

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა საჯარო აუქციონზე შეძენილ უძრავ ქონებაზე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების გადასვლასთან დაკავშირებით (საქმე ბს-34-34(3კ-12)).

მოცემულ საქმეზე საკასაციო სასამართლოს შეფასების საგანს წარმოადგენდა საჯარო აუქციონზე მოსარჩელის – მ. კ-ის მიერ შეძენილ უძრავ ქონებაზე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების გადასვლის კანონიერების დადგენა, კერძოდ, 2004 წლის საგადასახადო კოდექსის 85-ე მუხლში 2010 წლის 23 მარტს განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებები ვრცელდებოდა თუ არა ფიზიკურ პირებზე.

საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ 2004 წლის საგადასახადო კოდექსის თავდაპირველივე რედაქცია განსაზღვრავდა ქონების გაყიდვის/გადაცემის დროს საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების საკითხს, კერძოდ, თუ საგადასახადო გირავნობით/იპოთეკით დატვირთული ქონება გაიყიდებოდა ან რაიმე გზით გადაეცემოდა სხვა მფლობელს სახელმწიფოს მიერ საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების გაუქმების გარეშე, გირავნობის/იპოთეკის უფლება კვლავ გავრცელდებოდა ამ ქონებაზე ახალი მფლობელის მიმართ. ნებისმიერ სხვა გირავნობის/იპოთეკის უფლებას ექნებოდა უმცირესი ძალა იმ საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების მიმართ, რომელიც არსებობდა გაყიდვამდე ან გადაცემამდე.

საკასაციო პალატამ აღნიშნა, რომ 2004 წლის საგადასახადო კოდექსში 2010 წლის 23 მარტს განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებებით განისაზღვრა კონკრეტული იურიდიული პირების წრე, რომელთა მიმართაც საგადასახადო კანონმდებლობამ, ქონების გასხვისების დროს საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების გადასვლასთან დაკავშირებით, განსხვავებული რეგულირება შემოიღო. კერძოდ, განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებების საფუძველზე განისაზღვრა, რომ თუ საგადასახადო გირავნობით/იპოთეკით დატვირთული ქონება გაიყიდებოდა ან რაიმე სხვა გზით გადაეცემოდა სხვა მფლობელს, გირავნობის/იპოთეკის უფლება კვლავ გავრცელდებოდა ამ ქონებაზე, გარდა ამ მუხლის მე-51 ნაწილით განსაზღვრული შემთხვევებისა. შესაბამისად, აღნიშნული საკანონმდებლო ცვლილება შეეხო – კომერცილ ბანკებს, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებს, სადაზღვევო ორგანიზაციებს, საერთაშორისო და „კომერციული ბანკების საქმიანობის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის “ე” ქვეპუნქტის შესაბამისად განსაზღვრული განვითარებული ქვეყნების საფინანსო ინსტიტუტებს.

ამდენად, საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ აღნიშნული საკანონმდებლო ცვლილებები გავლენას არ ახდენდნენ ფიზიკურ პირებზე, ვინაიდან, საგადასახადო კანონმდებლობა ფიზიკურ პირებთან მიმართებაში აღნიშნულ ცვლილებებამდე ისედაც ითვალისწინებდა ქონებაზე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების გადასვლას ახალი მფლობელის მიმართ.

ამასთან, საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონი და საგადასახადო კოდექსი სადავო საკითხის მიმართ შესაბამისობაში იყო მოსული, ვინაიდან, „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისი მუხლი დაზუსტდა და მითითება გაკეთდა საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლებაზე.

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

შემადგენლობა:

**მაია ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ლევან მურუსიძე, პაატა სილაგაძე**

სხდომის მდივანი – ნინო გოგატიშვილი

კასატორები – 1. მ. კ-ე (მოსარჩელე); წარმომადგენელი – მ. პ-ი

2. სსიპ შემოსავლების სამსახური; წარმომადგენელი – ნ. მ-ე-ბ-ი;

3. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; წარმომადგენელი – მ. -ი

მოპასუხე – თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური

**მესამე პირები – 1. სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის
სააღსრულებო ბიურო; წარმომადგენელი – ე. ა-ი**

2. შპს “ი...”

**გასაჩივრებული განჩინება – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 18 ოქტომბრის განჩინება**

**სარჩელის საგანი – საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ცვლილების
განხორციელების დავალდებულება**

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

2010 წლის 28 ივლისს მ. კ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, 2008 წლის 24 მარტს მ. კ-ესა და შპს “რ...” (შემდგომში შპს “ი...”) შორის გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებები (1-521 და 1-522). ხელშეკრულებების თანახმად, მოსარჩელემ შპს “რ...” სესხის სახით გადასცა თანხა, რომლის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიტვირთა იურიდიული პირის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე – ქ. თბილისი, ... მიმდებარე ტერიტორია, “ბ” ბლოკი, მე-... სადარბაზო, მე-... სართული, ბ. ... და ... მიმდებარე ტერიტორია, “ბ” ბლოკი, მე-... სადარბაზო, მე-... სართული, ბ. მოსარჩელის მითითებით, აღნიშნული ქონება უფლებრივად უნაკლო იყო, არც ყადაღით და არც იპოთეკით დატვირთული არ ყოფილა.

შესაბამისად, მოსარჩელის მითითებით იგი წარმოადგენდა პირველი რიგის იპოთეკარს.

მოსარჩელის განმარტებით, შპს “ი...”

მიერ დარღვეულ იქნა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები, რის გამოც მან საარბიტრაჟო სასამართლოს მიმართა, რომლის გადაწყვეტილებით შპს “ი...” მ. კ-ის სასარგებლოდ თანხის გადახდა დაეკისრა. ამავე გადაწყვეტილებით განისაზღვრა თანხის გადახდა იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციის გზით.

მოსარჩელის მითითებით, მან მონაწილეობა მიიღო თბილისის სააღსრულებო ბიუროს მიერ დანიშნულ საჯარო აუქციონში და აუქციონის წესით შეიძინა ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება, რომელიც დღეს მის სახელზე ირიცხება. ამასთან, 2010 წლის 4 მაისს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს მიერ ჩატარებულ იძულებით აუქციონზე მ. კ-ემ შეიძინა შპს “ი...” სახელზე რიცხული უძრავი ქონება მდებარე – ქ. თბილისი, ... მიმდებარე ტერიტორია, “ბ” ბლოკი, მე-... სადარბაზო, მე-... სართული, ბ. ...

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ მის მიერ შეძენილ ქონებაზე, აუქციონის წესით გასხვისებამდე, გავრცელებული იქნა საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა, რომელიც მოსარჩელის მითითებით, დღემდე არასწორად ადევს ქონებას.

