



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

11 სექტემბერი 2018 წელი
ქ.ფოთი

შესავალი ნაწილი

ფოთის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე თეიმურაზ სიხარულიძე
სხდომის მდივანი ეკატერინე ბაბილუა

მოსარჩელე ი----- შ-----
წარმომადგენელი ნ----- ტ-----

მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს სამეგრელო რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი კ----- ი-----

მესამე პირი სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო“
წარმომადგენელი ლ---- ჭ-----

დავის საგანი ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის ბათილად
ცნობა,
ქმედების განხორციელება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა (დაზუსტებული):

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2018 წლის 25 აპრილის N892018268211-07
გადაწყვეტილება, ი----- შ-----ს სახელზე უძრავი ქონების, მდებარე: ხ-----
-----, სოფელი კ-----ს 761,58 კვ. მ. და მის ქვევით არსებული
მიწის ნაკვეთის ნაწილში.

1.2. ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 18 ივნისის N265517 გადაწყვეტილება, ი----- შ-----ს სახელზე უძრავი ქონების, მდებარე: ხ-----, სოფელი პ-----ს 761,58 კვ. მ. და მის ქვევით არსებული მიწის ნაკვეთის ნაწილში.

1.3. დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ან მის ტერიტორიული ორგანოს რეგისტრაციაში გაატაროს საკუთრების უფლებით ი----- შ-----ს სახელზე უძრავი ქონება, მდებარე: ხ-----, სოფელი პ----- ფართით 761,58 კვ.მ. (მარცვლეულის საშრობი) მის ქვევით არსებულ მიწის ნაკვეთზე.

მოსარჩელის პოზიცია:

ი----- შ-----მ 2016 წლის 29 მარტს განცხადებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიულ ორგანოს მიმართა და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავ ნივთზე, მდებარე ხ-----, სოფელი პ-----ში უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა, რა დროსაც შემდეგი დოკუმენტები წარადგინა: 1. საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; 2. შემოსავლების სამსახურის აქტი; 3. შემოსავლების სამსახურის ცნობა; 4. კრების ოქმი; 5. ნასყიდობის ხელშეკრულება; 6. მიღება-ჩაბარების აქტი; 7. ექსპერტიზის დასკვნა; 8. სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილი თანხების დამადასტურებელი საგადასახადო დავალება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის N892018268211-07 (25.04.2018) გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და მოთხოვნილი იქნა ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმებული მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად და კორექტირებული ხელშეკრულება, სადაც მითითებული იქნება მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი. მან გაასაჩივრა ხსენებული გადაწყვეტილება, ადმინისტრაციულ საჩივარში მიუთითა, რომ მართალია ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება ნოტარიული წესით დამოწმებული არ არის, მაგრამ ის განხორციელდა შემოსავლების სამსახურის ცნობის, სამხარაულის ექსპერტიზის დასკვნის და სახელმწიფო ბიუჯეტში ამ ქონების საფასურის გადახდის საფუძველზე, რაც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-9 მუხლის საფუძველზე კანონიერი ნდობის უფლებას ანიჭებს. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ არ გამოიკვლია საქმისათვის არსებული მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, ყურადღება არ მიაქცია, რომ მან ეს ქონება შეიძინა სახელმწიფო ორგანოს (შემოსავლების სამსახურის) თანხმობით, ექსპერტიზის მიერ განსაზღვრულ ფასად და სახელმწიფო ბიუჯეტში თანხის გადახდის მეშვეობით.

აღნიშნული ქონება, რომელიც ირიცხებოდა კოოპერატივი „პ-----ს 2----ის“ ბალანსზე, დაყადაღებული იყო საგადასახადო დავალიანების

უზრუნველყოფის მიზნით. საგადასახადო ორგანო ვერ დააყადაღებდა და ვერ გაყიდდა იმ ქონებას, რომელიც კოოპერატივის საკუთრებას არ წარმოადგენდა.

ფაქტობრივი გარემოება იმგვარად იყო, რომ 2006 წლის 25 სექტემბერს კოოპერატივ „პ----- 2---“-ის ქონება შემოსავლების სამსახურის მიერ იქნა დაყადაღებული, რომელშიც შედიოდა „მ-----“ 12 000 ლარის საბალანსო ღირებულებით. კოოპერატივმა შემოსავლების სამსახურს მიმართა სადავო ქონების რეალიზაციის მოთხოვნით, რაზეც თანხმობა მიიღო.

