



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

11 ივლისი, 2019 წელი

ქ.

ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლეები: ნანა კალანდაძე (მომხსენებელი)
გოჩა აბუსერიძე, მურთაზ მეშველიანი
სხდომის მდივანი - ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი (მოპასუხე) – სსიპ შემოსავლების სამსახური
წარმომადგენელი – მა----- გე-----

აპელანტი (მოპასუხე) - საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსთან არსებული
დავების განმხილველი საბჭო
წარმომადგენელი - ერ----- მა-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელები) - მ--- გვ-----, ბ-----ი ზ-----, ნა-----
ქა-----
წარმომადგენლები - და----- ხი-----, და---- მ-----

მესამე პირი - შპს „ჯ-----“

დავის საგანი – ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა – ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 30 იანვრის
გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის
დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2017 წლის 14 სექტემბერს მ--- გვ-----მ, ბ-----ი ზი----- და ნა----- ქა-----მ (წარმომადგენლები და----- ხი----- და და---- მ-----) სარჩელით მიმართეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხეების -სსიპ შემოსავლების სამსახურისა და საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსთან არსებული დავების განმხილველი საბჭოს მიმართ და მოითხოვეს:

- ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი 2016 წლის 19 ივლისის სსიპ შემოსავლების სამსახურის №0----- შეტყობინება, საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის წარმოშობის შესახებ იმ ნაწილში, რომლითაც საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გავრცელდა მ--- გ-----ის (პ/ნ 6-----) საკუთრებაში არსებულ ქონებებზე (ს/კ 0-----, ს/კ 0-----; ს/კ 0-----; ს/კ 0----- და ს/კ 0-----);
- ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2017 წლის 5 მაისის №1---- ბრძანება;
- ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსთან არსებული დავების განხილვის საბჭოს 2----- გადაწყვეტილება (მ--- გ-----ის №4----- საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში);
- ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი 2016 წლის 19 ივლისის სსიპ შემოსავლების სამსახურის №0----- შეტყობინება საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის წარმოშობის შესახებ იმ ნაწილში, რომლითაც საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გავრცელდა ნა----- ქ-----ის (პ/ნ 6----- --) საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე (ს/კ 0-----);
- ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2017 წლის 5 მაისის №----- ბრძანება;
- ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსთან არსებული დავების განხილვის საბჭოს 2----- გადაწყვეტილება (ნა----- ქ-----ის №4----- საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში);
- ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი 2016 წლის 19 ივლისის სსიპ შემოსავლების სამსახურის №0----- შეტყობინება საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის წარმოშობის შესახებ იმ ნაწილში, რომლითაც საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გავრცელდა ბ-----ი ზ-----ს (პ/ნ 6----- ----) საკუთრებაში არსებულ ქონებებზე (ს/კ 0-----, ს/კ 0----- და ს/კ 0-----);
- ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2017 წლის 5 მაისის №1---- ბრძანება;
- ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსთან არსებული დავების განხილვის საბჭოს 2----- გადაწყვეტილება (ბ-----ი ზ-----ს №4----- საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის

ნაწილში).

2.1. მოსარჩელებმა სარჩელით წარმოდგენილი მოთხოვნა დააფუძნეს შემდეგ გარემოებებს:

2.1.1. ისინი ცხოვრობდნენ რა ქ. ბათუმში, ჭ-----ს ქუჩაზე № 5-----ში ქ. ბათუმში დევლოპერული ბიზნესის განვითარებასთან ერთად მათაც გაუჩნდათ სურვილი უკეთესი საცხოვრებელი პირობების შექმნის მიზნით **საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი გადაეცათ ინვესტორისთვის.**

2.1.2. 2012 წლის სექტემბერში მათ დადეს ხელშეკრულება შპს „ჯ-----“ და გადასცეს თავიანთი ქონებები, სანაცვლოდ კი განისაზღვრა თითოეული მათგანისთვის გადასაცემი ფართის ნასყიდობის ფასის სანაცვლო მისაღები ქონებები, კერძოდ: მ--- გვ-----მ გადაცემული ქონების სანაცვლოდ შპს „ჯ-----საგან“ მიიღო 250 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი გარემონტებულ მდგომარეობაში (ასევე ხელშეკრულებით მ--- გვ-----ს მიეცა საკომპენსაციო თანხები). ნა----- ქა-----მ გადაცემული ქონების სანაცვლოდ შპს „ჯ-----საგან“ მიიღო 310 კვ. მეტრი საცხოვრებელი ფართი გარემონტებულ მდგომარეობაში. ბ-----ი ზ-----მა გადაცემული ქონების სანაცვლოდ შპს „ჯ-----საგან“ მიიღო 200 კვ. მეტრი ფართი მ.შ. 170 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი და 30 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი გარემონტებულ მდგომარეობაში.

2.1.3. შპს „ჯ-----ს“ სამშენებლო ფართების ცალკე უფლების ობიექტებად რეგისტრაციამდე მოსარჩელების (გადაცემულ მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების) წინაშე შპს „ჯ-----ს“ მიერ ნაკისრი ვალდებულებები რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში ვალდებულებების სახით (ამონაწერის ვალდებულების გრაფაში მიწის ნაკვეთზე მიბმული ვალდებულების სახით), ხოლო სამშენებლო ფართების ცალკე უფლების ობიექტად რეგისტრაციით (ე.წ. „განშლის“ რეგისტრაციით) კონკრეტულად განისაზღვრა მოსარჩელებისათვის გადაცემული ფართები, კერძოდ მოსარჩელები დარეგისტრირდნენ კონკრეტული ფართების მომავალ მესაკუთრეებად, სახელდობრ მ--- გვ----- დარეგისტრირდა ბინა №---ის (36.9 კვ.მ), ბინა №---ის (50.1 კვ.მ), ბინა №---ის (41.3 კვ.მ), ბინა №---ის (72.7 კვ.მ) ბინა №---ის (49.9) , ნა----- ქა----- ბინა №---ის (75.5 კვ.მ), ბინა №---ის (65.3 კვ.მ), ბინა №---ის (56.5 კვ.მ), ბინა №---ის (52.7 კვ.მ) და ბინა №---ის (63.0 კვ.მ), ხოლო ბ-----ი ზ----- ბინა №---ის (41.3 კვ.მ), ბინა №-3-ის (72.7 კვ.მ), ბინა №---ის (56.5 კვ.მ) და კომერციული ფართი №---ის (30 კვ.მ) მომავალ მესაკუთრედ.

2.1.4. 2016 წლის ზაფხულში, მას შემდეგ, რაც ობიექტი სრულად დასრულდა და მიღებულ იქნა ექსპლუატაციაში, მოსარჩელებსა და შპს „ჯ-----ს“ შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც სრულად დასრულდა 2012

წლის სექტემბერში დადებული ხელშეკრულება და ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობები სრულად შესრულდა. მ--- გვ-----ს, ბ-----ი ზ-----ს და შპს „ჯ-----ს“ შორის ნასყიდობის ხელშეკრულებები დაიდო 2016 წლის 11 ივლისს, ხოლო ნა----- ქა-----სთან -2016 წლის 06 ივლისს, რაც შემდგომ წარედგინა საჯარო რეესტრს რეგისტრაციის მიზნით.

2.1.5. 2016 წლის ბოლოს მოსარჩელებისთვის ცნობილი გახდა, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ არ დარეგისტრირდა მ--- გვ-----სა და შპს „ჯ-----ს“ შორის დადებული 2016 წლის 11 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულება, ასევე ბ-----ი ზ-----ს სახელზე არ დარეგისტრირდა ორი ბინა №--- და ბინა №--, ხოლო ნა----- ქადაგადის სახელზე არ დარეგისტრირდა ბინა №--.

2.1.6. მოსარჩელებმა შპს „ჯ-----ს“ დირექტორთან ერთად იმავე ხელშეკრულებებით კვლავ მიმართეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვეს ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ დააკმაყოფილა მოთხოვნა რეგისტრაციის თაობაზე, თუმცა მოსარჩელეთა სახელზე ფართების რეგისტრაციის შემდგომ აღმოჩნდა, რომ ფართებზე მათი საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან ერთად საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ასევე დაარეგისტრირა საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა, კერძოდ საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა, რომელიც გავრცელებულია, როგორც შპს „ჯ-----ს“ ქონებაზე.

2.1.7. მოსარჩელეთა მიერ დადგენილ იქნა, რომ საგადასახადო გირავნობა-იპოთეკის ადრესატს წარმოადგენს შპს „ჯ-----“, ხოლო შემოსავლების სამსახურის მიერ შეტყობინება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გაგზავნილია 2016 წლის 19 ივლისს, მაშინ როდესაც 2015 წლის ივლისიდან აღნიშნული ფართების მომავალ მესაკუთრეებად ისინი იყვნენ დარეგისტრირებული, ხოლო 2016 წლის 06 და 11 ივლისს ასეთის საკუთრებაში რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ წარდგენილი იქნა შესაბამისი ხელშეკრულებები.

2.1.8. ზემოხსენებულ ფაქტობრივ გარემოებებზე დაყრდნობით მოსარჩელებს მიაჩნით, რომ მათ საკუთრების უფლების საგანს განკუთვნილ უძრავ ქონებებზე საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის გავრცელება მოხდა უკანონოდ, რის გამოც ითხოვენ სადავო აქტების ბათილად ცნობას.

2.2. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 19 სექტემბრის განჩინებით მ--- გ-----ის, ბ-----ი ზი-----ს და ნა----- ქ-----ის სარჩელი განსჯადობით განსახილველად გადაეგზავნა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს.

2.3. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 05 ოქტომბრის განჩინებით,

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება შპს „ჯ-----“

2.4 მოპასუხეთა და მესამე პირის პოზიცია

მოპასუხეების - სსიპ შემოსავლების სამსახურის და საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსთან არსებული დავების განმხილველი საბჭოს წარმომადგენლებმა სარჩელი არ ცვნეს და მისი უარყოფა მოითხოვეს, ხოლო მესამე პირის - შპს „ჯ-----ს“ წარმომადგენელი დაეთანხმა სასარჩელო მოთხოვნას და მისი დაკმაყოფილება მოითხოვა.

2.5.გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილებით მ--- გ-----ის, ნა----- ქ-----ის და ბ-----ი ზ-----ს **სარჩელი დაკმაყოფილდა:**

ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი:

- 2016 წლის 19 ივლისის სსიპ შემოსავლების სამსახურის №0----- შეტყობინება საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის წარმოშობის შესახებ იმ ნაწილში, რომლითაც საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გავრცელდა მ--- გ-----ის (პ/ნ 6-----) საკუთრებაში არსებულ ქონებებზე (ს/კ 0-----, ს/კ 0-----; ს/კ 0-----; ს/კ 0----- და ს/კ 0-----).
- 2016 წლის 19 ივლისის სსიპ შემოსავლების სამსახურის №0----- შეტყობინება საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის წარმოშობის შესახებ იმ ნაწილში, რომლითაც საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გავრცელდა ნა----- ქ-----ის (პ/ნ 6-----) საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე (ს/კ 0-----).
- 2016 წლის 19 ივლისის სსიპ შემოსავლების სამსახურის №0----- შეტყობინება საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის წარმოშობის შესახებ იმ ნაწილში, რომლითაც საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გავრცელდა ბ-----ი ზ-----ს (პ/ნ 6-----) საკუთრებაში არსებულ ქონებებზე (ს/კ 0-----, ს/კ 0----- და ს/კ 0-----).

