

## გ ა ნ მ ა რ ტ ე ბ ი თ ი ბ ა რ ა თ ი

### „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილებებისა და დამატების შეტანის შესახებ“ საქართველოს კანონის პროექტზე

#### ა) ზოგადი ინფორმაცია კანონპროექტის შესახებ

##### ა.ა) კანონპროექტის მიღების მიზეზი

კანონპროექტის მომზადება განაპირობა სანოტარო დოკუმენტების სწრაფი და ეფექტური აღსრულების ნორმების არასრულფასოვნებამ საქართველოს კანონმდებლობაში, აგრეთვე სამოქალაქო კოდექსის ცალკეული ნორმების შესაბამისობაში მოყვანის აუცილებლობამ „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის პროექტთან.

##### ა.ბ) კანონპროექტის მიზანი

წარმოდგენილი კანონპროექტი მიზნად ისახავს ნოტარიატის ინსტიტუტის სამართლებრივი პოტენციის სრულად გამოყენებას, სასამართლოების განტვირთვას სადავო საქმეებისაგან, საკონტრაქტო ვალდებულებათა იძულებითი აღსრულების სწრაფი და ეფექტური სამართლებრივი მექანიზმების შექმნას, საინვესტიციო და ბიზნეს გარემოს გაუმჯობესებას.

##### ა.გ) კანონპროექტის ძირითადი არსი

კანონპროექტის შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 302-ე მუხლს ემატება 3<sup>1</sup> ნაწილი, რომელის თანახმად, კრედიტორისა და მესაკუთრის წერილობითი ფორმით დადებულ გარიგებაში მხარეებს შეუძლიათ გაითვალისწინონ, რომ იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის კრედიტორისთვის გადაცემა და რეალიზაცია შეიძლება განხორციელდეს ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე. ასეთ შემთხვევაში, მხარეთა შორის დადებული გარიგება დადასტურებულ უნდა იქნეს სანოტარო წესით.

აღნიშნული ცვლილების განხორციელების შედეგად, სანოტარო წესით დამოწმებულ გარიგებას, რომელიც შეიცავს იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციის მოთხოვნას, ექნება სააღსრულებო ძალმოსილება. დღეს მოქმედი ნორმებისაგან განსხვავებით, ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის გაცემა შესაძლებელი გახდება იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაციის მოთხოვნებზეც, იმ პირობებში როდესაც მოვალე არ ასრულებს ხელშეკრულებით განსაზღვრულ იმ ვალდებულებებს, რომელთა უზრუნველსაყოფადაც გამოყენებულია უძრავი ნივთი. ეს გარემოება უზრუნველყოფს რთული წერილობით ფორმით დადებული იპოთეკის და გირავნობის ხელშეკრულებების საფუძველზე წარმოშობილი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას სასამართლოსგარეშე წარმოების წესით – ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე. დღეს მოქმედი კანონმდებლობით ამგვარი შესაძლებლობა დაშვებულია მხოლოდ სანოტარო წესით დამოწმებული გირავნობის ხელშეკრულებების მიმართ, რაც გაუმართლებლად ზღუდავს ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის გაცემის შესაძლებლობას. ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის გაცემის შესაძლებლობის გაფართოება შეამცირებს სასამართლო დავების რიცხვს და გამოიწვევს სასამართლოების

განტვირთვას, დამკვიდრდება საკონტრაქტო ვალდებულებათა იძულებითი, არასასამართლო აღსრულების ეფექტური და სწრაფი მექანიზმი, რაც მკვეთრად გააუმჯობესებს საინვესტიციო და ბიზნეს გარემოს, შეამცირებს სასამართლოს ხარჯებს.

პროექტი აგრეთვე ითვალისწინებს ცვლილების განხორციელებას იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში გადასვლის პროცესის მარეგულირებელ ნორმებში. მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი შეიძლება გადავიდეს კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში, თუ ეს პირდაპირ არის გათვალისწინებული იპოთეკის ხელშეკრულებით. თუ მოვალე გააჭიანურებს იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი შეიძლება გადავიდეს კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში, თუ კრედიტორი და მოვალე ამის თაობაზე ერთობლივი განცხადებით მიმართავენ საჯარო რეესტრს. პროექტით შემოთავაზებული ცვლილებების თანახმად, თუ კრედიტორს (იპოთეკარს) წარმოადგენს კომერციული ბანკი, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი შეიძლება გადავიდეს მის საკუთრებაში მოვალის თანხმობის გარეშე კრედიტორის (იპოთეკარის) მიერ საჯარო რეესტრისათვის განცხადებით მიმართვის გზით. აღნიშნული ცვლილების განხორციელება ხელს შეუწყობს საბანკო სფეროში დღეისათვის არსებული სირთულეების აღმოფხვრას, რაც განპირობებულია კომერციული ბანკების მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის აუქციონის წესით რეალიზაციის აუცილებლობით.

პროექტის შესაბამისად, ვალდებულების დარღვევის გამო ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებაზე წინასწარ უარის თქმა დაიშვება, თუ ეს გათვალისწინებულია კანონით ან მხარეთა შეთანხმებით. აღნიშნული ცვლილების გატარება განპირობებულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განმტკიცებული სახელშეკრულებო ურთიერთობათა თავისუფლების პრინციპით, რასაც ეწინააღმდეგება მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნაზე წინასწარ უარის თქმის ამკრძალავი ნორმა.

