



ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭРИЙН ХУРААНГУЙ (Захиргааны эрх зүйн маргаан)¹

ЭЗЭМШИЖ БУЙ ГАЗРЫН ЗОРИУЛАЛТААС ХАМААРЧ ГАЗАР ЭЗЭМШИХ ЭРХИЙН ГЭРЧИЛГЭЭГ ХҮЧИНГҮЙ БОЛГОХ ХУУЛИЙН НӨХЦӨЛ, ШААРДЛАГА ӨӨРӨӨР ТАЙЛБАРЛАГДАНА

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/ХТ2025/0064

Шүүхийн шийдвэрийн огноо: 2025 оны 06 дугаар сарын 26-ны өдөр

Шийдвэрийн төлөв: Анхан шатны шүүхийн шийдвэр, давж заалдах шатны шүүхийн магадлалыг хүчингүй болгож, нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангаж шийдвэрлэв.

ХЭРГИЙН ТУХАЙ ТОВЧ

Б дүүргийн Засаг даргын 2010 оны 05 дугаар сарын 27-ны өдрийн тоот захирамжийн дагуу анх нэхэмжлэгчид 700 м.кв газрыг “амины хашааны” зориулалтаар 5 жилийн хугацаатай эзэмшүүлжээ. Үүний дараа Засаг даргын 2016 оны тоот захирамжаар газрын зориулалтыг “гэр бүлийн хэрэгцээний” болгон өөрчилж, 15 жилийн хугацаагаар сунгасан байна. Гэтэл Засаг даргын 2022 оны 07 дугаар сарын 01-ний өдрийн тоот захирамжаар “газраа хүндэтгэн үзэх шалтгаангүйгээр зориулалтын дагуу 2 жил дараалан ашиглаагүй, газрын төлбөрөө хугацаанд нь төлөөгүй” гэж үзэж, нэхэмжлэгчийн газар эзэмших эрхийг хүчингүй болгожээ.

Иймд нэхэмжлэгчийн зүгээс “Газрын тухай хуулийн 40 дүгээр зүйлийн 40.1.5², 40.1.6³-д заасан зөрчлийг гаргаагүй, мөн захиргааны байгууллага нь газар эзэмших эрхийг хүчингүй болгохдоо сонсох ажиллагаа явуулаагүй тул Б дүүргийн Засаг даргын 2022 оны 07 дугаар сарын 01-ний өдрийн тоот захирамжийн өөрт холбогдох хэсгийг хууль бус болохыг тогтоож, хүчингүй болгуулах” тухай нэхэмжлэлийн шаардлага шүүхэд гаргасан байна.

ХУУЛЬ ХЭРЭГЛЭЭ, ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭР

- 1. Анхан шатны шүүхээс** “Нэхэмжлэгч нь Газрын тухай хуулийн 40 дүгээр зүйлийн 40.1.6-д заасны дагуу эзэмшиж буй газартаа ямар нэгэн бүтээн байгуулалт хийгээгүй, хашаа татаагүй, мөн Газрын тухай хуулийн 40 дүгээр зүйлийн 40.1.5-д заасны дагуу газрын төлбөрийг хугацаанд нь бүрэн төлөөгүй тул хариуцагчийн

¹ Шүүхийн шийдвэрийг бүрэн эхээр нь үзэх холбоос:
https://shuukh.mn/single_case/3408?daterange=2025/01/01%20-%202025/11/06%20&id=3&court_cat=3&bb=1

² Газрын тухай хууль (2002)-ийн 40 дүгээр зүйлийн 40.1.5 “эрхийн гэрчилгээ эзэмшигч газрын төлбөрөө хугацаанд нь бүрэн төлөөгүй”.

³ Газрын тухай хууль (2002)-ийн 40 дүгээр зүйлийн 40.1.6 “хүндэтгэн үзэх шалтгаангүйгээр гэрээнд заасан зориулалтын дагуу тухайн газраа 2 жил дараалан ашиглаагүй”.



гаргасан шийдвэр үндэслэлтэй байна” гэж дүгнэн, нэхэмжлэлийн шаардлагыг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгон шийдвэрлэжээ.

