголоо.

Цаашдаа дэд бүлгийн зүйл бүрээр a) гэр бүлийн дундын хөрөнгө, түүний дэглэм b) гэр бүлийн гишүүний хуваарьт хөрөнгө, түүний дэглэм, c) хамтран өмчлөх дундын хөрөнгөөс ногдох хэсгийг тодорхойлох, хуваарилахад харгалзах хүчин зүйл d) гэрлэгчид хөрөнгийн эрхээ гэрээгээр зохицуулах зэрэг асуудлаар нарийвчилсан үнэлгээ хийх шаардлагатай байна.

2.10.1. Онолын ойлголт: Гэр бүлийн хөрөнгө

Гэр бүлийн эрх зүйд гэр бүлийн эд хөрөнгийн харилцаа гэх ойлголтод гэрлэлтийн үр дүнд бий болсон гэр бүлийн гишүүдийн хоорондын хамтран өмчлөх дундын эд хөрөнгө, хуваарьт хөрөнгөтэй холбоотой, тэжээн тэтгүүлэхтэй холбоотой, өв залгамжлалтай холбоотой харилцааг нэгдмэл байдлаар авч үзэж, үүнээс гэрлэлтийн үр дүнд бий болсон гэр бүлийн гишүүдийн хамтран өмчлөх дундын хөрөнгөтэй холбоотой харилцааг иргэний эрх зүйн “гэр бүлийн хөрөнгийн эрх”,[160] “өвлөх”[161] гэсэн дэд институтийн хэм хэмжээгээр зохицуулж байна. Гэр бүлийн хөрөнгө нь гэр бүлийн амьжиргааны баталгаа болж, гэр бүлийн гишүүд хамтран эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах эрхийг эдэлж, гэр бүлийн нэг гишүүн дангаараа захиран зарцуулахаас хамгаалагдаж, хуулийн этгээдийн хөрөнгийн нэгэн адил тодорхой зорилгод үйлчилдэг байна.[162]

Гэр бүлийн хөрөнгийн эрхийн ойлголтод гэр бүлийн гишүүний хуваарьт хөрөнгийг тодорхойлж, түүнээс ялгах замаар, хамтран өмчлөх хөрөнгөд хэний, ямар хөрөнгө хамаарахыг цаг хугацааны үечлэл, хөрөнгийг бий болгосон оролцоо, хүсэл зоригийг харгалзан тодорхойлж, мөн түүний дэглэм буюу хязгаарлалт, гэр бүлийн гишүүнд ногдох хувь хэмжээ, хуваарилах зэрэг харилцааг хамааруулж байна. Өөрөөр хэлбэл, гэр бүлийн хөрөнгө нь гэр бүлийн гишүүний дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө бөгөөд үүнийг гишүүний хуваарьт хөрөнгөөс салгаж авч үздэг агуулгаар Монгол улсын иргэний эрх зүй судлаачид “гэр бүлийн эд хөрөнгийг тусгай хөрөнгө (обьект)[163] гэж тодорхойлдог байна.

Гэрлэлт бол дийлэнх тохиолдолд гэрлэгсдийн идэвхтэй хөдөлмөрлөдөг цаг үеийг хамардгаараа хийж бүтээсэн үр шим болсон хөрөнгөө ийнхүү хөдөлмөрлөсөн эзэд нь хүртэх, харин хүүхдүүд нь өв залгамжлалын журмаар, хөдөлмөрийн чадваргүй гэр бүлийн гишүүд нь тэжээн тэтгүүлэх зарчмаар үр өгөөжөөс хүртдэг тогтолцоо хөгжих болжээ.

2.10.2. Бусад эрх зүйн зохицуулалттай зөрчилдөж байгаа эсэх: ИХ-ийн 125.1 дэх хэсэг

Тухайн харилцааг зохицуулж буй эхний зүйлээр гэр бүлийн хөрөнгийн ангиллыг тодорхойлжээ. ИХ-ийн 125.1-д гэр бүлийн хөрөнгө 1) гэрлэгчдийн хөрөнгө 2) гэр бүлийн бусад гишүүдийн хөрөнгө гэж ангилжээ. Хөрөнгийг ингэж ангилах нь ангилал тус бүр тусгай дэглэмтэй буюу ялгаатай зохицуулалт, үр дагаврыг бий болгоно. Ийнхүү гэр бүлийн гишүүдээс хамаарч ялгаатай хөрөнгийн дэглэм нь дараах байдлаар ангилагдах боломжтой.

---

[160] Иргэний хууль, 2002 он, 125-133 дугаар зүйл
[161] Иргэний хууль, 2002 он, 520-538 дугаар зүйл
[162] О.Отгонтуяа. Гэр бүлийн дундын эд хөрөнгийг эрх зүйн зохицуулалт. Докторын диссертаци. 2022 он. 63 дахь тал
[163] Ё.Кают нар, *Монгол улсын Иргэний хуулийн тайлбар /Шинжлэх ухааны тайлбар/,* 2018, 218 дах тал

1. Гэрлэгчдийн хөрөнгө
    a) дундын хөрөнгө
    b) хуваарьт хөрөнгө
2. Гэр бүлийн бусад гишүүний хөрөнгө

ИХ-ийн арван гуравдугаар дэд бүлэгт “гэрлэгсдийн хөрөнгө”, “гэр бүлийн бусад гишүүдийн хөрөнгө”, “гэр бүлийн гишүүдийн хөрөнгө”, “гэр бүлийн гишүүдийн хамтран өмчлөх дундын хөрөнгө” гэх томъёоллыг хэрэглэсэн бөгөөд эдгээр нь мөн хуулийн 125.1-т байх гэр бүлийн хөрөнгийн ерөнхий ангилалтй хэрхэн уялдах нь ойлгомжгүй болжээ. ИХ-ийн 125.1-д заасан гэрлэгчдийн хөрөнгө, гэр бүлийн бусад гишүүдийн хөрөнгө гэх ерөнхий ангиллаас гадна энэ дэд бүлгийн зохицуулалт нь гэр бүлийн хөрөнгийг:

a) Гэр бүлийн гишүүний хуваарьт хөрөнгө
b) Гэр бүлийн гишүүний хамтран өмчлөх дундын хөрөнгө гэж ангилсан байна.

Дээр дурдсан олон төрлийн ухагдахуун, нэр томьёог нэг мөр зөв ойлгон хэрэглэхийн тулд эдгээр хөрөнгийг өмчлөхөөр заасан субьектын талаар дэлгэрүүлж авч үзэх шаардлагатай байна. “Гэр бүлийн гишүүн” гэж гэдэг ойлголтыг манай хууль зүйн практикт “гэрлэгчид” болон “гэр бүлийн бусад гишүүн” гэх ойлголтуудыг аль алиныг өөртөө багтаасан өргөн томьёолол гэж хэрэглэсээр ирсэн. Энэ ч агуулгаар гэрлэлтийн харилцаа дуусгавар болсноор гэр бүлийн хамтран өмчлөх дундын хөрөнгийг гэрлэгчид, тэдгээрийн дундаас төрсөн болон дагавар, үрчлэн авсан хүүхдүүд, түүнчлэн төрөл, садны хүнд хүртэл хуваан шийдвэрлэх шүүхийн практик тогтсоныг онолын түвшиндээ хүлээн зөвшөөрсөөр ирсэн байна.[164] Монгол Улсын Дээд шүүхийн 2009 оны “Иргэний хуулийн 12 дугаар бүлгийн 3 дугаар дэд бүлгийн зарим зүйл, заалтыг тайлбарлах тухай” 20 дугаар тогтоолд мөн ийм агуулгаар тайлбарласан[165] байдаг.

2.10.3. Монгол Улсын шүүхийн болон хууль хэрэглээний практик: ИХ-ийн 125 дугаар зүйл

Энэхүү хэсэгт Монгол улсын шүүхийн шийдвэрийн цахим сан болон www.shuukh.mn-ээс 2021.01.01-2025.04.01-ний өдрийг хүртэлх хугацаанд “гэрлэлт цуцлах” гэх түлхүүр үгээр хайлт хийхэд нийт 30 маргааныг хяналтын шатны шүүхээр эцэслэн шийдвэрлэсэн ба бүгд “дундын хөрөнгөөс ногдох хэсгээс гаргуулах” нэхэмжлэлийн шаардлага бүхий маргаан байна. Шүүхийн практикт дараах асуудлыг хэрхэн авч үзсэн талаар дүн шинжилгээ хийлээ.

a) Гэр бүлийн хөрөнгийг хэнд хамааруулан авч үзсэн буюу хамтран өмчлөх дундын хөрөнгийг хэнд хуваарилж байгаа талаар

b) Гэр бүлийн бусад гишүүд, ялангуяа төрөл, садан (хадам аав, ээж г.м)-ийн хүмүүст дундын хөрөнгийн хамтран өмчлөгчөөр тогтоох эсэх талаар

c) Гэр бүлийн гишүүдэд хамтын үүргийг хэрхэн хуваарилж байгаа талаар

d) Гэрлэлтээ батлуулаагүй хамтран амьдрагчдад дундын хөрөнгийг хэрхэн хуваарилж байгаа талаар

---

[164] Н.Баярмаа нар, Гэр бүлийн эрх зүй, хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаа, 2023, 33 дахь тал

[165] Монгол Улсын Дээд шүүхийн 2009 оны 20 дугаар “Иргэний хуулийн 12 дугаар бүлгийн 3 дугаар дэд бүлгийн зарим зүйл, заалтыг тайлбарлах тухай” тогтоолын 1. Иргэний хуулийн (цаашид хуулийн гэх) 125 дугаар зүйлийн 125.1-д заасан **"гэр бүлийн хөрөнгө"** гэдэгт Гэр бүлийн тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.1., 3.1.3.-т зааснаар гэр бүл болсноо эрх бүхий байгууллагад албан ёсоор бүртгүүлсэн нөхөр, эхнэрийн, мөн зүйлийн 3.1.4., 3.1.5., 3.1.6.-д заасан гэрлэгчидтэй хамт амьдардаг гэрлэгчдийн төрсөн, үрчилсэн, дагавар хүүхэд, төрөл, садангийн хүмүүсийн хамтран өмчлөх дундын болон хуваарьт хөрөнгийг хамааруулан ойлгоно.

Хүснэгт №1 Гэр бүлийн хөрөнгийг хэнд хамааруулан авч үзсэн буюу хамтран өмчлөх дундын хөрөнгийг хэнд хуваарилж байгаа талаар

№	Тогтоолын нэр, дугаар	Нэхэмжлэлийн шаардлага	Шийдвэрлэсэн байдал
1	УДШ 2025.01.30 001/ХТ2025/00022[166]	- орон сууцны хамтран өмчлөгчөөр 3 хүүхэд Э.Э, Э.Б, Э.Б нарыг тогтоолгож, Г.Б, Э.Э, Э.Б, Э.Б нарын өмчлөлд шилжүүлж, орон сууцыг албадан чөлөөлүүлэх, түрээсийн төлбөр 23,610,000 төгрөгийг гаргуулах тухай үндсэн нэхэмжлэл, - 15,085,496 төгрөгийг гаргуулж, орон сууцны өмчлөгчөөс Г.Б-г хасуулах тухай сөрөг нэхэмжлэлтэй	Орон сууцыг нэхэмжлэгч Г.Б, хариуцагч Д.Э, нэхэмжлэгч буюу охин Э.Б нарын хамтран өмчлөх дундын өмч гэж тогтоож, орон сууцыг Э.Б, Г.Б нарын дундын өмчлөлд шилжүүлэхийг Д.Э-д даалгаж, Д.Э-ийн эзэмшлээс орон сууцыг албадан чөлөөлсөн нь зөв. Түүнчлэн нэхэмжлэгч Г.Б-ээс 31,871,975 төгрөг гаргуулж хариуцагч Д.Э-д олгохоор шийдвэрлэхдээ орон сууцны үнийг талуудын маргаагүй үнэ болох 71,601,067 төгрөгөөс тооцож, гэр бүлийн гурван гишүүнд ногдох хэсгийг хуваарилахдаа 2019.10.16-ны өдөр гэрлэлт цуцалснаас хойш хариуцагч нь орон сууцны зээлд 12,007,429 төгрөг төлснийг хуваарьт хөрөнгөөр төлсөн гэж үзэн хасаж тооцсоныг буруутгахгүй. Харин нэхэмжлэгч насанд хүрсэн хүүхэд Э.Б, Э.Э нарыг орон сууцнаас ногдох хэсгийг шаардах эрхгүй гэж дүгнэсэн нь ИХ-ийн 129.2, 130.3-т нийцсэн.
2	УДШ 2024.06.18 001/ХТ2024/00150[167]	Гэрлэлт цуцлуулж, хүүхдийн асрамж болон тэтгэлэг тогтоолгох, дундын эд хөрөнгөөс ногдох хэсгийг гаргуулах тухай үндсэн нэхэмжлэлтэй, Хүүхдийн асрамж тогтоолгох тухай сөрөг нэхэмжлэлтэй иргэний хэрэг	... Гэр бүлийн 5 гишүүнд орон сууцны ногдох хэсгийг тодорхойлбол нэг хүнд 13,024,800 төгрөг болно (65,124,000:5). . . гэж дүгнэсэн нь үндэслэлтэй.
3	УДШ 2024.11.28 001/ХТ2024/00281[168]	Гэрлэлт цуцлуулах, хүүхдийн асрамж тогтоолгох, тэтгэлэг гаргуулах тухай үндсэн нэхэмжлэлтэй, Гэр бүлийн хамтран өмчлөх дундын эд хөрөнгөөс өөрт ногдох хэсгийг гаргуулах тухай сөрөг нэхэмжлэлтэй иргэний хэрэг	... Хэрэгт байгаа баримтын хүрээнд 3 өрөө орон сууцыг 193,000,000 төгрөгөөр худалдаж авсан, энэ нь илүү бодитой үнэлгээ учир уг үнийн дүнг гэр бүлийн 4 гишүүнд хуваахад нэг хүнд 48,500,000 төгрөг ногдоно.

