

**"Банкны зээлийн өр үүсгэн худалдан авсан дундын өмчийн орон сууцыг гэрлэлт цуцлах үед хуваарилах асуудал"-тай холбоотой шүүхийн шийдвэрт хийсэн дүн шинжилгээ**

УЛСЫН ДЭЭД ШҮҮХИЙН ДЭРГЭДЭХ  
ШҮҮХИЙН СУРГАЛТ, СУДАЛГАА,  
МЭДЭЭЛЛИЙН АКАДЕМИ\*

\* Энэхүү дүн шинжилгээ нь Шүүхийн сургалт, судалгаа, мэдээллийн академийн албан ёсны цахим хуудаст 2025 оны 08 дугаар сарын 27-ны өдөр нийтлэгдсэн болно.

\* Энэхүү шүүхийн шийдвэрийн дүн шинжилгээг Шүүхийн академийн Шүүхийн судалгааны төвийн дарга Б.Дөлгөөн (Ph.D) удирдан, Иргэний эрх зүйн секторын судлаач А.Нэмүүлэн хийж гүйцэтгэв.



## УДИРТГАЛ

Гэр бүлийн хөрөнгө нь гэр бүлийн гишүүдийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө бөгөөд үүнийг гэр бүлийн гишүүн бүрийн хуваарьт эд хөрөнгөөс заавал салгаж ойлгоно. Гэр бүлийн дундын хөрөнгийн өмчлөгч нь гэрлэгчид болон гэр бүлийн бусад гишүүд байх бол хуваарьт хөрөнгийн өмчлөгч нь гэр бүлийн гишүүн тусдаа байна. Энэ шинжээр нь Монгол Улс (цаашид "МУ" гэх)-ын иргэний эрх зүй судлаачид "гэр бүлийн эд хөрөнгийг тусгай хөрөнгө (объект)" гэж тодорхойлдог.<sup>1</sup>

МУ-д гэр бүлийн эрх зүйн маргааны тоо сүүлийн жилүүдэд эрс нэмэгдэж байна. Тодруулбал, 2010–2020 онд жилд дунджаар 4600–4700 орчим гэр бүлийн эрх зүйн маргаан шүүхээр шийдвэрлэгдэж байсан бол 2024 онд энэ тоо 6520 болж, өмнөх дундажтай харьцуулахад ойролцоогоор 40 хувиар өссөн.<sup>2</sup> Мөн 1989–2004 онд жилд дунджаар 950 гэр бүл гэрлэлтээ цуцлуулдаг байсан бол тус оноос хойш эрс нэмэгдэж, 2024 онд дунджаар 3850 болж, өмнөх үеийнхээс 3–4 дахин их болсон үзүүлэлттэй байна.<sup>3</sup>

Гэр бүл цуцлалтын тоо ихсэхийн хэрээр гэр бүлийн дундын өмчийн эд хөрөнгийг хэрхэн хуваарилах талаар маргаан өсөн нэмэгдэж байна. Тиймээс энэхүү шүүхийн шийдвэрийн дүн шинжилгээгээр банкны зээлийн өр үүсгэн худалдан авсан дундын өмчийн орон сууцыг гэр бүлийн гишүүдэд хэрхэн хуваарилах асуудалд хууль зүйн дүгнэлт өгсөн УДШ-ийн тогтоолыг сонгон авлаа.

## НЭГ. ТАНИЛЦУУЛАХ ХЭСЭГ

**Шүүхийн шийдвэрийн дугаар:** 001/ХТ2024/00165

**Шүүхийн шийдвэрийн огноо:** 2024 оны 6 дугаар сарын 25-ны өдөр<sup>4</sup>

**Шийдвэрийн төлөв:** НИХДЗШШ-ийн магадлалын тогтоох хэсэгт өөрчлөлт оруулж, нэхэмжлэгчийн хяналтын журмаар гаргасан гомдлын зарим хэсгийг хангаж шийдвэрлэсэн.

### Хэргийн тухай товч:

Нэхэмжлэгч Г.О нь хариуцагч Б.Б-д холбогдуулан гэрлэлт цуцлуулах, хүүхдийн тэтгэлэг тогтоолгох, гэр бүлийн дундын эд хөрөнгөөс өөрт болон хүүхдэд ногдох хувийг гаргуулах тухай нэхэмжлэлийн шаардлагыг гаргаж, үндэслэлээ "... 2019 оноос хойш хамтран амьдрах хугацаандаа ... 58.95 м.кв 2 өрөө орон сууцыг 79,528,500 төгрөгөөр авсан, урьдчилгаа 30 хувийн төлбөрийг хариуцагч төлсөн,

<sup>1</sup> Очирбатын Отгонтуяа, "Гэр бүлийн дундын эд хөрөнгийн эрх зүйн зохицуулалт", legaldata.mn, 2022, 65 дэх тал, (Сүүлд үзсэн: 2025.04.14).

<sup>2</sup> Үндэсний статистикийн хороо, Гэр бүлийн тухай хуулийн дагуу шийдвэрлэсэн хэрэг, 2025, [https://www.nso.mn/mn/statcate/table-view/Society%2C%20development/Law%20and%20crime/DT\\_NSO\\_2300\\_041V1.px](https://www.nso.mn/mn/statcate/table-view/Society%2C%20development/Law%20and%20crime/DT_NSO_2300_041V1.px), (Сүүлд үзсэн: 2025.08.25).

<sup>3</sup> 1212 Статистикийн мэдээллийн нэгдсэн сан, Гэр бүл цуцлалтын тоо /гэр бүл байсан хугацаагаар/, 2025, [https://www2.1212.mn/tables.aspx?tbl\\_id=DT\\_NSO\\_0300\\_021V1&duration\\_of\\_marriage\\_select\\_all=0&duration\\_of\\_marriageSingleSelect=1&YearY\\_select\\_all=1&YearYSingleSelect=&viewtype=columnchart](https://www2.1212.mn/tables.aspx?tbl_id=DT_NSO_0300_021V1&duration_of_marriage_select_all=0&duration_of_marriageSingleSelect=1&YearY_select_all=1&YearYSingleSelect=&viewtype=columnchart), (Сүүлд үзсэн: 2025.08.25).

<sup>4</sup> Шүүхийн шийдвэрийг дэлгэрэнгүй үзэх холбоос: [https://shuukh.mn/single\\_case/10570?start\\_date=&end\\_date=&id=3&court\\_cat=1&bb=1](https://shuukh.mn/single_case/10570?start_date=&end_date=&id=3&court_cat=1&bb=1).



үлдэх хэсгийг банкны зээлээр авсан, зээлийн эргэн төлөлт хийж байсан, ... дундын өмчийг дур мэдэн бусдад зарсан тул ногдох хэсгийг гаргуулах хууль зүйн үндэслэлтэй" гэсэн агуулгаар тайлбарласан. Хариуцагч нь гэрлэлт цуцлуулах, хүүхдийн асрамж, тэтгэлэг тогтоолгох шаардлагыг зөвшөөрч, харин бусад шаардлагыг эс зөвшөөрч маргажээ.

