

# ՀԱՏՈՒԿ ԿԱՐԾԻՔ

Հայաստանի Հանրապետության վճռաբեկ դատարանի քաղաքացիական պալատի կողմից թիվ ԵԴ/29235/02/18 քաղաքացիական գործով 2024 թվականի նոյեմբերի 11-ի կայացված որոշման պատճառաբանական և եզրափակիչ մասերի վերաբերյալ

11.11.2024 թվական

Հայաստանի Հանրապետության վճռաբեկ դատարանի քաղաքացիական պալատը (այսուհետ՝ Վճռաբեկ դատարան), 2024 թվականի նոյեմբերի 11-ին գրավոր ընթացակարգով քննելով Դարիկո Դալլաքյանի վճռաբեկ բողոքը ՀՀ վերաքննիչ քաղաքացիական դատարանի 30.06.2022 թվականի որոշման դեմ՝ ըստ Դարիկո Դալլաքյանի հայցի ընդդեմ «ՎՏԲ-Հայաստան բանկ» փակ բաժնետիրական ընկերության (այսուհետ՝ Բանկ), երրորդ անձինք «ԸՆԴՏԱՆԻՔ» շինարարական սպառողական կոոպերատիվի (այսուհետ՝ Ընկերություն) և Ընկերության սնանկության գործով կառավարիչ Հովհաննես Եղյանի (այսուհետ՝ Կառավարիչ)՝ առոչինչ գործարքի անվավերության հետևանք կիրառելու պահանջի մասին, որոշել է վճռաբեկ բողոքը մերժել: ՀՀ վերաքննիչ քաղաքացիական դատարանի 30.06.2022 թվականի որոշումը թողնել օրինական ուժի մեջ՝ նույն որոշման պատճառաբանություններով:

Վճռաբեկ դատարանի դատավոր Էդ. Սեդրակյանս, համաձայն չլինելով վերը նշված որոշման պատճառաբանական և եզրափակիչ մասերի վերաբերյալ Վճռաբեկ դատարանի դատավորների մեծամասնության կարծիքի հետ, ղեկավարվելով ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 27-րդ հոդվածի 9-րդ և 10-րդ մասերով, շարադրում եմ իմ հատուկ կարծիքն այդ մասերի վերաբերյալ:

## **1. Գործի դատավարական նախապատմությունը.**

Դիմելով դատարան՝ Դարիկո Դալլաքյանը պահանջել է 11.07.2013 թվականին կնքված անշարժ գույքի հիփոթեքի թիվ Ե42Ի108ա պայմանագրի (այսուհետ՝ Հիփոթեքի պայմանագիր) նկատմամբ կիրառել առոչինչ գործարքի անվավերության հետևանք, այն է՝ դադարած համարել Երևան քաղաքի Ավան համայնքի 4-րդ փողոցի 3-րդ նրբանցքի թիվ 30 հասցեում գտնվող անշարժ գույքերի գրավը:

Սնանկության դատարանի (այսուհետ՝ Դատարան) 11.03.2022 թվականի վճռով հայցը մերժվել է:

ՀՀ վերաքննիչ քաղաքացիական դատարանի (այսուհետ՝ Վերաքննիչ դատարան) 30.06.2022 թվականի որոշմամբ Դարիկո Դալլաքյանի բերած վերաքննիչ բողոքը մերժվել է, և Դատարանի 11.03.2022 թվականի վճիռը թողնվել է անփոփոխ:

Դատավոր Ս. Թորոսյանը հայտնել է հատուկ կարծիք:

Սույն գործով վճռաբեկ բողոք է ներկայացրել Դարիկո Դալլաքյանը:

Վճռաբեկ բողոքի պատասխան է ներկայացրել Բանկը:

## **2. Վճռաբեկ բողոքի հիմքը, հիմնավորումները և պահանջը.**

Վճռաբեկ բողոքը քննվում է հետևյալ հիմքերի սահմաններում ներքոհիշյալ

հիմնավորումներով.

Վերաքննիչ դատարանը խախտել է Սահմանադրության 1-ին, 3-րդ և 10-րդ հոդվածները, ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 226-րդ հոդվածի 5-րդ կետը, 234-րդ ու 305-րդ հոդվածները, 306-րդ հոդվածի 2-րդ կետը, 436-րդ հոդվածի 1-ին կետը, 437-րդ հոդվածի 4-րդ կետը և 438-րդ հոդվածի 1-ին կետը, ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 6-9-րդ հոդվածներն ու 381-րդ հոդվածի 1-ին մասը:

Բողոք բերած անձը նշված հիմքի առկայությունը պարճառաբանել է հետևյալ հիմնավորումներով.

Վերաքննիչ դատարանն անտեսել է, որ Հիփոթեքի պայմանագիրն առաջին գործարք է, քանի որ կնքվել է դրա համար օրենքով սահմանված պահանջի խախտմամբ, մասնավորապես՝ Հիփոթեքի պայմանագրով սահմանված չեն հիփոթեքով ապահովված պարտավորության էությունը, չափը և կատարման ժամկետը:

Վերաքննիչ դատարանը հաշվի չի առել, որ Հիփոթեքի պայմանագիրը և 17.05.2013 թվականի թիվ 357Ա երաշխավորության պայմանագիրը (այսուհետ՝ Երաշխավորության պայմանագիր) վերաբերում են տարբեր գործարքների: Մասնավորապես՝ երաշխավորության պայմանագրով Ընկերությունը ստանձնել է անշարժ գույքի առուվաճառքի նախնական պայմանագրերի հիման վրա Բանկի կողմից գնորդին տրամադրված վարկերը վերադարձնելու պարտավորություն, մինչդեռ Հիփոթեքի պայմանագրով ստանձնել է Բանկի և անշարժ գույքի գնորդների միջև կնքված կամ կնքվող հիփոթեքային վարկի պայմանագրերի և նույն պայմանագրի կողմերի միջև կնքված Երաշխավորության պայմանագրի կատարումը: Ընդ որում, Երաշխավորության պայմանագրով նախատեսված չէ ինչպես Հիփոթեքի պայմանագրի՝ երաշխավորի ստանձնած պարտավորությունների ապահովման միջոց լինելը, այնպես էլ նման պայմանագրի՝ հետագայում կնքելու հնարավորությունը: Հիփոթեքի պայմանագրի կնքումից նշված կետը չի լրացվել, ինչը վկայում է Հիփոթեքի և Երաշխավորության պայմանագրերի միջև կապի բացակայության մասին:

Վերաքննիչ դատարանն անտեսել է նաև, որ ինքը չի մասնակցել 17.05.2013 թվականի թիվ 357 համագործակցության պայմանագրի և Երաշխավորության պայմանագրի կնքմանը, նշված պայմանագրերն ունեն տարբեր սուբյեկտային կազմ ու վերաբերում են տարբեր առարկաների, ուստի չեն կարող միմյանց անբաժանելի մաս կազմել, ընդունվել որպես մեկ ամբողջական փաստաթուղթ կամ լրացնել միմյանց, իսկ այդ մասին Հիփոթեքի պայմանագրում առկա դրույթը չի կարող պայմանագրի կողմերի համար որևէ հետևանք առաջացնել:

Միաժամանակ Վերաքննիչ դատարանը հաշվի չի առել, որ Հիփոթեքի պայմանագրում ապահովված պարտավորության չափի կապակցությամբ առկա է անորոշ դրույթ, և նշված չէ ապահովված պարտավորության չափը, որը սերտորեն կապված է դրա էության հետ, այսինքն՝ բացակայում է նաև պարտավորության էությունը: Հիփոթեքի պայմանագրի 1.1 կետից բխում է, որ դրանով ապահովվում են այնպիսի պարտավորություններ, որոնք դեռևս առկա չեն տվյալ պահին, այսինքն՝ բացակայում է պարտավորությունը, որի համար կնքվում է պայմանագիրը:

Վերաքննիչ դատարանն անտեսել է, որ Հիփոթեքի պայմանագրում բացակայում է նաև պարտավորության կատարման ժամկետը՝ որոշակի ամսաթիվ կամ անխուսափելիորեն վրա հասնող որևէ իրադարձություն, իսկ Երաշխավորության պայմանագիրը հղում է կատարում մի շարք այլ վարկային պայմանագրերի, բայց պարզ չէ, թե նշված պայմանագրերը, երբ կկնքվեն կամ ինչ ժամկետով:

Բացի այդ, առկա չեն հետագայում կնքվելիք վարկային պայմանագրերի գները, ուստի պարզ չէ նաև պարտավորության չափը:

Վերաքննիչ դատարանը հաշվի չի առել, որ Դատարանն իրավունք չունի դուրս գալու իր կողմից ընտրված իրավական հիմքերի շրջանակից, մինչդեռ վկայակոչել է շինծու գործարքի հետ կապված իրավակարգավորումներ:

Վերաքննիչ դատարանը գտել է, որ առկա չէ Դատարանի վճիռն անվերապահ բեկանելու հիմք, մինչդեռ անտեսել է, որ Դատարանը թվարկել է որոշակի նորմեր և գործի փաստերը, սակայն վերլուծություն և գործի փաստերի՝ կիրառելի իրավական նորմերի հետ համադրում չի իրականացրել: Այսինքն՝ Դատարանի վճիռը չի համապատասխանում օրինականության, հիմնավորվածության և պատճառաբանվածության պահանջներին, մինչդեռ Վերաքննիչ դատարանը լրացուցիչ պատճառաբանել է այն:

Վերաքննիչ դատարանի որոշումը ևս օրինական, հիմնավորված և պատճառաբանված չէ:

Վերոգրյալի հիման վրա բողոք բերած անձը պահանջել է մասնակիորեն՝ վերաքննիչ բողոքը մերժելու մասով, բեկանել Վերաքննիչ դատարանի 30.06.2022 թվականի որոշումը և փոփոխել այն՝ հայցը բավարարել կամ գործն ուղարկել նոր քննության:

### **2.1. Վճռաբեկ բողոքի պատասխանի հիմնավորումները**

Վճռաբեկ բողոքն անհիմն է և ենթակա է մերժման, քանի որ թե՛ Դատարանի վճիռը և թե՛ Վերաքննիչ դատարանի որոշումը համապատասխանում են օրենքով նախատեսված պահանջներին, կայացվել են գործում առկա ապացույցների բազմակողմանի, լրիվ ու օբյեկտիվ հետազոտման հիման վրա:

Տվյալ դեպքում Հիփոթեքի պայմանագրով չեն նախատեսվել օրենքին հակասող պայմաններ, իսկ գումարի չափը, պարտավորության կատարման և գործողության ժամկետները նշված են, ուստի անհիմն է այդ պայմանագրի առոչինչ լինելու մասին բողոք բերած անձի փաստարկը:

Բացի այդ, օրինական է նաև Հիփոթեքի պայմանագրով նախատեսված այն դրույթը, որ այն գործում է մինչև վարկային պարտավորության ամբողջական կատարումը, քանի որ գրավի պայմանագիրը չի կարող դադարել առանց պարտավորության կատարման:

Վերաքննիչ դատարանն իր լիազորությունների շրջանակներում կարող է մերժել վերաքննիչ բողոքը՝ լրացուցիչ պատճառաբանելով դատարանի վճիռը:

### **3. Վճռաբեկ բողոքի քննության համար նշանակություն ունեցող փաստերը**

Վճռաբեկ բողոքի քննության համար էական նշանակություն ունեն հետևյալ փաստերը՝

1) Բանկի և Ընկերության միջև 17.05.2013 թվականին կնքված համագործակցության թիվ 357 պայմանագրի (այսուհետ՝ Համագործակցության պայմանագիր)՝

1.1 կետի համաձայն՝ Բանկը հայտնել է «իր պատրաստակամությունը սույն պայմանագրով սահմանված կարգով և իր ներքին կանոնակարգերին, ընթացակարգերին և սակագներին համապատասխան 500.000 ԱՄՆ դոլար սահմանաչափով հիփոթեքային վարկեր (այսուհետ՝ Վարկ) տրամադրել Ընկերության կողմից ք. Երևան, Ջրվեժ, Մայակ, թաղ. 77/3-77/40, ք. Երևան, Վիլյուսի 13/6, ք. Երևան, Քոչինյան 19/8, Կոտայքի մարզ, Ջրվեժ, 2-րդ հատված, 1/11-1/35 հասցեներում կառուցված բնակարանների (այսուհետ՝ Անշարժ գույք) գնորդներին (այսուհետ՝ Գնորդ)՝ Ընկերության և Գնորդի միջև կնքված և կնքվելիք Անշարժ գույքի առուվաճառքի պայմանագրերով Գնորդի ստանձնած՝ անշարժ գույքի վաճառքի գնի վճարման պարտավորությունները կատարելու համար»,