Хүснэгт № 2 Гэр бүлийн бусад гишүүд, ялангуяа төрөл, садан (хадам аав, эзж г.м)-ы хүмүүст хамтран өмчлөгчөөр тогтоох эсэх талаар

№	Тогтоолын нэр, дугаар	Нэхэмжлэлийн шаардлага	Шийдвэрлэсэн байдал
1	УДШ 2024.06.27 001/хт2024/00169[169]	Гэрлэлт цуцлуулах, хүүхдийн асрамж, тэтгэлэг тогтоолгох, гэр бүлийн гишүүдийн хамтран өмчлөх дундын эд хөрөнгөөс ногдох хэсгийг	Орон сууцыг 294,759,790 төгрөгөөр үнэлсэн, нэхэмжлэгч энэ хүрээнд шаардлагаа тодорхойлсон тул энэ хэмжээг гэр бүлийн гишүүдийн хамтран өмчлөх дундын хөрөнгөд тооцогдох үнийн дүн гэж үзэж, нэхэмжлэгч, хариуцагч, тэдний 2 хүүхдийн хамт 4 гишүүнд хуваахад нэг хүнд ногдох хэмжээ 73,689,947.5

[166] https://shuukh.mn/single_case/10755?start_date=&end_date=&id=3&court_cat=1&bb=1
[167] https://shuukh.mn/single_case/10527?daterange=2021-01-01%20-%202025-05-13&id=3&court_cat=1&bb=1
[168] https://shuukh.mn/single_case/10674?daterange=2021-01-01%20-%202025-05-13&id=3&court_cat=1&bb=1
[169] https://shuukh.mn/single_case/10560?daterange=2024-01-01%20-%202025-03-23&id=3&court_cat=1&bb=1

		гаргуулах, нэхэмжлэл гаргасан хугацаанаас хойших хүүхдийн тэтгэлгийг нөхөн гаргуулах,үндэслэлгүйгээр хөрөнгөжсөн 65,000,000 төгрөгийг гаргуулах үндсэн нэхэмжлэлтэй, Бие даасан шаардлага гаргасан гуравдагч этгээд Н.У нь нэхэмжлэгч Б.О-д холбогдуулан үл хөдлөх эд хөрөнгийн шударга өмчлөгч болохыг тогтоолгох тухай шаардлагатай	/294,759,790:4/ төгрөг болох тул нэхэмжлэгч С.О болон охин Т.Ө, хүү Т.Ө нарт ногдох хэсэг нийт 221,069,842.5 /73,689,947.5х3/ төгрөг болж байна. Нэхэмжлэлийн шаардлагын хүрээнд дээрх дундын өмч болох орон сууцыг хариуцагчийн өмчлөлд үлдээх нь зүйтэй тул нэхэмжлэгч болон түүний хүүхдүүдэд ногдох 221,069,842.5 төгрөгийг хариуцагчаас гаргуулж, нэхэмжлэгчид олгохоор шийдвэр, магадлалд өөрчлөлт оруулна. ИХ-ийн 127.1.1-д зааснаар гэрлэхийн өмнө олж авсан эд хөрөнгө, мөнгөн хуримтлал, эд хөрөнгийн эрх нь гэр бүлийн гишүүний хуваарьт хөрөнгө болох бөгөөд энэ утгаараа хариуцагч С.Т болон гуравдагч этгээд болох хариуцагчийн эх Ц.У нарын хамтран эзэмшиж байсан банкин дахь мөнгөн хадгаламж нь хуваарьт хөрөнгө байж болох хэдий ч Ц.У нь хуваарьт хөрөнгөө оруулсан үндэслэлээр дундын өмчлөгчөөр тогтоолгохоор гаргасан бие даасан шаардлагыг анхан шатны шүүхээс хэрэгсэхгүй болгосон шийдэлд давж заалдах болон хяналтын шатны журмаар гомдол гаргаагүй байна. Иймээс түүнийг маргаан бүхий үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд хамтран өмчлөх эрхтэй өмчлөгч гэж үзэх үндэслэлгүй
2	УДШ 2021.10.08 001/ХТ2021/01214[170]	Хүүхдийн асрамж, тэтгэлэг тогтоолгох, гэр бүлийн дундын эд хөрөнгө болох орон сууцны өмчлөлийг өөрт болон охидод үлдээж, ногдох хэсгийг Д.Ч-д өгөх тухай үндсэн нэхэмжлэлтэй, Гэр бүл цуцлуулах, хүүхдийн асрамж, тэтгэлэг тогтоолгох, орон сууцыг нэхэмжлэгчээс гаргуулах үе дамжин ирсэн 5,000,000 төгрөгийн өртөгтэй аавын алтан бөгж болон 500,000 төгрөгийн үнэ бүхий эгчийн оёдлын машин гаргуулах тухай сөрөг нэхэмжлэлтэй иргэний хэрэг	Анхан шатны шүүх тухайн гэр бүлд албан ёсны бүртгэлгүй Д.Т-ийг “хариуцагчтай хамт амьдарч байсан” гэх үндэслэлээр гэр бүлийн гишүүнд оруулж, улмаар гэр бүлийн нэг гишүүнд ногдох дундын эд хөрөнгийн хэмжээг буруу тодорхойлсон байна. Иймээс давж заалдах шатны шүүхээс гэр бүлийн гишүүдийн дундын өмч болох орон сууцны үнэ 67,902,000 төгрөгийг Д.Ч-ын 4 ам бүлд хуваж, гэр бүлийн нэг гишүүнд ногдох хэсгийг 16,975,500 төгрөг байхаар тодорхойлсон нь ИХ-ийн 129.2-т заасантай нийцнэ. Анхан шатны шүүх “Д.Ч болон түүний эх Д.Т-ийн гэр бүлийн хөрөнгөд оруулсан оролцоог харгалзан” гээд ИХ-ийн 129.4 дэх хэсгийг үндэслэн нэхэмжлэгч З.Б-аас 27,160,800 төгрөг гаргуулж, хариуцагчид олгохоор шийдвэрлэхдээ хэрэглэх ёсгүй хуулийг хэрэглэжээ. Учир нь, ИХ-ийн 129.4.-т “Энэ хуулийн 129.3-т зааснаас бусад гэр бүлийн гишүүнд ногдох эд хөрөнгийн хэсгийг тодорхойлохдоо гэр бүлийн хамтран өмчлөх дундын эд хөрөнгө бий болгоход оруулсан түүний хөдөлмөрийн оролцоо, хөрөнгийн хэмжээг харгалзан багасгах, эсхүл олгохгүй байхаар шүүх шийдвэрлэж болно” гэж заасан ба энэ үндэслэл нь /Монгол Улсын дээд шүүхийн 2009 оны 20 дугаар тогтоолын 6.4.-т тайлбарласнаар/ гэрлэгчдээс бусад гэр бүлийн гишүүнд хамааралтай бөгөөд гэр бүлийн дундын өмчийг бий болгоход хөдөлмөр, хөрөнгөөрөө оролцсон гишүүд л тухайн гэр бүлийн бүрэлдэхүүнээс гарах үед гэр бүлийн дундаа хамтран өмчлөх эд хөрөнгөөс ногдох хэсгийг авах эрхтэй байна. Гэтэл анхан шатны шүүх гэрлэгчид буюу З.Б, Д.Ч нарын гэрлэлтийг цуцалсан, ийнхүү цуцалснаас гэр бүлийн нэг гишүүнд ногдох эд хөрөнгийн хэсгийг тодорхойлохдоо Д.Ч-ын гэр бүлд албан ёсоор бүртгэлгүй Д.Т-ийг гэр бүлийн гишүүнд тооцож, ногдох хэсгийг хариуцагч Д.Ч-д олгож шийдвэрлэсэн нь үндэслэлгүй болжээ.

[170] УДШ-ын 2021.10.08-ны өдрийн 001/ХТ2021/01214 дугаар тогтоол

Хүснэгт № 3. Гэр бүлийн гишүүдэд үүргийг хэрхэн хуваарилах талаар

№	Тогтоолын нэр, дугаар	Нэхэмжлэлийн шаардлага	Шийдвэрлэсэн байдал
1	УДШ 2024.06.25 001/ХТ2024/00165[171]	Гэрлэлт цуцлуулж, хүүхдийн асрамж, тэтгэлэг тогтоолгох, гэр бүлийн гишүүдийн хамтран өмчлөх дундын хөрөнгөөс өөрт болон хүүхдэд ногдох хэсгийг гаргуулах тухай нэхэмжлэлтэй иргэний хэрэг	... давж заалдах шатны шүүх гэр бүлийн хамтран өмчлөх дундын хөрөнгөөс ногдох хэсгийг тодорхойлохдоо орон сууцыг худалдан авахаар банкнаас зээлсэн зээлийн өрийг хүүхдэд хуваасан алдаа гаргасныг хяналтын шатны шүүхээс залруулах боломжтой юм. Хэрэгт авагдсан баримтын хүрээнд дүгнэлт хийхэд маргааны зүйл болж буй орон сууц нэгэнт гуравдагч этгээдийн өмчлөлд шилжсэн байх тул орон сууцыг анх худалдан авсан үнэ 79,582,500 төгрөгийн хэмжээнд гэр бүлийн гишүүдийн дундын өмчийг тооцох нь зүйтэй. Энэ хэмжээг гэр бүлийн гурван гишүүнд хуваахад нэг хүнд 26,527,500 төгрөг ногдож байгаа. 2022.12.08-ны өдрийн байдлаар буюу орон сууцыг бусдад худалдах үед ипотекийн зээлийн үлдэгдэл 57,355,000 төгрөгийг өртэй байсан ба энэ үүргийг гэр бүлийн насанд хүрсэн хоёр гишүүн буюу нэхэмжлэгч, хариуцагч нарт хуваахад талууд дундын хөрөнгө болон орон сууцны зээлийн тухайд харилцан өглөг, авлагагүй болно. Харин насанд хүрээгүй гишүүн болох хүү Б.Г-д ногдох 26,527,500 төгрөгийг хариуцагчаас гаргуулах нь ИХ-ийн 130.3-д нийцнэ.
	УДШ 2024.11.28 001/ХТ2024/00281[172]	Гэрлэлт цуцлуулах, хүүхдийн асрамж тогтоолгох, тэтгэлэг гаргуулах тухай үндсэн нэхэмжлэлтэй, Гэр бүлийн хамтран өмчлөх дундын эд хөрөнгөөс өөрт ногдох хэсгийг гаргуулах тухай сөрөг нэхэмжлэлтэй иргэний хэргийг	Анхан шатны шүүх орон сууцыг гэр бүлийн дундын эд хөрөнгө гэж зөв тогтоосон, хэрэглэвэл зохих хуулийг зөв сонгосон боловч уг эд хөрөнгөд зээлийн үүрэг ногдуулсан байгааг анхааралаагүй нь ногдох хэсгийг буруу тодорхойлоход хүргэсэн. Зээлийг төлснөөр тухайн орон сууц барьцаанаас чөлөөлөгдөж эрхийн доголдолгүй болох бөгөөд дундын эд хөрөнгө болох орон сууц нэгэнт барьцааны зүйл байгаа тохиолдолд эд хөрөнгийн үнэ цэнээс гадна эд хөрөнгөд ногдуулсан үүргийг мөн хариуцуулснаар ногдох хэсэг бодитой тодорхойлогдоно. Хэрэгт байгаа баримтын хүрээнд 3 өрөө орон сууцыг 193,000,000 төгрөгөөр худалдаж авсан, энэ нь илүү бодитой үнэлгээ учир уг үнийн дүнг гэр бүлийн 4 гишүүнд хуваахад нэг хүнд 48,500,000 төгрөг ногдоно. Гэрлэгч нар тусдаа амьдарсан 2024 оны 01 сарын байдлаар Төрийн банк дахь орон сууцны зээлийн үлдэгдэл 98,172,992 төгрөг байх ба үүнийг нэхэмжлэгч, хариуцагч нарт хариуцуулахад хариуцагч нь 49,086,496 төгрөгийн зээлийг хариуцах ёстой ба өрийн хэмжээ ногдох хэсгээс илүү гарсан учир хариуцагч өөрт ногдох хэсгийг авах боломжгүй байна. Энэ утгаар “...ногдох хэсэг 49,500,000 төгрөг гаргуулах тухай” хариуцагчийн сөрөг нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгосон давж заалдах шатны шүүхийн магадлалыг хэвээр үлдээх нь зүйтэй гэж үзэв.

Хүснэгт № 4. Гэрлэлтээ батлуулаагүй хамтран амьдрагчдад хөрөнгийг хэрхэн хуваарилах талаар

№	Тогтоолын нэр, дугаар	Нэхэмжлэлийн шаардлага	Шийдвэрлэсэн байдал

[171] https://shuukh.mn/single_case/10570?daterange=2021-01-01%20-%202025-05-13&id=3&court_cat=1&bb=1
[172] https://shuukh.mn/single_case/10674?daterange=2021-01-01%20-%202025-05-13&id=3&court_cat=1&bb=1

1	УДШ 2024.11.12 001/ХТ2024/00259[173]	М.М-тай хамтын амьдралтай байсныг тогтоож, охиныг өөрийн асрамжид авч, хүүхдийн тэтгэлэг тогтоолгох, орон сууцыг өөрийн өмчлөлд авах, автомашин худалдан авахад оруулсан 9,500,000 төгрөгийг гаргуулах, М.М-ийн нэр дээрх Хаан банкны хадгаламжийн дансанд төвлөрч байгаа төрөөс олгож буй хүүхдийн тэтгэмжийн мөнгийг Б.А-ийн нэр дээр шилжүүлэх, орон сууцны татварын буцаан олголтын 6,000,000 төгрөгийн 3,000,000 төгрөгийг гаргуулах тухай үндсэн нэхэмжлэлтэй, Үл хөдлөх эд хөрөнгийн цор ганц өмчлөгч болохыг тогтоолгох тухай сөрөг нэхэмжлэлтэй иргэний хэрэг	... шүүх зээлийн гэрээний үүргийг Б.А-д хариуцуулахаар шийдвэрлэхдээ Ипотекийн зээлийн гэрээний зээлдүүлэгч тал болох хуулийн этгээдийг хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд оролцуулаагүй атлаа түүний эрх, ашиг сонирхолд нөлөөлж болзошгүй шийдвэр гаргасан нь хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааны журмыг ноцтой зөрчсөн гэж үзнэ. Энэхүү маргаантай төстэй төрлийн маргааныг хянан шийдвэрлэх ихэнх тохиолдолд орон сууцыг өмчлөлдөө үлдээж байгаа этгээд зээлийн үүргийг төлөхөө илэрхийлдэг ба энэ нь хамтран зээлдэгч бусад этгээдийн өмнө хүлээж болох үүрэг тул шүүх дээрх тохиролцоог буруутгадаггүй. Харин энэ хэргийн тухайд зээлийн үүрэг болон ипотекийн зүйл болох орон сууцны өмчлөл өөр өөр этгээдэд хуваарилагдсан нь анхаарах шаардлагатай асуудал мөн. Ийнхүү шүүхийн дээрх шийдвэрийн үр дагавар тодорхойгүй, зохигч шийдвэрийг бүрэн ойлгосон эсэх нь эргэлзээтэй, шүүхийн шийдвэр хэрхэн биелэгдэх нь ойлгомжгүй бөгөөд анхан шатны шүүх хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааны журмыг ноцтой зөрчсөн гэж үзэхээр байхад давж заалдах шатны шүүхээс алдааг залруулалгүй хэргийг эцэслэн шийдвэрлэсэн байх тул шийдвэр, магадлал хууль ёсны бөгөөд үндэслэл бүхий байх хуулийн шаардлагад нийцээгүй гэж үзнэ.
2	УДШ 2024.01.23 001/ХТ2024/00015[174]	Хамтын амьдралтай байсан хугацаанд бий болсон дундын хөрөнгөөс өөрт ногдох хэсгийг гаргуулах, үл хөдлөх хөрөнгийг дундын хөрөнгө болохыг тогтоолгох, хүүхдийн асрамж тогтоолгож, тэтгэлэг гаргуулах тухай үндсэн нэхэмжлэл, хүүхдийн асрамж тогтоолгох тухай сөрөг нэхэмжлэлтэй иргэний хэрэг	... Хэрэгт авагдсан баримтаас үзэхэд энэхүү орон сууцны урьдчилгаа төлбөрийг төлөхөд талууд хамтын амьдралтай байсан хэдий ч үүнд нэхэмжлэгчийн оролцоо байхгүй. Харин үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнийн үлдэх хэсэг болох 70 хувийн төлбөрийг төлөхөөр ипотекийн зээлийг хамтран авсан нөхцөл байдлаас үзэхэд эд хөрөнгийн 70 хувьд нь хамтран амьдрагч нарын хувьд эд хөрөнгийн хэмжээг тогтоох үндэслэлтэй гэж үзэх буюу нэхэмжлэгч Ц.А-г маргаан бүхий үл хөдлөх хөрөнгийн 35 хувийг өмчлөх эрхтэй гэж хяналтын шатны шүүхээс дүгнэж, давж заалдах шатны шүүхийн магадлалд өөрчлөлт оруулах нь зүйтэй байна.
3	УДШ 2024.10.01 001/ХТ2024/00190[175]	Хамтын амьдралтай байсан болохыг тогтоолгох, хүүхдийн асрамж болон тэтгэлэг тогтоолгох, орон сууцыг дундын өмч болохыг тогтоолгож, хариуцагчийн эзэмшлээс чөлөөлүүлэх, бизнесийн орлогоос 70,000,000 төгрөг гаргуулах, 4 автомашиныг дундын хөрөнгө болохыг тогтоолгох, Хүүхдийн асрамж тогтоолгох, орон сууцанд	Зохигч хамтын амьдралын явцад харилцан тохиролцож, хэн аль нь зохих мөнгийг төлж орон сууцыг бусдаас худалдан авсан нь тогтоогдсон тул тухайн орон сууцыг Иргэний хуулийн 108 дугаар зүйлийн 108.1-д зааснаар хэлцлийн үндсэн дээр дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө үүссэн гэж үзэх бөгөөд энэ талаарх хоёр шатны шүүхийн дүгнэлт зөв байна. Түүнчлэн зохигч хэдийгээр орон сууц худалдан авахад харилцан адилгүй мөнгийг гаргасан боловч уг эд хөрөнгийг оруулсан хөрөнгийн хэмжээгээр буюу өмчлөгч тус бүрт ногдох хэсгийг хувилж өмчлөхөөр өөрсдөө гэрээгээр тодорхойлоогүй тул ижил хэмжээгээр дундаа хэсгээр өмчлөх эрхтэй үзсэн шүүхийн дүгнэлт Иргэний хуулийн 487 дугаар зүйлийн 487.1-д “дундаа хэсгээр өмчлөгчид харилцан тохиролцоогүй бол өмчлөгч бүр

