



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ ՎՃՌԱԲԵԿ ԴԱՏԱՐԱՆ

ՀՀ վերաքննիչ վարչական
դատարանի որոշում

Վարչական գործ թիվ ՎԴ/1736/05/22

Նախագահող դատավոր՝ Ռ. Մախմուդյան
Դատավորներ՝ Կ. Ավետիսյան
Ս. Հովակիմյան

Վարչական գործ թիվ ՎԴ/1736/05/22
2025թ.

Ո Ր Ո Շ ՈՒ Մ ՀԱՆՈՒՆ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

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

նախագահող
զեկուցող

Հ. ԲԵԴԵՎՅԱՆ
Ա. ԹՈՎՄԱՍՅԱՆ
Լ. ՀԱԿՈԲՅԱՆ
Ռ. ՀԱԿՈԲՅԱՆ
Ք. ՄԿՈՅԱՆ

2025 թվականի հունիսի 19-ին

գրավոր ընթացակարգով քննելով ՀՀ կադաստրի կոմիտեի և Երևանի քաղաքապետարանի վճռաբեկ բողոքները ՀՀ վերաքննիչ վարչական դատարանի 11.04.2024 թվականի որոշման դեմ՝ վարչական գործով ըստ հայցի Ծովինար Հայրապետյանի ընդդեմ ՀՀ կադաստրի կոմիտեի (այսուհետ՝ Կոմիտե), երրորդ անձ՝ Երևանի քաղաքապետարան՝ Երևան քաղաքի Վ. Սարգսյանի փողոցի թիվ 12/3 հասցեի 0,00195հա մակերեսով հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքի պետական գրանցում կատարելուն պարտավորեցնելու պահանջի մասին,

Պ Ա Ր Զ Ե Ց

1.Գործի դատավարական նախապատմությունը.

Դիմելով դատարան՝ Ծովինար Հայրապետյանը պահանջել է պարտավորեցնել Կոմիտեին կատարել Երևան քաղաքի Վ. Սարգսյանի փողոցի թիվ 12/3 հասցեի 0,00195հա մակերեսով հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքի պետական գրանցում:

ՀՀ վարչական դատարանի (դատավոր՝ Կ. Զարիկյան) (այսուհետ՝ Դատարան) 06.04.2023 թվականի վճռով հայցը բավարարվել է. անվավեր է ճանաչվել Կոմիտեի 14.03.2022 թվականի թիվ Կ-14032022-01-0036 որոշմամբ կասեցված իրավունքի պետական գրանցման վարույթի՝ «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքի 29-րդ հոդվածի 1-ին մասի 2-րդ կետի համաձայն դադարեցումը և Կոմիտեին պարտավորեցվել է գրանցել Երևան քաղաքի Վ. Սարգսյանի փողոցի թիվ 12/3 հասցեի 0,00195հա մակերեսով հողամասի նկատմամբ Ծովինար Հայրապետյանի սեփականության իրավունքը:

ՀՀ վերաքննիչ վարչական դատարանի (այսուհետ՝ Վերաքննիչ դատարան) 11.04.2024 թվականի որոշմամբ Կոմիտեի և երրորդ անձ Երևանի քաղաքապետարանի կողմից ներկայացված վերաքննիչ բողոքներն ամբողջությամբ մերժվել են, և Դատարանի 06.04.2023 թվականի վճիռը թողնվել է անփոփոխ:

Սույն գործով վճռաբեկ բողոք են ներկայացրել Երևանի քաղաքապետարանը (ներկայացուցիչ՝ Լիլիթ Նարիմանյան) և Կոմիտեն (ներկայացուցիչ՝ Մարինե Եսայան):

Վճռաբեկ բողոքների պատասխան է ներկայացրել Ծովինար Հայրապետյանը:

2. Երևանի քաղաքապետարանի վճռաբեկ բողոքի հիմքը, հիմնավորումները և պահանջը.

Սույն վճռաբեկ բողոքը քննվում է հետևյալ հիմքի սահմաններում՝ ներքոհիշյալ հիմնավորումներով.

Վերաքննիչ դատարանը սխալ է կիրառել 04.10.2005 թվականի «Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» ՀՀ թիվ ՀՕ-199-Ն օրենքի 23-րդ հոդվածը, «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքի 28-րդ և 29-րդ հոդվածների դրույթները, ՀՀ կառավարության 15.04.2021 թվականի թիվ 600-Ն որոշման 6-րդ կետը, չի կիրառել ՀՀ հողային օրենսգրքի 62-րդ հոդվածի 11-րդ կետը, որը պետք է կիրառեր, ՀՀ կառավարության 15.12.2005 թվականի թիվ 2330-Ն որոշումը, խախտել է ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 5-րդ, 25-րդ, 26-րդ, 27-րդ, 124-րդ և 126-րդ հոդվածները:

Բողոք բերած անձը նշված պնդումը պարճառաբանել է հետևյալ փաստարկներով.

Վարչական գործում առկա չէ որևէ վերաբերելի և թույլատրելի ապացույց (գլխավոր հատակագծեր, քաղաքաշինական գոտիավորման նախագծեր, հողերի օգտագործման սխեմաներ), որով կարող էր հաստատվել սույն գործի լուծման համար էական նշանակություն ունեցող փաստական հանգամանքն առ այն, որ վիճելի հողամասն ընդգրկված չէ ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով նախատեսված սահմանափակումների ցանկում, ինչպես նաև առկա չէ որևէ ապացույց առ այն, որ Երևանի գլխավոր ճարտարապետն այն պաշտոնատար անձն է, ով օրենսդրությամբ սահմանված կարգով կարող էր տրամադրել տեղեկատվություն՝ վիճելի հողամասի՝ ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով նախատեսված սահմանափակումների ցանկում

ընդգրկված լինելու կամ չլինելու վերաբերյալ, մինչդեռ Վերաքննիչ դատարանը նշված հանգամանքներին էական նշանակություն չի տվել:

Դատարանը հայցը բավարարելիս հիմնվել է մոտ 17 տարի առաջ տրված գրության վրա՝ չպարզելով՝ արդյոք վճռի կայացման պահին նշված տարածքն ընդգրկված չի եղել ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված սահմանափակումների ցանկում:

Նշվածից հետևում է, որ վիճելի հողամասը հայցվորին հատկացված չի եղել, դրա վրա կառուցված հասարակական նշանակության շինությունը՝ առևտրի կրպակը, սահմանված կարգով քաղաքաշինական փաստաթղթերին համապատասխան չի կառուցվել:

Սույն դեպքում գործի փաստերից հետևում է, որ Վերաքննիչ դատարանը քննարկման առարկա չի դարձրել գործի համար էական նշանակություն ունեցող այն հանգամանքը, որ հայցի հիմքում դրված 04.10.2005 թվականի «ՀՀ հողային օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» ՀՕ-199-Ն օրենքն ուժի մեջ է մտել 02.11.2005 թվականին, իսկ ՀՀ կառավարության 15.12.2005 թվականի հ.2230-Ն որոշմամբ թողարկվել է Երևան քաղաքի գլխավոր հատակագծը: Ասվածից հետևում է, որ Վերաքննիչ դատարանը չի պարզել, սակայն ի պաշտոնե պարտավոր էր պարզել, թե քննարկման առարկա հանդիսացող հողամասն արդյո՞ք համապատասխանում է 15.12.2005 թվականին հաստատված Երևան քաղաքի գլխավոր հատակագծով սահմանված քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերին համապատասխան նախատեսվող նպատակային նշանակությանը, թե՛ ոչ, քանի որ գույքն օրինական ճանաչելու մասին Երևանի քաղաքապետի որոշումը կայացվել է ավելի վաղ, քան հաստատվել է Երևան քաղաքի գլխավոր հատակագիծը: Նշվածից հետևում է, որ Երևանի քաղաքապետի որոշման կայացման ժամանակ չէին կարող ապացուցված համարվել առևտրի կրպակը քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերին համապատասխանելու հարցերը, որոնք ներկայումս ենթակա են պարզման գործող օրենսդրության պահանջներից ելնելով:

Դատարանի կողմից կիրառված «Հողային օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» ՀՕ-199-Ն օրենքն ընդունվել է 04.10.2005 թվականին և ուժի մեջ է մտել 26.11.2005 թվականին:

Մինչդեռ հայցվոր Ծովինար Հայրապետյանի կողմից 22.01.2021 թվականին Երևանի քաղաքապետարան ներկայացված դիմումից և դրան կից ներկայացված հողի վարձակալության պայմանագրի նախագծից հետևում է, որ քննարկման առարկա հանդիսացող Վ. Սարգսյան 12/3 հասցեում գտնվող առևտրի տաղավարի նկատմամբ Ծովինար Հայրապետյանի սեփականության իրավունքը, իսկ հողի նկատմամբ վարձակալության իրավունքը գրանցվել է 10.06.2009 թվականին, (սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական՝ թիվ 2565771):

Այսպիսով, գործով չի ապացուցվում այն փաստը, որ վիճելի տարածքի նկատմամբ հայցվորի վարձակալության իրավունքը գրանցվել է մինչև «Հողային օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» ՀՕ-199-Ն օրենքի ուժի մեջ մտելը՝ 26.11.2005 թվականը:

Վերագրյալի հիման վրա բողոք բերած անձը պահանջել է բեկանել Վերաքննիչ դատարանի 11.04.2024 թվականի որոշումը և փոփոխել այն՝ հայցը մերժել կամ գործն ուղարկել ամբողջ ծավալով նոր քննության:

2.1. Կոմիտեի վճռաբեկ բողոքի հիմքը, հիմնավորումները և պահանջը.

