



МОНГОЛ УЛСЫН ҮНДСЭН ХУУЛИЙН ЦЭЦИЙН ТОГТООЛ
ИРГЭНИЙ ХУУЛИНД НЭМЭЛТ, ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН 154 ДҮГЭЭР
ЗҮЙЛИЙН 154.3, 174 ДҮГЭЭР ЗҮЙЛИЙН 174.2, 174.3 ДАХЬ ЗААЛТ ҮНДСЭН ХУУЛИЙН
ХОЛБОГДОХ ЗААЛТЫГ ЗӨРЧСӨН ЭСЭХ ТУХАЙ МАРГААНЫГ ЭЦЭСЛЭН
ШИЙДВЭРЛЭСЭН ТУХАЙ/Тогтоол/

2006 оны 6 дугаар сарын 15-ны өдөр Улаанбаатар

Дугаар 02

Үндсэн хуулийн цэцийн хуралдааны танхим

13.00 цаг

Монгол Улсын Үндсэн хуулийн цэцийн их суудлын хуралдааныг Үндсэн хуулийн цэцийн дарга Ж.Бямбадорж даргалж, гишүүдэд Н.Жанцан /илтгэгч/, Л.Рэнчин, П.Очирбат, Ж.Болдбаатар, Ж.Амарсанаа, Ч.Дашням, Д.Наранчимэг нарын бүрэлдэхүүнтэй, нарийн бичгийн даргаар Д.Нарантуяаг оролцуулан Үндсэн хуулийн цэцийн хуралдааны танхимд нээлттэй хийв.

Үндсэн хуулийн цэцийн хуралдаанд хүсэлт гаргагч Улсын Дээд шүүхийн Иргэний хэргийн танхимын тэргүүн Ц.Амарсайхан, Улсын Дээд шүүхийн шүүгч А.Доржготов, Улсын Их Хурлын итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчөөр Улсын Их Хурлын гишүүн З.Энхболд нар оролцлоо.

Үндсэн хуулийн цэцийн их суудлын хуралдаанаар “Ипотекийн зүйлийг шүүхийн бус журмаар худалдан борлуулах журмын тухай хууль батлагдсантай холбогдуулан Иргэний хуулийн 154 дүгээр зүйлийн 154.3, 174 дүгээр зүйлийн 174.2, 174.3 дахь заалт нэмсэн нь Монгол Улсын Үндсэн хуультай



нийцэж байгаа эсэх тухай маргааныг эцэслэн хэлэлцэв.

Нэг. Монгол Улсын Дээд шүүх Үндсэн хуулийн цэцэд мэдүүлсэн хүсэлтдээ:

1. “Ипотекийн зүйлийг шүүхийн бус журмаар худалдан борлуулах журмын тухай хууль батлагдсантай холбогдуулан Иргэний хуулийн 154 дүгээр зүйлийн 154.3-т “барьцааны зүйл нь бусдын өмчлөлийн хөрөнгө байж болно. Энэ тохиолдолд тухайн хөрөнгө барьцаалуулагчийн өмчлөлд шилжсэнээр барьцаагаар хангагдах шаардлага үүснэ” гэж заасан нь утга агуулгаараа ойлгомжгүй бөгөөд өмчлөгчийн эрхийг зөрчсөн гэж үзэж байна.

Энэ нь Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 2 дугаар хэсэгт заасан Монгол Улсын иргэн “хөдлөх, үл хөдлөх эд хөрөнгийг өмчлөх эрхтэй” гэсэнтэй нийцэхгүй байна гэж Улсын Дээд шүүх үзэж байна.

D/tsets shiidver

2. Иргэний хуулийн 154 дүгээр зүйлийн 154.4-т “барьцааны зүйл нь ирээдүйд бий болох хөрөнгө байж болно. Энэ тохиолдолд тухайн хөрөнгө бий болж, барьцаалуулагчийн өмчлөлд шилжсэнээр барьцаагаар хангагдах шаардлага үүснэ” гэж заасан нь утгын алдаатайгаас гадна Үндсэн хуулийн дээрх заалтыг зөрчсөн гэж үзэж байна.