2. **Давж заалдах шатны шүүхээс** “Нэхэмжлэгчийн газар эзэмших эрхийн гэрчилгээг хүчингүй болгох үед төлбөрийн үлдэгдэлгүй байсан бөгөөд анхан шатны шүүхийн газрын төлбөр төлөөгүй гэх дүгнэлт үндэслэл бүхий болж чадаагүй боловч маргаан бүхий газрыг зориулалтын дагуу 2 жил дараалан ашиглаагүй болох нь тогтоогдож буй энэ тохиолдолд Б дүүргийн Засаг даргын 2022 оны 07 дугаар сарын 01-ний өдрийн тоот захирамжийн нэхэмжлэгчид холбогдох хэсгийг хүчингүй болгох үндэслэлгүй” гэж үзэн анхан шатны шүүхийн шийдвэрт өөрчлөлт оруулж, нэхэмжлэгчийн итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчийн гаргасан давж заалдах гомдлыг хангахгүй орхижээ.
3. **Нэхэмжлэгчийн итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчийн зүгээс** “Анхан шатны шүүх Захиргааны ерөнхий хуулийн 24-27 дугаар зүйлд заасан сонсох ажиллагаа явуулах журмын талаар дүгнэлт хийгээгүй, харин давж заалдах шатны шүүх хэрэгт хамааралгүй баримтыг үнэлж, буруу дүгнэлт хийсэн. Мөн маргаан бүхий газрыг тойрсон 20 гаруй айл эзэмших эрхийн гэрчилгээтэй боловч тухайн хугацаанаас хойш одоог хүртэл нэг ч айл суурьшаагүй, ижил үйл баримттай олон газар эзэмшигчээс нэг иргэний газар эзэмших эрхийг хүчингүй болгож буй явдал нь шударга ёсны зарчимд нийцэхгүй. Газрын тухай хуулийн 30 дугаар зүйлийн 30.1⁴ дэх хэсгийн дагуу газар эзэмшигч этгээд газраа сунгуулаад 10, 20 100 жил гэх мэт хугацаагаар газар эзэмших эрхтэй. Тухайн этгээдийн газрыг Газрын тухай хуулийн 40 дүгээр зүйлийн 40.1.6-д зааснаар цуцалсан гэж үзвэл анхан болон давж заалдах шатны шүүхийн шийдлээр анх гэрээ байгуулсан хугацаанаас хугацаа тоолох зарчмыг баримталбал газраа эзэмшээд 100 жил болж буй этгээд газраа зориулалтын дагуу ашигласан эсэхэд шүүх хэдэн зуун жилийн өмнөх үйл баримтад дүгнэлт өгөхөөр байна. Нэхэмжлэгчийн маргаж буй үндэслэл нь үүнтэй төстэй өөр олон маргаан гарахаас урьдчилан сэргийлэх ач холбогдолтой тул зарчмын хувьд ач холбогдолтой” гэх үндэслэлээр хяналтын журмаар гомдол гаргажээ.
4. **Хяналтын шатны шүүхээс:** Газрын тухай хуулийн 2001 оны 01 дүгээр сарын 24-ний өдрийн танилцуулгад “... төр засгаас явуулж байгаа газрын шинэтгэлийг эрчимжүүлж, иргэдийн газар эзэмших эрхийг өргөтгөх, түүний хэрэгжих нөхцөлийг баталгаажуулах ...” гэх зэргээс үзэхэд, 2002 оны 06 дугаар сарын 07-ны өдөр батлагдсан Газрын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын нэг зорилго нь Монгол Улсын иргэнд гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар газар эзэмшүүлэх, ингэснээр иргэдээ амьдран суух болон гэр бүлийн зориулалтаар эзэмших газартай болгож, газар эзэмших эрхийг нь хэрэгжүүлэх нөхцөлийг хөнгөлөн дэмжих агуулга байжээ. (17)⁵
5. Тодруулбал, гэр бүлийн хамтын хэрэгцээний зориулалтаар газар эзэмшүүлэх үндсэн зорилго нь Монгол Улсын иргэдийн хувьд өөрийн гэсэн амьдрах, аминдаа гэр, сууц барих зэргээр гэр бүлийн зориулалтаар газартай болгох хууль зүйн нөхцөлийг бүрдүүлэх явдал байжээ. Энэ эрхийг олгох, баталгаажуулах, хэрэгжилтийг хангах зорилгоор Газрын тухай хуульд газар эзэмшүүлэх “тухайлсан зориулалт” гаргаж, 700 м.кв газрыг, нэг удаа, үнэ төлбөргүйгээр, энэ зориулалтаар олгох, улмаар газрын төлбөрөөс 90 хувиар чөлөөлөх зэргээр “нөхцөл, болзол”-ыг тусгайлан зохицуулжээ. (18)

⁴ Газрын тухай хууль (2002)-ийн 30 дугаар зүйлийн 30.1 “Газрыг Монгол Улсын иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад 15-60 жил хүртэл хугацаатайгаар эзэмшүүлж болно. Газар эзэмших эрхийн гэрчилгээг нэг удаад сунгах хугацаа 40 жилээс илүүгүй байна”.

