

**МОНГОЛ УЛСЫН ҮНДСЭН
ХУУЛИЙН ЦЭЦИЙН ДҮГНЭЛТ**

2006 оны 4 дүгээр сарын 12-ны өдөр

Дугаар 04

Улаанбаатар хот

**ИРГЭНИЙ ХУУЛИНД НЭМЭЛТ, ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН 154 ДҮГЭЭР
ЗҮЙЛИЙН 154.3, 154.4, 174 ДҮГЭЭР ЗҮЙЛИЙН 174.2, 174.3 ДАХЬ ЗААЛТ МОНГОЛ УЛСЫН
ҮНДСЭН ХУУЛЬД НИЙЦЭЖ БАЙГАА ЭСЭХ ТУХАЙ МАРГААНЫГ ХЯНАН ШИЙДВЭРЛЭСЭН
ТУХАЙ /ДҮГНЭЛТ/**

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

Үндсэн хуулийн цэцийн дунд суудлын хуралдаанд хүсэлт гаргагч Улсын Дээд шүүхийг төлөөлж Улсын Дээд шүүхийн Иргэний танхимын тэргүүн шүүгч Ц.Амарсайхан, Улсын Их Хурлын итгэмжлэгдсэн төлөөлөгч, Улсын Их Хурлын гишүүн З.Энхболд нар оролцов.

Нэг. Монгол Улсын Дээд шүүх Үндсэн хуулийн цэцэд мэдүүлсэн хүсэлтдээ: "Ипотекийн зүйлийг шүүхийн бус журмаар худалдан борлуулах журмын тухай хууль 2005 оны 7 дугаар сарын 7-ны өдөр батлагдсантай холбогдуулан Монгол Улсын Иргэний хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хууль гарч, Иргэний хуульд 154.3, 154.4, 174.3, 174.4 гэсэн хэсгүүдийг нэмж, 171 дүгээр зүйлийн 171.3, 174 дүгээр зүйлийн 174.2, 453 дугаар зүйлийн 453.2-т үг, өгүүлбэрүүд нэмжээ.

Иргэний хуульд орсон дээрх нэмэлт, өөрчлөлтүүдийн зарим нь утга агуулгаараа иргэний эрх зүйн үндсэн ойлголт, зарчмыг үгүйсгэн зөрчсөнөөс гадна Монгол Улсын Үндсэн хуульд нийцэхгүй байна гэж Улсын Дээд шүүх үзэж, энэ талаар Үндсэн хуулийн цэцэд хүсэлт мэдүүлэх тухай тогтоол гаргасан. /Улсын Дээд шүүхийн 2006 оны 2 дугаар сарын 20-ны өдрийн 04 дүгээр тогтоол/.

Иргэний хуулийн 154 дүгээр зүйлийн 154.3, 154.4, 174 дүгээр зүйлийн 174.2, 174.3 дахь заалт Монгол Улсын Үндсэн хуультай нийцэж байгаа эсэх талаар дүгнэлт гаргуулахаар Улсын Дээд шүүх Үндсэн хуулийн цэцэд хүсэлт мэдүүлж байна.

1.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.

Аливаа хөдлөх, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч нь бусдын гүйцэтгэх үүрэгт өөрийн өмчлөлийн зүйлийг барьцаалж болно, гэхдээ үүний тулд өмчлөх эрхээ тэрхүү үүрэг гүйцэтгэгчид шилжүүл гэсэн утгатай зохицуулалт болжээ.

Өмчлөх эрх нь тухайн эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах хэлбэрээр хэрэгждэг билээ. Өөрийн өмчлөлийн эд хөрөнгийг барьцаалах эрх нь эд хөрөнгө захиран зарцуулах эрхийн нэг хэлбэр мөн. Гэтэл хуулийн энэхүү заалтаар өмчлөгч нь өмчлөх эрхээ захиран зарцуулах хэлбэрээр хэрэгжүүлэхийн тулд өмчлөх эрхээсээ татгалзах ёстой гэсэн утгатай зохицуулалт харагдаж 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.