Ирээдүйд бий болох эд хөрөнгийг барьцаалж болохоор хуульчилсан атлаа энэхүү эд хөрөнгийг бий болсон үед л барьцаална гэсэн утгын зөрчил нь хуулийн энэ заалтыг хэрэглэхэд хүндрэл үүсгэж болзошгүй байгаагаас гадна өмчлөгч өөрийн өмчлөлийн эд хөрөнгийг барьцаалах хэлбэрээр захиран зарцуулж, өмчлөх эрхээ хэрэгжүүлэхийг хүсвэл өмчлөх эрхээсээ татгалзаж, бусдад шилжүүлэх шаардлагатай болж байгаа тул хуулийн энэ заалт Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 2 дугаар хэсэгт заасан “хөдлөх, үл хөдлөх эд хөрөнгийг өмчлөх эрхтэй” гэсэн Монгол Улсын иргэний үндсэн эрхүүдийн нэгийг зөрчсөн гэж үзэж байна.

3. Иргэний хуулийн 174 дүгээр зүйлийн



174.3-т “үүрэг гүйцэтгэгч нь банк, банк бус санхүүгийн байгууллага бол ипотекийн зүйлийг шүүхийн журмаар худалдан борлуулахаар шүүхэд, эсхүл шүүхийн бус журмаар худалдан борлуулахаар хуульд заасан журмын дагуу бүртгэлийн байгууллагад хүсэлтээ гаргана” гэсэн нь нэгдүгээрт, иргэний эрх зүйн талуудын тэгш эрхийн зарчим, хоёрдугаарт “хүн бүр хууль, шүүхийн өмнө эрх тэгш байна” гэсэн Үндсэн хуулийн Арван дөрөвдүгээр зүйлийн 1-д заасан зарчим, гуравдугаарт Үндсэн хуулийн Дөчин долдугаар зүйлийн 2-т заасан “шүүх эрх мэдлийг өөр байгууллага эрхлэн хэрэгжүүлэхийг хориглоно”, дөрөвдүгээрт, Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 14 дүгээр хэсэг буюу “эрхээ хамгаалуулахаар шүүхэд гомдол гаргах, ...шударга шүүхээр шүүлгэх...эрхтэй” гэсэнтэй тус тус нийцэхгүй байна.

Хоёр. Үндсэн хуулийн цэцийн дунд суудлын хуралдаанд Улсын Их Хурлын итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчөөр томилогдсон, Улсын Их Хурлын гишүүн З.Энхболд тайлбартаа:

1. Улсын Дээд шүүх Иргэний хуулийн 154.3 дахь хэсгийн заалт нь “...бусдын гүйцэтгэх үүрэгт өөрийн өмчлөлийн зүйлийг барьцаалж болно, гэхдээ үүний тулд өмчлөх эрхээ тэрхүү үүрэг гүйцэтгэгчид шилжүүл гэсэн утгатай зохицуулалт болжээ. Энэ нь Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт заасан Монгол Улсын иргэн “хөдлөх, үл хөдлөх эд хөрөнгийг өмчлөх эрхтэй” гэсэнтэй нийцэхгүй байна” гэжээ. Энэ зохицуулалт нь хэн нэг гуравдагч этгээд бусдын гүйцэтгэх үүрэгт өөрийн хөрөнгийг барьцаалах асуудал биш юм. Улсын Дээд шүүхийн ойлгож буй тохиолдлын хувьд гуравдагч этгээд өөрөө барьцаалагчтай гэрээ байгуулахаас биш үндсэн үүрэг гүйцэтгэгч түүний хөрөнгөөр барьцаалагчтай барьцааны гэрээ байгуулахгүй.

Энэ заалтын агуулга нь хэн нэг барьцаалах хөрөнгөгүй иргэн орон сууц авах зорилгоор



зээл авахыг хүсчээ гэвэл уг зээлээр худалдан авах сууцаа эргүүлэн барьцаа болгох зохицуулалт юм. Нэгэнт барьцаа нь талууд харилцан тохиролцох замаар байгуулдаг үүргийн эрх зүйн харилцаа тул барьцааны ямар зүйлийг хүлээн зөвшөөрөх нь барьцаалагчийн эрсдэлийн асуудал гэж үзнэ. Иймд “Барьцааны зүйл бусдын өмчлөлийн эд хөрөнгө байж болно” гэдгийг хэн нэгний хөрөнгийг өмчлөлдөө шилжүүлсний дараа барьцаал гэж биш, харин тухайн гэрээний үр дүнд, ирээдүйд өмчлөлдөө шилжүүлэх хөрөнгөө эргүүлэн барьцаанд тавьж болно гэсэн агуулгаар ойлгох нь зүйтэй.