⁵ “Хууль хэрэглээ, шүүхийн шийдвэр” хэсгийн өгүүлбэрийн төгсгөлд бичигдсэн хаалт доторх дугаарлалт нь шүүхийн эх шийдвэрийн цогцолборын дугаар болно.



6. Газрын тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.3-т зааснаар газрыг гэрээнд заасан зориулалт, нөхцөл, болзлын дагуу хуулиар зөвшөөрсөн хүрээнд өөрийн мэдэлд байлгах гэдэг нь газрын зориулалт, ашигтай байдлаас хамааран, газрыг эдийн засгийн эргэлтэд оруулж, түүнийг зохистой ашиглах, хамгаалах харилцааг зохицуулах бөгөөд газар эзэмших “нөхцөл, болзол”-ыг Газрын тухай хуульд заасан газрын зориулалтаас хамаарч ялгаатай хэрэглэхээр байна. (19)
7. Иргэн, аж ахуй нэгжид үйлдвэрлэл үйлчилгээний зориулалтаар эзэмшүүлсэн газрыг ашиглах, үйл ажиллагаа явуулахад тавигдах шаардлага нь гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар эзэмшихэд тавигдах шаардлагаас нөхцөл, болзлын хувьд ялгаатай, ... өөрөөр хэлбэл, аж ахуйн зориулалтаар иргэн, хуулийн этгээдэд газар олгож буй зорилго нь бизнесийн хөгжил, ажлын байр бий болгох, эдийн засгийн үр өгөөжтэй байдлыг нэмэгдүүлж хөгжүүлэхэд чиглэгдсэн. Харин иргэдийн гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалт нь тэд амьдрал, санхүүгийн нөөц боломжид үндэслэн уг газраа өөрийн мэдэлд байлгаж эзэмших боломжийг олгосон агуулгатай. Тиймээс үйлдвэрлэл, үйлчилгээний зориулалтаар иргэн, аж ахуй нэгжид олгосон газарт тавигдах нөхцөл шаардлагыг гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалт бүхий газарт адилтгахгүй байх нь Газрын тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.3⁶, 27 дугаар зүйлийн 27.1⁷, 29 дүгээр зүйлийн 29.1⁸ дэх хэсгийн зохицуулалтын агуулга, зарчимд нийцнэ. (22)
8. Анхан болон давж заалдах шатны шүүхээс нэхэмжлэгчийн газар эзэмших эрхийн зориулалтыг харгалзан үзэхгүйгээр “нэхэмжлэгч нь маргаан бүхий газарт ямар нэгэн бүтээн байгуулалт хийгээгүй, хашаа татаагүй газраа ... зориулалтын дагуу 2 жил дараалан ашиглаагүй” гэж дүгнэн нэхэмжлэлийг бүхэлд нь хэрэгсэхгүй болгож шийдвэрлэсэн нь буруу бөгөөд Газрын тухай хуулийн хэрэглэвэл зохих зүйл, заалтыг хуулийн зорилго, агуулгад нийцүүлэн зөв тайлбарлан хэрэглээгүй нь Захиргааны хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 106 дугаар зүйлийн 106.2⁹-т заасан шүүхийн шийдвэр хууль ёсны бөгөөд үндэслэл бүхий байх шаардлагыг хангаагүй байна. (27)
9. Дээрх үндэслэлээр хяналтын шатны шүүхээс анхан болон давж заалдах шатны шүүхийн шийдвэр, магадлалыг хүчингүй болгож, нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангаж шийдвэрлэжээ.

---000---

⁶ Газрын тухай хууль (2002)-ийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.3 “газар эзэмших” гэж газрыг гэрээнд заасан зориулалт, нөхцөл, болзлын дагуу хуулиар зөвшөөрсөн хүрээнд өөрийн мэдэлд байлгахыг”.

⁷ Газрын тухай хууль (2002)-ийн 27 дугаар зүйлийн 27.1 “Газрыг энэ хуульд заасан зориулалт, хугацаа, болзолтойгоор гэрээний үндсэн дээр зөвхөн эрхийн гэрчилгээгээр эзэмшүүлнэ”.

⁸ Газрын тухай хууль (2002)-ийн 29 дүгээр зүйлийн 29.1 “Иргэнд гэр бүлийнх нь хамтын хэрэгцээнд зориулан хувийн гэр, орон сууцны хашаа барих зориулалтаар үнэ төлбөргүй эзэмшүүлэх газрын хэмжээ 0,07 га-гаас илүүгүй байна”.

⁹ Захиргааны хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хууль (2016)-ийн 106 дугаар зүйлийн 106.2 “Шийдвэр хууль ёсны бөгөөд үндэслэл бүхий байна”.