



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ ՎՃՌԱԲԵԿ ԴԱՏԱՐԱՆ

ՀՀ վերաքննիչ քաղաքացիական
դատարանի որոշում
Քաղաքացիական գործ թիվ ԵԴ/27466/02/20
Նախագահող դատավոր՝ Ա. Մխիթարյան
Դատավորներ՝ Ն. Գաբրիելյան
Ս. Գրիգորյան

Քաղաքացիական գործ թիվ ԵԴ/27466/02/20
2026թ.

Ո Ր Ո Շ ՈՒ Մ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԱՆՈՒՆԻՑ

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

*նախագահող
գեկուցող*

Գ. ՀԱԿՈԲՅԱՆ
Է. ՍԵՂՈՒԿՅԱՆ
Ա. ԱԹԱԲԵԿՅԱՆ
Ն. ՀՈՎՍԵՓՅԱՆ
Ս. ՄԵՂՐՅԱՆ
Ա. ՄԿՐՏՉՅԱՆ
Վ. ՔՈՉԱՐՅԱՆ

2026 թվականի մայիսի 07-ին

գրավոր ընթացակարգով քննելով Ալբերտ Մովրովյանի վճռաբեկ բողոքը ՀՀ վերաքննիչ քաղաքացիական դատարանի 12.09.2024 թվականի որոշման դեմ՝ ըստ Ալբերտ Մովրովյանի հայցի ընդդեմ «Ի ԷՄ ՍԻ» ՓԲԸ-ի («Ամերիքն բիլդինգ դիվելոպմենտ» ՍՊԸ-ի իրավահաջորդն է) (այսուհետ՝ Ընկերություն)՝ պայմանագիրը լուծելու պահանջի մասին,

Պ Ա Ր Չ Ե Ց

1. Գործի դատավարական նախապատմությունը

Դիմելով դատարան՝ Ալբերտ Մովրովյանը պահանջել է լուծել իր և Ընկերության միջև 28.06.2011 թվականին կնքված՝ թիվ ՆՊԲ-04-04.10.2011 բնակարանի առուվաճառքի նախնական պայմանագիրը, որպես հետևանք Ընկերությունից բռնագանձել պայմանագրով վճարված 50.915.700 ՀՀ դրամ ու պայմանագրի 5.1-ին կետով սահմանված տույժեր՝ պայմանագրի գնի 0.05 տոկոսի չափով՝ յուրաքանչյուր օրվա համար հայցադիմումին նախորդող երեք տարիների համար, ինչպես նաև 50.915.700 ՀՀ դրամի նկատմամբ հաշվեգրել և բռնագանձել ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 411-րդ հոդվածով սահմանված տոկոսներ՝ հայցադիմումը ներկայացնելու օրվանից սկսած մինչև փաստացի կատարումը:

Ընկերությունը միջնորդություն է ներկայացրել դատարան՝ խնդրելով կիրառել հայցային վաղեմություն:

Երևան քաղաքի առաջին ատյանի ընդհանուր իրավասության դատարանի 21.04.2021 թվականի «Հայցային վաղեմությունը կիրառելու միջնորդությունը մերժելու և գործի քննությունը վերսկսելու մասին» որոշմամբ Ընկերության միջնորդությունը մերժվել է:

Երևան քաղաքի առաջին ատյանի ընդհանուր իրավասության քաղաքացիական դատարանի (այսուհետ՝ Դատարան) 20.12.2023 թվականի վճռով հայցը բավարարվել է:

ՀՀ վերաքննիչ քաղաքացիական դատարանի (այսուհետ՝ Վերաքննիչ դատարան) 12.09.2024 թվականի որոշմամբ Ընկերության վերաքննիչ բողոքը բավարարվել է՝ Դատարանի 20.12.2023 թվականի վճիռը բեկանվել և փոփոխվել է՝ հայցը մերժվել է:

Դատավոր Ա. Մխիթարյանը հայտնել է հատուկ կարծիք:

Սույն գործով վճռաբեկ բողոք է ներկայացրել Ալբերտ Մովսիսյանը (ներկայացուցիչ Նարեկ Հովհաննիսյան):

Վճռաբեկ բողոքի պատասխան է ներկայացրել Ընկերությունը (ներկայացուցիչ Անի Ավետիսյան):

2. Վճռաբեկ բողոքի հիմքերը, հիմնավորումները և պահանջը

Սույն վճռաբեկ բողոքը քննվում է հետևյալ հիմքերի սահմաններում ներքոհիշյալ հիմնավորումներով.

Վերաքննիչ դատարանը խախտել է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 331-րդ, 337-րդ, 445-րդ և 447-րդ հոդվածները, ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 6-9-րդ հոդվածները:

Բողոք բերած անձը նշված հիմքերի առկայությունը պատճառաբանել է հետևյալ հիմնավորումներով.

