



**განჩინება
საქართველოს სახელით**

18 მარტი, 2020 წელი
ქუთაისი

ქ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლეები: ნანა კალანდაძე (მომხსენებელი)
ნათუნა ხომერიკი, გოჩა აბუსერიძე

სხდომის მდივანი - ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი (მოპასუხე) – სსიპ შემოსავლების სამსახური
წარმომადგენელი - ა-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) – ა----- ნ-----ე
წარმომადგენელი - ბ----- გ-----ე

მესამე პირები - შპს „ვ-----ი“, შპს „ს-----“, ნ----- ა-----ე,
შპს „კ-----ი“ (შპს „გ-----ი“), კერძო აღმასრულებელი მ----- პ-----ე,
აჭარისა და გურიის სააღსრულებო ბიურო;

დავის საგანი -ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტების ბათილად ცნობა;

გასაჩივრებული განჩინება – ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილება

1.აპელანტის მოთხოვნა – ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და
სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2.1. 2015 წლის 20 მარტს ა----- ნ-----მ ბათუმის საქალაქო სასამართლოში წარადგინა **სამოქალაქო სარჩელი** შპს „კ-----ის“, შპს „ს-----ს“, ფიზიკურ პირ ნ----- ა-----ისა და აჭარისა და გურიის სააღსრულებო ბიუროს მიმართ **ქონების ყადაღისაგან გათავისუფლებისა და უძრავ ქონებაზე საკუთრების დადგენის მოთხოვნით. ამავე წლის 23 აპრილს კი დაზუსტებული სარჩელით მოპასუხეთა წრეს** დაემატა შპს „კ-----ი“ და **სსიპ შემოსავლების სამსახური.**

2.2 ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 23 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ა----- ნ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა:

ა----- ნ-----ის სამომავლო უფლებით შეძენილი უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე: ქ. ბათუმი, კ----- ქუჩა №--, ბინა №- (ს.კ. 0-----) გათავისუფლდა საგადასახადო გირავნობა-იპოთეკისაგან;

ა----- ნ-----ის სამომავლო უფლებით შეძენილი უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე: ქ. ბათუმი, კ----- ქუჩა №--, ბინა №- (ს.კ. 0-----) გათავისუფლდა კრედიტორების-შპს „ს-----ს“, ფიზიკურ პირ ნ----- ა-----ისა და შპს „კ-----ის“ სასარგებლოდ გამოყენებული ყადაღა/აკრძალვისაგან.

შპს „კ-----ს“ დაევალა 2012 წლის 14 თებერვალს გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება, კერძოდ, ქ. ბათუმი, კ----- ქუჩა №--, ბინა №- -ში მდებარე უძრავი ქონების (ს.კ. 0-----) ა----- ნ-----ისათვის საკუთრებაში გადაცემა და აღნიშნული ქონების მესაკუთრედ ა----- ნ-----ის საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ აღრიცხვა.

2.3. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 23 ოქტომბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ შემოსავლების სამსახურმა.

2.4. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 11 თებერვლის განჩინებით სსიპ საქართველოს შემოსავლების სამსახურის სააპელაციო საჩივარი ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 23 ოქტომბრის გადაწყვეტილებაზე განსჯადობით განსახილველად გადაეცა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატას.

2.5. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 25 აპრილის განჩინებით სსიპ შემოსავლების სამსახურის სააპელაციო სამსახური დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ: გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 23 ოქტომბრის გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ(შემოსავლების სამსახურის საჩივრის) ნაწილში და ამ ნაწილში **საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატას.**

2.6. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016

წლის 12 სექტემბრის განჩინებით ა----- ნ-----ის სარჩელი სსიპ შემოსავლების სამსახურის მიმართ ქონების საგადასახადო გირავნობა-იპოთეკისაგან გათავისუფლების თაობაზე განსჯადობის წესით დაცვით გადაეგზავნა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას.

2.7.ქ ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში 2019 წლის 17 სექტემბერს დაზუსტებული, ხოლო ამავე წლის 30 სექტემბერს კი **ბოლო დაზუსტებული სარჩელი იქნა წარდგენილი ა----- ნ-----ის მიერ სსიპ შემოსავლების სამსახურის მიმართ და მოთხოვნილ იქნა:**

1.1. სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2014 წლის 18 ივნისის №0----- საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის წარმოშობის შესახებ შეტყობინების იმ ნაწილში ბათილად ცნობა, რომლითაც საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გავრცელდა ქ. ბათუმში, კ----- ქ. №--, ბინა №--ში მდებარე არსებულ ქონებაზე (ს/კ 0-----).

1.2. სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2014 წლის 18 ივლისის №0----- ბრძანების იმ ნაწილში ბათილად ცნობა, რომლითაც ყადაღა დაედო ქ. ბათუმში, კ----- №--, ბინა №--ში მდებარე არსებულ ქონებაზე.