ბათილად იქნა ცნობილი:

- სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2017 წლის 5 მაისის №1----, 2017 წლის 5 მაისის №1---- და 2017 წლის 5 მაისის №----- ბრძანებები.
- საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსთან არსებული დავების განხილვის საბჭოს 2017 წლის 13 ივლისის გადაწყვეტილებები - მ--- გ-----ის №4----- საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე, ნა----- ქ-----ის №4----- საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე და ბ-----ი ზ-----ს №4----- საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე.

2.6. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები:

2.6.1. 2012 წლის 03 სექტემბერს, ბ-----ი ზ-----ს და შპს „ჯ-----ს“ შორის დაიდო უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების 1.1. მუხლით წინამდებარე ხელშეკრულებით მხარეები გამოხატავენ ნებას და იღებენ ვალდებულებას მომავალში დადონ ნასყიდობის ხელშეკრულება ქ. ბათუმში, ჭ-----ს ქ. №---ში მდებარე **საცხოვრებელ ფართსა და მიწის ნაკვეთზე, რომლის ერთ-ერთი მესაკუთრეა ბ-----ი ზ-----** **----- იმ პირობით, რომ მეორე მხარე აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ააშენებს მრავალბინიან სახლს და გადასცემს ამავე სახლში საცხოვრებელ ბინას, როგორც ნასყიდობის ფასს.** (ს/კ 0-----).

ხელშეკრულების 2.2. მუხლით, წინამდებარე ხელშეკრულებით განისაზღვრა ნასყიდობის ხელშეკრულების ფასი, კერძოდ პირველი მხარისთვის საკუთრებაში გადასაცემი საცხოვრებელი ბინის და კომერციული ფართის საერთო ფართობი და გადასაცემი ფართის მდგომარეობა, პირობები რომელზეც მხარეები წინასწარ იყვნენ შეთანხმებულები და რომელიც ორივე მხარისათვის მისაღებია, როგორც ნასყიდობის ხელშეკრულების ძირითადი და არსებითი პირობები. 3.1. მუხლი - შპს „ჯ-----“ ვალდებულია მის მიერ ნაყიდ უძრავ ქონებაში (მიწის ნაკვეთზე) მდებარე ქ. ბათუმი, ჭ-----ს ქ. №---ში ააშენოს მრავალსართულიანი შენობა-ნაგებობა და გადასცეს ხელშეკრულების მონაწილე პირველ მხარეს საცხოვრებელი ბინები და კომერციული ფართი საკუთრებაში, როგორც ნასყიდობის ფასი, იმ ოდენობით და მდგომარეობით, რაც გათვალისწინებული იქნება წინამდებარე ხელშეკრულებით.

ხელშეკრულების 4.1 მუხლი - ხელშეკრულების პირველი მხარე შპს „ჯ-----ს“ ნასყიდობის ხელშეკრულებით გადასცემს 151 კვ.მ. უძრავ ქონებას და შესაბამის წილს მიწის ნაკვეთში მდებარე ქ. ბათუმი, ჭ-----ს ქ. №---ში და სანაცვლოდ, როგორც ნასყიდობის ფასს საკუთრებაში მიიღებს 200 კვ.მ. ფართს შემდეგი განაწილებით: ერთ 85 კვ.მ. საცხოვრებელ ბინას, რომელთაგან ერთ მხარეს ჩაბარდება გარემონტებულ მდგომარეობაში, რაც ითვალისწინებს, რომ საცხოვრებელ ბინას ექნება: ა) შესასვლელი კარი - რკინის; ბ) გარე კარ-ფანჯარა - მეტალო-პლასტმასის; გ) ელექტროგაყვანილობა ბინაში შეყვანილი და დაქსელილი ალუმინის სადენებით, კაფელი გაკეთებული სააბაზანოსა და საპირფარეშოში (კვ.მ-ის ღირებულება 14/15 ლარი), იატაკზე დაგებული ლამინატი მიახლოებითი ღირებულება კვ.მ-ის 13-14 ლარი, კედლები შეღებილი თურქული საღებავით, შტეფცელები თურქული საშუალო ხარისხის; და მეორე 85 კმ-იანი საცხოვრებელ ბინას, რომელიც მხარეს ჩაბარდა თეთრი კარკასის მდგომარეობაში, რაშიც იგულისხმება რომ ბინას ექნება: ა) შესასვლელი კარი - რკინის; ბ) გარე კარ ფანჯარა - მეტალოპლასტმასის.....4.2. მუხლი - სართულის გეგმის განშლისა და ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მშენებლობის ნებართვის მიღების შემდეგ ხელშეკრულების პირველი მხარე დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში, როგორც მშენებარე საცხოვრებელი ბინის მომავალი მესაკუთრე, ხოლო საცხოვრებელ სახლის ექსპლოატაციაში ჩაბარების შემდეგ, როგორც ბინის მესაკუთრე. 4.5. მუხლი - ხელშეკრულების 4.1. პუნქტში განსაზღვრული პირობები წარმოადგენს

ნასყიდობის ფასს და იგი არ იცვლება რაიმე სახის იურიდიული თუ ფაქტობრივი გარემოებების გამო (ცვლილება ხელშეკრულებაში ასაშენებელი საცხოვრებელი სახლის სართულიანობა და სხვა). 5.1. მუხლი - წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის, როგორც პირობა დადებული გარიგება - წინამდებარე ხელშეკრულების 3.2 და 3.4. პუნქტებით გათვალისწინებული პირობის დადგომიდან (შესრულებიდან) და მოქმედებს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებამდე, და უქმდება თუ შპს „ჯ-----“ ვერ მიიღებს მშენებლობის ნებართვას მისთვის მისაღები შენობა-ნაგებობის მშენებლობისათვის.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება (იხ .ს.ფ. 18-22);

2.6.2. 2016 წლის 11 ივლისს შპს „ჯ-----სა“ და ბ-----ი ზ-----ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების საგანი - მხარეებს შორის გაფორმებული ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული პირობები და ვალდებულებები სრულად იქნა შესრულებული მყიდველის მიერ, თავის მხრივ გამყიდველი საკუთრებაში გადაცემს წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებაში აღწერილ საცხოვრებელ ფართებს, კერძოდ: 1) სართული 8, ბინა №--, 41.3 კვ.მ; 2) სართული 11, ბინა №---; 56,5 კვ. მეტრი, შემდეგ მისამართზე - ბათუმი, ჭ-----ს 5-----, ს/კ 0-----.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2016 წლის 11 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულება (იხ .ს.ფ.32);

2.6.3. 2016 წლის 11 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე (განცხადების რეგისტრაციის თარიღია 11.07.2016) 2016 წლის 16 აგვისტოს მდგომარეობით (ს/კ 0-----) ქ. ბათუმში, ჭ-----ს ქ. №--/ბათუმი, ჭ-----ს ქუჩა №--/ ბათუმი, ჭ-----ს ქუჩა №--/ბათუმი, ჭ-----ს №---ში მდებარე კომერციული ფართი №- (მშენებარე), სართული - 1; ფართი - 30,00 კვ.მ. საკუთრების უფლებით ირიცხება ბ-----ი ზ-----ს სახელზე. აღნიშნულ უძრავ ნივთზე 2016 წლის 19 ივლისს რეგისტრირებულია საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა სსიპ შემოსავლების სამსახურის №0----- შეტყობინების საფუძველზე.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ.33-34);

2.6.4. 2017 წლის 16 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე (განცხადების რეგისტრაციის თარიღია 16.02.2017) 2017 წლის 22 თებერვლის მდგომარეობით (ს/კ 0-----) ქ. ბათუმში, ჭ-----ს ქ. №--/ბათუმი, ჭ-----ს ქუჩა №--/ ბათუმი, ჭ-----ს ქუჩა №--/ბათუმი, ჭ-----ს №---ში მდებარე (მშენებარე) ბინა №---, სადარბაზო - 1, სართული -11, ფართი - 56,50 კვ.მ. საკუთრების უფლებით ირიცხება ბ-----ი ზ-----ს სახელზე. აღნიშნულ უძრავ ნივთზე 2016 წლის 19 ივლისს რეგისტრირებულია საგადასახადო

გირავნობა/იპოთეკა სსიპ შემოსავლების სამსახურის №0----- შეტყობინების საფუძველზე.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 35-36);

2.6.5. 2017 წლის 22 თებერვლის მდგომარეობით (0-----) ქ. ბათუმში, ჭ-----ს ქ. №--/ბათუმი, ჭ-----ს ქუჩა №--/ ბათუმი, ჭ-----ს ქუჩა №--/ ბათუმი, ჭ-----ს №--ში მდებარე ფართი (მშენებარე), ბინა №--, სართული - 8, 41,30 კვ.მ. საკუთრების უფლებით ირიცხება ბ-----ი ზ-----ს სახელზე. აღნიშნულ უძრავ ნივთზე 2016 წლის 19 ივლისს რეგისტრირებულია საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა სსიპ შემოსავლების სამსახურის №0----- შეტყობინების საფუძველზე.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 37-38);

2.6.6.ბ-----ი ზ----- 2016 წლის 23 ივნისიდან არის შპს „ბ-----“ აბონენტი შემდეგი სააბონენტო კოდებით: 1----- (ჭ-----ს 53, ბინა №--), 1----- (ჭ-----ს 53, ბინა 3-), 1----- (ჭ-----ს 53, ბინა №--), 1----- (ჭ-----ს 53, კომერციული ფართი 3). იგი **2016 წლის 14 ივნისიდან** ფიქსირდება ბილინგის პროგრამაში შპს „ს-----“ აბონენტად (ა-----) და ამავე პერიოდიდან ფიქსირდება სს „ე-----“ მონაცემთა ბაზაში ბათუმი, ჭ-----ს ქ. №----- სადარბაზო №-, ბინა №--3--ში აბონენტად №-----

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შპს „ბ-----“ №--- წერილი (იხ. ს.ფ. 230);

- შპს „ს-----“ O----- წერილი (იხ. ს.ფ. 231);

- სს „ე-----“ №5----- წერილი (იხ. ს.ფ. 232);

2.6.7. 2012 წლის 06 სექტემბერს, ნა----- ქა-----სა და შპს „ჯ-----ს“ შორის დაიდო უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება.

ხელშეკრულების 1.1. მუხლით წინამდებარე ხელშეკრულებით მხარეები გამოხატავენ ნებას და იღებენ ვალდებულებას მომავალში დადონ ნასყიდობის ხელშეკრულება ქ. ბათუმში, ჭ-----ს ქ. №--ში მდებარე საცხოვრებელ ფართსა და მიწის ნაკვეთზე, რომლის ერთ-ერთი მესაკუთრეა ნა----- ქა----- იმ პირობით, რომ მეორე მხარე აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ააშენებს მრავალბინიან სახლს და გადასცემს ამავე სახლში საცხოვრებელ ბინას, როგორც ნასყიდობის ფასს. (ს/კ 0-----).

