



## გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

17 ოქტომბერი, 2019 წელი

ქალაქი ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო  
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლეები: ხათუნა ხომერიკი (მომხსენებელი)  
მურთაზ მეშველიანი, ნანა კალანდაძე

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი (მოსარჩელე) – ტ----- გ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარეები (მოპასუხეები) - სსიპ შემოსავლების სამსახური, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსთან არსებული დავების განხილვის საბჭო

მესამე პირი - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ტ----- გ-----ის სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2018 წლის 24 აგვისტოს ტ----- გ-----ემ სარჩელით მიმართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხეების სსიპ შემოსავლების სამსახურისა და საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსთან არსებული დავების განხილვის საბჭოს მიმართ და მოითხოვა:

- სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2016 წლის 17 ოქტომბრის N0----- ქონებაზე ყადაღის დადების ბრძანების,
- სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2016 წლის 02 ნოემბრის ქონებაზე ყადაღის დადების აქტის,
- სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2016 წლის 03 ნოემბრის N2----- მიმართვის უძრავ ქონებაზე (მდებარე: ხელვაჩაური, სოფელი მ-----ი, მე-4 ქუჩა N--, ს/კ 2-----) ყადაღის რეგისტრაციის შესახებ,
- სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2017 წლის 15 მაისის N1---- ბრძანების,

- საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსთან არსებული დავების განხილვის საბჭოს 2017 წლის 26 ივლისის №4----- გადაწყვეტილების \_ ბათილად ცნობა.

მოსარჩელე მიუთითებდა, რომ ბ----- ნ-----ის საგადასახადო დავალიანების გადახდევინების უზრუნველსაყოფად, უკანონოდ დაედო ყადაღა მის (ტ----- გ-----ის) კუთვნილ უძრავ ქონებას, მდებარე ხელვაჩაური, სოფელი მ-----ი, მე-4 ქუჩა N--, ს/კ 2-----.

მოსარჩელის მტკიცებით, საჯარო რეესტრის მონაცემებით უტყუარად დგინდება, რომ მან უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება შეიძინა წინა მესაკუთრესთან, ლ----- დ-----ესთან, 2016 წლის 01 ივლისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის ლ----- დ-----ის სახელზე საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული ბოლო (14/06/2016წ.) ამონაწერით, ასევე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემდეგ ქონების შემძენის (ტ----- გ-----ის) სახელზე გაცემული 06/07/2016 წლის ამონაწერით, ნასყიდობის საგანი (უძრავი ნივთი) უფლებრივად უნაკლო იყო, მასზე იპოთეკა, მათ შორის საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა და ან სხვა სახის რაიმე ვალდებულება რეგისტრირებული არ ყოფილა. მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ მან შეიძინა უფლებრივად უნაკლო ნივთი, რაც გამორიცხავდა აღნიშნული ქონების ადრინდელი მესაკუთრის საგადასახადო ვალდებულების შესრულების უზრუნველსაყოფად დაყადაღების შესაძლებლობას.

**ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 12 მარტის საოქმო განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.**

მოპასუხეების, სსიპ შემოსავლების სამსახურისა და საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსთან არსებული დავების განხილვის საბჭოს წარმომადგენლებმა პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები იყო კანონიერი და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

მესამე პირმა, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და მისი უარყოფა მოითხოვა.

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი**

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილებით ტ----- გ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

**დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით**

სასამართლომ დაადგინა, რომ 2015 წლის 11 დეკემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ბ----- ნ-----მა კ--- ა-----ისგან შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე ხელვაჩაურის რაიონი, სოფელი მ-----ი, მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი: 1401.00კვ.მ. შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი: 238.60; ს/კ 2-----;

საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, 2015 წლის 11 დეკემბრის და 14 დეკემბრის მდგომარეობით ბ----- ნ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით ირიცხებოდა უძრავი

ქონება, მდებარე: ხელვაჩაური, სოფელი მ-----ი, დაზუსტებული ფართობი: 1401.00 კვ.მ.  
შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი: 238.60; ს/კ 2-----;

სსიპ შემოსავლების სამსახურსა და ბ----- ნ-----ს შორის 2015 წლის 16 დეკემბერს დადებული N2----- თავდებობის ხელშეკრულების თანახმად, თავდები ბ----- ნ-----ი სოლიდარულად კისრულობდა ვალდებულებას, სრული მოცულობით დაეფარა გადასახადის გადამხდელის შპს „ჯ-----ის“ (ს/კ 4-----) საგადასახადო დავალიანება, თუ მოვალე წარდგენილ ვადაში არ გადაიხდიდა გადასახადის კუთვნილ თანხას და შესაბამის სანქციას. თავდებობის მაქსიმალური თანხა შეადგენდა - 698987.56 ლარს;

2015 წლის 16 დეკემბერს სსიპ შემოსავლების სამსახურის მიერ მიღებული იქნა N0----- შეტყობინება საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების წარმოშობის შესახებ, რომლის თანახმად, საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 239-ე და 249-ე მუხლების და 16.12.2015წ ბრძანების საფუძველზე საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლება გავრცელდა უძრავ ქონებაზე, ს/კ 2----- - ხელვაჩაური, სოფელი მ-----ი;

ბ----- ნ-----ი საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის რეგისტრაციას ელექტრონულად გაეცნო 2015 წლის 24 დეკემბერს, რაც მას შემოსავლების სამსახურში სადავოდ არ გაუხდია;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 16 დეკემბრის N1----- გადაწყვეტილებით, სსიპ შემოსავლების სამსახურის განცხადება საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების წარმოშობის რეგისტრაციის შესახებ დაკმაყოფილდა;

2015 წლის 18 დეკემბრისა და 21 დეკემბრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ლ----- დ-----ემ ბ----- ნ-----ისაგან შეიძინა უძრავი ქონება მდებარე: ხელვაჩაური, სოფელი მ-----ი, მიწის ფართი: 1401.00კვ.მ. შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი: 238.60კვ.მ.; ს/კ 2-----;

საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, 2015 წლის 24 დეკემბრის მდგომარეობით ლ----- დ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით ირიცხებოდა უძრავი ქონება, მდებარე: ხელვაჩაურის რაიონი, სოფელი მ-----ი, მიწის ფართი: 1401.00კვ.მ. შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი: 238.60კვ.მ.; ს/კ 2-----. ამავე ამონაწერის თანახმად, უძრავ ქონებაზე (ს/კ 2-----) რეგისტრირებულია საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა (1-----, 16/12/2015, ბ----- ნ-----ი 3/6 0-----, საგანი: საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლება ვრცელდება ქონებაზე ს/კ 2-----, ხელვაჩაური, სოფელი მ-----ი. საფუძველი: შეტყობინება N0-----, 16.12.2015 შემოსავლების სამსახური);

2016 წლის 11 იანვარს ლ----- დ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში (იპოთეკის გრაფაში) ტექნიკური ხარვეზის შესწორება უძრავ ქონებაზე, მდებარე ხელვაჩაური, სოფელი მ-----ი, ს/კ 2-----;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 იანვრის N8-----03 გადაწყვეტილებით ლ----- დ-----ეს უარი ეთქვა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორებაზე, ტექნიკური ხარვეზის არარსებობის გამო;

2016 წლის 08 ივნისს ლ----- დ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა უძრავ ნივთზე,

მდებარე: ხელვაჩაურის რაიონი, სოფელი მ-----ი ს/კ 2----- რეგისტრირებულ უფლებაში სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების ცვილების რეგისტრაცია შემდეგი სახით: ხელვაჩაური რაიონი სოფელი მ-----ი ქუჩა მე-4 N--. ს/კ 2-----;

2016 წლის 14 ივნისის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერში ლ----- დ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხულ უძრავ ქონებაზე მდებარე - ხელვაჩაური, სოფელი მ-----ი, ქუჩა მე-4 N--ში მდებარე უძრავი ქონება, ს/კ 2----- საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა რეგისტრირებული არ არის;

2016 წლის 01 ივლისის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ტ----- გ-----ემ ლ----- დ-----ისგან შეიძინა უძრავი ქონება მდებარე: ხელვაჩაურის რაიონი, სოფელი მ-----ი, ქუჩა მე-4 N--, მიწის ფართი: 1401.00კვ.მ. შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი: 238.60კვ.მ.; ს/კ 2-----;

2016 წლის 06 ივლისის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით ტ----- გ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხულ უძრავ ქონებაზე მდებარე: ხელვაჩაური, სოფელი მ-----ის ქუჩა მე-4, N--ში მდებარე უძრავი ქონება, ს/კ 2----- საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა რეგისტრირებული არ არის;

**სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2016 წლის 17 ოქტომბრის N0---- ბრძანების საფუძველზე, ბ----- ნ-----ის საგადასახადო დავალიანების გადახდევინების უზრუნველყოფის ღონისძიებების განხორციელების მიზნით, ყადაღა დაედო ტ----- გ-----ის (პ/ნ 6-----) საკუთრებაში არსებულ, საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკით დატვირთულ ქონებას, ს/კ 2-----;**

2016 წლის 17 ოქტომბრის N0---- ბრძანების საფუძველზე, 2016 წლის 2 ნოემბერს შედგა ქონებაზე ყადაღის დადების აქტი, რომლის თანახმად ყადაღა დაედო მიწის ნაკვეთს (სასოფლო-სამეურნეო) ს/კ 2----- და შენობა-ნაგებობას N01/2, ს/კ 2-----;

2016 წლის 03 ნოემბერს სსიპ შემოსავლების სამსახურმა მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და საგადასახადო დავალიანების გადახდევინების უზრუნველყოფის ღონისძიებათა გატარების მიზნით, საგადასახადო კოდექსის 241-ე მუხლის საფუძველზე, საჯარო რეესტრში ტ----- გ-----ის ქონებაზე ყადაღის დადების აქტის დარეგისტრირება მოითხოვა;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 4 ნოემბრის N1----- გადაწყვეტილებით განხორციელდა ყადაღის წარმოშობის რეგისტრაცია ტ----- გ-----ის უძრავ ქონებაზე მდებარე: ხელვაჩაური, სოფელი მ-----ი, ქუჩა მე-4, N--ში მდებარე უძრავი ქონება, ს/კ 2-----;

