



НЭЭЛТТЭЙ
НИЙГЭМ
ФОРУМ

ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН СУДАЛГАА

ЦУВРАЛ 11

Улаанбаатар, 2023

ННА 67.3
ДАА 340.009
Ш-978



ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН СУДАЛГАА ЦУВРАЛ 11

СУДЛААЧИД:

1. Д.Ганхүрэл, А.Түвшинтөгс
2. Г.Давааням

Дугаар хариуцсан редактор С.Билгүүн

© Нээлттэй Нийгэм Форум, 2023.

Энэхүү цувралд багтсан судалгаануудын дүгнэлт, санал нь судалгааг хийж гүйцэтгэсэн судлаачдын байр суурь, үзэл бодол бөгөөд Нээлттэй Нийгэм Форумын албан ёсны байр суурийг илэрхийлэхгүй болно.

ISBN 978-9919-9990-3-2

Шүүхийн шийдвэрийн судалгаа

ЦУВРАЛ 11



1

БАРЬЖ ДУУСААГҮЙ БАРИЛГЫН ЭД ХӨРӨНГИЙН ЭРХ
ШИЛЖИХТЭЙ ХОЛБОГДОХ ШҮҮХИЙН ПРАКТИК ДАХЬ
ХУУЛЬ ХЭРЭГЛЭЭНИЙ ЗАРИМ АСУУДАЛ

9

2

УЛСЫН ДЭЭД ШҮҮХИЙН ТОГТООЛД ХИЙСЭН
ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ

69

ӨМНӨХ ҮГ

“Шүүхийн шийдвэрийн судалгаа” цувралын энэхүү дугаарт Монгол Улсын Дээд шүүхээс компанийн эрх зүйн хүрээнд гаргасан шийдвэр болон дуусаагүй барилгатай холбоо бүхий иргэний болон захиргааны шүүхийн шийдвэрүүдэд хийсэн дүн шинжилгээний тайланг танилцуулж байна.

Эдгээр судалгааг Монгол Улсын Их сургуулийн Хууль зүйн сургуулийн багш Г.Давааням болон Д.Ганхүрэл нараар ахлуулсан судалгааны баг хийж гүйцэтгэлээ. Япон Улсад магистр, докторын зэрэг хамгаалсан тус багш нар шүүхийн шийдвэр судалгааны чиглэлээр туршлагажиж яваа, хувийн эрх зүйн чадварлаг судлаачдын төлөөлөл юм. Нээлттэй Нийгэм Форумын тэтгэлэгт хөтөлбөрт хувийн эрх зүйн судалгааны төсөл түлхүү ирдэг нь судлаачид энэхүү чиглэлээр мэргэшиж буйг илэрхийлэхийн зэрэгцээ тус салбарт хийгдэх эрх зүйн шинэтгэлийн хэрэгцээ шаардлагыг харуулж байна.

Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн эргэлт эрчимжихийн хэрээр баригдаж дуусаагүй барилгыг худалдан борлуулахтай холбоотой харилцаа түгээмэл гарах болсон билээ. Судлаач Д.Ганхүрэл өмчийн эрхийг хамгаалах чиглэлээр хийх шаардлагатай хууль зүйн зохицуулалтыг тодорхой томъёолж санал дэвшүүлжээ.

Судлаач Г.Даваанямын хийсэн судалгаа Улсын Дээд шүүхийн тодорхой шийдвэрийг онолын үүднээс болон АНУ-ын шүүхийн шийдвэртэй харьцуулан судлах замаар түүний үр дагавар буюу тогтоож буй жишиг нь зарчмын хувьд учир дутагдалтай гэсэн дүгнэлт гаргасан нь анхаарал татаж буй юм.

Энэхүү дугаарыг эрхлэн гаргаж буй редактор С.Билгүүн, тайлангуудад шүүмж бичиж хамтран ажилласан Редакцын зөвлөлийн гишүүн, хуульч Д.Золжаргал, МУИС-ийн ХЗС-ийн захирал доктор Б.Амарсанаа нарт талархал илэрхийлье.

Нээлттэй Нийгэм Форумын www.forum.mn цахим хуудаснаас Шүүхийн шийдвэр цувралын өмнөх дугаарууд болон холбогдох подкастын дугаарыг хүлээн авч үзэх боломжтой бөгөөд санал шүүмжээ манай сошиал сувгуудаар дамжуулан ирүүлж бидний ажилд дэмжлэг үзүүлэхийг хүсье.

ННФ-ын Гүйцэтгэх захирал
П.Эрдэнэжаргал

РЕДАКЦЫН ЗУРВАС

Энэ удаагийн дугаарт “Барьж дуусаагүй барилгын эд хөрөнгийн эрх шилжихтэй холбогдох шүүхийн практик дахь хууль хэрэглээний зарим асуудал”, “Улсын Дээд шүүхийн тогтоолд хийсэн дүн шинжилгээ” сэдвийн хүрээнд хяналтын шатны иргэний хэргийн шүүх хуралдааны 2018 оны 04 сарын 17-ны өдрийн 001/хт2018/00617 дугаар тогтоолд хийсэн судалгааг толилуулж байна.

Сүүлийн жилүүдэд орон сууц, худалдаа, үйлчилгээний зориулалттай барилга олноор баригдаж байгаа боловч барилгын ажил гүйцэтгэгч, захиалагч, зээлдүүлэгч гэсэн талуудыг хамарсан маргаан цөөнгүй гарч буй. Судлаач Д.Ганхүрэл, А.Түвшинтөгс нар энэхүү нөхцөл байдлыг харгалзан барьж дуусаагүй барилгын хөрөнгийн эрх шилжихтэй холбоо бүхий иргэний болон захиргааны хэргийг шийдвэрлэсэн шүүхийн шийдвэрт дүн шинжилгээ хийж, энэ төрлийн маргаан үүсэхэд нөлөөлж буй хүчин зүйлсийг тал бүрээс нь судлан тулгамдсан асуудлыг шийдвэрлэх талаар оновчтой гарц, хувилбарыг дэвшүүлжээ.

Судлаач Г.Даваанямын хувьд Улсын Дээд шүүхээс компанийн эрх зүйн суурь зарчмын тулгуур зарчмыг хөндөж гаргасан шийдвэрийг тухайлан судалсан байна. Тодруулбал, тус

судалгаанд хуулийн этгээдийн чадвар, хувьцаа эзэмшигчийн хязгаарлагдмал хариуцлага гэсэн компанийн эрх зүйн суурь зарчмыг шүүх шийдвэр гаргахдаа хэрхэн авч үзсэнийг хууль тогтоомжийн зохицуулалт, онолын тайлбар, судалгаатай уялдуулан иж бүрэн судалжээ.

Судлаачдын эдгээр судалгаа нь сэдвийн хүрээнд тулгамдсан асуудлууд, тэдгээрийн шалтгаан нөхцөлийг оновчтой тодорхойлсноос гадна хууль хэрэглээний нэгдмэл практик хэвшүүлэн тогтоох, хууль тогтоомжийн зохицуулалтыг боловсронгуй болгоход чиглэсэн тодорхой гарц шийдлийг дэвшүүлсэн бөгөөд эдгээр нь үндэсний эрх зүйн хөгжилд тодорхой хувь нэмэр оруулна гэж найдаж байна.

Дугаар эрхэлсэн редактор
С.Билгүүн

1

БАРЬЖ ДУУСААГҮЙ БАРИЛГЫН ЭД ХӨРӨНГИЙН ЭРХ ШИЛЖИХТЭЙ ХОЛБОГДОХ ШҮҮХИЙН ПРАКТИК ДАХЬ ХУУЛЬ ХЭРЭГЛЭЭНИЙ ЗАРИМ АСУУДАЛ

СУДЛААЧДЫН ТАНИЛЦУУЛГА



ДАМБЫН ГАНХҮРЭЛ (LL.M)

2017 онд МУИС-ийн Хууль зүйн сургууль, Япон Улсын Нагоягийн Их сургуулийн эрх зүйн хөтөлбөрийг зэрэг дүүргэсэн. Японы Чүо Их сургуульд хууль зүйн магистрын зэрэг хамгаалсан. Одоо МУИС-ийн Хууль зүйн сургуулийн Хувийн эрх зүйн тэнхимд багшилж буй бөгөөд үүргийн, өмчийн, гэрээний болон гэм хорын эрх зүйгээр мэргэшин тогтмол судалгаа явуулж байна.



АДЪЯАСҮРЭНГИЙН ТҮВШИНТӨГС (LL.M)

Өмгөөллийн Номун түншлэл ХХК-ийн партнер, өмгөөлөгч

А.Түвшинтөгс нь 2017 онд МУИС-ийн Хууль зүйн сургуулийг эрх зүйч мэргэжлээр суралцаж төгссөн. Капитрон банк, Жунсон констракшн зэрэг ХХК-д хуулийн зөвлөхөөр ажиллаж байсан бөгөөд “Эрх зүй”, “Хууль дээдлэх ёс”, “Шүүх эрх мэдэл”, “Хүний эрх” зэрэг хууль зүйн мэргэжлийн сэтгүүлд арав гаруй өгүүлэл, судалгааны ажил нийтлүүлсэн.

Судлаачид:
Д.Ганхүрэл
А.Түвшинтөгс

АГУУЛГА

ТОВЧИЛСОН ҮГИЙН ЖАГСААЛТ	12
УДИРТГАЛ.....	14
НЭГ. ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТ БОЛОН ОНОЛЫН ОЙЛГОЛТ	18
1.1 Баригдаж дуусаагүй барилгад холбогдох эд юмсын эрхийн зохицуулалт	18
1.2. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрх үүсэх үндэслэл.....	23
1.3. Бүртгэл буюу ил тод байдал ба гуравдагч этгээдийн итгэлийг хамгаалах зарчим.....	29
1.4. Газрын тухай хуульд нэмэлт өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төсөл.....	30
ХОЁР. ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ	33
2.1. Иргэний хэргийн шүүхийн шийдвэрт хийсэн дүн шинжилгээ.....	36
Дүн шинжилгээ №1. Барьцааны төлбөрөө бүрэн төлсөн захиалагчийн эрх давуу эрхтэй гэж үзсэн шүүхийн шийдвэр.....	37

Дүн шинжилгээ №2.	
Баригдаж дуусаагүй барилгад барьцааны эрх үүсгэхэд захиалагчаас зөвшөөрөл авах шаардлагагүй гэж үзсэн шүүхийн шийдвэр	43
Дүн шинжилгээ №3.	
Захиалагч өмчлөгчөөр бүртгүүлээгүй бол барьцааны үүрэгтэй орон сууцны өмчлөгч болно гэж шийдвэрлэсэн шүүхийн шийдвэр	48
Явцын дүгнэлт	53
2.2. Захиргааны хэргийн шүүхийн шийдвэрт хийсэн дүн шинжилгээ.....	54
Дүн шинжилгээ №4.	
Захиргааны хэргийн шүүх бүртгэлийг захиргааны актад тавигдах шалгуурын хүрээнд хянана.....	55
ДҮГНЭЛТ, САНАЛ	61
АШИГЛАСАН ЭХ СУРВАЛЖИЙН ЖАГСААЛТ	66

ТОВЧИЛСОН ҮГИЙН ЖАГСААЛТ

МУ	Монгол Улс
УДШ	Улсын Дээд шүүх
УИХ	Улсын их хурал
ХБНГУ	Холбооны Бүгд Найрамдах Герман Улс
ХХАГ	Худалдах, худалдан авах гэрээ
ХХК	Хязгаарлагдмал хариуцлагатай компани

ХҮСНЭГТИЙН ЖАГСААЛТ

- | | |
|------------|---|
| Хүснэгт 1. | Сонгон судалсан шүүхийн шийдвэрийн жагсаалт |
| Хүснэгт 2. | Дүн шинжилгээ хийхээр сонгосон шүүхийн шийдвэрүүдийн жагсаалт |
| Хүснэгт 3. | Маргааны үйл баримт |

УДИРТГАЛ

Сүүлийн жилүүдэд манай улсад барилгажилт огцом нэмэгдэж байгаа бөгөөд үүнийг Улаанбаатар хотын агаарын бохирдол болон дэд бүтцийн асуудлыг шийдвэрлэх зорилгоор төрөөс олон талын дэмжлэг үзүүлж байгаатай холбон тайлбарлаж болно. Улаанбаатар хот дэлхийн хамгийн хүйтэн нийслэл учир иргэд нь дулаан, тав тухтай орон сууцанд амьдрах хүсэлтэй нь барилгажилт ийнхүү өсөн нэмэгдэхэд давхар нөлөөлж байна.

Иргэдийн хувьд төлбөрийн таатай нөхцөлтэй орон сууц худалдан авах үүднээс барилгын компаниудын санаачилсан төсөлд хөрөнгө оруулах замаар энэ төрлийн харилцаанд оролцох нь түгээмэл байна. Тодруулбал, барилгын ажил гүйцэтгэгч компанийн зүгээс орон сууцны барилгыг эрт захиалж төлбөрийг бүрэн төлбөл тухайн орон сууцыг хөнгөлөлттэй үнээр авахыг санал болгодог. Үүний дагуу иргэд орон сууцны барилгыг ашиглалтад орохоос өмнө “Орон сууц захиалах гэрээ” байгуулж, төлбөрийг урьдчилан төлөх нь нийтлэг үзэгдэл болжээ.

Гэтэл барилгын ажил удаан хугацаанд үргэлжилдэг, урьдчилан тооцоогүй олон асуудал тулгардаг тул нэмэлт санхүүжилт шаардагдах тохиолдол цөөнгүй үүсдэг бөгөөд гүйцэтгэгч компанийн хувьд энэ асуудлаа зээлийн эх үүсвэрээр шийдвэрлэх нь элбэг. Нөгөө талаас зээлдүүлэгчийн хувьд барьцаагүйгээр их хэмжээний мөнгөн хөрөнгө зээлдүүлэх нь эрсдэлтэй тул зайлшгүй барьцааны зүйл шаарддаг. Энэ тохиол-

долд барилгын ажил гүйцэтгэгч баригдаж дуусаагүй барилгаа Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн газарт бүртгүүлж, уг бүртгэлд үндэслэн тухайн барилгын эд хөрөнгийн эрхээ банк зэрэг томоохон зээлдүүлэгчид барьцаалдаг.

Улсын бүртгэлийн ерөнхий газрын мэдээлснээр 2020 оны 9 дүгээр сарын 30-ны өдрийн байдлаар Улаанбаатар хотын хэмжээнд баригдаж дуусаагүй 552 барилгыг үл хөдлөх хөрөнгөд бүртгэж авсан байна. Үүнээс баригдаж дуусаагүй 123 барилга банк, санхүүгийн байгууллагын зээлийн барьцаанд буй юм. Түүнчлэн барилга нь баригдаж дууссан боловч үл хөдлөх хөрөнгийн гэрчилгээн дээр өмчлөгчөөр бүртгүүлж чадахгүй байгаа төлбөрөө төлсөн 333 иргэн байна гэжээ.¹

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. Өөрөөр хэлбэл, барилгын ажил гүйцэтгэгч нь зээлдүүлэгчтэй байгуулсан зээлийн гэрээний үүргээ гүйцэтгээгүй тохиолдолд зээлдүүлэгч нь барьцааны эрхийн хүрээнд барьцааны зүйлээс үүргийн гүйцэтгэлийг тэргүүн ээлжид гаргуулах эрх үүснэ. Энэ тохиолдолд орон сууц захиалагчийн хувьд зээлдүүлэгчийн барьцааны эрх шингэсэн үл хөдлөх эд хөрөнгө буюу эрхийн доголдолтой эд хөрөнгө хүлээн авах үр дагаварт хүрнэ.

Цаашлаад барилгын ажил гүйцэтгэгч төлбөрийн чадваргүй болсон тохиолдолд зээлдүүлэгч нь барьцааны зүйлийг дуудлага худалдаанд оруулж, зээлийн эргэн төлөлтийг хангуулна. Энэ тохиолдолд захиалагч нь орон сууцгүй, аливаа нөхөн төлбөргүй

¹ УИХ-ын гишүүн Б.Энхбаяр нарын санаачилсан Газрын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийн үзэл баримтлал, 2022, 12 дахь тал. <https://lawforum.parliament.mn/draft/74/> (Үзсэн: 2022 оны 1 сар)

үлдэх нөхцөл байдал үүсэх учир энэхүү судалгааны хүрээнд шүүхийн шийдвэрт дүн шинжилгээ хийх замаар дуусаагүй барилгын эд хөрөнгийн эрхийн үндэслэл хийгээд уг эрхийг шилжүүлэхтэй холбоотой шүүхийн практикийг тодруулах, улмаар энэхүү практик нь онолын үндэслэлтэй эсэхэд дүгнэлт хийхийг зорилоо.

Дээрх асуудлаар хууль зүйн ухааны доктор Ц.Давхарбаяр “Эд баялгийн эрх /Эд юмсын эрх/”² бүтээлдээ судалжээ. Ингэхдээ тодорхой шүүхийн шийдвэр дурдсан бөгөөд энэ асуудлаар цаашид дэлгэрүүлэн судлах шаардлагатай буйг тодотгожээ. Судлаач Г.Цагаанбаяр “Эрх зүй” сэтгүүлийн 2013 оны дугаарт “Иргэний эрх зүйн итгэлцлийг хамгаалах зарчим МУ-ын Иргэний хуульд тусгагдсан эсэх талаар”³ сэдэвт өгүүлэл хэвлүүлсэн байх бөгөөд өмчийн хэлцэл болон үүргийн хэлцлийг МУ-д ялган үзэж байна уу гэдэг асуудалд хариулт өгөхийг эрмэлзсэн нь энэ судалгааны ажлын агуулгатай зарим талаар холбогдоно. Гэвч 2013 онд хийгдсэн судалгаа тул түүнээс хойших шүүхийн практик болон 2018 онд батлагдсан Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулиар зохицуулагдах маргааны талаарх агуулга тусгагдаагүй гэсэн үг юм. Түүнчлэн хууль зүйн ухааны доктор Д.Янжинхорлоогийн судалгаа, бүтээлүүдэд⁴ үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны эрхтэй холбогдсон асуудлууд тусгагдсан байдаг.

Дээрх эх сурвалжаас авч үзвэл энэ асуудал нь огт судлагдаагүй шинэ сэдэв биш боловч шүүхийн практикт дүн шинжилгээ хийн, тус асуудалд гаргалгаа дэвшүүлсэн судалгаа одоогоор (2022 оны 3 дугаар сарын байдлаар) хийгдээгүй байна. Судалгааны хүрээг баригдаж дуусаагүй барилгын үл хөдлөх эд

² Ц.Давхарбаяр, Эд баялгийн эрх – Эд юмсын эрх, УБ., 2017

³ Г.Цагаанбаяр, Иргэний эрх зүйн итгэлцлийг хамгаалах зарчим МУ-ын Иргэний хуульд тусгагдсан эсэх талаар, Эрх зүй, УБ., 2013, №4 (26)

⁴ Д.Янжинхорлоо, Үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрх зүй, УБ., 2019, Д.Янжинхорлоо, Иргэний эрх зүйн үндсэн асуудал, үүргийн гүйцэтгэлийг хангах эрх зүй, УБ., 2019

хөрөнгийн бүртгэлээс үүсэх маргааныг шийдвэрлэсэн иргэн, захиргааны хэргийн шүүхийн шийдвэрүүдэд дүн шинжилгээ хийх байдлаар тодорхойлов. Ингэхдээ МУ-ын шүүхийн шийдвэрийн цахим санд байршуулсан шийдвэрүүдээс хууль хэрэглээний ач холбогдол хийгээд он цагийн хувьд сүүлд шийдвэрлэгдсэн байдлыг нь харгалзан сонгосон болно. Түүнчлэн ижил агуулгатай шүүхийн шийдвэрүүдийг төлөөлүүлэн сүүлд шийдвэрлэгдсэн шийдвэрт дүн шинжилгээ хийв. Шүүхийн шийдвэрийн сангаас дүн шинжилгээ хийхээр сонгосон шүүхийн шийдвэрийн ач холбогдол зэргийн талаар судалгааны гуравдугаар бүлэгт дэлгэрэнгүй авч үзнэ.

Судалгааны тайлангийн бүтцийн хувьд баригдаж дуусаагүй барилгад холбогдох эд юмсын эрхийн үндэслэлийг эрх зүйн зохицуулалт болоод түүний ач холбогдолтой уялдуулан авч үзнэ. Үүний дараа энэхүү судалгааны гол хэсэг болох шүүхийн шийдвэрийн дүн шинжилгээг өрнүүлж, одоогийн шүүхийн практикийг тодорхой болгохыг зорилоо. Эцэст нь баригдаж дуусаагүй барилгын эрх зүйн зохицуулалтын ач холбогдол, шүүхийн шийдвэрийн дүн шинжилгээний үр дүнд үндэслэн хууль зүйн бодлогын түвшний санал, зөвлөмж

дэвшүүлээ.

НЭГ. ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТ БОЛОН ОНОЛЫН ОЙЛГОЛТ

1.1 БАРИГДАЖ ДУУСААГҮЙ БАРИЛГАД ХОЛБОГДОХ ЭД ЮМСЫН ЭРХИЙН ЗОХИЦУУЛАЛТ

Манай улсын хувьд баригдаж дуусаагүй барилгыг үл хөдлөх хөрөнгө байдлаар бүртгэх зохицуулалтыг 2003 оны Эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хууль⁵-д тусгажээ. Үүнээс өмнө Монгол Улсын Засгийн газрын 1998 оны 8 дугаар сарын 13-ны өдрийн “Дуусаагүй барилга байгууламжийг хувьчлах тухай” тогтоолоор зориулалтаар нь барьж ашиглах шаардлагагүй болсон баригдаж дуусаагүй барилга байгууламжуудыг дуудлага худалдаагаар хувьчилж байжээ.⁶ Үүнээс үзвэл манай улсын хувьд баригдаж дуусаагүй барилгыг хувьчилж, эд хөрөнгийн эрхийг нь иргэн, хуулийн этгээдийн өмчлөлд шилжүүлэх ажлыг хийж байсныг харж болно.

Баригдаж дуусаагүй барилгын эрх зүйн зохицуулалтыг 2003 оны Эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд дараах байдлаар хуульчилжээ.

⁵ Эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай Монгол Улсын хуулийн 3 дугаар бүлгийн 16 дугаар зүйлийн 2 <https://legalinfo.mn/mn/detail/87>

⁶ <https://legalinfo.mn/mn/detail/2223>

16 дугаар зүйл. Шинээр бий болсон болон баригдаж дуусаагүй үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэх

16.1. Шинээр бий болсон үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийг шинээр бий болсныг нотлох баримт бичгийг үндэслэн бүртгэнэ.

16.2. Баригдаж дуусаагүй барилга байгууламж өмчлөх эрхийг газар эзэмших, ашиглах эрхийн гэрчилгээ, иргэний өмчийн газар дээр баригдаж байгаа бол газар өмчлөх эрхийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээ, тухайн газрыг өмчлөгч иргэний зөвшөөрлийг үндэслэн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэж болно.

Дээрх зохицуулалтыг тусгах болсон хууль тогтоогчийн зорилгыг бүтээн байгуулалтын санхүүжилтийг шийдвэрлэх боломжийг бүрдүүлэх замаар барилгын салбарыг дэмжих явдал гэж таамаглаж байна. Гагцхүү энэ нь одоо иргэд буюу орон сууцны захиалагчид хохирох суурь шалтгаан болж буй талаар УИХ-ын гишүүн Б.Энхбаяр нарын УИХ-ын гишүүдийн санаачилсан хуулийн төслийн үзэл баримтлал, дагалдах судалгаанд дурдагджээ (Дэлгэрэнгүйг энэ бүлгийн 1.4-өөс үзнэ үү).⁷

Иргэний хуульд баригдаж дуусаагүй барилгын талаар тусгайлан зохицуулаагүй боловч барьцаа бүхий хөрөнгөд тооцож, эргэлтэд оруулах эдийн засгийн суурь нөхцөлийг тусгасан байна. Тухайлбал, Иргэний хуулийн 153 дугаар зүйлийн 153.3-т “Барьцаа үүсэх үед тодорхойлж болох ирээдүйд бий болох, болзол тавьсан шаардлагыг, эсхүл талуудын харилцан тохиролцсон аливаа үүргийг хангахад барьцааг хэрэглэж болно”, мөн хуулийн 154.4-т “Барьцааны зүйл нь ирээдүйд бий болох

⁷ Х.Көгөршин, ХУУЛИЙН ТӨСӨЛ: Барьж дуусаагүй барилгыг үл хөдлөх хөрөнгөд бүртгэхгүй, нийтлэл. <https://gogo.mn/r/3n85w> (Сүүлд нэвтэрсэн: 2022/10/31)

хөрөнгө байж болно. Энэ тохиолдолд тухайн хөрөнгө бий болж, барьцаалуулагчийн өмчлөлд шилжсэнээр барьцаагаар хангагдах шаардлага үүснэ” гэж тус тус зохицуулжээ.

Гагцхүү энэ нь баригдаж дуусаагүй барилгын захиалагч буюу ирээдүйд өмчлөгч болох этгээдэд хамаарах эрх гэж үзэж болно. Үүний тулд үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд баригдаж дуусаагүй барилгад урьдчилсан тэмдэглэгээ хийлгэсэн байх шаардлага үүснэ. Гэтэл баригдаж дуусаагүй барилгыг бүхэлд нь барилгын ажил гүйцэтгэгч компани барьцаанд тавьж буй нь ирээдүйд бий болох эд юмсын дээрх зохицуулалттай нийцэхгүй байна. Зүй нь дуусаагүй барилгын захиалагчтай орон сууцнаас бусад борлуулагдаагүй орон сууцад хамаарах хэмжээгээр барьцааны эрх үүсгэвэл дээрх зохицуулалттай зөрчилдөхгүйгээс гадна захиалагчийн эрх хөндөгдөхгүй юм.

2003 оны Эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийг хүчингүйд тооцож, Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийг 2018 оны 6 дугаар сарын 21-ний өдөр шинэчлэн баталсан. Энэхүү хуульд баригдаж дуусаагүй барилгын талаарх эрх зүйн зохицуулалт дараах байдлаар өөрчлөгджээ. Түүнчлэн нэршлийн хувьд “барьж дуусаагүй барилга” болжээ.

10 дугаар зүйл. Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийг анх удаа бүртгэх

10.10. Барьж дуусаагүй үл хөдлөх эд хөрөнгийг хоёр болон түүнээс олон этгээд хөрөнгө оруулан, эсхүл захиалгаар барьж байгаа бол хөрөнгө оруулагч, захиалагч нарын мэдүүлгээр уг үл хөдлөх эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх эрхтэй өмчлөгчдийн дундын өмчлөлд, эсхүл дундаа хэсгээр өмчлөгч нарын тус тусын өмчлөлд энэ хуулийн 10.6-д заасан нотлох баримтыг үндэслэн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэнэ.