ხელშეკრულების 2.2. მუხლით, წინამდებარე ხელშეკრულებით განისაზღვრა ნასყიდობის ხელშეკრულების ფასი, კერძოდ პირველი მხარისთვის საკუთრებაში გადასაცემი საცხოვრებელი ბინის და კომერციული ფართის საერთო ფართობი და გადასაცემი ფართის მდგომარეობა, პირობები რომელზეც მხარეები წინასწარ არიან შეთანხმებული და რომელიც ორივე მხარისათვის

მისაღებია, როგორც ნასყიდობის ხელშეკრულების ძირითადი და არსებითი პირობები. 3.1. მუხლი - შპს „ჯ-----“ ვალდებულია მის მიერ ნაყიდ უძრავ ქონებაში (მიწის ნაკვეთზე) მდებარე ქ. ბათუმი, ჭ-----ს ქ. №---ში ააშენოს მრავალსართულიანი შენობა-ნაგებობა და გადასცეს ხელშეკრულების მონაწილე პირველ მხარეს საცხოვრებელი ბინები და კომერციული ფართი საკუთრებაში, როგორც ნასყიდობის ფასი, იმ ოდენობით და მდგომარეობით, რაც გათვალისწინებული იქნება წინამდებარე ხელშეკრულებით. ხელშეკრულების 4.1 მუხლი - ხელშეკრულების პირველი მხარე შპს „ჯ-----ს“ ნასყიდობის ხელშეკრულებით გადასცემს 154,53 კვ.მ. უძრავ ქონებას და შესაბამის წილს მიწის ნაკვეთში მდებარე ქ. ბათუმი, ჭ-----ს ქ. №---ში და სანაცვლოდ, როგორც ნასყიდობის ფასს საკუთრებაში მიიღებს 4 საცხოვრებელ ბინას საერთო ფართობით 310 კმ შემდეგი განაწილებით: სამ 70 კვ.მ. საცხოვრებელ ბინას და ერთ 100 კვ.მ. საცხოვრებელ ბინას, რომელთაგან ორი 70 კვ.მ-იანი ბინა საერთო ფართობით 140 კვ.მ. მხარეს ჩაბარდება გარემონტებულ მდგომარეობაში 4.2. მუხლი - სართულის გეგმის განშლისა და ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მშენებლობის ნებართვის მიღების შემდეგ ხელშეკრულების პირველი მხარე დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში, როგორც მშენებარე საცხოვრებელი ბინის მომავალი მესაკუთრე, ხოლო საცხოვრებელ სახლის ექსპლოატაციაში ჩაბარების შემდეგ, როგორც ბინის მესაკუთრე. 4.5. მუხლი - ხელშეკრულების 4.1. პუნქტში განსაზღვრული პირობები წარმოადგენს ნასყიდობის ფასს და იგი არ იცვლება რაიმე სახის იურიდიული თუ ფაქტობრივი გარემოებების გამო (ცვლილება ხელშეკრულებაში ასაშენებელი საცხოვრებელი სახლის სართულიანობა და სხვა). 5.1. მუხლი - წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის, როგორც პირობა დადებული გარიგება - წინამდებარე ხელშეკრულების 3.2 და 3.4. პუნქტებით გათვალისწინებული პირობის დადგომიდან (შესრულებიდან) და მოქმედებს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებაამდე, და უქმდება თუ შპს „ჯ-----“ კერ მიიღებს მშენებლობის ნებართვას მისთვის მისაღები შენობა-ნაგებობის მშენებლობისათვის.

შპს „ჯ-----ს“ მიერ ნა----- ქ-----ის ანგარიშზე 2012 წლის დეკემბრიდან ირიცხებოდა 500 აშშ დოლარის ექვივალენტის ლარები, მათ შორის დადებული ხელშეკრულების თანახმად.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება (იხ .ს.ფ. 39-44);
- სს „თ-----“ ამონაწერი (იხ .ს.ფ. 244-246);

2.6.8.2016 წლის 06 ივლისს შპს „ჯ-----სა“ და ნა----- ქა-----ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების საგანი - მხარეებს შორის გაფორმებული ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებებით ვალდებულებაზე ფართის ნასყიდობის შესახებ, გათვალისწინებული პირობები და ვალდებულები სრულად იქნა შესრულებული მხარეების მიერ. 2015 წლის 21 ოქტომბრის №მ----- ბრძანების თანახმად,

პროექტში №--- განხორციელებული ცვლილებების გათვალისწინებით გამყიდველი საკუთრებაში გადასცემს წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებაში აღწერილ საცხოვრებელ ფართებს, კერძოდ: სართული 7, ბინა №--, 52,6 კვ.მ შემდეგ მისამართზე: ბათუმი, ჭ-----ს , ს/კ 0-----.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება (იხ .ს.ფ. 45);

2.6.9. 2017 წლის 21 თებერვლის მდგომარეობით ქ. ბათუმში (ს/კ 0-----), ჭ-----ს ქ. №--/ბათუმი, ჭ-----ს ქუჩა №--/ ბათუმი, ჭ-----ს ქუჩა №--/ბათუმი, ჭ-----ს №---ში მდებარე (მშენებარე) ბინა - 96, სადარბაზო - 2, სართული - 7, ფართი - 56,80 კვ.მ. ირიცხება ნა----- ქ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით. აღნიშნულ უძრავ ნივთზე 2016 წლის 19 ივლისს რეგისტრირებულია საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა სსიპ შემოსავლების სამსახურის №0----- შეტყობინების საფუძველზე.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 87-88);

2.6.10. 2015 წლის სექტემბრიდან ნა----- ქა----- ფიქსირდება სს „ე-----ს“ მონაცემთა ბაზაში №6----- **აბონენტად** მისამართზე - ბათუმი, ჭ-----ს ქ. №-----, **2016 წლის 23 ივნისიდან არის შპს „ბ-----“ აბონენტი** სააბონენტო კოდებით: 1-----, ხოლო შპს „ს-----“ ბაზაში **აბონენტი** №ა----- ჭ-----ს 5----- ბინა №- ბილინგის ბაზაში ფიქსირდება **2016 წლის 11 აპრილიდან**, ხოლო ა----- ჭ-----ს 5----- ბინა №- ბილინგის ბაზაში ფიქსირდება **2016 წლის 15 აპრილიდან.**

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სს „ე-----“ №5----- წერილი (იხ. ს.ფ. 239);
- არის შპს „ბ-----“ №1--- წერილი (იხ. ს.ფ. 240);
- შპს „ს-----“ ო----- წერილი (იხ. ს.ფ. 241);

2.6.11. 2012 წლის 13 სექტემბერს, მ--- გვ-----ს და შპს „ფ-----ს“ შორის დაიდო უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების 1.1. მუხლით წინამდებარე ხელშეკრულებით მხარეები გამოხატავენ ნებას და იღებენ ვალდებულებას მომავალში დადონ ნასყიდობის ხელშეკრულება ქ. ბათუმში, ჭ-----ს ქ. №---ში მდებარე **საცხოვრებელ ფართსა და მიწის ნაკვეთზე, რომლის ერთ-ერთი მესაკუთრეა მ--- გვ----- - იმ პირობით, რომ მეორე მხარე აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ააშენებს მრავალბინიან სახლს და გადასცემს ამავე სახლში საცხოვრებელ ბინას, როგორც ნასყიდობის ფასს.** (ს/კ 0-----). ხელშეკრულების 2.2. მუხლით, წინამდებარე ხელშეკრულებით განისაზღვრა ნასყიდობის ხელშეკრულების ფასი, კერძოდ პირველი მხარისთვის საკუთრებაში გადასაცემი საცხოვრებელი ბინის და კომერციული ფართის საერთო ფართობი და გადასაცემი ფართის მდგომარეობა, პირობები რომელზეც მხარეები

წინასწარ არიან შეთანხმებულები და რომელიც ორივე მხარისათვის მისაღებია, როგორც ნასყიდობის ხელშეკრულების ძირითადი და არსებითი პირობები. 3.1. მუხლი - შპს „ჯ-----“ ვალდებულია მის მიერ ნაყიდ უძრავ ქონებაში (მიწის ნაკვეთზე) მდებარე ქ. ბათუმი, ჭ-----ს ქ. №---ში ააშენოს მრავალსართულიანი შენობა-ნაგებობა და გადასცეს ხელშეკრულების მონაწილე პირველ მხარეს საცხოვრებელი ბინები და კომერციული ფართი საკუთრებაში, როგორც ნასყიდობის ფასი, იმ ოდენობით და მდგომარეობით, რაც გათვალისწინებული იქნება წინამდებარე ხელშეკრულებით. ხელშეკრულების 4.1 მუხლი - ხელშეკრულების პირველი მხარე შპს „ჯ-----ს“ ნასყიდობის ხელშეკრულებით გადასცემს 191,74 კვ.მ. უძრავ ქონებას და შესაბამის წილს მიწის ნაკვეთში მდებარე ქ. ბათუმი, ჭ-----ს ქ. №---ში და სანაცვლოდ, როგორც ნასყიდობის ფასს საკუთრებაში მიიღებს 250 კვ.მ. საცხოვრებელ ფართს, რომელიც მხარეთა შეთანხმებით განაწილდა შემდეგნაირად მხარე მიიღებს ერთ 40 კვ.მ. საცხოვრებელ ბინას გარემონტებულ მდგომარეობაში მე-2 სართულზე, რომელიც განთავსდება სხვა გადასაცემი ბინებისგან განცალკავებით სხვა სადარბაზოში, ერთ 40 კვ.მ საცხოვრებელ ბინას მე-2 ან მე-3 სართულზე თეთრი კარკასის მდგომარეობაში, ერთი 50 კვ.მ. საცხოვრებელ ბინას გარემონტებულ მდგომარეობაში მე-7 სართულზე და ერთ 120 კვ.მ. საცხოვრებელ ბინას გარემონტებულ მდგომარეობაში (მე-7 სართულზე) წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნებისთვის ბინა ჩაბარდება გარემონტებულ მდგომარეობაში 4.2. მუხლი - სართულის გეგმის განშლისა და ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მშენებლობის ნებართვის მიღების შემდეგ ხელშეკრულების პირველი მხარე დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში, როგორც მშენებარე საცხოვრებელი ბინის მომავალი მესაკუთრე, ხოლო საცხოვრებელ სახლის ექსპლოატაციაში ჩაბარების შემდეგ, როგორც ბინის მესაკუთრე. 4.5. მუხლი - ხელშეკრულების 4.1. პუნქტში განსაზღვრული პირობები წარმოადგენს ნასყიდობის ფასს და იგი არ იცვლება რაიმე სახის იურიდიული თუ ფაქტობრივი გარემოებების გამო (ცვლილება ხელშეკრულებაში ასაშენებელი საცხოვრებელი სახლის სართულიანობა და სხვა). 5.1. მუხლი - წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის, როგორც პირობა დადებული გარიგება - წინამდებარე ხელშეკრულების 3.2 და 3.4. პუნქტებით გათვალისწინებული პირობის დადგომიდან (შესრულებიდან) და მოქმედებს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებაამდე, და უქმდება თუ შპს „ჯ-----“ ვერ მიიღებს მშენებლობის ნებართვას მისთვის მისაღები შენობა-ნაგებობის მშენებლობისათვის.