შემოსავლების სამსახურის 2013 წლის 20 მაისის N იდ 1431238 წერილში მითითებულია, რომ საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 241-ე მუხლის მე-3 ნაწილის საფუძველზე არ არიან წინააღმდეგი მოახდინონ კოოპერატივი „პ----- 2---“-ის ყადაღადაღებული ქონების რეალიზაცია იმ პირობით, რომ ამონაღები თანხა არ უნდა იყოს ექსპერტის მიერ განსაზღვრულ ღირებულებაზე ნაკლები და თანხმობის ჩაბარებიდან გონივრულ ვადაში მთლიანად მიმართული იქნება დავალიანების დასაფარად.

ექსპერტიზამ სიმინდის საშრობი 16 475 ლარად შეაფასა. მან აღნიშნული შენობის საფასური 16479 ლარი 2013 წლის 20 ივნისს გადაიხადა. კოოპერატივ „პ----- 2---“-ის საერთო კრებამ გადაწყვიტა მის ბალანსზე რიცხული სიმინდის საშრობის განაშენიანების ფართით 761.58 კვ.მ., მიეყიდა მასზე, რაც დასტურდება 2011 წლის 18 სექტემბრის N1 ოქმით. 2012 წლის 25 სექტემბერს მათ შორის ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდო. მას 2012 წლის 26 სექტემბრის მიღება-ჩაბარების აქტით „სიმინდის საშრობი“ გადაეცა.

2. მოპასუხის პოზიცია:

სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულება არ არის დამოწმებული ნოტარიულად ან საჯარო რეესტრის მიერ, ამასთან შეუძლებელია უძრავ ნივთზე უფლების საგნის იდენტიფიკაცია, კერძოდ, ხელშეკრულებაში არ არის მითითებული უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი.

ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, სასოფლო-სამეურნეო კოოპერატივი „პ----- 2---“-ის და ი----- შ-----ს სახელზე სააღრიცხვო მასალა დაცული არ არის, ხოლო მიღებული წერილების საფუძველზე, სასოფლო-სამეურნეო კოოპერატივი „პ----- 2---“-ის შესახებ ინფორმაცია/დოკუმენტაცია სამეგრელოს რეგიონული არქივისა და სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის მომსახურების ცენტრის არქივში არ იძებნება, ხოლო მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიებში აღნიშნული

კოოპერატივი გადამხდელად არ ფიქსირდება.

ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები კანონიერია და მათი ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები საქმეში არ მოიპოვება.

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. შემოსავლების სამსახურის გადახდევინების ღონისძიებების დაგეგმვის სამმართველოს უფროსის გ----- ო-----ის 2016 წლის 05 თებერვლის N21-05/8161 წერილის თანახმად, რომლის ადრესატია სასოფლო-სამეურნეო კოოპერატივი „პ----- 2----ის“ დირექტორი ს----- გ-----, გაეგზავნა 2006 წლის 25 სექტემბრის კოოპერატივ „პ----- 2----ის (ს/ნ 2-----) ქონების დაყადაღების (აღწერის) აქტი.

3.2.2. გადასახადების ადმინისტრირების სამმართველოს მთავარი ინსპექტორის ხობის რაიონში ვ----- თ-----მ, ო---- გ-----ს და ლ---- ლ-----ის თანდასწრებით, მოვალე რ---- გ-----ს მონაწილეობით 2006 წლის 25 სექტემბერს აღწერა კოოპერატივ „პ----- 2----ის“ ქონება. რიგით მე-3 ნომრად მითითებულია მარცვლეულის საშრობი საერთო ღირებულებით 12 000 ლარი.

3.2.3. შემოსავლების სამსახურის 2013 წლის 20 მაისის ცნობით სამსახურმა განიხილა გადამხდელის „პ----- 2----ის“ 2013 წლის 16 მაისის განცხადება და აცნობებს, რომ საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 241-ე მუხლის მე-3 ნაწილის საფუძველზე არ არიან წინააღმდეგი მოხდეს ამ კოოპერატივის ყადაღადაღებული ქონების, კერძოდ, სსიპ „ლ-----“ 2013 წლის 16 აპრილის N001409913 ექსპერტიზის დასკვნაში განსაზღვრული ქონების რეალიზაცია, მხოლოდ იმ პირობით, რომ აღნიშნული ქონების რეალიზაციის შედეგად ამონაღები თანხა არ უნდა იყოს შესაბამისი კვალიფიკაციის მქონე ექსპერტის დასკვნით განსაზღვრულ ღირებულებაზე ნაკლები და თანხმობის ჩაბარებიდან გონივრულ ვადაში მთლიანად მიმართული იქნება საგადასახადო დავალიანების დასაფარად.