Түүнчлэн баригдаж дуусаагүй барилгын бүртгэл дээр урьдчилсан тэмдэглэл хийлгэж болох талаар дараах байдлаар тусгажээ.

31 дүгээр зүйл. Эрхийн улсын бүртгэлд урьдчилсан тэмдэглэл хийх

31.1. Өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагч, эрх шилжүүлэн авагч, өв залгамжлагчийн эрх ашгийг хамгаалах зорилгоор эрхийн улсын бүртгэлд урьдчилсан тэмдэглэл хийж болно.

31.2. Барьж дуусаагүй барилгын эрх эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн тохиолдолд уг барилгад хөрөнгө оруулсан иргэн, хуулийн этгээд (захиалагч) нь урьдчилсан тэмдэглэл хийлгэж болно.

2018 оны хуулийн дээрх зохицуулалтаар 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 тусгаснаар захиалагч, худалдан авагч нарын эрхийг хамгаалах зорилгыг агуулжээ.

Гэвч хуулийн дээрх зохицуулалтын хэрэгжилт хангалтгүй буйн улмаас захиалагч хохирох явдал тасрахгүй байна. Өөрөөр хэлбэл, барилгын ажил гүйцэтгэгч компани орон сууцны захиалагч байхгүй мэтээр барьж дуусаагүй барилгын гэрчилгээний мэдүүлэг гаргасан бол улсын бүртгэгч ирээдүйд бий болох боломжит өмчлөгч буюу захиалагч бий эсэхийг нягтлан шалгах боломжгүй юм. Нөгөө талаар барьж дуусаагүй барилгыг хэлцлийн үндсэн дээр захиалж, худалдан авч буй иргэд, хуулийн этгээд урьдчилсан тэмдэглэл 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”⁸ гэдгээр орхигдуулж болохгүй. Хууль тогтоомжийн хүрээнд бодлогын зохицуулалт хийж хэрэглэгчийн эрхийг хамгаалах шаардлагатай.

Түүнчлэн, орон сууц захиалагч бийг мэдсээр байж захиалагчийг мэдүүлээгүй үйлдэл нь барилгын ажил гүйцэтгэгч компанийн хууль бус эс үйлдэхүй юм. Энэ эс үйлдэхүйд хүлээлгэх хариуцлагыг хууль тогтоомжоос тодруулж үзвэл дараах заалт Зөрчлийн тухай хуульд тусгагджээ.

15.23 дугаар зүйл. Улсын бүртгэлд бүртгүүлэх журам зөрчих

1. Улсын бүртгэлд бүртгүүлэхээр мэдүүлэг гаргагч:

1.1. хуульд заасан үүргээ биелүүлээгүй;

1.2. хуульд заасан улсын бүртгэлийн мэдүүлэг, өргөдөл, хүсэлт, хавсаргасан нотлох баримтыг үнэн зөв мэдүүлээгүй бол учруулсан хохирол, нөхөн төлбөрийг гаргуулж хүнийг тавин нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр, хуулийн этгээдийг таван зуун нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно.

Дээрхээс үзвэл захиалагчийг барьж дуусаагүй барилгын бүртгэлд урьдчилсан тэмдэглэл хийлгээгүй барилгын ажил гүйцэтгэгч компанийг 500 нэгж буюу 500 мянган төгрөгөөр торгох шийтгэлтэй байна. Энэ заалт нь барьж дуусаагүй барилгыг бүртгүүлэх мэдүүлгийг худал гаргасан тохиолдолд урьдчилан сэргийлэх чиг үүрэг гүйцэтгэж чадахгүй юм. Шийтгэлийг нэмэгдүүлэх шаардлагатай боловч энэ заалт нь

⁸ Монгол Улсын Иргэний хуулийн 1 дүгээр бүлгийн 3 дугаар зүйлийн 3.7.

улсын бүртгэлийн бүхий л мэдүүлгийг хамарч байх тул барьж дуусаагүй барилгын асуудлыг тусад нь авч үзэх нь зохистой. Иймд дээрх заалтад дуусаагүй барилгын мэдүүлгийг нэмэлт заалтаар оруулан шийтгэлийн хэмжээг нэмэгдүүлэх хувилбар байж болох юм.

1.2. ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГИЙН ӨМЧЛӨХ ЭРХ ҮҮСЭХ ҮНДЭСЛЭЛ

Өмчлөх эрх нь эд юмс (өмч)-ын эрхийн хамгийн тулгуур эрх юм. Эд юмсын эрх нь туйлын шинжтэй буюу хэний ч эсрэг шаардлага гаргах боломжийг олгодог. Энэ шинжийг нь бодитоор хангахын тулд эд юмсын эрх эзэмшигчийг гуравдагч этгээд мэдэх боломжтой байх нөхцөлийг бүрдүүлэх шаардлагатай. Тэр шаардлагын хариулт нь бүртгэл юм. Эндээс бид бүртгэлийн тухай хуулиар дамжуулан эд юмсын эрхэд юуг хамааруулж буйг мэдэх боломжтой.

2018 онд батлагдсан Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуулийн 8 дугаар зүйлд эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэл дараах төрөлтэй байхаар тусгагджээ:

8 дугаар зүйл. Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн төрөл

8.1. Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэл дараах төрөлтэй байна:

8.1.1. эд хөрөнгө өмчлөх эрхийн;

8.1.2. бусдын газар дээр барилга байгууламж барих эрхийн;

8.1.3. сервитутын;

8.1.4. ипотека (барьцаа)-ийн;

8.1.5. узуфруктын;

8.1.6. түрээсийн;

8.1.7. усан замын тээврийн хэрэгсэл, агаарын хөлгийн санхүүгийн түрээс (лизинг)-ийн гэрээний эрхийн;

8.1.8. батлан даалтын;

8.1.9. газар эзэмших, ашиглах эрхийн

Дээрхээс эд юмсын (өмчийн) эрх нь өмчлөх эрх, бусдын газар дээр барилга байгууламж барих эрх, сервитут, ипотек (барьцаа), узуфрукт юм. Газар эзэмших эрх болон газар ашиглах эрх нь тусгай төрлийн зөвхөн газарт хамаарах эд юмсын эрх бөгөөд “газар эзэмших эрхийн гэрчилгээ”, “газар ашиглах эрхийн гэрчилгээ” гэдгийг оноосон нэр байдлаар ойлгохоос бус “эзэмших эрх”, “ашиглах эрх” гэдэг агуулгаар ойлговол төөрөгдөлд орно. Харин түрээс (үл хөдлөх), санхүүгийн түрээс (усан замын тээврийн хэрэгсэл, агаарын хөлөг) болон батлан даалтын эрхүүд нь эд юмсын (өмчийн) эрх биш, үүргийн эрх юм. Тиймээс эдгээр эрх үүсэх нөхцөл нь харилцан ялгаатайг анхаарах шаардлагатай.

Эрх үүсэх үндсэн хоёр хэлбэр байх бөгөөд тэдгээрийг анхдагч болон үүсмэл гэж ангилдаг. Анхдагч нь тухайн юмсын анхны эрх эзэмшигч байдлаар илэрдэг бол үүсмэл нь хэлцлийн дагуу эрх олж авахыг ойлгоно.⁹ Өмчлөх эрхийн хувьд мөн ялгаагүй. Анхдагч байдлаар эрх олж авах нь жишээ нь ойгоос жимс түүх, ан агнах байдлаар анхны өмчлөгч болохыг хэлнэ. Энэхүү судалгаанд хамааралтай орон сууцны өмчлөх эрхийг худалдах худалдан авах гэрээ, арилжааны гэрээ эсхүл ажил гүйцэтгэх гэрээний үндсэн дээр олж авч буй тул өмчлөх эрх үүсмэл байдлаар бий болж байна.

⁹ Ц.Давхарбаяр, Эд баялгийн эрх – Эд юмсын эрх, УБ., 2017, 88-96 дахь тал.

Өмнө дурдсанчлан, үүсмэл байдлаар эрх шилжихийн тулд хэлцэл байгуулагдах шаардлагатай. Гагцхүү эд юмсын (өмчийн) эрх үү, эсхүл үүргийн эрх үү гэдгээс хамаарч ялгаатай төрлийн хэлцэл байхыг шаарддаг. Эд юмсын (өмчийн) эрх буюу дээр дурдсан өмчлөх эрх, бусдын газар дээр барилга байгууламж барих эрх, сервитут, ипотека (барьцаа), узуфруктын эрх үүсэхийн тулд өмчийн хэлцэл (agreement in rem) байгуулахыг шаардана. Өмчийн хэлцэл нь үүргийн хэлцлээс (transaction creating the obligation) ялгаагүй гэрээ байх бөгөөд гагцхүү өмчийн хэлцэл байгуулагдсан гэдгийг баталсан хэлбэрийн шаардлага нь бүртгэл юм.

Өмчлөх эрх шилжүүлэх тохиолдолд Иргэний хуулийн 243 дугаар зүйлд заасан худалдах, худалдан авах гэрээ (ХХАГ) буюу үүргийн хэлцэл байгуулна. Энэ гэрээгээр нэг талд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шилжүүлэхийг шаардах бөгөөд нөгөө талд төлбөр төлөхийг шаардах эрх үүснэ. Өөрөөр хэлбэл, үүргийн эрх үүсэх боловч эд юмсын (өмчийн) эрх хараахан үүсээгүй гэсэн үг.

Эд юмсын (өмчийн) эрх үүсэхийн тулд өмчийн хэлцэл байгуулагдах бөгөөд нэгэнт талууд өмчлөх эрх шилжүүлэх талаар ярилцсан тул дахин гэрээ байгуулахгүйгээр тухайн гэрээнд үндэслэн хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд эзэмшил шилжүүлэх, үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд бүртгэл хийлгэдэг. Энэхүү эзэмшил болон бүртгэлээр дамжуулан ХХАГ-ээс гадна өмчийн хэлцэл байгуулагдсан гэдгийг төсөөлж ойлгох шаардлагатай болдог. Үүнийг principle of abstract буюу хийсвэрлэх зарчим гэж нэрлэдэг.

Энэхүү зарчим манай улсын Иргэний хуулийн 110 дугаар зүйл, 111 дүгээр зүйлийн 111.1-д тусгалаа олсон байдаг.

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. Дараах тохиолдолд эд хөрөнгийг шилжүүлсэн гэж үзнэ:

111.2.1. өмчлөх эрх олж авч байгаа этгээдийн эзэмшилд шилжүүлснээр;

Үүнийг Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хууль (2018)-ийн 5 дугаар зүйлд зааснаар баталгаажуулж өгчээ.

5 дугаар зүйл. Эд хөрөнгө өмчлөх эрх болон түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрх үүсэх

5.1. Иргэн, хуулийн этгээд Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуулийн 8.1.1-д заасан эрхийг хуульд заасан журмын дагуу эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлснээр өмчлөх эрх үүснэ.

5.2. Эд хөрөнгө өмчлөх эрхтэй холбоотой Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуулийн 8.1.2, 8.1.3, 8.1.4, 8.1.5, 8.1.6, 8.1.7, 8.1.8,

8.1.9-д заасан эрх нь эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлснээр үүснэ.

Өмнө дурдсанчлан Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуулийн 8.1.6. түрээсийн; 8.1.7. усан замын тээврийн хэрэгсэл, агаарын хөлгийн санхүүгийн түрээс (лизинг)-ийн гэрээний эрхийн; 8.1.8. батлан даалтын гэрээ нь эд хөрөнгийн эрх биш үүргийн эрх учир бүртгэл хийлгэсэн эсэх нь үүргийн эрх үүсэхэд ач холбогдолгүй. Харин ил тод байдлыг бий болгож гуравдагч этгээдийн эсрэг шаардлага гаргах хүрээнд л бүртгэл нь ач холбогдолтой. Энэхүү судалгаанд энэ хэсэг хамааралгүй учир дэлгэрүүлэлгүй орхиё.¹⁰

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн худалдах худалдан авах, эсхүл ажил гүйцэтгэх гэрээгээр талуудын хооронд байгуулж буй хэлцэл нь үүргийн хэлцэл бөгөөд зөвхөн үүргийн эрхийг үүсгэх буюу байгуулмагц шууд эд юмсын (өмчийн) эрхийг үүсгэхгүй. Энэхүү шаардах эрх нь харьцангуй шинжтэй учир, зөвхөн гэрээний нөгөө талын эсрэг аливаа үйлдэл, эс үйлдэхүй гүйцэтгэхийг шаардсан шинжтэй эрх юм.

Тухайлбал, ажил гүйцэтгэгч, эсхүл худалдагчаас гэрээнд заасан хугацаанд эрхийн болон биет байдлын доголдолгүй эд хөрөнгө хүлээлгэн өгөх үүргийг шаардах эрхтэй. Харин тус гэрээнд үндэслэн гуравдагч этгээдийн эсрэг шаардлага гаргах боломжгүй. Учир нь үүргийн эрх нь харьцангуй шинжтэй бөгөөд гуравдагч этгээдийн эсрэг шаардлага гаргах үндэслэл нь өмчийн хэлцэл хийгдсэн байх буюу эд юмсын (өмчийн) эрх шилжсэн байх явдал юм. Дээр дурдсанчлан МУ-д үл хөдлөх эд хөрөнгийн эд юмсын (өмчийн) эрх үүсэхэд зайлшгүй байх

¹⁰ Дэлгэрэнгүйг эндээс үзнэ үү. Д.Ганхүрэл, Х.Номундарь, А.Түвшинтөгс, Шүүхийн шийдвэрийн судалгаа, УБ., 2021, Цуврал 1, Үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээг бүртгүүлэхтэй холбогдох эрх зүйн зохицуулалтыг хэрэглэж буй шүүхийн практикийн шинжилгээ ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН СУДАЛГАА - ЦУВРАЛ 1 | Нээлттэй Нийгэм Форум (forum.mn) (Сүүлд нэвтэрсэн: 2022/10/31).

шаардлага нь бүртгэл хийгдсэн байх юм.

Барьж дуусаагүй барилгын тохиолдолд хамаарах маргааны хувьд нэг талаас барилгын ажил гүйцэтгэгч, нөгөө талаас захиалагч (худалдан авагч) нар оролцдог. Талуудын хооронд “Орон сууц захиалах гэрээ” байгуулагдсанаар аль аль талд үүргийн эрх үүсдэг. Өөрөөр хэлбэл, орон сууцны барилга баригдаж дуусаагүй учраас захиалагч тал бүртгэл хийлгэх боломжгүй. Бүртгэл байхгүй учраас захиалагчид эд юмсын (өмчийн) эрх үүсэхгүй.

Гэтэл “Барьж дуусаагүй барилгын гэрчилгээ”-г барилгын ажил гүйцэтгэгч өөрийн нэр дээрээ гаргуулан орон сууцны барилгыг бүхэлд нь гуравдагч этгээдэд барьцаалдаг. Энэ тохиолдолд, барьцааны гэрээний бүртгэлийг хийлгэн гуравдагч этгээд болох барьцаалагчид ипотек буюу үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны эд юмсын (өмчийн) эрх үүснэ. Хэрэв барилгын ажил гүйцэтгэгч үүргээ гүйцэтгээгүй тохиолдолд, барьцаалагч нь барьцааны зүйлээс өөрийн үүргээ тэргүүн ээлжид хангуулах эрх үүсэх бөгөөд ингэснээр анхны захиалагч талын эрх ашиг сонирхлыг хөндөх нөхцөл бүрддэг. Дээрх тохиолдолд, дууссан барилгатай холбогдох эд хөрөнгийн эрхийн хувьд захиалагч тал давуу эрхтэй юу, эсхүл барьцаалагч тал давуу эрхтэй юу гэдэг нь шүүхийн практик дээр гол асуудал болж буй юм. Зарчмын хувьд түрүүлж бүртгүүлсэн тал давуу эрхтэй. Гагцхүү бүртгэл худал гэдгийг мэдэж байсан тохиолдолд барьж дуусаагүй барилгад холбогдох маргааны хувьд барьцаалагч буюу зээлдүүлэгч давуу эрхгүй. Үүний эрх зүйн үндэслэл нь Иргэний хуулийн дараах зохицуулалтууд юм.

109 дүгээр зүйл. Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийг шилжүүлэх

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.

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.

Гагцхүү, барьж дуусаагүй барилгын гэрчилгээнд бүртгүүлбэл зохих захиалагчийн бүртгэл хийгдээгүй байгааг барьцаалагч буюу зээлдүүлэгч тал мэдэж байсан гэдгийг захиалагч тал нотлох үүрэгтэй учир, захиалагчийн хувьд сорилт юм.

1.3. БҮРТГЭЛ БУЮУ ИЛ ТОД БАЙДАЛ БА ГУРАВДАГЧ ЭТГЭЭДИЙН ИТГЭЛИЙГ ХАМГААЛАХ ЗАРЧИМ

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн онцлог нь хөдлөх эд хөрөнгөтэй харьцуулахад, эзэмшлээр дамжуулан өмчлөгч, эсхүл хууль ёсны эрхтэй этгээд мөн эсэхийг таамаглахад төвөгтэй байдаг. Тухайлбал, хашаанд байгаа хүнийг хараад тухайн хашаагаар хүрээлүүлсэн газрын өмчлөгч гэж таамаглах нь оновчгүй. Тиймээс үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийн шилжилт нь эзэмшлээс үл хамааран бүртгэлийн тогтолцоонд тулгуурладаг. Бүртгэл

бол тухайн эд юмсын (өмчийн) хэлцлийг хийгдсэний үр дүнд хөрөнгийн эрх зүйн байдал өөрчлөгдсөн гэдгийг бусад этгээдэд тодорхой болгох хэрэгсэл гэж хэлж болно. 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.

Эд юмсын (өмчийн) эрх нь туйлын шинжтэй тул бусад этгээдэд эд юмсын (өмчийн) эрх үүссэн гэдгийг мэдэх боломж олгож байж хэрэгжих боломжтой болно. Бүртгэл нь эд юмсын эрх (өмчийн) үүссэн гэдгийг нотлох нотолгооны хэрэгсэл юм. Үүний тусламжтайгаар гуравдагч этгээд нь хууль ёсны эрх эзэмшигчтэй эргэлзэлгүйгээр хэлцэл байгуулах боломж бүрдэж байна. Эд хөрөнгийн бүртгэлийн системийн гол зорилго нь үл хөдлөх хөрөнгийн эргэлтийн тогтвортой байдлыг хангах, үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөгч болон бусад эрх эзэмшигчийн эрх баталгаатай байхад оршдог.

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 Иргэний хууль хамгаална. Гагцхүү, бүртгэл худал гэдгийг мэдэж байсан этгээдийн хувьд түүнийг хамгаалах шаардлага байхгүй. Энэхүү агуулга Иргэний хуулийн 109 дүгээр зүйлийн 109.3-т бүрэн туссан талаар өмнө дурдсан билээ.

1.4. ГАЗРЫН ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСӨЛ

УИХ-ын гишүүн Б.Энхбаяр нар нь Газрын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийг санаачилсан бөгөөд уг төслийг 2022 оны 1 дүгээр сарын 18-ны өдөр УИХ-

аар хэлэлцэх эсэхийг нь шийдвэрлэжээ. Тус хуулийн төслийг дагалдан Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийг мөн санаачлан боловсруулжээ.

Тодруулбал, “Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн хуулийн 10 дугаар зүйлийн 10.10 дахь хэсгийн “Барьж дуусаагүй үл хөдлөх эд” гэснийг “Орон сууцны зориулалтаар барьж буй барилгыг байнгын ашиглалтад хүлээлгэн өгөх хүртэл эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлэхгүй ба бусад зориулалтаар барьж дуусаагүй үл хөдлөх” гэж өөрчилсүгэй” гэсэн хуулийн төсөл боловсруулжээ. Хэрэв тус хуулийн төсөл энэ хэвээрээ батлагдсан бол Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн хуулийн 10 дугаар зүйлийн 10.10 дахь хэсэг дараах байдалтай болох байв:

“Орон сууцны зориулалтаар барьж буй барилгыг байнгын ашиглалтад хүлээлгэн өгөх хүртэл эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлэхгүй ба бусад зориулалтаар барьж дуусаагүй үл хөдлөх хөрөнгийг хоёр болон түүнээс олон этгээд хөрөнгө оруулан, эсхүл захиалгаар барьж байгаа бол хөрөнгө оруулагч, захиалагч нарын мэдүүлгээр уг үл хөдлөх эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх эрхтэй өмчлөгчдийн дундын өмчлөлд, эсхүл дундаа хэсгээр өмчлөгч нарын тус тусын өмчлөлд энэ хуулийн 10.6-д заасан нотлох баримтыг үндэслэн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэнэ.”

Өөрөөр хэлбэл, орон сууцны зориулалттай барьж дуусаагүй барилгын гэрчилгээг халах агуулга юм. Тус хуулийн төслийг хэлэлцүүлэх эсэх асуудал дээр чуулганы хуралдаанд оролцсон зарим УИХ-ын гишүүнээс дуусаагүй барилгын гэрчилгээ нь жижиг, дунд барилгын компаниудын санхүүжилт босгох үндсэн хэрэгсэл болдог учир шууд халах нь зөв шийдэл биш гэдэг байр суурийг илэрхийлсэн байдаг. Энэхүү санал, шүүмжийг Б.Энхбаяр гишүүний зүгээс нээлттэй хүлээн авч буйгаа

илэрхийлээд дуусаагүй барилгаас улбаатай иргэдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах хийгээд хариуцлагатай барилгын компаниудын эрхийг зөрчихгүйгээр хэрхэн зохистой шийдэл гаргах вэ гэдэг дээр хамтарч ажиллахад нээлттэй буйгаа удаа дараа илэрхийлсэн.¹¹

Уг хуулийн төсөлтэй холбогдуулан гаргасан санал, шүүмж цөөнгүй байсан тул УИХ дахь Монгол Ардын Намын бүлгээс тус хуулийн төсөлтэй саналаа нэгтгэх шалтгаанаар ажлын таван өдрийн завсарлага авах санал гаргасныг УИХ-ын дарга хүлээн авч зөвшөөрчээ. Тийнхүү УИХ-ын 2021 оны намрын чуулган өндөрлөв. 2022 оны хаврын ээлжит чуулганд Б.Энхбаяр нарын гишүүний санаачилсан Газрын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийг хэлэлцэхэд барьж дуусаагүй барилгын гэрчилгээг халах хэсэг нь хасагдсан байв.

Хэдийгээр энэ хуулийн төсөл УИХ-аар хэлэлцэгдээгүй ч уг төсөлтэй холбогдуулж товч дүгнэвэл, Б.Энхбаяр нарын гишүүний санаачилсан хуулийн төсөл нь баригдаж дуусаагүй барилгаас улбаатай захиалагчийн эрх ашгийг хохироохоос сэргийлэх зорилготой нь сайшаалтай боловч эдийн засаг хийгээд Иргэний эрх зүйн зарчим, үнэт зүйл талаас авч үзвэл оновчтой шийдэл биш юм.

¹¹ УИХ-ын 2022 оны 1 дүгээр сарын 18-ны өдрийн чуулган. <https://www.facebook.com/G.Zandanshatar/videos/660936225090979> (Сүүлд нэвтэрсэн: 2022/10/31).

ХОЁР. ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ

Барьж дуусаагүй барилгын өмчлөх эрхтэй холбогдуулан шүүхийн шийдвэрийн цахим сан (<https://shuukh.mn/>)-гаас доор оруулсан хүснэгт дэх шүүхийн шийдвэрүүдийг түүвэрлэн судаллаа. Шийдвэрийг сонгохдоо барьж дуусаагүй барилгад барьцаа тогтоон хожим нь захиалагч өөрийгөө өмчлөгчөөр тогтоолгох, барьцааны гэрээг хүчин төгөлдөр бус байх хэлцэл болохыг тогтоолгох зэрэг энэ судалгааны сэдэвтэй шууд хамааралтай эсэхийг харгалзан үзсэн болно.

Хүснэгт 1. Сонгон судалсан шүүхийн шийдвэрийн жагсаалт

Иргэний хэргийн шүүхийн шийдвэр	
1	УДШ-ийн 2017 оны 2 дугаар сарын 17-ны өдрийн 001/ХТ2017/00204 дүгээр тогтоол
2	УДШ-ийн 2017 оны 6 дугаар сарын 08-ны өдрийн 001/ХТ2017/00743 дугаар тогтоол
3	УДШ-ийн 2018 оны 6 дугаар сарын 29-ний өдрийн 001/ХТ2018/01126 дугаар тогтоол
4	УДШ-ийн 2018 оны 6 дугаар сарын 29-ний өдрийн 001/ХТ2018/01119 дүгээр тогтоол
5	УДШ-ийн 2018 оны 6 дугаар сарын 29-ний өдрийн 001/ХТ2018/01127 дугаар тогтоол

6	Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2016 оны 12 дугаар сарын 09-ний өдрийн 2015 дугаар магадлал
7	Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2017 оны 7 дугаар сарын 26-ны өдрийн 1697 дугаар магадлал
8	Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2018 оны 3 дугаар сарын 28-ны өдрийн 210/МА2018/00791 дүгээр магадлал
9	Сүхбаатар дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2016 оны 10 дугаар сарын 25-ны өдрийн 1067 дугаар шийдвэр
10	Сүхбаатар дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2016 оны 12 дугаар сарын 21-ний өдрийн 9 дүгээр шийдвэр
11	Сүхбаатар дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2017 оны 11 дүгээр сарын 09-ний өдрийн 02818 дугаар шийдвэр
12	Сүхбаатар дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2018 оны 1 дүгээр сарын 15-ны өдрийн 00112 дугаар шийдвэр
13	Сүхбаатар дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2018 оны 4 дүгээр сарын 12-ны өдрийн 836 дугаар шийдвэр
Захиргааны хэргийн шүүхийн шийдвэр	
14	УДШ-ийн 2018 оны 2 дугаар сарын 21-ний өдрийн 84 дүгээр тогтоол
15	Захиргааны хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2017 оны 11 дүгээр сарын 30-ны өдрийн 221/МА2017/0842 дугаар магадлал

16	Нийслэл дэх Захиргааны хэргийн анхан шатны шүүхийн 2017 оны 9 дүгээр сарын 04-ний өдрийн 128/ШШ2017/0651 дүгээр шийдвэр
17	Нийслэл дэх Захиргааны хэргийн анхан шатны шүүхийн 2020 оны 2 дугаар сарын 04-ний өдрийн 128/ШШ2020/0092 дугаар шийдвэр

Судалгааны хүрээнд дээрх шүүхийн шийдвэрийг нэг бүрчлэн уншиж танилцсаны үндсэн дээр шүүхийн практикийг төлөөлж чадахуйц гэж үзсэн иргэний хэргийн шүүхийн гурав, захиргааны хэргийн шүүхийн нэг шийдвэрийг тус тус сонгон авч дүн шинжилгээ хийлээ (Дээрх хүснэгтэд оруулаагүй боловч Шүүхийн шийдвэрийн цахим сангаас хайх явцад “Шийдвэрийн товч утга” хэсэгт үндэслэн жагсаалтад оруулах шаардлагагүй гэж үзсэн шүүхийн шийдвэрүүд мөн бий).