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 дээрхи 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, хоёрдугаар, "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, ... шудрага шүүхээр шүүлгэх... эрхтэй" гэсэнтэй тус тус нийцэхгүй байна.

Барьцааны гэрээний харилцаа бол иргэний эрх зүйн харилцаа мөн бөгөөд барьцаалагч этгээд иргэн, хуулийн этгээдийн алин ч байсан адил зарчим үйлчилдэг билээ. Гэтэл хуулийн энэхүү заалтаар барьцаалагч нь банк, банк бус санхүүгийн байгууллага байвал өөр зарчим үйлчилснээр "...хөрөнгө чинээгээр ялгаварлан гадуурхаж үл болно" гэсэн Үндсэн хуулийн Арван дөрөвдүгээр зүйлийн 2-т заасан зарчим хөндөгдөж байна. Иргэн Б хөрөнгө чинээ ихтэй тул банк бус санхүүгийн байгууллага ажиллуулах боломжтой болжээ, иргэн А их хэмжээний хөрөнгөгүй. Хэн алин нь бусдад мөнгө зээлдүүлэх эрхтэй ба зээлийн гэрээний үүргийн биелэлтийг хангах зорилгоор бусдын

эд хөрөнгийг барьцаалах эрхтэй. Хэн алин нь Иргэний хуульд зааснаар зээлийн болон барьцааны гэрээ байгуулна. Гагцхүү банк бус санхүүгийн байгууллага ажиллуулдаг Б барьцааны эд хөрөнгөнөөс өөрийн шаардлагыг шүүхийн ч, шүүхийн бус ч журмаар хангуулах боломжтой бол хөрөнгө чинээ нь арай дутмаг А зөвхөн шүүхийн журмаар шаардлагаа хангуулах боломжтой байна. Ингэснээр хүн бүр хууль, шүүхийн өмнө эрх тэгш байх Үндсэн хуулийн зарчим хэрэгжих боломжгүй болж байна.

Нөгөө талаар, банк болон банк бус санхүүгийн байгууллага нь барьцааны зүйл болох үл хөдлөх эд хөрөнгийг худалдан борлуулах шаардлагатай болсон тохиолдолд шүүхэд ч, бүртгэлийн байгууллагад ч хандах эрхтэйгээр хуульд заасан нь шүүхийн шийдвэрлэх тодорхой нэг ижил асуудлыг бүртгэлийн байгууллага адилхан шийдвэрлэх боломжтой гэсэн утгатай болжээ.

Шүүхээс эрх зүйн маргааныг шийдвэрлэх явдал нь шүүх эрх мэдлийг хэрэгжүүлж буй нэг хэлбэр билээ. Үндсэн хуулийн Дөчин долдугаар зүйлийн 1-д заасан "шүүх эрх мэдлийг гагцхүү шүүх хэрэгжүүлнэ" гэсэн зарчим дээрх хуулийн заалттай буюу шүүхийн шийдвэрлэх асуудлыг бүртгэлийн байгууллага мөн л адил шийдвэрлэдэг зохицуулалттай илтэд нийцэхгүй байна. Үндсэн хуулийн Дөчин долдугаар зүйлийн 2 дахь заалт буюу "...шүүх эрх мэдлийг өөр байгууллага эрхлэн хэрэгжүүлэхийг хориглоно" гэсэн заалтыг Иргэний хуулийн дээрх заалт зөрчсөн гэж Улсын Дээд шүүх үзнэ.