2.7.1. მოსარჩელემ დაზუსტებული სარჩელით წარმოდგენილი მოთხოვნა დააფუძნა შემდეგ გარემოებებს:

2.7.1.1 2012 წლის 14 თებერვალს შპს „ვ-----სა“ (შპს „ვ-----“ ს.კ. 2-----) და ა----- ნ-----ეს შორის გაფორმდა ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება, რომლის საგანს წარმოადგენდა უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ბათუმი, კ----- ქუჩა №--, ბინა №- (ს/კ 0-----). ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 30 450 აშშ დოლარით.

2.7.1.2. 2013 წლის 14 ნოემბერს ა----- ნ-----ემ მიღება- ჩაბარების აქტის საფუძველზე სრულად გადაიხადა უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ბათუმი, კ----- -- ქ. N--, ბ- (ს/კ 0-----) ღირებულება 30450 აშშ დოლარი და დარეგისტრირდა როგორც მომავალი მესაკუთრე.

2.7.1.3. ზემოაღნიშნულ ქონებაზე 2014 წელს რეგისტრირებული იქნა საგადასახადო გირავნობა, ანუ მას შემდეგ, რაც ა----- ნ-----ეზე, როგორც მომავალ მესაკუთრეზე, საკუთრების უფლება იქნა რეგისტრირებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-12 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად. ამდენად, საგადასახადო ორგანოსათვის ცნობილი იყო, რომ ნივთზე მომავალი საკუთრების უფლება ეკუთვნოდა არა „ვ-----ს“ (შპს „ვ-----“ ს.კ. 2----- -), არამედ დამკვეთს- ა----- ნ-----ეს. შესაბამისად მასზე არ უნდა გავრცელებულიყო გირავნობა, ყადაღა, ან რაიმე აკრძალვა.

2.7.2. მოპასუხისა და მესამე პირთა პოზიცია

2.7.2.1 მოპასუხე სსიპ შემოსავლების სამსახურს დაზუსტებულ სარჩელთან

მიმართებით შესაგებელი არ წარმოუდგენია, ხოლო სასამართლო სხდომაზე მოასუხის წარმომადგენლის მიერ დაფიქსირებული პოზიციით სარჩელი არ იქნა ცნობილი მოთხოვნილ იქნა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

მესამე პირები - შპს „ვ-----ი“, შპს „ს-----“, ნ----- ა-----, შპს „კ-----ი“, კერძო აღმასრულებელი მ----- პ-----, რომლებიც მოწვეულნი იყვნენ საქართველოს სსკ 70-78-ე მუხლების მოთხოვნათა დაცვით სასამართლო სხდომაზე არ გამოცხადდნენ და ამასთან სასამართლოსათვის არც გამოუცხადებლობის მიზეზების შესახებ არ უცნობებიათ, ხოლო სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებული მესამე პირის - აჭარისა და გურიის სააღსრულებო ბიუროს წარმომადგენელ ნინო ლომთაძის მიერ განმარტა, რომ სააღსრულებო ბიუროს სასამართლო გადაწყვეტილების შესაბამისად გააგრძელებს სააღსრულებო წარმოებას.

2.7.3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ა----- ნ-----ის **სარჩელი დაკმაყოფილდა:**

ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2014 წლის 18 ივნისის №0----- შეტყობინება საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის წარმოშობის შესახებ იმ ნაწილში, რომლითაც საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გავრცელდა ქ. ბათუმში, კ----- ქ. №--, ბინა №--ში მდებარე არსებულ ქონებაზე (ს/კ 0-----);

ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2014 წლის 18 ივლისის №0----- ბრძანება იმ ნაწილში, რომლითაც ყადაღა დაედო ქ. ბათუმში, კ----- ქ. №--, ბინა №--ში მდებარე არსებულ ქონებას (ს/კ 0-----);

სსიპ შემოსავლების სამსახურს ა----- ნ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 100 (ასი) ლარის ანაზღაურება.

2.7.4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები:

2.7.4.1. 2012 წლის 14 თებერვალს ა----- ნ-----ესა და შპს „ვ-----“-ს შორის დაიდო ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ა----- ნ-----ემ შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ბათუმში, კ----- ქუჩა №--, ბინა №-- (ს/კ

0-----). ნასყიდობის საგნის ღირებულება შეადგენდა 30450 აშშ დოლარს, რომელიც ა----- ნ-----ის მიერ გადახდილი უნდა ყოფილიყო 2014 წლის ოქტომბრის თვემდე. აღნიშნული ხელშეკრულება რეგისტრირებული იქნა საჯარო რეესტრში, სადაც მომავალ მესაკუთრედ მითითებული იქნა ა----- ნ-----ე.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 14/02/2012 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულება (იხ. ტომი 1-ლი, ს.ფ. 27-34);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ტომი 1-ლი, ს.ფ. 18, 19);

