ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ
ՎՃՌԱԲԵԿ ԴԱՏԱՐԱՆ

ՀՀ վերաքննիչ քաղաքացիական դատարանի որոշում
Քաղաքացիական գործ թիվ ԵԱՔԴ/0079/02/16
Նախագահող դատավոր՝ Ն. Գաբրիելյան
Դատավորներ՝ Տ. Նազարյան
Ա. Պետրոսյան

Քաղաքացիական գործ թիվ **ԵԱՔԴ/0079/02/16**
2025թ.

Ո Ր Ո Շ Ո Ւ Մ
ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԱՆՈՒՆԻՑ

Հայաստանի Հանրապետության վճռաբեկ դատարանի քաղաքացիական պալատը (այսուհետ՝ Վճռաբեկ դատարան) հետևյալ կազմով՝

նախագահող Գ. ՀԱԿՈԲՅԱՆ
զեկուցող Է. ՍԵԴՐԱԿՅԱՆ
Ա. ԱԹԱԲԵԿՅԱՆ
Ս. ՄԵՂՐՅԱՆ
Ա. ՄԿՐՏՉՅԱՆ
Վ. ՔՈՉԱՐՅԱՆ

2025 թվականի հունիսի 02-ին

գրավոր ընթացակարգով քննելով Արմեն Միքայելյանի վճռաբեկ բողոքը ՀՀ վերաքննիչ քաղաքացիական դատարանի 04.02.2022 թվականի որոշման դեմ՝ ըստ «Բրենդեն Հոթել» ՍՊԸ-ի («Վենեցիա Պլազա ԳՍ» ՍՊԸ-ի իրավահաջորդ) (այսուհետ՝ Ընկերություն) հայցի ընդդեմ Արմեն Միքայելյանի՝ հարկադիր գույքային սերվիտուտ սահմանելու պահանջի մասին,

Պ Ա Ր Զ Ե Ց

1. Գործի դատավարական նախապատմությունը

Դիմելով դատարան՝ Ընկերությունը պահանջել է Երևանի Աճառյան փողոցի թիվ 40/9 հասցեի հարևանությամբ գտնվող՝ Արմեն Միքայելյանին սեփականության իրավունքով պատկանող Երևանի Աճառյան փողոցի թիվ 40ա/1 հասցեի հողամասի նկատմամբ սահմանել հողամասի սահմանափակ օգտագործման իրավունք (մշտական հարկադիր սերվիտուտ):

Երևան քաղաքի առաջին ատյանի ընդհանուր իրավասության դատարանի (դատավոր՝ Զ. Նախշքարյան) 23.07.2019 թվականի վճռով հայցը մերժվել է:

ՀՀ վերաքննիչ քաղաքացիական դատարանի (նախագահող դատավոր՝ Ա. Խառատյան, դատավորներ՝ Ս. Թորոսյան, Ն. Բարսեղյան) 04.10.2019 թվականի որոշմամբ Ընկերության վերաքննիչ բողոքը բավարարվել է՝ Երևան քաղաքի առաջին ատյանի ընդհանուր իրավասության դատարանի 23.07.2019 թվականի վճիռը բեկանվել է, և գործն ուղարկվել է նոր քննության:

Երևան քաղաքի առաջին ատյանի ընդհանուր իրավասության դատարանի (դատավոր՝ Ն. Հովսեփյան) (այսուհետ՝ Դատարան) 19.04.2021 թվականի վճռով հայցը բավարարվել է՝ վճռվել է «Երևանի Աճառյան փողոցի թիվ 40ա/1 հասցեի հողատարածքից Աճառյան փողոցի 40/9 հասցեի տարածք մուտքն ապահովելու նպատակով, Երևանի Աճառյան փողոցի 40/9 հասցեում կառուցվող շինությամբ ծանրաբեռնված հողամասի հարևանությամբ գտնվող Երևանի Աճառյան 40ա/1 հասցեի 293.82 քմ հողամասի նկատմամբ, ամսական 83.500 ՀՀ դրամ գումարով սահմանել մշտական հարկադիր գույքային սերվիտուտ՝ «Վարմօն Ռիելթի» ՍՊԸ-ի 25.10.2016թ. թիվ 241-01/Վ-016 եզրակացությամբ սահմանված կարգով»:

ՀՀ վերաքննիչ քաղաքացիական դատարանի (այսուհետ՝ Վերաքննիչ դատարան) 04.02.2022 թվականի որոշմամբ Արմեն Միքայելյանի վերաքննիչ բողոքը մերժվել է, և Դատարանի 19.04.2021 թվականի վճիռը թողնվել է անփոփոխ:

Սույն գործով վճռաբեկ բողոք է ներկայացրել Արմեն Միքայելյանը (ներկայացուցիչ Սպարտակ Գինոսյան):

Վճռաբեկ բողոքի պատասխան է ներկայացրել Ընկերությունը:

<u>2. Վճռաբեկ բողոքի հիմքերը, հիմնավորումները և պահանջը</u>

Սույն վճռաբեկ բողոքը քննվում է հետևյալ հիմքերի սահմաններում ներքոհիշյալ հիմնավորումներով.

Վերաքննիչ դատարանը խախտել է «Մարդու իրավունքների և հիմնարար ազատությունների պաշպանության մասին» եվրոպական կոնվենցիայի 6-րդ հոդվածը, ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 6-9-րդ հոդվածները, 192-րդ հոդվածը և 381-րդ հոդվածի 5-րդ մասի 2-րդ կետը:

Բողոք բերած անձը նշված հիմքերի առկայությունը պատճառաբանել է հետևյալ հիմնավորումներով.

Վերաքննիչ դատարանը «Վերաքննիչ բողոքի քննության համար էական նշանակություն ունեցող փաստերը» բաժնում շարադրել է բացառապես «Վարմօն Ռիելթի» ՍՊԸ-ի փորձագիտական եզրակացության տեքստը: Վերաքննիչ դատարանի կողմից որպես էական նշանակություն ունեցող փաստ չեն գնահատվել ո՛չ տեղազննության արդյունքներով ի հայտ եկած հանգամանքները, ո՛չ էլ վիճելի գույքի ֆասադային հատվածի օտարման նախապատմությունը:

Վերաքննիչ դատարանի որոշման մեջ առկա չէ որևէ ակնարկ իր այն պնդման առնչությամբ, որ Ընկերությանը սեփականության իրավունքով պատկանող Երևանի Աճառյան փողոցի թիվ 40/9 տարածքը ետնամասից ունի այլընտրանքային մուտք, ինչպես նաև այն մասին, որ այդ մուտքի շահագործմանը խոչընդոտող միակ հանգամանքը վերջինիս անջատող հսկայական հորն է, որն ամենայն հավանականությամբ փորվել է այն սուբյեկտի կողմից, որից Ընկերությունը ձեռք է բերել նշված տարածքը: Այսինքն՝ այլընտրանքային մուտք ունենալու համար Ընկերությունը պետք է հողով լցնի իր իսկ

տարածքում գտնվող՝ մուտքի համար ստեղծած արհեստական պատնեշը: Որևէ անդրադարձ չկա նաև այն հանգամանքին, որ այս փաստը հաստատվել է ստորադաս դատարանի դատավորի մասնակցությամբ իրականացված տեղազննության ընթացքում, որի լուսանկարները կցված են գործի նյութերին:

Վերաքննիչ դատարանն անտեսել է, որ «Վարմօն Ռիելթի» ՍՊԸ-ն չունի քաղաքաշինական փաստաթղթերի փորձաքննության լիցենզիա, բացի այդ վերջինիս աշխատակիցները փորձագիտական եզրակացություն կազմելիս ակնհայտորեն դուրս են եկել Դատարանի կողմից հանձնարարված մասնագիտական հարցերի շրջանակներից՝ հարկադիր գույքային սերվիտուտ սահմանելու անհրաժեշտության մասին տալով նաև իրավական գնահատականներ: Փորձագետին առաջադրված հարցերի շրջանակից հստակ երևում է, որ դրանց մի մասը վերաբերվում է հենց վիճելի գույքին վերաբերվող ճարտարապետաշինարարական փաստաթղթերի ուսումնասիրությանը և պահանջվում է հատուկ հմտությունների առկայություն, որոնք փաստացի առկա չեն եղել:

Համանման կերպ՝ գործի քննության ընթացքում փորձագետի կողմից իրեն տրված հարցերին պատասխանելու ընթացքում պարզ էր դարձել, որ «Վարմօն Ռիելթի» ՍՊԸ-ի ներկայացուցիչն իր իսկ եզրակացության զգալի մասը սխալմամբ պատճենահանել էր այլ փաստաթղթից և չէր իրականացրել վայրի լիարժեք տեղազննություն: Այս փաստը հստակ արձանագրված է դատական նիստի արձանագրությունում, սակայն չի արժանացել Վերաքննիչ դատարանի կողմից որևէ պատշաճ գնահատականի:

Վերաքննիչ դատարանը որևէ գնահատական չի տվել իր այն պնդմանը, որ Ընկերությունը սեփական նախաձեռնությամբ օտարել է իր իսկ տարածքի ֆասադային մուտքի հատվածը երրորդ անձի և որ նման գործողությունից հետո սերվիտուտի պահանջը փաստացի իրավունքի չարաշահում է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 12-րդ հոդվածի իմաստով:

Վերաքննիչ դատարանը չի անդրադարձել է այն հարցին, թե արդյոք առկա է իրավունքի չարաշահում, թե ոչ, չի քննարկել իրավունքի չարաշահման փաստի հնարավոր իրավական հետևանքները հարկադիր սերվիտուտ սահմանելու պահանջի վրա, չի անդրադարձել տեղազննությանը և դրան կից առկա լուսանկարներին: Այսինքն՝ Վերաքննիչ դատարանը չի անդրադարձել իր կողմից վերաքննիչ բողոքում ներկայացված բոլոր իրավական հիմքերին և հիմնավորումներին:

Վերոգրյալի հիման վրա բողոք բերած անձը պահանջել է բեկանել Վերաքննիչ դատարանի 04.02.2022 թվականի որոշումը և փոփոխել այն՝ հայցը մերժել կամ գործն ուղարկել ստորադաս դատարան՝ նոր քննության:

<u>2.1 Ընկերության կողմից ներկայացված վճռաբեկ բողոքի պատասխանի հիմնավորումները</u>

Վճռաբեկ բողոքն անհիմն է և ենթակա է մերժման հետևյալ պատճառաբանությամբ:

Բողոքաբերի պնդումները, որոնցով փորձ է արվում անհիմն վիճարկել գործում առկա փորձագիտական եզրակացությամբ արված հետևությունները, ինչպես նաև վճռաբեկ բողոքում շարադրված՝ այլընտրանքային մուտքի վերաբերյալ հիմնազուրկ դատողությունները սույն գործում առկա որևէ ապացույցով չեն հիմնավորվում:

Անհիմն են նաև իր կողմից իրավունքի չարաշահման վերաբերյալ ենթադրությունները, քանի որ գործում առկա ապացույցներով հիմնավորվում է Երևանի Աճառյան փողոցի թիվ 40/9 հասցեում գտնվող գույքի համար այլընտրանքային մուտք

սահմանելու անհրաժեշտությունը, այլ այլընտրանքային մուտք չունենալու, և նման մուտքի բացակայությունն իր դատավարական իրավանախորդի գործողություններով պայմանավորված չլինելու փաստերը:

3. Վճռաբեկ բողոքի քննության համար նշանակություն ունեցող փաստերը

Վճռաբեկ բողոքի քննության համար էական նշանակություն ունեն հետևյալ փաստերը՝

1) Երևանի քաղաքապետարանի 01.12.2011 թվականի թիվ 07/78-46193-1030 շինարարության թույլտվության համաձայն ՝ Ավան վարչական շրջանի Աճառյան փողոցի թիվ 40/9 հասցեի լաբորատոր ինժեներական մասնաշենքը վարչական շենքի վերակառուցման և ավտոկայանման-վաճառասրահ շինության օբյեկտի կառուցման աշխատանքների կատարման համար շինարարության թույլտվություն է տրվել «Վենեցիա Պլազա ԳՍ» ՍՊԸ-ին **(հատոր 1-ին, գ.թ. 103).**

2) 25.10.2011 թվականին Երևան քաղաքի Աճառյան թիվ 40/9 հասցեի վերաբերյալ տրված ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքի համաձայն՝ հողամասի առկա վիճակը նշվել է. «կիսաբարեկարգ ռելիեֆային առանձնահատկություններով տարածք, տարածքում առկա՝ քանդման ենթակա միահարկ պահակակետ և օժանդակ շինություն, մասնակի քանդման և վերակառուցվող, ցոկոլային, չորս հարկանի լաբորատոր-ինժեներական մասնաշենք: Տրանսպորտային պայմանները՝ Աճառյան փողոց: Նախագծային պահանջներ. Նախագծով նախատեսել լաբորատոր ինժեներական մասնաշենքը վարչական շենքի վերակառուցում՝ նախատեսելով հարկայնության ավելացում: Աճառյան փողոցին հարակից հողամասի ողջ սահմանագծի երկայնական հատվածում, օգտագործելով ռելիեֆի առանձնահատկությունները, ավտոկայանման և վաճառասրահների կազմակերպման նպատակով նախատեսել կիսաստորգետնյա երկհարկանի կառույց: Ընդհանուր տարածքի բարեկարգում և կանաչապատում:

Նախագծի ինժեներական մասը մշակել իրավասու կազմակերպության կողմից նախապես տրված եզրակացության և հանձնարարականների համաձայն:

- Հատակագծային լուծումները մշակել համաձայն պատվիրատուի առաջադրանքի՝ հաշվի առնելով նորմատիվային պահանջները:

- Նախագծով լուծել դեպի տարածք ավտոտրանսպորտի ելումուտի, բացօթյա կայանատեղիների խնդիրները» **(հատոր 1-ին, գ.թ. 104-133).**

3) 14.04.2012 թվականի անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 14042012-01-1634 վկայականի համաձայն՝ Երևանի Աճառյան փողոցի թիվ 40ա/1 հասցեի գույքի նկատմամբ գրանցված է Արմեն Միքայելյանի սեփականության իրավունքը **(հատոր 1-ին, գ.թ. 32).**

4) 30.07.2013 թվականի անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 19042013-01-0190 վկայականի համաձայն՝ Երևանի Աճառյան փողոցի թիվ 40/9 հասցեի գույքի նկատմամբ գրանցված է «ՎՏԲ-Հայաստան բանկ» ՓԲԸ-ի գրավի իրավունքը **(հատոր 1-ին, գ.թ. 33).**

5) 10.09.2013 թվականի անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 10092013-01-0116 վկայականի համաձայն՝ Երևանի Աճառյան փողոցի թիվ 40/21 հասցեի գույքի նկատմամբ գրանցված է Գարիկ Առուշանովի ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքը **(հատոր 1-ին, գ.թ. 134).**