## ХОЁР. ШИЙДВЭРЛЭСЭН БАЙДАЛ

**Анхан шатны шүүх:** ... хоёр өрөө орон сууцыг 79,582,500 төгрөгөөр худалдан авахдаа урьдчилгаанд 13,000,000 төгрөгийг хариуцагч төлж, Хаан банкттай 2016.03.29-ний өдөр Орон сууцны ипотекийн зээлийн гэрээг байгуулахад хамтран зээлдэгчээр Г.О оролцсон, зээлийн эргэн төлөлтөд сард 543,000 төгрөгийг хариуцагчийн дансаар төлж байсан ба энэ нь гэр бүлийн гишүүдийн хамтран өмчлөх дундын өмч, гэр бүлийн гишүүд хөрөнгөө хамтран өмчлөх эрхтэй. Б.Б нь уг орон сууцыг өөрийн төрсөн эгч Б-д 2022.12.09-ний өдөр Худалдах-худалдан авах гэрээгээр 50,000,000 төгрөгөөр борлуулсан нь Иргэний хууль (цаашид "ИХ" гэх)-ийн 128 дугаар зүйлийн 128.2, 128.3-т зааснаар уг хэлцэл хүчин төгөлдөр бус байна. ИХ-ийн 130 дугаар зүйлийн 130.3-д зааснаар ... хоёр өрөө орон сууцыг нэхэмжлэгч Г.О, хүү Б.Г нарын өмчлөлд үлдээж, нэхэмжлэгчээс үл хөдлөх хөрөнгийн үнийн ногдох хэсэг болох 26,509,500 төгрөгийг гаргуулж хариуцагчид олгохоор шийдвэрлэжээ.

**Давж заалдах шатны шүүх:**<sup>5</sup> Шүүхийн шийдвэрт өөрчлөлт оруулахдаа "... анхан шатны шүүх гэр бүлийн гишүүдийн хамтран өмчлөх дундын хөрөнгөтэй холбоотой шаардлагыг шийдвэрлэхдээ нэхэмжлэлийн шаардлагаас хальж шийдвэрлэсэн, ... орон сууцны зээлийн үлдэгдэл 2022.12.08-ны өдрийн байдлаар 57,355,534 төгрөг байсан ба хариуцагч Б.Б нь орон сууцыг Б-т худалдсан мөнгөн хөрөнгийг өөртөө зарцуулаагүй буюу 57,355,534 төгрөгийн зээлийг орон сууц худалдсан мөнгөнөөс төлж барагдуулсан байх тул орон сууцны үнэ 79,582,500 төгрөгөөс зээлийн гэрээний үүрэгт шилжүүлсэн 57,355,534 төгрөгийг хасаж, үлдэх 22,226,966 төгрөгийг гэр бүлийн хамтран өмчлөх дундын эд хөрөнгө" гэж дүгнээд, үүнээс гэр бүлийн нэг гишүүнд ногдох хэсэг нь  $22,226,966 : 3 = 7,408,988$  төгрөг байх тул нэхэмжлэгч Г.О, хүү Б.Г нарт ногдох 14,817,977 төгрөгийг хариуцагчаас гаргуулан нэхэмжлэгчид олгохоор шийдвэрлэсэн байна.

**Хяналтын шатны шүүхийн шийдвэрлэсэн байдал:** Анхан шатны шүүхийн шийдвэр хууль ёсны бөгөөд үндэслэл бүхий байх шаардлагад нийцээгүй байна. Шүүх хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд худалдах-худалдан авах гэрээний нөгөө тал болох Б оролцоогүй байхад Б.Б болон Б нарын хооронд байгуулсан гэрээг хүчин төгөлдөр бус гэж дүгнэсэн нь алдаатай, түүнчлэн нэхэмжлэгчийн нэхэмжлэлийн шаардлага нь уг орон

<sup>5</sup> НИХДЗШШ-ийн 2024 оны 04 дүгээр сарын 19-ний өдрийн 210/МА2024/00806 магадлал, [https://shuukh.mn/single\\_case/30222?start\\_date=&end\\_date=&id=2&court\\_cat=1&bb=1](https://shuukh.mn/single_case/30222?start_date=&end_date=&id=2&court_cat=1&bb=1).



сууцнаас ногдох хэсгээ шаардсан байхад орон сууцыг нэхэмжлэгчид үлдээхээр шийдвэрлэснийг нэхэмжлэлийн шаардлагын хүрээнд шийдвэрлэх зарчмыг зөрчсөн гэж үзнэ.<sup>(11)</sup><sup>6</sup>

Харин давж заалдах шатны шүүх гэр бүлийн хамтран өмчлөх дундын хөрөнгөөс гэр бүлийн гишүүдэд ногдох хэсгийг тодорхойлохдоо орон сууцыг худалданавахаар банкнаас зээлсэн зээлийн өрийг хүүхдэд хуваасан алдаа гаргасныг хяналтын шатны шүүхээс залруулах боломжтой юм. Хэрэгт авагдсан баримтын хүрээнд дүгнэлт хийхэд маргааны зүйл болж буй орон сууц нэгэнт гуравдагч этгээдийн өмчлөлд шилжсэн байх тул орон сууцыг анх худалдан авсан үнэ 79,582,500 төгрөгийн хэмжээнд гэр бүлийн гишүүдийн дундын өмчийг тооцох нь зүйтэй.<sup>7</sup>

Энэ хэмжээг гэр бүлийн гурван гишүүнд хуваахад нэг хүнд 26,527,500 төгрөг ногдож байгаа. 2022.12.08-ны өдрийн байдлаар буюу орон сууцыг бусдад худалдах үед ипотекийн зээлийн үлдэгдэл 57,355,000 төгрөгийн өртэй байсан ба энэ үүргийг гэр бүлийн насанд хүрсэн хоёр гишүүн буюу нэхэмжлэгч, хариуцагч нарт хуваахад талууд дундын хөрөнгө болон орон сууцны зээлийн тухайд харилцан өглөг, авлагагүй болно. Харин насанд хүрээгүй гишүүн болох хүү Б.Г-т ногдох 26,527,500 төгрөгийг хариуцагчаас гаргуулах нь ИХ-ийн 130 дугаар зүйлийн 130.3-д нийцнэ хэмээн магадлалд өөрчлөлт оруулж, нэхэмжлэгчийн хяналтын журмаар гаргасан гомдлын зарим хэсгийг хангаж шийдвэрлэсэн.<sup>8</sup>

## ГУРАВ. ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ

Энэхүү хэсэгт дүн шинжилгээний гол асуудал болох банкны зээлийн өртэй дундын өмчийн орон сууцыг гэрлэлт цуцлах үед гэр бүлийн гишүүд өөрт ногдох хэсгээ хэрхэн хуваах тухай дотоодын болон гадаадын зарим орны онол, практикийг судлан үзэв.

### 3.1. Эрх зүйн зохицуулалт болон онолын ойлголт

Гэр бүлийн хөрөнгийн эрхийн талаар ИХ-ийн арван хоёрдугаар бүлгийн 125 дугаар зүйлээс 133 дугаар зүйл хүртэл зохицуулсан байдаг<sup>9</sup> бөгөөд гэрлэлт цуцлах тохиолдолд гэр бүлийн гишүүдэд ногдох хөрөнгийг тодорхойлох асуудлыг ИХ-ийн 129 дүгээр зүйлийн 129.3-т зохицуулсан. Гэрлэлт цуцалсан буюу гэрлэлтийг хүчингүйд тооцсоноос гэр бүлийн нэг гишүүнд ногдох эд хөрөнгийн хэсгийг тодорхойлоход гэрлэгчдийн

<sup>6</sup> "Шийдвэрлэсэн байдал" хэсэгт бичигдсэн хаалт доторх дугаарлалт нь шүүхийн эх шийдвэрийн цогцолборын дугаар болно.

<sup>7</sup> Мөн тэнд.

<sup>8</sup> Мөн тэнд.

<sup>9</sup> Шүүхийн сургалт, судалгаа, мэдээллийн хүрээлэн, Иргэний хэргийн шүүхийн шүүгчдийн сургалтын гарын авлагын эмхэтгэл (2002–2020 он), 2022, 1244 дэх тал.