ცვლილებები შედის აგრეთვე კოდექსის ცალკეულ მუხლებში, რაც განპირობებულია „ნოტარიატის შესახებ“ ახალი კანონის პროექტის შემუშავებით, რომლის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებული ყველა სანოტარო მოქმედება შეიძლება შეასრულოს ნებისმიერმა ნოტარიუსმა.

## **ბ) კანონპროექტის ფინანსური დასაბუთება**

### **ბ.ა) კანონპროექტის მიღებასთან დაკავშირებული აუცილებელი ხარჯების დაფინანსების წყარო**

კანონპროექტის მიღება არ გამოიწვევს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან ხარჯების გამოყოფას. ხარჯების გაწვევის აუცილებლობის შემთხვევაში, ასეთ ხარჯებს გაიღებს საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა.

### **ბ.ბ) კანონპროექტის გავლენა ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილზე**

კანონპროექტის მიღება არ გამოიწვევს სახელმწიფო ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილის ზრდას.

### **ბ.გ) კანონპროექტის გავლენა ბიუჯეტის ხარჯვით ნაწილზე**

კანონპროექტის მიღება არ გამოიწვევს სახელმწიფო ბიუჯეტის ხარჯვითი ნაწილის ცვლილებას.

**ბ.დ) სახელმწიფოს ახალი ფინანსური ვალდებულებები**

კანონპროექტის მიღება არ ითვალისწინებს სახელმწიფოს მიერ ახალი ფინანსური ვალდებულებების აღებას.

**ბ.ე) კანონპროექტის მოსალოდნელი ფინანსური შედეგები იმ პირთათვის, რომელთა მიმართაც ვრცელდება კანონპროექტის მოქმედება**

კანონპროექტი გამოიწვევს დადებით ფინანსურ შედეგებს იმ პირთათვის, რომლებიც თავიანთ მოთხოვნებს მოვალეთა მიმართ დაიკმაყოფილებენ ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, რითაც თავიდან აიცილებენ სასამართლო ხარჯებს.

**ბ.ვ) კანონპროექტით დადგენილი გადასახადის, მოსაკრებლის ან სხვა სახის გადასახდელის ოდენობის განსაზღვრის წესი (პრინციპი)**

კანონპროექტით არ ხდება გადასახადის, მოსაკრებლის ან სხვა სახის გადასახდელის განსაზღვრა.

**გ) კანონპროექტის მიმართება საერთაშორისო სამართლებრივ სტანდარტებთან**

**გ.ა) კანონპროექტის მიმართება ევროკავშირის დირექტივებთან**

კანონპროექტის მიღება არ ეწინააღმდეგება ევროკავშირის დირექტივებს, პირიქით, ხდება ევროსაბჭოსა და ევროკავშირის სამართლებრივ სივრცესთან პარმონიზება.

**გ.ბ) კანონპროექტის მიმართება საერთაშორისო ორგანიზაციებში საქართველოს წევრობასთან დაკავშირებულ ვალდებულებებთან**

კანონპროექტის მიღებით არ წარმოიქმნება საერთაშორისო ორგანიზაციებში საქართველოს წევრობასთან დაკავშირებული ვალდებულებები.

**გ.გ) კანონპროექტის მიმართება საქართველოს ორმხრივ და მრავალმხრივ ხელშეკრულებებთან**

კანონპროექტის მიღება არ ეწინააღმდეგება საქართველოს ორმხრივ და მრავალმხრივ ხელშეკრულებებს, პირიქით, გაჩნდება შესაძლებლობა, საქართველოში გაცემული ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცელი სასამართლოსათვის მიმართვის გარეშე იძულებითი წესით აღსრულდეს იმ სახელმწიფოებში, რომლებთანაც საქართველოს აკავშირებს ორმხრივი და/ან მრავალმხრივი ხელშეკრულებები სამართლებრივი ურთიერთდახმარების შესახებ. მაგალითისათვის დსთ-ის ქვეყნებში (თანახმად მინსკისა და კიშინიოვის ზემოთ დამოწმებული კონვენციებისა), აგრეთვე ბულგარეთსა და თურქეთში (თანახმად ორმხრივი ხელშეკრულებებისა).

**დ) კანონპროექტის მომზადების პროცესში მიღებული კონსულტაციები**

**და) სახელმწიფო, არასახელმწიფო ან/და საერთაშორისო ორგანიზაცია/დაწესებულება, ექსპერტები, რომლებმაც მონაწილეობა მიიღეს ცვლილებების შემუშავებაში**

კანონპროექტის შემუშავებაში მონაწილეობა მიიღო საქართველოს  
ნოტარიუსთა პალატამ.

დ.ბ) კანონპროექტის შემუშავებაში მონაწილე  
ორგანიზაცია/დაწესებულების ან/და ექსპერტები შეფასება  
არ არსებობს.

დ.გ) კანონპროექტის ავტორი  
კანონპროექტის ავტორია საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო.

დ.დ) კანონპროექტის ინიციატორი  
კანონპროექტის ინიციატორია საქართველოს პარლამენტის იურიდიულ  
საკითხთა კომიტეტი.