Хүснэгт 2. Дүн шинжилгээ хийхээр сонгосон шүүхийн шийдвэрүүдийн жагсаалт

Иргэний хэргийн шүүхийн шийдвэр	
1	УДШ-ийн 2017 оны 02 сарын 17-ны өдрийн 001/ХТ2017/00204 дүгээр тогтоол
2	УДШ-ийн 2017 оны 06 сарын 08-ны өдрийн 001/ХТ2017/00743 дугаар тогтоол
3	УДШ-ийн 2018 оны 06 сарын 29-ний өдрийн 001/ХТ2018/01126 дугаар тогтоол
Захиргааны хэргийн шүүхийн шийдвэр	
4	УДШ-ийн 2018 оны 02 сарын 21-ний өдрийн 84 дүгээр тогтоол

Шүүхийн шийдвэрт дүн шинжилгээ хийхдээ дараах агуулгыг баримталлаа. Нэн тэргүүнд дүн шинжилгээ хийх шүүхийн шийдвэрийн дугаар, огноог оруулав. Хоёрдугаарт, маргааны

агуулгыг хураангуйлсан ба үүний тусламжтай уншигчдад шүүхээс ямар үйл баримтад үндэслэн шийдвэр гаргасан болохыг харуулна. Энэ хэсэгт анхаарах зүйл нь судлаачид шүүхийн шийдвэрт дурдагдсан нотлох баримтыг үнэлсэн байдал зэрэг процессын асуудал болон шүүхийн шийдвэрийн хэлбэрийн (формаль) шаардлагад ач холбогдол өгөөгүй. Учир нь, хэрэв нотлох баримтыг үнэлсэн байдал болон процессын асуудалд үнэлэлт хийвэл, тухайн шийдвэрийн үндэслэл хэсэг дэх хууль хэрэглээ нь маргааны үйл баримттай авцалдахгүй байх магадлалтай тул шүүхийн материаллаг хууль хэрэглээтэй холбогдуулан дүн шинжилгээ хийх боломжгүй болно. Тиймээс судлаачид нотлох баримтыг үнэлсэн байдал болон маргааны үйл баримтыг тодорхойлсон байдлыг шүүхтэй ижил утгаар ойлгосон. Үүний дараа гуравдугаарт, тухайн маргаантай холбогдуулж өмнөх шатны шүүхээс хэрхэн шийдвэрлэснийг товч авч үзсэн. Дөрөвдүгээрт, үндсэн шүүхийн шийдвэрийн үндэслэх хэсгийг хураангуйлсан. Эцэст нь, дүн шинжилгээ хийж буй шүүхийн шийдвэрийн үндэслэл нь онолын болон дараа дараагийн ижил төстэй маргаанд ямар үр дагавар бий болгох боломжтой эсэхэд үнэлэлт хийлээ.

2.1. ИРГЭНИЙ ХЭРГИЙН ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРТ ХИЙСЭН ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ

Иргэний хэргийн шүүхээр шийдвэрлэгдэж буй маргааны хувьд баригдаж буй барилгын захиалагч нь өөрийгөө орон сууцны өмчлөгчөөр тогтоолгох, орон сууцыг барьцаалбаргүй болгох агуулга бүхий нэхэмжлэлийг гаргасан байдаг. Үүний тулд, барилгын ажил гүйцэтгэгч болон зээлдүүлэгч нарын хооронд байгуулсан барьцааны гэрээг хүчин төгөлдөр бус байх хэлцэл болохыг тогтоолгох нэхэмжлэлийг гаргасан байна.

ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ №1.

БАРЬЦААНЫ ТӨЛБӨРӨӨ БҮРЭН ТӨЛСӨН ЗАХИАЛАГЧ
ДАВУУ ЭРХТЭЙ ГЭЖ ҮЗСЭН ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭР

(1) Шүүхийн шийдвэрийн дугаар, огноо: УДШ-ийн 2017 оны 2 дугаар сарын 17-ны өдрийн 001/ХТ2017/00204 дүгээр тогтоол.

(2) Маргааны агуулга:

Г (нэхэмжлэгч) нь М (хариуцагч)-тай 2007 оны 8 дугаар сарын 20-ны өдөр “Орон сууц захиалан бариулах гэрээ” байгуулж, ... хаягт байрлах баригдаж буй амины орон сууцны барилгын ... тоот А орон сууцыг захиалан бариулахаар тохиролцсон байна. Г нь 2011 оны 11 дүгээр сарын 17-ны өдрийн тооцоо нийлсэн акт үйлдэж гэрээний үүргээ бүрэн биелүүлжээ (Хяналтын шатны шүүх Г-г гэрээг бүрэн биелүүлсэн хугацааг 2010 оны 8 дугаар сарын 19 гэж дүгнэсэн).

М нь 2010 оны 5 дугаар сарын 10-ны өдөр ... тоот А орон сууцын 90 хувийн гүйцэтгэлтэй үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгчөөр бүртгэгдэж улсын бүртгэлийн гэрчилгээ авсан байна. Түүний дараа М нь 2010 оны 9 дүгээр сарын 02-ны өдөр тус орон сууцыг К банканд барьцаалжээ. Орон сууц 2010 оны 10 дугаар сарын 05-ны өдөр ашиглалтад орж, нэхэмжлэгч орон сууцанд амьдарч байсан талаар шүүхийн шийдвэрийн “ХЯНАВАЛ” хэсэгт тэмдэглэжээ.

Нэхэмжлэгч Г нь М болон К банк хооронд 2010 оны 9 дүгээр сарын 02-ны өдөр байгуулагдсан зээлийн барьцааны гэрээний ... тоот А орон сууцанд холбогдох хэсгийг хүчин төгөлдөр бус болохыг тогтоолгох, барьцаанаас чөлөөлөхийг даалгуулах тухай нэхэмжлэлийн шаардлагыг шүүхэд гаргасан үндэслэлээ Иргэний хуулийн 157 дугаар зүйлийн 157.6.2-т “барьцаалуулагч нь барьцааны гэрээ байгуулах үед барьцаалах хөрөнгийн хувьд гуравдагч этгээдийн шаардлага байгаа бол түүнд барьцааны

эрх үүссэн тухай мэдэгдэх үүрэгтэй” гэж заасныг зөрчиж, Г-с зөвшөөрөл аваагүй тул Иргэний хуулийн 156 дугаар зүйлийн 156.3, 56 дугаар зүйлийн 56.1.4, 56.1.8, 56.1.11-д зааснаар уг гэрээ нь хүчин төгөлдөр бус байх хэлцэл гэж марган анхан шатны шүүхэд нэхэмжлэл гаргажээ.

(3) Өмнөх шатны шүүхийн шийдвэр

Анхан шатны шүүхийн шийдвэр:¹²

Анхан шатны шүүх дараах үндэслэлээр нэхэмжлэлийг хангахаас татгалзаж шийдвэрлэжээ.

Барьцааны гэрээ байгуулагдах үед буюу 2010 оны 9 дүгээр сарын 02-ны өдрийн байдлаар нэхэмжлэгч Г нь орон сууцны үнийг бүрэн төлж дуусаагүй байсан болох нь баримтаар тогтоогдож байх тул барьцаалах хөрөнгийн хувьд гуравдагч этгээдийн шаардлага байсан гэж үзэх үндэслэлгүй, барьцааны гэрээг Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.1.4, 56.1.8, 56.1.11-д заасан хүчин төгөлдөр бус байх хэлцэл гэж үзэх үндэслэлгүй гэж шүүхээс дүгнэжээ.

Давж заалдах шатны шүүхийн магадлал:¹³

Давж заалдах шатны шүүх нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангахаас татгалзсан анхан шатны шүүхийн шийдвэрийг дараах үндэслэлээр хэвээр үлдээжээ. Ингэхдээ хууль хэрэглээний зарим өөрчлөлт оруулжээ.

Иргэний хуулийн 181 дүгээр зүйлийн 181.3-т “Эрх шилжүүлж буй этгээдийн нэр дээр улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн эрхийг хэлцлийн үндсэн дээр олж авч байгаа этгээд улсын бүртгэлд бичигдсэн тэмдэглэлийг буруу ташаа

¹² Сүхбаатар дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2016 оны 9 дүгээр сарын 8-ны өдрийн 181/ШШ2016/00635 дугаар шийдвэр.

¹³ Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2016 оны 12 дугаар сарын 09-ний өдрийн 2015 дугаар магадлал.

болохыг мэдэж байсан, эсхүл уг бүртгэлийг буруу ташаа гэж эсэргүүцсэнээс бусад тохиолдолд үнэн зөв гэж тооцно” гэж заасан бөгөөд хариуцагч К банк нь барьцааны зүйл болох уг орон сууцыг өөр этгээдийн өмчлөлийн зүйл байх боломжтой гэдгийг мэдэх боломжтой байсан гэж үзэх нөхцөл байдал хэргийн баримтаар тогтоогдоогүй.

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 9 дүгээр зүйлийн 9.1-д “Барьцаалуулагч өөрийн өмчлөлд байгаа Иргэний хуулийн 84 дүгээр зүйлийн 84.3-т заасан үл хөдлөх эд хөрөнгө, түүнтэй холбоотой эрхийг барьцаалуулах эрхтэй” гэж заасан бөгөөд М нь тухайн үед өөрийн өмчлөлд байгаа “...” хотхоны барилгаас ... тоот байрыг бусдад барьцаалуулсныг хууль зөрчсөн гэж үзэх үндэслэлгүй. Нэхэмжлэгч Г нь М болон К банкийг 2010 оны 9 дүгээр сарын 2-ны өдөр зээлийн барьцааны гэрээ байгуулах үед тухайн байрны өмчлөгч болоогүй байсан тул Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.1.8-д “хуулиар тогтоосон хэлбэрийг зөрчсөн, зохих этгээдийн зөвшөөрөлгүй хийсэн хэлцэл” гэж үзэх үндэслэлгүй байна гэж давж заалдах шатны шүүх үзжээ.

(4) Хяналтын шатны шүүхийн тогтоолын үндэслэл

Хяналтын шатны шүүхээс анхан болон давж заалдах шатны шүүхийг барьцааны гэрээг хүчин төгөлдөр бусад тооцож, орон сууцыг барьцаанаас чөлөөлүүлэхийг хүссэн шаардлагыг шийдвэрлэхдээ дараах үндэслэлээр хэрэглэх ёстой хуулийг хэрэгжүүлээгүй гэж шийдвэрлэжээ.

Захиалагч Г нь гэрээний үүргээ бүрэн биелүүлж дууссан байх тул (Г-ийн үүргээ бүрэн биелүүлсэн хугацааг 2010 оны 8 сарын 19-ний өдөр гэж дүгнэсэн) орон сууц захиалагчийн өмчлөлд шилжих бөгөөд гүйцэтгэгчид гэрчилгээг захиалагчийн нэр дээр шилжүүлэн өгөх үүрэг үүссэн байна. Гэтэл үүрэг гүйцэтгэгч буюу М өөрийн өмчлөлд бүртгэлтэй, 90 хувийн

гүйцэтгэлтэй барилгыг захиалагчийн өмчлөлд шилжүүлэлгүй гуравдагч этгээд болох К банкны зээлийн үүргийн гүйцэтгэлд барьцаалсан 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 эрх”-ийн 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.

Барьцаалагч К банкны хувьд Банк, эрх бүхий хуулийн этгээдийн мөнгөн хадгаламж, төлбөр тооцоо, зээлийн үйл ажиллагааны тухай хуулийн 23 дугаар зүйлийн 23.2.3-т зааснаар “зээлийн хувийн хэрэгт зээлийн барьцаанд бариулах эд хөрөнгийн тодорхойлолт...”-ыг бүрдүүлнэ, 23.4-т “...эд хөрөнгийн тодорхойлолтод иргэн, хуулийн этгээдээс барьцаалж буй эд хөрөнгийг ... эрх бүхий хүмүүс газар дээр нь очиж, нэг бүрчлэн үзэж өгсөн үнэлэлт, дүнг тусгасан байна. Зээлийн эд хөрөнгийг шалгасан баримтад дээрх тодорхойлолтыг үндэслэн уг хөрөнгийн бүрэн бүтэн байдал, үнэ, чанар зэргийг бичнэ” гэсэн заалтыг зөрчиж, барьцааны хөрөнгийг биечлэн үзээгүйгээс зээлийн барьцаанд барьцаалсан хөрөнгө гуравдагч этгээдийн эрх, ашиг сонирхлыг зөрчсөн хэлцэл байгуулжээ.

Иймд К банк, М нарын хооронд байгуулагдсан 2010 оны 09 дүгээр сарын 02-ны өдрийн ... дугаартай Зээлийн барьцааны гэрээний А орон сууцыг барьцаалсан хэсэг Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.1.1-д зааснаар хууль зөрчиж хийсэн тул хүчин төгөлдөр бус байна. Нэгэнт гэрээний тухайн хэсэг

хүчин төгөлдөр бус байх хэлцэл тул А орон сууцыг барьцааны хөрөнгө гэж үзэхгүй бөгөөд барьцаанаас чөлөөлөх нь зүйтэй гэж хяналтын шатны шүүхээс үзжээ.

(5) Дүн шинжилгээ

Нэхэмжлэгчийг захиалгын гэрээний үүргээ бүрэн биелүүлэхээс өмнө А орон сууцыг барьцаалсан учир барьцааны гэрээ хүчин төгөлдөр гэж анхан шатны шүүх үзсэн. Харин хяналтын шатны шүүх нэхэмжлэгчийг захиалгын гэрээний үүргээ бүрэн биелүүлсний дараа А орон сууцыг барьцаалсан тул барьцааны гэрээ хүчин төгөлдөр бус гэж үзжээ.

Энэхүү маргааны хувьд нэхэмжлэгч нь захиалгын гэрээний үүргээ барьцааны гэрээ байгуулагдахаас өмнө, эсхүл дараа гүйцэтгэсэн эсэх нь ач холбогдолгүй. Учир нь энэ харилцаа зөвхөн нэхэмжлэгч Г болон хариуцагч М нарт холбогдох үүргийн эрх зүйн харилцаа юм. Гэтэл барьцааны гэрээ хүчинтэй эсэх тухай асуудал нь М болон К банкны хооронд үүссэн эд юмсын (өмчийн) хэлцэл байна. Г-ийн хувьд К банк нь гуравдагч этгээд юм.

Гагцхүү К банк нь шударга (мэдээгүй) гуравдагч этгээд эсэх нь энэхүү хэргийг шийдвэрлэхэд ач холбогдолтой. Өөрөөр хэлбэл, К банк нь Г болон М нарын хооронд “Орон сууц захиалгын гэрээ” байгуулагдсан гэдгийг мэдэж байсан бол Иргэний хуулийн 109 дүгээр зүйлийн 109.3-т¹⁴ заасны дагуу мөн хуулийн 183 дугаар зүйлийн 183.1-д¹⁵ заасны дагуу

¹⁴ Иргэний хуулийн 109 дүгээр зүйлийн 109.3

Эрх шилжүүлэгч нь өмчлөгч бус этгээд байсан ч улсын бүртгэлд өмчлөгчөөр бүртгүүлсэн бол өмчлөх эрх олж авч буй 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 буй этгээд өмчлөгч биш болохыг мэдэж байсан бол энэ заалт хамаарахгүй.

¹⁵ Иргэний хуулийн 183 дугаар зүйлийн 183.1

Эрх шилжүүлж байгаа этгээдийн нэр дээр улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн эрхийг хэлцлийн үндсэн дээр олж авч буй этгээд улсын бүртгэлд бичигдсэн тэмдэглэлийг буруу ташаа болохыг мэдэж байсан, эсхүл уг бүртгэлийг буруу ташаа гэж

хамгаалагдахгүй. Харин мэдээгүй тохиолдолд бүртгэл үнэн зөв байх зарчим болон гуравдагч этгээдийн итгэлийг хамгаалах зарчмын дагуу К банк хамгаалагдана.

Хяналтын шатны шүүх М-г барьцааны гэрээ байгуулахдаа Г-ийн талаар К банканд мэдэгдээгүй хууль зөрчсөн гэж тайлбарладаг. Энэ нь М-ийн зөрчил болохоос К банкны зөрчил биш юм. Мөн тус шүүх К банкийг орон сууцыг биечилж шалгах үүрэг зөрчсөн гэж мөн үзсэн. Энэ нь хэрвээ биечилж шалгасан бол Г-ийн эрх ашиг тус орон сууцад хамааралтай байгааг мэдэх боломжтой гэсэн утгаар үндэслэжээ. Гэтэл үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд бусдын эрх, ашиг сонирхол хөндөгдөхөөр бол бүртгэлд тусгасан байх ёстой. Тийм учраас бүртгэл ташаа болохыг мэдэж байснаас бусад тохиолдолд тухайн бүртгэл дээрх мэдээлэлд итгэсэн этгээдийн итгэл хамгаалагдана. Энэ нь Иргэний эрх зүйн суурь зарчим юм.

К банк нь орон сууцны бүртгэлд М бус Г-г өмчлөгчөөр бүртгүүлэх ёстой байсныг мэдэж байсан талаар шүүхээс тогтоосон үйл баримтад дурдаагүй учир барьцааны гэрээг хууль зөрчсөн гэж хяналтын шатны шүүх үзсэн нь онолын үндэслэлгүй юм. Харин энэ хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн магадлал онолын үндэслэлтэй байжээ.

эсэргүүцсэнээс бусад тохиолдолд үнэн зөв гэж тооцно.

ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ №2.

БАРИГДАЖ ДУУСААГҮЙ БАРИЛГАД БАРЬЦААНЫ ЭРХ ҮҮСГЭХЭД ЗАХИАЛАГЧААС ЗӨВШӨӨРӨЛ АВАХ ШААРД-ЛАГАГҮЙ ГЭЖ ҮЗСЭН ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭР

(1) Шүүхийн шийдвэрийн дугаар, огноо: УДШ-ийн 2017 оны 06 сарын 08-ны өдрийн 001/ХТ2017/00743 дугаар тогтоол.

(2) Маргааны агуулга:

Г (нэхэмжлэгч, захиалагч) нь М (гүйцэтгэгч, хариуцагч)-тай 2008 оны 3 дугаар сарын 20-ны өдөр Хан-Уул дүүргийн ... дүгээр хороо ... байрны ... тоот 176 м.кв талбайтай дөрвөн өрөө орон сууц, мөн байрны зоорийн давхрын 5, 6 дугаартай хоёр авто зогсоол, 4.5 м.кв талбай бүхий харанхуй өрөөний хамт захиалан бариулах ажил гүйцэтгэх гэрээ байгуулжээ.

Гэтэл М нь тухайн барилгыг бүрэн баригдаагүй байхад буюу 2010 оны 5 дугаар сарын 13-ны өдөр үл хөдлөх эд хөрөнгийн улсын бүртгэлээс 90 хувийн гүйцэтгэлтэй барилгын гэрчилгээ гаргуулан өмчлөгчөөр бүртгүүлж, Г-ийн захиалсан авто зогсоолын хэсгийг 2010 оны 9 дүгээр сарын 02-ны өдөр К банкнаас зээл авахдаа барьцааны хөрөнгө болгон бүртгүүлжээ.

Г нь 46а байрны 5, 6 тоот зогсоолын өмчлөгчөөр 2015 оны 12 дугаар сарын 02-ны өдөр улсын бүртгэлд бүртгүүлжээ. Ингэхдээ тус үл хөдлөх эд хөрөнгөд нь К банкны барьцааны эрх бүртгэлтэй байсан тул тус эрхийн үндэслэл болсон 2010 оны 9 дүгээр сарын 02-ны өдрийн К банк болон М нарын байгуулсан зээлийн гэрээг хүчин төгөлдөр бус болохыг тогтоолгохоор нэхэмжлэл гаргажээ.

(3) Өмнөх шатны шүүхийн шийдвэр

Анхан шатны шүүхийн шийдвэр¹⁶

¹⁶ Сүхбаатар дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүх 2016 оны 12 дугаар сарын 21-ний өдрийн Дугаар 181/ШШ2017/00009 шийдвэр.

Анхан шатны шүүхээс Г-ийн нэхэмжлэлийг дараах үндэслэлээр хангаж шийдвэрлэжээ.

“Зээлийн барьцааны гэрээ”-г байгуулах үед М нь Г-ийн өмчлөгчөөр тогтоогдсон¹⁷ авто зогсоолуудыг К банканд барьцаалахдаа өмчлөгч байгаагүй, дээрх үл хөдлөх эд хөрөнгийг худалдан авсан, зохих төлбөрийг бүрэн хийсэн Г-с зөвшөөрөл болон итгэмжлэл аваагүй, түүнд мэдэгдэлгүйгээр К банканд барьцаалсан тул 2010 оны 9 дүгээр сарын 02-ны өдрийн “Зээлийн барьцааны гэрээ”-ний холбогдох хэсгийг Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.1.8-д заасан зохих этгээдийн зөвшөөрөлгүй хийсэн хэлцэл гэж үзэн хүчин төгөлдөр бус байх хэлцэлд тооцох нь зүйтэй гэж үзжээ.

Давж заалдах шатны шүүхийн магадлал¹⁸

Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхээс анхан шатны шүүхийн шийдвэрийг хүчингүй болгож шийдвэрлэжээ. Ингэхдээ Иргэний хуулийн 56 дугаар зүйлийн 56.1.8-д заасан үндэслэл тогтоогдохгүй байна гэж үндэслэн К банк болон М нарын хооронд байгуулагдсан зээлийн барьцааны гэрээний хавсралтын 46а байрны зоорины давхрын 5, 6 тоот авто зогсоол буюу Г-ийн өмчлөлийн үл хөдлөх эд хөрөнгийг барьцаалсан хэсгийг хүчин төгөлдөр бус хэлцэл болохыг тогтоолгох тухай нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэжээ.

(4) Хяналтын шатны шүүхийн тогтоолын үндэслэл

Хяналтын шатны шүүхээс давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэрийг дараах үндэслэлээр хэвээр үлдээжээ.

¹⁷ Нийслэл дэх Захиргааны хэргийн анхан шатны шүүхийн 2015 оны 9 дүгээр сарын 08-ны өдрийн 530 тоот шийдвэрээр маргаж буй үл хөдлөх эд хөрөнгийн хууль ёсны өмчлөгч нь Г байх бөгөөд Г-г өмчлөгчөөр бүртгэхийг Үл хөдлөх эд хөрөнгийн улсын бүртгэлийн газар даалгасан.

¹⁸ Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүх 2017 оны 3 дугаар сарын 03-ны өдрийн 614 дүгээр магадлал.

М болон К банк барьцааны гэрээ байгуулах үед нэхэмжлэгч Г нь маргааны зүйл болж буй барьцааны гэрээний зүйл болох үл хөдлөх эд хөрөнгийн төлбөрөө бүрэн төлөөгүй байсан, мөн үл хөдлөх эд хөрөнгө 90 хувийн гүйцэтгэлтэй байжээ. Улмаар барьцааны гэрээ байгуулах үед тухайн эд хөрөнгийн өмчлөгч байсан М нь тухайн эд хөрөнгийг зээлийн гэрээний үүрэгт барьцаалсныг буруу гэж үзэхгүй. Барьцааны гэрээний талууд өмчлөх эрх олж аваагүй байсан нэхэмжлэгч Г-с зөвшөөрөл авах хууль зүйн үндэслэлгүй гэж үзжээ.

Нэхэмжлэгч Г нь 2015 онд тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгчөөр бүртгүүлэхдээ барьцааны эрхээр хязгаарлагдсан эд хөрөнгө өмчлөлдөө шилжүүлэн авсан байх ба ажил гүйцэтгэгч буюу М-д шаардлага гаргах эрхтэй болно. Барьцааны эрхээр хязгаарлагдсан эд хөрөнгийг өмчлөлдөө шилжүүлэн авсан Г нь эрхийн доголдлыг арилгуулахаар барилгын ажил гүйцэтгэгчээс шаардах эрхтэй гэж шийдвэрлэжээ.

(4) Дүн шинжилгээ

Хяналтын шатны шүүхийн шийдвэрийн үндэслэл хэсгээс үзвэл, маргааны ач холбогдол бүхий үйл баримтыг он цагийн хувьд дараах байдлаар эрэмбэлж болно.

Хүснэгт 3. Маргааны үйл баримт

2008 оны 3 сарын 20-ны өдөр - нэхэмжлэгч Г болон хариуцагч М нарын хооронд үл хөдлөх эд хөрөнгийн ажил гүйцэтгэх гэрээ байгуулагдсан.
2009 оны 9 сарны 03-ны өдөр - нэхэмжлэгч Г ажил гүйцэтгэх гэрээний төлбөрөө бүрэн төлөх хугацаа дууссан.
2010 оны 5 сарын 13-ны өдөр - хариуцагч М маргааны зүйл болж буй үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьж дуусаагүй барилгын өмчлөгчөөр улсын бүртгэлд бүртгүүлж, үл хөдлөх эд хөрөнгийн гэрчилгээ авсан.

2010 оны 9 сарын 02-ны өдөр - хариуцагч М болон К банкны хооронд “Зээлийн барьцааны гэрээ” байгуулагдсан.

2015 оны 12 сарын 02-ны өдөр - маргааны зүйл болж буй үл хөдлөх эд хөрөнгийг нэхэмжлэгч Г-ийн нэр дээр улсын бүртгэлийн газар бүртгэж, гэрчилгээ олгосон.

Энэхүү маргааныг шийдвэрлэсэн хяналтын шатны шүүхийн тогтоол нь Дүн шинжилгээ №1-т авагдсан УДШ-ийн 2017 оны 2 дугаар сарын 17-ны өдрийн 001/ХТ2017/00204 дүгээр тогтоолоос ялгаатай. Тодруулбал, захиалагчийн үүргийн гүйцэтгэлийг барьцааны гэрээний дараа төлсөн гэж үнэлснээрээ ялгаатай юм.