2.7.4.2. 2013 წლის 14 ნოემბრის მიღება-ჩაბარების აქტით დგინდება, რომ ა-----
ნ-----ემ შპს „ვ-----ს“ სრულად გადაუხადა უძრავი ქონების, მდებარე: ქ.
ბათუმი, კ----- ქუჩა №--, ბინა №- (ს/კ 0-----) ღირებულება 30450 აშშ
დოლარი.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

14/11/2013 წლის მიღება-ჩაბარების აქტი (იხ. ტომი 1-ლი, ს.ფ. 35);

2.7.4.3. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 19 მაისის გადაწყვეტილებით
შპს არქიტექტურულ-საპროექტო კომპანია „ს-----“-ს სარჩელი დაკმაყოფილდა.
შპს „ვ-----“-ს - შპს არქიტექტურულ-საპროექტო კომპანია „ს-----“-ს
სასარგებლოდ დაეკისრა 35 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდა, შპს
„ვ-----“-ს ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო დაეკისრა
პირგასამტეხლოს 15 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდა. შპს „ვ-----
-----“-ს - შპს არქიტექტურულ-საპროექტო კომპანია „ს-----“-ს სასარგებლოდ
დაეკისრა 2764,5 ლარის გადახდა წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის
სანაცვლოდ.(სახელმწიფო ბაჟი სარჩეოზე და სარჩელის უზრუნველყოფაზე).2014
წლის 19 ივნისს აღნიშნულ გადაწყვეტილებაზე გაცემულია სააღსრულებო
ფურცელი და მიმდინარეობს სააღსრულებო წარმოება.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2/578-14 სააღსრულებო ფურცელი (იხ. ტომი მე- 2, ს.ფ. 156);
- NA----- წერილი იხ. ტომი მე-2, ს.ფ. 157);
- განცხადება (იხ. ტომი მე-2, ს.ფ. 154-155);

2.7.4.4. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 10 იანვრის
გადაწყვეტილებით, ნ----- ა-----ის სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა:
მოპასუხე შპს „ვ-----ს“ მოსარჩელე ნ----- ა-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა
სახელოსო დავალიანების 5 580 ლარის გადახდა. მოპასუხე შპს „ვ-----ს“
სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისრა სახელმწიფო ბაჟის გადახდა
167.4 ლარის ოდენობით;

აღნიშნულ გადაწყვეტილებაზე გაცემულია სააღსრულებო ფურცელი 2014
წლის 11 აპრილს და მიმდინარეობს სააღსრულებო წარმოება.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2/2147-13 სააღსრულებო ფურცელი (იხ. ტომი 1-ლი, ს.ფ. 25);
- NA14030224-008/001 წერილი (იხ. ტომი მე- 2, ს.ფ 145);
- NA14030224 წერილი (იხ. ტომი მე-2, ს.ფ. 142);
- განცხადება (იხ. ტომი მე-2, ს.ფ. 143);

2.7.4.5.. სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2014 წლის 18 ივნისის №0-----
შეტყობინებით, შპს „ვ-----“-ის ნებისმიერი სახის ქონებაზე წარმოიშვა
საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლება.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2014 წლის 18 ივნისის N0----- შეტყობინება (იხ. ტომი 3, ს.ფ. 74);

2.7.4.6. სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2014 წლის 18 ივლისის №0----- ბრძანებით, ყადაღა დაედო შპს „v-----“-ის ქონებას (მატერიალურ ან/და არამატერიალურ აქტივებს).

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2014 წლის 18 ივლისის №0----- ბრძანება (იხ. ტომი მე-3, ს.ფ. 75);

2.7.4.7. 2015 წლის 10 მარტის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №5---- წერილით ირკვევა, რომ ქ. ბათუმი, კ----- ქ. N-- (ს/კ 0-----) 61.32 კვ.მ. რეგისტრირებულია შპს „v-----“-ის სახელზე საკუთრების უფლებით. აღნიშნულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია ვალდებულება (უფლების რეგისტრაცია: ნომერი -8-----; თარიღი: 11/09/2013, მომავალი მესაკუთრე ა----- ნ-----; მესაკუთრე შპს „v-----“; საგანი 61,32კვ.მ. ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 11.09.2013); აღნიშნულ უძრავ ნივთზე, საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვისა და საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის რეესტრის მონაცემებით რეგისტრირებულია ყადაღა: 1. N14091111-007/001, 17.12.2014 კერძო აღმასრულებელი მ----- პ-----; 2. 2/1230/14, 20.06.2014 ბათუმის საქალაქო სასამართლოს განჩინება; 3. N-----, 23.06.2014 აჭარის და გურიის სააღსრულებო ბიურო.