მოსარჩელის განმარტებით, იპოთეკით დატვირთული ქონების აუქციონზე შეძენის შემდეგ, თბილისის სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებლის მიერ გამოცემულ იქნა 2010 წლის 22 მარტის 01/01-14/10-455, 2010 წლის 20 აპრილის 01/10-14/10-620 და 2010 წლის 5 მაისის განკარგულებები, რომლის თანახმად, შპს “ი...” სახელზე რიცხული ქონება მოსარჩელის საკუთრებად გამოცხადდა. ამავე განკარგულებების მე-5 პუნქტის შესაბამისად, ყველა ის იპოთეკა და სანივთო უფლება, რომლითაც დატვირთული იყო უძრავი ქონება და რომელიც რეგისტრირებული იყო მოსარჩელის სასარგებლოდ დატვირთული იპოთეკის შემდგომ, სავალდებულო წესით უქმდებოდა “სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ” საქართველოს კანონის 75-ე მუხლის შესაბამისად. მოსარჩელის მოსაზრებით, აღმასრულებლის აღნიშნული განკარგულებების საფუძველზე, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებული იყო აუქციონზე შეძენილ, მ. კ-ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ ქონებაზე გაეუქმებინა საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა, რომელიც ქონებაზე გავრცელებულ იქნა მოსარჩელის სასარგებლოდ გამოყენებული იპოთეკის შემდეგ.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ უპასუხოდ იქნა დატოვებული მისი მოთხოვნა მის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე გავრცელებული საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ.

ამდენად, მოსარჩელემ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ცვლილების განხორციელების დავალება, კერძოდ, მ. კ-ის სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებაზე (1. ქ. თბილისი, ... მიმდებარე ტერიტორია, „ბ” ბლოკი, მე-... სადარბაზო, მე-... სართული, ბინა ...; მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი ...; 2. ქ. თბილისი, ... მიმდებარე ტერიტორია, „ბ” ბლოკი, მე-... სადარბაზო, მე-... სართული, ბინა

...; მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი ...; 3. ქ. თბილისი, ... მიმდებარე ტერიტორია, „ბ“ ბლოკი, მე-... სადარბაზო, მე-... სართული, ბინა ...; მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი ...) არსებული საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციის გაუქმება მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 5 ოქტომბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის შესამაბისად, საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ შპს “ი...” და სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიურო.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 21 ოქტომბრის საოქმო განჩინებით მ. კ-ის სარჩელზე დაუშვებლობის გამო შეწყდა საქმის წარმოება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 21 ოქტომბრის საოქმო განჩინებაზე კერძო საჩივარი წარადგინა მ. კ-ემ. კერძო საჩივრის ავტორმა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და საქმის არსებითად განსახილველად იმავე სასამართლოსათვის დაბრუნება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 31 იანვრის განჩინებით მ. კ-ის კერძო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 21 ოქტომბრის საოქმო განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 10 მაისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ შპს “ი...” და სსიპ შემოსავლების სამსახური. იმავე საოქმო განჩინებით დაზუსტდა საქმეში მესამე პირად ჩაბმული სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს სამართლებრივი სტატუსი და იგი საქმეში ჩაება საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ მესამე პირად.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 7 ივლისის გადაწყვეტილებით მ. კ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; მოპასუხეს - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ცვლილების შეტანა და მ. კ-ის სახელზე რიცხულ ქ. თბილისში, ... მიმდებარე ტერიტორიაზე, „ბ“ ბლოკი, მე-... სადარბაზო, მე-... სართული, ბინა ...-ზე (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი – ...) გამოყენებული საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციის გაუქმება დაევალა; დანარჩენ ნაწილში მ. კ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 7 ივლისის გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მ. კ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებულ ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 7 ივლისის გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ შემოსავლების სამსახურმა, რომელმაც გასაჩივრებულ ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 7 ივლისის გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა, რომელმაც გასაჩივრებულ ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 18 ოქტომბრის განჩინებით მ. კ-ის, სსიპ შემოსავლების სამსახურისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 7 ივლისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2006 წლის 26 ივლისს მ. კ-ესა და შპს „რ...“ (რომლის სამართალმემკვიდრეა შპს “ი...”) შორის დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების თანახმად, იპოთეკით დაიტვირთა შპს „რ...“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება - 110.26 კვ.მ. ბინა, მდებარე - ქ. თბილისი, ... მიმდებარე ტერიტორია, “ზ” ბლოკი, მე-... სადარბაზო, მე-... სართული, ბ. 2006 წლის 26 ივლისის (სანოტარო აქტის 1-1950) სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება რეესტრში დარეგისტრირებულ იქნა 2006 წლის 28 ივლისს.

2008 წლის 24 მარტს მ. კ-ესა და შპს “ი...” შორის დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების თანახმად, იპოთეკით დაიტვირთა შპს “ი...” საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება - 110.26 კვ.მ. ბინა, მდებარე - ქ. თბილისი, ... მიმდებარე ტერიტორია, “ზ” ბლოკი, მე-... სადარბაზო, მე-... სართული, ბ. 2008 წლის 24 მარტის (სანოტარო აქტის 1-7956) სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება რეესტრში დარეგისტრირებულ იქნა 2008 წლის 25 მარტს.

2007 წლის 15 ივნისს, მ. კ-ესა და შპს “ი...” შორის დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების თანახმად, იპოთეკით დაიტვირთა შპს “ი...” საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება - 93.51 კვ.მ. ბინა, მდებარე - ქ. თბილისი, ... მიმდებარე ტერიტორია, “ზ” ბლოკი, მე-... სადარბაზო, მე-... სართული, ბ. 85. 2007 წლის 15 ივნისის (სანოტარო აქტის 1-7956) სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება რეესტრში დარეგისტრირებული იქნა 2007 წლის 22 ივნისს. 2008 წლის 24 მარტს, მ. კ-ესა და შპს “ი...” შორის დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება (სანოტარო აქტი 522). ხელშეკრულების თანახმად, იპოთეკით დაიტვირთა შპს “ი...” საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება - 93.51 კვ.მ. ბინა, მდებარე - ქ. თბილისი, ... მიმდებარე ტერიტორია, “ზ” ბლოკი, მე-... სადარბაზო, მე-... სართული, ბ. ... 2008 წლის 24 მარტის (სანოტარო აქტის 1-522) სესხისა

და იპოთეკის ხელშეკრულება რეესტრში დარეგისტრირებული იქნა 2008 წლის 25 მარტს.