Սույն վճռաբեկ բողոքը քննվում է հետևյալ հիմքի սահմաններում՝ ներքոհիշյալ հիմնավորումներով.

Վերաքննիչ դատարանը խախտել է ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 25-րդ, 27-րդ, 29-րդ, 64-րդ և 124-րդ հոդվածները, սխալ է մեկնաբանել ՀՀ հողային օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի 8-րդ մասը:

Բողոք բերած անձը նշված պնդումը պարզապես և հետևյալ փաստարկներով.

Վերաքննիչ դատարանը հաշվի չի առել, որ Դատարանը չի հետազոտել և գնահատել գործում առկա Երևանի քաղաքապետի 16.04.2009 թվականի թիվ 2702-Ա որոշումը, դրա փոխարեն ակտի հիմքում դրել է Երևան քաղաքի գլխավոր ճարտարապետ Ս. Դանիելյանի 13.09.2006 թվականի գրությունը, ինչը խնդրահարույց է մի քանի տեսանկյունից: Այսպես՝

1. Երևանի քաղաքապետի որոշումը կայացվել է ժամանակային առումով ավելի ուշ, քան Երևանի գլխավոր ճարտարապետի կողմից տրված գրությունը, ինչն էական է այն մասով, որ ժամանակի ընթացքում Ծովինար Հայրապետյանի և Երևան համայնքի միջև առկա իրավահարաբերությունը կրել է որոշակի փոփոխություններ, որոնց մասին են վկայում գործում առկա մի շարք որոշումները և կողմերի միջև ստորագրված համաձայնագրերը: Հետևաբար, սույն գործի շրջանակում ավելի ուշ կայացված որոշումները, կողմերի միջև առկա համաձայնագրերը և այլ փաստաթղթերն առավել օբյեկտիվ են արտահայտում այդ պահին առկա իրավիճակը:

2. Թիվ 2702-Ա որոշումը, որն անմիջականորեն վերաբերում է վիճելի հողամասի հետ կապված վարձակալական իրավահարաբերության երկարաձգմանը, կայացվել է Երևանի քաղաքապետի կողմից, ով տվյալ պարագայում որոշման կայացման համար հանդիսանում էր օրենքի տեսանկյունից պատշաճ սուբյեկտ, մինչդեռ, նախորդ՝ 13.09.2006 թվականի գրությունը ուղարկվել է Երևանի գլխավոր ճարտարապետի կողմից, ինչն էլ պարունակում է սխալ տեղեկություններ հողամասի իրավական վիճակի մասին, ավելին՝ նշված տեղեկությունը տրամադրելու իրավասությունը պատկանում է համայնքի ղեկավարին, ինչն էլ հաստատված է համարվել Վերաքննիչ դատարանի կողմից կայացված դատական ակտով:

3. Երևանի քաղաքապետի 16.04.2009 թվականի թիվ 2702-Ա որոշմամբ արձանագրված է, որ վիճելի հողամասն ընդգրկված է ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածի սահմանափակումների ցանկում, և հետևաբար ՀՀ հողային օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի 8-րդ մասը կիրառելի չէ նշված հողամասի նկատմամբ:

4. Երևանի քաղաքապետի 16.04.2009 թվականի թիվ 2702-Ա որոշումը որևէ կերպ չի վիճարկվել և վերացված չէ:

Այսպիսով, նշված իրավիճակում ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածում նախատեսված սահմանափակումների ցանկում վիճելի հողամասի ընդգրկված չլինելու հանգամանքը հանդիսանում է հայցվորի համար բարենպաստ վարչական ակտի ընդունման հիմքում դրված կարևոր հանգամանք, այսինքն՝ այդ փաստի հաստատումը բարենպաստ է հենց Ծովինար Հայրապետյանի համար, ուստի նշված հանգամանքի հաստատման համար ապացույց ներկայացնելու պարտականություն ուներ ոչ թե վարչական մարմինը, այլ բարենպաստ վարչական ակտ հայցող ֆիզիկական անձը:

Միաժամանակ, Վերաքննիչ դատարանը հայցապահանջը բավարարելիս չի պարզել դատական ակտի կայացման պահին վիճելի տարածքը ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված սահմանափակումների ցանկում ընդգրկված լինելու փաստը, միայն հիմք է ընդունել 23.09.2006 թվականի գրությունը:

Այս առումով հարկ է նշել, որ գլխավոր ճարտարապետի 13.09.2006 թվականի գրության բովանդակությունից ակնհայտ է, որ վիճելի հողամասն ընդգրկված չէ ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված ցանկում, սակայն նույն օրենսգրքի 62-րդ հոդվածի 11-րդ կետի համաձայն՝ ենթակա չէ սեփականաշնորհման, որից հետևում է, որ Կոմիտեն իրավունք չունի հայցվորի անվամբ սեփականության իրավունք գրանցել:

Վերոգրյալի հիման վրա բոլոր բերած անձը պահանջել է բեկանել Վերաքննիչ դատարանի 11.04.2024 թվականի որոշումը և փոփոխել այն՝ հայցը մերժել կամ գործն ուղարկել նոր քննության կամ գործի վարույթը կարճել:

2.2. Վճռաբեկ բողոքների վերաբերյալ Ծովինար Հայրապետյանի պատասխանի հիմնավորումները.

Երևանի քաղաքապետարանը գործի քննության ժամանակ չի ներկայացրել որևէ ապացույց առ այն, որ հողամասն ընդգրկված է ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով նախատեսված սահմանափակումների ցանկում կամ եթե ընդգրկված է, ապա որ իրավական ակտի համաձայն:

Վերը նշվածի հաշվառմամբ՝ պետք է փաստել, որ տվյալ դեպքում պատասխանողին հայցվորի կողմից ներկայացվել է լիազոր մարմնի՝ Երևանի քաղաքապետարանի կողմից 13.09.2006 թվականին տրված գրությունը, որի համաձայն՝ թիվ 1563478 վկայականով ամրագրված 19.5քմ մակերեսով հողամասն ընդգրկված չէ ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածի սահմանափակումների ցանկում:

Նման պայմաններում հաշվի առնելով օրենքով սահմանված պահանջները, Վճռաբեկ դատարանի կողմից դրա վերաբերյալ տրված իրավական դիրքորոշումը, ինչպես նաև այն հանգամանքը, որ խնդրո առարկա հողամասը վարձակալության պայմանագրի ուժով օգտագործվել է հայցվորի կողմից, որպիսի իրավունքը սահմանված կարգով ունեցել է պետական գրանցում՝ ուստի անշարժ գույքի պետական գրանցում իրականացնող վարչական մարմինը պետք է օրենքով սահմանված կարգով

իրականացնել իր լիազորությունները, տվյալ դեպքում՝ կատարել քաղաք Երևան, Կենտրոն, Վ. Սարգսյան փողոց, 12/3 հասցեում գտնվող շինության զբաղեցրած հողամասի սեփականության իրավունքի պետական գրանցումը: Այսինքն, նման հանգամանքների առկայությամբ ներկայացված դիմումը չէր կարող հանգեցնել վարչական վարույթի կասեցման, այլ այն պետք է եզրափակվեր հայցվորի համար բարենպաստ վարչական ակտի ընդունմամբ, քանի որ դրա համար անհրաժեշտ փաստական և իրավական հիմքերն ու նախադրյալներն առկա են եղել:

Վերաքննիչ դատարանի որոշումը ոչ միայն հիմնավորված և ճիշտ է դատավարական նորմերի տեսանկյունից, այլ նաև բխում է նյութական իրավունքի նորմերի բովանդակությունից, ուստի կայացված դատական ակտը համապատասխանում է արդարադատության և ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի դրույթների պահանջներին:

Վերոգրյալի հիման վրա բողոքի պատասխան բերած անձը պահանջել է սույն գործով ներկայացված վճռաբեկ բողոքներն ամբողջությամբ մերժել՝ անփոփոխ թողնելով Վերաքննիչ դատարանի 11.04.2024 թվականի որոշումը:

3. Վճռաբեկ բողոքի քննության համար նշանակություն ունեցող փաստերը.

Վճռաբեկ բողոքների քննության համար էական նշանակություն ունեն հետևյալ փաստերը.

1) Երևան քաղաքի գլխավոր ճարտարապետը, ի պատասխան Ծովինար Հայրապետյանի կողմից Երևանի քաղաքապետարան ներկայացված հարցման, 13.09.2006 թվականի գրությամբ հայտնել է, որ «Էրեբունի» հյուրանոցի բակում վերջինիս պատկանող առևտրի տաղավարի զբաղեցրած հողամասի՝ ըստ անշարժ գույքի սեփականության 24.06.2005 թվականի թիվ 1563478 վկայականի, վարձակալությամբ տրամադրված 19.5քմ մակերեսով հողամասն ընդգրկված չէ ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածի սահմանափակումների ցանկում, սակայն նույն օրենսգրքի 62-րդ հոդվածի 11-րդ կետի համաձայն՝ չի կարող փոխանցվել սեփականության իրավունքով (**հատոր 1-ին, գ.թ. 46**).

2) «Հողամասի վարձակալության մասին» 19.08.2005 թվականի թիվ Կ-191 պայմանագրի համաձայն՝ Հայաստանի Հանրապետությունը՝ ի դեմս Երևանի քաղաքապետ Ե. Զախարյանի, որի անունից հանդես է եկել Երևանի Կենտրոն թաղային համայնքի ղեկավար Գ. Բեգլարյանը, համապատասխան վարձավճարի դիմաց Ծովինար Հայրապետյանի տիրապետմանն ու օգտագործմանն է տրամադրել «Էրեբունի» հյուրանոցի բակում գտնվող 19.50քմ մակերեսով հողամասը՝ համաձայն նույն պայմանագրի հավելվածը կազմող հողամասի հատակագծի, որը հանդիսանում է սույն պայմանագրի անբաժանելի մասը: Հողամասը տրամադրվել է Էրեբունի հյուրանոցի բակում առևտրի տաղավարի (քար, մետաղ) վարձակալության իրավունքով (**հատոր 1-ին, գ.թ. 37**).

3) Անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման 24.08.2005 թվականի թիվ 1563478 վկայականի համաձայն՝ Կենտրոն համայնքի «Էրեբունի» հյուրանոցի բակում առևտրի տաղավարի նկատմամբ գրանցվել է Ծովինար Հայրապետյանի սեփականության իրավունքը, իսկ առևտրի տաղավարի զբաղեցրած հողամասի նկատմամբ՝ վարձակալության իրավունքը՝ 1 տարի ժամկետով (**հատոր 1-ին, գ.թ. 41-45**).

4) Երևանի քաղաքապետ Ե. Զախարյանի 28.07.2006 թվականի թիվ 1231-Ա որոշման համաձայն՝ «Էրեբունի» հյուրանոցի բակում տեղակայված Ծովինար Հայրապետյանին սեփականության իրավունքով պատկանող (անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման 24.08.2005 թվականի թիվ 1563478 վկայական) տաղավարի զբաղեցրած 19.5քմ մակերեսով հողամասի վարձակալության ժամկետը երկարացվել է մինչև 31.12.2008 թվականը, և Կենտրոն թաղային համայնքի ղեկավարը լիազորվել է Երևանի քաղաքապետի անունից Ծովինար Հայրապետյանի հետ 19.08.2005 թվականի հողամասի վարձակալության թիվ Կ-191 պայմանագրում փոփոխություն կատարելու համար կնքել պայմանագրի փոփոխման համաձայնագիր, որը ենթակա է նոտարական վավերացման, իսկ համաձայնագրից ծագող իրավունքները ենթակա են գրանցման ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի համապատասխան տարածքային մարմնում (**հատոր 1-ին, գ.թ. 47**).

5) «Պայմանագիրը փոփոխելու մասին» 23.08.2006 թվականի թիվ Կ-191/1 համաձայնագրի համաձայն՝ 19.08.2005 թվականին կնքված հողամասի վարձակալության թիվ Կ-191 պայմանագիրը երկարացվել է մինչև 31.12.2008 թվականը (**հատոր 1-ին, գ.թ. 48**).

6) Անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման 19.09.2006 թվականի թիվ 2041930 վկայականի համաձայն՝ Կենտրոն համայնքի «Էրեբունի» հյուրանոցի բակում առևտրի տաղավարի նկատմամբ գրանցվել է Ծովինար Հայրապետյանի սեփականության իրավունքը, իսկ առևտրի տաղավարի զբաղեցրած հողամասի նկատմամբ՝ վարձակալության իրավունքը՝ մինչև 31.12.2008 թվականը (**հատոր 1-ին, գ.թ. 50-53**).

7) Երևանի քաղաքապետ Գ. Բեգլարյանի 16.04.2009 թվականի «Ծովինար Հայրապետյանի հետ կնքված հողամասի վարձակալության պայմանագրի գործողության ժամկետը երկարացնելու և պայմանագրում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին» թիվ 2702-Ա որոշման համաձայն՝ պայմանագրի գործողության ժամկետը երկարացվել է մինչև 31.12.2012 թվականը, և Կենտրոն թաղային համայնքի ղեկավարը լիազորվել է Երևանի քաղաքապետի անունից Ծովինար Հայրապետյանի հետ կնքել համաձայնագիր՝ Երևանի քաղաքապետի 20.04.2005 թվականի թիվ 839-Ա և 17.08.2005 թվականի թիվ 1747-Ա որոշումների հիման վրա «Էրեբունի» հյուրանոցի բակում սեփականության իրավունքով Ծովինար Հայրապետյանին պատկանող առևտրի տաղավարի զբաղեցրած 19.5քմ մակերեսով հողամասի համար 19.08.2005 թվականին կնքված հողամասի վարձակալության թիվ Կ-191 պայմանագրի ժամկետը երկարացնելու և դրանում փոփոխություններ և լրացում կատարելու մասին (**հատոր 1-ին, գ.թ. 54**).

8) Կոմիտեի 14.03.2022 թվականի «Գույքի նկատմամբ իրավունքի (սահմանափակման) պետական գրանցման վարույթը կասեցնելու մասին» թիվ Կ-14032022-01-0036 որոշմամբ Շավարշ Սարգսյանի կողմից Երևան քաղաքի Կենտրոն վարչական շրջանի Վ. Սարգսյան փողոցի 12/3 տաղավարի նկատմամբ հարուցված իրավունքի պետական գրանցման վարույթը կասեցվել է «Գույքի նկատմամբ իրավունքների գրանցման մասին» ՀՀ օրենքի 28-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետով սահմանված հիմքով այն պատճառաբանությամբ, որ ներկայացված փաստաթղթերի (հողի վարձակալության պայմանագիր՝ պատճեն) արդեն իսկ կատարվել է իրավունքի պետական գրանցում, Երևանի քաղաքապետի տեղեկանքով հողամասը չի կարող փոխանցվել սեփականության իրավունքով: Անհրաժեշտ է պարզաբանում կամ նոր իրավահավաստող փաստաթղթեր (**հատոր 1-ին, գ.թ. 33**):

4. Վճռաբեկ դատարանի պատճառաբանությունները և եզրահանգումը.

Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ սույն գործով վճռաբեկ բողոքները վարույթ ընդունելը պայմանավորված է ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 161-րդ հոդվածի 1-ին մասի 2-րդ կետով նախատեսված հիմքի առկայությամբ՝ նույն հոդվածի 3-րդ մասի 1-ին կետի իմաստով, այն է՝ Վերաքննիչ դատարանի կողմից թույլ է տրվել ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 25-րդ և 27-րդ հոդվածների խախտում, որը խաթարել է արդարադատության բուն էությունը, և որի առկայությունը հիմնավորվում է ստորև ներկայացված պատճառաբանություններով:

Վերոգրյալով պայմանավորված՝ Վճռաբեկ դատարանն անհրաժեշտ է համարում անդրադառնալ հողադարձքը ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով նախատեսված սահմանափակումների ցանկում ընդգրկված լինելու փաստը հաստատող ապացույցների գնահատման առանձնահատկություններին՝ վերահաստատելով նախկինում արտահայտած իրավական դիրքորոշումները:

ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 5-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ գործի փաստական հանգամանքները դատարանը պարզում է ի պաշտոնե ("ex officio"):

Նույն հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ դատարանը կաշկանդված չէ վարչական դատավարության մասնակիցների ներկայացրած ապացույցներով, (...) և **իր նախաձեռնությամբ ձեռնարկում է համարժեք միջոցներ՝ կոնկրետ գործի լուծման համար անհրաժեշտ իրական փաստերի վերաբերյալ հնարավոր և հասանելի տեղեկություններ ձեռք բերելու համար:**

Նույն հոդվածի 3-րդ մասի համաձայն՝ դատարանը (...) պահանջում է, որ ներկայացվեն գործի փաստական հանգամանքները պարզելու և գնահատելու համար անհրաժեշտ բոլոր ապացույցները:

ՀՀ վճռաբեկ դատարանը նախկինում կայացրած որոշմամբ արձանագրել է, որ դատարանի կողմից գործի փաստական հանգամանքներն ի պաշտոնե ("ex officio") պարզելու սկզբունքը վարչական արդարադատությանը բնորոշ կարևորագույն առանձնահատկություններից մեկն է: Քննարկվող վարչադատավարական սկզբունքի

էությունն օրենսդիրը բացահայտել է ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 5-րդ հոդվածում, որի բովանդակությունը հանգում է հետևյալին.

1) վարչական դատարանը կաշկանդված չէ վարչական դատավարության մասնակիցների ներկայացրած ապացույցներով, միջնորդություններով, առաջարկություններով, բացատրություններով, առարկություններով.

2) վարչական դատարանը պարտավոր է՝

- իր նախաձեռնությամբ ձեռնարկել համարժեք միջոցներ՝ կոնկրետ գործի լուծման համար անհրաժեշտ իրական փաստերի վերաբերյալ հնարավոր և հասանելի տեղեկություններ ձեռք բերելու համար,

- պահանջել, որ ներկայացվեն գործի փաստական հանգամանքները պարզելու և գնահատելու համար անհրաժեշտ բոլոր ապացույցները,

- մատնանշել հայցադիմումներում առկա ձևական սխալները,

- առաջարկել ճշտել ոչ հստակ հայցային պահանջները, ոչ ճիշտ հայցատեսակները փոխարինել պատշաճ հայցատեսակներով, տարբերակել հիմնական և ածանցյալ պահանջները, համալրել ոչ բավարար փաստական տվյալները (*տե՛ս, Զաքար Զերեջյանն ընդդեմ ՀՀ ոստիկանության «Ճանապարհային ոստիկանություն» ծառայության թիվ ՎԴ/1979/05/17 վարչական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 12.02.2021 թվականի որոշումը*):

ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 25-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ դատարանը նույն օրենսգրքով սահմանված կարգով ձեռք բերված ապացույցների հետազոտման և գնահատման միջոցով պարզում է գործի լուծման համար էական նշանակություն ունեցող բոլոր փաստերը:

ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 27-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ դատարանը, անմիջականորեն գնահատելով գործում եղած բոլոր ապացույցները, որոշում է փաստի հաստատված լինելու հարցը՝ բազմակողմանի, լրիվ և օբյեկտիվ հետազոտման վրա հիմնված ներքին համոզմամբ:

Նույն հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ դատարանը դատական ակտի մեջ պետք է պատճառաբանի նման համոզմունքի ձևավորումը:

ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 28-րդ հոդվածի 3-րդ մասի համաձայն՝ գործի լուծման համար անհրաժեշտ ապացույցներ ձեռք բերելու նպատակով դատարանն իր նախաձեռնությամբ ձեռնարկում է համարժեք միջոցներ:

ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 124-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետի համաձայն՝ վարչական դատարանը գործն ըստ էության լուծող դատական ակտ կայացնելիս գնահատում է ապացույցները:

ՀՀ վճռաբեկ դատարանը, նախկինում կայացրած որոշմամբ անդրադառնալով ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 28-րդ հոդվածի վերլուծությանը, արձանագրել է, որ նշված իրավակարգավորումից բխում է, որ գործի փաստական հանգամանքներն ի պաշտոնե պարզելու ("ex officio") սկզբունքը դատական ապացուցման գործընթացում, մասնավորապես, դրսևորվում է կոնկրետ գործի լուծման համար անհրաժեշտ իրավաբանական փաստերի վերաբերյալ հնարավոր և հասանելի տեղեկություններ ձեռք

բերելու նպատակով անհրաժեշտ ապացույցներ պահանջելու վարչական դատարանի պարտականությամբ (տե՛ս, Ալեքսանդր Կարալովն ընդդեմ Երևանի քաղաքապետարանի՝ թիվ ՎԴ/4315/05/14 վարչական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 22.04.2016 թվականի որոշումը):

Մեկ այլ որոշմամբ ՀՀ վճռաբեկ դատարանն արձանագրել է, որ ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 25-րդ, 26-րդ, 27-րդ և 124-րդ հոդվածների վերլուծությունից հետևում է, որ **դատարանը գործն ըստ էության լուծող դատական ակտ կայացնելու նպատակով գործի լուծման համար էական նշանակություն ունեցող բոլոր փաստերը պարզում է ապացույցների հետազոտման և գնահատման միջոցով:** ՀՀ վճռաբեկ դատարանի գնահատմամբ ապացույցների հետազոտումը դատական ապացույցների անմիջական ընկալումն ու վերլուծությունն է՝ դրանցից յուրաքանչյուրի վերաբերելիությունը, թույլատրելիությունն ու արժանահավատությունը որոշելու և գործի լուծման համար նշանակություն ունեցող փաստական հանգամանքների առկայությունը կամ բացակայությունը հաստատելու համար դրանց համակցության բավարարությունը պարզելու նպատակով, իսկ ապացույցների գնահատումը ենթադրում է ապացույցների տրամաբանական և իրավաբանական որակում՝ դրանց վերաբերելիության, թույլատրելիության, արժանահավատության և բավարարության տեսանկյունից: Ապացույցների գնահատումը՝ որպես ապացուցման գործընթացի տարր, մտավոր, տրամաբանական գործունեություն է, որի արդյունքում դատարանի կողմից եզրահանգում է արվում ապացույցներից յուրաքանչյուրի թույլատրելիության, վերաբերելիության, հավաստիության և ապացուցման առարկայի մեջ մտնող հանգամանքների բացահայտման համար ապացույցների համակցության բավարարության մասին:

Վարչադատավարական օրենսդրության համաձայն՝ դատարանը գործում եղած բոլոր ապացույցները գնահատում է ներքին համոզմամբ, որը պետք է հիմնված լինի գործում առկա բոլոր ապացույցների բազմակողմանի, լրիվ և օբյեկտիվ հետազոտության վրա:

ՀՀ վճռաբեկ դատարանը հարկ է համարել նշել նաև, որ թեև ներքին համոզմունքը սուբյեկտիվ կատեգորիա է, այդուհանդերձ, օրենսդիրն այն դիտարկում է որպես ապացույցների գնահատման միջոց, որը հանգեցնում է իրավական գնահատականների, հետևաբար և դատավարական օրենսդրությամբ նախատեսել է դրա օբյեկտիվության ապահովմանն ուղղված որոշակի երաշխիքներ, մասնավորապես՝

1) որպես դատարանի ներքին համոզմունքի օբյեկտիվ հիմք պետք է հանդիսանա գործում եղած ամեն մի ապացույցի և ապացույցների համակցության բազմակողմանի, լրիվ և օբյեկտիվ հետազոտությունը,

2) դատարանն ազատ է ապացույցների գնահատման գործում:

Ներքին համոզմամբ ապացույցների ազատ գնահատումը ենթադրում է, որ դատարանը կաշկանդված չէ տվյալ ապացույցին գործին մասնակցող և այլ անձանց տված գնահատականներով և արտահայտած կարծիքներով:

Դատարանի կողմից ապացույցների գնահատման արդյունքներն արտացոլվում են դատական ակտի պատճառաբանական մասում, որտեղ դատարանը պետք է

մատնացույց անի այն ապացույցները, որոնց վրա կառուցում է իր եզրահանգումներն ու հետևությունները, ինչպես նաև այն դատողությունները, որոնցով հերքում է այս կամ այն ապացույցը: Դատական ակտը միայն այն դեպքում կարող է համարվել պատշաճորեն պատճառաբանված, երբ դրա պատճառաբանական մասում դատարանը ցույց է տվել ապացույցների գնահատման հարցում իր ներքին համոզմունքի ձևավորման օբյեկտիվ հիմքերը (տե՛ս, Միսակ Այանյանն ընդդեմ Երևանի քաղաքապետարանի թիվ ՎԴ/0702/05/11 վարչական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 26.12.2016 թվականի որոշումը):

ՀՀ վճռաբեկ դատարանը մեկ այլ որոշմամբ արձանագրել է, որ գործի ճիշտ լուծման նպատակով դատարանը պետք է ստուգի ապացույցների արժանահավատությունը, քանի որ միայն արժանահավատ ապացույցն է հնարավորություն տալիս հաստատելու կամ հերքելու գործի լուծման համար էական նշանակություն ունեցող հանգամանքները: Գործով ձեռք բերված որոշ ապացույցների ոչ հավաստիության վերաբերյալ կարող է վկայել դատարանի կողմից միևնույն հանգամանքի կամ փաստի վերաբերյալ հակասական, միմյանց բացառող տեղեկությունների, տվյալների ստացումը: Ապացույցի հավաստիության մասին կարելի է դատել՝ առաջին հերթին ելնելով այդ տեղեկատվության աղբյուրի բնույթից (հատկանիշներից), այսինքն՝ ապացույցների արժանահավատությունն առաջին հերթին կախված է տեղեկատվության աղբյուրի որակից: Միևնույն ժամանակ ՀՀ վճռաբեկ դատարանը գտել է, որ ապացույցների արժանահավատությունը կախված է նաև գործով ձեռք բերված տարբեր ապացույցների՝ միմյանց համապատասխանությունից, հավաքված և հետազոտված բոլոր ապացույցների ընդհանուր գնահատականից, քանի որ գործով ձեռք բերված և հետազոտված բոլոր ապացույցների գնահատումը միայն կարող է վերհանել ապացույցների միջև եղած հակասությունները և արդյունքում որոշել ապացույցների հավաստիությունը: **Այլ կերպ ասած, եթե դատարանի մոտ կասկածներ են առաջանում՝ կապված ձեռք բերված և հետազոտվող ապացույցների հավաստիության վերաբերյալ, ապա այդ կասկածներն անհրաժեշտ է փարատել՝ տվյալ ապացույցներն այլ ապացույցների հետ համադրելու միջոցով** (տե՛ս, Զոյա Սիմեոնիդուն ընդդեմ Երևանի համայնքի թիվ ՎԴ/10507/05/13 վարչական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 27.11.2015 թվականի որոշումը):

Անդրադառնալով պարտավորեցման հայցի էությանը՝ ՀՀ վճռաբեկ դատարանն իր նախկին որոշումներում արտահայտել է այն իրավական դիրքորոշումը, որ պարտավորեցման հայցի բուն նպատակը անձի համար բարենպաստ վարչական ակտի ընդունմանը հասնելն է: Հիմք ընդունելով ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 124-րդ հոդվածի 3-րդ մասի կարգավորումները, ՀՀ վճռաբեկ դատարանը գտել է, որ եթե վարչական դատարանը ձեռք բերված ապացույցների շրջանակում և դատական ակտի կայացման պահին գործող օրենքների հիման վրա հաստատված է համարում հայցվող բարենպաստ վարչական ակտի իրավաչափությունը, վերջինս պետք է կայացնի հայցը բավարարելու վերաբերյալ գործն ըստ էության լուծող դատական ակտ՝ անվավեր ճանաչելով վարչական մարմնի կողմից հայցվող վարչական ակտն ընդունելը մերժելու վերաբերյալ որոշումը և պարտավորեցնելով վարչական մարմնին այդ վարչական ակտի

ընդունմանը (...) (տե՛ս, Կարեն Սարգսյանն ընդդեմ ՀՀ ոստիկանության «Ճանապարհային ոստիկանություն» ծառայության թիվ ՎԴ/6495/05/14 վարչական գործով ՀՀ վճարելի դատարանի 26.12.2016 թվականի որոշումը):

ՀՀ հողային օրենսգրքի 3-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետի համաձայն՝ հողային հարաբերությունների կարգավորման բնագավառում տեղական ինքնակառավարման մարմինները Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով կազմում և հաստատում են համայնքի (քնակավայրի) գլխավոր հատակագիծը (այսուհետ՝ գլխավոր հատակագիծ), քաղաքաշինական գոտիավորման նախագիծն ու հողերի օգտագործման սխեման, ինչպես նաև սահմանում և փոփոխում են հողերի նպատակային և գործառնական նշանակությունը՝ կառավարության սահմանած կարգով (...):