Анхан шатны шүүхээс Г-ийн нэхэмжлэлийн шаардлага болох М болон К банкны хооронд байгуулсан зээлийн барьцааны гэрээ нь хууль ёсны өмчлөгчийн зөвшөөрөлгүй хийсэн хэлцэл гэж үзэн хүчин төгөлдөр бус гэж үзсэн байна. Харин давж заалдах болон хяналтын шатны шүүхээс М болон К банкны хооронд зээлийн барьцааны гэрээ байгуулагдах үед маргааны зүйл болж буй үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгчөөр М бүртгэлтэй байсан учир тухайн үед зээлийн барьцааны гэрээ байгуулах үед Г-ээс зөвшөөрөл авах шаардлага байхгүй учир Г-ийн нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангахаас татгалзжээ. Мөн ийнхүү шийдвэрлэхдээ Г-г гэрээний үүргийн төлбөрөө хугацаандаа гүйцэтгээгүй болохыг шийдвэрийн үндэслэлдээ дэмжлэг байдлаар оруулжээ. Үүнээс гадна Г нь ажил гүйцэтгэх гэрээний гүйцэтгэгч болох М-ээс тус гэрээг үндэслэн, эрхийн доголдолгүй эд хөрөнгө хүлээлгэж өгөхийг шаардах эрхтэй талаар маргах эрх нээлттэй байгааг дурджээ.

Эндээс хяналтын шатны шүүхийн шийдвэрийг онолын үүднээс тайлбарлавал, улсын бүртгэл буруу байсан ч тухайн бүртгэлд итгэсэн этгээдийн итгэл үнэмшлийг хамгаалах зарчим үйлчилсэн байна гэж тайлбарлаж болно. Мөн дээрх маргааныг

үүргийн хэлцэл болон өмчийн хэлцэл талаас нь ялган зааглаж анализ хийх шаардлагатай. Манай улсын Иргэний хуулиар аливаа зүйлийн өмчлөх эрх буюу эд юмсын эрх шилжихдээ үүргийн хэлцлээс гадна өмчийн хэлцэл хийх шаардлага тавигддаг. Энэ шаардлага нь Иргэний хуулийн 110 дугаар зүйл, 111 дүгээр зүйлийн 111.1-д тусгалаа олжээ.

Тодруулбал, хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд 111 дүгээр зүйлд зааснаар эд хөрөнгийн эзэмшлийг шилжүүлснээр, үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд эд хөрөнгийн улсын бүртгэлд бүртгүүлснээр энэ өмчлөх эрх шилжих буюу шинээр үүснэ гэж зохицуулсан. Өөрөөр хэлбэл, үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд бүртгүүлэх явдал нь эд хөрөнгийн эрх үүсэх үйлдэл буюу өмчийн хэлцэл хийгдсэний нотолгоо болдог.¹⁹

Дээрхээс үзвэл, ажил гүйцэтгэх гэрээгээр Г болон М-ийн хооронд байгуулсан гэрээ нь үүргийн хэлцэл бөгөөд үүргийн эрхийг үүсгэнэ. Энэхүү үүргийн эрх нь харьцангуй шинжтэй учир зөвхөн гэрээний нөгөө талын эсрэг аливаа үйлдэл, эс үйлдэхүй гүйцэтгэхийг шаардах эрх юм. Г-ийн хувьд, М-ээс гэрээнд заасан хугацаанд эрхийн болон биет байдлын доголдолгүй эд хөрөнгө хүлээлгэн өгөх үүргийг шаардах эрхтэй гэсэн үг. Харин М-ээс өөр гуравдагч этгээдийн эсрэг шаардлага гаргах боломжгүй. Учир нь Г-д эд юмын эрх 2015 оны 12 дугаар сарын 02-ны өдөр буюу улсын бүртгэлд өмчлөгчөөр бүртгүүлэх хүртэл үүсээгүй байсан учраас К банкны эсрэг шаардлага гаргаж чадахгүй байгаа нь онолын үндэслэлтэй.

Дээрхээс үзвэл, хяналтын шатны шүүхээс нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангахаас татгалзсан нь үүгээр зөвтгөгдөж буй юм. Гэсэн хэдий ч Г-ийн эрхийг мөн бодолцох шаардлагатай. Энэхүү шүүхийн шийдвэрт авто зогсоолын хувьд маргаж байгаа боловч, үл хөдлөх эд хөрөнгө гэдэг утгаараа орон сууцны

¹⁹ Ц.Давхарбаяр, Эд баялгийн эрх - Эд юмсын эрх, УБ., 2017, 184 дэх тал.

хувьд ч ийнхүү шийдвэрлэгдэнэ. Өөрөөр хэлбэл, захиалгын гэрээний дагуу орон сууц захиалсан этгээд барьцааны эрхтэй орон сууц хүлээн авсан тохиолдолд тухайн барьцаалагчийн эсрэг шаардлага гаргах боломжгүй гэж үзэх юм. Үр дүнд нь эд хөрөнгийг барьцаалан зээл авсан этгээд нь зээлийн төлбөр төлөх үүргээ биелүүлж чадахгүй байх тохиолдолд, барьцаалагч нь барьцааны зүйлээс үүргийн гүйцэтгэлийг хангуулна. Үл хөдлөх эд хөрөнгө бүхий барьцааны зүйлийн хувьд, түүнийг дуудлага худалдаагаар худалдан борлуулснаас олсон орлогоор барьцааны үүргийг хангуулдаг.²⁰

ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ №3.

ЗАХИАЛАГЧ ӨМЧЛӨГЧӨӨР БҮРТГҮҮЛЭЭГҮЙ БОЛ БАРЬЦААНЫ ҮҮРЭГТЭЙ ОРОН СУУЦНЫ ӨМЧЛӨГЧ БОЛНО ГЭЖ ШИЙДВЭРЛЭСЭН ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭР

(1) Шүүхийн шийдвэрийн дугаар, огноо: УДШ-ийн 2018 оны 6 дугаар сарын 29-ний өдрийн 001/ХТ2018/01126 дугаар тогтоол.

(2) Маргааны агуулга:

О (нэхэмжлэгч) нь 2009 оны 6 дугаар сарын 29-ний өдөр орон сууц захиалах гэрээний дагуу ... хаягтай А орон сууцны үнийг М (хариуцагч)-д төлөн 2010 оны 2 дугаар сарын 15-ны өдөр эзэмшилдээ авчээ. Гэтэл М нь К (хариуцагч)-тай 2010 оны 9 дүгээр сарын 02-ны өдөр зээлийн барьцааны гэрээ байгуулахдаа дээрх А орон сууцыг барьцааны зүйл болгожээ.

О нь орон сууцны төлбөрийг бүрэн төлсөн байхад М-ийг барьцааны гэрээ байгуулахдаа өмчлөгч (О)-өөс зөвшөөрөл аваагүй нь хууль зөрчсөн, хүчин төгөлдөр бус хэлцэл гэж үзэн шүүхэд нэхэмжлэл гаргажээ.

²⁰ Иргэний хуулийн 159 дүгээр зүйл.

(3) Өмнөх шатны шүүхийн шийдвэр

Анхан шатны шүүхийн шийдвэр:²¹

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 дугаар сарын 12-ны өдөр дээрх орон сууцыг 90 хувийн гүйцэтгэлтэй байхад нь өөрийн компанийн нэр дээр бүртгүүлж, өмчлөх эрхийн Ү-... дугаартай гэрчилгээ авсны дараа 2010 оны 9 дүгээр 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-т 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 дүгээр 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

²¹ Сүхбаатар дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2017 оны 11 дүгээр сарын 09-ний өдрийн 181/ШШ2017/02818 дугаар шийдвэр.

23.2.3-т зааснаар зээлийн барьцаанд бариулах эд хөрөнгийн тодорхойлолтыг бүрдүүлэх, 23.4-т заасан эд хөрөнгийн тодорхойлолтод хуулийн этгээдээс барьцаалж буй 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 дүгээр 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.²²

Давж заалдах шатны шүүхийн магадлал:²³

Давж заалдах шатны шүүхийн нэхэмжлэгч О-ийн нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгож, шийдвэрлэжээ.²⁴

(4) Хяналтын шатны шүүхийн тогтоолын үндэслэл

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 барьцаалж, улмаар 2010 оны 9 дүгээр сарын 02-ны өдөр гэрээг шинэчлэн зээлийн барьцааны гэрээ байгуулахдаа

²² Энэ шийдвэр нь Дүн шинжилгээ №1-т тусгагдсан УДШ-ийн хяналтын шатны иргэний хэргийн шүүх хуралдааны 2017 оны 2 дугаар сарын 17-ны өдрийн 001/ХТ2017/00204 дүгээр тогтоолын үндэслэлтэй ижил байна.

²³ Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2018 оны 1 дүгээр сарын 19-ний өдрийн 223 дугаар магадлал.

²⁴ Тус магадлал нь шүүхийн шийдвэрийн цахим санд байршаагүй мөн хяналтын шатны шүүхийн тогтоолд магадлалын талаар дэлгэрэнгүй тусгаагүй байх тул, магадлалын үндэслэлд дүгнэлт хийх зэрэг боловсруулалт хийх боломжгүй байна.

дээрх орон сууц тус бүрийг улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн дугаар, талбайн хэмжээ, хаяг тус бүрээр нь гэрээнд нэрлэн зааж, улсын бүртгэлд бүртгүүлжээ. 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.

Иргэний хуулийн 110 дугаар зүйлийн 110.1-д “Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрх хэлцлийн үндсэн дээр нэг этгээдээс нөгөөд шилжиж буй 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. 2010 онд О 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.

Түүнчлэн О нь Баянзүрх, Сүхбаатар, Чингэлтэй дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2016 оны 2 дугаар сарын 22-ны өдрийн 101/ШШ2016/01665 дугаар шүүгчийн захирамжаар барьцааны зүйл болох орон сууцны өмчлөгчөөр тогтоогдсон боловч Иргэний хуулийн 153 дугаар зүйлийн 153.4, 172 дугаар зүйлийн 172.1-т зааснаар уг орон сууц барьцааны

үүргийн хамт өмчлөгчид шилжсэн. 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.

(5) Дүн шинжилгээ

Анхан шатны шүүх энэ хэргийг УДШ-ийн 2017 оны 2 дугаар сарын 17-ны өдрийн 001/ХТ2017/00204 дүгээр тогтоолын үндэслэлтэй хууль хэрэглээний хувьд ижил байдлаар шийдвэрлэсэн. Үүнийг дээд шатны шүүхийн жишгийг дагасан гэж хэлж болно. Гэвч энэ дүн шинжилгээгээр УДШ өмнө тогтоосон жишгээ өөрчилсөн нь харагдаж байна.

Гурван шатны шүүх М буюу орон сууцны гүйцэтгэгчийг А орон сууцыг О буюу захиалагчид шилжүүлэхдээ эрхийн доголдолгүй байдалтай шилжүүлэх үүрэгтэй гэдэг дээр маргаагүй. Гагцхүү гүйцэтгэгчийг тухайн орон сууцыг барьцаалахад захиалагчаас зөвшөөрөл авсан байх болон К буюу барьцаалагч нь тухайн барьцааны зүйлд бусад этгээд шаардлага гаргах боломжтой эсэхийг шалгасан байх ёстой юу зэрэг эрх зүйн асуудалд ялгаатай тайлбар хийжээ.

Дээрх асуудалд анхан шатны шүүхээс гүйцэтгэгчийг захиалагчаас зөвшөөрөл авсан байх, мөн барьцаалагч нь тухайн барьцааны зүйлд өөр этгээдийн эрх байх боломжтой эсэхийг шалгах ёстой байдлаар тайлбарлажээ. Ингэхдээ орон сууцны барьцааны гэрээ шилжсэн хугацааг тухайн блок орон сууцны ... тоот тухайлсан нэг айлын орон сууцыг үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлд бүртгүүлсэн үеэр тооцсон байна. Өөрөөр хэлбэл, барьцаалагч нь гүйцэтгэгч болон захиалагчийн гэрээ байгуулахаас өмнө дуусаагүй барилгыг бүхэлд нь буюу блокоор нь барьцаалсныг М-д холбогдох ... тоот барилгад барьцааны эрх үүссэн гэж үзээгүй байна.

Харин хяналтын шатны шүүх барьцаалагч К-г орон сууцны блокийг бүхэлд нь барьцаалсныг О-д холбогдох ... тоот орон сууц нь ч барьцааны зүйл болж К-д эд хөрөнгийн эрх үүссэн гэж үзжээ. Энэ үед О нь А орон сууцтай холбоотой гэрээний тал болоогүй байсан учраас, О-с барьцааны гэрээтэй холбоотой зөвшөөрөл авах шаардлагагүй гэж үзжээ. Түүнчлэн, өмчлөх эрх нь барьцааны эрхийн хамтаар О-д шилжсэн гэж үзсэн байна. Тийнхүү нэхэмжлэгч О нь А орон сууцыг К-ийн барьцаанаас чөлөөлөхийг М-аас шаардах эрхтэй бөгөөд хэрэв М нь К-ийн өмнө хүлээсэн зээлийн гэрээний үүргээ биелүүлж чадахгүй бол К нь орон сууцыг дуудлага худалдаагаар худалдан борлуулж барьцааны үүргийн гүйцэтгэлийг хангуулах эрх зүйн үр дагавар үүсжээ.

К нь зээлийн барьцааны гэрээ байгуулах үед тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгчөөр М бүртгэлтэй байсан учраас шударга гуравдагч этгээд гэж тооцогдоно. Иргэний эрх зүй нь шударга гуравдагч этгээдийг хамгаалах замаар иргэний эрх зүйн харилцаанд оролцогчдын итгэлийг хамгаалдаг. Шүүх энэ зарчмыг дагасныг буруутгах аргагүй.

ЯВЦЫН ДҮГНЭЛТ

Барьж дуусаагүй барилгатай холбогдох маргааныг шийдвэрлэсэн иргэний хэргийн шүүхийн шийдвэрүүдийг үзвэл шүүхийн байр суурь нэг талдаа гарсан гэж хэлж болохоор байна. УДШ-ийн Иргэний хэргийн танхимын 2017 оны 2 дугаар сард шийдвэрлэсэн тогтоолоос үзвэл, барьцааны гэрээ байгуулахаас өмнө орон сууцны төлбөрөө бүрэн төлсөн захиалагчийн эрхийг өмчлөгчтэй дүйцэхүйц хэмжээнд авч үзэж байсан ч түүнээс хойших шийдвэрээс үзвэл, бүртгэл үнэн зөв байх зарчим буюу бүртгэлд итгэсэн гуравдагч этгээдийн итгэлийг хамгаалах зарчмыг баримтлах болжээ (Эдгээр зарчмын ач холбогдлыг

нэгдүгээр бүлгээс дэлгэрүүлж үзнэ үү). Энэ нь барьж дуусаагүй барилгад барьцааны эрх шигтгэсэн маргаантай холбогдох одоогийн иргэний хэргийн шүүхийн практик гэж хэлж болно.

Судлаачийн хувьд дээрх хууль хэрэглээг буруутгахгүй. Учир нь, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрх шилжихийн тулд өмчийн хэлцэл түүнийг баталгаажуулсан 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. Гуравдагч этгээдийн эсрэг шаардлага гаргахын тулд бүртгэлийн тусламжтай эд юмсын эрх олж авах, эсхүл эд юмсын эрх ирээдүйд үүсэх талаар урьдчилсан бүртгэл хийлгүүлэх шаардлагатай.

2.2. ЗАХИРГААНЫ ХЭРГИЙН ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРТ ХИЙСЭН ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ

Барьж дуусаагүй барилгад барьцааны эрх бүртгэсэнтэй холбогдуулан барилгын захиалагч нар тус барьцааны эрхийн бүртгэлийг хүчингүйд тооцуулахаар захиргааны хэргийн шүүхэд нэхэмжлэл гаргасан байдаг. Барьж дуусаагүй барилгад тогтоосон барьцааны эрхийг хүчингүй болгох, өмчлөгчөөр тогтоолгохтой холбогдох захиргааны хэргийн шүүхийн шийдвэрүүдээс үзвэл шүүхийн байр суурь мөн нэг талдаа гарсан нь ажиглагдаж буй юм. Иймд тус байр суурийг төлөөлөх дараах шийдвэрт дүн шинжилгээ хийлээ.

ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ №4.

ЗАХИРГААНЫ ХЭРГИЙН ШҮҮХ БҮРТГЭЛИЙГ ЗАХИРГААНЫ АКТАД ТАВИГДАХ ШАЛГУУРЫН ХҮРЭЭНД ХЯНАНА

(1) Шүүхийн шийдвэрийн дугаар, огноо: УДШ-ийн 2018 оны 2 дугаар сарын 21-ний өдрийн 84 дүгээр тогтоол

(2) Маргааны агуулга:

“А1” ХХК (нэхэмжлэгч) нь 2011 оны 12 дугаар сарын 19-ний өдөр, “А2” ХХК (нэхэмжлэгч) нь 2014 оны 1 дүгээр сарын 10-ны өдөр, иргэн А3 (нэхэмжлэгч) нь 2011 оны 8 дугаар сарын 20, 2011 оны 12 дугаар сарын 04-ний өдөр, иргэн А4 (нэхэмжлэгч) нь 2011 оны 9 дүгээр сарын 08, 2012 оны 12 дугаар сарын 26-ны өдөр тус тус “Б” ХХК (Иргэний хэргийн хариуцагч, Захиргааны хэргийн гуравдагч этгээд)-тай “Захиалгаар орон сууцны барилгын ажил гүйцэтгэх гэрээ” байгуулж, “Хан-Уул дүүргийн 11 дүгээр хороонд орон сууц, машины зогсоолыг тус тус захиалан бариулах (худалдан авах)-аар тохиролцжээ.

Нэхэмжлэгч нар болон “Б” ХХК-ийн хооронд дээрх гэрээ байгуулагдах үед уг орон сууцны хотхоны 3564 м.кв талбай бүхий 30 хувийн гүйцэтгэлтэй дуусаагүй барилга нь эрхийн улсын Ү-... дугаарт, мөн хотхоны 2717 м.кв талбай бүхий 95 хувийн гүйцэтгэлтэй авто зогсоол нь эрхийн улсын бүртгэлийн Ү-... дугаарт 2011 оны 6 дугаар сарын 22-ны өдөр “Б” ХХК-ийн өмчлөлд тус тус бүртгэгдэж, улсын бүртгэлийн гэрчилгээ олгогдсон байжээ.

Гэтэл “Б” ХХК нь 2011 оны 7 дугаар сарын 27-ны өдрийн “Зээлийн барьцааны гэрээ”-ээр “... (дээрх) баригдаж буй 81 айлын орон сууц, үйлчилгээний зориулалттай барилгын 30 хувийн гүйцэтгэлтэй дуусаагүй барилгын гэрчилгээ, түүний ирээдүйд хийгдэх гүйцэтгэлийн хамт”, “... авто зогсоолын

зориулалттай барилгын 95 хувийн гүйцэтгэлтэй дуусаагүй барилгын гэрчилгээ, түүний ирээдүйд хийгдэх гүйцэтгэлийн хамт” тус тус У банк ХХК-д барьцаалж, улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн байна.

Орон сууцны хотхон баригдаж дууссаны дараа нэхэмжлэгч нар нь орон сууцны өмчлөх эрхийг өөрсдийн нэр дээр шилжүүлэх хүсэлтийг Үл хөдлөх эд хөрөнгийн улсын бүртгэлд гаргасан боловч, тус орон сууц болон авто зогсоол дээр У банк ХХК-ийн барьцааны эрх бүртгэлтэй байсан тул хүсэлтийг хангаж шийдвэрлэхээс татгалзжээ. Тийнхүү нэхэмжлэгч нар нь Үл хөдлөх эд хөрөнгийн улсын бүртгэлийн газрыг өөрсдийн нэр дээр дээрх үл хөдлөх эд хөрөнгүүдийн өмчлөх эрхийг шилжүүлсэн шийдвэр гаргахыг даалгах тухай нэхэмжлэлийг Захиргааны хэргийн шүүхэд гаргажээ.

(3) Өмнөх шатны шүүхийн шийдвэр

Анхан шатны шүүхийн шийдвэр²⁵

Анхан шатны шүүхээс Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуулийн 18 дугаар зүйлийн 18.1.8, Эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой бусад улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 14 дүгээр зүйлийн 14.1.9, 19 дүгээр зүйлийн 19.2, Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 27 дугаар зүйлийн 27.1-д заасныг тус тус баримтлан дараах үндэслэлээр нэхэмжлэлийг ханган шийдвэрлэхээс татгалзжээ.

Нэгдүгээрт, У банк ХХК-ийн зээлийн гэрээний гүйцэтгэлийг хангуулах нэхэмжлэлтэй иргэний хэрэгт нэхэмжлэлийн шаардлага хангагдаж шийдвэрлэгдсэн байна.²⁶ Өөрөөр хэлбэл, Иргэний хэргийн шүүх У банк ХХК-ийн нэхэмжилж буй гэрээ-

²⁵ Нийслэл дэх Захиргааны хэргийн анхан шатны шүүхийн 2017 оны 9 дүгээр сарын 04-ний өдрийн 128/ШШ2017/0651 дүгээр шийдвэр.

²⁶ Дүүргийн иргэний хэргийн анхан шатны 2 дугаар шүүхийн шүүгчийн 2014 оны 5 дугаар сарын 07-ны өдрийн 6408 дугаар захирамж.

ний үнийн дүнг “Б”-с гаргуулах, сайн дураар үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд барьцааны хөрөнгийг худалдан борлуулах замаар үүргийн гүйцэтгэлийг хангуулахаар шийдвэрлэжээ.

Хоёрдугаарт, цаг хугацааны хувьд “Б” ХХК-иас орон сууц, агуулах, авто зогсоолыг “У банк” ХХК-д барьцаалж, уг барьцаа улсын бүртгэлд бүртгэгдсэний дараа нэхэмжлэгч нартай тухайн маргаан бүхий объектуудыг шилжүүлэх гэрээ хийжээ. Баянгол, Хан-Уул, Сонгинохайрхан дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2016 оны 1 дүгээр сарын 22-ны өдрийн 102/ШШ206/00821 дүгээр шийдвэрээр нэхэмжлэгч нарыг маргаж буй объектуудын өмчлөгчөөр тогтоож шийдвэрлэсэн боловч, энэ шийдвэр нь барьцааны гэрээг улсын бүртгэлд бүртгүүлж, уг гэрээний үүргийн гүйцэтгэлийг хангуулахаар шийдвэрлэсэн шүүхийн шийдвэрээс цаг хугацааны хувьд сүүлд гарсан байна.

Гуравдугаарт, Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийн 27 дугаар зүйлийн 27.1-д “Барьцаалуулагч нь Иргэний хуулийн 171 дүгээр зүйлийг баримтлан барьцааны зүйлийг гагцхүү барьцаалагчийн зөвшөөрөлтэйгөөр бусдын өмчлөлд шилжүүлэх эрхтэй” гэж зааснаас үзэхэд барьцаалуулагч буюу “Б” ХХК нь маргаан бүхий орон сууц, авто зогсоолыг нэхэмжлэгч нарын өмчлөлд шилжүүлэхдээ барьцаалагч буюу У банк ХХК-ийн зөвшөөрөлтэйгөөр шилжүүлэхээр байх бөгөөд энэ тохиолдолд зөвшөөрлийг авагдсан гэж үзэх үндэслэл тогтоогдохгүй, барьцааны бүртгэл хүчин төгөлдөр байх бөгөөд нэхэмжлэгч нарыг маргаан бүхий үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөгчөөр бүртгэхээс татгалзсан нь Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуулийн 18 дугаар зүйлийн 18.1.8-д “улсын бүртгэлд өмнө нь бүртгэгдсэн эрх нь хүчинтэй байхад дахин бүртгэж, гэрчилгээ олгохыг хориглоно”, Эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой бусад улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 14 дүгээр зүйлийн 14.1.9-т “мэдүүлэгт дурдсан, энэ хуулийн 3 дугаар зүйлд заасан

эрхийг урьд нь өөр этгээдийн нэр дээр эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэсэн бөгөөд тэр нь хүчинтэй буй бол мэдүүлгийг хүлээн авахаас татгалзана”, 19 дүгээр зүйлийн 19.2-т “Эрхийн улсын бүртгэлд зохих нэмэлт, өөрчлөлт хийхийн өмнө түүний улмаас эрх, хууль ёсны ашиг сонирхол нь шууд хөндөгдөж болох иргэн, хуулийн этгээд буюу төрийн эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрлийг заавал авсан байх” гэж заасанд нийцэж байна.

Иймд хариуцагчийн үйл ажиллагааг буруутгаж, дээрх хуулийн заалтуудаар зохицуулсан барьцаалагчийн эрх, улсын бүртгэлийн байгууллагын бүртгэл хийхэд хориглосон, дээрх зээлийн барьцааны гэрээнээс шууд чөлөөлж, нэхэмжлэгч нарын нэр дээр давхар бүртгэх нь хууль зүйн хувьд үндэслэлгүй төдийгүй хариуцагчид даалгаж шийдвэрлэх нь гуравдагч этгээд У банк ХХК-ийн эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг хөндөж, барьцаалагчийн эрхэд шууд халдах тул даалгасан шийдвэр гаргах үндэслэлгүй гэж анхан шатны шүүх үзжээ.

Давж заалдах шатны шүүхийн магадлал²⁷

Давж заалдах шатны шүүхээс анхан шатны шүүхийн шийдвэрийг хэвээр үлдээж шийдвэрлэжээ.

(4) Хяналтын шатны шүүхийн тогтоол

Хяналтын шатны шүүхээс дараах үндэслэлээр анхан болон давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэрийг хэвээр үлдээжээ.

Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуулийн 18 дугаар зүйлийн 18.1.8-д “улсын бүртгэлд өмнө нь бүртгэгдсэн эрх нь хүчинтэй байхад дахин бүртгэж, гэрчилгээ олгох ...(-ыг хориглох)”-оор, Эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 14 дүгээр зүйлийн 14.1.9-т “...мэдүүлэгт дурдсан ... эрхийг урьд нь

²⁷ Захиргааны хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2017 оны 11 дүгээр сарын 30-ны өдрийн 221/МА2017/0842 дугаар магадлал.

өөр этгээдийн нэр дээр эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэсэн бөгөөд тэр нь хүчинтэй байгаа бол... мэдүүлэг хүлээн авахаас татгалзах"-аар, 19 дүгээр зүйлийн 19.2-т "...эрхийн улсын бүртгэлд зохих нэмэлт, өөрчлөлт оруулахын өмнө түүний улмаас эрх, хууль ёсны ашиг сонирхол нь шууд хөндөгдөж болох иргэн, хуулийн этгээд ...-ийн зөвшөөрлийг заавал авсан байх"-аар тус тус заасан байх тул өмнө бүртгэгдсэн өмчлөх эрх, барьцааны гэрээг бүртгэсэн бүртгэл хүчинтэй, өмчлөх эрхийн бүртгэл өөрчлөгдсөнөөр "эрх, хууль ёсны ашиг сонирхол нь шууд хөндөгдөж болох" барьцаалагчийн зөвшөөрөл аваагүй тохиолдолд дээрх үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийн бүртгэлийг өөр этгээдийн нэр дээр шилжүүлэн бүртгэх боломжгүй, маргаан бүхий үл хөдлөх хөрөнгүүдийг нэхэмжлэгч нарын нэр дээр шилжүүлэн бүртгэхээс татгалзсан хариуцагчийн үйлдэл дээрх хуулийн заалтуудад нийцсэн, энэ талаар хоёр шатны шүүх үндэслэлтэй, зөв дүгнэлт хийжээ.