Нөгөөтэйгүүр, барьцаалагчийн шаардах эрх нь гагцхүү барьцаалуулагчид өмчлөх эрх бий болсноор хэрэгжихээр заасан нь бусад өмчлөгчдийн эрхийг хөндсөн бус, эсрэгээр хамгаалсан зохицуулалт юм. Өөрөөр хэлбэл, өмчтэй болно гэсэн амлалт биелүүлээгүйн төлөөх эрсдэлийг барьцаалагч хүлээх ба хэн нэгний өмчид халдахгүй гэсэн үг юм.

2. Иргэний хуулийн 154.4 дэх хэсэг нь дээрх заалттай агуулгын хувьд төстэй юм. Дээр тайлбарласанчилан ирээдүйд өмчлөлдөө бий болгох хөрөнгийг барьцаалах боломжийг нээж өгч байгаа юм. Энэ нь бусдын өмчлөх эрхийг мөн дээрхийн адил хөндөхгүй. Учир нь шаардах эрх нь Иргэний хуулийн 154.3 дахь хэсгийн мөн адил тухайн ирээдүйд бий болох хөрөнгө нь бий болж, үүрэг гүйцэтгэгчийн өмчлөлд шилжсэн нөхцөлд үүснэ. Үүнд тодруулбал, хэдийгээр ирээдүйд бий болох хөрөнгө бий болсон боловч барьцаалуулагчийн өмчлөлд шилжээгүй бол шаардах эрх нээгдэх боломжгүй байгаа. Ингэснээр бусад хууль ёсны өмчлөгчдийн эрх мөн адил хамгаалагдаж байгаа юм.

3. Иргэний хуулийн 174.2 дахь хэсгийн “Барьцаалагч нь банк, эсхүл банк бус санхүүгийн байгууллага бол энэ заалт хамаарахгүй” гэсэн 2 дахь өгүүлбэр нь Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван дөрөвдүгээр зүйлийн 1-д “хүн бүр хууль, шүүхийн өмнө эрх тэгш байна” гэж заасныг



зөрчсөн байна гэжээ. Тэгш эрхийн зарчим нь гагцхүү ижил тэгш субъектүүдийн хооронд л яригддаг. Өөрөөр хэлбэл, ижил биш талуудын хооронд тэгш эрхийн асуудал хэзээ ч яригддаггүй. Жишээлбэл, банк болон банк бус санхүүгийн байгууллага аль аль нь иргэний эрх зүйн субъектүүд боловч эрх зүйн статусын хувьд өөр өөр бөгөөд үүнтэй холбогдуулан өөр өөр эрх эдэлж, үүрэг хүлээдэг. Банк хадгаламжийн үйл ажиллагаа явуулах эрхгүй байдаг гэх мэт. Хэрэв бүх этгээдүүд тэгш эрхтэй байдаг гэж үзвэл банк, банк бус санхүүгийн байгууллага, компани, төрийн бус байгууллага, цаашилбал, иргэн хүртэл хадгаламжийн үйл ажиллагаа явуулах эрх нь нээлттэй байх ёстой нь дамжиггүй юм.

4.Иргэний хуулийн 174.3 дахь хэсгийн заалт нь Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван дөрөвдүгээр зүйлийн 2-ын “хүн бүр хууль, шүүхийн өмнө эрх тэгш байна”, Арван зургадугаар зүйлийн 14-ийн “эрхээ хамгаалуулахаар шүүхэд гомдол гаргах, ...шударга шүүхээр шүүлгэх эрхтэй”, Дөчин долдугаар зүйлийн 2 дахь хэсгийн “Шүүх эрх мэдлийг өөр байгууллага эрхлэн хэрэгжүүлэхийг хориглоно” гэж заасныг зөрчсөн байна гэжээ.

