



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ ՎՃՌԱԲԵԿ ԴԱՏԱՐԱՆ

ՀՀ վերաքննիչ վարչական
դատարանի որոշում

Վարչական գործ թիվ ՎԴ/7503/05/22

Նախագահող դատավոր՝

Դատավորներ՝

Ա. Պողոսյան

Մ. Մելքումյան

Հ. Խաչատրյան

Վարչական գործ թիվ ՎԴ/7503/05/22

2025թ.

Ո Ր Ո Շ ՈՒ Մ

ՀԱՆՈՒՆ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

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

նախագահող և զեկուցող

Հ. ԲԵԴԵՎՅԱՆ

Ա. ԹՈՎՄԱՍՅԱՆ

Լ. ՀԱԿՈԲՅԱՆ

Ռ. ՀԱԿՈԲՅԱՆ

Ք. ՄԿՈՅԱՆ

2025 թվականի դեկտեմբերի 15-ին

գրավոր ընթացակարգով քննելով Գևորգ Հարությունյանի վճռաբեկ բողոքը ՀՀ վերաքննիչ վարչական դատարանի 17.04.2025 թվականի որոշման դեմ՝ վարչական գործով ըստ հայցի Գևորգ Հարությունյանի ընդդեմ ՀՀ կադաստրի կոմիտեի (այսուհետ՝ Կոմիտե), երրորդ անձ՝ Երևանի քաղաքապետարան՝ Գևորգ Հարությունյանին սեփականության իրավունքով պատկանող ■■■¹ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի նկատմամբ սահմանափակման պետական գրանցումը դադարեցնելուն պարտավորեցնելու պահանջի մասին,

¹ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

Պ Ա Ր Զ Ե Ց

1. Գործի դատավարական նախապատմությունը.

Դիմելով դատարան՝ Գևորգ Հարությունյանը պահանջել է պարտավորեցնել Կոմիտեին դադարեցնել իրեն սեփականության իրավունքով պատկանող ■■■² հասցեում գտնվող անշարժ գույքի նկատմամբ սահմանափակման պետական գրանցումը:

ՀՀ վարչական դատարանի (դատավոր՝ Ա. Դիլբարյան) (այսուհետ՝ Դատարան) 16.06.2023 թվականի վճռով հայցը բավարարվել է:

ՀՀ վերաքննիչ վարչական դատարանի (այսուհետ՝ Վերաքննիչ դատարան) 17.04.2025 թվականի որոշմամբ Կոմիտեի և երրորդ անձ Երևանի քաղաքապետարանի ներկայացրած վերաքննիչ բողոքները բավարարվել են՝ Դատարանի 16.06.2023 թվականի վճիռը բեկանվել և փոփոխվել է՝ հայցը մերժվել է:

Սույն գործով վճռաբեկ բողոք է ներկայացրել Գևորգ Հարությունյանը (ներկայացուցիչ Դավիթ Դավթյան):

Վճռաբեկ բողոքի պատասխան չի ներկայացվել:

2. Վճռաբեկ բողոքի հիմքը, հիմնավորումները և պահանջը.

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

Վերաքննիչ դատարանը խախտել է ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 29-րդ և 67-րդ հոդվածները, ՀՀ հողային օրենսգրքի 64-րդ հոդվածը:

Վերաքննիչ դատարանը հաշվի չի առել, որ համապատասխան կադաստրային արժեքը պարտավոր է վճարել այն անձը, ով հողամասն անհատույց ստացել է պետությունից կամ համայնքից, ոչ թե՛ հետագա գնորդը: Եթե այդ վճարումը չկատարվեր, ապա իրավունքների պետական գրանցումը կմերժվեր:

Բացի այդ, քանի որ 2009-2021 թվականներին տրված միասնական տեղեկանքներում սահմանափակում նշված չի եղել, հայցվորն իրավունք ուներ դրանց վստահելու և իր վարքագիծը (գնում, տնօրինում) ըստ դրանց ձևավորելու: Վարչական մարմնի սխալի կամ վրիպակի վնասակար հետևանքները չի կարող կրել քաղաքացին:

Վերոգրյալի հիման վրա բողոք բերած անձը պահանջել է բեկանել Վերաքննիչ դատարանի 17.04.2025 թվականի որոշումը և օրինական ուժ տալ Դատարանի 16.06.2023 թվականի վճիռն:

3. Վճռաբեկ բողոքի քննության համար նշանակություն ունեցող փաստերը.

Վճռաբեկ բողոքի քննության համար էական նշանակություն ունեն հետևյալ փաստերը.

1) Անշարժ գույքի էլեկտրոնային կադաստրային գործի տվյալների համաձայն՝ ■■■³ հասցեում գտնվող գույքը, որպես երկու գույքային միավոր, 05.05.2006 թվականին

² Հանդիսանում է անձնական տվյալ

³ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

(սեփականության վկայական ■■■⁴) և 19.05.2006 թվականին (սեփականության վկայական ■■■⁵) գրանցվել է Լյուդվիգ Ավետիսյանի անվամբ: Վկայականներում լրացուցիչ նշումներ, փոփոխություններ բաժնում նշվել է՝ հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքը փոխանցված է 04.10.2005 թվականի թիվ 199-Ն ՀՀ օրենքի 23-րդ հոդվածի պահանջների համաձայն: Գույքի հետագա օտարման գործարքներից ծագող իրավունքի պետական գրանցմամբ կկատարվի վճարման պահին հողամասի գործող կադաստրային արժեքի վճարման անդորրագիրը ներկայացնելու դեպքում (**Կադաստրային գործի նյութեր, հատոր 2-րդ, գ.թ. 6-11, 33-36**):

2) Լյուդվիգ Ավետիսյանը 18.02.2009 թվականին դիմել է ՀՀ ԿԱ ԱԳԿ ՊԿ-ի «Շենգավիթ» տարածքային ստորաբաժանմանը՝ ■■■⁶ հասցեում գտնվող երկու անշարժ գույքերի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցում կատարելու և մեկ միասնական վկայական տալու համար (**Կադաստրային գործի նյութեր, հատոր 1-ին, գ.թ. 144**):

3) Գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի ■■■⁷ վկայականի համաձայն՝ ՀՀ ԿԱ ԱԳԿ ՊԿ-ի «Մարաշ» տարածքային ստորաբաժանման կողմից 27.02.2009 թվականին կատարվել է իրավունքի պետական գրանցում և տրվել է մեկ միասնական վկայական: Լրացուցիչ նշումներ, փոփոխություններ բաժնում նշվել է՝ գույքի հետագա օտարման գործարքներից ծագող իրավունքի պետական գրանցումը կկատարվի վճարման պահին հողամասի գործող կադաստրային արժեքի վճարման անդորրագիրը ներկայացնելու դեպքում (**Կադաստրային գործի նյութեր, հատոր 2-րդ, գ.թ. 20-21, 58-59**):

4) Գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի ■■■⁸ վկայականի համաձայն՝ 07.10.2009 թվականին ■■■⁹ հասցեում գտնվող գույքի նկատմամբ կատարվել է իրավունքի պետական գրանցում Լյուդվիգ Ավետիսյանի անվամբ (**Կադաստրային գործի նյութեր, հատոր 1-ին, գ.թ. 5-18**):

5) Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցման ■■■¹⁰ սեփականության վկայականի համաձայն՝ 03.10.2013 թվականին ■■■¹¹ հասցեում գտնվող գույքի նկատմամբ կատարվել է իրավունքի պետական գրանցում և տրվել միասնական տեղեկանք: Համաձայն 03.10.2013 թվականին տրված ■■■¹² սեփականության վկայականի՝ գույքը բաղկացած է եղել՝ 1288.6քմ պոմպակայանից, 160.8քմ օժանդակ շինությունից, 102.7քմ, 205.4խմ պարիսպից և 2.41867հա մակերեսով հողամասից: Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ բաժնում նշվել է՝ առկա են 956.6քմ ինքնակամ շինություններ, 2 ինքնակամ բացված պատուհան և 1 ինքնակամ բացված դուռ: Առկա է նաև 1284.6քմ շինություն, որը կառուցապատողի իրավունքն է (**Կադաստրային գործի նյութեր, հատոր 1-ին, գ.թ. 36, գ.թ. 38**):

⁴ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

⁵ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

⁶ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

⁷ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

⁸ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

⁹ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

¹⁰ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

¹¹ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

¹² Հանդիսանում է անձնական տվյալ

6) Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման ■■■¹³ վկայականի համաձայն՝ 14.10.2013 թվականին ■■■¹⁴ հասցեում գտնվող գույքի նկատմամբ կատարվել է իրավունքի պետական գրանցում Գևորգ Հարությունյանի անվամբ: Գրանցման հիմք է հանդիսացել Լյուդվիգ Ավետիսյանի լիազորված անձ Դավիթ Կարապետյանի և Գևորգ Հարությունյանի միջև 07.10.2013 թվականին կնքված անշարժ գույքի առուվաճառքի թիվ 2154 պայմանագիրը, համաձայն որի՝ Գևորգ Հարությունյանին է վաճառվել ■■■¹⁵ հասցեում գտնվող անշարժ գույքից՝ 1.77453հա հողամասը և դրա վրա տեղակայված՝ 2373.5քմ ընդհանուր մակերեսով շենք-շինությունները, որից 1524.3քմ օրինական կառուցվածք և 849.2քմ ինքնակամ կառուցվածք: Նշված գրանցման ժամանակ չի նշվել հողամասի կադաստրային արժեքի վճարման անդորրագիր ներկայացնելու պայման (**Կադաստրային գործի նյութեր, հատոր 1-ին, գ.թ. 33, 39, 106-107**):

7) 24.09.2015 թվականին և 06.09.2018 թվականին տրամադրվել են համապատասխանաբար թիվ ՄՏ-24092015-01-0132 և թիվ ՄՏ-06092018-01-0346 միասնական տեղեկանքները, որոնցում Երևան քաղաքի, ■■■¹⁶ գտնվող գույքի մասով կադաստրային արժեքի վճարման անդորրագիրը ներկայացնելու պայմանը ևս չի նշվել (**Կադաստրային գործի նյութեր, հատոր 1-ին, գ.թ. 42, 45**):

8) Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման ■■■¹⁷ վկայականի համաձայն՝ 07.12.2020 թվականին իրականացվել է սեփականության իրավունքի պետական գրանցում Գևորգ Հարությունյանի անվամբ: Վկայականի Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ բաժնում նշվել է, որ սույն վկայականը հանդիսանում է 14102013 թվականի իրավունքի պետական գրանցում ստացած ■■■¹⁸ վկայականի նոր նմուշի տարբերակը: Վկայականում կադաստրային արժեքի վճարման անդորրագիր ներկայացնելու պայմանը չի նշվել (**Կադաստրային գործի նյութեր, հատոր 1-ին, գ.թ. 108-109**):

9) 07.10.2021 թվականին ■■■¹⁹ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի նկատմամբ կատարվել է իրավունքի պետական գրանցում Գևորգ Հարությունյանի անվամբ: Համաձայն 07.10.2021 թվականին տրված ■■■²⁰ սեփականության վկայականի գույքը բաղկացած է եղել՝ 1288.6 քմ պոմպակայանից, 160.8 քմ օժանդակ շինությունից, 74.9քմ, 149.8խմ պարիսպից և 1.77453հա մակերեսով հողամասից: Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ բաժնում նշվել է՝ առկա են 904.44 քմ ինքնակամ շինություններ, 2 ինքնակամ բացված պատուհան և 1 դուռ: Նշված գրանցման ժամանակ հողամասի կադաստրային արժեքի վճարման անդորրագիր ներկայացնելու պայման չի նշվել (**Կադաստրային գործի նյութեր, հատոր 3-րդ, գ.թ. 123-124**):

¹³ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

¹⁴ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

¹⁵ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

¹⁶ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

¹⁷ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

¹⁸ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

¹⁹ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

²⁰ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

10) 07.06.2022 թվականի թիվ ՄՏ-07062022-01-0202 միասնական տեղեկանքի համաձայն՝ նշվել է, որ առկա է ■■■²¹ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի օտարման դեպքում հողամասի կադաստրային արժեքի վճարման պայման **(Կադաստրային գործի նյութեր, հատոր 1-ին, գ.թ. 90-91):**

11) Գևորգ Հարությունյանի ներկայացուցիչ Կարեն Չիչոյանը 24.06.2022 թվականին դիմել է Կոմիտե՝ ■■■²² հասցեում գտնվող անշարժ գույքի վերաբերյալ վրիպակի ուղղում կատարելու համար, նշելով՝ «հաշվի առնելով, որ կադաստրային արժեքը վճարվել է, խնդրում ենք հաստատել վրիպակի ուղղում, եթե կադաստրային արժեքը վճարված չէ՝ խնդրում ենք տրամադրել տեղեկանք այդ մասին»: Դիմումին կից ներկայացրել է 07.06.2022 թվականին տրամադրված N ՄՏ-07062022-01-0202 միասնական տեղեկանքի պատճենը **(Կադաստրային գործի նյութեր, հատոր 3-րդ, գ.թ. 83):**

12) Կոմիտեի 24.06.2022 թվականի թիվ ԱՏ-24062022-01-0332 տեղեկանքի համաձայն՝ «...վրիպակ առկա չէ, քանի որ կադաստրային գործում հողամասի կադաստրային արժեքի վճարման անդորրագիր առկա չէ» **(Կադաստրային գործի նյութեր, հատոր 1-ին, գ.թ. 97):**

13) 30.06.2022 թվականի թիվ ՄՏ-30062022-01-0659 միասնական տեղեկանքի համաձայն՝ նշվել է, որ առկա է ■■■²³ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի օտարման դեպքում հողամասի կադաստրային արժեքի վճարման պայման **(Կադաստրային գործի նյութեր, հատոր 1-ին, գ.թ. 92-93):**

14) 27.10.2022 թվականի դիմումի համաձայն՝ Գևորգ Հարությունյանը խնդրել է վերացնել վերջինիս սեփականության իրավունքով պատկանող ■■■²⁴ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի նկատմամբ կատարված սահմանափակման պետական գրանցումը, որի համաձայն՝ առկա է օտարման դեպքում հողամասի կադաստրային արժեքի վճարման պայման **(Կադաստրային գործի նյութեր, հատոր 1-ին, գ.թ. 130-133):**