ცნობის ადრესატია: საიდენტიფიკაციო კოდი/პირადი ნომერი 2-----, გადამხდელის დასახელება-პ----- 2---, ხელმძღვანელი-ს----- გ-----, ს----- ჯ-----, გადამხდელის მისამართი - ხობის რაიონი, სოფელი პ-----.

3.2.4. სსიპ „ლ-----“

დასკვნით აღნიშნული ქონება 2013 წლის 16 აპრილის მდგომარეობით შეფასებულია საორიენტაციოდ 16475 ლარად.

3.2.5. კოოპერატივ „პ----- 2---“ (ს/კ 2-----) წევრთა საერთო კრების 2012 წლის 18 სექტემბრის N1 ოქმით დადგინდა, რომ თანხმობა მიეცეს კოოპერატივ „პ----- 2---ს“ მიყიდოს მის ბალანსზე რიცხულ სიმინდის საშრობის, განაშენიანების ფართით 761.58 კვ.მ, ი.მ. ი---- შ-----ს ექსპერტიზის მიერ შეფასებულ ფასად საგადასახადო ინსპექციიდან ნებართვის მიღების შემდეგ.

3.2.6. 2012 წლის 25 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების შესაბამისად, ერთის მხრივ, კოოპერატივ „პ----- 2---ის“ თავჯდომარე ს----- გ----- (შემდგომში „გამყიდველი“) და მეორე მხრივ, ი.მ. ი---- შ----- (შემდგომში „მყიდველი“) დებენ ხელშეკრულებას მასზე, რომ გამყიდველმა გაყიდა, ხოლო მყიდველმა იყიდა კოოპერატივ „პ----- 2---ის“ ბალანსზე რიცხული შენობა-ნაგებობა - სიმინდის საშრობი განაშენიანების ფართით 761.58 კვ.მ. დადგინდა, რომ მყიდველის მიერ ხელშეკრულების ღირებულების გადახდა მოხდეს საგადასახადო ინსპექციის ნებართვის მიღების შემდეგ ექსპერტიზის მიერ შეფასებულ ფასად. ხელშეკრულება ხელმოწერილია ორივე მხარის მიერ.

3.2.7. ი.მ. ი---- შ-----ს მიერ სს „თ-----ში“ 2013 წლის 20 ივნისს, საგადახდო დავალება N1 „პ----- 2---ის“ სახელით, მიმღებად მითითებულია: ხაზინის ერთიანი ანგარიში, ფოთის რეგიონალური ცენტრი (საგადასახადო ინსპექცია), გადახდილია 535 ლარი.

- იმავე ბანკში, იგივე მონაცემებით, იმავე თარიღით საგადახდო დავალება N2-ით გადახდილია 14841.2 ლარი.

- იგივე მონაცემებით N3 საგადახდო დავალებით გადახდილია 928.80 ლარი.

- იგივე მონაცემებით N4 საგადახდო დავალებით გადახდილია 175 ლარი.

ოთხივე შემთხვევაში მიმღებია- ფინანსთა სამინისტროს სახაზინო სამსახური.

3.2.8. 2012 წლის 26 სექტემბრის შენობა-ნაგებობის მიღება-ჩაბარების აქტით, ერთის მხრივ, კოოპერატივი „პ----- 2---ის“ თავჯდომარე ს----- გ----- და მეორეს მხრივ, ი.მ. ი---- შ----- ადასტურებენ, რომ პირველმა მხარემ გადასცა, ხოლო მეორე მხარემ ჩაიბარა კოოპერატივი „პ----- 2---ის“ ბალანსზე რიცხული შენობა-ნაგებობა (სიმინდის საშრობი, განაშენიანების ფართით 761.58 კვ.მ.) მხარეებს ერთმანეთის მიმართ პრეტენზია არ გააჩნიათ. აქტი მხარეების მიერ ხელმოწერილია.

