



ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН ХУРААНГУЙ

(Иргэний эрх зүйн маргаан¹)

ХӨРШ ЗАЛГАА ГАЗРЫН ӨМЧЛӨГЧ НЬ ӨМЧЛӨЛИЙН ГАЗАР ДЭЭР БАЙГАА ЗӨВШӨӨРӨЛГҮЙ ХИЛ ЗӨРЧСӨН БАЙШИН БАРИЛГЫН ХЭСГИЙГ БУУЛГАН ЗАЙЛУУЛАХЫГ ШААРДАХ ЭРХГҮЙ

САНАМЖ: Энэхүү хураангуй нь шүүхийн шийдвэрийг орлохгүй ба хууль хэрэглээний нэгдмэл байдлыг тогтооход дэмжлэг үзүүлэх, шүүхийн шийдвэрийн үндэслэлийг сурталчлах болон иргэд, олон нийтийн эрх зүйн мэдлэгт зориулсан бөгөөд хураангуйд ашигласан шийдвэр нь хяналтын шатны шүүхийн тогтоол болно.

Шүүхийн шийдвэрийн дугаар: 001/ХТ2023/00184
Шүүхийн шийдвэрийн огноо: 2023 оны 10 дугаар сарын 12-ны өдөр
Шийдвэрийн төлөв: Анхан шатны шүүхийн шийдвэр болон Давж заалдах шатны шүүхийн магадлалд өөрчлөлт оруулж, хариуцагчийн итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчийн гомдлын зарим хэсгийг хангасан.

ХЭРГИЙН ТУХАЙ ТОВЧ

Нэхэмжлэгч нь өөрийн өмчлөлийн газарт бетонон хашаа суулгах үедээ урд айл болох хариуцагчийн хашаа байшингийн хэсэг нь өөрийн өмчлөлийн газарт нэвтрэн орсныг мэджээ. Ингээд нэхэмжлэгч энэ тухай хариуцагчид хэлэхэд хариуцагч нь хашаа байшингийн зөвшөөрөлгүйгээр нэвтэрсэн хэсгийг буулган газрыг чөлөөлөхийг зөвшөөрөөгүй тул нэхэмжлэгч нь хариуцагчийн өмчлөлийн хашаа байшингийн хэсгийг буулгуулж газраа чөлөөлүүлэх, учирсан хохиролд 2,967,559 төгрөгийг хариуцагчаас гаргуулах шаардлагыг шүүхэд гаргасан. Гэвч хариуцагчаас “2014 онд тухайн газар, хашаа, байшинг худалдаж авсан. Худалдаж авсан байшинд давхар нэмж шинэчилсэн, байшингийн анхны суурь өөрчлөгдөөгүй. Нэхэмжлэгч нь 2005 онд газар өмчлөх эрх олж авах үедээ энэ тухай мэдэх боломжтой байсан. Түүний энэ талаарх шаардлага гаргах хөөн хэлэлцэх хугацаа дууссан, хүлээн зөвшөөрөхгүй” гэж маргасан байна.

ХУУЛЬ ХЭРЭГЛЭЭ, ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭР

1. **Анхан шатны шүүхээс** газар чөлөөлүүлэх болон хохирол арилгуулах тухай нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэхдээ “... хариуцагч 2014 онд байшингаа өндөрлөх үед нэхэмжлэгч мэдсэн боловч Иргэний

¹ Шүүхийн шийдвэрийг бүрэн эхээр нь үзэх холбоос:
https://shuukh.mn/single_case/10356?daterange=2023-01-01%20-%202024-04-29&id=3&court_cat=1&bb=1



хуулийн 137 дугаар зүйлийн 137.1²-т заасны дагуу шаардлага гаргах эрхээ хэрэгжүүлээгүй тул газар чөлөөлөх боломжгүй, иймд учирсан хохиролд нийт 2,967,559 төгрөгийг гаргуулах шаардлага мөн үндэслэлгүй” гэх агуулгаар дүгнэж шийдвэрлэсэн.

2. **Давж заалдах шатны шүүхээс** хариуцагч нь өмчлөх эрхээ хэтрүүлсэн, нэхэмжлэгчийн өмчлөлийн газарт байшин, хашааны зарим хэсэг нэвтрэн орсон нь тогтоогдсон тул Иргэний хуулийн 106 дугаар зүйлийн 106.2³-т заасныг үндэслэн талбайн хил давж барьсан байшингийн арын ханын хэсгээс 2 м.кв талбай, байшингийн арын хэсгийн хаяавчаас 4 м.кв талбай, уг газарт кадастрын зургаар илүү орж хашаалсан хашааг тус тус буулгаж, нэхэмжлэгчийн газрыг чөлөөлөхийг хариуцагчид даалгаж, хохиролд 227,480 төгрөгийг гаргуулах нь зүйтэй гэж үзэн анхан шатны шүүхийн шийдвэрт өөрчлөлт оруулж шийдвэрлэсэн байна.