15) Կոմիտեի 11.11.2022 թվականի թիվ ԱԱ/12433-2022 թվականի գրության համաձայն՝ հայտնվել է, որ ըստ ■■■²⁵ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի կադաստրային գործի նյութերի՝ նշված հասցեում գտնվող անշարժ գույքի նկատմամբ Լյուդվիգ Ավետիսյանի անվամբ իրավունքները պետական գրանցում են ստացել դեռևս 27.02.2009 թվականին, որի ժամանակ տրամադրված ■■■²⁶ անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի պետական գրանցման վկայականում առկա է եղել գրառում այն մասին, որ գույքի հետագա օտարման գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումը կկատարվի վճարման պահին գործող հողամասի կադաստրային արժեքի վճարման անդորրագիրը ներկայացնելու դեպքում: Այնուհետև 07.10.2009 թվականին կատարվել է իրավունքների նոր պետական գրանցում (վերագրանցում), որի ժամանակ տրամադրված ■■■²⁷ գույքի սեփականության իրավունքի պետական գրանցման վկայականում անհայտ

²¹ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

²² Հանդիսանում է անձնական տվյալ

²³ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

²⁴ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

²⁵ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

²⁶ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

²⁷ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

պատճառներով հողամասի կադաստրային արժեքի վճարման անդորրագիրը ներկայացնելու պայմանը չի նշվել: Տվյալ անշարժ գույքի կադաստրային գործում հողամասի կադաստրային արժեքի վճարման անդորրագիրը ներկայացնելու պայմանը չնշելու վերաբերյալ հիմքերը բացակայում են, ընդ որում 07.10.2009 թվականին տրամադրված ■■■²⁸ անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի պետական գրանցման վկայականում հողամասի կադաստրային արժեքի վճարման անդորրագիրը ներկայացնելու պայմանը չնշելը իրականացված է առանց որևիցե իրավական հիմքի կամ հիմնավորման: Այնուհետև նոտարական կարգով 07.10.2013 թվականին վավերացված 2154 առուվաճառքի պայմանագրի հիման վրա նշված հասցեում գտնվող անշարժ գույքը 14.10.2013 թվականին սեփականության իրավունքով գրանցվել է Գևորգ Հարությունյանի անվամբ, առանց հողամասի կադաստրային արժեքի վճարման անդորրագիրը ներկայացնելու: Վկայակոչելով՝ ՀՀ հողային օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի 8-րդ մասը, նույն հոդվածի 9-րդ մասը՝ հայտնել են, որ դիմումով ներկայացված պահանջը հնարավոր չէ բավարարել (**Կադաստրային գործի նյութեր, հատոր 1-ին, գ.թ. 134-135**):

4. Վճռաբեկ դատարանի պատճառաբանությունները և եզրահանգումը.

Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ սույն գործով վճռաբեկ բողոքը 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՝ առերևույթ առկա է մարդու իրավունքների և ազատությունների հիմնարար խախտում, քանի որ Վերաքննիչ դատարանի կողմից ՀՀ հողային օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի խախտման արդյունքում թույլ է տրվել դատական սխալ, որը խաթարել է արդարադատության բուն էությունը և որը հիմնավորվում է ստորև ներկայացված պատճառաբանություններով.

Սույն վճռաբեկ բողոքի քննության շրջանակներում Վճռաբեկ դատարանն անհրաժեշտ է համարում անդրադառնալ հետևյալ հարցադրմանը. արդյո՞ք ՀՀ հողային օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի 8-րդ կետի 2-րդ ենթակետի ուժով հողամասը սեփականության իրավունքով անհատույց ձեռք բերելուց հետո հողամասի սեփականատիրոջ փոփոխության դեպքում ձեռք բերողի կողմից համապատասխան համայնքային բյուջե կադաստրային արժեքը վճարելու պահանջի բացակայության դեպքում կարող է հետագայում հողամասի նոր սեփականատիրոջ համար առաջանալ կադաստրային արժեքը վճարելու պարտականություն:

Վճռաբեկ դատարանը նշված հարցադրումն անհրաժեշտ է համարում դիտարկել պետության՝ սեփականության իրավունքի պաշտպանության պոզիտիվ պարտականության համատեքստում՝ հաշվի առնելով ՀՀ հողային օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի 9-րդ կետով նախատեսված հարաբերություններում համապատասխան հողամասի կադաստրային արժեքը չվճարելու հետևանքները:

²⁸ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

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

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

«Մարդու իրավունքների և հիմնարար ազատությունների պաշտպանության մասին» Եվրոպական կոնվենցիայի (այսուհետ՝ Կոնվենցիա) 1-ին արձանագրության 1-ին հոդվածով սահմանված՝ սեփականության իրավունքը հարգելու պարտականությունը ներառում է պետության ինչպես նեգատիվ, այնպես էլ պոզիտիվ պարտականությունները: 1-ին արձանագրության 1-ին հոդվածի համատեքստում պոզիտիվ պարտականությունը կարող է պետությունից պահանջել ձեռնարկել անհրաժեշտ միջոցներ սեփականության իրավունքը պաշտպանելու համար (*տե՛ս, ի թիվս այլնի, Բրոնիովսկին ընդդեմ Լեհաստանի գործով Մարդու իրավունքների եվրոպական դատարանի (այսուհետ՝ Եվրոպական դատարան) Մեծ պալատի 22.06.2004 թվականի վճիռը, կետ 143*): Կոնվենցիայի 1-ին արձանագրության 1-ին հոդվածով պաշտպանվող իրավունքի արդյունավետ իրացումը կախված չէ լոկ ալո իրավունքին չմիջամտելու պետության պարտականությունից. այդ իրավունքի արդյունավետ իրացումը կարող է պահանջել նաև իրավունքի պաշտպանության պոզիտիվ միջոցառումներ, մասնավորապես, այն դեպքում, երբ առկա է անմիջական կապ անձի կողմից պետությունից իրավաչափորեն ակնկալվող միջոցառումների և գույքից անարգել օգտվելու միջև (*տե՛ս, Դաբիկին ընդդեմ Խորվաթիայի գործով Եվրոպական դատարանի 18.03.2021 թվականի վճիռը, կետ 51*):

Սեփականության իրավունքի պաշտպանության պոզիտիվ պարտականությանը վերաբերող մի շարք գործերով Եվրոպական դատարանն ընդգծել է «պատշաճ կառավարման» սկզբունքի կարևորությունը: Այս սկզբունքի առնչությամբ, մասնավորապես, Եվրոպական դատարանն արտահայտել է հետևյալ իրավական դիրքորոշումները. «Պատշաճ կառավարման» սկզբունքը, որպես ընդհանուր կանոն, չպետք է խանգարի իշխանություններին շտկել սխալները, նույնիսկ այն սխալները, որոնք իշխանությունները թույլ են տվել իրենց անփութության արդյունքում: (...) Մյուս կողմից, հին «սխալը» ուղղելու անհրաժեշտությունը չպետք է անհամաչափորեն միջամտի այն նոր իրավունքին, որն անձը ձեռք է բերել բարեխղճորեն՝ հիմնվելով պետական իշխանության գործողությունների օրինական լինելու համոզմունքի վրա: Այլ կերպ՝ պետական մարմիններին, որոնք չեն պահպանում իրենց սեփական ընթացակարգերը, չպետք է թույլատրվի օգուտ ստանալ իրենց սխալ գործողություններից կամ խուսափել իրենց պարտականություններից: Պետական մարմնի կողմից թույլ տրված ցանկացած սխալի դիսկը պետք է կրի ինքը՝ պետությունը, և սխալները չպետք է շտկվեն շահագրգիռ անձանց հաշվին (*տե՛ս, Ռիսովսկին ընդդեմ Ուկրաինայի գործով Եվրոպական դատարանի 20.10.2011 թվականի վճիռը, կետ 71*):

Հաշվի առնելով վերոհիշյալ իրավական դիրքորոշումները՝ ՀՀ վճռաբեկ դատարանն արձանագրել է, որ պետության՝ սեփականության իրավունքի պաշտպանության պոզիտիվ պարտականությունից, ի թիվս այլնի, բխում է.

