

ფაქტობრივი გარემოებები

2019 წლიდან მეწარმე ფიზიკურ პირებს „ა“ და „ბ“-ს საჯარო რეესტრში თანასაკუთრებაში რეგისტრირებული აქვს კომერციული ფართი(ნივთის თანამესაკუთრებები რეგისტრირებულები არიან საჯარო რეესტრში)

2020 წელს „ა“-მ „ბ“-ს თანხმობის გარეშე(ნივთის ნასყიდობის მომენტში „ბ“-ს თანხმობის მიღება ვერ მოხდა მისი ქვეყანაში არ ყოფნის გამო) მოახდინა კომერციული ფართის მიწოდება მეწარმე ფიზიკურ პირ „გ“-ზე, უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება დამოწმდა ნოტარიულად და დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში.

„ა“-მ კომერციული ფართის მიწოდება დაბეგრა საშემოსავლო გადასახადით და წარადგინა 2020 წლის საშემოსავლო გადასახადის წლიური დეკლარაცია.

2021 წელს „ბ“ დაბრუნდა საქართველოში და სარჩელი წარადგინა სასამართლოში „ა“-ს მიერ დადებული გარიგების გაბათილების მიზნით. სასამართლომ თავისი გადაწყვეტილებით „ა“-ს მიერ დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოაცხადა ბათილად . მარეგისტრირებელმა ორგანომ სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების შესაბამისად გააუქმა „გ“-ს სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ნივთის რეგისტრაცია და უძრავი ნივთი დაარეგისტრირა „ა“ და „ბ“-ს თანასაკუთრებაში, ხოლო „ა“-მ „გ“-ს დაუბრუნა მიღებული თანხა

„ა“-მ სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის შემდეგ საგადასახადო ორგანოს წარუდგინა 2020 წლის საშემოსავლო გადასახადის შესწორებული დეკლარაცია, რომლითაც შეიმცირა საგადასახადო ვალდებულება

შეფასება

სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის თანახმად, ბათილია კანონით ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული აუცილებელი ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება, ასევე ნებართვის გარეშე დადებული გარიგება, თუ ამ გარიგებისთვის საჭიროა ნებართვა. საცილო გარიგება ბათილია მისი დადების მომენტიდან, თუკი იგი შეცილებული იქნება. შეცილება ხორციელდება ხელშეკრულების მეორე მხარის მიმართ.

სამოქალაქო კოდექსის 69-ე მუხლის თანახმად, გარიგება შეიძლება დაიდოს ზეპირად ან წერილობითი ფორმით. გარიგება წერილობითი ფორმით შეიძლება დაიდოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ან მხარეთა შეთანხმებით.

გარიგების წერილობითი ფორმის არსებობისას საკმარისია გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერა.

წერილობითი ფორმის არსებობისას, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ან მხარეთა შეთანხმებით გარიგება ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა უნდა დაამოწმოს ნოტარიუსმა ან კანონით გათვალისწინებულმა სხვა პირმა.

სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, **უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების შემქმნელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.**

სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, თუ მესაკუთრე ახდენს უძრავი ქონების გასხვისებას ან უფლებრივად დატვირთვას, დაუშვებელია გარიგების დადებისას (უფლების რეგისტრაციისას) თანამესაკუთრის თანხმობის მოთხოვნა, თუ იგი ასეთად არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში.

ვინაიდან სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის გარიგება შეცილების შედეგად გამოცხადდა ბათილად მისი დადების მომენტიდან და გაყიდული უძრავი ნივთი(ქონება)დაუბრუნდა მის მიმწოდებელს „ა“-ს, „ა“ ვალდებულია წარადგინოს 2020 წლის საშემოსავლო გადასახადის შესწორებული დეკლარაცია

ღონისძიებები

პირის ქმედებაში საგადასახადო სამართალდარღვევა არ იკვეთება და დამატებით ვალდებულებების დავისრება არ ხდება

- ✓ სიტუაციური სახელმძღვანელო არ არეგულირებს ხელშეკრულების მხარეების მიერ ბათილად გამოცხადებული ხელშეკრულების ფარგლებში მიღებული სარგებლის დაბეგრის საკითხს.
- ✓ სახელმძღვანელო მომზადებულია იმ დაშვებით, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოების ქმედებაში მართლწინააღმდეგობა არ არის გამოვლენილი.