ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ
ՎՃՌԱԲԵԿ ԴԱՏԱՐԱՆ

ՀՀ վերաքննիչ վարչական դատարանի որոշում
Վարչական գործ թիվ ՎԴ/1075/05/22
Նախագահող դատավոր՝ Ռ. Խանդանյան
Դատավորներ՝ Հ. Այվազյան
Կ. Ավետիսյան

Վարչական գործ թիվ **ՎԴ/1075/05/22**
2026թ.

Ո Ր Ո Շ Ո Ւ Մ
ՀԱՆՈՒՆ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

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

նախագահող Հ. ԲԵԴԵՎՅԱՆ
զեկուցող Լ. ՀԱԿՈԲՅԱՆ
Ա. ԹՈՎՄԱՍՅԱՆ
Ք. ՄԿՈՅԱՆ

2026 թվականի ապրիլի 27-ին

գրավոր ընթացակարգով քննելով Երևանի քաղաքապետարանի վճռաբեկ բողոքը ՀՀ վերաքննիչ վարչական դատարանի 14.02.2025 թվականի որոշման դեմ՝ վարչական գործով ըստ հայցի Սերգեյ Սանթրոսյանի ընդդեմ Երևանի քաղաքապետարանի, երրորդ անձինք՝ Գագիկ Ղազարյան, Արփի Խալաթյան, Նաիրա Հայրապետյան, Վարդգես Վարդանյան՝ Երևանի քաղաքապետարանին բարենպաստ վարչական ակտ՝ ••••[1] մակերեսով հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքով ձեռք բերելու նախապատվության իրավունքը տրամադրելու մասին որոշում տրամադրել պարտավորեցնելու պահանջի մասին,

Պ Ա Ր Զ Ե Ց

1. Գործի դատավարական նախապատմությունը.

Դիմելով դատարան՝ Սերգեյ Սանթրոսյանը պահանջել է պարտավորեցնել Երևանի քաղաքապետարանին տրամադրել ••••[2] մակերեսով հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունք ձեռք բերելու նախապատվության իրավունք տրամադրելու մասին որոշում:

[1] Հանդիսանում է անձնական տվյալ
[2] Հանդիսանում է անձնական տվյալ

ՀՀ վարչական դատարանի (դատավոր՝ Ռ. Ազրոյան) (այսուհետ՝ Դատարան) 09.02.2024 թվականի վճռով հայցը մերժվել է:

ՀՀ վերաքննիչ վարչական դատարանի (այսուհետ՝ Վերաքննիչ դատարան) 14.02.2025 թվականի որոշմամբ Սերգեյ Սանթրոսյանի վերաքննիչ բողոքը բավարարվել է մասնակիորեն՝ Դատարանի 09.02.2024 թվականի վճիռը բեկանվել և գործն ուղարկվել է ՀՀ վարչական դատարան՝ նոր քննության:

Սույն գործով վճռաբեկ բողոք է ներկայացրել Երևանի քաղաքապետարանը (ներկայացուցիչ՝ Լաուրա Հարությունյան):

2. Վճռաբեկ բողոքի հիմքը, հիմնավորումները և պահանջները.

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

Վերաքննիչ դատարանը խախտել է ՀՀ հողային օրենսգրքի 58-րդ հոդվածի 4-րդ մասը, ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 3-րդ հոդվածի 1-ին մասը, 5-րդ, 25-րդ հոդվածները, 67-րդ հոդվածի 1-ին մասը, 124-րդ հոդվածը, 144-րդ հոդվածի 1-ին մասը:

Բողոք բերած անձը նշված պնդումը պատճառաբանել է հետևյալ փաստարկներով.

Վերաքննիչ դատարանը, արձանագրելով, որ հայցվորը Երևանի քաղաքապետին հասցեագրված դիմումով ակնկալել է հողամասի տրամադրում, իսկ ՀՀ հողային օրենսգրքի 58-րդ հոդվածի 4-րդ մասի համաձայն՝ հողամաս տրամադրելու դիմումի քննարկման համար սահմանված ժամկետի խախտումը համարվում է դիմումի մերժում, և նման իրողությունը բացառում է ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 68-րդ հոդվածի 2-րդ մասով նախատեսված հայցատեսակի շրջանակում ենթադրաբար խախտված իրավունքների դատական պաշտպանություն հայցելու իրավական հիմքը, եկել է սխալ եզրահանգման, քանի որ տվյալ պարագայում հայցվորի պահանջը վերաբերել է ոչ թե հողամասի տրամադրմանը, այլ՝ սեփականության իրավունքով հողամասը ձեռք բերելու նախապատվության իրավունքի ճանաչմանը, որի շրջանակում ՀՀ հողային օրենսգրքի 58-րդ հոդվածի 4-րդ մասով նախատեսված հատուկ կարգավորումը կիրառելի չէ:

Վերոգրյալի հիման վրա բողոք բերած անձը պահանջել է մասնակի՝ բավարարված մասով, բեկանել Վերաքննիչ դատարանի 14.02.2025 թվականի որոշումը և օրինական ուժ տալ Դատարանի 09.02.2024 թվականի վճռին:

3. Վճռաբեկ բողոքի քննության համար նշանակություն ունեցող փաստերը.

Վճռաբեկ բողոքի քննության համար էական նշանակություն ունեն հետևյալ փաստերը.

