



## ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ ՎՃՌԱԲԵԿ ԴԱՏԱՐԱՆ

ՀՀ վերաքննիչ քաղաքացիական  
դատարանի որոշում

Քաղաքացիական գործ թիվ ԵԴ2/32006/02/23  
2026թ.

Քաղաքացիական գործ թիվ ԵԴ2/32006/02/23

Նախագահող դատավոր՝ Լ. Գրիգորյան

Դատավորներ՝ Ժ. Ասատրյան

Ս. Սահակյան

### Ո Ր Ո Շ ՈՒ Մ

### ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԱՆՈՒՆԻՑ

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

*նախագահող*

*գեկուցող*

Գ. ՀԱԿՈԲՅԱՆ

Ա. ՄԿՐՏՉՅԱՆ

Ն. ՀՈՎՍԵՓՅԱՆ

Ս. ՄԵՂՐՅԱՆ

Է. ՍԵԴՐԱԿՅԱՆ

Վ. ՔՈՉԱՐՅԱՆ

2026 թվականի մարտի 20-ին

գրավոր ընթացակարգով քննելով ըստ «ՀՈՎՆԱՆՅԱՆ ԻՆՏԵՐՆԵՅՇՆԼ»  
սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերության (այսուհետ՝ Ընկերություն) հայցի  
ընդդեմ «Միջազգային Որակյալ Դպրոցներ» հիմնադրամի (այսուհետ՝ Հիմնադրամ)  
ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականության իրավունքը ճանաչելու և այդ հիմքով  
Հիմնադրամի սեփականության իրավունքը դադարեցնելու պահանջների մասին,  
քաղաքացիական գործով ՀՀ վերաքննիչ քաղաքացիական դատարանի 04.04.2025  
թվականի որոշման դեմ Հիմնադրամի բերած վճռաբեկ բողոքը,

### Պ Ա Ր Ձ Ե Ց

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

Դիմելով դատարան՝ Ընկերությունը պահանջել է ձեռքբերման վաղեմության ուժով  
ճանաչել իր սեփականության իրավունքը 2.6941,25 քմ ընդհանուր մակերեսից 1210 քմ

մակերեսով հողակտորի նկատմամբ և այդ հիմքով դադարեցնել Հիմնադրամի սեփականության իրավունքը նշված մակերեսով հողակտորի նկատմամբ:

Երևան քաղաքի առաջին ատյանի ընդհանուր իրավասության քաղաքացիական դատարանի (այսուհետ՝ Դատարան) 15.10.2024 թվականի վճռով հայցը բավարարվել է:

ՀՀ վերաքննիչ քաղաքացիական դատարանի (այսուհետ՝ Վերաքննիչ դատարան) 04.04.2025 թվականի որոշմամբ Հիմնադրամի բերած վերաքննիչ բողոքը մերժվել է, և Դատարանի 15.10.2024 թվականի վճիռը թողնվել է անփոփոխ:

Սույն գործով վճռաբեկ բողոք է ներկայացրել Հիմնադրամը (ներկայացուցիչներ Արամ Օրբեյյան և Սոֆյա Խառատյան):

Վճռաբեկ բողոքի պատասխան չի ներկայացվել:

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

Սույն վճռաբեկ բողոքը քննվում է հետևյալ հիմքերի սահմաններում ներքոհիշյալ հիմնավորումներով.

*Վերաքննիչ դատարանը խախտել է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 187-րդ և 280-րդ հոդվածները, ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 6-րդ, 8-րդ, 9-րդ, 62-րդ, 66-րդ ու 74-րդ հոդվածները:*

*Բողոք բերած անձը նշված հիմքերի առկայությունը պատճառաբանել է հետևյալ հիմնավորումներով.*

Վերաքննիչ դատարանը հաշվի չի առել, որ վճռի բովանդակությունից պարզ չէ, թե որ ապացույցներն են հաստատում Ընկերության կողմից վիճելի հողակտորի նախ՝ տիրապետման, ապա՝ տիրապետման բարեխղճության, բացահայտության, անընդմեջության փաստերը, գույքը որպես իր սեփականը տիրապետելու հանգամանքը: Վերաքննիչ դատարանը, իր հերթին վերահաստատելով Դատարանի պատճառաբանությունները, մերժել է Հիմնադրամի վերաքննիչ բողոքը՝ վճիռը թողնելով անփոփոխ:

Վերաքննիչ դատարանն անտեսել է, որ Դատարանը, հետազոտելով գործում առկա ապացույցները, մասնավորապես՝ 16.06.2008 թվականի փոխըմբռնման հուշագրի պատճենը, Ընկերության և «Պատրիոտ Սեքյուրիթի Սերվիս» ՍՊԸ-ի միջև 06.03.2023 թվականին կնքված պահնորդական ծառայությունների մատուցման պայմանագրի առաջին ու վերջին էջերի և պայմանագրի թիվ 1 ու թիվ 2 հավելվածների պատճենները, գործի քննության ընթացքում որպես վկա հարցաքննված Շանթ Քիշմիշյանի, Լիլիթ Մարտիրոսյանի և Արգամ Վարդևանյանի ցուցմունքները, 2010-2022 թվականների ընթացքում Ընկերության ու Հիմնադրամի միջև վարված նամակագրությունը, վճռի պատճառաբանական մասում ընդամենը վկայակոչել է կիրառման ենթակա օրենսդրական կարգավորումները, ՀՀ վճռաբեկ դատարանի դիրքորոշումները և ապացույցների բովանդակությունն ու վերացական դատողություններ կատարելով՝ բավարարել է հայցը:

Ստորադաս դատարաններն անտեսել են, որ հողամասի առուվաճառքի պայմանագրով հիմնավորվում է, որ հողամասը, այդ թվում՝ վեճի առարկա հողակտորը, Ընկերությունը սեփական կամքով վաճառել է Հիմնադրամին, ինչի հիման վրա Հիմնադրամի սեփականության իրավունքը գրանցվել է:

Հիմնադրամի կողմից հողամասի տիրապետման փաստը հաստատվում է Ընկերության և Հիմնադրամի միջև 2010-2022 թվականների ընթացքում պարբերաբար վարված նամակագրություններով, որոնցով Ընկերությունն ընդունում է, որ չի տիրապետում հողակտորը, փոխարենը Հիմնադրամին խնդրում է այն վերադարձնել:

Ստորադաս դատարանները հաշվի չեն առել նաև, որ 16.06.2008 թվականի հուշագրով չի կարող հաստատվել այն փաստը, որ հողակտորն առհասարակ բարեխիղճ կերպով անցել է Ընկերության տիրապետմանը, քանի որ այն թեև կնքվել է, սակայն մնացել է անկատար:

Վերաքննիչ դատարանը որպես տիրապետման ժամկետի սկիզբ է դիտարկել հուշագրի կնքման ամսաթիվը՝ անտեսելով, որ հուշագրի կնքումից հետո՝ 2011 թվականին, հողամասի, այդ թվում՝ վեճի առարկա հողակտորի նկատմամբ գրանցվել է Հիմնադրամի սեփականության իրավունքը: Բացի այդ, հաշվի առնելով, որ Հիմնադրամի անվանումը սխալ է նշվել կողմերի միջև կնքված առուվաճառքի պայմանագրում՝ 2011 թվականին կողմերի միջև կնքվել է լրացուցիչ համաձայնագիր, որը ենթարկվել է պետական գրանցման՝ ընդհատելով ենթադրյալ տասը տարվա ժամկետի սկիզբը:

Արտագնա նիստի ժամանակ Դատարանն ականատես է եղել հողամասի անխնամ վիճակին, սակայն հաստատված է համարել, որ Ընկերությունը կրել է գույքի պահպանման հոգսը, կատարել է վերանորոգման աշխատանքներ:

Ստորադաս դատարաններն անտեսել են նաև, որ հողամասի չափագրումն իրականացվել է 2019 թվականին, ուստի տասը տարվա տիրապետման պայմանի առկայությունը նշված չափագրմամբ չի կարող հաստատվել, իսկ 2023 թվականին կնքված պահնորդական ծառայությունների մատուցման պայմանագիրը կարող է վկայել 2023 թվականից մինչ օրս Ընկերության կողմից հողամասի տիրապետման և պահպանության իրականացման մասին:

Վերոգրյալի հիման վրա բողոք բերած անձը պահանջել է բեկանել Վերաքննիչ դատարանի 04.04.2025 թվականի որոշումը և փոփոխել այն՝ հայցը մերժել կամ գործն ուղարկել նոր քննության:

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

Վճռաբեկ բողոքի քննության համար նշանակություն ունեն հետևյալ փաստերը՝

1) Ընկերության՝ որպես վաճառողի և «Քվոլիթի Սքուլզ Ինտերնեյշնլ»-ի՝ որպես գնորդի միջև 06.09.2006 թվականին կնքվել է անշարժ գույքի առուվաճառքի պայմանագիր: Պայմանագրի 1-ին կետի համաձայն՝ Ընկերությունը պարտավորվել է վաճառել իրեն պատկանող և \*\*\*\*<sup>1</sup> գտնվող 2.6941,25 քմ մակերեսով հողակտորը, իսկ «Քվոլիթի Սքուլզ Ինտերնեյշնլ»-ը պարտավորվել է գնել այն (**հատոր 1-ին, գ.թ. 58-68**).