- անձի սեփականության իրավունքի իրացումը չի կարող խոչընդոտվել հանրային իշխանության մարմնի (մարմինների) կողմից թույլ տրված այս կամ այն սխալի պատճառով. անձը չի կարող կրել այդ սխալի բացասական ազդեցությունը,

- հանրային իշխանության մարմինը (մարմինները) պարտավոր է (են) իր (իրենց) իրավասությունների շրջանակում ուղղել անձի սեփականության իրավունքի իրացմանը խոչընդոտող՝ իրենց կողմից թույլ տրված սխալը/սխալները:

Անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության կամ այլ գույքային իրավունք ունեցող անձանց սահմանադրական իրավունքների պաշտպանության երաշխիքների ապահովումը, ի թիվս այլնի, հանդիսանում է անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման ինստիտուտի հիմնական իմաստն ու նպատակը (*տես, Քրիստինե Հովհաննիսյանն ընդդեմ ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի, թիվ ՎԴ/11987/05/18 վարչական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 02.10.2023 թվականի որոշումը*):

Եվրոպական դատարանը, անդրադառնալով սեփականության իրավունքի պաշտպանությանը Կոնվենցիայի թիվ 1 արձանագրության 1-ին հոդվածի համատեքստում, նշել է, որ Կոնվենցիայի իմաստով գույք է «գոյություն ունեցող գույքը» կամ «ունեցվածքը», այդ թվում՝ պահանջի իրավունքը, որի հիմքով դիմումատուն կարող է հիմնավորել, որ ունեցել է «իրավաչափ ակնկալիք» սեփականության իրավունքից արդյունավետ օգտվելու վերաբերյալ: Որպեսզի «ակնկալիքը» լինի «օրինական», այն պետք է լինի ավելի հստակ բնույթի, քան պարզապես հույսը: «Օրինական ակնկալիք»-ն առկա է այն բոլոր դեպքերում, երբ անձինք ունեն բավականաչափ իրավական հիմքեր՝ վստահելու այն իրավական ակտերի իրավաչափ լինելուն, որոնք ուղղված են իրենց համար որոշակի իրավունքներ առաջացնելուն, անձի մեջ ստեղծում են իրավաչափ իրավական ակտի տպավորություն և վերաբերում են սեփականության իրավունքին (*տես, Կոպեցկին ընդդեմ Սլովակիայի գործով Եվրոպական դատարանի 28.09.2004 թվականի վճիռը, կետ 35(c), 45-52*):

Վերոգրյալ նորմերից և իրավական դիրքորոշումներից հետևում է, որ յուրաքանչյուր ոք իրավունք ունի իր հայեցողությամբ տիրապետելու, օգտագործելու և տնօրինելու իր սեփականությունը: Այն ամրագրում է սեփականությունից անարգել օգտվելու հնարավորությունը՝ սեփականատիրոջ հայեցողությամբ: Միաժամանակ տնօրինման իրավագործությունը սեփականատիրոջ կողմից օրենքով նախատեսված շրջանակներում գույքի նկատմամբ իրավահարաբերություններ առաջացնելու, փոփոխելու կամ դադարեցնելու միջոցով գույքի իրավական և փաստացի ճակատագիրը որոշելու իրավունքն է: Այս իրավագործությունն է, որ սեփականատիրոջը հնարավորություն է տալիս, ի թիվս այլնի, իր գույքը վաճառել, նվիրել, գրավ դնել առանց այնպիսի միջամտության, որը նախատեսված չէ որևէ իրավական ակտով կամ անձն ունեցել է որոշակի ողջամիտ հիմք ձևավորելու իրավական ակնկալիք առ այն, որ հանրային իշխանության մարմինը չի միջամտի իր տնօրինման իրավագործության իրացմանը կոնկրետ եղանակով:

Անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության կամ այլ գույքային իրավունք ունեցող անձանց սահմանադրական իրավունքների պաշտպանության երաշխիքների ապահովումը, ի թիվս այլնի, հանդիսանում է անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման ինստիտուտի հիմնական իմաստն ու նպատակը:

Գույքի նկատմամբ իրավունքների, իրավունքների սահմանափակումների (...) պետական գրանցման, գույքի, դրա նկատմամբ իրավունքների, սահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկատվության տրամադրման, գրանցում իրականացնող մարմնի իրավունքների և պարտականությունների իրավական հիմքերը, գույքի նկատմամբ իրավունքների և սահմանափակումների պետական գրանցման վարույթի առանձնահատկությունները սահմանված են «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքով (այսուհետ՝ Օրենք):

Օրենքի 3-րդ հոդվածի համաձայն՝ պետական գրանցման հիմնական սկզբունքներն ու խնդիրներն են՝

1) պետության կողմից գույքի նկատմամբ գրանցված իրավունքների, սահմանափակումների ճանաչումը, երաշխավորումը և պաշտպանությունը.

(...)

3) գույքի և դրա նկատմամբ գրանցված իրավունքների, սահմանափակումների վերաբերյալ տվյալների մատչելիության, օբյեկտիվության, անընդհատության և միասնականության ապահովումը.

(...):

Նույն օրենքի 5-րդ հոդվածի համաձայն՝

1. Պետական գրանցումն ընդգրկում է՝

1) գույքի նկատմամբ սեփականության, օգտագործման, հիփոթեքի, հողամասի կառուցապատման, սերվիտուտի, ինչպես նաև օրենքով նախատեսված այլ գույքային իրավունքների, այդ թվում՝ անշարժ գույքի նկատմամբ գույքային իրավունքների գրավի ծագման, դադարման, փոխանցման, փոփոխման պետական գրանցումը.

2) գույքի տնօրինման, օգտագործման կամ տիրապետման իրավագործությունների նկատմամբ սահմանափակումների, ինչպես նաև գույքային իրավունքների իրականացման սահմանափակումների կիրառման, փոփոխման, դադարման պետական գրանցումը:

Վերոգրյալ նորմերի համակարգային վերլուծությունից հետևում է, որ պետական գրանցումն օրենքով սահմանված կարգով պետական գրանցում իրականացնող մարմնի կողմից իրականացման ենթակա պարտադիր գործառույթ է, որի նպատակն է, ի թիվս այլնի, պետության կողմից գույքի նկատմամբ իրավունքների ծագման, փոփոխման, փոխանցման, դադարման և սահմանափակումների ճանաչման, ինչպես նաև պետության կողմից գույքի նկատմամբ գրանցված իրավունքների պաշտպանության ապահովումը: Գույքի նկատմամբ պետական գրանցումը ներառում է նաև գույքի տնօրինման, օգտագործման կամ տիրապետման իրավագործությունների նկատմամբ սահմանափակումների, ինչպես նաև գույքային իրավունքների իրականացման սահմանափակումների կիրառման, փոփոխման, դադարման պետական գրանցումը:

Պետական (համայնքային) սեփականության հողերի անհատույց սեփականաշնորհման շրջանակներում իրավունքների պետական գրանցման վարույթի կարգավորմանն ուղղված նորմեր են առկա նաև ՀՀ հողային օրենսգրքում:

Այսպես. ՀՀ հողային օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի համաձայն՝

1. Պետության և համայնքների սեփականության հողամասերը սեփականության իրավունքով անհատույց տրամադրվում են գյուղատնտեսական գործունեության համար և որպես տնամերձ կամ անհատական բնակելի տան կառուցման և սպասարկման համար՝

(...)