Վերաքննիչ դատարանը չի իրականացրել գործում առկա և հայցային վաղեմության քննության համար էական նշանակություն ունեցող փաստերի լրիվ, բազմակողմանի ու օբյեկտիվ քննություն, համապատասխան գնահատական չի տվել իր կողմից ներկայացված փաստարկներին և ապացույցներին, որպիսի հանգամանքից ելնելով՝ իր իրավունքի խախտման մասին հաստատապես իրազեկված լինելու մասով եզրահանգման է եկել առ այն, որ ինքը բաց է թողել իր խախտված իրավունքների պաշտպանության համար դատարան հայց ներկայացնելու օրենքով սահմանված ընդհանուր հայցային վաղեմության ժամկետը:

Վերաքննիչ դատարանն անտեսել է, որ իր իրավունքի խախտումը կապված է ոչ թե կառուցապատումը սահմանված ժամկետում ավարտված լինելու կամ չլինելու հանգամանքի հետ, այլ՝ ավարտված լինելու պայմաններում իրեն ծանուցում չուղարկելու և հիմնական պայմանագիր չկնքելու հետ: Տվյալ դեպքում հայցային վաղեմության ժամկետի սկիզբ պետք է համարել 12.03.2020 թվականը, երբ ինքը Կադաստրի կոմիտեի կողմից տրված գրությամբ հաստատապես իմացել է իր իրավունքի խախտման մասին:

Վերաքննիչ դատարանը չի անդրադարձել վերաքննիչ բողոքի պատասխանում նշված այն փաստին, որ ինքը մշտապես բանակցությունների մեջ է գտնվել Ընկերության հետ, և որ իրեն հավաստիացրել են, որ կառուցապատումն ավարտելուց հետո անմիջապես կկնքվի հիմնական պայմանագիրը, այսինքն՝ կողմերը գտնվել են փոխադարձ վստահության վրա հիմնված պայմանագրային պարտավորությունների մեջ:

Վերաքննիչ դատարանն իր խախտված իրավունքների պաշտպանության ժամանակահատվածը սահմանափակել է 2012 թվականից մինչև 2015 թվականը՝ հաշվի չառնելով, որ տվյալ ժամանակահատվածում ինքը բանակցությունների մեջ է գտնվել

Ընկերության հետ, կառուցապատումը փաստացի ավարտված չի եղել, իսկ սույն քաղաքացիական գործով իր իրավունքի խախտման պահին արձանագրվել է այն ժամանակ, երբ իր ներկայացուցիչ Արթուր Աստոյանը, հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ բազմաբնակարան շենքի կառուցապատման ավարտից հետո ինքն Ընկերությունից հիմնական պայմանագիր կնքելու ծանուցում չի ստացել, 16.03.2020 թվականին առաջարկել է Ընկերությանը պայմանագրով սահմանված հատակագծին և պայմաններին համապատասխան կնքել բնակարանի հիմնական պայմանագիր, իսկ անհնարինության դեպքում՝ լուծել կողմերի միջև կնքված պայմանագիրը, մինչդեռ վերջինս ձեռնպահ է մնացել հիմնական պայմանագիր կնքելուց:

Ինքը, Ընկերությանը վճարելով նախնական պայմանագրով սահմանված գումարը, սեփականության իրավունքով բնակարան ձեռք բերելու օրինական ակնկալիք է ունեցել, սակայն միայն հետագայում է պարզվել, որ, թեկուզև Ընկերությունը բանակցություններ է վարել իր հետ, սակայն թաքցրել է կառուցապատումն ավարտված լինելու և շենքը շահագործման ենթակա լինելու փաստերն ու իրեն ծանուցում չի ուղարկել՝ դրանով խախտելով իր իրավունքները:

Վերոգրյալի հիման վրա բողոք բերած անձը պահանջել է բեկանել Վերաքննիչ դատարանի 12.09.2024 թվականի որոշումը և օրինական ուժ տալ Դատարանի 20.12.2023 թվականի վճռին:

2.1. Վճռաբեկ բողոքի պատասխանի հիմնավորումները

Վճռաբեկ բողոքն անհիմն է և ենթակա է մերժման հետևյալ պատճառաբանությամբ:

Հայցվորի վկայակոչած փաստերից ակնհայտ է, որ վերջինս տեղեկացված է եղել, որ նախնական պայմանագրով սահմանված ժամկետում իր հետ հիմնական պայմանագիր չի կնքվել, որպիսի պայմաններում անհասկանալի է հայցվորի դիրքորոշումն այն մասին, որ միայն 2020 թվականին է վերջինս հաստատապես իմացել իր իրավունքների խախտման մասին: Այն, որ պայմանագրով սահմանված ժամկետում կառուցապատումը չի ավարտվել և հայցվորի հետ հիմնական պայմանագիր չի կնքվել, վերջինս իմացել է պայմանագրով սահմանված կառուցապատման վերջնաժամկետի՝ 01.05.2012 թվականի վրա հասնելու ու երկկողմանի ստորագրված հիմնական պայմանագիր առկա չլինելու փաստերի միաժամանակյա առկայության պահից:

Կադաստրի կոմիտեին 2020 թվականին ներկայացված դիմումի հիման վրա տրամադրված տեղեկանքով հավաստվել է բազմաբնակարան շենքի կառուցապատումը 2015 թվականին ավարտվելու հանգամանքը, որպիսի փաստը որևէ իրավական և փաստական հետևանք չի կարող ունենալ սույն գործով ներկայացված՝ պայմանագրի լուծման պահանջի վրա: Անկախ այն հանգամանքից, թե կառուցապատումը երբ կավարտվեր կամ եթե այդ պահի դրությամբ ավարտված էլ չլիներ, հայցվորն ունեցել է սույն գործով ներկայացված պահանջն իրացնելու իրավունք՝ պայմանագրով սահմանված ժամկետներում:

Վճռաբեկ բողոքում նշված հիմնավորումներից բխում է, որ եթե հայցվորը 2020 թվականին հարցում չկատարեր Կադաստրի կոմիտե և չտեղեկանար 2015 թվականին բազմաբնակարան շենքի կառուցապատումն ավարտվելու մասին, ապա պայմանագրի լուծման պահանջի իրավունք վերջինիս մոտ չէր ծագի՝ շենքի կառուցապատումն ավարտվելու մասին տեղեկատվություն չունենալու հիմքով, մինչդեռ նշվածը հակասում է պայմանագրի դրույթների տառացի մեկնաբանմանը:

Ավելին՝ հայցվորի վկայակոչած փաստարկը՝ պայմանագրով սահմանված կառուցապատման ժամկետի խախտման պահից հետո Ընկերության հետ բանակցությունների մեջ գտնվելու վերաբերյալ, լրացուցիչ վկայում է հայցվորի՝ պայմանագրով սահմանված ժամկետում կառուցապատումը չավարտվելու և հիմնական պայմանագրի առաջարկ չստանալու մասին հստակ տեղեկացված լինելու ու այդ իրավունքի խախտման համար դատական պաշտպանության դիմելու հնարավորության մասին: Բացի այդ, Ընկերությունը որևէ գործողությամբ չի ընդունել բանակցությունների մեջ գտնվելու՝ հայցվորի վկայակոչած փաստը, ուստի այն անվիճելի փաստ չի դարձել, և Դատարանի կողմից ապացուցման պարտականությունը բաշխելու ընթացքում ևս այդ փաստը քննարկման առարկա չի դարձվել:

3. Վճռաբեկ բողոքի քննության համար նշանակություն ունեցող փաստերը

Վճռաբեկ բողոքի քննության համար էական նշանակություն ունեն հետևյալ փաստերը՝

1) Ընկերության (վաճառող) և Ալբերտ Մովրովյանի (գնորդ) միջև 04.10.2011 թվականին կնքվել է բնակարանի առուվաճառքի մասին թիվ ՆՊԲ-24-04.10.2011 նախնական պայմանագիրը (այսուհետ նաև՝ Պայմանագիր), որով կառուցապատման ժամկետի ավարտ է որոշվել 01.05.2012 թվականը:

Պայմանագրի 1.1-ին կետի համաձայն՝ նույն պայմանագրով կողմերը պարտավորվում են կառուցապատման ավարտից հետո վաճառողի կողմից հիմնական պայմանագիր կնքելու մասին ծանուցում ուղարկելուց հետո կնքել նույն պայմանագրով նախատեսված պայմաններով հիմնական պայմանագիր՝ բնակարանի առուվաճառքի վերաբերյալ: (...):

Պայմանագրի 2.3.3-րդ կետի համաձայն՝ վաճառողը պարտավոր է կառուցապատվող հողամասում կառուցապատման ավարտի վերաբերյալ գրավոր ծանուցել գնորդին:

Պայմանագրի 3.1-ին կետի համաձայն՝ վաճառողի կողմից ծանուցում ուղարկելուց հետո կողմերը պարտավոր են տասնօրյա ժամկետում կնքել հիմնական պայմանագիր (...):

Պայմանագրի 3.1.2-րդ կետի համաձայն՝ պայմանագրի գինը կազմում է 50.915.700 ՀՀ դրամ՝ ներառյալ ԱԱՀ-ն, որից 45.302.700 ՀՀ դրամը վճարվել է նույն պայմանագրի կնքման օրը, իսկ մնացած՝ 5.613.000 ՀՀ դրամը վճարվելու է նույն պայմանագրի անբաժանելի մասը հանդիսացող՝ հավելված 1-ով ներկայացված ժամանակացույցին համապատասխան:

Պայմանագրի 5.2-րդ կետի համաձայն՝ վաճառողի կողմից կառուցապատման ավարտի ժամկետի խախտումն ավելի քան տասներկու ամիս իրավունք է տալիս գնորդին միակողմանի լուծել նույն պայմանագիրը, որի դեպքում վաճառողը պարտավոր է գնորդին վերադարձնել վերջինիս կողմից վճարված գումարները և նույն պայմանագրի 5.1-ին կետով սահմանված տույժերը (**հատոր 1-ին, գ.թ. 16-20**).

2) Կադաստրի կոմիտեի կողմից 12.03.2020 թվականին տրված թիվ ԱՏ-12032020-01-0877 տեղեկանքով նշվել է, որ, ի պատասխան Սյուզաննա Պողոսյանի թիվ 10.03.2020-1-0314 դիմումի, տրամադրվել են *** **1 հասցեների կադաստրային գործից՝ դիմումատուի պահանջած փաստաթղթերը (**հատոր 1-ին, գ.թ. 24**).

3) Երևանի քաղաքապետի կողմից 11.12.2015 թվականին տրված թիվ 01/19-15/65844-521 և թիվ 01/19-15/65845-522 ավարտական ակտերի (շահագործման թույլտվություն) համաձայն՝ Ընկերության կողմից կառուցված բնակելի բազմաբնակարան շենքի «Ա» ու «Բ» մասնաշենքերի

¹ Առկա է անձնական տվյալ:

կառուցման շինարարական աշխատանքները, որոնք գտնվում են *** **2 հասցեներում, համարվում են ավարտված ու պատրաստ են շահագործման (**հատոր 1-ին, գ.թ. 25, 26**).