2) Ընկերության՝ որպես վաճառողի և Հիմնադրամի՝ որպես գնորդի միջև 17.06.2011 թվականին կնքվել է 06.09.2006 թվականին կնքված անշարժ գույքի առուվաճառքի պայմանագրում փոփոխություն կատարելու մասին համաձայնագիր: Համաձայնագրի 1.1-ին կետի համաձայն՝ կողմերը փոխադարձ համաձայնությամբ 06.09.2006 թվականի առուվաճառքի պայմանագրում կատարել են փոփոխություն, որի համաձայն՝ 06.09.2006 թվականի առուվաճառքի պայմանագրի՝ կողմերի տվյալները նախատեսող բաժնում նշված «Քվոլիթի Սքուլզ Ինտերնեյշնլ»-ի փոխարեն կարդալ «Միջազգային որակյալ դպրոցներ»՝ նկատի ունենալով, որ գնորդի անվանումը սխալ թարգմանության՝ տառադարձության պատճառով «Միջազգային որակյալ դպրոցներ»-ի փոխարեն նշվել է «Քվոլիթի Սքուլզ Ինտերնեյշնլ», որը հանդիսանում է նույն իրավաբանական անձը (**հատոր 1-ին, գ.թ. 69, 70**).

3) Երևանի Վահագնի թաղամասի համար 12 հողամասում գտնվող անշարժ գույքի, այդ թվում՝ 2.694125 հա հողամասի նկատմամբ 07.12.2011 թվականին գրանցվել է Հիմնադրամի սեփականության իրավունքը (**հատոր 1-ին, գ.թ. 71-80**).

4) Ընկերության և Հիմնադրամի միջև 16.06.2008 թվականին կնքվել է փոխըմբռնման հուշագիր (այսուհետ՝ Հուշագիր): Հուշագրի 3.1-ին կետի «գ» ենթակետի համաձայն՝ Ընկերության կողմից Հիմնադրամին վաճառված հողատարածքի չափը կազմում է 2.6941,25 քմ, սակայն քաղաքից քարտեզն ստանալուց հետո մոտավորապես 1210 քմ հողատարածքը պետք է հետ վաճառվի Ընկերությանն անհատույց կերպով վերոնշյալ ծառայությունների

<sup>1</sup> Առկա է անձնական տվյալ

մատուցման դիմաց, որոնք Ընկերությունը պետք է տրամադրի, ինչպես նաև պայմանագրի մեկնարկի ամսաթվի երկարաձգման դիմաց (**հատոր 2-րդ, գ.թ. 118-120**).

5) Ընկերությունը Հիմնադրամին հասցեագրված 12.11.2010 թվականի գրությամբ ի թիվ այլնի հայտնել է, որ «պայմանագրով Ձեզ հանձնված գույքի մակերեսը կազմել է 2.6941,25 հա, որից կառուցապատման հաստատված նախագծից դուրս մնացած 1210 քմ, ինչպես նախատեսված է 2008 թվականի հունիսի 16-ի հուշագրով, պետք է անվճար հետ փոխանցվեր Ընկերությանը՝ վերջինիս կողմից գնորդին շինարարության ընթացքում ցուցաբերված անվճար օգնության դիմաց: Ինչպես նախատեսված է 2008 թվականի հունիսի 16-ի հուշագրով, «Հովնանյան Ինտերնեյշնլ» ՍՊԸ-ն և «Քվոլիթի Սքուլզ Ինտերնեյշնլ»-ին շինարարության ընթացքում ցուցաբերել է անվճար աջակցություն՝ ապահովելով կոմունիկացիաների գծերով և դրանցով ապահովելով անխափան մատակարարում, ինչպես նաև անվճար տրամադրել է տնակ՝ շինարարության ավարտից հետո վերադարձնելու պայմանով: Սակայն առ այսօր Ձեր կողմից չի իրականացվել որևէ գործողություն՝ նշված 1210 քմ մակերեսով տարածքը «Հովնանյան Ինտերնեյշնլ» ՍՊԸ-ին անհատույց հետ հանձնելու, հանձնված տնակը վերադարձնելու և սպառված հոսանքի և ջրի դիմաց վճարելու համար (...)**» (հատոր 2-րդ, գ.թ. 99).**

6) Ընկերությունը Հիմնադրամին հասցեագրված 06.02.2015 թվականի գրությամբ ի թիվս այլնի հայտնել է, որ «պայմանագրի հիման վրա վաճառված հողատարածքի ընդհանուր մակերեսը կազմել է 2.6941,25 հա: Սակայն այդ 2.6941.25 հեկտարից 1210 քմ տարածքը չի ներառվել դպրոցի վերջնական հաստատված նախագծում: Համաձայն նշված ՓՀ-ի՝ պայմանավորվածություն է ձեռք բերվել, որ տվյալ չօգտագործված 1210 քմ տարածքը պետք է անհատույց հետ փոխանցվի «Հովնանյան Ինտերնեյշնլ» ՍՊԸ-ին (...)**» (հատոր 2-րդ, գ.թ. 101).**

7) Ընկերությունը Հիմնադրամին հասցեագրված 03.11.2016 թվականի գրությամբ ի թիվս այլնի հայտնել է, որ «պայմանագրով «Միջազգային որակյալ դպրոցներ»-ին հանձնված հողամասի մակերեսը կազմել է 2.6941.25 հա, որից կառուցապատման հաստատված նախագծում չներառված 1210 քմ, ինչպես նախատեսված է 2008թ-ի հունիսի 16-ի փոխըմբռնման հուշագրով, պետք է անհատույց հետ փոխանցվեր «Հովնանյան Ինտերնեյշնլ» ՍՊԸ-ին՝ վերջինիս կողմից դպրոցի շինարարության ընթացքում ցուցաբերված անվճար օգնության դիմաց» (**հատոր 2-րդ, գ.թ. 51**).

8) Ընկերությունը Հիմնադրամին հասցեագրված 03.04.2020 թվականի գրությամբ ի թիվ այլնի հայտնել է, որ «վերջին նամակագրությունը եղել է 2016 թվականի նոյեմբերի 3-ին: Այդ ժամանակ «Հովնանյան Ինտերնեյշնլ» ՍՊԸ-ն խնդրում էր վերադարձնել «Միջազգային որակյալ դպրոցներ»-ին սխալմամբ փոխանցված գույքը: Այդ գույքը, ըստ պայմանագրի, պետք է մեզ վերադարձվեր անհատույց կերպով: Բացի այդ 2016 թվականի նոյեմբերի նամակագրության մեջ նշվել է, որ ի սկզբանե առաջարկված շինարարությունը դեռ ավարտված չի եղել և չի եղել նաև ավարտական ակտ, որը թույլ կտար Կադաստրին հավաստել, որ 1210 քմ տարածքը պետք է առանձնացվի և վերադարձվի «Հովնանյան Ինտերնեյշնլ» ՍՊԸ-ին: (...) Անհրաժեշտ տեղեկություններ ստանալուց հետո մենք կցանկանայինք քննարկել մեր միջև հարցերի վերջնական կարգավորման պլանը, որը պետք է ներառեր մեր մոտ 1210 քմ տարածքի վերադարձը՝ հաշվի առնելով վերը նշված դրույթները» (**հատոր 2-րդ, գ.թ. 104, 105**).