6) Երևանի Ավան և Նոր-Նորք վարչական շրջանների ընդհանուր իրավասության դատարանի 27.03.2015 թվականի թիվ ԵԱՆԴ/0106/04/14 վճռով «Վենեցիա Պլազա ԳՍ» ՍՊԸ-ն ճանաչվել է սնանկ **(հատոր 1-ին, գ.թ. 9-13).**

7) «ՎՏԲ-Հայաստան բանկ» ՓԲԸ-ի և «Ալֆա-Դելտա» ՍՊԸ-ի միջև 22.04.2015 թվականին կնքվել է «Պահնորդական ծառայություն իրականացնելու մասին» պայմանագիր **(հատոր 1-ին, գ.թ. 16-21).**

8) «ՎՏԲ-Հայաստան բանկ» ՓԲԸ-ի իրավաբանական վարչության պետի 22.12.2015 թվականի թիվ 6193-15 գրության համաձայն՝ վերջինս «Վենեցիա Պլազա ԳՍ» ՍՊԸ-ի սնանկության գործով կառավարչին հայտնել է, որ բանկի և Ա/Ձ Սասուն Ասատրյանի միջև կնքվել է համապատասխան պայմանագիր, որի հիման վրա վերջինիս կողմից կատարվել են Երևանի Աճառյան փողոցի թիվ 40/9 հասցեի գեոդեզիական աշխատանքներ և նշահարում: Կատարված աշխատանքի արդյունքում պարզվել է, որ նշված հասցեին կից բոլոր հողամասերը հանդիսանում են այլ անձանց սեփականություն, իսկ խնդրո առարկա հանդիսացող Երևանի Աճառյան փողոցի թիվ 40ա/1 հասցեի հողամասի նշահարված կետերը համապատասխանում են գրանցված կոորդինատներին: Հիմք ընդունելով վերոգրյալը և այն, որ այդ հանգամանքը կարող է խոչընդոտել գործով գույքի հնարավոր իրացմանը՝ խնդրել են «Վենեցիա Պլազա ԳՍ» ՍՊԸ-ի սեփականությունը հանդիսացող և բանկում գրավադրված Երևանի Աճառյան փողոցի թիվ 40/9 հասցե մուտք գործելու համար անհրաժեշտ ճանապարհի ապահովման համար դիմել դատական պաշտպանության **(հատոր 1-ին, գ.թ. 23).**

9) 25.10.2016 թվականին «Վարմօն Ռիելթի» ՍՊԸ-ի կողմից տրված թիվ «241-01/Վ-016» փորձաքննության եզրակացության համաձայն՝

«1/ Փորձաքննության ենթակա՝ ՀՀ Երևան քաղաքի Ավան համայնքի Աճառյան փողոցի թիվ 40/9 հասցեում գտնվող տարածք մուտքի, ելքի և սպասարկման համար այլ տեղից ապահովել մուտք քաղաքաշինական նորմերին համապատասխան՝ բացի թիվ 40ա/1 հողամասով անցնող ճանապարհից հնարավոր չէ:

2/ ՀՀ Երևան քաղաքի Ավան համայնքի Աճառյան փողոցի թիվ 40/9 հասցեում գտնվող տարածք մուտքի, ելքի և սպասարկման ճանապարհի համար անհրաժեշտ է հատկացնել թիվ 40ա/1 հասցեի հողատարածքի՝ ըստ տեղանքի կադաստրային քարտեզի թիվ 40/9 և թիվ 40/21 հասցեների հողատարածքներին սահմանակից հատվածից, որի վերաբերյալ առաջարկվող տարբերակի հատակագիծը ներկայցվում է եզրակացության կից հավելվածում **«Հողամասի սխեմատիկ հատակագիծ՝ 1»**

3/ թիվ 40/9 հասցեում գտնվող անշարժ գույքն իր նախնական ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքի համաձայն ունեցել է անմիջական ելք դեպի Աճառյան փողոց, որը ապահովել է միայն հետիոտնային և ավտոմոբիլային մուտք.

4/ վերոնշյալ գույքը մասնակիորեն օտարվել է՝ իր մեջ ներառելով վերոնշյալ մուտքերը և այժմ պատկանում է այլ սեփականատերերի:

5/ թիվ 40/21 հասցեում գտնվող անշարժ գույքն ըստ նախնական ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքի համաձայն ունեցել է անմիջական ելք և մուտք ապահովող տարածք դեպի 40/9 հասցեի հողատարածք.

6/ Աճառյան փողոցի թիվ 40/9 հասցեում գտնվող հյուրանոցային համալիրի համար վերջինիս ճարտարապետաշինարարական նախագծային փաստաթղթերով և ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքով նախատեսված է եղել մուտքի և ելքի մեկ հետիոտնային անցում, ինչպես նաև ավտոմեքենաների համար նախատեսված մեկ

ճանապարհ Աճառյան փողոցից դեպի ավտոկայանատեղի, որոնք այժմ գտնվում են 40/9 հասցեի հողատարածքի սահմաններից դուրս:

7/ դեպի Աճառյան փողոցի թիվ 40/9 հասցեի տարածք փաստացի առկա է մեքենաների համար անցանելի ճանապարհ, որը գտնվում է 40ա/1 հողատարածքի սահմաններում.

8/ հետազոտության ընթացքում վերոնշյալ մուտքային ճանապարհի մերձակայքում հոր չի հայտնաբերվել

9/ 10/ Տես թիվ 8 հարցի պատասխանը.

11/ Հետազոտության կատարման պահին բացակայում է Աճառյան փողոցի թիվ 40/9 հասցեում գտնվող գույք առանց այլ անձանց պատկանող հողամասերի միջով անցնելու ոտքով մուտք գործելու հնարավորությունը.

12/ Հաշվի առնելով վերոգրյալը, Աճառյան փողոցի թիվ 40/9 հասցեի տարածք մուտք հնարավոր է ապահովել միայն Աճառյան փողոցի թիվ 40ա/1 հասցեի հողատարածքից՝ սահմանելով սերվիտուտ.

թիվ 40/9 հասցեի տարածք սերվիտուտ սահմանելով մուտքի մոտեցման ճանապարհ հատկացնելու վերաբերյալ՝ փորձագիտական և տեխնիկական տեսանկյունից նպատակահարմար առաջարկվող տարբերակի ուրվագծային պատկերը՝ հողատարածքի հատակագիծը ներկայացվում է եզրակացության կից հավելվածում «Հողամասերի սխեմատիկ հատակագիծ ՝ 1 և 2»» **(հատոր 2-րդ, գ.թ. 45-57).**

10) 03.04.2018 թվականի անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 03012018-01-0083 վկայականի համաձայն՝ Երևանի Աճառյան փողոցի թիվ 40/9 հասցեի նկատմամբ պահանջը զիջելու մասին 27.03.2018 թվականի թիվ 4247 պայմանագրի հիման վրա գրանցվել է «Դի ընդ Էյջ գրուպ» ՍՊԸ-ի գրավի իրավունքը **(հատոր 3-րդ, գ.թ. 3).**

11) 06.04.2018 թվականի անշարժ գույքի առուվաճառքի մասին պայմանագրի համաձայն՝ «Վենեցիա Պլազա ԳՍ» ՍՊԸ-ն, ի դեմս սնանկության գործով կառավարիչ Լ.Պետրոսյանի, վաճառել է Երևանի Ավան, Աճառյան փողոց 40/9 հասցեում գտնվող 1.5145 հա մակերեսով բնակավայրերի նշանակության հողամասը «Դի ընդ Էյջ գրուպ» ՍՊԸ-ին: Նույն պայմանագրով գնորդ «Դի ընդ Էյջ գրուպ» ՍՊԸ-ին են անցել թիվ ԵԱՔԴ/0079/02/16 քաղաքացիական գործով հայցվորի իրավունքները **(հատոր 3-րդ, գ.թ. 4-6).**