Түүнчлэн орон сууцны хотхоны тухайн үед дуусаагүй байсан орон сууц, үйлчилгээний болон авто зогсоолын барилгыг "Б" ХХК нь 2011 онд өөрийн өмчлөлд, эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн, уг өмчлөх эрхээ үндэслэн, уг дуусаагүй барилгуудыг ирээдүйд хийгдэх гүйцэтгэлийнх нь хамт барьцаалсан байх тул "гүйцэтгэлийн явцад" бий болсон маргаан бүхий үл хөдлөх хөрөнгүүдийн тухайд "өмчлөх эрхийг анх удаа бүртгүүлэх"-ээр хуульд заасан харилцаа үүссэн гэж үзэхгүй, Эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоо бүхий эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 16 дугаар зүйлийн 16.2-т "баригдаж дуусаагүй барилга байгууламж өмчлөх эрхийг ... эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэж болох"-оор заасан, тухайн барилгын хувьд энэ нь "анхдагч" бүртгэл болох бөгөөд барилга баригдаж дууссан нь уг анхны бүртгэлийг хүчингүй гэж үзэх үндэслэл болохгүй гэж хяналтын шатны шүүх үндэслэлээ тайлбарлажээ.

(5) Дүн шинжилгээ

Захиргааны хэргийн шүүхийн хувьд захиргааны байгууллагаас гаргасан (эс үйлдэхүй гаргаагүй) захиргааны акт нь хууль ёсны эсэхийг л шийдвэрлэнэ. Энэ утгаараа иргэний хэргийн шүүхийн шийдвэртэй заавал ижилхэн үр дүнд хүрэх албагүй.

Энэ хэргийн хувьд нэхэмжлэгч нар нь захиргааны хэргийн шүүхэд Улсын бүртгэлийн газарт тэдгээрийг өмчлөгчөөр бүртгэх шийдвэр гаргуулахыг даалгах нэхэмжлэл гаргасан. Шүүхээс Улсын бүртгэлийн газрын эс үйлдэхүйг хуульд нийцсэн байна гэж үзжээ. Ингэхдээ Эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 19 дүгээр зүйлийн 19.2-т “...эрхийн улсын бүртгэлд зохих нэмэлт, өөрчлөлт оруулахын өмнө түүний улмаас эрх, хууль ёсны ашиг сонирхол нь шууд хөндөгдөж болох иргэн, хуулийн этгээд ...-ийн зөвшөөрлийг заавал авсан байх”-аар тус тус заасан байх тул барьцаалагчаас зөвшөөрөл авах ёстой гэж тайлбарладаг. Гагцхүү энэ хэргийн хэрэглэгдэж буй тус хууль нь 2018 онд хүчингүй болж, түүний оронд Эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлийн тухай хууль үйлчилж эхэлсэн.

Одоо мөрдөгдөж буй эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлийн тухай хуульд дээрх заалттай дүйцэх агуулга тусгагдаагүй. Өөрөөр хэлбэл, эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлд өөрчлөлт оруулахад тавигдах шаардлагад эрх, хууль ёсны ашиг сонирхол нь шууд хөндөгдөж болох иргэн, хуулийн этгээдийн зөвшөөрлийг заавал авсан байх гэх шаардлага тавигдахгүй болсон байна.

Гэхдээ 2018 онд батлагдсан Эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлийн тухай хуулийг хэрэгжүүлснээр нэхэмжлэгчдийн эрх бүрэн хангагдана гэсэн үг биш юм. Иргэний хэргийн шүүхээс нэхэмжлэгч нарыг өмчлөгчөөр тогтоохдоо тухайн өмчлөлийн зүйлд барьцааны эрх хамт дагалдаж буйг мөн шийдвэртээ тодотгосоор буй. Өөрөөр хэлбэл, үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийн гэрчилгээнд барьцааны бүртгэл хадгалагдан нэхэмжлэгч нарт шилжинэ.

ДҮГНЭЛТ, САНАЛ

Шүүхийн шийдвэрт хийсэн дүн шинжилгээнээс үзвэл, барьж дуусаагүй барилгатай холбогдуулан орон сууцны захиалагч нь иргэний хэргийн шүүхэд өмчлөгчөөр тогтоолгох болон барьцааны эрхийг хүчингүйд тооцох тухай нэхэмжлэл гаргаж буй бол, захиргааны хэргийн шүүхэд барьцааны бүртгэлийг хүчин төгөлдөр бус акт болохыг тогтоолгох, өмчлөгчөөр бүртгэхийг бүртгэлийн байгууллагад даалгах нэхэмжлэлийг тус тус гаргажээ.

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 гэх мэт зээлдүүлэгч)-ийн итгэлийг хамгаалсан шийдвэр гаргажээ. Үр дүнд нь барьцааны гэрээ хүчин төгөлдөр. Харин төлбөрөө төлсөн захиалагчийн өмчлөгч болохыг тогтоолгох нэхэмжлэлийг хангаж шийдвэрлэж байгаа ч 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.

Захиргааны хэргийн шүүхийн хувьд, иргэний хэргийн шүүхийн шийдвэрт үндэслэн барьцааны эрхийн бүртгэлийг арилгах эсэх талаар шийдвэрлэж буй тул, барьцааны эрхийн бүртгэл хэвээр үлдэж буй юм. Өмчлөгчөөр бүртгэхийг даалгахтай холбоотой нэхэмжлэлд, 2003 оны Эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 19.2-т заасны дагуу барьцаалагчаас зөвшөөрөл авсан байхыг шалгуур болгож байсан бол нэхэмжлэлийг хангахгүй байжээ. 2018 онд Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай (Шинэчилсэн найруулга) хууль батлагдаж 2003 оны хууль хүчингүй болсон учир, дээр барьцаалагчаас зөвшөөрөл авах тухай асуудал яригдахгүй. Гагцхүү, захиалагч нь өмчлөгчөөр бүртгүүлсэн ч, орон сууцад барьцааны үүргийн бүртгэл хэвээр хадгалагдана.

Манай улсад дуусаагүй барилгыг барьцаалан зээл авах харилцаа байгаа нь эдийн засгийн хувьд эд хөрөнгийг эргэлтэд оруулах ач холбогдолтой бөгөөд огтоос шаардлагагүй зүйл гэж үзэхгүй. Өөрөөр хэлбэл, Б.Энхбаяр нарын УИХ-ын гишүүдийн санаачилсан хуулийн төсөлд холбогдуулан бусад УИХ-ын гишүүний хэлсэнчлэн жижиг, дунд барилгын компаниудын хөрөнгө босгох арга хэрэгсэл болдог гэдгийг үгүйсгэх аргагүй. Гэхдээ бүртгэл хийлгэх боломжгүй орон сууцны захиалагч иргэний хувьд өөрийнхөө эрхийг урьдчилан хамгаалах боломжгүй байгааг харгалзан, энэ асуудалд шинэлэг зохицуулалт бий болгох нь зүйтэй.

Энэ хүрээнд судлаачдын зүгээс барьж дуусаагүй барилгад

холбогдох асуудлыг хууль тогтоомжид нэмэлт, өөрчлөлт оруулах замаар шийдвэрлэж болно гэж үзлээ. Тодруулбал, иргэн болон хуулийн этгээд нь Иргэний хуулийн 185 дугаар зүйл, Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн хуулийн 31 дүгээр зүйлд зааснаар улсын бүртгэлд урьдчилсан тэмдэглэгээ хийлгэх эрхтэй. Энэ эрхийг иргэд төдийлөн сайн ашигладаггүй боловч урьдчилсан тэмдэглэгээ нь асуудлын шийдэл болох боломжтой.

Баригдаж дуусаагүй барилга дахь орон сууцыг худалдан авах, эсхүл захиалан бариулах гэрээ байгуулж буй тохиолдолд тухайн гэрээг заавал нотариатч дээр гүйцэтгэх бөгөөд урьдчилсан тэмдэглэгээг нотариатчаар дамжуулан гүйцэтгэдэг байвал зохино. Нотариатчийн хувьд Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн хуулийн 33 дугаар зүйлийн 33.1.1-д зааснаар “...мэдүүлэг гаргагчийн улсын бүртгэлийн байгууллагад гаргасан мэдүүлэг, холбогдох баримт бичгийг хуулийн шаардлага хангуулан мэдүүлэг гаргагчийн хүсэлтээр улсын бүртгэлийн мэдээллийн санд илгээх, бүртгүүлэхэд зуучлах” эрхтэй бөгөөд энэ нь хожим маргаан үүсэхээс урьдчилан сэргийлэх тогтолцооны цөм нь болж чадна.

Дуусаагүй барилгын гэрчилгээ гараагүй тохиолдолд худалдан авагч, эсхүл захиалагч хэрхэх вэ гэдэг асуудал тавигдана. Энэ тохиолдолд тухайн барилга баригдаж буй газрын бүртгэл дээр урьдчилсан тэмдэглэгээ хийлгэн, дуусаагүй барилга өөрийн гэрчилгээтэй болсон тохиолдолд автоматаар нөхөн бүртгэх тогтолцоог бий болгох шаардлагатай. Банк болон бусад зээлдүүлэгчийн хувьд дуусаагүй барилгыг барьцаалах тохиолдолд бусад этгээдэд холбогдох урьдчилсан тэмдэглэгээ бий эсэхийг барилгын гэрчилгээгээр зогсохгүй газрын гэрчилгээний бүртгэлийг ч шалгах ёстой гэсэн үг юм. Нэгэнт урьдчилсан тэмдэглээ хийлгэсэн байвал, тэмдэглэгээ хийгдээгүй хэсгийг л барьцаалах боломжтой. Өөрөөр хэлбэл, дуусаагүй

барилгын гэрчилгээг тухайн барилгыг бүхэлд нь буюу блокоор нь тодорхойлдог байдлыг халж, орон сууцны айл бүрд хамаарах хэсгээр нь гаргадаг байх нь зүйтэй.

Дээрх дүгнэлтэд үндэслэн, дараах саналыг дэвшүүлж байна.

Нэгдүгээрт, орон сууц захиалсан этгээдийн хувьд тухайн гэрээгээ заавал нотариатчаар гэрчлүүлж, урьдчилсан тэмдэглэгээг барилгын компанид бүртгүүлэх шаардлагатай болохыг иргэдэд ойлгуулах хэрэгтэй. Энэ төрлийн үйл ажиллагаа буюу хуулийг иргэдэд сурталчлан таниулахтай холбоотой үйл ажиллагааг холбогдох төрийн байгууллага гүйцэтгэнэ.

Хоёрдугаарт, иргэд урьдчилсан тэмдэглэгээ хийлгэх боломжтой боловч, Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 31.2-ын дагуу заавал барьж дуусаагүй барилгын гэрчилгээ гарсан байхыг урьдчилсан нөхцөл болгожээ. Гэтэл, шүүхээр шийдвэрлэгдсэн маргаанаас үзвэл, барилгын компани нь гэрчилгээ гарсан даруйд барьж дуусаагүй барилгыг барьцаалсан байна. Өөрөөр хэлбэл, захиалагч гэрчилгээ гарсан талаар мэдэх боломжгүй нөхцөл байдал үүссэн. Тиймээс тус заалтыг дараах байдлаар өөрчлөх саналтай байна.

Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 31 дүгээр зүйл.

“31.2. Барьж дуусаагүй барилгад хөрөнгө оруулсан иргэн, хуулийн этгээд (захиалагч) нь барьж дуусаагүй барилгын эрх эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн бол тус бүртгэлд, бүртгэгдээгүй бол барилга баригдаж буй газрын эрхийн бүртгэлд урьдчилсан тэмдэглэл хийлгэж болно. Газрын эрхийн бүртгэлд бүртгэгдсэн урьдчилсан тэмдэглэгээ нь барьж дуусаагүй барилгын эрх эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдмэгц, тус бүртгэл рүү шилжинэ.”

Гуравдугаарт, барьж дуусаагүй барилгад орон сууц захиалах гэрээг нотариат дээр байгуулж буй тохиолдолд талуудыг төлөөлөн урьдчилсан тэмдэглэгээ хийлгэх мэдүүлгийг нотариатчид үүрэгжүүлэх шаардлагатай. Үүний тулд, Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн хуулийн 33 дугаар зүйлд 33.4 гэсэн заалт нэмнэ. Тус нэмэлтийн агуулгыг дараах байдлаар томъёолох саналтай байна.

Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 33.4 дүгээр зүйл.

“33.4. Барьж дуусаагүй барилгад хөрөнгө оруулсан иргэн, хуулийн этгээд (захиалагч) өөрөө эсэргүүцсэнээс бусад тохиолдолд, нотариатч нь энэ хуулийн 31.2-т заасан барьж дуусаагүй барилгын эрхийн урьдчилсан тэмдэглэгээг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлэхэд зуучлах үүрэгтэй.”

АШИГЛАСАН ЭХ СУРВАЛЖИЙН ЖАГСААЛТ

Эрх зүйн эх сурвалж

1. Монгол Улсын Иргэний хууль, 2002.
2. Улсын бүртгэлийн ерөнхий хууль, 2018.
3. Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хууль, 2018.
4. Эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хууль, 2013 (Хүчингүй болсон).
5. УДШ, 2017/02/17 №001/ХТ2017/00204 тогтоол.
6. УДШ, 2017/06/08 №001/ХТ2017/00743 тогтоол.
7. УДШ, 2018/06/29 №001/ХТ2018/01126 тогтоол.
8. УДШ, 2018/06/29 №001/ХТ2018/01119 тогтоол.
9. УДШ, 2018/06/29 №001/ХТ2018/01127 тогтоол.
10. УДШ, 2018/02/21 №84 тогтоол.
11. Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2016 оны 12 сарын 09-ний өдрийн Дугаар 2015 магадлал.
12. Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2017 оны 07 сарын 26-ны өдрийн Дугаар 1697 магадлал.
13. Нийслэлийн Иргэний хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2018 оны 03 сарын 28-ны өдрийн Дугаар 210/МА2018/00791 магадлал.
14. Захиргааны хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2017 оны 11 дүгээр сарын 30-ны өдрийн Дугаар 221/МА2017/0842 магадлал.
15. Сүхбаатар дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2016 оны 10 сарын 25-ны өдрийн Дугаар 1067 шийдвэр.

16. Сүхбаатар дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2016 оны 12 сарын 21-ний өдрийн Дугаар 9 шийдвэр.
17. Сүхбаатар дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2017 оны 11 сарын 09-ний өдрийн Дугаар 02818 шийдвэр.
18. Сүхбаатар дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2018 оны 01 сарын 15-ны өдрийн Дугаар 00112 шийдвэр.
19. Сүхбаатар дүүргийн иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2018 оны 04 сарын 12-ны өдрийн Дугаар 836 шийдвэр.
20. Нийслэл дэх Захиргааны хэргийн анхан шатны шүүхийн 2017 оны 09 дүгээр сарын 04-ний өдрийн Дугаар 128/ШШ2017/0651 шийдвэр.
21. Нийслэл дэх Захиргааны хэргийн анхан шатны шүүхийн 2020 оны 02 сарын 04-ний өдрийн Дугаар 128/ШШ2020/0092 шийдвэр.

Ном, сурах бичиг, судалгааны тайлан

1. Б.Буянхишиг орч., ХБНГУ-ын Иргэний хууль, УБ., 2017.
2. Ю.Кают нар, Монгол Иргэний хуулийн тайлбар, Мэргэн Их Монгол ХХК, УБ., 2018.
3. Ц.Давхарбаяр, Эд баялгийн эрх /Эд юмсын эрх/, Мөнхийн үсэг ХХК, УБ., 2017.
4. Д.Янжинхорлоо, Үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрх зүй /Эрдэм шинжилгээний өгүүлэл, илтгэлийн эмхэтгэл/, Соёмбо Принтинг, УБ., 2019.
5. Нээлттэй Нийгэм Форум, ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН СУДАЛГАА ЦУВРАЛ 1, “Үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээг бүртгүүлэхтэй холбогдох эрх зүйн зохицуулалтыг хэрэглэж буй шүүхийн практик, үр дагавар, харьцуулсан судалгаа” хамтын бүтээл, УБ., 2021.
6. Г.Цагаанбаяр, Иргэний эрх зүйн итгэлцлийг хамгаалах зарчим МУ-ын Иргэний хуульд тусгагдсан эсэх талаар, Эрх зүй сэтгүүл, Дугаар №4, УБ., 2013.

7. Dannemann/Schulze (2020) German Civil Code Volume I: Books 1-3 Article-by-Article Commentary, C.H.Beck, Nomos.

Цахим эх сурвалж

1. 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」 in 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
2. УИХ-ын 2022 оны 01 дүгээр сарын 18-ны өдрийн чуулган. <https://www.facebook.com/G.Zandanshatar/videos/660936225090979>
3. УИХ-ын гишүүн Б.Энхбаяр нарын санаачилсан Газрын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийн үзэл баримтлал.

2

УЛСЫН ДЭЭД ШҮҮХИЙН ТОГТООЛД ХИЙСЭН ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ

СУДЛААЧДЫН ТАНИЛЦУУЛГА



ГАНХУЯГИЙН ДАВААНЯМ (LL.D.)

Хууль зүйн доктор, МУИС-ийн Хууль зүйн сургуулийн ахлах багш, Нагоягийн Их сургуулийн харьяа Японы эрх зүйн боловсрол, судалгааны төвийн багш

Судлаач Г.Давааням нь компани нөхөрлөлийн эрх зүй, арилжааны эрх зүй, компанийн санхүүгийн эрх зүй, үнэт цаасны эрх зүйн чиглэлээр хичээл зааж, судалгааны ажил эрхэлж байна. Бүтээлийн хувьд “Морал хазардын асуудлаас үүдэх толгой компанийн хариуцлага” монограф, “Компани арилжааны эрх зүйн тулгамдсан асуудлууд” өгүүллийн эмхэтгэл, “Хувьцаат компанийн эрх зүйн үндсэн ойлголт” сурах бичгийг тус тус монгол хэлээр эрхлэн гаргасан.

Судлаач:
Г.Давааням

АГУУЛГА

НЭР ТОМЬЁОНЫ ЖАГСААЛТ	71
УДИРТГАЛ.....	72
НЭГ. ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ.....	75
1.1 Хэргийн агуулга, шийдвэрийн танилцуулга	76
1.2 Холбогдох хууль тогтоомжид хийсэн дүн шинжилгээ	78
1.2.1 Иргэний эрх зүйн суурь зохицуулалт	79
1.2.2 Шаардах эрх бүхий этгээдийг хамгаалах тусгайлсан зохицуулалт.....	81
1.3 Шүүхийн шийдвэрийн итгэл үнэмшил төрөхүйц байдал	87
1.3.1 Хуулийн этгээдийн эрхийн чадвар.....	87
1.3.2 Хувьцаа эзэмшигчийн хязгаарлагдмал хариуцлага	89
1.3.3 Шүүхийн жишигтэй уялдаж буй байдал	91
ХОЁР. ЭРХ ЗҮЙН ОРЧНЫ ХАРЬЦУУЛСАН ШИНЖИЛГЭЭ	92
2.1 Монгол Улсын эрх зүйн орчин.....	92
2.2 АНУ-ын эрх зүйн орчин	93
ДҮГНЭЛТ.....	105
АШИГЛАСАН ЭХ СУРВАЛЖ:	108

НЭР ТОМЬЁОНЫ ЖАГСААЛТ

АНУ	Америкийн Нэгдсэн Улс
ДТХ	Даатгалын тухай хууль
КТХ	Компанийн тухай хууль
ИХ	Иргэний хууль
НХН	Нийтийн хувьцаат нийгэмлэг
НХК	Нээлттэй хувьцаат компани
ХК	Хувьцаат компани
ХХК	Хязгаарлагдмал хариуцлагатай компани
Legal personality	Хуулийн этгээдийн эрхийн чадвар
Limited liability of shareholders	Хязгаарлагдмал хариуцлага
Separate patrimony	Хариуцлага хүлээх өөрийн хөрөнгө
Doctrine	Сургаал (шүүхийн жишигт хөгжсөн)
Equitable Subordination	Тэгш байдлын үүднээс шаардах эрхийн дарааллыг хойшлуулах
Fraudulent transfer	Хууран мэхлэх зорилгоор хийсэн хэлцэл
Judgment proofing	Шийдвэр гүйцэтгэлээс зайлсхийх зорилгоор хөрөнгө тусгаарлах

УДИРТГАЛ

Орчин цагийн компанийн эрх зүйд нэгт, хуулийн этгээдийн эрхийн чадвар, хоёрт, хувьцаа эзэмшигчийн хязгаарлагдмал хариуцлага гэсэн ойлголт суурь зарчмын түвшинд хэвшиж тогтжээ.

Эх газрын эрх зүйн бүлд хуулийн этгээдийн эрхийн чадвар нь хуулийн этгээд тусгайлсан хөрөнгөтэй байж үйл ажиллагааны үр дүнд үүссэн үүргийг гагцхүү өөрийн хөрөнгөөр хариуцах ёстой (англи хэл, *separate patrimony*) гэсэн агуулгыг илэрхийлнэ. Монгол Улсын хувьд ч уг суурь зарчмыг Иргэний хуулийн 25 дугаар зүйлийн 25.1-д “Өмчлөлдөө буюу эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах эрхдээ тусгайлсан хөрөнгөтэй, өөрийн нэрээр эрх олж, үүрэг хүлээдэг, үйл ажиллагаанаасаа бий болох үр дагаврыг эд хөрөнгөөрөө хариуцдаг ... зохион байгуулалтын нэгдлийг хуулийн этгээд гэнэ” хэмээн хуулийн этгээдийн үндсэн шинж болгон хуульчилсан байдаг. Мөн Компанийн тухай хуулийн 9 дүгээр зүйлийн 9.1-д “Компанийн эд хөрөнгө нь эзэмшиж байгаа эд хөрөнгө болон эд хөрөнгийн эрхээс бүрдэх бөгөөд компани нь эдгээр бүх эд хөрөнгөөрөө хариуцлага хүлээнэ”, 9 дүгээр зүйлийн 9.2-т “Компани нь хувьцаа эзэмшигчийн хүлээх үүргийг хариуцахгүй” хэмээн нарийвчлан тусгаж өгсөн байна.

Түүнчлэн хувьцаа эзэмшигчийн хязгаарлагдмал хариуцлага нь хувьцаа эзэмшигч компанийн хувьцааг эзэмшсэний төлөө

тухайн компанид хувь нийлүүлэхээс өөр үүрэг компани болон гуравдагч этгээдийн өмнө хүлээхгүй (англи хэл, limited liability of shareholders) гэсэн агуулгыг илэрхийлнэ. Энэ талаар Монгол Улсын Компанийн тухай хуулийн 9 дүгээр зүйлийн 9.3-т “Хувьцаа эзэмшигч нь компанийн хүлээх үүргийг хариуцахгүй бөгөөд гагцхүү өөрийн эзэмшлийн хувьцааныхаа хэмжээгээр хариуцлага хүлээнэ” хэмээн баталгаажуулсан байдаг.

Эдгээр зарчим нь эдийн засгийн хувьд ихээхэн ач холбогдолтой боловч хувьцаа эзэмшигчийн зүгээс хуулиар олгогдсон эрхийн давуу байдлаа урвуулан ашигласны улмаас компанийн шаардах эрх бүхий этгээдэд хохирол учруулах зэрэг шударга ёс, тэгш байдлын үүднээс авч үзвэл сөрөг үр дагаварт хүргэх нь бий. Энэ тохиолдолд хууль тогтоогч, эсхүл шүүхийн зүгээс тусгайлсан эрх зүйн сургаал (doctrine)-д тулгуурлан хуулийн этгээдийн эрхийн чадвар болон хувьцаа эзэмшигчийн хязгаарлагдмал хариуцлагын зарчмыг “нэвтлэх” замаар компанийн өр, төлбөрийг хувьцаа эзэмшигч, түүнтэй нэгдмэл сонирхол бүхий этгээдэд хүлээлгэж болох практик байдаг.

Монгол Улсын хувьд олон улсын туршлагад тулгуурлах замаар дараах эрх зүйн зохицуулалтын урьдчилсан нөхцөлийг хангасан тохиолдолд хуулийн этгээдийн эрхийн чадвар, хувьцаа эзэмшигчийн хязгаарлагдмал хариуцлагыг үгүйсгэх боломжийг аль хэдийн бүрдүүлжээ. Үүнд:

1. Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэлээс зайлсхийх зорилгоор хуулийн этгээдийн эрхийн чадварыг урвуулан ашиглахын эсрэг зохицуулалт (КТХ 9.5)
2. Толгой компанийн нөлөөллийн улмаас хохирол хүлээсэн охин компанийн шаардах эрх бүхий этгээдийн хамгаалал (КТХ 6.6)
3. Дампуурлын үед шаардах эрх бүхий этгээдийг хууран мэхлэх зорилгоор хийсэн хэлцлийн зохицуулалт (ДТХ 19.1) зэрэг хамаарна.

Энэ хүрээнд Улсын Дээд шүүх 2018 оны 4 дүгээр сарын 17-ны №001/ХТ2018/00617 дугаар тогтоолоор компанийн нэгдлийн хүрээнд ИХ-ийн 240.1 болон КТХ-ийн 6.6-д үндэслэн толгой болон охин компани, зэргэлдээ компаниудыг нэг эрх зүйн этгээд хэмээн үнэлэх замаар толгой компани болон зэргэлдээ компаниас өөрийн охин компани (зэргэлдээ компани)-д чиглэсэн шаардах эрхийг үгүйсгэсэн шийдвэр гаргасан юм.

Сонгон авсан сэдвийн хүрээнд энэхүү чухал шийдвэрт хуулийн этгээдийн эрхийн чадвар, хувьцаа эзэмшигчийн хязгаарлагдмал хариуцлагын зарчим, түүний дүрмийн бус тохиолдол, холбогдох зохицуулалтын хэрэглээний үүднээс дүн шинжилгээ хийсэн болно.

Энэ шүүхийн шийдвэрт дүн шинжилгээ хийх боломжийг олгосон ННФ-ын хамт олон, менежер Пүрэвдоржийн Бадамрагчаа болон шүүмж өгсөн МУИС-ийн Хууль зүйн сургуулийн доктор, профессор Батболдын Амарсанаа, боловсруулах ажилд хувь нэмрээ оруулсан шавь Батцэнгэлийн Тэлмэнд талархсанаа илэрхийлье.