ՀՀ հողային օրենսգրքի 7-րդ հոդվածի 5-րդ մասի 5-րդ կետի համաձայն՝ հողերի նպատակային նշանակությունը, հողատեսքերն ու գործառնական նշանակությունը և հողերի օգտագործման նկատմամբ սահմանափակումները նշվում են համայնքների հողերի օգտագործման սխեմաներում, գլխավոր հատակագծերում:

Շարադրված նորմերի բովանդակությունից բխում է, որ համայնքի (քնակավայրի) գլխավոր հատակագիծը, քաղաքաշինական գոտիավորման նախագիծը, հողերի օգտագործման սխեման կազմելու և հաստատելու, ՀՀ կառավարության սահմանած կարգին համապատասխան՝ հողերի նպատակային և գործառնական նշանակությունը սահմանելու և փոփոխելու իրավասությամբ օժտված են տեղական ինքնակառավարման մարմինները: Ընդ որում, հողերի նպատակային նշանակության, հողատեսքերի և գործառնական նշանակության, հողերի օգտագործման նկատմամբ սահմանափակումների վերաբերյալ նշումներն արվում են համայնքների հողերի օգտագործման սխեմաներում և գլխավոր հատակագծերում:

ՀՀ հողային օրենսգրքի 51-րդ հոդվածի 1-ին պարբերության 1-ին և 2-րդ կետերի համաձայն՝ հողամասերի նկատմամբ քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց իրավունքները, ինչպես նաև հողամասերի նկատմամբ օգտագործման իրավունքների սահմանափակումները ծագում են պետական կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմինների որոշումներից և նրանց հետ կնքած պայմանագրերից, քաղաքացիների ու իրավաբանական անձանց միջև հողամասի հետ կապված պայմանագրերից և այլ գործարքներից:

«Տեղական ինքնակառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 2-րդ հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ Երևան քաղաքում տեղական ինքնակառավարման առանձնահատկությունները սահմանվում են «Երևան քաղաքում տեղական ինքնակառավարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով:

«Երևան քաղաքում տեղական ինքնակառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 5-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետի համաձայն՝ Երևանի տեղական ինքնակառավարման մարմիններն են՝ Երևանի ավագանին (այսուհետ՝ ավագանի):

«Երևան քաղաքում տեղական ինքնակառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 12-րդ հոդվածի 1-ին մասի 19-րդ և 20-րդ կետերի համաձայն՝ ավագանին որոշում է ընդունում Երևան քաղաքի գլխավոր հատակագծի, դրա փոփոխությունների, ինչպես նաև

նախագծման առաջադրանքի վերաբերյալ, որոշում է ընդունում Երևան քաղաքի գլխավոր հատակագծին համապատասխան մշակված՝ Երևան քաղաքի առանձին տարածքների գոտիավորման նախագծերի, ինչպես նաև նախագծման առաջադրանքի վերաբերյալ:

«Երևան քաղաքում տեղական ինքնակառավարման մասին» ՀՀ օրենքի՝ իրավահարաբերության ծագման պահին գործող խմբագրությամբ 53-րդ հոդվածի 1-ին մասի 9-րդ և 10-րդ կետերի համաձայն՝ ավագանու հետ հարաբերություններում քաղաքապետն իրականացնում է հետևյալ սեփական լիազորությունները՝ ավագանուն է ներկայացնում Երևան քաղաքի գլխավոր հատակագծի և դրա փոփոխությունների, ինչպես նաև նախագծման առաջադրանքի նախագծերը՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով, Երևան քաղաքի գլխավոր հատակագծին համապատասխան մշակված Երևանի առանձին տարածքների գոտիավորման, ինչպես նաև նախագծման առաջադրանքի նախագծերը:

Վերոգրյալ իրավանորմերի համակարգային վերլուծության արդյունքում պարզ է դառնում, որ Երևան քաղաքի գլխավոր հատակագծի վերաբերյալ որոշումն ընդունվում է ավագանու կողմից՝ Երևանի քաղաքապետի կողմից ներկայացված նախագծի հիման վրա: Երևան քաղաքի գլխավոր հատակագծի հիման վրա և դրան համապատասխան՝ մշակվում են Երևանի առանձին տարածքների գոտիավորման, ինչպես նաև նախագծման առաջադրանքի նախագծերը: Իր հերթին՝ Երևան համայնքի տարածքների գոտիավորումն իրենից ենթադրում է այդ համայնքի կամ դրա առանձին հատվածների տարածքների, հողամասերի և այլ անշարժ գույքի օգտագործման պարտադիր պահանջների սահմանում՝ դրանց իրավական ռեժիմին, նպատակային ու գործառնական նշանակությանը, թույլատրված օգտագործումներին համապատասխան՝ «Քաղաքաշինության մասին» ՀՀ օրենքի 14-րդ հոդվածի համաձայն:

Երևան համայնքի վարչական տարածքում գտնվող հողերի նպատակային և գործառնական նշանակությունը որոշելու և դրանց օգտագործման նկատմամբ սահմանափակումներ սահմանելու իրավասությունը վերապահված է Երևանի քաղաքապետին և ավագանուն:

ՀՀ հողային օրենսգրքի 57-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ պետության և համայնքների սեփականության հողամասերը տրամադրվում են սեփականության, կառուցապատման կամ օգտագործման իրավունքով (...):

Նույն հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ տեղական ինքնակառավարման մարմինները հողամասերը տրամադրում են նույն օրենսգրքի 3-րդ հոդվածով սահմանված կարգով հաստատված գլխավոր հատակագծերին, քաղաքաշինական գոտիավորման նախագծերին ու հողերի օգտագործման սխեմաներին համապատասխան:

ՀՀ վճռաբեկ դատարանը, անդրադառնալով համայնքի սեփականությանը պատկանող որևէ հող այլ անձի փոխանցելու դեպքերին, հայտնել է այն իրավական դիրքորոշումը, որ «(...) տեղական ինքնակառավարման մարմինների իրավասությանն է վերապահված կազմելու և հաստատելու քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերը, իրենց վարչական տարածքում գտնվող որևէ հողի նկատմամբ նախատեսելու

սահմանափակումներ, հողն ի սեփականություն այլ անձի հանձնելու հարցի լուծումը ևս վերապահվել է այդ մարմիններին: Մինչ համայնքին կամ պետությանը սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերն այլ անձի փոխանցելը, տեղական ինքնակառավարման մարմինները կրում են իրենց կազմած և տիրապետման ներքո գտնվող գլխավոր հատակագիծը, քաղաքաշինական գոտիավորման նախագիծը ու հողերի օգտագործման սխեմաները հետազոտելու պարտականություն: Այդպիսի պարտականություն սահմանելը կապված է հողամասի նկատմամբ սահմանափակումներ առկա չլինելու փաստը պարզելու անհրաժեշտությամբ, իսկ սահմանափակումների մասին նշումներ պարունակում են հենց քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերը: Եթե համայնքի վարչական տարածքում գտնվող որևէ հողի նկատմամբ քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերով նախատեսված է որևէ սահմանափակում, ինչը ՀՀ հողային օրենսգրքով արգելում է այն սեփականության իրավունքով այլ անձանց տրամադրելը, ապա տեղական ինքնակառավարման մարմինն արդեն կաշկանդված է ՀՀ հողային օրենսգրքի 57-րդ հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված արգելքով և այդ հողը չի կարող տրամադրել որևէ քաղաքացու կամ իրավաբանական անձի: Մինչ հողն այլ անձի տրամադրելը քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերն ուսումնասիրելու պարտականություն սահմանելով օրենսդիրը հետապնդում է որոշակի նշանակություն ունեցող հողամասերի պահպանությունն ապահովելու նպատակ» *(տե՛ս, Դավիթ Մելիք-Սյրեփանյանն ընդդեմ Երևանի քաղաքապետարանի թիվ ՎԴ/0325/05/19 վարչական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 22.10.2021 թվականի որոշումը):*

ՀՀ վճռաբեկ դատարանը, անդրադառնալով հողամասի՝ ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով նախատեսված սահմանափակումների ցանկին, արտահայտել է իրավական դիրքորոշում, ըստ որի՝ «(...) ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածում հստակ թվարկված են պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող այն հողերը, որոնք քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով փոխանցվել չեն կարող: Այդպիսի սահմանափակում նախատեսելը պայմանավորված է այդ հողերի՝ հանրային, մշակութային, էկոլոգիական, սանիտարական, գիտահետազոտական կամ այլ հատուկ նշանակությամբ, ինչպես նաև հանրության առողջության պաշտպանության կամ կենդանական և բուսական աշխարհի պահպանության անհրաժեշտությամբ:

(...) ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածում թվարկված հողերը քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով փոխանցելու սահմանափակումը նույն օրենսգրքի 57-րդ հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված այն արգելքներից է, որը տեղական ինքնակառավարման մարմիններին կաշկանդում է այլ անձանց սեփականության իրավունքով տրամադրել դրանք: (...)