9) Ընկերությունը Հիմնադրամին հասցեագրված 31.08.2022 թվականի գրությամբ ի թիվս այլնի հայտնել է, որ «մեր վերջին նամակագրությունը եղել է 2020 թվականին: Այդ ժամանակ «Հովնանյան Ինտերնեյշնլ» ՍՊԸ-ն խնդրում էր վերադարձնել «Միջազգային որակյալ դպրոցներ»-ի Երևանի մասնաճյուղին սխալմամբ փոխանցված գույքը: Այդ գույքը, ըստ պայմանագրի, պետք է մեզ վերադարձվեր անհատույց կերպով: Բացի այդ 2016 թվականի նոյեմբերի նամակագրության մեջ նշվել է, որ ի սկզբանե առաջարկված

շինարարությունը դեռ ավարտված չի եղել և չի եղել նաև ավարտական ակտ, որը թույլ կտար Կադաստրին հավաստել, որ 1210 քմ տարածքը պետք է առանձնացվի և վերադարձվի «Հովնանյան Ինտերնեյշնլ» ՍՊԸ-ին: (...) Կցանկանայինք, որ մեզ տրամադրեք ավարտական փաստաթուղթը (...) Անհրաժեշտ տեղեկություններ ստանալուց հետո մենք կցանկանայինք քննարկել մեր միջև հարցերի վերջնական կարգավորման պլանը, որը պետք է ներառեր մեր մոտ 1210 քմ տարածքի վերադարձը՝ հաշվի առնելով վերը նշված դրույթները» **(հատոր 2-րդ, գ.թ. 108, 109)**.

10) Ընկերությունը Հիմնադրամին հասցեագրված 07.11.2022 թվականի գրությամբ ի թիվս այլնի հայտնել է, որ «մենք ստացել ենք Ձեր 19.09.2022 թվականի նամակը, որն ուղարկվել է ի պատասխան մեր 31.08.2022 թվականի նամակին: Մենք համաձայն չենք այդ նամակում Ձեր այն պնդման հետ, թե «Հովնանյան Ինտերնեյշնլ» ՍՊԸ նախկին ղեկավարը լուծել է թերի ավարտական ակտի հարցը: (...) Այնուամենայնիվ, պահպանելով մեր համագործակցությունը՝ մենք սույնով առաջարկում ենք հարցի կարգավորումը հետևյալ պայմաններով. «Միջազգային որակյալ դպրոցներ»-ն անմիջապես քայլեր է ձեռնարկում կից քարտեզում գտնվող գույքը «Հովնանյան Ինտերնեյշնլ» ՍՊԸ-ին հետ փոխանցելու համար» **(հատոր 2-րդ, գ.թ. 112)**.

11) 19.06.2024 թվականի արտագնա դատական նիստի արձանագրության համաձայն՝ «\*\*\*<sup>2</sup> հասցեում տեղի ունեցած արտագնա դատական նիստի ընթացքում Ընկերության ներկայացուցիչը ցույց է տվել վիճելի տարածքը: Այդ տարածքի մի կողմը պարսպապատված էր բետոնե ցանկապատով, իսկ երկրորդ կողմը՝ մետաղյա ճաղավանդակով: Մնացած մասն ազատ տարածք էր և մնացած հողատարածքներից առանձնացվում էր հողե ճանապարհով: Կողմերը հայտարարեցին, որ և՛ բետոնե, և՛ մետաղյա պարիսպներից այն կողմ ընկած տարածքները պատկանում են պատասխանող կողմին: Իսկ պարիսպներից ներս ընկած հատվածը՝ ընդհանուր օգտագործման տարածքներով բոլորը գրանցված են Ընկերության անունով, սակայն կան որոշ բնակելի տներ, որոնք գրանցված են այլ սեփականատերերի անունով: Կողմերը հայտարարեցին, որ բետոնյա պարիսպը եղել է 2006թ.-ից ավելի վաղ, նույնիսկ խորհրդային տարիներին, իսկ մետաղյա պարիսպը կառուցվել է 2006-2007թթ.-ին: Հիմնադրամի ներկայացուցիչները նշել են, որ վիճելի տարածքը, ինչպես նաև դրա հարևանությամբ ցանկապատից դուրս և ներս ընկած տարածքներն անմշակ են և հատուկ խնամված չեն» **(հատոր 2-րդ, գ.թ. 136)**:

#### **4. Վճռաբեկ դատարանի պատճառաբանությունները և եզրահանգումը**

Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ սույն վճռաբեկ բողոքը վարույթ ընդունելը պայմանավորված է ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 394-րդ հոդվածի 1-ին մասի 2-րդ կետով նախատեսված հիմքի առկայությամբ՝ նույն հոդվածի 3-րդ մասի 1-ին կետի իմաստով, այն է՝ առերևույթ առկա է մարդու իրավունքների և ազատությունների հիմնարար խախտում, քանի որ բողոքարկվող դատական ակտը կայացնելիս Վերաքննիչ դատարանը թույլ է տվել ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 187-րդ ու 280-րդ հոդվածների, ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 66-րդ հոդվածի այնպիսի խախտում, որը խաթարել է արդարադատության բուն էությունը, և որի առկայությունը հիմնավորվում է ստորև ներկայացված պատճառաբանություններով:

*Սույն բողոքի քննության շրջանակներում Վճռաբեկ դատարանն անհրաժեշտ է համարում անդրադառնալ ձեռքբերման վաղեմության ուժով գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի ծագման համար անհրաժեշտ բարեխղճության պայմանի*

<sup>2</sup> Առկա է անձնական տվյալ

*դրսևորման առանձնահատկություններին՝ վերահաստատելով նախկինում արտահայտած իրավական դիրքորոշումները:*

«Քաղաքացիական օրենսգրքի 172-րդ հոդվածի 5-րդ կետի համաձայն՝ նույն օրենսգրքով նախատեսված դեպքերում և կարգով՝ անձը կարող է սեփականության իրավունք ձեռք բերել սեփականատեր չունեցող գույքի նկատմամբ, ինչպես նաև այն գույքի, որի սեփականատերն անհայտ է, կամ որից սեփականատերը հրաժարվել է, կամ որի նկատմամբ սեփականության իրավունքը նա կորցրել է օրենքով նախատեսված այլ հիմքերով:

«Քաղաքացիական օրենսգրքի 178-րդ հոդվածի 1-ին կետի համաձայն՝ տիրազուրկ է համարվում այն գույքը, որը չունի սեփականատեր, կամ որի սեփականատերն անհայտ է կամ հրաժարվել է դրա նկատմամբ սեփականության իրավունքից:

Նույն հոդվածի 3-րդ կետի համաձայն՝ տիրազուրկ անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը կարող է ձեռք բերվել ձեռքբերման վաղեմության ուժով (հոդված 187): (...):

«Քաղաքացիական օրենսգրքի 187-րդ հոդվածի 1-ին կետի համաձայն՝ քաղաքացին կամ իրավաբանական անձը, որն անշարժ գույքի սեփականատեր չէ, սակայն այն տասը տարվա ընթացքում բարեխղճորեն, բացահայտ և անընդմեջ տիրապետում է որպես սեփական գույք, այդ գույքի նկատմամբ ձեռք է բերում սեփականության իրավունք (ձեռքբերման վաղեմություն):

«Քաղաքացիական օրենսգրքի 280-րդ հոդվածի 1-ին կետի համաձայն՝ քաղաքացին կամ իրավաբանական անձը կարող է հրաժարվել իրեն պատկանող գույքի սեփականության իրավունքից՝ այդ մասին գրավոր հայտարարելով կամ այնպիսի գործողություններ կատարելով, որոնք ակնհայտ վկայում են գույքի տիրապետումից, օգտագործումից և տնօրինումից նրա մեկուսացման մասին՝ առանց այդ գույքի նկատմամբ որևէ իրավունք պահպանելու մտադրության (...):

«Վճռաբեկ դատարանը, նախկինում կայացրած որոշմամբ անդրադառնալով «Քաղաքացիական օրենսգրքի 172-րդ հոդվածի 5-րդ կետին, 187-րդ հոդվածի 1-ին կետին և 280-րդ հոդվածին, արձանագրել է, որ ձեռքբերման վաղեմությունն իրենից ներկայացնում է օրենքով նախատեսված որոշակի ժամկետի լրանալու և որոշակի պայմանների վրա հասնելու ուժով մեկ անձի կողմից սեփականության իրավունքի ձեռքբերման, իսկ մյուսի կողմից այդ իրավունքի դադարման միջոց:

«Վճռաբեկ դատարանը նշել է նաև, որ ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականության իրավունքի ձեռքբերման համար անհրաժեշտ է մի շարք վավերապայմանների միաժամանակյա առկայությունը: Մասնավորապես, դրանք են՝