НЭГ. ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ

Шүүхийн шийдвэрт дүн шинжилгээ хийхдээ Алан Коулманы “Шүүхийн шийдвэрт дүн шинжилгээ хийх арга зүй”³-г харгалзан үзэв. Энэхүү арга зүй нь шүүхийн шийдвэрт дүн шинжилгээ хийхдээ дараах долоон шалгуурын дагуу гүйцэтгэдэг. Үүнд:

- Шийдвэрийн цэгцтэй байдал ба бүтэц
- Талуудын тайлбарыг үнэлсэн байдал
- Холбогдох хууль тогтоомжид хийсэн дүн шинжилгээ
- Нотлох баримтыг үнэлсэн байдал
- Шийдвэрийн итгэл үнэмшил төрөхүйц байдал
- Шүүхийн жишигтэй уялдаж буй байдал

Алан Коулманы арга зүй нь Европын шүүгчдийн зөвлөлийн зөвлөмжид үндэслэсэн бөгөөд шүүхийн шийдвэрийн чанар, нэг мөр байдалд дүн шинжилгээ хийх механизмыг бүрдүүлэхэд чиглэжээ. Энэ удаагийн сонгон авсан шийдвэрийн хувьд дээрх долоон шалгуураас дараах гурвыг сонгож, дүн шинжилгээ хийлээ. Үүнд:

1. Холбогдох хууль тогтоомжид хийсэн дүн шинжилгээ
2. Шийдвэрийн итгэл үнэмшил төрөхүйц байдал
3. Эрх зүйн орчин

1.1 ХЭРГИЙН АГУУЛГА, ШИЙДВЭРИЙН ТАНИЛЦУУЛГА

Хэргийн агуулга¹

Уг хэрэгт 2015/11/13-нд “М” ХХК-д түүний хувьцаа эзэмшигчдийн хүсэлтийн дагуу дампуурлын хэрэг үүсгэсэнтэй холбогдуулан давж заалдах шатны шүүхээс тухайн компаниас авлагатай компанийн нэгдлийн оролцогч компаниуд (“М” ХХК-ийн толгой компани болох ОХУ-ын “Т П” НХН болон түүний зэргэлдээ компани болох “Т П П” НХН)-ын гаргасан нэхэмжлэлийг шийдвэрлэсэн шийдвэрийн эсрэг бусад шаардах эрх бүхий этгээд хяналтын гомдол гаргажээ.

Хэргийг хянан шийдвэрлэх явцад 1) ОХУ-ын “Т П” НХН нь “М” ХХК-ийн 51 хувийг дангаар эзэмшдэг, 2) ОХУ-ын “Т П” НХН нь “М” ХХК-ийн цорын ганц хувьцаа эзэмшигч, 3) “Т П” НХН болон “Т П П” НХН нь “М” ХХК-д зээлийн гэрээний дагуу мөнгө шилжүүлсэн, 4) “Т П” НХН болон “Т П П” НХН нь “М” ХХК-иас төлбөр гаргуулж авах 2015/09/23, 24-нд Арбитрын шүүхийн шийдвэр гарсан, 5) “Т П” НХН нь “М” ХХК-ийн цорын ганц хувьцаа эзэмшигчийн хувьд “М” ХХК-ийг татан буулгах шийдвэр гаргасан гэх үйл баримтууд авагдсан байна.

Шүүхийн шийдвэр

Дүгнэлт 1: Шүүх зохих арга хэмжээг хэрэглээгүйгээс нэхэмжлэлийн талаар үндэслэл бүхий дүгнэлтийг хийж чадаагүй байна.

“Т П” НХН болон “Т П П” НХН нь Арбитрын шүүхийн хүчин төгөлдөр шийдвэрийн дагуу “М” ХХК-иас төлбөр гаргуулах талаар шийдвэрлэгдсэн байх боловч төлбөр төлөгч

¹ Хяналтын шатны иргэний хэргийн шүүх хуралдааны тогтоол, 2018 оны 4 дүгээр сарын 17, № 001/ХТ2018/00617.

буюу үүрэг гүйцэтгэгч “М” ХХК-ийн хувьцаа эзэмшигч “Г П” НХН байгаа нь үүрэг гүйцэтгүүлэгч, үүрэг гүйцэтгэгч хоёрыг нэг этгээд болгосон, улмаар арбитрын шийдвэрийн дагуу “М” ХХК-ийн төлбөр төлөх үүрэг дуусгавар болсон гэж үзэх үндэслэл хэрэгт байгаа баримтаар тогтоогдож байгааг хоёр шатны шүүх дүгнэж чадаагүй байна.

ИХ-ийн 240 дүгээр зүйлийн 240.1, 240.1.1-д үүрэг гүйцэтгүүлэгч, үүрэг гүйцэтгэгч хоёр нэг этгээд болсон бол үүрэг дуусгавар болно гэж заасны дагуу “Г П” НХН болон “Г П П” НХН-ийн өмнө арбитрын шийдвэрийн дагуу хүлээсэн “М” ХХК-ийн үүрэг дуусгавар болж, үүрэг гүйцэтгүүлэгч “Г П” НХН болон “Г П П” НХН нь шаардах эрхгүй болох учиртай.

Шүүх “М” ХХК, түүний хувьцаа эзэмшигчийн талаар дүгнэж чадаагүй, Компанийн тухай хуулийн 6.3-т заасан зохицуулалтыг хэрэгжүүлээгүйгээс нэхэмжлэл гаргах эрх бүхий этгээд, “М” ХХК-ийн өрийн хэмжээг үндэслэл бүхий тодорхойлж чадаагүй байна. Үүрэг гүйцэтгүүлэгч, үүрэг гүйцэтгэгч хоёр нэг этгээд болсноор бие биедээ шаардлага тавих боломжгүй болох тул үүрэг дуусгавар болдог аж. Өөрөөр хэлбэл, “М” ХХК-ийн хувьцаа эзэмшигч “Г П” НХН нь өөрөөсөө буюу “М” ХХК-иас үүрэг шаардах эрхгүй юм. Мөн “Г П” НХН нь “Г П П” НХН-ийн толгой компани бөгөөд “Г П П” НХН нь “М” ХХК-ийн нэгэн адил охин компанийн статустай, агуулгын хувьд “Г П” НХН-тэй хамааралтай, нэг ашиг сонирхолтой юм. Иймд “Г П” НХН болон “Г П П” НХН нь “М” ХХК-иас арбитрын шийдвэрийн дагуу төлбөрөө гаргуулах үндэслэлгүй болно.

Дүгнэлт 2: “М” ХХК-ийг дампуурсан гэх үндэслэлээр татан буулгах эрх зүйн үндэслэл тогтоогдоогүй байна.

“М” ХХК-ийн хөрөнгийн хэмжээ 1,199,364,800 төгрөг гэж Хөрөнгийн үнэлгээний төв үнэлжээ. Бусдад төлөх өрийн нийт

хэмжээ “М” ХХК-ийн өөрийн хөрөнгөөс давсан боловч “М” ХХК-ийн хувьцаа эзэмшигч “Г П” НХН нь дампуураагүй юм.

Компанийн тухай хуулийн 6.5-д “Хараат болон охин компани нь толгой компанийнхаа өрийг хариуцахгүй бөгөөд хууль болон тэдгээрийн хооронд байгуулсан гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол толгой компани нь хараат болон охин компанийнхаа өрийг хариуцахгүй.”, 6.6-д “Толгой компанийн гаргасан шийдвэрийн улмаас охин компани төлбөрийн чадваргүй болсон бол толгой компани нь тухайн өрийг хамтран хариуцна” гэж заасан байхад шүүх дээрх нөхцөл байсан эсэхийг ч анхаараагүй үл хэрэгсжээ.

“Г П” НХН нь 2011 оны 12 дугаар сард худалдах, худалдан авах гэрээний дагуу “М” ХХК-ийн 51 хувийн хувьцааг авч, 49 хувийн хувьцаа эзэмшигч С.Э-ийн хамт 2012 оны 2 дугаар сарын 06-ны өдөр улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн, 2015 оны 8 дугаар сарын 31-ний өдөр Э.Н-ээс 49 хувийн хувьцааг “М” ХХК-д бэлэглэлийн гэрээгээр шилжүүлснээс үзвэл “Г П” НХН нь 2015 оны 8 дугаар сард “М” ХХК-ийн ганц хувьцаа эзэмшигч болсон атал гурван сарын дараа буюу 2015 оны 11 дүгээр сарын 13-ны өдөр шүүхэд нэхэмжлэл гаргаж дампуурлын хэрэг үүсгэж, татан буулгахыг хүссэн нь хуульд заасан зохицуулалтын зорилго, агуулгад нийцэхгүй юм.

1.2 ХОЛБОГДОХ ХУУЛЬ ТОГТООМЖИД ХИЙСЭН ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ

Өнөөгийн эрх зүйн хэм хэмжээг 1) иргэний эрх зүйн суурь зохицуулалт, 2) шаардах эрх бүхий этгээдийг хамгаалах тусгайлсан хэм хэмжээ хэмээн ангилан авч үзье.

1.2.1 Иргэний эрх зүйн суурь зохицуулалт

а. Иргэний хуулийн 240.1.1

Шүүхээс Иргэний хуулийн 240.1.1-ийн “үүрэг гүйцэтгүүлэгч, үүрэг гүйцэтгэгч хоёр нэг этгээд болсон бол үүрэг дуусгавар болно” гэсэн зохицуулалтад үндэслэн үүрэг гүйцэтгэгч болон үүрэг гүйцэтгүүлэгч нэг этгээд гэх үндэслэлээр охин компанид чиглэсэн толгой компанийн шаардах эрх болон зэргэлдээ компани хоорондын шаардах эрхийг дуусгавар болсон хэмээн үзсэн (*хүснэгтээс үзнэ үү*).

“Г П” НХН болон “Г П П” НХН нь арбитрын шүүхийн эдгээр хүчин төгөлдөр шийдвэрийн дагуу “М” ХХК-иас төлбөр гаргуулах талаар шийдвэрлэгдсэн байх боловч төлбөр төлөгч буюу үүрэг гүйцэтгэгч “М” ХХК-ийн хувьцаа эзэмшигч нь “Г П” НХН байгаа нь үүрэг гүйцэтгүүлэгч, үүрэг гүйцэтгэгч хоёрыг нэг этгээд болгосон, улмаар арбитрын шийдвэрийн дагуу төлбөр төлөх “М” ХХК-ийн үүрэг дуусгавар болсон гэж үзэх үндэслэл хэрэгт буй баримтаар тогтоогдсон болохыг хоёр шатны шүүх дүгнэж чадаагүй байна.

Иргэний хуулийн 240 дүгээр зүйлийн 240.1, 240.1.1-д үүрэг гүйцэтгүүлэгч, үүрэг гүйцэтгэгч хоёр нэг этгээд болсон бол үүрэг дуусгавар болно гэж заасан тул “Г П” НХН болон “Г П П” НХН-ийн өмнө арбитрын шийдвэрийн дагуу хүлээсэн “М” ХХК-ийн үүрэг дуусгавар болж, үүрэг гүйцэтгүүлэгч “Г П” НХН болон “Г П П” НХН нь шаардах эрхгүй болжээ

Тогтоолын 25 дахь тал ...²

Гэвч уг хуулийн 240.1.1 нь “үүрэг гүйцэтгүүлэгч” ба “үүрэг гүйцэтгэгч” хэмээн үүргийн эрх зүйд нэрлэгдэх иргэний эрх

² Хяналтын шатны иргэний хэргийн шүүх хуралдааны тогтоол, 2018 оны 4 дүгээр сарын 17, № 001/ХТ2018/00617.

зүйн бие даасан оролцогч хоорондын харилцааг зохицуулахад чиглэсэн бөгөөд хоёр этгээд нэг этгээд болсон тохиолдолд хуулиар зохицуулах шаардлага цаашид үгүй болсныг тодотгосон зохицуулалт юм.³ Тухайлбал, үүрэг гүйцэтгэгч нь үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн өв залгамжлагч болсон тохиолдлыг дурдаж болно.

Бодит байдал дээр толгой болон охин компани, зэргэлдээ компаниуд хуулийн дагуу нэгдэн нийлсэн, эсхүл Компанийн тухай хуулийн зохицуулалтын үндсэн дээр нэг этгээд хэмээн үнэлэх боломжтой тохиолдолд үүрэг дуусгавар болгох үндэслэлийн хүрээнд 240.1.1-ийг хэрэглэх боломжтой боловч энэ талаар дүн шинжилгээ хийгээгүй байна.

Толгой компаниас охин компани байгуулах замаар үйл ажиллагаа явуулах нь компанийн эрх зүйн хүрээнд бүрэн хүлээн зөвшөөрөгдөх бөгөөд эрх зүйн хувьд бие даасан байх хуулийн этгээдийн эрхийн чадварыг хадгалах учиртай. Улмаар шүүхээс “Г П” НХН болон “М” ХХК, “М” ХХК болон “Г П П” НХН-ийн хуулийн этгээдийн эрхийн чадвар, түүний бие даасан байдалд дүн шинжилгээ хийлгүйгээр Иргэний хуулийн 240.1.1-ийг хэрэглэсэн нь оновчгүй юм.

Хуулийн этгээдийн эрхийн чадвар гэдэг нь хуулийн этгээдийн бие даасан эрх зүйн этгээд болохыг илэрхийлэх бөгөөд хувьцаа эзэмшигч болон бусад хуулийн этгээдийн өр төлбөрөөс компанийг хамгаалахад чиглэсэн иргэний эрх зүйн суурь тогтолцоо юм.⁴ Шүүхээс уг хэргийг шийдвэрлэхдээ “Г П” НХН болон “М” ХХК, “М” ХХК болон “Г П П” НХН нь Иргэний хуулийн 25 дугаар зүйлийн 25.1-д заасан хуулийн этгээдийн шинжийг хангаж буй эсэхийг чухалчлан авч үзэх учиртай.

³ Ё.Каят нар, Иргэний хуулийн тайлбар, 474 (Мэргэн Их Монгол, 4 дэх хэвлэл, 2022)

⁴ Хуулийн этгээдийн эрхийн чадвар нь компанийг хувьцаа эзэмшигчийн өр төлбөрөөс хамгаалахад чиглэсэн бол хувьцаа эзэмшигчийн хязгаарлагдмал хариуцлага нь хувьцаа эзэмшигчийг компанийн өр төлбөрөөс хамгаалахад чиглэдэг.

1.2.2 Шаардах эрх бүхий этгээдийг хамгаалах тусгайлсан зохицуулалт

а. Компанийн тухай хуулийн 9.5

Хяналтын шатны шүүхийн тогтоолын хүрээнд Компанийн тухай хуулийн 9.5 дугаар хэсгийн хэрэглээний асуудал хөндөгдсөн байна. Компанийн тухай хуулийн 9.5 дугаар хэсэгт “Хувьцаа эзэмшигчийн компанид оруулсан эд хөрөнгө, эд хөрөнгийн эрх нь хувийн эд хөрөнгө, эд хөрөнгийн эрхээс тодорхой зааглагдаагүй бол уг хувьцаа эзэмшигч өөрийн бүх эд хөрөнгө, эд хөрөнгийн эрхээр компанийн өр төлбөрийг давхар хариуцна” хэмээн зохицуулсан байдаг.

Уг заалтын үзэл санаа нь компанийн үйл ажиллагааны хүрээнд зайлшгүй шаардлагатай хөрөнгийг компанид хувь нийлүүлэхгүйгээр өөрийн өмчлөлд байлгах замаар зээлүүлэх, түрээслүүлэх замаар шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэлээс зайлсхийсэн тохиолдолд компанийн хөрөнгө хэмээн үзэж, компанийн шаардах эрх бүхий этгээдийн өмнө үүргийн гүйцэтгэлийг хангуулахад чиглэсэн.

Энэ хүрээнд шүүхээс Компанийн тухай хуулийн 9.5-ыг хэрэглэхдээ шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэлээс зайлсхийсэн эсэхийг тогтоохын тулд “Г П” НХН нь “М” ХХК-ийн үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх зорилгоор хангалттай хэмжээний хөрөнгийг хувь нийлүүлсэн эсэхийг магадлах учиртай. Хэрэгт авагдсан үйл баримтаас үзэхэд “Г П” НХН нь “М” ХХК-д хувьцаа эзэмшигч болохоос өмнө “М” ХХК-ийн үл хөдлөх хөрөнгийг барьцаалан 750,000 ам.доллар зээлүүлсэн, цаашилбал 600,000 ам.доллараар “М” ХХК-ийн 51 хувийн хувьцааг худалдаж авч хувьцаа эзэмшигч болсон ба улмаар компанийн хувь нийлүүлсэн хөрөнгийг нэмэгдүүлж компанид 200 гаруй мянган ам.долларын хөрөнгө оруулалт нэмж оруулжээ.

“Г П” НХН нь “М” ХХК-д хувьцаа эзэмшигч болохоос өмнө “М” ХХК-ийн үл хөдлөх хөрөнгийг барьцаалан 750,000 ам.доллар зээлүүлсэн байдаг (“Г П” НХН болон “М” ХХК-ийн хооронд байгуулсан зээлийн гэрээг үзнэ үү).

Үүнээс хойш 600,000 ам.доллараар “М” ХХК-ийн 51 хувийн хувьцааг худалдаж авч хувьцаа эзэмшигч болсон (“Г П” НХН болон бусад хувьцаа эзэмшигчийн хооронд байгуулсан хувьцаа худалдах худалдан авах гэрээг үзнэ үү) ба улмаар компанийн хувь нийлүүлсэн хөрөнгийг нэмэгдүүлж компанид 200 гаруй мянган ам.долларын хөрөнгө оруулалт нэмж оруулжээ (“М” ХХК-ийн хувь нийлүүлсэн хөрөнгө нэмэгдүүлсэн тухай шийдвэр, дүрмийг үзнэ үү).

Эдгээрээс анх зээлүүлсэн 750,000 ам.доллараас 200,000 ам.долларыг “М” ХХК эргүүлэн төлж, бусад төлбөрийг хийгээгүйн улмаас “Г П” НХН нь арбитра т хандаж шийдвэрээ гаргуулсан, Багануурын шүүх арбитрын шийдвэрийг хүлээн зөвшөөрч биелүүлэх тухай захирамж гаргасан. “Г П” нь “М” компанийн хувь нийлүүлсэн хөрөнгөд оруулсан хөрөнгө оруулалт болох 800 гаруй мянган ам.долларыг нэхэмжлээгүй, оруулсан хөрөнгөөрөө хариуцлага хүлээж буй болно.

Тогтоолын 21 дэх тал...

Өөрөөр хэлбэл, “Г П” НХН нь “М” ХХК-ийн үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх зорилгоор тодорхой хэмжээний хөрөнгийг хувь нийлүүлснээс гадна “М” ХХК-д зээлдүүлсэн мөнгөн хөрөнгө нь “М” ХХК-ийн хувьцаа эзэмшигч болохоос өмнө хөрөнгийг нь барьцаалах замаар шилжүүлсэн байх тул шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэлээс зайлсхийх зорилготой хэмээн дүгнэх боломжгүй байна.

Хэдийгээр шүүхээс Компанийн тухай хуулийн 9.5-ыг хэрэгжүүлэх замаар “Г П” НХН-д хариуцлага хүлээлгээгүй

боловч уг заалтын урьдчилсан нөхцөлийг хэрэгт авагдсан үйл баримттай уялдуулан шалгах замаар логик үндэслэл бүхий дүн шинжилгээг хийн шийдвэртээ тусгах ёстой байжээ.

б. Компанийн тухай хуулийн 6 дугаар зүйлийн 6.6 дахь хэсэг

Хяналтын шатны шүүхээс Компанийн тухай хуулийн 6.6-д үндэслэх замаар “М” ХХК-ийг түүний толгой компани “Г П” НХН-тэй эрх зүйн нэг этгээд хэмээн үнэлж, дампуурлын хэргийг хүчингүйд тооцжээ. Компанийн тухай хуулийн 6.6-д “Толгой компанийн гаргасан шийдвэрийн улмаас охин компани төлбөрийн чадваргүй болсон бол толгой компани нь тухайн өрийг хамтран хариуцна” хэмээн зохицуулсан.

Уг заалтын үзэл санаа нь толгой компанийн нөлөөллийн улмаас охин компани төлбөрийн чадваргүй болсон тохиолдолд охин компанийн шаардах эрх бүхий этгээдийн өмнө толгой компани хамтран хариуцлага хүлээлгэхэд чиглэжээ. Улмаар уг заалтын хэрэглээний хүрээнд шүүхээс дараах урьдчилсан нөхцөлийг шалгах учиртай. Үүнд:

1. Толгой компанийн нөлөөлөл
2. Охин компанийн шаардах эрх бүхий этгээдэд хохирол учирсан
3. Охин компани төлбөрийн чадваргүй болсон
4. Толгой компанийн нөлөөлөл болон охин компанийн шаардах эрх бүхий этгээдийн хооронд зохист шалтгаант холбоо тогтоогдох

Гэвч шүүхээс Компанийн тухай хуулийн 6.6 дугаар хэсгийн урьдчилсан нөхцөлийг шалгахгүйгээр “Г П” НХН нь 2015 оны 8 дугаар сард “М” ХХК-ийн ганц хувьцаа эзэмшигч болсноос хойш гурван сарын дараа буюу 2015 оны 11 дүгээр сарын 13-ны

өдөр шүүхэд нэхэмжлэл гаргаж дампуурлын хэрэг үүсгэсэн үйл баримтад үндэслэх замаар уг заалтыг шууд авч ажиллажээ.

“М” ХХК-ийн хөрөнгийн хэмжээ 1,199,364.800 төгрөг гэж Хөрөнгийн үнэлгээний төв үнэлсэн байна. Бусдад төлөх өрийн нийт хэмжээ “М” ХХК-ийн өрийн хөрөнгөөс давсан боловч “М” ХХК-ийн хувьцаа эзэмшигч “Т П” НХН нь дампуураагүй юм.

Компанийн тухай хуулийн 6.5-д “Хараат болон охин компани нь толгой компанийнхаа өрийг хариуцахгүй бөгөөд хууль болон тэдгээрийн хооронд байгуулсан гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол толгой компани нь хараат болон охин компанийнхаа өрийг хариуцахгүй.”, 6.6-д *“Толгой компанийн гаргасан шийдвэрийн улмаас охин компани төлбөрийн чадваргүй болсон бол толгой компани нь тухайн өрийг хамтран хариуцна” гэж заасан байхад шүүх дээрх нөхцөл байдал байсан эсэхийг ч анхаараагүй байна.*

“Т П” НХН нь 2011 оны 12 дугаар сард худалдах худалдан авах гэрээний дагуу “М” ХХК-ийн 51 хувийн хувьцааг авч, 49 хувийн хувьцаа эзэмшигч С.Эрдэнэсүхийн хамт 2012 оны 2 дугаар сарын 06-ны өдөр улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн, 2015 оны 8 дугаар сарын 31-ний өдөр Э.Нямцэрэнгээс 49 хувийн хувьцааг “М” ХХК-д бэлэглэлийн гэрээгээр шилжүүлснээс үзвэл “Т П” НХН нь 2015 оны 8 дугаар сард “М” ХХК-ийн ганц хувьцаа эзэмшигч болсон атлаа гурван сарын дараа буюу 2015 оны 11 дүгээр сарын 13-ны өдөр шүүхэд нэхэмжлэл гаргаж дампуурлын хэрэг үүсгэж, татан буулгахыг хүссэн нь *хуульд заасан зохицуулалтын зорилго, агуулгад нийцэхгүй юм.*

Тогтоолын 26 дахь тал...

Дампуурлын хэрэг үүсгэх хүсэлтийн талаар авч үзвэл Дампуурлын тухай хуулийн 5.1.2-т “хариуцагч үүргээ биелүүлж

чадахгүй болсныг өөрөө мэдэгдэж, дампуурлын хэрэг үүсгэх хүсэлт” гаргаж болохоор заасан тул “М” ХХК-ийн зүгээс дампуурлын хэрэг үүсгэх хүсэлт гаргасан нь хууль ёсны зүйл юм.

Түүнчлэн хууль хэрэглээний хувьд дампуурлын хэрэг үүсгэх эсэх, “М” ХХК-ийн дампуурлыг хүлээн зөвшөөрөх эсэх асуудал нь дампуурлын эрх зүйд хамаарна. Өөрөөр хэлбэл, Компанийн тухай хуулийн 6.6-гийн зохицуулалт нь “М” ХХК дампуурсан эсэхээс үл хамааран тухайн компани “төлбөрийн чадваргүй болсон мөч”-өөс эхлэн “М” ХХК-ийн өр төлбөрийг “Г П” НХН-т хүлээлгэх хүрээнд яригдах боломжтой бөгөөд гагцхүү дээр дурдсан урьдчилсан нөхцөлийг хангасан байхыг шаардана.

в. Дампуурлын тухай хуулийн 19 дүгээр зүйлийн 19.1 дэх хэсэг

Дампуурлын тухай хуулийн 19.1-д “Хариуцагчийн хийсэн дор дурдсан гэрээ, хэлцэл хүчин төгөлдөр бус байна” хэмээн заажээ. Үүнд:

- Дампуурлын хэрэг үүсгэхээс өмнө хоёр жилийн дотор хариу төлбөргүйгээр хариуцагчийн удирдах байгууллагын гишүүд, тэдгээрийн гэр бүлийн гишүүдийн өмчлөлд эд хөрөнгө шилжүүлсэн (19.1.1);
- Дампуурлын хэрэг үүсгэхээс өмнө нэг жилийн дотор хариу төлбөргүйгээр энэ хуулийн 19.1.1-д зааснаас бусад этгээдийн өмчлөлд эд хөрөнгө шилжүүлсэн;
- Дампуурлын хэрэг үүсгэхээс өмнө нэг жилийн дотор бусдад илт давуу байдлаар эд хөрөнгө худалдах, үйлчилгээ үзүүлэх замаар шилжүүлсэн;
- Тодорхой нэхэмжлэгчдэд давуу эрх олгох зорилгоор дампуурлын хэрэг үүсгэхээс өмнө 120 хоногийн дотор хийсэн;
- Дампуурлын хэрэг үүсгэснээс хойш энэ хуулийг зөрчиж

хийсэн гэрээ, хэлцлийн үр дүнд эд хөрөнгө шилжсэн тохиолдол хамаарна.