**2017 წლის 17 მარტის მდგომარეობით ხელვაჩაური, სოფელი მ-----ი ქუჩა მე-4 N--ში მდებარე უძრავი ქონება, ს/კ 2----- საკუთრების უფლებით ირიცხება ტ----- გ-----ის სახელზე. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, აღნიშნულ ქონებაზე რეგისტრირებულია ყადაღა - საგანი: უძრავი ნივთი: რაიონი ხელვაჩაური, სოფელი მ-----ი, ქუჩა მე-4, 33, 2-----, საფუძველი: აქტი ქონებაზე ყადაღის დადების შესახებ გამოცემული 2.11.2016 წელს, N0-----, 17.10.2016 შემოსავლების სამსახური. ამავე ამონაწერით იპოთეკის გრაფაში საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლება რეგისტრირებულია არ არის;**

**2017 წლის 21 მარტის N2----- წერილით** შემოსავლების სამსახურმა მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და აცნობა, რომ ბ----- ნ-----ის ქონებაზე (ს/კ 2-----) შემოსავლების სამსახურის N0----- 16.12.2015 მიერ რეგისტრირებულია საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლება. საჯარო რეესტრის მონაცემებით აღნიშნულ ქონებაზე მესაკუთრე შეიცვალა (ორჯერ) და რეგისტრირებულია ტ----- გ-----ის საკუთრებად. გირავნობა/იპოთეკის უფლება შემოსავლების სამსახურის მიერ არ გაუქმებულა და იგი კვლავ ფიქსირდება შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის რეესტრში. მიუხედავად ამისა, აღნიშნულ ქონებაზე 06.07.2016 და 17.03.2017 თარიღებით მომზადებულ ამონაწერში არ ფიქსირდება N0----- 16.12.2015 რეგისტრირებული უფლება, რის გამოც შემოსავლების სამსახურმა ითხოვა საკითხის შესწავლა და არსებობის შემთხვევაში ამონაწერებში დაფიქსირებული ხარვეზის გასწორება;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს **2017 წლის 31 მარტის** განცხადების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში განხორციელდა ტექნიკური ხარვეზის შესწორება, კერძოდ, უძრავ ნივთზე, მდებარე: ხელვაჩაური, სოფელი მ-----ი, ქუჩა მე-4 N--, დაფიქსირდა საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა; მესაკუთრე/მოსარგებლე ბ----- ნ-----ი ს/კ 7-----, პ/ნ 0-----, საგანი არასრული მთელი ქონება; საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლება ვრცელდება ქონებაზე, რომლის ს/კ 2-----. საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის რეგისტრაცია 16.12.2015წ. საფუძველი: შეტყობინება N0-----, 16.12.2015, სსიპ შემოსავლების სამსახური;

**2017 წლის 3 აპრილის მდგომარეობით** ხელვაჩაური, სოფელი მ-----ი, ქუჩა მე-4 N---ში მდებარე უძრავი ქონება, ს/კ 2----- ირიცხება ტ----- გ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით. ამონაწერის თანახმად აღნიშნულ ქონებაზე რეგისტრირებულია საგადასახადო გირავნობა: საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა: 1-----, 16.12.2015; მესაკუთრე/მოსარგებლე ტ----- გ-----ე ს/კ 7-----, პ/ნ 0-----; საგანი არასრული მთელი ქონება; საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლება ვრცელდება ქონებაზე, რომლის ს/კ 2-----. საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის რეგისტრაცია 16.12.2015წ. საფუძველი: შეტყობინება N0-----, 16.12.2015, სსიპ შემოსავლების სამსახური. ასევე, რეგისტრირებულია: ყადაღა - საგანი: საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლება ვრცელდება ქონებაზე ს/კ 2-----, ხელვაჩაური, სოფელი მ-----ი. საფუძველი: აქტი ქონებაზე ყადაღის დადების შესახებ გამოცემული 2.11.2016 წელს, N0-----, 17.10.2016 შემოსავლების სამსახური;

შემოსავლების სამსახურმა 2017 წლის 22 მაისის N2----- წერილით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა შემდეგი ინფორმაცია: საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვების რეესტრში რომელი რიცხვიდან არის რეგისტრირებული ფ.პ. „ბ----- ნ-----ის“ 16.12.2015 წლის საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა უძრავ ქონებაზე - ს/კ 2----- (მიწის ნაკვეთი - 1401.00კვ.მ. და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობა - 238.60კვ.მ. მის. ხელვაჩაური, სოფ. მ-----ი). აღნიშნული საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა არის თუ არა მოქმედი 22.05.2017 წლამდე და ხომ არ გაუქმებულა 16.12.2015 წლის საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვების რეესტრში 16.12.2015-დან 18.05.2017 წლამდე პერიოდში;

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2017 წლის 30 მაისის N1----- წერილით დგინდება, რომ ბ----- ნ-----ის ქონებაზე მდებარე ხელვაჩაურის რაიონი, სოფელი მ-----ი, ს/კ 2----- -- საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლების წარმოშობის რეგისტრაციის თარიღია 2015

წლის 16 დეკემბერი, საფუძველია შემოსავლების სამსახურის 2015 წლის 16 დეკემბრის N0---  
--- შეტყობინება. ამავე წერილის თანახმად, უძრავ ნივთზე (ს/კ 2-----) საგადასახადო  
გირავნობა/იპოთეკა დარეგისტრირდა 16.12.2015 წელს და რეგისტრირებულია მიმდინარე  
(30.05.2017) პერიოდამდე;

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2017 წლის 09 ივნისის N2----- წერილით დგინდება,  
საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვისა და საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის რეესტრის  
მონაცემებით, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება (საფუძველი შეტყობინება  
N0-----, 16.12. 2015 წელი) ბ----- ნ-----ის ქონების (ხელვაჩაურის რაიონი, სოფელი მ-----ი,  
ქუჩა მე-4 N--, ს/კ 2-----) მიმართ დარეგისტრირდა 16.12.2015 წელს და ზემოაღნიშნული  
საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლება არ გაუქმებულია;

ტ----- გ-----ემ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა სსიპ შემოსავლების სამსახურს.  
სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2017 წლის 15 მაისის N1---- ბრძანებით ტ----- გ-----ის  
საჩივარი საგადასახადო დავალიანების გადახდევინების უზურუნველსაყოფად  
გავრცელებული 2015 წლის 16 დეკემბრის N0----- საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის  
უფლების გაუქმების თაობაზე არ დაკმაყოფილდა იმ მოტივით, რომ ვინაიდან ტ----- გ-----  
-ის მიერ ქონების შეძენის დროს (06.07.2016წ.) ქონებაზე გავრცელებული იყო შემოსავლების  
სამსახურის 2015 წლის 16 დეკემბრის N0----- შეტყობინებით რეგისტრირებული  
საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება (16.12.2015წ.) და არ მომხდარა მისი გაუქმება  
საგადასახადო ორგანოს მიერ, ტ----- გ-----ის კუთვნილ უძრავ ქონებაზე (ს/კ 2-----)  
საგადასახადო დავალიანების უზურუნველსაყოფად განხორციელებული ღონისძიებები  
შესაბამისობაში იყო საგადასახადო კანონმდებლობასთან და არ არსებობდა მისი  
გაუქმების სამართლებრივი საფუძვლები;

2017 წლის 19 ივნისს ტ----- გ-----ემ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საქართველოს  
ფინანსთა სამინისტროს დავების განხილვის საბჭოს. საქართველოს ფინანსთა  
სამინისტროსთან არსებული დავების განხილვის საბჭოს 2017 წლის 26 ივლისის (საჩივარი  
N4---/2/2017) გადაწყვეტილებით ტ----- გ-----ის საჩივარი შემოსავლების სამსახურის  
15.05.2017 წლის N1---- ბრძანების, ამავე სამსახურის 17.10.2016 წლის N0----- ბრძანების და  
შემოსავლების სამსახურის 16.12.2015 წლის N0----- საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის  
გაუქმების თაობაზე არ დაკმაყოფილდა;

სსიპ შემოსავლების სამსახურსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს შორის  
2009 წლის 30 დეკემბერს გაფორმებული „ინფორმაციის ელექტრონულ-ტექნოლოგიური  
საშუალებებით გაცვლის შესახებ“ ხელშეკრულების საფუძველზე, საგადასახადო  
გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაცია წარმოებს ელექტრონული შეტყობინების  
საფუძველზე;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 07 ივლისის N2----- წერილით ტ----- გ---  
---ეს ეცნობა, რომ მონაცემთა ელექტრონული გაცვლით არის განხორციელებული სსიპ  
შემოსავლების სამსახურის 2015 წლის 16 დეკემბრის N0----- შეტყობინების საფუძველზე  
წარმოშობილი საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების რეგისტრაციაც  
(რეგისტრაციის ნომერი - 1-----), მესაკუთრე/მოსარგებლე - ბ----- ნ-----ი ს/ნ 7-----, ს/კ 0---  
-----, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგანი - არასრული მთელი ქონება, კერძოდ  
საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლება ვრცელდება ქონებაზე, რომლის ს/კ 2-----,  
ხელვაჩაური, სოფ. მ-----ი. ამასთან, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს  
საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემი

(რეგისტრაციის ნომერი - 1-----) სრულად შეესაბამება შემოსავლების სამსახურის 2015 წლის 16 დეკემბრის N0----- ელექტრონულ შეტყობინებას (არ ფიქსირდება მონაცემების უზუსტო გადატანა ან სხვა სახის ტექნიკური უზუსტობა). საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემებით (რეგისტრაციის ნომერი - 1-----) დგინდება, რომ საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის საგანია - უძრავი ნივთი ს/კ 2-----.

## **დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით**

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ წინამდებარე საქმეში მნიშვნელოვანი იყო იმის დადგენა არსებობდა თუ არა ტ----- გ-----ის მიერ შეძენილ უძრავ ქონებაზე საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის გავრცელებისა და შემდგომ, ამავე ქონების მიმართ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემის სამართლებრივი საფუძვლები.

სასამართლომ განმარტა, რომ საგადასახადო შეტყობინება წარმოადგენდა მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებაზე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციის შესახებ სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველს, სარეგისტრაციო წარმოებას კი აღნიშნული ორგანო ახორციელებდა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით, რითაც ხორციელდებოდა ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის აღრიცხვა ანუ რეგისტრაციაში გატარება. მაშასადამე, იმისათვის, რომ საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა და საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დარეგისტრირებულად ჩათვლილიყო, მარეგისტრირებელ ორგანოს უნდა მიეღო შესაბამისი გადაწყვეტილება.