эрүүл мэндийн байдал, хүүхдийн ашиг сонирхлыг харгалзан шүүх өөрөөр тогтоож болдог.<sup>10</sup>

Харин гэр бүлийн гишүүдийн хамтран өмчлөх дундын эд хөрөнгийг хуваарилах асуудлыг ИХ-ийн 130 дугаар зүйлд зохицуулсан. Тус зүйлийн 130.3 дахь хэсэгт "Маргаан гарсан тохиолдолд гэр бүлийн гишүүдийн хамтран өмчлөх дундын хөрөнгөөс гэр бүлийн гишүүнд ногдох хэсгийг шүүх тогтоох бөгөөд энэ нөхцөлд гэр бүлийн гишүүний хэнд нь ямар хөрөнгө шилжихийг тодорхойлж аль нэг гишүүнд шилжүүлсэн хөрөнгийн үнэ нь түүнд ногдох хэсгээс давсан бол үнийн зөрүүг бусдад нь олгож болно" гэж тусгажээ.

Гэр бүлийн дундын өмчийн эд хөрөнгө, түүнд хамаарах өр, төлбөрийг хуваах зарчим

Гэрлэлтээ цуцлуулж буй гэрлэгчдийн эд хөрөнгийн маргаанд тэдгээрийн бусдад төлөх төлбөр, өрийн асуудал тавигддаг. Өр нь эд хөрөнгийн эрх зүйн үр дагавартай тул хуваагдах хөрөнгөд хамаарна. Өрийг гэрлэгчдийн хэн хариуцах, улмаар өрөөр буюу гуравдагч этгээдийн шаардах эрхээр хязгаарлагдсан эд хөрөнгийг хэрхэн хуваарилах асуудал гэр бүлийн холбогдолтой эд хөрөнгийн маргааныг хянан шийдвэрлэхэд хүндрэл учруулдаг. Шүүх хэрэг, маргааныг хянан шийдвэрлэхэд тухайн хэргийн нөхцөл байдал, хэрэгт цугларсан нотлох баримтад үндэслэн өөр өөр шийдвэр гаргах боломжтой боловч дараах зарчмыг зайлшгүй баримтлах учиртай.<sup>11</sup> Үүнд:

- Аливаа бусад хөрөнгийн адил гэрлэгчдийн хооронд тэнцүү хуваах;
- Гэрлэгчид хоорондоо өрийг хуваах нь гуравдагч этгээдийн өмнө хүлээх үүргийг үгүйсгэхгүй байх;
- Өрийг хүүхэд хариуцахгүй байх;
- Барьцааны эрх нь үүргийн гүйцэтгэлийг хангах арга хэрэгслийн хувьд үүрэг болон үүрэг гүйцэтгэгчтэй холбоотой боловч эд юмсын эрх зүйн ойлголтын хувьд эд хөрөнгөөс салахгүй тул барьцааны зүйл хэний эзэмшилд байхаас үл хамааран хэрэгжих боломжтой юм.

Гэрлэлт цуцлуулах эрх зүйн маргаанд гэрлэгчдийн хэн нэгнээс, эсхүл аль алинаас нь авлагатай этгээд гуравдагч этгээдээр оролцох тохиолдол шүүхийн практикт гарч байна. Гэрээний харилцаагаар холбогдсон этгээд гэрлэгчдийн гэрлэлт цуцлах, эд хөрөнгөө хуваах эрх зүйн маргаанд оролцох хууль зүйн үндэслэлгүй бөгөөд гэрээгээр үүрэг гүйцэтгэгчээр тодорхойлогдсон этгээд гэрлэлтээ цуцлуулсан байх нь гэрээний үүрэгт хамааралгүй болно. Өрийг хувааж төлөх гэрлэгчдийн хоорондын

<sup>10</sup> Мөн тэнд, 1247 дахь тал.

<sup>11</sup> Мөн тэнд, 1248 дахь тал.



тооцоо үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн өмнө хүлээх үүргийг ямар нэг байдлаар үгүйсгэхгүй. Гэрээний үүргийн биелэлтийг хангах эд хөрөнгийн өмчлөгч өөрчлөгдөх нь хүчин төгөлдөр барьцааны эрхийг үгүйсгэх үндэслэл болохгүй юм.<sup>12</sup>

Гэрлэгчдэд дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөөс ногдох хувийг тодорхойлохдоо хүүхдийг оролцуулдаг нь өрийг хуваах тооцоонд мөн адил хүүхдийг оруулах алдаа гаргадаг. Хүүхэд гэрлэлтээ цуцалж буй эцэг, эхийнхээ эд хөрөнгийг адил тэнцүү хуваах этгээд бишээс гадна тэдний бусдад төлөх өрийг хуваан хариуцах үүрэггүй болно. Харин шүүх шаардлагатай гэж үзвэл гэрлэгчдийн хэн нь хүүхэдтэй амьдрахыг харгалзан түүнд ногдох хувийг багаар тогтоох боломжтой.<sup>13</sup>

Дээрхээс үзвэл гэр бүлийн дундын өмчийн эд хөрөнгөөс гэр бүлийн гишүүдэд ногдох хэсгийн хэмжээг тодорхойлох асуудлыг ИХ-ийн 129 дүгээр зүйл, ногдох хэсгийг хуваарилах асуудлыг 130 дугаар зүйлээр тус тус зохицуулдаг. Гэрлэлт цуцлах үед гэрлэгчдийн дундын өмчийн эд хөрөнгөд хамаарах аливаа өр, төлбөрийн асуудлыг шүүх гэрлэгчдийн нөхцөл байдлыг харгалзан үзэж өрийг гэрлэгчдийн хооронд тэнцүү хуваах, өрийг хүүхдэд хариуцуулахгүй байх зэрэг үндсэн зарчмуудад үндэслэн шийдвэрээ гаргадаг байна.

### 3.2. Төсөөтэй шүүхийн шийдвэр

МУ-ын шүүхийн шийдвэрийн цахим санд хайлт хийсний үндсэн дээр, дүн шинжилгээ хийж буй шүүхийн шийдвэртэй үйл баримтын хувьд төсөөтэй байж болох ач холбогдол бүхий дараах 2 тогтоолыг дэлгэрүүлэн авч үзье.

<sup>12</sup> Мөн тэнд.

<sup>13</sup> Мөн тэнд.



*Шигтгээ №1. УДШ-ийн 2023 оны 10 дугаар сарын 26-ны өдрийн 001/ХТ2023/00205 дугаар тогтоол<sup>14</sup>*

**Хэргийн тухай товч:**

Нэхэмжлэгч Ч.Т, Ч.У нар нь хариуцагч Х.Б-д холбогдуулан Б дугаар хороо ... орон сууцны гэр бүлийн хамтран өмчлөх дундын эд хөрөнгө гэж үзэж хамтран өмчлөгчөөр тогтоолгох, уг орон сууцны ногдох хэсэг 76,160,000 төгрөгийг гаргуулах, мөн аав Д.Ч-н өвлөгдөх хөрөнгөөс ногдох хэсэг 420,376 төгрөгийг гаргуулах, "Ю" ХХК-ийн үүрэн холбооны 88\*\* дугаарын эзэмших эрхийг нэхэмжлэгч Ч.Т-д шилжүүлэхийг даалгуулах тухай нэхэмжлэл гаргасныг хариуцагч зөвшөөрөөгүй, маргасан байна. Нэхэмжлэгч нарын "... орон сууцны хамтран өмчлөгчөөр тогтоолгох" шаардлага нь бие даасан эрх зүйн шинжийг агуулгаагүй, "орон сууцны ногдох хэсгийг гаргуулах" нэхэмжлэлийн үндэслэл нь болжээ.