[173] https://shuukh.mn/single_case/10655?daterange=2024-01-01%20-%202025-03-23&id=3&court_cat=1&bb=1
[174] https://shuukh.mn/single_case/10411?daterange=2024-01-01%20-%202024-01-30&id=3&court_cat=1&bb=1
[175] https://shuukh.mn/single_case/10602?daterange=2024-01-01%20-%202025-03-23&id=3&court_cat=1&bb=1

		нэхэмжлэгчийн оруулсан 4,000,000 төгрөгийг өгч, тус орон сууцны өмчлөх эрхийн улсын бүртгэлээс нэрийг хасуулж, өөрийн өмчлөлд шилжүүлж өгөхийг даалгах тухай иргэний хэрэг	тэнцүү хэмжээгээр өмчлөх эрхтэй...” гэж заасныг зөрчөөгүй.

Шүүхээр гэр бүлийн хөрөнгийн маргааныг шийдвэрлэж байгаа практикаас дараах дүгнэлтийг хийж болохоор байна.

- “Гэрлэгчдийн хөрөнгө” гэх нэр томьёогоор бус “гэр бүлийн гишүүдийн хөрөнгө” гэх нэр томьёог ашиглаж, дундын хөрөнгийг эхнэр, нөхөр, хүүхдүүдэд тэнцүү хэмжээгээр хуваах байна.

- Хэрэв хүүхдүүд нь насанд хүрсэн бол дундын хөрөнгө (үл хөдлөх эд хөрөнгө)-ийн өмчлөгчөөр тогтоохгүй, тэдэнд хөрөнгөөс хуваарилахгүй байна.

- Гуравдагч этгээдээр төрөл, садны хүн тухайлбал эхнэр, нөхрийн эх дундын хөрөнгийн хамтран өмчлөгчөөр тогтоолгох нэхэмжлэлийн шаардлага гаргасан тохиолдолд гэрлэгсэдтэй хамтын амьдралтай байсан эсэх, мөн эд хөрөнгө бий болгоход оруулсан хөдөлмөрийн оролцоо, хөрөнгийн хэмжээг харгалзан үзэх бөгөөд дүн шинжилгээ хийсэн тогтоолуудад төрөл, садны хүнийг гэр бүлийн дундын хөрөнгийн өмчлөгчөөр тогтоосон тохиолдол гараагүй байна.

- Гэрлэлт цуцлахад үүрэг буюу тухайлбал зээлийг хүүхдийг оролцуулахгүйгээр эхнэр, нөхөрт тэнцүү хэмжээгээр хуваарилж байна.

- Хөрөнгө нь ипотекийн зээлийн барьцаанд байгаа тохиолдолд дийлэнх тохиолдолд зээлдэгчид тухайн хөрөнгийг өмчлөлдөө үлдээж, нөгөө талд ногдох хэсгийг мөнгөн хэлбэрээр гаргуулан шийдвэрлэж байна.

- Гэрлэлтээ батлуулаагүй хамтын амьдралтай хүмүүсийн бий болгосон хөрөнгийг дундаа хэсгээр өмчлөгч гэж үзэн, хөрөнгийг бий болгоход оруулсан хөрөнгийн хэмжээгээр, хэрэв оруулсан хөрөнгийн хэмжээ тодорхойгүй бол хамтран амьдрагчдад тэнцүү хэмжээгээр хуваарилж байна. Харин хүүхдүүдэд хөрөнгийг хуваарилахгүй байна.

2.10.4. Харьцуулсан судалгаа: ИХ-ийн 125.1, 129.2, 130.3 дахь хэсэг

Англи улсын хувьд

Гэр бүлийн хэргийн тухай хууль (1973)-ийн 25 дугаар зүйлд зааснаар гэр бүлийн дундын хөрөнгийг гэрлэлт цуцлах үед эхнэр, нөхөрт тэнцүү биш ч гэсэн шударгаар хуваарилахаар зохицуулсан.[176] Энэ талаарх жишиг тогтоосон хэрэгт White v White (2000) нэрлэж болох ба тус хэргийг шийдвэрлэх явцдаа “тэгш хуваарилалтын шалгуур” (yardstick of equality)-ыг тогтоож, хөрөнгийн хуваарилалтыг 50/50 харьцаанаас эхэлдэг ч санхүүгийн хэрэгцээ, өр үүрэг, гэрлэлтийн хугацаа, оруулсан хувь нэмэр, амьжиргааны түвшин, нас, эрүүл мэндийн байдал, орлого олох боломж зэргээр шалтгаалж өөрчилж болох жишиг тогтоожээ.[177]

Хүүхдийн эрхийн тухай хууль (1989)-аар дундын хөрөнгийг хүүхдэд шууд хуваарилахгүй, харин эцэг эх нь хүүхдээ санхүүгийн хувьд боломжит нөөцөөр хангах үүргийг ногдуулдаг.[178] Mesher v Mesher & Hall (1980) кейсээр "Mesher Order" гэж нэрлэсэн зарчмыг тогтоосон. Нөхөр,

[176] https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1973/18
[177] https://publications.parliament.uk/pa/ld199900/ldjudgmt/jd001026/white-1.htm
[178] https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1989/41/contents

эхнэр хоёр гэрлэлтээ цуцлуулахад тэдний насанд хүрээгүй хүүхдүүд байсан. Эхнэр нь хүүхдүүдийн үндсэн асран хамгаалагч байсан бөгөөд нөхөр нь дундын хөрөнгө болох орон сууцыг зарахыг хүссэн, ингэснээр хөрөнгийг хоёр талд хуваааж болох байв. Гэвч орон сууцыг зарах нь хүүхдүүдийн тогтвортой байдалд сөргөөр нөлөөлнө гэж эхнэр үзсэн. Шүүхийн шийдвэрээр гэр бүлийн орон сууцыг шууд худалдахгүй байхаар тогтож, эхнэр нь хүүхдүүдийн хамт хамгийн бага хүүхэд нь 18 нас хүртэл орон сууцанд амьдрахыг зөвшөөрсөн. Энэ зохицуулалтыг "Mesher Order" гэж нэрлэдэг бөгөөд энэ нь хөрөнгийн хуваарилалтыг хойшлуулж, хүүхдүүдийн тогтвортой байдлыг хангах зорилготой. Хүүхдүүд уг хөрөнгийн эзэмшигч болохгүй, харин энэ нь эцэг эхийн дунд ирээдүйд хуваагдах гэр бүлийн хамтын хөрөнгө хэвээр үлдэнэ. Энэхүү хэргээс тогтсон хууль зүйн зарчим бол шүүх хүүхдийн эрх ашгийг эн тэргүүнд тавьдаг боловч тэдэнд хөрөнгийг шууд шилжүүлдэггүй. Хөрөнгийн хуваарилалт тодорхой хугацаанд хойшлогдож болно, гэхдээ энэ нь эцэг, эхийн хооронд шийдэгдэх гэр бүлийн хөрөнгө хэвээр үлдэнэ.[179]

ХБНГУ-ын хувьд

Германы Иргэний хууль (BGB - Bürgerliches Gesetzbuch)-аар гэрлэлт цуцлахад гэр бүлийн хөрөнгийг гэрлэгчид хоорондоо хуваааж, гэр бүл доторх хүүхдүүдийн эрх, ашиг сонирхлыг хангахаар зохицуулсан. BGB-ийн 1363-1390 дүгээр зүйлд гэрлэгчид өөрийн хуваарьт хөрөнгийн өмчлөгч байх ба гэрлэлтийн явцад хөрөнгө нэмэгдсэн бол түүнийг хуваахыг community of Property (Zugewinngemeinschaft)-аар тодорхойлсон бол BGB-ийн 1414-1421 дүгээр зүйлд гэрлэлт цуцлахад гэрлэгчид өөрийн хөрөнгө болон үүргийг адил тэнцүү хуваах (Separation of Property Gütertrennung) талаар зохицуулжээ.

Хүүхдийн эрх, асрамжийн харилцааг BGB-ийн 1601-1615 дугаар зүйлээр зохицуулсан ба гэрлэлт цуцлахад хөрөнгийг хүүхдэд шууд хуваарилахгүй. Харин хүүхэд хэний асрамжид үлдэхээс шалтгаалан хөрөнгийн хуваарилалтад нөлөөлж, эцэг эх хүүхдэдээ санхүүгийн дэмжлэг, тэтгэлэг, халамж үзүүлэх үүргийг тусгаж, шаардлагатай тохиолдолд хүүхдийн тогтвортой амьдрах орчныг бүрдүүлэх үүднээс орон байрандаа үлдэхийг зөвшөөрдөг байна.[180]

2.10.5. Дүгнэлт: ИХ-ийн 125.1, 129.2, 130.3 дахь хэсэг

Энэхүү судалгаагаар ИХ-ийн 125.1, 129.2, 130.3 дахь хэсэгт заасан зохицуулалт практикт хэрхэн хэрэгжиж байгаад зохих түвшинд үнэлгээ хийхээр зорилоо. Ингэхдээ бусад улс оронд гэр бүлийн хөрөнгийн хуваарилалт, энэ талаарх онолын ойлголтыг авч үзэх байдлаар үнэлгээ хийлээ. Өөрөөр хэлбэл, үнэлгээг гэр бүлийн хөрөнгийг хуваарилах субьектын асуудлаар хязгаарласан ба цаашдаа зүйл бүрээр буюу a) гэр бүлийн дундын хөрөнгө, түүний дэглэм b) гэр бүлийн гишүүний хуваарьт хөрөнгө, түүний дэглэм c) хамтран өмчлөх дундын хөрөнгөөс ногдох хэсгийг тодорхойлох, хуваарилахад харгалзах хүчин зүйл d) гэрлэгчид хөрөнгийн эрхээ гэрээгээр зохицуулах зэрэг бүлэг асуудлаар нарийвчилсан үнэлгээ хийх нь зүйтэй гэж үзлээ.

ИХ-ийн 125.1-д гэр бүлийн хөрөнгийг 1) гэрлэгчдийн хөрөнгө 2) гэр бүлийн бусад гишүүдийн хөрөнгө гэж ангилсан атал эдгээрийн аль нь хамтран өмчлөх дундын хөрөнгийн өмчлөгч байхыг

[179] https://www.lexisnexis.co.uk/legal/glossary/mesher-order
[180] https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/

тухайн зүйлд тодорхойлон тусгаж өгөөгүй, үүнээс хойшхи зүйлүүдэд “гэр бүлийн гишүүдийн хамтран өмчлөх дундын хөрөнгө” хэмээн бүр өргөн хүрээг хамруулжээ. Энэ нь гэрлэгчдийн бий болгосон хөрөнгийг хүүхдүүд төдийгүй тэдэнтэй хамтран амьдарч байгаа төрөл, садны хүмүүст ч хуваарилах эрх зүйн орчин бүрдсэн байна.

Шүүхийн практикаас үзэхэд гэрлэгчдийн хөрөнгө буюу хамтран өмчлөх дундын хөрөнгийг хүүхдүүдийг оролцуулан тэнцүү хэмжээгээр хуваарилж байна. Гэр бүлийн дундын хөрөнгө нь гэрлэгчдийн хамтын хөдөлмөрийн үр дүнд бий болсон гэх байр суурь чанд байх бөгөөд хүүхдүүдэд хөрөнгийг хуваарилж буй нь хүүхдийн амьдрах, сурч боловсрох, тогтвортой хөгжих эрхийг хангахад түлхүү чиглэсэн байна. УДШ-ийн сүүлийн 4 жилд гарсан тогтоолоос үзэхэд гэр бүлийн бусад гишүүд болох гэрлэгсдийн эцэг, эх, өвөө, эмээ, ач, зээ эсхүл ах, эгч, дүү, авга, нагацыг гэр бүлийн хамтран өмчлөх дундын хөрөнгийн хамтран өмчлөгч гэж үзэж, тэдгээрт ногдох хэсгийг хуваарилсан тохиолдол алга байна. Түүнчлэн насанд хүрсэн хүүхдийг хамтран өмчлөх дундын хөрөнгийн өмчлөгчөөр тогтоохгүй байх хандлага байна.

Хөрөнгийг хүүхдүүдэд эхнэр, нөхрийн адил тэнцүү хуваарилсан атал үүргийг тэдэнд хуваарилахгүй практик тогтсон нь өвийн журмаар хөрөнгө хүлээн авсан нөхцөлд өвлөгч насанд хүрсэн эсэхээс үл хамааран өвийн хэмжээнд хувь тэнцүүлэн өрийг хүлээн авдаг зохицуулалт[181] болон практикаас ялгаатай байна. Харин албан ёсны гэрлэлтгүй хамтран амьдрагчдын хөрөнгийг дийлэнх тохиолдолд тэнцүү хэмжээгээр хувааж байна. Энэ нь нийгмийн харилцааны үнэт зүйл, анхдагч нэгж болох гэрлэлтийг дэмжихгүй, хамтран амьдрах хэв маягийг түлхүү сонгох нэг нөхцөл болох талтай. Гэрлэлт цуцлахад дундын хөрөнгийг гэрлэгчид буюу эхнэр, нөхрийн хооронд хувааж байгаа нь эрх зүйн бүл харгалзалгүй тогтсон зарчмын шинжтэй нийтлэг дүрэм байна.