განსახილველ შემთხვევაში, უძრავ ნივთთან, მდებარე: ხელვაჩაური, სოფელი მ-----ი (ს/კ 2-----) საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლების წარმოშობის მიმართებაში განხორციელებული ღონისძიებების შემდეგი თანმიმდევრობაა დადგენილი: 1. 2015 წლის 11 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით ბ----- ნ-----მა შეიძინა უძრავი ქონება; 2. 2015 წლის 16 დეკემბერს სსიპ შემოსავლების სამსახურს და ბ----- ნ-----ს შორის დაიდო N2----- თავდებობის ხელშეკრულება, 3. 2015 წლის 16 დეკემბრის შემოსავლების სამსახურის N0----- შეტყობინების საფუძველზე (თავდები პირის) ბ----- ნ-----ის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე დარეგისტრირდა საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლება; 4. 2015 წლის 18 დეკემბრისა და 21 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ლ----- დ-----ემ ბ----- ნ-----ისგან შეიძინა უძრავი ქონება, რა დროსაც საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, აღნიშნულ ქონებაზე რეგისტრირებულია საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა (1-----, 16/12/2015, ბ----- ნ-----ი 3/6 0-----, საგანი: საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლება ვრცელდება ქონებაზე ს/კ 2-----, ხელვაჩაური, სოფელი მ-----ი. საფუძველი: შეტყობინება N0-----, 16.12.2015 შემოსავლების სამსახური (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 91); 5. 2016 წლის 11 იანვარს ლ----- დ-----ემ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსგან განცხადებით მოითხოვა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში (იპოთეკის გრაფაში) ტექნიკური ხარვეზის შესწორება, რაზედაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 იანვრის N8-----03 გადაწყვეტილებით განმცხადებელს ეთქვა უარი ტექნიკური ხარვეზის შესწორებაზე, ტექნიკური ხარვეზის არარსებობის გამო; 6. 2016 წლის 08 ივნისს ლ----- დ-----ის განცხადების საფუძველზე საჯარო რეესტრში განხორციელდა რეგისტრირებულ უფლებაში სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების ცვლილება, კერძოდ,

უძრავი ნივთის (ს/კ 2-----) მისამართი მიეთითა შემდეგნაირად: ხელვაჩაური, ს. მ-----  
-ი ქუჩა მე-4 N--; 7. 2016 წლის 14 ივნისის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერში  
უძრავ ქონებაზე მდებარე - ხელვაჩაური, სოფელი მ-----ი, ქუჩა მე-4 N-- ს/კ 2-----  
საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა რეგისტრირებული არ არის. 8. 2016 წლის 01 ივლისის  
ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ტ----- გ-----ემ ლ----- დ-----ისგან შეიძინა  
უძრავი ქონება მდებარე: ხელვაჩაური, სოფელი მ-----ი ქუჩა მე-4 N--, ს/კ 2-----; 9. 2016  
წლის 6 ივლისის მდგომარეობით ხელვაჩაური, სოფელი მ-----ის ქუჩა მე-4 ქუჩა N---ში  
მდებარე უძრავი ქონება, ს/კ 2----- საკუთრების უფლებით აღირიცხა ტ----- გ-----ის  
სახელზე. აღსანიშნავია, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერში ამ დროისათვის  
საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა რეგისტრირებული არ არის.

ამდენად, სასამართლოს მიერ დადგენილ იქნა, რომ ტ----- გ-----ის მიერ ლ----- დ-----ისგან  
უძრავი ნივთის შეძენის მომენტიდან მოყოლებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს  
ამონაწერში უძრავ ნივთზე, მდებარე: ხელვაჩაური, სოფელი მ-----ი ქუჩა მე-4 N--, ს/კ 2--  
-----, საგადასახადო/გირავნობის უფლების რეგისტრაცია არ ფიქსირდებოდა. თუმცა,  
სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ სსიპ შემოსავლების  
სამსახურმა 2017 წლის 21 მარტს მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და  
აცნობა, რომ ბ----- ნ-----ის უძრავ ქონებაზე ს/კ 2-----, შემოსავლების სამსახურის მიერ  
N0----- 16.12.2015 წ. რეგისტრირებულია საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება,  
უძრავი ქონება რეგისტრირებულია ტ----- გ-----ის საკუთრებად, ხოლო ქონებაზე  
06.07.2016 და 17.03.2017 თარიღებით მომზადებულ ამონაწერში არ ფიქსირდება N0-----  
16.12.2015 შეტყობინებით რეგისტრირებული უფლება, რის გამოც ითხოვა ამონაწერში  
არსებული ხარვეზის გასწორება.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავოს არ წარმოადგენდა ის გარემოებაც, რომ  
შემოსავლების სამსახურის მიმართვის საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული  
სააგენტოს მიერ (31.03.2017 წ. განცხადება) საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში განხორციელდა  
ტექნიკური ხარვეზის შესწორება, რის შედეგადაც საჯარო რეესტრის ამონაწერში 2017  
წლის 03 აპრილის მდგომარეობით, უძრავ ნივთზე დაფიქსირდა შემდეგი მონაცემები:  
ხელვაჩაური, სოფელი მ-----ი, ქუჩა მე-4, N--, რეგისტრირებული საგადასახადო  
გირავნობა: საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა: 1-----, 16.12.2015;  
მესაკუთრე/მოსარგებლე ბ----- ნ-----ი ს/კ 7-----, 3/5 0-----; საგანი არასრული მთელი  
ქონება; საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლება ვრცელდება ქონებაზე, რომლის ს/კ 2-  
-----. საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის რეგისტრაცია 16.12.2015წ.  
საფუძველი: შეტყობინება N0-----, 16.12.2015, სსიპ შემოსავლების სამსახური.  
რეგისტრირებული: ყადაღა - საგანი: საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლება  
ვრცელდება ქონებაზე ს/კ 2-----, ხელვაჩაური, სოფელი მ-----ი. საფუძველი: აქტი  
ქონებაზე ყადაღის დადების შესახებ გამოცემული 2.11.2016 წელს, N0-----, 17.10.2016  
შემოსავლების სამსახური.

სასამართლო ასევე აღნიშნავს, რომ შემოსავლების სამსახურის მხრიდან უძრავ ნივთზე ს/კ  
2----- 2015 წლის 16 დეკემბრის შეტყობინებით განხორციელებული საგადასახადო  
გირავნობა/იპოთეკის უფლების გაუქმებას ადგილი არ ჰქონია. ამასთან, საჯარო რეესტრის  
ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული ინფორმაციით საჯარო სამართლებრივი  
შეზღუდვისა და საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის რეესტრის მონაცემებით,  
საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება (საფუძველი შეტყობინება N0-----, 16.12.  
2015 წელი) ბ----- ნ-----ის ქონების (ხელვაჩაურის რაიონი, სოფელი 14 მ-----ი, ქუჩა მე-4  
N--, ს/კ 2-----) მიმართ დარეგისტრირდა 16.12.2015 წელს და ზემოაღნიშნული

საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლება არ გაუქმებულია.

სასამართლომ მიუთითა, რომ იმ პირობებში, როდესაც უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლება, საგადასახადო დავალიანების გადახდევინების უზრუნველყოფის ღონისძიებების განხორციელების მიზნით, საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 239-ე მუხლის მე-5 ნაწილის შესაბამისად, საქართველოს ფინანსთა მინისტრის 2010 წლის 31 დეკემბრის N994 ბრძანებით დამტკიცებული „მიმდინარე კონტროლის პროცედურების ჩატარების, სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობათა ჩამოწერის, აღიარებული საგადასახადო დავალიანების დაფარვის, საგადასახადო დავალიანების გადახდევინების უზრუნველყოფის ღონისძიებების განხორციელების, სამართალდარღვევათა საქმისწარმოების წესის“ შესაბამისად, სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2016 წლის 17 ოქტომბრის N0----- ბრძანების საფუძველზე, ყადაღა დაედო ტ----- გ-----ის (პ/ნ 6-----) საკუთრებაში არსებულ ბ----- ნ-----ის საგადასახადო დავალიანების გადახდევინების უზრუნველყოფის ღონისძიებების განხორციელების მიზნით საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკით დატვირთულ ქონებას, ს/კ 2-----. აღნიშნულის შემდგომ, 2016 წლის 17 ოქტომბრის N0----- ბრძანების საფუძველზე, 2016 წლის 2 ნოემბერს შედგა ქონებაზე ყადაღის დადების აქტი, რომლის თანახმად ყადაღა დაედო მიწის ნაკვეთს (სასოფლო-სამეურნეო) ს/კ 2----- და შენობა-ნაგებობას N01/2, ს/კ 2-----. ადმინისტრაციულმა ორგანომ, საგადასახადო კოდექსის 241-ე მუხლის საფუძველზე, 2016 წლის 3 ნოემბერს მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და საგადასახადო დავალიანების გადახდევინების უზრუნველყოფის ღონისძიებათა გატარების მიზნით, საჯარო რეესტრში ტ----- გ-----ის ქონებაზე ყადაღის დადების აქტის დარეგისტრირება მოითხოვა. ხოლო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 4 ნოემბრის N1----- გადაწყვეტილებით ტ----- გ-----ის უძრავ ქონებაზე მდებარე ხელვაჩაური, სოფელი მ-----ის ქუჩა მე-4 ქუჩა N---ში მდებარე უძრავი ქონება, ს/კ 2----- განხორციელდა ყადაღის წარმოშობის რეგისტრაცია.

აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით სასამართლო მიუთითა საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 239-ე მუხლის მე-5 ნაწილზე, რომლის თანახმად, 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. ამავე კოდექსის 241-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საგადასახადო ორგანოს უფლება აქვს, სასამართლოს გადაწყვეტილების გარეშე დაადოს ყადაღა პირის საკუთრებაში არსებულ ან/და მის ბალანსზე რიცხულ (გარდა ლიზინგით მიღებული ქონებისა) ნებისმიერ ქონებას, აღიარებული საგადასახადო დავალიანების გადახდევინების უზრუნველყოფის მოცულობის ფარგლებში. ქონებაზე ყადაღის დადების შესახებ საგადასახადო ორგანოს უფლებამოსილი პირი გამოსცემს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. ხოლო მე-2 ნაწილის თანახმად, ამ კოდექსის მიზნებისათვის ქონებაზე ყადაღის დადება არის პირის ქონების აღწერა ამ ქონების განკარგვის (პირის მიერ ქონების ნებისმიერი ფორმით გასხვისების, დაგირავების, იპოთეკის, უზუფრუქტის, სერვიტუტის ან აღნაგობით დატვირთვის, თხოვების, ქირავნობისა და იჯარის ხელშეკრულებების დადების, სხვისთვის დროებით ან მუდმივ მფლობელობაში გადაცემის) აკრძალვა. საგადასახადო ორგანოს წარმომადგენელი ყადაღადადებულ ნივთებს აღნუსხავს ქონებაზე ყადაღის დადების აქტში. ამავე მუხლის მე-5 ნაწილის შესაბამისად კი, ქონებაზე ყადაღის დადების შესახებ აქტს საგადასახადო

ორგანო/აღსრულების ეროვნული ბიურო დაუყოვნებლივ უგზავნის შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოს. ამავე მუხლის მე-9 ნაწილი მიუთითებს, რომ ქონებაზე დადებული ყადაღა უქმდება ამ კოდექსის 239-ე მუხლის მე-9 ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევებში.

საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 239-ე მუხლის მე-9 ნაწილი ითვალისწინებს საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის გაუქმების საფუძვლებს, კერძოდ, ხსენებული ნორმის თანახმად, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება უქმდება: ა) ამ კოდექსის 242-ე მუხლით განსაზღვრული უფლებამოსილი ორგანოს მიერ, საგადასახადო გირავნობით/იპოთეკით დატვირთული ქონების საგადასახადო დავალიანების დაფარვის მიზნით რეალიზაციის შემთხვევაში; ბ) თუ გადასახადის გადამხდელმა საგადასახადო ორგანოს წერილობითი თანხმობით განახორციელა ქონების ან მისი ნაწილის რეალიზაცია და ამონაგები თანხა სრულად მიმართა საგადასახადო დავალიანების დასაფარავად; გ) საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ქონების სახელმწიფო საკუთრებაში მიქცევის შემთხვევაში; დ) „გადახდისუუნარობის საქმის წარმოების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად საგადასახადო გირავნობით/იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციის შემთხვევაში; დ1) „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 401-ე მუხლის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში; ე) თუ ამ კოდექსის 265-ე მუხლით გათვალისწინებული პროცედურების განხორციელებით არ წარმოიშობა საგადასახადო დავალიანება; ზ) ამ კოდექსით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში.

ამდენად, საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლება უქმდება კანონით კონკრეტულად გაწერილ შემთხვევებში, რომლის შედეგადაც ასევე უქმდება საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაცია.

საქალაქო სასამართლო მიუთითებს, რომ მართალია საჯარო რეესტრის ამონაწერში გარკვეული დროის პერიოდში არ ფიქსირდებოდა სამართლებრივი შეზღუდვა - საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის სახით, თუმცა არ იზიარებს საგადასახადო ორგანოს მიერ გამოცემული სადავო აქტების გაუქმების საფუძვლად იმ გარემოებაზე მითითებას, რომ 2016 წლის 1 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებამდე საჯარო რეესტრის ამონაწერით ხსენებულ ქონებაზე საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა რეგისტრირებული არ იყო. აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო აღიშნავს, რომ ზემოხსენებული ნორმების განმარტება ცხადყოფს, რომ რეგისტრირებული საგადასახადო გირავნობა სხვა მფლობელისათვის ქონების გადაცემისას მხოლოდ იმ შემთხვევაში არ ინარჩუნებს ძალას, თუ საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება გაუქმებულია საგადასახადო კანონმდებლობის საფუძველზე. განსახილველ შემთხვევაში, გადასახადის გადამხდელს ქონების გასხვისების დროს ისევ ერიცხებოდა სახელმწიფო ბიუჯეტის მიმართ საგადასახადო დავალიანება და ხსენებული დავალიანება არც შემდგომი გამსხვისებლის საკუთრების პერიოდში ყოფილა გადახდილი. ამასთან, არც საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება იყო გაუქმებული რაც ნიშნავს, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ხელვაჩაური, სოფელი მ-----ი, ს/კ 2-----, კვლავ წარმოადგენდა საგადასახადო გირავნობით/იპოთეკით დატვირთულ ქონებას. ამდენად, კანონმდებელი აღნიშნული შეზღუდვის გავრცელებას ახალი მფლობელისათვის გადაცემულ ქონებაზე არ უკავშირებს ამის თაობაზე მის ინფორმირებულობას. უფლების გაუქმებაში კი კონკრეტულ შემთხვევაში იგულისხმება რეგისტრირებული მონაცემის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად ცნობა,

რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ აქვს.

სასამართლო ასევე მიუთითებს, რომ განსახილველი დავის ფარგლებში, როდესაც მოსარჩელე სადავოდ ხდის - სსიპ შემოსავლების სამსახურისა და საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს აქტების კანონიერებას, სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას იმსჯელოს საჯარო რეესტრის მიერ საჯარო რეესტრის ამონაწერების უსწორობა თუ კანონიერება/უკანონობასთან დაკავშირებით. ამდენად, მოსარჩელის მითითება სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლზე, ასევე ვერ იქნება საგადასახადო ორგანოების მიერ გამოცემული აქტების ბათილად ცნობის წინაპირობა. მოსარჩელის წარმომადგენლის აღნიშნული არგუმენტაცია და სამართლებრივ ნორმებზე მითითება, შესაძლებელია საფუძვლიანი იყოს მოსარჩელე ტ----- გ-----ის მიერ სხვა სასარჩელო წარმოების ფარგლებში - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ დავაში, რომლის საქმის წარმოებაც შეჩერებულია ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 29 ივნისის განჩინებით.

სასამართლო უსაფუძვლოდ მიიჩნევს მოსარჩელის მიერ ქონების უნაკლობაზე მითითებას ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზეც და მიუთითებს, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ქონების უნაკლობაზე მითითებას აკეთებენ ხელშეკრულების მხარეები, კერძოდ კი, "ქონების გამყიდველი", შესაბამისად, ხელშეკრულებაში მითითებულ გარემოებებზე პასუხისმგებელნი არიან თავად ხელშეკრულების მხარეები. **ამასთან, სასამართლო კვლავ მიუთითებს, რომ მხარის მიერ სარჩელის საფუძვლად მითითებული გარემოებები გავლენას ვერ მოახდენს საგადასახადო ორგანოს მიერ გამოცემულ ადმინისტრაციული აქტების კანონიერებაზე, ვინაიდან საგადასახადო ორგანო ამ დროს მოქმედებს საგადასახადო კანონმდებლობის საფუძველზე და ხსენებული აქტის შემოწმება სწორედ საგადასახადო კოდექსის ნორმებთან შესაბამისობაში უნდა მოხდეს.**

საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 241-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საგადასახადო ორგანოს უფლება აქვს, სასამართლოს გადაწყვეტილების გარეშე დაადოს ყადაღა პირის საკუთრებაში არსებულ ან/და მის ბალანსზე რიცხულ (გარდა ლიზინგით მიღებული ქონებისა) ნებისმიერ ქონებას, აღიარებული საგადასახადო დავალიანების გადახდევინების უზრუნველყოფის მოცულობის ფარგლებში. ქონებაზე ყადაღის დადების შესახებ საგადასახადო ორგანოს უფლებამოსილი პირი გამოსცემს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. ამდენად, სასამართლო აღნიშნავს, რომ ვინაიდან ხელვაჩაურში, სოფელ მ-----ში (ს/კ 2-----) მდებარე უძრავი ქონება წარმოდგენდა საგადასახადო გირავნობით/იპოთეკით დატვირთულ ქონებას, შემოსავლების სამსახური საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 239-ე მუხლის მე-5 ნაწილისა და 241-ე მუხლის საფუძველზე უფლებამოსილი იყო გამოეცა ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი - სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2017 წლის 17 ოქტომბრის N0----- ბრძანება და ბ----- ნ-----ის საგადასახადო დავალიანების გადახდევინების უზრუნველყოფის ღონისძიების გატარების მიზნით ყადაღა დაედო მოსარჩელის საგადასახადო გირავნობით/იპოთეკით დატვირთულ ქონებაზე (ს/კ 2-----).

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საქალაქო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონის სრული დაცვით და ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლით გათვალისწინებულ კანონის, კერძოდ საქართველოს საგადასახადო კოდექსის დარღვევას, შესაბამისად არ არსებობს მათი

ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

### 3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ტ----- გ-----ემ, რომელმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და საჩივრის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

აპელანტის განმარტებით, საქალაქო სასამართლომ არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და ამასთან, ყურადღების მიღმა დატოვა ის ფაქტი, რაც დგინდებოდა საქმეში წარმოდგენილი შპს „თი ენ თის“ NO----- ბილით, **კერძოდ, რომ, ტ----- გ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი შემოსავლების სამსახურს ჩაჰბარდა 2017 წლის 20 მარტს და სწორედ ამის შემდეგ მიმართა შემოსავლების სამსახურმა საჯარო რეესტრს და 2017 წლის 21 მარტის N2----- წერილით აცნობა, რომ ბ----- ნ-----ის ქონებაზე (ს/ნ 2-----) შემოსავლების სამსახურის 16.12.2015 წ. NO----- მიმართვით რეგისტრირებული იყო საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლება და, რომ ამ უძრავ ნივთზე 06.07.2016წ. და 17.03.2017წ. მომზადებულ ამონაწერებში არ ფიქსირდება ეს უფლება.** შესაბამისად, შემოსავლების სამსახურმა ითხოვა საკითხის შესწავლა და არსებობის შემთხვევაში ამონაწერებში დაფიქსირებული ხარვეზის გასწორება. შედეგად საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ჩანაწერში განახორციელა ტექნიკური ხარვეზის შესწორება და 03.04.2017 წ. გასცა ამონაწერი N8----- - 31.03.2017, სადაც **სოფ. მ-----ში, მე-4 ქუჩის N--ში მდებარე ქონებაზე დაარეგისტრირა საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა შემდეგი შინაარსით:** „მესაკუთრე/მოსარგებლე ბ----- ნ-----ი ს/კ 7-----, პ/ნ 0-----, საგანი არასრული მთელი ქონება; საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა ვრცელდება ქონებაზე, რომლის ს/კ 2-----. საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის რეგისტრაცია 16.12.2015წ. საფუძველი: შეტყობინება NO-----, 16.12.2015, სსიპ შემოსავლების სამსახური“(გადაწყვეტილების 4.14 პუნქტი).

