



ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН ХУРААНГУЙ (Захиргааны эрх зүйн маргаан)¹

ГАЗАР ЭЗЭМШИХ БОЛОН ГАЗАР ДЭЭРХ ГАРААШИЙГ ӨМЧЛӨХ ЭРХ ХУУЛЬ ЁСНЫ ДАГУУ ҮҮССЭН, ДУУСГАВАР БОЛООГҮЙ БОЛ ГАЗРЫГ ЧӨЛӨӨЛӨХГҮЙ

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/ХТ2023/0045

Шүүхийн шийдвэрийн огноо: 2024 оны 04 сарын 22 өдөр

Шийдвэрийн төлөв: Давж заалдах шатны шүүхийн магадлалыг хүчингүй болгож, анхан шатны шүүхийн шийдвэрийг хэвээр үлдээж, нэхэмжлэгчийн өмгөөлөгчийн гомдлыг хангаж шийдвэрлэсэн.

ХЭРГИЙН ТУХАЙ ТОВЧ

Нэхэмжлэгч нь 2006 онд гарааш худалдан авчээ. Нийслэлийн Захиргааны хэргийн шүүхийн 2011 оны шийдвэрээр “нэхэмжлэгчийн эзэмшлийн 13 м.кв талбай бүхий гараашны газарт газар эзэмших захирамж гаргахыг нийслэлийн Засаг даргад даалгах тухай” шаардлагыг хангасныг Захиргааны хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2012 оны магадлалаар хэвээр үлдээж, хуулийн хүчин төгөлдөр болжээ. Шүүхийн шийдвэрийг биелүүлж, 2012 онд Нийслэлийн Засаг дарга нэхэмжлэгчид дээр дурдсан 13 м.кв газрыг 5 жилийн хугацаагаар эзэмшүүлэх эрхийг олгож, улсын бүртгэлийн байгууллага гараашийг 2012 онд үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэж, гэрчилгээ олгожээ. Газар эзэмших эрхийн хугацаа 2017 онд дуусгавар болох үед Нийслэлийн Засаг дарга холбогдох захирамжаар нэхэмжлэгчийн дээрх газрын эзэмших эрхийг 15 жил байхаар сунган, эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэж, газар эзэмших эрхийн гэрчилгээг дахин олгосон байна.

Гэвч Нийслэлийн Засаг дарга 2022 оны захирамжаараа “нийслэлийн оршин суугч, иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг хангах, газар ашиглалтыг сайжруулах, явган хүний зам, талбайн хүрэлцээ, хангамжийг нэмэгдүүлэх, авто замын түгжрэлийг бууруулах зорилтын хүрээнд газрын зөрчил арилгах, газар чөлөөлөх” байршлуудыг хавсралтаар баталсан ба уг захирамжид нэхэмжлэгчийн гараашны газар багтжээ.



Иймд нэхэмжлэгчээс “... хуулийн хүчин төгөлдөр шүүхийн шийдвэрээр тогтоогдсон, хууль ёсны зөвшөөрлийн дагуу эзэмшиж байсан, газрын тухай хууль тогтоомжийг зөрчөөгүй, эрх бүхий байгууллагаас үл хөдлөх хөрөнгийн гэрчилгээтэй гараашны газрыг үндэслэлгүйгээр үгүйсгэж, хууль ёсны эрх, ашиг сонирхлыг зөрчсөн” гэж, хариуцагчаас “ ... иргэний газар эзэмших эрх дуусгавар болоход иргэн уг газрыг чөлөөлөх үүрэгтэй, маргаан бүхий захирамж үндэслэл бүхий захиргааны акт болно” хэмээн тус тус маргажээ.