Энэхүү зохицуулалтын үзэл санаа нь компанид дампуурлын хэрэг үүсгэснээс түүний хөрөнгийг нийт шаардах эрх бүхий этгээдэд хуульд заасны дагуу тэгш, шударгаар хуваарилах тул дампуурлын хэрэг үүсгэхээс өмнө компанийн хөрөнгийг урьдаас том хувьцаа эзэмшигч, толгой компани зэрэг хамаарал бүхий этгээдэд давуу байдал олгох замаар шилжүүлсэн тохиолдолд түүнийг хүчин төгөлдөр бусад тооцох замаар шаардах эрх бүхий этгээдүүдийн хуваарилан авах боломжит бүхий л хөрөнгийг хамгаалахад оршино.

Гэвч шүүхээс дампуурлын хэрэг үүсэхээс өмнө “М” ХХК-иас “Г П” НХН-ийн дансанд мөнгөн хөрөнгө шилжүүлсэн талаар үйл баримт болон нэхэмжлэгчийн гомдол (*хүснэгтээс үзнэ үү*)-д үндэслэл бүхий хууль зүйн дүгнэлт, хариултыг хийгээгүй байна.

Нэхэмжлэгчийн итгэмжлэгдсэн төлөөлөгч Ц.Б, Э.Н нар хяналтын гомдолдоо: Шүүх зохих хуулийг хэрэгжүүлээгүй:

...“БФ-И” ХХК нь давж заалдах өөрийн гомдлын 2.2.5-д “М” ХХК-ийн бүх хувьцааг эзэмшдэг толгой компани болох “Г П” НХН нь “М” -ийн дансанд байсан 200,000 ам. долларыг Орос руу шилжүүлсэн үйлдлээрээ “М” ХХК-ийн хөрөнгөнд хохирол учруулсан. “М” ХХК-ийн хувьцаа эзэмшигч нь охин компаниа дампуурах нь зайлшгүй болсон үед энэ шилжүүлгийг хийсэн учраас “Г П” НХН-ийн үйлдлийг зөвтгөх боломжгүй.

Эдгээр материаллаг хуулийн бүрэлдэхүүнийг хангагдсан гэж үзэж буйгаа гомдол гаргагч нь тайлбартаа бүрэн дурдсан. Түүнчлэн хэрэг гүйцэтгэгч Ш.Буянжаргал болон анхан шатны шүүх энэ асуудлаар Дампуурлын тухай хуулийн 19 дүгээр зүйлийн 19.1.1, 19.1.2 ба 12 дугаар зүйлийн 12.1.5-д заасныг баримтлан арга хэмжээ авахгүй байгааг гомдолд дурдсан.

Тогтоолын 27 дахь тал ...

Компанийн нэгдэл дэх дампуурлын хүрээнд хууль хэрэглээний хувьд зайлшгүй тавигдах зохицуулалт нь Дампуурлын тухай хуулийн 19.1 байх боловч уг зохицуулалттай холбогдуулан гаргасан нэхэмжлэгчийн хяналтын гомдлыг шүүхээс авч үзээгүй нь хууль хэрэглээний зохистой байдалд эргэлзээ төрүүлэхээр байна.

1.3 ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН ИТГЭЛ ҮНЭМШИЛ ТӨРӨХҮЙЦ БАЙДАЛ

Хяналтын шатны шүүхээс хэрэг маргааныг хянан шийдвэрлэхдээ иргэний эрх зүй болон компанийн эрх зүйн суурь зарчимд харшилсан шийдвэрийг гаргасан байна. Гэвч эрх зүйн суурь зарчим нь тэгш болон шударга байдлын үүднээс сөрөг үр дагаврыг үүсгэж буй тохиолдолд хууль тогтоогчоос дүрмийн бус зохицуулалтыг хуульчлан тогтоох, шүүхээс хууль тогтоомжийг шударга ёсны үүднээс уялдуулан тайлбарлах асуудал хууль хэрэглээний түвшинд хүлээн зөвшөөрөгддөг.

Хуулийн этгээдийн эрхийн чадвар болон хувьцаа эзэмшигчийн хязгаарлагдмал хариуцлагын эсрэг агуулга бүхий хяналтын шатны тогтоолын итгэл үнэмшил төрөхүйц байдалд дүн шинжилгээ хийе.

1.3.1 Хуулийн этгээдийн эрхийн чадвар

Хуулийн этгээдийн эрхийн чадвар гэдэг нь хуулийн этгээдийн өөрийн нэрээр эрх олж, үүрэг хүлээх явдал бөгөөд эрх зүйн бие даасан этгээд байх агуулгыг илэрхийлнэ. Энэхүү зарчмын үндсэн хэсэг нь хуулийн этгээд өөрт харьяалах тусгайлсан хөрөнгөтэй байж, өөрийн үйл ажиллагааны үр дүнд үүссэн үүргийг тухайн хөрөнгөөр хариуцах тухай ойлголт байдаг.

Үүний талаар Компанийн тухай хуулийн 9.1-д “Компанийн эд хөрөнгө нь эзэмшиж байгаа эд хөрөнгө болон эд хөрөнгийн эрхээс бүрдэх бөгөөд компани нь эдгээр бүх эд хөрөнгөөрөө хариуцлага хүлээнэ”, 9.2-т “Компани нь хувьцаа эзэмшигчийн хүлээх үүргийг хариуцахгүй” хэмээн баталгаажуулж өгсөн буй.

Гэвч шүүхээс толгой болон охин компанийн харилцаанд буй “Г П” НХН болон “М” ХХК, зэргэлдээ компанийн харилцаанд буй “М” ХХК болон “Г П П” НХН-ийг эрх зүйн хувьд нэг этгээд гэж үзэж, Иргэний хуулийн 240.1.1-д заасны дагуу үүрэг дуусгавар болсон хэмээн шийдвэрлэжээ (*хүснэгтийг үзнэ үү*).

2. Шүүх зохих хэм хэмжээг хэрэгжүүлээгүйн улмаас нэхэмжлэлийн талаар үндэслэл бүхий дүгнэлтийг хийж чадаагүй байна.

“Г П” НХН болон “Г П П” НХН нь арбитрын шүүхийн эдгээр хүчин төгөлдөр шийдвэрийн дагуу “М” ХХК-иас төлбөр гаргуулах талаар шийдвэрлэгдсэн байх боловч төлбөр төлөгч буюу үүрэг гүйцэтгэгч “М” ХХК-ийн хувьцаа эзэмшигч нь “Г П” НХН байгаа нь үүрэг гүйцэтгүүлэгч, үүрэг гүйцэтгэгч хоёрыг нэг этгээд болсон, улмаар арбитрын шийдвэрийн дагуу төлбөр төлөх “М” ХХК-ийн үүрэг дуусгавар болсон гэж үзэх үндэслэл хэрэгт байгаа баримтаар тогтоогдсон болохыг хоёр шатны шүүх дүгнэж чадаагүй байна. Иргэний хуулийн 240 дүгээр зүйлийн 240.1, 240.1.1-д үүрэг гүйцэтгүүлэгч, үүрэг гүйцэтгэгч хоёр нэг этгээд болсон бол үүрэг дуусгавар болно гэж заасан тул “Г П” НХН болон “Г П П” НХН-ийн өмнө арбитрын шийдвэрийн дагуу хүлээсэн “М” ХХК-ийн үүрэг дуусгавар болж, үүрэг гүйцэтгүүлэгч “Г П” НХН болон “Г П П” НХН нь шаардах эрхгүй болжээ.

Тогтоолын 24 дэх тал ...

“Г П” НХН болон “М” ХХК-ийн хувьд Компанийн тухай хуулийн 9.1 болон 9.2, “М” ХХК болон “Г П П” НХН-ийн хувьд Компанийн тухай хуулийн 9.2-ын үзэл санаатай харшилж байна. Өөрөөр хэлбэл, хуулийн дагуу байгуулагдсан бие даасан хуулийн этгээдүүдийн иргэний эрх зүйн харилцаанд бие даан оролцож, өөрийн нэрээр эрх олж, үүрэг хүлээх иргэний эрх зүйн чадварыг үгүйсгэж байгаа боловч үндэслэл нь тодорхой бус байгаа нь анхаарал татаж буй юм.

1.3.2 Хувьцаа эзэмшигчийн хязгаарлагдмал хариуцлага

Хувьцаа эзэмшигчийн хязгаарлагдмал хариуцлага нь Монгол Улсад төдийгүй зах зээлийн эдийн засаг бүхий улсуудын компанийн эрх зүйн суурь зарчим юм. Энэхүү зарчим нь зах зээлийн харилцаанд эдийн засгийн өндөр үр өгөөжийг бий болгодог тул хуульч болон эдийн засагчдаас ихээхэн дэмжлэгийг хүлээсээр ирсэн. Улмаар Монгол Улсын Компанийн тухай хуулийн 9.3-т “Хувьцаа эзэмшигч нь компанийн хүлээх үүргийг хариуцахгүй бөгөөд гагцхүү өөрийн эзэмшлийн хувьцааныхаа хэмжээгээр хариуцлага хүлээнэ” хэмээн тусгасан байдаг.

Гэвч шүүхээс хэрэг маргааныг хянан шийдвэрлэхдээ “М” ХХК-ийн хувьцаа эзэмшигч “Г П” НХН нь өөрөөсөө буюу “М” ХХК-иас үүрэг шаардах эрхгүй хэмээн дүгнэсэн нь хуулийн этгээдийн эрхийн чадвараас гадна хувьцаа эзэмшигчийн хязгаарлагдмал хариуцлагын зарчмыг үгүйсгэсэн байна (*хүснэгтээс үзнэ үү*).

2. Шүүх зохих хэм хэмжээг хэрэгжүүлээгүйн улмаас нэхэмжлэлийн талаар үндэслэл бүхий дүгнэлтийг хийж чадаагүй байна.

...

Шүүх “М” ХХК, түүний хувьцаа эзэмшигчийн талаар дүгнэж чадаагүй, Компанийн тухай хуулийн 6.3-т заасан зохицуулалтыг хэрэглээгүйн улмаас нэхэмжлэл гаргах эрх бүхий этгээд, “М” ХХК-ийн өрийн хэмжээг үндэслэл бүхий тодорхойлж чадаагүй байна. Үүрэг гүйцэтгүүлэгч, үүрэг гүйцэтгэгч хоёр нэг этгээд болсноор бие биедээ шаардлага тавих боломжгүй болох тул үүрэг дуусгавар болдог аж. Өөрөөр хэлбэл, “М” ХХК-ийн хувьцаа эзэмшигч “Г П” НХН нь өөрөөсөө буюу “М” ХХК-аас үүрэг шаардах эрхгүй юм. Мөн “Г П” НХН нь “Г П П” НХН-ийн толгой компани бөгөөд “Г П П” НХН нь “М” ХХК-ийн нэгэн адил охин компанийн статустай, агуулгын хувьд “Г П” НХН-тэй хамааралтай, нэг ашиг сонирхолтой юм. Иймд “Г П” НХН болон “Г П П” НХН нь “М” ХХК-аас арбитрын шийдвэрийн дагуу төлбөрөө гаргуулах үндэслэлгүй болно.

Тогтоолын 24 дэх тал ...

Мөн толгой болон охин компанийн харилцааг тодорхойлсон Компанийн тухай хуулийн 6.3-ыг хэрэгжүүлээгүйгээс “М” ХХК-ийн өрийн хэмжээг үндэслэл бүхий тодорхойлж чадаагүй байна хэмээн дүгнэсэн нь үндэслэл багатай болжээ. Уг хуулийн 6.3-т “Компанийн нийт гаргасан энгийн хувьцааны 50-аас дээш хувийг өөр (толгой) компани дангаараа буюу нэгдмэл сонирхолтой этгээдтэй хамтран эзэмшдэг бие даасан компанийг охин компани гэнэ” хэмээн заажээ.

Энэхүү зохицуулалт нь гагцхүү толгой болон охин компанийн харилцааг тодорхойлоход чиглэсэн зохицуулалт юм. Өөрөөр

хэлбэл, Компанийн тухай хуулийн 6.3 дахь хэсэг нь толгой компанийн нэгдсэн тайлангийн талаар зохицуулсан 6.4, толгой компанийн хамтын хариуцлагын талаар зохицуулсан 6.6-гийн хэрэглээний хүрээнд харилцаанд оролцогч талуудыг тодорхойлоход чиглэсэн байдаг.

1.3.3 Шүүхийн жишигтэй уялдаж буй байдал

Хяналтын шатны шүүхийн тогтоол болон бусад шүүхийн жишиг хоорондын уялдааг авч үзэх үүднээс shuukh.mn дата баазад суурилж, компанийн нэгдэл, толгой компани, охин компани, Иргэний хуулийн 240.1.1, Компанийн тухай хуулийн 6.6 гэсэн түлхүүр үгээр бүх шүүхийн шийдвэрт хайлт хийж үзсэн болно.

Shuukh.mn дата баазад 2022 оны 6 дугаар сарын 27-ны байдлаар хийсэн хайлтын хүрээнд дүн шинжилгээ хийх явцад тогтоолтой адил төрлийн, эсхүл төсөөтэй хэрэг маргааныг шийдвэрлэсэн шүүхийн шийдвэр илрээгүй.

ХОЁР. ЭРХ ЗҮЙН ОРЧНЫ ХАРЬЦУУЛСАН ШИНЖИЛГЭЭ

Эрх зүйн орчны хүрээнд Монгол Улсын болон АНУ-ын хууль тогтоомжийн талаар авч үзье. Энэ төрлийн маргааны хүрээнд АНУ-д “тэгш байдлын үүднээс шаардах эрхийн дарааллыг хойшлуулах” сургаал хөгжсөн байдаг. Улмаар АНУ-ын шүүхийн жишиг голлох байр суурийг эзэлдэг анхдагч кэйс (leading case)-үүдийг танилцуулна.

2.1 МОНГОЛ УЛСЫН ЭРХ ЗҮЙН ОРЧИН

Компанийн эрх зүй дэх 1) хуулийн этгээдийн эрхийн чадвар, 2) хувьцаа эзэмшигчийн хязгаарлагдмал хариуцлагын зарчмын практик хэрэглээний зохистой байдлын хүрээнд компанийн шаардах эрх бүхий этгээдийг хамгаалах асуудал чухлаар тавигддаг.

Монгол Улсын хувьд эрх зүйн тогтолцоог урвуулан ашигласан тохиолдолд компанийн шаардах эрх бүхий этгээдийг хамгаалах зохицуулалтын хүрээнд 1) шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэлээс зайлсхийх зорилгоор хуулийн этгээдийн эрхийн чадварыг урвуулан ашиглахын эсрэг зохицуулалт (КТХ 9.5), 2) толгой компанийн нөлөөллийн улмаас хохирол хүлээсэн охин

компанийн шаардах эрх бүхий этгээдийн хамгаалал (КТХ 6.6), 3) дампуурлын үед шаардах эрх бүхий этгээдийг хууран мэхлэх зорилгоор хийсэн хэлцлийн зохицуулалт (ДТХ 19.1) зэргийг хамааруулан ойлгож болох боловч эдгээр нь материаллаг эрх зүйн үүднээс шаардах эрх бүхий этгээдийг хамгаалахад чиглэжээ.

Улмаар компанийн нэгдэл дэх шаардах эрх бүхий этгээдийн хамгааллын хүрээнд толгой компани болон зэргэлдээ компанийн шаардах эрхийг хязгаарлах, шаардах эрхийн дарааллыг хойшлуулахад чиглэсэн дампуурлын эрх зүйн зохицуулалт дутмаг байгаа тул боловсронгуй болгох шаардлага зүй ёсоор тавигдаж буй юм.

Үүнээс үзэхэд Монгол Улсын Компанийн хуульд компанийн нэгдэл дэх шаардах эрх бүхий этгээдийн эрхийг хамгаалахад чиглэсэн зохицуулалт тусгагдсан ч, дампуурлын харилцаанд хамаарах тусгайлсан зохицуулалт дутмаг буй нь шүүхээс хэрэг маргааныг хянан шийдвэрлэхэд иргэний эрх зүйн суурь хэм хэмжээг өргөн хүрээнд тайлбарлан хэрэглэх, бусад төсөөтэй эрх зүйн зохицуулалтыг үндсэн үзэл санаанаас нь гуйвуулан хэрэглэх зэрэг асуудал үүсгэж байна.

2.2 АНУ-ЫН ЭРХ ЗҮЙН ОРЧИН

2.2.1 Тэгш байдлын үүднээс шаардах эрхийн дарааллыг хойшлуулах сургаал

Аливаа этгээд компанийн удирдлагыг хэрэгжүүлэх явцдаа өөрийн эрх ашгийн үүднээс шударга ёсонд харшилсан үйлдэл хийж улмаар компанийн эрх ашгийг эсхүл компаниас шаардах эрх бүхий гуравдагч этгээдийн эрх ашгийг хохироох тохиолдол бий. Тэгш бус гэрээний талууд хоорондын харилцаанд

тэдгээрийн тэгш байдлыг хангах чиг үүргийг шүүх хүлээдэг.⁵ АНУ (цаашид “Америк” гэх)-ын хувьд энэ тохиолдолд шударга бус үйлдэл хийх замаар өөрт давуу байдал бий болгосон хувьцаа эзэмшигчийн тухайн компанид чиглэсэн шаардах эрхийг дарааллын хувьд компанийн гаднах шаардах эрх бүхий этгээдээс хойшлуулах арга хэмжээг авдаг байна.

Шаардах эрхийн дарааллыг хойшлуулах зохицуулалт нь Америкийн шүүхийн жишигт дампуурлын хэрэг үүссэн компанийн хувьцаа эзэмшигч (толгой компани)-ийн сэдлийн хүрээнд компанийн хуулийн этгээдийн эрхийн чадвар болон хязгаарлагдмал хариуцлага биелэгдээгүй тохиолдолд бусад шаардах эрх бүхий этгээдийн эрх ашгийг хамгаалахад чиглэсэн “тэгш байдлын үүднээс шаардах эрхийн дарааллыг хойшлуулах сургаал”-ын хүрээнд хөгжсөн.

Шаардах эрхийн дарааллыг хойшлуулах сургаал нь агуулгын хувьд дампуурсан охин компаниас шаардах эрх бүхий этгээдүүдийн нэхэмжлэлийн дараалалд өөрчлөлт оруулах эрхийг шүүхэд олгож буй зохицуулалт бөгөөд тэгш эрхийн зарчимд үндэслэдэг.

Улмаар дээрх сургаал нь олон жилийн хугацаанд дампуурлын эрх зүй дэх жишгийн хүрээнд хөгжсөөр 1978 оны Холбооны Дампуурлын тухай хуулийн нэмэлт өөрчлөлтөөр хуулийн 510(с)-т тусгагдсан байдаг.⁶ Уг заалт нь “дампуурлын процесст талууд шаардах эрхийн дарааллыг хойшлуулах тухай тохиролцсон эсэхээс үл хамааран шударга ёсонд харшилсан аливаа үйлдэл байгаа тохиолдолд шүүхээс шаардах эрхийн

⁵ Г.Давааням, Гэрээний эрх чөлөөний зарчмаас үүдсэн ажилтны үл өрсөлдөх үүрэг: Нийслэлийн Иргэний хэргийн Давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэрт хийсэн дүн шинжилгээ, Нээлттэй Нийгэм Форум, Шүүхийн шийдвэрийн судалгаа, цуврал 1, УБ., 2021, 103 тал.

⁶ 11 U.S.C. §510(c) (2012 & Supp. V 2017). See Matthew Nozemack, Makind Sense Out of Bankruptcy Courts' Recharacterization of Claims: Why Not Use §510(c) Equitable Subordination? 56 Wash. & Lee L. Rev. (1999).

дарааллыг хойшлуулах зарчмын үндсэн дээр, тэгш эрхийн хүрээнд нэхэмжлэгчийн нэхэмжлэл болоод бусад шаардах эрхийг бүрэн эсхүл хэсэгчлэн бусад этгээдийнхээс хойшлуулах, ард нь оруулах зэргээр шаардах эрхийн дараалалд өөрчлөлт оруулах эрхийг шүүхэд олгодог”. Түүхэн хөгжлийн хувьд Дампуурлын тухай хуулийн 510(с) болоод шаардах эрхийн дарааллыг хойшлуулах сургаал нь дампуурсан охин компанид чиглэсэн толгой компанийн шаардах эрхийг хойшлуулсан Taylor v. Standard Gas & Electric Co.,-ийн хэрэг, том хувьцаа эзэмшигчийн үнэнч байх үүрэгт (fiduciary duty) үндэслэн ажилтны шаардах эрхийн дарааллыг хойшлуулсан Pepper v. Litton,-ы хэрэг, шаардах эрхийн дарааллыг хойшлуулах сургаалыг хэрэглэх урьдчилсан нөхцөлийг тодорхойлсон Benjamin v. Diamond (In re Mobile Steel. Co.)-ын хэргийн үр дүнд бий болжээ.

2.2.2 Taylor v. Standard Gas & Electric Company Co., 306 U.S 307 (1939)-ын хэрэг

Хэргийн агуулга

Уг хэрэгт Deep Rock Oil (цаашид Дийп Рок гэх) компани нь 1919 онд 15 сая долларын өөрийн хөрөнгөтэйгөөр үүсгэн байгуулагдсан бөгөөд 1921 оноос Standard Gas and Electric Company (цаашид Стандарт гэх)-ийн охин компани болсон. Дийп Рокийн ТУЗ-ийн гишүүдийн дийлэнхийг болон гүйцэтгэх удирдлагыг Стандартын зүгээс томилдог байв. 1933 онд Дийп Рок өөрийн санаачилгаар төлбөрийн чадваргүй болсноо мэдэгдэж, дампуурлын хэрэг үүсгэх хүсэлт гаргасан ба 1934 онд дампуурлын процесс эхэлжээ. Тус дампуурлын хэрэгт Дийп Рокийн толгой компани болох Стандарт нь 1919 оноос 1933 оны хооронд Дийп Рокт “нээлттэй данс”-аар дамжуулан өгсөн түрээс, менежментийн төлбөр, ногдол ашиг, хүүгийн

төлбөр зэрэг нийт өр болох 9,342,642.67 долларыг эргүүлэн авах шаардлага бүхий нэхэмжлэлийг гаргасан.

Дийп Рок дампуурлаа зарласны дараа Стандартын зүгээс компанийг Бүтцийн өөрчлөлтөд оруулах төлөвлөгөөг (цаашид “төлөвлөгөө” гэх) боловсруулж, гүйцэтгэх хороог байгуулсан бөгөөд төлөвлөгөөнд тусгаснаар компанийн 2.5 сая долларын үнэлгээ бүхий бүх давуу эрхийн хувьцаа болон компанийн нийт энгийн хувьцааны дөрөвний гурвыг Стандартын эзэмшилд шилжүүлэх тухай тусгасан байдаг. Харин энгийн хувьцааны арван хувийг хуучин давуу эрхийн хувьцаа эзэмшигчдэд эзэмшүүлэхээр тусгажээ. Үндсэндээ шинэ төлөвлөгөөгөөр компанийг давуу эрхийн хувьцаагүй болгосон бөгөөд ингэснээр компанийн өөрийн хөрөнгө 10 сая доллар болж буурсан.

Харин дээрх хэрэгт нэхэмжлэгч, Хяналтын гомдол гаргагч, Дийп Рокийн давуу эрхийн хувьцааг эзэмшигчид болох Тейлорын ахан дүүс нь Стандартын зүгээс боловсруулсан компанийг бүтцийн өөрчлөлтөд оруулах төлөвлөгөө нь давуу эрхийн хувьцаа эзэмшигчдийн ашиг сонирхлыг зөрчсөн, анхнаасаа Стандарт толгой компанийн хувьд охин компани болох Дийп Рокийг хангалттай санхүүжүүлээгүй, компанийг хэлбэрийн төдий ашигласан, компанийн удирдлагыг зүй ёсоор хэрэгжүүлээгүй, улмаар Дийп Рок компанийн дампууралд Стандарт гэм буруутай зэрэг үндэслэлээр Стандартад хандан 20 сая долларын нөхөн төлбөрийн шаардлага бүхий нэхэмжлэлийг Дүүргийн шүүхэд гаргаж, улмаар Тойргийн Давж заалдах шатны шүүхэд Хяналтын гомдол гаргасан.

Үйл баримтын хүрээнд Дийп Рок болон Стандарт компанийн 1919-1933 оны хооронд хийгдсэн мөнгөн гүйлгээний баримтууд; Компани үүсгэн байгуулагдсанаас хойш буюу 1919 оноос хойших компанийн нягтлан бодох бүртгэлийн баримтууд; Компанийг бүтцийн өөрчлөлтөд оруулах төлөвлөгөө; Дийп Рок компанийн удирдах албан тушаалтнууд Стандартын

ажилтнууд болохыг нотолсон баримт; 1919 онд Дийп Рок үүсгэн байгуулагдсанаас хойших Стандартын ноёрхлын дор, Стандартын ашиг сонирхлын хүрээнд хийгдсэн байж болох, охин компанид алдагдал бүхий зарим хэлцэл зэрэг нотлох баримт авагдсан.

Шийдвэрийн агуулга

Дүүргийн болоод Тойргийн Давж заалдах шатны шүүхээс Стандартын зүгээс боловсруулсан Дийп Рокийг бүтцийн өөрчлөлтөд оруулах төлөвлөгөөг баталж, Стандартын талд хэргийг шийдвэрлэсэн. Харин Тойргийн шүүхээс Дийп Рок “Инструмент дүрэм”⁷ (Instrumentality rule)-ийн дагуу Стандартаас бүрэн хараат байсан эсэхэд үнэлэлт, дүгнэлт өгсөн бөгөөд “хэдий Стандартын зүгээс Дийп Рок компанийн удирдлагуудыг томилдог, Дийп Рок нь санхүүгийн хувьд Стандартаас хараат байх боловч энэ нь Инструмент дүрмийн дагуу Дийп Рокийг Стандартын бүрэн ноёлолд байсан гэж үзэх хангалттай үндэслэл болохгүй” гэж шийдвэрлэсэн.

Харин Дээд шүүхээс Стандартын зүгээс боловсруулсан охин компанийг Бүтцийн өөрчлөлтөд оруулах төлөвлөгөөний хувьд “Компанийг шинэчлэн байгуулахдаа өмнөх давуу эрхийн хувьцаа эзэмшигчдийн саналын эрхийг үгүйсгэх нь шударга ёсонд харш, харин ч давуу эрхийн хувьцааг эзэмшигчид нь толгой компани болох Стандарттай саналын эрх, компанийн удирдлагын түвшинд шийдвэр гаргах эрхийн хувьд ижил тэгш эрхтэй байх ёстой” гээд төлөвлөгөөг хүчин төгөлдөр бусад тооцож шийдвэрлэсэн.

⁷ “Инструмент дүрэм” нь АНУ-ын шүүхийн жишигт хэрэгждэг охин компани нь толгой компанийн багаж хэрэгсэл, эсхүл бүтцийн нэг хэсэг байх тохиолдолд охин компанийг толгой компанийн бүрэн ноёрхолд байна гэж үзэн охин компанийн хуулийн этгээдийн бие даасан байдлыг үгүйсгэхийг шүүхэд зөвшөөрдөг компанийн эрх зүйн зарчим юм.