1) Երևանի քաղաքապետին հասցեագրված 06.05.2021 թվականի թիվ ԵԼՔ/5/ԵՔ-147-21 դիմումով Սերգեյ Սանթրոսյանի ներկայացուցիչ Հասմիկ Մարտիրոսյանը խնդրել է հարուցել վարչական վարույթ և Սերգեյ Սանթրոսյանին տրամադրել բարենպաստ վարչական ակտ՝ «1. ՀՀ հողային օրենսգրքի 72-րդ հոդվածի 1-ին մասին համապատասխան Սերգեյ Սանթրոսյանին ••••[3] մակերեսով հողամասի օգտագործման իրավունքի ձեռք բերման

[3] Հանդիսանում է անձնական տվյալ

վաղեմության իրավունքը տրամադրելու մասին որոշում: 2. ՀՀ հողային օրենսգրքի 72-րդ հոդվածի 2-րդ մասին համապատասխան սեփականության իրավունքով ••••[4] մակերեսով հողամասը ձեռք բերելու Սերգեյ Սանթրոսյանին նախապատվության իրավունքը տրամադրելու մասին որոշում» **(հատոր 1-ին, գ.թ. 12-15)**:

2) Ի պատասխան 06.05.2021 թվականի թիվ ԵԼՔ/5/ԵՔ-147-21 դիմումի՝ Երևանի քաղաքապետարանի աշխատակազմի ճարտարապետության և քաղաքաշինության վարչության պետի պաշտոնակատարը 14.06.2021 թվականի թիվ 18-06/2-56955 գրությամբ հայտնել է, որ «(…) ՀՀ հողային օրենսգրքի 72-րդ հոդվածի հիմքով սահմանված է ոչ թե հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքի ճանաչում՝ ձեռքբերման վաղեմության հիմքով, այլ՝ սեփականության իրավունքի ճանաչման նախապատվության իրավունք, այսինքն՝ այդ հողամասերը նույն պայմաններով այլ անձանց տրամադրելու հնարավորության ծագման դեպքում Սերգեյ Սանթրոսյանն օգտվում է այն ձեռք բերելու նախապատվության իրավունքից:» **(հատոր 1-ին, գ.թ. 21)**:

3) Երևանի քաղաքապետին հասցեագրված 09.02.2022 թվականի թիվ ԵԼՔ/5/ԵՔ-29-22 դիմումով Սերգեյ Սանթրոսյանի ներկայացուցիչը խնդրել է Սերգեյ Սանթրոսյանին տրամադրել օրենքի ուժով ընդունված համարվող բարենպաստ վարչական ակտը՝ ••••[5] մակերեսով հողամասը նախապատվության իրավունքով ձեռք բերելու վերաբերյալ **(հատոր 1-ին, գ.թ. 19-20)**:

<u>4. Վճռաբեկ դատարանի պատճառաբանությունները և եզրահանգումը.</u>

Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ սույն գործով վճռաբեկ բողոքը վարույթ ընդունելը պայմանավորված է ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 161-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 և այլ նորմատիվ իրավական ակտերի միատեսակ կիրառության համար, քանի որ ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 68-րդ հոդվածի 2-րդ մասի և ՀՀ հողային օրենսգրքի 58-րդ հոդվածի 4-րդ մասի կապակցությամբ առկա է իրավունքի զարգացման խնդիր:

Սույն գործով վճռաբեկ բողոքի քննության շրջանակներում Վճռաբեկ դատարանը վերահաստատելով նախկինում արտահայտած իրավական դիրքորոշումները հարկ է համարում անդրադառնալ հետևյալ իրավական հարցադրումներին.

- հողամասը սեփականության իրավունքով ձեռք բերելու նախապատվության իրավունք տրամադրելու վերաբերյալ դիմումի հիման վրա հարուցված վարչական վարույթում օրենքով սահմանված ժամկետում վարչական ակտ չընդունվելու դեպքում արդյո՞ք հայցվող բարենպաստ վարչական ակտը համարվում է ընդունված օրենքի ուժով.

- արդյո՞ք անձը կարող է գործողության կատարման հայցատեսակի սահմաններում պահանջել տրամադրել համապատասխան փաստաթուղթն այն դեպքում, երբ հողամասը սեփականության իրավունքով ձեռք բերելու նախապատվության իրավունք տրամադրելու

[4] Հանդիսանում է անձնական տվյալ
[5] Հանդիսանում է անձնական տվյալ

վերաբերյալ դիմումի հիման վրա հարուցված վարչական վարույթում օրենքով սահմանված ժամկետում վարչական ակտ չի ընդունվել:

ՀՀ Սահմանադրության 61-րդ և 63-րդ հոդվածները, ինչպես նաև «Մարդու իրավունքների և հիմնարար ազատությունների պաշտպանության մասին» եվրոպական կոնվենցիայի 6-րդ հոդվածը սահմանում են անձի դատական պաշտպանության իրավունքը և դրա արդյունավետության ապահովման երաշխիքներն ու չափորոշիչները: Վերջիններս իրենց ամբողջության մեջ կոչված են ապահովելու անձի խախտված իրավունքների լիարժեք ու ամբողջական վերականգնումը կամ կանխարգելելու իրավունքների ենթադրյալ խախտումը:

ՀՀ վճռաբեկ դատարանը նախկինում կայացրած որոշմամբ արձանագրել է, որ վարչական արդարադատության ոլորտում դատական պաշտպանության իրավունքի իրացման անհրաժեշտ առաջնային նախապայմանն անձի և հանրային իշխանական լիազորություններով օժտված մարմինների միջև վեճի առկայությունն է: Յուրաքանչյուր վեճի առանցքում շահագրգիռ անձի այն կոնկրետ սուբյեկտիվ իրավունքն է, որը վերականգնելու կամ որի խախտումը կանխարգելելու նպատակով հայց է հարուցվել դատարանում: ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի (այսուհետ նաև՝ Օրենսգիրք) 66-69-րդ հոդվածներով նախատեսված հայցատեսակների ճիշտ ընտրությունը կարևոր նախապայման է իրավունքի առավել արդյունավետ վերականգնումն ապահովելու համար: Ընդ որում, ճիշտ հայցատեսակի ընտրության գործընթացում ակտիվ դերակատարություն է վերապահված ՀՀ վարչական դատարանին՝ ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 5-րդ հոդվածով սահմանված՝ գործի հանգամանքներն ի պաշտոնե պարզելու սկզբունքին համապատասխան ճիշտ հայցատեսակը մատնանշելու պարտականության կատարման միջոցով (*տե՛ս, «ՌԻՈ» ՓԲԸ-ն ընդդեմ Երևան քաղաքի Արաբկիր վարչական շրջանի, երրորդ անձինք՝ «Տիտան Օիլ» ՍՊԸ, «Սիվաս» ՍՊԸ թիվ ՎԴ/2102/05/20 վարչական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 22.09.2023 թվականի որոշումը*):

Օրենսգրքի 68-րդ հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ գործողության կատարման հայցով հայցվորը կարող է պահանջել նաև օրենքով սահմանված ժամկետում վարչական ակտ չընդունվելու հետևանքով վարչական ակտն ընդունված համարվելու դեպքում տրամադրել օրենքով նախատեսված համապատասխան փաստաթուղթը:

«Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» ՀՀ օրենքի 48-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ եթե վարչական ակտ ընդունելու իրավասություն ունեցող վարչական մարմինը նույն օրենքի 31-րդ հոդվածի 1-ին մասի «ա», «դ» և «ե» կետերի պահանջների պահպանմամբ ներկայացված դիմումի հիման վրա հարուցված վարույթի արդյունքում օրենքով սահմանված ժամկետում որևէ որոշում չի կայացնում, ապա վարչական ակտը համարվում է ընդունված, և դիմողը կարող է ձեռնամուխ լինել համապատասխան իրավունքի իրականացմանը, բացառությամբ նույն հոդվածի 2-րդ մասով նախատեսված դեպքերի:

Նույն հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ նույն հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված վարչական ակտը չի կարող ընդունված համարվել, եթե դա նույն օրենքի 62-րդ հոդվածի 1-ին մասի «դ» կետի համաձայն առ ոչինչ է:

Նախկինում կայացված որոշմամբ ՀՀ վճռաբեկ դատարանն արձանագրել է, որ Օրենսգրքի 68-րդ հոդվածի 2-րդ մասում ամրագրված նորմը համակարգային

փոխկապակցության մեջ է գտնվում «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» ՀՀ օրենքի 48-րդ հոդվածի հետ, որն ամրագրում է իրավաբանական ֆիկցիայի ինստիտուտը: Օրենսգրքի 68-րդ հոդվածի 2-րդ մասի և «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» ՀՀ օրենքի 48-րդ հոդվածի նորմերն իրենց համակարգային փոխկապակցության մեջ կոչված են ապահովելու վարչական մարմնից բարենպաստ վարչական ակտ հայցող անձանց իրավունքների արդյունավետ իրավական պաշտպանությունն ընդդեմ վարչական մարմնի անգործության:

Այսպիսով, «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» ՀՀ օրենքի 48-րդ հոդվածն ամրագրել է վարչական մարմնի «պոզիտիվ լռության» դոկտրինը, ըստ որի՝ այն դեպքում, երբ վարչական մարմինն օրենքով սահմանված կարգով և ժամկետում անձի դիմումի վերաբերյալ որոշում չի կայացնում, ապա հայցվող բարենպաստ վարչական ակտը de jure համարվում է ընդունված: Այլ կերպ՝ օրենքով սահմանված ժամկետում վարչական մարմնի դիրքորոշման բացակայության դեպքում կատարվում է ենթադրություն հայցվող վարչական ակտի ընդունման վերաբերյալ, այսինքն՝ գործում է հայցվող բարենպաստ վարչական ակտի ընդունված լինելու կանխավարկածը: Բացառություն է հանդիսանում այն դեպքը, երբ տվյալ վարչական ակտն առ ոչինչ է՝ Օրենքի 62-րդ հոդվածի 1-ին մասի «դ» կետի հիմքով, այն է՝ ակտով դրա հասցեատիրոջ վրա դրվում է ակնհայտ ոչ իրավաչափ պարտականություն, կամ նրան տրամադրվում է ակնհայտ ոչ իրավաչափ իրավունք *(տե՛ս, Հայկ Մաշուրյանն ընդդեմ ՀՀ ոստիկանության, երրորդ անձ՝ ՀՀ ֆինանսների նախարարություն թիվ ՎԴ/5430/05/18 վարչական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 01.12.2023 թվականի որոշումը):*

Այսպիսով, ՀՀ վճռաբեկ դատարանն արձանագրել է, որ «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» ՀՀ օրենքի 48-րդ հոդվածով սահմանված է վարչարարության ընթացքում իրավաբանական ֆիկցիայի կիրառման ինստիտուտը: Այս ինստիտուտի նպատակը վարչարարության արդյունավետության, վարչական մարմինների կողմից իրենց առնչվող գործերի ողջամիտ ժամկետում քննության ապահովումն է: Այնուամենայնիվ, հարկ է նկատել, որ իրավաբանական ֆիկցիայի նշված կարգավորումը համընդհանուր բնույթ չունի և կարող է սահմանափակվել ոլորտային հատուկ օրենքներով:

Այսպես. «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» ՀՀ օրենքի 2-րդ հոդվածի 3-րդ մասի համաձայն՝ առանձին տեսակի վարչական վարույթների առանձնահատկությունները սահմանվում են օրենքներով և Հայաստանի Հանրապետության միջազգային պայմանագրերով:

ՀՀ վճռաբեկ դատարանը նախկինում կայացրած որոշմամբ, անդրադառնալով առանձին տեսակի վարչական վարույթների առանձնահատկություններին, նշել է, որ վարչարարության հիմունքների, վարչական ակտեր ընդունելու, վարչական ակտերը, վարչական մարմինների գործողությունները և անգործությունը բողոքարկելու, վարչական ակտի կատարման, վարչական ծախսերի, ինչպես նաև վարչարարությամբ հասցված վնասի հատուցման հետ կապված՝ վարչական մարմինների և անձանց միջև ծագած հարաբերություններն օրենսդիրը կարգավորել է «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» ՀՀ օրենքով: Միաժամանակ օրենսդիրը նախատեսել է նաև, որ առանձին տեսակի վարչական վարույթների առանձնահատկությունները կարող են սահմանվել օրենքներով և Հայաստանի

Հանրապետության միջազգային պայմանագրով: Այլ խոսքով, օրենսդիրը չի բացառում վարչական վարույթների առանձին տեսակների նկատմամբ «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» ՀՀ օրենքի կիրառումը, սակայն դրա համար անհրաժեշտ է, որ այդ հարաբերությունները կարգավորված չլինեն հատուկ օրենքներով կամ Հայաստանի Հանրապետության միջազգային պայմանագրերով:

ՀՀ վճռաբեկ դատարանն արձանագրել է, որ բոլոր այն դեպքերում, երբ օրենսդիրը վարչական վարույթին վերաբերող հատուկ օրենքներում նախատեսել է հատուկ կարգավորումներ, ապա իրավասու վարչական մարմինները պարտավոր են կիրառել հատուկ օրենքը *(տե՛ս, «Եվրոթերմ ՓԲԸ»-ն ընդդեմ ՀՀ էկոնոմիկայի նախարարության մտավոր սեփականության գործակալության թիվ ՎԴ/1567/05/12 վարչական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 30.04.2015 թվականի որոշումը):*

ՀՀ հողային օրենսգրքի 1-ին հոդվածի 1-4-րդ մասերի համաձայն՝ հողային օրենսդրությունը ներառում է Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրության և Քաղաքացիական օրենսգրքի համապատասխան դրույթները, նույն օրենսգիրքը և դրան համապատասխան ընդունված հողային հարաբերությունները կարգավորող Հայաստանի Հանրապետության այլ օրենքները (...) նույն օրենսգրքով և հողային հարաբերությունները կարգավորող այլ օրենքներով նախատեսված դեպքերում և շրջանակներում պետական կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմինները կարող են ընդունել հողային հարաբերությունները կարգավորող նորմատիվ իրավական ակտեր (...) նույն օրենսգրքով նախատեսված հողային հարաբերությունները կարգավորող օրենքները և այլ նորմատիվ իրավական ակտերը պետք է համապատասխանեն նույն օրենսգրքին (...) Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգիրքը (...) հողերին վերաբերող մասով հողային հարաբերությունների նկատմամբ կիրառվում է նույն օրենսգրքի դրույթների հաշվառմամբ:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 1-ին հոդվածի 4-րդ կետի համաձայն՝ (...) բնական պաշարների օգտագործման ու շրջակա միջավայրի պահպանության հարաբերությունները կարգավորվում են քաղաքացիական օրենսդրությամբ և այլ իրավական ակտերով, եթե այլ բան նախատեսված չէ (...) հողային, բնապահպան և այլ հատուկ օրենսդրությամբ:

ՀՀ վճռաբեկ դատարանն արձանագրել է, որ, ի թիվս այլնի, հողամասերի սեփականության, կառուցապատման կամ օգտագործման իրավունքով տրամադրման, հողի նկատմամբ իրավունքների պաշտպանության իրավական հիմքերը սահմանող և առաջնային կիրառման ենթակա հատուկ օրենք է համարվում ՀՀ հողային օրենսգիրքը, որի 58-րդ հոդվածի 4-րդ մասով օրենսդիրը հստակ սահմանել է, որ հողամաս տրամադրելու դիմումի քննարկման համար սահմանված ժամկետի խախտումը համարվում է դիմումի մերժում: Ընդ որում, Վճռաբեկ դատարանն ընդգծում է, որ նշված իրավանորմն ուղղակիորեն վերաբերում է այն վարչարարությանը, որի առարկան հողամասը տրամադրելու պահանջն է:

Հետևաբար, թեև «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» ՀՀ օրենքի 48-րդ հոդվածով նախատեսված կարգավորումը կարող է կիրառվել վարչարարության տարբեր ոլորտներում, այնուամենայնիվ՝ հողային իրավահարաբերությունների դեպքում կիրառելի է ՀՀ հողային օրենսգրքի հատուկ նորմը, որը հողամաս տրամադրելու դիմումի քննարկման համար սահմանված ժամկետի խախտման

պարագայում նախատեսում է այլ հետևանք, քան որոշակի պահանջների բավարարված լինելու դեպքում դիմումի ինքնըստինքյան (օրենքի ուժով) բավարարված լինելն է:

Ինչ վերաբերում է ՀՀ հողային օրենսգրքի իմաստով «հողամասի տրամադրում» հասկացության բովանդակությանը, ապա Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ ՀՀ հողային օրենսգրքի 57-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ պետության և համայնքների սեփականության հողամասերը տրամադրվում են սեփականության, կառուցապատման կամ օգտագործման իրավունքով:

ՀՀ հողային օրենսգրքի 72-րդ հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ քաղաքացիները և իրավաբանական անձինք, որոնք ավելի քան տասը տարի անընդմեջ, բարեխիղճ ու բացահայտ, սակայն առանց իրենց իրավունքների իրավաբանական ձևակերպման օգտվում են պետության կամ համայնքի հողերից, ունեն այդ հողերից սեփականության իրավունքով հողամասեր ձեռք բերելու նախապատվության իրավունք, եթե արգելված չէ սեփականության իրավունքով տվյալ հողամասերը ձեռք բերելը կամ, եթե դրանք վաճառվում կամ անհատույց փոխանցվում են միևնույն նպատակային նշանակության համար և, եթե հողամասերը համապատասխանում են նույն օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի 2-րդ կետով սահմանված պահանջներին:

ՀՀ վճռաբեկ դատարանը, անդրադառնալով գույքը ձեռք բերելու նախապատվության իրավունքի հասկացության բովանդակությանը, արձանագրել է, որ նախապատվությունը հավասար պայմաններում այլ անձանց համեմատությամբ տվյալ անձին վերապահված որոշակի արտոնությունն է՝ գերադասելիության իմաստով: Այսինքն, որոշակի կարգով հաստատված նախապատվության իրավունքն ընդամենը կոչված է ապահովելու գույքը ձեռք բերելու տվյալ անձի առաջնահերթությունը՝ մյուս հավանական ձեռքբերողների նկատմամբ:

Ընդ որում, ՀՀ վճռաբեկ դատարանը կարևոր է համարել նշել, որ գնման նախապատվության իրավունքի կենսագործումը երկկողմանի կամային գործընթաց է: Այսպես. գնման նախապատվության իրավունքն այն ձեռք բերած անձին չի պարտավորեցնում անվերապահորեն գնել տվյալ գույքը, այլ տալիս է գույքի օտարման դեպքում այն ձեռք բերելու առաջնահերթություն և զուգահեռաբար գույքի սեփականատիրոջը չի պարտավորեցնում օտարելու այդ գույքը, այլ միայն այդ գույքն օտարելու կամքի արտահայտման դեպքում պարտադիր հաշվի առնել առկա առաջնահերթությունը: Օտարման գործընթացը նախ պահանջում է համապատասխան սուբյեկտի կամքի առկայություն: Պետական կամ համայնքային հողամասի գնման նախապատվության իրավունքը չի հանդիսանում անմիջականորեն գործող իրավունք, այլ այն կիրառելի է համապատասխան պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմնի կողմից պետական կամ համայնքային հողամասն առհասարակ օտարելու մտադրության ի հայտ գալու փաստի ուժով, հետևաբար քանի դեռ պետական կամ համայնքային հողամասի գնման նախապատվության իրավունքը չի հանդիսանում անմիջականորեն գործող իրավունք, այլ այն կիրառելի է համապատասխան պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմնի կողմից պետական կամ համայնքային հողամասն առհասարակ օտարելու մտադրության ի հայտ գալու փաստի ուժով *(տե՛ս, Շուշանիկ Գեղամյանն ընդդեմ Երևան համայնքի թիվ ՎԴ/4965/05/22 վարչական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 23.10.2025 թվականի որոշումը):*

Այսպիսով, ՀՀ վճռաբեկ դատարանն արձանագրել է, որ պետության և համայնքների սեփականության հողամասերի տրամադրման ձևերից մեկը դրա սեփականության իրավունքով տրամադրումն է: Այնուամենայնիվ, հողային հարաբերություններն առանձնանում են պետական վերահսկողության բարձր աստիճանով և իրավական կարգավորման հատուկ մեխանիզմներով: Հողը՝ որպես հանրային սեփականություն և սահմանափակ բնական ռեսուրս, ենթակա է տրամադրման միայն հստակ օրինական ընթացակարգի պահպանմամբ: Այդ պատճառով էլ օրենսդիրը հողամասի տրամադրման ոլորտում բացառել է այնպիսի իրավական հետևանքների առաջացումը, որոնք կարող էին ձևավորվել վարչական անգործության հիմքով՝ նախատեսելով կարգավորում առ այն, որ հողամասի տրամադրման վերաբերյալ դիմումը տվյալ դիմումի քննարկման համար նախատեսված ժամկետի լրանալու պարագայում համարվում է մերժված համապատասխան վարչական մարմնի անգործության, այն է՝ տվյալ դիմումի վերաբերյալ վարույթը սահմանափակող ակտ չկայացնելու դեպքում:

Միևնույն ժամանակ ՀՀ վճռաբեկ դատարանն ընդգծել է, որ այն անձինք, ովքեր ավելի քան տասը տարի անընդմեջ, բարեխիղճ և բացահայտ ձևով օգտվել են պետական կամ համայնքային հողերից, օրենքով նախատեսված արգելքների բացակայության պայմաններում ունեն այդ հողամասերը սեփականության իրավունքի ուժով ձեռք բերելու նախապատվության իրավունք: Սակայն այս իրավունքը, իր բնույթով, դեռևս չի նշանակում հողամասի տրամադրում, քանի որ այն դիմողի համար ստեղծում է առաջնահերթության իրավունք համապատասխան հողամասի օտարման դեպքում այն ուղղակի վաճառքով գնելու համար:

Ելնելով վերոգրյալից, ՀՀ Վճռաբեկ դատարանն ամրագրել է, որ հողային իրավահարաբերություններում, ի թիվս այլնի, առկա են երկու առանձին տեսակի վարչական վարույթներ, որոնք միմյանցից տարբերվում են ինչպես առարկայով և դիմող անձի ակնկալիքով, այնպես էլ օրենքով դրանց համար նախատեսված հետևանքներով: Այնուամենայնիվ, նշված վարչարարություններից յուրաքանչյուրի դեպքում վարչական վարույթի հարուցման հիմքն անձի դիմումն է, ուստի և կապված դիմումով ներկայացված պահանջից՝ վարչական վարույթը կարող է եզրափակվել օրենքով նախատեսված տարբեր եղանակներով: Մասնավորապես, եթե անձի դիմումը վերաբերում է հողամասը տրամադրելուն, ապա այդ հիմքով հարուցվում է վարույթ, որի քննության առարկան է հանդիսանում պետության և համայնքների սեփականության հողամասերը սեփականության, կառուցապատման կամ օգտագործման իրավունքով տրամադրելը: Նման վարչարարությունը չի կարող եզրափակվել այլ կերպ, քան դիմումի բավարարումն է կամ մերժումը, ընդ որում մերժման եղանակը կարող է լինել ինչպես վարչական մարմնի կողմից միջամտող վարչական ակտի ընդունումը, այնպես էլ վարչական մարմնի անգործությունը, որի դեպքում դիմումը համարվում է օրենքի ուժով մերժված՝ հողամաս տրամադրելու դիմումի քննարկման համար սահմանված ժամկետը լրանալու պահից: Միաժամանակ, եթե անձի դիմումը վերաբերում է ոչ թե պետության և համայնքների սեփականության հողամասերը սեփականության, կառուցապատման կամ օգտագործման իրավունքով տրամադրելուն (այդ իրավունքների փոխանցմանը), այլ հողամասին առնչվող այլ իրավունք (ներառյալ՝ ձեռքբերման նախապատվության իրավունքը) ճանաչելուն, ապա այդ դեպքում վարչական վարույթի

նկատմամբ ՀՀ հողային օրենսգրքի 58-րդ հոդվածի 4-րդ մասով նախատեսված հատուկ կարգավորումը կիրառելի չէ, և վարչական վարույթը կարող է եզրափակվել ընդհանուր կարգով՝ ինչպես միջամտող, զուգորդող կամ բարենպաստ վարչական ակտի ընդունմամբ, այնպես էլ վարչական մարմնի անգործության դեպքում՝ իրավաբանական ֆիկցիայի կիրառմամբ:

Ամփոփելով ողջ վերոգրյալը՝ ՀՀ վճռաբեկ դատարանն արձանագրել է, որ իրավակիրառ պրակտիկան պետք է ընթանա այն ուղղությամբ, **որ հողամասը սեփականության իրավունքով ձեռք բերելու նախապատվության իրավունք տրամադրելու վերաբերյալ դիմումի հիման վրա հարուցված վարչական վարույթում օրենքով սահմանված ժամկետում վարչական ակտ չընդունվելու դեպքում հայցվող բարենպաստ վարչական ակտը համարվում է ընդունված օրենքի ուժով, եթե բավարարված են «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» ՀՀ օրենքի 48-րդ հոդվածով նախատեսված պահանջները: Հետևաբար, անձը կարող է գործողության կատարման հայցատեսակի սահմաններում պահանջել տրամադրել համապատասխան փաստաթուղթն այն դեպքում, երբ հողամասը սեփականության իրավունքով ձեռք բերելու նախապատվության իրավունք տրամադրելու վերաբերյալ դիմումի հիման վրա հարուցված վարչական վարույթում օրենքով սահմանված ժամկետում վարչական ակտ չի ընդունվել և վարչական մարմինն անձին չի տրամադրել օրենքի ուժով ընդունված վարչական ակտի վերաբերյալ համապատասխան փաստաթուղթը** *(տե՛ս, Վոլոդյա Դավթյանն ընդդեմ Երևանի քաղաքապետարանի թիվ ՎԴ/11705/05/21 վարչական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 15.12.2025 թվականի որոշումը):*

Վճռաբեկ դատարանի իրավական դիրքորոշման կիրառումը սույն գործի փաստերի նկատմամբ.

Դիմելով դատարան՝ Սերգեյ Սանթրոսյանը պահանջել է պարտավորեցնել Երևանի քաղաքապետարանին տրամադրել ••••[6] մակերեսով հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունք ձեռք բերելու նախապատվության իրավունք տրամադրելու մասին որոշում:

Դատարանը, հայցը մերժելով, արձանագրել է. «*(…) Դատարանն արձանագրում է, որ վարչական գործում առկա չէ որևէ վերաբերելի և թույլատրելի ապացույց առ այն, որ Հայցվորը ավելի քան տասը տարի անընդմեջ, բարեխիղճ ու բացահայտ, սակայն առանց իրավունքների իրավաբանական ձևակերպման օգտագործել է վիճելի հողատարածքը: Ավելին, 22.11.2023թ. վիճելի տարածքի տեղային ուսումնասիրության արդյունքում Դատարանն արձանագրում է, որ վիճելի տարածքում պտղատու ծառեր չեն եղել, այդ տարածքն ընդհանրապես բարեկարգված չէր և չէր օգտագործվում (…):*

(…) Անդրադառնալով հայցադիմումին կից ներկայացված 27.10.2021թ. «Հայտարարություն» վերտառությամբ փաստաթղթին՝ Դատարանն արձանագրում է, որ նշյալ հայտարարությունը ստորագրած անձանցից առնվազն երկուսը ընդհանրապես կապ չունեն վիճելի և հարակից տարածքների հետ՝ համաձայն երրորդ անձանց հայտնած տեղեկության, իսկ Հայցվոր կողմը չի կարողացել ներկայացնել որևէ ապացույց (օրինակ՝ սեփականության