2007 წლის 20 ნოემბერს ნ. ჭ-ესა და შპს “ი...” შორის დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების თანახმად, იპოთეკით დაიტვირთა შპს “ი...” საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება - 122.26 კვ.მ. ბინა, მდებარე ქ. თბილისი, ... მიმდებარე ტერიტორია, “ზ” ბლოკი, მე-... სადარბაზო, მე-... სართული, ბ. 2008 წლის 24 მარტს ნ. ჭ-ესა და შპს “ი...” შორის დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების თანახმად, იპოთეკით დაიტვირთა შპს “ი...” საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება - 122.26 კვ.მ. ბინა, მდებარე - ქ. თბილისი, ... მიმდებარე ტერიტორია, “ზ” ბლოკი, მე-... სადარბაზო, მე-... სართული, ბ. 2007 წლის 20 ნოემბრის (სანოტარო აქტის 1-2903) და 2008 წლის 24 მარტის (სანოტარო აქტის 1-519) სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებები რეესტრში დარეგისტრირებული იქნა 2007 წლის 3 დეკემბერსა და 2008 წლის 25 მარტს.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, საარბიტრაჟო სასამართლოს 2009 წლის 4 მარტის გადაწყვეტილებით შპს “ი...” დაეკისრა პრეტენდენტთა (მათ შორის მ. კ-ის) სასარგებლოდ თანხის გადახდა და იმავე გადაწყვეტილებით განისაზღვრა აღნიშნული დავალიანების უზრუნველსაყოფად იძულებით აუქციონზე იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების რეალიზაცია.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2010 წლის 22 მარტის №01/01-14/10-455 განკარგულებით, მოვალე შპს “ი...” (ყოფილი შპს “რ...”) საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების მდებარე - ქ. თბილისი, ... მიმდებარე ტერიტორია, “ზ” ბლოკი, მე-... სადარბაზო, მე-... სართული, ბ. ..., ფართი - 110.26 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი №...) მესაკუთრე 2010 წლის 18 მარტს გამართულ პირველ იძულებით საჯარო აუქციონზე გახდა მ. კ-ე, რომელმაც აღნიშნული უძრავი ნივთი 2010 წლის 30 მარტს საჯარო რეესტრში აღრიცხა საკუთრების უფლებით.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2010 წლის 20 აპრილის №01/10-14/10-620 განკარგულების საფუძველზე მოვალე შპს “ი...” (ყოფილი შპს “რ...”) საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე - ქ. თბილისი, ... მიმდებარე ტერიტორია, “ზ” ბლოკი, მე-... სადარბაზო, მე-... სართული, ბ. ..., ფართი - 93.51 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი ...) მესაკუთრე 2010 წლის 20 აპრილს გამართულ პირველ იძულებით საჯარო აუქციონზე გახდა მ. კ-ე, რომლის სახელზეც აღნიშნული განკარგულების საფუძველზე საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ იქნა 2010 წლის 28 აპრილს.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2010 წლის 5 მაისის 01/01-14/10-693 განკარგულებით მოვალის შპს “ი...” (ყოფილი შპს “რ...”) საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე - ქ. თბილისი, ... მიმდებარე ტერიტორია, “ზ” ბლოკი, მე-... სადარბაზო, მე-... სართული, ბ. ..., ფართი - 122.26 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი ...) მესაკუთრე 2010 წლის 4 მაისს გამართულ, პირველ იძულებით საჯარო აუქციონზე გახდა მ. კ-ე, რომლის

სახელზეც 2010 წლის 10 მაისს აღნიშნული უძრავი ნივთი საჯარო რეესტრში აღირიცხა საკუთრების უფლებით.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის თბილისის რეგიონალური ცენტრის (საგადასახადო ინპექცია) 2009 წლის 7 აპრილის №006-1511 საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების წარმოშობის შესახებ შეტყობინების თანახმად, შპს “ი...” ქონების მიმართ სახელმწიფოს სასარგებლოდ წარმოშობილი იყო საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება. აღნიშნული შეტყობინების შესაბამისად, თბილისის რეგიონალური ცენტრის 2009 წლის 10 აპრილის №16-17-7/04-5418 წერილით საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეთხოვა საგადასახადო დავალიანების მქონე გადამხდელის ქონების მიმართ, საგადასახადო ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის ღონისძიებათა გატარების მიზნით, საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 85-ე მუხლის მე-3 ნაწილის საფუძველზე მოეხდინა საჯარო რეესტრში საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების წარმოშობის შესახებ შეტყობინების რეგისტრაცია.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ 2010 წლის 29 აპრილს მ. კ-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ” საქართველოს კანონის 75-ე მუხლის მე-4 პუნქტის საფუძველზე მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე - ქ. თბილისი, ... მიმდებარე ტერიტორია, “ზ” ბლოკი, მე-... სადარბაზო, მე-... სართული, ბ. ... (93.51 კვ.მ.) და ქ. თბილისი, ... მიმდებარე ტერიტორია, “ზ” ბლოკი, მე-... სადარბაზო, მე-... სართული, ბ. ... (110.26 კვ.მ.) საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების რეგისტრაციის გაუქმება მოითხოვა. აღნიშნულ განცხადებაზე სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ პასუხი არ მიუღია, რის შემდეგაც მ. კ-ემ იგივე მოთხოვნით ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რაზეც ასევე არ მიუღია პასუხი. ამასთან, 2010 წლის 8 ივნისს, მ. კ-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ” საქართველოს კანონის 75-ე მუხლის მე-4 პუნქტის საფუძველზე მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისი, ... მიმდებარე ტერიტორია, “ზ” ბლოკი, მე-... სადარბაზო, მე-... სართული, ბ. ... (122.26 კვ.მ.) საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების რეგისტრაციის გაუქმება მოითხოვა. აღნიშნულ განცხადებაზე სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ პასუხი არ მიუღია, რის შემდეგაც მ. კ-ემ იგივე მოთხოვნით ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რაზეც ასევე არ მიუღია პასუხი.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, მხარეები სადავოდ არ ხდიან და სააპელაციო სასამართლომ საქმის მასალებით დადგენილად მიიჩნია, რომ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტისათვის შპს “ი...” (ყოფილი შპს “რ...”) უძრავ ნივთზე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება რეგისტრირებული არ ყოფილა. ამასთან, იძულებით საჯარო აუქციონზე ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების შეძენის

დროისათვის მოსარჩელისათვის ცნობილი იყო, უძრავ ნივთზე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების რეგისტრაციის არსებობის შესახებ.

სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა და გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მიუთითა მათზე და აღნიშნა, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორად განმარტა კანონი და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა სადავო სამართალურთიერთობის დროისათვის მოქმედ “სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ” საქართველოს კანონის 75-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე, რომლის თანახმადაც, თუ იძულებით აღსრულებას ახორციელებს იპოთეკარი, საკუთრების გადასვლის შედეგად უქმდება ყველა ის იპოთეკა და სანივთო უფლება, რომლებიც ნივთზე რეგისტრირებულია იძულებითი აღსრულების განმახორციელებელი კრედიტორის იპოთეკის შემდეგ.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტებით, საქართველოს საგადასახადო კოდექსის (2004 წლის რედაქცია) 85-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა არის სახელმწიფოს უფლება, საგადასახადო ვალდებულების შესრულება უზრუნველყოს საგადასახადო დავალიანების მქონე გადასახადის გადამხდელის/საგადასახადო აგენტის, სხვა ვალდებული პირის ქონებიდან. საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება წარმოიშობა საგადასახადო დავალიანებაზე საგადასახადო დავის დაწყებისთანავე ან/და აღიარებულ საგადასახადო ვალდებულებასთან ერთად. ეს უფლება საგადასახადო დავალიანების მოცულობის ფარგლებში ვრცელდება გადასახადის გადამხდელის/საგადასახადო აგენტის ან სხვა ვალდებული პირის საკუთრებაში არსებულ ნებისმიერ ქონებაზე საგადასახადო დავალიანების წარმოქმნის შემდეგ შემენილი ქონების ჩათვლით. ამავე მუხლის მე-5 და მე-7 ნაწილების თანახმად, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება არ გამოიყენება გირავნობის/იპოთეკის უფლების იმ მფლობელის მიმართ, რომლის უფლებაც წარმოიშვა საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციამდე. როდესაც საგადასახადო ორგანო ყიდის გირავნობას/იპოთეკას დაქვემდებარებულ ქონებას, უქმდება საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების რეგისტრაციის შემდეგ წარმოშობილი ყველა უფლება, მაგრამ ძალაში რჩება საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების რეგისტრაციამდე რეგისტრირებული სხვა გირავნობის/იპოთეკის უფლებები. ხოლო თუ საგადასახადო გირავნობით/იპოთეკით დატვირთული ქონება გაიყიდება ან რაიმე გზით გადაეცემა სხვა მფლობელს სახელმწიფოს მიერ საგადასახადო იპოთეკის/გირავნობის უფლების გაუქმების გარეშე, გირავნობის/იპოთეკის უფლება კვლავ გავრცელდება ამ ქონებაზე ახალი მფლობელის მიმართ. ახალი მფლობელის ნებისმიერი სხვა იპოთეკის/გირავნობის უფლებას ექნება უმცირესი ძალა იმ საგადასახადო იპოთეკის/გირავნობის უფლების მიმართ, რომელიც არსებობდა გაყიდვამდე ან გადაცემამდე.