2.8 կետի համաձայն՝ Բանկը (...) Վարկ է տրամադրում Ընկերության և Գնորդի միջև կնքված առուվաճառքի նախնական պայմանագրի հիման վրա,

2.9 կետի համաձայն՝ նույն Պայմանագրի 2.8. կետով նախատեսված Վարկը տրամադրելիս, որպես Գնորդի կողմից ստանձնած վարկային պարտավորության կատարման ապահովման միջոց՝ ընդունել է երաշխավորությունը, և «ք.Երևան, Շենգավիթ, Բայդուկովի փողոց, բնակելի տուն N31, Արմավիրի մարզ, գ. Մերձավան, 1-ին փող., բնակելի տուն թիվ 14, ք. Հրազդան, Միկրոշրջան թաղամաս, 13-րդ փողոց, տաղավարներ թիվ 3 և ք. Ծաղկաձոր, Կեչարեցու փող., 68 շենք, բն. 23 հասցեներում գտնվող անշարժ գույքերի գրավը, իսկ վկայականն ստանալուց հետո՝ ձեռք բերվող անշարժ գույքի գրավը»,

2.10 կետի համաձայն՝ «Ընկերության կողմից երաշխավորության պայմանագրով ստանձնած պարտավորությունների կատարումն ապահովվել է ք. Երևան, Շենգավիթ, Բայդուկովի փող., բնակելի տուն N31, Արմավիրի մարզ, գ. Մերձավան, 1-ին փող., բնակելի տուն թիվ 14, ք. Հրազդան, Միկրոշրջան թաղամաս, 13-րդ փող., տաղավար թիվ 3 և ք. Ծաղկաձոր, Կեչարեցու փող., 68 շենք, բն. 23 հասցեներում գտնվող անշարժ գույքերի գրավով» **(հատոր 1-ին, գ.թ. 12-18)**.

2) Բանկի և Ընկերության միջև 11.07..2013 թվականին կնքված համագործակցության պայմանագրում լրացումներ կատարելու մասին թիվ 357 լրացուցիչ համաձայնագրի (այսուհետ՝ Համաձայնագիր) 1-ին կետով կողմերը որոշել են լրացնել Համագործակցության պայմանագրի 2.9 և 2.10 կետերը և շարադրել դրանք հետևյալ բառերով՝

«2.9 սույն պայմանագրի 2.8 կետով նախատեսված վարկը տրամադրելիս, որպես գնորդի կողմից ստանձնած վարկային պարտավորության կատարման ապահովման միջոց ընդունվում է Ընկերության երաշխավորությունը և ք. Երևան, Շենգավիթ, Բայդուկովի փողոց, բնակելի տուն N31, Արմավիրի մարզ, գ. Մերձավան, 1-ին փող., բնակելի տուն թիվ 14, ք. Հրազդան, Միկրոշրջան թաղամաս, 13-րդ փողոց, տաղավարներ թիվ 3 և ք. Ծաղկաձոր Կեչարիս փող., 68 շենք, բն. 23, ք. Երևան, «Ավան» համայնքի 4 փող., 3 նրբ. թիվ 30 հասցեում գտնվող անշարժ գույքերի գրավը, իսկ վկայականը ստանալուց հետո՝ ձեռք բերվող անշարժ գույքի գրավը»,

«2.10 Ընկերության կողմից երաշխավորության պայմանագրով ստանձնած պարտավորությունների կատարումն ապահովում է ք. Երևան, Շենգավիթ, Բայդուկովի

փողոց, բնակելի տուն N31, Արմավիրի մարզ, գ. Մերձավան, 1-ին փող., բնակելի տուն թիվ 14, ք. Հրազդան, Միկրոշրջան թաղամաս, 13-րդ փողոց, տաղավարներ թիվ 3 և ք. Ծաղկաձոր, Կեչարիս փող., 68 շենք, բն. 23, ք. Երևան, «Ավան» համայնքի 4 փող., 3-րդ նրբ., թիվ հասցեում գտնվող անշարժ գույքերի գրավը, իսկ Վկայականը ստանալուց հետո՝ ձեռք բերվող անշարժ գույքի գրավը»:

Համաձայնագրի 4-րդ կետի համաձայն՝ այն հանդիսանում է Համագործակցության պայմանագրի անբաժանելի մասը (**հատոր 1-ին, գ.թ. 19, 20**).

3) Բանկի՝ որպես պարտատիրոջ, և Ընկերության՝ որպես երաշխավորի, միջև 17.05.2013 թվականին կնքված Երաշխավորության պայմանագրի՝

1.1 կետով երաշխավորը երաշխավորել է Համագործակցության պայմանագրի շրջանակներում անշարժ գույքի առուվաճառքի նախնական պայմանագրերի հիման վրա Բանկի կողմից գնորդին տրամադրված վարկերի վերադարձն ամբողջ ծավալով,

1.2 կետի համաձայն՝ Համագործակցության պայմանագրի շրջանակներում կնքված/կնքվելիք հիփոթեքային վարկի պայմանագրերի անբաժանելի մաս հանդիսացող երաշխավորության պայմանագիրը/երը հանդիսացել են նույն պայմանագրի շրջանակներում տրամադրված (**հատոր 1-ին, գ.թ. 21-24**).