Дээд шүүхээс “Инструмент дүрэм”-ийг дахин эш татаж тайлбарласан. Ингэхдээ охин компани нь толгой компанийн бүрэн ноёрхолд байж, хуулийн этгээдийн бие даасан байдал нь үгүйсгэгдсэн ч толгой компани нь охин компанийн ашиг сонирхолд харшлах шийдвэрүүдийг гаргах нь ямар ч тохиолдолд үл зөвшөөрөгдөнө гэж үзсэн. Учир нь хуулийн этгээдийн бие даасан байдал нь үгүйсгэгдлээ гээд тэр хуулийн этгээдийн эрхийн чадварыг үгүйсгэх нөхцөл болохгүй бөгөөд охин компанийн хуулийн этгээдийн эрхийн чадварыг түүний хугарал үүссэнээс бусад тохиолдолд үгүйсгэж хэрхэвч болохгүй тул дээрх тохиолдолд толгой компанийн гаргасан буруу шийдвэрийн улмаас охин компани л хариуцлага хүлээх үр дагавар үүснэ гэж үзсэн. Үндсэндээ шүүхээс Инструмент дүрмийг хэт өргөн хүрээнд хүлээн зөвшөөрч байгааг шүүмжилсэн. Дээрх хэрэгт шүүхээс охин компанийн дампуурлын шалтгаан нь Стандартад төлөх ёстой өр төлбөр хэт их болсон, компани алдагдалтай ажилласаар байхад толгой компанийн томилсон удирдлагуудын гаргасан давуу эрхийн хувьцаа эзэмшигчдэд хувьцааны нөхөн төлбөр олгох зэрэг хэд хэдэн буруу шийдвэрээс шалтгаалсан гэж үзсэн. Нэг үгээр толгой компанийн зөвхөн өөрсдийн ашиг сонирхлын хүрээнд, охин компанийг хэлбэрийн төдий ашиглаж гаргасан буруу шийдвэрүүд, удирдлагын зохисгүй байдал нь охин компанийн санхүүгийн байдал, ажиллах чадварт сөргөөр нөлөөлж, улмаар охин компани дампуурсан гэж дүгнэсэн. Харин толгой компани нь охин компанийг хангалттай санхүүжүүлээгүй үндэслэлийн тухайд шүүх “компани хангалттай хөрөнгөтэй байх гэдгийг тодорхойлох нь төвөгтэй” гэх үндэслэлээр хэлэлцэлгүй үлдээсэн байдаг.

Харин нэхэмжлэлийн шаардлагын тухайд Стандартаас нэхэмжилсэн 20 сая долларыг хангаагүй бөгөөд нэгэнт охин компанийн дампууралд толгой компани буруутай тул толгой компани дампуурлын хэргийн хүрээнд хариуцлага хүлээх

ёстой гэсэн зарчмын үндсэн дээр Дээд шүүхээс дампуурлын хэрэгт охин компаниас шаардах толгой компанийн шаардах эрхийг бусад хувьцаа эзэмшигч, эсхүл компаниас гаднах шаардах эрх бүхий гуравдагч этгээдийн шаардлагыг хангасны дараа хэрэгжүүлэхээр хойшлуулах шийдвэр гаргах нь тэгш байдлын үүднээс оновчтой гэдгийг Дампуурлын шүүхэд анхааруулсан. Ийнхүү Америкийн шүүхийн жишигт анх удаа тэгш байдлын үүднээс шаардах эрхийн дарааллыг хойшлуулах сургаалын (equitable subordination doctrine) үүсэл болох Deep Rock сургаал (Deep Rock doctrine) дампуурсан охин компанид чиглэсэн толгой компанийн шаардах эрхийг хойшлуулах хүрээнд үүссэн. Энэхүү сургаал нь толгой компанийн шаардах эрхийг тэр чигт нь үгүйсгэдэггүй, хойшлуулж байгаагаараа онцлог бөгөөд Инструмент дүрмийн хэт өргөн хүрээг шүүмжилж, эсрэгцэж байдаг.⁸

2.2.3 Benjamin v. Diamond (in re Mobile Steel. Co), 563 F.2d 692, 695 (5th Cir. 1977)-ын хэрэг

Хэргийн агуулга

Уг хэрэгт Harvey L.Benjamin, Ernest H.Woods, Frank A.Plummer нар нь 1965 онд E.B.F компанийг үүсгэн байгуулж, тухайн жилдээ Mobile Steel компанийг худалдан авчээ. Mobile Steel-ийг худалдан авахад E.B.F нь гурван үүсгэн байгуулагчаас тус тус 250,000 долларын зээл авсан байдаг. Ийнхүү E.B.F нь Mobile Steel Company. Inc (цаашид Мобайл Стийл гэх) нэрээр, 800,000 долларын өөрийн хөрөнгөтэйгөөр шинэчлэн байгуулагдсан. Улмаар шинэчлэн байгуулагдсан Мобайл Стийл нь McGowinLyons Hardware & Supply Co., Inc (цаашид “McGowinLyons” гэх)-ийг охин компаниа болгож авсан ба

⁸ David C.Bayne, S.J, The Deep Rock Doctrine Reconsidered I, 19 Fordham L.Rev. 43, (1950), p44.

ингэхдээ гурван үүсгэн байгуулагчдаас нийт 185,000 долларын зээл авчээ. 1968 онд охин компани болох McGowinLyons татан буугдаж, охин компанийн өрөөс 65,000 долларыг толгой компани болох Мобайл Стийл хариуцах болсон.

Хэдийгээр Мобайл Стийл нь үйл ажиллагаагаа эхлүүлсэн эхний жилүүддээ борлуулалт тогтвортой, санхүүгийн хувьд эерэг үзүүлэлттэй байсан ч удалгүй санхүүгийн огцом уналтад орж, 1969 оны эцэс гэхэд санхүүгийн хувьд эргэлт буцалтгүй унажээ. 1965 онд Шинэчлэн байгуулагдах үеийн өөрийн хөрөнгө болох 800,000 доллар нь 1969 онд даруй 500,000 доллар болтлоо буурч, 1969 оны эцэс гэхэд компанийн нийт өр өөрийн хөрөнгөөс 17 дахин их болсон байдаг.

Улмаар 1970 онд үүсгэн байгуулагчид нь Мобайл Стийлийг 600,000 доллароор Ingalls Iron Works Company (цаашид “Ingalls” гэх)-ийн охин компани болгож худалдахаар тохиролцсон ба ингэхдээ тус худалдан авалтад Мобайл Стийл урамшуулал болгож АНУ-ын Саванна дахь Мобайл Стийлийн өмчлөлийн зарим үл хөдлөх хөрөнгийг Ingalls-ын өмчлөлд үнэ төлбөргүй шилжүүлэхээр тохиролцжээ. Гэвч компанийн санхүүгийн байдал улам дордсон тул 1971 онд Мобайл Стийл Дампуурлын хэрэг үүсгэх хүсэлт гаргасан байдаг.

Дампуурлын процесст гурван үүсгэн байгуулагчид буюу нэхэмжлэгчдийн нэхэмжлэлийн шаардлагын эхнийх нь 1968 онд Мобайл Стийлд зээлүүлсэн 65,000 долларыг буцаан шаардах байсан.

1969 онд Мобайл Стийлийн үүсгэн байгуулагчид болох Бенжамин, Вүүдс, Пламмер нар нь Жеоржиа мужийн Саванна хотод байрлах Мобайл Стийлийн өмчлөлийн үл хөдлөх хөрөнгийг 236,364 доллароор худалдсан бөгөөд худалдаа нь бүхэлдээ өрийн бичгээр (вексель) буюу бэлэн бусаар явагдсан. Нэхэмжлэгчдийн нэхэмжлэлийн шаардлагын хоёр дахь хэсэг

нь энэхүү үл хөдлөх хөрөнгийн арилжаан дахь өрийн бичгийг гурван үүсгэн байгуулагч хувьцаа эзэмшигчдэд хуваан эзэмшүүлэх ёстой гэсэн шаардлагад чиглэж байв.

Шийдвэрийн агуулга

Дампуурлын шүүхээс нэхэмжлэлийн шаардлагын эхний хэсгийг хангаагүй бөгөөд үүсгэн байгуулагч, хувьцаа эзэмшигчдээс олгож буй зээл нь компанид оруулж буй хөрөнгө оруулалтад тооцогдох бөгөөд оруулсан хөрөнгө оруулалтынхаа хариуд өрийн бичиг авсан тул 65,000 долларыг зээлд тооцохгүй гэж дүгнэсэн.

Нэхэмжлэлийн шаардлагын хоёр дахь хэсгийн хүрээнд шүүхээс үүсгэн байгуулагч хувьцаа эзэмшигчдийн өөрсдийнх нь гаргасан удирдлагын түвшний буруу шийдвэрүүд одоогийн нөхцөл байдалд хүргэсэн гэж үзсэн. Тухайлбал: Нэгдүгээрт үүсгэн байгуулагчид нь компанийг хангалттай санхүүжүүлээгүй; хоёрдугаарт үүсгэн байгуулагчдын удирдлагын түвшний шийдвэрүүд, тэр дундаа Саванна дахь үл хөдлөх хөрөнгөтэй холбоотой шийдвэрүүд нь компанийн ашиг сонирхолд хохиролтой, өөрсдөд нь давуу байдал олгох нь тодорхой байсан ч тус шийдвэрүүдийг гаргасан; гуравдугаарт компанийн санхүүгийн нөхцөл байдал илт доройтсон нь дээрх удирдлагын буруу шийдвэрүүдтэй холбоотой зэрэг үндэслэлээр компанийн дампууралд үүсгэн байгуулагч хувьцаа эзэмшигчид буруутай гэж дүгнэсэн. Тиймээс нэхэмжлэгчид өөрсдөө компанийн өмнө хүлээсэн итгэл даах үүрэг (fiduciary duty) болон үнэнч шударгын зарчим (good faith)-ыг зөрчсөн тул нэхэмжлэлийн шаардлагын хоёр дахь хэсгийг мөн үл хангаж шийдвэрлэсэн.

Дүүргийн шүүхээс Дампуурлын шүүхийн шийдвэрийг үндэслэл бүхий, алдаагүй хэмээн хүлээн зөвшөөрсөн бол Давж заалдах шатны шүүхээс Дампуурлын шүүхийн гаргасан

шийдвэр нь үндэслэлтэй боловч дампуурсан компаниас шаардах эрх бүхий этгээдүүдийн хоорондын тэгш байдлыг хангаагүй гэсэн үндэслэлээр Дүүргийн шүүхийн шийдвэрийг дэлгэрүүлсэн.⁹

Давж заалдах шатны шүүхээс Дампуурлын шүүх шийдвэрлэсэнчлэн үүсгэн байгуулагч хувьцаа эзэмшигчид нь өөрсдөө итгэл даах үүрэг болон үнэнч шударгын зарчмыг зөрчсөний улмаас компани дампуурахад хүрсэн тул тэгш байдлыг хангах Deer Rock сургаалын үүднээс Мобайл Стийлд чиглэсэн үүсгэн байгуулагч хувьцаа эзэмшигчдийн шаардах эрхийг хойшлуулах шийдвэр гаргасан. Тэгэхдээ шүүхээс дараах урьдчилсан нөхцөл хангагдсан тохиолдолд шүүх Deer Rock сургаалыг хэрэгжүүлэх ёстой гэж тодорхойлсон.

1. Шаардах эрх бүхий этгээд шударга ёсонд харшилсан үйлдэл хийсэн байх (inequitable misconduct):

Шударга ёсонд харшилсан үйлдэлд дараах үйлдлийг ойлгоно гэж шүүх дүгнэсэн. Benjamin v. Diamond хэргийн хүрээнд үнэнч байх үүргийн зөрчил болон компанийг хэт бага хөрөнгөтэй байлгасан тохиолдлыг хамааруулсан.

- Хууран мэхлэх;
- Хууль бус үйлдэл, үнэнч байх үүргийн зөрчил;
- Хэт бага хөрөнгөтэй;
- Компанийг хэлбэрийн төдий ашиглаж байх (alter ego);

2. Уг үйлдлийн улмаас бусдад хохирол, эсхүл зүй бус давуу тал (unfair advantage) бий болгосон байх;

⁹ Nyzio, Lydia E. "Mobile Steel and Beyond: Trends in Equitable Subordination," South Carolina Law Review: Vol. 37 : Iss. 4, Article 5, (1986), p637.

Дийлэнх тохиолдолд шударга бус үйлдэл хийсэн этгээд болон түүний хамаарал бүхий этгээдүүдэд зүй бус давуу тал үүсэж байдаг. Аливаа этгээдэд зүй бус давуу байдал үүсэх тохиолдолд нөгөө талдаа өөр нэгэн этгээдийн эрх ашигт хохирол учрах нь тодорхой юм.

3. Шаардах эрхийг хойшлуулах нь дампуурлын тухай хууль тогтоомжтой зөрчилдөхгүй байх;

Мөн шүүхээс дээрх гурван урьдчилсан нөхцөлийг шалгахдаа дараах үндсэн гурван зарчмыг баримтлах ёстойг тодорхойлсон.¹⁰

- Шаардах эрх бүхий этгээдийн шударга ёсонд харшилсан үйлдэл нь түүний гаргасан нэхэмжлэлийн шаардлагатай заавал хамааралтай байх эсэхийг шаардахгүй. Эцсийн дүндээ шударга ёсонд харшилсан үйлдэл нь компанийг дампууралд хүргэж, компаниас шаардах эрх бүхий бусад этгээдийн эрх ашгийг хохироож л байвал шударга ёсонд харшилсан үйлдэлд тооцогдоно гэж үзсэн.
- Шүүх нь дампуурал болон компанийн гаднах этгээдэд учирсан хохирлыг арилгахад шаардлагатай хэмжээгээр л шаардах эрхийг хойшлуулах онолыг хэрэгжүүлэх учиртай гэж үзсэн. Шударга ёсонд харшилсан үйлдэл гаргасан этгээдийн шаардах эрхийг бүрэн үгүйсгэж болохгүй, учир нь шаардах эрхийн дарааллыг хойшлуулах онол нь тэгш эрхийг хангах буюу эрх ашиг нь хохирсон бусад этгээдийн ашиг сонирхлыг тэргүүн ээлжид сэргээхэд чиглэдэг болохоос шийтгэлийн зорилготой онол биш гэдгийг тодорхойлсон.

¹⁰ 11 U.S.C. §510(c) (2012 & Supp. V 2017). See Matthew Nozemack, *Makind Sense Out of Bankruptcy Courts' Recharacterization of Claims: Why Not Use §510(c) Equitable Subordination?* 56 Wash. & Lee L. Rev. 689, 697 (1999).

- Нотлох баримтыг үнэлэх хүрээнд шүүх дампуурсан компанийн өмнө үнэнч байх үүрэг хүлээж байсан болоод бусад дотоод ажилтны хийсэн гэрээ, хэлцэл, гүйлгээ зэрэг нотлох баримтыг чухалчлан, нарийн шалгах ёстой гэж үзсэн. Харин нотлох үүргийн хуваарилалтын хүрээнд шаардах эрхийг хойшлуулахыг эсэргүүцэж буй этгээдүүд нь шударга ёсонд харшилсан үйлдэл гаргаагүй гэдгээ нотлох үүрэг хүлээх бол нөгөө талаас шаардах эрхийг хойшлуулахыг шаардаж буй этгээд нь шударга ёсонд харшилсан үйлдэл гаргасан болохыг нотлох үүрэг хүлээнэ гэж шүүх үзсэн.

ДҮГНЭЛТ

Зарчмын хувьд компанийн хуулийн этгээдийн эрхийн чадвар болон хувьцаа эзэмшигчийн хязгаарлагдмал хариуцлага нь компанийн эрх зүйн суурь зарчим бөгөөд түүний “хугарал” үүссэнээс бусад тохиолдолд эдгээр зарчмыг үгүйсгэж болохгүй.

Гэвч хяналтын шатны шүүхээс компанийн хуулийн этгээдийн эрхийн чадвар болон хувьцаа эзэмшигчийн хязгаарлагдмал хариуцлагын асуудалд төдийлөн ач холбогдол өгөлгүйгээр дээрх суурь зарчмуудыг үгүйсгэсэн шийдвэр гаргасан байна. Ингэхдээ тухайн хэргийн хүрээнд хувьцаа эзэмшигчийн бусад этгээдийн эрхийн хэрэгжилтэд саад болоход чиглэсэн үйлдэл, хувьцаа эзэмшигч болон компанийн хөрөнгө санхүү, хүний нөөц, үйл ажиллагааны нэгдмэл байдал болон хязгаарлагдмал хариуцлагын хугарлын талаар дүн шинжилгээ хийгээгүй байна.

Монгол Улсын өнөөгийн эрх зүйн хэм хэмжээний хүрээнд охин компанийн хариуцлагыг толгой компанид хүлээлгэх, эсхүл зэргэлдээ компани хооронд хариуцлага хүлээлгэх хүрээнд 1) шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэлээс зайлсхийх зорилгоор хуулийн этгээдийн эрхийн чадварыг урвуулан ашиглахын эсрэг зохицуулалт (КТХ 9.5), 2) толгой компанийн нөлөөллийн улмаас хохирол хүлээсэн охин компанийн шаардах эрх бүхий этгээдийн хамгаалал (КТХ 6.6), 3) дампуурлын үед шаардах эрх бүхий этгээдийг хууран мэхлэх зорилгоор хийсэн хэлцлийн

зохицуулалт (ДТХ 19.1) зэрэг олон янзын зохицуулалтыг хэрэглэх боломжтой. Эдгээр зохицуулалтын гүйцэтгэх үүргийг багаар үнэлж болохгүй ч, зохицуулалт тус бүрд өөрийн зорилго болон шалгуур бий тул тэдгээрийг хэрэгжүүлэх боломж бүхий хүрээ хязгаарлагдмал байдаг.

Улмаар хяналтын шатны шүүх 2018.04.17, № 001/ХТ2018/00617 тогтоолын хүрээнд авагдсан үйл баримтаас үзэхэд дараах зохицуулалтын улмаас хэрэг маргааныг бүрэн шийдвэрлэх боломжгүй байна. Үүнд:

- 1) Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэлээс зайлсхийх зорилгоор хуулийн этгээдийн эрхийн чадварыг урвуулан ашиглахын эсрэг зохицуулалт (КТХ 9.5);
- 2) Толгой компанийн нөлөөллийн улмаас хохирол хүлээсэн охин компанийн шаардах эрх бүхий этгээдийн хамгаалал (КТХ 6.6);
- 3) Дампуурлын үед шаардах эрх бүхий этгээдийг хууран мэхлэх зорилгоор хийсэн хэлцлийн зохицуулалт (ДТХ 19.1) орно.

Харин Америкийн шүүхийн жишигт дампуурлын хэрэг үүссэн компанийн хувьцаа эзэмшигч (толгой компани)-ийн сэдлийн хүрээнд компанийн хуулийн этгээдийн эрхийн чадвар болон хязгаарлагдмал хариуцлага хугарсан тохиолдолд бусад шаардах эрх бүхий этгээдийн эрх ашгийг хамгаалахад чиглэсэн “тэгш байдлын үүднээс шаардах эрхийн дарааллыг хойшлуулах сургаал” хөгжсөн байна. Уг сургаал нь Холбооны дампуурлын тухай хуульд тусгагджээ.

Уг зохицуулалтын хүрээнд шударга бус үйлдэл хийх замаар өөрт давуу байдал бий болгосон хувьцаа эзэмшигч болон түүнтэй нэгдсэн сонирхолтой этгээдийн тухайн компанид чиглэсэн шаардах эрхийг огт үгүйсгэдэггүй бөгөөд шаардах

эрхийн дарааллыг нь бусад шаардах эрх бүхий этгээдээс хойшлуулах арга хэмжээг авдаг.

Үүнээс үзэхэд хяналтын шатны шүүх 2018.04.17, № 001/ХТ2018/00617 тогтоолын хүрээнд авагдсан үйл баримт нь “тэгш байдлын үүднээс шаардах эрхийн дарааллыг хойшлуулах” сургаалын үйлчлэлд хамаарахаар байна. Цаашид хууль тогтоогчийн зүгээс хууль хэрэглээний тодорхой байдлыг хангах үүднээс “тэгш байдлын үүднээс шаардах эрхийн дарааллыг хойшлуулах” сургаалыг нутагшуулахад анхаарах учиртай.



АШИГЛАСАН ЭХ СУРВАЛЖ:

1. Хяналтын шатны шүүхийн иргэний хэргийн шүүх хуралдааны тогтоол, 2018 оны 04 сарын 17, № 001/ХТ2018/00617.
2. Г.Давааням, Компани, арилжааны эрх зүйн тулгамдсан асуудлууд, 2020.
3. Г.Давааням, Морал Хазардын асуудлаас үүдэх толгой компанийн хариуцлага, 2020.
4. David C.Bayne, S.J, The Deep Rock Doctrine Reconsidered 1, 19 Fordham L.Rev. 43, 1950.
5. Matthew Nozemack, Making Sense Out of Bankruptcy Courts' Recharacterization of Claims: Why Not Use §510(c) Equitable Subordination?, 56 Wash. & Lee L. Rev. 689 . 1999.
6. Nyzio, Lydia E. "Mobile Steel and Beyond: Trends in Equitable Subordination," South Carolina Law Review: Vol. 37 : Iss. 4, Article 5, 1986.

ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН СУДАЛГАА ХАРИУЦСАН РЕДАКЦЫН ЗӨВЛӨЛИЙН ГИШҮҮДИЙН ТАНИЛЦУУЛГА

ДАШНЯМЫН ЗОЛЖАРГАЛ (LL.M, MBA)

Өмгөөллийн DB>S ХХН-ийн гишүүн хуульч



Өмгөөллийн DB>S ХХН-ийн Гүйцэтгэх захирал тэрээр Монголын санхүү, банк, хөрөнгийн зах зээлийн чадварлаг мэргэжилтний нэг бөгөөд компанийн эрх зүй, эрчим хүч, эрдэс баялгийн салбараар мэргэшсэн хуульч юм. Хуулийн зөвлөх үйлчилгээний хувийн салбарт 15 дахь жилдээ ажиллаж буй. Түүнээс өмнө Монголын томоохон арилжааны банканд хуульчаар ажиллахын зэрэгцээ МУИС-ийн Хууль зүйн сургууль, “Билиг” дээд сургуульд хичээл зааж байсан түршлагатай. МУИС-ийн Хууль зүйн сургуулийг олон улсын эрх зүйн бакалавр, АНУ-ын Оклахомагийн Их сургуулийг бизнесийн удирдлагын магистр, АНУ-ын Харвардын Их сургуулийн Хуулийн сургуулийг хууль зүйн магистр зэрэгтэй тус тус дүүргэсэн. Chambers & Partners, Legal500, IFLR зэрэг олон улсын хуульчдын зэрэглэл тогтоодог байгууллагаас Д.Золжаргал, түүний удирдаж ирсэн хуулийн фирмийг олон жилийн турш өндрөөр үнэлсэн байдаг.

АЛТАНГЭРЭЛИЙН БЯМБАЖАРГАЛ (S.J.D.)



МУИС-ийн Хууль зүйн сургуульд төрийн захиргаа, Монгол Улсын Үндсэн хуулийн эрх зүй, Үндсэн хуулийн процессын эрх зүй, харьцуулсан эрх зүйн хичээл заадаг. Хууль зүйн сургуулийн эрдэмтэн нарийн бичгийн даргын хувиар эрдэм шинжилгээний ажил, бүтээл түүрвил, улирал тутмын “Эрх зүй” сэтгүүлийг эрхлэн гаргах ажил хариуцан ажиллаж байв. 2021 оноос Монгол Улсын Ерөнхийлөгчийн Хууль зүйн бодлогын зөвлөхөөр томилогдон ажиллаж байна.

МУИС-ийн Хууль зүйн сургуулийг дүүргэж, БНСУ-ын Күүкмений Их сургуульд хууль зүйн докторын зэрэг хамгаалсан.

НАРАНЧУЛУУНЫ ОТГОНЧИМЭГ (LL.M.)



Захиргааны эрх зүйн чиглэлээр мэргэшсэн судлаач бөгөөд УДШ-ийн Шүүхийн сургалт, судалгаа, мэдээллийн хүрээлэнгийн захирал, УИХ-ын Тамгын газар, олон улсын хөгжлийн хөтөлбөрүүдэд зөвлөх зэргээр мэргэжлээрээ 23 жил ажилласан туршлагатай хуульч юм. 2021 оны 11 дүгээр сараас Шүүхийн ерөнхий зөвлөлийн гишүүнээр ажиллаж байна. МУИС-ийн Хууль зүйн сургуулийг эрх зүйч мэргэжлээр, магистрын зэрэгтэй, Лондоны Kings college-ийг хууль зүйн магистр зэрэгтэй төгссөн.

ГАНЧУЛУУНЫ ОЮУНБОЛД (LL.M.)



Криминологи, эрүүгийн эрх зүй, эрүүгийн процессын чиглэлээр мэргэшин судалдаг ба практик болон судалгааны байгууллагад 20 жил ажилласан туршлагатай. Цагдаагийн академийг эрх зүйч, Хүмүүнлэгийн ухааны Их сургуулийг англи хэл-менежерийн бакалавр зэрэгтэй төгсөж, 2007 онд “Эрүүгийн байцаан шийтгэх ажиллагааны хугацаа” сэдвээр хууль зүйн магистрын зэрэг хамгаалсан. Түүнчлэн академик болон бодлогын судалгааны чиглэлээр дангаар, бусадтай хамтран 40 орчим судалгааны ажил, 20 гаруй сурах бичиг, гарын авлага боловсруулж нийтийн хүртээл болгосон. Хуульч, хууль сахиулагчийг чадавхжуулах хүрээнд 10 орчим жил сургагч багшаар ажиллаж байна.

СҮХЭЭГИЙН БИЛГҮҮН (LL.M.)



Тэрээр хууль зүйн судалгаа, сургалт, шүүхийн захиргааны чиглэлээр ажилладаг.

МУИС-ийн Хууль зүйн сургуульд суралцаж “Монгол Улсад эрх зүйн зайлшгүй процессыг төлөвшүүлэх нь” сэдвээр, Япон Улсын Кьюсюгийн Их сургуульд суралцаж “Монгол Улс дахь нийтийн ашиг сонирхлыг шүүхэд төлөөлөн хамгаалах тогтолцоог бэхжүүлэх нь” сэдвээр хууль зүйн магистрын зэрэг тус тус хамгаалсан. Харьцуулсан эрх зүй, хүний эрхийн чиглэлээр судалгаа хийдэг.