Бүртгэлийн байгууллага нь барьцааны зүйлийг худалдан борлуулах эсэх асуудлыг шийддэг, шүүхийн чиг үүргийг хэрэгжүүлдэг байгууллага огтхон ч биш юм. Харин хуульд заасан үндэслэл, журмын дагуу шүүхийн бус журмаар аливаа этгээдийн зөрчигдсэн эрхийг сэргээх, нөгөө этгээдэд учруулсан хохирлыг тогтоох, түүнийг гаргуулах, талуудын хоорондын маргааныг шийдвэрлэх зэрэгтэй холбоогүй бөгөөд гагцхүү тухайн барьцаалсан үл хөдлөх хөрөнгөөр үүргийн гүйцэтгэлийг хангуулж байгааг, ийнхүү хангуулах ажиллагаа нь хуульд заасан процедурын дагуу явагдаж байгаа гэдгийг л гэрчлэн бүртгэж буй үйлдэл юм. Уг ажиллагааны нэг онцлог нь ажиллагаанд оролцогч талууд аливаа хэлбэрээр маргаан гаргаагүй байх ёстой. Хэрэв талуудын аль

нэг нь гэрээний талаар, эсхүл ажиллагааны явцад эрх нь зөрчигдсөн гэж үзэн маргаан үүсгэсэн тохиолдолд уг асуудлыг шүүхээр шийдвэрлүүлнэ.

Хэдийгээр Иргэний хуулийн 174.3 дахь хэсэгт заасны дагуу асуудлыг шүүхийн бус журмаар шийдвэрлэх ч шүүхийн бус шатанд шийдвэрлэх явцад хуулиар хамгаалагдсан эрх, эрх чөлөө нь зөрчигдсөн гэж үзсэн тохиолдолд ипотекийн зүйлийг шүүхийн бус журмаар худалдан борлуулах ажиллагааны аль ч шатанд, хэдийд ч, шүүхэд хандан зөрчигдсөн эрхээ сэргээлгэх боломжтой юм. Энэ нь Ипотекийн зүйлийг шүүхийн бус журмаар худалдан борлуулах журмын тухай хуулийн 27.1 дэх хэсэгт заасан байгаа. Түүнчлэн нэгэнт хуулиар хамгаалагдсан эрх, эрх чөлөө нь зөрчигдсөн гэж үзвэл зөрчигдсөн эрхээ сэргээлгэхээр шүүхэд хандах эрх нь нээлттэй байна.

Иймээс Иргэний хуулийн 174.3 дахь хэсгийн заалт нь хэн нэгнийг шүүхэд хандахаас хязгаарлах бус, гагцхүү аливаа этгээдийн эрх, эрх чөлөө нь зөрчигдөөгүй тохиолдолд үүргийн гүйцэтгэлийг шүүхийн оролцоогүйгээр хангуулах эрх зүйн үндсийг бий болгож өгсөн шинжтэй заалт юм. Иймд Иргэний хуулийн 154 дүгээр зүйлийн 154.3, 154.4 дэх хэсэг, 174 дүгээр зүйлийн 174.3 дахь хэсэг, 174.2 дахь хэсгийн хоёрдахь өгүүлбэр Монгол Улсын Үндсэн хуулийн холбогдох заалтыг зөрчөөгүй гэж үзэж байна” гэжээ.

Гурав. Үндсэн хуулийн цэц энэхүү маргааныг 2006 оны 4 дүгээр сарын 12-ны өдрийн дунд суудлын хуралдаанаар хянан хэлэлцэж 2/04 дүгээр дүгнэлт гаргасан билээ. Энэ дүгнэлтэд:

1.Монгол Улсын Иргэний хуулийн 154 дүгээр зүйлийн 154.3 дахь заалтын “...Энэ тохиолдолд тухайн хөрөнгө барьцаалуулагчийн өмчлөлд шилжсэнээр барьцаагаар хангагдах шаардлага үүснэ...” гэсэн нь Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арванзургадугаар зүйлийн 1 дэх хэсгийн 3-т заасан “Хөдлөх, үл хөдлөх



хөрөнгө...өмчлөх...эрхтэй” гэснийг, Иргэний хуулийн 174 дүгээр зүйлийн 174.2 дахь заалтын “...Барьцаалагч нь банк, эсхүл банк бус санхүүгийн байгууллага бол энэ заалт хамаарахгүй” гэсэн нь Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арвандөрөвдүгээр зүйлийн 1-д заасан “...хүн бүр хууль, шүүхийн өмнө эрх тэгш байна” гэснийг, 174.3 дахь заалт “Үүрэг гүйцэтгүүлэгч нь банк, банк бус санхүүгийн байгууллага бол ипотекийн зүйлийг шүүхийн журмаар худалдан борлуулахаар хуульд заасан журмын дагуу бүртгэлийн байгууллагад хүсэлтээ гаргана. Ипотекийн зүйлийг шүүхийн бус журмаар худалдан борлуулахад энэ хуулийн [175.5](#)-175.7, 176, 177 дугаар зүйл хамаарахгүй” гэсэн нь Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арвандөрөвдүгээр зүйлийн 1-д заасан “...хүн бүр хууль, шүүхийн өмнө эрх тэгш байна”, Арванзургадугаар зүйлийн 14-д заасан “...эрхээ хамгаалуулахаар шүүхэд гомдол гаргах, ...шударга шүүхээр шүүлгэх...эрхтэй”, Арвандөрөвдүгээр зүйлийн 2-т заасан “...хөрөнгө чинээгээр ялгаварлан гадуурхаж үл болно”, Дөчиндолдугаар зүйлийн 1-д заасан “...шүүх эрх мэдлийг гагцхүү шүүх хэрэгжүүлнэ”, Дөчиндолдугаар зүйлийн 2-т заасан “...шүүх эрх мэдлийг өөр байгууллага эрхлэн хэрэгжүүлэхийг хориглоно” гэснийг тус тус зөрчсөн байна гэжээ.