3. **Хариуцагч тал нь хяналтын гомдолдоо** : Хашаа байшингийн хэсгийг буулгуулах, газар чөлөөлүүлэх, учирсан хохирол болох 1,481,962 төгрөг гаргуулах тухай иргэний хэргийг анхан шатны шүүх, Монгол улсын шүүхийн шийдвэрийн цахим санд тавигдсан буюу нийтэд ил тодоор мэдээлсэн адилхан маргаантай хэргийн шийдвэртэй, хуулийг бодит зөв хэрэглэсэн атал Нийслэлийн давж заалдах шатны шүүх шийдвэрт өөрчлөлт оруулсан нь иргэдийг шүүхэд итгэх итгэлгүй болгож байна. Нэхэмжлэгч Д.Оэ нь гэр бүлийн гишүүдийн хамтаар 2005.04.18-ны өдөр тоот хаягт байрлах 700 м.кв талбай бүхий гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалттай газрын өмчлөгчөөр бүртгэгдсэнийг дурдсан атал ганцхан Д.Оэ нь нэхэмжлэл гаргаад бусад гишүүдийг төлөөлсөн итгэмжлэл байхгүй байгааг анхаарах хэрэгтэй. Хөрш залгаа эд хөрөнгөтэй холбоотой маргаанд өмчлөгчийн шаардах эрх болон хөршийн эрхийн холбогдох хуулийн зохицуулалтын алийг нь сонгож хэрэглэх нь маргааны үйл баримтаас хамаарна гэжээ. Хариуцагч нь урьдах өмчлөгч н.Г-аас уг хашаа байшинг худалдаж аваад суурийг өргөтгөөгүй дээшээ 2 давхар болгож барьсан байдаг. Д.Оэ, н.Г нар нь 1998 оноос хөршийн холбоотой байсныг нэхэмжлэгч нотолдог. Иймд уг газар нь 1998 оноос хоорондоо маргаантай байсныг илэрхийлсэн байдаг боловч гэрч н.Г нь шүүхэд санаатай худал мэдүүлдэг. Иймд хуулийг зөв хэрэглэж анхан шатны шүүхийн шийдвэрийг хэвээр үлдээж өгнө үү...” гэжээ.

4. **Хяналтын шатны шүүхээс** Нэхэмжлэгч ба хариуцагчийн өмчилж буй газрууд хөрш залгаа бөгөөд нэхэмжлэгч нь тоот хаягт байрлах, 700 м.кв талбай бүхий,

² Иргэний хууль (2002)-ийн 137 дугаар зүйлийн 137.1 “Газар эзэмшигч нь хөршийн зөвшөөрөлгүйгээр хил зөрчин барилга байгууламж барьсан бөгөөд хөрш нь ийнхүү хил зөрчихөөс өмнө буюу хил зөрчсөн үйлдэл эхэлсэн даруй тухайн эзэмшигчид уг үйлдлээ зогсоох шаардлага гаргаагүй бол зөрчлийг хүлээн зөвшөөрөх үүрэгтэй.”

Тайлбар: Барилга байгууламж гэдэг нь бат бэх хана туургатай, хүн орох бололцоотой байшинг хэлнэ. Хэрэм хашаа, хашлага, хүн орж гарахад зориулаагүй байр сав нь барилга байгууламжид хамаарахгүй.

³ Иргэний хуулийн 106 дугаар зүйлийн 106.1 “Өмчлөгч хөрөнгөө бусдын хууль бус эзэмшлээс шаардах эрхтэй.”



эрхийн улсын бүртгэлийн Г-XXXXXXX дугаартай газар өмчлөх эрхийг 2005 онд, хариуцагч нь тоот хаягт байрлах, 560 м.кв талбай бүхий, эрхийн улсын бүртгэлийн Г-000000 дугаартай газрын өмчлөх эрхийг 2014 онд хэлцлийн үндсэн дээр тус тус олж авсан үйл баримт тогтоогдсон. Шүүхээс томилогдсон шинжээч “ хариуцагчийн байшингийн дэвсгэр талбайн арын хананаас 2 м.кв, хаяавчны хэсгээс 4 м.кв талбай нэхэмжлэгчийн өмчлөх эрх бүхий газарт нэвтрэн орсон” гэж дүгнэсэн (10)⁴.

5. Зохигчийн хооронд газар чөлөөлүүлэх буюу нэхэмжлэгч, түүний эзэмшил зөрчигдсөн гэх үндэслэлээр бусдын хууль бус эзэмшлээс өмчлөлийн зүйлээ чөлөөлүүлэхтэй холбоотой маргаан үүссэн байна (11).

