



**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ
ՎՃՈՒՐԵԿ ԴԱՏԱՐԱՆ**

ՀՀ վերաքննիչ հակակոռուպցիոն
դատարանի որոշում

Հակակոռուպցիոն քաղաքացիական գործ
թիվ ՀԿԴ/0089/02/23

Նախագահող դատավոր՝ Ա. Ոսկանյան

Դատավորներ՝ Գ. Թորոսյան

Դ. Հովհաննիսյան

Հակակոռուպցիոն քաղաքացիական գործ
թիվ **ՀԿԴ/0089/02/23**

2025թ.

Ո Ր Ո Շ ՈՒ Մ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԱՆՈՒՆԻՑ

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

նախագահող Ա. ԴԱՎԹՅԱՆ

զեկուցող Լ. ՄԵԼԻՔՋԱՆՅԱՆ

Գ. ԳՅՈԶԱԼՅԱՆ

Լ. ԳՐԻԳՈՐՅԱՆ

Ա. ԿՈՒՐԵՆՅԱՆ

«01» հոկտեմբերի 2025 թվական

քաղաք Երևան

գրավոր ընթացակարգով քննելով ըստ ՀՀ գլխավոր դատախազության (այսուհետ՝
Դատախազություն) հայցի ընդդեմ Կոտայքի մարզպետարանի, Հովհաննես Հենրիկի
Գևորգյանի (անվան փոփոխությունից հետո՝ Բաբկեն Հենրիկի Գևորգյանի (հիմք՝ 21.05.2014
թվականի անվան փոփոխման պետական գրանցման թիվ 10 ակտ)), երրորդ անձինք Հայկ
Հարությունի Ղարազյոզյանի և Կադաստրի կոմիտեի՝ աճուրդն անվավեր ճանաչելու ու
անվավերության հետևանքներ կիրառելու պահանջների մասին, հակակոռուպցիոն
քաղաքացիական գործով ՀՀ վերաքննիչ հակակոռուպցիոն դատարանի 03.05.2024
թվականի որոշման դեմ Դատախազության բերած վճռաբեկ բողոքը,

1. Գործի դատավարական նախապատմությունը.

1.1. Դիմելով դատարան՝ Դատախազությունը պահանջել է անվավեր ճանաչել 26.05.2007 թվականի լուտ 7 հողամասի աճուրդը, որպես հետևանք՝ անվավեր ճանաչել Կոտայքի մարզպետի և Հովհաննես Հենրիկի Գևորգյանի միջև 31.05.2007 թվականին կնքված հողամասի առուվաճառքի թիվ 2595 պայմանագիրն ու դրա հիման վրա կատարված Կոտայքի մարզի Աղավնաձորի վարչական սահմանին հարող՝ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանի ... համարի տակ գրանցված 2հա հողամասի նկատմամբ Հովհաննես Հենրիկի Գևորգյանի սեփականության իրավունքի պետական գրանցումը, ինչպես նաև Հովհաննես Հենրիկի Գևորգյանի և Հայկ Հարությունի Ղարազյոզյանի միջև 06.12.2007 թվականին կնքված առուվաճառքի թիվ 7007 պայմանագիրն ու դրա հիման վրա կատարված Հայկ Հարությունի Ղարազյոզյանի սեփականության իրավունքի պետական գրանցումը:

1.2. ՀՀ հակակոռուպցիոն դատարանի (այսուհետ՝ Դատարան) (դատավոր Կ. Բադալյան) 27.09.2023 թվականի վճռով հայցը բավարարվել է, վճռվել է՝ «Անվավեր ճանաչել Կոտայքի մարզպետարանի կողմից 26.05.2007 թվականին իրականացված լուտ 7 հողամասի աճուրդը: Որպես 26.05.2007 թվականի լուտ 7 հողամասի աճուրդի անվավերության հետևանք՝ անվավեր ճանաչել 31.05.2007թ. Կոտայքի մարզպետի և Հովհաննես Հենրիկի Գևորգյանի միջև կնքված հողամասի առուվաճառքի թիվ 2595 պայմանագիրը, 06.12.2007 թվականին Հովհաննես Հենրիկի Գևորգյանի և Հայկ Հարությունի Ղարազյոզյանի միջև կնքված հողամասի առուվաճառքի թիվ 7007 պայմանագիրը, դրա հիման վրա կատարված Հայկ Հարությունի Ղարազյոզյանի սեփականության իրավունքի 11.12.2007 թվականի պետական գրանցումը՝ մատյանի համարի տակ (վկայական թիվ): Որպես պայմանագրերի անվավերության հետևանք. Հայաստանի Հանրապետությանը վերադարձնել ՀՀ Կոտայքի մարզ, Աղավնաձոր համայնքի վարչական սահմանին հարող՝ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանի համարի տակ գրանցված 2.0 հա մակերեսով հողամասը, ՀՀ Կոտայքի մարզպետարանին պարտավորեցնել Հովհաննես Հենրիկի Գևորգյանին վերադարձնել անվավեր ճանաչված 31.05.2007 թվականի հողամասի առուվաճառքի թիվ 2595 պայմանագրի գինը կազմող 4.880.000 ՀՀ դրամը գումարը, Հովհաննես Հենրիկի Գևորգյանին պարտավորեցնել Հայկ Հարությունի Ղարազյոզյանին վերադարձնել անվավեր ճանաչված 06.12.2007 թվականի հողամասի առուվաճառքի թիվ 7007 պայմանագրի գինը կազմող 16.200.000 ՀՀ դրամը գումարը: ՀՀ Կոտայքի մարզպետարանից և Հովհաննես Հենրիկի Գևորգյանից համապարտությամբ հոգուտ ՀՀ պետական բյուջե բռնագանձել 4.000 ՀՀ դրամ՝ որպես պետական տուրքի գումար»:

1.3. 19.10.2023 թվականին վերաքննիչ բողոք է ներկայացրել Հայկ Հարությունի Ղարազյոզյանը (ներկայացուցիչ՝ Ս. Մադաթյան):

1.4. ՀՀ վերաքննիչ հակակոռուպցիոն դատարանի (այսուհետ՝ Վերաքննիչ դատարան) 03.05.2024 թվականի որոշմամբ Հայկ Հարությունի Ղարազյոզյանի ներկայացուցչի

վերաքննիչ բողոքը բավարարվել է մասնակիորեն, որոշվել է՝ «1.1. Թիվ ՀԿԴ/0089/02/23 գործով ՀՀ հակակոռուպցիոն դատարանի 27.09.2023 թվականի վճիռը մասնակի՝ որպես 26.05.2007 թվականի լուտ 7 հողամասի աճուրդի անվավերության հետևանք՝ 06.12.2007 թվականին Հովհաննես Հենրիկի Գևորգյանի և Հայկ Հարությունի Ղարազյոզյանի միջև կնքված հողամասի առուվաճառքի թիվ 7007 պայմանագիրը, դրա հիման վրա կատարված Հայկ Հարությունի Ղարազյոզյանի սեփականության իրավունքի 11.12.2007 թվականի պետական գրանցումը՝ մատյանի համարի տակ (վկայական թիվ) անվավեր ճանաչելու, որպես 31.05.2007 թվականին Կոտայքի մարզպետի և Հովհաննես Հենրիկի Գևորգյանի միջև կնքված հողամասի առուվաճառքի թիվ 2595 պայմանագրի անվավերության հետևանք ՀՀ Կոտայքի մարզպետարանին՝ Հովհաննես Հենրիկի Գևորգյանին անվավեր ճանաչված 31.05.2007 թվականի հողամասի առուվաճառքի թիվ 2595 պայմանագրի գինը կազմող 4.880.000 ՀՀ դրամը վերադարձնել պարտավորեցնելու, որպես 06.12.2007 թվականին Հովհաննես Հենրիկի Գևորգյանի և Հայկ Հարությունի Ղարազյոզյանի միջև կնքված հողամասի առուվաճառքի թիվ 7007 պայմանագրի անվավերության հետևանք Հայաստանի Հանրապետությանը ՀՀ Կոտայքի մարզ, Աղավնաձոր համայնքի վարչական սահմանին հարող՝ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանի համարի տակ գրանցված 2.0 հա մակերեսով հողամասը վերադարձնելու, Հովհաննես Հենրիկի Գևորգյանին՝ Հայկ Հարությունի Ղարազյոզյանին անվավեր ճանաչված 06.12.2007 թվականի հողամասի առուվաճառքի թիվ 7007 պայմանագրի գինը կազմող 16.200.000 ՀՀ դրամը վերադարձնել պարտավորեցնելու պահանջների մասով բեկանվել է և գործն այդ մասով ուղարկել նույն դատարան՝ սույն որոշմամբ նշված ծավալով նոր քննության:

1.2. Թիվ ՀԿԴ/0089/02/23 գործով ՀՀ հակակոռուպցիոն դատարանի 27.09.2023 թվականի վճիռը՝ Կոտայքի մարզպետարանի կողմից 26.05.2007 թվականին իրականացված լուտ 7 հողամասի աճուրդը անվավեր ճանաչելու, որպես 26.05.2007 թվականի լուտ 7 հողամասի աճուրդի անվավերության հետևանք՝ 31.05.2007 թվականին Կոտայքի մարզպետի և Հովհաննես Հենրիկի Գևորգյանի միջև կնքված հողամասի առուվաճառքի թիվ 2595 պայմանագիրը անվավեր ճանաչելու պահանջները բավարարելու մասով, ինչպես նաև ՀՀ Կոտայքի մարզպետարանից և Հովհաննես Հենրիկի Գևորգյանից համապարտությամբ հոգուտ ՀՀ պետական բյուջեի 4.000 ՀՀ դրամ՝ որպես պետական տուրքի գումար բռնագանձելու մասով, թողնել անփոփոխ»:

1.5. 03.06.2024 թվականին վճռաբեկ բողոք է ներկայացրել Դատախազությունը:

1.6. 03.07.2024 թվականի որոշմամբ Վճռաբեկ դատարանը վճռաբեկ բողոքն ընդունել է վարույթ:

1.7. 18.07.2024 թվականին վճռաբեկ բողոքի պատասխան է ներկայացրել Հայկ Հարությունի Ղարազյոզյանը (ներկայացուցիչ՝ Ս. Մադաթյան):

2. Վճռաբեկ բողոքի հիմքերը, հիմնավորումները և պահանջը.

2.1. Սույն վճռաբեկ բողոքը քննվում է հետևյալ հիմքերի սահմաններում ներքոհիշյալ հիմնավորումներով.

Վերաքննիչ դատարանը խախտել է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 275-րդ հոդվածը և ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 66-րդ հոդվածը:

Բողոք բերած անձը բողոքում ներկայացրել է հետևյալ փաստարկները.

2.2. Վերաքննիչ դատարանն արձանագրել է, որ օրենքի կամ այլ իրավական ակտերի պահանջներին չհամապատասխանելու հիմքով գործարքի անվավերությունն ինքնին չի կարող հաստատել գույքը՝ դրա սեփականատիրոջ տիրապետումից անկախ նրա կամքից դուրս եկած լինելու, գույքն օտարելու կամքի բացակայության փաստը: Այսինքն՝ պետությունն իրականացնելով գույքն օտարելու նպատակի առկայությունը վկայող գործողություններ, չի կարող պնդել նշված գույքն իր տիրապետումից այլ ճանապարհով՝ անկախ պետության կամքից դուրս եկած լինելու հանգամանքը՝ հղում կատարելով միայն գրանցման համար հիմք հանդիսացած գործարքի՝ օրենքի պահանջի խախտմամբ կնքված լինելու՝ աճուրդն օրենսդրական որոշ ընթացակարգային պահանջների խախտմամբ անցկացված լինելու փաստին: Մինչդեռ Վերաքննիչ դատարանը հաշվի չի առել այն հանգամանքը, որ պետության կամքն ուղղված է եղել գույքն աճուրդի եղանակով վաճառելուն, այլ ոչ թե ուղղակի վաճառքով օտարելուն:

2.3. Գործի փաստական հանգամանքներից հետևում է, որ թեև պետությունը կամեցել է օտարել հողամասը, սակայն վերջինիս կամքն ուղղված է եղել այն աճուրդով օտարելուն, այսինքն՝ փաստացի տեղի է ունեցել ուղղակի վաճառք, ինչը հաստատվել է սույն գործով որպես գրավոր ապացույց ներկայացված աճուրդային հանձնաժողովի անդամների ցուցմունքների արձանագրություններով: Վերաքննիչ դատարանը նշված հարցի վերաբերյալ եզրահանգումները կատարել է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 275-րդ հոդվածի պահանջների խախտմամբ, ինչը հանգեցրել է գործի սխալ լուծման:

2.4. Վերաքննիչ դատարանը խախտել է նաև ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 66-րդ հոդվածի պահանջները՝ բավարար ապացույցների համակցության պայմաններում հաստատված չի համարել հողամասը պետության կամքից անկախ հանգամանքներով դուրս եկած լինելու փաստը:

2.5. Բողոք բերած անձն անդրադառնալով Վերաքննիչ դատարանի այն դիրքորոշմանը, թե Դատարանն անդրադարձ չի կատարել երրորդ անձ Հայկ Հարությունի Ղարազյոզյանի անբարեխիղճ ձեռքբերող հանդիսանալու փաստին՝ գտնում է, որ Դատարանն ապացուցման պարտականությունը բաշխելու մասին որոշմամբ հայցվորի վրա որպես ապացուցման ենթակա փաստ դրել է. «(...) օտարված հողամասի հետագա՝ 06.12.2007 թվականի օտարման գործարքով գնորդ և գրանցված սեփականատեր Հայկ Հարությունի Ղարազյոզյանի բարեխիղճ ձեռք բերող չլինելու կամ հողամասը պետության տիրապետումից այլ ճանապարհով՝ անկախ պետության կամքից, դուրս եկած լինելու փաստերը» ապացուցելու պարտականություն: Այսինքն՝ «կամ» շաղկապի առկայությունը վկայում է, որ նշված փաստերից որևէ մեկի ապացուցված լինելն արդեն իսկ բավարար է հաջորդող գործարքը և սեփականության իրավունքի պետական գրանցումն անվավեր ճանաչելու ու գույքը պետությանը վերադարձնելու համար, որպիսի հիմք հանդիսացել է հողամասը պետության տիրապետումից անկախ պետության կամքից դուրս եկած լինելու փաստը, հետևաբար Դատարանը պարտավորություն չունի հողամասը պետությանը վերադարձնելու

հարցում առանձին քննության առարկա դարձնել երրորդ անձի բարեխղճության հարցը, չնայած որ գործում եղած ապացույցների հիման վրա վճռի պատճառաբանական մասում նաև անդրադարձել է այդ հարցին:

2.6. Վերոգրյալի հիման վրա բողոք բերած անձը պահանջել է. «Վերաքննիչ դատարանի 03.05.2024 թվականի որոշումն ամբողջությամբ բեկանել և փոփոխել, կամ ամբողջությամբ բեկանել վերաքննիչ դատարանի դատական ակտը՝ ամբողջությամբ օրինական ուժ տալով առաջին ատյանի դատարանի դատական ակտին»:

3. Վճռաբեկ բողոքի պատասխանի հիմնավորումները.

3.1. *Հայկ Հարությունի Ղարազյոզյանը վճռաբեկ բողոքի պատասխանում ներկայացրել է հետևյալ փաստարկները.*

3.2. Հայցվորի պահանջը հանգում է նրան, որ հողամասի օտարումն իրականացվել է օրենքով սահմանված պահանջների խախտմամբ, հետևաբար Կոտայքի մարզպետի և Հովհաննես Հենրիկի Գևորգյանի միջև կնքված հողամասի առուվաճառքի պայմանագիրն անվավեր է, ուստի անվավեր են նաև դրա հիման վրա կատարված պետական գրանցումներն ու դրանից բխող գործարքները: Գտել է, որ հայցվորի դիրքորոշումն անհիմն է, քանի որ երրորդ անձն այս իրավահարաբերության շրջանակներում հանդես է գալիս որպես գույքի աժանցյալ ձեռք բերող: Այսինքն՝ վերջինս գույքը ձեռք է բերել ոչ թե դրա սկզբնական սեփականատիրոջից, այլ մեկ այլ անձից, ով այդ գույքը գնել է դրա սկզբնական սեփականատիրոջից: Ստացվում է, որ երրորդ անձը ձեռք է բերել այդ հարաբերություններում բարեխիղճ ձեռք բերողի կարգավիճակ, իսկ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի կարգավորումների համաձայն, բարեխիղճ ձեռք բերողն իրավական պաշտպանությամբ է օժտված ձեռքբերված գույքի սկզբնական սեփականատիրոջ կողմից գույքը հետ վերադարձնելու պահանջներից:

3.3. Երբ սկզբնական սեփականատերը կամք է արտահայտել գույքն օտարման եղանակով տնօրինելու համար, ապա բարեխիղճ ձեռքբերողից կարող է հետ պահանջվել միայն օրենքով սահմանված դեպքերում: Միաժամանակ Հայաստանի Հանրապետությունը՝ ի դեմս Կառավարության և Կոտայքի մարզպետի, իրավական ակտերի ընդունմամբ կամք է արտահայտել հողատարածքի օտարմանը, որի մի մասն էլ կազմում է վիճելի հողամասը: Ստացվում է, որ պետության կամքը դրսևորվել և ձևավորվել է վերջինիս պետական-իշխանական ճյուղերից մեկի գործադիր մարմնի միջոցով: Այս փաստարկներից բխում է, որ Հայաստանի Հանրապետությունը ցուցաբերել է հողամասն օտարման եղանակով տնօրինելու կամքը, իսկ նման փաստից բխում է, որ օտարված գույքը բարեխիղճ ձեռք բերողից ենթակա չէ վերադարձման:

3.4. Պատասխանողը գույքը ձեռք է բերել հրապարակային սակարկությունների միջոցով, իսկ այդ գործարքներից բխող իրավունքները ենթարկվել են պատշաճ գրանցման: Երրորդ անձը չի ունեցել արտոնյալ կարգավիճակ, որը հնարավորություն կտար ստուգելու պատասխանողի կողմից հողամասի օտարման իրավաչափությունը և հիմնավորվածությունը, մինչդեռ հայցվորը չի ներկայացրել բավարար չափով ապացույցներ, որոնք կվկայեն երրորդ անձի անբարեխիղճ վարքագծի մասին:

3.5. Վերոգրյալից հետևում է, որ Դատարանն անհիմն դատական ակտ է կայացրել թույլ տալով նյութական և դատավարական նորմերի խախտումներ, քանի որ վճռի հիմքում դրել է այնպիսի փաստարկներ, որոնք չունեն ոչ իրավական, ոչ էլ փաստական հիմնավորվածություն: Մինչդեռ Վերաքննիչ դատարանը կայացրել է պատշաճ հիմնավորված և պատճառաբանված դատական ակտ: Ուստի հայցվորի պահանջը՝ դատական ակտը բեկանելու և վճռին օրինական ուժ տալու մասով ենթակա չէ բավարարման: Խնդրել է Դատախազության ներկայացրած վճռաբեկ բողոքն ամբողջությամբ մերժել:

4. Վճռաբեկ բողոքի քննության համար նշանակություն ունեցող փաստերը.

Վճռաբեկ բողոքի քննության համար էական նշանակություն ունեն հետևյալ փաստերը՝

4.1. Կառավարության 05.04.2007 թվականի «Հողի կատեգորիան փոխելու մասին» թիվ 422-Ն որոշման համաձայն՝ Կոտայքի մարզի համայնքների վարչական սահմաններից դուրս գտնվող՝ անտառային ֆոնդի հողերից 55.88 հեկտարը հանգստի կազմակերպման նպատակով փոխադրվել է հատուկ պահպանվող տարածքների հողերի կատեգորիա:

4.2. Կոտայքի մարզպետի 23.04.2007 թվականի «Կոտայքի մարզի համայնքների վարչական սահմաններից դուրս գտնվող պետական սեփականության հողերի օտարումը կազմակերպող հանձնաժողով ստեղծելու և հողերի օտարման մասին» թիվ 67 որոշման համաձայն՝ հիմք ընդունելով ՀՀ կառավարության 05.04.2007 թվականի «Հողի կատեգորիան փոխելու մասին» թիվ 422-Ն որոշումը, ղեկավարվելով ՀՀ հողային օրենսգրքի 61-րդ հոդվածի 2-րդ կետի, 67-րդ, 68-րդ հոդվածների պահանջներով, ՀՀ կառավարության 29.12.2003 թվականի «ՀՀ բնակավայրերի հողերի կադաստրային գնահատման կարգը, տարածագնահատման գործակիցները և սահմանները հաստատելու մասին» թիվ 1746 որոշման 2-րդ կետի գ/ ենթակետի պահանջներով, որոշվել է՝

1. Համայնքների վարչական սահմաններից դուրս մարզի տարածքում գտնվող պետական սեփականություն համարվող հատուկ պահպանվող տարածքների հողերից 48.57 հա հանգստի կազմակերպման նպատակով ներկայացնել օտարման՝ աճուրդային կարգով:

2. Աճուրդի ներկայացվող հողամասերի մեկնարկային գինը սահմանել հարակից համայնքների վարչական սահմաններում գտնվող հողերի տարածագնահատման գոտիականության գործակիցներին և այդ համայնքներում ոչ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի օտարման պայմաններին համապատասխան. Աղավնաձորի 30 տոկոսի չափով (1 քմ – 243 դրամ), Արտավազի համայնքին հարակից՝ 50 տոկոսի չափով (1 քմ – 111 ՀՀ դրամ), Արզականի համայնքին հարակից «Աղվերան» զանգվածում՝ 50 տոկոսի չափով (1 քմ – 1472 ՀՀ դրամ), Հրազդանի քաղաքային համայնքին հարակից՝ 50 տոկոսի չափով (1 քմ – 612 ՀՀ դրամ):

3. Աճուրդի ներկայացվող հողամասերը բաժանել լոտերի և դրանց օտարման վերաբերյալ սահմանված կարգով հայտարարություն տեղադրել «Հայաստանի Հանրապետություն» օրաթերթում:

4. Աճուրդի կազմակերպման և անցկացման օր նշանակել 26.05.2007 թվականը:

5. Աճուրդի կազմակերպման և իրականացման նպատակով ստեղծել աճուրդային հանձնաժողով հետևյալ կազմով՝ Կ. Շահգալդյան՝ մարզպետ, հանձնաժողովի նախագահ, Լ. Պետրոսյան՝ մարզպետարանի աշխատակազմի հողաշինության և հողօգտագործման բաժնի պետ, հանձնաժողովի նախագահի տեղակալ, Ռ. Հովսեփյան՝ մարզպետարանի աշխատակազմի հողաշինության և հողօգտագործման բաժնի գլխավոր մասնագետ, հանձնաժողովի քարտուղար, Մ. Պետրոսյան՝ մարզպետարանի գլխավոր հաշվապահ, հանձնաժողովի անդամ **(հատոր 1-ին, գ.թ. 36)**:

4.3. «Հայաստանի Հանրապետություն» օրաթերթի 26.04.2007 թվականի համարից արտատպված քաղվածքի պատճենի համաձայն՝ հրապարակվել է հետևյալ «Հայտարարություն»-ը. «ՀՀ Կոտայքի մարզպետարանը հայտարարում է մարզի համայնքերի վարչական սահմաններից դուրս մարզի վարչական սահմաններում գտնվող պետական սեփականություն համարվող հատուկ պահպանվող տարածքների հողերից 48.57 հա հանգստի կազմակերպման նպատակով հողերի օտարման աճուրդ: Աճուրդի են ներկայացվում (...) Լոտ թիվ 7 - 2.0 հա, մեկնարկային գինը – 4.860.000 ՀՀ դրամ: (...) Աճուրդը տեղի կունենա 2007 թվականի մայիսի 26-ին, ժամը 12:00-ին Կոտայքի մարզպետարանի շենքում: Աճուրդին ներկայացվող հողամասերը սերվիտուտներով ծանրաբեռնված չեն: Լրացուցիչ տեղեկությունների համար դիմել մարզպետարան կամ զանգահարել /0223/-2-07-03 հեռախոսահամարով» **(հատոր 9-րդ, գ.թ. 58, հատոր 14-րդ, գ.թ. 34)**:

4.4. Հողամասն աճուրդով վաճառելու մասին 26.05.2007 թվականի թիվ 7 արձանագրության համաձայն՝ հողամասի օգտագործման նպատակը, հասցեն նշվել է հատուկ պահպանվող տարածք, Կոտայքի մարզպետարան, հողամասն աճուրդով վաճառելու մասին համապատասխան որոշման համարը և տարեթիվը՝ աճուրդային հանձնաժողովի արձանագրություն թիվ 3, 26.05.07 թվական, աճուրդի մասնակիցների թիվը՝ 2, վաճառվող հողամասի համարը, ինդեքսը՝ լոտ թիվ 7, նախավճարի չափը՝ 243.000 ՀՀ դրամ, հողամասի մեկնարկային գինը՝ 4.860.000 ՀՀ դրամ, աճուրդային քայլի չափը՝ 10.000 ՀՀ դրամ, աճուրդում առաջարկված հողամասի առավելագույն (վաճառքի) գինը՝ 4.880.000 ՀՀ դրամ, գնորդի տոմսի համարը՝ 4, գնորդի անունը, հայրանունը, ազգանունը՝ Հովհաննես Հենրիկի Գևորգյան, անձնագրային տվյալները՝, 062, հասցեն՝: Արձանագրությունն ստորագրվել է գնորդի, աճուրդի կազմակերպիչ Կ. Շահգալդյանի և արձանագրող Ռ. Հովսեփյանի կողմից **(հատոր 14-րդ, գ.թ. 52)**:

4.5. Վաճառող Կոտայքի մարզպետ Կ. Շահգալդյանի և գնորդ Հովհաննես Հենրիկի Գևորգյանի միջև 31.05.2007 թվականին կնքվել է հողամասի առավաճառքի մասին պայմանագիր, որի 1-ին կետի համաձայն՝ վաճառողը պարտավորվել է գնորդին որպես սեփականություն հանձնել 2.0 հա, որից հատուկ պահպանվող տարածք լոտ թիվ 7 հողամաս, իսկ գնորդը պարտավորվել է ընդունել այդ գույքը և դրա համար վճարել 4.880.000 ՀՀ դրամ, իսկ 2-րդ կետի համաձայն՝ պայմանագրի կնքման պահին գույքի գինը գնորդի կողմից վճարված է: Պայմանագիրը վավերացվել է նոտարի կողմից և գրանցվել սեղանամատյանում 2595 համարի տակ **(հատոր 14-րդ, գ.թ. 53, 54)**:

4.6. Սեփականության իրավունքի գրանցման թիվ ----- վկայականի համաձայն՝ հողամասն աճուրդով վաճառելու մասին 26.05.2007 թվականի թիվ 7 արձանագրության և 31.05.2007 թվականի վավերացված առուվաճառքի ս/մ 2595 պայմանագրի հիման վրա, Կոտայքի մարզի Աղավնաձոր համայնքի վարչական սահմանին հարող տարածք հասցեում գտնվող 2.0 հա հողամասի նկատմամբ գրանցվել է Հովհաննես Հենրիկի Գևորգյանի սեփականության իրավունքը՝ Կադաստրի կոմիտեի աշխատակազմի տարածքային ստորաբաժանման գրանցման միասնական ----- մատյանի ----- համարի տակ (**հատոր 14-րդ, գ.թ. 55-57**):

4.7. Վաճառող Հովհաննես Հենրիկի Գևորգյանի և գնորդ Հայկ Հարությունի Ղարազյոզյանի միջև 06.12.2007 թվականին կնքվել է հողամասի առուվաճառքի պայմանագիր, որի 1-ին կետի համաձայն՝ վաճառողը վաճառել է Կոտայքի մարզի Աղավնաձոր համայնքի վարչական սահմանին հարող տարածքում գտնվող հանգստի համար նախատեսված հողամասը, որը բաղկացած է 2.0 հա ընդհանուր մակերեսից, իսկ գնորդը գնել է վերը նշված հողամասն ամբողջությամբ, իսկ 3-րդ կետի համաձայն՝ նշված հողամասը վաճառվել է 16.200.000 ՀՀ դրամով: Պայմանագիրը վավերացվել է նոտարի կողմից և գրանցվել սեղանամատյանում 7007 համարի տակ (**հատոր 14-րդ, գ.թ. 58, 59**):

4.8. Սեփականության իրավունքի գրանցման թիվ ----- վկայականի համաձայն՝ նոտարի կողմից 06.12.2007 թվականին վավերացված հողամասի առուվաճառքի ս/մ 7007 պայմանագրի հիման վրա, Կոտայքի մարզի Աղավնաձոր համայնքի 2.0 հա հողամասի նկատմամբ գրանցվել է Հայկ Հարությունի Ղարազյոզյանի սեփականության իրավունքը՝ Կադաստրի կոմիտեի աշխատակազմի տարածքային ստորաբաժանման գրանցման միասնական ----- մատյանի ----- համարի տակ (**հատոր 14-րդ, գ.թ. 60, 61**):

4.9. ՀՀ հատուկ քննչական ծառայության պետին առընթեր հատկապես կարևոր գործերի ավագ քննիչ Գ. Բեգոյանի 03.10.2019 թվականի «քրեական հետապնդում չիրականացնելու և քրեական գործով վարույթը կարճելու մասին» որոշման համաձայն՝ 18.01.2019 թվականին ՀՀ ՔԿ ՀԿԳ քննության գլխավոր վարչությունում ՀՀ քրեական օրենսգրքի 308-րդ հոդվածի 2-րդ մասի հատկանիշներով հարուցվել է թիվ 69100119 քրեական գործը: 23.01.2019 թվականին քրեական գործն ստացվել է ՀՀ հատուկ քննչական ծառայություն և ընդունվել վարույթ: Կատարված նախաքննության ընթացքում պարզվել և հիմնավորվել է հետևյալը. 2007 թվականի ապրիլի 5-ին Կառավարության կողմից կայացվել է Կոտայքի մարզում գտնվող մի շարք հողերի կատեգորիան փոխելու մասին թիվ 422-Ն որոշումը: Որոշման 1-ին կետի համաձայն՝ Կոտայքի մարզի համայնքների վարչական սահմաններից դուրս գտնվող անտառային ֆոնդի հողերից 55.88 հեկտարը հանգստի կազմակերպման նպատակով փոխադրվել է հատուկ պահպանվող տարածքների հողերի կատեգորիա: (...) Այնուհետև, Կոտայքի մարզպետ Կավալենկո Շահգալոյանը 2007 թվականի ապրիլի 23-ին կայացրել է թիվ 67 որոշումը՝ Կոտայքի մարզի համայնքների վարչական սահմաններից դուրս գտնվող պետական սեփականության հողերը օտարելու և այդ գործընթացը կազմակերպող հանձնաժողով ստեղծելու մասին: Հանձնաժողովի մեջ ընդգրկվել են Կավալենկո Շահգալոյանը՝ որպես հանձնաժողովի նախագահ, մարզպետարանի աշխատակազմի հողաշինության և հողօգտագործման բաժնի պետ Լևոն

Պետրոսյանը՝ որպես հանձնաժողովի նախագահի տեղակալ, մարզպետարանի աշխատակազմի հողաշինության և հողօգտագործման բաժնի գլխավոր մասնագետ Ռուդիկ Հովսեփյանը՝ որպես հանձնաժողովի քարտուղար, և մարզպետարանի գլխավոր հաշվապահ Մանվել Պետրոսյանը՝ որպես հանձնաժողովի անդամ: (...) Վկա Լևոն Պետրոսյանը նշել է, որ Կոտայքի մարզպետարանի կողմից անցկացված աճուրդները նույնպես փաստացի չեն կայացել, կոնկրետ հողատարածքներ ձեռք բերելու ցանկություն ունեցող անձանց տրամադրվել է անհրաժեշտ փաստաթուղթ, որն էլ հնարավորություն է տվել նրանց անվամբ գրանցել այս կամ այն հողատարածքը: Նախաքննության ընթացքում ձեռք են բերվել բավարար ապացույցների համակցություն՝ Կառավարության հիշյալ որոշման կատարման փուլում Կոտայքի մարզպետ Կավալենկո Շահգալոյանի և Հրազդան համայնքի ղեկավար Արամ Դանիելյանի կողմից անզգուշությամբ ծանր հետևանքներ առաջացրած պաշտոնեական լիազորությունների չարաշահման վերաբերյալ: Միաժամանակ քննությամբ ձեռք են բերվել բավարար ապացույցների համակցություն Կոտայքի մարզպետ Կավալենկո Շահգալոյանի կողմից 23.04.2007 թվականի թիվ 67 որոշմամբ ստեղծված հողերի օտարումը կազմակերպող հանձնաժողովի անդամներ Լևոն Պետրոսյանի, Մանվել Պետրոսյանի և Ռուդիկ Հովսեփյանի, ինչպես նաև Հրազդանի քաղաքապետարանի կողմից կազմակերպված ու ձևականորեն անցկացված հողամասերն աճուրդային եղանակով օտարելու գործում մասնակցություն ունեցած Արմինե Վերոյանի ու Մյասնիկ Կոստանյանի կողմից աճուրդները կայանալու վերաբերյալ կեղծ փաստաթղթեր կազմելու և շրջանառության մեջ դնելու վերաբերյալ: Մասնավորապես՝ վերը նշված անձանց կողմից խախտվել են «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքի և «Պետական սեփականություն հանդիսացող հողամասերն օտարելու և օգտագործման տրամադրելու կարգը հաստատելու մասին» Կառավարության 12.04.2001 թվականի թիվ 286 որոշման պահանջները, այն է՝ առանց փաստացի աճուրդներ կազմակերպելու, անցկացնելու, հիշյալ հողամասերն իրացնելու վերաբերյալ կազմել են կեղծ փաստաթղթեր՝ աճուրդները կայանալու և կոնկրետ անձանց կողմից հաղթող ճանաչվելու մասին: Նշված գործընթացի հիման վրա էլ «աճուրդներում հաղթող» ճանաչված անձանց հետ կնքվել են հողամասի առուվաճառքի պայմանագրեր, որոնց համաձայն՝ կատարվել է անշարժ գույքի պետական գրանցում: Արդյունքում Կոտայքի մարզում ապօրինի իրացվել են 106.36 հեկտար պետական սեփականություն հանդիսացող անտառային ֆոնդի հողատարածքներ, որպիսի գործողություններն էլ իրենց հերթին անզգուշությամբ առաջացրել են ծանր հետևանքներ (հատոր 1-ին, գ.թ. 29-35):

5. Վճռաբեկ դատարանի պատճառաբանությունները և եզրահանգումները.

5.1. Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ սույն վճռաբեկ բողոքը վարույթ ընդունելը պայմանավորված է ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 394-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետով նախատեսված հիմքի առկայությամբ՝ նույն հոդվածի 2-րդ մասի 3-րդ կետի իմաստով, այն է՝ բողոքում բարձրացված հարցի վերաբերյալ Վճռաբեկ դատարանի որոշումը կարող է էական նշանակություն ունենալ օրենքի միատեսակ

կիրառության համար, քանի որ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 275-րդ հոդվածի կապակցությամբ առկա է իրավունքի զարգացման խնդիր:

Սույն վճռաբեկ բողոքի քննության շրջանակներում Վճռաբեկ դատարանն անհրաժեշտ է համարում անդրադառնալ օրենքով նախատեսված կանոնների խախտմամբ անցկացված պետական սեփականություն հանդիսացող հողերի օտարման աճուրդն անվավեր ճանաչվելու և անվավերության հետևանքներ կիրառվելու պարագայում սեփականատիրոջ կամքից անկախ նրա տիրապետումից գույքի դուրս գալու պայմանի բովանդակության բացահայտմանը, ինչպես նաև սեփականատիրոջ կողմից բարեխիղճ ձեռք բերողից իր գույքը հետ պահանջելու իրավունքի իրացման հնարավորությանը:

5.2. Վճռաբեկ դատարանն առաջին հերթին անհրաժեշտ է համարում անդրադառնալ վերոգրյալ հարցադրմամբ առաջադրված սեփականատիրոջ կամքից անկախ նրա տիրապետումից գույքի դուրս գալու պայմանի բովանդակության բացահայտմանը: Այսպես.