Նույն որոշմամբ, անդրադառնալով հողամասի՝ ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով նախատեսված սահմանափակումների ցանկում ընդգրկված լինելու կամ չլինելու մասին համապատասխան տեղեկատվությունը տրամադրելու իրավասու սուբյեկտի հարցին՝ ՀՀ վճռաբեկ դատարանը արձանագրել է, որ «(...) տեղական ինքնակառավարման մարմինները, իրականացնելով համայնքի գլխավոր հատակագծի և

գոտիավորման նախագծի մշակման և հաստատման, համայնքի վարչական տարածքում գտնվող հողերի նպատակային և գործառնական նշանակությունը սահմանելու գործընթացներ, հողամասերի տեղադրության, դրանց նպատակային նշանակության և ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով նախատեսված սահմանափակումների ցանկում ընդգրկված լինելու կամ չլինելու վերաբերյալ հավաստի և արժանահավատ տեղեկատվություն տրամադրող վարչական մարմիններ են:

ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 26-րդ հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ գործի հանգամանքները, որոնք, օրենքի կամ այլ իրավական ակտի համաձայն, պետք է հաստատվեն միայն որոշակի ապացույցներով, չեն կարող հաստատվել այլ ապացույցներով:

Ինչպես նշվեց, ՀՀ հողային օրենսգրքի 3-րդ հոդվածով և «Տեղական ինքնակառավարման մասին» ՀՀ օրենքի մի շարք հոդվածներով համայնքի (բնակավայրի) գլխավոր հատակագիծը, քաղաքաշինական գոտիավորման նախագիծն ու հողերի օգտագործման սխեման կազմում և հաստատում, ինչպես նաև հողերի նպատակային և գործառնական նշանակությունը սահմանում և փոփոխում են տեղական ինքնակառավարման մարմինները, իսկ Երևան համայնքում՝ «Երևան քաղաքում տեղական ինքնակառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 12-րդ հոդվածի 1-ին մասի 19-րդ և 20-րդ կետերի և «Երևան քաղաքում տեղական ինքնակառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 53-րդ հոդվածի 1-ին մասի 9-րդ և 10-րդ կետերի համաձայն՝ Երևանի քաղաքապետն ու ավագանին:

Նշված նորմերով սպառիչ և հստակ սահմանված են այն մարմինները (պաշտոնատար անձինք), որոնք լիազորված են կազմելու և հաստատելու կոնկրետ համայնքի քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերը և այդ փաստաթղթերով սահմանելու հողերի նպատակային և գործառնական նշանակությունը: (...) դատարանները, հանդիսանալով դատական իշխանություն իրականացնող մարմին, ՀՀ Սահմանադրությամբ կամ որևէ օրենքով իրավասու չեն որոշելու որևէ հողի նպատակային և գործառնական նշանակությունը կամ գնահատելու այդ նպատակային նշանակությամբ հողամասն օգտագործելու նպատակահարմարությունը: Հողամասի նպատակային նշանակությունը, ուստի և ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով նախատեսված սահմանափակումների ցանկում ընդգրկված լինելու փաստը կարող է հաստատվել տեղական ինքնակառավարման մարմնի կողմից ներկայացված ապացույցներով՝ գլխավոր հատակագծերով, քաղաքաշինական գոտիավորման նախագծերով, հողերի օգտագործման սխեմաներով: Դատարանն իրավասու է ստուգելու ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով նախատեսված սահմանափակումների ցանկում հողամասն ընդգրկված լինելու փաստի վերաբերյալ մարմնի կողմից տրված փաստաթղթի օրինականությունը, ինչպես նաև դրա վերաբերելիությունը և արժանահավատությունը վերաբերելի փաստին:

(...)

ՀՀ վճռաբեկ դատարանն արձանագրել է նաև, որ հողամասի՝ ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով նախատեսված սահմանափակումների ներքո գտնվելու

հարց քննարկելիս դատարանները թույլատրելի ապացույցների հիման վրա ընդամենը պետք է պարզեն դրա նպատակային և գործառնական նշանակությունն ու հատուկ գիտելիքներ պահանջվելու դեպքում՝ փորձագետի միջոցով պարզեն այդ հողամասի՝ ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով նախատեսված հողերի հետ համընկնելու հարցը: Արդյունքում՝ եթե խնդրո առարկա հողամասն իր նպատակային նշանակությամբ համընկնում է ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածում թվարկված հողերից մեկի հետ, ապա այն այդ նույն հոդվածով նախատեսված սահմանափակումների շարքում է: Այլ կերպ ասած՝ դատարանները թույլատրելի ապացույցների հիման վրա իրավասու են գնահատելու այն հարցը, թե վեճի առարկա՝ կոնկրետ նպատակային նշանակություն ունեցող հողամասը ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով թվարկված հողերի շարքում ընդգրկված է, թե ոչ: Եթե նման համեմատության արդյունքում դատարանը հանգում է այն եզրակացության, որ խնդրո առարկա՝ որոշակի նպատակային նշանակություն ունեցող հողը համընկնում է ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով նախատեսված հողերից որևէ մեկի հետ, ապա այն որևէ քաղաքացու կամ իրավաբանական անձի սեփականության իրավունքով տրամադրվել չի կարող՝ անկախ այդ նպատակային նշանակությամբ հողն օգտագործելու հնարավորության բացակայության վերաբերյալ փորձագիտական կամ մասնագիտական եզրակացությունից կամ դատարանի համոզմունքից:

(...) ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով նախատեսված սահմանափակումների հարցը պարզելու տեսանկյունից դատարանների իրավասությունը սահմանափակ է, և ներառում է վեճի առարկա հողի նպատակային նշանակությունը բացահայտելու և այն ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով թվարկված հողերի հետ համեմատական վերլուծություն իրականացնելու գործողությունները» *(տե՛ս, Դավիթ Մելիք-Ստեփանյանն ընդդեմ Երևանի քաղաքապետարանի թիվ ՎԴ/0325/05/19 վարչական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 22.10.2021 թվականի որոշումը)*:

Վերահաստատելով նշված իրավական դիրքորոշումները՝ Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ այն դեպքում, երբ պարտավորեցման հայցի քննության շրջանակում հարց է առաջանում վեճի առարկա հողամասը ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով նախատեսված սահմանափակումների ներքո գտնվելու վերաբերյալ, ապա դատարանը պարտավոր է անհրաժեշտ բոլոր միջոցները ձեռնարկել անհրաժեշտ և թույլատրելի ապացույցներ ձեռք բերելու ուղղությամբ, որը հնարավորություն կընձեռի պարզելու հայցվող վարչական ակտի իրավաչափության հարցը:

Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքով թեև նախատեսված են պարտավորեցման հայցի դեպքում ապացուցման բեռի բաշխման կանոնները, մասնավորապես՝ ապացուցման բեռը կրում է վարչական մարմինը՝ հայցվող վարչական ակտի ընդունումը մերժելու հիմք հանդիսացած փաստերի մասով, և ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձը՝ այն փաստերի մասով, որոնցով հիմնավորվում է իր համար բարենպաստ վարչական ակտի ընդունումը, սակայն դատարանը, օժտված լինելով յուրաքանչյուր գործով օբյեկտիվ ճշմարտությունը բացահայտելու պարտավորությամբ, պարտավոր է, գործի փաստերն ի պաշտոնե

պարզելու սկզբունքի ուժով, ձեռնամուխ լինել հայցվող վարչական ակտի իրավաչափությունը պարզելուն:

Վճռաբեկ դատարանի իրավական դիրքորոշման կիրառումը սույն գործի փաստերի նկատմամբ.

Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ սույն վարչական գործով հայցվոր Ծովինար Հայրապետյանը պահանջել է պարտավորեցնել Կոմիտեին կատարել Երևան քաղաքի Վ. Սարգսյանի փողոցի թիվ 12/3 հասցեի 0,00195հա մակերեսով հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքի պետական գրանցում:

Դատարանը 06.04.2023 թվականի վճռով հայցը բավարարել է այն հիմնավորմամբ, որ. «(...) Դատարանը նկատում է նաև, որ խնդրո առարկա հողամասը «հասարակական օբյեկտների կառուցման և սպասարկման համար նախատեսված և սահմանված կարգով կառուցված շինություններով զբաղեցված հողամաս» հանդիսանալը և հայցվորի կողմից մինչև ՀՕ-199-Ն օրենքի ուժի մեջ մտնելը (2005 թվականի նոյեմբերի 26) պետական սեփականություն հանդիսացող հողերից օրենսդրությամբ սահմանված կարգով վարձակալության իրավունքով ձեռք բերած և այդ իրավունքը գրանցած լինելն անվիճելի է և հաստատվում է գործում առկա նյութերով: Մասնավորապես, հայցվորն այն ձեռք է բերել պետությունից վարձակալության վերաբերյալ 2005 թվականի օգոստոսի 19-ին կնքված Կ-191 պայմանագրով՝ որպես առևտրի փաղավարի (N 2 Ցանկի 6-րդ կետով ներառված է հասարակական նպատակային նշանակության շենքեր շարքում) սպասարկման հողամաս, դրանից ծագող վարձակալության իրավունքը գրանցել է նույն թվականի օգոստոսի 24-ին (վկայանական N 1563478):

Պատասխանողի մատնանշած միակ արգելքն, ըստ էության, Երևանի գլխավոր ճարտարապետի 2006 թվականի սեպտեմբերի 23-ի գրությունն է: Մինչդեռ դատարանը գտնում է, որ այդ գրությունը ոչ միայն չի վկայում հայցվող պետական գրանցման հարցում խոչընդոտի առկայության մասին, այլև դրանով հաստատվում է, որ տվյալ դեպքում բացակայում է ՀՕ-199-Ն օրենքի 23-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանված միակ բացառությունը (Հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված՝ օտարման ոչ ենթակա հողամաս): Այդ գրության մեջ հստակ նշած է, որ խնդրո առարկա հողամասն ընդգրկված չէ Հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված ցանկում: Հակառակի մասին որևէ տեղեկություն Երևանի քաղաքապետարանը չի ներկայացրել: Իսկ նույն գրության մեջ նշված Հողային օրենսգրքի 62-րդ հոդվածի 11-րդ մասին (թեև գրության մեջ նշված է «11-րդ կետ», նշված հոդվածը չունի նման կետ), այն ՀՕ-199-Ն օրենքի 23-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանված կարգով սեփականության իրավունքը ծագելու արգելք չի կարող հանդիսանալ, քանի որ վերաբերում է հողամասերի մասնավորեցմանը: ՀՕ-199-Ն օրենքի 23-րդ հոդվածի 1-ին մասով հողամասի մասնավորեցում տեղի չի ունենում, այլ օրենքի ուժով ճանաչվում է անձի սեփականության իրավունքը:

(...)