6. Нэхэмжлэгчийн газар өмчлөх эрх 2005 онд, хариуцагчийн газар өмчлөх эрх 2014 онд тус тус үүссэн ба хариуцагч 2014 онд түүний худалдан авсан газарт байсан байшинг ашиглан, давхар нэмж, хувийн сууцыг дээш өргөтгөн зассан нөхцөл байдал тогтоогдож байна. Ийнхүү хариуцагч хуучин байшинг засварлан сайжруулах үед нэхэмжлэгч мэдэж байсан тухайд зохигч маргаагүй бөгөөд тухайн үед нэхэмжлэгчийн газрыг хил зөрчин нэвтрэн орсныг эс зөвшөөрч шаардлага гаргаж байсан тухай баримт хэрэгт авагдсангүй. Иймд Иргэний хуулийн 137 дугаар зүйлийн 137.1 дэх хэсэгт заасны дагуу хариуцагчийн зөрчлийг нэхэмжлэгч хүлээн зөвшөөрөх үүрэг хүлээнэ (11).

7. Хариуцагч ийнхүү хөршийн эрхийг зөрчиж, бусдын эзэмшил газарт нэвтэрч байшингаа барьснаар бусдын өмчлөх эрхэд уг байшингийн орших хугацаагаар халдсанд тооцогдох тул ийнхүү бусдын эзэмшилд халдсан үйлдлийнхээ төлөө нөхөн төлбөрийн хариуцлага хүлээх үндэстэй. Энэ талаар Иргэний хуулийн 137 дугаар зүйлийн 137.2⁵-т заасан. (12)

8. Дээр дурдсан үндэслэлээр байшингийн хана ба хаяавчны хэсгийг буулгуулах тухай нэхэмжлэгчийн нэхэмжлэлийн шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгосон анхан шатны шүүхийн дүгнэлт үндэстэй болжээ (13).

9. Нэхэмжлэгч хариуцагчийн байшин түүний газарт нэвтэрснийг нэхэмжлэлдээ дурдсанаас гадна хариуцагчийн хашааг буулгуулах шаардлага гаргажээ. Хэрэгт авагдсан фото зургаас үзвэл хариуцагчийн байшингийн арын ханыг дагасан банзан хашаа нэхэмжлэгчийн газарт нэвтэрсэн гэх байдал тогтоогдож байх ба бусдын хууль ёсны эзэмшлийн газарт хашаа барьсан бол энэ хэсгээр хашааг буулган газрыг чөлөөлөх нь зүйтэй. Хашаа барьж нэхэмжлэгчийн өмчлөх эрхэд халдсан нөхцөл

⁴ “Хууль хэрэглээ, шүүхийн шийдвэр” хэсгийн өгүүлбэрийн төгсгөлд бичигдсэн хаалт доторх дугаарлалт нь шүүхийн эх шийдвэрийн цогцолборын дугаар болно.

⁵ Иргэний хуулийн 137 дугаар зүйлийн 137.2 “Ийнхүү хөршийн эрх зөрчсөн тал нь хөршид жил бүр мөнгөн хэлбэрээр нөхөн төлбөр төлөх бөгөөд тухайн жилийн төлбөрийг өмнөх жилд багтаан урьдчилан төлөх үүрэгтэй.”



байдал нь Иргэний хуулийн 137 дугаар зүйлийн 137.1 дэх хэсгийн дагуу хүлээн зөвшөөрөх үүрэгт хамаарахгүй бөгөөд хашаанд холбогдох өмчлөгчийн шаардлагыг Иргэний хуулийн 106 дугаар зүйлийн 106.1⁶-д заасны дагуу хангах нь зүйтэй (14).

10. Дээрх үндэслэлээр нэхэмжлэгчийн хууль ёсны газарт барьсан хариуцагчийн өмчлөлийн хашааг буулгуулах тухай нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангаж шийдвэрлэсэн (14) бөгөөд Анхан шатны шүүхийн шийдвэр болон Давж заалдах шатны шүүхийн магадлалд “Иргэний хуулийн 137 дугаар зүйлийн 137.1, 106 дугаар зүйлийн 106.1, 497 дугаар зүйлийн 497.1 дэх хэсгийг тус тус баримтлан нэхэмжлэгчийн өмчлөлийн, эрхийн улсын бүртгэлийн Г-XXXXXXX дугаарт бүртгэлтэй 700 м.кв талбай бүхий, тоот хаягт байрлах газарт нэвтэрч барьсан хашаагаа буулгахыг хариуцагчид даалгаж, хохирол 227,480 төгрөгийг хариуцагчаас гаргуулан нэхэмжлэгчид олгож, нэхэмжлэлийн шаардлагаас байшин, байшингийн усны хаялга буюу хаяавчийг буулгуулах болон үлдэх 1,254,482 төгрөгийн хохирол гаргуулах шаардлагыг тус тус хэрэгсэхгүй болгож” шийдвэрлэсэн.

---oOo---

⁶ Иргэний хуулийн 106 дугаар зүйлийн 106.1 “Өмчлөгч хөрөнгөө бусдын хууль бус эзэмшлээс шаардах эрхтэй.”