საჯარო რეესტრის მიერ 03.04.2017 წ. გაცემული ამონაწერი N8----- მხოლოდ ვალდებულების გრაფა შეიცავს ტ----- გ-----ეზე, როგორც მესაკუთრეზე მითითებას შემდეგი სახის ჩანაწერით: ყადაღა: 1-----, 03.11.2016, 17:52:25, მესაკუთრე: გ-----ე ტ----- - (პ/ნ 6-----), საგანი: უძრავი ნივთი, რაიონი ხელვაჩაური, სოფელი მ-----ი, ქუჩა მე-4, N--, 2-----, საფუძველი: აქტი ქონებაზე ყადაღის დადების შესახებ გამოცემული 02.11.2016 წ. NO-----, 17.10.2016.

აპელანტი აღნიშნავს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წინააღმდეგ ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს განხილვაშია N3-29/18 ადმინისტრაციული საქმე ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების - საგადასახადო იპოთეკის აღდგენასთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 03.04.2017წ. N8----- -03 და ყადაღის წარმოშობის შესახებ 04.11.2016წ. N1-----/03 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის თაობაზე, რომელიც შეჩერებულია წინამდებარე დავის დასრულებამდე, **ვინაიდან საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყადაღის გასაჩივრებული აქტები დაფუნდებულია შემოსავლების სამსახურის შესაბამის გადაწყვეტილებებზე, ყადაღის დადების შესახებ ბრძანებას, ყადაღის დადების აქტსა და ყადაღს რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ გადაწყვეტილებაზე.** სსიპ საჯარო რეესტრის მიმართ მიმდინარე დავაში სსიპ შემოსავლების სამსახური ჩაბმულია მესამე პირად.

აპელანტი მიიჩნევს, რომ სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტებით (გარდა გადაწყვეტილების 4.14 პუნქტის მიმართ წამოყენებული პრეტენზიისა) ირკვევა, რომ: **ტ----- გ-----ემ შეიძინა ნამდვილად უფლებრივად უნაკლო ნივთი; ტ----- გ-----ის საკუთრებაში არსებულ ქონებას საგადასახადო ყადაღა დაედო საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის არარსებობის პირობებში; ტ----- გ-----ის მიერ შეძენილ უძრავ ქონებაზე საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა, წინა მესაკუთრე ბ----- ნ-----ზე მითითებით, აღდგენილ იქნა სწორედ აპელანტის მიერ შემოსავლების სამსახურში ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენის შემდეგ.**

სასამართლომ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული საქმის ფაქტები, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობის პრეზუმფციის გაუთვალისწინებლად, მაშასადამე არასწორად შეაფასა და საქართველოს კონსტიტუცია მოიხმო არა საკუთრების აბსოლუტურ უფლებასთან, არამედ საგადასახადო კოდექსთან მიმართებით.

სასამართლომ განსახილველი დავის გადასაწყვეტად გამოიყენა საგადასახადო კოდექსის 239.1, 239.2, 239.3, 239.5, 239.9, 241.1, 241.2, 241.5 მუხლები და გამოყენებულ ნორმათა არასწორი განმარტების ხარჯზე არასწორი დასკვნები გააკეთა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლის პირველი ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე კოდექსის 4.1-2. მუხლით დადგენილია, რომ ყველა თანასწორია კანონისა და ადმინისტრაციული ორგანოს წინაშე. დაუშვებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე რომელიმე მხარის კანონიერი უფლებისა და თავისუფლების, კანონიერი ინტერესის შეზღუდვა ან მათი განხორციელებისთვის ხელის შეშლა, აგრეთვე, მათთვის კანონმდებლობით გაუთვალისწინებელი რაიმე უპირატესოვის მინიჭება ან რომელიმე მხარის მიმართ რაიმე დისკრიმინაციული ზომების მიღება. საქართველოს კონსტიტუციის 19.1-2 მუხლით, საკუთრების და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებულია სა უზრუნველყოფილია. საჯარო ინტერესებისათვის დასაშვებია ამ უფლების შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 10.1 მუხლით, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან ამონაწერი მზადდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის და მოვალეთა რეესტრის მონაცემთა ერთიანი ბანკის საფუძველზე და ასახავს მისი მომზადების მომენტისათვის უძრავი ნივთის შესახებ ამ რეესტრში რეგისტრირებულ, ძალაში მყოფ მონაცემებს. ამავე კანონის მე-5 მუხლით, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი. აღნიშნული ნორმების გათვალისწინებით, აპელანტი კიდევ ერთხელ ამახვილებს ყურადღებას იმ ფაქტზე, რომ სსიპ შემოსავლების სამსახურს ტ----- გ-----ისგან ადმინისტრაციული საჩივრის მიღებამდე (2017 წლის 21 მარტამდე) არც ხარვეზის შესწორება მოუთხოვია და 2016 წლის ნოემბერში არც ყადაღის სარეგისტრაციოდ მიმართვის მომენტიდან გაუხდია ის ფაქტი სადავოდ, რომ უძრავი ქონება ტ----- გ-----ეს გადაეცა საკუთრებაში საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლების გარეშე.

სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილებით, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა; იმ პირის

სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენ რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვიისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩვარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-5 მუხლით, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფიცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი. განსახილველ შემთხვევაში აპელანტმა/მოსარჩელემ მას შემდეგ შეიძინა საჯარო რეესტრში 2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება, როცა წინა მესაკუთრე ლ----- დ-----ის მესაკუთრედ ყოფნის პერიოდში რეესტრის ჩანაწერიდან ამოშლილი იყო ჩანაწერი და ბ----- ნ-----ის საგადასახადო დავალიანების გადახდის უზრუნველსაყოფი საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლება აღარ ვრცელდებოდა ამ ქონებაზე. მაშასადამე, ტ----- გ----- ემ ლ----- დ-----ისაგან შეიძინა სანივთო და ვალდებულებითი უფლებებისგან თავისუფალი ქონება.

აპელანტი მიუთითებს, რომ, მართლია, საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 240-ე მუხლის ადგენს წესს, რომლის მიხედვითაც გადასახადის გადამხდელის აღიარებული საგადასახადო დავალიანების გადახდევინების მიზნით საგადასახადო ორგანოს უფლება აქვს, მესამე პირს წარუდგინოს საგადასახადო მოთხოვნა და მისი ქონებიდან უზრუნველყოფის გადასახადის გადახდევინება, თუ გადასახადის გადამხდელის ქონება იმდენად მცირეა, რომ საგადასახადო ორგანოს მიერ საგადასახადო დავალიანების გადახდევინების უზრუნველყოფის სხვა ღონისძიებების განხორციელებამ ვერ უზრუნველყო აღიარებული საგადასახადო დავალიანების დაფარვა და სასამართლოს გადაწყვეტილებით ან სხვა მტკიცებულებების საფუძველზე დადგენილია, რომ მესამე პირს აქვს გადასახადის გადამხდელის დავალიანება, რომლის გადახდის ვადაც დამდგარია.

განსახილველ შემთხვევაში ტ----- გ-----ე ვერ ჩაითვლება ასეთ მესამე პირად, რადგან ბ----- ნ-----ი იყო იურიდიული პირის აღიარებული საგადასახადო დავალიანების გადახდაზე თავდები და მას შემოსავლების სამსახურთან არ გაუფორმებია გადახდის უზრუნველყოფის - უძრავი ქონების იპოთეკის ხელშეკრულება. თავდები პირის, ბ----- ნ-----ის პასუხისმგებლობა გადახდევინებაზე შემოსავლების სამსახურის წინაშე შემოიფარგლებოდა იმ მომენტისათვის მის საკუთრებაში არსებული უძრავ-მოძრავი ქონებით და ეს ვალდებულება ვერ გავრცელდებოდა მის მიერ გასხვისებულ ქონებაზე შემდეგი საფუძველებით: საგადასახადო კოდექსის 249.1 მუხლით, თავდებობის ხელშეკრულებით თავდები სოლიდარულად კისრულობს ვალდებულებას, სრული მოცულობით დაფაროს გადასახადის გადამხდელის საგადასახადო დავალიანება, თ გადასახადის გადამხდელი დადგენილ ვადაში არ გადაიხდის გადასახადის კუთვნილ თანხას და შესაბამის სანქციას. თავდებობა ფრომდება თავდებსა და საგადასახადო ორგანოს შორის დადებული ხელშეკრულებით. საგადასახადო კოდექსის 249.4 მუხლის თანახმად, ამ მუხლით განსაზღვრული სამართლებრივი ურთიერთობების მიმართ გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობის დებულებები, თუ საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობით სხვა რამ არ არის დადგენილი. სამოქალაქო კოდექსის 891.1. მუხლით, თავდებობის ხელშეკრულებით თავდები კისრულობს ვალდებულებად, თავდებად დაუდგეს კრედიტორის წინაშე მესამე პირს ამ უკანასკნელის ვალდებულების შესასრულებლად. ამავე კოდექსის 894-ე მუხლით, თავდებს შეუძლია უარი თქვას კრედიტორის დაკმაყოფილებაზე, ვიდრე კრედიტორი არ შეეცდება ძირითადი მოვალის მიმართ იძულებით აღსრულებას. სამოქალაქო კოდექსის

895-ე მუხლით, თუ თავდები კისრულობს პასუხისმგებლობას სოლიდარულად ან სხვა თანაბარმნიშვნელოვანი სახით, მას შეიძლება წაეყენოს მოთხოვნა იძულებითი აღსრულების მცდელობის გარეშე, თუ ძირითადად მოვალემ გადააცილა გადახდის ვადას და უშედეგოდ იქნა გაფრთხილებული, ანდა მისი გადახდისუუნარობა აშკარაა. განსახილველ შემთხვევასთან მიმართებით, არცერთ მოხმობილი ნორმა არ წესებს, რომ თავდებობის სახელშეკრულებო ურთიერთობის წარმოშობის მომენტიდან თავდები პირის მიერ მის საკუთრებაში არსებული ქონების გასხვისების შემდეგ ქონების შემძენ მესამე პირზე გადადის თავდების მიერ ნაკისრი ვალდებულებები. საჯარო რეესტრის ჩანაწერით დასტურდება, რომ ტ----- გათანაძემ მას შემდეგ შეიძინა საჯარო რეესტრში 2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება, როცა წინა მესაკუთრის საკუთრების ჩანაწერში ბ----- ნ-----ის საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლება რეგისტრირებული არ იყო.