3.2.9. სსიპ საგანგებო სიტუაციების მართვის სააგენტოს სამეგრელო-ზემო

სვანეთის საგანგებო სიტუაციის მართვის სამმართველოს (ქ-----) ქ-----ს სახანძრო-სამაშველო განყოფილების უფროსის 2017 წლის N2538 358 ცნობით, 2016 წლის 01 იანვარს ხანძრის შედეგად განადგურდა ი----- შ-----ს კერძო მფლობელობაში არსებული, ხ-----ს პ-----ს ადმინისტრაციულ ერთეულში მდებარე დაფნის საამქრო და საშრობი ფარდული.

3.2.10. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 25 აპრილის N892018268211-07 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძვლით, რომ წარმოდგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულება არაა დამოწმებული ნოტარიალურად ან საჯარო რეესტრის მიერ შეუძლებელია უძრავ ნივთზე უფლების საგნის იდენტიფიკაცია, კერძოდ, ხელშეკრულებაში არაა მითითებული მიწის საკადასტრო კოდი.

3.2.11. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 18 ივნისის N265517 გადაწყვეტილება, რომლითაც უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

სამოტივაციო ნაწილი :

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ი----- შ-----ს სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

ბათილად უნდა იქნას ცნობილი: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2018 წლის 25 აპრილის N892018268211-07 (25.04.2018) და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2018 წლის 18 ივნისის N265517 გადაწყვეტილებები ი----- შ-----ს სახელზე უძრავი ქონების მდებარე: ხ-----, სოფელი პ-----ს 761.58 კვ.მ და მის ქვევით არსებული მიწის ნაკვეთი ნაწილში, დანარჩენ ნაწილში დარჩეს უცვლელი.

უნდა დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ან მის ტერიტორიულ ორგანოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს რეგისტრაციაში გაატაროს საკუთრების უფლებით ი----- შ-----ს სახელზე უძრავი ქონება, მდებარე: ხ----- სოფელი პ----- ფართი 761.58 კვ.მ. (მარცვლეულის საშრობი) მის ქვევით არსებულ მიწის ნაკვეთზე.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუცია, ადმიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენცია, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში

მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონი (კონკრეტული მუხლები იხილეთ სამართლებრივ შეფასებაში).

7. სამართლებრივი შეფასება

თავდაპირველად უნდა აღინიშნოს, რომ ყველა საქმე რაც სასამართლოში იხილება ბუნებრივად ერთმანეთისაგან განსხვავებულია, თუმცა შეიძლება არსებობდეს საკითხები, რომელზეც არსებობს ჩამოყალიბებული მოსაზრებები, მაგრამ განსახილველი საქმე ნივთის თუნდაც ყიდვა-გაყიდვის და საკუთრების რეგისტრაციის ნაწილში გარკვეული სპეციფიკურობით ხასიათდება და მისი სამართლიანი გადაწყვეტა გარდა ეროვნული კანონმდებლობისა საერთაშორისო ნორმების გამოყენებითაა შესაძლებელი.

ადამიანის უფლებებისა და თავისუფლებების დაცვა ყოველი დემოკრატიული და სამართლებრივი სახელმწიფოს უმთავრესი ამოცანაა, რომელიც უშუალოდ გამომდინარეობს სახელმწიფოს კონსტიტუციური ვალდებულებისაგან, რომლის თანახმად, სახელმწიფო ცნობს და იცავს ადამიანის საყოველთაოდ აღიარებულ უფლებებსა და თავისუფლებებს, როგორც წარუვალ და უზენაეს ადამიანურ ღირებულებებს. ხელისუფლების განხორციელებისას ხალხი და სახელმწიფო შეზღუდულნი არიან ამ უფლებებით და თავისუფლებებით, როგორც უშუალოდ მოქმედი სამართლით (საქართველოს კონსტიტუციის მე-7 მუხლი).

ადამიანის უფლებებისა და თავისუფლებების ასეთი მნიშვნელობიდან გამომდინარე, საქართველოს კონსტიტუცია ითვალისწინებს მათი დაცვის აუცილებელ სამართლებრივ გარანტიებს, რომელთა შორის ყველაზე ქმედითი მათი სასამართლოს საშუალებით დაცვაა.

საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავის უფლებათა და თავისუფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს. სასამართლო დაცვის უფლება თავად არის ადამიანის ერთ-ერთი დამოუკიდებელი უფლება, ამასთან, ადამიანის ყველა სხვა უფლებისა და თავისუფლების აუცილებელი გარანტია, დაცვის საშუალება.