1. տիրապետումը պետք է լինի բարեխղճ: Տիրապետման բարեխղճությունը գնահատվում է գույքն անձի փաստացի տիրապետմանն անցնելիս: Գույքն անձի փաստացի տիրապետմանը պետք է անցնի առանց որևէ բռնության գործադրման: Տիրապետողի մոտ պետք է առկա լինի այն համոզմունքը, որ նա գույքը ձեռք է բերում օրինական հիմքերով: Տիրապետումը պետք է հիմնված լինի այնպիսի փաստի հիման վրա, որը տիրապետողին կարող է տալ բավարար հիմքեր ենթադրելու, որ նա այդ գույքը տիրապետելու է որպես սեփականություն,

2. փաստացի տիրապետողը գույքը պետք է տիրապետի որպես սեփականը, այսինքն՝ գույքը փաստացի տիրապետողը պետք է մասնակցի գույքի կառավարմանը, հոգ տանի դրա պահպանման համար, ինչպես իր սեփական գույքի դեպքում: Անձը պետք է գույքը տիրապետի ինչպես սեփականը նաև երրորդ անձանց հետ հարաբերություններում,

3. տիրապետումը պետք է լինի 10 տարի և անընդմեջ: Այսինքն՝ 10 տարվա ընթացքում գույքի տիրապետումը չպետք է ընդհատվի: Տիրապետումը կարող է ընդհատվել կամ տիրապետողի կամքով, երբ նա հրաժարվում է գույքի հետագա տիրապետումից (գույքը

դուրս է գալիս նրա տիրապետումից), կամ գույքի սեփականատիրոջ կամ այլ անձանց գործողություններով, որոնք ուղղված են գույքը վերադարձնելուն,

4. տիրապետումը պետք է լինի բացահայտ, այսինքն՝ փաստացի տիրապետողը գույքը չպետք է տիրապետի երրորդ անձանցից գաղտնի եղանակով (*տե՛ս Վոլոդյա և Միշա Նիկողոսյաններն ընդդեմ Մանվել Սարիբեկյանի ու մյուսների թիվ 3-1435(ՎԴ) քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 10.10.2007 թվականի որոշումը*):

Սահմանադրական դատարանը, թիվ ՍԴՈ-667 որոշմամբ անդրադառնալով ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 187-րդ հոդվածի սահմանադրականությանը, արձանագրել է, որ ձեռքբերման վաղեմությունը դասվում է սեփականության իրավունքի ձեռքբերման եղանակների թվին: Ձեռքբերման վաղեմության հիմքով անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի ձեռքբերման համար պահանջվում է այդ գույքի՝ որպես սեփական ունեցվածքի բարեխիղճ, բացահայտ, անընդմեջ, տևական տիրապետում:

Սահմանադրական դատարանն արձանագրել է նաև, որ այս նախապայմանները բացառում են ուրիշի գույքը որպես սեփականություն ձեռք բերելու հնարավորությունը, որին տիրապետողը տիրապետում և օգտագործում է, մասնավորապես, վարձակալության, պահատվության կամ այլ պայմանագրերի հիման վրա, թեկուզև՝ բարեխիղճ, բացահայտ, անընդմեջ ու երկարատև, սակայն իր պայմանագրային պարտավորությունների գիտակցմամբ այն համարելով ուրիշի գույք և այն տիրապետելով ոչ որպես սեփական գույք: **Այն կոչված է պաշտպանելու գույքի բարեխիղճ տիրապետողի իրավունքները:** ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 187-րդ հոդվածը չի խոչընդոտում սեփականության իրավունքի ճանաչմանն ու պաշտպանությանը: Այն նախատեսում է դատական կարգով գույքի բարեխիղճորեն, բացահայտ և անընդմեջ տիրապետողի՝ գույքի նկատմամբ իրավունքի ձեռքբերման հնարավորություն (*տե՛ս Սահմանադրական դատարանի 21.11.2006 թվականի թիվ ՍԴՈ-667 որոշումը*):

Անդրադառնալով ձեռքբերման վաղեմության ուժով գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի ծագման համար անհրաժեշտ պայմաններից բարեխիղճության պայմանի գնահատման առանձնահատկություններին՝ ՀՀ վճռաբեկ դատարանն արձանագրել է, որ նման իրավահարաբերություններում առավել կարևորվում են ինչպես անշարժ գույքի փաստացի տիրապետողի վերաբերմունքը տիրապետվող գույքի նկատմամբ, **այնպես էլ գրանցված սեփականատիրոջ վարքագիծը և վերաբերմունքն այլ անձի կողմից իր սեփականության տիրապետման նկատմամբ:** Ըստ էության, օրենքով նախատեսված տասը տարվա ժամանակահատվածն այն սահմանափակ ժամանակահատվածն է, որի ընթացքում **անշարժ գույքի սեփականատիրոջ գործողությունները կարող են ազդել գույքի փաստացի տիրապետողի կողմից նրա՝ գույքը որպես սեփականը տիրապետելու բարեխիղճության վրա,** քանի որ այս իրավահարաբերության համար էական է անշարժ գույքի սեփականատիրոջ վերաբերմունքը նման տիրապետման վերաբերյալ, որովհետև **ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 187-րդ հոդվածի կիրառման առումով սեփականատիրոջ կողմից գույքի տիրապետման իրավագործության իրականացումն ինքնին բացառում է ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականության իրավունքի ճանաչում որևէ սուբյեկտի համար:** Նման մեկնաբանությունը բխում է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 187-րդ հոդվածի 3-րդ կետի բովանդակությունից: Անշարժ գույքի գրանցված սեփականության իրավունք ունեցող անձի վարքագիծը և վերաբերմունքն առանց օրենքի և պայմանագրի հիման վրա գույքը փաստացի տիրապետող անձի տիրապետման նկատմամբ էական է դառնում ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 280-րդ հոդվածի բովանդակության առումով գնահատական տալու համար, քանի որ հիշատակված հոդվածը որպես սեփականությունից հրաժարվելու հիմք կարևորում է ոչ միայն գրավոր փաստաթղթի առկայությունը, այլև սեփականատիրոջ գործողությունները (անգործությունը):

Անշարժ գույքի գրանցված սեփականատիրոջ կողմից գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի պաշտպանությանն ուղղված գործողությունները պետք է իրականացվեն ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 187-րդ հոդվածով նախատեսված ժամկետի ընթացքում՝ մինչև գույքը փաստացի տիրապետողի կողմից ձեռքբերման վաղեմության հիմքով սեփականության իրավունքի ճանաչման պահանջ ներկայացնելը: (...): Այս հիմքով սեփականության իրավունքի ծագման համար գույքն այլ անձի անցնելու ձևերը, որոնք էլ պայմանավորում են ձեռք բերողի մոտ բարեխղճության առկայությունը կամ բացակայությունը, տարբեր են: Ինչպես կամահայտնության գրավոր կամ բանավոր ձևերը, այնպես էլ անձի գործողությունները և հավասարապես անգործությունը կարող են վկայել տիրապետման բարեխղճության մասին (*Կրե՛ս, օրինակ, Օֆիկ Ենոքյանն ընդդեմ Հովակիմ Կարոյանի և Սվետլանա Կիրակոսյանի թիվ ԵՇԴ/0987/02/09 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 05.04.2013 թվականի, Նունե Մովսեսյանն ընդդեմ Վարդանուշ Թորոսյանի ու մյուսների թիվ ԵԿԴ/0532/02/15 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 27.12.2017 թվականի որոշումները*):

Վերահաստատելով նախկինում արտահայտած դիրքորոշումները՝ ՀՀ վճռաբեկ դատարանը կարևորել է նախ՝ տիրապետողի համոզմունքը, որ **գույքը ձեռք է բերվում օրինական հիմքերով, որը և պետք է հիմնված լինի այնպիսի փաստի վրա, որը տիրապետողին կարող է տալ բավարար հիմքեր գույքը որպես սեփականություն տիրապետելու ենթադրության հանգելու համար**, ապա՝ գույքի գրանցված սեփականատիրոջ վարքագիծն ու վերաբերմունքը թե՛ իր գույքի և թե՛ այդ գույքն այլ անձի կողմից տիրապետվելու կապակցությամբ: Ընդ որում, ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 187-րդ հոդվածի կիրառման տեսանկյունից սեփականատիրոջ կողմից գույքի տիրապետման իրավազրկության իրականացումն ինքնին բացառում է ձեռքբերման վաղեմության ուժով տիրապետողի սեփականության իրավունքի ճանաչումը, քանզի ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 280-րդ հոդվածը սեփականությունից հրաժարվելու հիմք համարում է ոչ միայն գրավոր փաստաթղթի առկայությունը, այլև սեփականատիրոջ գործողությունները (անգործությունը):