სააპელაციო სასამართლომ მითითებით, “საქართველოს საგადასახადო კოდექსში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის შესახებ” 2010 წლის 23

მარტის 2795 კანონით ცვლილება შევიდა საქართველოს საგადასახადო კოდექსში. აღნიშნული კანონი, რომლის ძალაში შესვლაც დაკავშირებულ იქნა მის გამოქვეყნებასთან, ოფიციალურად გამოქვეყნდა 2010 წლის 30 მარტის №2 საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეში, შესაბამისად აღნიშნული ნორმატიული აქტი ძალაში შევიდა ამ დღის 24 საათზე, რა დროიდანაც შეიძინა შესასრულებლად სავალდებულო ძალა.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, აღნიშნული ცვლილებების განხორციელების შედეგად, საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 85-ე მუხლის მე-5 და მე-7 ნაწილები ჩამოყალიბდა შემდეგი სახით: საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით რეალიზაციის შედეგად უქმდება საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციის შემდეგ წარმოშობილი ყველა სანივთო უფლება, ხოლო საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციამდე რეგისტრირებული სხვა გირავნობის/იპოთეკის უფლებები ძალაში რჩება. იმ შემთხვევაში, თუ საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის გაუქმების შედეგად სრულად ვერ განხორციელდება საგადასახადო ვალდებულების შესრულება, შეუსრულებელი საგადასახადო ვალდებულება ძალაში რჩება იმ პირის მიმართ, რომლის ქონებაც დატვირთული იყო საგადასახადო გირავნობით/იპოთეკით. თუ საგადასახადო გირავნობით/იპოთეკით დატვირთული ქონება გაიყიდება ან რაიმე გზით გადაეცემა სხვა მფლობელს, გირავნობის/იპოთეკის უფლება კვლავ გავრცელდება ამ ქონებაზე, გარდა ამ მუხლის 51 ნაწილით განსაზღვრული შემთხვევებისა.

სააპელაციო სასამართლომ მართებულად მიიჩნია პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასება, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2010 წლის 22 მარტის №01/01-14/10-455 განკარგულების საფუძველზე 2010 წლის 30 მარტის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების მომენტისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსში (2004 წლის 22 დეკემბრის რედ.) ცვლილებებისა და დამატებების შესახებ საქართველოს 2010 წლის 23 მარტის კანონი ძალაში არ იყო შესული, ხოლო საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2010 წლის 5 მაისის 01/01-14/10-693 განკარგულებისა და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2010 წლის 20 აპრილის №01/10-14/10-620 განკარგულების საფუძველზე განხორციელებული 2010 წლის 28 აპრილისა და 2010 წლის 10 მაისის განხორციელებული საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო ჩანაწერების დროისათვის ზემოაღნიშნული ნორმა ძალაში იყო შესული და მამასადაამე შესასრულებლად სავალდებულო. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს სამართლებრივი დასკვნა და მიიჩნია, რომ სასარჩელო მოთხოვნა, იმ ნაწილში, რომლითაც მხარე მოითხოვს, დაევალოს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს შეიტანოს ცვლილება საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში და გააუქმოს მ. კ-ის სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე - ქ. თბილისი, ... მიმდებარე ტერიტორია, “ზ” ბლოკი, მე-... სადარბაზო, მე-... სართული, ბ. ... (უძრავი

ქონების საკადასტრო კოდი - №...) გამოყენებული საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაცია (2010 წლის 30 მარტის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება) საფუძვლიანია და იგი მართებულად დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს სამართლებრივი დასკვნა და მიიჩნია, რომ სასარჩელო მოთხოვნა იმ ნაწილში, რომლითაც მოსარჩელე მოითხოვს დაევალოს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს შეიტანოს ცვლილება საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში და გააუქმოს მ. კ-ის სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე - ქ. თბილისი, ... მიმდებარე ტერიტორია “ზ” ბლოკი, მე-... სადარბაზო, მე-... სართული, ბ. ... (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი № ...), ქ. თბილისი, ... მიმდებარე ტერიტორია “ზ” ბლოკი, მე-... სადარბაზო, მე-... სართული, ბ. ... (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი-№...) გამოყენებული საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაცია (2010 წლის 28 აპრილისა და 2010 წლის 10 მაისის სარეგისტრაციო ჩანაწერები), არის უსაფუძვლო. აღნიშნულთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 85-ე მუხლის მე-7 ნაწილზე (2010 წლის 23 მარტის საკანონმდებლო ცვლილებები №2795-III), რომელიც ძალაში შევიდა 2010 წლის 30 მარტს 24 საათზე.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, მოქმედი “სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ” საქართველოს კანონის 75-ე მუხლის მე-4 პუნქტის (2011 წლის 17 ივნისის 4827 საქართველოს კანონი) თანახმად, თუ იძულებით აღსრულებას ახორციელებს კრედიტორი, რომლის მოთხოვნაც არ არის უზრუნველყოფილი, საკუთრების გადასვლის მიუხედავად, ქონებაზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლებები უცვლელი რჩება. თუ იძულებით აღსრულებას ახორციელებს იპოთეკარი/მოგირავნე, საკუთრების გადასვლის შედეგად უქმდება ყველა სანივთო უფლება (გარდა საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლებისა), რომლებიც ქონებაზე რეგისტრირებულია იძულებითი აღსრულების განმახორციელებელი კრედიტორის იპოთეკის შემდეგ.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ “სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ” კანონის 75-ე მუხლის მე-4 პუნქტი ჩამოყალიბებული იყო შემდეგი სახით: თუ იძულებით აღსრულებას ახორციელებს არაუზრუნველყოფილი კრედიტორი, საკუთრების გადასვლის მიუხედავად, ნივთზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლებები უცვლელი რჩება, ხოლო თუ იძულებით აღსრულებას ახორციელებს იპოთეკარი (საქართველოში რეგისტრირებული კომერციული ბანკი, მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია, სადაზღვევო ორგანიზაცია, საერთაშორისო ან „კომერციული ბანკების საქმიანობის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად განსაზღვრული განვითარებული ქვეყნების საფინანსო ინსტიტუტი), საკუთრების გადასვლის შედეგად უქმდება ყველა ის იპოთეკა და სანივთო უფლება, რომლებიც ნივთზე რეგისტრირებულია იძულებითი აღსრულების განმახორციელებელი კრედიტორის იპოთეკის

შემდეგ. ადრე რეგისტრირებული უფლებები (მათ შორის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება) ნივთზე უცვლელი რჩება”.