Дөрөв. Үндсэн хуулийн цэцийн дээрх дүгнэлтийг Улсын Их Хурлын чуулганаар хэлэлцсэн 30 дугаар тогтоол гаргаж Үндсэн хуулийн цэцийн 2006 оны 4 дүгээр сарын 12-ны өдрийн 2/04 дүгээр дүгнэлтийг хүлээн зөвшөөрөх боломжгүй гэж үзсэн болно.

Тав. Үндсэн хуулийн цэцийн их суудлын хуралдаанд Улсын Их Хурлын итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчөөр томилогдсон, Улсын Их Хурлын гишүүн З.Энхболд тайлбартаа:

...Дэлхийн улс орнуудын жишгээс харахад ипотекийн зүйлийг шүүхийн болон шүүхийн бус журмаар худалдан борлуулдаг хоёр арга байдаг бөгөөд манай улсын хувьд Иргэний хуульд заасны дагуу ипотекийн зүйлийг



шүүхийн бус журмаар худалдан борлуулах аргыг хэрэглэж ирсэн. Практикт ипотекийн зүйлийг шүүхийн журмаар худалдан борлуулахад дунджаар нэг жил орчим хугацаа зарцуулахын зэрэгцээ зардал их гардаг ба энэ нь зээлдэгч болон зээлдүүлэгчийн аль алинд нь ашиггүй байдаг байна. Учир нь зээлдүүлэгч нь энэ хугацаанд зээлсэн мөнгөө эдийн засгийн эргэлтэд оруулах боломжгүй болдог ба зээлдэгч нь ипотекийн зүйлийг шүүхийн журмаар худалдан борлуулах ажиллагааны явцад гарах тэмдэгтийн хураамж, шийдвэр гүйцэтгэлийн урамшуулал, хөрөнгийн үнэлгээ хийлгэх зэрэгтэй холбогдсон бүхий л зардлыг төлөх шаардлагатай болдог байна. Иймд талуудын аль алиных нь эрх ашгийг харгалзан зээлдэгч зээлийн гэрээгээр хүлээсэн үүргээ хугацаандаа биелүүлээгүй тохиолдолд үүргийн гүйцэтгэлийг хангуулах зорилгоор зээлдэгчийн барьцаалуулсан үл хөдлөх хөрөнгийг шүүхийн бус журмаар худалдан борлуулах зардал багатай, шуурхай аргыг бий болгох үзэл баримтлалаар боловсрогдсон Ипотекийн зүйлийг шүүхийн бус журмаар худалдан борлуулах журмын тухай хуулийн төслийг Улсын Их Хурал хэлэлцэж, уг хуулийг баталсан бөгөөд түүнд нийцүүлсэн Иргэний хуульд холбогдох өөрчлөлтийг оруулсан юм. Ипотекийн зүйлийг шүүхийн бус журмаар худалдан борлуулах харилцаа нь талууд анх гэрээ байгуулахдаа үүргийн гүйцэтгэлийг шүүхийн бус журмаар хангуулах аргыг сонгож, асуудлыг шийдвэрлэхээр сайн дурын үндсэн дээр байгуулсан гэрээнд үндэслэн үүсэх гэрээний эрх зүйн харилцаа билээ. Нэгэнт гэрээг талууд иргэний эрх зүйн суурь зарчим болох гэрээний эрх чөлөөний зарчимд үндэслэн сайн дурын үндсэн дээр байгуулсан, ипотекийн зүйлийг шүүхийн бус журмаар худалдан борлуулахыг зөвшөөрч харилцан тохиролцсоныг гэрээний аль нэг талын эрх зөрчигдсөн гэж үзэх үндэслэлгүй гэж Улсын Их Хурал үзсэн. Түүнчлэн Монгол Улсын төрөөс орон сууцны



