



ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН ХУРААНГУЙ (Захиргааны эрх зүйн маргаан¹)

ГАЗАР ЭЗЭМШИХ ЭРХИЙГ ХҮЧИНГҮЙ БОЛГОХДОО БУСДЫН ХУУЛЬ БУС ҮЙЛДЛИЙН УЛМААС ТУХАЙН ГАЗРЫГ ЗОРИУЛАЛТЫН ДАГУУ АШИГЛАЖ ЧАДААГҮЙ БАЙХ НӨХЦӨЛИЙГ ХАРГАЛЗАХ НЬ ЗҮЙТЭЙ ГЭЖ ШҮҮХ ДҮГНЭЖЭЭ

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 тогтоолын дугаар: 001/ХТ2023/0100

Шүүхийн шийдвэрийн огноо: 2023 оны 12 дугаар сарын 18-ны өдөр

Шийдвэрийн төлөв: Магадлалыг хүчингүй болгож, шийдвэрийг хэвээр үлдээсэн.

ХЭРГИЙН ТУХАЙ ТОВЧ

Хариуцагч нь 2011 оны дугаар захирамжаар нэхэмжлэгчид Баянголын аманд, 1000 м.кв газрыг зуслангийн зориулалтаар эзэмшүүлэх эрхийг 15 жилийн хугацаагаар олгосон бөгөөд ийнхүү эрх олгосноос хойш уг газар дээр ямар нэгэн үйл ажиллагаа явуулаагүй гэж үзэн “газар эзэмших гэрээний үүргийг хүндэтгэн үзэх шалтгаангүйгээр гэрээнд заасан зориулалтын дагуу тухайн газраа 2 жил дараалан ашиглаагүй” гэх үндэслэлээр газар эзэмших эрхийн гэрчилгээг хүчингүй болгосон байна. Нэхэмжлэгч нь хариуцагчийн гаргасан “Газар эзэмших эрхийн гэрчилгээг хүчингүй болгох тухай” захирамжийн өөрт холбогдох хэсгийг хүчингүй болгуулахаар нэхэмжлэл гаргажээ.

Нэхэмжлэгчээс “... бусдын хууль бус үйлдлийн улмаас тухайн газарт нэвтэрч орох, гарах боломжгүй байсан, энэ талаар гаргасан өргөдлүүдийг хариуцагч тус тус шийдвэрлэж байгаагүй, хариуцагч шийдвэр гаргахаас өмнө сонсох ажиллагаа явуулаагүй” гэж, харин хариуцагчаас “... газар эзэмших эрхтэй болсноос хойш 11 жил ашиглаагүй, газар эзэмших эрхийн нөхцөлийг удаа дараа зөрчсөн” гэж тус тус маргажээ.

ХУУЛЬ ХЭРЭГЛЭЭ, ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭР

1. **Анхан шатны шүүхээс** “...нэхэмжлэгч хашаа руугаа орох боломжгүй байгааг хариуцагч анхаарч үзээгүй, энэ талаар гаргасан өргөдлүүдийг

¹ Шүүхийн шийдвэрийг бүрэн эхээр нь үзэх холбоос:
https://shuukh.mn/single_case/3203?daterange=2023-01-01%20-%202024-02-19&id=3&court_cat=3&bb=1



шийдвэрлээгүй, нэхэмжлэгчийн газар эзэмших эрхийг дуусгавар болгоогүй, зөвхөн газар эзэмших гэрчилгээг хүчингүй болгосон” үндэслэлээр Газрын тухай хуулийн 20 дугаар зүйлийн 20.2.2², 35 дугаар зүйлийн 35.1.1³, 40 дүгээр зүйлийн 40.1.1⁴, 40.1.6⁵, Захиргааны ерөнхий хуулийн 24 дүгээр зүйлийн 24.1⁶, 24.2⁷-т заасныг тус тус баримтлан нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хангаж” шийдвэрлэсэн.