საქართველოს საგადასახადო კოდექსის (2010 წლის 23 მარტის რედაქცია) 85-ე მუხლის მე-7 ნაწილის თანახმად, თუ საგადასახადო გირავნობით/იპოთეკით დატვირთული ქონება გაიყიდება ან რაიმე გზით გადაეცემა სხვა მფლობელს, გირავნობის/იპოთეკის უფლება კვლავ გავრცელდება ამ ქონებაზე, გარდა ამ მუხლის 51 ნაწილით განსაზღვრული შემთხვევებისა.

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ნორმატიულ აქტებს შორის წინააღმდეგობის შემთხვევაში, განსახილველი სადავო სამართალურთიერთობა, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის მიერ მართებულად იქნა საგადასახადო კოდექსის დებულებათა (როგორც სპეციალური მომწესრიგებელი ნორმის) შესაბამისად გადაწყვეტილი.

ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლომ მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, რის გამოც არ არსებობდა სააპელაციო საჩივრების დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 18 ოქტომბრის განჩინება მისი სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში საკასაციო წესით გაასაჩივრა მ. კ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებულ ნაწილში განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ არასწორად არ გამოიყენა “სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ” საქართველოს კანონის 75-ე მუხლი. კასატორის განმარტებით, იგი მესაკუთრე გახდა სააღსრულებო ბიუროს წარმოებაში არსებული სააღსრულებო ფურცლის აღსრულების შედეგად, რის გამოც ქონება, რომლის მესაკუთრეც გახდა იგი, მოქცეულია “სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ” საქართველოს კანონის სამართლებრივ რეჟიმში. რაც შეეხება საგადასახადო კოდექსს, კასატორის მითითებით, ამ კოდექსით რეგულირდება ის ურთიერთობები, რაც წარმოიშობა გადასახადის გადახდის, მათი დაწესების, შემოღების, შეცვლის და გაუქმებისას, ურთიერთობები გადასახადის გადამხდელსა და სახელმწიფო ბიუჯეტს შორის. მ. კ-ე კი არ წარმოადგენს საგადასახადო კანონმდებლობით დასაბეგრ პირს, იგი არ არის საგადასახადო დავალიანების მქონე გადასახადის გადამხდელი ან სხვა ვალდებული პირი და სადავო სამართალურთიერთობა არ გამომდინარეობს საგადასახადო კანონმდებლობიდან. ამდენად, სადავო საკითხის გადაწყვეტისას არ უნდა გამოყენებულიყო საგადასახადო კოდექსის ნორმები.

კასატორის განმარტებით, საგადასახადო კოდექსის მე-2 მუხლის თანახმად, საგადასახადო კოდექსს უპირატესობა ენიჭება იმ შემთხვევაში, როდესაც საკითხი ეხება გადასახადით დაბეგვრას. ხოლო მოცემულ შემთხვევაში “სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ” საქართველოს კანონი

წარმოადგენს სპეციალურ კანონს, რომელსაც უპირატესობა უნდა მიენიჭოს საგადასახადო კოდექსთან მიმართებაში.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 18 ოქტომბრის განჩინება მისი სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში საკასაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, რომელმაც გასაჩივრებულ ნაწილში განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო არ იზიარებს სასამართლოს აპელირებას საგადასახადო კოდექსში (2004 წლის 22 დეკემბრის რედ.) 2010 წლის 23 მარტის კანონით შეტანილ ცვლილებებზე და უთითებს, რომ აღნიშნული ცვლილება არ ეხება ფიზიკურ პირებს. კასატორის მითითებით, 2010 წლის 23 მარტს განხორციელებული ცვლილებებით განისაზღვრა, რომ თუ საგადასახადო გირავნობით/იპოთეკით დატვირთული ქონება გაიყიდება ან რაიმე სხვა გზით გადაეცემა სხვა მფლობელს, გირავნობის/იპოთეკის უფლება კვლავ გავრცელდება ამ ქონებაზე, გარდა ამ მუხლის მე-51 ნაწილით განსაზღვრული შემთხვევებისა. ანუ აღნიშნული ცვლილება შეეხო 85-ე მუხლის მე-51 ნაწილით განსაზღვრულ იურიდიულ პირებს, კერძოდ – კომერციულ ბანკებს, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებს, სადაზღვევო ორგანიზაციებს, საერთაშორისო და “კომერციული ბანკების საქმიანობის შესახებ” საქართველოს კანონის პირველი მუხლის “ე” ქვეპუნქტის შესაბამისად განსაზღვრული განვითარებული ქვეყნების საფინანსო ინსტიტუტებს.

კასატორის განმარტებით, 2004 წლის 22 დეკემბრის საგადასახადო კოდექსის პირვანდელი რედაქციით 85-ე მუხლის მე-7 ნაწილით თავიდანვე განსაზღვრული იყო, რომ თუ საგადასახადო გირავნობით/იპოთეკით დატვირთული ქონება გაიყიდება ან რაიმე გზით გადაეცემა სხვა მფლობელს სახელმწიფოს მიერ საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების გაუქმების გარეშე, გირავნობის/იპოთეკის უფლება კვლავ გავრცელდება ამ ქონებაზე ახალი მფლობელის მიმართ. ნებისმიერ სხვა გირავნობის/იპოთეკის უფლებას ექნება უმცირესი ძალა იმ საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების მიმართ, რომელიც არსებობდა გაყიდვამდე ან გადაცემამდე.

კასატორის მოსაზრებით, სადავო საკითხის გადაწყვეტისას ვერ გამოვიყენებთ “სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ” საქართველოს კანონს, ვინაიდან, “ნორმატიული აქტების შესახებ” საქართველოს კანონის თანახმად, იერაქის ერთსა და იმავე საფეხურზე მდგომ ნორმატიულ აქტებს შორის წინააღმდეგობის წარმოქმნისას მოქმედებს უფრო გვიან მიღებული (გამოცემული) აქტით დადგენილი ნორმა. კასატორი მიუთითებს, რომ “სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ” საქართველოს კანონი მიღებულია 1999 წლის 16 ივნისს, ხოლო საგადასახადო კოდექსი – 2004 წლის 22 დეკემბერს. ამასთან, კასატორი აღნიშნავს, რომ საგადასახადო კოდექსის მე-3 მუხლით განმარტებულია, რომ ამ კოდექსის დებულებებსა და საქართველოს კანონმდებლობის სხვა სფეროს ნორმატიულ აქტების დებულებებს შორის კოლიზიის წარმოშობისას გამოიყენება ამ კოდექსის დებულებები.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 18 ოქტომბრის განჩინება მისი სააპელაციო საჩივრის

დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში საკასაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ შემოსავლების სამსახურმა, რომელმაც გასაჩივრებულ ნაწილში განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, სადავო პერიოდისათვის მოქმედი საგადასახადო კოდექსის 85-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება წარმოიშობა საგადასახადო დავალიანებაზე საგადასახადო დავის დაწყებისთანავე ან/და აღიარებულ საგადასახადო დავალიანებასთან ერთად. ეს უფლება საგადასახადო დავალიანების მოცულობის ფარგლებში ვრცელდება გადასახადის გადამხდელის/საგადასახადო აგენტის ან სხვა ვალდებული პირის საკუთრებაში არსებულ ან/და ბალანსზე რიცხულ ნებისმიერ ქონებაზე, საგადასახადო დავალიანების წარმოქმნის შემდეგ შეძენილი ქონების ჩათვლით. ხოლო ამავე მუხლის მე-7 ნაწილის თანახმად, თუ საგადასახადო გირავნობით/იპოთეკით დატვირთული ქონება გაიყიდება ან რაიმე გზით გადაეცემა სხვა მფლობელს სახელმწიფოს მიერ საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების გაუქმების გარეშე, გირავნობის/იპოთეკის უფლება კვლავ გავრცელდება ამ ქონებაზე ახალი მფლობელის მიმართ. ახალი მფლობელის ნებისმიერი სხვა გირავნობის/იპოთეკის უფლებას ექნება უმცირესი ძალა იმ საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების მიმართ, რომელიც არსებობდა გაყიდვამდე ან გადაცემამდე.