5.3. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 3-րդ հոդվածի 1-ին կետի համաձայն՝ քաղաքացիական օրենսդրությունը հիմնվում է իր կողմից կարգավորվող հարաբերությունների մասնակիցների հավասարության, կամքի ինքնավարության և գույքային ինքնուրույնության, սեփականության անձեռնմխելիության, պայմանագրի ազատության, մասնավոր գործերին որևէ մեկի կամայական միջամտության անթույլատրելիության, քաղաքացիական իրավունքների անարգել իրականացման անհրաժեշտության, խախտված իրավունքների վերականգնման ապահովման, դրանց դատական պաշտպանության սկզբունքների վրա:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 128-րդ հոդվածի 1-ին կետի համաձայն՝ Հայաստանի Հանրապետությունը և համայնքները քաղաքացիական օրենսդրությամբ ու այլ իրավական ակտերով կարգավորվող հարաբերություններում հանդես են գալիս այդ հարաբերությունների մյուս մասնակիցների՝ քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց հետ հավասար հիմունքներով:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 163-րդ հոդվածի 1-ին կետի համաձայն՝ սեփականության իրավունքը սուբյեկտի՝ օրենքով և այլ իրավական ակտերով ճանաչված ու պահպանվող իրավունքն է՝ իր հայեցողությամբ տիրապետելու, օգտագործելու և տնօրինելու իրեն պատկանող գույքը: Տիրապետման իրավունքը գույքը փաստացի տիրապետելու իրավաբանորեն ապահովված հնարավորությունն է: (...) Տնօրինման իրավունքը գույքի ճակատագիրը որոշելու իրավաբանորեն ապահովված հնարավորությունն է:

Նույն հոդվածի 2-րդ կետի համաձայն՝ սեփականատերն իրավունք ունի իրեն պատկանող գույքի նկատմամբ, իր հայեցողությամբ, կատարել օրենքին չհակասող և այլ անձանց իրավունքներն ու օրենքով պահպանվող շահերը չխախտող ցանկացած գործողություն, այդ թվում՝ իր գույքը որպես սեփականություն օտարել այլ անձանց, նրանց փոխանցել այդ գույքի օգտագործման, տիրապետման և տնօրինման իրավունքները, գույքը գրավ դնել կամ տնօրինել այլ եղանակով:

5.4. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 275-րդ հոդվածի 1-ին կետի համաձայն՝ եթե գույքը հատուցմամբ ձեռք է բերվել գույքն օտարելու իրավունք չունեցող անձից, որի մասին ձեռք բերողը չգիտեր կամ չէր կարող իմանալ (բարեխիղճ ձեռք բերող), ապա սեփականատերն իրավունք ունի ձեռք բերողից տվյալ գույքը պահանջել միայն այն դեպքում, երբ գույքը կորցրել է սեփականատերը կամ այն անձը, ում այդ գույքի սեփականատերը հանձնել է տիրապետման, կամ այն հափշտակվել է մեկից կամ մյուսից, կամ նրանց տիրապետումից դուրս է եկել այլ ճանապարհով՝ անկախ նրանց կամքից:

5.5. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 289-րդ հոդվածի համաձայն՝ գործարքները քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց այն գործողություններն են, որոնք ուղղված են քաղաքացիական իրավունքներ և պարտականություններ սահմանելուն, փոփոխելուն կամ դրանց դադարելուն:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 303-րդ հոդվածի 1-ին կետի համաձայն՝ գործարքն անվավեր է նույն օրենսգրքով սահմանված հիմքերով դատարանի կողմից այն այդպիսին ճանաչելու ուժով (վիճահարույց գործարք) կամ անկախ նման ճանաչումից (առոչինչ գործարք):

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 305-րդ հոդվածի համաձայն՝ օրենքի կամ այլ իրավական ակտերի պահանջներին չհամապատասխանող գործարքն անվավեր է, եթե օրենքը չի սահմանում, որ նման գործարքն առոչինչ է կամ չի նախատեսում խախտման այլ հետևանքներ:

5.6. ՀՀ վճռաբեկ դատարանը նախկինում կայացրած որոշումներից մեկում արձանագրել է, որ յուրաքանչյուր գործարք (պայմանագիր) նախևառաջ կամային ակտ է, որն ուղղված է որոշակի իրավական հետևանքներ առաջացնելուն: Գործարքի կնքման համար առաջնային նշանակություն ունեն «կամք» և «կամահայտնություն» հասկացությունները: **«Կամքը» անձի ներքին ցանկությունն է, պահանջը, ձգտումը, մտադրությունը, դիտավորությունը, համաձայնությունը: «Կամահայտնությունը» կամքի արտահայտման արտաքին ձևն է, միջոցը, եղանակը: Այլ կերպ ասած՝ գործարքն այն կնքած անձանց ներքին կամքի և արտաքին կամահայտնության համակցությունն է:** Ընդ որում, օրենքով նախատեսված դեպքերում կնքված գործարքում կամքի և կամահայտնության անհամապատասխանությունը կարող է հանգեցնել այդ գործարքի անվավերությանը: Այդպիսի անհամապատասխանությունը կարող է պայմանավորված լինել ինչպես գործարքը կնքած անձանց անձնական հատկանիշներով, այնպես էլ արտաքին ներգործության ազդեցությամբ (*տե՛ս Նելլի Հակոբյանը և մյուսներն ընդդեմ «Համխաչ» ՍՊԸ-ի թիվ ԵԿԴ/1013/02/13 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 17.07.2015 թվականի որոշումը*):

5.7. Վերը նշված նորմերի համակարգային վերլուծության արդյունքում Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ Հայաստանի Հանրապետությունը և համայնքները, քաղաքացիական օրենսդրությամբ ու այլ իրավական ակտերով կարգավորվող հարաբերություններում քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց հետ հանդես են գալիս հավասար հիմունքներով և որպես այդ հարաբերությունների ինքնուրույն մասնակից՝ օգտվում են հավասարության, կամքի ինքնավարության և գույքային ինքնուրույնության,

սեփականության անձեռնմխելիության, պայմանագրի ազատության, մասնավոր գործերին որևէ մեկի կամայական միջամտության անթույլատրելիության, քաղաքացիական իրավունքների անարգել իրականացման անհրաժեշտության, խախտված իրավունքների վերականգնման ապահովման, դրանց դատական պաշտպանության սկզբունքներով ամրագրված երաշխիքներից: Պետությունը (համայնքը)՝ որպես սեփականատեր, բացառիկ իրավունք ունի իր հայեցողությամբ գույքի նկատմամբ կատարել օրենքին չհակասող և այլ անձանց իրավունքներն ու օրենքով պահպանվող շահերը չխախտող ցանկացած գործողություն, որը դրսևորվում է օրենսդրի կողմից չսահմանափակված եղանակով տնօրինելու միջոցով, այն է՝ իր գույքը որպես սեփականություն այլ անձանց օտարելով, այդ գույքի օգտագործման, տիրապետման և տնօրինման իրավունքները նրանց փոխանցելով, գույքը գրավ դնելով կամ այլ եղանակով տնօրինելով: Գույքի ճակատագիրը որոշելուն ուղղված այդ գործողությունների կատարմամբ պետությունը (համայնքը) արտահայտում է իր ներքին ցանկությունը՝ կամքը, որը դրսևորվում է իրավական հետևանքներ առաջացնող գործարքներ կնքելու միջոցով:

5.8. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 463-րդ հոդվածի 1-ին կետի համաձայն՝ պայմանագիրը, եթե այլ բան չի բխում դրա էությունից, կարող է կնքվել սակարկությունների միջոցով: Պայմանագիրը կնքվում է սակարկություններում հաղթած անձի հետ:

Նույն հոդվածի 2-րդ կետի համաձայն՝ որպես սակարկությունների կազմակերպիչ՝ կարող է հանդես գալ գույքի սեփականատերը, իրավունքների տիրապետողը, աշխատանքներ կամ ծառայություններ առաջարկողը, ինչպես նաև այն անձը, որը գործում է սեփականատիրոջ կամ իրավատիրոջ հետ կնքված գրավոր պայմանագրի հիման վրա և հանդես է գալիս նրանց կամ իր անունից:

Նույն հոդվածի 3-րդ կետի համաձայն՝ նույն օրենսգրքում կամ այլ օրենքում նշված դեպքերում գույքը կամ գույքային իրավունքը վաճառելու մասին պայմանագրերը կարող են կնքվել միայն սակարկությունների միջոցով:

Նույն հոդվածի 4-րդ կետի համաձայն՝ սակարկություններն անց են կացվում աճուրդի կամ մրցույթի ձևով: Աճուրդում հաղթած է համարվում առավել բարձր գին առաջարկած անձը, իսկ մրցույթում՝ այն անձը, որը սակարկությունների կազմակերպիչների կողմից նախապես նշանակված մրցութային հանձնաժողովի եզրակացությամբ առաջարկել է լավագույն պայմաններ: Սակարկությունների ձևը որոշում է վաճառվող գույքի սեփականատերը կամ իրացվող գույքային իրավունք տիրապետողը, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով:

5.9. Իրավահարաբերության ծագման պահին գործող խմբագրությամբ ՀՀ հողային օրենսգրքի 67-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ պետության և համայնքների սեփականություն հանդիսացող հողամասերի վաճառքը, բացառությամբ նույն օրենսգրքի 65-րդ և 66-րդ հոդվածներով նախատեսված դեպքերի, կատարվում է աճուրդով:

Նույն հոդվածի 3-րդ մասի համաձայն՝ աճուրդների կազմակերպման և իրականացման կարգը սահմանվում է Քաղաքացիական օրենսգրքով, նույն օրենսգրքով և հրապարակային սակարկությունների մասին օրենքով:

5.10. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 465-րդ հոդվածի 1-ին կետի համաձայն՝ օրենքով սահմանված կանոնների խախտմամբ անցկացված սակարկությունները շահագրգիռ անձի հայցով դատարանը կարող է ճանաչել անվավեր:

Նույն հոդվածի 2-րդ կետի համաձայն՝ սակարկություններն անվավեր ճանաչելը հանգեցնում է սակարկություններում հաղթած անձի հետ կնքված պայմանագրի անվավերության:

5.11. «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքի 16-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ լուտի վերաբերյալ աճուրդն անվավեր կարող է ճանաչվել միայն դատական կարգով:

Նույն հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ նույն օրենքի 3-5-րդ, 8-9-րդ և 14-րդ հոդվածներով նախատեսված կանոնների խախտմամբ անցկացված աճուրդը, շահագրգիռ անձի պահանջով, դատարանը կարող է ճանաչել անվավեր:

Նույն հոդվածի 3-րդ մասի համաձայն՝ լուտի վերաբերյալ աճուրդն անվավեր ճանաչելը հանգեցնում է դրանում հաղթած անձի հետ կնքված պայմանագրի անվավերության:

5.12. Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ երբ աճուրդով վաճառքի է դրվում պետության և (կամ) համայնքների սեփականություն հանդիսացող հողամասը, դրանով պետությունն իրացնում է գույքն օտարելուն ուղղված իր կամքը:

Յուրաքանչյուր դեպքում, երբ գործի փաստական հանգամանքները լրիվ, օբյեկտիվ և բազմակողմանի հետազոտելուց ու խախտման բնույթը, ծանրությունը և հետևանքները գնահատման առարկա դարձնելուց հետո դատարանը հաստատված է համարում «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված կանոնների խախտմամբ աճուրդի անցկացված լինելը, ապա այն ճանաչվում է անվավեր և հանգեցնում աճուրդում հաղթած անձի հետ կնքված պայմանագրի անվավերության:

Այսինքն, երբ գույքի սեփականատերն արդեն իսկ արտահայտել է գույքն օտարելու իր կամքը, սակայն գույքի օտարման գործընթացն իրականացվում է պետության և (կամ) համայնքների սեփականություն հանդիսացող հողամասերի վաճառքի՝ օրենսդրությամբ սահմանված իմպերատիվ պահանջների խախտմամբ, իսկ այդ խախտումների առկայությունը կարող է հանգեցնել կնքված գործարքի անվավերության, ապա այս դեպքում չի կարող խոսք լինել սեփականատիրոջ՝ գույքն օտարելու կամքի խաթարման մասին:

Այլ կերպ ասած, եթե օրենսդիրը նախատեսել է պետության և (կամ) համայնքի կողմից պետության և (կամ) համայնքների սեփականություն հանդիսացող հողամասերի վաճառքի հստակ եղանակ, որի ընթացքը սակայն զուգորդվել է որոշակի խախտումներով, ապա չի կարող համարվել, որ նշված հողամասը տիրապետումից դուրս է եկել այլ ճանապարհով՝ անկախ սեփականատիրոջ կամքից:

Այսինքն՝ աճուրդի միջոցով պետության և (կամ) համայնքների սեփականություն հանդիսացող հողամասերն օտարելու դեպքում անհրաժեշտ է միայն սեփականատիրոջ՝ գույքն օտարելուն ուղղված կամքը, որպիսի պայմանի առկայության պարագայում կարող ենք խոսել սեփականատիրոջ՝ գույքն օտարելու նպատակի և ցանկության իրագործման մասին:

5.13. Անդրադառնալով սեփականատիրոջ կողմից բարեխիղճ ձեռք բերողից իր գույքը հետ պահանջելու իրավունքի իրացման հնարավորությանը՝ Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է հետևյալը:

5.14. Սահմանադրության 3-րդ հոդվածի 2-րդ և 3-րդ մասերի համաձայն՝ մարդու և քաղաքացու հիմնական իրավունքների և ազատությունների հարգումն ու պաշտպանությունը հանրային իշխանության պարտականություններն են: Հանրային իշխանությունը սահմանափակված է մարդու և քաղաքացու հիմնական իրավունքներով և ազատություններով՝ որպես անմիջականորեն գործող իրավունք:

Սահմանադրության 6-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմիններն ու պաշտոնատար անձինք իրավասու են կատարելու միայն այնպիսի գործողություններ, որոնց համար լիազորված են Սահմանադրությամբ կամ օրենքներով:

Սահմանադրության 39-րդ հոդվածի համաձայն՝ մարդն ազատ է անելու այն ամենը, ինչը չի խախտում այլոց իրավունքները և չի հակասում Սահմանադրությանը և օրենքներին: (...):

Սահմանադրության 60-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ յուրաքանչյուր ոք ունի օրինական հիմքով ձեռք բերած սեփականությունն իր հայեցողությամբ տիրապետելու, օգտագործելու և տնօրինելու իրավունք:

Նույն հոդվածի 3-րդ մասի համաձայն՝ սեփականության իրավունքը կարող է սահմանափակվել միայն օրենքով՝ հանրության շահերի կամ այլոց հիմնական իրավունքների և ազատությունների պաշտպանության նպատակով:

Նույն հոդվածի 4-րդ մասի համաձայն՝ ոչ ոք չի կարող զրկվել սեփականությունից, բացառությամբ դատական կարգով՝ օրենքով սահմանված դեպքերի:

5.15. Վերոգրյալ հոդվածների վերլուծությունից հետևում է, որ ի տարբերություն քաղաքացիաիրավական շրջանառության մյուս մասնակիցների, որոնք ազատ են անելու այն ամենը, ինչը չի խախտում այլոց իրավունքները և չի հակասում Սահմանադրությանն ու օրենքներին, պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմիններն ու պաշտոնատար անձինք կարող են կատարել միայն այնպիսի գործողություններ, որոնց համար լիազորված են Սահմանադրությամբ կամ օրենքներով:

5.16. ՀՀ վճռաբեկ դատարանը, նախկին որոշումներից մեկում անդրադառնալով օրինականության սկզբունքին, նշել է, որ այս սկզբունքն ուղղակիորեն պահանջում է, որ պետական մարմինների ու պաշտոնատար անձանց գործունեությունը հիմնված լինի Սահմանադրության և օրենքի վրա. (...): Օրինականության սկզբունքը բացառիկ կարևոր նշանակություն ունի հատկապես այն ժամանակ, երբ պետական մարմիններն առնչվում են մասնավոր անձանց հիմնական իրավունքների հետ (*տե՛ս «Ինտելոբանկ» ՓԲԸ-ն ընդդեմ ՀՀ արդարադատության նախարարության դատական ակտերի հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության թիվ ՎԴ/2127/05/11 վարչական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 18.07.2014 թվականի որոշումը*):

Մեկ այլ որոշմամբ ՀՀ վճռաբեկ դատարանը փաստել է, որ Սահմանադրությամբ ամրագրված է առանցքային նշանակություն ունեցող սահմանադրական այն պահանջը, որ

պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմինների ու պաշտոնատար անձանց լիազորությունները պետք է սահմանված լինեն Սահմանադրությամբ կամ օրենքով (*տե՛ս Ֆինանսների նախարարության Կապանի տարածքային հարկային տեսչությունն ընդդեմ «Վարդանի Զարթոնքը» ՍՊԸ-ի թիվ ՎԴ/11193/05/13 վարչական գործող ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 27.11.2015 թվականի որոշումը*):

5.17. «Մարդու իրավունքների և հիմնարար ազատությունների պաշտպանության մասին» Եվրոպական կոնվենցիայի (այսուհետ՝ Կոնվենցիա) 1-ին արձանագրության 1-ին հոդվածի համաձայն՝ յուրաքանչյուր ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձ ունի իր սեփականությունից անարգել օգտվելու իրավունք: Ոչ ոքի չի կարելի զրկել իր սեփականությունից՝ բացառությամբ ի շահ հանրության և այն պայմաններով, որոնք նախատեսված են օրենքով ու միջազգային իրավունքի ընդհանուր սկզբունքներով:

5.18. Սահմանադրության և Կոնվենցիայի վկայակոչված նորմերից հետևում է, որ սեփականության իրավունքի պաշտպանությունն իրականացվում է ինչպես սահմանադրաիրավական, այնպես էլ միջազգային իրավական նորմերի ուժով: Միևնույն ժամանակ Սահմանադրության 60-րդ հոդվածի, ինչպես նաև Կոնվենցիայի թիվ 1 արձանագրության 1-ին հոդվածի իմաստով սեփականության իրավունքը բացարձակ չէ, ուստի Սահմանադրությամբ և Արձանագրությամբ նախատեսվում է այն սահմանափակելու իրավական հնարավորություն:

5.19. Մարդու իրավունքների Եվրոպական դատարանի (այսուհետ՝ Եվրոպական դատարան) նախատեսել է մի շարք չափանիշներ, որոնց պետք է բավարարի այդ սահմանափակումը, և որոնց առկայության դեպքում այն կարող է համարվել թույլատրելի սահմանափակում: Գույքից անարգել օգտվելու միջամտությունը կարող է թույլատրելի համարվել, եթե՝

1. նախատեսված է օրենքով,
2. բխում է հանրային շահից,
3. անհրաժեշտ է ժողովրդավարական հասարակությունում:

Եվրոպական դատարանի նախադեպային իրավունքի համաձայն՝ Կոնվենցիայի 1-ին արձանագրության 1-ին հոդվածի առաջին և կարևորագույն պահանջն այն է, որ գույքից անարգել օգտվելու իրավունքի նկատմամբ հանրային իշխանության միջամտությունը պետք է հիմնված լինի օրենքի վրա. այս պահանջը բխում է ժողովրդավարական հասարակության հիմնարար սկզբունքներից մեկի՝ իրավունքի գերակայության էությունից (*տե՛ս the Former king of Greece and others v. Greece գործով Եվրոպական դատարանի 23.11.2000 թվականի վճիռը, 79-րդ կետ*): Հետևաբար, առաջին պայմանը ենթադրում է ոչ միայն ներպետական օրենսդրության շրջանակներում սեփականության իրավունքի տվյալ սահմանափակումը նախատեսող օրենքի առկայությունը, այլ նաև այդ օրենքի համապատասխանությունը իրավունքի գերակայության սկզբունքից բխող որոշակի որակական հատկանիշների (*տե՛ս James and Others v. The United Kingdom գործով Եվրոպական դատարանի 21.02.1986 թվականի վճիռը, 67-րդ կետ*):

Սեփականության իրավունքի իրականացման միջամտության իրավաչափության երկրորդ պայմանի համաձայն՝ այդ միջամտությունը պետք է հետապնդի իրավաչափ

նպատակ՝ ելնելով ընդհանուր, հանրային շահից, որի գնահատման հարցում հանրային իշխանության մարմիններն օժտված են որոշակի հայեցողությամբ (*տե՛ս James and Others v. The United Kingdom գործով Եվրոպական դատարանի 21.02.1986 թվականի վճիռը, 46-րդ կետ*): Պետք է լինի համաչափության ողջամիտ կապ օգտագործվող միջոցների և անձին իր ունեցվածքից զրկող ցանկացած միջոցառմամբ իրագործվող նպատակի միջև (*տե՛ս Pressos Compania Naviera S.A. and others v. Belgium գործով Եվրոպական դատարանի 20.11.1995 թվականի վճիռը, 38-րդ կետ*):

Երրորդ պայմանը նախատեսում է, որ գույքից անարգել օգտվելու միջամտությունը պետք է անհրաժեշտ լինի ժողովրդավարական հասարակությունում և ուղղված լինի իրավաչափ նպատակի հասնելուն: Անհրաժեշտ է բարենպաստ հավասարակշռություն ստեղծել հանրության շահից բխող պահանջմունքների և անհատի իրավունքների միջև: Նման բարենպաստ հավասարակշռությանը հնարավոր չէ հասնել այն դեպքերում, երբ գույքի սեփականատերն ստիպված է «անհատական և չափազանց մեծ անհարմարություններ» կրել: Կոնվենցիայի խախտում սկզբունքորեն տեղի չի ունենա, եթե առկա է կոնվենցիոն իրավունքին ավելի քիչ սահմանափակող միջոց, քան այն, որն ընտրվել է որոշակի նպատակի հասնելու համար, սակայն երկու միջոցներն էլ դուրս չեն պետության հայեցողության թույլատրելի շրջանակից: Մյուս կողմից, հետապնդվող նպատակի և միջամտության համարժեքության հարցը լուծելիս պետք է հաշվի առնվի այլընտրանքային լուծումների առկայությունը: Պետության հայեցողության թույլատրելի շրջանակները կախված են գործի հանգամանքներից, Կոնվենցիայով երաշխավորված իրավունքի տեսակից, միջամտության արդյունքում հետապնդվող իրավաչափ նպատակի բնույթից, ինչպես նաև միջամտության ծավալներից (*տե՛ս the Former king of Greece and others v. Greece գործով Եվրոպական դատարանի 23.11.2000 թվականի վճիռը, 89-րդ կետ, ինչպես նաև Scollo v. Italy գործով Եվրոպական դատարանի 28.09.1995 թվականի վճիռը, 32-րդ կետ*):

Արձանագրության 1-ին պարբերության 2-րդ նախադասությամբ ամրագրված կանոնի կիրառումը կարող է արդարացվել միայն այն դեպքում, երբ սեփականության իրավունքից զրկումը «բխում է հանրային շահից» և «ենթարկվում է օրենքով նախատեսված պայմաններին» (*տե՛ս, օրինակ, Brumărescu v. Romania գործով Եվրոպական դատարանի 28.10.1999 թվականի վճիռը, 78-րդ կետ*): Եվրոպական դատարանը հաստատել է, որ «օրենքով նախատեսված պայմաններով» արտահայտությունն առաջին հերթին պահանջում է պատշաճ մակարդակի մատչելի և բավարար հստակ ներպետական իրավական նորմերի առկայություն ու դրանց համապատասխանություն (*տե՛ս Lithgow and Others v. the United Kingdom գործով Եվրոպական դատարանի 08.07.1986 թվականի վճիռը, 102-րդ կետ*):

5.20. ՀՀ վճռաբեկ դատարանը նշել է, որ Սահմանադրությունը, հռչակելով սեփականության իրավունքի ճանաչումն ու պաշտպանությունը, երաշխավորում է յուրաքանչյուրի՝ սեփականություն ունենալու բացարձակ իրավունքը՝ միաժամանակ ամրագրելով օրենքով նախատեսված դեպքերում այդ իրավունքից զրկելու հնարավորությունը միայն դատական կարգով (*տե՛ս Գևորգ Գևորգյանն ընդդեմ Կառավարությանն առնջաբժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի և Երևանի*

քաղաքապետարանի թիվ ՎԴ/2434/05/08 վարչական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 30.04.2009 թվականի որոշումը):

5.21. Եվրոպական դատարանը բազմիցս հաստատել է, որ սեփականության նկատմամբ ցանկացած միջամտություն, բացի օրինական լինելուց և օրինական նպատակ ունենալուց, պետք է նաև բավարարի համաչափության պահանջը: Միջամտության համաչափությունը ենթադրում է համայնքի ընդհանուր շահի պահանջների և անձանց հիմնարար իրավունքների պաշտպանության հրամայականների միջև արդարացի հավասարակշռության գոյություն: **Այս հավասարակշռությունը խախտվում է, եթե շահագրգիռ անձը ստիպված է լինում կրել «հատուկ և չափազանց մեծ բեռ»:** Արդար հավասարակշռության գոյության ստուգումը պահանջում է ընդհանուր վերլուծություն՝ կապված տվյալ գործով առկա տարբեր շահերի հետ: Դատարանների կողմից դիտարկվող հանգամանքները տարբեր գործերում կարող են տարբեր լինել՝ կախված փաստական իրավիճակից և կիրառված միջամտության բնույթից: Համաչափության վերլուծության շրջանակում, Եվրոպական դատարանը, բացի իշխանությունների վարքից, հաճախ դիտարկում է նաև **գույքի սեփականատիրոջ վերաբերմունքը, մասնավորապես՝ թե որքանով է նա եղել մեղավոր կամ որքան զգուշավորություն է ցուցաբերել** (*տե՛ս Agosiv. The United Kingdom գործով Եվրոպական դատարանի 24.10.1986 թվականի վճիռը, 54-րդ կետ*): Մասնավորապես, **անշարժ գույք ձեռք բերելիս անձը պետք է պատշաճ զգուշություն ցուցաբերի, եթե կան ակնհայտ նշաններ, որոնք ցույց են տալիս, որ սեփականության փոխանցման շղթայի ավելի վաղ փուլում կարող էին լինել խարդախություններ:** Դատարանը միևնույն ժամանակ ուսումնասիրում է միջամտության հետևանքները տվյալ անձի համար և, եթե տեղի է ունեցել գույքի կորուստ, պարզում է՝ արդյո՞ք փոխհատուցում է տրամադրվել և ի՞նչ պայմաններով (*տե՛ս Gavrilova et autres c. Russie գործով Եվրոպական դատարանի 16.03.2021 թվականի վճիռը, 74-րդ կետ*):