2. **Давж заалдах шатны шүүхээс** “... анхан шатны шүүхийн шийдвэрийг хүчингүй болгож, “нэхэмжлэгч маргаан бүхий акт гарах хүртэл хугацаанд буюу нийт 11 жил өөрийн эзэмшил газрын хэвлийг хөндөөгүй, ямар нэгэн барилга байгууламж барих зэрэг үйл ажиллагаа явуулаагүй” үндэслэлээр Газрын тухай хуулийн 35 дугаар зүйлийн 35.1.1, 40 дүгээр зүйлийн 40.1.1, 40.1.6-д заасныг тус тус баримтлан нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгож” шийдвэрлэжээ.
3. **Нэхэмжлэгчийн итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчөөс:** “...Анхан шатны шүүх газар эзэмшигчийн болон захиргааны байгууллагын эрх үүргийг хуульд заасны дагуу тайлбарлан хэрэглэсэн байхад давж заалдах шатны шүүх зөвхөн газар эзэмшигчийн үүргийн талаар хуульд заасан зохицуулалтыг түүвэрлэж тайлбарлан хэрэглэсэн, мөн “хүндэтгэн үзэх шалтгаангүйгээр” гэдгийг Улсын дээд шүүхийн тогтоолд тайлбарласнаас өөрөөр тайлбарласан. Нэхэмжлэгч бусдын хууль бус үйлдлийн улмаас газраа эзэмших, ашиглах нь битгий хэл, газар луугаа орж гарч чадахгүй байгаа, өөрийн эзэмшлийн газар руу орж гарч чадахгүй нөхцөл байдал үүссэн талаараа 2021 оны 11 дүгээр сарын 10, 2022 оны 3 дугаар сарын 25-ны өдөр тус тус гаргасан гомдолд хариуцагч огт хариу өгч байгаагүй, ...эв зүйгээр шийдэх гэж хугацаа зарцуулсан, сүүлдээ маргалдаж, хашаагаараа нэхэмжлэгчийг оруулдаггүй байсан. Хэргийн материалд байгаа мэдэгдлүүдийг хариуцагч шууданд хийгээгүй, мэдэгдэхийг огт хүсээгүй нь тодорхой байна” гэсэн агуулгаар **хяналтын журмаар гомдол гаргасан.**
4. **Хяналтын шатны шүүхээс:** Хариуцагчийн 2011 оны дугаар захирамжаар Баянголын аманд 1000 м.кв газрыг зуслангийн зориулалтаар, 15 жилийн хугацаатай эзэмшүүлэхээр шийдвэрлэсэн, тус дүүргийн Газрын алба газар

² Газрын тухай хууль (2002)-ийн 2 дугаар зүйлийн 2.2 “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;”

³ Газрын тухай хуулийн 35 дугаар зүйлийн 35.1.1 “гэрээнд заасан зориулалтын дагуу уг газрыг эзэмших, ашиглах; 35.1.2. газрын төлөв байдал, чанарын улсын хянан баталгааг газар өмчлөгчөөс гаргуулж авах;”

⁴ Газрын тухай хуулийн 40 дүгээр зүйлийн 40.1.1 “эрхийн гэрчилгээ эзэмшигч газрын тухай хууль тогтоомж, газар эзэмших гэрээний нөхцөл, болзлыг удаа дараа буюу ноцтой зөрчсөн;”

⁵ Газрын тухай хуулийн 40 дүгээр зүйлийн 40.1.6 “хүндэтгэн үзэх шалтгаангүйгээр гэрээнд заасан зориулалтын дагуу тухайн газраа 2 жил дараалан ашиглаагүй.”

⁶ Захиргааны ерөнхий хууль (2015)-ийн 24 дүгээр зүйлийн 24.1 “Захиргааны байгууллага захиргааны шийдвэр гаргах ажиллагаанд хамаарах бодит нөхцөл байдлыг тогтооно.”

⁷ Захиргааны ерөнхий хуулийн 24 дүгээр зүйлийн 24.2 “Энэ хуулийн 24.1-д заасан бодит нөхцөл байдлыг тогтооход ач холбогдол бүхий шаардлагатай ажиллагаа хийх, нотлох баримтыг цуглуулах, үнэлэх үүргийг захиргааны байгууллага хүлээнэ.”



эзэмших гэрээ байгуулж, гэрчилгээ олгосноор Газрын тухай хуулийн 27.1⁸-д заасны дагуу иргэнд газар эзэмших эрх үүссэнээр байгуулсан гэрээний 3.2-т *“газар эзэмшүүлэгчийн зүгээс газар эзэмшигчид тавих шаардлагыг нийтийн эзэмшлийн зам талбайн орц, гарцыг чөлөөтэй байлгах, өөрийн эзэмшил газар дээр барилгын өргөтгөл, шинэтгэлийг зохих зөвшөөрлийн дагуу хийх, эзэмшилд олгосон газрын хил хязгаарыг газар дээр нь хүлээлгэн өгөх, газрын хэмжээ, зориулалтыг өөрчлөхгүй байх, бусдын газар эзэмшилтэй холбогдсон эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг зөрчихгүй байх”* гэж тодорхой тусгасны зэрэгцээ, 3.3-д *“газрыг гэрээний нөхцөлийн дагуу эзэмшээгүй, энэ талаар болон гэрээний 3.2-т дугаар зүйлд тавьсан шаардлагыг биелүүлээгүй буюу Газрын тухай хуулийн 40.1.1-40.1.6-д заасан нөхцөл бий болсон тохиолдолд гэрээг хүчингүй болгохоор”* тусгажээ. (10, 11)⁹