2015 წლის 11 თებერვლის შეთანხმებით ცვლილება შევიდა უძრავი ნივთის წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებაში, სახელდობრ 4.1. მუხლში, სადაც მიეთითა, რომ ხელშეკრულების პირველი მხარე შპს „ჯ-----ს“ ნასყიდობის ხელშეკრულებით **გადასცემს 191,74 კვ.მ. უძრავ ქონებას და შესაბამის წილს მიწის ნაკვეთში** მდებარე ქ. ბათუმი, ჭ-----ს ქ. №---ში და სანაცვლოდ, როგორც ნასყიდობის ფასს საკუთრებაში მიიღებს ქ. ბათუმში, ჭ-----ს ქ. №-----

- მდებარე საცხოვრებელ ფართებს 1) 36,9 კვ.მ. ოდენობით, ბინა №--, მე-4 სართული, გარემონტებულ მდგომარეობაში; 2) 74 კვ.მ. ოდენობით, ბინა №--, მე-7 სართული, თეთრი კარკასის მდგომარეობაში; 3) 41,2 კვ.მ. ოდენობით, ბინა №--, მე-7 სართული, თეთრი კარკასის მდგომარეობაში; 4) 47,5 კვ.მ. ოდენობით, ბინა №--, მე-7 სართული, თეთრი კარკასის მდგომარეობაში; 5) 49,9 კვ.მ. ოდენობით, ბინა №--, მე-12 სართული, შავი კარკასის მდგომარეობაში;
 სს „თ-----“ 0----- 2015 წლების ამონაწერის თანახმად, შპს „ჯ-----ს“ მიერ მ--- გვ-----ს ანგარიშზე ირიცხებოდა 500 აშშ დოლარის ექვივალენტის ლარები, მათ შორის დადებული ხელშეკრულების თანახმად.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 46-50);
- შეთანხმება (იხ. ს.ფ. 51-52);
- სს „თ-----“ ამონაწერი (იხ. ს.ფ. 242-244);

2.6.12. 2016 წლის 11 ივლისს შპს „ჯ-----ს“ და მ--- გვ-----ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება. გამყიდველმა საკუთრებაში გადასცა წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებაში აღწერილი საცხოვრებელი ფართები, კერძოდ: 1) სართული 4, ბინა №--, 36,9 კვ.მ. ს/კ 0-----; 2) სართული 7, ბინა №--, 50,1 კვ.მ. ს/კ 0-----; 3) სართული 7, ბინა №--, 41,3 კვ.მ., 4) სართული 7, ბინა 27, 72,7 კვ.მ. ს/კ 0-----; 5) სართული 12; ბინა №--, 49,9 კვ.მ. ს/კ 0-----.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 53);

2.6.13. 2015 წლის ოქტომბრიდან მ--- გვ----- ფიქსირდება სს „ე-----ს“ მონაცემთა ბაზაში ბათუმი, ჭ-----ს ქ. №----- აბონენტად შემდეგი ნომრებით: №6-----, №6-----, №6-----, №6-----. მ--- გვ----- არის **შპს „ს-----“ აბონენტი** და ფიქსირდება ბილინგის ბაზაში აბ №1----- სამ მისამართზე -, ჭ-----ს 5---, ბინა №--, ა-----, ჭ-----ს 5-----, აბონენტი №1-----, ჭ-----ს 5---, ბინა №-- და სამივე აბონენტი აქტიურია **2016 წლის 14 აპრილიდან**, ხოლო **2016 წლის 23 ივნისიდან** კი იგი არის **შპს „ბ-----“ აბონენტი** შემდეგი სააბონენტო კოდებით: 1----- (ჭ-----ს 53, ბინა 25), 1----- (ჭ-----ს 53, ბინა 2---), 1----- (ჭ-----ს 53, ბინა 55), 1----- (ჭ-----ს 53, ბინა №--

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სს „ე-----ს“ №5----- წერილი (იხ. ს.ფ.233);
- სს „ე-----ს“ №5----- წერილი (იხ. ს.ფ.234);
- სს „ე-----ს“ №5----- წერილი (იხ. ს.ფ.235);
- სს „ე-----ს“ №5----- წერილი (იხ. ს.ფ.236);
- შპს „ს-----“ №0----- წერილი (იხ. ს.ფ.237);
- შპს „ბ-----“ №1--- წერილი (იხ. ს.ფ. 238);

2.6.14. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 16 თებერვლის ამონაწერის თანახმად უძრავი ნივთის (ს/კ 0-----) მდებარე ქ.

ბათუმში, ჭ-----ს ქ. №--, შენობა-ნაგებობები: ლ----- -
უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე, ლ----- -37.65 კვ.მ.) ფართის 15-17-
ზე **მესაკუთრეს წარმოადგენს ბ-----ი ზ-----**.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს **2012 წლის 22 თებერვლის**
ამონაწერის თანახმად უძრავი ნივთის (ს/კ 0-----) მდებარე **ქ.**
ბათუმში, ჭ-----ს ქ. №--, შენობა-ნაგებობები: ლ----- -
უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე, ლ----- -37.65 კვ.მ.) ფართზე - 131.95
კვ.მ-ზე და ავტოფარეხზე ფართით 20.91-ზე **მესაკუთრეს წარმოადგენს ნა---**
-- ქა-----.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს **2011 წლის 05 აპრილის**
ამონაწერის თანახმად უძრავი ნივთის (ს/კ 0-----) მდებარე **ქ.**
ბათუმში, ჭ-----ს ქ. №--, (დაუზუსტებელი ფართობი - 503.00კვ.მ)
მესაკუთრეს ფართზე 191.74 კვ.მ. წარმოადგენს მ--- გვ-----.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 331-332);-
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 333-334);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 351-352);

2.6.15. საჯარო რეესტრის 2012 წლის 14 დეკემბრის ამონაწერის
თანახმად 2012 წლის 18 სექტემბრიდან შპს „ჯ-----ს“ სახლზე ირიცხება
ქ. ბათუმში, ჭ-----ს ქ. №--/ ბათუმი, ჭ-----ს ქუჩა №--/ბათუმი, ჭ-----ს №---
ში მდებარე დაზუსტებული ფართობი 1184,00 კვ. მეტრი, ნაკვეთის წინა
ნომერი: 0-----, 0-----, 0-----. შენობა ნაგებობის ჩამონათვალი: №---
-----.

ზემოაღნიშნულის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებს
წარმოადგენს:

უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 0---
-----, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტო;

უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 1---
-----, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტო;

უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 0---
-----, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტო;

უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 0---
-----, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტო;

უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 0---
-----, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტო;

უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 2---

-----, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 1---

-----, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 1---

-----, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 0---

----- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 0---

-----, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

ამონაწერის თანახმად, **გამყიდველი: მ--- გვ-----, მყიდველი: შპს „ჯ-----“;**

საგანი: ფართი: 191,74 კვ.მ; მ--- გვ----- საკუთრებაში მიიღებს 250 კვ.მ.

საცხოვრებელ ფართს, რომელიც მხარეთა შთანხმებით განაწილება

შემდეგნაირად: მხარე მიიღებს ერთ 40 კვ.მ. საცხოვრებელ ბინას

გარემონტებულ მდგომარეობაში მე-2 სართულზე, რომელიც განთავსდება სხვა

გადასაცემი ბინებისგან განცალკავებით სხვა სადარბაზოში, ერთ 40 კვ. მეტრ

საცხოვრებელ ბინას მე-2 ან მე-3 სართულზე თეთრი კარკასის მდგომარეობაში

მე-7 სართულზე და ერთ 120 კვ.მ. საცხოვრებელ ბინას გარემონტებულ

მდგომარეობაში მე-7 სართულზე. აღნიშნული ბინები განთავსდება ერთ

სადარბაზოში. განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: 8-----, თარიღი: 1-----;

უფლების რეგისტრაციის თარიღი: 1-----წ.

ამონაწერის თანახმად, **გამყიდველი: ნა----- ქა-----, მყიდველი: შპს „ჯ-----**

--“; საგანი: ფართი: 154,53 კვ.მ, ავტოფარეხი 20,91 კვ.მ, მანსარდა - 97,40 კვ.მ. ნა---

----- ქა----- საკუთრებაში მიიღებს ოთხ საცხოვრებელ ბინას ფართით 310 კვ.მ

შემდეგი განაწილებით: სამ 70 კვ.მ-იან საცხოვრებელ ბინას და ერთ 100 კვ.მ.

ბინას, რომელთაგან ორი 70 კვ.მ-იანი ბინა საერთო ფართით 140 კვ.მ. მხარეს

ჩაბარდება გარემონტებულ მდგომარეობაში. ხოლო დარჩენილი 100 კვ.მ-იანი

და 70 კვ.მ-იანი ბინა ჩაბარდება თეთრი კარკასის მდგომარეობაში.

განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: 8-----, თარიღი: 6-----; უფლების

რეგისტრაციის თარიღი: 1-----წ.

ამონაწერის თანახმად, **გამყიდველი: ბ-----ი ზ-----; მყიდველი: შპს „ჯ-----**

----“; საგანი: ფართი: 15/17 ნაწილი; ბ-----ი ზ----- საკუთრებაში მიიღებს

200კვ.მ ფართს შემდეგი განაწილებით: ერთი 85 კვ.მ-იან ბინას, რომელთაგან

ერთი მხარეს ჩაბარდება გარემონტებულ მდგომარეობაში და მეორე 85 კვ. მ-იან

საცხოვრებელ ბინას, რომელიც მხარეს ჩაბარდება თეთრი კარკასის

მდგომარეობაში. მხარე ერთ ბინას მიიღებს მე-3 სართულზე, ხოლო მეორე

ბინას მე-6 სართულზე და 30 კვ.მ კომერციულ ფართს, რომელიც მხარეს

ჩაბარდება თეთრი კარკასის მდგომარეობაში.

განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: 8-----, თარიღი: 3-----; უფლების რეგისტრაციის თარიღი: 1-----წ.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 326-330);

2.6.16. ამონაწერებით საჯარო რეესტრიდან დადგენილია, რომ ქ. ბათუმში ჭ-----ს ქუჩაზე მდებარე უძრავი ქონებების ს/კ. 0-----; 0-----; 0-----; 0----- და 0----- ირიცხება მ--- გ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით. საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია 2017 წლის 30 და 31 იანვარს.

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (21.02.2017 წ) სასამართლოს მიერ ასევე დადგენილია, რომ ქ. ბათუმში, ჭ-----ს ქუჩაზე მდებარე უძრავი ქონების საკ.კოდი: 0-----, მესაკუთრეა ნა----- ქა-----, საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია 2017 წლის 21 თებერვალს.

ამონაწერებით საჯარო რეესტრიდან (16.08.2016, 22.02.2017წ) დგინდება, რომ ქ.ბათუმში, ჭ-----ს ქუჩაზე მდებარე უძრავი ქონების, ს/კ. 0-----; 0----- და 0----- მესაკუთრეა ბ-----ი ზ-----, საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია 2016 წლის 16 აგვისტოს და 2017 წლის 22 თებერვალს.

ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთებზე 2016 წლის 19 ივლისს რეგისტრირებულია საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა სსიპ შემოსავლების სამსახურის №0----- შეტყობინების საფუძველზე.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 89-90);

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 91-92);

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 93-94);

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 95-96);

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 97-98);

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ.ს.ფ.87-88)

2.6.17. შემოსავლების სამსახურის 2016 წლის 19 ივლისის საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების წარმოშობის შესახებ №0----- შეტყობინების თანახმად, საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 239-ე მუხლის საფუძველზე შპს „ჯ-----ს“ ნებისმიერი სახის ქონებაზე წარმოშობილია საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 ივლისის რეგისტრაციის შესახებ №1----- გადაწყვეტილების თანახმად, შემოსავლების სამსახურის შეტყობინების საფუძველზე შპს „ჯ-----ს“ ქონებაზე დარეგისტრირდა საგადასახადო გირავნობა/ იპოთეკის უფლება.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- №0----- შეტყობინება (იხ. ს.ფ. 59);

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება (იხ. ს.ფ. 54);

2.6.18.შემოსავლების სამსახურის 2016 წლის 19 ივლისის №0----- შეტყობინება საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების წარმოშობის შესახებ ნა----- ქა-----მ, მ--- გვ-----მ და ბ-----ი ზ-----მა გაასაჩივრეს სსიპ შემოსავლების სამსახურში.

სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2017 წლის 05 მაისის №-----, №1---- №1---- ბრძანებებით ნა----- ქ-----ის, ბ-----ი ზ-----სა და მ--- გ-----ის საჩივრები არ დაკმაყოფილდა.

ნა----- ქა-----მ 2016 წლის 19 ივლისის საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების წარმოშობის შესახებ №0----- შეტყობინება და 2017 წლის 05 მაისის სსიპ შემოსავლების სამსახურის №----- ბრძანება გაასაჩივრა საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსთან არსებულ დავების განხილვის საბჭოში. საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსთან არსებულ დავების განხილვის საბჭოს 2----- გადაწყვეტილებით (4-----) ნა----- ქ-----ის საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

ბ-----ი ზ-----მა 2016 წლის 19 ივლისის საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების წარმოშობის შესახებ N0----- შეტყობინება და 2017 წლის 05 მაისის სსიპ შემოსავლების სამსახურის №1---- ბრძანება გაასაჩივრა საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსთან არსებულ დავების განხილვის საბჭოში. საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსთან არსებულ დავების განხილვის საბჭოს 2----- გადაწყვეტილებით (4-----) ბ-----ი ზ-----ს საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

მ--- გვ-----მ 2016 წლის 19 ივლისის საგადასახადო გირავნობის/ იპოთეკის უფლების წარმოშობის შესახებ №0----- შეტყობინება და 2017 წლის 5 მაისის სსიპ შემოსავლების სამსახურის №1---- ბრძანება გაასაჩივრა საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსთან არსებულ დავების განხილვის საბჭოში. საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსთან არსებულ დავების განხილვის საბჭოს 2----- გადაწყვეტილებით (4-----) მ--- გ-----ის საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჩივარი (იხ. ს.ფ. 78-86);
- საჩივარი (იხ. ს.ფ. 60-68);
- №1---- ბრძანება (იხ. ს.ფ. 99-101);
- №----- ბრძანება (იხ. ს.ფ. 102-104);
- №1---- ბრძანება (იხ. ს.ფ. 105-107);
- საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსთან არსებულ დავების განხილვის საბჭოს 2----- გადაწყვეტილება (იხ. ს.ფ. 69-77).
- საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსთან არსებულ დავების განხილვის

საბჭოს 2----- გადაწყვეტილება (იხ. ს.ფ. 108-116);
- საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსთან არსებულ დავების განხილვის
საბჭოს 2----- გადაწყვეტილება (იხ. ს.ფ. 117-125);

2.6.19. მ--- გ-----ის წარმომადგენელმა და---- მ-----მ 2018 წლის 17 სექტემბრის №1----- და №1----- წერილებით მიმართა შემოსავლების სამსახურს, სადაც განმარტებულია შპს „ჯ-----“ დადებული ხელშეკრულების თაობაზე და დასმულია შემდეგი შეკითხვები: „წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე სამშენებლო კომპანიას ჩაეთვლება თუ არა ფიზიკური პირისათვის აღნიშნული საცხოვრებელი ბინა (უძრავი ნივთი) მიწოდებულად და არის თუ არა სამშენებლო კომპანიის მხრიდან ზემოაღნიშნულ შემთხვევაში ფიზიკური პირის მიერ უძრავი ნივთის ფაქტობრივი გამოყენების შემდგომ ოპერაცია დღგ-თი დასაბეგრი ფაქტობრივი ფლობის დაწყების პერიოდის შესაბამისად?“

ზემოაღნიშნული წერილების საფუძველზე შემოსავლების სამსახურის 2018 წლის 01 ოქტომბრის №2----- პასუხით და---- მ-----ს ეცნობა, რომ „როგორც წარმოდგენილი წერილით ირკვევა, ფიზიკურ პირსა და საწარმოს შორის დადებული გარიგების საფუძველზე საწარმოს, ფიზიკური პირის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინისა და მიწის ნაკვეთის გადაცემის სანაცვლოდ, დაეკისრა საცხოვრებელი ფართის აშენების და ამავე პირისათვის გადაცემის ვალდებულება გარკვეულ ფულადი კომპენსაციასთან ერთად. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე წერილში აღწერილი მოცემულობის გათვალისწინებით, საწარმოს მიერ განხორციელებული ოპერაცია დღგ-ით დაბეგვრის მიზნებისთვის შესაძლებელია განხილული იქნეს როგორც ბარტერული (გაცვლის) ოპერაციის ფარგლებში განხორციელებული მშენებლობის მომსახურების გაწევა, რომელიც ექვემდებარება დღგ-ით დაბეგვრას კანონმდებლობით დადგენილი წესით“.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მ--- გ-----ის წარმომადგენელ და---- მ-----ის 2018 წლის 17 სექტემბრის №1----- და №1----- წერილები შემოსავლების სამსახურისადმი (იხ. ს.ფ. 224-225);
- 2018 წლის 01 ოქტომბრის №2----- პასუხი (იხ. ს.ფ. 226-227);
- ფართების განაწილების ახალი ცხრილი (იხ. ს.ფ. 24-27);

2.6.20. შპს „ჯ-----ს“ დამფუძნებელთა გადაწყვეტილებით (კრების ოქმი) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა ქ. ბათუმი, ჭ-----ს ქ. №----- მდებარე მრავალბინიანი მშენებარე სახლში ფართების განაწილების ახალი ცხრილი, რომელშიც კორექტირება გამოწვეული იყო 2015 წლის 21 ოქტომბრის №მ----- ბრძანების თანახმად, პროექტში №---- განხორციელებული ცვლილებებით.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- ფართების განაწილების ახალი ცხრილი (იხ. ს.ფ. 24-31);

2.6.21. ზემოხსენებული უდავო ფაქტობრივი გარემოებების შემდგომ სასამართლომ მიუთითა, რომ სადავო გარემოება -სსიპ შემოსავლების სამსახურის და საქართველოს ფინანსთა მინისტროსთან არსებული დავების განხილვის საბჭოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებების მიღებისას მოხდა თუ არა სრულყოფილად იმის გამოკვლევა, რაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღებას დაედო საფუძვლად, სამართლებრივი მსჯელობისა და შეფასების კატეგორიას წარმოადგენს.

2.7. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების მიზნით საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 238-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, საგადასახადო ორგანოს უფლება აქვს, საგადასახადო დავალიანების გადახდევინების უზრუნველსაყოფად განახორციელოს ღონისძიებები, მათ შორის საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა და აღნიშნა, რომ ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, ამ თავით გათვალისწინებული ღონისძიებების განხორციელების წესი განისაზღვრება საქართველოს ფინანსთა მინისტრის ბრძანებით, კერძოდ „მიმდინარე კონტროლის პროცედურების ჩატარების, სასაქონლო-მატერიალურ ფასეულობათა ჩამოწერის, აღიარებული საგადასახადო დავალიანების დაფარვის, საგადასახადო დავალიანების გადახდევინების უზრუნველყოფის ღონისძიებების განხორციელების, სამართალდარღვევათა საქმისწარმოების წესის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს ფინანსთა მინისტრის 2010 წლის 31 დეკემბრის № 994 ბრძანების 39-ე მუხლის მიხედვით, საგადასახადო ორგანოებს კომპეტენციის ფარგლებში და საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით უფლება აქვთ გადასახადის გადამხდელის ქონება დატვირთონ საგადასახადო გირავნობით/იპოთეკით. საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების გამოყენება შესაძლებელია, მიუხედავად იმისა, აღიარებულია თუ არა საგადასახადო დავალიანება.

სასამართლომ საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 239-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილებზე აპელირებით განმარტა, რომ საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა არის სახელმწიფოს უფლება, საგადასახადო დავალიანების გადახდევინება უზრუნველყოფის გადასახადის გადამხდელის, სხვა ვალდებული პირის ქონებიდან. საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციის უფლება წარმოიშობა საგადასახადო დავალიანების წარმოშობასთან ერთად და მარეგისტრირებელ ორგანოში რეგისტრაციის მომენტიდან და ვრცელდება საგადასახადო დავალიანების ფარგლებში, პირის საკუთრებაში არსებულ ან/და მის ბალანსზე რიცხულ ქონებაზე (გარდა

ლიზინგით მიღებულია), საგადასახადო დავალიანების წარმოქმნის შემდეგ შეძენილი ქონების ჩათვლით. საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების გამოყენება შესაძლებელია ამ კოდექსის 265-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევაში.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს ბ-----ი ზ-----ს, მ--- გ-----ის და ნა----- ქ-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებებზე საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის გავრცელების მართლზომიერების შეფასება. კერძოდ, არსებობდა თუ არა სამართლებრივი საფუძვლები იმისათვის, რომ შპს „ჯ-----ს“ საგადასახადო ვალდებულებების გამო სადავო უძრავ ქონებებზე გავრცელებულიყო საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლება.

საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ საგადასახადო დავალიანების გადახდევინების უზრუნველყოფის ღონისძიებები მიზნად ისახავს პირის მიერ საგადასახადო ვალდებულების სათანადოდ შესრულებას, აგრეთვე საგადასახადო ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში არასასურველი შედეგების თავიდან აცილებას ან შემცირებას და მიუთითა იმის თაობაზე, რომ საგადასახადო კოდექსის მიზნებიდან გამომდინარე ქონებაზე საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის გავრცელებისათვის მნიშვნელოვანია, რომ არსებობდეს შემდეგი პირობები: (საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება ვრცელდება) 1. გადასახადის გადამხდელის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე; 2. გადასახადის გადამხდელის ბალანსზე რიცხულ ქონებაზე და 3. საგადასახადო დავალიანების წარმოქმნის შემდეგ გადასახადის გადამხდელის მიერ შეძენილ ქონებაზე. საგადასახადო კანონმდებლობით დადგენილია მხოლოდ ერთი გამონაკლისი შემთხვევა, კერძოდ, საგადასახადო გირავნობის (იპოთეკის) უფლება არ ვრცელდება გადასახადის გადამხდელის ბალანსზე რიცხულ ლიზინგით მიღებულ ქონებაზე. მითითებული ნორმის თანახმად, კონკრეტულ შემთხვევაში დასადგენია სადავო ქონებაზე გამოყენებული საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გავრცელდა გადასახადის გადამხდელის ან სხვა ვალდებული პირის ქონებაზე, თუ აღნიშნული შეზღუდვას დაექვემდებარა იმ პირების ქონება, რომელსაც კავშირი არ აქვს შპს „ჯ-----ს“ საკუთრებასთან და შესაბამისად, მის საგადასახადო ვალდებულებებთან.