Վերը շարադրված իրավական և փաստական հանգամանքների հիման վրա դատարանը եզրակացնում է, որ ՀՕ-199-Ն օրենքի 23-րդ հոդվածի 1-ին մասի 2-րդ կետի

հիմքով խնդրո առարկա հողամասի նկարմամբ հայցվորի սեփականության իրավունքի ծագման նախադրյալներն առկա են, միաժամանակ բացակայում է իրավունքի պետական գրանցման որևէ արգելք, ուստի հայցվող պետական գրանցումը իրավաչափ է և պետք է կատարվի:

Այսպիսով, հայցը հիմնավոր է և ենթակա է բավարարման»:

Վերաքննիչ դատարանը, մերժելով Երևանի քաղաքապետարանի և Կոմիտեի վերաքննիչ բողոքները և Դատարանի վճիռը թողնելով անփոփոխ, պատճառաբանել է, որ. «(...) Վերաքննիչ դատարանն արձանագրում է, որ անվիճելի է մինչև 26.11.2005 թվականը վիճելի հողամասը համայնքային սեփականություն հանդիսանալու և սեփականության իրավունքով Երևան համայնքին պատկանելու, ինչպես նաև վերջինիս նկարմամբ, 19.08.2005թ. կնքված հողամասի վարձակալության պայմանագրի հիման վրա, Ծովինար Հայրապետյանի վարձակալության իրավունքը ծագելու հանգամանքները:

Միևնույն ժամանակ, անդրադառնալով Երևանի քաղաքապետարանի կողմից վկայակոչված պնդմանն առ այն, որ սույն դեպքում կիրառելի չէ ՀՀ հողային օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի 8-րդ մասով սահմանված իրավակարգավորումը այն պարճառաբանությամբ, որ հողամասի նկարմամբ Հայցվորի վարձակալության իրավունքի պետական գրանցումը իրականացվել է 10.06.2009 թվականին՝ Վերաքննիչ դատարանն գտնում է, որ այն հիմնավոր չէ, քանի որ սույն գործում առկա անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման 24.08.2005 թվականի թիվ 1563478 միասնական վկայականով հաստատվում է, որ վիճելի հողամասի նկարմամբ Հայցվորի վարձակալության իրավունքի պետական գրանցումը իրականացվել է 24.08.2005թ., այսինքն՝ մինչև «Հողային օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» թիվ ՀՕ-199-Ն օրենքի ուժի մեջ մտնելը՝ 26.11.2005 թվականը:

(...)

Վերաքննիչ դատարանն արձանագրում է, որ Երևան քաղաքի Վ. Սարգսյանի փողոցի թիվ 12/3 հասցեի 0,00195 հա մակերեսով հողամասը վարձակալության իրավունքով Հայցվորին տրամադրվել է հասարակական նշանակության շենքի, այն է՝ առևտրի տաղավարի սպասարկման նպատակով:

(...)

Վերաքննիչ դատարանն արձանագրում է, որ համայնքի հողամասերի օգտագործման սխեմաները և քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերը, այն է՝ համայնքի (բնակավայրի) գլխավոր հատակագիծը և քաղաքաշինական գոտիավորման նախագիծը կամ դրանց փոփոխություններն ու նախագծման առաջադրանքները կազմելու լիազորությունը վերապահված է համայնքի ղեկավարին, իսկ դրանք հաստատելու լիազորությունը՝ համայնքի ավագանուն: Ընդ որում, Երևան քաղաքում տեղական ինքնակառավարման առաձեռնհասություններով պայմանավորված՝ նախատեսվում է, որ Երևան քաղաքի գլխավոր հատակագծի վերաբերյալ որոշում ընդունելու լիազորությունը պատկանում է ավագանուն՝ Երևանի քաղաքապետի կողմից ներկայացված նախագծի հիման վրա: Մասնավորապես, Երևան քաղաքի գլխավոր հատակագծի հիման վրա և դրան համապատասխան՝ մշակվում են Երևան քաղաքի առանձին տարածքների

գոտիավորման, ինչպես նաև նախագծման առաջադրանքի նախագծերը, իսկ գոտիավորումն իրենից ենթադրում է այդ համայնքի կամ դրա առանձին հատվածների տարածքների, հողամասերի և այլ անշարժ գույքի օգտագործման պարտադիր պահանջների սահմանում՝ դրանց իրավական ռեժիմին, նպատակային ու գործառական նշանակությանը, թույլատրված օգտագործումներին համապատասխան՝ «Քաղաքաշինության մասին» ՀՀ օրենքի համաձայն:

Վերոգրյալի իրավական վերլուծությունների լույսի ներքո Վերաքննիչ դատարանը փաստում է, որ թե՛ հողամասերի նպատակային և գործառնական նշանակությունը որոշելու, թե՛ դրանց օգտագործման նկատմամբ սահմանափակումներ սահմանելու իրավասությունը վերապահված է տեղական ինքնակառավարման մարմիններին՝ համայնքի ղեկավարին և ավագանուն:

(...)

Արդյունքում, Վերաքննիչ դատարանը, վերը նշված իրավանորմերի վերլուծությունը համադրելով սույն գործի փաստերի հետ, գալիս է այն եզրահանգման, որ Երևան քաղաքի գլխավոր ճարտարապետն իրավասու չէր տրամադրել վիճելի հողամասը ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով նախատեսված սահմանափակումների ցանկում ընդգրկված լինելու կամ չլինելու վերաբերյալ տեղեկատվություն:

Այդուհանդերձ, Վերաքննիչ դատարանն արձանագրում է, որ չնայած բողոքաբերի կողմից ներկայացված փաստարկն այդ մասով հիմնավոր է, սակայն, այն չի կարող հայցվորի հայցը մերժելու հիմք հանդիսանալ, քանի որ, նույնիսկ հետագայում, մասնավորապես, ոչ՝ ՀՀ վարչական դատարանում սույն գործի քննության ընթացքում, ոչ՝ էլ վերաքննիչ բողոքին կից, Երևանի քաղաքապետարանի կողմից չի ներկայացվել այնպիսի ապացույց, որով կհաստատվեր վիճելի հողամասը ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով նախատեսված սահմանափակումների ցանկում ընդգրկված լինելու հանգամանքը:

(...)

Հիմք ընդունելով նշված նորմերը և դրանք համադրելով սույն գործի փաստերի հետ՝ Վերաքննիչ դատարանն արձանագրում է, որ վարչական մարմինը, ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 29-րդ հոդվածի 2-րդ մասի 2-րդ կետի իմպերատիվ ուժով կրելով հայցվող վարչական ակտի ընդունումը մերժելու հիմք հանդիսացած փաստերի ապացուցման բեռը, այնուամենայնիվ չի կատարել իր այդ պարտականությունը, այն է՝ դատավարության որևէ փուլում որևէ փաստարկ չի վկայակոչել առ այն, որ օբյեկտիվ իրականության մեջ առկա են վիճելի հողամասի նկատմամբ Հայցվորի սեփականության իրավունքի ծագման ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով ամրագրված սահմանափակումները, ինչի բացասական հետևանքները նույն հոդվածի 1-ին մասի ուժով կրում է հենց վարչական մարմինը, իսկ Հայցվորն ըստ էության ամբողջությամբ ապացուցել է իր հայցած բարենպաստ վարչական ակտի ընդունման իրավաչափությունը:

(...)

Հաշվի առնելով ամբողջ վերոգրյալը և հիմք ընդունելով ՀՀ հողային օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի 8-րդ մասով նախատեսված իրավակարգավորումները՝ Վերաքննիչ

դատարանն արձանագրում է, որ առկա է Երևան քաղաքի Վ. Սարգսյանի փողոցի թիվ 12/3 հասցեի 0,00195 հա մակերեսով հողամասի նկատմամբ Ծովինար Հայրապետյանի սեփականության իրավունքի ծագման համար օրենքով ամրագրված անհրաժեշտ և բավարար պայմանները, որպիսի պարագայում սեփականության իրավունքի պետական գրանցում կատարելու իրավասություն ունեցող համապատասխան վարչական մարմինը պարտավոր էր կատարել նշված հողամասի նկատմամբ վերջինիս սեփականության իրավունքի պետական գրանցում, ինչն իրավացիորեն արձանագրել է նաև Դատարանը՝ հանգելով Ծովինար Հայրապետյանի հայցը բավարարման ենթակա լինելու վերաբերյալ իրավաչափ հետևության»:

Վերոգրյալ իրավական դիրքորոշումների լույսի ներքո անդրադառնալով Վերաքննիչ դատարանի եզրահանգումների հիմնավորվածությանը՝ Վճռաբեկ դատարանը հարկ է համարում նշել հետևյալը.