სამართლიანი სასამართლოს უფლება, როგორც სამართლებრივი სახელმწიფოს პრინციპის განხორციელების ერთგვარი საზომი, გულისხმობს ყველა იმ სიკეთის სასამართლოში დაცვის შესაძლებლობას, რომელიც თავისი არსით უფლებას წარმოადგენს, ამიტომაც სამართლიანი სასამართლოს უფლება არის უმნიშვნელოვანესი მექანიზმი, რომელიც აწესრიგებს ინდივიდსა და სახელმწიფოს, ასევე, კერძო პირებს შორის არსებულ სადავო ურთიერთობებს, უზრუნველყოფს კონსტიტუციური უფლებების ეფექტურ რეალიზაციას და

იცავს დაცულ სფეროში გაუმართლებელი ჩარევისაგან.

ადმიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის პირველი წინადადების შესაბამისად, სამოქალაქო უფლებათა და მოვალეობათა განსაზღვრისას ან წარდგენილი ნებისმიერი სისხლისსამართლებრივი ბრალდების საფუძვლიანობის გამორკვევისას ყველას აქვს გონივრულ ვადაში მისი საქმის სამართლიანი და საქვეყნო განხილვის უფლება კანონის საფუძველზე შექმნილი დამოუკიდებელი და მიუკერძოებელი სასამართლოს მიერ.

იცავს რა სამართლიანი სასამართლოს უფლებას, რომელსაც გააჩნია ფუნდამენტური მნიშვნელობა დემოკრატიულ საზოგადოებაში, ევროკონვენციის მე-6 მუხლს უკავია ცენტრალური ადგილი კონვენციის სისტემაში. აღნიშნული მუხლის დაცვის ობიექტს წარმოადგენს კანონის უზენაესობის პრინციპი, რომელსაც ემყარება მთლიანად საზოგადოება.

საკუთრების უფლება ფუნდამენტურ უფლებათა იმ კატეგორიას განეკუთვნება, რომლის სრულფასოვანი განხორციელება, ერთი მხრივ, ინდივიდის ღირსეული არსებობისა და მეორე მხრივ, თავისუფალ საბაზრო ეკონომიკაზე დაფუძნებული დემოკრატიული საზოგადოების არსებობის წინაპირობაა.

ადმიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის თანახმად, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება.

საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა სამართლის ერთ-ერთი ყველაზე ძველი და ფუნდამენტური უფლებაა, რომელიც გულისხმობს ადამიანის შესაძლებლობას, საკუთარი ნების შესაბამისად და სხვათა ინტერესების შეულახავად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის ქონებას. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი, რომელიც საკუთრების უფლებას ეხება, თავისი შინაარსით შეესაბამება ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველ მუხლს. კერძოდ, „საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება“.

საკუთრება, როგორც კონსტიტუციით გარანტირებული ადამიანის ძირითადი უფლება, ზესახელმწიფოებრივი უფლებაა და შესაბამისად, ექვემდებარება დაცვას სახელმწიფოს მხრიდან.

„საქართველოს კონსტიტუციისა და საერთაშორისო სამართლის საყოველთაოდ აღიარებული პრინციპებიდან და ნორმებიდან გამომდინარე, საკუთრების უფლება წარუვალი და უზენაესი ადამიანური ღირებულებაა, საყოველთაოდ

აღიარებული ძირითადი უფლება, დემოკრატიული საზოგადოების, სოციალური და სამართლებრივი სახელმწიფოს ქვაკუთხედი. საკუთრება ადამიანის ყოფიერების არსებითი საფუძველია" (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 1997 წლის 21 ივლისის გადაწყვეტილება N1/51 საქმეზე „ქ.თბილისის ჩუღურეთის რაიონის სასამართლოს კონსტიტუციური წარდგინება“.).

„საკუთრების უფლებაც ბუნებითი უფლებაა, რომლის გარეშე შეუძლებელია დემოკრატიული საზოგადოების არსებობა. საკუთრების უფლება ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას. ყოველივე ეს კანონზომიერად განაპირობებს ინდივიდის კერძო ინიციატივებს ეკონომიკურ სფეროში, რაც ხელს უწყობს ეკონომიკური ურთიერთობების, თავისუფალი მეწარმეობის, საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას, ნორმალურ, სტაბილურ სამოქალაქო ბრუნვას. იმავდროულად, კერძო საკუთრება, როგორც ინსტიტუტი, საბაზრო ეკონომიკის ბირთვს წარმოადგენს. შესაბამისად, ის არის არა მხოლოდ მესაკუთრეებს შორის ეკონომიკური კონკურენციის, არამედ ასევე დემოკრატიული სახელმწიფოს და საზოგადოებრივი წყობილების ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი წინაპირობა" (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 02 ივლისის გადაწყვეტილება N1/2/384 საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები - დავით ჯიმშელეიშვილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალაღიშვილი“.).