Харин бие даасан шаардлага гаргасан гуравдагч этгээд Ч.Х нь орон сууцны хамтран өмчлөгчөөр тогтоолгох шаардлага гаргажээ.

**Шийдвэрлэсэн байдал:**

**Анхан шатны шүүхээс** Иргэний хуулийн 126 дугаар зүйлийн 126.2.4, 520 дугаар зүйлийн 520.1.1, 93 дугаар зүйлийн 93.1-д заасныг баримтлан хариуцагч Х.Б-с 28,980,376 төгрөгийг гаргуулж үүнээс 14,490,188 төгрөгийг нэхэмжлэгч Ч.У-д, Ч.Т-д 14,490,188 төгрөгийг тус тус олгож, үлдэх нэхэмжлэлийг болон орон сууцны хамтран өмчлөгчөөр тогтоолгох гуравдагч этгээд Ч.Х-ийн бие даасан шаардлагыг тус тус хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэжээ.

**Давж саалдах шатны шүүхээс** "... орон сууцны хамтран өмчлөгчөөр тогтоолгох тухай нэхэмжлэгч нарын нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангах нь зүйтэй бөгөөд энэ талаар анхан шатны шүүх хуулийг зөв тайлбарлан хэрэглэж чадаагүй, Иргэний хуулийн 129 дүгээр зүйлийн 129.2 дахь хэсэгт зааснаар адил хэмжээгээр хуваарилбал орон сууцны нэг гишүүнд ногдох хэсэг нь 38,080,000 (190,400,000/5) төгрөгийг нэхэмжлэгч нар Иргэний хуулийн 130 дугаар зүйлийн 130.3 дахь хэсэгт зааснаар шаардах эрхтэй, өвлүүлэгч Д.Ч-н өв 38,080,000 төгрөгөөс зээлийн өр 37,239,248 төгрөгийг хасаж тооцоход 840,752 төгрөг үлдэх ба үүнээс өвлөгч тус бүрд 210,188 төгрөг ногдоно..." гэж зөрүүтэй дүгнэлтийг хийж, нэхэмжлэгч нарыг орон сууцны хамтран өмчлөгчөөр тогтоож, хариуцагч Х.Б-с 38,290,188 төгрөгийг гаргуулж нэхэмжлэгч Ч.Т-д, 38,290,188 төгрөгийг гаргуулж нэхэмжлэгч Ч.У-д тус тус олгож, үлдэх нэхэмжлэлийг болон гуравдагч этгээдийн бие даасан шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгосныг хэвээр үлдээж, шийдвэрт өөрчлөлт оруулжээ.

**Хяналтын шатны шүүхээс** Иргэний хуулийн 130 дугаар зүйлийн 130.1 дэх хэсэгт "Гэр бүлийн гишүүдийн хамтран өмчлөх дундын эд хөрөнгийг "... гэр бүлийн насанд хүрсэн бусад гишүүний шаардлагаар ... хувааж болно", 130.3 дахь хэсэгт "Маргаан гарсан тохиолдолд гэр бүлийн гишүүдийн хамтран өмчлөх дундын хөрөнгөөс гэр бүлийн гишүүнд ногдох хэсгийг шүүх тогтоох бөгөөд энэ нөхцөлд гэр бүлийн гишүүний хэнд нь ямар хөрөнгө шилжихийг тодорхойлж аль нэг гишүүнд шилжүүлсэн хөрөнгийн үнэ нь түүнд ногдох хэсгээс давсан бол үнийн зөрүүг бусдад нь олгож болно", 131 дүгээр зүйлийн 131.1 дэх хэсэгт "Гэр бүлийн нэг буюу хэд хэдэн гишүүн гэр бүлийн бүрэлдэхүүнээс гарвал хамтран өмчлөх дундын хөрөнгөөс ногдох хэсгээ авах ..." гэж заажээ.

Иргэний хуулийн 108 дугаар зүйлийн 108.5-д дундын өмчлөлийн зүйлтэй холбоотой үүргийг дундаа хэсгээр өмчлөгчид өөрт ногдох хэсгээр хувь тэнцүүлэн, харин хамтран өмчлөгчид нь тэнцүү хэмжээгээр хариуцах үүргийг ялгамжтай тогтоосон байдаг.

Тухайн орон сууцанд зээлийн үүрэг ногдуулсан, 74,478,497 төгрөгийн үлдэгдэл өр байгаа нь Д.Ч, Х.Б нарын "Г банк" ХХК-тай 2018.06.29-ний өдрийн орон сууцны зээлийн болон барьцааны гэрээгээр тогтоогдсон байх ба орон сууц нь гэр бүлээрээ хамт амьдрах зориулалтаар бий болгосон хөрөнгө тул энэ зорилгоор авсан зээлийн үлдэх үүргийг Д.Ч-г оролцуулан гэр бүлийн насанд хүрсэн гишүүд адил тэнцүү хариуцна. Иймд нэг хүнд ногдох хэсэг 38,080,000 төгрөгөөс уг эд хөрөнгөд ногдуулсан үүрэг 18,619,624 /74,478,497:4/ төгрөгийг хасахад дундын эд хөрөнгөөс нэг хүнд 19,460,375 төгрөгийн ногдох хэсэг тодорхойлогдоно хэмээн дүгнэлт хийж шийдвэр, магадлалд өөрчлөлт оруулж шийдвэрлэжээ

<sup>14</sup> УДШ-ийн 2023 оны 10 дугаар сарын 26-ны өдрийн 001/ХТ2023/00205 тогтоол, [https://shuukh.mn/single\\_case/10327?daterange=2016-01-01%20-%202025-04-21&id=3&court\\_cat=1&bb=1](https://shuukh.mn/single_case/10327?daterange=2016-01-01%20-%202025-04-21&id=3&court_cat=1&bb=1).



Шигтгээ №2. УДШ-ийн 2024 оны 10 дугаар сарын 03-ны өдрийн 001/  
ХТ2024/00201 дугаар тогтоол<sup>15</sup>

#### Хэргийн тухай товч:

Нэхэмжлэгч С нь хариуцагч Б-д холбогдуулан гэрлэлт цуцлуулах, хүүхдийн тэтгэлэг тогтоолгох, гэр бүлийн дундын эд хөрөнгөөс өөрт болон хүүхдэд ногдох хувийг гаргуулах тухай нэхэмжлэлийн шаардлагыг гаргасан бол хариуцагч гэрлэлт цуцлуулах, хүүхдийн асрамж, тэтгэлэг тогтоолгох шаардлагыг хүлээн зөвшөөрсөн боловч дундын эд хөрөнгөөс өөрт ногдох хэсэг "... Чингэлтэй дүүрэг, ... 9 тоот ..." бүртгэлийн дугаартай орон сууц, "Баянгол дүүрэг, 20 дугаар хороо, Шинэ хотхон ..." - д байрлах бүртгэлийн дугаартай орон сууцууд болон Тоёота кровн маркийн ... улсын дугаартай автомашиныг гаргуулах шаардлагыг эс зөвшөөрч маргажээ. Тодруулбал, хариуцагч Б нь "... Чингэлтэй дүүрэг, ... 9 тоот ... дугаарт бүртгэлтэй орон сууцыг зээлээр авсан ч, мөнгөө төлж чадаагүй учраас зараад ахдаа зээлсэн мөнгөө өгсөн, түүнчлэн Баянгол дүүрэг, ... 60 тоот орон сууц нь бидний хамтран амьдрахаас өмнө бий болсон миний хуваарьт эд хөрөнгө, харин автомашин нь явдаггүй эвдэрсэн болохоор задлаад зарсан ..." гэсэн үндэслэлээр бүхэлд нь эс зөвшөөрч, маргасан байна.