4) Բանկի՝ որպես գրավառուի, Դարիկո Դալլաքյանի և Ռաֆիկ Պետրոսյանի՝ երկուսը միասին՝ որպես գրավատուի, Ընկերության՝ որպես պարտապանի միջև կնքված Հիփոթեքի պայմանագրի՝

1.1 կետի համաձայն՝ նույն պայմանագիրը հանդիսանում է կողմերի միջև 17.05.2013 թվականին կնքված թիվ 357 Համագործակցության պայմանագրի և Համաձայնագրի, դրանցով ստանձնած պարտավորությունների կատարումն ապահովելու նպատակով 17.05.2013 թվականին կնքված թիվ 357Ա Երաշխավորության պայմանագրի անբաժանելի մասը, համաձայն որոնց՝ Ընկերությունը պարտավորվել է Համագործակցության պայմանագրի շրջանակներում Բանկի և անշարժ գույքի գնորդների միջև կնքված կամ կնքվող հիփոթեքային վարկի պայմանագրերի և Երաշխավորության պայմանագրի կատարումն ապահովելու նպատակով կատարել գնորդներին տրամադրված վարկերի վերադարձը ամբողջ ծավալով,

1.2 կետի համաձայն՝ նույն պայմանագրի 1.1 կետով նշված վարկային պայմանագրով գրավառուի հանդեպ պարտապանի ունեցած պարտավորությունների կատարումն ապահովելու համար գրավատուն գրավ է դնում սեփականության իրավունքով իրեն պատկանող Երևան քաղաքի Ավան համայնքի 4-րդ փողոցի 3-րդ նրբանցքի թիվ 30 հասցեում գտնվող 635.1 քմ ընդհանուր մակերեսով բնակելի տունը, 427.6 քմ ընդհանուր մակերեսով բնակելի տան կառուցման և սպասարկման համար նախատեսված հողամասը,

1.3 կետի համաձայն՝ պայմանագրով ապահովվում է հիմնական պարտավորության պահանջն այն ծավալով, որն առկա է փաստացի բավարարման պահին, (...),

5.1 կետի համաձայն՝ պայմանագիրն ուժի մեջ է մտնում կողմերի ստորագրման, նոտարական կարգով վավերացման և լիազոր մարմնի կողմից նույն պայմանագրի ուժով ծագած իրավունքը գրանցելու պահից և գործում է մինչև նույն պայմանագրի 1.1 կետում նշված

վարկային պայմանագրով նախատեսված պարտավորությունների ամբողջական կատարումը **(հատոր 1-ին, գ.թ. 25-28)**.

5) ի պատասխան Դարիկո Դալլաքյանի դիմումի՝ Ընկերության նախագահը 28.11.2018 թվականի գրությամբ նրան տրամադրել է Համագործակցության և Երաշխավորության պայմանագրերի օրինակները **(հատոր 1-ին, գ.թ. 29-32)**.

6) 18.09.2020 թվականի «Ապացուցման պարտականությունը բաշխելու մասին» որոշմամբ Դատարանը հայցվոր Դարիկո Դալլաքյանի վրա է դրել Հիփոթեքի պայմանագրով ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 234-րդ հոդվածով սահմանված պահանջները պահպանված չլինելու՝ իր վկայակոչած փաստն ապացուցելու պարտականությունը **(հատոր 2-րդ, գ.թ. 1-5)**:

#### **4. Հատուկ կարծիքի հիմնավորումները՝**

Սահմանադրության 1-ին հոդվածի համաձայն՝ Հայաստանի Հանրապետությունն (...) իրավական պետություն է:

Սահմանադրության 3-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ Հայաստանի Հանրապետությունում մարդը բարձրագույն արժեք է: Մարդու անօտարելի արժանապատվությունն իր իրավունքների և ազատությունների անքակտելի հիմքն է: Նույն հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ մարդու և քաղաքացու հիմնական իրավունքների և ազատությունների հարգումն ու պաշտպանությունը հանրային իշխանության պարտականություններն են:

Սահմանադրության 10-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ Հայաստանի Հանրապետությունում ճանաչվում և հավասարապես պաշտպանվում են սեփականության բոլոր ձևերը:

Սահմանադրության 61-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ յուրաքանչյուր ոք ունի իր իրավունքների և ազատությունների արդյունավետ դատական պաշտպանության իրավունք:

Սահմանադրության 63-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ յուրաքանչյուր ոք ունի անկախ և անաչառ դատարանի կողմից իր գործի արդարացի, հրապարակային և ողջամիտ ժամկետում քննության իրավունք:

«Մարդու իրավունքների և հիմնարար ազատությունների պաշտպանության մասին» եվրոպական կոնվենցիայի 6-րդ հոդվածի 1-ին կետի համաձայն՝ յուրաքանչյուր ոք, երբ որոշվում են նրա քաղաքացիական իրավունքներն ու պարտականությունները կամ նրան ներկայացված ցանկացած քրեական մեղադրանքի առնչությամբ, ունի օրենքի հիման վրա ստեղծված անկախ ու անաչառ դատարանի կողմից ողջամիտ ժամկետում արդարացի և հրապարակային դատաքննության իրավունք:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 226-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ գրավի իրավունքը (այսուհետ՝ գրավը) գրավատուի գույքի նկատմամբ գրավառուի գույքային իրավունքն է, որը միաժամանակ միջոց է գրավառուի հանդեպ պարտապանի ունեցած դրամական կամ այլ պարտավորության կատարման ապահովման համար: Նույն հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ գրավը լրացուցիչ (ակցեսոր) պարտավորություն է գրավառուի

(պարտատիրոջ) հանդեպ գրավատուի (պարտապանի) հիմնական պարտավորության կատարման ապահովման համար:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 227-րդ հոդվածի համաձայն՝ գրավը կարող է ծագել ինչպես պայմանագրի, այնպես էլ օրենքի հիման վրա՝ դրանում նշված հանգամանքների երևան գալով:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 233-րդ հոդվածի համաձայն՝ գրավով ապահովված պահանջի ծավալը որոշվում է պարտավորության փաստացի բավարարման պահի դրությամբ առկա ծավալով՝ ներառյալ տոկոսները, տուժանքը, կատարման ժամկետի կետանցով պատճառված վնասների, ինչպես նաև գրավ դրված գույքը պահելու, պահպանելու, դրա վրա բռնագանձում տարածելու և իրացնելու համար գրավատուի կատարած կամ կատարվելիք ծախսերի, ներառյալ՝ գրավի առարկան իրացնելու հետ կապված հարկերի գումարների հատուցումը, որոնք գրավատուն պարտավոր է վճարել որպես գրավատուի հարկային գործակալ:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 234-րդ հոդվածի 2-րդ մասի առաջին նախադասության համաձայն՝ գրավի պայմանագրում պետք է նշվեն կողմերի անունները (անվանումները) և բնակության վայրերը (գտնվելու վայրերը), գրավի առարկան, գրավով ապահովված պարտավորության էությունը, չափն ու կատարման ժամկետը:

Նույն հոդվածի 4-րդ մասի համաձայն՝ սույն հոդվածի կանոնները չպահպանելը հանգեցնում է գրավի պայմանագրի անվավերության: Նման պայմանագիրն առոչինչ է:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 260-րդ հոդվածի համաձայն՝ հիփոթեք է համարվում անշարժ գույքի գրավը, ինչպես նաև հողամասի կառուցապատման իրավունքի և կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից անշարժ գույք կամ բնակելի տուն գնելու իրավունքի գրավը:

Վերոգրյալ նորմերի վերլուծությունից բխում է, որ գրավը հանդիսանում է պարտավորության կատարման ապահովման միջոց և կարող է ծագել միայն հիմնական պարտավորության առկայության պայմաններում:

Գրավով ապահովված պարտավորության էությունը, չափն ու կատարման ժամկետն օրենսդիրը համարել է գրավի պայմանագրի էական պայմաններ, քանի որ դրանք պայմանագրում նշված չլինելու դեպքում նույն հոդվածի 4-րդ մասի համաձայն նախատեսվել է գործարքի առոչինչ լինելու իրավական հետևանք: Այսինքն՝ օրենսդիրը կարևորել է գրավի պայմանագրում գրավով ապահովված հիմնական պարտավորության էական պայմանները, մասնավորապես՝ դրա չափը և կատարման ժամկետը նշելը, քանի որ գրավով կարող է ապահովվել բացառապես իրական, գոյություն ունեցող պարտավորությունը:

Սույն գործի փաստերի համաձայն՝ Դարիկո Դալլաքյանը դիմելով դատարան պահանջել է կիրառել 13.07.2013 թվականի հիփոթեքի պայմանագրի՝ որպես առոչինչ գործարքի անվավերության հետևանք, այն է՝ դադարած համարել գրավը:

Դատարանը 11.03.2022 թվականի վճռով հայցը մերժել է այն պատճառաբանությամբ, որ «(...) սույն գործում առկա ապացույցների համադրության արդյունքում Դատարանն արձանագրում է, որ Հայցվորը չի ապացուցել իր կողմից ներկայացված պահանջի հիմքում

ընկած հանգամանքը, որի բացասական հետևանքները կրում է այդ փաստի ապացուցման պարտականությունը կրող կողմը:»

Վերաքննիչ դատարանը մերժել է վերաքննիչ բողոքը, այն պատճառաբանությամբ, որ «Հիփոթեքային պայմանագրի 1.1-րդ, 1.3-րդ, 5.1-րդ կետերի և համագործակցության և երաշխավորության պայմանագրերի համապատասխան դրույթների համադրված վերլուծությունը թույլ է տալիս բացահայտել և պարզել հիփոթեքային պայմանագրի հիշյալ պայմանների վերաբերյալ կողմերի արտահայտած կամքն ու համաձայնությունը: Վերաքննիչ դատարանը եկել է այն հետրոության, որ Հիփոթեքի և երաշխավորության պայմանագրերով ապահովվել է Գնորդներին տրամադրված վարկերի վերադարձը ամբողջ ծավալով, որն առկա է փաստացի բավարարման պահին, իսկ Հիփոթեքի պայմանագրի 5.1 կետով սահմանված է դրա գործողության ժամկետը, որը կապված է վարկային պարտավորությունների կատարման հետ: Արդյունքում Վերաքննիչ դատարանը եզրահանգել է, որ վիճարկվող պայմանագիրը համապատասխանում է ՀՀ քաղաքացիական օրենսդրությամբ (մասնավորապես՝ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 234-րդ հոդվածով) գրավի պայմանագրի ձևին և բովանդակությանը առաջադրվող իմպերատիվ պահանջներին, իսկ սույն գործի քննությամբ Դատարանի կողմից ապացուցման պարտականության ճիշտ բաշխման պայմաններում, Հայցվորի կողմից չի ներկայացվել հակառակը հաստատող որևէ ապացույց և/կամ հիմնավոր փաստարկ, որպիսի պայմաններում Հայցվորի կողմից չի ապացուցվել իր իսկ կողմից վկայակոչված՝ վիճարկվող պայմանագրի առոչնչության հարկանիշների առկայություն: Ամփոփելով վերոշարադրյալը՝ Վերաքննիչ դատարանը հանգել է հետևության, որ Դատարանի կողմից սույն գործով կատարվել է պարզաճ քննություն, նյութական և դատավարական իրավունքի նորմերը մեկնաբանվել և կիրառվել են ճիշտ կերպով, ինչի արդյունքում կատարվել են իրավաչափ եզրահանգումներ և կայացվել է պարճառաբանված, օրինական ու հիմնավորված դատական ակտ, որը ներկայացված վերաքննիչ բողոքի հիմքերի և հիմնավորումների շրջանակներում ենթակա չէ բեկանման»:

Վերոնշյալ իրավական դիրքորոշումների լույսի ներքո գնահատելով Վերաքննիչ դատարանի վերլուծությունները և դրանք համադրելով սույն գործի փաստերի հետ՝ հարկ եմ համարում արձանագրել հետևյալը.

ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 66-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ դատարանը, գնահատելով գործում եղած բոլոր ապացույցները, որոշում է փաստի հաստատված լինելու հարցը՝ ապացույցների բազմակողմանի, լրիվ և օբյեկտիվ հետազոտման վրա հիմնված ներքին համոզմամբ:

Սույն գործի փաստերի համաձայն՝ Բանկի և Ընկերության միջև 17.05.2013 թվականին կնքվել է թիվ 357 համագործակցության պայմանագիրը, իսկ 11.07.2013 թվականի լրացուցիչ համաձայնագրով պայմանագրում փոփոխություններ են կատարվել: 17.05.2013 թվականին Բանկի և Ընկերության միջև կնքվել է երաշխավորության պայմանագիր, իսկ 11.07.2013 թվականին Բանկի, Դարիկո Դալլաքյանի և Ռաֆիկ Պետրոսյանի միջև կնքվել է անշարճ գույքի հիփոթեքի պայմանագիր:

Հիփոթեքի պայմանագրի 1-ին կետի համաձայն՝ «Սույն պայմանագիրը հանդիսանում է Կողմերի միջև 17.05.2013 թվականին կնքված N357 Համագործակցության պայմանագրի և

նրա լրացուցիչ համաձայնագրի և որպես նշված պայմանագրով ստանձնած պարտավորությունների կատարման ապահովման նպատակով 17.05.2013 թվականին կնքված N357Ա Երաշխավորության պայմանագրի անբաժանելի մասը (այսուհետ՝ երկուսը միասին Վարկային պայմանագիր), որոնց համաձայն Պարտապան՝ «Ընդդեմ» ՇՍԿ-ն պարտավորվել է Համագործակցության շրջանակներում Բանկի և անշարժ գույքի գնորդների միջև կնքված կամ կնքվող Հիփոթեքային վարկի պայմանագրերի և սույն պայմանագրի Կողմերի միջև կնքված Երաշխավորության պայմանագրի կատարման ապահովման նպատակով կատարել՝ Գնորդներին տրամադրված վարկերի վերադարձը ամբողջ ծավալով (ներառյալ վարկի հիմնական պարտքը, տոկոսները, տույժերը և Բանկի այլ ծախսերը)»:

Նույն պայմանագրի 1.2 կետի համաձայն՝ «Սույն պայմանագրի 1.1 կետով նշված Վարկային պայմանագրով Գրավառուի հանդեպ Պարտապանի (Կոոպերատիվ) ունեցած պարտավորությունների կատարման ապահովման համար Գրավատուն գրավ է դնում սեփականության իրավունքով իրեն պատկանող՝ ք.Երևան, «Ավան» համայնքի 4 փող., 3 նրբ., թիվ 30 հասցեում գտնվող բնակելի տունը (...)» Պայմանագրի 1.3 կետի համաձայն՝ սույն պայմանագրով ապահովվում է հիմնական պարտավորության պահանջն այն ծավալով, որն առկա է փաստացի բավարարման պահին, այդ թվում՝ վարկի գումարը, տոկոսագումարը, տույժերը (եթե դրանք առկա են) գրավի առարկայի բռնագաձման և իրացման հետ կապված Գրավառուի ծախսերի հատուցումը: Պայմանագրի 5.1 կետի համաձայն՝ սույն պայմանագիրը ուժի մեջ է մտնում կողմերի ստորագրման, նոտարական կարգով վավերացման և լիազոր պետական մարմնի կողմից սույն պայմանագրի ուժով ծագած իրավունքը գրանցելու պահից և գործում է մինչև սույն պայմանագրի 1.1 կետում նշված Վարկային պայմանագրով նախատեսված պարտավորությունների ամբողջական կատարումը:

17.05.2013 թվականի համագործակցության պայմանագրի 1.1 կետի համաձայն՝ «Բանկը հայտնում է իր պատրաստակամությունը սույն Պայմանագրով սահմանված կարգով և իր ներքին կանոնակարգերին, ընթացակարգերին և սակագներին համապատասխան 500.000 ԱՄՆ դոլար սահմանաչափով հիփոթեքային վարկեր տրամադրել Ընկերության կողմից ք.Երևան, Ջրվեժ, Մայակ թաղ. 77/3-77/40, ք.Երևան, Վիլնյուսի13/6, ք.Երևան, Քոչինյան 19/8, Կոտայքի մարզ, Ջրվեժ 2-րդ հատված, 1/11-1/35 հասցեներում կառուցված բնակարանների գնորդներին՝ Ընկերության և Գնորդի միջև կնքված և կնքվելիք Անշարժ գույքի առուվաճառքի պայմանագրերով Գնորդի ստանձնած՝ Անշարժ գույքի վաճառքի գնի վճարման պարտականությունները կատարելու համար»:

11.07.2013 թվականի լրացուցիչ համաձայնագրով լրացում է կատարվել Համագործակցության պայմանագրում և այն համալրվել է հետևյալ բովանդակությամբ 1.2 կետով՝ «Սույն Համաձայնագրով Ընկերության կողմից տրամադրվող երաշխավորությունների թույլատրելի սահմանաչափը հաստատվում է 142.157.000 ՀՀ դրամ, որից 42.989.000 ՀՀ դրամը Ընկերությանը տրամադրվել է 17.05.2013թ. Կողմերի միջև կնքված թիվ 357 Համագործակցության Պայմանագրի շրջանակներում»:

Երաշխավորության պայմանագրի 1.1 կետի համաձայն. «Սույն պայմանագրով Երաշխավորը (Կոոպերատիվը) երաշխավորում է 17.05.2013թ կնքված թիվ 357

համագործակցության պայմանագրի շրջանակում անշարժ գույքի առուվաճառքի նախնական պայմանագրերի հիման վրա Բանկի կողմից գնորդին տրամադրված վարկերի վերադարձն ամբողջ ծավալով (հիմնական պարտքի գումար, տոկոս, տույժ և Բանկի այլ ծախսեր)»: Նույն պայմանագրի 1.2 կետի համաձայն՝ Համագործակցության պայմանագրի շրջանակներում կնքված (կնքվելիք) հիփոթեքային վարկի պայմանագրերի անբաժանելի մաս հանդիսացող Երաշխավորության պայմանագիրը/երը հանդիսանում են սույն պայմանագրի շրջանակներում կնքված:

Ուսումնասիրելով և վերլուծելով հիմնական պարտավորության հիմք հանդիսացող Համագործակցության պայմանագիրը, Լրացուցիչ համաձայնագիրը, Երաշխավորության պայմանագիրը և Հիփոթեքի պայմանագիրը, հարկ եմ համարում արձանագրել, որ հիփոթեքի պայմանագիրը կնքվել է նման գործարքի համար օրենքով սահմանված պահանջների խախտմամբ, մասնավորապես՝ դրանով սահմանված չեն գրավի պայմանագրում պարտադիր նշման ենթակա՝ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 234-րդ հոդվածով սահմանված բոլոր վավերապայմանները:

Այսպես, Հիփոթեքի պայմանագրի 1.1 կետի համաձայն՝ սույն պայմանագիրը հանդիսանում է կողմերի միջև 17.05.2013 թվականին կնքված թիվ 357 համագործակցության պայմանագրով ստանձնած պարտավորությունների կատարման ապահովման նպատակով 17.05.2013 թվականին կնքված թիվ 357Ա Երաշխավորության պայմանագրի անբաժանելի մասը, որի համաձայն պարտապան Ընկերությունը պարտավորվել է համագործակցության պայմանագրի և սույն պայմանագրով կողմերի միջև կնքված Երաշխավորության պայմանագրի շրջանակներում Բանկի և անշարժ գույքի գնորդների միջև կնքված կամ կնքվող հիփոթեքային վարկի պայմանագրերի կատարման ապահովման նպատակով կատարել Գնորդներին տրամադրված վարկերի վերադարձը ամբողջ ծավալով:

Պայմանագրի նշված կետի բովանդակությունից բխում է, որ Հիփոթեքի պայմանագրում ապահովված հիմնական պարտավորության չափի կապակցությամբ առկա դրույթը պարտավորության կոնկրետ չափ չի սահմանում, այլ պարունակում է հղում Համագործակցության և Երաշխավորության պայմանագրերին: Այսինքն՝ գրավով ապահովված հիմնական պարտավորության կոնկրետ չափ և պարտավորության կատարման կոնկրետ ժամկետ սահմանված չեն: Ավելին՝ Հիփոթեքի պայմանագրում նման հղման առկայությունը ենթադրում է, որ հիմնական պայմանագրերով պետք է սահմանված լինեին պարտավորությունների կոնկրետ չափերը և կատարման ժամկետները, մինչդեռ Համագործակցության և Երաշխավորության պայմանագրերում ևս դրանք բացակայում են: Մասնավորապես՝ Երաշխավորության պայմանագիրը հղում է կատարում Համագործակցության պայմանագրին, իսկ Համագործակցության պայմանագրով էլ սահմանված է միայն որոշակի սահմանաչափ, որի սահմաններում Բանկը պարտավորվել է վարկավորել Գնորդներին: Համագործակցության պայմանագիրը, որը տվյալ դեպքում հիմնական դրամական պարտավորությունը սահմանող պայմանագիրն է, հղում չի պարունակում կոնկրետ գնորդներին տրամադրվող վարկային գումարների չափերի, վարկերի վերադարձման ժամկետների վերաբերյալ այլ վարկային պայմանագրերի, իսկ այդ պայմանագրով էլ որոշված չէ, թե կոնկրետ որ գնորդին որքան վարկ է տրամադրվում և ինչ

ժամկետներում դրանք պետք է վերադարձվեն: Կոնկրետ տրամադրված վարկի չափի մասին նշում կա միայն Լրացուցիչ համաձայնագրի 2-րդ կետում, համաձայն որի Ընկերությանը տրամադրվել է 42.989.000 ՀՀ դրամ վարկ, սակայն պաշգ չէ թե համագործակցության (հիմնական) պայմանագրով գնորդներին վարկավորելու պարտավորություն ստանձնած Բանկը ինչպես է Համագործակցության պայմանագրի շրջանակներում վարկավորել Ընկերությանը և որն է այդ վարկային պարտավորության կատարման ժամկետը: Այսինքն՝ քննարկվող պայմանագրերից և ոչ մեկում չկա գումարի որոշակի չափ, որն ապահովվում է գրավի առարկայով, ինչպես նաև չկա Համագործակցության պայմանագրով սահմանված պարտավորությունների կատարման կոնկրետ ժամկետ:

Ավելին, Համագործակցության պայմանագրով նախատեսվել է կողմերի համագործակցություն՝ կնքված և կնքվելիք առուվաճառքի պայմանագրերով գնորդների վճարման պարտավորությունների կատարման համար վարկերի տրամադրման հարցում, այն է՝ նշված չեն կոնկրետ պարտավորությունների չափերը և դրանց կատարման ժամկետները: Պայմանագրի շարադրանքից բխում է, որ այդ պայմաններն ամբողջությամբ չէին էլ կարող նշված լինել, քանի որ պայմանագրի պայմանը վերաբերել է նաև կնքվելիք պայմանագրերին: Իր հերթին Երաշխավորության պայմանագիրը նույնպես կնքվել է ի ապահովումն կնքված և կնքվող հիփոթեքային վարկի պայմանագրերի կատարման, այսինքն՝ այդ պայմանագրում ևս նշված չեն կոնկրետ պարտավորությունների չափը և դրանց կատարման ժամկետները: Վերոգրյալից հետևում է, որ Հիփոթեքի պայմանագրում նշված չեն ապահովված պարտավորությունների չափը և դրանց կատարման ժամկետները, ուստի պետք է եզրահանգել, որ պայմանագրում բացակայում են հիմնական պարտավորությունը և դրա կատարման ժամկետը: Մասնավորապես՝ Հիփոթեքի պայմանագրի 1.1 կետում նշված՝ Երաշխավորության պայմանագրով սահմանված պարտավորությունը հստակ սահմանված չէ: Հիփոթեքի պայմանագրի 1.1 կետի տառացի մեկնաբանությունից հետևում է, որ դրանում նշված են պարտավորություններ, որոնք դեռևս չեն ծագել և առկա չեն տվյալ պահին, այն է՝ բացակայում է պարտավորության կոնկրետ չափը, ի ապահովումն որի կնքվել է հիփոթեքի պայմանագիրը, ինչպես նաև պարտավորության կատարման կոնկրետ ժամկետը: Մինչդեռ, ինչպես հետևում է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 234-րդ հոդվածից, ապահովված պարտավորության չափը և դրա կատարման ժամկետը գրավի պայմանագրի պարտադիր, էական պայմաններից են, որոնց նշված չլինելը գրավի պայմանագիրը դարձնում է առոչինչ:

Ինչ վերաբերում է Վերաքննիչ դատարանի այն պատճառաբանությանը, որ Հիփոթեքի պայմանագրի 1.1-րդ, 1.3-րդ և 5.1-րդ կետերի համադրված վերլուծությանը Համագործակցության և Երաշխավորության պայմանագրերի համապատասխան դրույթների հետ թույլ է տալիս բացահայտել և պարզել կողմերի արտահայտած կամքն ու համաձայնությունը, անհիմն է և հայցը մերժելու հիմք չէր կարող հանդիսանալ հետևյալ պատճառաբանությամբ.