ზემოხსენებული სამართლებრივი ნორმები სასამართლომ შეაჯერა საქმეში დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებთან და მიუთითა, რომ რომ მოსარჩელეები წარმოადგენდნენ იმ მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობების მესაკუთრეებს, რომელზეც შემდგომ მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულების შედეგად აშენდა მრავალსართულიანი შენობა, სადაც მოსარჩელეებს საკუთრების უფლებით გადაეცათ საცხოვრებელი და კომერციული ფართები. 2012 წელს შპს „ჯ-----ს“ და ბ-----ი ზ-----ს, შპს „ჯ-----

---ს“ და მ--- გვ-----ს,შპს „ჯ-----ს“ და ნა----- ქა-----ს შორის სადავო უძრავ ქონებებთან დაკავშირებით დაიდო უძრავი ნივთის წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებები. წინამდებარე ხელშეკრულებებით მხარეები გამოხატავენ ნებას და იღებენ ვალდებულებას მომავლში დადონ ნასყიდობის ხელშეკრულება ქ. ბათუმში, ჭ-----ს ქ. №5-----ში მდებარე საცხოვრებელ ფართსა და მიწის ნაკვეთზე, რომელთა მესაკუთრეა ბ-----ი ზ-----, მ--- გვ----- და ნა----- ქა----- იმ პირობით, რომ მეორე მხარე აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ააშენებს მრავალბინიან სახლს და გადასცემს ამავე სახლში საცხოვრებელ ბინას, როგორც ნასყიდობის ფასს. 2016 წლის 06 ივლისს შპს „ჯ-----ს“ და ნა----- ქა-----ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების საგანი - მხარეებს შორის გაფორმებული ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებებით ვალდებულებაზე ფართის ნასყიდობის შესახებ, გათვალისწინებული პირობები და ვალდებულები სრულად იქნა შესრულებული მხარეების მიერ. 2015 წლის 21 ოქტომბრის №მ----- ბრძანების თანახმად, პროექტში №---- განხორციელებული ცვლილებების გათვალისწინებით გამყიდველი საკუთრებაში გადასცემს წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებაში აღწერილ საცხოვრებელ ფართებს, კერძოდ: სართული 7, ბინა №---, 52,6 კვ.მ, შემდეგ მისამართზე: ბათუმი, ჭ-----ს 5-----, ს/კ 0-----. 2016 წლის 11 ივლისს შპს „ჯ-----ს“ და ბ-----ი ზ-----ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების საგანი - მხარეებს შორის გაფორმებული ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული პირობები და ვალდებულებები სრულად იქნა შესრულებული მყიდველის მიერ, თავის მხრივ გამყიდველი საკუთრებაში გადაცემს წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებაში აღწერილ საცხოვრებელ ფართებს, კერძოდ: 1) სართული 8, ბინა 32, 41,3 კვ.მ; 2) სართული 11, ბინა 115; 56,5 კვ. მეტრი შემდეგ მისამართზე - ბათუმი, ჭ-----ს 5-----, ს/კ 0----- წლის 11 ივლისს შპს „ჯ-----ს“ და მ--- გვ-----ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება. გამყიდველმა საკუთრებაში გადასცა წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებაში აღწერილ საცხოვრებელი ფართები, კერძოდ: 1) სართული 4, ბინა №--, 36,9 კვ.მ. ს/კ 0-----; 2) სართული 7, ბინა №--, 50,1 კვ.მ, ს/კ 0-----; 3) სართული 7, ბინა №--, 41.3 კვ.მ., 4) სართული 7, ბინა №--, 72,7 კვ.მ. ს/კ 0-----; 5) სართული 12; ბინა №--, 49,9 კვ.მ. ს/კ 0-----.

სასამართლომ მიუთითა, რომ ზემოხსენებული მოცემულობის მიუხედავად შემოსავლების სამსახურის მიერ მიჩნეული იქნა, რომ ქონება წარმოადგენს შს „ჯ-----ს“ საკუთრებას, 2016 წლის 19 ივლისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული იქნა საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა სსიპ შემოსავლების სამსახურის №0----- შეტყობინების საფუძველზე.

სასამართლომ საქმეში წარმოდგენილ წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებების შინაარსის შეფასების საფუძველზე აღნიშნა, რომ თავისი არსიდან გამომდინარე ისინი წარმოადგენენ ნარდობის ხელშეკრულებას, ვინაიდან

ხელშეკრულების დადების დროს მნიშვნელოვანია დადებული ხელშეკრულებით განსაზღვრული მხარეთა მიერ გამოვლენილი ნამდვილი ნება, ანუ რა მიზანს ისახავდნენ მხარეები - ნასყიდობის თუ ნარდობის ხელშეკრულების დადებას. ამგვარი შეფასებისას სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველ ნაწილზე (ნასყიდობის ხელშეკრულების ცნება, შინაარსი), ამავე კოდექსის 629-ე მუხლის პირველ ნაწილზე (ნარდობის ხელშეკრულების ცნება) და განმარტა, რომ ნარდობის ხელშეკრულებას გააჩნია არსებითი ნიშნები, რითაც იგი განსხვავდება ნასყიდობის ხელშეკრულებისაგან. სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ არსებით ნიშნებზე, რომლებსაც მნიშვნელობა ენიჭებოდა ამ დავის გადაწყვეტისათვის, კერძოდ მასზედ, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებისათვის დამახასიათებელია გამყიდველის მიერ მყიდველისათვის ხელშეკრულების საგნის გადაცემა, ხოლო ნარდობის ხელშეკრულებისათვის კი -სამუშაო პროცესის დასახვა, განსაზღვრა და ა.შ. და აღნიშნა, რომ იმის გათვალისწინებით, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება და ნარდობის ხელშეკრულება ორივე წარმოადგენენ კაზუალური ტიპის ხელშეკრულებებს, აუცილებელია დადგინდეს ხელშეკრულების საფუძველი, მიზანი, რომლის გარეშე შეუძლებელია კონკრეტული ხელშეკრულების სახესთან დაკავშირებული დასკვნების გაკეთება და, შესაბამისად, ქონებრივი პასუხისმგებლობის განსაზღვრა. ნარდობის ხელშეკრულება მიზნად ისახავს შემკვეთისათვის სამუშაოს შედეგის გადაცემას, ამიტომ მენარდეს ეკისრება ამ შედეგის მიღწევის რისკიც. ნარდობის ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს შრომითი საქმიანობის შედეგი, მაშინ, როდესაც ნასყიდობის ხელშეკრულების მიზანია ქონების საკუთრებაში გადაცემა. სასამართლომ მიუთითა, რომ ამგვარი მსჯელობის გათვალისწინებით ხელშეკრულების შინაარსის დადგენისათვის არ არის საკმარისი ფორმალურ ნიშნებზე ყურადღების გამახვილება, რადგან შესაძლებელია გარეგნული გამოხატულება ქმნიდეს ნასყიდობის ან ნარდობის ხელშეკრულებად მიჩნევის საფუძველს, მაგრამ მთავარი და მნიშვნელოვანია მხარეთა ნება და ფაქტობრივად არსებული უფლება-ვალდებულებები, რაც შეიძლება განსხვავდებოდეს ფორმალურად არსებული ურთიერთობისაგან და ქმნიდეს სხვა გარიგებით წარმოშობილი ურთიერთობის საფუძველს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლისა და 327-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის საფუძველზე საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ 2012 წელს შპს „ჯ-ს“ და ბ-ი ზ-ს, შპს „ჯ-ს“ და მ- გვ-ს და შპს „ჯ-ს“ და ნა-ს ქა-ს შორის დადებული გარიგებით - (უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება), წარმოიშვა ნარდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამართლებრივი ურთიერთობა.

ზემოხსენებულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 639-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, თუ მომსახურება

მოიცავს რაიმე ნაკეთობის დამზადებას, მაშინ მენარდემ შემკვეთს უნდა წარუდგინოს ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო ნაკეთობა. იმავე კოდექსის 640-ე მუხლის თანახმად კი, ნაკეთობა უფლებრივად უნაკლოა, თუ მესამე პირებს არ შეუძლიათ გამოიყენონ რაიმე უფლებები შემკვეთის წინააღმდეგ.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ბ-----ი ზ-----მა, ნა----- ქა-----მ და მ--- გვ-----მ შპს „ჯ-----ს“ ნარდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დაუკვეთა ბინის (მდებარე: ქ. ბათუმში, ჭ-----ს ქ. №--/ ჭ-----ს ქ. №--/ ჭ-----ს ქ. №--ში) აშენება. ბ-----ი ზ-----, ნა----- ქა----- და მ--- გვ----- მათ მიერ დაკვეთილი ნივთის სამომავლო მესაკუთრედ დარეგისტრირდნენ საჯარო რეესტრში 2012 წლის 12 სექტემბერს და 2012 წლის 19 სექტემბერს, ე. ი. მოპასუხეთა სასარგებლოდ საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის წარმოშობის დროს ბ-----ი ზ-----ს, ნა----- ქ-----ის და მ--- გ-----ის სამომავლო საკუთრების უფლება სადავო ქონებაზე უკვე რეგისტრირებული იყო.

სასამართლომ გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთებისას ხაზგასმით აღნიშნა, რომ საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის რეგისტრაციის დროისათვის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი იყო ქ. ბათუმი, ჭ-----ს ქ. №----- მდებარე მრავალბინიანი მშენებარე სახლში ფართების განაწილების ცხრილი (ე.წ. განშლა), რომლის თანახმად, უკვე კონკრეტული ფართების მესაკუთრეები იყო დადგენილი და რომ ასევე მნიშვნელოვანია ის ფაქტობრივი გარემოებაც, რომ მოსარჩელეთა მიერ მათ საკუთრებაში არსებულ ფართებზე ინფრასტრუქტურით გათვალისწინებული კომუნიკაციის საშუალებებით სარგებლობის ფაქტი ასევე დასტურდება საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის რეგისტრაციამდე.

სასამართლომ მიუთითა იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ 2016 წლის 19 ივლისის საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების წარმოშობის შესახებ №0----- შეტყობინებით საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 239-ე მუხლის საფუძველზე შპს „ჯ-----ს“ ნებისმიერი სახის ქონებაზე წარმოშობილია საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლება, მათ შორის მოსარჩელეთა საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთებზე.

საქალაქო სასამართლომ აპელირება გააკეთა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე სასამართლო ან სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ კანონით დადგენილი წესით დადებული ყადაღის, უფლების

განკარგვის შეზღუდვისა და აკრძალვის, აგრეთვე რეგისტრაციის აკრძალვის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. ამავ კანონის მე-20 მუხლი კი არეგულირებს საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლების რეგისტრაციის საკითხებს.