Եվրոպական դատարանը գտել է, որ բարեխղճորեն գործող անձը, որպես կանոն, իրավունք ունի հիմնվելու այն հայտարարությունների վրա, որոնք արվել են պետական կամ հանրային պաշտոնյաների կողմից, և որոնք, ըստ երևույթին, ունեն նման հայտարարություններ անելու լիազորություն, որ պահպանվել են ներքին կանոններն ու ընթացակարգերը, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ դա հստակ հակասում է հանրությանը հասանելի փաստաթղթերին (օրենսդրությանը), կամ եթե անձը այլ կերպ գիտեր կամ պետք է իմանար, որ որոշակի պաշտոնատար անձ չունի իրավասություն՝ ստանձնելու պետության անունից իրավական պարտավորություն: Անձի պարտականությունը չպետք է լինի ապահովել, որ պետական մարմինները հետևեն իրենց սեփական ներքին կանոններին և ընթացակարգերին, որոնք անհասանելի են հանրությանը և որոնք հիմնականում նախատեսված են պետական մարմնի հաշվետվողականությունն ու արդյունավետությունն ապահովելու համար (*տե՛ս Trgo v. Croatia գործով Եվրոպական դատարանի 11.06.2009 թվականի վճիռը, 67-րդ կետ, Gashi v. Croatia, գործով Եվրոպական դատարանի 13.12.2007 թվականի վճիռը, 40-րդ կետ*):

Լավ կառավարման սկզբունքը, որպես ընդհանուր կանոն, չպետք է խոչընդոտի իշխանություններին ուղղելու պատահական սխալները, եթե նույնիսկ դրանք առաջացել են

իրենց իսկ անփութության հետևանքով: Այնուամենայնիվ, **հին «սխալը» ուղղելու անհրաժեշտությունը չպետք է անհամաչափորեն խանգարի այն նոր իրավունքին, որը ձեռք է բերվել անձի կողմից՝ բարեխղճորեն հիմնվելով պետական մարմնի գործողությունների օրինականության վրա:** Այլ կերպ ասած, պետական մարմինները, որոնք չեն կարողանում կիրառել կամ պահպանել իրենց սեփական ընթացակարգերը, չպետք է օգտվեն իրենց սխալներից կամ խուսափեն իրենց պարտավորություններից: Պետական մարմնի կողմից թույլ տրված ցանկացած սխալի դիմաց պետք է կրի ինքը՝ պետությունը, և սխալները չպետք է շտկվեն շահագրգիռ անձանց հաշվին: Սխալմամբ փոխանցված գույքի սեփականության իրավունքը չեղյալ համարելու համատեքստում, լավ կառավարման սկզբունքը կարող է ոչ միայն իշխանություններին պարտադրել անհապաղ գործել իրենց սխալը շտկելու համար, այլև կարող է պահանջել համարժեք փոխհատուցման կամ այլ տեսակի համապատասխան փոխհատուցման վճարում դրա նախկին բարեխիղճ տիրոջը (*տե՛ս Lelas v. Croatia, գործով Եվրոպական դատարանի 20.05.2010 թվականի վճիռը, 74-րդ կետ, Maksymenko and Gerasymenko v. Ukraine, Եվրոպական դատարանի 16.05.2013 թվականի վճիռը, 64-րդ կետ և Bogdel v. Lithuania, Եվրոպական դատարանի 26.11.2013 թվականի վճիռը, 66-րդ կետ*):

Պետական մարմինները, որոնք դիմողներին տրամադրել էին համապատասխան փաստաթղթերն ու թույլտվությունները, չեն հայտնաբերել հողամասերի օտարման գործընթացում թույլ տրված խախտումները, դրանք ավելի ուշ արձանագրվել են դատարանների կողմից: Հետևաբար Եվրոպական դատարանը բավարար հիմնավորված չի համարել Կառավարության այն պնդումը, որ դիմորդներն ավելի մանրամասն ստուգելու դեպքում կպարզեին, որ տեղական ինքնակառավարման մարմինն իրավասու չէր վաճառելու տվյալ հողամասերը, այն դեպքում, երբ այդ հանգամանքը չեն հայտնաբերել իրավասու այլ պետական մարմիններ (*տե՛ս Ibrahimbeyov and others v. Azerbaijan գործով Եվրոպական դատարանի 16.02.2023 թվականի վճիռը, 52-րդ կետ*):

Բելովան ընդդեմ Ռուսաստանի գործով Եվրոպական դատարանը նշել է. «Դատարանը համաձայն է Կառավարության հետ, որ միջամտությունը նախատեսված է եղել օրենքով, մասնավորապես՝ Քաղաքացիական օրենսգրքի 301-րդ և 302-րդ հոդվածներին [Ուրիշի կողմից անօրինական տիրապետումից գույքի հետ պահանջելը և բարեխիղճ ձեռք բերողից գույքի հետ պահանջելը]՝ ներպետական դատարանների մեկնաբանությամբ: Դատարանը այնուհետև գտնում է, որ միջամտությունը բխում է հանրային շահերից, քանի որ, ինչպես բացատրում են ներպետական իշխանությունները և Կառավարությունը, պետությունը մտադիր էր վերադարձնել այն գույքը, որը կորցրել էր սխալ կառավարման արդյունքում և օգտագործել այն խոշոր միջազգային սպորտային իրադարձությունների անցկացման համար ու պաշտպանել բնությունը: Դատարանը գտնում է, որ **գույք ձեռք բերողը պետք է հետամուտ լիներ պարզելու գույքի ծագումը՝ հնարավոր բռնագանձման պահանջներից խուսափելու համար, իսկ դա անելու դեպքում կբացահայտեր, որ մեկ տարվա ընթացքում երեք անգամ գույքի սեփականատեր է փոխվում**» (*տե՛ս Belova v. Russia գործով Եվրոպական դատարանի 15.09.2020 թվականի վճիռը, 41-րդ կետ*):

Եթե դատական վարույթում հայցվոր սեփականատերն ապացուցում է, որ ձեռքբերողը պետք է ողջամտորեն կասկածեր գույքը վաճառողի՝ այն տնօրինելու իրավասության վերաբերյալ, ապա ձեռքբերողի բարեխղճությունը մերժվում է (տե՛ս *Seregin and other v. Russia* գործով Եվրոպական դատարանի 16.03.2021 թվականի վճիռը, 64-րդ կետը):

5.22. ՀՀ վճռաբեկ դատարանը, նախկինում կայացրած որոշումներից մեկով անդրադառնալով ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 275-րդ հոդվածի վերլուծությանն, արձանագրել է, որ գույքը ձեռք բերողը կարող է օրենսդրության տեսանկյունից դիտվել որպես բարեխիղճ ձեռք բերող, եթե գույքը ձեռք է բերել այն օտարելու իրավունք չունեցող անձից, որի մասին ձեռք բերողը չգիտեր կամ չէր կարող իմանալ: Օրենսդիրն ամրագրել է այն ելակետային դրույթը, որ այս պարագայում գույքը հետ չի կարող պահանջվել բարեխիղճ ձեռք բերողից: Միաժամանակ ՀՀ վճռաբեկ դատարանն արձանագրել է, որ որոշ նախապայմանների առկայության պարագայում, այնուամենայնիվ, հնարավորություն է նախատեսված նման գույքը հետ պահանջելու բարեխիղճ ձեռք բերողից, ինչը նպատակ է հետապնդում հավասարակշռելու նաև գույքի սեփականատիրոջ իրավունքները՝ հաշվի առնելով, որ որոշ դեպքերում հնարավոր է, որ գույքը վերջինիս տիրապետությունից դուրս եկած լինի անկախ սեփականատիրոջ կամքից: Այս պարագայում օրենսդիրն առաջնորդվել է այն դրույթով, որ սեփականատերը նպատակ չի ունեցել գույքը տնօրինելու օտարման եղանակով: Ըստ այդմ, ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 275-րդ հոդվածի 1-ին կետը սահմանել է, որ բարեխիղճ ձեռք բերողից սեփականատերն իրավունք ունի տվյալ գույքը պահանջելու հետևյալ պայմանների միաժամանակյա առկայության պարագայում՝

1. գույքը ձեռք է բերվել հատուցմամբ,
2. գույքը ձեռք է բերվել այն օտարելու իրավունք չունեցող անձից,
3. գույքը ձեռք բերողը չի իմացել կամ չէր կարող իմանալ դրա մասին,
4. սեփականատերը կամ գույքը տիրապետողը կորցրել են գույքը, կամ այն նրանցից հափշտակվել է, կամ դուրս է եկել նրանց տիրապետումից այլ ճանապարհով՝ անկախ նրանց կամքից:

ՀՀ վճռաբեկ դատարանն արձանագրել է նաև, որ վերոգրյալ նախապայմանների միաժամանակյա առկայությունը բավարար է, որպեսզի սեփականատերը վերականգնի իր սեփականության իրավունքը՝ չնայած այն հանգամանքին, որ գույք ձեռք բերողը հանդիսացել է բարեխիղճ ձեռք բերող: **Հետևաբար նշված նախապայմանները պետք է քննարկման առարկա դարձվեն և պարզվեն գործի քննության ընթացքում** (տե՛ս *Մարի, Մամիկոն, Գայանե և Անժելա Ղումաշյաններն ընդդեմ Վահագն Սահակյանի, երրորդ անձ Երևանի «Շենգավիթ» նոտարական փարածքի նոտար Աստղիկ Մազմանյանի թիվ ԵՇԴ/0056/02/13 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 05.09.2007 թվականի որոշումը*):

Մեկ այլ որոշմամբ ՀՀ վճռաբեկ դատարանը, անդրադառնալով գույքը բարեխիղճ ձեռք բերողից հետ պահանջելու իրավական հարցին, նշել է, որ գույքի բարեխիղճ ձեռք բերող հանդիսանալու հանգամանքն ինքնին հիմք չէ օրենքի պահանջներին հակասող գործարքն անվավեր ճանաչելու և գործարքի անվավերության հետևանքներ կիրառելու պահանջը

մերժելու համար, քանի որ գույքի բարեխիղճ ձեռք բերողն օրենքով պաշտպանված չէ սեփականատիրոջ՝ գույքը վերադարձնելու պահանջից, եթե գույքը վերջինիս տիրապետումից դուրս է եկել նրա կամքից անկախ պատճառներով (*յոե'ս Լատուա Ամիրյանն ընդդեմ Եղիսաբեթ Ալավերդյանի, Գոհար Պողոսյանի թիվ 3-1311 (ՎԴ) քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 05.09.2007 թվականի որոշումը*):

Վճռաբեկ դատարանը թիվ ԿԴ/3359/02/21 քաղաքացիական գործով 03.08.2023 թվականի որոշմամբ հարկ է համարել հավելել, որ բարեխիղճ ձեռքբերողի հարցը քննարկելիս դատարանը պետք է հաշվի առնի կողմերի վարքագծի իրավաչափությունը: Այս առումով, Եվրոպական դատարանը գտել է, որ իրավասու պետական մարմինները պետք է հնարավորություն ունենան ուղղել անցյալում կատարված սխալները, թեկուզև դրանք կատարված լինեն սեփական անփութության հետևանքով: **Բարեխիղճ ձեռքբերողի առումով պետք է հաշվի առնել, թե ձեռքբերողն անշարժ գույք ձեռքբերելիս որքանով է զգուշավորություն և զգոնություն դրսևորել, երբ առկա են ակնհայտ նշաններ ձեռքբերման գործընթացի անօրինական լինելու վերաբերյալ** (*յոե'ս Vukušić v. Croatia, գործով Եվրոպական դատարանի 31.05.2016 թվականի վճիռը, 64-րդ կետը*):

5.23. Եվրոպական դատարանի սահմանած չափորոշիչների հաշվառմամբ՝ Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ պետության լավ կառավարում ասելով նկատի է առնվում պետական իշխանությունների այն գործունեությունը, որի հիմքում ընկած է օրինականությունը, թափանցիկությունը, հաշվետվողականությունն ու արդարությունը՝ ի կատարումն Սահմանադրությամբ երաշխավորված մարդու և քաղաքացու հիմնական իրավունքներն ու ազատությունները հարգելու ու պաշտպանելու հանրային իշխանության պարտականության, որպիսի պարագայում անձանց մոտ առաջանում է համոզմունք՝ վստահելու պետական մարմինների գործունեության արդյունքին: Այլ կերպ ասած՝ լավ կառավարումը պետության և քաղաքացու միջև վստահելի ու պատասխանատու հարաբերությունների հիմքն է:

Պետության կողմից սեփականության իրավունքը պաշտպանելու պարտավորության ու երաշխիքի առկայության հրամայականով պայմանավորված՝ սեփականության իրավունքի սահմանափակումը կարող է տեղի ունենալ միայն այդ իրավունքի սահմանափակում նախատեսող իրավունքի գերակայությանը համապատասխանող օրենքի առկայության պարագայում, երբ սեփականության իրավունքին միջամտություն ու սահմանափակումը համաչափ է և հետապնդում է հանրային շահերից բխող իրավաչափ նպատակ: Համաչափության սկզբունքի պահպանված լինելու տեսանկյունից գնահատվում է պետական մարմինների կողմից լավ կառավարման սկզբունքի պահպանված լինելը, ինչպես նաև գույքի սեփականատիրոջ բարեխիղճ վարքագիծը՝ իր իրավունքներն իրացնելու ընթացքում զգոնություն և զգուշավորություն դրսևորելու առումով:

Միևնույն ժամանակ սեփականության իրավունքին համաչափ միջամտությունը պահանջում է հանրային շահի և անձի իրավունքների միջև բարենպաստ և արդարացի հավասարակշռություն: Պետությունը պետք է ճիշտ համադրի իր և անձի շահերը, որպեսզի պետական շահը չգերակշռի անձի հաշվին: Այդ հավասարակշռությունը խախտվում է այն դեպքում, երբ տեղի է ունենում անձի իրավունքներին ոչ համաչափ միջամտություն, քանի որ

պետությունը, որպես լավ կառավարման պատասխանատու՝ կրելով սեփական սխալների ռիսկը, դրանք փորձում է շտկել՝ անձի վրա անհամաչափ ծանր բեռ դնելով:

Այսինքն, իրավունքին միջամտությունը, որը դրսևորվում է իշխանությունների կողմից իրենց նախկին սխալներն ուղղելու միջոցով, չպետք է խաթարի գույքի նոր սեփականատիրոջ՝ բարեխիղճ ձեռքբերողի սեփականության իրավունքը, երբ վերջինս ունեցել է անհրաժեշտ բոլոր հիմքերը՝ հիմնվելու ու վստահելու պետական մարմինների գործողությունների իրավաչափությանն ու օրինականությանը:

Վճռաբեկ դատարանն ամբողջ վերոգրյալի համատեքստում, վերահաստատելով նախկինում կայացված որոշումներում արտահայտված իրավական դիրքորոշումները, անդրադառնալով սեփականատիրոջ կամքից անկախ նրա տիրապետումից գույքի դուրս գալու պայմանի և անձի բարեխիղճության հարցի բացահայտմանը՝ արձանագրում է, որ օրենքով նախատեսված կանոնների խախտմամբ անցկացված պետական սեփականություն հանդիսացող հողերի օտարման աճուրդն անվավեր ճանաչելու և անվավերության հետևանքներ կիրառելու վերաբերյալ գործերով առկա փաստական հանգամանքների հաշվառմամբ, յուրաքանչյուր դեպքում դատարանները պետք է պարզեն ու գնահատման առարկա դարձնեն պետության գույքն օտարելուն ուղղված կամքի առկայության հարցը, որպիսի հանգամանքի պարզումը թույլ կտա որոշելու գույքը սեփականատիրոջը վերադարձնելու հնարավորությունը: Իսկ այն դեպքում, երբ դատարանը կպարզի ու հաստատված կհամարի, որ առկա է եղել պետության գույքն օտարելու կամքը, ապա այս դեպքում պարզման ենթակա հարց է դառնում նաև անձի բարեխիղճ ձեռքբերող լինելու հանգամանքը: Ընդ որում, անձի բարեխիղճությունը գնահատելիս երբ հայցվորը հիմնավորում է, որ գույքը ձեռքբերողի մոտ պետք է առկա լինել կասկած՝ գույքի ձեռքբերման գործընթացի անօրինական լինելու վերաբերյալ, դատարանները պետք է քննության առարկա դարձնեն բարեխիղճ ձեռքբերողի գործողությունների բնույթը, մասնավորապես՝ գույքի ձեռքբերման գործընթացի անօրինական լինելու վերաբերյալ ակնհայտ նշանների առկայության պարագայում որքանո՞վ են դրանք եղել ողջախոհ ու զգուշավոր, արդյո՞ք անձը գույքը ձեռք բերելիս ձեռնարկել է հնարավոր բոլոր միջոցները դրա վերաբերյալ իրեն հասանելի ու բավարար տեղեկատվություն ստանալու համար:

Վճռաբեկ դատարանի իրավական դիրքորոշման կիրառումը սույն գործի փաստերի նկատմամբ.

5.24. Գործի փաստերից (տե՛ս վերը 4.1.-4.2.-րդ կետերը) հետևում է, որ Կոտայքի մարզպետի 23.04.2007 թվականի «Կոտայքի մարզի համայնքների վարչական սահմաններից դուրս գտնվող պետական սեփականության հողերի օտարումը կազմակերպող հանձնաժողով ստեղծելու և հողերի օտարման մասին» թիվ 67 որոշմամբ՝ հիմք ընդունելով Կառավարության 05.04.2007 թվականի «Հողի կատեգորիան փոխելու մասին» թիվ 422-Ն որոշումը, ղեկավարվելով ՀՀ հողային օրենսգրքի 61-րդ հոդվածի 2-րդ կետի, 67-րդ, 68-րդ հոդվածների պահանջներով, Կառավարության 29.12.2003 թվականի «ՀՀ բնակավայրերի հողերի կադաստրային գնահատման կարգը, տարածագնահատման

գործակիցները և սահմանները հաստատելու մասին» թիվ 1746 որոշման 2-րդ կետի գ/ ենթակետի պահանջներով, որոշվել է՝ 1. Համայնքների վարչական սահմաններից դուրս մարզի տարածքում գտնվող պետական սեփականություն համարվող հատուկ պահպանվող տարածքների հողերից 48.57 հա հանգստի կազմակերպման նպատակով ներկայացնել օտարման՝ աճուրդային կարգով (...):

5.25. Սույն գործով Դատարանը, բավարարելով հայցը՝ պատճառաբանել է, որ «26.05.2007 թվականի թիվ 7 լուրի հողամասի աճուրդի վերաբերյալ հրապարակային ծանուցումը կատարվել է «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքի 8-րդ հոդվածի 1-ի մասի և 14-րդ հոդվածի 1-6-րդ մասերով սահմանված պահանջների խախտմամբ: (...) Ընդ որում, նշվածը հերքող կամ հակառակը հիմնավորող որևէ ապացույց քաղաքացիական գործի նյութերում բացակայում է»:

Դատարանն անդրադառնալով, երրորդ անձ Հայկ Հարությունի Ղարազյոզյանի բարեխիղճ ձեռքբերող հանդիսանալու առարկություններին նշել է, որ «(...) բոլոր դեպքերում գույքը ձեռքբերած անձի բարեխիղճության հարցի լուծման համար վճռական են սկզբնական սեփականատիրոջ տիրապետումից գույքի դուրս գալու հանգամանքները, հետևաբար սույն գործի փաստերի ներքո ենթակա է քննարկման այն հարցը, թե արդյո՞ք հողամասը պետության տիրապետումից դուրս է եկել իր կամքից անկախ: Երրորդ անձի ներկայացուցիչը գտնում է, որ հողամասի օտարման համար հիմք է հանդիսացել ՀՀ Կոստայքի մարզպետի 23.04.2007 թվականի թիվ 67 որոշումը, որի հիման վրա կայացված աճուրդով հողամասն օտարվել է, հետևաբար պետության կամքով է հողամասն իրա տիրապետությունից դուրս եկել:

Այն որ, պետությունն իրոք կամեցել է օտարել վեճի առարկա հողամասը և դրա օտարման կազմակերպման համար որոշումներ են կայացվել, դա անվիճելի է: Սակայն սեփականատիրոջ կամքը հողամասն աճուրդի միջոցով օտարելու վերաբերյալ չի կարող գնահատվել բացառապես օտարելու մտադրության վերաբերյալ տվյալներով, այլ նաև պետք է հաշվի առնել օտարման իրականացման՝ հողամասը սեփականատիրոջ տիրապետությունից դուրս գալու գործարքի օրինականության հարցը, առավել ևս, որ պետության կողմից հողամասի օտարման համար աճուրդի իրականացման կարգը օրենքով հստակ կարգավորող ընթացակարգ է: Սույն գործով Դատարանն արդեն իսկ արձանագրել է, որ վեճի առարկա հողամասի աճուրդը՝ օտարման գործարքը կատարվել է օրենքի խախտմամբ, հետևաբար Դատարանը եզրահանգում է, որ հողամասը սեփականատիրոջ տիրապետությունից դուրս է եկել նրա կամքից անկախ:

Այս առումով Դատարանը հիմնավոր է գտնում հայցվորի փաստարկներն առ այն, որ տվյալ դեպքում մարզպետը՝ պետական սեփականության հողամասերն օտարելու իրավունք ուներ բացառապես աճուրդային եղանակով՝ օրենքով սահմանված կարգով, այլ կարգով օտարման իրավունք վերջինս չուներ:

Բացի այդ, ուշադրության է արժանի նաև հողամասի աճուրդով ձեռքբերման և հետագայում Հայկ Ղարազյոզյանին օտարելու գների տարբերությունը: Եթե աճուրդի արդյունքներով 31.05.2007 թվականին կնքված պայմանագրով հողամասը ձեռք է բերվել 4.880.000 ՀՀ դրամով, ապա դրանից ընդամենը մի քանի ամիս ամիս անց՝ 06.12.2007

թվականի գործարքով նույն հողամասն օտարվել է 16.200.000 ՀՀ դրամով, այսինքն ավելի քան 3 անգամ ավելի թանկ: Այդ տեղեկությունը հասանելի էր և Հայկ Ղարազյոզյանը պետք է հաշվի առներ դա, քանի որ գույքի որևէ սեփականատեր ողջամտորեն չի ցանկանա այն օտարել մի քանի անգամ ավելի նվազ գնով, քան հնարավոր էր: Եվ հակառակը՝ որևէ գնորդ ողջամտորեն չի ցանկանա գույքը գնել ավելի քան երեք անգամ ավելի թանկ, քան դրա գինն է: Այս փաստը նույնպես ստվերում է երրորդ անձ Հայկ Ղարազյոզյանի բարեխիղճ ձեռքբերող լինելու փաստարկը:

Փաստացի, պետական սեփականություն հանդիսացող հողամասը օտարվել և պետության տիրապետումից դուրս է եկել պաշտոնատար անձանց ոչ օրինաչափ գործողությունների հետևանքով՝ ձևական աճուրդով, սեփականատիրոջ կամքից անկախ, հետևաբար սույն գործով վեճի առարկա հանդիսացող հողամասը պետք է վերադարձվի սկզբնական սեփականատիրոջը»:

5.26. Վերաքննիչ դատարանը, անդրադառնալով Դատարանի այն եզրահանգմանը, որ հողամասը սեփականատիրոջ տիրապետությունից դուրս է եկել նրա կամքից անկախ, քանի որ վեճի առարկա հողամասի աճուրդը՝ օտարման գործարքը կատարվել է օրենքի խախտմամբ և մասնակիորեն բավարարելով Հայկ Հարությունի Ղարազյոզյանի վերաքննիչ բողոքը՝ արձանագրել է հետևյալը. «(...) օրենքի կամ այլ իրավական ակտերի պահանջներին չհամապատասխանելու հիմքով գործարքի անվավերությունը ինքնին չի կարող հաստատել գույքը՝ դրա սեփականատիրոջ կամքից անկախ տիրապետումից դուրս եկած լինելու, գույքը օտարելու կամքի բացակայության փաստը: Այսինքն, պետությունը, իրականացնելով գույքը օտարելու նպատակի առկայությունը վկայող գործողություններ (հողամասերը աճուրդային կարգով օտարելու մասին որոշման ընդունում, պետական սեփականություն հանդիսացող գույքի օտարման գործարքից բխող իրավունքների գրանցում և այլն), չի կարող պնդել նշված գույքն իր տիրապետումից այլ ճանապարհով՝ անկախ պետության կամքից դուրս եկած լինելու հանգամանքը՝ հղում կատարելով միայն գրանցման համար հիմք հանդիսացած գործարքի օրենքի պահանջի խախտմամբ կնքված լինելու՝ աճուրդն օրենսդրական որոշ ընթացակարգային պահանջների խախտմամբ անցկացված լինելու փաստին: Վեճի առարկա հողամասը օտարելու պետության կամքը սույն դեպքում դրսևորվել է պետական սեփականություն հանդիսացող գույքի օտարմանն ուղղված ՀՀ կառավարության 05.04.2007 թվականի «Հողի կարեգործիան փոխելու մասին» թիվ 422-Ն որոշման ընդունմամբ, ՀՀ Կոստայքի մարզպետի 23.04.2007 թվականի «Կոստայքի մարզի համայնքների վարչական սահմաններից դուրս գտնվող պետական սեփականության հողերի օտարումը կազմակերպող հանձնաժողով ստեղծելու և հողերի օտարման մասին» թիվ 67 որոշման ընդունմամբ, ինչպես նաև «Հրազդան» նույնարական տարածքի նույնար Ա.Հովհաննիսյանի կողմից կատարված 31.05.2007 թվականին կնքված հողամասի առուվաճառքի մասին թիվ 2595 պայմանագրի նույնարական վավերացմամբ և ՀՀ կադաստրի կոմիտեի կողմից կատարված առուվաճառքի պայմանագրով ձեռք բերված անշարժ գույքի նկատմամբ Հովհաննես Հենրիկի Գևորգյանի սեփականության իրավունքի պետական գրանցմամբ: Միևնույն ժամանակ, օտարման գործընթացում, պաշտոնատար անձի կողմից ոչ օրինաչափ վարքագիծ դրսևորելու արդյունքում աճուրդի ընթացակարգային