12) 07.04.2018 թվականի անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 12042018-01-0066 վկայականի համաձայն՝ Երևանի Աճառյան փողոցի թիվ 40/9 հասցեի գույքի նկատմամբ գրանցվել է «Դի Ընդ Էյջ Գրուպ» ՍՊԸ-ի սեփականության իրավունքը **(հատոր 3-րդ, գ.թ. 7).**

13) 27.12.2018 թվականի անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 27122018-01-0336 վկայականի համաձայն՝ Երևանի Աճառյան փողոցի թիվ 40/9 հասցեի նկատմամբ պահանջը զիջելու մասին 24.12.2018 թվականի փոխանցման ակտի, և 21.12.2018 թվականի բաժանիչ հաշվեկշռի հիման վրա գրանցվել է «Բրենդեն Հոթել» ՍՊԸ-ի սեփականության իրավունքը **(հատոր 3-րդ, գ.թ. 66).**

13) ՀՀ ԱՆ իրավաբանական անձանց պետական ռեգիստրի պետական միասնական գրանցամատյանից 21.12.2018 թվականի քաղվածքի համաձայն՝ «Դի ընդ Էյջ գրուպ» ՍՊԸ-ի իրավահաջորդ է հանդիսանում «Բրենդեն Հոթել» ՍՊԸ-ն **(հատոր 3-րդ, գ.թ. 68).**

14) «Վարմօն Ռիելթի» ՍՊԸ-ի փորձագետ Միեր Գևորգյանը դատաքննության ընթացքում փորձաքննության եզրակացության շուրջ տվել է պարզաբանումներ այն

մասին, որ փորձաքննության եզրակացությունը ճիշտ է, սակայն առկա են վրիպակներ և նշել, որ ճիշտ օրինակը կտրամադրեն դատարանին: Հայտնել է նաև, որ փորձաքննության կատարման պահին փոս չի հայտնաբերել, այլ հողակույտ է հայտնաբերել: Նշել է նաև, որ կատարվում էին շինարարական աշխատանքներ՝ ռելիեֆային տարբերությամբ: Տեսել է անվտանգության աշխատակիցների երկրորդ անգամ, ովքեր ներս էին մտնում Ֆիզիկայի Ինստիտուտի բակից՝ երկաթյա շարժական աստիճաններով **(հատոր 2-րդ, գ.թ. 88-90).**

15) Դատարանը 26.02.2018 թվականին Երևանի Աճառյան փողոցի թիվ 40/9 և թիվ 40ա/1 հասցեներում կատարել է տեղատեսություն, մուտք է գործել Արմեն Միքայելյանին պատկանող Աճառյան 40ա/1 տարածք, որը ցանցով առանձնացված է հարևան հողամասերից, ապա բարձրացել է ռելիեֆային ավելի բարձր դիրք՝ Արմեն Միքայելյանին պատկանող տարածքում, որտեղից տեսադաշտ է բացվում «Վենեցիա Պլազա ԳՍ» ՍՊ ընկերությանը պատկանող 40/9 հողատարածքին, որը մասնակի կառուցապատված է. առկա են նաև չկառուցապատված հատվածներ, ինչպես նաև հոր (փոս):

Դատարանի այն հարցին, թե այս հորը չի արձանագրվել փորձագետի կողմից, փորձագետը պատասխանել է, որ այն իր կողմից հոր չի ընկալվել և այդ պատճառով չի արտացոլվել, թե հատակագծում և թե տեքստում: Հայտնել է նաև, որ, հավանաբար, այն փորվել է լողավազան կառուցելու նպատակով:

Դատարանի այն հարցին, թե ում են պատկանում Աճառյան 40/9 տարածքի հարակից մյուս հողամասերը՝ կողմերը և փորձագետը չի կարողացել պատասխանել (կից նկարներ և տեսաձայնագրություն) **(հատոր 2-րդ, գ.թ. 91, 92):**

4. Վճռաբեկ դատարանի պատճառաբանությունները և եզրահանգումները

Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ սույն վճռաբեկ բողոքը վարույթ ընդունելը պայմանավորված է ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 394-րդ հոդվածի 1-ին մասի 2-րդ կետով նախատեսված հիմքի առկայությամբ՝ նույն հոդվածի 3-րդ մաս 1-ին կետի իմաստով, այն է՝ առերևույթ առկա է մարդու իրավունքների և ազատությունների հիմնարար խախտում, քանի որ Վերաքննիչ դատարանի կողմից թույլ է տրվել ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 9-րդ հոդվածի 2-րդ մասի և 381-րդ հոդվածի 5-րդ մասի խախտում, որը խաթարել է արդարադատության բուն էությունը և որի առկայությունը հիմնավորվում է ստորև ներկայացված պատճառաբանություններով:

Սույն բողոքի քննության շրջանակներում Վճռաբեկ դատարանն անհրաժեշտ է համարում անդրադառնալ այն հարցադրմանը, թե արդյո՞ք վերաքննիչ դատարանը որոշման պատճառաբանական մասում պարտավոր է անդրադառնալ վերաքննիչ բողոքի բոլոր հիմքերին և հիմնավորումներին՝ վերահաստատելով նախկինում արտահայտած իրավական դիրքորոշումները:

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:

Սահմանադրության 172-րդ հոդվածի համաձայն՝ վերաքննիչ դատարաններն առաջին ատյանի դատարանների դատական ակտերն օրենքով սահմանված լիազորությունների շրջանակներում վերանայող դատական ատյան են:

«Հայաստանի Հանրապետության դատական օրենսգիրք» ՀՀ սահմանադրական օրենքի 27-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ վերաքննիչ դատարանն օրենքով սահմանված լիազորությունների սահմաններում վերանայում է առաջին ատյանի դատարանների՝ բողոքարկման ենթակա դատական ակտերը:

Նույն հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ վերաքննիչ դատարանում գործերի քննության կարգը, ինչպես նաև վերաքննության սահմանները սահմանվում են օրենքով:

ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 6-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ դատական ակտը պետք է լինի օրինական:

Նույն հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ դատական ակտը պետք է լինի հիմնավորված և պատճառաբանված, եթե այլ բան նախատեսված չէ նույն օրենսգրքով:

ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 9-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ դատական ակտը պատճառաբանված է, եթե դրանում արտացոլված են ապացույցների գնահատման, փաստերի հաստատման և իրավունքի կիրառման գործընթացի կապակցությամբ դատարանի դատողությունների ընթացքը և դրանից բխող եզրահանգումները:

Նույն հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ եթե այլ բան սահմանված չէ սույն օրենսգրքով, ապա դատարանը պարտավոր է դատական ակտում անդրադառնալ գործին մասնակցող անձանց կողմից դատավարական փաստաթղթերում, բանավոր բացատրություններում, հարցերին տրված պատասխաններում ներկայացված բոլոր էական փաստարկներին, վկայակոչված իրավական հիմքերին և ներկայացված ապացույցներին, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ ներկայացված փաստարկները կամ իրավական հիմքերն առերևույթ սխալ են, կամ կիրառման է ենթակա հայցային վաղեմության կամ որևէ դատավարական ժամկետ, և այդ փաստարկներին, իրավական հիմքերին կամ ապացույցներին անդրադառնալն անհրաժեշտ չէ տվյալ դատական ակտի կայացման համար:

ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 379-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ վերաքննիչ դատարանը դատական ակտը վերանայում է վերաքննիչ բողոքի հիմքերի և հիմնավորումների սահմաններում, բացառությամբ նույն օրենսգրքի 365-րդ հոդվածի 3-րդ մասով նախատեսված դեպքերի:

Նույն հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ վերաքննիչ դատարանը պարտավոր է անդրադառնալ վերաքննիչ բողոքի բոլոր հիմքերին և հիմնավորումներին, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ դատական ակտը բեկանում է նույն օրենսգրքի 365-րդ հոդվածի 2-րդ մասով նախատեսված հիմքերով:

Նույն հոդվածի 5-րդ մասի համաձայն՝ վերաքննիչ դատարանն անդրադառնում է վերաքննիչ բողոքի հիմքին և դրա հիմնավորումներին, եթե բողոք բերած անձը տվյալ հարցի վերաբերյալ իր դիրքորոշումը հայտնել է առաջին ատյանի դատարանում գործի քննության ժամանակ: Բացառություն է այն դեպքը, երբ բողոք բերող անձը զրկված է եղել այդ հարցի վերաբերյալ առաջին ատյանի դատարանում գործի քննության ժամանակ իր դիրքորոշումը հայտնելու հնարավորությունից:

ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 381-րդ հոդվածի 5-րդ մասի 2-րդ կետի համաձայն՝ որոշման պատճառաբանական մասը պետք է պարունակի եզրահանգում՝ վերաքննիչ բողոքի յուրաքանչյուր հիմքի վերաբերյալ, մասնավորապես պատասխանելով հետևյալ հարցերին.

ա. արդյոք հիմնավոր է վերաքննիչ բողոքի հիմքը՝ բողոքում տվյալ հիմքի վերաբերյալ նշված հիմնավորումների սահմաններում,

բ. եթե վերաքննիչ բողոքի հիմքը հիմնավոր չէ, ապա ինչ հիմնավորմամբ՝ հղում կատարելով Հայաստանի Հանրապետության միջազգային պայմանագրերի, օրենքների և այլ իրավական ակտերի այն նորմերին, Հայաստանի Հանրապետության վավերացրած՝ մարդու իրավունքների վերաբերյալ միջազգային պայմանագրերի հիման վրա գործող մարմինների, այդ թվում՝ Մարդու իրավունքների եվրոպական դատարանի, ինչպես նաև Սահմանադրական դատարանի, Վճռաբեկ դատարանի այն որոշումներին, որոնց հիման վրա վերաքննիչ դատարանը գտնում է, որ բողոքի հիմքը հիմնավոր չէ,

գ. եթե վերաքննիչ բողոքի հիմքը հիմնավոր է, ապա ինչ հիմնավորմամբ՝ հղում կատարելով Հայաստանի Հանրապետության միջազգային պայմանագրերի, օրենքների և այլ իրավական ակտերի այն նորմերին, Հայաստանի Հանրապետության վավերացրած՝ մարդու իրավունքների վերաբերյալ միջազգային պայմանագրերի հիման վրա գործող մարմինների, այդ թվում՝ Մարդու իրավունքների եվրոպական դատարանի, ինչպես նաև Սահմանադրական դատարանի, Վճռաբեկ դատարանի այն որոշումներին, որոնց հիման վրա վերաքննիչ դատարանը գտնում է, որ բողոքի հիմքը հիմնավոր է,

դ. բողոքը հիմնավոր լինելու դեպքում արդյոք վերաքննիչ բողոքում նշված՝ դատարանի թույլ տված նյութական կամ դատավարական իրավունքի խախտումը հանդիսանում է դատական ակտի բեկանման հիմք, թե ոչ՝ պատճառաբանելով համապատասխան դիրքորոշումը:

Վկայակոչված հոդվածներից հետևում է, որ վերաքննիչ դատարանը դատական ակտը պետք է վերանայի վերաքննիչ բողոքի հիմքերի և հիմնավորումների սահմաններում: Այսինքն՝ վերաքննիչ դատարանը կաշկանդված է բողոքում նշված հիմքերով և հիմնավորումներով և չի կարող դուրս գալ դրանց շրջանակից:

Համանման իրավական կարգավորումներ է պարունակել նաև ՀՀ քաղաքացիական դատավարության 17.06.1998 թվականի օրենսգիրքը (այսուհետ՝ Նախկին օրենսգիրք):

Անդրադառնալով Նախկին օրենսգրքի՝ վերաքննության սահմանների վերաբերյալ կարգավորումներին՝ ՀՀ վճռաբեկ դատարանն արձանագրել է, որ վերաքննիչ դատարանը դատական ակտը պետք է վերանայի վերաքննիչ բողոքի հիմքերի և հիմնավորումների սահմաններում: Ընդ որում, **վերաքննիչ դատարանը դատական ակտը վերանայելիս պետք է պարտադիր անդրադառնա վերաքննիչ բողոքում նշված բոլոր հիմքերին և հիմնավորումներին** *(տե՛ս Տիգրան Կիրակոսյանն ընդդեմ Վիկտոր Խոլոդնիյի թիվ ԵԷԴ/0871/02/09 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 27.05.2010 թվականի որոշումը)*:

Մեկ այլ որոշմամբ ՀՀ վճռաբեկ դատարանն արձանագրել է նաև, որ վերաքննիչ դատարանը դատական ակտը վերանայում է և վերաքննիչ բողոքի քննության համար նշանակություն ունեցող փաստերը որոշում է վերաքննիչ բողոքի հիմքերի ու հիմնավորումների սահմաններում: Նշված նորմը ոչ միայն նշանակում է, որ վերաքննիչ դատարանը կաշկանդված է վերաքննիչ բողոքի հիմքերով, այլ նաև նշանակում է, որ վերաքննիչ դատարանը պարտավոր է քննության առարկա դարձնել վերաքննիչ բողոքում նշված բոլոր հիմքերը՝ իր դիրքորոշումն ու եզրահանգումներն արտահայտելով ներկայացված յուրաքանչյուր հիմքի վերաբերյալ: Հակառակ դեպքում Նախկին օրենսգրքի 219-րդ հոդվածի 1-ին կետի դրույթը կկրի հռչակագրային բնույթ, եթե դատարանները սահմանափակվեն զուտ այդ դրույթին համահունչ վերաքննիչ բողոքի հիմքերը դատական ակտում շարադրելով և չանդրադառնան այդ հիմքերի հիմնավորվածության հարցին: Հետևաբար բողոքում բարձրացված հիմքերը պարտադիր քննության առարկա պետք է դառնան վերադաս դատական ատյանում, և դատարանի կայացրած որոշումը պետք է

պարունակի այդ հիմքերի վերաբերյալ եզրահանգումներ *(տե՛ս Համայակ Ոսկանյանն ընդդեմ Վոլոդյա Հակոբյանի թիվ ԵԷԴ/1643/02/09 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 08.05.2014 թվականի որոշումը)*:

ՀՀ վճռաբեկ դատարանն իր մեկ այլ որոշմամբ արձանագրել է, որ բողոքարկման ինստիտուտի միջոցով անձի դատական պաշտպանության իրավունքի իրացումը կկրի զուտ ձևական բնույթ, եթե վերաքննիչ դատարանը բողոքի քննության արդյունքում որոշում կայացնի բողոքը մերժելու մասին՝ առանց գնահատման արժանացնելու բողոքում ներկայացված յուրաքանչյուր հիմք և, ըստ այդմ, անձին զրկելով բողոքում բարձրացված յուրաքանչյուր հիմքի կապակցությամբ վերադաս դատարանի եզրահանգումը ստանալու իրավունքից *(տե՛ս Վարդան Աթայանն ընդդեմ Մանվել Տեր-Առաքելյանի, երրորդ անձ «Ռեգնում» լրատվական գործակալության թիվ ԵԿԴ/1320/02/14 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 02.12.2016 թվականի որոշումը)*:

Վերահաստատելով և զարգացնելով վերոհիշյալ իրավական դիրքորոշումը՝ ՀՀ վճռաբեկ դատարանն արձանագրել է, որ դատական ակտը վերաքննիչ բողոքի հիմքերի և հիմնավորումների սահմաններում քննելը մրցակցության սկզբունքի դրսևորում է քաղաքացիական դատավարությունում: Վերաքննիչ դատարանը կաշկանդված է բողոքաբերի կողմից մատնանշված բողոքի հիմքերով և հիմնավորումներով և չի կարող քննության առարկա դարձնել դատարանի թույլ տված նյութական կամ դատավարական իրավունքի այնպիսի խախտումներ, որոնք չեն ներկայացվել վերաքննիչ բողոքում: Ընդ որում, վերաքննության սահմանները նաև ենթադրում են, որ վերաքննիչ դատարանն անդրադառնում է միայն բողոքի այն հիմքերին և հիմնավորումներին, որոնց վերաբերյալ փաստարկները ներկայացվել են առաջին ատյանի դատարանում, բացառությամբ այն դեպքի, երբ բողոքաբերը զրկված է եղել դրանք ներկայացնելու հնարավորությունից *(տե՛ս «Հ.Վ.Մ. Միլի Ֆուդ» ՍՊԸ-ն ընդդեմ «Երևան Ջուր» ՓԲԸ-ի թիվ ԵԿԴ/0219/02/15 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 26.12.2018 թվականի որոշումը)*:

<u>Վերոնշյալ իրավական դիրքորոշումների կիրառումը սույն գործի փաստերի նկատմամբ</u>

«Վենեցիա Պլազա ԳՍ» ՍՊԸ-ի սնանկության գործով կառավարիչ Լևոն Պետրոսյանը 20.01.2016 թվականին դատարան մուտքագրված հայցադիմումով պահանջել է Երևանի Աճառյան փողոցի թիվ 40/9 հասցեի հարևանությամբ գտնվող՝ Արմեն Միքայելյանին սեփականության իրավունքով պատկանող Երևանի Աճառյան փողոցի թիվ 40ա/1 հասցեի հողամասի նկատմամբ սահմանել հողամասի սահմանափակ օգտագործման իրավունք (մշտական հարկադիր սերվիտուտ):

03.04.2018 թվականի անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 03012018-01-0083 վկայականի համաձայն՝ Երևանի Աճառյան փողոցի թիվ 40/9 հասցեի նկատմամբ պահանջը զիջելու մասին 27.03.2018 թվականի թիվ 4247 պայմանագրի հիման վրա գրանցվել է «Դի ընդ Էյջ գրուպ» ՍՊԸ-ի գրավի իրավունքը: 06.04.2018 թվականի անշարժ գույքի առուվաճառքի մասին պայմանագրի համաձայն՝ «Վենեցիա Պլազա ԳՍ» ՍՊԸ-ն, ի դեմս սնանկության գործով կառավարիչ Լևոն Պետրոսյանի, վաճառել է Երևանի Աճառյան փողոցի թիվ 40/9 հասցեում գտնվող 1.5145հա մակերեսով բնակավայրերի նշանակության հողամասը «Դի ընդ Էյջ գրուպ» ՍՊԸ-ին: Նույն պայմանագրով գնորդ «Դի ընդ Էյջ գրուպ» ՍՊԸ-ին են անցել թիվ ԵԱՔԴ/0079/02/16 քաղաքացիական գործով հայցվորի իրավունքները:

27.12.2018 թվականի անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 27122018-01-0336 վկայականի համաձայն՝ Երևանի Աճառյան փողոցի թիվ 40/9 հասցեի նկատմամբ պահանջը զիջելու մասին 24.12.2018 թվականի փոխանցման ակտի, և 21.12.2018 թվականի բաժանիչ հաշվեկշռի հիման վրա գրանցվել է «Բրենդեն Հոթել» ՍՊԸ-ի սեփականության իրավունքը: ՀՀ ԱՆ իրավաբանական անձանց պետական ռեգիստրի պետական միասնական գրանցամատյանից 21.12.2018 թվականի քաղվածքի համաձայն՝ «Դի ընդ Էյջ գրուպ» ՍՊԸ-ի իրավահաջորդ է հանդիսանում «Բրենդեն Հոթել» ՍՊԸ-ն:

Դատարանը, 19.04.2021 թվականի վճռով բավարարելով հայցը, արձանագրել է, որ *«փորձաքննության ենթակա՝ Երևան քաղաքի Աճառյան փողոցի թիվ 40/9 հասցեում գտնվող տարածք մուտքի ելքի և սպասարկման համար այլ տեղից քաղաքաշինական նորմերին համապատասխան մուտք ապահովել, բացի 40ա/1 հողամասով անցնող ճանապարհից հնարավոր չէ, նշված տարածք մուտքի, ելքի և սպասարկման ճանապարհի համար անհրաժեշտ է հատկացնել թիվ 40ա/1 հասցեի հողատարածքի՝ ըստ տեղանքի կադաստրային քարտեզի թիվ 40/9 և 40/21 հասցեների հողատարածքներին սահմանակից հատվածից, որի վերաբերյալ առաջարկվող տարբերակի հատակագիծը ներկայացվել է եզրակացության կից հավելվածում»:*

Միաժամանակ Դատարանն արձանագրել է, որ *«վիճարկվող դեպքում առկա են ՀՀ քաղ. օր-ի 214 հոդվածով նախատեսված հիմքերը հարկադիր սերվիտուտ սահմանելու համար. Երևանի Աճառյան փողոցի 40/9 հասցեի տարածք մուտք գործել, երթևեկել հնարավոր է միայն Աճառյան փողոցի թիվ 40ա/1 հասցեի հողատարածքից և նույն հոդվածի 6-րդ մասի համաձայն բացակայում է համապատասխան ապացույցն, որ սերվիտուտի սահմանման դեպքում ծանրաբեռնված ամբողջ հողամասը սեփականատիրոջ համար կկորցնի իր տնտեսական կամ գործառութային այն նշանակությունը, որն առկա էր մինչև սերվիտուտ սահմանելը»:*