[6] Հանդիսանում է անձնական տվյալ

իրավունքի վկայական), որ այդ անձինք բնակվում են վիճելի տարածքի հարևանությամբ և կարող են փաստել, որ Հայցվորը 10 տարի անընդմեջ, բարեխիղճ ու բացահայտ օգտագործել է վիճելի տարածքը: Ամբողջ վերոգրյալի հաշվառմամբ՝ Դատարանը գտնում է, որ սույն դեպքում տրամադրվելիք վարչական ակտով Հայցվորին կտրամադրվի ակնհայտ ոչ իրավաչափ իրավունք:

(…) Դատարանն արձանագրում է, որ սույն դեպքում բացակայում է Հայաստանի Հանրապետության վճռաբեկ դատարանի կողմից թիվ ՎԴ/9652/05/16 վարչական գործով նշված «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 48-րդ հոդվածով նախատեսված՝ օրենքի ուժով վարչական ակտի ընդունված համարվելու իրավական կառուցակարգը պայմանավորող պայմանների միաժամանակյա առկայությունը, ուստի Դատարանը չի կարող օրենքով սահմանված ժամկետում վարչական ակտ չընդունվելու հետևանքով վարչական ակտն ընդունված համարվելու հիմքով պարտավորեցնել Երևանի քաղաքապետարանին տրամադրելու բարենպաստ վարչական ակտ՝ ••••[7] մակերեսով հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքով ձեռք բերելու նախապատվության իրավունքը տրամադրելու մասին որոշում, ուստի հայցը ենթակա է մերժման: (…)»:

Վերաքննիչ դատարանը Սերգեյ Սանթրոսյանի ներկայացրած վերաքննիչ բողոքը բավարարել է մասնակիորեն՝ Դատարանի 09.02.2024 թվականի վճիռը բեկանել և գործն ուղարկել է ՀՀ վարչական դատարան՝ նոր քննության այն հիմնավորմամբ, որ *«(…) Դատարանը հայցը քննել է ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 68-րդ հոդվածի 2-րդ մասով սահմանված գործողության կատարման հայցի շրջանակներում՝ արդյունքում գտնելով, որ հայցվորն ակնկալում է առ ոչինչ վարչական ակտի ընդունում՝ պայմանավորված հայցվորի ակնկալած՝ Դատարանի գնահատմամբ, ակնհայտ ոչ իրավաչափ իրավունքի տրամադրմամբ:*

(…) մինչդեռ, Վերաքննիչ դատարանի գնահատմամբ քննարկվող դեպքում վեճը չէր կարող լուծվել ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 68-րդ հոդվածի 2-րդ մասով նախատեսված գործողության կատարման հայցի շրջանակներում:

Մասնավորապես, Երևանի քաղաքապետին հասցեագրված դիմումով հայցվորը պահանջել է հատկորոշված հողամասի նկատմամբ իրեն տրամադրել սեփականության իրավունքով հողամասերը ձեռք բերելու նախապատվության իրավունք: Սա նշանակում է, որ հայցվորն, ըստ էության, Երևանի քաղաքապետին հասցեագրված դիմումով ակնկալել է հողամասի տրամադրում, իսկ ՀՀ հողային օրենսգրքի 58-րդ հոդվածի 4-րդ մասի համաձայն՝ հողամաս տրամադրելու դիմումի քննարկման համար սահմանված ժամկետի խախտումը համարվում է դիմումի մերժում: Ըստ այդմ, կարելի է պնդել, որ այն դեպքում, երբ հողամաս տրամադրելու վերաբերյալ անձի դիմումի կապակցությամբ սահմանված ժամկետում իրավազոր վարչական մարմինը չի արձագանքում (համապատասխանում է սույն դեպքին), ապա միևնույն է օբյեկտիվ իրականության մեջ այլևս ընդունված է համարվում այդ դիմումը մերժելու մասին վարչական ակտը՝ անկախ այդ իրավական ակտի՝ որևէ կրիչով (թղթային, էլեկտրոնային) ամփոփված չլինելու իրողությունից, որպիսի իրողությունը բացառում է ՀՀ

[7] Հանդիսանում է անձնական տվյալ

վարչական դատավարության օրենսգրքի 68-րդ հոդվածի 2-րդ մասով նախատեսված հայցատեսակի միջոցով ներկայացված հայցի շրջանակներում ենթադրաբար խախտված իրավունքների դատական պաշտպանություն հայցելու իրավական հիմքը, այլ նման իրավիճակում կարող է ներկայացվել ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 67-րդ հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված հայց:

(…) Վերաքննիչ դատարանի գնահատմամբ սույն դատական ակտում վկայակոչված մատնանշումը հնարավոր է իրականացել գործի նոր քննության ընթացքում՝ ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 5-րդ հոդվածով վարչական դատարանին վերապահված ոչ հստակ հայցային պահանջները, ոչ ճիշտ հայցատեսակները պատշաճ հայցատեսակներով փոխարինելու առաջարկ ներկայացնելու իրավազորության իրացման պայմաններում: (…)»:

Վճռաբեկ դատարանը, վերոհիշյալ իրավական դիրքորոշումների լույսի ներքո գնահատելով Վերաքննիչ դատարանի եզրահանգումների հիմնավորվածությունը, արձանագրում է հետևյալը.

