

საქართველოს კანონი

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილებების შეტანის შესახებ

მუხლი 1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში (პარლამენტის უწყებანი, №31, 24 ივლისი, 1997, გვ. 1) შეტანილ იქნეს შემდეგი ცვლილება:

1. 289-ე მუხლს დაემატოს შემდეგი შინაარსის 1¹-1³ ნაწილები:

„1¹. სესხის ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად გამოყენებული იპოთეკის ხელშეკრულება უნდა დამოწმდეს სანოტარო წესით. იპოთეკის ხელშეკრულების დამოწმებისას ნოტარიუსი ვალდებულია განუმარტოს ხელშეკრულების მხარეებს ის სამართლებრივი შედეგები, რაც მოჰყვება მათი მხრიდან სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული ვალდებულებების დარღვევას.

1². იპოთეკის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მიზნით, ნოტარიუსი უზრუნველყოფს კანონმდებლობით გათვალისწინებული პროცედურების განხორციელებას. იპოთეკის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის წესი და პირობები განისაზღვრება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანებით.

1³. ამ მუხლის 1¹ ნაწილით გათვალისწინებული შეზღუდვა არ ვრცელდება კომერციულ ბანკებზე, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებზე, არასაბანკო სადეპოზიტო დაწესებულებებზე - საკრედიტო კავშირებზე და კვალიფიციურ საკრედიტო ინსტიტუტებზე.“

2. მე-300 მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილები ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„1. იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე შეიძლება გადავიდეს კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში, თუ ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე უძრავი ნივთის საკუთრების გადასვლის შესახებ პირობა პირდაპირ არის გათვალისწინებული იპოთეკის ხელშეკრულებით. სააღსრულებო ფურცლის გაცემამდე ნოტარიუსი ვალდებულია მოუსმინოს კრედიტორსა და მოვალეს და მხოლოდ იმ შემთხვევაში გასცეს სააღსრულებო ფურცელი, თუ მოვალე ვერ წარმოადგენს ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელ დოკუმენტს.

2. თუ იპოთეკის ხელშეკრულებით პირდაპირ არ არის გათვალისწინებული იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში გადასვლა და მოვალე გააჭიანურებს იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი შეიძლება გადავიდეს კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში, თუ კრედიტორი (იპოთეკარი) და იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის მესაკუთრე ამის თაობაზე ერთობლივი განცხადებით მიმართავენ მარეგისტრირებელ ორგანოს.“

3. 310-ე მუხლს დაემატოს შემდეგი შინაარსის მე-5 ნაწილი:

„5. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ ნივთის იძულებითი მართვის (სეკვესტრის) გამოყენების წესი და პირობები განისაზღვრება „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით.“

4. 625-ე მუხლი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„მუხლი 625 . პროცენტი სესხისათვის

1. სესხისათვის მხარეთა შეთანხმებით შეიძლება გათვალისწინებულ იქნეს პროცენტი.

2. იპოთეკით უზრუნველყოფილი სესხის ხელშეკრულებაში უნდა მიეთითოს მხარეთა შეთანხმებით გათვალისწინებული ყოველთვიური საპროცენტო განაკვეთი.

3. იპოთეკით უზრუნველყოფილი სესხის ხელშეკრულებისათვის, გარდა 1000 ლარამდე (ან მისი ექვივალენტი უცხოურ ვალუტაში) გაცემული სესხებისა, მხარეთა შეთანხმებით გათვალისწინებული ყოველთვიური საპროცენტო განაკვეთი, სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ყველა ხარჯის ჩათვლით (გარდა იპოთეკის სანოტარო წესით დამოწმებასა და იპოთეკის რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ხარჯებისა), არ უნდა აღემატებოდეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ ვებ-გვერდზე ყოველთვიურად გამოქვეყნებული კომერციული ბანკების მიერ გაცემული სესხების საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების წინა კალენდარული წლის საშუალო არითმეტიკულის 2.5-მაგი ოდენობის მეთორმეტედს, რაც ძალაშია ყოველი წლის 1 მარტიდან.

4. ამ მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული შეზღუდვა არ ვრცელდება კომერციულ ბანკებზე, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებზე, არასაბანკო სადეპოზიტო დაწესებულებებზე - საკრედიტო კავშირებზე და კვალიფიციურ საკრედიტო ინსტიტუტებზე.