Վերաքննիչ դատարանը, բողոքարկվող դատական ակտով անդրադառնալով վերաքննիչ բողոքի առաջին փաստարկին, այն է՝ «Վարմօն Ռիելթի» ՍՊԸ-ն չունի քաղաքաշինական փաստաթղթերի փորձաքննության լիցենզիա, մինչդեռ «Վարմօն Ռիելթի» ՍՊԸ-ի փորձագետի կողմից տրամադրված փորձաքննության եզրակացությունը դրվել է վճռի հիմքում, արձանագրել է հետևյալը. *«Թիվ ԵԱՔԴ/0079/02/16 դատական գործի նյութերի ուսումնասիրությունից հետևում է, որ Երևան քաղաքի Արաբկիր և Քանաքեռ-Զեյթուն վարչական շրջանների ընդհանուր իրավասության դատարանի կողմից 27.06.2016 թվականին նշանակվել է դատաշինարարատեխնիկական փորձաքննություն: Հետևաբար, Վերաքննիչ դատարանը գտնում է, որ դատաշինարարատեխնիկական փորձաքննություն նշանակված լինելու պայմաններում առարկայազուրկ է դառնում «Վարմօն Ռիելթի» ՍՊԸ-ի փորձագետի կողմից քաղաքաշինական փաստաթղթերի փորձաքննություն իրականացնելու լիցենզիա չունենալու վերաբերյալ Բողոքաբերի փաստարկը»:* Ինչ վերաբերում է փորձագետի՝ փորձաքննությունն իրականացնելու լիցենզիա չունենալու վերաբերյալ բողոքաբերի կողմից նշված փաստարկին, Վերաքննիչ դատարանը նշել է, որ *«թիվ ԵԱՔԴ/0079/02/16 դատական գործի նյութերի ուսումնասիրությունից հետևում է, որ Երևան քաղաքի Արաբկիր և Քանաքեռ-Զեյթուն վարչական շրջանների ընդհանուր իրավասության առաջին ատյանի դատարանի կողմից 27.06.2016 թվականին նշանակված դատաշինարարատեխնիկական փորձաքննության վերաբերյալ 25.10.2016 թվականին տրված թիվ «241-01/Վ-016» փորձագետի եզրակացությանը կից դատարան է ներկայացվել փորձաքննություն իրականացրած*

փորձագետ Մ. Գևորգյանին ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից տրված թիվ 0146 վկայականի պատճենը: Հիշյալ վկայականի պատճենի համաձայն՝ Միեր Անուշավանի Գևորգյանին տրվել է քարտեզագրողի, գեոդեզիստի, չափագրողի (հաշվառողի), հողաշինարարի որակավորում»:

Անդրադառնալով բողոքաբերի երկրորդ փաստարկին, այն է՝ «Վարմօն Ռիելթի» ՍՊԸ-ի աշխատակիցները փորձագիտական եզրակացություն կազմելիս ակնհայտորեն դուրս են եկել իրենց՝ դատարանի կողմից հանձնարարված մասնագիտական հարցերի շրջանակներից՝ տալով նաև իրավական գնահատականներ հարկադիր գույքային սերվիտուտ սահմանելու անհրաժեշտության մասին՝ Վերաքննիչ դատարանը նշել է, որ *«Թիվ ԵԱՔԴ/0079/02/16 դատական գործի նյութերում առկա «Վարմօն Ռիելթի» ՍՊԸ-ի կողմից 25.10.2016 թվականին տրված թիվ «241-01/Վ-016» փորձագետի եզրակացության բովանդակության ուսումնասիրության արդյունքում Վերաքննիչ դատարանն արձանագրում է, որ, փորձագետի կողմից տրված եզրակացությամբ նշվել է, որ Աճառյան փողոցի թիվ 40/9 հասցեի տարածք մուտք հնարավոր է ապահովել միայն Աճառյան փողոցի թիվ 40ա/1 հասցեի հողատարածքից՝ սահմանելով սերվիտուտ: Վերաքննիչ դատարանը հարկ է համարում նշել, որ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 214-րդ հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ հարկադիր գույքային սերվիտուտը սահմանում է դատարանը: Հետևաբար, Դատարանի կողմից հարկադիր սերվիտուտ սահմանելու վերաբերյալ եզրահանգմանը գալու համար հիմք է հանդիսացել ոչ թե փորձագետի կողմից փորձագիտական եզրակացությունում նշված սերվիտուտ սահմանելու ձևակերպումը, այլ այն, որ Աճառյան փողոցի թիվ 40/9 հասցնի տարածք մուտք հնարավոր է ապահովել միայն Աճառյան փողոցի թիվ 40ա/1 հասցեի հողատարածքից: Նման պայմաններում, Վերաքննիչ դատարանը գտնում է, որ սերվիտուտ սահմանելու վերաբերյալ ձևակերպումն ինքնին խնդրահարույց չէ և որևէ կերպ չի կարող փորձագետի կողմից տրված եզրակացությունը դարձնել ոչ արժանահավատ»:*

Անդրադառնալով վերաքննիչ բողոքի այն փաստարկին, որ «Վարմօն Ռիելթի» ՍՊԸ-ի ներկայացուցիչը նիստի ընթացքում ընդունել է, որ եզրակացության զգալի մասը սխալմամբ պատճենահանել էին այլ փաստաթղթից, մինչդեռ նման պայմաններում հիշյալ փորձաքննության եզրակացությունը դրվել է վճռի հիմքում՝ Վերաքննիչ դատարանն արձանագրել է, որ *«Երևան քաղաքի Արաբկիր և Քանաքեռ-Զեյթուն վարչական շրջանների ընդհանուր իրավասության առաջին ատյանի դատարանում 24.03.2017 թվականին ստացվել է «Վարմօն Ռիելթի» ՍՊԸ-ի կողմից 25.10.2016 թվականին տրված թիվ «241-01/Վ-016» փորձագետի եզրակացության ճշգրտված տարբերակը»:*

Վերաքննիչ դատարանը նշել է, որ *«թեև Դատարանի կողմից «Գործի լուծման համար էական նշանակություն ունեցող փաստերը» բաժնում նշվել է «Վարմօն Ռիելթի» ՍՊԸ-ի կողմից 25.10.2016 թվականին տրված թիվ «241-01/Վ-016» փորձաքննության եզրակացության չճշգրտված տարբերակը, այնուամենայնիվ, Վերաքննիչ դատարանն արձանագրում է, որ Դատարանի կողմից գործի նոր քննության ընթացքում՝ 19.04.2021 թվականին կայացված վճռի պատճառաբանական մասում կատարված արձանագրումն առ այն, որ «փորձաքննության ենթակա՝ Երևան քաղաքի Աճառյան փողոցի թիվ 40/9 հասցեում գտնվող տարածք մուտքի ելքի և սպասարկման համար այլ տեղից քաղաքաշինական նորմերին համապատասխան մուտք ապահովել, բացի 40ա/1 հողամասով անցնող ճանապարհից հնարավոր չէ, նշված տարածք մուտքի, ելքի և սպասարկման ճանապարհի համար անհրաժեշտ է հատկացնել թիվ 40ա/1 հասցեի հողատարածքի՝ ըստ տեղանքի կադաստրային քարտեզի թիվ 40/9 և 40/21 հասցեների*

հողատարածքներին սահմանակից հատվածից (...) առկա է «Վարմօն Ռիելթի» ՍՊԸ-ի կողմից Դատարանին տրամադրված փորձագետի եզրակացության և՝ նախնական և՝ ճշգրտված տարբերակում»: Ինչ վերաբերում է Բողոքաբերի այն փաստարկին, որ վճռում առկա չէ որևէ ակնարկ պատասխանողի այն պնդման առնչությամբ, որ հայցվորին սեփականության իրավունքով պատկանող ք. Երևան, Աճառյան 40/9 տարածքն ունի այլընտրանքային մուտք տարածքի ետնամասից, ինչպես նաև այն մասին, որ այս մուտքի՝ շահագործմանը խոչընդոտող միակ հանգամանքը վերջինիս անջատող հսկայական հորն է, որը գտնվում է հենց այդ տարածքում, Վերաքննիչ դատարանը նշել է, որ *«Վերաքննիչ դատարանի գնահատմամբ Աճառյան փողոցի թիվ 40/9 հասցեի տարածք մուտք գործելու հնարավոր տարբերակները կարող էին պարզվել համապատասխան փորձագիտական եզրակացությամբ միայն: Այդ նկատառումից ելնելով էլ Երևան քաղաքի Արաբկիր և Քանաքեռ-Զեյթուն վարչական շրջանների ընդհանուր իրավասության դատարանի կողմից 27.06.2016 թվականին նշանակվել է դատաշինարարատեխնիկական փորձաքննություն, որի վերաբերյալ տրված եզրակացությունն էլ դրվել է վճռի հիմքում»:*

Անդրադառնալով Վերաքննիչ դատարանի եզրահանգումների հիմնավորվածությանը՝ Վճռաբեկ դատարանը հարկ է համարում արձանագրել հետևյալը.