Дээрх дүгнэлтийг үндэслэн ИХ-ийн “Гэр бүлийн хөрөнгийн эрх” гуравдугаар дэд бүлгийн зохицуулалтын “гэр бүлийн гишүүний хамтран өмчлөх дундын хөрөнгө” гэх ойлголтыг “гэрлэгчдийн хамтран өмчлөх дундын хөрөнгө” байх зарчмын хүрээнд өөрчлөх санал дэвшүүлж байна.

[181] Иргэний хуулийн 535 дугаар зүйлийн 535.2. “Хэд хэдэн өвлөгч байвал, тэдгээр нь энэ хуулийн 535.1-д заасан үүргийг тус тусын өвлөсөн эд хөрөнгийн хэмжээнд хувь тэнцүүлэн хүлээнэ.”

III. Иргэний хуулийн арван гуравдугаар бүлэг, 153-183 дугаар зүйл: Барьцааны эрх

154 дүгээр зүйл. Барьцааны зүйл
154.6. Тухайн хөрөнгийг эзэмшиж байсан боловч барьцаалах эрхгүй этгээд нь эзэмших эрхийг гэрчилсэн баримт бичгийг шилжүүлэх замаар тухайн хөрөнгийг барьцаалуулсан тохиолдолд барьцаалагч нь барьцаалуулагчийн барьцаалах эрхгүй болохыг мэдээгүй, мэдэх боломжгүй байсан бол барьцаалагчийг шударга эзэмшигч гэж үзнэ.
154.7.Энэ хуулийн 154.4-т заасан барьцаалагч нь шударга эзэмшигчийн хувьд бусад гуравдагч этгээдээс давуу эрхтэй байна.

156 дугаар зүйл. Барьцааны гэрээ
156.1.Барьцааны гэрээг бичгээр байгуулна.
156.2. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны гэрээг, улсын бүртгэлд бүртгүүлэх бөгөөд гэрээнд талуудын нэр, оршин суугаа /оршин байгаа/ газар, барьцаагаар хангагдах шаардлага, түүний хэмжээ, үүргийг хангах хугацаа, барьцааны зүйл, түүний байгаа газар, үнийг заана.
156.3. Энэ хуулийн 156.1, 156.2-т заасан шаардлагыг хангаагүй гэрээ хүчин төгөлдөр бус байна.
156.4. Хуульд өөрөөр заагаагүй бол талуудын аль нэг нь хүсвэл үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны гэрээг нотариатаар гэрчлүүлэх, барьцааны гэрээг нотариатаар гэрчлүүлж болно

183 дугаар зүйл. Улсын бүртгэлд бичигдсэн тэмдэглэл үнэн зөв байх
183.1. Эрх шилжүүлж байгаа этгээдийн нэр дээр улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн эрхийг хэлцлийн үндсэн дээр олж авч байгаа этгээд улсын бүртгэлд бичигдсэн тэмдэглэлийг буруу ташаа болохыг мэдэж байсан, эсхүл уг бүртгэлийг буруу ташаа гэж эсэргүүцсэнээс бусад тохиолдолд үнэн зөв гэж тооцно.

185 дугаар зүйл. Улсын бүртгэлд урьдчилсан тэмдэглэл хийх
185.4. Урьдчилсан тэмдэглэлийг эрх эзэмшигчийг тогтоох зорилгоор, үл хөдлөх эд хөрөнгийн эзэмшигчийн зөвшөөрлөөр хийнэ.

3.1. Иргэний хуулийн 154.6, 154.7, 156.1, 156.2, 156.3, 156.4, 183.1, 185.4 дэх хэсэг

3.1.1. Статистик мэдээлэл ба үнэлгээ хийх үндэслэл

Өнгөрсөн 3 жил (2022-2024) үтатистик мэдээллээс үзвэл манай улсад үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны гэрээ бүртгүүлсэн тоо тогтмол өсөлттэй байна. Тухайлбал 2022 онд барьцаалбаргүй 43618 барьцааны гэрээ, барьцаалбартай 61225 барьцааны гэрээ Улсын бүртгэлийн эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлийн газарт бүртгүүлж байсан бол 2024 онд гэхэд барьцаалбартай барьцааны гэрээний тоо 74490, барьцаалбаргүй барьцааны гэрээний тоо 75464 болж тэдгээрт оруулсан бүртгэлийн өөрчлөлтийг авч үзвэл нийтдээ 156235 барьцааны гэрээний бүртгэлийг Улсын бүртгэлийн байгууллагаас хийж гүйцэтгэжээ.[182] Дээрх тоон мэдээлэл нь манай

[182] Улсын бүртгэлийн ерөнхий газрын Эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлийн газар.

улсад барьцааны гэрээ ялангуяа үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцаа гэрээ байгуулж буй тоо жилээс жилд өсөж буйг илтгэх бөгөөд энэ хэмжээгээрээ иргэн, хуулийн этгээдийн эд хөрөнгө эргэлтэд орж буйг харж болно. Барьцааны гэрээ байгуулах, барьцааны эрх үүсгэх харилцаа өссөнтэй холбоотойгоор тэдгээрт холбогдох маргаан ч шүүхээр тогтмол шийдвэрлэгдсэн хэвээр байна. Тухайлбал, барьж дуусаагүй барилгын барьцааны эрхтэй холбогдох маргааныг дурдаж болно.

Сүүлийн жилүүдэд манай улсад барилгажилт огцом нэмэгдсэн. Нэг талаараа төрөөс Улаанбаатар хотын утааны бохирдол болон дэд бүтцийн асуудлыг шийдвэрлэх зорилгоор энэ талын үйл ажиллагааг дэмжиж байгаа бол, нөгөөтэйгүүр, Улаанбаатар хот бол дэлхийн хамгийн хүйтэн нийслэл учраас, иргэдийн хувьд тав тухаа бодон орон сууцанд амьдрах сонирхол байгаатай холбон тайлбарлаж болно. Иргэд эдийн засгийн хувьд таатай нөхцөлтэй орон сууцыг өөрийн болгох зорилгоор, барилгын компаниудын санаачилсан төсөлд хөрөнгө оруулах замаар энэ төрлийн харилцаанд оролцох нь түгээмэл болсон. Өөрөөр хэлбэл, барилгын гүйцэтгэгч компанийн зүгээс орон сууцны барилгыг эрт захиалж төлбөрийг бүрэн гүйцэтгэвэл, тухайн орон сууцыг хөнгөлөлттэй үнээр авахыг санал болгодог. Түүний дагуу иргэд барилгыг ашиглалт орохоос өмнө “Орон сууц захиалах” гэрээ байгуулж төлбөрийг урьдчилан төлөх тохиолдол нийтлэг үзэгдэл болсон.

Гэтэл, барилгын компанийн хувьд зарим тохиолдолд нэмэлт санхүүжилт шаардлагатай болсон түүнийг зээлийн эх үүсвэрээр бүрдүүлэх нь элбэг. Зээлдүүлэгчийн хувьд барьцаагүйгээр барилгын компанид их хэмжээний мөнгөн хөрөнгө зээлдүүлэх нь эрсдэлтэй тул зайлшгүй барьцааны зүйл шаарддаг. Энэ тохиолдолд, барилгын ажил гүйцэтгэгч нь бүрэн баригдаж дуусаагүй барилгаа Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн газарт бүртгүүлж, уг бүртгэлд үндэслэн баригдаж дуусаагүй барилгын эд хөрөнгийн эрхийг банк зэрэг томоохон зээлдүүлэгчид барьцаалдаг. Улсын бүртгэлийн ерөнхий газрын мэдээлснээр 2025.05.15-ны өдрийн байдлаар баригдаж дуусаагүй 10804 барилгыг үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлд бүртгэснээс 3719 баригдаж дуусаагүй барилга банк, санхүүгийн байгууллагын зээлийн барьцаанд байгаа юм. Түүнчлэн Улаанбаатар хотын хэмжээнд барилга нь баригдаж дууссан боловч, үл хөдлөх хөрөнгийн гэрчилгээн дээр өмчлөгчөөр бүртгүүлж чадахгүй байгаа төлбөрөө төлсөн 333 иргэн байна гэжээ.[183] Үүнээс үзвэл орон сууцны үнээ бүрэн төлсөн боловч улсын бүртгэлээр баталгаажаагүй захиалагчийн эрх нь барилга ашиглалтад орохоос өмнө улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн барьцаалагчийн эрхээр хязгаарлагдсаны улмаас орон сууц захиалагч болон барьцаалагч нарын хооронд эрх зүйн маргаан үүсэх урьдач нөхцөл болжээ.

3.1.2. Онолын ойлголт: Барьцааны эрх ба өрсөлдөх эрхийн тэнцвэрт байдал

Барьцааны шаардлагыг хэрэгжүүлэх үед хөрөнгийг шударга эзэмшиж буй этгээдийн эрхийг хэрхэн хамгаалах вэ гэдэг асуудал эрх зүйн хувьд онцгой ач холбогдолтой. ИХ-ийн 154.6-д зааснаар, тухайн хөрөнгийг барьцаалах эрхгүй этгээд барьцааны гэрээ байгуулсан ч, барьцаалагч нь үүнийг мэдээгүй, мөн мэдэх боломжгүй байсан бол уг барьцаалагчийг шударга эзэмшигч гэж үзнэ. Энэ бол эрх зүйн харилцаанд итгэлцэл, шударга ёсыг дэмжих, мөн хөрөнгийн эргэлтийг дэмжих чухал зарчим юм. Шударга эзэмшигчийн эрхийг хуулиар хамгаалж, гуравдагч

[183] УИХ-ын гишүүн Б.Энхбаяр нарын санаачилсан Газрын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийн үзэл баримтлал, 2022 он. (Үзсэн: 2022 оны 1 дүгээр сар)

этгээдээс ч давуу эрхтэй болгох нь (154.7) Монголын иргэний эрх зүйн тогтолцоонд “шударга эзэмшигчийн хамгаалалтын онол”-ын хэрэглээг тодорхой харуулж байна.

Үүнээс гадна, барьцааны гэрээ нь хуулийн тодорхой хэлбэрийн шаардлагыг хангасан байх ёстой. ИХ-ийн 156 дугаар зүйлд барьцааны гэрээг бичгээр байгуулах, үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны гэрээг улсын бүртгэлд бүртгүүлэх шаардлагатай гэж заасан нь барьцааны эрхийг гуравдагч этгээдэд хүчин төгөлдөр байлгах, эрх зүйн тодорхой байдал, ил тод байдлыг хангах зорилготой. Хэрэв эдгээр шаардлагыг хангаагүй бол гэрээ хүчин төгөлдөр бус гэж үзэх тул (156.3) барьцаалагчийн эрх хууль зүйн үндэсгүй болох эрсдэлтэй. ИХ-д барьцааны гэрээний хэлбэрийн шаардлагыг тодорхой зааж өгчээ. Барьцааны гэрээг бичгээр байгуулах бөгөөд үл хөдлөх эд хөрөнгө барьцаалах гэрээг улсын бүртгэлийн газарт бүртгүүлэх ба энэхүү хэлбэрийн шаардлагыг зөрчсөн гэрээ нь хүчин төгөлдөр бус байх гэрээнд хамаарч байна. Харин нотариатаар гэрчлүүлэх тухайд заавал байх урьдчилсан нөхцөл биш болох нь илэрхий байна.

Аливаа гэрээнд тавигдаж буй хэлбэрийн шаардлага нь иргэний хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд нотлох баримтыг хангахаас гадна, талуудыг хэлцлийн үр дагавраас сэрэмжлүүлэх, эрх зүйн харилцаанд тодорхой байдлыг буй болгох зорилготой байдаг.[184] Гэрээний бичгийн шаардлага нь талуудын хооронд тохиролцсон нөхцлийг нотлох ач холбогдолтой бол, гэрээний бүртгэл нь гуравдагч этгээдэд ил тод байлгах замаар иргэний эрх зүйн харилцаанд оролцогч этгээдийн шударга итгэлийг хамгаалах зорилготой. Газар болон газрын хэрэглэгдэхүүн, мөн улсын бүртгэлийн гэрчилгээтэй үл хөдлөх эд хөрөнгө дээр үүссэн эрхийг улсын бүртгэлд бүртгүүлэх нь гуравдагч этгээд мэдэх боломжийг олгодог нээлттэй байх гэдэг талаасаа зүйн хэрэг. Харин гуравдагч этгээд маргаагүй байхад, гэрээний аль нэг талын шаардлагаар гэрээг шууд хүчин төгөлдөр бус байх хэлцэл гэж үзэх нь учир дутагдалтай байдаг. Учир нь, гэрээний бүртгэлийн ач холбогдол нь гуравдагч этгээдийг шударга гуравдагч этгээд үү, эсхүл үгүй юу гэдгийг таамаглах боломж олгоход ач холбогдолтой. Өөрөөр хэлбэл, гуравдагч этгээдийн зүгээс тухайн эрх үүссэн үл хөдлөх эд хөрөнгө дээр өөр этгээдийн эрх байхгүй учраас миний итгэл хамгаалагдах ёстой гэж үзвэл бүртгэлийн асуудлыг шүүх авч үзэж, гэрээг хүчин төгөлдөр эсэхэд дүгнэлт өгөх учиртай.

Дээрхийг эсрэгээр нь тайлбарлавал, хэдийгээр талуудын хооронд байгуулагдсан гэрээ нь хуульд заасан хэлбэрийн шаардлага хангаагүй байлаа ч, талуудын хооронд болон тус гэрээг байгуулагдсан болохыг мэдсэн эсхүл мэдэх боломжтой байсан гуравдагч этгээдийг хүчин төгөлдөр байхаар байна. Түүнчлэн, энэ талаар маргаан гараагүй тохиолдолд мөн л хүчинтэй байна. Үүнээс үзвэл, хэлбэрийн шаардлага хангаагүй гэрээг хүчин төгөлдөр бус байх хэлцэл гэж ойлгох нь үндэслэлгүй. Харин хэлбэрийн шаардлага хангаагүй гэрээг хүчин төгөлдөр буст тооцуулж болох хэлцэл гэж ойлгох нь зүйтэй.

Цаашлаад, эд хөрөнгийн эрхийг бүртгэхэд тулгуурладаг үндсэн зарчмуудын нэг нь улсын бүртгэлийн үнэн зөвд итгэх зарчим юм. ИХ-ийн 183 дугаар зүйлд зааснаар, аливаа этгээд бүртгэлд үндэслэн эрх олж авсан бол энэ итгэл үнэмшлийг үнэн зөв гэж үзнэ. Зөвхөн тухайн бүртгэлийг буруу гэдгийг мэдэж байсан, эсвэл албан ёсоор эсэргүүцсэн тохиолдолд энэ зарчим

[184] Б.Буянхишиг. Иргэний эрх зүйн тусгайн анги. II хэвлэл. Улаанбаатар хот., 2011 он. 280 дахь тал

хязгаарлагдана. Энэ нь хөрөнгийн зах зээлийн тогтвортой байдал, эрхийн шилжилтийн аюулгүй байдлыг хангахад чухал үүрэгтэй.