„საკუთრება არის ინსტიტუტი, რომელიც სახელმწიფოს ეკონომიკურ საფუძველს წარმოადგენს. საკუთრების უფლების დაცვა უცხოა ტოტალიტარული სახელმწიფოსათვის, ხოლო დემოკრატიული, სამართლებრივი და სოციალური სახელმწიფოსათვის სასიცოცხლოდ აუცილებელია, ერთი მხრივ, საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის, კონსტიტუციურ-სამართლებრივი გარანტირება, ხოლო მეორე მხრივ, მესაკუთრისათვის, როგორც სუბიექტისათვის უფლების სამართლებრივი დაცვის საკმარისი საშუალებების მინიჭება, მისი ხელშეწყობისა და უზრუნველყოფის გარანტიების შექმნა. სწორედ ამ მიზანს ემსახურება კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტი, რომლის შესაბამისადაც საკუთრების უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. ეს გულისხმობს არა მხოლოდ მესაკუთრისათვის უფლების დაცვის სამართლებრივი შესაძლებლობების მინიჭებას, არამედ საკუთრების დაცვას ისეთი ხელყოფისაგან, რომელიც არ თავისუფლდება ამავე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებით დადგენილ ფარგლებში" (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის გადაწყვეტილება N2/1-370,382,390,402,405 საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები ზაურ ელაშვილი, სულიკო მაშია, რუსუდან გოგია და სხვები საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.).

შემოსავლების სამსახურის გადახდეკინების ღონისძიებების დაგეგმვის

სამმართველოს უფროსის გ----- ო-----ის 2016 წლის 05 თებერვლის N21-05/8161 წერილის თანახმად, რომლის ადრესატია სასოფლო-სამეურნეო კოოპერატივი „პ----- 2---ის“ დირექტორი ს----- გ-----, გაეგზავნა 2006 წლის 25 სექტემბრის კოოპერატივ „პ----- 2---“-ის (ს/ნ 2-----) ქონების დაყადაღების (აღწერის) აქტი.

გადასახადების ადმინისტრირების სამმართველოს მთავარი ინსპექტორის ხობის რაიონში ვ----- თ-----მ, ო---- გ-----ს და ლ---- ლ-----ის თანდასწრებით, მოვალე რ---- გ-----ს მონაწილეობით 2006 წლის 25 სექტემბერს აღწერა კოოპერატივ „პ----- 2---ის“ ქონება. რიგით მე-3 ნომრად მითითებულია მარცვლეულის საშრობი საერთო ღირებულებით 12 000 ლარი.

შემოსავლების სამსახურის 2013 წლის 20 მაისის ცნობით სამსახურმა განიხილა გადამხდელის „პ----- 2---ის“ 2013 წლის 16 მაისის განცხადება და აცნობებს, რომ საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 241-ე მუხლის მე-3 ნაწილის საფუძველზე არ არიან წინააღმდეგი მოხდეს ამ კოოპერატივის ყადაღადადებული ქონების, კერძოდ, სსიპ „ლ-----“ 2013 წლის 16 აპრილის N001409913 ექსპერტიზის დასკვნაში განსაზღვრული ქონების რეალიზაცია, მხოლოდ იმ პირობით, რომ აღნიშნული ქონების რეალიზაციის შედეგად ამონაღები თანხა არ უნდა იყოს შესაბამისი კვალიფიკაციის მქონე ექსპერტის დასკვნით განსაზღვრულ ღირებულებაზე ნაკლები და თანხმობის ჩაბარებიდან გონივრულ ვადაში მთლიანად მიმართული იქნება საგადასახადო დავალიანების დასაფარად.

ცნობის ადრესატია: საინდენტიფიკაციო კოდი/პირადი ნომერი 2-----, გადამხდელის დასახელება-პ----- 2---, ხელმძღვანელი-ს----- გ-----, ს----- ჯ-----, გადამხდელის მისამართი - ხობის რაიონში, სოფელი პ-----.