Վերաքննիչ դատարանը, 04.02.2022 թվականի որոշման ներածական մասում նշելով, որ քննվում է Արմեն Միքայելյանի վերաքննիչ բողոքը, նկարագրական մասում նշելով այդ բողոքի հիմքերը և հիմնավորումները, վերաքննիչ բողոք ներկայացրած անձի պահանջը, նույն որոշման պատճառաբանական մասում չի անդրադարձել բողոքի բոլոր հիմքերին և հիմնավորումներին: Մասնավորապես՝

Վերաքննիչ դատարանը չի անդրադարձել վերաքննիչ բողոքում վկայակոչված փաստարկին այն մասին, որ թիվ 40/9 հասցեում գտնվող անշարժ գույքն իր նախնական ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքի համաձայն՝ ունեցել է անմիջական ելք դեպի Աճառյան փողոց, որն ապահովել է հետիոտնային ու ավտոմոբիլային մուտք և որից օգտվելու հնարավորությունը փաստացի վերացել է գույքի ֆասադային հատվածի օտարման արդյունքում, անտեսել է այլ փաստը, որ դեպի թիվ 40/9 հասցեում գտնվող անշարժ գույք ներկայումս էլ առկա է այլընտրանքային ճանապարհ, որը շահագործելուն խոչընդոտում է հենց հայցվորի կողմից իր սեփականության ներքո գտնվող տարածքում կատարված հորը, որպիսի փաստն արձանագրվել է տեղատեսությամբ և հաստատվում է այդ ընթացքում արված լուսանկարներով, որոնք էլեկտրոնային կրիչով կցված են գործի նյութերին՝ որպես ապացույց: Վերաքննիչ դատարանը որևէ գնահատական չի տվել բողոքաբերի այն պնդմանը, որ գույքի ֆասադային հատվածը սեփական նախաձեռնությամբ օտարելու արդյունքում Ընկերությունն ինքն է սահմանափակել իր հնարավորությունները և այդ գույքն օտարելուց անմիջապես հետո պահանջելով սերվիտուտ՝ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 12-րդ հոդվածի իմաստով չարաշահում է իր իրավունքը, որպիսի պայմաններում հայցը ենթակա է մերժման:

Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ բողոքարկվող որոշման պատճառաբանական մասում Վերաքննիչ դատարանի կողմից որևէ անդրադարձ և եզրահանգում չի կատարվել վերը նշված փաստարկների հիմնավորվածության վերաբերյալ:

Նման պայմաններում Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ Վերաքննիչ դատարանը, չանդրադառնալով Արմեն Միքայելյանի վերաքննիչ բողոքի բոլոր հիմքերին և հիմնավորումներին ու, մասնավորապես, վերաքննիչ բողոքում բարձրացված այն

փաստարկներին, որ Դատարանը պատշաճ ուսումնասիրության չի ենթարկել գործում առկա ապացույցները, մասնավորապես՝ 26.02.2018 թվականին Դատարանի կողմից կատարված տեղատեսության արդյունքները, տեղատեսության լուսանկարները և տեսաձայնագրությունները, ինչպես նաև հաշվի չի առել բողոք բերած անձի այն պնդումը, որ Ընկերությունը սեփական նախաձեռնությամբ օտարել է իր իսկ տարածքի ֆասադային մուտքի հատվածը երրորդ անձի և որ նման գործողությունից հետո սերվիտուտի պահանջ ներկայացնելը ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 12-րդ հոդվածի իմաստով իրավունքի չարաշահում է, թույլ է տվել ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 381-րդ հոդվածի խախտում, ինչն ազդել է գործի ելքի վրա:

Այսպիսով, վճռաբեկ բողոքի հիմքի առկայությունը Վճռաբեկ դատարանը դիտում է բավարար՝ ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 390-րդ հոդվածի 3-րդ մասի ուժով Վերաքննիչ դատարանի որոշումը բեկանելու և գործը նոր քննության ուղարկելու համար: Ընդ որում, Վճռաբեկ դատարանը գտնում է, որ Վերաքննիչ դատարանի կողմից թույլ տրված դատավարական իրավունքի նորմի խախտման հիմքով գործը ՀՀ վերաքննիչ քաղաքացիական դատաարն նոր քննության ուղարկելու պայմաններում վճռաբեկ բողոքի մյուս հիմքերին անդրադառնալ հնարավոր չէ:

Վերոգրյալի հիման վրա Վճռաբեկ դատարանը գտնում է, որ սույն գործով անհրաժեշտ է կիրառել ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 405-րդ հոդվածի 1-ին մասի 2-րդ կետով սահմանված՝ ստորադաս դատարանի դատական ակտն ամբողջությամբ բեկանելու և գործը նույն դատարան նոր քննության ուղարկելու լիազորությունը՝ Արմեն Միքայելյանի վերաքննիչ բողոքի հիմքերն ու հիմնավորումները ՀՀ վերաքննիչ քաղաքացիական դատարանի կողմից քննելու համար:

5. Վճռաբեկ դատարանի պատճառաբանությունները և եզրահանգումները դատական ծախսերի բաշխման վերաբերյալ

ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 101-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ դատական ծախսերը կազմված են պետական տուրքից և գործի քննության հետ կապված այլ ծախսերից:

ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 109-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ դատական ծախսերը գործին մասնակցող անձանց միջև բաշխվում են բավարարված հայցապահանջների չափին համամասնորեն:

ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 112-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ Վերաքննիչ կամ Վճռաբեկ դատարան բողոք բերելու և բողոքի քննության հետ կապված դատական ծախսերը գործին մասնակցող անձանց միջև բաշխվում են նույն գլխի [ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 10-րդ գլուխ] կանոններին համապատասխան:

Նկատի ունենալով, որ սույն գործն ուղարկվում է նոր քննության, որպիսի պարագայում դատական ծախսերի բաշխման հարցին հնարավոր չէ անդրադառնալ գործի քննության ներկա փուլում, Վճռաբեկ դատարանը գտնում է, որ դատական ծախսերի բաշխման հարցը ենթակա է լուծման գործի նոր քննության արդյունքում:

Ելնելով վերոգրյալից և ղեկավարվելով ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 405-րդ, 406-րդ, 408-րդ հոդվածներով՝ Վճռաբեկ դատարանը

Ո Ր Ո Շ Ե Ց

1. Վճռաբեկ բողոքը բավարարել մասնակիորեն: Բեկանել ՀՀ վերաքննիչ քաղաքացիական դատարանի 04.02.2022 թվականի որոշումը և գործն ուղարկել նույն դատարան՝ նոր քննության:

2. Դատական ծախսերի բաշխման հարցին անդրադառնալ գործի նոր քննության արդյունքում:

3. Որոշումն օրինական ուժի մեջ է մտնում կայացման պահից, վերջնական է և ենթակա չէ բողոքարկման:

Նախագահող ***Գ. ՀԱԿՈԲՅԱՆ***

Զեկուցող ***Է. ՍԵԴՐԱԿՅԱՆ***

Ա. ԱԹԱԲԵԿՅԱՆ

Ս. ՄԵՂՐՅԱՆ

Ա. ՄԿՐՏՉՅԱՆ

Վ. ՔՈՉԱՐՅԱՆ