#### **4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება**

სააპელაციო სასამართლო გამოცხადებულ მხარეთა მოსაზრებების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ტ----- გ-----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, 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 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად თუ იგი იურიდიულად საკმარისად არ არის დასაბუთებული. იმავე კოდექსის 385.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. 385.2 მუხლით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

**სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, თუმცა დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს მისცა არასწორი სამართლებრივი შეფასება, რაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას განაპირობებს, შემდეგ გარემოებათა გამო:**

სააპელაციო პალატა პირველ რიგში ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ სარჩელით მოთხოვნილია: - სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2016 წლის 17 ოქტომბრის N0----- ქონებაზე ყადაღის დადების შესახებ ბრძანების; ქონების დაყადაღების/აღწერის 2016 წლის 02

ნოემბრის აქტის; უძრავ ქონებაზე (მდებარე: ხელვაჩაური, სოფელი მ-----ი, მე-4 ქუჩა N--, ს/კ 2-----) ყადაღის რეგისტრაციის შესახებ სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2016 წლის 03 ნოემბრის N2----- გადაწყვეტილების (მიმართვის); სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2017 წლის 15 მაისის N1---- ბრძანებისა და საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსთან არსებული დავების განხილვის საბჭოს 2017 წლის 26 ივლისის №4----- გადაწყვეტილების - ბათილად ცნობა.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ **სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2016 წლის 03 ნოემბრის N2----- წერილი** (რომელსაც მხარე მოიხსენიებს როგორც გადაწყვეტილებას), რომლითაც სსიპ შემოსავლების სამსახურმა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიმართა უძრავ ქონებაზე მდებარე: ხელვაჩაური, სოფელი მ-----ი, მე-4 ქუჩა N--, ს/კ 2----- **ყადაღის რეგისტრაციის მოთხზნით, არ წარმოადგენს ადმინისტრაციულ სამართლებრივ აქტს**, ვინაიდან იგი არ აკმაყოფილებს ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტისთვის კანონით განსაზღვრულ კრიტერიუმებს. კერძოდ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 2.1 მუხლის „გ“ და „დ“ ქვეპუნქტებით, ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, ხოლო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვისა და საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის რეესტრის მონაცემებით **ტ----- გ-----ის (პ/ნ 6-----) საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე საჯარო რეესტრის N1----- გადაწყვეტილებით ყადაღა რეგისტრირებულია სსიპ შემოსავლების სამსახურის 17.10.2016 წლის N0----- ბრძანებისა და 02.11.2016წ. ყადაღის აქტის საფუძველზე**, რომლებიც მოცემულ საქმეზე დავის საგანს წარმოადგენენ. სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2016 წლის 03 ნოემბრის N2----- წერილი, რომლითაც სსიპ შემოსავლების სამსახურმა მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა 17.10.2016 წლის N0----- ბრძანებისა და 02.11.2016წ. ყადაღის აქტის საფუძველზე უძრავ ქონებაზე (ს/კ 2-----) ყადაღის რეგისტრაცია, წარმოადგენს დაინტერესებული პირის სარეგისტრაციო განაცხადს და არა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტს, რადგან იგი არ აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს და აღნიშნულ წერილს, ცალკე აღებულს, არ შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 2.1 მუხლის „ა“ პუნქტის თანახმად, სასამართლოში ადმინისტრაციული დავის საგანი შეიძლება იყოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესაბამისობა საქართველოს კანონმდებლობასთან, ხოლო 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან

ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით. ამავე კოდექსის, 32-ე მუხლის პირველი ნაწილით, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით იმ შემთხვევაში გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას.

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე და 32-ე მუხლების დანაწესიდან გამომდინარე, პალატა მიიჩნევს, რომ სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2016 წლის 03 ნოემბრის N2----- წერილი არ წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, შესაბამისად, ის პირდაპირ და უშუალო ზიანს არ აყენებს ტ----- გ-----ის ინტერესებს, ამიტომ ამ ნაწილში სარჩელი უარყოფილ უნდა იქნას.

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ წინამდებარე დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების (ქონებაზე ყადაღის დადების შესახებ სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2016 წლის 17 ოქტომბრის N0----- ბრძანება; სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2016 წლის 02 ნოემბრის ქონებაზე ყადაღის დადების აქტი; სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2017 წლის 15 მაისის N1---- ბრძანება; საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსთან არსებული დავების განხილვის საბჭოს 2017 წლის 26 ივლისის №4----- გადაწყვეტილება) შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილ აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლის, პირველი-მესამე ნაწილების თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში - ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო.

სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ საკითხებთან დაკავშირებით. შესაბამისად, სააპელაციო პალატა დამტკიცებულად მიიჩნევს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს, რაც არის დადგენილად მიჩნეული ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილებით და როგორი სახითაც არის ისინი მითითებული წინამდებარე გადაწყვეტილებაში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების კონსტატირებისას. საქალაქო სასამართლოს დასკვნები საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების შედეგად და მტკიცების ტვირთიც, იმავე კოდექსის 102-ე მუხლისა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, მხარეებზე განაწილებულია სწორად.

**უდავოდ დადგენილია და მხარეთა შორის დავას არ იწვევს შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:**

1. 2015 წლის 11 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით ბ----- ნ-----მა შეიძინა უძრავი ქონება (მდებარე: ხელვაჩაური, სოფელი მ-----ი (ს/კ 2-----);

2. 2015 წლის 16 დეკემბერს სსიპ შემოსავლების სამსახურს და ბ----- ნ-----ს შორის დაიდო N2----- თავდებობის ხელშეკრულება;

3. 2015 წლის 16 დეკემბრის შემოსავლების სამსახურის N0----- შეტყობინების საფუძველზე (თავდები პირის) ბ----- ნ-----ის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე დარეგისტრირდა საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლება;

4. 2015 წლის 18 დეკემბრისა და 21 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ლ----- დ-----ემ ბ----- ნ-----ისგან შეიძინა უძრავი ქონება, რა დროსაც საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, აღნიშნულ ქონებაზე რეგისტრირებულია საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა (1-----, 16/12/2015, ბ----- ნ-----ი 3/6 0-----, საგანი: საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლება ვრცელდება ქონებაზე ს/კ 2-----, ხელვაჩაური, სოფელი მ-----ი. საფუძველი: შეტყობინება N0-----, 16.12.2015 შემოსავლების სამსახური (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 91);

5. 2016 წლის 11 იანვარს ლ----- დ-----ემ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსგან განცხადებით მოითხოვა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში (იპოთეკის გრაფაში) ტექნიკური ხარვეზის შესწორება, რაზედაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 იანვრის N8-----03 გადაწყვეტილებით განმცხადებელს ეთქვა უარი ტექნიკური ხარვეზის შესწორებაზე, ტექნიკური ხარვეზის არარსებობის გამო;

6. 2016 წლის 08 ივნისს ლ----- დ-----ის განცხადების საფუძველზე საჯარო რეესტრში განხორციელდა რეგისტრირებულ უფლებაში სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების ცვლილება, კერძოდ, უძრავი ნივთის (ს/კ 2-----) მისამართი მიეთითა შემდეგნაირად: ხელვაჩაური, ს. მ-----ი ქუჩა მე-4 N--;

7. 2016 წლის 14 ივნისის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერში უძრავ ქონებაზე მდებარე - ხელვაჩაური, სოფელი მ-----ი, ქუჩა მე-4 N-- ს/კ 2----- საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა რეგისტრირებული არ არის;

8. 2016 წლის 01 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ტ----- გ-----ემ ლ----- დ-----ისგან შეიძინა უძრავი ქონება მდებარე: ხელვაჩაური, სოფელი მ-----ი ქუჩა მე-4 N--, ს/კ 2-----; 9. 2016 წლის 6 ივლისის მდგომარეობით ხელვაჩაური, სოფელი მ-----ის ქუჩა მე-4 ქუჩა N--ში მდებარე უძრავი ქონება, ს/კ 2----- საკუთრების უფლებით აღირიცხა ტ----- გ-----ის სახელზე. საჯარო რეესტრის ამონაწერში ამ დროისათვის უძრავ ნივთზე საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა რეგისტრირებული არ არის;

საქალაქო სასამართლომ დაადგინა რა, რომ ტ----- გ-----ის მიერ უძრავი ქონების შეძენამდე (2016 წლის 14 ივნისის მდგომარეობით) და შეძენის შემდეგ (2016 წლის 06 ივლისის მდგომარეობით) გაცემულ საჯარო რეესტრის ამონაწერებში უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით: 2-----, საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა რეგისტრირებული არ იყო და სარეგისტრაციო ჩანაწერებში ცვლილება განხორციელდა სსიპ შემოსავლების

**სამსახურის 2017 წლის 21 მარტის N2----- წერილის საფუძველზე**, ანუ მას შემდეგ რაც გამოიცა სადავო სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2016 წლის 17 ოქტომბრის N0----- ბრძანება, ბ----- ნ-----ის საგადასახადო დავალიანების გადახდევინების უზრუნველყოფის ღონისძიებების განხორციელების მიზნით, გ----- გ-----ის (პ/ნ ნ-----) საკუთრებაში არსებულ, საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკით დატვირთულ ქონებაზე, ს/კ 2----- ყადაღის დადების შესახებ და 2016 წლის 2 ნოემბრის ქონებაზე ყადაღის დადების აქტი, \_ მიუხედავად ამისა, სასამართლო დაეყრდნო საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2017 წლის 30 მაისის N1----- წერილს, რომელშიც აღნიშნულია, რომ ბ----- ნ-----ის ქონებაზე (ს/კ 2-----) საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლების წარმოშობის რეგისტრაციის თარიღია 2015 წლის 16 დეკემბერი, საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა რეგისტრირებულია მიმდინარე (30.05.2017) პერიოდამდე და აღნიშნული უფლება არ გაუქმებულა. სასამართლომ მიუთითა, რომ რეგისტრირებული საგადასახადო გირავნობა სხვა მფლობელისათვის ქონების გადაცემისას მხოლოდ იმ შემთხვევაში არ ინარჩუნებს ძალას, თუ საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება გაუქმებულია საგადასახადო კანონმდებლობის საფუძველზე.