Գույքն անձի փաստացի տիրապետմանը պետք է անցնի առանց որևէ բռնության գործադրման: Այսինքն՝ անկախ այն հանգամանքից, թե գույքն այլ անձի տիրապետմանն է անցել օրենքով սահմանված պահանջների պահպանմամբ կամ խախտմամբ, էական է այն հանգամանքը, որ տիրապետողը ենթադրի, որ նա այդ գույքը ձեռք է բերում և տիրապետելու է որպես սեփականություն, այսինքն՝ գույքի փաստացի տիրապետողը պետք է մասնակցի գույքի կառավարմանը, հոգ տանի դրա պահպանման համար (*Կրե՛ս Օֆեյյա Սարիբեկյանն ընդդեմ Սոնա Թորոսյանի և Սոնա Թորոսյանն ընդդեմ Օֆեյյա Սարիբեկյանի ու Մանուկ Քոչարյանի թիվ ԵԴ/7920/02/20 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 24.11.2023 թվականի որոշումը*):

ՀՀ վճռաբեկ դատարանը փաստել է նաև, որ բարեխղճության ծագումը, ինչպես և մյուս պայմանները կարևորվում են գույքի փաստացի տիրապետման անցնելու պահին: Այդուհանդերձ, առանձին դեպքերում բարեխղճությունը ժամանակագրական առումով կարող է չհամընկնել գույքի փաստացի տիրապետման անցնելու պահի հետ: Այլ կերպ՝ գույքը փաստացի տիրապետման անցնելու պահին ձեռք բերողի մոտ կարող է բացակայել բարեխղճությունը և ծագել ավելի ուշ: Նման դեպքերում ինքնին չպետք է բացառել ձեռքբերման վաղեմության առկայությունը: Նման դեպքերում տասը տարվա ժամկետի հաշվարկի հոսքը սկսվում է ոչ թե գույքի փաստացի տիրապետմանն անցնելու պահից, այլ տիրապետման ընթացքում բարեխիղճ դառնալու պահից: Վերջինս էլ ըստ էության նշանակում է, որ գույքն այդ պահից է անցել անձի տիրապետմանը, և անցման պահին անձը եղել է բարեխիղճ (*Կրե՛ս, օրինակ, Օֆիկ Ենոքյանն ընդդեմ Հովակիմ Կարոյանի և Սվետլանա Կիրակոսյանի թիվ ԵՇԴ/0987/02/09 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի*

05.04.2013 թվականի, Նունե Մովսեսյանն ընդդեմ Վարդանուշ Թորոսյանի ու մյուսների թիվ ԵԿԴ/0532/02/15 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 27.12.2017 թվականի որոշումները):

Միաժամանակ գույքի փաստացի տիրապետման ընթացքում բարեխղճության պայմանը կարող է ծագել միայն այն դեպքում, երբ տիրապետման ընթացքում կատարվում է այնպիսի գործողություն կամ վրա է հասնում այնպիսի իրողություն, որը կարող է անձին հիմք տալ ենթադրելու, որ այդ պահից սկսած գույքն իր կողմից տիրապետվում է որպես սեփականը և իրեն է անցել օրինական հիմունքներով: Այսինքն՝ պետք է տեղի ունենա որոշակի իրադարձություն, որը հիմք կհանդիսանա գույքը փաստացի տիրապետողի մոտ նման նոր համոզմունք ձևավորելու համար: ՀՀ վճռաբեկ դատարանը փաստել է, որ **առանց բարեխղճության պայմանի ծագման անձի կողմից գույքը փաստացի երկարամյա տիրապետելը չի կարող հիմք հանդիսանալ եզրահանգելու, որ տիրապետման ընթացքում առաջացել է բարեխղճության պայմանը, եթե տեղի չի ունեցել իրադրություն կամ գույքի նախկին սեփականատիրոջ վարքագծի այնպիսի փոփոխություն, որը կարող էր առաջացնել այն համոզմունքը, որ գույքը փաստացի տիրապետողը դրանից հետո վիճելի գույքը տիրապետում է օրինական հիմունքներով՝ որպես սեփականը** (տե՛ս Էդուարդ Զզմեչյանն ընդդեմ Երևան համայնքի, երրորդ անձ Կադաստրի կոմիտեի թիվ ԵԴ/7867/02/21 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 02.12.2025 թվականի որոշումը):

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

ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 66-րդ հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ յուրաքանչյուր ապացույց ենթակա է գնահատման վերաբերելիության, թույլատրելիության, արժանահավատության, իսկ բոլոր ապացույցներն իրենց համակցության մեջ՝ փաստի հաստատման համար բավարարության տեսանկյունից:

ՀՀ վճռաբեկ դատարանը, անդրադառնալով ապացույցների գնահատման հարցին, նախկինում կայացրած որոշմամբ արձանագրել է, որ ապացույցների հետազոտումը դատական ապացույցների անմիջական ընկալումը և վերլուծությունն է՝ դրանցից յուրաքանչյուրի վերաբերելիությունը, թույլատրելիությունն ու արժանահավատությունը որոշելու և գործի լուծման համար նշանակություն ունեցող փաստական հանգամանքների առկայությունը և բացակայությունը հաստատելու համար դրանց համակցության բավարարությունը պարզելու նպատակով: Հետազոտման նշված նպատակն իրացվում է գործով ներկայացված ապացույցներն անմիջականորեն ընկալելու, դրանց բովանդակությունը վեր հանելու, մեկ ապացույցը մյուսի հետ համեմատելու, ներկայացված ապացույցների միջև եղած հակասությունները վեր հանելու, այլ կերպ ասած՝ ապացույցներն առանձին-առանձին և իրենց համակցությամբ ստուգելու ու ապացույցների ամբողջական համակարգ կառուցելու միջոցով:

Ապացույցների հետազոտումը դատական ապացուցման կենտրոնական փուլն է, որի կարևորությունը պայմանավորված է այն հանգամանքով, որ դատարանը վճիռը կարող է հիմնավորել միայն սահմանված դատավարական կարգով հետազոտված ապացույցներով:

Ապացույցների գնահատումն ապացուցողական գործունեության եզրափակիչ տարրն է, որի միջոցով որոշվում է գործի լուծման համար նշանակություն ունեցող և ապացուցման ենթակա փաստի հաստատված կամ հերքած լինելու, ինչպես նաև վիճելի մնալու լինելու հարցը:

ՀՀ վճռաբեկ դատարանն արձանագրել է նաև, որ առանց ապացույցների գնահատման հնարավոր չէ պատկերացնել դրանց ձեռք բերման, հավաքման, հետազոտման և դատական

ակտի կայացման ողջ գործընթացը: Ապացույցների գնահատումը որպես տրամաբանական գործընթաց իր դրսևորումն է գտնում դատավարական գործողություններում ու ենթարկվում է իրավական կարգավորման, իրավական նորմերի ներգործության: Ապացույցների գնահատումն ունի ներքին (տրամաբանական) և արտաքին (իրավական) կողմեր: Ապացույցների գնահատման տրամաբանական կողմն այն է, որ դատական ապացուցման ողջ ընթացքում դատարանը վերլուծում է ապացույցների վերաբերելիությունը, դրանց թույլատրելիությունն ու արժանահավատությունը, փաստերի վերաբերյալ տեղեկությունները միավորում է ձեռք բերված ապացույցների ընդհանուր համակարգի մեջ, որը հաստատում կամ հերքում է գործի լուծման համար նշանակություն ունեցող հանգամանքների առկայությունը կամ բացակայությունը: Ապացույցների գնահատման իրավական կողմը դրսևորվում է հետազոտված ապացույցների իրավաբանական որակման և դատավարական պատշաճ ձևակերպման մեջ (տե՛ս *Ռոբերտ Ռայան Դիկին ընդդեմ «Թեդուր» ՓԲԸ-ի թիվ ԵԴ/15069/02/18 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճարել դատարանի 10.03.2023 թվականի որոշումը*):

Դատարանի կողմից ապացույցների բազմակողմանի, լրիվ և օբյեկտիվ հետազոտությունն առաջնահերթ նշանակություն ունի դրանք առանձին-առանձին ու իրենց համակցության մեջ ճիշտ գնահատելու՝ դրանց արժանահավատությունը և բավարարությունը ճիշտ որոշելու ու գործի քննության արդյունքում օրինական և հիմնավորված դատական ակտ կայացնելու համար (տե՛ս *Տիգրան Հովհաննիսյանն ընդդեմ Անթրանիկ Բողոսյանի և Հայկ Մարտիրոսյանի թիվ ԵԴ/18039/02/19 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճարել դատարանի 19.09.2023 թվականի որոշումը*):