კასატორის მითითებით, 2010 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, შპს “ი...” ბიუჯეტის მიმართ უფიქსირდება საგადასახადო დავალიანება და ამავე დროს მისი მთელი ქონების მიმართ გამოყენებულია გადასახადის გადახდევის უზრუნველყოფის ღონისძიების სახით გირავნობის/იპოთეკის უფლება, რომელიც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია 006-1511 შეტყობინებით.

კასატორის განმარტებით, ზემოაღნიშნული ნორმების საფუძველზე, მ. კ-ის მიერ აუქციონზე შეძენილ უძრავ ქონებას შეძენის მომენტიდან გადაყვა საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება.

კასატორი არ ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მიერ “სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ” საქართველოს კანონისათვის უპირატესი მნიშვნელობის მინიჭებას, ვინაიდან, სადავო პერიოდისათვის მოქმედი საგადასახადო კოდექსის მე-2 მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, გადასახადით დაბეგვრისას ამ კოდექსის დებულებებსა და საქართველოს კანონმდებლობის სხვა სფეროს ნორმატიული აქტების დებულებებს შორის კოლიზიის წარმოშობისას გამოიყენება ამ კოდექსის დებულებები. გარდა ამისა, “ნორმატიული აქტების შესახებ” საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-8 პუნქტის თანახმად, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ნორმატიულ აქტებს შორის წინააღმდეგობის შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება უფრო გვიან მიღებულ (გამოცემულ) ნორმატიულ აქტს. კასატორის მითითებით, საგადასახადო კოდექსის 85-ე მუხლის მითითებული რედაქცია მოქმედებს 2009 წლის 21 დეკემბრიდან, ხოლო “სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ” საქართველოს კანონის 75-ე მუხლი - 2008 წლის 1 ოქტომბრიდან.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 16 იანვრის განჩინებით, საქართველოს

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული სსიპ შემოსავლების სამსახურის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 6 თებერვლის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 8 თებერვლის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული მ. კ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 1 მარტის განჩინებით სსიპ შემოსავლების სამსახურის, მ. კ-ისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნა დასაშვებად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის “ა” ქვეპუნქტით და მათი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით 2012 წლის 26 აპრილს 14:00 საათზე.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებანი, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობა, რის შემდეგაც მივიდა დასკვნამდე, რომ სსიპ შემოსავლების სამსახურისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო მ. კ-ის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2006 წლის 26 ივლისს მ. კ-ესა და შპს „რ...“ (რომლის სამართალმემკვიდრეა შპს “ი...”) შორის დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, იპოთეკით დაიტვირთა შპს „რ...“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე - ქ. თბილისი, ... მიმდებარე ტერიტორია, “ზ” ბლოკი, მე-4 სადარბაზო, მე-5 სართული, ბ. 77, ფართი - 110.26 კვ.მ. (ტ. I; ს.ფ. 308-310). 2006 წლის 26 ივლისის (სანოტარო აქტის 1-1950) სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება რეესტრში დარეგისტრირდა 2006 წლის 28 ივლისს (ტ. I; ს.ფ. 315-316).

2008 წლის 24 მარტს მ. კ-ესა და შპს “ი...” შორის დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, იპოთეკით დაიტვირთა შპს “ი...” საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე - ქ. თბილისი, ... მიმდებარე ტერიტორია, “ზ” ბლოკი, მე-... სადარბაზო, მე-... სართული, ბ. ..., ფართი - 110.26 კვ.მ. (ტ. I; ს.ფ. 321-325). 2008 წლის 24 მარტის (სანოტარო აქტის 1-7956) სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება რეესტრში დარეგისტრირდა 2008 წლის 25 მარტს (ტ. I; ს.ფ. 31).

2007 წლის 15 ივნისს, მ. კ-ესა და შპს “ი...” შორის დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, იპოთეკით დაიტვირთა შპს

“ი...” საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე - ქ. თბილისი, ... მიმდებარე ტერიტორია, “ზ” ბლოკი, მე-... სადარბაზო, მე-... სართული, ბ. ..., ფართი - 93.51 კვ.მ. (ტ. I; ს.ფ. 253-258). 2007 წლის 15 ივნისის (სანოტარო აქტის 1-7956) სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება რეესტრში დარეგისტრირდა 2007 წლის 22 ივნისს (ტ. I; ს.ფ. 261). 2008 წლის 24 მარტს, მ. კ-ესა და შპს “ი...” შორის დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება (სანოტარო აქტი 522). ხელშეკრულების თანახმად, იპოთეკით დაიტვირთა შპს “ი...” საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე - ქ. თბილისი, ... მიმდებარე ტერიტორია, “ზ” ბლოკი, მე-... სადარბაზო, მე-... სართული, ბ. ..., ფართი - 93.51 კვ.მ. (ტ. I; ს.ფ. 268-271). 2008 წლის 24 მარტის (სანოტარო აქტის 1-522) სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება რეესტრში დარეგისტრირდა 2008 წლის 25 მარტს (ტ. II; ს.ფ. 74-75).

2007 წლის 20 ნოემბერს ნ. ჭ-ესა და შპს “ი...” შორის დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, იპოთეკით დაიტვირთა შპს “ი...” საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე - ქ. თბილისი, ... მიმდებარე ტერიტორია, “ზ” ბლოკი, მე-... სადარბაზო, მე-... სართული, ბ. ..., ფართი - 122.26 კვ.მ. (ტ. II; ს.ფ. 56-59). 2008 წლის 24 მარტს ნ. ჭ-ესა და შპს “ი...” შორის დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, იპოთეკით დაიტვირთა შპს “ი...” საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე - ქ. თბილისი, ... მიმდებარე ტერიტორია, “ზ” ბლოკი, მე-... სადარბაზო, მე-... სართული, ბ. ..., ფართი - 122.26 კვ.მ. (ტ. II; ს.ფ. 88-91). 2007 წლის 20 ნოემბრის (სანოტარო აქტის 1-2903) და 2008 წლის 24 მარტის (სანოტარო აქტის 1-519) სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებები რეესტრში დარეგისტრირდა 2007 წლის 3 დეკემბერსა და 2008 წლის 25 მარტს (ტ. II; ს.ფ. 86-87).