სსიპ „ლ-----“ დასკვნით აღნიშნული ქონება 2013 წლის 16 აპრილის მდგომარეობით შეფასებულია საორენტაციოდ 16475 ლარად.

კოოპერატივ „პ----- 2---“ (ს/კ 2-----) წევრთა საერთო კრების 2012 წლის 18 სექტემბრის N1 ოქმით დადგინდა, რომ თანხმობა მიეცეს კოოპერატივ „პ----- 2---ს“ მიყიდოს მის ბალანსზე რიცხულ სიმინდის საშრობის, განაშენიანების ფართით 761.58 კვ.მ, ი/მ ი---- შ-----ს ექსპერტიზის მიერ შეფასებულ ფასად საგადასახადო ინსპექციიდან ნებართვის მიღების შემდეგ.

2012 წლის 25 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების შესაბამისად, ერთის მხრივ, კოოპერატივ „პ----- 2---ის“ თავჯდო---ე ს----- გ----- (შემდგომში „გამყიდველი“) და მეორე მხრივ, ი.მ. ი---- შ----- (შემდგომში „მყიდველი“)

დებენ ხელშეკრულებას მასზე, რომ გამყიდველმა გაყიდა, ხოლო მყიდველმა იყიდა კოოპერატივ „პ----- 2----ის“ ბალანსზე რიცხული შენობა-ნაგებობა-სიმიდის საშრობი განაშენიანების ფართით 761.58 კვ.მ. დადგინდა, რომ მყიდველის მიერ ხელშეკრულების ღირებულების გადახდა მოხდეს საგადასახადო ინსპექციის ნებართვის მიღების შემდეგ ექსპერტიზის მიერ შეფასებულ ფასად. ხელშეკრულება ხელმოწერილია ორივე მხარის მიერ.

ი.მ. ი----- შ-----ს მიერ სს „თ-----ში“ 2013 წლის 20 ივნისს, საგადახდო დავალება N1 „პ----- 2----ის“ სახელით, მიმღებად მითითებულია: ხაზინის ერთიანი ანგარიში, ფოთის რეგიონალური ცენტრი (საგადასახადო ინსპექცია), გადახდილია 535 ლარი.

- იმავე ბანკში, იგივე მონაცემებით, იმავე თარიღით საგადახდო დავალება N2-ით გადახდილია 14841.2 ლარი.

- იგივე მონაცემებით N3 საგადახდო დავალებით გადახდილია 928.80 ლარი.

- იგივე მონაცემებით N4 საგადახდო დავალებით გადახდილია 175 ლარი.

ოთხივე შემთხვევაში მიმღებია- ფინანსთა სამინისტროს სახაზინო სამსახური.

2012 წლის 26 სექტემბრის შენობა-ნაგებობის მიღება-ჩაბარების აქტით, ერთის მხრივ, კოოპერატივი „პ----- 2----ის“ თავჯდომარე ს----- გ----- და მეორეს მხრივ, ი.მ. ი----- შ----- ადასტურებენ, რომ პირველმა მხარემ გადასცა, ხოლო მეორე მხარემ ჩაიბარა კოოპერატივი „პ----- 2----ის“ ბალანსზე რიცხული შენობა-ნაგებობა (სიმიდის საშრობი, განაშენიანების ფართით 761.58 კვ.მ.) მხარეებს ერთმანეთის მიმართ პრეტენზია არ გააჩნიათ. აქტი მხარეების მიერ ხელმოწერილია.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლოს მიაჩნია, რომ ი----- შ-----ს დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნების საფუძვლიანია და ის უნდა დაკმაყოფილდეს.

კანონიერი ნდობის პრინციპი გამომდინარეობს სამართლებრივი სახელმწიფოს პრინციპიდან, რომელიც კრძალავს ისეთ მმართველობით საქმიანობას, რომელიც თავის მხრივ კანონიერია, მაგრამ მისი ადრესატის კანონიერი ნდობის გაცრუებას.

დაინტერესებული პირის კანონიერი ნდობა ადმინისტრაციული ორგანოს დაპირებაზე, რომ მოცემული ქმედება განხორციელდება, ისევე არის გარანტირებული, როგორც უკვე განხორციელებულ ქმედებაზე.

კანონიერი ნდობის დაცვის გარანტია უფრო მაღალია უკვე გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შემთხვევაში, ვიდრე დაპირების მიმართ.

მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციულ ორგანოს და ი-----ს ძალისხმევა მიმართული იყო გარკვეული წერილობით დადასტურებული მოქმედებებით, რომელიც საბოლოო ჯამში "საშრობის" რეალიზაცია-შეძენასთან იყო დაკავშირებული. ფაქტობრივად არსებობდა გასაყიდი საგანი, რისთვისაც თანხა გადახდილია.

კანონი უნდა განიმარტოს გონივრულად, სამართლიანად, მისი მიზნიდან გამომდინარე და კანონიერი ნდობის ობიექტი შესაძლოა იყოს ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობის შედეგები, როგორც ადმინისტრაციული აქტის, ასევე მოქმედებებისა და ადმინისტრაციული ხელშეკრულებების სახით.

ადმინისტრაციული ორგანოს როლი გასაყიდი საგნის ფიქსაციაში, შეფასებაში, გარკვეული პირობების ჩამოყალიბებაში, ნდობის ხარისხისა და ხასიათიდან გამომდინარე მნიშვნელოვანი იყო შემსყიდველისთვის. ი-----ს მიერ თანხა გადახდილია, ნივთის შეძენისათვის, რაც აღუთქვა ადმინისტრაციულმა ორგანომ და ამაში დარწმუნებული იყო მყიდველი, მოთხოვნაც - „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ეს კანონი განსაზღვრავს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალურ წესს, ადგენს ამ რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძვლებს და ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე მხარეთა უფლებამოვალეობებს, ამავე კანონის მე-2 მუხლის შესაბამისად, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონის მიზანია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფა, კერძოდ: ა) საპილოტო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე საკადასტრო სამუშაოების სისტემურად შესრულება და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად; ბ) ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სპორადული რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად; გ) მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების მათ ფაქტობრივ მდებარეობასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა; დ) საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა; ე) საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფა და მათი ურთიერთშესაბამისობის უზრუნველყოფა, - განაშენებანების ფართის ქვემოთ არსებული მიწის ნაკვეთის თაობაზე ადეკვატურია.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ ი-----შ-----ს სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს. ბათილად უნდა იქნას ცნობილი: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2018 წლის 25 აპრილის N892018268211-07 (25.04.2018) და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2018 წლის 18 ივნისის N265517 გადაწყვეტილებები ი-----შ-----ს სახელზე უძრავი ქონების მდებარე: ხ-----, სოფელი პ-----ს 761.58 კვ.მ და მის ქვევით არსებული მიწის ნაკვეთი ნაწილში, დანარჩენ ნაწილში დარჩეს უცვლელი. უნდა დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ან მის ტერიტორიულ ორგანოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს რეგისტრაციაში გაატაროს საკუთრების უფლებით ი-----შ-----ს სახელზე უძრავი ქონება, მდებარე: ხ----- სოფელი პ----- ფართი 761.58 კვ.მ. (მარცვლეულის საშრობი) მის ქვევით არსებულ მიწის ნაკვეთზე.

7. საპროცესო ხარჯები

მოსარჩელეს დაუბრუნდეს მის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხსელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12, მე-13 მუხლებით, საქართველოს სსკ-ის 248-249-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ი-----შ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. ბათილად იქნას ცნობილი: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2018 წლის 25 აპრილის N892018268211-07 (25.04.2018) და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2018 წლის 18 ივნისის N265517 გადაწყვეტილებები ი-----შ-----ს სახელზე უძრავი ქონების მდებარე: ხ-----, სოფელი პ-----ს 761.58 კვ.მ და მის ქვევით არსებული მიწის ნაკვეთი ნაწილში, დანარჩენ ნაწილში დარჩეს უცვლელი.
3. დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ან მის ტერიტორიულ ორგანოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს რეგისტრაციაში გაატაროს საკუთრების უფლებით ი-----შ-----ს სახელზე უძრავი ქონება, მდებარე: ხ----- სოფელი პ----- ფართი 761.58 კვ.მ. (მარცვლეულის საშრობი) მის ქვევით არსებულ მიწის ნაკვეთზე.
4. მოსარჩელეს დაუბრუნდეს მის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარი.

5. გადაწყვეტილება შეიძლება სააპელაციო წესით გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. N32) გადაწყვეტილების მხარისათვის გადაცემიდან 14 დღის ვადაში, ფოთის საქალაქო სასამართლოს (ქ. ფოთი, დ. აღმაშენებლის ქ. N3) მეშვეობით.

**მოსამართლე
სიხარულიძე**

თეიმურაზ