Түүнчлэн, банк, банк бус санхүүгийн байгууллага нь шүүхийн бус журмаар ипотекийн зүйлийг худалдан борлуулахаар бүртгэлийн байгууллагад хүсэлтээ гаргахад эд хөрөнгийн өмчлөгч энэхүү ажиллагаа, эд хөрөнгийн үнэлгээ зэрэг асуудлаар эрх нь зөрчигдөө гэж үзвэл хаана хандах вэ? Ипотекийн шаардлага бүхий этгээд болох банк, банк бус санхүүгийн байгууллага л шүүхийн бус журмыг сонгосон бол иргэний эрх зүйн тухайн харилцаанд тэгш эрхийн зарчмаар оролцож буй өмчлөгчийн шүүхэд хандах эрх хаагдах ёстой гэж хэрхэвч үзэж болохгүй гэдэг нь Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 14 дүгээр хэсэгт тов тодорхой туссан байна. "Эрх, эрх чөлөө нь зөрчигдсөн гэж үзвэл уул эрхээ хамгаалуулахаар шүүхэд гомдол гаргах, ...шударга шүүхээр шүүлгэх"-ээр Монгол Улсын иргэнд Үндсэн хуулиар олгогдсон эрх иргэний эрх зүйн харилцаанд оролцогч нөгөө талын хүсэлт зоригоор биелэлээ олж чадахгүй байх боломжийг бүрдүүлсэн хуулийн дээрх заалт Үндсэн хуультай нийцэхгүй байна.

4.Хуулийн 174 дүгээр зүйлийн 174.3 "ипотекийн зүйлийг шүүхийн бус журмаар худалдан борлуулахад энэ хуулийн 175.5-175.7, 176, 177 дугаар зүйл хамаарахгүй", 174 дүгээр зүйлийн 174.2-т "барьцаалагч нь банк, эсхүл банк бус санхүүгийн байгууллага бол энэ заалт хамаарахгүй" гэсэн нь дээр дурдсан үндэслэлүүдээр Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван дөрөвдүгээр зүйлийн 1 дэх заалт буюу "хүн бүр хууль, шүүхийн өмнө эрх тэгш байна", Арван зургадугаар зүйлийн 14 дүгээр хэсэг буюу "эрхээ хамгаалуулахаар шүүхэд гомдол гаргах... шударга шүүхээр шүүлгэх... эрхтэй" гэсэнтэй нийцэхгүй байна.

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" гэж зааснаар тухайн хэм хэмжээний үндсэн агуулгыг тодорхойлсон бөгөөд барьцаалагдсан үл хөдлөх эд хөрөнгийг худалдан борлуулахад өөр журам хуулиар тогтоохыг хязгаарлаж, өөр журам тогтоосон тохиолдолд ч Иргэний хуулийн зохицуулалтыг даган мөрдөхийг заасан байхад зарчмын ач холбогдолтой энэ өгүүлбэрийн дараа "энэ заалт банк, эсхүл банк бус санхүүгийн байгууллагад хамаарахгүй" гэж нэмсэн нь Иргэний хуулийн тухайн зохицуулалтын утгыг алдагдуулж, иргэний эрх зүйн харилцааны оролцогч хуулийн этгээдэд хуулиас гадуур, бусдаас илүү эрх олгож буй нь Үндсэн хуулийн Арван дөрөвдүгээр зүйлийн 1 дэх заалт буюу "хүн бүр хууль, шүүхийн өмнө эрх тэгш байна" гэсэн зарчимтай нийцэхгүй байна гэж Улсын Дээд шүүх үзэж байна.

Иргэний хуулийн 154 дүгээр зүйлийн 154.3, 154.4, 174 дүгээр зүйлийн 174.3, 174.2-ын хоёр дахь өгүүлбэр нь Монгол Улсын Үндсэн хуульд нийцэж байгаа эсэх талаар дүгнэлт гаргаж өгнө үү" гэжээ.

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 /өөрийн нэрийн өмнөөс/ 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 /барьцааны гэрээ байгуулах үед барьцааны хөрөнгөгүй байсан ч/ 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 /барьцааны зүйлийг хүлээн зөвшөөрсний хувиар/ хүлээх ба хэн нэгний өмчид халдахгүй гэсэн үг юм.