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საარბიტრაჟო სასამართლოს 2009 წლის 4 მარტის გადაწყვეტილებით შპს “ი...” დაეკისრა პრეტენდენტთა (მათ შორის მ. კ-ის) სასარგებლოდ თანხის გადახდა და ამავე გადაწყვეტილებით განისაზღვრა აღნიშნული დავალიანების უზრუნველსაყოფად იძულებით აუქციონზე იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების რეალიზაცია (ტ. II; ს.ფ. 14-25).

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2010 წლის 22 მარტის №01/01-14/10-455, 2010 წლის 20 აპრილის №01/10-14/10-620 და 2010 წლის 5 მაისის 01/01-14/10-693 განკარგულებებით, მოვალე შპს “ი...” (ყოფილი შპს “რ...”) საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების (მდებარე - 1. ქ. თბილისი, ... მიმდებარე ტერიტორია “ზ” ბლოკი მე-... სადარბაზო, მე-... სართული, ბ. 77, ფართი - 110.26 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი №...), 2. ქ. თბილისი, ... მიმდებარე ტერიტორია, “ზ” ბლოკი მე-... სადარბაზო, მე-... სართული, ბ. ..., ფართი - 93.51 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი ...) და 3. ქ. თბილისი, ... მიმდებარე ტერიტორია, “ზ” ბლოკი მე-... სადარბაზო, მე-... სართული, ბ. ..., ფართი - 122.26 კვ.მ.) მესაკუთრე 2010 წლის 18 მარტს, 20 აპრილს, 4 მაისს გამართულ პირველ იძულებით საჯარო აუქციონზე გახდა მ. კ-ე, რომელმაც აღნიშნული უძრავი ნივთი 2010 წლის

30 მარტს, 28 აპრილს და 10 მაისს საჯარო რეესტრში აღრიცხა საკუთრების უფლებით (ტ. I; ს.ფ. 64, ს.ფ. 80-81; ს.ფ. 65, ს.ფ. 78-79; ს.ფ. 66, ს.ფ. 76-77).

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის თბილისის რეგიონალური ცენტრის (საგადასახადო ინჰექცია) 2009 წლის 7 აპრილის №006-1511 საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების წარმოშობის შესახებ შეტყობინებაზე, რომლის თანახმად, შპს “ი...” ქონების მიმართ სახელმწიფოს სასარგებლოდ წარმოშობილია საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება. აღნიშნული შეტყობინების შესაბამისად თბილისის რეგიონალური ცენტრის 2009 წლის 10 აპრილის №16-17-7/04-5418 წერილით საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეთხოვა საგადასახადო დავალიანების მქონე გადამხდელის ქონების მიმართ, საგადასახადო ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის ღონისძიებათა გატარების მიზნით, საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 85-ე მუხლის მე-3 ნაწილის საფუძველზე მოეხდინა საჯარო რეესტრში საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების წარმოშობის შესახებ შეტყობინების რეგისტრაცია (ტ. I; ს.ფ. 100-101).

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მ. კ-ემ განცხადებებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 75-ე მუხლის მე-4 პუნქტის საფუძველზე მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე 1. ქ. თბილისი, ... მიმდებარე ტერიტორია, “ზ” ბლოკი მე-4 სადარბაზო, მე-8 სართული, ბ. 85 (93.51 კვ.მ.), 2. ქ. თბილისი, ... მიმდებარე ტერიტორია, “ზ” ბლოკი, მე-... სადარბაზო, მე-... სართული, ბ. 77 (110.26 კვ.მ.) და 3. მდებარე ქ. თბილისი, ... მიმდებარე ტერიტორია, “ზ” ბლოკი, მე-... სადარბაზო, მე-... სართული, ბ.

111 (122.26 კვ.მ.) საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების რეგისტრაციის გაუქმება. აღნიშნულ განცხადებებზე მ. კ-ეს სარეგისტრაციო სამსახურისაგან პასუხი არ მიუღია, რის შემდეგაც მან ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რაზეც ასევე არ მიუღია პასუხი (ტ. I; ს.ფ. 35-37; ს.ფ. 71-73).

ამასთან, საკასაციო სასამართლოს მითითებით, საქმეზე დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტისათვის შპს “ი...” (ყოფილი შპს “რ...”) კუთვნილ უძრავ ქონებაზე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება რეგისტრირებული არ ყოფილა; ხოლო იძულებით საჯარო აუქციონზე მ. კ-ის მიერ აღნიშნული უძრავი ქონების შეძენის დროისათვის მისთვის ცნობილი იყო უძრავ ნივთზე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების რეგისტრაციის არსებობის შესახებ. აღნიშნული, საკასაციო სასამართლოში გამართულ სხდომაზე, კასატორის – მ. კ-ის წარმომადგენელმაც დაადასტურა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში მხარეთა შორის დავას არ იწვევს საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები. სასამართლომ, უდავოდ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე, სათანადო სამართლებრივი შეფასება უნდა მისცეს სადავო სამართალურთიერთობას. კერძოდ, სასამართლოს შეფასების საგანია საჯარო აუქციონზე მოსარჩელის - მ. კ-ის მიერ შეძენილ უძრავ

ქონებაზე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების გადასვლის კანონიერების დადგენა.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოების სამართლებრივ შეფასებას განსახილველი სამართალურთიერთობის მიმართ და მიუთითებს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა სადავო საკითხის შეფასებისას არ გამოიყენეს შესაბამისი სამართლებრივი ნორმა, რაც უზრუნველყოფდა საქმეზე სათანადო გადაწყვეტილების გამოტანას. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მიდგომა მოცემული საკითხის მიმართ არ შეესაბამება სადავო პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა სადავო საკითხის შეფასებისას იხელმძღვანელეს “სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ” საქართველოს კანონის 75-ე მუხლის მე-4 ნაწილითა და 2004 წლის საგადასახადო კოდექსის 85-ე მუხლში 2010 წლის 23 მარტის 2795 კანონით განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებებით და მიიჩნიეს, რომ მ. კ-ის მიერ შეძენილ უძრავ ქონებაზე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების გადასვლა სწორედ აღნიშნული საკანონმდებლო ცვლილებების ამოქმედებასთან იყო დაკავშირებული.

საკასაციო სასამართლო სრულად იზიარებს კასატორების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ შემოსავლების სამსახურის მოსაზრებებს იმის თაობაზე, რომ მითითებულ საკანონმდებლო ცვლილებებს შემხებლობა არ აქვს მოცემულ შემთხვევასთან და იგი გავლენას ვერ იქონიებს განსახილველ სამართალურთიერთობაზე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ კასატორების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ შემოსავლების სამსახურის წარმომადგენლებმა საკასაციო სასამართლოში გამართულ სხდომებზე მიუთითეს სადავო საკითხთან დაკავშირებით მათ პრაქტიკაზე და განმარტეს, რომ 2004 წლის საგადასახადო კოდექსის მოთხოვნების შესაბამისად, ფიზიკური პირების შემთხვევაში საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება ყოველთვის გადაყვებოდა გასხვისებულ ქონებას.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ 2004 წლის საგადასახადო კოდექსის თავდაპირველივე რედაქცია განსაზღვრავდა ქონების გაყიდვის/გადაცემის დროს საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების საკითხს, კერძოდ, აღნიშნული კოდექსის (თავდაპირველი რედაქცია) 85-ე მუხლის მე-7 ნაწილი ადგენდა, რომ თუ საგადასახადო გირავნობით/იპოთეკით დატვირთული ქონება გაიყიდებოდა ან რაიმე გზით გადაეცემოდა სხვა მფლობელს სახელმწიფოს მიერ საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების გაუქმების გარეშე, გირავნობის/იპოთეკის უფლება კვლავ გავრცელდებოდა ამ ქონებაზე ახალი მფლობელის მიმართ. ნებისმიერ სხვა გირავნობის/იპოთეკის უფლებას ექნებოდა უმცირესი ძალა იმ საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების მიმართ, რომელიც არსებობდა გაყიდვამდე ან გადაცემამდე. ხოლო აღნიშნული მუხლი 2010 წლის 23 მარტს განხორციელებულ საკანონმდებლო ცვლილებებამდე ჩამოყალიბებული იყო შემდეგი რედაქციით - თუ საგადასახადო

