



ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН ХУРААНГУЙ (Захиргааны эрх зүйн маргаан¹)

ГАЗАР ЭЗЭМШИЖ БУЙ АЖ АХУЙ НЭГЖ БАЙГУУЛЛАГА СУУЦ ӨМЧЛӨГЧДИЙН ХОЛБООНД ГАЗАР ЭЗЭМШИХ ЭРХИЙГ ШИЛЖҮҮЛЭХ ҮҮРЭГ ХҮЛЭЭХГҮЙ

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/ХТ2024/0071

Шүүхийн шийдвэрийн огноо: 2024 оны 7 дугаар сарын 01-ний өдөр

Шийдвэрийн төлөв: Давж заалдах шатны шүүх хуулийг буруу тайлбарлаж хэрэглэсэн тул магадлалыг хүчингүй болгож, анхан шатны шүүхийн шийдвэрийг хэвээр үлдээж шийдвэрлэсэн.

ХЭРГИЙН ТУХАЙ ТОВЧ

Нийслэлийн Засаг дарга 2016 оны 3 сарын 25-ны өдрийн захирамжаар нэхэмжлэгч хуулийн этгээдэд 5 жилийн хугацаатай орон сууц, үйлчилгээний зориулалттай газар эзэмшүүлжээ. Газар эзэмших эрхийн хугацаа 2021 оны 3 сарын 25-ны өдөр дуусгавар болсон бөгөөд нэхэмжлэгч хуулийн этгээдийн зүгээс үргэлжлүүлэн газар эзэмших хугацааг сунгуулах хүсэлт гаргаагүй байна.

Гэтэл татварын албанаас 2022, 2023 оны газар эзэмшсэний төлбөрийг төлүүлэхээр төлбөрийн нэхэмжлэлийг хүргүүлжээ. Харин нэхэмжлэгч хуулийн этгээд Нийслэлийн газар зохион байгуулалтын албанд газрын төлбөрийн нэхэмжлэлийг буцаан авах тухай хүсэлт гаргасан боловч “Сууц өмчлөгчдийн холбоонд газар эзэмших эрх шилжүүлсэн захирамж гараагүй байх тул газрын төлбөрөөс чөлөөлөгдөхгүй болно” гэх хариуг өгчээ. Иймд нэхэмжлэгч хуулийн этгээдийн зүгээс газрын эрх зүйн харилцаа дуусгавар болсон тул төлбөр төлөх хууль зүйн үндэслэлгүй хэмээн маргаж, шүүхэд нэхэмжлэл гаргажээ.

ХУУЛЬ ХЭРЭГЛЭЭ, ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭР

1. Анхан шатны шүүхээс “Хариуцагч Нийслэлийн газар зохион байгуулалтын алба нь нэхэмжлэгч хуулийн этгээдийн газар эзэмших эрх зүйн харилцаа нь дуусгавар болж, нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг улсын комисст хүлээлгэн өгчихсөн, иргэдийн өмчлөлд шилжсэн барилгын доорх болон орчны газрын төлбөрийг төлөхийг шаардсан нь хууль зөрчсөн тул Нийслэлийн газар зохион байгуулалтын албаны холбогдох тоот албан бичгийг хүчингүй болгох нь зүйтэй” гэж дүгнэн, нэхэмжлэлийг бүхэлд нь хангаж шийдвэрлэжээ.

¹ Шүүхийн шийдвэрийг бүрэн эхээр нь үзэх холбоос:
https://shuukh.mn/single_case/3269?daterange=2024-01-01%20-%202024-10-02&id=3&court_cat=3&bb=1.