Քաղաքացիական դատավարությունում բոլոր ապացույցների հետազոտումից հետո որևէ փաստի առկայությունը կամ բացակայությունը վիճելի մնալու դեպքում դատարանը կարող է համապատասխան փաստի գոյությունն իրավաչափորեն համարել հերքված (չապացուցված) (տե՛ս *Գլխավոր դատախազությունն ընդդեմ Արամ Ավետիսյանի թիվ ԵԱԲԴ/1096/02/13 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճարել դատարանի 22.04.2016 թվականի որոշումը*):

### **Վերոգրյալ իրավական դիրքորոշումների կիրառումը սույն գործի փաստերի նկատմամբ**

Դիմելով դատարան՝ Ընկերությունը պահանջել է ձեռքբերման վաղեմության ուժով ճանաչել իր սեփականության իրավունքը 2.6941,25 քմ ընդհանուր մակերեսից (այսուհետ՝ Հողամաս) 1210 քմ մակերեսով հողակտորի նկատմամբ (այսուհետ՝ Հողակտոր) և այդ հիմքով դադարեցնել Հիմնադրամի սեփականության իրավունքը Հողակտորի նկատմամբ:

Որպես հայցի փաստական հիմնավորում Ընկերությունը հայտնել է, որ կողմերի միջև 06.09.2006 թվականին կնքված առուվաճառքի պայմանագրով Հողամասը վաճառվել է, դրա նկատմամբ 2011 թվականին գրանցվել է Հիմնադրամի սեփականության իրավունքը: Կողմերի միջև 2008 թվականին կնքվել է հուշագիր, որով Հիմնադրամն Ընկերության կոմունալ հաղորդակցման ուղիներին միանալու դիմաց պարտավորվել է Հողակտորն «անհատույց հետ վաճառել» Ընկերությանը: Հողակտորը տասը և ավելի տարի առաջ չափագրվել է, Հողամասից առանձնացվել, ցանկապատվել և փաստացի անցել է Ընկերության տիրապետության ներքո: Հիմնադրամն իր գործողություններով հրաժարվել է Հողակտորից հօգուտ Ընկերության: Ընկերությունն էլ առնվազն տասը տարի և առ այսօր բարեխղճորեն, բացահայտ և անընդմեջ տիրապետում է այն որպես սեփականը, իսկ Հիմնադրամն առ այսօր Ընկերության տիրապետման բարեխղճության վրա ազդող որևէ գործողություն չի կատարել:

Դատարան ներկայացրած հայցադիմումի պատասխանով Հիմնադրամն ընդունել է միայն, որ կողմերի միջև 06.09.2006 թվականին կնքվել է առուվաճառքի պայմանագիր, որից

ծագող իրավունքները ենթարկվել են պետական գրանցման, կողմերի միջև 17.06.2011 թվականին կնքվել է համաձայնագիր, որից ծագող իրավունքը նույնպես ենթարկվել է պետական գրանցման (**հատոր 1-ին, գ.թ. 95-98**):

Դատարանը վճիռ է կայացրել հայցը բավարարելու մասին՝ արձանագրելով, որ.

- «2,6941.25 քմ ընդհանուր մակերեսից 1210 քմ մակերեսով հողակտորը փաստացի օգտագործվում է հայցվոր ընկերության կողմից,

- վեճի առարկա անշարժ գույքը՝ 1210 քմ մակերեսով հողամասը ունեցել է սեփականատեր, մասնավորապես՝ (...) 2,6941.25 քմ մակերեսով հողատարածքի նկատմամբ գրանցվել է «Միջազգային Որակյալ Դպրոցներ» հիմնադրամի սեփականության իրավունքը: (...): Կողմերը 16.06.2008 թվականին կնքել են փոխըմբռնման հուշագիր, որի համաձայն՝ «Միջազգային Որակյալ Դպրոցներ» հիմնադրամը «ՈՎՆԱՆՅԱՆ ԻՆՏԵՐՆԵՅՇՆԼ» ՍՊԸ-ի կոմունալ հաղորդակցման ուղիներին միանալու դիմաց պարտավորվել է Հողատարածքից 1210քմ մակերեսով հողակտորը անհատույց հետ վաճառել Հայցվորին: Կողմերի միջև կատարվել են բազմաթիվ գրագրություններ, ըստ որոնց՝ հայցվոր ընկերությունը խնդրել և պահանջել է իրեն վերադարձնել 1210 քմ մակերեսով հողակտորը, ինչի վերաբերյալ վերջիններիս միջև կնքված է եղել համապատասխան փոխըմբռնման պայմանագիր,

- Այսինքն, ըստ գործի փաստերի, վերոնշյալ 1210 քմ մակերեսով հողակտորը տաս և ավել տարիներ առաջ չափագրվել, ընդհանուր հողատարածքից առանձնացվել, ցանկապատվել և փաստացի անցել է հայցվոր ընկերության տիրապետման ներքո: Պատասխանողը կամավոր փաստացի իր գործողություններով հրաժարվել է հողատարածքի 1210 քմ մակերեսով հողակտորի նկատմամբ իր սեփականության իրավունքից հօգուտ հայցվոր ընկերության: Իսկ վերջինս, նշված հողակտորը առնվազն 10 տարի և առ այսօր բարեխղճորեն, բացահայտ և անընդմեջ տիրապետում է որպես սեփական գույք,

- Ուստի սրացվում է, որ հայցվոր ընկերությունը մինչ օրս փաստացի տիրապետում ու օգտագործում է 1210 քմ մակերեսով հողատարածքը՝ որպես իր սեփականությունը, վերջինիս տիրապետումը երբևէ չի ընդհատվել նաև պատասխանողի սեփականության իրավունքը գրանցվելուց հետո, պատասխանողի կամքով, առանց բռնության, հայցվորի կողմից գույքի տիրապետման այս ամբողջ տարիների ընթացքում որևէ առարկություն, անհամաձայնություն, տարածքը հայցվորի տիրապետությունից հետ վերադարձնելուն ուղղված որևէ պահանջ չներկայացնելն ինքնին վկայում է այն մասին, որ «Միջազգային Որակյալ Դպրոցներ» հիմնադրամը նշված հողատարածքում պատրաստվել է կառուցել միջազգային դպրոց: (...),

- Գույքը հայցվորի կողմից օգտագործվում է 10 տարուց ավելի անընդմեջ, առանց որևէ խոչընդոտի, գույքը տիրապետում է բարեխիղճ և բացահայտ, գույքի տիրապետումը չի ընդհատվել, գույքը տիրապետել է որպես իր սեփականը, կատարել են բոլոր անհրաժեշտ գործողությունները գույքը երրորդ անձանց ունեցություններից պաշտպանելու ուղղությամբ և կրել է գույքի պահպանման հոգսը, ինչպես նաև կատարել է հիմնական վերանորոգման աշխատանքներ: (...),

- Ավելին գործով ձեռք բերված ապացույցներով, մասնավորապես՝ Հայցվոր ընկերության և «Պատրիոտ Սեքյուրիթի Սերվիս» ՍՊԸ-ի միջև 06.03.2023 թվականին կնքված պահնորդական ծառայությունների մատուցման պայմանագրով հավաստվում է այն փաստը, որ Հայցվորը միջոցներ է ձեռնարկում 1210 քմ մակերեսով հողակտորի պահպանման և այն երրորդ անձանց ունեցությունից պաշտպանելու համար,

- (...) պատասխանողը իր անգործությամբ հրաժարվել է իրեն պատկանող անշարժ գույք՝ հողատարածքից՝ 1210 քմ մակերեսով հողամասից, այսինքն՝ վիճելի իրավահարաբերությունում առկա է պատասխանողի կողմից այնպիսի վարքագծի դրսևորում, որն ակնհայտ վկայում է վերջինիս՝ գույքի տիրապետումից, տնօրինումից և օգտագործումից մեկուսացման մասին, ինչի արդյունքում հայցվոր ընկերության մոտ ողջամտորեն ձևավորվել

է համոզմունք առ այն, որ 2,6941.25քմ ընդհանուր մակերեսից 1210քմ մակերեսով հողակտորը վերջինս տիրապետում է որպես սեփական գույք,

- առկա է ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականության իրավունքի ձեռքբերման համար անհրաժեշտ միաժամանակյա մի շարք վավերապայմանները,

- «2,6941.25 քմ ընդհանուր մակերեսից հայցվոր ընկերության կողմից փաստացի օգտագործվող 1210 քմ մակերեսով հողակտորի (ըստ 15.01.2024թ. հողամասի սխեմատիկ հատկագծի) նկատմամբ պետք է ճանաչել հայցվոր ընկերության սեփականության իրավունքը»:

Վերաքննիչ դատարանը, պատճառաբանելով, որ.