#### Шийдвэрлэсэн байдал:

**Анхан шатны шүүхээс:** Гэрлэгчид 2015.09.02-ны өдөр гэрлэлтээ бүртгүүлсэн, мөн түүнээс хойш хамт амьдарч байсан бөгөөд Чингэлтэй дүүрэг, ... тоот хаягт байрлах орон сууц нь 2019.10.03-ны өдөр С, Б нарын өмчлөлд бүртгэгдсэн бол Баянгол дүүрэг, ... тоот орон сууц С, Б нарыг хуримаа хийх өдөр бэлэглэсэн зэрэг үйл баримтаас үзэхэд эдгээр хөрөнгийг Иргэний хуулийн 126 дугаар зүйлийн 126.32 -т заасны дагуу тэднийг анх гэр бүл болоход зориулагдсан гэрлэгчдийн дундын эд хөрөнгө" гэж дүгнэсэн байна.

Давж заалдах шатны шүүхээс: Хариуцагч тал "Баянгол дүүрэг, ... тоот" орон сууцтай холбоотой гаргасан гомдлоосоо татгалзсан тул иргэний эрх зүйн диспозитив зарчмын хүрээнд гомдол гаргаагүй асуудлаар дүгнэлт хийх шаардлагагүй" гэж үзсэн. Мөн "Чингэлтэй дүүрэг, ... тоот" орон сууцын хувьд анхан шатны шүүхийн орон сууцанд үнэлгээ тогтоосон үнэлгээчний дүгнэлтийг үндэслэн, гэр бүлийн гишүүнд тэнцүү хувааж шийдвэрлэсэн нь Иргэний хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 40 дүгээр зүйлийн 40.23-т нийцсэн гэж, автомашинтай холбоотой шаардлагыг маргаагүй гэж үзэн хуваарилаагүйд нэхэмжлэгч тал гомдол гаргаагүй хэмээн үзэж шийдвэрийг хэвээр үлдээж шийдвэрлэжээ.

**Анхан шатны шүүхээс** гэр бүлийн гишүүдийн хамтран өмчлөх дундын эд хөрөнгөөс өөрт болон хүүхдүүдэд ногдох хэсэг гаргуулах тухайд "... хүүхдүүд эх Б.О-ийн асрамжид үлдсэнээр гэрлэлтээ цуцлуулж буй эцэг, эхийнхээ хөрөнгөөс тэдгээрийн адил тэнцүү хуваан авах эрхгүй бөгөөд шүүх маргааныг хянан шийдвэрлэхэд хүүхдийн эрх ашгийг харгалзан үздэг тул нэхэмжлэгчийн хүүхдүүдэд ногдох хэсэг гаргуулах тухай нэхэмжлэлийн шаардлага үндэслэлгүй" хэмээн дүгнэж, хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэжээ.

**Хяналтын шатны шүүхээс:** Хариуцагч талын гаргасан гомдолд заасан "... өрөндөө 3 өрөө байрыг зах зээлийн ханшаар 191,625,000 төгрөгт үнэлэн 2 хүнд оногдох 127,750,000 төгрөгийг хариуцагчаас гаргуулан нэхэмжлэгчид олгохоор шийдвэрлэснийг зөвшөөрөхгүй, ... өр нь эд хөрөнгийн эрх зүйн үр дагавартай тул хуваагдах хөрөнгөд хамаарна. "Шүүх тухайн асуудлыг хянан шийдвэрлэхдээ хэрэгт цугларсан нотлох баримтад үндэслэн өрийг гэрлэгчдийн хооронд тэнцүү хуваах зарчим үйлчлэх ёстой" гэсэн гомдол нь хууль зүйн үндэслэлтэй байна. Иймээс 3 өрөө орон сууцыг анх авахдаа бусдаас зээлсэн 110,000,000 төгрөгийн өрийг гэрлэгчид хамтран хариуцах үүрэгтэй, энэ нь гэрлэгчдийн эрх, үүргийн хуваарилалтад нийцэх тул уг хөрөнгийг үнэлсэн 191,625,000 төгрөгөөс бусад өрийг хасаж, 81,625,000 төгрөгийг гэр бүлийн 3 гишүүнд хувааж шийдвэрлэжээ.

Үүнээс гэр бүлийн нэг гишүүнд 27,208,333 төгрөг ногдох тул 54,416,666 төгрөгийг хариуцагчаас гаргуулан нэхэмжлэгч болон хүү Ц нарт олгох нь Иргэний хуулийн 129 дүгээр зүйлийн 129.2-т нийцэх бөгөөд нэг өрөө орон сууцны үнэлгээ 47,476,579 төгрөгөөс эх, хүү хоёрт ногдох хэсэг болох 31,651,052 төгрөгийг нэмж, нийт 86,067,718 төгрөгийг хариуцагчаас гаргуулахаар шийдвэрлэжээ.

<sup>15</sup> УДШ-ийн 2024 оны 10 дугаар сарын 03-ны өдрийн 001/ХТ2024/00201 тогтоол, [https://shuukh.mn/single\\_case/10585?daterange=2024-01-01%20-%202025-01-06&id=3&court\\_cat=1&](https://shuukh.mn/single_case/10585?daterange=2024-01-01%20-%202025-01-06&id=3&court_cat=1&).

Дээрх тогтоолуудаас үзвэл шүүхийн практикт гэр бүлийн дундын өмчийн орон сууц нь зээлийн өртэй тохиолдолд шүүх хэрэгт цугларсан нотлох баримтад үндэслэн өрийг гэрлэгчдийн хооронд тэнцүү хуваах болон өрийг хүүхдэд хуваарилахгүй байх зарчмуудыг баримтлан гэр бүлийн дундын өмчийг хуваарилахтай холбоотой маргааныг шийдвэрлэж байна. Тодруулбал, энэ нь гэрлэгчдийн эрх, үүргийн хуваарилалтад гэр бүлийн насанд хүрээгүй гишүүдийг оролцуулахгүйгээр нийт хөрөнгийн үнэлгээнээс өрийг хасаж, үлдсэн цэвэр үнэ цэнээс гэр бүлийн гишүүдийн өөрт ногдох хэмжээг тодорхойлон хуваарилах байдлаар тооцоолж байна. Шүүх өрийг гэрлэгчдийн хооронд тэнцүү хуваах, улмаар гэр бүлийн гишүүдийн ногдох хэсгийг тодорхойлохдоо ИХ-ийн 129.2, 130.3 болон 131 дүгээр зүйлүүдийг тус тус баримтлан хэргийг хянан шийдвэрлэх хандлагатай байна.

### 3.3. Гадаадын зарим улсын эрх зүйн зохицуулалт

Банкны зээлийн өр үүсгэн худалдан авсан дундын өмчийн орон сууцыг гэрлэлт цуцлах үед хуваарилах асуудлыг бусад улс хэрхэн авч үздэг болохыг тодруулах зорилгоор гэр бүлийн дундын өмчийн эд хөрөнгө, түүнээс үүдэх аливаа үр дагаврыг хууль тогтоомждоо нарийвчлан зохицуулсаар ирсэн дараах улсуудыг харьцуулан судаллаа.