Սույն գործի փաստերից հետևում է, որ անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման 24.08.2005 թվականի թիվ 1563478 վկայականի համաձայն՝ Կենտրոն համայնքի «Էրեբունի» հյուրանոցի բակում առևտրի տաղավարի նկատմամբ գրանցվել է Ծովինար Հայրապետյանի սեփականության իրավունքը, իսկ առևտրի տաղավարի զբաղեցրած հողամասի նկատմամբ՝ վարձակալության իրավունքը՝ 1 տարի ժամկետով:

Երևանի քաղաքապետ Ե. Զախարյանի 28.07.2006 թվականի թիվ 1231-Ա որոշման համաձայն՝ «Էրեբունի» հյուրանոցի բակում տեղակայված Ծովինար Հայրապետյանին սեփականության իրավունքով պատկանող (անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման 24.08.2005 թվականի թիվ 1563478 վկայական) տաղավարի զբաղեցրած 19.5քմ մակերեսով հողամասի վարձակալության ժամկետը երկարացվել է մինչև 31.12.2008 թվականը, և Կենտրոն թաղային համայնքի ղեկավարը լիազորվել է Երևանի քաղաքապետի անունից Ծովինար Հայրապետյանի հետ 19.08.2005 թվականի հողամասի վարձակալության թիվ Կ-191 պայմանագրում փոփոխություն կատարելու համար կնքել պայմանագրի փոփոխման համաձայնագիր, որը ենթակա է նոտարական վավերացման, իսկ համաձայնագրից ծագող իրավունքները ենթակա են գրանցման ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի համապատասխան տարածքային մարմնում:

Անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման 19.09.2006 թվականի թիվ 2041930 վկայականի համաձայն՝ Կենտրոն համայնքի «Էրեբունի» հյուրանոցի բակում առևտրի տաղավարի նկատմամբ գրանցվել է Ծովինար Հայրապետյանի սեփականության իրավունքը, իսկ առևտրի տաղավարի զբաղեցրած հողամասի նկատմամբ՝ վարձակալության իրավունքը՝ մինչև 31.12.2008 թվականը:

Երևանի քաղաքապետ Գ. Բեգլարյանի 16.04.2009 թվականի «Ծովինար Հայրապետյանի հետ կնքված հողամասի վարձակալության պայմանագրի գործողության ժամկետը երկարացնելու և պայմանագրում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին» թիվ 2702-Ա որոշման համաձայն՝ պայմանագրի գործողության ժամկետը

երկարացվել է մինչև 31.12.2012 թվականը, և Կենտրոն թաղային համայնքի ղեկավարը լիազորվել է Երևանի քաղաքապետի անունից Ծովինար Հայրապետյանի հետ կնքել համաձայնագիր՝ Երևանի քաղաքապետի 20.04.2005 թվականի թիվ 839-Ա և 17.08.2005 թվականի թիվ 1747-Ա որոշումների հիման վրա «Էրեբունի» հյուրանոցի բակում սեփականության իրավունքով Ծովինար Հայրապետյանին պատկանող առևտրի տաղավարի զբաղեցրած 19.5քմ մակերեսով հողամասի համար 2005 թվականի օգոստոսի 19-ին կնքված հողամասի վարձակալության թիվ Կ-191 պայմանագրի ժամկետը երկարացնելու և դրանում փոփոխություններ և լրացում կատարելու մասին:

Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է հետևյալը.

«Հողային օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» թիվ ՀՕ-199-Ն օրենքի 23-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ մինչև նույն օրենքի ուժի մեջ մտնելը պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողերից օրենսդրությամբ սահմանված կարգով անհատույց (մշտական) օգտագործման կամ վարձակալության իրավունք ձեռք բերած և այդ իրավունքները գրանցած իրավաբանական և ֆիզիկական անձանց, ներառյալ՝ օրենսգրքի 118-րդ հոդվածի 4-րդ կետի հիմքով ձեռք բերված (բացառությամբ օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված հողամասերի)՝ նույն օրենքի ուժով սեփականության իրավունքով փոխանցվում են՝

1) տնամերձ, այգեգործական, ինչպես նաև բնակելի տան կառուցման և սպասարկման համար հատկացված հողամասերը.

2) հասարակական և արտադրական օբյեկտների կառուցման և սպասարկման համար նախատեսված և սահմանված կարգով կառուցված, այդ թվում՝ կիսակառույց շենքերով, շինություններով զբաղեցված հողամասերը՝ անկախ շենքերի, շինությունների ավարտվածության աստիճանից:

Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ ստորադաս ատյանները, հիմք ընդունելով «Հողային օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» թիվ ՀՕ-199-Ն օրենքի 23-րդ հոդվածի 1-ին մասը, ըստ էության, հանգել են հետևության, որ վեճի առարկա հողամասի նկատմամբ հայցվորի սեփականության իրավունքի գրանցման միակ խոչընդոտն այդ հողամասի՝ ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով նախատեսված սահմանափակումների ցանկում գտնվելու հանգամանքը կարող էր լինել, որպիսի փաստի ապացուցման բեռը դրվել է պատասխանողի վրա:

Միաժամանակ, գործում առկա Երևանի գլխավոր ճարտարապետի՝ 13.09.2006 թվականի գրությունը, որով արձանագրվել է, որ «Էրեբունի» հյուրանոցի բակում հայցվորին պատկանող առևտրի տաղավարի զբաղեցրած հողամասն ընդգրկված չէ ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածի սահմանափակումների ցանկում, սակայն նույն օրենսգրքի 62-րդ հոդվածի 11-րդ կետի համաձայն՝ չի կարող փոխանցվել սեփականության իրավունքով, Վճռաբեկ դատարանի գնահատմամբ, իրավացիորեն հիմք չի ընդունվել՝ հաշվի առնելով, որ այն տրվել է ոչ իրավասու սուբյեկտի կողմից:

Միաժամանակ, Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ սույն գործով վիճելի է մնացել այն հարցը, թե արդյոք վեճի առարկա հողամասն ընդգրկված է ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածի սահմանափակումների ցանկում, թե՛ ոչ, որպիսի փաստն

էական նշանակություն ունեւ սույն գործով ներկայացված պարտավորեցման հայցի բավարարման կամ մերժման հարցը լուծելու հարցում:

Վճռաբեկ դատարանն իր մի շարք որոշումներում բազմիցս ընդգծել է այն էական կանոնը, որ պարտավորեցման հայցի բավարարման հարցը լուծելիս դատարանը նախ պետք է քննության առարկա դարձնի հայցվորի կողմից հայցվող բարենպաստ վարչական ակտի իրավաչափության հարցը, որպիսի փաստը սույն գործի շրջանակներում կարող էր պարզվել միայն դատարանի կողմից ակտիվ միջոցներ ձեռնարկելու, մասնավորապես՝ հայցվող վարչական ակտի իրավաչափության հարցը բացահայտելու նպատակով անհրաժեշտ ապացույցներ ձեռք բերելու միջոցով, ինչը չի կատարվել Դատարանի կողմից, որպիսի փաստն էլ անտեսել է Վերաքննիչ դատարանը:

Վերոնշյալ պատճառաբանությամբ՝ Վճռաբեկ դատարանը գտնում է, որ Վերաքննիչ դատարանը թույլ է տվել դատավարական իրավունքի նորմերի խախտում, ինչը հանգեցրել է գործի սխալ լուծման:

Այսպիսով, վճռաբեկ բողոքների հիմքի առկայությունը Վճռաբեկ դատարանը համարում է բավարար՝ ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 150-րդ, 151-րդ և 163-րդ հոդվածների ուժով Վերաքննիչ դատարանի որոշումը բեկանելու և գործը նոր քննության ուղարկելու համար:

Վճռաբեկ բողոքների պատասխանում բերված փաստարկները հերքվում են վերոշարադրյալ պատճառաբանություններով:

5. Վճռաբեկ դատարանի պատճառաբանությունները և եզրահանգումները դատական ծախսերի բաշխման վերաբերյալ

ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 56-րդ հոդվածի համաձայն՝ դատական ծախսերը կազմված են պետական տուրքից և գործի քննության հետ կապված այլ ծախսերից:

ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 60-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ կողմը, որի դեմ կայացվել է վճիռ, կամ որի բողոքը մերժվել է, կրում է Հայաստանի Հանրապետության դատական դեպարտամենտի՝ վկաներին և փորձագետներին վճարած գումարների հատուցման պարտականությունը, ինչպես նաև մյուս կողմի կրած դատական ծախսերի հատուցման պարտականությունը այն ծավալով, ինչ ծավալով դրանք անհրաժեշտ են եղել դատական պաշտպանության իրավունքի արդյունավետ իրականացման համար: Դատական պաշտպանության այն միջոցի հետ կապված ծախսերը, որոնք իրենց նպատակին չեն ծառայել, դրվում են այդ միջոցն օգտագործած կողմի վրա, անգամ եթե վճիռը կայացվել է այդ կողմի օգտին:

Վճռաբեկ դատարանը, նկատի ունենալով այն, որ վճռաբեկ բողոքները ենթակա են բավարարման, իսկ գործն ուղարկվում է նոր քննության, որպիսի պարագայում դատական ծախսերի բաշխման հարցին հնարավոր չէ անդրադառնալ գործի քննության ներկա փուլում, գտնում է, որ այդ հարցը ենթակա է լուծման գործի նոր քննության ընթացքում:

Ելնելով վերոգրյալից և ղեկավարվելով ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 169-171-րդ հոդվածներով, 172-րդ հոդվածի 1-ին մասով՝ Վճռաբեկ դատարանը

Ո Ր Ո Շ Ե Ց

1. Վճռաբեկ բողոքները բավարարել: Բեկանել ՀՀ վերաքննիչ վարչական դատարանի 11.04.2024 թվականի որոշումը և գործն ուղարկել ՀՀ վարչական դատարան՝ նոր քննության:

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

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

Նախագահող

Հ. ԲԵԴԵՎՅԱՆ

Զեկուցող

Ա. ԹՈՎՄԱՍՅԱՆ

Լ. ՀԱԿՈԲՅԱՆ

Ռ. ՀԱԿՈԲՅԱՆ

Ք. ՄԿՈՅԱՆ