შპს „v-----“-ის სახელზე ვრცელდება აკრძალვა, საფუძველი: 24.03.2014 წლის ბათუმის საქალაქო სასამართლოს განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ. შპს „v-----“-ის მთელ ქონებაზე ვრცელდება საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლება; საფუძველი: შეტყობინება N0819501, 18.06.2014, შემოსავლების სამსახური;

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2015 წლის 10 მარტის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №5---- წერილი (იხ. ტომი 1-ლი, ს.ფ. 61-62);

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (22.04.2015 წლის მდგომარეობით), (იხ. ტომი 1-ლი, ს.ფ. 98-99);

2.7.4.8. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 23 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ა----- ნ-----ის სარჩელი (მოპასუხეები: შპს „კ-----ს“, შპს „ს-----“, ნ----- ა-----, შპს „კ-----ი“, სსიპ შემოსავლების სამსახური) დაკმაყოფილდა; ა----- ნ-----ის სამომავლო საკუთრების უფლებით შეძენილი უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე: ქ. ბათუმი, კ----- ქუჩა №--, ბინა №-, (ს/კ 0-----) გათავისუფლდა საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკისაგან (102014164367 18/06/2014წ); ა----- ნ-----ის სამომავლო საკუთრების უფლებით შეძენილი უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე: ქ. ბათუმი, კ----- ქუჩა №--, ბინა №-, (ს/კ 0-----) გათავისუფლდა კრედიტორების: შპს „ს-----ს“, ნ----- ა-----ის და შპს „კ-----ის“ სასარგებლოდ გამოყენებული ყადაღა/აკრძალვისაგან; დაევალა შპს „კ-----ს“

2012 წლის 14 თებერვალს გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება, ქ. ბათუმში, კ----- ქუჩა №--, ბინა N4-ში მდებარე უძრავი ქონების (ს/კ 0-----) ა----- ნ-----ის საკუთრებაში გადაცემა და აღნიშნული ქონების საჯარო რეესტრში ა----- ნ-----ის საკუთრების უფლებით აღრიცხვა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 23 ოქტომბრის გადაწყვეტილება შპს „ვ-----ის“ საკუთრებაში არსებული ქონების საგადასახადო გირავნობა-იპოთეკისაგან გათავისუფლების ნაწილში სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ შემოსავლების სამსახურმა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 11 თებერვლის განჩინებით სსიპ შემოსავლების სამსახურის სააპელაციო საჩივარი განსჯადობით განსახილველად გადაეცა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატას.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 25 აპრილის განჩინებით სსიპ შემოსავლების სამსახურის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 23 ოქტომბრის გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ ნაწილში და საქმე ამ ნაწილში ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 12 სექტემბრის განჩინებით ა----- ნ-----ის სარჩელი სსიპ შემოსავლების სამსახურის მიმართ, ქონების საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკისაგან გათავისუფლების თაობაზე, განსჯადობის წესის დაცვით გადაიგზავნა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 23 ოქტომბრის გადაწყვეტილება (იხ. ტომი 1-ლი, ს.ფ. 255-263);
- სააპელაციო საჩივარი (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 294-304);
- განჩინება (იხ. ტომი 1-ლი, ს.ფ. 349-354);
- განჩინება (იხ. ტომი მე-2, ს.ფ. 45-56);
- განჩინება (იხ. ტომი მე-2, ს.ფ. 67-71);

2.7.დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

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

საგადასახადო დავალიანება.

სასამართლომ საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 239-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილებზე აპელირებით განმარტა, რომ საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა არის სახელმწიფოს უფლება, საგადასახადო დავალიანების გადახდევინება 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 მიღებულია), საგადასახადო დავალიანების წარმოქმნის შემდეგ შეძენილი ქონების ჩათვლით. საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების გამოყენება შესაძლებელია ამ კოდექსის 265-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევაში.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს ა----- ნ-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებზე სსიპ შემოსავლების სამსახურის საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის გავრცელების მართლზომიერების შეფასება. კერძოდ, არსებობდა თუ არა სამართლებრივი საფუძვლები იმისათვის, რომ შპს „ვ-----ის“ საგადასახადო ვალდებულებების გამო სადავო უძრავ ქონებაზე გავრცელებულიყო საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლება.

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

ვალდებული პირის ქონებაზე, თუ აღნიშნული შეზღუდვას დაექვემდებარა იმ პირების ქონება, რომელსაც კავშირი არ აქვს შპს „ჯეოლითის“ საკუთრებასთან და, შესაბამისად, მის საგადასახადო ვალდებულებებთან.