5. ამ მუხლის მიზნებისათვის, სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ხარჯი არის ხარჯი, რომელსაც პირდაპირ ან არაპირდაპირ მოითხოვს კრედიტორი და რომელიც წარმოადგენს მსესხებლის მიერ სესხის მიღებისა და სესხით სარგებლობისათვის კანონმდებლობით გათვალისწინებულ ხარჯს.“

მუხლი 2

1. ამ კანონის ამოქმედება არ გამოიწვევს მის ძალაში შესვლამდე დადებული ხელშეკრულებების პირობების გადახედვას.



2. ამ კანონის ძალაში შესვლამდე დადებული ხელშეკრულებების საფუძველზე იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში გადასვლა განხორციელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-300 მუხლის ამ კანონის ამოქმედებამდე არსებული რედაქციის შესაბამისად.

3. ეთხოვოს საქართველოს მთავრობას ამ კანონის ამოქმედების დღისათვის შესაბამისი ცვლილების განხორციელება „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის №507 დადგენილებაში, სესხის ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად გამოყენებული იპოთეკის ხელშეკრულების დამოწმებისათვის საზღაურის მყარი განაკვეთის დადგენის მიზნით.

მუხლი 3

1. ეს კანონი, გარდა ამ კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტისა, ამოქმედდეს გამოქვეყნებიდან 30-ე დღეს.
2. ამ კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტი ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

საქართველოს პრეზიდენტი

მ. სააკაშვილი

განმარტებითი ბარათი

„საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილების შეტანის შესახებ“ საქართველოს კანონის პროექტზე

ა) ზოგადი ინფორმაცია კანონპროექტის შესახებ

ა.ა) კანონპროექტის მიღების მიზეზი:

კანონპროექტის მომზადება განპირობებულია შემდეგი გარემოებით:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება – იპოთეკა არ განსაზღვრავს მოვალის სამართლებრივი დაცვის მექანიზმს კრედიტორის მხრიდან მდგომარეობის ბოროტად გამოყენების შემთხვევაში. იპოთეკა თანამედროვე რეალობაში არა მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება, არამედ კრედიტორის (ე.წ. „მევახშეების“) ძირითადი ინტერესი გახდა. ხშირ შემთხვევაში კრედიტორი თავადაა დაინტერესებული მოვალის მხრიდან ხელშეკრულების დარღვევით, რათა მას მიეცეს იპოთეკით დატვირთული ქონების დასაკუთრების შესაძლებლობა. კრედიტორისადმი ზედმეტად ლოიალურია პროცენტიანი სესხის მარეგულირებელი ნორმებიც, რომლებიც მას სრულ თავისუფლებას ანიჭებს, სესხად გაცემული თანხიდან ნებისმიერი ოდენობის სარგებელი მიიღოს (აღნიშნული არ ეხება საბანკო სექტორს, რომლის მიმართ საქართველოს ეროვნული ბანკის მხრიდან დადგენილი სხვადასხვა ტიპისა და შინაარსის რეგულაციები, პრაქტიკულად, გამორიცხავს კომერციული ბანკების მიერ შეუსაბამოდ მაღალი საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებას). ამასთანავე, კანონმდებლობით დასაშვებია პროცენტიდან პროცენტის მიღებაც, რაც კიდევ უფრო ართულებს მოვალის მდგომარეობას. ზემოაღნიშნულის შედეგად, მოვალეების უმრავლესობა რჩება საცხოვრებლის გარეშე.

ა.ბ) კანონპროექტის მიზანი:

კანონპროექტის მიღების მიზანია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების მარეგულირებელი ნორმების მოწესრიგება და, სამართლიანობის პრინციპის დაცვით, მოვალის სამართლებრივი დაცვის დამატებითი მექანიზმების შექმნა. კერძოდ, იპოთეკით უზრუნველყოფილი სესხის ხელშეკრულების სავალდებულო სანოტარო წესით დადასტურების შემოღება, ყოველთვიური საპროცენტო განაკვეთის ზღვრული ოდენობის დადგენა და ნივთის იძულებით მართვის - სეკვესტრის გამოყენების პროცესში საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - აღსრულების ეროვნული ბიუროს მონაწილეობის შესაძლებლობის შემოღება, აგრეთვე იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის კრედიტორის საკუთრებაში გადასვლასთან დაკავშირებული ბუნდოვანი რეგულირების შესწორება.