- «գործում առկա՝ Հայցվորի և Պատասխանողի միջև 16.06.2008 թվականին կնքված փոխըմբռնման հուշագրի բովանդակության ուսումնասիրությունը հիմք է հանդիսանում եզրակացնելու, որ Պատասխանողը կամովին հրաժարվել է 1210 քմ հողատարածքի նկատմամբ սեփականության իրավունքից և փաստացի այդ տարածքը հանձնվել է Հայցվորի տիրապետմանը, որպիսի փաստը Վերաքննիչ դատարանի գնահատմամբ, հիմք է հանդիսանում հաստատված համարելու Հայցվորի կողմից վիճելի հողատարածքի տիրապետման բարեխղճության առկայության փաստը՝ սկսած նշված հուշագրի կնքման օրվանից,

- գործի քննության ընթացքում վերը նշված փաստը հիմնավորվել է ոչ միայն Հայցվորի և Պատասխանողի միջև 16.06.2008 թվականին կնքված փոխըմբռնման հուշագրով, այլև վկաներ Լիլիթ Մարտիրոսյանի, Շանթ Քիչմիշյանի և Արգամ Վարդևանյանի կողմից տրված ցուցմունքներով, որպիսի ապացույցները Դատարանի կողմից գնահատվել են համակցության մեջ և հանգեցրել Հայցվորի տիրապետման բարեխղճության առկայությունը հաստատված համարելու վերաբերյալ իրավաչափ եզրակացության: (...),

- գործում առկա վերոգրյալ վկաների ցուցմունքները, Հայցվորի կողմից 2010-2022 թվականներին ուղղված գրությունները, Հայցվորի և «Պատրիոտ Սեքյուրիթի Սերվիս» ՍՊ ընկերության միջև 06.03.2023 թվականին կնքված պահնորդային ծառայությունների մատուցման պայմանագիրը, «Պատրիոտ Սեքյուրիթի Սերվիս» ՍՊ ընկերության փնտրենի և պահնորդական ծառայության պետի 12.02.2024 թվականի նույնաբովանդակ հայտարարություններն իրենց համակցության մեջ վկայում են այն մասին, որ վիճելի հողատարածքը Հայցվորի տիրապետմանն անցնելուց հետո վերջինս որպես սեփականատեր բացահայտ, անընդմեջ և բարեխիղճ տիրապետել է այն, պարսպապատել է, ձեռնարկել գործողություններ այն երրորդ անձանց ունեցություններից պաշտպանելու ուղղությամբ, որոնց մասին տեղյակ է եղել նաև Պատասխանողը, մինչդեռ վերջինս գործի քննության ընթացքում չի ներկայացրել որևէ ապացույց, որի միջոցով կհերքվեր Պատասխանողի կողմից վիճելի հողամասից հրաժարված լինելու փաստը կամ կհիմնավորվեր, որ Պատասխանողը որևէ կերպ խոչընդոտել է Հայցվորի կողմից հողատարածքի տիրապետմանը կամ որպես սեփականատեր տիրապետել է այդ հողատարածքը»,

եզրահանգել է, որ «Պատասխանողն առանց գույքի նկատմամբ որևէ իրավունք պահպանելու մտադրության առկայության անշարժ գույքի տիրապետումից, օգտագործումից և փնտրենումից մեկուսացել է: (...) հիմնավորվել է հողատարածքը Հայցվորի բարեխիղճ տիրապետմանն անցնելուց հետո վերջինիս կողմից այն բացահայտ, բարեխիղճ և անընդմեջ, տասը տարվա ընթացքում որպես սեփականը տիրապետելու փաստը»:

Անդրադառնալով ստորադաս դատարանների հետևությունների իրավաչափությանը՝ Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է հետևյալը.

Այսպես, հայցի փաստական հիմքերի համաձայն՝ Հուշագիրը ներկայացվել է որպես Հողակտորի նկատմամբ ձեռքբերման վաղեմության ուժով Ընկերության սեփականության իրավունքը ճանաչելու համար անհրաժեշտ՝ բարեխղճության պայմանի առկայությունը

հիմնավորող գրավոր ապացույց, որով Հիմնադրամը կամովին հրաժարվել է Հողակտորի նկատմամբ սեփականության իր իրավունքից և հետագայում որևէ գործողություն չի իրականացրել՝ ազդելու Ընկերության կողմից այն որպես սեփականը տիրապետելու համոզմունքի, բարեխղճության վրա:

Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ Հողամասի առուվաճառքի պայմանագիրը, որով Հողամասը վաճառվել է Հիմնադրամին, կնքվել է **06.09.2006** թվականին, որից հետո՝ **16.06.2008** թվականին, կնքվել է Հուշագիրը: Հուշագրում կողմերը նախատեսել են Հիմնադրամին վաճառված Հողակտորն Ընկերությանն անհատույց՝ որոշակի ծառայությունների դիմաց վերադարձնելու պայմաններ:

Միաժամանակ Հուշագրի կնքումից երեք տարի անց՝ **17.06.2011** թվականին, կնքվել է դեռևս **06.09.2006** թվականին կնքված առուվաճառքի պայմանագրում փոփոխություն կատարելու մասին համաձայնագիր: Կողմերի փոխադարձ համաձայնությամբ կատարված փոփոխությունը վերաբերել է **բացառապես** Հիմնադրամի անվանմանը: Որևէ այլ պայման, այդ թվում՝ առուվաճառքի պայմանագրի առարկային վերաբերող, չի փոփոխվել, որևէ լրացում չի կատարվել: Ավելին, **17.06.2011** թվականի համաձայնագրի կնքումից ևս վեց ամիս անց՝ **07.12.2011** թվականին, Հողամասի, այդ թվում՝ Հողակտորի նկատմամբ գրանցվել է Հիմնադրամի սեփականության իրավունքը:

Փաստերի նման դասավորության պայմաններում Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ բարեխղճության ծագման փաստը գնահատելիս ստորադաս դատարաններն անտեսել են, որ կողմերի համաձայնությամբ որոշակի պայմանի ամրագրումն ինքնին բացառում է բարեխղճության ծագումն առնվազն այնքան ժամանակ, քանի դեռ այդպիսի պայմանը չի իրագործվել: Մինչդեռ պայմանների իրագործման վերաբերյալ ապացույցներ գործում առկա չեն:

Ինչ վերաբերում է հետագայում՝ սեփականության իրավունքի գրանցումից հետո Ընկերության մոտ բարեխղճության ծագմանը, ապա Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ այդպիսի հնարավորությունը բացակայել է նաև հետագայում, ինչը հիմնավորվում է կողմերի նամակագրությամբ:

Մասնավորապես, Ընկերության կողմից Հիմնադրամին հասցեագրված նամակագրության բովանդակությունից (ինչպես մինչև Հիմնադրամի սեփականության իրավունքի գրանցումը, այնպես էլ հետագայում) ուղղակիորեն հետևում է, որ Համաձայնագրի ստորագրումից և սեփականության իրավունքի գրանցումից հետո՝ առնվազն **07.12.2011** թվականից Հիմնադրամն իրեն սեփականության իրավունքով պատկանող Հողակտորից հրաժարվելու, այն որևէ եղանակով Ընկերությանը վերադարձնելու վարքագիծ չի դրսևորել: Ավելին, նամակագրության բովանդակությամբ հաստատվում է, որ Հողակտորը վերադարձնելու հարցի առնչությամբ Հիմնադրամի և Ընկերության միջև տարաձայնություն է եղել, որը պահպանվել է առնվազն մինչև **07.11.2022** թվականը (գործում առկա վերջին նամակագրությունը): Այսինքն՝ Ընկերությունն իրապես գիտակցել է Հողակտորի վերաբերյալ վեճի առկայության հանգամանքը:

Ինչ վերաբերում է ստորադաս դատարանների կողմից վկայակոչված՝ պահնորդական ծառայությունների մատուցման պայմանագրին և «Պատրիոտ Սեքյուրիթի Սերվիս» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերության տնօրենի և պահնորդական ծառայության պետի հայտարարություններին, ապա դրանք կարող են վկայել բացառապես **2023** թվականին հաջորդող ժամանակահատվածում Ընկերության կողմից Հողակտորը տիրապետելու մասին:

Արդյունքում՝ ստորադաս դատարանները *սկսած նշված հուշագրի կնքման օրվանից Ընկերության կողմից վիճելի հողատարածքի տիրապետման բարեխղճության առկայության փաստը հիմնավորվելու, Հիմնադրամի կողմից գույքի տիրապետման այս բոլոր տարիների ընթացքում որևէ առարկություն, անհամաձայնություն, տարածքը հայցվորի*

տիրապետությունից վերադարձնելուն ուղղված որևէ պահանջ չներկայացնելու վերաբերյալ հետևություններն արել են՝ առանց գործում առկա ապացույցները լրիվ, օբյեկտիվ և բազմակողմանի, իրենց համադրությամբ հետազոտելու ու գնահատելու՝ անտեսելով հուշագրի պայմանները, որոնք չէին կարող Ընկերության մոտ համոզմունք ձևավորել նշված հողակտորը որպես սեփականը տիրապետելու համար, ինչն ինքնին բացառում է գույքի նկատմամբ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 187-րդ հոդվածի հիմքով սեփականության իրավունք ձեռքբերելու հնարավորությունը:

ՀՀ վճռաբեկ դատարանի նախկինում արտահայտած իրավական դիրքորոշումները հանգում են նրան, որ տիրապետման բարեխղճության հարց քննարկելիս կարևորվում են ոչ թե գույքն **առհասարակ** տիրապետելու կամ դրա մասին հոգ տանելու փաստերը, այլ գույքը տիրապետողի մոտ ներքին համոզմունք ձևավորելու հնարավորությունը՝ գույքի սեփականատիրոջ կողմից գույքից ակնհայտ հրաժարվելու, գույքն իր տիրապետմանն օրինական հիմքով անցնելու և այն արդեն որպես իր սեփականություն տիրապետելու մասին: Այսինքն՝ գործում եղած ապացույցները պետք է միտված լինեն հաստատելու գույքը տիրապետելու հարցում այնպիսի իրավական և փաստական հանգամանքների զուգորդված առկայությունը, **որոնք իրենց համակցության մեջ բավարար կլինեն գույքը տիրապետելու բարեխղճության հարցում տիրապետողի մոտ ներքին համոզմունք ձևավորելու համար** (տե՛ս Արմեն Հարությունյանն ընդդեմ «Տելեկոմ Արմենիա» բաց բաժնետիրական ընկերության թիվ ԵԴ/52845/02/22 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 25.04.2025 թվականի որոշումը):

Մինչդեռ գործում առկա ապացույցներով չի հաստատվում Ընկերության մոտ վեճի առարկա հողամասը բարեխիղճ տիրապետելու փաստը, ուստի մնացյալ հանգամանքներն այլևս նշանակություն չեն կարող ունենալ գործի լուծման տեսանկյունից:

Վերոգրյալի հիման վրա Վճռաբեկ դատարանը եզրահանգում է, որ Ընկերության մոտ բացակայել է տիրապետման բարեխղճությունը, որպիսի փաստի արձանագրումը բավարար է ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականության իրավունքը ճանաչելու պահանջի մասին հայցը մերժելու համար:

Նման պայմաններում Դատարանի վճիռն անփոփոխ թողնելու Վերաքննիչ դատարանի եզրահանգումը Վճռաբեկ դատարանը գնահատում է կիրառելի իրավակարգավորումներից ու գործի փաստերից չբխող:

Այսպիսով, վճռաբեկ բողոքի հիմքի առկայությունը Վճռաբեկ դատարանը դիտում է բավարար՝ ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 390-րդ հոդվածի 2-րդ և 3-րդ մասերի ուժով Վերաքննիչ դատարանի 04.04.2025 թվականի որոշումը բեկանելու համար:

Միաժամանակ Վճռաբեկ դատարանը գտնում է, որ սույն գործով անհրաժեշտ է կիրառել ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 405-րդ հոդվածի 1-ին մասի 3-րդ կետով սահմանված՝ ստորադաս դատարանի դատական ակտը բեկանելու և փոփոխելու՝ 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 քաղաքացիական 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՝ գործի անհարկի ձգձգումները վտանգ են պարունակում նշված իրավունքի խախտման տեսանկյունից: Տվյալ դեպքում Վճռաբեկ դատարանի կողմից ստորադաս դատարանի դատական ակտը փոփոխելը բխում է արդարադատության արդյունավետության շահերից,

քանի որ սույն գործով վերջնական դատական ակտ կայացնելու համար նոր հանգամանք հաստատելու անհրաժեշտությունը բացակայում է:

Դատական ակտը փոփոխելիս Վճռաբեկ դատարանը հիմք է ընդունում սույն որոշման պատճառաբանությունները, ինչպես նաև գործի նոր քննության անհրաժեշտության բացակայությունը:

### **5. Վճռաբեկ դատարանի պատճառաբանությունները և եզրահանգումները դատական ծախսերի բաշխման և հայցի ապահովման միջոցը պահպանելու վերաբերյալ**

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

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

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

Նույն հոդվածի 3-րդ մասի համաձայն՝ բողոքարկված դատական ակտը բեկանելու և փոփոխելու դեպքում վերաքննիչ կամ Վճռաբեկ դատարանը եզրափակիչ դատական ակտով գործին մասնակցող անձանց միջև վերաբաշխում է դատական ծախսերը՝ նույն գլխի կանոնների համաձայն:

Վճռաբեկ դատարանը, նկատի ունենալով, որ վճռաբեկ բողոք ներկայացնելու համար պետական տուրքի գումարը վճարված է, և վճռաբեկ բողոքը ենթակա է բավարարման, ինչի արդյունքում հայցը մերժվում է, գտնում է, որ հայցադիմումի համար նախապես վճարված պետական տուրքի բաշխման հարցը պետք է համարել լուծված՝ նկատի ունենալով, որ Ընկերության կողմից հայցադիմումի համար պետական տուրքի գումարը նախապես վճարված է: Միաժամանակ Ընկերությունից հոգուտ Հիմնադրամի պետք է բռնագանձել 30.000 ՀՀ դրամ՝ որպես վերաքննիչ բողոքի համար և 40.000 ՀՀ դրամ՝ որպես վճռաբեկ բողոքի համար նախապես վճարված պետական տուրքի գումարներ:

Նկատի ունենալով, որ պետական տուրքից բացի, փաստաթղթերով հիմնավորված այլ դատական ծախսեր առկա չեն՝ Վճռաբեկ դատարանը դատական ծախսերի բաշխման հարցը համարում է լուծված:

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

## **Ո Ր Ո Շ Ե Ց**

1. Վճռաբեկ բողոքը բավարարել: Բեկանել ՀՀ վերաքննիչ քաղաքացիական դատարանի 04.04.2025 թվականի որոշումը և փոփոխել այն՝ «ՀՈՎՆԱՆՅԱՆ ԻՆՏԵՐՆԵՅՇՆԼ» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերության հայցն ընդդեմ «Միջազգային Որակյալ Դպրոցներ» հիմնադրամի՝ ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականության իրավունքը ճանաչելու ու այդ հիմքով «Միջազգային Որակյալ Դպրոցներ» հիմնադրամի սեփականության իրավունքը դադարեցնելու պահանջների մասին, մերժել:

2. «ՀՈՎՆԱՆՅԱՆ ԻՆՏԵՐՆԵՅՇՆԼ» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերությունից հոգուտ «Միջազգային Որակյալ Դպրոցներ» հիմնադրամի բռնագանձել

30.000 ՀՀ դրամ՝ որպես վերաքննիչ բողոքի համար նախապես վճարված պետական տուրքի գումար:

3. «ՀՈՎՆԱՆՅԱՆ ԻՆՏԵՐՆԵՅՇՆԼ» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերությունից հոգուտ «Միջազգային Որակյալ Դպրոցներ» հիմնադրամի բռնագանձել 40.000 ՀՀ դրամ՝ որպես վճարելի բողոքի համար նախապես վճարված պետական տուրքի գումար:

4. Այլ դատական ծախսերի բաշխման հարցը համարել լուծված:

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

Նախագահող

Գ. ՀԱԿՈՐՅԱՆ

Զեկուցող

Ա. ՄԿՐՏՉՅԱՆ

Ն. ՀՈՎՍԵՓՅԱՆ

Ս. ՄԵՂՐՅԱՆ

Է. ՍԵՂՐԱԿՅԱՆ

Վ. ՔՈՉԱՐՅԱՆ