талаар баримтлах бодлого, орон сууцны үндэсний хөтөлбөр, үл хөдлөх хөрөнгийг барьцаалсан зээлээр баталгаажсан үнэт цаасны зах зээлийг хөгжүүлэх үндсэн чиглэл зэрэг төрийн бодлогын баримт бичгүүдэд тусгагдсан гэр бүлд зориулсан үл хөдлөх эд хөрөнгө, ялангуяа орон сууцны зээлийн тогтолцоог бүрдүүлэх, урт хугацааны зээл, ипотекийн аргыг нэвтрүүлэх замаар иргэдээ орон сууцаар хангах зорилтыг шийдвэрлэх, нөгөө талаар нийгэмд нэгэнт үүсээд байгаа харилцааг зохицуулахад Иргэний хуульд оруулсан ипотекийн зүйлийг шүүхийн бус журмаар худалдан борлуулахтай холбогдсон нэмэлт, өөрчлөлтүүд нь чухал ач холбогдолтой гэж Улсын Их Хурал үзэж байна.

Банк, банк бус санхүүгийн байгууллага нь санхүүгийн зуучлагч байгууллага бөгөөд өөрт хадгалуулсан хадгаламж эзэмшигч, хөрөнгө оруулагч нарын мөнгөн хөрөнгийг бусдад зээлдүүлэх, хөрөнгө оруулах замаар санхүүгийн эргэлтэд оруулж, дундаас нь ашиг олдог байгууллага бөгөөд тэдгээрийн үйл ажиллагаа доголдоход цаана нь хадгаламж эзэмшигч, хөрөнгө оруулагч нарын эрх ашиг давхар хөндөгддөг нь иргэдээ орон сууцаар хангах төрийн бодлогыг хэрэгжүүлэхэд сөрөг нөлөө үзүүлэх гэж үзэж байна. Иймд дээрх үндэслэлийг харгалзан үзэж шийдвэрээ гаргахыг хүсье гэжээ.

Үндсэн хуулийн цэцийн их суудлын хуралдаан дээр Улсын Дээд шүүхийн Иргэний хэргийн танхимын тэргүүн Ц.Амарсайхан хэлэхдээ: Үндсэн хуулийн цэцийн дунд суудлын хуралдаанд гаргасан тайлбараа дэмжиж байна. Улсын Дээд шүүхээс Үндсэн хуулийн цэцэд гаргасан хүсэлтийн нэг гол агуулга бол хүн бүр эрхээ хамгаалуулахаар шүүхэд гомдол гаргах эрх нээлттэй байх ёстой. Энэ эрхийг хязгаарлах эрх хэнд ч байх ёсгүй гэж үзсэн явдал гэжээ.

ҮНДЭСЛЭЛ:

1.Монгол Улсын Иргэний хуулийн 154 дүгээр зүйлийн 154.3-т “Барьцааны зүйл нь бусдын

өмчлөлийн хөрөнгө байж болно. Энэ тохиолдолд тухайн хөрөнгө барьцаалуулагчийн өмчлөлд шилжсэнээр барьцаагаар хангагдах шаардлага үүснэ” гэжээ.

Үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн өмчлөлд хөрөнгөө шилжүүлэхгүйгээр өөрийн өмчлөлийн зүйлээр үүргийн гүйцэтгэлийг хангаад үлдсэн хэсэгтээ өөрөө өмчлөгч хэвээр үлдэх, үүрэг гүйцэтгэгчийн өмнөөс үүргийг гүйцэтгээд барьцааны үүргээс чөлөөлөгдөж, өмчлөлийн зүйлээ өөрийн өмчлөлд хэвээр хадгалах, барьцааны зүйлийг хариу төлбөртэй буюу төлбөргүйгээр үүрэг гүйцэтгэгч бус өөр гуравдагч этгээдийн өмчлөлд шилжүүлэх замаар барьцааны үүргийг шинэ өмчлөгчид шилжүүлэх зэрэг эрхүүд нь барьцаалуулагчид нээлттэй байдаг. Энэ нь иргэний эрх зүйн нийтээр хүлээн зөвшөөрөгдсөн зарчим юм.