- **Холбооны Бүгд Найрамдах Герман Улс (ХБНГУ)**

*Гэрлэлтийн гэрээ ба дундын өмчийн хуваарилалт*

Тус улсад гэрлэлтийн гэрээ (prenuptial agreement)-г гэрлэгчид буюу эхнэр, нөхөр хоёр гэр бүлийн хоорондын санхүүгийн асуудлыг нарийвчлан тохиролцохоор байгуулдаг.<sup>16</sup> Хэрэв эхнэр, нөхөр тус гэрээг байгуулж, санхүүгийн асуудлыг хэрхэн хуваарилах талаар нарийвчлан тусгаагүй бол ХБНГУ-ын ИХ (1896)-ийн 1363 дугаар зүйлд заасан "Хуулиар тогтоосон гэр бүлийн дундын өмчийг хуваарилах журам" (The statutory matrimonial property regime of the community of accrued)-аар гэр бүлийн дундын өмчийн эд хөрөнгийг хуваадаг.<sup>17</sup>

Энэ нь эхнэр, нөхөр гэрлэлтээ цуцлуулсан тохиолдолд гэрлэснээс хойш хамтран амьдарсан хугацаанд бий болсон эд хөрөнгийг тэнцүү хуваах (өөрөөр, хуримтлагдсан ашиг, орлогыг тэнцүү хуваах) ойлголт юм. Гэрлэснээс хойш хамтран амьдрах хугацаанд бий болсон хөрөнгийг тэнцүү хуваах нь эхнэр, нөхөр хоёулаа гэрлэлтийн хугацаанд олж авсан хөрөнгөө адил тэгш хүртэх баталгаа болдог. Тухайлбал, эхнэр, нөхөр хоёрын олсон ашиг, орлогыг анхны хөрөнгө<sup>18</sup> (гэрлэлт батлуулахаас өмнөх гэрлэгчид тус бүрийн хуваарьт хөрөнгө) болон эцсийн хөрөнгө<sup>19</sup> (гэрлэлтээ батлуулснаас хойших гэрлэгчид тус бүрийн эзэмшиж буй хөрөнгө)-ийн хоорондын зөрүүг тооцдог бөгөөд өндөр орлоготой

<sup>16</sup> Schlun&Elseven, Rechtsanwälte, Prenuptial agreements in Germany, <https://se-legal.de/schlun-elseven-lawyers/family-law-germany/prenuptial-agreement-lawyers-germany/?lang=en#:~:text=the%20various%20options%20for%20a%20Valid%20Prenuptial%20Agreement,by%20contesting%20the%20marriage%20contract>, (last visited May.28, 2025)

<sup>17</sup> Schlun & Elseven, Rechtsanwälte, Division of Assets and Property during divorce cases in Germany, <https://se-legal.de/schlun-elseven-lawyers/family-law-germany/divorce/division-of-assets-property-divorce-in-germany/?lang=en>, (last visited April.28, 2025).

<sup>18</sup> German Civil Code (1896), §1374.

<sup>19</sup> Ibid §1375.



эхнэр, эсхүл нөхрийнхөө дээр дурдсан орлогын үнийн зөрүүний тал хувийг<sup>20</sup> нөгөө тал нь авах эрхтэй байхаар тооцдог онцлогтой.<sup>21</sup>

Гэр бүлийн дундын өмчийн эд хөрөнгөд эхнэр, нөхөр хоёрын бүхий л хөрөнгө болох мөнгөн хөрөнгө, үл хөдлөх хөрөнгө, хувьцааны опцион, компанийн хөрөнгө зэрэг хамаардаг. Эдгээр хөрөнгийг адил тэнцүү хуваарилахад бусад өр, төлбөрийг мөн оруулдаг. Харин тэдний гэрлэлтийн хугацаанд олж авсан аливаа өв залгамжлал, бэлэглэлийн гэрээнд заасны дагуу өмчлөх эрхийг шилжүүлсэн эд хөрөнгө болон дундын өмчид хамаарахгүй хувийн эд хөрөнгө зэрэг нь гэр бүлийн дундын өмчийн эд хөрөнгөд хамаардаггүй байна.<sup>22</sup>

Тус улсын шүүхийн практикт эхнэр, нөхрийн аль нэг нь ажил эрхэлдэггүй, харин гэр бүлээ удирдаж, хүүхдүүдээ асран халамжилдаг, нөгөө нь гэр бүлээ тэжээн тэтгэх санхүүгийн байдлыг болон карьераа дээшлүүлж байх нь олонтоо тохиолддог<sup>23</sup> бөгөөд гэрлэлтийн хугацаанд эхнэр, нөхөр хоёрын хуримтлуулсан ашиг, орлого нь нөгөө талынхаа орлогоос давсан тохиолдолд илүү гарсан дүнгийн ногдох хэсгийг хувааж, илүү орлоготой нь нөгөө талдаа бэлнээр төлдөг. Мөн эхнэр, нөхөр бусад хөрөнгийг шилжүүлэх замаар хуримтлагдсан ашгийг тэнцүү хуваахаар тохиролцож болно<sup>24</sup> хэмээн ИХ-ийн 1373, 1378 болон 1383 дугаар зүйлд тус тус зохицуулжээ.

#### Банкны зээлээр худалдан авсан орон сууцны өмчлөх эрх ба гэрлэлт цуцлах үеийн хуваарилалт

ХБНГУ-д банкны зээлийн өртэй дундын өмчийн орон сууцны хувьд гэрээнд гарын үсэг зурсан талууд холбогдох хариуцлагыг хүлээдэг<sup>25</sup> хэдий ч эхнэр, нөхөр хоёр гэрлэлтийн гэрээндээ дундын өмчийг гэр бүлийн гишүүдэд хэрхэн хуваарилах талаар нарийвчлан тусгаж байгуулсан бол гэрээнд зааснаар харилцан тохиролцох боломжтой.<sup>26</sup> Мөн талууд дундын өмчийн эд хөрөнгийг зарж, борлуулснаас үүдэх орлогоор холбогдох өр, төлбөрийг барагдуулж, үүнээс үлдсэн хөрөнгийг адил тэнцүү хувааж авдаг. Ингэхдээ эхнэр, нөхрийн аль нэг тал нь эд хөрөнгийг захиран зарцуулах, гуравдагч этгээдэд худалдахдаа нөгөө талаасаа заавал зөвшөөрөл авах шаардлагатай юм.<sup>27</sup>

Орон сууцны өмчлөх эрхийг шилжүүлж авах хүсэлтэй гэрлэгчдийн аль нэг тал нөгөөгөөсөө үл хөдлөх хөрөнгийг худалдан авах замаар банканд хүсэлтээ гаргаж, зээлийг бие даан эргүүлэн төлөх санхүүгийн чадвартай гэдгээ нотлох ёстой бөгөөд бодит байдал дээр орон сууцны эрхийг шилжүүлэхийн тулд банк гэрлэгчдийн зээл авах санхүүгийн чадвар, жилийн орлогыг тооцох, зээлийн

<sup>20</sup> Ibid §1378, section 1.

<sup>21</sup> Schlun & Elseven, *supra* note 18.

<sup>22</sup> Ibid.

<sup>23</sup> Oliver Worms, *how are assets and property divided by German divorce law?* <https://www.anwalt.de/rechtstipps/how-are-assets-and-property-divided-by-german-divorce-law-215461.html>, (last visited April.28, 2025).

<sup>24</sup> Ibid.

<sup>25</sup> Schlun & Elseven, *supra* note 18.

<sup>26</sup> European Justice, *Matrimonial property regimes, Germany*, [https://e-justice.europa.eu/topics/family-matters-inheritance/property-marriage-civil-partnerships/matrimonial-property-regimes/de\\_en](https://e-justice.europa.eu/topics/family-matters-inheritance/property-marriage-civil-partnerships/matrimonial-property-regimes/de_en), (Last visited April.28, 2025).

<sup>27</sup> Ibid.