გირავნობით/იპოთეკით დატვირთული ქონება გაიყიდებოდა ან რაიმე გზით გადაეცემოდა სხვა მფლობელს საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების გაუქმების გარეშე, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება კვლავ გავრცელდებოდა ამ ქონებაზე ახალი მფლობელის მიმართ. ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ აღნიშნულ მუხლში 2010 წლის 23 მარტს განხორციელებულ საკანონმდებლო ცვლილებებამდე საგადასახადო კოდექსი არ ითვალისწინებდა სპეციალურ მითითებებს და ყველა იურიდიული და ფიზიკური პირისათვის ადგენდა ერთიან წესს, რომლის თანახმად, ქონების გაყიდვის/გადაცემის დროს საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება კვლავ გავრცელდებოდა ამ ქონებაზე ახალი მფლობელის მიმართ.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ 2004 წლის საგადასახადო კოდექსში 2010 წლის 23 მარტს განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებებით განისაზღვრა კონკრეტული იურიდიული პირების წრე, რომელთა მიმართაც საგადასახადო კანონმდებლობამ, ქონების გასხვისების დროს საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების გადასვლასთან დაკავშირებით, განსხვავებული რეგულირება შემოიღო. კერძოდ, განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებების საფუძველზე, აღნიშნული კოდექსის 85-ე მუხლის მე-7 ნაწილით განისაზღვრა, რომ თუ საგადასახადო გირავნობით/იპოთეკით დატვირთული ქონება გაიყიდებოდა ან რაიმე სხვა გზით გადაეცემოდა სხვა მფლობელს, გირავნობის/იპოთეკის უფლება კვლავ გავრცელდებოდა ამ ქონებაზე, გარდა ამ მუხლის მე-51 ნაწილით განსაზღვრული შემთხვევებისა. შესაბამისად, აღნიშნული საკანონმდებლო ცვლილება შეეხო 85-ე მუხლის მე-51 ნაწილით განსაზღვრულ იურიდიულ პირებს, კერძოდ – კომერცილ ბანკებს, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებს, სადაზღვევო ორგანიზაციებს, საერთაშორისო და “კომერციული ბანკების საქმიანობის შესახებ” საქართველოს კანონის პირველი მუხლის “ე” ქვეპუნქტის შესაბამისად განსაზღვრული განვითარებული ქვეყნების საფინანსო ინსტიტუტებს.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორების - სსიპ შემოსავლების სამსახურისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამართლებრივ შეფასებებს განსახილველი სამართალურთიერთობის მიმართ და მიუთითებს, რომ აღნიშნული საკანონმდებლო ცვლილებები გავლენას არ ახდენენ ფიზიკურ პირებზე, ვინაიდან, საგადასახადო კანონმდებლობა ფიზიკურ პირებთან მიმართებაში აღნიშნულ ცვლილებებამდე ისედაც ითვალისწინებდა ქონებაზე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების გადასვლას ახალი მფლობელის მიმართ.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა არასწორად დააფუძნეს საკუთარი დასაბუთება 2004 წლის საგადასახადო კოდექსში 2010 წლის 23 მარტს განხორციელებულ საკანონმდებლო ცვლილებებზე, მაშინ, როდესაც საგადასახადო კანონმდებლობა ფიზიკური პირების მიმართ აღნიშნულ ცვლილებებამდე ადგენდა ანალოგიურ წესს.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ “სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ” საქართველოს კანონის 75-ე მუხლის მე-4 პუნქტი

ადგენდა ზოგად წესს და განსაზღვრავდა, რომ თუ იძულებით აღსრულებას ახორციელებდა იპოთეკარი, საკუთრების გადასვლის შედეგად უქმდებოდა ყველა ის იპოთეკა და სანივთო უფლება, რომლებიც ნივთზე რეგისტრირებული იყო იძულებითი აღსრულების განმახორციელებელი კრედიტორის იპოთეკის შემდეგ. საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, მართალია, აღნიშნული ნორმა არ შეიცავდა სპეციალურ დათქმას საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების თაობაზე, მაგრამ იმაქმად მოქმედი საგადასახადო კოდექსი არეგულირებდა აღნიშნულ საკითხს და საგადასახადო კოდექსის 85-ე მუხლის მე-7 ნაწილი მიუთითებდა საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლებით დატვირთული ქონების გაყიდვის/გასხვისების შემთხვევაში ამ ქონებაზე გირავნობის/იპოთეკის უფლების კვლავ გავრცელებაზე.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ამაქმად მოქმედი “სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ” საქართველოს კანონი და საგადასახადო კოდექსი სადავო საკითხის მიმართ შესაბამისობაშია მოსული, ვინაიდან, “სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ” საქართველოს კანონის 75-ე მუხლის მე-4 პუნქტი დაზუსტდა და მითითება გაკეთდა საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლებაზე.

შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში მარეგისტრირებელი ორგანოს უარი მ. კ-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე კანონშესაბამისია, ვინაიდან, მარეგისტრირებელი ორგანო ხელმძღვანელობს არა კონკრეტულად რომელიმე კანონით ან/და მოცემულ შემთხვევაში აღმასრულებლის განკარგულებებით, არამედ მთლიანობაში - მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად და მისთვის შესასრულებლად სავალდებულო იყო საგადასახადო კოდექსის მოთხოვნა, რომელიც ითვალისწინებდა გასხვისებულ ქონებაზე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების გადასვლას.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობს მ. კ-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი. მითუმეტეს, რომ მოსარჩელისათვის უძრავი ქონების შეძენის დროს ცნობილი იყო მასზე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების რეგისტრაციის არსებობის თაობაზე. ამდენად, მოსარჩელემ თავადვე იტვირთა ქონებაზე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების გადაყოლის რისკი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სსიპ შემოსავლების სამსახურისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო მ. კ-ის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს; უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 18 ოქტომბრის განჩინება იმ ნაწილში, რომლითაც უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 7 ივლისის გადაწყვეტილება მ. კ-ის სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების თაობაზე და ამ ნაწილში, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე, მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც მ. კ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდება.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. სსიპ შემოსავლების სამსახურისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს;
2. მ. კ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
3. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 18 ოქტომბრის განჩინება იმ ნაწილში, რომლითაც უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 7 ივლისის გადაწყვეტილება მ. კ-ის სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების თაობაზე და ამ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
4. მ. კ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
5. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე

მ. ვაჩაძე

მოსამართლეები:

ლ. მურუსიძე

პ. სილაგაძე