4) Ալբերտ Մովրովյանի կողմից 16.03.2020 թվականին առաջարկ է ներկայացվել Ընկերությանը՝ կնքել պայմանագրով սահմանված հատակագծին և պայմաններին համապատասխան հիմնական պայմանագիր, հաշվի առնելով, որ ինքը բազմաբնակարան շենքի կառուցապատման ավարտից հետո Ընկերության կողմից հիմնական պայմանագիր կնքելու ծանուցում չի ստացել: Նշված առաջարկն Ընկերությունն ստացել է 14.04.2020 թվականին (**հատոր 1-ին, գ.թ. 27-30**):

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 331-րդ ու 337-րդ հոդվածների այնպիսի խախտում, որը խաթարել է արդարադատության բուն էությունը:

Վճռաբեկ դատարանն անհրաժեշտ է համարում անդրադառնալ հայցային վաղեմություն կիրառելու հարցի հետ կապված իրավունքի խախտման և դրա մասին իմանալու պահը որոշելու իրավական հարցին՝ վերահաստատելով նախկինում արտահայտած իրավական դիրքորոշումները:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 13-րդ հոդվածի 1-ին կետի համաձայն՝ քաղաքացիական իրավունքների պաշտպանությունը, Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքով սահմանված գործերի ենթակայությանը համապատասխան, իրականացնում է դատարանը կամ արբիտրաժային տրիբունալը (այսուհետ՝ դատարան):

ՀՀ վճռաբեկ դատարանն արձանագրել է, որ քաղաքացիական իրավունքների պաշտպանության համար օրենսդիրը նախատեսել է դատական և արտադատական կարգ: Ընդ որում, որպես իրավունքների պաշտպանության հիմնական միջոց, ամրագրվել է դատական պաշտպանությունը: Միաժամանակ, նույն հոդվածը գործերի ենթակայության լուծումը վերապահել է ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքին: Օրենսդիրը ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 14-րդ հոդվածում ամրագրել է նաև քաղաքացիական իրավունքների պաշտպանության այն եղանակների ոչ սպառիչ ցանկը, որոնց օգնությամբ հնարավոր է դատական կամ արտադատական պաշտպանության տակ վերցնել խախտված կամ վիճարկվող իրավունքները, ինչպես նաև կանխել վտանգ ստեղծող գործողությունները: Այդուհանդերձ, քաղաքացիական իրավունքների պաշտպանությունը, ապահովելով քաղաքացիական իրավահարաբերություններում սուբյեկտիվ իրավունքների լիարժեք դրսևորումը, կոչված է նաև պահպանել քաղաքացիական շրջանառության բնականոն ընթացքը դրա հնարավոր խաթարումներից: Այդ կապակցությամբ սահմանվել են որոշակի ժամկետներ, որոնց միջակայքում միայն անձը կարող է դիմել դատական պաշտպանության: Այլ կերպ ասած՝ անձի սուբյեկտիվ իրավունքների դատական պաշտպանությունը կարող է իրականացվել օրենսդրի կողմից սահմանված այն ժամկետներում, որոնց ընթացքում միայն հնարավոր կլինի

² Առկա է անձնական տվյալ:

վերականգնել խախտված իրավունքը (տե՛ս Կարո Միքայելյանն ընդդեմ «Գեոպրոմայնինգ Գոլդ» ՍՊԸ-ի թիվ ԵԴ/30480/02/19 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 08.04.2022 թվականի որոշումը):

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 331-րդ հոդվածի համաձայն՝ հայցային վաղեմություն է համարվում իրավունքը խախտված անձի հայցով իրավունքի պաշտպանության ժամանակահատվածը:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 332-րդ հոդվածի համաձայն՝ հայցային վաղեմության ընդհանուր ժամկետը երեք տարի է:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 337-րդ հոդվածի 1-ին կետի համաձայն՝ հայցային վաղեմության ժամկետի ընթացքն սկսվում է այն օրվանից, երբ անձն իմացել է կամ պետք է իմացած լիներ իր իրավունքի խախտման մասին: Այդ կանոնից բացառությունները սահմանվում են նույն օրենսգրքով և այլ օրենքներով:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 8-րդ հոդվածով սահմանված կանոնների համաձայն մեկնաբանելով վերը նշված նորմերը՝ ՀՀ վճռաբեկ դատարանը նախկինում կայացրած որոշմամբ արձանագրել է, որ օրենսդիրը հայցային վաղեմություն է համարում իրավունքը խախտված անձի հայցով իրավունքի պաշտպանության ժամանակահատվածը, որի ընդհանուր ժամկետը, ի տարբերություն հատուկ ժամկետների, երեք տարի է: Ընդ որում, հայցային վաղեմության ժամկետի ընթացքը, որպես կանոն, սկսվում է այն օրվանից, երբ անձն իմացել է կամ պետք է իմացած լիներ իր իրավունքի խախտման մասին (տե՛ս Վարդան Ասատրյանն ընդդեմ Սմբատ Մինասյանի և մյուսների թիվ ԵԷԴ/2089/02/15 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 20.11.2023 թվականի որոշումը):

ՀՀ վճռաբեկ դատարանը նախկինում կայացրած որոշմամբ փաստել է, որ հայցային վաղեմության ժամկետն այն ժամանակահատվածն է, որն անձին հնարավորություն է տալիս դիմելու դատարան իր իրավունքների պաշտպանության հայցով: Հայցային վաղեմության գործնական կիրառության համար կարևոր նշանակություն ունի հայցային վաղեմության ժամկետի սկիզբը ճիշտ որոշելը: ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 337-րդ հոդվածի 1-ին կետի իրավակարգավորումից հետևում է, որ հայց հարուցելու իրավունքը ծագած է համարվում միայն այն պահին, երբ իրավազոր անձն իմացել է կամ պետք է իմացած լիներ իրավախախտման փաստի մասին: Հետևաբար հայցային վաղեմության ժամկետի սկիզբը որոշելու համար էական է իրավունքի խախտման առկայությունը և դրա մասին շահագրգիռ անձի իմանալու կամ այդպիսի հավանականության առկայության պահը (տե՛ս Գլխավոր դատախազությունն ընդդեմ Հենրիկ Սարգսյանի թիվ ԵՄԴ/1149/02/12 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 22.04.2016 թվականի որոշումը):