საქალაქო სასამართლოს მსჯელობით, განსახილველ შემთხვევაში, გადასახადის გადამხდელს ქონების გასხვისების დროს ისევ ერიცხებოდა სახელმწიფო ბიუჯეტის მიმართ საგადასახადო დავალიანება და ხსენებული დავალიანება არც შემდგომი გამსხვისებლის საკუთრების პერიოდში ყოფილა გადახდილი. ამასთან, არც საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება იყო გაუქმებული რაც ნიშნავს, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ხელვაჩაური, სოფელი მ-----ი, ს/კ 2-----, კვლავ წარმოადგენდა საგადასახადო გირავნობით/იპოთეკით დატვირთულ ქონებას. **ამდენად, კანონმდებელი აღნიშნული შეზღუდვის გავრცელებას ახალი მფლობელისათვის გადაცემულ ქონებაზე არ უკავშირებს ამის თაობაზე მის ინფორმირებულობას.** უფლების გაუქმებაში კი კონკრეტულ შემთხვევაში იგულისხმება რეგისტრირებული მონაცემის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად ცნობა, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ აქვს. სასამართლო ასევე მიუთითებს, რომ განსახილველი დავის ფარგლებში, როდესაც მოსარჩელე სადავოდ ხდის - სსიპ შემოსავლების სამსახურისა და საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს აქტების კანონიერებას, სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას იმსჯელოს საჯარო რეესტრის მიერ საჯარო რეესტრის ამონაწერების უსწორობა თუ კანონიერება/უკანონობასთან დაკავშირებით. ამდენად, მოსარჩელის მითითება სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლზე, ასევე ვერ იქნება საგადასახადო ორგანოების მიერ გამოცემული აქტების ბათილად ცნობის წინაპირობა. მოსარჩელის წარმომადგენლის აღნიშნული არგუმენტაცია და სამართლებრივ ნორმებზე მითითება, შესაძლებელია საფუძველიანი იყოს მოსარჩელე გ----- — გ-----ის მიერ სხვა სასარჩელო წარმოების ფარგლებში - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ დავაში, რომლის საქმის წარმოებაც შეჩერებულია ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 29 ივნისის განჩინებით.

სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს, საქალაქო სასამართლოს ამგვარ მსჯელობას და მიუთითებს, რომ აღნიშნული დასაბუთება არ ემყარება კანონის მოთხოვნებს. ვინაიდან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „რ“ პუნქტი (2016 წლის 2 სექტემბრამდე მოქმედი რედაქცია) ამონაწერს საჯარო რეესტრიდან განმარტავდა, როგორც ამონაწერს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრიდან, მეწარმეთა და

არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან ან ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრიდან. ამავე კანონის მე-10 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან ამონაწერი მზადდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკისა და მოვალეთა რეესტრების მონაცემთა ერთიანი ბანკის საფუძველზე და ასახავს მისი მომზადების მომენტისათვის უძრავი ნივთის შესახებ ამ რეესტრებში რეგისტრირებულ, ძალაში მყოფ მონაცემებს. ამდენად მოსარჩელეს, რომელმაც შეიძინა უძრავი ქონება, მისი სამართლებრივი მდგომარეობის გაცნობის შემდეგ ჰქონდა კანონიერი ნდობა საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიმართ. ხსენებული მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, უძრავ ნივთზე გარიგებისა და სხვა სამართლებრივი მოქმედების განხორციელებისას, გარდა მემკვიდრეობის უფლების დადგენისა, **მასზე დაინტერესებული პირის უფლებამოსილება დგინდება მხოლოდ ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან.** მხარეთა შორის დავის საგანს არ წარმოადგენს ის ფაქტი, რომ ტ----- გ-----ის მიერ უძრავი ქონების შეძენისას და შეძენის შემდეგაც, სსიპ საჯარო რეესტრის მიერ გაცემულ ამონაწერებში ამ ქონებაზე ბ----- ნ-----ის საგადასახადო ვალდებულებების გამო საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა რეგისტრირებული არ იყო. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის პირველი და მეოთხე ნაწილების დანაწესები უზრუნველყოფენ სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას. შესაბამისად, არ შეიძლება შემძენს მოეთხოვოს შესაძენი უფლების შესახებ იმაზე მეტის ცოდნა, რაც კანონით არის დადგენილი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი-მეორე ნაწილების მიხედვით, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით გათვალისწინებული პრეზუმფციის აუცილებლობა ნაკარნახევია ერთ შემთხვევაში იმით, რომ უძრავი ნივთის შეძენისას სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეებს ჰქონდეთ რეესტრის ჩანაწერების მიმართ ნდობა, ხოლო მეორე შემთხვევაში მათ არ მოეთხოვებათ ისეთი ფაქტების ცოდნა, რაც აღემატება მათ შესაძლებლობებს. სწორედ ამიტომ მოქალაქის ნდობა მმართველობის ორგანოს ქმედებაზე უფრო მეტად მნიშვნელოვნად უნდა შეფასდეს, ვიდრე ის ინტერესი, რომელსაც იცავს ადმინისტრაციული ორგანო. შესაბამისად, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით განსაზღვრული კანონიერი ნდობა, წარმოადგენს სწორედ იმ საფუძველს, რაც შეიძლება გახდეს სადავო აქტების ბათილად ცნობის წინაპირობა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ საქმეზე Nბს-249-249(2კ-18) განიმარტა: „საჯარო რეესტრის უმთავრესი დანიშნულება სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველყოფაა. ის წარმოადგენს კეთილსინდისიერი პარტნიორის უფლების დაცვის გარანტს. საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია თავისი ბუნებით წარმოადგენს იურიდიულ ფიქციას, რომლის თანახმად ივარაუდება, რომ რეესტრში უფლების რეგისტრაციის ფაქტი სრულად და სწორად არის განხორციელებული. აღნიშნული ფიქცია ნიშნავს იმას, რომ ობიექტურად არსებული ნებისმიერი ფაქტი, რომელიც მიუთითებს ხარვეზზე, ვერ გამორიცხავს ნორმით დაცულ ვარაუდს რეესტრში

რეგისტრირებული უფლების მართებულობასთან დაკავშირებით“.

სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაპყრობს ასევე იმ გარემოებას, რომ სარჩელით სადავო სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2016 წლის 17 ოქტომბრის N0----- ბრძანება \_ ბ----- ნ-----ის საგადასახადო დავალიანების გადახდევინების უზრუნველყოფის ღონისძიებების განხორციელების მიზნით, ტ----- გ-----ის (3/ნ 6-----) საკუთრებაში არსებულ, საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკით დატვირთულ ქონებაზე, ს/კ 2----- ყადაღის დადების შესახებ და სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2016 წლის 2 ნოემბრის ქონების დაყადაღების აქტი, **გამოცემულია იმ დროს, როცა სსიპ საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული ამონაწერებით ტ----- გ-----ის (3/ნ 6-----) საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე (ს/კ 2-----) საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება რეგისტრირებული არ იყო. არც აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებაა სადავო მხარეთა შორის.**

სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2016 წლის 17 ოქტომბრის N0----- ბრძანებაში აღნიშნულია, რომ ყადაღა უნდა დაედოს ტ----- გ-----ის (3/ნ 6-----) საკუთრებაში არსებულ, ბ----- ნ-----ის (ს/ნ 0-----) საგადასახადო დავალიანების გადახდევინების უზრუნველყოფის ღონისძიების განხორციელების მიზნით **საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკით დატვირთულ ქონებას**, საკადასტრო კოდი: 2-----. აღნიშნული ბრძანების საფუძველზე 2016 წლის 02 ნოემბერს შედგა ქონების აღწერა-დაყადაღების აქტი. შესაბამისად, დგინდება, რომ შემოსავლების სამსახურის 2016 წლის 17 ოქტომბრის N0----- ბრძანების გამოცემის მომენტიდან ტ----- გ-----ის (3/ნ 6-----) საკუთრებაში რიცხულ უძრავ ქონებაზე საგადასახადო გირავნობა-იპოთეკის უფლება რეგისტრირებული არ იყო. აღნიშნული უფლება ქონებაზე აღირიცხა მხოლოდ სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2017 წლის 21 მარტის N2----- **წერილით** საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსთვის მიმართვის შემდეგ, როცა საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 31 მარტის განცხადების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში განახორციელა ტექნიკური ხარვეზის შესწორება, კერძოდ, უძრავ ნივთზე, მდებარე: ხელვაჩაური, სოფელი მ-----ი, ქუჩა მე-4 N--, დაფიქსირდა საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა; მესაკუთრე/მოსარგებლე ბ----- ნ-----ი ს/კ 7-----, 3/ნ 0-----, საგანი არასრული მთელი ქონება; საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლება ვრცელდება ქონებაზე, რომლის ს/კ 2-----. საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის რეგისტრაცია 16.12.2015წ. საფუძველი: შეტყობინება N0-----, 16.12.2015, სსიპ შემოსავლების სამსახური.

საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 239-ე მუხლის პირველი-მეორე და მეხუთე ნაწილების თანახმად, საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა არის სახელმწიფოს უფლება, საგადასახადო დავალიანების გადახდევინება უზრუნველყოს 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 მიღებულისა), საგადასახადო დავალიანების წარმოქმნის შემდეგ შეძენილი ქონების ჩათვლით. 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. ამავე მუხლის, მე-9 ნაწილის შესაბამისად, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება უქმდება: ა) ამ კოდექსის 242-ე მუხლით განსაზღვრული უფლებამოსილი ორგანოს მიერ, საგადასახადო გირავნობით/იპოთეკით დატვირთული ქონების საგადასახადო დავალიანების დაფარვის მიზნით რეალიზაციის შემთხვევაში; ბ) თუ გადასახადის გადამხდელმა საგადასახადო ორგანოს წერილობითი თანხმობით განახორციელა ქონების ან მისი ნაწილის რეალიზაცია და ამონაგები თანხა სრულად მიმართა საგადასახადო დავალიანების დასაფარავად; გ) საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ქონების სახელმწიფო საკუთრებაში მიქცევის შემთხვევაში; დ) „გადახდის უზნარობის საქმის წარმოების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად საგადასახადო გირავნობით/იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციის შემთხვევაში; დ1) „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 401 მუხლის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში; ე) თუ ამ კოდექსის 265-ე მუხლით გათვალისწინებული პროცედურების განხორციელებით არ წარმოიშობა საგადასახადო დავალიანება; ზ) ამ კოდექსით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში.