Սույն գործի փաստերից հետևում է, որ Երևանի քաղաքապետին հասցեագրված 06.05.2021 թվականի թիվ ԵԼՔ/5/ԵՔ-147-21 դիմումով Սերգեյ Սանթրոսյանի ներկայացուցիչը խնդրել է հարուցել վարչական վարույթ և Սերգեյ Սանթրոսյանին տրամադրել բարենպաստ վարչական ակտ՝ «1. ՀՀ հողային օրենսգրքի 72-րդ հոդվածի 1-ին մասին համապատասխան Սերգեյ Սանթրոսյանին ••••[8] մակերեսով հողամասի ***օգտագործման իրավունքի ձեռքբերման վաղեմության իրավունքը տրամադրելու մասին որոշում***: 2. ՀՀ հողային օրենսգրքի 72-րդ հոդվածի 2-րդ մասին համապատասխան սեփականության իրավունքով ••••[9] մակերեսով հողամասը ձեռք բերելու Սերգեյ Սանթրոսյանին ***նախապատվության իրավունքը տրամադրելու մասին որոշում***»:

Սերգեյ Սանթրոսյանի ներկայացուցիչը Երևանի քաղաքապետին 09.02.2022 թվականին դիմում է ներկայացրել՝ խնդրելով իրեն տրամադրել օրենքի ուժով ընդունված համարվող բարենպաստ վարչական ակտը՝ ••••[10] մակերեսով հողամասը **նախապատվության իրավունքով ձեռք բերելու վերաբերյալ:**

Վերոգրյալի հաշվառմամբ՝ Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ սույն դեպքում Սերգեյ Սանթրոսյանի և Երևանի քաղաքապետարանի միջև ծագել է վեճ օրենքի ուժով ընդունված համարվող ••••[11] մակերեսով ***հողամասը ձեռք բերելու նախապատվության իրավունքը ճանաչելու վերաբերյալ*** վարչական ակտը տրամադրելու մասին: Այսինքն՝ տվյալ պարագայում Սերգեյ Սանթրոսյանի պահանջը վերաբերել է ոչ թե հողամասի տրամադրմանը, այլ հողամասը ձեռք բերելու իր նախապատվության իրավունքը ճանաչելուն, ապա՝ իրավաբանական ֆիկցիայի ուժով տվյալ վարչական ակտը ընդունված համարվելու արդյունքում այն տրամադրելուն:

Վերոհիշյալի հիման վրա Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ Վերաքննիչ դատարանը սխալ եզրահանգման է եկել՝ նշելով, որ հողամասը ձեռք բերելու

[8] Հանդիսանում է անձնական տվյալ
[9] Հանդիսանում է անձնական տվյալ
[10] Հանդիսանում է անձնական տվյալ
[11] Հանդիսանում է անձնական տվյալ

նախապատվության իրավունքը ճանաչելու վերաբերյալ պահանջը ՀՀ հողային օրենսգրքի 57-րդ հոդվածի 1-ին մասի իմաստով հողամասը տվյալ անձին տրամադրելու վերաբերյալ պահանջ է, որպիսի դեպքում տվյալ դիմումի վերաբերյալ օրենքով նախատեսված ժամկետում վարչական մարմնի կողմից վարույթը եզրափակող ակտ չկայացվելու դեպքում դիմումն օրենքի ուժով համարվում է մերժված, ըստ այդմ՝ սույն պարագայում Դատարանը, չիրացնելով Օրենսգրքի 5-րդ հոդվածով սահմանված ոչ ճիշտ հայցատեսակը պատշաճ հայցատեսակով փոխարինելու առաջարկ ներկայացնելու պարտականությունը, Սերգեյ Սանթրոսյանի պահանջը չէր կարող քննել գործողության կատարման հայցի շրջանակներում: Մինչդեռ, Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ Սերգեյ Սանթրոսյանի պահանջը կարող էր քննվել գործողության կատարման հայցի շրջանակներում, քանի որ ՀՀ հողային օրենսգրքի 57-րդ հոդվածի 1-ին մասի և 58-րդ հոդվածի 4-րդ մասի իրավակարգավորումները սույն դեպքին վերաբերելի չեն:

Վերոգրյալի հիման վրա Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ Վերաքննիչ դատարանը սխալ եզրահանգման է եկել Դատարանի կողմից Օրենսգրքի 5-րդ հոդվածով ամրագրված պահանջներից բխեցված իր պարտականությունները չկատարելու վերաբերյալ և Դատարանի 09.02.2024 թվականի վճիռն այդ հիմքով բեկանելու և գործն ամբողջ ծավալով նոր քննության ուղարկելու վերաբերյալ:

Այսպիսով, սույն վճռաբեկ բողոքի նշված հիմքի առկայությունը Վճռաբեկ դատարանը համարում է բավարար՝ ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 150-րդ, 152-րդ և 163-րդ հոդվածների ուժով Վերաքննիչ դատարանի որոշումը բեկանելու և գործը ՀՀ վերաքննիչ վարչական դատարան ամբողջ ծավալով նոր քննության ուղարկելու համար:

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 դատարանը, նկատի ունենալով այն, որ վճռաբեկ բողոքը ենթակա է բավարարման, և գործն ուղարկվում է նոր քննության, գտնում է, որ տվյալ պարագայում դատական ծախսերի բաշխման հարցին պետք է անդրադառնալ գործի նոր քննության ընթացքում:

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 մասնակիորեն: Բեկանել ՀՀ վերաքննիչ վարչական դատարանի 14.02.2025 թվականի որոշումը և գործն ուղարկել ՀՀ վերաքննիչ վարչական դատարան՝ նոր քննության:

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

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

Նախագահող ***Հ. ԲԵԴԵՎՅԱՆ***

Զեկուցող ***Լ. ՀԱԿՈԲՅԱՆ***

Ա. ԹՈՎՄԱՍՅԱՆ

Ք. ՄԿՈՅԱՆ