կանոնների խախտման հիմքով՝ աճուրդի անվավերությունը՝ չի կարող վկայել այն մասին, որ վեճի առարկա գույքը դուրս է եկել պետության տիրապետումից՝ անկախ վերջինիս կամքի: Այսինքն, սույն դեպքում գործարքի անվավերության հիմքը վերաբերելի չէ գործարքի կողմերի մի կողմից գույքի օտարման և մյուս կողմից գույքի ձեռքբերման կամքի խաթարմանը:

Վերաքննիչ դատարանն արձանագրել է նաև, որ «(...) Տվյալ դեպքում Դատարանի կողմից ապացուցման պարտականությունը բաշխելու որոշմամբ սահմանված երրորդ անձի՝ բարեխիղճ ձեռք բերող չլինելու փաստը հաստատելու նպատակով հայցվորը պետք է ներկայացնե՝ փաստարկներ և դրանք հիմնավորող ապացույցներ այն մասին, որ գույքը ձեռքբերողը ողջամտորեն պետք է կասկածեր վաճառողի՝ գույքի օտարման իրավունք ունենալու հանգամանքին: Մինչդեռ բողոքարկվող դատական ակտը չի պարունակում դատարանի հստակ և որոշակի եզրակացությունը տվյալ փաստի ապացուցված լինելու վերաբերյալ:

(...) երրորդ անձի բարեխիղճության վերաբերյալ Դատարանի կատարած եզրահանգումը ոչ հաստատում է փաստը, ոչ էլ՝ ժխտում, այլ ընդամենը կասկածի տակ է առնում երրորդ անձի բարեխիղճ ձեռք բերող լինելու հանգամանքը: Միաժամանակ, սույն գործով Հայկ Հարությունի Ղարազյոզյանի՝ բարեխիղճ ձեռք բերող չլինելու փաստի ապացուցման պարտականությունը Դատարանի որոշմամբ դրված է եղել Հայցվորի վրա, հետևաբար Դատարանի կողմից փաստը չհաստատվելու բացասական հետևանքները պետք է կրի Հայցվորը»:

Նշել է նաև, որ «(...) Դատարանը չի վկայակոչել որևէ փաստարկ, համաձայն որի՝ համեմատաբար կարճ ժամանակահատվածում՝ ավելի քան վեց ամիս անց հողամասը սկզբնական գնից ավելի քան 3 անգամ ավելի թանկ (աճուրդի արդյունքներով 31.05.2007 թվականին կնքված պայմանագրով հողամասը ձեռք է բերվել 4.880.000 ՀՀ դրամով, իսկ 06.12.2007 թվականի գործարքով հողամասն օտարվել է 16.200.000 ՀՀ դրամով) վաճառված լինելը երրորդ անձ Հայկ Ղարազյոզյանի մոտ պետք է կասկած հարուցեր գույքը օտարողի՝ Հովհաննես Գևորգյանի՝ գույքը տնօրինելու իրավունքի բացակայության վերաբերյալ»:

Վերաքննիչ դատարանը գտել է, որ. «սույն գործով որպես աճուրդի անվավերության հետևանք Հովհաննես Հենրիկի Գևորգյանի և Հայկ Հարությունի Ղարազյոզյանի միջև 06.12.2007 թվականին կնքված հողամասի առուվաճառքի թիվ 7007 պայմանագիրը և դրա հիման վրա կատարված Հայկ Հարությունի Ղարազյոզյանի սեփականության իրավունքի պետական գրանցումն անվավեր ճանաչելու պահանջի մասով հայցի բավարարման հիմքում դրվել է գույքը պետության տիրապետումից՝ նրա կամքից անկախ դուրս եկած լինելու փաստը հաստատված լինելու հանգամանքը, որի հիմքով Դատարանն ըստ էության չի անդրադարձել երրորդ անձի՝ բարեխիղճ ձեռք բերող լինելու հարցին և որևէ հստակ եզրահանգման չի եկել երրորդ անձի՝ բարեխիղճ ձեռք բերող լինելու կամ չլինելու վերաբերյալ, ինչպես նաև հաշվի առնելով, որ գույքը պետության տիրապետումից՝ նրա կամքից անկախ դուրս եկած լինելու փաստը հաստատված լինելու մասով Դատարանի պարզառաքանությունները և եզրահանգումները Վերաքննիչ դատարանը գնահատել է ոչ

իրավաչափ» և արձանագրել, որ «երրորդ անձի բարեխղճության հարցը պարզելու նպատակով առկա է գործը նոր քննության ուղարկելու անհրաժեշտություն»:

Տվյալ դեպքում Վերաքննիչ դատարանը գործի քննության լրիվությունն ու բազմակողմանիությունը, անձանց արդար դատաքննության իրավունքն առավելագույնս ապահովելու նպատակով գործի նոր քննության ծավալ է սահմանել 26.05.2007 թվականին իրականացված թիվ 7 լուտի աճուրդի և դրա հաղթողի հետ 31.05.2007 թվականին Կոտայքի մարզպետի կնքած առուվաճառքի պայմանագրով օտարված հողամասի հետագա՝ 06.12.2007 թվականի օտարման գործարքով գնորդ ու գրանցված սեփականատեր Հայկ Հարությունի Ղարազյոզյանի բարեխիղճ ձեռք բերող չլինելու հարցի պարզումը, գործի լուծման համար էական նշանակություն ունեցող ապացույցների բազմակողմանի, լրիվ և օբյեկտիվ քննության ապահովումը՝ ներկայացված հայցադիմումի փաստական ու իրավական հիմնավորումների շրջանակում՝ Վերաքննիչ դատարանի նշված պատճառաբանությունների և վերլուծությունների լույսի ներքո:

Միաժամանակ Վերաքննիչ դատարանը հարկ է համարել արձանագրել, որ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 304-րդ հոդվածի 2-րդ կետի համաձայն՝ որպես գործարքների անվավերության հետևանք գործարքի կողմերից յուրաքանչյուրի կողմից մյուս կողմին գործարքով իր ամբողջ ստացածը վերադարձնելու՝ երկկողմանի ռեստիտուցիայի հարցի պարզումը հնարավոր է երրորդ անձի բարեխղճության հարցի մասով գործի նոր քննության իրականացմամբ, մասնավորապես՝ սույն դեպքում գույքը բնեղենով վերադարձնելու հնարավորության հարցի պարզաբանման վերաբերյալ:

5.27. Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ սույն գործով ստորադաս դատարանները հաստատված են համարել, որ աճուրդն ընդհանրապես չի կայացել, վիճելի հողամասը, ըստ էության, օտարվել է ուղիղ վաճառքի ձևով՝ «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված աճուրդի անցկացման կանոնների խախտմամբ:

Վերոշարադրյալ իրավական դիրքորոշումների լույսի ներքո համադրելով սույն գործի փաստերը և գնահատելով ստորադաս դատարանների եզրահանգումների հիմնավորվածությունը՝ Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ դատարանները յուրաքանչյուր դեպքում պետք է պարզման և գնահատման առարկա դարձնեն պետության գույքն օտարելուն ուղղված կամքի առկայության հարցը, որպիսի հանգամանքի պարզումը թույլ կտա որոշելու գույքը սեփականատիրոջը վերադարձնելու հնարավորությունը: Երբ դատարանը կպարզի ու հաստատված կհամարի, որ առկա է եղել պետության գույքն օտարելու կամքը, ապա պարզման ենթակա հարց է դառնում նաև անձի բարեխիղճ ձեռքբերող լինելու հանգամանքը, որի դեպքում հայցվորը պետք է հիմնավորի, որ գույքը ձեռքբերողի մոտ առկա է եղել կասկած՝ գույքի ձեռքբերման գործընթացի անօրինական լինելու վերաբերյալ, իսկ անձի բարեխղճության հանգամանքի գնահատումը պետք է իրականացվի վերջինիս գործողությունների բնույթը բացահայտելու միջոցով: Այսինքն՝ պարզման է ենթակա այն հարցը, թե անձը գույքի ձեռքբերման գործընթացի անօրինական լինելու վերաբերյալ ակնհայտ նշանների առկայության պարագայում անշարժ գույքը ձեռքբերելիս որքանով է զգուշավորություն և զգոնություն դրսևորել գույքի ձեռքբերմանն

ուղղված գործողությունները կատարելիս, արդյո՞ք անձը գույքը ձեռք բերելիս ձեռնարկել է հնարավոր բոլոր միջոցները դրա վերաբերյալ իրեն հասանելի և բավարար տեղեկատվություն ստանալու համար:

Վերաքննիչ դատարանը գալով ճիշտ եզրահանգման՝ իրավացիորեն արձանագրել է, որ երրորդ անձի բարեխղճության հարցը պարզելու նպատակով առկա է գործը նոր քննության ուղարկելու անհրաժեշտություն:

Ամփոփելով վերոգրյալ իրավական և փաստական վերլուծությունները՝ Վճռաբեկ դատարանը գտնում է, որ վճռաբեկ բողոքի հիմքերի առկայությունը բավարար չէ Վերաքննիչ դատարանի 03.05.2024 թվականի դատական ակտը բեկանելու համար, քանի որ Վերաքննիչ դատարանը, Դատարանի 27.09.2023 թվականի վճիռը մասնակիորեն բեկանելով և գործը նոր քննության ուղարկելով, կայացրել է գործն ըստ էության ճիշտ լուծող եզրափակիչ դատական ակտ:

Ելնելով վերոգրյալից՝ Վճռաբեկ դատարանը գտնում է, որ սույն գործով անհրաժեշտ է կիրառել ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 405-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետով սահմանված՝ վճռաբեկ բողոքը մերժելու և ստորադաս դատարանի դատական ակտն օրինական ուժի մեջ թողնելու Վճռաբեկ դատարանի լիազորությունը:

6. Վճռաբեկ դատարանի պատճառաբանությունները և եզրահանգումները դատական ծախսերի բաշխման վերաբերյալ.

6.1. ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 101-րդ հոդվածի 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] կանոններին համապատասխան:

6.2. Նկատի ունենալով, որ Վերաքննիչ դատարանը 03.05.2024 թվականին որոշում է կայացրել Դատարանի 27.09.2023 թվականի վճիռը մասնակիորեն բեկանելու և այդ մասով գործը նոր քննության ուղարկելու մասին, և սույն որոշմամբ Դատախազության վճռաբեկ բողոքը մերժվում է ու Վերաքննիչ դատարանի 03.05.2024 թվականի որոշումը թողնվում է օրինական ուժի մեջ, որպիսի պարագայում գործը բեկանված մասով ուղարկվում է նոր քննության՝ Վճռաբեկ դատարանը գտնում է, որ գործի քննության ներկա փուլում դատական ծախսերի բաշխման հարցին հնարավոր չէ անդրադառնալ, ուստի այդ հարցը ենթակա է լուծման գործի նոր քննության ընթացքում:

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

ՈՐՈՇԵՑ

1. Վճռաբեկ բողոքը մերժել: ՀՀ վերաքննիչ հակակոռուպցիոն դատարանի 03.05.2024 թվականի որոշումը թողնել օրինական ուժի մեջ՝ սույն որոշման պատճառաբանություններով:

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

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

Նախագահող _____ **Ա. ԴԱՎԹՅԱՆ**

Զեկուցող _____ **Լ. ՄԵԼԻՔՋԱՆՅԱՆ**

_____ **Գ. ԳՅՈՂԱՅԼԱՆ**

_____ **Լ. ԳՐԻԳՈՐՅԱՆ**

_____ **Ա. ԿՈՒՐԵՆՅԱՆ**