өрийг бие даан төлөх чадвартай эсэхийг тус тус үнэлснээр дундын өмчийн орон сууцыг гэрлэгчдийн хэнд нь үлдээх боломжтойг тооцоолж тогтоодог.<sup>28</sup> Өөрөөр хэлбэл, гэрлэгчдийн аль нэг тал орон сууцны өмчлөх эрхийг өөрт шилжүүлэн авах асуудлыг зээл авсан банк шийдвэрлэж, улмаар нотариатаар баталгаажуулах, эсхүл талууд гэрлэлтийн гэрээндээ тусгаж тохиролцох байдлаар тус тус шийдвэрлэдэг.<sup>29</sup>

Түүнчлэн эхнэр, нөхөр гэрлэлтээ цуцлуулах үед гэр бүлийн дундын өмчийн эд хөрөнгөнөөс гэр бүлийн бусад гишүүдэд ногдох хэсэг гэж хуваарилдаггүй бөгөөд ИХ-ийн 1626 дугаар зүйлд заасны дагуу хүүхдэд ногдох тэтгэлгийн асуудал, эцэг, эхийн хүүхдээ асран халамжлах үүрэг хариуцлагын талаар тусгайлан зохицуулсан онцлогтой.<sup>30</sup>

Дээрхээс үзвэл гэрлэлт цуцлах үед дундын өмчийн эд хөрөнгийг 1/гэрлэлтийн гэрээгээр харилцан тохиролцох, эсхүл 2/ИХ (1896)-ийн 1363 дугаар зүйлд баталгаажуулсан гэр бүлийн дундын өмчийн эд хөрөнгийг тэнцүү хуваах зарчимд үндэслэн хуваадаг. Харин банкны зээлийн өр үүсгэн худалдан авсан дундын өмчийн орон сууцны өр, төлбөрийг зээлийн гэрээнд гарын үсэг зурсан талууд хариуцдаг боловч гэрлэлтийн гэрээнд хэрхэн тусгаснаас хамааран харилцан тохиролцох боломжтой. Мөн бусдад худалдан борлуулснаар холбогдох өрийг барагдуулж, үлдсэн хөрөнгийг тэнцүү хуваах зарчмын дагуу гэрлэгчдэд хуваарилдаг байна.

- **Их Британи Умард Ирландын Нэгдсэн Вант Улс (Англи улс)**

Англи улсад гэрлэлт, гэр бүл салалт, тэдгээрийн хөрөнгийн хуваарилалт, хүүхдийн асрамж зэрэг гэр бүлийн эрх зүйн харилцааг зохицуулдаг хууль нь 1973 оны Гэрлэлт цуцлалтын тухай хууль (Matrimonial Causes Act 1973) юм. Гэрлэлт цуцлах үед гэр бүлийн дундын өмчийн эд хөрөнгөнөөс гэр бүлийн гишүүдэд ногдох хэсгийг хуваарилах, санхүүгийн шийдвэр гаргах шүүхийн бүрэн эрхийн талаар тус хуулийн 25 дугаар хэсэгт зохицуулсан.<sup>31</sup> Ийнхүү шийдвэр гаргахдаа хэргийн бүх нөхцөл байдлыг харгалзан үзэх ёстой бөгөөд хэргийг шударгаар шийдвэрлэх буюу гэрлэгчдээс гадна бусад хамаарал бүхий хүмүүсийн санхүүгийн асуудлыг шударгаар хуваарилахад гол зорилго нь оршдог.<sup>32</sup>

Гэрлэлт цуцлах үед эд хөрөнгийг хуваарилах зарчим

Гэрлэлт цуцлах үед шүүхээс холбогдох эд хөрөнгийг талуудад тэнцүү байдлаар хуваахыг зорьдог хэдий ч энэ хүрээнд үйлчлэх шударга ёсны зарчим нь хэргийн нөхцөл байдлаас хамааран өөрчлөгдөх боломжтой. Өөрөөр хэлбэл,

<sup>28</sup> M/V Works, break up and Joint Home Ownership: What to do with the mortgage?, <https://www.mvworksinternational.nl/en/blog/break-up-and-joint-home-ownership-what-to-do-with-the-mortgage/> (last visited April.28, 2025).

<sup>29</sup> Vivien Rottka, Heartbreak and houses-what to do with your mortgage after separation? <https://bankenverband.de/en/verbraucher/heartbreak-and-houses-what-do-your-mortgage-after-separation>, (last visited April.28, 2025).

<sup>30</sup> German Civil Code (1896).

<sup>31</sup> Matrimonial Causes Act (1973), <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1973/18/section/25>.

<sup>32</sup> Christopher Maulkin, Navigating Financial settlements: A Series of guided to section 25 of the Matrimonial causes act 1973 in Family Law-s25(2)(a), <https://www.familylawpartners.co.uk/blog/navigating-financial-settlements-a-guide-to-section-25-of-the-matrimonial-causes-act-1973-in-family-law>, (last visited April.28, 2025).



тэтгэвэр тэтгэмж, гэр бүлийн дундын орон сууц, бусад эд хөрөнгө, бизнес эрхэлснээс бий болсон эд хөрөнгө зэргийг хуваахдаа гэрлэгчдийн аль алиных нь санхүүгийн тогтвортой байдал, сайн сайхан байдлыг сайтар харгалзан үзэж, шийдвэр гаргах нь чухал юм.<sup>33</sup>

Гэр бүлийн дундын өмчийн эд хөрөнгөд гэрлэлтийн үеэр бий болгосон хөрөнгө хамаардаг. Үүнд: гэр бүлийн дундын өмчийн орон сууц, бусад үл хөдлөх хөрөнгө, тэтгэвэр тэтгэмж, хадгаламж, тээврийн хэрэгсэл, тавилга болон бусад ахуйн хөрөнгө, хувьцаа, бонд болон бизнесийн үйл ажиллагаа эрхлэхтэй холбоотой эд хөрөнгүүд хамаардаг. Харин гэрлэхээс өмнө эсхүл салсны дараах хөрөнгө, бэлэглэлийн гэрээнд заасны дагуу эсхүл өв залгамжлалын журмаар олж авсан хөрөнгө гэр бүлийн дундын өмчийн эд хөрөнгөд хамаардаггүй.<sup>34</sup> Дундын өмчийн орон сууц нь хэний нэр дээр бүртгэлтэй байхаас үл хамааран гэр бүлээрээ оршин суудаг бол энэ нь гэр бүлийн дундын өмчийн эд хөрөнгөд хамаарч, гэрлэлт цуцлахад эд хөрөнгийг тэнцүү хуваадаг.<sup>35</sup>

Банкны зээлээр худалдан авсан орон сууцны өмчлөх эрх ба гэрлэлт цуцлах үеийн хуваарилалт

Банкны зээлээр худалдан авсан дундын өмчийн орон сууцыг гэрлэлт цуцлах үед хуваарилах, өмчлөх эрхийг шилжүүлэх асуудлын хувьд хэрэв эхнэр, нөхөр хоёулаа үл хөдлөх эд хөрөнгийг хамтран эзэмшдэг бол гэрлэгчдийн аль нэг тал нь нөгөөгөөсөө орон сууцыг худалдан авч, орон сууцны өмчлөх эрхийг өөрт шилжүүлэн авах байдлаар тохиролцож болохоос<sup>36</sup> гадна орон сууцны өмчлөх эрхийг шилжүүлэн авч буй талын өр, төлбөрийг төлөх санхүүгийн чадварыг тооцоолсны үндсэн дээр банкны зөвшөөрлөөр шилжүүлгийг хийх эрхтэй болдог.<sup>37</sup>

Түүнчлэн гэрлэгчдийн аль нэг нь орлогын шууд эх үүсвэргүй, үр хүүхдээ өсгөн хүмүүжүүлж, нөгөө талынхаа ажлын карьерыг дэмжих, гэр ахуйн асуудлыг зохицуулдаг бол шүүх энэхүү нөхцөл байдлыг харгалзан үзсэнээр талуудад хэрхэн эд хөрөнгийг хуваарилахыг шийддэг.<sup>38</sup> Гэрлэлт цуцлах үед гэр бүлийн дундын өмчийн эд хөрөнгөөс хүүхдэд ногдох хувь гэж хуваарилдаггүй хэдий ч хүүхдийн эрх зүйн байдлыг дордуулахааргүй шийдвэрийг гаргах нь чухал<sup>39</sup>

<sup>33</sup> Dr. Bernard Andonian, Wealth Division: Factors Considered in Asset Division During Divorce, <https://www.gulbenkian.co.uk/wealth-division-factors-considered-in-asset-division-during-divorce/>, (last visited April.28, 2025).