Мөн үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлийн хүрээнд урьдчилсан тэмдэглэл хийлгэх механизм бий. ИХ-ийн 185.4 болон Эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлийн тухай хуулийн 29.1.2-т зааснаар, урьдчилсан тэмдэглэл нь тухайн эд хөрөнгө дээр ирээдүйд бий болох эрхийг хамгаалах, эсвэл өөр этгээд тухайн хөрөнгө дээр дахин эрх үүсгэхээс сэргийлэх зорилготой. Хэрэв энэ тэмдэглэл бүртгэгдсэн байхад дараагийн бүртгэл нь урьдчилсан тэмдэглэлтэй зөрчилдөж, зөвшөөрөлгүйгээр хийгдсэн бол шаардах эрхийг хохироосон гэж үзнэ. Ийнхүү урьдчилсан тэмдэглэл нь эрх зүйн маргаан үүсэхээс урьдчилан сэргийлэх анхааруулга ба хамгаалалтын хэрэгсэл болдог. Энэхүү зохицуулалт нь хөрөнгийг барьцаалах эрхгүй боловч, энэ талаар мэдээгүй, мэдэх боломжгүй байсан барьцаалагчийн эрхийг хамгаалах зорилготой. Хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд хөрөнгийг эрхшээлдээ буюу эзэмшилдээ байлгаж буй этгээдийг барьцаалах эрхтэй этгээд гэж ойлгох бол, үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд барьцааны эрх үүсгэх баримт бичгийн шаардлагыг хангасан этгээдийг ойлгохоор байна. Энэ тохиолдолд уг этгээдийг барьцааны эрх үүсгэх эрхгүй болохыг мэдээгүй, мэдэх боломжгүй байсан барьцаалагч нь шударга барьцаалагч болно. Хуулийн зохицуулалтад “шударга эзэмшигч” гэх нэршлийг ашигласан байх боловч, барьцаа хөрөнгийг эзэмшилдээ байлгаагүй ч барьцаалагчийн эрх үүссэн байж болно. Тиймээс цаашдаа “шударга эзэмшигч” бус “шударга барьцаалагч” гэж нэрийдэх нь зүйтэй.

Бүртгэл бол тухайн өмчийн хэлцэл хийгдсэний үр дүнд хөрөнгийн эрх зүйн байдал өөрчлөгдсөн гэдгийг бусад этгээдэд тодорхой болгох хэрэгсэл юм. Өөрөөр хэлбэл, тухайн хөрөнгөд хамаарах хууль ёсны эрхтэй этгээд хэн бэ, хэнтэй гэрээ байгуулбал эрсдэлгүй вэ гэдгийг харуулах, ил тод байдлыг бий болгох ач холбогдолтой тогтолцоо юм. Ялангуяа бүртгэл нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд илүү ач холбогдолтой.[185] Үл хөдлөх эд хөрөнгийн онцлог нь хөдлөх эд хөрөнгөтэй харьцуулахад, эзэмшлээр дамжуулан өмчлөгч эсхүл хууль ёсны эрхтэй этгээд мөн эсэхийг таамаглахад төвөгтэй байдагтай холбоотой. Тухайлбал, хашаанд байгаа хүнийг хараад тухайн хашаагаар хүрээлүүлсэн газрын өмчлөгч гэж таамаглах нь хангалттай үндэслэл болж чадахгүй. Тиймээс үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийн шилжилт нь эзэмшлээс үл хамааран бүртгэлийн тогтолцоонд тулгуурладаг.[186]

Эд юмсын эрх нь туйлын шинжтэй тул бусад этгээдүүдэд эд юмсын эрх үүссэн гэдгийг мэдэх боломж олгосны үндсэн дээр хэрэгжих боломжтой болно. Энэ хүрээнд бүртгэл нь эд юмсын эрх үүссэн гэдгийг нотлох нотолгооны хэрэгсэл юм. Үүний тусламжтайгаар гуравдагч этгээд нь хууль ёсны эрх эзэмшигчтэй эргэлзэлгүйгээр хэлцэл байгуулах боломж бүрддэг байна. Эд хөрөнгийн бүртгэлийн системийн гол зорилго нь үл хөдлөх хөрөнгийн эргэлтийн тогтвортой байдлыг хангах, үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөгч болон бусад эрх эзэмшигчийн эрхийг баталгаатай байлгахад оршдог.[187] Өөрөөр хэлбэл, бүртгэл үнэн байх зарчмын тусламжтайгаар үл хөдлөх эд хөрөнгөд холбогдох гэрээний харилцааг хөхиүлэн дэмжиж буй хэрэг юм. Үүнээс үзвэл, тухайн бүртгэл худал гэдгийг мэдээгүй буюу мэдэх боломжгүй гуравдагч этгээдийн итгэлийг ИХ

[185] Д.Ганхүрэл, Монгол Улс дах үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний бүртгэлтэй холбогдох хууль хэрэглээний анхаарах асуудал, Эрх зүй сэтгүүл 60(4): 177-196.
[186] Мөн тэнд.
[187] Ц.Давхарбаяр, Эдийн баялгийн эрх: Эд юмсын эрх. Анхны хэвлэл. Улаанбаатар хот., 2017 он. 179 дэх тал

хамгаална. Гагцхүү, бүртгэл худал гэдгийг мэдэж байсан этгээдийн хувьд түүнийг хамгаалах шаардлага байхгүй. Энэхүү агуулга ИХ-ийн 109.3 дах хэсэгт бүрэн тусчээ.

3.1.3. Монгол Улсын шүүхийн болон хууль хэрэглээний бусад практик: ИХ-ийн 154, 156, 183, 185 дугаар зүйл

Монгол Улсад барьцааны эрхийн хэрэгжилт нь банк, санхүүгийн салбар, барилгын салбар болон иргэдийн хоорондын гэрээний харилцаанд онцгой үүрэг гүйцэтгэх болсон. Үүнтэй уялдан, эд хөрөнгийг барьцаанд тавих үед тухайн хөрөнгөд ирээдүйд бий болох эрх байсан эсэх, улмаар үүрэг гүйцэтгүүлэгчид мэдэгдэхгүй хийсэн барьцааны гэрээ хүчин төгөлдөр эсэх, гуравдагч этгээдийн эрх давуу эсэх зэрэг маргаанууд шүүхийн практикт олноор шийдвэрлэгдсэн. Ялангуяа дуусаагүй барилгын барьцаанд холбогдох маргаанууд нь “шударга эзэмшигчийн хамгаалалт” болон “улсын бүртгэл үнэн зөв байх” зарчмыг бодитоор шалгаж буй тохиолдол юм. Уг асуудал нь нэг талаас, хөрөнгийг эзэмшиж буй этгээд худалдах худалдан авах эсхүл “орон сууц захиалгын” гэрээ байгуулсан боловч тухайн эд хөрөнгө дээр бүртгэл хийлгээгүй улмаас банк зэрэг барьцаалагч этгээд тухайн эрхийн асуудлыг мэдээгүй, мэдэх боломжгүй нөхцөлд итгэл үнэмшилтэйгээр барьцааны гэрээ байгуулсан талаарх маргаан юм.

Энэхүү маргааныг манай улсад хэрхэн шийдвэрлэж буй талаар УДШ-ийн Иргэний хэргийн танхимын 2018 оны 06 дугаар сарын 29-ний өдрийн Дугаар 001/ХТ2018/01126 тогтоолоор шийдвэрлэсэн маргаанаар дамжуулан барьж дуусаагүй барилгыг шийдвэрлэж буй шүүхийн практикийг танилцуулъя.

Нэхэмжлэгч О нь 2009 оны 6 сарын 29-ний өдөр орон сууц захиалах гэрээний дагуу ... хаягтай А орон сууцны үнийг хариуцагч М-д төлөн, 2010 оны 02 дугаар сарын 15-ны өдөр эзэмшилдээ авчээ. Гэтэл, М нь К (хариуцагч)-тай 2010 оны 9 дүгээр сарын 02-ны өдөр байгуулагдсан зээлийн барьцааны гэрээний байгуулан, дээрх А орон сууцыг барьцааны зүйл болгожээ. О нь орон сууцны төлбөрийг бүрэн төлсөн байхад М-г барьцааны гэрээ байгуулахдаа өмчлөгч О-с зөвшөөрөл аваагүй нь хууль зөрчсөн, хүчин төгөлдөр бус хэлцэл гэж үзэн шүүхэд нэхэмжлэл гаргажээ.

Анхан шатны шүүхээс дараах үндэслэлээр нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангаж шийдвэрлэжээ. М нь маргааны зүйл болох орон сууцыг Орон сууц захиалан гүйцэтгэх гэрээний дагуу захиалагч О-д эзэмших эрхийн хамт хүлээлгэн өгөх үүргээ биелүүлэлгүй, 2010 оны 5 сарын 12-ны өдөр дээрх орон сууцыг 90%-ийн гүйцэтгэлтэй байхад нь өөрийн компанийн нэр дээр бүртгүүлж, өмчлөх эрхийн Ү-... дугаартай гэрчилгээ авсны дараа 2010 оны 9 сарын 02-ны өдөр К-ийн зээлийн үүргийн гүйцэтгэлд барьцаалсан байна. Энэ үйлдэл нь Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 11 дүгээр зүйлийн 11.1.9.-д заасан “барьцааны гэрээнд барьцааны зүйлтэй холбоотой гуравдагч этгээдийн эд хөрөнгийн эрхийн талаар тусгана” гэснийг, мөн 13 дугаар зүйлийн 13.1.-д заасан “Барьцаалуулагч барьцааны зүйлтэй холбоотой гуравдагч этгээдийн түрээслэх болон бусад хязгаарлагдмал эрхийн талаар барьцаалагчид бичгээр мэдэгдэх...” гэснийг болон Иргэний хуулийн 157 дугаар зүйлийн 157.6.2.-т заасан “барьцааны гэрээ байгуулах үед барьцаалах хөрөнгийн хувьд гуравдагч этгээдийн шаардлага байгаа бол түүнд барьцааны эрх үүссэн тухай мэдэгдэх” шаардлагыг тус тус зөрчсөн байна. Өөрөөр хэлбэл,

М нь 2010 оны 9 сарын 02-ны өдөр барьцааны гэрээ байгуулах үед барьцаалах хөрөнгийн хувьд шаардлага гаргах эрхтэй этгээдэд буюу О-д барьцааны эрх үүссэн талаар мэдэгдэх үүргээ биелүүлээгүй байна.

Түүнчлэн барьцаалагч К-ийн хувьд Банк, эрх бүхий хуулийн этгээдийн мөнгөн хадгаламж, төлбөр тооцоо, зээлийн үйл ажиллагааны тухай хуулийн 23 дугаар зүйлийн 23.2.3.-т зааснаар зээлийн барьцаанд бариулах эд хөрөнгийн тодорхойлолтыг бүрдүүлэх, 23.4.-т заасан эд хөрөнгийн тодорхойлолтод хуулийн этгээдээс барьцаалж байгаа эд хөрөнгийг нэг бүрчлэн үзэж өгсөн үнэлэлт, дүнг тусгасан байх заалтыг зөрчиж, зээлийн барьцаанд барьцаалсан хөрөнгө гуравдагч этгээдийн эрх, ашиг сонирхлыг зөрчсөн хэлцэл байгуулжээ. Иймд М болон К нарын 2010 оны 9 сарын 02-ны өдрийн барьцааны гэрээнд холбогдох А орон сууцанд холбогдох хэсэг Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.1.8.-д зааснаар хүчин төгөлдөр бус гэж үзэхээр байна гэж үндэслэлээ тайлбарлажээ. [188]

Давж заалдах шатны шүүхээс нэхэмжлэгч О-ийн нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгож, шийдвэрлэжээ.[189]

Хяналтын шатны шүүх дараах үндэслэлээр нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангахаас татгалзсан байна. М, К-тай 2007 оны 8 дугаар сарын 01-ний өдөр зээлийн гэрээ байгуулан барьцаанд Хан-Уул дүүргийн 11 дүгээр хорооны нутаг дэвсгэрт баригдаж буй 5 блок 120 айлын орон сууцны барилга, газар, дэд бүтцийн хамт, 205 автомашины зогсоол зэргийг барьцаалсан, улмаар 2010 оны 9 дүгээр сарын 02-ны өдөр гэрээг шинэчлэн зээлийн барьцааны гэрээ байгуулахдаа дээрх орон сууц тус бүрийг улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн дугаар, талбайн хэмжээ, хаяг тус бүрээр нь гэрээнд нэрлэн зааж, улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн байна. Тэдгээр барьцаа хөрөнгийн дотор нэхэмжлэгч “О”ХХК-ийн эзэмшиж буй А орон сууц орсон нь тогтоогджээ. 2010 онд барьцааны гэрээг байгуулах үед М нь 90 хувийн гүйцэтгэлтэй орон сууцны өмчлөгчөөр үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээ авсан байна.

ИХ-ийн 110 дугаар зүйлийн 110.1-д “Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрх хэлцлийн үндсэн дээр нэг этгээдээс нөгөөд шилжиж байгаа бол уг хэлцлийг үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн газар бүртгүүлснээр өмчлөх эрх шинэ өмчлөгчид үүсэж, өмнөх өмчлөгчийн өмчлөх эрх дуусгавар болно.”, мөн хуулийн 183 дугаар зүйлийн 183.1-д “Эрх шилжүүлж байгаа этгээдийн нэр дээр улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн эрхийг хэлцлийн үндсэн дээр олж авч байгаа этгээд улсын бүртгэлд бичигдсэн тэмдэглэлийг буруу ташаа болохыг мэдэж байсан, эсхүл уг бүртгэлийг буруу ташаа гэж эсэргүүцсэнээс бусад тохиолдолд үнэн зөв гэж тооцно.” гэж тус тус заасан тул нэхэмжлэгч О нь бусдаас орон сууц авч, шударга эзэмшигч болсон хэдий ч нөгөө талыг орон сууцны өмчлөх эрхтэй эсэхийг шалгаагүй, гэрээг улсын бүртгэлд бүртгүүлээгүйн улмаас барьцааны эрхээр хязгаарлагдсан эд хөрөнгийг олж авсан байна. О 2010 онд орон сууцыг төлбөртөө тооцож авах үед орон сууцны өмчлөгчөөр улсын бүртгэлд М бүртгүүлсэн байсан тул, барьцааны гэрээ байгуулах үед өмчлөх эрх олж аваагүй байсан нэхэмжлэгчээс зөвшөөрөл авах үндэслэл байгаагүй байна.

---

[188] Сүхбаатар дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2017 оны 11 дүгээр сарын 09-ний өдрийн 181/ШШ2017/02818 дугаар шийдвэр.

[189] Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2018 оны 01 дүгээр сарын 19-ний өдрийн 223 дугаар магадлал.