Վերը կատարված վերլուծությամբ արդեն իսկ հիմնավորվեց, որ Հիփոթեքի պայմանագրի 1.1 կետը կատարման ենթակա պարտավորությունների վերաբերյալ հղում է կատարել Համագործակցության և Երաշխավորության պայմանագրերին, մինչդեռ այդ պայմանագրերով ևս կոնկրետ պարտավորություններ և դրանց կատարման ժամկետներ

նշված չեն, քանի որ անորոշ ձևով հիշատակված են մի շարք, այդ թվում՝ դեռևս չկնքված, ապագայում կնքվելիք վարկային պայմանագրերով սահմանված և սահմանվելիք պարտավորություններ, որոնց կատարման ժամկետները ևս անորոշ են: Միաժամանակ գրավի պայմանագրի ձևի, պայմանների վերաբերյալ օրենսդրի պահանջը ոչ թե կողմերի կամքի ու համաձայնության «բացահայտումն ու պարզումն է», այլ ապահովվող պարտավորության կոնկրետ չափը և կատարման ժամկետը գրավի պայմանագրում նշելը, իսկ տվյալ դեպքում Գրավի պայմանագրում կատարված հղումը ևս թույլ չի տալիս պատասխանել այն հարցին, թե պարտավորության կոնկրետ ինչ չափի և որ ժամկետում կատարման ենթակա պարտավորության ապահովման նպատակով է գրավադրվել անշարժ գույքը:

Հայցի մերժման հիմնավորում չի կարող հանդիսանալ նաև Վերաքննիչ դատարանի այն հետևությունը, որ պայմանագրերով ապահովվել է գնորդներին տրամադրված վարկերի վերադարձն ամբողջ ծավալով, քանի որ թեև պայմանագրի շարադրանքից բխում է, որ պարտավորության էությունը վարկերի վերադարձն է, սակայն անորոշ է, թե կոնկրետ որ չափի և որ ժամկետներում վերադարձման ենթակա վարկերի մասին է խոսքը: Ինչ վերաբերում է «վարկերի վերադարձն ամբողջ ծավալով» ապահովված լինելու մասին Վերաքննիչ դատարանի եզրահանգմանը, ապա դա բոլորովին այլ հարց է և վերաբերում է գրավով ապահովված պահանջի ծավալին, որը պայմանագրով սահմանված չլինելու դեպքում անգամ որոշված է օրենքով (ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 233-րդ հոդված), սակայն այդ ծավալը որոշվում է պարտավորության կոնկրետ չափի և կատարման ժամկետի առկայության պայմաններում և չի կարող փոխարինել դրանց՝ որպես պայմանագրի պայման:

Անհիմն է նաև Վերաքննիչ դատարանի հետևությունն այն մասին, որ գրավի պայմանագրի 5.1 կետով որոշված գործողության ժամկետը վարկային պարտավորությունների հետ կապված լինելը կարող է մեկնաբանվել իբրև գրավի պայմանագրում պարտավորությունների կատարման ժամկետի մասին նշման առկայություն, քանի որ օրենսդրի պահանջի համաձայն՝ գրավի պայմանագրում ոչ թե պարտադիր պետք է նշվի ապահովված պարտավորության հետ կապված գրավի պայմանագրի գործողության ժամկետը, այլ գրավով ապահովված պարտավորության կատարման կոնկրետ ժամկետը, ինչը, ինչպես վերը հիմնավորվեց, տվյալ դեպքում գրավի պայմանագրում նշված չէ:

Վերոգրյալի հիման վրա հարկ եմ համարում արձանագրել, որ Հիփոթեքի պայմանագրում կոնկրետ նշված չէ այն հիմնական պարտավորությունը, որի կատարումը պետք է ապահովվեր գրավով, ինչպես նաև այդ պարտավորության կատարման ժամկետը, ուստի պարզ չէ՝ կոնկրետ որ չափի և որ ժամկետում կատարման ենթակա պարտավորության կատարումն է ապահովվել գրավով, որպիսի պայմաններում Հիփոթեքի պայմանագիրն օրենքի ուժով առոչինչ է:

Ելնելով վերոգրյալից՝ գտնում եմ, որ Դարիկո Դալլաքյանի հայցապահանջը Հիփոթեքի պայմանագրի նկատմամբ առոչինչ գործարքի անվավերության հետևանք կիրառելու պահանջի մասին ենթակա էր բավարարման, այնինչ ստորադաս դատարանները, գործում առկա ապացույցները ճիշտ չգնահատելով, հանգել են սխալ հետևության:

Վերը նշված պատճառաբանություններով ամբողջությամբ հերքվում են վճարեկ բողոքի պատասխանի փաստարկները:

Հետևաբար անհրաժեշտ էր վճարեկ բողոքը բավարարել մասնակիորեն: Բեկանել ՀՀ վերաքննիչ քաղաքացիական դատարանի 30.01.2022 թվականի որոշումը և փոփոխել. Դարիկո Դալլաքյանի հայցը բավարարել՝ կիրառել «ՎՏԲ-Հայաստան բանկ» ՓԲԸ-ի և Դարիկո Դալլաքյանի, Ռաֆիկ Պետրոսյանի, ում անունից հանդես է եկել Միեր Պետրոսյանը, մի կողմից և «ԸՆԴՏԱՆԻՔ» ՇՍԿ-ի միջև կնքված անշարժ գույքի հիփոթեքի 13.07.2013 թվականի թիվ Ե42Ի108ա առոչինչ պայմանագրի անվավերության հետևանք՝ Երևան քաղաքի, Ավան համայնքի 4-րդ փողոցի 3-րդ նրբանցքի թիվ 30 հասցեում գտնվող 635.1 քմ. ընդհանուր մակերեսով բնակելի տան նկատմամբ սահմանված գրավը համարել դադարած:

**Դատավոր՝**

**ԷԴ. ՍԵԴՐԱԿՅԱՆ**