ზემოხსენებული სამართლებრივი ნორმები სასამართლომ შეაჯერა საქმეში დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებთან და მიუთითა, რომ 2012 წლის 14 თებერვალს შპს „v-----“-ის და ა----- ნ-----ს შორის, სადავო უძრავ ქონებაზე დაიდო უძრავი ნივთის წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება. წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერისას მხარეები უზრუნველყოფენ მყიდველის ხარჯზე წინასწარი ჩანაწერის რეგისტრაციას გასაყიდ ქონებაზე საჯარო რეესტრში, რომელიც არის საფუძველი მყიდველის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისა გასაყიდ ქონებაზე (6.1). გამყიდველის ვალდებულებაა ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემისათვის „მყიდველსა“ და „გამყიდველს“ შორის გააფორმოს შესაბამისი ნასყიდობის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების გაფორმება მოხდება შენობის ექსპლოატაციაში მიღებიდან 2 თვის ვადაში, ამის შემდეგ მოხდება ნასყიდობის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. უძრავ ნივთზე მომავალ მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში ა----- ნ-----ე დარეგისტრირდა 2013 წლის 11 სექტემბერს. ამასთან აღსანიშნავია, რომ 2013 წლის 14 ნოემბრის მიღება-ჩაბარების აქტით დასტურდება, რომ ა----- ნ-----ემ სრულად გადაიხადა უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ბათუმი, კ----- ქუჩა N--, ბინა N4 (ს/კ 0-----) ღირებულება 30450 აშშ დოლარი.

სასამართლომ მიუთითა, რომ ზემოხსენებული მოცემულობის მიუხედავად შემოსავლების სამსახურის მიერ მიჩნეული იქნა, რომ ქონება წარმოადგენს შპს „v-----“-ის საკუთრებას, სსიპ შემოსავლების სამსახურის N0----- შეტყობინების საფუძველზე 2014 წლის 18 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული იქნა საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა, ხოლო სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2014 წლის 18 ივლისის N0----- ბრძანებით, ყადაღა დაედო შპს „v-----“-ის ქონებას (მატერიალურ ან/და არამატერიალურ აქტივებს), მდებარე: ქ. ბათუმი, კ----- ქუჩა N--, ბინა N4 (ს/კ 0-----), რომელზედაც უკვე რეგისტრირებული იყო ა----- ნ-----ის საკუთრების უფლება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლისა და 327-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის საფუძველზე საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ 2012 წლის 12 თებერვალს შპს „v-----“-ა და ა----- ნ-----ს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. ა----- ნ-----ე უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ნივთის სამომავლო მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა 2013 წლის 11 სექტემბერს და რომ ამდენად, საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის წარმოშობის დროს ა----- ნ-----ის სამომავლო საკუთრების უფლება

სადავო ქონებაზე უკვე რეგისტრირებული იყო.

საქალაქო სასამართლომ აპელირება გააკეთა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე სასამართლო ან სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ კანონით დადგენილი წესით დადებული ყადაღის, უფლების განკარგვის შეზღუდვისა და აკრძალვის, აგრეთვე რეგისტრაციის აკრძალვის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. ამავ კანონის მე-20 მუხლი კი არეგულირებს საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლების რეგისტრაციის საკითხებს.

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

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

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, დადგენილი გარემოებების გათვალისწინებით სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემამდე, ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა გაეთვალისწინებინა, რომ მოსარჩელე ა----- ნ-----ეს საცხოვრებელ ბინაზე მდებარე ქ. ბათუმი, კ----- ქუჩა N--, ბინა N4 (ს/კ 0-----) შეძენილი ჰქონდათ მომავალი მესაკუთრის უფლება, იმ მოცემულობით, როდესაც ამ უფლების ობიექტი, საცხოვრებელი ბინა არ იყო დატვირთული რაიმე შეზღუდვით, მათ შორის არც საგადასახადო გირავნობა-იპოთეკით და ხაზგამით აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერების შესახებ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით განსაზღვრული, უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის პრინციპის შესაბამისად, ისევე როგორც მოსარჩელისათვის, ასევე შემოსავლების სამსახურისთვისაც, ცნობილი იყო საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ამ უფლების თაობაზე.

სასამართლომ მიუთითა, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს - სსიპ შემოსავლების სამსახურს სადავო უძრავ ნივთებზე საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია უძრავი ნივთების სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა. სასამართლოს მოსაზრებით, ადმინისტრაციული ორგანო, სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დროს ფორმალურად მიუდგა საკითხის გადაწყვეტას, არ გაითვალისწინა და მხედველობაში არ მიიღო ისეთ სახის კონსტიტუციური უფლება, როგორიც არის საკუთრების უფლება, რის შედეგადაც მოსარჩელემ ფაქტობრივად დაკარგა საკუთრების უფლება.