8. Մինչև 2005 թվականի նոյեմբերի 26-ը պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի (ներառյալ՝ սույն օրենսգրքի 118-րդ հոդվածի 4-րդ կետի հիմքով ձեռք բերված հողամասերը, բացառությամբ սույն օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված հողամասերի) նկատմամբ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով անհատույց (մշտական) օգտագործման կամ վարձակալության իրավունք ձեռք բերած և այդ իրավունքները գրանցած իրավաբանական և ֆիզիկական անձանց սույն օրենքի ուժով սեփականության իրավունքով փոխանցվում են՝

(...)

2) հասարակական և արտադրական օբյեկտների կառուցման և սպասարկման համար տրամադրված հողամասերը, եթե դրանց վրա սահմանված կարգով կառուցվել են շենքեր և շինություններ, այդ թվում՝ կիսակառույց շենքեր, շինություններ՝ անկախ դրանց ավարտվածության աստիճանից:

(...)

9. Սույն հոդվածի 8-րդ կետի 2-րդ ենթակետով սահմանված հողամասերը սեփականության իրավունքով անհատույց ձեռք բերելուց հետո հողամասի առուվաճառքի, նվիրատվության, փոխանակման կամ իրավաբանական անձանց լուծարումից հետո նրա հիմնադիրներին (մասնակիցներին) հանձնման, այդ թվում՝ պարտատերերի պահանջների բավարարման կամ բռնագանձման հետևանքով հողամասի սեփականատիրոջ փոփոխության դեպքում անկախ այն հանգամանքից, թե հողամասը ձեռք է բերվում հատուցմամբ կամ անհատույց, ձեռք բերողը համապատասխանաբար պետական կամ համայնքային բյուջե պետք է վճարի հողամասի տվյալ պահին գործող կադաստրային արժեքը:

Սույն կետով նախատեսված դեպքերում իրավունքների պետական գրանցումը մերժվում է, եթե ձեռք բերողը չի ներկայացնում հողամասի տվյալ պահին գործող կադաստրային արժեքի վճարման անդորրագիրը:

Սույն կետի կադաստրային արժեքը վճարելու պահանջը չի տարածվում պետությանը կամ համայնքին օտարվող հողամասերի վրա:

(...)

Վերոգրյալ նորմերի վերլուծությունից հետևում է, որ մինչև 26.11.2005 թվականը պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի նկատմամբ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով անհատույց (մշտական) օգտագործման կամ վարձակալության իրավունք ձեռք բերած և այդ իրավունքները գրանցած իրավաբանական և ֆիզիկական անձանց ՀՀ հողային օրենսգրքի ուժով սեփականության իրավունքով փոխանցվում են նաև հասարակական և արտադրական օբյեկտների կառուցման և սպասարկման համար տրամադրված հողամասերը, եթե դրանց վրա սահմանված կարգով կառուցվել են շենքեր և շինություններ, այդ թվում՝ կիսակառույց շենքեր, շինություններ՝ անկախ դրանց ավարտվածության աստիճանից: Նշված հողամասերը սեփականության

իրավունքով անհատույց ձեռք բերելուց հետո հողամասի, ի թիվս այլնի, նաև առուվաճառքի հետևանքով հողամասի սեփականատիրոջ փոփոխության դեպքում, անկախ հողամասը հատուցմամբ կամ անհատույց ձեռք բերելու հանգամանքից, ձեռք բերողը համապատասխանաբար պետական կամ համայնքային բյուջե պետք է վճարի հողամասի՝ տվյալ պահին գործող կադաստրային արժեքը: Իրավունքների պետական գրանցումը մերժվում է, եթե ձեռք բերողը չի ներկայացնում հողամասի տվյալ պահին գործող կադաստրային արժեքի վճարման անդորրագիրը:

Այսպիսով, հաշվի առնելով ողջ վերոգրյալը, Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ պետության՝ սեփականության իրավունքի պաշտպանության պոզիտիվ պարտականությունից բխում է, որ հանրային իշխանության մարմինների կողմից թույլ տրված սխալները չեն կարող առաջացնել անձի համար բացասական հետևանքներ. վարչական սխալի բեռը չի կարող կրել բարեխիղճ մասնավոր սուբյեկտը՝ ելնելով, ի թիվս այլնի, իրավական որոշակիության, իրավաչափ ակնկալիքի և համաչափության սկզբունքների պահանջներից: Համապատասխան սխալի առկայության դեպքում հանրային իշխանության մարմիններն այդ սխալը պետք է ուղղեն ոչ թե արդեն ձևավորված իրավունքներին միջամտելու, այլ սեփական լիազորությունների շրջանակում առավել նվազ սահմանափակող միջոցներ կիրառելու եղանակով՝ առանց անձի սեփականության իրավունքի միջամտության:

Միևնույն ժամանակ, չնայած հողային հարաբերություններում օրենքով նախատեսված ֆինանսական պարտավորությունները՝ գործող վճարները, ենթակա են պարտադիր կատարման և ապահովման, սակայն դրանց ապահովումը չպետք է իրականացվի իրավունքների հետադարձ սահմանափակման կամ գրանցված իրավունքի ոչ իրավաչափ ճանաչման միջոցով, այլ այնպիսի մեխանիզմներով, որոնք չեն ազդի շահագրգիռ բարեխիղճ սուբյեկտի իրավունքների վրա:

Այսպիսով, ներկայացված իրավահարաբերությունում պետական մարմնի կողմից թույլ տրված ընթացակարգային սխալի հետևանքով առանց տվյալ պահին գործող կադաստրային արժեքի վճարման անդորրագրի առկայության սեփականության իրավունքի պետական գրանցումը չի կարող հանգեցնել օրենսդրությամբ սահմանված պարտադիր վճարի հետադարձ գանձման, քանի որ հակառակն անհամատեղելի կլինի սեփականության իրավունքի պաշտպանությանը վերաբերող ելակետային դրույթների հետ: Այսինքն՝ պետությունը չի կարող հանդես գալ սեփական վարքագծին հակասող գործելակերպով (*venire contra factum proprium*) և գրանցման փուլում իր իսկ անգործությամբ կամ սխալ գնահատմամբ «բավարարված համարված» պայմանը «վերակենդանացնել»՝ այն փոխակերպելով չվճարված կադաստրային արժեքի հետադարձ ուժով վճարման պահանջի:

Վճռաբեկ դատարանի իրավական դիրքորոշման կիրառումը սույն գործի փաստերի նկատմամբ.

Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ սույն վարչական գործով հայցվոր Գևորգ Հարությունյանը պահանջել է պարտավորեցնել Կոմիտեին դադարեցնել իրեն

սեփականության իրավունքով պատկանող ■■■²⁹ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի նկատմամբ սահմանափակման պետական գրանցումը:

Դատարանը, 16.06.2023 թվականի վճռով բավարարելով հայցը, փաստել է, որ «ՀՀ հողային օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի իմաստով հողամասը հետագա ձեռք բերողը՝ Գևորգ Միխայիլի Հարությունյանը, 2013 թվականի հոկտեմբերի 14-ին գրանցված ■■■³⁰ սեփականության վկայականի տվյալներով ազատված է եղել հողամասի տվյալ պահին գործող կադաստրային արժեքի վճարումից այն հիմնավորմամբ, որ 2013 թվականի հոկտեմբերի 3-ի ■■■³¹ հասցեում գտնվող գույքի վերաբերյալ տրամադրված թիվ ՄՏ-03102013-01-0149 միասնական տեղեկանքում և 2013 թվականի հոկտեմբերի 14-ին գրանցված ■■■³² սեփականության վկայականի տվյալներով նույնպես կադաստրային արժեքի վճարման անդորրագիր ներկայացնելու պայմանը չի նշվել: Նշվածը հիմնավորվում է նաև այն հանգամանքով, որ Լյուդվիգ Գրիշայի Ավետիսյանը 2009 թվականի հոկտեմբերի 1-ին դիմել է ՀՀ ԿԱ ԱԳԿ ՊԿ-ի «Շենգակիթ» տարածքային ստորաբաժանմանը՝ ■■■³³ հասցեում գտնվող գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցում կատարելու և միասնական տեղեկանք տրամադրելու համար և դիմումին կից ներկայացրել է՝ պետական տուրքի և վճարման անդորրագրեր և դրա հիման վրա 2009 թվականի հոկտեմբերի 7-ին ք. ■■■³⁴ հասցեում գտնվող գույքի նկատմամբ կատարված 2692356 սեփականության իրավունքի վկայականում այլևս չի նշվել հողամասի կադաստրային արժեքի վճարման անդորրագիր ներկայացնելու պայման, սակայն սույն գործի նյութերում բացակայում է սեփականության իրավունք անհատույց ձեռք բերած անձի՝ Լյուդվիգ Գրիշայի Ավետիսյանի կողմից հողամասի վճարման պահին գործող կադաստրային արժեքն ամբողջությամբ վճարելու և վճարի անդորրագիրը գրանցում իրականացնող պետական մարմին ներկայացնելու վերաբերյալ որևէ ապացույց:

Տվյալ դեպքում, Դատարանը գտնում է, որ Պատասխանողը կրում է 2009-2021 թվականներն ընկած հատվածում կադաստրային արժեքն ամբողջությամբ վճարելու պայմանի բացակայության ապացուցման բեռը, քանի որ որպես կադաստր վարող մարմին, պարտավոր էր իր տիրապետման ներքո ունենալ տվյալ անշարժ գույքի վերաբերյալ ամբողջական տեղեկատվություն: Նշված ժամանակահատվածում հողամասի վճարման պահին գործող կադաստրային արժեքն ամբողջությամբ վճարելու պայմանի բացակայությունը հիմք է տալիս Դատարանին հանգելու այն դիրքորոշման, որ 2009 թվականին վճարվել է հողամասի կադաստրային արժեքը: Դատարանը գտնում է նաև, որ վճարումն իրականացված լինելու ապացուցման բեռը տվյալ դեպքում ևս կրում է Պատասխանողը:

Բացի այդ, Դատարանն արձանագրում է, որ Պատասխանողը ներկայացված դիրքորոշմամբ հայտնել է, որ հողամասի կադաստրային արժեքի վճարման անդորրագիր

²⁹ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

³⁰ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

³¹ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

³² Հանդիսանում է անձնական տվյալ

³³ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

³⁴ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

ներկայացնելու պայմանը չի նշվել անհայտ պատճառներով, որպիսի հանգամանքը չի կարող գնահատվել իրավաչափ: Այլ կերպ ասած, կադաստր վարող մարմինը պարտավոր է կադաստրային գործում ընդգրկել օրենքով սահմանված անհրաժեշտ բոլոր տեղեկությունները, տվյալ դեպքում՝ սահմանափակման վերաբերյալ պայմանը, որպիսի գույքի նկատմամբ գործարք իրականացնող կողմի համար կանխատեսելի և որոշակի լինեն իր գործողությունները:

Ամբողջ վերոգրյալի հիման վրա Դատարանն արձանագրում է, որ առկա են ՀՀ կադաստրի կոմիտեին Գևորգ Հարությունյանին սեփականության իրավունքով պատկանող ■■■³⁵ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի նկատմամբ սահմանափակման պետական գրանցումը, որի համաձայն առկա է օտարման դեպքում հողամասի կադաստրային արժեքի վճարման պայման, դադարեցնելուն պարտավորեցնելու իրավական և փաստական հիմքերը, հայցը ենթակա է բավարարման»:

Վերաքննիչ դատարանը 17.04.2025 թվականի որոշմամբ Կոմիտեի և երրորդ անձ Երևանի քաղաքապետարանի ներկայացրած վերաքննիչ բողոքները բավարարել է՝ Դատարանի 16.06.2023 թվականի վճիռը բեկանել և փոփոխել է՝ հայցը մերժել է՝ նշելով, որ «14.10.2013 թվականի հայցվորի իրավունքի պետական գրանցման ժամանակ վկայականում արդեն չի նշվել հողամասի կադաստրային արժեքի վճարման անդորրագիր ներկայացնելու պայման՝ պատասխանողի պնդմամբ, անհայտ պատճառներով ու իրավահաստատվող փաստաթղթերի բացակայության պայմաններում: Սակայն, նախկինում՝ 2006 թվականի մայիս ամսից գործող սահմանափակող պայմանը որևէ կերպ չի վերացվել կամ փոփոխության չի ենթարկվել, ինչը վկայում է այն մասին, որ այն փաստացի պահպանվել է՝ փոխանցվելով նոր սեփականատիրոջը՝ հայցվորին: Ընդ որում, կադաստրային գործի նյութերում բացակայում է ձեռք բերված հողամասի վճարման պահին գործող կադաստրային արժեքն ամբողջությամբ վճարելու համապատասխան անդորրագիրը, ինչպես նաև նախորդ սեփականատեր Լյուդվիգ Ավետիսյանի կողմից կատարված նույն վճարի անդորրագիրը: Իսկ ՀՀ գործող հողային օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի 12-րդ մասի ուժով սահմանված կարգով հողամասի կադաստրային արժեքի վճարումն այդ հողամասը հետագա ձեռք բերողներին ազատում է սահմանված կադաստրային արժեքի վճարումից՝ անկախ այդ արժեքի փոփոխությունից:

Որպիսի պարագայում Օրենքի 10-րդ հոդվածի 7-րդ մասի ուժով սահմանված կարգով գրանցված սահմանափակումների դադարման պետական գրանցումը կարող է իրականացվել սահմանափակումը վերացնելու (դադարեցնելու) մասին համապատասխան փաստաթղթի հիման վրա, իսկ օրենքով նախատեսված դեպքերում՝ նաև այնպիսի հանգամանքների երևան գալով, որոնք օրենքի հիման վրա դադարեցնում են կիրառված սահմանափակման գործողությունը, ինչը սույն դեպքում առկա չէ: Տվյալ պարագայում որևէ էական նշանակություն չունի որոշակի ժամանակահատվածում /խոսքը հատկապես վերաբերում է 2009-2021 թվականներին/ պատասխանող ՀՀ կադաստրի կոմիտեի կողմից տրամադրված որոշակի փաստաթղթերում՝ վկայականներ ու տեղեկանքներ, դեռևս 2006