<sup>34</sup> Charles Russell Speechlys, Expert Insights-A guide to protecting non-matrimonial assets in divorce, <https://www.charlesrussellspeechlys.com/en/insights/expert-insights/family/2022/protecting-non-matrimonial-assets-in-divorce/>, (last visited April.28, 2025).

<sup>35</sup> Dr. Bernard Andonian, supra note 35.

<sup>36</sup> Stowe Family Law, how will divorce affect my mortgage? <https://www.crispandco.com/site/services/divorce-and-finance/how-will-divorce-affect-my-mortgage/>, (last visited May.7, 2025).

<sup>37</sup> Sian McKernon, Transfer property from joint names to one person after divorce, <https://www.moorebarlow.com/blog/transfer-property-from-joint-names-to-one-person-after-divorce/>, (last visited May.7, 2025).

<sup>38</sup> Emma Davies, how are assets divided in divorce? <https://www.nelsonslaw.co.uk/court-divide-matrimonial-assets-divorce/>, (last visited May.7, 2025).

<sup>39</sup> UK divorce settlements: how assets are divided in a Divorce? <https://www.shortlands.co.uk/how-are-assets-divided-in-divorce-settlements/>, (last visited May.7, 2025).

бөгөөд хүүхдийн тэтгэлэг, тэтгэмж зэрэг асрамжийн асуудлын хүрээнд хүүхдэд ногдох хувийг тусад нь нэхэмжлэх ёстой байдаг.<sup>40</sup>

Зарим тохиолдолд шүүгч гэрлэгчдийг дундын өмчийн орон сууцаа гуравдагч этгээдэд худалдан борлуулж, түүнээс гарах орлогыг тэнцүү хуваан авч, дахин шинэ үл хөдлөх хөрөнгө худалдан авахыг санал болгодог.<sup>41</sup> Мөн шүүх дундын эд хөрөнгийг тэнцүү хуваарилахыг илүүд үздэг ч бодит байдалд дундын өмчийн эд хөрөнгө нь гэрлэгчдийн аль нэг талын хэрэгцээг хангаж чадахааргүй байвал шүүх аль илүү орлоготой талынх нь хувийн эд хөрөнгөөс нөгөө талд хувь ногдуулах байдлаар шийдвэрлэдэг онцлогтой.<sup>42</sup>

Иймд тус улсын хувьд дундын өмчийн эд хөрөнгийг хуваарилахдаа талуудын нөхцөл байдлыг дордуулахгүйгээр, сайн сайхан байдалд нь нийцүүлж, эрх тэгш, шударгаар хуваарилахыг чухалчилдаг байна. Харин гэрлэгчдийн аль нэг тал нь банкны зээлээр худалдан авсан орон сууцны өмчлөх эрхийг шилжүүлэн авах хүсэлтэй тохиолдолд гэрлэгчдийн аль санхүүгийн чадвар сайтай тал нь нөгөө талаасаа худалдан авах замаар өмчлөх эрхийг бүхэлд нь шилжүүлэн авч, цааш өр төлбөрийн асуудлыг хариуцахаар харилцан тохиролцож болдог.

## ДӨРӨВ. ДҮГНЭЛТ

Сүүлийн жилүүдэд МУ-ын хэмжээнд гэр бүлийн эрх зүйн маргааны тоо өссөөр байгаа бөгөөд үүнтэй холбоотойгоор гэр бүлийн дундын өмчийн эд хөрөнгөд хамаарах аливаа өрийн асуудлыг хэрхэн шийдвэрлэх нь зохистой талаар маргаан нэлээдгүй гарч байна. Тиймээс дээрх асуудалд хууль зүйн дүгнэлт өгсөн УДШ-ийн тогтоолыг сонгон дүн шинжилгээ хийлээ.

МУ-ын иргэний эрх зүйн онолын хувьд өр нь эд хөрөнгийн эрх зүйн үр дагавартай тул хуваагдах хөрөнгөд хамаардаг бөгөөд энэ утгаар шүүх гэрлэгчдийн хооронд үүссэн өр, төлбөртэй холбоотой эд хөрөнгийн маргааныг шийдвэрлэхдээ **1/өрийг гэрлэгчдийн хооронд тэнцүү хуваах; 2/өр хуваах асуудал нь гуравдагч этгээдийн өмнө үүрэг үүсгэхгүй байх; 3/өрийг хүүхэд хариуцахгүй байх; 4/барьцааны зүйл хэний эзэмшилд байхаас үл хамааран хэрэгжих зарчмыг заавал баримтлах шаардлагатай гэж үздэг.**

Эдгээр зарчмууд нь шүүхийн практикт хэрэг, маргааныг шийдвэрлэхэд хэрэгждэг эсэхийг тодруулахад гэрлэлт цуцлах үед гэрлэгчид орон сууцны зээлийн үлдэгдэл өртэй тохиолдолд өрийг гэр бүлийн насанд хүрсэн гишүүд адил тэнцүү хариуцах, өрийг хүүхэд хариуцахгүй байх зарчмыг баримтлан шийдвэрлэж байна. Харин өр, төлбөрийг гэрлэгчдийн аль нэг тал хариуцахгүй байх шалтгаан, нөхцөлийг тодорхойлохдоо шүүхэд ирүүлсэн нотлох баримт болон гэр бүлийн нөхцөл байдлыг бүхэлд нь харгалзан үзэх шаардлагатай гэж шүүхийн практикт үзэж байна.

<sup>40</sup> GOV.UK, Money and property when you divorce or separate, <https://www.gov.uk/money-property-when-relationship-ends>, (Last seen: 2025.05.07).

<sup>41</sup> Ibid.

<sup>42</sup> Charles Russell Speechlys, *supra* note 36.

കേരളം • ൧൯൭൭



4. Их Британи Умард Ирландын нэгдсэн вант улсын "Shortlands" гэр бүлийн хуулийн фирмийн албан ёсны цахим хуудас: <https://www.shortlands.co.uk/about-us/>.
5. Их Британи Умард Ирландын нэгдсэн вант улсын "Nelsons" хуулийн фирмийн албан ёсны цахим хуудас: <https://www.nelsonslaw.co.uk/about-us/>.
6. Их Британи Умард Ирландын нэгдсэн вант улсын Гэр бүлийн хуулийн фирмийн албан ёсны цахим хуудас: <https://www.familylawpartners.co.uk/>.
7. Их Британи Умард Ирландын нэгдсэн вант улсын хуулийн фирмийн албан ёсны цахим хуудас: <https://www.gulbenkian.co.uk/>.
8. Европын e-Justice portal албан ёсны цахим хуудас: [https://e-justice.europa.eu/home\\_en](https://e-justice.europa.eu/home_en)