5. Засаг дарга шийдвэр гаргахдаа Захиргааны ерөнхий хуулийн 24 дүгээр зүйлд заасны дагуу захиргааны шийдвэр гаргах ажиллагаанд хамаарах бодит нөхцөл байдлыг тогтоох, хамааралтай тохиолдол бүрийн үндэслэлийг нарийвчлан шинжлэн судлах үүрэгтэй. Ялангуяа Газрын тухай хуулийн 20 дугаар зүйлийн 20.2.2-т зааснаар дүүргийн Засаг дарга газар эзэмшигчээс газрыг хууль тогтоомж, гэрээний дагуу үр ашигтай, зохистой ашиглаж, хамгаалж байгаад хяналт тавих, зөрчлийг арилгах шийдвэр гаргаж, хэрэгжилтийг зохион байгуулах бүрэн эрхийн хүрээнд шийдвэр гаргахдаа Газрын тухай хуулиас гадна Захиргааны ерөнхий хуулийн холбогдох заалтуудыг нэгэн адил биелүүлэх ёстой. (14)
6. Маргаан бүхий актыг гаргах үед нэхэмжлэгчид зуслангийн зориулалтаар эзэмшүүлсэн газар хөрш зэргэлдээ айлуудын хашсан газарт хамаарч хашаагаар хүрээлэгдсэн буюу хэн нэгэн этгээдийн эзэмшилд байгаа нь бусдад тодорхой байсан, газрын төлбөр төлөгдсөн, тухайн газрыг эзэмшүүлсэнтэй холбоотой гомдол, хүсэлт гараагүй, эсрэгээрээ нэхэмжлэгчийн зүгээс газар эзэмших эрхээ хэрэгжүүлж чадахгүй байгаа талаар хүсэлт гаргасан нь хэрэгт авагдсан баримтуудаар тогтоогдсон бөгөөд хариуцагчаас тухайн нөхцөл байдлыг тогтоож, дүгнэлт өгөлгүй, зөвхөн *“11 жил газраа ашиглаагүй”* гэх үндэслэлээр маргаан бүхий актыг гаргасан нь Захиргааны ерөнхий хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.2.1-д заасан хуульд үндэслэх зарчимд нийцээгүй байна. (15)
7. Түүнчлэн тухайн нөхцөл байдалд буюу *“зуслан”-гийн зориулалттай нэхэмжлэгчийн газар эзэмших эрхийг гэрээний үүргээ зөрчсөн үндэслэлээр дуусгавар болгохдоо хариуцагч албан тушаалтан нэхэмжлэгчийн үйлдэл нь Газрын тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.4-т заасан *“газрыг хуульд заасан нөхцөл, журмын дагуу үндсэн зориулалтаар нь үр ашигтай, зохистой эзэмших, ашиглах, хамгаалах, нөхөн сэргээх”* зарчим, 50 дугаар зүйлийн*

⁸ Газрын тухай хуулийн 27 дугаар зүйлийн 27.1 *“Газрыг энэ хуульд заасан зориулалт, хугацаа, болзолтойгоор гэрээний үндсэн дээр зөвхөн эрхийн гэрчилгээгээр эзэмшүүлнэ.”*

⁹ *“Хууль хэрэглээ, шүүхийн шийдвэр”* хэсгийн өгүүлбэрийн төгсгөлд бичигдсэн хаалт доторх дугаарлалт нь шүүхийн эх шийдвэрийн цогцолборын дугаар болно.



50.1.1-д заасан “газрын төлөв байдал, чанарыг хадгалах, байгалийн аясаар болон хүний үйл ажиллагааны улмаас хөрсний үржил шим буурах, газрын ургамлын бүрхэвч талхлагдах, хөрс элэгдэх, эвдрэх, хуурайших, намагжих, давсжих, бохирдох, хордохоос сэргийлэх...” газрыг үр ашигтай, зохистой ашиглах, хамгаалах нийтлэг шаардлагад нийцэж байсан эсэхэд тодорхой дүгнэлт өгөх байжээ. (16)

8. Хяналтын шатны шүүх нь давж заалдах шатны шүүх дээрх нөхцөл байдлыг үл харгалзан “...11 жил өөрийн эзэмшлийн газрын хэвлийг хөндөөгүй, ямар нэгэн барилга байгууламж бариагүй, үйл ажиллагаа явуулаагүй нь тогтоогдсон” үндэслэлээр маргаан бүхий актыг зөвтгөж, нэхэмжлэлийн шаардлагыг хэрэгсэхгүй болгосон нь буруу бөгөөд энэ талаар нэхэмжлэгчийн итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчөөс гаргасан гомдол үндэслэлтэй гэж үзэн давж заалдах шатны шүүхийн магадлалыг хүчингүй болгож, анхан шатны шүүхийн шийдвэрийг хэвээр үлдээжээ.

---o0o---