საგადასახადო კოდექსის 239-ე მუხლის მე-5 ნაწილის დანაწესიდან გამომდინარე უდავოა, რომ საგადასახადო გირავნობით/იპოთეკით დატვირთული ქონების გაყიდვის შემთხვევაში, საგადასახადო ორგანოს აქვს უფლება შემძენის მიმართ გამოიყენოს საგადასახადო ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის სხვა ღონისძიება - ყადაღა, თუ ქონების შეძენის მომენტისათვის ქონებას ადევს საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა. საქმის მასალებით დგინდება, რომ ტ----- გ-----ის ქონების დაყადაღების მომენტისათვის (ქონების დაყადაღების ბრძანების და შესაბამის აქტის გამოცემისას) უძრავ ქონებაზე ს/კ 2------, \_ საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება რეგისტრირებული არ ყოფილა.

როგორც სსკ-ის 239-ე მუხლის ანალიზიდან გამომდინარე თუ საგადასახადო გირავნობით/იპოთეკით დატვირთული ქონება გაიყიდება ან რაიმე გზით გადაეცემა სხვა მფლობელს, გირავნობის/იპოთეკის უფლება კვლავ გავრცელდება ამ ქონებაზე, როგორც გარდამავალი უფლება. ახალ მესაკუთრეზე (შემძენზე) გირავნობა-იპოთეკის უფლება შეიძლება გავრცელდეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ქონების შეძენის დროს ქონებაზე რეგისტრირებული იყო ეს უფლება, რაც საჯარო რეესტრის მონაცემებით უნდა ირკვეოდეს და ეს ცნობილი უნდა იყოს ქონების შემძენისთვისაც, საჯარო რეესტრის ამონაწერით, რასაც ადგილი არ ჰქონია ტ----- გ-----ის შემთხვევაში.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დაშვებული უსწორობა ისეთი სამართლებრივი დოკუმენტის მომზადებისას, როგორიცაა უძრავ ქონებაზე ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის მიმართაც დაინტერესებულ პირს გააჩნია კანონიერი ნდობა და რომელიც წარმოადგენს უძრავ ქონებაზე სანივთო და ვალდებულებითი უფლებების რეგისტრაციის ერთადერთ დამადასტურებელ დოკუმენტს, არ შეიძლება გახდეს ამ კანონიერი ნდობის უგულებელყოფის საფუძველი, შესაბამისად, სამართლებრივ დასაბუთებას მოკლებულია საქალაქო სასამართლოს მსჯელობა, რომ ვინაიდან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა არ იყო გაუქმებული კანონმდებლობის საფუძველზე, არ არსებობს სადავო ადმინისტრაციული აქტების ბათილად ცნობის საფუძველიც.

სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებასაც, რომ 2015 წლის 16 დეკემბრის თავდებობის ხელშეკრულების თანახმად, ბ----- ნ-----ი კისრულობდა ვალდებულებას, სრული მოცულობით დაეფარა გადასახადის გადამხდელის, **შპს „ჯ-----ის“**

**საგადასახადო დავალიანება.** თუმცა ამ ხელშეკრულებაში არ არის დათქმა, თავდები პირის კონკრეტული ქონებით პასუხისმგებლობის შესახებ, რამდენადაც თავდები პირი, განსხვავებით იპოთეკარისაგან, პასუხს აგებს იმ ქონებით, რაც მას ვალდებულების შესრულების დროისათვის გააჩნია. თავდებობის ხელშეკრულება 2015 წლის 16 დეკემბერს გაფორმდა, ხოლო შემოსავლების სამსახურმა 2015 წლის 16 დეკემბრის №0----- შეტყობინებით, საჯარო რეესტრს გაუგზავნა მოთხოვნა, ბ----- ნ-----ის საკუთრებაში რიცხულ №2----- უძრავ ნივთზე საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლების წარმოშობის შესახებ, მიუხედავად იმისა, რომ ამ დროისათვის თავდები პირის მიმართ გადახდის ვალდებულება არ იყო დამდგარი. თავდებობის ხელშეკრულებით ბ----- ნ-----ი გადასახადის გადამხდელის, შპს „ჯ-----ის“ საგადასახადო დავალიანების გადახდას კისრულობდა იმ შემთხვევაში, თუ ეს უკანასკნელი დადგენილ ვადაში არ გადაიხდიდა კუთვნილ გადასახადს. თავდებობის ხელშეკრულებაში ეს დადგენილი ვადა არ არის მითითებული, რასაც მოწმობს ის ფაქტიც, რომ შემოსავლების სამსახურმა შპს „ჯ-----ის“ მიერ დადგენილ ვადაში საგადასახადო დავალიანების თანხის გადაუხდელობის გამო, თავდებ პირს, ბ----- ნ-----ს მხოლოდ **2016 წლის 18 იანვარს გაუგზავნა წერილი**, 2015 წლის 16 დეკემბრის თავდებობის №2----- ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის თაობაზე (ტომი 2, ს.ფ. 29-30). ამ დროისათვის კი, ბ----- ნ-----ი აღარ წარმოადგენდა №2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის მესაკუთრეს. ამდენად, როდესაც ბ----- ნ-----მა თავისი კუთვნილი უძრავი ქონება გაასხვისა სხვა პირზე, რომლისგანაც შემდეგ ეს ქონება ბ----- გ-----მ შეიძინა, შემოსავლების სამსახურს თავდები პირის მიმართ მოთხოვნის უფლება ჯერ არ ჰქონდა წარმოშობილი.

საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 249-ე მუხლის თანახმად (2015 წლის 25 დეკემბრის მდგომარეობით მოქმედი რედაქცია), თავდებობის ხელშეკრულებით თავდები სოლიდარულად კისრულობს ვალდებულებას, სრული მოცულობით დაფაროს გადასახადის გადამხდელის საგადასახადო დავალიანება, თუ გადასახადის გადამხდელი დადგენილ ვადაში არ გადაიხდის გადასახადის კუთვნილ თანხას და შესაბამის სანქციას. თავდებობა ფორმდება თავდებსა და საგადასახადო ორგანოს შორის დადებული ხელშეკრულებით. თავდები შეიძლება იყოს როგორც იურიდიული, ისე ფიზიკური პირი. ერთი და იმავე ვალდებულების თავდები შეიძლება იყოს რამდენიმე პირი. ასეთ შემთხვევაში ისინი პასუხს აგებენ, როგორც სოლიდარული მოვალეები, მაშინაც კი, თუ მათ თავდებობა ერთობლივად არ უკისრიათ. თავდების მიერ თავისი მოვალეობების შეუსრულებლობის შემთხვევაში საგადასახადო ორგანოს უფლება აქვს, მოსთხოვოს თავდებობის ხელშეკრულების ნებისმიერ მონაწილეს გადასახადის კუთვნილი თანხისა და შესაბამისი სანქციის გადახდა და გადახდევინების მიზნით გამოიყენოს ამ კოდექსით გათვალისწინებული საგადასახადო დავალიანების გადახდევინების უზრუნველყოფის ღონისძიებები. ამ მუხლით განსაზღვრული სამართლებრივი ურთიერთობების მიმართ გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობის დებულებები, თუ საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად, თავდებობის ხელშეკრულებით თავდები კისრულობს ვალდებულებას, თავდებად დაუდგეს კრედიტორის წინაშე მესამე პირს ამ უკანასკნელის ვალდებულების შესასრულებლად (მუხლი 891.1). თავდებს შეუძლია უარი თქვას კრედიტორის დაკმაყოფილებაზე, ვიდრე კრედიტორი არ შეეცდება ძირითადი მოვალის მიმართ იძულებით აღსრულებას (მუხლი 894). თუ თავდები კისრულობს პასუხისმგებლობას სოლიდარულად ან სხვა თანაბარმნიშვნელოვანი სახით, მას შეიძლება წაეყენოს მოთხოვნა იძულებითი აღსრულების მცდელობის გარეშე, თუ

ძირითადად მოვალემ გადააცილა გადახდის ვადას და უშედეგოდ იქნა გაფრთხილებული, ანდა მისი გადახდისუუნარობა აშკარაა (მუხლი 895).

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე სააპელაციო პალატა დაასკვნის, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები უგულებელყოფს საქართველოს საგადასახადო კოდექსისა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მოხსენიებული ნორმების იმპერატიულ დანაწესებს, რაც საბოლოოდ აპელანტ ტ----- გ-----ეს, როგორც კეთილსინდისიერ შემძენს, აქცევს ნაკლის მქონე ნივთის მესაკუთრედ.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები ბათილია, ისინი ეწინააღმდეგებიან კანონს და არსებითად დარღვეულია მათი მომზადების და გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები, თანახმად საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლის მოთხოვნები.

### **შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

სააპელაციო სასამართლო, მხარეთა მოსაზრებების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გამოკვლევის, მათი ურთიერთშეჯერებისა და შეფასების, ასევე სააპელაციო საჩივრისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად ნაწილობრივ აკმაყოფილებს რა სააპელაციო საჩივარს, აუქმებს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილებას და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღებით ნაწილობრივ აკმაყოფილებს ტ----- გ-----ის სარჩელს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის თაობაზე.

### **6. საპროცესო ხარჯები**

აპელანტს ტ----- გ-----ეს უნდა აუნაზღაურდეს მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 250 ლარის ოდენობით (100 ლარი გადახდილი სარჩელზე, ხოლო 150 ლარი – სააპელაციო საჩივარზე) სსიპ შემოსავლების სამსახურისგან, თანახმად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილისა და საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-3 ნაწილისა.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი**

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე; 389-ე მუხლებით

#### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა**

1. ტ----- გ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ტ----- გ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

4. ბათილად იქნეს ცნობილი:

- სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2016 წლის 17 ოქტომბრის N0----- ბრძანება ქონებაზე ყადაღის დადების შესახებ,
- სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2016 წლის 2 ნოემბრის ქონებაზე ყადაღის დადების აქტი,
- სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2017 წლის 15 მაისის N1---- ბრძანება,
- საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსთან არსებული დავების განხილვის საბჭოს 2017 წლის 26 ივლისის №4----- გადაწყვეტილება;

5. ტ----- გ-----ის სარჩელი სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2016 წლის 03 ნოემბრის N2----- მიმართვის ბათილად ცნობის ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს;

6. დაეკისროს სსიპ შემოსავლების სამსახურს ტ----- გ-----ის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 250 ლარის ანაზღაურება;

7. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №6) დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის მხარეებისათვის კანონით დადგენილი წესით გადაცემიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა №32).

მოსამართლეები:

ხათუნა

ხომერიკი

მურთაზ მეშველიანი

ნანა კალანდაძე