სასამართლომ განმარტა, რომ წინარე ხელშეკრულება წარმოშობს საკუთრების უფლებას, ანუ აღნიშნული გარიგება პირისათვის სამართლებრივი შედეგის წარმომშობია და ანიჭებს მას მართლზომიერი მფლობელის სტატუსს, მით უფრო იმ პირობებში, როცა უფლება მომავალ ქონებაზე რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში. **მ--- გ-----ის, ბ-----ი ზ-----ს და ნა----- ქ-----ის სახელზე არსებობდა ინდივიდუალურად იდენტიფიცირებული ქონება, რომლის გამოყოფაც/გამიჯვნა შპს „ჯ-----ს“ ქონებიდან შესაძლებელი იყო.**

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ელ ნაწილზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, დადგენილი გარემოებების გათვალისწინებით სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემამდე, ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა გაეთვალისწინებინა, რომ მოსარჩელეებს მ--- გვ-----ს, ბ-----ი ზ-----ს და ნა----- ქა-----ს ქ. ბათუმში, ჭ-----ს ქ. №-----ში მდებარე საცხოვრებელ ბინებზე შეძენილი ჰქონდათ მომავალი მესაკუთრის უფლება, იმ მოცემულობით, როდესაც ამ უფლების ობიექტი, საცხოვრებელი ბინები არ იყო დატვირთული რაიმე შეზღუდვით, მათ შორის არც საგადასახადო გირავნობა-იპოთეკით და ხაზგამით აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერების შესახებ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით განსაზღვრული, უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის პრინციპის შესაბამისად, მოსარჩელეებისთვის და მათ შორის შემოსავლების სამსახურისთვისაც, ცნობილი იყო საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ამ უფლების თაობაზე.

სასამართლომ მიუთითა, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს - სსიპ შემოსავლების სამსახურს სადავო უძრავ ნივთებზე საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია უძრავი ნივთების სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა. სასამართლოს მოსაზრებით, ადმინისტრაციული ორგანო, სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დროს ფორმალურად მიუდგა საკითხის გადაწყვეტას, არ

გაითვალისწინა და მხედველობაში არ მიიღო ისეთ სახის კონსტიტუციური უფლება, როგორიც არის საკუთრების უფლება, რის შედეგადაც მოსარჩელემ ფაქტობრივად დაკარგა საკუთრების უფლება.

სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები და აღნიშნულზე დაყრდნობით მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში მოპასუხეთა მხრიდან ვერ იქნა დაძლეული მტკიცების ტვირთი.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ და ამასთან აღნიშნა, რომ საქმის გარემოებების სრულ და ყოველმხრივ გამოკვლევას ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილიც, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს, მაშინ როდესაც ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმის გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისთვის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლი ანიჭებს საკმაოდ დიდ უფლებამოსილებას აძლევს რა საშუალებას, გამოითხოვოს დოკუმენტები, შეაგროვოს ცნობები, მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს, დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი, დანიშნოს ექსპერტიზა, გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები, მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევის და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

სასამართლომ აპელირება გააკეთა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. განსახილველ შემთხვევაში სასამართლოს მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, გამოცემულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა

დარღვევით, რადგან ადმინისტრაციულმა ორგანომ საქმის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების თვალსაზრისით სრულყოფილად არ გამოიყენა ის ადმინისტრაციული და საკანონმდებლო უფლებამოსილებები, რაც მას გააჩნია. შესაბამისად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილზე მითითებით სარჩელი დააკმაყოფილა და ბათილად ცნო გასაჩივრებული აქტები.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა როგორც სსიპ შემოსავლების სამსახურმა, ასევე საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსთან არსებული დავების განმხილველმა საბჭომ, რომელთაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და მ--- გ----- ის, ბ-----ი ზი-----სა და ნა----- ქ-----ის სარჩელის უარყოფა მოითხოვეს.

3.1. აპელანტ სსიპ შემოსავლების სამსახურმა საპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძვლად მიუთითა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

შპს „ჯ-----ს“ (ს/ნ. 2-----) ერიცხებოდა აღიარებული საგადასახადო დავალიანება, რაც 2019 წლის 23 აპრილის მდგომარეობით შეადგენს 5 741 153,36 ლარს. პირადი აღრიცხვის ბარათზე არსებული ჩანაწერის მიხედვით საგადასახადო დავალიანება გადამხდელზე ირიცხებოდა 2016 წლის 19 ივლისის მდგომარეობით, რომელიც 1 092 923,34 ლარს შეადგენდა.

საქართველოს საგადასახადო კოდექსის მიხედვით საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციის უფლება წარმოიშობა საგადასახადო დავალიანების წარმოშობასთან ერთად და მარეგისტრირებელ ორგანოში რეგისტრაციის მომენტიდან. აღნიშნულიდან გამომდინარე საგადასახადო დავალიანების არსებობის გამო შპს „ჯ-----ს“ ქონების მიმართ 2016 წლის 19 ივლისის (შეტყობინება №0-----) წარმოშობილია საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება.

ამონაწერებით საჯარო რეესტრიდან დადგენილია, რომ ქ. ბათუმში ჭ-----ს ქუჩაზე მდებარე უძრავი ქონებების ს/კ. 0-----; 0-----; 0-----; 0----- და 0----- ირიცხება მ--- გ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით. საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია 2017 წლის 30 და 31 იანვარს, ქ. ბათუმში, ჭ-----ს ქუჩაზე მდებარე უძრავი ქონების საკ.კოდი: 0-----, მესაკუთრეა ნა----- ქა-----, საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია 2017 წლის 21 თებერვალს, ქ. ბათუმში, ჭ-----ს ქუჩაზე მდებარე უძრავი ქონების, ს/კ. 0-----; 0----- და 0----- მესაკუთრეა ბ-----ი ზ---

-----, საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია 2016 წლის 16 აგვისტოს და 2017 წლის 22 თებერვალს.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებიდან გამომდინარე, საჩივრის ავტორის თვალსაზრისით, შემოსავლების სამსახურის 2016 წლის 19 ივლისის №0----- შეტყობინებით რეგისტრირებული საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების გავრცელების დროისათვის უძრავი ნივთების მესაკუთრე ჯერ კიდევ იყო რა შპს „ჯ-----“ (ს/ნ 2-----) და არა მოსარჩელები- მ--- გვ-----, ნა----- ქა--- და ბ-----ი ზ-----, ასეთზე მართებულად ჰპოვა გავრცელება საგადასახადო იპოთეკამ.

საჩივრით წარმოდგენილი მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძვლად საჩივრის ავტორი მიუთითებს სსკ-ის 239-ე მუხლის მე-5 ნაწილზე, რომლის თანახმადაც, თუ საგადასახადო გირავნობით/იპოთეკით დატვირთული ქონება გაიყიდება ან რაიმე გზით გადაეცემა სხვა მფლობელს საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების გაუქმების გარეშე, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება კვლავ გავრცელდება ამ ქონებაზე მისი ახალი მფლობელის მიმართ. აღნიშნულ ქონებაზე ყადაღის დადება და მისი რეალიზაცია ხორციელდება ამ კოდექსის 241-ე და 242-ე მუხლების შესაბამისად.

ხსენებულიდან გამომდინარე, საჩივრის ავტორის თვალსაზრისით, რადგან შპს „ჯ-----ს“ საგადასახადო დავალიანების გადახდევინების უზრუნველყოფის მიზნით საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლებით დატვირთული ქონება მ--- გვ-----ს, ნა----- ქა-----ს და ბ-----ი ზ-----ს გადაეცათ აღნიშნული უფლების გაუქმების გარეშე, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება კვლავ გავრცელდა ამ ქონებაზე მისი ახალი მფლობელის მიმართ.

აპელანტის თვალსაზრისით, საქალაქო სასამართლომ დავის განხილვისას არასწორად გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ნარდობის ხელშეკრულების სამართლებრივი ნორმები, სახელდობრ 629-ე, 639-ე და 640-ე მუხლები და არ გამოიყენა წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის სამართლებრივი ნორმები, კერძოდ 327-ე მუხლის მე-3 ნაწილი და 477-ე მუხლი, ასევე 312-ე მუხლი, საგადასახადო კოდექსის 238-ე და 239-ე მუხლები.

3.2. აპელანტის, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსთან არსებული დავების განმხილველი საბჭოს თვალსაზრისით, სასამართლომ მოსარჩელეთა ქონებაზე გირავნობის/იპოთეკის გავრცელება არასწორად მიიჩნია არამართლობიერად, ვინაიდან შემოსავლების სამსახურის 2016 წლის 19 ივლისის №0----- შეტყობინებით რეგისტრირებული გირავნობა/იპოთეკის უფლების გავრცელების დროისათვის უძრავი ნივთის მესაკუთრე იყო შპს „ჯ-----“, აღნიშნულ ქონებაზე გირავნობა/იპოთეკის

უფლება გავრცელდა მოქმედი კანონმდებლობის დაცვით, ხოლო წინარე ხელშეკრულებების არსებობა და მართლზომიერი მფლობელობა არ წარმოადგენს ამ ქონებაზე გირავნობა/იპოთეკის უფლების არგავრცელების საფუძველს.

გადაწყვეტილების სამართლებრივ დასაბუთებას აპელანტი მხარე საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 239-ე მუხლის პირველ, მე-2, მე-3 ნაწილებზე და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილისა და ამავე კოდექსის 183-ე მუხლზე დაყრდნობით არ იზიარებს.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო, მხარეთა მოსაზრების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ აპელანტის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ

საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ ქუთაისის საქალაქო სასამართლომ სწორად დაადგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები, შესაბამისად პალატა დამტკიცებულად მიიჩნევს იმავე ფაქტობრივ გარემოებებს, რაც არის დადგენილად მიჩნეული გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით იმ სახით, როგორი სახითაც არიან ისინი მითითებული ამ განჩინებაში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების კონსტატირებისას (წინამდებარე განჩინების 2.6.1.-2.6.20. პუნქტები) და რომელთაც არსებითად არც აპელანტები ხდიან სადავოდ.

პალატა მიუთითებს, რომ წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივრების ფარგლებში ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მსჯელობის საგანია მხოლოდ სადავო ურთიერთობის სამართლებრივი შეფასება.

სამართლებრივი დასაბუთება

პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 327-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, ხელშეკრულებით შეიძლება წარმოიშვას მომავალი ხელშეკრულების დადების ვალდებულება. ხელშეკრულებისათვის გათვალისწინებული ფორმა ვრცელდება ასევე წინარე ხელშეკრულებაზედაც.