2.Иргэний хуулийн 154.4 дэх хэсэг нь дээрх заалттай агуулгын хувьд төстэй юм. Дээр тайлбарласанчлан ирээдүйд өмчлөлдөө бий болгох /барьцааны гэрээ байгуулах үед барьцаалуулагчийн өмчлөлд байхгүй/ 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 субъектуудын 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 субъектууд боловч эрх зүйн статусын хувьд өөр өөр бөгөөд үүнтэй холбогдуулан өөр өөр эрх эдэлж, үүрэг хүлээдэг. Банк хадгаламжийн үйл ажиллагаа явуулах эрхтэй байхад банк бус санхүүгийн байгууллага 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, ...шудрага 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 зөрчигдсөн 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 боруулах 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 зүйлтийн 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. Улсын Дээд шүүхээс Үндсэн хуулийн цэцэд 2006 оны 4 дүгээр сарын 11-ны өдөр ирүүлсэн нэмэлт тайлбартаа:

"1.Иргэний хуулийн 154 дүгээр зүйлийн 154.3, 154.4-т туссан зохицуулалтын талаар.

Зах зээлийн эдийн засгийн үед барьцааны гэрээний төрлүүдээс маш чухал ач холбогдолтой төрлийг Улсын Их Хурлын төлөөлөгч тайлбартаа дурдсан байгааг юуны өмнө нь тэмдэглэх нь зүйтэй байна. Энэ нь ирээдүйд өөрийн өмчлөлд ирэх үл хөдлөх эд хөрөнгийг барьцаалах асуудал юм. Энэ төрлийн барьцаа нь:

А.Бодит байдалд бий болчихсон боловч барьцаалуулагчийн өмчлөлд хараахан шилжиж ирээгүй, энэхүү барьцаагаар хангагдах үүргийн үр дүнд өмчлөлд нь шилжих бодит боломж бүрдсэн үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцаа юм. Орон сууц худалдан авах хүсэлтэй этгээд бусдаас зээл авахдаа худалдах-худалдан авах гэрээний дагуу өмчлөлд нь шилжиж ирэх орон сууцыг өмчлөлдөө шилжээгүй буюу бусдын өмчлөлд байхад нь тухайн зээлийн үүрэгт барьцаалдаг.

Б.Бодит байдлаар бий болоогүй хэдий ч барьцаагаар хангагдах үүргийн дагуу олж авсан хөрөнгөөр ирээдүйд бий болгох үл хөдлөх эд хөрөнгийг уг эд хөрөнгийг бий болгох зорилгоор хүлээж буй үүрэгт барьцаалах. Байшин барилга барих хүсэлтэй этгээд энэ хүслээ биелүүлэхийн тулд бусдаас мөнгө зээлж авахдаа ирээдүйд бий болох, одоогоор бий болоогүй, өмчлөх эрх нь үүсээгүй үл хөдлөх эд хөрөнгийг барьцаалдаг.

[Дээрх хоёр төрлийн барьцааны талаар Иргэний хуульд огт тусгагдаагүй биш харин бүдэг тусгагдсан гэж үзэхээр байна. Иргэний хуулийн 153 дугаар зүйлийн 153.3-т "барьцаа үүсэх үед тодорхойлж болох, ирээдүйд бий болох, болзол тавьсан шаардлагыг хангахад барьцааг хэрэглэж болно" гэж заасныг зөвхөн барьцаагаар хангагдах шаардлагад биш харин барьцааны зүйлд хамааруулж ойлгох боломжтой юм. Өөрөөр хэлбэл, одоогоор өмчлөх эрх нь үүсээгүй хэдий ч ирээдүйд үүсэх боломжтой нь тодорхой болсон эд хөрөнгийн талаар өмчлөх эрх үүссэн тохиолдолд барьцааны шаардах эрх үүсэхээр болзол тавьсан барьцааны гэрээ байгуулж болохоор тусгагдсан байна.](#)