ა.გ) კანონპროექტის ძირითადი არსი:

კანონპროექტის თანახმად, სავალდებულო ხდება სესხის ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად გამოყენებული იპოთეკის ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმება (აღნიშნული შეზღუდვა არ გავრცელდება კომერციულ ბანკებზე, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებზე, არასაბანკო სადეპოზიტო დაწესებულებებზე - საკრედიტო კავშირებზე და კვალიფიციურ საკრედიტო ინსტიტუტებზე). იპოთეკის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მიზნით, ნოტარიუსი უზრუნველყოფს კანონმდებლობით გათვალისწინებული პროცედურების განხორციელებას, რაც გულისხმობს „ერთი ფანჯრის პრინციპის“ დაცვის მიზნით, ნოტარიუსის მიერ დამოწმებული იპოთეკის ხელშეკრულების გადაგზავნას საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირში – საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ან იპოთეკის რეგისტრაციას თავად ნოტარუსის, როგორც ავტორიზებული პირის, მიერ. იპოთეკის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის წესი და პირობები განისაზღვრება იუსტიციის მინისტრის ბრძანებით.



გარდა ამისა, ნოტარიუსს დაეკისრება ვალდებულება, განუმარტოს ხელშეკრულების მხარეებს (განსაკუთრებით, მოვალეს) ის სამართლებრივი შედეგები, რაც მოჰყვება მათი მხრიდან სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების დარღვევას.

კანონპროექტით ასევე იცვლება იპოთეკით დატვირთული ქონების კრედიტორის საკუთრებაში გადაცემის მარეგულირებელი ნორმები. კერძოდ, ერთმანეთისაგან მკაფიოდ გაიმიჯნება ის შემთხვევები, როდესაც ხელშეკრულებით გათვალისწინებულია ქონების კრედიტორის საკუთრებაში გადასვლა და როდესაც ხელშეკრულებით ასეთი რამ არ არის გათვალისწინებული: იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე შეიძლება გადავიდეს კრედიტორის საკუთრებაში, თუ ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე უძრავი ნივთის საკუთრების გადასვლის შესახებ პირობა პირდაპირ არის გათვალისწინებული იპოთეკის ხელშეკრულებით. სააღსრულებო ფურცლის გაცემამდე ნოტარიუსი ვალდებულია მოუსმინოს კრედიტორსა და მოვალეს და მხოლოდ იმ შემთხვევაში გასცეს სააღსრულებო ფურცელი, თუ მოვალე ვერ წარმოადგენს ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელ დოკუმენტს.

იმ შემთხვევაში, თუ იპოთეკის ხელშეკრულებით პირდაპირ არ არის გათვალისწინებული იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის კრედიტორის საკუთრებაში გადასვლა და მოვალე გააჭიანურებს იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი შეიძლება გადავიდეს კრედიტორის საკუთრებაში, თუ კრედიტორი და იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის მესაკუთრე ამის თაობაზე ერთობლივი განცხადებით მიმართავენ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

კანონპროექტით, იპოთეკით უზრუნველყოფილი სესხის ხელშეკრულების მიმართ დგინდება ყოველთვიური საპროცენტო განაკვეთის ზღვრული ოდენობა: იპოთეკით უზრუნველყოფილი სესხის ხელშეკრულებისათვის, გარდა 1,000 ლარამდე (ან მისი ექვივალენტი უცხოურ ვალუტაში) გაცემული სესხებისა, მხარეთა შეთანხმებით გათვალისწინებული ყოველთვიური საპროცენტო განაკვეთი, სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ყველა ხარჯის ჩათვლით (გარდა იპოთეკის სანოტარო წესით დამოწმებასა და იპოთეკის რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ხარჯებისა), არ უნდა აღემატებოდეს საქართველოს ეროვნული ბანკის ვებ-გვერდზე ყოველთვიურად გამოქვეყნებული კომერციული ბანკების მიერ გაცემული სესხების საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების წინა კალენდარული წლის არითმეტიკული საშუალოს 2.5-მაგი ოდენობის მეთორმეტედს და ის მოქმედებს ყოველი წლის 1 მარტიდან.

აღნიშნული ლიმიტი ითვალისწინებს ბაზრის კონიუნქტურას და ის მიკროსაფინანსო ორგანიზაციების მიერ გაცემული მსგავსი სესხების ეფექტური საპროცენტო განაკვეთების (ძირითადად 3%-4% თვეში) ფარგლებშია. მაშინ, როდესაც სამიზნე ბაზარზე საპროცენტო განაკვეთები უფრო მაღალია, დაახლოებით 5% თვეში. ასევე გასათვალისწინებელია, რომ ზემოხსენებული საპროცენტო განაკვეთები კომერციული ბანკების შემთხვევაში წარმოადგენს ნომინალურ და არა ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს და არ ითვალისწინებს არასაპროცენტო ხარჯებს, მაგალითად საკომისიოებს. არსებული შემოთავაზებით 2013 წლის დარჩენილი პერიოდისათვის და 2014 წლის 1 მარტამდე ზღვრული საპროცენტო განაკვეთი დაანგარიშდება 2012 წელს არსებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის მიხედვით და შეადგენს 3.96%-ს.