განსახილველ შემთხვევაში უდავოდ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას წარმოადგენს, რომ **2012 წლის 03, 06 და 13 სექტემბერს შპს „ჯ-----ს“ და ბ-----ი ზ-----ს, შპს „ჯ-----ს“ და ნა----- ქა-----ს, შპს „ჯ-----ს“ და მ----- გვ-----ს შორის სადავო უძრავ ქონებებთან დაკავშირებით დაიდო უძრავი ნივთის წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებები. აღნიშნული ხელშეკრულებებით მხარეები გამოხატავენ ნებას და იღებენ ვალდებულებას მომავალში დადონ ნასყიდობის ხელშეკრულება ქ. ბათუმში, ჭ-----ს ქ. №5-----ში მდებარე საცხოვრებელ ფართსა და მიწის ნაკვეთზე, რომელთა მესაკუთრეა ბ-----ი ზ-----ს, მ----- გვ-----ს და ნა----- ქა-----ს იმ პირობით, რომ მეორე მხარე აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ააშენებს მრავალბინიან სახლს და გადასცემს ამავე სახლში საცხოვრებელ ბინას, როგორც ნასყიდობის ფასს.**

დადგენილია, რომ 2016 წლის 06 ივლისს შპს „ჯ-----სა“ და ნა----- ქა-----ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების საგანი - მხარეებს შორის გაფორმებული ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებებით ვალდებულებაზე ფართის ნასყიდობის შესახებ, გათვალისწინებული

პირობები და ვალდებულებები სრულად იქნა შესრულებული მხარეების მიერ. 2015 წლის 21 ოქტომბრის №მ----- ბრძანების თანახმად, პროექტში №---- განხორციელებული ცვლილებების გათვალისწინებით გამყიდველი საკუთრებაში გადასცემს წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებაში აღწერილ საცხოვრებელ ფართებს, კერძოდ: სართული 7, ბინა №--, 52,6 კვ.მ შემდეგ მისამართზე: ბათუმი, ჭ-----ს ქ. №5-----, ს/კ 0-----.

2016 წლის 11 ივლისის შპს „ჯ-----სა“ და ბ-----ი ზ-----ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების საგანი - მხარეებს შორის გაფორმებული ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული პირობები და ვალდებულებები სრულად იქნა შესრულებული მყიდველის მიერ, თავის მხრივ გამყიდველი საკუთრებაში გადასცემს წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებაში აღწერილ საცხოვრებელ ფართებს, კერძოდ: 1) სართული 8, ბინა 32, 41,3 კვ.მ; 2) სართული 11, ბინა 115; 56,5 კვ. მეტრი შემდეგ მისამართზე - ბათუმი, ჭ-----ს 5-----, ს/კ 0-----.

2016 წლის 11 ივლისის შპს „ჯ-----სა“ და მ--- გვ-----ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება. გამყიდველმა საკუთრებაში გადასცა წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებაში აღწერილ საცხოვრებელი ფართები, კერძოდ: 1) სართული 4, ბინა №--, 36,9 კვ.მ. ს/კ 0-----; 2) სართული 7, ბინა №--, 50,1 კვ.მ, ს/კ 0-----; 3) სართული 7, ბინა №--, 41,3 კვ.მ., 4) სართული 7, ბინა №--, 72,7 კვ.მ. ს/კ 0-----; 5) სართული 12; ბინა №--, 49,9 კვ.მ. ს/კ 0-----.

დადგენილია, რომ შემოსავლების სამსახურის მიერ მიჩნეული იქნა რა, რომ ქონება წარმოადგენდა შპს „ჯ-----სა“ საკუთრებას, 2016 წლის 19 ივლისის საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული იქნა საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა სსიპ შემოსავლების სამსახურის №0----- შეტყობინების საფუძველზე.

პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 239-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა არის სახელმწიფოს უფლება, საგადასახადო დავალიანების გადახდევინება უზრუნველყოს გადასახადის გადამხდელის, სხვა ვალდებული პირის ქონებიდან.ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციის უფლება წარმოიშობა საგადასახადო დავალიანების წარმოშობასთან ერთად და მარეგისტრირებელ ორგანოში რეგისტრაციის მომენტიდან და ვრცელდება საგადასახადო დავალიანების ფარგლებში, პირის საკუთრებაში არსებულ ან/და მის ბალანსზე რიცხულ ქონებაზე (გარდა ლიზინგით მიღებულია), საგადასახადო დავალიანების წარმოქმნის შემდეგ შეძენილი ქონების ჩათვლით.

პალატა განმარტავს, რომ საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების

გამოყენება უკავშირდება გადასახადის გადამხდელის სხვა ვალდებული პირის მიმართ არსებულ საგადასახადო მოთხოვნას, ვინაიდან შეუძლებელია არსებობდეს გადახდევინების იძულებითი მექანიზმი, თუ არ არსებობს ქონების მესაკუთრის მხრიდან საბიუჯეტო გადასახადის გადახდის ვალდებულება.

პალატა დამატებით განმარტავს, რომ მხარეთა შორის დადებული წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მართალია, მოსარჩელები ხელშეკრულების საგანზე არ აღიჭურვებოდნენ საკუთრებასთან დაკავშირებული მესაკუთრის ექსკლუზიური უფლებებით, თუმცა კანონით გათვალისწინებული ფორმის დაცვით დადებული ხელშეკრულება, მისი საგნის მკაცრად ინდივიდუალიზება და იდენტიფიცირება ნამდვილად ანიჭებდა მოსარჩელებს ამ უძრავ ქონებაზე მართლზომიერი მფლობელის სტატუსს, მით უფრო იმ პირობებში, როცა მოსარჩელის საკუთრების უფლება მომავალ ქონებაზე საგადასახადო გირავნობის/უფლების წარმოშობამდე რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში.

ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკის მიხედვით, „საკუთრების“ ცნებას კონვენციის დამატებითი №1 ოქმის 1-ლი მუხლის მიხედვით დამოუკიდებელი მნიშვნელობა აქვს, რომელიც არ შემოიფარგლება ფიზიკური ნივთების ფლობით და ის დამოუკიდებელია ეროვნულ კანონმდებლობაში არსებული ოფიციალური კლასიფიკაციისგან: **„საკუთრების“ ცნება არ შემოიფარგლება „არსებული საკუთრებით“, არამედ ის შეიძლება მოიცავდეს აქტივებს** სარჩელების ჩათვლით, რომლებთან დაკავშირებითაც განმცხადებელს შეუძლია განაცხადოს, რომ მას გააჩნია საკუთრების უფლებისა ან ქონებრივი ინტერესის ეფექტური გამოყენების გონივრული და „კანონიერი მოლოდინი“ (იხ. „იონერილდიზი თურქეთის წინააღმდეგ“, [დიდი პალატა], № [48939/99](#), § 124, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო 2004-XII და პრინცი ჰანს-ადამ II „ლიხტენშტეინი გერმანიის წინააღმდეგ“ [დიდი პალატა], №[42527/98](#), § 83, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო 2001-VIII).

ამდენად, სააპელაციო სასამართლო იზიარებს მოცემულ საქმეზე პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და ამ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებულ სამართლებრივ შეფასებებს და მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა მოცემული დავა. სააპელაციო პალატა თვლის, რომ უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია აპელანტთა მოსაზრებები იმის თაობაზე, რომ რადგან საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული სახით უძრავი ქონების ძირითადი მესაკუთრე იყო შპს „ჯ-----“, საგადასახადო ორგანო უფლებამოსილი იყო მის სახელზე რეგისტრირებულ მთელ ქონებაზე გაეკრძელებინა საგადასახადო

იპოთეკა/გირავნობა.

სააპელაციო პალატა კვლავ ხაზგასმით მიუთითებს საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 239-ე მუხლის დანაწესზე და აღნიშნავს, რომ საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა არის საგადასახადო ორგანოს უფლება საგადასახადო დავალიანების გადახდევინება უზრუნველყოს გადასახადის გადამხდელის ქონებიდან. **განსახილველ შემთხვევაში კი დადგენილია, რომ საგადასახადო ორგანოს წინაშე დავალიანება წარმოეშვა შპს „ჯ-----ს“ და არა მოსარჩელეს, ამასთან ასეთი წარმოშობილ იქნა მას შემდეგ, რაც ამ უკანასკნელთა და შპს „ჯ-----ს“ შორის დადებული წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებები რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში, რომლითაც იდენტიფიცირებადი იყო მოსარჩელეთა საკუთრებაში გადასაცემი ბინა, აღნიშნული გარემოებების არსებობის მიუხედავად, სსიპ შემოსავლების სამსახურმა მოსარჩელეთა სამომავლო საკუთრების უფლების საგანს განკუთვნილ ბინებზეც გაავრცელა საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა, რაც ლახავს მათ საკუთრების უფლებას.**

სააპელაციო სასამართლო ხაზგასმით მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში გასათვალისწინებელია ის ფაქტობრივი გარემოებაც, რომ მოსარჩელეთა მიერ ხელშეკრულების დადებისთანავე შესრულებული იყო წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, რადგან მათ ნასყიდობის საგნის ფასის სანაცვლოდ თავიანთ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება (მიწის ნაკვეთი) გადასცეს შპს „ჯ-----ს“. აღნიშნულის გათვალისწინებით ერთმნიშვნელოვნად უმართებულოა შპს „ჯ-----ს“ საგადასახადო დავალიანების წარმოშობის გამო მოსარჩელეთა სამომავლო საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ ბინაზე საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის გავრცელება. ამასთან, როგორც უკვე აღინიშნა, მათი სამომავლო საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო ჯერ კიდევ 2012 წლის სექტემბერში, საგადასახადო გირავნობის/უფლების წარმოშობამდე, რაც დამატებით ქმნიდა მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველს.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია, რომ შპს „ჯ-----ს“ საგადასახადო დავალიანების გადახდევინების უზრუნველსაყოფად საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების გავრცელება მოსარჩელეთა მიერ შეძენილ სამომავლო ქონებაზე (აქტივზე), რომლის ღირებულებაც უძრავი ქონების შენატანის სახით სრულად არის გადახდილი ამ უკანასკნელთა მიერ და რომელთაც რაიმე სახის საგადასახადო ვალდებულებები არ გააჩნიათ, ეწინააღმდეგება ზემოაღნიშნულ სამართლებრივ ნორმებს, თავად საკუთრების უფლების არსს და ლახავს საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებულ საკუთრების

ხელშეუხებლობის უფლებას.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ აპელანტებმა სააპელაციო საჩივარში ვერ გააქარწყლეს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და დასკვნები.

ზემოხსენებულთან ერთად სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ დავის ამგვარი გადაწყვეტა თანხვედრაშია ანალოგიურ საკითხთან დაკავშირებით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკასთან (იხ. 2015 წლის 10 ივლისის განჩინება საქმე №ას-324-309-2015, 2018 წლის 01 ნოემბრის განჩინება, საქმე №ას-232-232- 2018)io

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქალაქო სასამართლომ კანონის მართებულად გამოყენებისა და განმარტების შედეგად საქმეზე სწორი გადაწყვეტილება მიიღო. სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გადაწყვეტილების უკანონობის თაობაზე, რის გამოც წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები

აპელანტები გათავისუფლებულნი არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, ამავე კოდექსის მე-12, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 377-ე, 390-ე, 391-ე, 397-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. სსიპ შემოსავლების სამსახურისა და საქართველოს ფინანსთა

სამინისტროსთან არსებული დავების განმხილველი საბჭოს სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;

2. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელად;

3. აპელანტები განთავისუფლებულნი არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;

4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (მისამართი: ქუთაისი, ნიუპორტის ქ.№32) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. იგი იწყება მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან. განჩინების გადაცემის მომენტად ითვლება დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის ჩაბარება უშუალოდ სასამართლოში ან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების შესაბამისად.

მოსამართლეები:
კალანდაძე

ნანა

გოჩა აბუსერიძე

მურთაზ

მეშველიანი