³⁵ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

թվականի մայիս ամսից սահմանված կարգով գրանցված պայմանը կամ սահմանափակումը չնշելը:

Սրեղծված իրողության պարագայում կարելի է փաստել, որ քննարկվող գույքի առնչությամբ դեռևս 2006 թվականի մայիս ամսվանից սահմանվել է սահմանափակող պայման՝ գույքի հետագա օտարման գործարքներից ծագող իրավունքի պետական գրանցումը կարող էր կատարվել միայն վճարման պահին հողամասի գործող կադաստրային արժեքի վճարման անդորրագիրը ներկայացնելու դեպքում՝ ՀՀ հողային օրենսգրքի 64-րդ հոդվածում տեղ գրած կարգավորումների հետ համահունչ, որն օրենքով սահմանված կարգով չի ենթարկվել որևէ փոփոխության, ինչը հավաստվում է պատասխանողի կողմից: Ավելին, հայցվոր կողմը, ըստ էության, նույնպես ընդունում է նշյալ հանգամանքը, հակառակ պարագայում չէր ներկայացնի անշարժ գույքի նկարմամբ սահմանափակման պետական գրանցումը դադարեցնելու մասին պահանջ: Ըստ այդմ, օրենքով նախատեսված իրավական հիմքերի բացակայության պայմաններում հայցվորը չի կարող ակնկալել իրեն սեփականության իրավունքով պարկանող, ■■■³⁶ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի նկարմամբ սահմանափակման պետական գրանցման դադարեցում, ինչն անտեսվել է առաջին ատյանի կողմից»:

Վերը նշված իրավական դիրքորոշումների լույսի ներքո անդրադառնալով սույն գործի փաստերին և Վերաքննիչ դատարանի եզրահանգումների հիմնավորվածությանը՝ Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է հետևյալը.

Վճռաբեկ դատարանը գործի նյութերի ուսումնասիրության արդյունքում արձանագրում է, որ 05.05.2006 թվականին և 19.05.2006 թվականին ■■■³⁷ հասցեում գտնվող անշարժ գույքը՝ որպես երկու առանձին միավոր, գրանցվել է Լյուդվիգ Ավետիսյանի անունով: Վկայականներում առկա է եղել հատուկ նշում, որ գույքի հետագա օտարման գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումը կկատարվի միայն այն դեպքում, եթե ներկայացվի տվյալ պահին գործող կադաստրային արժեքի վճարման անդորրագիր: Լյուդվիգ Ավետիսյանի՝ 18.02.2009 թվականի դիմումի հիման վրա Կոմիտեն 27.02.2009 թվականին վերջինիս տրամադրել է մեկ միասնական վկայական՝ պահպանելով սահմանափակման վերաբերյալ վերոնշյալ պայմանը:

07.10.2009 թվականին և 03.10.2013 թվականին Կոմիտեն կատարել է անշարժ գույքի նոր վերագրանցումներ, սակայն իրավունքի պետական գրանցման վկայականներում որևէ սահմանափակում այլևս չի նշվել:

10.10.2013 թվականին Լյուդվիգ Ավետիսյանի լիազորված անձ Դավիթ Կարապետյանը դիմում է ներկայացրել Կոմիտե՝ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցում կատարելու համար՝ կցելով Լյուդվիգ Ավետիսյանի լիազորված անձ Դավիթ Կարապետյանի և Գևորգ Հարությունյանի միջև 07.10.2013 թվականին կնքված անշարժ գույքի առուվաճառքի թիվ 2154 պայմանագիրը, և արդեն 10.10.2013 թվականին Կոմիտեի կողմից համապատասխան գույքի սեփականության իրավունքը գրանցվել է Գևորգ Հարությունյանի անունով՝ առանց որևէ սահմանափակման նշումի:

³⁶ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

³⁷ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

Կոմիտեի կողմից տրամադրված 24.09.2015 թվականի և 06.09.2018 թվականի միասնական տեղեկանքներում, ինչպես նաև 07.12.2020 թվականի և 07.10.2021 թվականի սեփականության իրավունքի պետական գրանցման վկայականներում նույնպես բացակայել է սահմանափակման վերաբերյալ նշումը:

Կոմիտեի կողմից 07.06.2022 թվականին տրամադրված միասնական տեղեկանքում կրկին արձանագրվել է «օտարման դեպքում հողամասի կադաստրային արժեքի վճարման» պայմանը:

Գևորգ Հարությունյանի ներկայացուցիչ Կարեն Չիչոյանի կողմից ներկայացված «վրիպակի ուղղման» դիմումի քննության արդյունքում Կոմիտեի 24.06.2022 թվականի պատասխանով նշվել է, որ վրիպակ չի արձանագրվել, քանի որ կադաստրային գործում հողամասի կադաստրային արժեքի վճարման անդորրագիր չի հայտնաբերվել: Այնուհետև Կոմիտեի կողմից 30.06.2022 թվականին տրամադրված միասնական տեղեկանքում վերոհիշյալ սահմանափակող պայմանը կրկին նշվել է:

27.10.2022 թվականի դիմումի համաձայն՝ Գևորգ Հարությունյանը պահանջել է վերացնել վերջինիս սեփականության իրավունքով պատկանող ■■■³⁸ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի նկատմամբ կատարված սահմանափակման պետական գրանցումը, որի համաձայն՝ առկա է օտարման դեպքում հողամասի կադաստրային արժեքի վճարման պայման, որին ի պատասխան՝ Կոմիտեն 11.11.2022 թվականի գրությամբ նշել է, որ դիմումով ներկայացված պահանջը հնարավոր չէ բավարարել:

Հաշվի առնելով վերոգրյալը՝ Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ այն դեպքում, երբ ՀՀ հողային օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի 8-րդ կետի հիմքով սեփականության իրավունքով անհատույց ձեռք բերված հասարակական և արտադրական օբյեկտների կառուցման և սպասարկման համար տրամադրված հողամասերն օտարվում են այլ անձանց, ապա իրավունքների պետական գրանցումը մերժվում է, եթե ձեռք բերողը չի ներկայացնում հողամասի՝ տվյալ պահին գործող կադաստրային արժեքի վճարման անդորրագիրը: Այսպիսով՝ պարզ է դառնում, որ վերոնշյալ իրավիճակում իրավունքների պետական գրանցման նախադրյալ է նաև տվյալ պահին գործող կադաստրային արժեքի վճարման անդորրագիրը ներկայացնելը, որպիսի հանգամանքը վարչական մարմնի կողմից պարզվում է իրավունքների պետական գրանցման վարչական վարույթի շրջանակներում: Հետևաբար, եթե 07.10.2013 թվականին կնքված անշարժ գույքի առուվաճառքի թիվ 2154 պայմանագրի հիման վրա իրավունքների պետական գրանցման փուլում պարտադիր ներկայացման համար անդորրագիրը բացակայում էր, գրանցումը պետք է մերժվեր հենց այդ փուլում, և հաշվի առնելով ՀՀ հողային օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի 9-րդ կետի տրամաբանությունը՝ Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ տվյալ հողամասը սեփականաշնորհվելու պարագայում հողամասի սեփականատիրոջ հետագա փոփոխության դեպքում ձեռք բերողը համապատասխանաբար պետական կամ համայնքային բյուջե պետք է վճարեր հողամասի՝ տվյալ պահին գործող կադաստրային արժեքը, որպիսի իմպերատիվ պահանջն օրենսդրությամբ նախատեսված է համապատասխան հողամասի միայն տվյալ օտարման և տվյալ օտարումից բխող