2. **Давж заалдах шатны шүүхээс** “Нийслэлийн газар зохион байгуулалтын албаны холбогдох тоот шийдвэр нь Захиргааны ерөнхий хууль² (2015)-ийн 37 дугаар зүйлийн 37.1-т заасан захиргааны актын шинжийг агуулаагүй байхаас гадна тухайн албан бичгийг хүчингүй болгосноор нэхэмжлэгч хуулийн этгээдийн ямар зөрчигдсэн эрх хэрхэн сэргэх нь тодорхойгүй байна” гэж үзэн хэргийг хэрэгсэхгүй болгон, нэхэмжлэлийг хүлээн авахаас татгалзаж шийдвэрлэжээ.
3. **Нэхэмжлэгч хуулийн этгээдийн итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчийн зүгээс** “Газрын тухай хуулийн 6 дугаар зүйлийн 6.4, 44¹ дүгээр зүйлийн 44¹.1, 44¹.3 дахь хэсэгт заасны дагуу Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь орон сууцны орчны газрыг ашиглах хүсэлт гарган ашиглах эрхтэй байхад дээрх маргаан бүхий албан бичгүүдэд “газрыг Сууц өмчлөгчдийн холбоонд газар эзэмших эрх шилжүүлсэн захирамж гаргаагүй байх тул холбогдох материалыг бүрдүүлэн өгч, нийслэлийн Засаг даргын захирамжаар газрын эрхийг шилжүүлнэ үү” гэсэн байгаа нь ямар ч эрх зүйн үндэслэлгүйгээр хууль бус шаардлагыг нэхэмжлэгчид тавьж байгаа нь захирамжилсан шинжийг илэрхийлж байгаа юм. Иймд холбогдох тоот албан бичгүүд нь тодорхой нэг асуудлыг шийдвэрлэх зорилгоор, нэхэмжлэгчид чиглэсэн, нэхэмжлэгчийн эрх ашгийг хөндсөн эрх зүйн үр дагавар шууд бий болгосон, биелүүлээгүй тохиолдолд албадлага хэрэглэх, хариуцлагын үр дагавартай, захиргааны байгууллагаас бичгээр гарсан захирамжилсан шийдвэр байна” гэх үндэслэлээр хяналтын журмаар гомдол гаргасан.
4. **Хяналтын шатны шүүхээс:** Газрын тухай хууль³ (2002)-ийн 7 дугаар зүйлийн 7.1-д “Газар эзэмшиж, ашиглаж байгаа иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллага Газрын төлбөрийн тухай хуулийн дагуу газрын төлбөр төлнө”, 35 дугаар зүйлийн 35.3-т “Газар эзэмшигч дараах үүрэг хүлээнэ”, 35.3.3-т “газрын төлбөрийг хуульд заасан хугацаанд төлөх” гэж, Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 3 дугаар зүйлд “Хууль тогтоомжийн дагуу газар эзэмшүүлэх, ашиглуулахаар шийдвэрлэсний үндсэн дээр газрыг эзэмшиж, ашиглаж байгаа Монгол Улсын иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллага... газрын төлбөр төлөгч байна”, 4 дүгээр зүйлд “Газар эзэмшүүлэх, ашиглуулах эрх бүхий этгээдийн шийдвэрийн дагуу иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын эзэмшиж, ашиглаж байгаа, Газрын тухай хуулийн 10 дугаар зүйлд заасан газрын нэгдмэл сангийн үндсэн ангилалд хамаарах болон тусгай хэрэгцээний газарт төлбөр ногдуулна” гэж тус тус заажээ. (18)⁴
5. Дээрх хуулийн зохицуулалтуудаас үзэхэд газар эзэмших эрх нь дуусгавар болоогүй хуульд заасан шаардлагыг хангасан хүчин төгөлдөр газар эзэмших эрхийн гэрчилгээтэй этгээд газрын төлбөр төлөх үүрэг хүлээхээр байх бөгөөд нэхэмжлэгч “М” ХХК-ийн газар эзэмших эрх хуульд заасан үндэслэлээр дуусгавар болсон байх тул газар эзэмших эрх дуусгавар болсон хугацаанаас хойш газрын төлбөр төлөх үүргийг хүлээхгүй. Энэ талаар хийсэн анхан шатны шүүхийн дүгнэлт үндэслэлтэй байх тул нэхэмжлэгчийн итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчийн хяналтын журмаар гаргасан гомдлыг хүлээн авах нь зүйтэй. (19)
6. Захиргааны ерөнхий хуулийн 37 дугаар зүйлийн 37.1-д “Захиргааны акт гэж захиргааны байгууллагаас тодорхой нэг тохиолдлыг зохицуулахаар нийтийн эрх зүйн хүрээнд гадагш чиглэсэн, эрх зүйн шууд үр дагавар бий болгосон амаар, бичгээр гаргасан захирамжилсан шийдвэр болон үйл ажиллагааг ойлгоно”, 37.5-д “Сөрөг нөлөөлөл бүхий захиргааны акт гэж эрх зүйн үйлчлэл чиглэсэн этгээдэд үүрэг бий болгосон, эсхүл түүний эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг

² Төрийн мэдээлэл эмхэтгэл (2015) №28.

³ Төрийн мэдээлэл эмхэтгэл (2002) №27.

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



хязгаарласан захиргааны актыг ойлгоно” гэж захиргааны актын шинжийг тухайлан хуульчилсан байх бөгөөд маргаан бүхий албан бичгүүд нь хуульд заасны дагуу дуусгавар болсон харилцаанд нэхэмжлэгчид газрын төлбөр төлөх үүргийг хүлээлгэсэн байх тул Захиргааны ерөнхий хуульд заасан захиргааны актын шинжийг хангаж байна. (21)

7. Газар эзэмших эрх нь дуусгавар болсон этгээд газраа 90 хоногийн дотор чөлөөлж гагцхүү Засаг даргад шилжүүлэх үүргийг хүлээх бөгөөд бусад гуравдагч этгээдэд шилжүүлэх боломжгүй байна. Мөн Сууц өмчлөгчийн холбоонд газрыг эзэмшүүлэх хууль зүйн үндэслэл байхгүй бөгөөд зөвхөн газар ашиглуулах асуудлыг Газрын тухай хуулийн 44¹ дүгээр зүйлд тухайлан хуульчилж, Сууц өмчлөгчдийн холбооны нэрийн өмнөөс гүйцэтгэх захирал газар ашиглах хүсэлт гаргахаар, уг хүсэлтийг Засаг дарга шийдвэрлэхээр зохицуулжээ. Тиймээс, нэхэмжлэгчид газар эзэмших эрх шилжүүлэх хүсэлт гаргах үүрэг үүсээгүй, ийм эрх зүйн үндэслэл байхгүй талаарх анхан шатны шүүхийн дүгнэлт үндэслэл бүхий болжээ. (24)
8. Дээрх үндэслэлээр хяналтын шатны шүүхээс давж заалдах шатны шүүхийн магадлалыг хүчингүй болгож, анхан шатны шүүхийн шийдвэрийг хэвээр үлдээж шийдвэрлэх нь зүйтэй гэж үзэн, нэхэмжлэгч хуулийн этгээдийн итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчийн хяналтын журмаар гаргасан гомдлыг хангаж шийдвэрлэв.

---o0o---