Иймд Монгол Улсын Иргэний хуулийн 154 дүгээр зүйлийн 154.3 дахь заалтын хоёрдахь өгүүлбэр нь Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 1 дэх хэсгийн 3-д заасан “Хөдлөх, үл хөдлөх хөрөнгө... өмчлөх ... эрхтэй” гэснийг зөрчсөн гэх үндэслэлтэй байна.

2.Иргэний хуулийн 174 дүгээр зүйлийн 174.2-т “Үл хөдлөх эд хөрөнгийг худалдахад энэ хуульд заасан журмыг баримтлах бөгөөд энэ хуулийн зохицуулалтыг илүү нарийвчилсан зохицуулалт гэж үзнэ.

Барьцаалагч нь банк, эсхүл банк бус санхүүгийн байгууллага бол энэ заалт хамаарахгүй” гэжээ.

Барьцаалагч нь банк, эсхүл банк бус санхүүгийн байгууллага бол Иргэний хуулиар зохицуулсан барьцааны зүйл болох үл хөдлөх хөрөнгийг худалдах журам огт хамаарахгүй гэж ойлгохоор байна. Өөрөөр хэлбэл, барьцаалагч нь банк, эсхүл банк бус санхүүгийн байгууллага бол, үүрэг гүйцэтгэгч, эсхүл барьцаалуулагч болох үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөгч Иргэний хуульд заасан журмын дагуу барьцааны зүйл болох үл хөдлөх хөрөнгийг худалдах, шүүхийн



шийдвэрийн дагуу үүргийн гүйцэтгэлийг хангуулах хүсэлт гаргасан ч гэсэн Иргэний хуулийн 175 дугаар зүйлд заасан журмыг баримтлах заалтыг хамаарахгүй гэж хуульчилсан учраас үүрэг гүйцэтгэгч болон үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөгчийн эрх зөрчигдөхөд хүрч байна.

Иймд Иргэний хуулийн 174 дүгээр зүйлийн 174.2 дахь заалтын "...Барьцаалагч нь банк, эсхүл банк бус санхүүгийн байгууллага бол энэ заалт хамаарахгүй..." гэсэн хэсэг нь Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван дөрөвдүгээр зүйлийн 1 дэх хэсгийн "...хүн бүр хууль, шүүхийн өмнө эрх тэгш байна..." гэснийг зөрчиж байна гэсэн хүсэлтийг хүлээн авах үндэслэлтэй байна.

3.Иргэний хуулийн 174 дүгээр зүйлийн 174.3-т "...Үүрэг гүйцэтгүүлэгч нь банк, банк бус санхүүгийн байгууллага бол ипотекийн зүйлийг шүүхийн журмаар худалдан борлуулахаар шүүхэд, эсхүл шүүхийн бус журмаар худалдан борлуулахаар хуульд заасан журмын дагуу бүртгэлийн байгууллагад хүсэлтээ гаргана. Ипотекийн зүйлийг шүүхийн бус журмаар худалдан борлуулахад энэ хуулийн 175.5-175.7, 176, 177 дугаар зүйл хамаарахгүй" гэжээ.

Иргэний хуулийн 174 дүгээр зүйлийн 174.3-т зааснаар үүргийн нэг тал болох үүрэг гүйцэтгүүлэгч банк, банк бус санхүүгийн байгууллага дангаараа эрхээ хамгаалуулах этгээдийг өөрийн үзэмжээр сонгохоор зааж, харин үүргийн нөгөө тал болох үүрэг гүйцэтгэгч буюу үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөгч-барьцаалуулагчид сонгох боломж олгоогүй байгаа ба ийнхүү иргэний эрх зүйн харилцаанд эрх тэгш оролцогч субъектүүдын хувьд ялгавартай зохицуулсан нь тэгш эрхийн зарчим зөрчигдсөний зэрэгцээ Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван дөрөвдүгээр зүйлийн 1-д заасан "...хүн бүр хууль, шүүхийн өмнө эрх тэгш байна...", Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван дөрөвдүгээр зүйлийн 2-т заасан "...хөрөнгө чинээгээр ялгаварлан гадуурхаж үл болно", Арван зургадугаар зүйлийн 14-т заасан



“...эрхээ хамгаалуулахаар шүүхэд гомдол гаргах, ...шударга шүүхээр шүүлгэх... эрхтэй...”, түүнчлэн талуудын шүүхэд хандах эрхийг нь хязгаарлан бүртгэлийн байгууллагад бүртгүүлж ипотекийн зүйлийг худалдан борлуулахаар заасан нь Дөчин долдугаар зүйлийн 1-д заасан “...шүүх эрх мэдлийг гагцхүү шүүх хэрэгжүүлнэ”, мөн Дөчин долдугаар зүйлийн 2-т заасан “...шүүх эрх мэдлийг өөр байгууллага эрхлэн хэрэгжүүлэхийг хориглоно” гэснийг тус тус зөрчсөн гэж үзэх үндэслэлтэй байна.

Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Жаран зургадугаар зүйлийн 3, Үндсэн хуулийн цэцийн тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 2, Үндсэн хуулийн цэцэд Маргаан хянан шийдвэрлэх ажиллагааны тухай хуулийн 31 дүгээр зүйлийн 2, 36 дугаар зүйлийн 3 дахь хэсгийн заалтуудыг удирдлага болгон **МОНГОЛ УЛСЫН ҮНДСЭН ХУУЛИЙН НЭРИЙН ӨМНӨӨС ТОГТООХ НЬ:**

1. Монгол Улсын Иргэний хуулийн 154 дүгээр зүйлийн 154.3 дахь заалтын “...Энэ тохиолдолд тухайн хөрөнгө барьцаалуулагчийн өмчлөлд шилжсэнээр барьцаагаар хангагдах шаардлага үүснэ...” гэсэн нь Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 1 дэх хэсгийн 3-т заасан “Хөдлөх, үл хөдлөх хөрөнгө... өмчлөх ...эрхтэй” гэснийг; Иргэний хуулийн 174 дүгээр зүйлийн 174.2 дахь заалтын “...Барьцаалагч нь банк, эсхүл банк бус санхүүгийн байгууллага бол энэ заалт хамаарахгүй” гэсэн нь Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван дөрөвдүгээр зүйлийн 1-д заасан “...хүн бүр хууль, шүүхийн өмнө эрх тэгш байна” гэснийг; мөн хуулийн 174.3 дахь заалт “Үүрэг гүйцэтгүүлэгч нь банк, банк бус санхүүгийн байгууллага бол ипотекийн зүйлийг шүүхийн журмаар худалдан борлуулахаар шүүхэд, эсхүл шүүхийн бус журмаар худалдан борлуулахаар хуульд заасан журмын дагуу бүртгэлийн байгууллагад хүсэлтээ гаргана. Ипотекийн зүйлийг шүүхийн бус журмаар худалдан борлуулахад энэ хуулийн 175.5-175.7, 176,



177 дугаар зүйл хамаарахгүй” гэсэн нь Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван дөрөвдүгээр зүйлийн 1-д заасан “...хүн бүр хууль, шүүхийн өмнө эрх тэгш байна”, Арван зургадугаар зүйлийн 14-д заасан “...эрхээ хамгаалуулахаар шүүхэд гомдол гаргах, ...шударга шүүхээр шүүлгэх ...эрхтэй”, Арван дөрөвдүгээр зүйлийн 2-т заасан “...хөрөнгө чинээгээр ялгаварлан гадуурхаж үл болно”, Дөчин долдугаар зүйлийн 1-д заасан “...шүүх эрх мэдлийг гагцхүү шүүх хэрэгжүүлнэ”, Дөчин долдугаар зүйлийн 2-т заасан “...шүүх эрх мэдлийг өөр байгууллага эрхлэн хэрэгжүүлэхийг хориглоно” гэснийг тус тус зөрчсөн байх тул хүчингүй болгосугай.

2.Үндсэн хуулийн цэцийн 2006 оны 2/04 дүгээр дүгнэлтийн тухай Монгол Улсын Их Хурлын 2006 оны 4 дүгээр сарын 26-ны өдрийн 30 дугаар тогтоолыг хүчингүй болгосугай.

3.Энэхүү тогтоол эцсийн шийдвэр тул гармагцаа хүчин төгөлдөр болохыг дурдсугай.

ДАРГАЛАГЧ Ж.БЯМБАДОРЖ

ГИШҮҮД Н.ЖАНЦАН

Л.РЭНЧИН

П.ОЧИРБАТ

Ж.БОЛДБААТАР

Ж.АМАРСАНАА

Ч.ДАШНЯМ

Д.НАРАНЧИМЭГ