Түүнчлэн О нь Баянзүрх, Сүхбаатар, Чингэлтэй дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2016 оны 02 дугаар сарын 22-ны өдрийн 101/ШШ2016/01665 дугаар шүүгчийн захирамжаар барьцааны зүйл болох орон сууцны өмчлөгчөөр тогтоогдсон хэдий ч Иргэний хуулийн 153 дугаар зүйлийн 153.4, 172 дугаар зүйлийн 172.1-т зааснаар уг орон сууц барьцааны үүргийн хамт өмчлөгчид шилждэг. Үл хөдлөх хөрөнгийн барьцааны гэрээ улсын бүртгэлд бүртгүүлснээр үүсдэг тул эд хөрөнгийг биечлэн шалгах үүргээ биелүүлээгүй явдал гэрээний хүчин төгөлдөр байдалд нөлөөлөхгүй гэж Хяналтын шатны шүүхээс үндэслэлээ тайлбарлажээ.[190]

Барьж дуусаагүй барилгатай холбогдох маргааныг шийдвэрлэсэн Иргэний хэргийн шүүхийн шийдвэрүүдийг үзвэл, Иргэний хэргийн шүүхийн байр суурь нэг талдаа гарсан гэж хэлж болохоор байдаг. Тодруулбал, барьцааны гэрээ байгуулахаас өмнө орон сууцны төлбөрөө бүрэн төлсөн захиалагчийн эрхийг өмчлөгчтэй дүйцэхүйц хэмжээнд авч үзэх боломжгүй бөгөөд бүртгэл үнэн зөв гэж тооцох зарчим буюу бүртгэлд итгэсэн гуравдагч этгээдийн итгэлийг хамгаалах зарчмыг баримталжээ. Энэ нь барьж дуусаагүй барилгад барьцааны эрх үүссэн маргаантай холбогдох одоогийн иргэний хэргийн шүүхийн практик гэж хэлж болно.

Дээрх хууль хэрэглээг буруутгах боломжгүй. Учир нь, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрх шилжихийн тулд бүртгэл хийгдсэн байх шаардлагатай. Эс бөгөөс захиалгын гэрээ нь зөвхөн харьцангуй шинжтэй үүргийн эрх үүсгэх бөгөөд захиалагч нь гүйцэтгэгчийн эсрэг доголдолгүй хөрөнгө шилжүүлэхийг шаардах эрхтэй. Харин бүртгэлд итгэж барьцааны гэрээ байгуулсан гуравдагч этгээдийн эсрэг шаардлага гаргах боломжгүй байна. Гуравдагч этгээдийн эсрэг шаардлага гаргахын тулд бүртгэлийн тусламжтай эд юмсын эрх олж авах эсхүл эд юмсын эрх ирээдүйд үүсэх талаар урьдчилсан бүртгэл хийлгүүлэх шаардлагатай.

Иргэний хэргийн шүүхийн практикаас үзвэл, барьж дуусаагүй барилгын гэрчилгээнд захиалагч гэх мэт бусад этгээдийн эрх тэмдэглэгдээгүй тохиолдолд, тухайн бүртгэлд итгэж барьцааны гэрээ байгуулсан барьцаалагч (банк г.м зээлдүүлэгч)-ийн итгэлийг хамгаалах жишиг тогтжээ. Үүний үр дүнд, барьцааны гэрээ хүчин төгөлдөр байх бөгөөд тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгө нь барьцааны үүрэгтэй чигээрээ захиалагчид шилжиж байна. Захиалагч барьцааны үүргийг арилгуулах талаар ажил гүйцэтгэгч буюу барилгын компанид шаардлага гаргах эрхтэй гэсэн үг юм.

Хэдийгээр цаг хугацааны хувьд, барьцааны гэрээ нь “Орон сууц захиалгын гэрээ” (ажил гүйцэтгэх гэрээ)-нээс сүүлд байгуулагдсан боловч, бүртгэлийг хийлгэн эд юмсын эрхийг түрүүлж олж авсан нь барьцаалагч байна. Үүнээс үзвэл, хэрэв барилгын гүйцэтгэгч компани нь зээлдүүлэгчид өрөө төлж, барьцааны үүргийг орон сууцнаас чөлөөлүүлэхгүй тохиолдолд, төлбөрөө төлчихсөн боловч үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгчөөр бүртгүүлээгүй буюу урьдчилсан тэмдэглэгээ хийлгээгүй захиалагч хохирч үлдэхээр байна. Үүнээс сэргийлэх хүрээнд хууль тогтоомжийн нэмэлт өөрчлөлт шаардлагатай байна.

[190] УДШ-ийн 2018 оны 06 дугаар сарын 29-ний өдрийн Дугаар 001/ХТ2018/01126 тогтоол.

3.1.4. Бусад эрх зүйн зохицуулалттай зөрчилдөх боломжтой эсэх: ИХ-ийн 154, 156, 183, 185 дугаар зүйл

Барьж дуусаагүй барилгын эрхийн тодорхой бус байдал нь барьцаалагч болон гуравдагч этгээдийн хооронд эрхийн маргаан үүсэх нөхцөл болдог. Ийм төрлийн маргаанаас урьдчилан сэргийлэх, өөрийн эрхийг баталгаажуулах зорилгоор урьдчилсан тэмдэглэл хийх зохицуулалт нь эрх зүйн чухал хэрэгсэл болдог. Улсын бүртгэлд урьдчилсан тэмдэглэл хийлгэх нь үл хөдлөх эд хөрөнгөд холбогдох ирээдүйд бий болгох эрхийг баталгаажуулах зорилготой. Өөрөөр хэлбэл, үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрх нь улсын бүртгэлд бүртгэгдсэнээр үүснэ гэсэн байх бөгөөд гэрээний талуудын хооронд гэрээ байгуулагдсан ч бүртгэлийн байгууллагаас шийдвэр гарах хүртэлх хугацааныг заагт бий болох эрсдэлээс эрх шилжүүлэн авагчийг хамгаалах боломжийг олгодог.[191] Энэхүү зохицуулалтыг нарийвчлан эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлийн тухай хуулиар мөн зохицуулсан байдаг. Хэдийгээр урьдчилсан тэмдэглэл хийх боломж хууль тогтоомжийн хувьд нээлттэй байх боловч, практикт урьдчилсан тэмдэглэл хийлгээгүйгээс улбаатайгаар үүссэн маргаан цөөнгүй. Түүний тод жишээ нь барьж дуусаагүй барилгын маргаан юм.

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн захиалагч, худалдан авагч нарын эрхийг хамгаалах зорилгоор 2018 онд батлагдсан Эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлийн тухай хуульд барьж дуусаагүй үл хөдлөх эд хөрөнгийг улсын бүртгэлд бүртгүүлэхдээ тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд тодорхой болзол хангаснаар ирээдүйд өмчлөх эрх үүсэх гэрээ хийгдсэн эсэх, хийгдсэн бол хөрөнгө оруулагч/захиалагч/-ийг мэдүүлэх агуулга тусгагдсан. Гагцхүү дээрх заалтуудын хэрэгжилт хангалтгүй байгаагаас, захиалагчид хохирох явдал тасрахгүй байна. Энэ нь дараах хэд хэдэн шалтгаантай.

Нэгдүгээрт, барьж дуусаагүй барилгад хамаарах ирээдүйд бий болох эрхээ урьдчилан тэмдэглүүлэхэд барилгын ажил гүйцэтгэгчээс шалтгаалахаар хуульчлагдсан. Энэ тохиолдолд, барилгын ажил гүйцэтгэгч компани орон сууцны захиалагч байхгүй мэтээр барьж дуусаагүй барилгын гэрчилгээний мэдүүлэг гаргахад, улсын бүртгэгч боломжит ирээдүйд бий болох өмчлөгч буюу захиалагч байгаа эсэхийг шалгах боломжгүй юм. Хоёрдугаарт, барьж дуусаагүй барилгыг хэлцлийн үндсэн дээр захиалж, худалдан авч буй иргэд, хуулийн этгээд урьдчилсан тэмдэглэгээ хийлгэхийг барилгын ажил гүйцэтгэгчээс шаардах эрхтэй боловч, энэхүү зохицуулалтыг иргэд, хуулийн этгээд эрх зүйн мэдлэггүйгээс төдийлөн ашиглахгүй байгаа нь тэдгээрийн эрх, хууль ёсны ашиг сонирхол зөрчигдөх шалтгааны нэг болж байна. Үүнийг “Хуулийг мэдэхгүй буюу буруу ойлгосон нь хуулийг хэрэглэхгүй байх, хуульд заасан хариуцлагаас чөлөөлөх үндэслэл болохгүй”[192] гэдгээр орхигдуулж болохгүй.

Түүнчлэн, орон сууц захиалагч байгааг мэдсээр байж захиалагчийг мэдүүлээгүй үйлдэл нь барилгын ажил гүйцэтгэгч компанийн хууль бус эс үйлдэхүй юм. Энэ эс үйлдэхүйд хүлээлгэх хариуцлагыг Зөрчлийн тухай хуульд тусгасан байдаг. Тодруулбал, захиалагчийг барьж дуусаагүй барилгын бүртгэлд урьдчилсан тэмдэглэгээ хийлгээгүй барилгын ажил гүйцэтгэгч компанийг 500 нэгж буюу 500 мянган төгрөгөөр торгох санкцитай байна. Энэ заалт нь барьж дуусаагүй барилгыг бүртгүүлэх мэдүүлгийг худал гаргасан тохиолдолд урьдчилсан сэргийлэх чиг үүрэг гүйцэтгэж

[191] Ё.Кают, Д.Наранчимэг, Н.Баярмаа нар “МУ-ын Иргэний хуулийн тайлбар” 2018 он., Их Монгол мэргэн ХХК, 304 дэх тал.
[192] МУ-ын Иргэний хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.7 дах заалт.

чадахгүй байна. Тиймээс хууль тогтоомжийн хүрээнд бодлогын зохицуулалт шинээр бий болгох замаар хэрэглэгчийн эрхийг хамгаалах шаардлага үүсээд байна.

3.1.6. Харьцуулсан судалгаа: ИХ-ийн 154, 156, 183, 185 дугаар зүйл

ХБНГУ

Монгол Улсад шинэ орон сууцны төслүүдийн санхүүжилтийн үндсэн хэлбэр нь урьдчилсан захиалга бөгөөд барилга баригдаж дуусаагүй байхад иргэд ихээхэн хэмжээний төлбөр төлдөг. Гэвч энэхүү нөхцөл байдалд эрх зүйн хамгаалалт дутмаг байгаагаас дампуурал, барьцаа, олон давхар худалдах зэрэг эрсдэл гарсаар байна. Энэ асуудлыг шийдвэрлэхэд Холбооны Бүгд Найрамдах Герман улсын (цаашид “Герман улсын” гэх) “Vormerkung” буюу урьдчилсан бүртгэлийн механизм зохистой жишээ болох боломжтой.

Хот суурин газрын төвлөрөл, газар хомсдолын улмаас Германд шинэ орон сууцны хорооллуудыг нэгдсэн төлөвлөлттэйгээр хөгжүүлэгч компаниуд (Bauträger) хариуцан хэрэгжүүлдэг. Барилгын ажил эхлэхээс өмнө захиалагч буюу ирээдүйн оршин суугчид өөрсдийн орон сууцаа худалдан авах гэрээг байгуулдаг ч тухайн байшин баригдаагүй, бүртгэлийн хувьд хараахан өмчлөх эрх үүсээгүй байх нь түгээмэл. Энэ нөхцөлд захиалагч нарын эрх нь зах зээл болон хөгжүүлэгчийн эрсдэлд өртөх магадлалтай тул Герман улсын эрх зүйн тогтолцоонд тэднийг Vormerkung (урьдчилсан тэмдэглэл) ашиглан хамгаалах оновчтой систем бүрэлдсэн байдаг.

Vormerkung бол Германы Grundbuchordnung (Хөрөнгийн бүртгэлийн тухай хууль)-д заасан бүртгэлийн нэг төрөл бөгөөд үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөх эрх эсвэл ашиглах эрхийг ирээдүйд шилжүүлэхийг урьдчилан хамгаалах зориулалттай бүртгэл юм.[193] Энэ бүртгэл нь тухайн эрхийг гуравдагч этгээдийн эсрэг хууль зүйн хамгаалалттай болгодог. Жишээ нь, хотын захад шинээр баригдах орон сууцны хороололд амьдрах сонирхолтой иргэн тухайн төсөл хэрэгжүүлэгч компанитай гэрээ (Bauträgervertrag) байгуулна. Энэ гэрээг нотариатаар баталгаажуулж, улмаар захиалагчийн нэр дээр Vormerkung хийлгэнэ.

Vormerkung бүртгэгдсэн тохиолдолд дараах хууль зүйн үр нөлөө үүснэ. Үүнд:

- Хөгжүүлэгч тухайн байр орших газрыг дахин барьцаалах, зарах боломжгүй болдог. Хэрэв тэгвэл Vormerkung хийсэн захиалагч давуу эрхтэй.
- Захиалагч байрны төлбөрийг хэсэгчлэн төлсөн ч, барилга бүрэн дуусаагүй байсан ч, түүний ирээдүйд өмчлөх эрх бүртгэлийн түвшинд хамгаалагдана.
- Хөгжүүлэгч компани дампуурсан тохиолдолд Vormerkung бүхий захиалагч тухайн байрны өмчлөгч болох шаардлагаа шүүхэд үндэслэлтэйгээр гаргаж болно.[194]

Энэ тогтолцооны нь Германы BGB (Иргэний хууль) болон GBO-ийн уялдаатай зохицуулалт нь өмчлөх эрхийг заавал бүртгэлээр баталгаажуулах зарчим дээр суурилдаг. Гэвч бүртгэл

[193] Grundbuchordnung (GBO), § 883 Vormerkung.
[194] Zimmermann, Reinhard. *Comparative Foundations of a European Law of Set-Off and Prescription*. Cambridge University Press, 2002. x. 215.

хийгдэхээс өмнөх “ирээдүйн өмчлөх эрх”-ийг Vormerkung ашиглан шаардлагын эрх (claim right) хэлбэрээр хууль зүйн түвшинд “анхааруулга” хэлбэрээр бүртгэж болдог. Энэ нь бүртгэлийн системийн итгэлцэл, аюулгүй байдлыг хангах, эдийн засгийн эрсдлийг тэнцвэржүүлэхэд чиглэсэн зохицуулалт юм.[195]

Монгол Улсад “Эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлийн тухай хууль” болон Иргэний хуулийн 185.4-т зааснаар урьдчилсан тэмдэглэл хийх боломжтой ч, практикт барилга баригдахаас өмнө захиалагчийн эрхийг бүрэн бүртгэлээр баталгаажуулах систем сул хөгжсөн байна. Ихэнх тохиолдолд барилгын ажлын явцад захиалагчид төлбөр төлсөн ч бүртгэлд нэр нь орохгүй, дампуурал, залилан зэрэг эрсдэл үүсэхэд хохирогч болдог. Тиймээс манай улм Германы Vormerkung-тэй дүйцэх механизмаар хамгаалах хууль зүйн шинэчлэл хийх шаардлага бий. Ингэхдээ урьдчилсан тэмдэглэгээг “ирээдүйд үүсэх эрх”-ийн тухайд заавал болгох эрх зүйн үндэслэлийг шинээр бий болгох боломжтой. Харин урьдчилсан тэмдэглэгээг барилга баригдах газрын профайл дээр үүсгэх үү эсхүл шинээр профайл бий болгож үүсгэх үү гэдэг нь техникийн асуудал юм.

Франц улс

Монгол Улсад урьдчилсан тэмдэглэлийн зохицуулалт эрх зүйн хувьд нэвтэрсэн хэдий ч, түүний практик хэрэглээнд ноцтой хүндрэл үүсдэг нь гүйцэтгэгч талын хамтын ажиллагаа дутагдах асуудал юм. Барилгын ажил эхлээгүй, өмчлөх эрх үүсээгүй үед захиалагчид байр захиалах гэрээ байгуулдаг ч энэ гэрээг бүртгэхийн тулд үл хөдлөх хөрөнгийн тухайн үеийн өмчлөгч буюу барилгын компанийн хамтын оролцоо зайлшгүй шаардлагатай байдаг. Гэвч гүйцэтгэгч тал бүртгэлд хамтран оролцохоос татгалзах, бүртгэл хойшлох, бүртгүүлэхгүй байх зэрэг тохиолдол олонтоо гардаг. Үүний үр дүнд, захиалагчид байрны урьдчилгаа төлбөрөө төлсөн хэдий ч өмчлөх эрхийн үндэс болох бүртгэлийн хамгаалалтгүйгээр хүлээлгийн байдалд үлддэг.