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

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

სასამართლომ აპელირება გააკეთა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული

კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. განსახილველ შემთხვევაში სასამართლოს მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, გამოცემულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევით, რადგან ადმინისტრაციულმა ორგანომ საქმის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების თვალსაზრისით სრულყოფილად არ გამოიყენა ის ადმინისტრაციული და საკანონმდებლო უფლებამოსილებები, რაც მას გააჩნია. შესაბამისად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილზე მითითებით სარჩელი დააკმაყოფილა და ბათილად ცნო გასაჩივრებული აქტები.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ შემოსავლების სამსახურმა, რომლითაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და ა----- ნ-----ის სარჩელის უარყოფა იქნა მოთხოვნილი.

აპელანტის თვალსაზრისით, ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებაში გადმოცემული სამართლებრივი დასაბუთება იმაზე მითითებით, რომ რადგანაც ავთანდლ ნ-----ესა და შპს „v-----“ შორის უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდო 2012 წელს, მომავალ მესაკუთრედ ნ-----ე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა 2013 წლის 11 სექტემბერს, ხოლო შემოსავლების სამსახურის საგადასახადო გირავნობა-იპოთეკის შესახებ შეტყობინება შპს „v-----“-ის საგადასახადო დავალიანების გამო საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა 2014 წლის 18 ივნისს, ა----- ნ-----ე უნდა ჩაითვალოს აღნიშნული უძრავი ნივთის მესაკუთრედ და შემოსავლების სამსახურის მიერ უძრავ ქონებაზე უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენება კანონშეუსაბამოა, **არასწორია და გაზიარებულ არ უნდა იქნას.** ასევე არასწორია სასამართლოს განმარტება იმ თვალსაზრისით, რომ წინარე ხელშეკრულება წარმოშობს საკუთრების უფლებას, ანუ გარიგება პირისათვის სამართლებრივი შედეგის წარმომშობია და ანიჭებს მას მართლობიერი მფლობელის სტატუსს, მით უფრო იმ პირობებში, როცა უფლება მომავალ ქონებაზე რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში.

სსიპ შემოსავლების სამსახურმა სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძვლად მიუთითა შემდეგზე:

შემოსავლების სამსახური სასამართლოს მსჯელობის სამართლებრივი

უარყოფის თვალსაზრისით აპელირებს საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 238-ე მუხლზე და განმარტავს, რომ მოცემული ნორმის საფუძველზე სსიპ შემოსავლების სამსახური უფლებამოსილია საგადასახადო დავალიანების გადახდევის უზრუნველსაყოფად განახორციელოს შემდეგი ღონისძიებები: ა) გაავრცელოს საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა; ბ) მესამე პირზე გადახდევის მიქცევა; გ) ქონებაზე ყადაღის დადება; დ) ყადაღადადებული ქონების რეალიზაცია და სხვა ღონისძიებები.

შემოსავლების სამსახურის თვალსაზრისით, მოცემულ შემთხვევაში რადგანაც ა----- ნ-----მ განახორციელა წინასწარი რეგისტრაცია, იგი დარეგისტრირდა, როგორც ნივთის მომავალი მესაკუთრე, აღნიშნული გულისხმობს იმას, რომ მისთვის კონკრეტულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობა დამოკიდებული იყო სამომავლოდ გარკვეული პირობის დადგომაზე და არ გულისხმობს იმას, რომ მოცემულ მომენტში შეიძლება იგი მოაზრებულ იქნას, როგორც ნივთის მესაკუთრე.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-12 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, „უძრავ ნივთზე უფლების წინასწარი რეგისტრაცია გამორიცხავს ამ ნივთზე რაიმე სხვა უფლების რეგისტრაციას, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.“ ამ კონკრეტულ შემთხვევაში უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წინასწარი რეგისტრაცია არ გულისხმობს საკუთრების უფლების რეგისტრაციას ამ ნივთზე, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებოდნენ. საქმის ფაქტობრივი გარემოებებიდან არ ჩანს, რომ მხარეთა შორის მსგავს შეთანხმებას ჰქონოდა ადგილი.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-12 მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, „უძრავ ნივთზე უფლების წინასწარი რეგისტრაცია უქმდება: ა) იმ უფლების რეგისტრაციით, რომლის უზრუნველსაყოფადაც მოხდა წინასწარი რეგისტრაცია.“ ცალსახაა, რომ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წინასწარი რეგისტრაცია გაუქმდებოდა იმ შემთხვევაში, თუ მოხდებოდა ამავე ნივთზე იმ უფლების რეგისტრაცია, რომლის უზრუნველსაყოფადაც იგი იყო გამოყენებული.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. კანონის აღნიშნული ჩანაწერი ცხადყოფს, რომ საკუთრების უფლება იძენს კანონით დადგენილ ძალას, თუ იგი წერილობითი ფორმით იქნება დარეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. მოცემულ შემთხვევაში საკუთრების უფლების რეგისტრაციას ადგილი არ ჰქონია.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საჩივრის ავტორის თვალსაზრისით, შემოსავლების სამსახურის მიერ განხორციელებული ქმედებები, მის მიერ