³⁸ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

իրավունքների գրանցման համար, և այդ հարցի քննարկման անհրաժեշտությունը վերանում է այն փուլից, երբ առկա է վերոնշյալ հողամասի օտարումից բխող իրավունքների՝ ոչ իրավաչափ չճանաչված պետական գրանցում: Միաժամանակ, ոչ իրավաչափ չճանաչված գրանցման փաստի առկայությունը ստեղծում է կադաստրային արժեքի վճարված լինելու կանխավարկած:

Բացի այդ, հաշվի առնելով, ի թիվս այլնի, վարչական ակտի իրավաչափության կանխավարկածը՝ Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ նույնիսկ վարչական մարմնի կողմից սխալի առկայության դեպքում, այսինքն՝ սույն դեպքում՝ 07.10.2013 թվականին կնքված անշարժ գույքի առուվաճառքի թիվ 2154 պայմանագրի հիման վրա իրավունքների պետական գրանցման փուլում պարտադիր ներկայացման ենթակա անդորրագրի բացակայության պայմաններում գրանցում իրականացնելու պարագայում կիրառելի են այն ելակետային դրույթները, որոնք կանխորոշում են պետության պոզիտիվ պարտականությունը՝ պաշտպանելու սեփականության իրավունքը և բացառելու, որ վարչական սխալի բեռը դրվի բարեխիղճ մասնավոր սուբյեկտի վրա: Ավելին, հաշվի առնելով, որ 2009-2013 թվականների սեփականության իրավունքի պետական գրանցումների փուլերում սահմանափակող պայման չի նախատեսվել, իսկ հետագայում սեփականության իրավունքի բազմակի պետական գրանցումները և տեղեկանքները նույնպես պարբերաբար ներկայացվել են առանց սահմանափակման պայմանի նշման՝ հայցվորի մոտ ձևավորվել է իրավաչափ ակնկալիք առ այն, որ իր սեփականության իրավունքի տնօրինման իրավագործության վերաբերյալ համապատասխան սահմանափակող պայմանը գոյություն չունի:

Վերոհիշյալի հիման վրա Վճռաբեկ դատարանը եզրահանգում է, որ անշարժ գույքի նկատմամբ սահմանափակման պետական գրանցումը դադարեցնելուն պարտավորեցնելու վերաբերյալ հայցվորի պահանջը հիմնավոր լինելու պայմաններում առկա են հիմքեր ■■■³⁹ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի նկատմամբ սահմանափակման պետական գրանցումը դադարեցնելուն Կոմիտեին պարտավորեցնելու համար:

Ամփոփելով վերոգրյալ իրավական և փաստական վերլուծությունները՝ Վճռաբեկ դատարանը գտնում է, որ վճռաբեկ բողոքի հիմքի առկայությունը բավարար է Վերաքննիչ դատարանի դատական ակտը բեկանելու համար:

Վճռաբեկ դատարանը գտնում է, որ սույն գործով անհրաժեշտ է կիրառել ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 169-րդ հոդվածի 1-ին մասի 5-րդ կետով սահմանված՝ ստորադաս դատարանի դատական ակտին օրինական ուժ տալու Վճռաբեկ դատարանի լիազորությունը հետևյալ հիմնավորմամբ.

«Մարդու իրավունքների և հիմնարար ազատությունների պաշտպանության մասին» եվրոպական կոնվենցիայի (այսուհետ՝ Կոնվենցիա) 6-րդ հոդվածի համաձայն՝ յուրաքանչյուր ոք ունի ողջամիտ ժամկետում իր գործի քննության իրավունք: Սույն գործով վեճի լուծումն էական նշանակություն ունի գործին մասնակցող անձանց համար: Վճռաբեկ դատարանը գտնում է, որ գործը ողջամիտ ժամկետում քննելը հանդիսանում է Կոնվենցիայի նույն հոդվածով ամրագրված անձի արդար դատաքննության իրավունքի տարր, հետևաբար

³⁹ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

գործի անհարկի ձգձգումները վտանգ են պարունակում նշված իրավունքի խախտման տեսանկյունից: Տվյալ դեպքում Վճռաբեկ դատարանի կողմից ստորադաս դատարանի դատական ակտին օրինական ուժ տալը բխում է արդարադատության արդյունավետության շահերից, քանի որ սույն գործով վերջնական դատական ակտ կայացնելու համար նոր հանգամանք հաստատելու անհրաժեշտությունը բացակայում է:

Դատական ակտին օրինական ուժ տալիս Վճռաբեկ դատարանը հիմք է ընդունում սույն որոշման պատճառաբանությունները, ինչպես նաև գործի նոր քննության անհրաժեշտության բացակայությունը:

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, որ իր նպատակին չի ծառայել, դրվում են այդ միջոցն օգտագործած կողմի վրա, անգամ եթե վճիռը կայացվել է այդ կողմի օգտին:

Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ սույն գործով Գևորգ Հարությունյանը վճռաբեկ բողոքի համար վճարել է 30.000 ՀՀ դրամ պետական տուրք, իսկ վճռաբեկ բողոքը ենթակա է բավարարման, ուստի Վճռաբեկ դատարանը գտնում է, որ Գևորգ Հարությունյանի կողմից նախապես վճարված պետական տուրքի գումարը, ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 60-րդ հոդվածի հիման վրա, ենթակա է հատուցման Կոմիտեի կողմից: Ինչ վերաբերում է ՀՀ վարչական դատարանում հայցադիմումի համար նախապես վճարված պետական տուրքի գումարին, ապա Վճռաբեկ դատարանը գտնում է, որ դրան անդրադառնալու անհրաժեշտությունը բացակայում է, հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ օրինական ուժ է տրվում Դատարանի վճռին, որով լուծվել է նաև հայցադիմումի համար նախապես վճարված պետական տուրքի հարցն ու պատասխանողից հոգուտ հայցվորի բռնագանձվել է 10.000 ՀՀ դրամ:

Միևնույն ժամանակ Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ պետական տուրքից բացի, այլ դատական ծախս կատարված լինելու վերաբերյալ որևէ ապացույց գործում առկա չէ:

Հաշվի առնելով վերը շարադրված հիմնավորումները 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 բողոքը բավարարել: Բեկանել ՀՀ վերաքննիչ վարչական դատարանի 17.04.2025 թվականի որոշումը և օրինական ուժ տալ ՀՀ վարչական դատարանի 16.06.2023 թվականի վճռին՝ սույն որոշման պատճառաբանություններով:

2. ՀՀ կադաստրի կոմիտեից հոգուտ Գևորգ Հարությունյանի բռնագանձել 30.000 ՀՀ դրամ՝ որպես վճռաբեկ բողոքի համար նախապես վճարված պետական տուրքի հատուցման ենթակա գումար:

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

Նախագահող և գեկուցող

_____ **Հ. ԲԵԴԵՎՅԱՆ**

_____ **Ա. ԹՈՎՄԱՍՅԱՆ**

_____ **Լ. ՀԱԿՈԲՅԱՆ**

_____ **Ռ. ՀԱԿՈԲՅԱՆ**

_____ **Ք. ՄԿՈՅԱՆ**