Энэ нөхцөл байдлыг шийдвэрлэхэд Францын нотариатын бүртгэлийн нэгдсэн тогтолцоо нь өндөр ач холбогдолтой туршлага гэж хэлж болно. Франц улсад үл хөдлөх хөрөнгийн шилжилтийн аливаа гэрээ, тухайлбал худалдах, өв залгамжлуулах, солилцох зэрэг харилцаа нь зайлшгүй нотариатаар баталгаажих ёстой. Энэхүү нотариатын үйлдлийг acte authentique буюу “албан ёсны гэрээ” гэж нэрлэдэг бөгөөд энэ нь нотариатын баталгаажуулалт хийгдсэн даруйдаа улсын бүртгэл рүү автоматаар дамждаг онцлогтой.

Нотариат нь Францын эрх зүйн тогтолцоонд хуульч, бүртгэгч, төрийн төлөөлөгч гэсэн гурван чиг үүргийг хослуулсан албан тушаалтан бөгөөд, зөвхөн гэрээг баталгаажуулаад зогсохгүй, тухайн гэрээг захиалагчийн хүсэлтээр бүртгэлд заавал бүртгүүлэх үүрэгтэй. Өөрөөр хэлбэл, өмчлөгч этгээдийн идэвх санаачилгаас хамааралгүйгээр, нотариатын институц нь бүртгэлийн хууль ёсны сувгийг бие даан хэрэгжүүлдэг. Үүний ачаар захиалагч талын эрх нотариатын баталгаажуулсан гэрээ байгуулагдсан даруйд Service de publicité foncière (SPF) буюу Францын Хөрөнгийн ил тод байдлын албанд автоматаар бүртгэгдэж, гуравдагч этгээдийн эсрэг

[195] National Reports on the Transfer of Movables in Europe: Volume 3, edited by Wolfgang Faber, Brigitta Lurger. Sellier, 2010. Germany chapter.

шаардлага гаргах эрх зүйн үр нөлөөтэй болох боломжтой.[196] Захиалагчийн зүгээс өмчлөх эрх эцэслэн үүсээгүй байлаа ч, бүртгэлээр хамгаалагдсан тул аливаа дампуурал, барьцаа, давхар худалдаанаас хамгаалагдаж чаддаг.[197]

Энэхүү тогтолцоо нь өмчлөгчийн бүртгэл хийлгэх эсэх, хамтран ажиллах эсэхээс үл хамааран захиалагчийн эрхийг бүртгэлийн институцээр дамжуулан төвлөрсөн журмаар хамгаалах боломжийг олгож буй онцлогтой. Энэ утгаараа Францын туршлага нь Монголд тулгарч буй “барилгын ажил гүйцэтгэгчийн бүртгэлээс зайлсхийх” асуудлыг институцийн хувьд шийдвэрлэх боломжтой жишээ болж байна.

Иймээс Монгол Улсад урьдчилсан тэмдэглэлээр захиалагчийн эрхийг хамгаалах зохицуулалтыг нотариатын оролцоотой бүртгэлийн хариуцлагатай тогтолцоо болгон хөгжүүлэх нь зүйтэй юм. Өөрөөр хэлбэл, нотариат нь зөвхөн гэрээг баталгаажуулахаас гадна эрх шинээр үүсч байгаа талын хүсэлтээр бүртгэлийг заавал дамжуулах үүрэгтэй болно гэсэн үг юм. Энэ нь гүйцэтгэгч талын оролцооноос ангид, захиалагчийг бүртгэлийн хамгаалалтыг бий болгох үр нөлөөтэй хувилбар болно.

3.1.7. Дүгнэлт, санал

Монгол Улсад үл хөдлөх хөрөнгийн хөрөнгө оруулалт, ялангуяа дуусаагүй барилгаас орон сууц захиалах нь түгээмэл гэрээ боловч, захиалагчийн эрхийг бүртгэлийн тогтолцооны хүрээнд хамгаалах механизмыг бүрэн төгөлдөржүүлээгүй байгаагаас үүдэн хууль зүйн тодорхойгүй байдал, өмчийн эрсдэл, шүүхийн маргаан ихсэх хандлагатай байна.

Монгол Улсын Иргэний хуулийн 185.4, мөн Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 29.1.2-т урьдчилсан тэмдэглэл хийх зохицуулалт тусгасан хэдий ч, энэ нь захиалагчийн эрхийг бүртгэлээр хамгаалах практик боломжийг хангаж чадахгүй байгаа нь үндсэн асуудал юм. Гол хүндрэл нь тухайн гэрээний талуудын нэг болох барилгын ажил гүйцэтгэгч этгээдийн хамтын ажиллагаа шаарддаг нөхцөлөөс шалтгаалж, бүртгэлийн процесст саад үүсэж байгаа явдал юм. Ийм нөхцөлд захиалагч гэрээ байгуулсан ч эрх нь бүртгэлд тусгагдаагүй, хөрөнгө дээр гуравдагч этгээд давхар барьцаа, шилжүүлэг хийх эрсдэлд өртсөөр байна. Хэдийгээр нотариатаар гэрчлүүлэх боломж хуульд заасан боловч, практик хэрэгжилтэд нотариат болон бүртгэлийн тогтолцооны холбоос дутагдалтай буюу урьдчилсан тэмдэглэлийн механизмыг шууд хэрэгжүүлдэг тогтолцоо бүрдээгүй байна.

Энэ асуудлыг шийдвэрлэхэд Германы Vormerkung болон Францын нотариатын бүртгэлийн хосолмол тогтолцоо оновчтой туршлага болж байна. Тухайлбал, Герман Улсад Vormerkung нь өмч шилжих гэрээг ирээдүйд бүрэн хэрэгжихээс өмнө бүртгэлд бичиж, гуравдагч этгээдийн эсрэг давуу эрх олгодог. Франц Улсад нотариат нь зөвхөн гэрээг баталгаажуулахаас гадна бүртгэлийн байгууллага руу захиалагч буюу хөрөнгө эрх олж авагчийн хүсэлтээр мэдээлэл дамжуулах үүрэгтэй. Ингэснээр бүртгэл хийх асуудлыг өмчлөгчийн идэвхтэй оролцооноос үл хамаарсан институцийн шийдэлтэй болгож чаджээ.

---

[196] *Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 relatif à la publicité foncière*, Article 1-2.
[197] F. Terré, Y. Lequette, *Droit civil: Les Biens*, 5e éd., Dalloz, 2011, pp. 180–185.

Хөрөнгийн эрхийн бүртгэлийн тогтолцоо нь зөвхөн өмчийн эрх үүсгэхэд биш, гуравдагч этгээдэд эрхийг тодорхой, ойлгомжтой байлгах замаар итгэлцлийг бий болгох үндсэн зорилготой. Энэ зорилго нь практикт бүрэн биелэгдэхгүй байгаа тохиолдолд бүртгэл нь өөрөө эрх үүсгэгч тогтолцоо мэт ажиллах, хэлбэрийн шаардлага хангаагүй үндэслэлээр гэрээг хүчингүй болгох эрсдэлтэй. Иймээс бүртгэлийн үндсэн зорилгыг хангах гуравдагч этгээдээс хамгаалах урьдчилсан тэмдэглэл, нотариат–бүртгэлийн уялдаатай тогтолцоог институцийн шинэчлэлээр хэрэгжүүлэх шаардлага манай улсад тулгараад байна.

Дээрх үнэлгээний тайланд үндэслэн манай улсад дараах эрх зүйн шинэчлэл хийх шаардлагатай байна. Үүнд:

- Урьдчилсан тэмдэглэлийг заавал хийдэг байх тогтолцоог бий болгох
- Дуусаагүй барилгын орон сууцтай холбоотой гэрээг заавал нотариатаар гүйцэтгэх, улмаар урьдчилсан тэмдэглэлийг тухайн нотариатын системээр дамжуулан улсын бүртгэлд автоматаар эсхүл захиалагч талын хүсэлтээр оруулах тогтолцооны эрх зүйн үндэслэлийг бий болгох
- Дуусаагүй барилгын газар дээр урьдчилсан тэмдэглэл хийж, барилга бэлэн болмогц автоматаар нөхөн бүртгэх систем хэрэгжүүлэх
- Барьж дуусаагүй барилгын гэрчилгээ нь нийт барилга биш, айл тус бүрээр тусгагдах системд шилжих.

Товч дүгнэлт

Монгол Улсын хууль тогтоомж эх газрын эрх зүйн бүлд зөвшөөрөгдсөн дундын өмчийн төрлүүдийг хуульчилсан хэдий ч тус харилцаа үүсэх нөхцөлийг ялгамжтай хуульчилсан дараах төрлийн хэрэглээний болон онолын зөрчил үүсгэж болохоор байна:

Эрх зүйн тодорхойгүй байдал: Хувь хүмүүс гэрээгээр дундын өмч үүсгэх боломжтой боловч энэ харилцаа ямар эрх зүйн үндэслэлтэй, хэрхэн дуусгавар болох, хэрхэн өмч хуваах зэрэг нь тодорхой зохицуулалтгүй тул шүүхийн практик дээр гэр бүлийн өмч, түншлэлтэй зүйрлэн тайлбарлах эрсдэлтэй.

Онолын зөрчил: Иргэний эрх зүйд хүлээн зөвшөөрөгдсөн "өмчийн эрхийн тоон хязгаарлалтын зарчим" буюу *numerus clausus* зөрчигдөж байна. Өөрөөр хэлбэл, өмчлөлийн эрхийг гэрээний замаар шинээр бий болгох боломж нээгдэж, хууль тогтоогчийн баталгаажуулсан өмчийн хэлбэрийн хязгаарыг давсан зохицуулалт үүсч болзошгүй.

Өмчлөлийн бүтэц дэх шатлалын алдагдал: Нийтийн өмчлөл бол хууль зүйн тусгай харилцаанд хамаарах хэлбэр гэдэг үндсэн зарчим алдагдаж, өмчлөлийн хэлбэрийг хувь хүмүүс дур мэдэн сонгох боломжтой болсон нь системийн хувьд хэтэрхий уян хатан байдал руу хэлбийх хандлага ажиглагдаж байна.

Зохицуулалтын давхардал, давхцал: Иргэний хуулийн 487–490 дүгээр зүйлүүд, Гэр бүлийн тухай хууль, Өв залгамжлалын тухай хууль зэрэгт тусгайлан зохицуулсан хамтын өмчийн харилцаанууд аль хэдийн байгаа учир 108.1 дүгээр зүйл нэмэлт, давхар, бүрхэг гарц бий болгож байна.

ДҮГНЭЛТ, САНАЛ

Энэхүү үнэлгээний ажлыг Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын зургадугаар хавсралтаар батална "Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх аргачлал"-ыг баримтлан хийв.

“Зорилгод хүрсэн түвшин шалгуур үзүүлэлт” болон “практикт нийцэж буй байдал шалгуур үзүүлэлт”-ийн хүрээнд 1) ИХ-ийн 108.1 дэх хэсгийн үзэл баримтлал 2) “илэрхий бүрэн эрх”-ийн урьдчилсан нөхцөл 3) шүүхийн шийдвэрийн дүн шинжилгээ гэсэн 3 асуудалд хуваан үнэлгээг хийж гүйцэтгэсэн болно.

Нэгдүгээрт ИХ-ийн 108.1 дэх хэсэгт эх газрын эрх зүйн тогтолцоонд баримтладаг дундын өмчийн нийтлэг паралел үзэл баримтлалын хоёр төрлийг хуульчилж, зөвшөөрсөн хэдий ч бичвэрийн хувьд төрлөөс үл хамааран хууль болон хэлцэлээс үүсэхээр зохицуулсан нь нийтлэг бус жишгийг тогтоожээ. Герман, Франц зэрэг эх газрын эрх зүйн тогтолцоотой улсуудын хуультай хийсэн харьцуулсан судалгааны үр дүнд дундын өмчийн ердийн журмыг хэсгээр өмчлөхөөр тогтоож хуульд заасан тодорхой үндэслэл байсан тохиолдолд л хамтаар өмчлөх төрлийг зөвшөөрч байв.

Хийсвэрлэбэл тус зохицуулалтыг баримталж Монгол улсын ямар ч хамааралгүй хоёр иргэн хэлцэлийн үндсэн дээр хөрөнгийг хэсгээр бус хамтран өмчлөхөөр тохирох боломжтой бөгөөд энэ нь хуулиар зөвшөөрөгдөхөөр байна.

Тус хэлбэрээр зохицуулсан нь хөрөнгийг чөлөөтэй шилжүүлэх, өмчлөгч дундын өмчлөлөөс хүссэн цагтаа гарах тогтолцоог бий болгох үзэл баримтлал, зорилгод нийцсэн байв. Харин манай улсын хуулийн бичвэрийн хувьд харилцааг үүсэх үндэслэлийг маш өргөнөөр тодорхойлсон нь эрх зүйн тогтолцооны нийтлэг номлолоос гажуудсан, зохицуулалтгүй хийдэлтэй орон зайг бий болох асуудлыг дагуулж зохицуулахыг хүссэн зорилгодоо хүрэхэд хүндрэл үүсэж байна.

Хоёрдугаарт, “хууль болон гэрээгээр” эрх үүсэх урьдчилсан нөхцөлийн хүрээнд “дундын өмчлөл” нь 1) хэсгээр 2) хамтаар гэх 2 төрөлтэй болохыг дурдсан. Улмаар, төрөл тус бүрд хамаарах урьдчилсан нөхцөлийн талаар ерөнхий тайлбарыг хийсэн. Ингэхдээ, зохицуулах эрх зүйн харилцааны обьектэд тавигдах урьдчилсан нөхцөлийн түвшинд авч үзэх нь онолд нийцэх талаар дурдсан.

Гуравдугаарт, “шүүхийн шийдвэрийн дүн шинжилгээ”-ний тухайд ИХ-ийн 108.1 дэх хэсэгт зорилгодоо хангалттай хүрч чадахгүй байгаа дундын өмчийн төрлийг үүсэх арга замд илүү тусгай зохицуулалт шаардлагатай байж болохыг тэмдэглэсэн.

Энэхүү үнэлгээнд үндэслэн дараах саналыг дэвшүүлэв.

• ИХ-ийн 108.1 дэх хэсгийг хэсгээр болон хамтран өмчлөлийн онолд тавигдах тухайн харилцаа үүсэх урьдчилсан нөхцөлүүд тус бүрээр өөрчлөн найруулах нь зүйтэй.

• Хуульд зааснаар үүсэх хамтран өмчлөлийн төрөлд ач холбогдол өгч түүнд тохирсон зохицуулалтыг илүү дэлгэрэнгүй тусгах нь оновчтой.