ХУУЛЬ ХЭРЭГЛЭЭ, ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭР

1. **Анхан шатны шүүхээс:** “ ... “нэхэмжлэгчийг газар эзэмших эрхтэй болохыг хуулийн хүчин төгөлдөр шүүхийн шийдвэрээр тогтоосон, газар дээр байх гараашийг хуулийн дагуу бүртгүүлсэн улсын бүртгэл хүчин төгөлдөр байгаа, маргаан бүхий захирамж нэхэмжлэгчийн газар эзэмших эрхийг дуусгавар болгоогүй” үндэслэлээр Газрын тухай хуулийн 21 дүгээр зүйлийн 21.2.3², 27 дугаар зүйлийн 27.4³, 33 дугаар зүйлийн 33.1.1⁴-д заасныг тус тус **баримтлан нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хангаж шийдвэрлэсэн.**
2. **Давж заалдах шатны шүүхээс:** “ ... “Монгол Улсын иргэдэд өмчлүүлснээс бусад газар төрийн өмч⁵, гарааш орчмын газрыг чөлөөлөхөөр шийдвэрлэсэн нь хууль зөрчөөгүй” үндэслэлээр анхан шатны шүүхийн шийдвэрийг хүчингүй болгож, Газрын тухай хуулийн 20 дугаар зүйлийн 20.2.2⁶-т заасныг **үндэслэн нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэжээ.**
3. Нэхэмжлэгчийн өмгөөлөгч “Захиргааны байгууллага шийдвэр гаргахдаа сонсох ажиллагаа явуулаагүй, газар эзэмшигчтэй урьдчилан тохиролцох, нөхөн олговрын асуудлыг шийдвэрлээгүй байхад давж заалдах шатны шүүх нэхэмжлэлийн шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгосон нь шүүхийн шийдвэр хууль ёсны бөгөөд үндэслэл бүхий байх зарчмыг зөрчсөн хэмээн шүүх хуулийг зөрүүтэй хэрэглэсэн **гэсэн үндэслэлээр хяналтын журмаар гомдол гаргасан байна.**

² Газрын тухай хууль (2002)-ийн 21 дүгээр зүйлийн 21.2 дахь хэсгийн 21.2.3. “Нийслэлийн Засаг дарга газрын харилцааны талаар хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний үе шатны төсөл, нийслэлийн газар зохион байгуулалтын ерөнхий болон тухайн жилийн төлөвлөгөөний уялдаа холбоог хангах, хэрэгжилтэд хяналт тавих бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ”.

³ Газрын тухай хуулийн 27 дугаар зүйлийн 27.4. “Хүчин төгөлдөр эрхийн гэрчилгээгүй аливаа этгээд газар эзэмшихийг хориглоно”.

⁴ Газрын тухай хуулийн 33 дугаар зүйлийн 33.1.1. “энэ хуулийн 29.1, 29.2, 29.3-т заасан болон төсөвт байгууллагад зайлшгүй хэрэгцээтэй газрыг эзэмшүүлэх тухай шийдвэрийг аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаар баталсан газар зохион байгуулалтын ерөнхий болон тухайн жилийн төлөвлөгөөний дагуу аймаг, сум, нийслэлийн Засаг дарга гаргана”.

⁵ Газрын тухай хуулийн 5 дугаар зүйлийн 5.1. “Монгол Улсын иргэдэд өмчлүүлснээс бусад газар төрийн өмч мөн”.

⁶ Газрын тухай хуулийн 20 дугаар зүйлийн 20.2. дахь хэсгийн 20.2.2. “Аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг дарга газрын харилцааны талаар газар эзэмшигч, ашиглагчаас газар, түүний баялгийг хууль тогтоомж, гэрээний дагуу үр ашигтай, зохистой ашиглаж, хамгаалж байгаад хяналт тавих, зөрчлийг арилгах шийдвэр гаргаж, хэрэгжилтийг зохион байгуулах нийтлэг бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ”.