აქვე მითითებულია, რომ აღნიშნული შეზღუდვა არ ვრცელდება კომერციულ ბანკებზე, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებზე, არასაბანკო სადეპოზიტო დაწესებულებებზე - საკრედიტო კავშირებზე და კვალიფიციურ საკრედიტო ინსტიტუტებზე.

კანონპროექტით აღსრულების ეროვნულ ბიუროს ენიჭება იძულებით მართვის (სეკვესტრის) გამოყენების თაობაზე გადაწყვეტილების მიღების უფლებამოსილება. აქვე კეთდება მითითება, რომ ამ უკანასკნელის მიერ ნივთის იძულებითი მართვის (სეკვესტრის) გამოყენების წესი და პირობები განისაზღვრება „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით.

ბ) კანონპროექტის ფინანსური დასაბუთება:

ბ.ა) კანონპროექტის მიღებასთან დაკავშირებით აუცილებელი ხარჯების დაფინანსების წყარო:

კანონპროექტის მიღება არ გამოიწვევს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დამატებითი სახსრების გამოყოფას.

ბ.ბ) კანონპროექტის გავლენა ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილზე:

კანონპროექტის მიღება გავლენას არ მოახდენს ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილზე.

ბ.გ) კანონპროექტის გავლენა ბიუჯეტის ხარჯვით ნაწილზე:

კანონპროექტის მიღება არ გამოიწვევს სახელმწიფო ბიუჯეტის ხარჯვითი ნაწილის ცვლილებებს.

ბ.დ) სახელმწიფოს ახალი ფინანსური ვალდებულებები:

კანონპროექტის მიღება არ ითვალისწინებს სახელმწიფოს მიერ ახალი ფინანსური ვალდებულებების აღებას.



ბ.ე) კანონპროექტის მოსალოდნელი ფინანსური შედეგები იმ პირობით, რომელთა მიმართაც ვრცელდება კანონპროექტის მოქმედება:

კანონპროექტის მიღება ფინანსურ გავლენას მოახდენს იმ პირებზე, რომლებზეც ვრცელდება კანონის მოქმედება, კერძოდ, აღნიშნულ პირებს იპოთეკით უზრუნველყოფილი სესხის ხელშეკრულების სანოტარო წესით დადასტურებისას მოუწევთ შესაბამისი სანოტარო მოქმედებისათვის საფასურის გადახდა, რომლის განაკვეთიც, კანონპროექტის შესაბამისად, განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით. გარდა ამისა, იპოთეკით უზრუნველყოფილი სესხის ხელშეკრულების ყოველთვიური საპროცენტო განაკვეთის დადგენა შესაძლებელი იქნება მხოლოდ კანონპროექტით გათვალისწინებული ზღვრული ოდენობის ფარგლებში.

ბ.ვ) კანონპროექტით დადგენილი გადასახადის, მოსაკრებლის ან სხვა სახის გადასახდელის ოდენობა და ოდენობის განსაზღვრის პრინციპი:

კანონპროექტი არ ითვალისწინებს გადასახადის, მოსაკრებლის ან სხვა სახის გადასახდელის დადგენას. კანონის ძალაში შესვლის შემდეგ გაჩნდება საფუძველი „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის №507 დადგენილებაში ცვლილების შეტანისათვის, სესხის ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად გამოყენებული იპოთეკის ხელშეკრულების დამოწმებისათვის საზღაურის მყარი განაკვეთის დადგენის მიზნით.

გ) კანონპროექტის მიმართება საერთაშორისო სამართლებრივ სტანდარტებთან:

გ.ა) კანონპროექტის მიმართება ევროკავშირის დირექტივებთან

კანონპროექტი არ ეწინააღმდეგება ევროკავშირის დირექტივებს.

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

კანონპროექტი არ ეწინააღმდეგება საერთაშორისო ორგანიზაციებში საქართველოს წევრობასთან დაკავშირებულ ვალდებულებებს.

გ.გ) კანონპროექტის მიმართება საქართველოს ორმხრივ და მრავალმხრივ ხელშეკრულებებთან

კანონპროექტი არ ეწინააღმდეგება საქართველოს მიერ დადებულ ორმხრივ და მრავალმხრივ ხელშეკრულებებს.