АШИГЛАСАН МЭДЭЭЛЭЛ, СУДАЛГАА, ГАРЫН АВЛАГА

- Ё.Кают, Д.Наранчимэг, Н.Баярмаа нар “МУ-ын Иргэний хуулийн тайлбар” 2018 он., Их Монгол мэргэн ХХК.
- Ц.Давхарбаяр, Эдийн баялгийн эрх: Эд юмсын эрх. Анхны хэвлэл. Улаанбаатар хот.
- Б.Буянхишиг. Иргэний эрх зүйн тусгайн анги. II хэвлэл. Улаанбаатар хот., 2011 он.
- Д.Ганхүрэл, Монгол Улс дах үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний бүртгэлтэй холбогдох хууль хэрэглээний анхаарах асуудал, Эрх зүй сэтгүүл 60(4): 177-196.
- Д.Ганхүрэл, А.Түвшинтөгс, Х.Номундарь (2021) “Үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээг бүртгүүлэхтэй холбогдох эрх зүйн зохицуулалтыг хэрэглэж буй шүүхийн практикийн дүн шинжилгээ” Нээлттэй нийгэм форум Шүүхийн шийдвэрийн судалгаа Цуврал 1.
- УИХ-ын гишүүн Б.Энхбаяр нарын санаачилсан Газрын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийн үзэл баримтлал, 2022 он. (Үзсэн: 2022 оны 1 дүгээр сар)
- УДШ-ийн 2025 оны 02 сарын 18 өдрийн Дугаар 001/ХТ2025/00040 тогтоол.
- УДШ-ийн 2018 оны 06 дугаар сарын 29-ний өдрийн Дугаар 001/ХТ2018/01126 тогтоол.
- УДШ 2019 оны 02 сарын 19 өдрийн Дугаар 001/ХТ2019/00221 тогтоол.
- Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2018 оны 01 дүгээр сарын 19-ний өдрийн 223 дугаар магадлал.
- Сүхбаатар дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2017 оны 11 дүгээр сарын 09-ний өдрийн 181/ШШ2017/02818 дугаар шийдвэр.
- Zimmermann, Reinhard. *Comparative Foundations of a European Law of Set-Off and Prescription*. Cambridge University Press, 2002. x. 215.
- National Reports on the Transfer of Movables in Europe: Volume 3, edited by Wolfgang Faber, Brigitta Lurger. Sellier, 2010. Germany chapter.
- *Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 relatif à la publicité foncière*.
- F. Terré, Y. Lequette, *Droit civil: Les Biens*, 5e éd., Dalloz, 2011.
- 福田 充孝「土地の所有者把握のためにーフランス、ドイツの不動産登記制度を参考にー」国土交通省「国土交通政策研究所報第６４号２０１７年春季」https://www.mlit.go.jp/pri/kikanshi/pdf/pri_review_64.pdf

---oOo---

Эзэмшил
Ашигласан материал

1. Games Gordley and Ugo Mattei, Protecting Possesion, The American Journal of Comparative Law, Spring , 1996, Vol.44,
2. Ж.Оюунтунгалаг, Харьцуулсан иргэний эрх зүй, УБ., 2024 он
3. Ц.Давхарбаяр, Эд юмсын эрх зүй дэх эзэмшил, түүний хамгаалалтын тулгамдсан асуудал, Докторын зэрэг горилсон бүтээл, УБ., 2018 он
4. Ё. Кают нар, Монгол Улсын Иргэний хуулийн тайлбар УБ., 2010 он
5. Эмхэтгэсэн: А.Доржготов, Б.Амарсанаа, З. Сүхбаатар, Монгол Улсын иргэний хуульд холбогдох баримт бичиг 2001-2002 УБ.,2018 он, 18 дахь тал
6. Монгол Улсын шүүхийн шийдвэрийн эмхэтгэл: Иргэний хэрэг 2008, Цуврал 6, 185-189
7. УДШ-ийн 2009 оны 06 дугаар сарын 15-ны өдрийн Иргэний хуулийн 10,11 дүгээр бүлгийн зарим зүйл заалтыг тайлбарлах тухай 17-р тогтоол
8. УДШ-ийн тогтоол, 2022 оны 04 сарын 28-ны өдрийн 001/ХТ2022/00542
9. УДШ-ийн 2024 оны 12 сарын 19-ны өдрийн 001/ХТ2024/00320 тогтоол
10. Нийслэлийн Баянгол дүүргийн шүүхийн 2007 оны 01 сарын 10-ны өдрийн 54 дугаар Шийдвэр,
11. Нийслэлийн давж заалдах шатны шүүхийн 2007 оны 03 дугаар сарын 05-ны өдрийн 103 дугаар магадлал
12. Өмнөговь аймаг дахь Сум дундын иргэний хэргийн шүүхийн 2019 оны 08 сарын 05-ны өдрийн 205 дугаар шийдвэр
13. Өмнөговь аймаг дахь Сум дундын иргэний хэргийн шүүхийн 2019 оны 08 сарын 05-ны өдрийн 205 дугаар шийдвэр
14. Хан-Уул дүүргийн иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2021 оны 05 сарын 14-ны өдрийн 183/ШШ2021/01043 дугаар шийдвэр

____oOo____

НОМ СУРАХ БИЧИГ

Төлөвлөлтийн үе шатанд сонгосон, байгаа мэдээллийг цуглуулах аргын дагуу дараах мэдээллийг цуглуулж, судалгаанд ашигласан. Үүнд:

Хууль тогтоомж:

-Иргэний хууль (2002);
-ХБНГУ-ын Иргэний хууль, *Bürgerliches Gesetzbuch* (1900);
-Code civil des Français (1806);
-Justinian, *Digesta* (Corpus luris Civilis) (Mommsen & Krueger eds., 1870)
-Justinian (533/1998). *The Digest of Justinian* (A. Watson trans.).
-Real Property Act 1900 (NSW) Section 45D
-England Limitation Act 1980,

Сурах бичиг, эрдэм шинжилгээний өгүүлэл:

-Time and the acquisition of ownership in the law of the roman empire by Dieter Norr 1968
-Acquisitive prescription and fundamental rights by Neil Duxbury, The university of toronto Law journal, Vol.66, No.4 (Fall 2016), pp. 472-512

-Acquisitive Prescription. Its Existing World-Wide Uniformity by Charles P.Sherman, The Yale Law Journal, Dec., 1911, Vol. 21, No. 2 (Dec,. 1911), pp.147-156
-Fundamentals of property law: Possession, title and relativity by Luke David Rostill 2016
-The Doctrinal Coherence of the Torrens system of Land Registration in Australia: Evolution or Revolution? By Lynden Griggs 10 jun 2017
-BGB Translation provided by Langenscheidt Übersetzungsservice, updated by Neil Mussett. The translation has most recently been revised and updated by Samson Übersetzungen GmbH, Dr. Carmen v. Schöning.
-Adverse Possession Harvard Law Review, Vol. 14, No. 2 (Jun., 1900), p. 149 (1 page)
-Title by Adverse Possession by Henry W. Ballantine in Harvard Law Review, Vol. 32, No. 2 (Dec., 1918), pp. 135-159 (25 pages)
-ADVERSE POSSESSION—PRESCRIPTION Author(s): Axel Teisen Source: American Bar Association Journal , APRIL, 1917, Vol. 3, No. 2 (APRIL, 1917), pp.126-134

Шүүхийн шийдвэрийн судалгаа:

-Шүүхийн шийдвэр 1:УДШ-ын 2017.02.02-ны өдрийн 001/ХТ2017/00129
-Шүүхийн шийдвэр 2: Дархан-уул 2023.01.10-ны өдрийн 209/МА2023/00008
-Шүүхийн шийдвэр 3: Баянхонгор 2016.10.13-ны өдрийн 131/ШШ2016/00673
-Шүүхийн шийдвэр 4: УДШ-ын 2024.10.22-ны өдрийн 001/ХТ2024/00234

____oOo____

НОМ СУРАХ БИЧИГ

Төлөвлөлтийн үе шатанд сонгосон, байгаа мэдээллийг цуглуулах аргын дагуу дараах мэдээллийг цуглуулж, судалгаа хийхэд ашигласан. Үүнд:

Хууль тогтоомж:

- Иргэний хууль (2002);
- ХБНГУ-ын Иргэний хууль, *Bürgerliches Gesetzbuch* (1900);
- Code civil des Français (1806);
- Justinian, *Digesta* (Corpus luris Civilis) (Mommsen & Krueger eds., 1870)
- Justinian (533/1998). *The Digest of Justinian* (A. Watson trans.).

Сурах бичиг, эрдэм шинжилгээний өгүүлэл:

-Монголын төр, эрх зүй сэтгүүлийн 2010 оны №3 дугаарт нийтлэгдсэн
дундын өмчөөс үүсэх үүрэг
Алтангэрэлийн Доржготов
-https://lawjournal.spbu.ru/article/view/10174/7999
-https://events.development.asia/system/files/materials/2022/09/202209-gap-analysis-mongolia-legislative-framework-and-adb-involuntary-resettlement-safeguards.pdf#:~:text=The%20Civil%20Code%20recognizes%20joint,owners%20to%20dispose%20of%20part
Gap Analysis - Mongolia Legislative Framework and ADB Involuntary Resettlement Safeguards
- "Plural Ownership, Funds, and the Aggregation of Wills" by Joshua Getzler, published in *Theoretical Inquiries in Law* (Vol. 10, No. 1, 2009) https://ora.ox.ac.uk/objects/uuid:4558e5a0-8736-4f84-8f9a-

00bb1c3c1f8d/files/m1607e4d4f88c7c2030b375b666499d81#:~:text=Frederic%20William%20Maitland%20propounded%20a,his%20late%20essay%20Trust%20and

- The Allocation of Patent Ownership in R&D Partnerships: Default Rules v. Contractual Practices Arina Gorbatyuk*

- Severed Relationship, Severed Joint Tenancy? Concillia Muonde Concillia Muonde Law Office https://www.canlii.org/en/commentary/doc/2018CanLIIDocs10845

Шүүхийн шийдвэрийн судалгаа:

-№001/XT2017/01342
-№001/XT2024/00015
-№001/XT2022/00562
-№001/XT2022/00201
-№001/XT2022/00662
-№001/XT2022/01128
-№001/XT2022/01264
-№001/XT2024/00019

Ном зүй

1. **Монгол хэл дээрх эх сурвалж:**
   A. Эрх зүйн эх сурвалж
      1. Иргэний хууль, 2002 он.
      2. Гэр бүлийн тухай хууль, 1999 он.
      3. Монгол Улсын Дээд шүүхийн 2008 оны 46 дугаар тогтоол “Гэр бүлийн болон Иргэний бүртгэлийн тухай хуулиудын зарим зүйл, хэсэг, заалтыг тайлбарлах тухай”
      4. Улсын дээд шүүхийн 2017.12.25-ны өдрийн “Гэр бүлийн холбогдолтой эрх зүйн маргааны хэргийг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд анхаарах зарим асуудал”
   B. Ном, сурах бичиг
      1. Ё.Кают нар, *Монгол улсын Иргэний хуулийн тайлбар /Шинжлэх ухааны тайлбар/,* 2018, 218 дах тал
      2. Н.Баярмаа нар, Гэр бүлийн эрх зүй, хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаа, 2023, 33 дахь тал
      3. О.Отгонтуяа. Гэр бүлийн дундын эд хөрөнгийг эрх зүйн зохицуулалт. Докторын диссертаци. 2022 он. 63 дахь тал
   C. Шүүхийн шийдвэр
      1. УДШ-ийн 2024.06.27 өдрийн 001/хт2024/00169 дугаар тогтоол
      2. УДШ-ийн 2024.06.18-ны өдрийн 001/XT2024/00150 дугаар тогтоол
      3. УДШ-ийн 2024.06.25-ны өдрийн 001/XT2024/00165 дугаар тогтоол
      4. УДШ-ийн 2024.11.28-ны өдрийн 001/XT2024/00281 дугаар тогтоол
      5. УДШ-ийн 2024.06.27 өдрийн 001/хт2024/00169 дугаар тогтоол
      6. УДШ-ийн 2024.11.12-ны өдрийн 001/XT2024/00259 дугаар тогтоол

7. УДШ-ийн 2024.01.23-ны өдрийн 001/ХТ2024/00015 дугаар тогтоол
8. УДШ-ийн 2024.10.01-ний өдрийн 001/ХТ2024/00190 дугаар тогтоол

9. Англи хэл дээрх эх сурвалж:

Б. Цахим эх сурвалж:

1. https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1973/18
2. https://publications.parliament.uk/pa/ld199900/ldjudgmt/jd001026/white-1.htm
3. https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1989/41/contents
4. https://www.lexisnexis.co.uk/legal/glossary/mesher-order
5. https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/

НОМ ЗҮЙ

1. Монгол хэл дээрх эх сурвалж:

А. Эрх зүйн эх сурвалж

1. Даатгалын тухай хууль, 2004 он.
2. Иргэний хууль, 2002 он.
3. Эрүүгийн хууль, 2015 он.

Б. Ном, сурах бичиг

1. Б.Буянхишиг, *Иргэний эрх зүйн удиртгал*, 2018 он.
2. Ё.Кают нар, *Монгол улсын иргэний хуулийн тайлбар /Шинжлэх ухааны тайлбар/,* 2018.
3. С.Нарангэрэл, *Монголын эрх зүйн эх толь бичиг*, Дөрөв дэх хэвлэлт, 2019.
4. Ж.Оюунтунгалаг, *Иргэний эрх зүй I Ерөнхий анги*, 2020 он.
5. Т.Мэндсайхан, *Гэрээний эрх зүй*, 2021 он.

В. Шүүхийн шийдвэр

1. УДШ-ийн 2024.12.24-ний өдрийн 001/ХТ2025/00004 тогтоол.
2. УДШ-ийн 2024.10.22-ны өдрийн 001/ХТ2024/00234 тогтоол.
3. УДШ-ийн 2023.12.21-ны өдрийн 001/ХТ2024/00002 дугаартай тогтоол.
4. УДШ-ийн 2023.06.22-ны өдрийн 001/ХТ2023/00124 дугаартай тогтоол.
5. УДШ-ийн 2022.12.20-ны өдрийн 001/ХТ2022/01291 дугаартай тогтоол.
6. УДШ-ийн 2022.11.15-ны өдрийн 001/ХТ2022/01103 дугаартай тогтоол.
7. УДШ-ийн 2022.11.03-ны өдрийн 001/ХТ2022/01036 дугаартай тогтоол.
8. УДШ-ийн 2022.06.16-ны өдрийн 001/ХТ2022/00750 дугаартай тогтоол.
9. УДШ-ийн 2020.04.14-ний өдрийн 001/ХТ2020/00184 тогтоол.
10. УДШ-ийн 2017.11.02-ны өдрийн 001/ХТ2017/01328 дугаартай тогтоол.
11. УДШ-ийн 2017.02.07-ны өдрийн 001/ХТ2017/00135 дугаартай тогтоол.

2. Гадаад хэл дээрх эх сурвалж:

А. Солонгос хэл дээр

1. БНСУ-ын Иргэний хууль (민법), 1960 он.

Б. Герман хэл дээр

1. ХБНГУ-ын Иргэний хууль, 1896 он (Bürgerliches Gesetzbuch).
2. ХБНГУ-ын Даатгалын гэрээний тухай хууль, 2007 он (VVG).

3. Цахим эх сурвалж

1. Монгол Улсын эрх зүйн мэдээллийн нэгдсэн систем: https://legalinfo.mn/mn/
2. ХБНГУ-ын эрх зүйн мэдээллийн цахим хуудас: https://www.gesetze-im-internet.de/