გამოცემული 2014 წლის 18 ივნისის N0----- შეტყობინება საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის წარმოშობის შესახებ, ასევე შემოსავლების სამსახურის 2014 წლის 18 ივლისის ქონებაზე ყადაღის დადების შესახებ N0----- ბრძანება სრულ შესაბამისობაშია მოქმედ კანონმდებლობასთან. შპს „v-----“-ს გააჩნდა და გააჩნია აღიარებული საგადასახადო დავალიანება, შემოსავლების სამსახურმაც საგადასახადო კოდექსის 238-ე მუხლის საფუძველზე მის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე გაავრცელა კანონით დადგენილი უზრუნველყოფის ღონისძიებები. რადგანაც სადავო ქონების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემებით ფიქსირდებოდა შპს „v-----“, მასზეც გავრცელდა საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა და ყადაღა. ამდენად, აპელანტის თვალსაზრისით, მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60(1) მუხლით გათვალისწინებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი.

მოცემულ შემთხვევაში ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა გამოყენებული სამოქალაქო კოდექსის 477-ე, საგადასახადო კოდექსის 238-ე და 239-ე მუხლები. შესაბამისად, ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება შეიცავს გაუქმების აბსოლუტურ საფუძვლებს.

აპელანტის თვალსაზრისით, საქალაქო სასამართლომ დავის განხილვისას არასწორად გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე, საგადასახადო კოდექსის 238-ე და 239-ე მუხლები.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო მხარეთა მოსაზრებების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ აპელანტის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი

თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

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

განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ ქუთაისის საქალაქო სასამართლომ სწორად დაადგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები, შესაბამისად პალატა დამტკიცებულად მიიჩნევს იმავე ფაქტობრივ გარემოებებს, რაც არის დადგენილად მიჩნეული გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით იმ სახით, როგორი სახითაც არიან ისინი მითითებული ამ განჩინებაში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების კონსტატირებისას (წინამდებარე განჩინების 2.7.4.1.-2.7.4.8. პუნქტები) და რომელთაც არსებითად არც აპელანტი ხდის სადავოდ.

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

სამართლებრივი დასაბუთება

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

განსახილველ შემთხვევაში უდავოდ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას წარმოადგენს, რომ 2012 წლის 14 თებერვალს შპს „ვ-----სა“ (შპს „ვ-----“ ს.კ. 2-----) და ა----- ნ-----ეს შორის გაფორმდა ნასყიდობის წინარე

ხელშეკრულება, რომლის საგანს წარმოადგენდა უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ბათუმი, კ----- ქუჩა №--, ბინა №- (ს/კ 0-----). ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 30 450 აშშ დოლარით. 2013 წლის 14 ნოემბერს ა----- ნ-----მ მიღება- ჩაბარების აქტის საფუძველზე სრულად გადაიხადა უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ბათუმი, კ----- ქ. N--, ბ- (ს/კ 0-----) ღირებულება 30450 აშშ დოლარი და დარეგისტრირდა როგორც მომავალი მესაკუთრე.

დადგენილია, რომ სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2014 წლის 18 ივნისის №0--- შეტყობინებით, შპს „v-----“-ის ნებისმიერი სახის ქონებაზე წარმოიშვა საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლება. ასევე დადგენილია, რომ შემოსავლების სამსახურის მიერ მიჩნეული იქნა რა, რომ ქონება წარმოადგენდა შპს „ვ-----ის“ (შპს „v-----“ ს.კ. 2-----) საკუთრებას, სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2014 წლის 18 ივლისის №0----- ბრძანებით, ყადაღა დაედო ქ. ბათუმი, კ----- ქუჩა №--, ბინა №- (ს/კ 0-----) მდებარე ა----- ნ-----ის, როგორც მომავალი მესაკუთრის საკუთრებაში აღსარიცხ ქონებასაც, როგორც შპს „v-----“-ის ქონების მატერიალურ აქტივს.