დ) კანონპროექტის მომზადების პროცესში მიღებული კონსულტაციები:

დ.ა) სახელმწიფო, არასახელმწიფო ან/და საერთაშორისო ორგანიზაცია/დაწესებულება, ექსპერტები, რომლებმაც მონაწილეობა მიიღეს კანონპროექტის შემუშავებაში, ასეთის არსებობის შემთხვევაში:

კანონპროექტის შემუშავებაში მონაწილეობა მიიღეს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის სათაბირო ორგანოს - კერძო სამართლის რეფორმის განმახორციელებელი საკონსულტაციო საბჭოს სანივთო სამართლის საკითხებზე მომუშავე ჯგუფის წევრებმა.

დ.ბ) კანონპროექტის შემუშავებაში მონაწილე ორგანიზაციის (დაწესებულების) ან/და ექსპერტის შეფასება კანონპროექტის მიმართ, ასეთის არსებობის შემთხვევაში:

ასეთი არ არსებობს.

ე) კანონპროექტის ავტორი:

კანონპროექტის ავტორია საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო.

ვ) კანონპროექტის ინიციატორი:

კანონპროექტის ინიციატორია საქართველოს მთავრობა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის იმ მუხლების მოქმედი სრული რედაქცია, რომლებშიც წარმოდგენილი კანონპროექტით შედის ცვლილება

მუხლი 289. იპოთეკის რეგისტრაცია

1. იპოთეკა იურიდიულ ძალას იძენს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. რეგისტრაცია ხდება ერთ-ერთი მხარის მიერ გარიგების წარდგენის საფუძველზე, რომელიც დადებულია ამ კოდექსის 311¹ მუხლით დადგენილი წესით. გარიგებაში უნდა აღინიშნოს უძრავი ნივთის მესაკუთრე, იპოთეკარი, სავარაუდო მოვალე მესამე პირი. მხარეთა შეთანხმებით გარიგებაში შესაძლებელია აღინიშნოს აგრეთვე უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობა, სარგებელი, შესრულების ვადა და სხვა პირობები.

2. მხარეთა შეთანხმების შემთხვევაში, კრედიტორის მოთხოვნით საჯარო რეესტრი გასცემს იპოთეკის მოწმობას. იპოთეკის მოწმობის გაცემა რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში.

3. იპოთეკის ხელშეკრულება, რომელზედაც მხარეთა შეთანხმებით გაიცემა იპოთეკის მოწმობა, უნდა დამოწმდეს სანოტარო წესით. იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერი სამართლებრივი ქმედება, რომელიც მოითხოვს სანოტარო წესით დამოწმებას, უნდა დაამოწმოს იმავე ნოტარიუსმა, რომელმაც



დაამოწმა აღნიშნული იპოთეკის ხელშეკრულება.

4. საერთო იპოთეკაზე გაიცემა მხოლოდ ერთი იპოთეკის მოწმობა.

მუხლი 300. იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის გადასვლა კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში

1. იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი ამ კოდექსით გათვალისწინებულ საფუძველზე შეიძლება გადავიდეს კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში, თუ ეს პირდაპირ არის გათვალისწინებული იპოთეკის ხელშეკრულებით.

2. 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.

3. იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში გადასვლისას მოთხოვნა დაკმაყოფილებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, როდესაც იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის ღირებულება მთლიანად არ ფარავს ამ მოთხოვნის ოდენობას, თუ კანონით ან მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

მუხლი 310. ნივთის იძულებითი მართვა (სეკვესტრი)

1. იძულებითი აღსრულებისათვის უფლებამოსილი იპოთეკარის განცხადების საფუძველზე სასამართლოს შეუძლია აუქციონზე იძულებითი გასხვისების ნაცვლად დაადგინოს ნივთის იძულებითი მართვა (სეკვესტრი). ასეთ შემთხვევაში სასამართლო მართვის ფუნქციას გადასცემს მმართველს, რომელიც შეიძლება იყოს იპოთეკარიც.

2. გადაწყვეტილების მიღებამდე სასამართლომ უნდა მოუსმინოს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ პირებს, რომელთა უფლებებიც შეიძლება შეილახოს იძულებითი მართვით.

3. მმართველი იღებს ნივთისაგან ნაყოფს და განაწილების გეგმის საფუძველზე, რომელსაც ადგენს თვითონ და ამტკიცებს სასამართლო, ანაწილებს მას წლის ბოლოს ყველა დანახარჯის გამოკლებით, რომელთაც მიეკუთვნება მართვის ხარჯებიც.

4. იძულებითი მართვა უნდა გაუქმდეს, როდესაც კრედიტორი დაკმაყოფილებულია ან აშკარაა, რომ მართვის გზით კრედიტორის დაკმაყოფილება ვერ მოხერხდება.

მუხლი 625. პროცენტი სესხისათვის

სესხისათვის მხარეთა შეთანხმებით შეიძლება გათვალისწინებულ იქნეს პროცენტი.