4. **Хяналтын шатны шүүхээс:** Хэрэгт авагдсан нэхэмжлэгч, хариуцагч нарын тайлбар, бусад баримтуудаас үзвэл нэхэмжлэгчийн гараашны газрыг эзэмших эрх газрын хууль тогтоомжийг зөрчөөгүй буюу тухайн тохиолдолд Газрын тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.5⁷-д заасан “газрыг чөлөөлөх” нөхцөл байдал үүсээгүй байна. (14)⁸
5. Хариуцагч албан тушаалтан хууль тогтоомжоор олгогдсон бүрэн эрхээ хэрэгжүүлж холбогдох шийдвэрийг гаргахдаа “бусдын хууль ёсоор эзэмшиж байгаа, үл хөдлөх эд хөрөнгө, газар эзэмших эрхийг хөндөх” тохиолдолд Газрын тухай хуулийн 42⁹, 43¹⁰ дугаар зүйлийн зохицуулалтуудыг анхаарах шаардлагатай байжээ. (16)
6. Хуулийн дээрх зохицуулалтуудаас харвал хууль тогтоомжийн дагуу эрх бүхий этгээдийн шийдвэрээр зориулалтын дагуу эзэмшиж байгаа газрыг нөхөх олговортойгоор, эрх бүхий байгууллагад бүртгэгдсэн тухайн газар дээрх үл хөдлөх эд хөрөнгийг тухайн үеийнх нь ханшаар¹¹ тохиролцох байдлаар газрыг чөлөөлөх, солих ажиллагаа хийгдэх ёстой. (17)
7. Хариуцагчаас “...газар эзэмших эрх дуусгавар болсон” гэх боловч Газрын тухай хуулийн 39 дүгээр зүйлд¹² заасан тохиолдлууд нэхэмжлэгчийн хувьд үүсээгүй, эсрэгээрээ хууль тогтоомжийн дагуу хариуцагч болон эрх бүхий этгээдийн шийдвэрээр үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчилж, түүний доорх газрыг эзэмшиж байгаа тохиолдолд хариуцагч албан тушаалтан хуулийн дээрх зохицуулалтыг үл хайхран “зөрчилтэй” гэдэгт хамааруулан газрыг чөлөөлөхөөр шийдвэрлэсэн нь нэхэмжлэгчийн эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг зөрчжээ. (18)
8. Давж заалдах шатны шүүх эдгээр нөхцөл байдлыг анхааралгүй маргааны үйл баримтыг Газрын тухай хуулийн 5 дугаар зүйлийн 5.1 “Монгол Улсын иргэдэд өмчлүүлснээс бусад газар төрийн өмч мөн” гэх заалтад үндэслэн тайлбарлаж нэхэмжлэлийн шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгосон нь хуулийг буруу тайлбарласан гэх үндэслэл болно. (20)
9. Дээрх үндэслэлээр хяналтын шатны шүүхээс давж заалдах шатны шүүхийн магадлалыг хүчингүй болгож, хариуцагчийн гаргасан маргаан бүхий захиргааны актаар нэхэмжлэгчийн эзэмших эрхтэй газар дээрх гараашийг буулгахаар шийдвэрлэсэн нь нэхэмжлэгчийн эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг зөрчсөн гэж дүгнэж, Нийслэлийн Засаг даргын 2020 оны маргаан бүхий захирамжийн нэхэмжлэгчийн эзэмшлийн гараашинд холбогдох хэсгийг хүчингүй болгосон анхан шатны шүүхийн шийдвэрийг хэвээр үлдээж, нэхэмжлэгчийн өмгөөлөгчийн гомдлыг хангаж шийдвэрлэжээ.

⁷ Газрын тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.5. “газрыг чөлөөлөх” гэж тухайн газрыг эзэмших, ашиглах эрх дуусгавар болох, түүнчлэн газрыг зөвшөөрөлгүй ашигласан бол уг газар дээрх барилга байгууламж, бусад эд хөрөнгийг шилжүүлэх, газрыг засаж тохижуулах зэргээр хууль болон гэрээнд зааснаар газрыг өмчлөгчид нь эргүүлэн өгөхөд саадгүй болгохыг”.

⁸ “Хууль хэрэглээ, шүүхийн шийдвэр” хэсгийн өгүүлбэрийн төгсгөлд бичигдсэн хаалт доторх дугаарлалт нь шүүхийн эх шийдвэрийн цогцолборын дугаар болно.

⁹ Газрын тухай хуулийн 42 дугаар зүйл. “Гэрээний хугацаа дуусахаас өмнө бусдын эзэмшил газрыг солих буюу эргүүлэн авах”.

¹⁰ Газрын тухай хуулийн 43 дугаар зүйл. “Гэрээний хугацаа дуусахаас өмнө бусдын эзэмшил газрыг солих буюу эргүүлэн авахад нөхөх олговор олгох”.

¹¹ Эх шийдвэр дээрх “харшаар” гэсэн үгийг зассан болно.

¹² Газрын тухай хуулийн 39 дүгээр зүйл. “Газар эзэмших эрх дуусгавар болох”.