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

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

პალატა დამატებით განმარტავს, რომ მხარეთა შორის დადებული წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მართალია, მოსარჩელე ხელშეკრულების საგანზე არ აღიჭურვა საკუთრებასთან დაკავშირებული მესაკუთრის ექსკლუზიური უფლებით, თუმცა კანონით გათვალისწინებული

ფორმის დაცვით დადებული ხელშეკრულება, მისი საგნის მკაცრად ინდივიდუალიზება და იდენტიფიცირება ნამდვილად ანიჭებდა მას-ა----- ნ---
---ეს, ამ უძრავ ქონებაზე მართლზომიერი მფლობელის სტატუსს, **მით უფრო იმ პირობებში, როცა მის მიერ საკუთრების უფლება მომავალ ქონებაზე საგადასახადო გირავნობის/უფლების წარმოშობამდე რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში.**

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

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

სააპელაციო პალატა კვლავ ხაზგასმით მიუთითებს საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 239-ე მუხლის დანაწესზე და აღნიშნავს, რომ საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა არის საგადასახადო ორგანოს უფლება საგადასახადო დავალიანების გადახდევინება უზრუნველყოს გადასახადის გადამხდელის ქონებიდან. განსახილველ შემთხვევაში კი დადგენილია, რომ საგადასახადო ორგანოს წინაშე დავალიანება წარმოეშვა შპს „v-----ს“ (შპს „v-----“ ს.კ. 2-----) და არა მოსარჩლე ა----- ნ-----ეს, ამასთან ასეთი წარმოშობილ იქნა მას შემდეგ, რაც **ამ უკანასკნელთა და შპს „v-----ის“ (შპს „v-----“ ს.კ. 2-----) შორის დადებული წინარე ნასყიდობის**

ხელშეკრულება რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში, რომლითაც იდენტიფიცირებადი იყო მოსარჩელის საკუთრებაში გადასაცემი ბინა. აღნიშნული გარემოებების არსებობის მიუხედავად, სსიპ შემოსავლების სამსახურმა მოსარჩელის სამომავლო საკუთრების უფლების საგანს განკუთვნილ ბინაზეც გაავრცელა საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა, რაც ლახავს ა----- ნ-----ის საკუთრების უფლებას.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია, რომ შპს „ვ-----ის“ (შპს „v-----“ ს.კ. 2-----) საგადასახადო დავალიანების გადახდევინების უზრუნველსაყოფად საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების გავრცელება მოსარჩელეთა მიერ შეძენილ სამომავლო ქონებაზე (აქტივზე), რომლის ღირებულებაც უძრავი ქონების შენატანის სახით სრულად არის გადახდილი ამ უკანასკნელთა მიერ და რომელთაც რაიმე სახის საგადასახადო ვალდებულებები არ გააჩნიათ, ეწინააღმდეგება ზემოაღნიშნულ სამართლებრივ ნორმებს, თავად საკუთრების უფლების არსს და ლახავს საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებულ საკუთრების ხელშეუხებლობის უფლებას.

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

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

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქალაქო სასამართლომ კანონის მართებულად გამოყენებისა და განმარტების შედეგად საქმეზე სწორი გადაწყვეტილება მიიღო. სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გადაწყვეტილების უკანონობის თაობაზე, რის გამოც წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები

6.1. აპელანტი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

6.2.რაც შეეხება მოწინააღმდეგე მხარის-მოსარჩელე ა----- ნ-----ის წარმომადგენელ ა----- გ-----ის მიერ სააპელაციო სასამართლო სხდომაზე შუამდგომლობის სახით დაყენებულ მოთხოვნას სსიპ შემოსავლების სამსახურისათვის ა----- ნ-----ის სასარგებლოდ ამ უკანასკნელის მიერ სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული საადვოკატო ხარჯის 1400 (ერთი ათას ოთხასი) ლარის გადახდის დაკისრების შესახებ, ასეთი უნდა გადაწყდეს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, გონივრულ გარგლებში და იგი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. სახელდობრ, მოცემულ შემთხვევაში ჰონორარის გონივრულ ოდენობად სამართლიანი შეფასების შედეგად დადგენილი პრაქტიკის შესაბამისად მიჩნეულ უნდა იქნეს 300(სამასი) ლარი. ამდენად, სსიპ შემოსავლების სამსახურს ა----- ნ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული საადვოკატო ხარჯის ნაწილის - 300(სამასი) ლარის ანაზღაურება.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 257-ე, 386-ე, 390-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. სსიპ შემოსავლების სამსახურის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელად;
3. აპელანტი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
4. სსიპ შემოსავლების სამსახურს ა----- ნ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული საადვოკატო ხარჯის ნაწილის - 300(სამასი) ლარის ანაზღაურება;
5. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6) ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (მისამართი: ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში. ამ ვადის გაგრძელება და

აღდგენა დაუშვებელია. იგი იწყება მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან. განჩინების გადაცემის მომენტად ითვლება დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის ჩაბარება უშუალოდ სასამართლოში ან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების შესაბამისად.

მოსამართლეები:

ნანა კალანდაძე

ხათუნა ხომერიკი

გოჩა აბუსერიძე