Մեկ այլ որոշմամբ ՀՀ վճռաբեկ դատարանն արձանագրել է, որ յուրաքանչյուր դեպքում հայցային վաղեմության ժամկետի սկիզբը ճիշտ որոշելու համար անհրաժեշտ է հաշվի առնել գործի փաստական հանգամանքները, վիճելի իրավահարաբերության բնույթը և սուբյեկտային կազմը: ՀՀ վճռաբեկ դատարանի նման դիրքորոշումը բխում է օրենսդրական կարգավորման տրամաբանությունից: Մասնավորապես՝ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքը հայցային վաղեմության ժամկետի լրանալը սահմանել է որպես հայցը մերժելու հիմք, ինչը նշանակում է, որ անգամ այն դեպքում, երբ պատասխանողը հայցային վաղեմություն կիրառելու վերաբերյալ դիմում է ներկայացրել քաղաքացիական դատավարության սկզբնական փուլերում (գործը դատաքննության նախապատրաստելու), դատարանը, այնուամենայնիվ, պետք է գործը քննի

ըստ էության և վերջնական դատական ակտում գնահատական տա հայցային վաղեմության կիրառման վերաբերյալ միջնորդությանը: Օրենսդրի այս մոտեցումը պայմանավորված է այն հանգամանքով, որ հայցային վաղեմության ինստիտուտի առանձին տարրերի՝ կիրառելի ժամկետի (ընդհանուր, կրճատ կամ երկար), այդ ժամկետի հաշվարկի սկզբի, ընդհատման կամ կասեցման հարցերը որոշ դեպքերում հնարավոր է պարզել միայն վիճելի իրավահարաբերության որոշակիացման արդյունքում, այսինքն՝ պարզելով վիճելի իրավահարաբերության տեսակը (վարձակալության, հողային, ընտանեկան, աշխատանքային և այլ), մասնակիցների շրջանակը, իրավունքների և պարտականությունների ծավալը *(տե՛ս Գլխավոր դատախազությունն ընդդեմ Հենրիկ Սարգսյանի թիվ ԵՄԴ/1149/02/12 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 22.04.2016 թվականի որոշումը)*:

Մեկ այլ որոշմամբ անդրադառնալով հայցային վաղեմության կիրառման հարցին՝ ՀՀ վճռաբեկ դատարանն արձանագրել է, որ հայցային վաղեմության ժամկետի լրանալը, որի կիրառման մասին դիմել է վիճող կողմը, հայցի մերժման ինքնուրույն և բացառիկ հիմք է, սակայն հայցը մերժելու նշված հիմքը չի կարող մեկուսացված լինել գործի փաստական հանգամանքներից և դրանց նկատմամբ կիրառման ենթակա նյութական իրավունքի նորմերից: Հայցային վաղեմության ինստիտուտի առանձին տարրերի՝ կիրառելի ժամկետի (ընդհանուր, կրճատ կամ երկար), այդ ժամկետի հաշվարկի սկզբի, ընդհատման կամ կասեցման հարցերը որոշ դեպքերում հնարավոր է պարզել միայն վիճելի իրավահարաբերության որոշակիացման արդյունքում, այսինքն՝ պարզելով վիճելի իրավահարաբերության տեսակը (վարձակալության, հողային, ընտանեկան, աշխատանքային և այլ), մասնակիցների շրջանակը, իրավունքների և պարտականությունների ծավալը:

ՀՀ վճռաբեկ դատարանը եզրահանգել է, որ քանի դեռ դատարանը չի պարզել կիրառելի օրենսդրության հարցը, նյութական իրավունքի նորմերով արժևորվող փաստերի շրջանակը, չի վերլուծել կողմերի փոխահարաբերություններում առկա պայմանագրային դրույթները, չի պարզել սուբյեկտիվ իրավունքի կամ պարտականության ծագման պահը, չի կարող եզրահանգման գալ հայցային վաղեմության ժամկետի ընթացքի սկզբնական պահի վերաբերյալ *(տե՛ս Էկոնոմիկայի նախարարությունն ընդդեմ «Գորիս-Ապակի» ՍՊԸ-ի թիվ ՍԴ3/0055/02/13 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 18.07.2014 թվականի որոշումը)*:

Հիմք ընդունելով վերոշարադրյալը՝ ՀՀ վճռաբեկ դատարանը մեկ այլ որոշմամբ արձանագրել է, որ այն դեպքում, երբ վիճող կողմը դիմում է ներկայացրել հայցային վաղեմություն կիրառելու վերաբերյալ, դատարանը, կիրառելով ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 335-րդ հոդվածի 2-րդ կետը, պետք է քննարկման առարկա դարձնի հայցային վաղեմության ժամկետի լրանալու հարցը: Հայցային վաղեմության ժամկետի լրացած լինելը հայցը մերժելու հիմք է, անկախ այն հանգամանքից, թե հայցը հիմնավոր է, թե՛ ոչ *(տե՛ս Հրաչյա Գրիգորյանի ընդդեմ Գեորգի Բաղդասարյանի թիվ ԵԱԴԴ/3423/02/14 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 17.12.2020 թվականի որոշումը)*:

Այն դեպքում, երբ վիճող կողմը դիմում է ներկայացրել հայցային վաղեմություն կիրառելու վերաբերյալ, դատարանների օրակարգային խնդիրն է դառնում պարզել այն իրական ժամանակահատվածը, երբ հայցվորը հետամուտ է եղել իր իրավունքների դատական կարգով պաշտպանությանը *(տե՛ս Սերգեյ Սարգսյանն ընդդեմ Արա Սարգսյանի թիվ ԵԿԴ/0881/02/12 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 28.11.2014 թվականի որոշումը)*:

Սահմանադրական դատարանը, «ՎՏԲ-Հայաստան բանկ» ՓԲԸ-ի դիմումի հիման վրա՝ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 317-րդ հոդվածի 2-րդ մասի և 337-րդ հոդվածի 1-ին մասի՝ Սահմանադրությանը համապատասխանության հարցը որոշելու վերաբերյալ գործով անդրադառնալով «երբ անձն իմացել է կամ պետք է իմացած լինել» եզրույթներին, 28.09.2021 թվականի թիվ ՍԴՈ-1611 որոշմամբ նշել է հետևյալը. «Հայցային վաղեմության ինստիտուտի նպատակների իրացման համար Օրենսգիրքը սահմանել է, որ հայցային վաղեմության ժամկետի ընթացքն սկսվում է ոչ միայն այն օրվանից, երբ անձն իմացել է, այլ նաև այն օրվանից, երբ նա պետք է իմացած լինել իր իրավունքի խախտման մասին: Ակնհայտ է, որ օրենսդրի կողմից նշված հասկացությունների և իրավիճակների փարբերակումն ինքնանպատակ չէ, և այդ հանգամանքն առանցքային նշանակություն ունի վիճարկվող նորմերի սահմանադրաիրավական բովանդակության բացահայտման առումով: Նման փարբերակումն ուղղված է քաղաքացիական շրջանառության մասնակիցների բարեխիղճ վարքագծի, քաղաքացիական շրջանառության և իրավահարաբերությունների որոշակիության և կայունության, իրավահարաբերության բոլոր սուբյեկտների հիմնարար իրավունքների ու օրինական շահերի պաշտպանությանը:

Բնականաբար, շահագրգիռ անձը դատական պաշտպանության իրավունքն իրացնում է այն դեպքում, երբ համոզված է իր իրավունքի խախտման հարցում: Սակայն նշված հանգամանքը չի ենթադրում, որ անձը կարող է իր «անբարեխիղճ» պասիվ վարքագծով նպաստել իրավունքի խախտման մասին հաստատապես իմանալու հանգամանքի բացառմանը կամ ազատված լինել իր իրավունքի ենթադրյալ խախտումների հարցում հաստատապես համոզվելու համար ողջամտորեն ենթադրվող իրավաչափ գործողությունների կատարման անհրաժեշտությունից: Հակառակ դեպքում գործ կունենանք քաղաքացիական շրջանառության որոշակիության և կայունության ու վերջինիս մասնակիցների հիմնարար իրավունքների խախտմանն ուղղված՝ իրավունքի չարաշահում հանդիսացող անբարեխիղճ վարքագծի հետ, ինչը որևէ պարագայում չի կարող ընկած լինել հայցային վաղեմության ինստիտուտի և դրա սահմանադրաիրավական բովանդակության հիմքում: Հենց նշված հանգամանքի բացառմանն ու քննարկված արժեքների պաշտպանությանն է ուղղված քաղաքացիական օրենսդրությամբ ամրագրված այն իրավակարգավորումը, որ հայցային վաղեմության ժամկետի ընթացքն սկսվում է ոչ միայն այն օրվանից, երբ անձը հաստատապես իմացել է, այլ նաև այն օրվանից, երբ նա պետք է իմացած լինել իր իրավունքի խախտման մասին:

Այդ առումով ակնհայտ է, որ «**իմացել է**» և «**պետք է իմանար**»/«**պարտավոր էր իմանալ**» **հասկացությունների բովանդակությունները հավասար իմաստային ծանրաբեռնվածություն չունեն** (ընդգծումը՝ ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի): Եթե այդ հասկացությունները մեկնաբանելիս առանցքային դիրարկվի իրավունքի խախտման մասին հաստատապես իմանալու հանգամանքը՝ ուշադրությունից դուրս կմնա խախտման մասին հաստատապես իմանալու նպատակով բավարար տեղեկություններ ձեռք բերելու համար ողջամտորեն ենթադրվող իրավաչափ գործողություններ կատարելու և «անբարեխիղճ պասիվ վարքագծից» ու իրավունքի չարաշահումից զերծ մնալու անհրաժեշտությունը: Մինչդեռ, ինչպես բխում է ներկայացված վերլուծությունից, այդ հանգամանքները բացառիկ կարևորություն ունեն քննարկվող իրավադրույթների՝ Սահմանադրությանը համապատասխան մեկնաբանության և կիրառման առումով:

Ամփոփելով վերը շարադրվածը՝ Սահմանադրական դատարանն արձանագրում է, որ **վիճարկվող իրավադրույթներում առկա քննարկվող հասկացությունների**

սահմանադրաիրավական բովանդակությունը ենթադրում է հետևյալը. «իմացել է» ձևակերպումը մատնացույց է անում խախտման մասին հաստատարապես իմանալու հանգամանքը: Մինչդեռ, «պետք է իմանար»/«պարտավոր էր իմանալ» ձևակերպումը վերաբերում է այն բոլոր իրավիճակներին, երբ գործի հանգամանքներից չի բխում իրավունքի խախտման մասին հաստատարապես իմանալու փաստը, սակայն ենթադրվում է, որ համանման իրավիճակում իրավահարաբերության սուբյեկտը պետք է ձեռնարկեր իր իրավունքի ենթադրյալ խախտման հարցում հաստատարապես համոզվելու համար բավարար պեղեկություններ ձեռք բերելուն ուղղված ողջամտորեն ենթադրվող իրավաչափ գործողություններ՝ զերծ մնալով «անբարեխիղճ» պասիվ վարքագծից: Այլ կերպ, վիճարկվող հողվածներում կիրառվող «պարտավոր էր իմանալ» կամ «պետք է իմացած լիներ» արտահայտությունները կրում են այն բովանդակային ծանրաբեռնվածությունը, ըստ որի, քաղաքացիական շրջանառության սովորական պայմաններում անձը ողջամիտ ուշադրության դեպքում կհիմանար իր իրավունքի ենթադրյալ խախտման մասին»:

Այսպիսով՝ Սահմանադրական դատարանը եզրահանգել է, որ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 317-րդ հոդվածի 2-րդ կետը և 337-րդ հոդվածի 1-ին կետը համապատասխանում են Սահմանադրությանը՝ այն մեկնաբանմամբ, համաձայն որի՝ «պարտավոր էր իմանալ» կամ «պետք է իմացած լիներ» հասկացությունները վերաբերում են այն իրավիճակներին, երբ քաղաքացիական շրջանառության սովորական պայմաններում անձը ողջամիտ ուշադրության դեպքում կհիմանար իր իրավունքի ենթադրյալ խախտման մասին:

ՀՀ վճռաբեկ դատարանը նախկինում կայացրած որոշմամբ արձանագրել է, որ հայցային վաղեմությունը՝ անձի խախտված իրավունքի դատական պաշտպանության համար ՀՀ օրենսդրությամբ նախատեսված ժամանակահատվածն է, ընդ որում, ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 337-րդ հոդվածի 1-ին կետի հիմքով հայցային վաղեմության ժամկետի ընթացքն սկսվում է այն օրվանից, երբ Ընկերությունն իմացել է կամ պետք է իմացած լիներ իր իրավունքի խախտման մասին: Օրենսդրի նման մոտեցումը պայմանավորված է նրանով, որ անձը տեղյակ լինի ո՞վ է իր իրավունքների խախտողը և ու՞մ դեմ պետք է ուղղված լինի պահանջը: Հայցն ինքնին իրենից ներկայացնում է նյութաիրավական պահանջ, որն ուղղված պետք է լինի իրավունքը ենթադրաբար խախտած անձի դեմ (տե՛ս «Սիլ Ինչուրանս» ԱՓԲԸ-ն ընդդեմ Սանասար Գրիգորյանի և Յուրիկ Թադևոսյանի թիվ ԼԴ/0431/02/09 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 22.04.2010 թվականի թիվ ԼԴ/0431/02/09 որոշումը):

Այսինքն՝ հայցի իրավունքը կարող է ծագել միայն նյութաիրավական պահանջ ներկայացնելու հնարավորություն ունենալու պահից, ինչը, իր հերթին, պահանջում է ենթադրյալ իրավախախտման պատճառի, հետևաբարև՝ պատասխանատու անձը բացահայտված լինելու կամ ողջամտորեն դրա հնարավորությունն ունենալու փաստի արձանագրում, այլ կերպ՝ հայցային վաղեմությունն սկսում է հոսել, երբ անձը ի թիվ այլնի իմացել է կամ պետք է իմացած լիներ իր իրավունքի խախտման պատճառի և խախտած սուբյեկտի մասին:

ՀՀ վճռաբեկ դատարանի նման հետևությունը պայմանավորված է նրանով, որ, գործի փաստական հանգամանքների առանձնահատկություններով պայմանավորված, որոշ դեպքերում իրավունքը խախտված անձը չնայած տեղյակ է լինում իր իրավունքի խախտման փաստի մասին, սակայն անորոշ են լինում իրավունքի խախտման պատճառը և ենթադրյալ խախտած անձը (տե՛ս Սևակ Միլիպոնյանն ընդդեմ «Վեոլիա Ջուր» փակ բաժնետիրական ընկերության թիվ

ԵԴ/6646/02/21 քաղաքացիական գործով ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի 06.03.2023 թվականի որոշումը):

Մինչդեռ, ինչպես ՀՀ Վճռաբեկ դատարանը նախկինում կայացրած որոշմամբ արձանագրել է, հայցային վաղեմության ժամկետի ընթացքի սկզբնական պահը որոշելու համար, ի թիվ այլնի, էական նշանակություն ունի նաև սուբյեկտիվ իրավունքի ծագման պահը պարզելը, քանի որ անձը իր ենթադրյալ խախտված իրավունքի պաշտպանության հայցով դատական պաշտպանության կարող է դիմել միայն այն պարագայում, երբ առկա են այնպիսի իրավաբանական փաստեր, որոնց համակցությունը բավարար է համապատասխան սուբյեկտիվ իրավունքն իրացնելու, ինչպես նաև այդ իրավունքից բխող պահանջով դատարան դիմելու համար (տե՛ս «Ինգո-Արմենիա» ԱՓԲԸ-ն ընդդեմ Դավիթ Վահանյանի թիվ ԱՐԱԴ/0580/02/19 քաղաքացիական գործով ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի 02.07.2021 թվականի որոշումը):

Միևնույն ժամանակ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 337-րդ հոդվածի 1-ին մասի լեզվաբանական մեկնաբանումից հետևում է, որ հայցային վաղեմության ժամկետը հաշվարկվում է իրավախախտման, և ոչ թե իրավախախտումը կատարած անձի մասին իրավատիրոջ իմանալու կամ իմանալու իրական հնարավորության պահից, որպիսի պայմաններում որոշ դեպքերում իրավագոր անձի պահանջի համար հայցային վաղեմության ժամկետը կարող է լրանալ ավելի վաղ, քան կբացահայտվի իրավունքը ենթադրյալ խախտած անձը: Նման գործերով անհրաժեշտ է պարզել այն իրական ժամանակահատվածը, երբ հայցվորը հետամուտ է եղել իր իրավունքների դատական կարգով պաշտպանությանը, սովյալ դեպքում՝ իր իրավունքը ենթադրյալ խախտած անձի բացահայտմանը: Հետևաբար, քանի դեռ պարտապանի անձը որոշակիացված չէ, հնարավոր չէ խախտված իրավունքների պաշտպանության համար հայց ներկայացնել դատարան:

Նման պայմաններում ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 337-րդ հոդվածով ամրագրված՝ *երբ անձն իմացել է կամ պետք է իմացած լիներ իր իրավունքի խախտման մասին* ձևակերպումը պետք է լայն մեկնաբանվի և ընդգրկի նաև ենթադրյալ իրավախախտի՝ ոչ օրինաչափ վարքագիծ դրսևորողի մասին հաստատապես իմանալու կամ ենթադրյալ իրավախախտին բացահայտելուն միտված ողջամիտ և իրավաչափ գործողություններ ձեռնարկելու բովանդակային ծանրաբեռնվածություն:

Հակառակ դեպքում, այն է՝ վկայակոչված ձևակերպման անհարկի նեղ մեկնաբանումը խաթարում է նորմի իմաստային և նպատակային բովանդակությունը՝ նկատի ունենալով, որ հայցը պատասխանողին ուղղված նյութաիրավական պահանջն է, հետևաբար պատասխանողի անհայտ լինելու դեպքում նյութաիրավական պահանջ ներկայացնելու հնարավորությունը ըստ էության օբյեկտիվորեն բացակայում է:

Հայց հարուցելով՝ շահագրգիռ անձը, բացի իր իրավունքի ենթադրյալ խախտման վերացում պահանջելուց, առնվազն պետք է իմանա, թե ով է խախտել իր իրավունքը (ով է պատշաճ պատասխանողը) և խախտման էությունը, որպեսզի ճշգրիտ նշի պատասխանողին և նրանից պահանջի իր իրավունքի խախտման վերացում (ընտրի իր իրավունքի խախտման վերացման համար անհրաժեշտ և պիտանի հայցապահանջը) (տե՛ս Սևակ Միլիպոնյանն ընդդեմ «Վեոլիա Ջուր» փակ բաժնետիրական ընկերության թիվ ԵԴ/6646/02/21 քաղաքացիական գործով ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի 06.03.2023 թվականի որոշումը):

Մեկ այլ որոշմամբ ՀՀ վճռաբեկ դատարանը փաստել է, որ հայցային վաղեմության ժամկետի ընթացքն սկսվում է այն օրվանից, երբ անձը հավաստի տեղեկություններ է ունենում

իր իրավունքի խախտման փաստի մասին: Այսինքն՝ հայցային վաղեմության ժամկետի հոսքը սկսվելու համար անհրաժեշտ նախապայման է այն, որ անձը բավարար հիմքեր ունենա համոզված լինելու, որ իր իրավունքը խախտվել է (*տե՛ս Իրինա Մանասերյանն ընդդեմ Ռուզաննա Մանուկյանի և Միեր Արմենակյանի ու Ռուզաննա Մանուկյանը և Միեր Արմենակյանն ընդդեմ Իրինա Մանասերյանի թիվ ԵԱԲԴ/2192/02/10 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 12.01.2022 թվականի որոշումը*): ՀՀ վճռաբեկ դատարանն արձանագրել է, որ այն դեպքում, երբ վիճող կողմը դիմում է ներկայացրել հայցային վաղեմություն կիրառելու վերաբերյալ, դատարանների օրակարգային խնդիրն է դառնում պարզել այն իրական ժամանակահատվածը, երբ հայցվորը հետամուտ է եղել իր իրավունքների դատական կարգով պաշտպանությանը (*տե՛ս Սերգեյ Սարգսյանն ընդդեմ Արա Սարգսյանի և մյուսների թիվ ԵԿԴ/0881/02/12 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 28.11.2014 թվականի որոշումը*):

Վճռաբեկ դատարանի իրավական դիրքորոշման կիրառումը սույն գործի փաստերի նկատմամբ

Դիմելով դատարան՝ Ալբերտ Մովրովյանը պահանջել է լուծել իր և Ընկերության միջև 28.06.2011 թվականին կնքված՝ թիվ ՆՊԲ-04-04.10.2011 բնակարանի առուվաճառքի նախնական պայմանագիրը, որպես հետևանք Ընկերությունից բռնագանձել պայմանագրով վճարված 50.915.700 ՀՀ դրամ ու պայմանագրի 5.1-ին կետով սահմանված տույժեր՝ պայմանագրի գնի 0.05 տոկոսի չափով՝ յուրաքանչյուր օրվա համար հայցադիմումին նախորդող երեք տարիների համար, ինչպես նաև 50.915.700 ՀՀ դրամի նկատմամբ հաշվեգրել և բռնագանձել ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 411-րդ հոդվածով սահմանված տոկոսներ՝ հայցադիմումը ներկայացնելու օրվանից սկսած մինչև փաստացի կատարումը:

Ընկերությունը 16.12.2020 թվականին Դատարան է ներկայացրել հայցային վաղեմություն կիրառելու միջնորդություն:

Դատարանը 21.04.2021 թվականի «Հայցային վաղեմությունը կիրառելու միջնորդությունը մերժելու և գործի քննությունը վերսկսելու մասին» որոշմամբ մերժել է հայցային վաղեմություն կիրառելու մասին միջնորդությունն այն պատճառաբանությամբ, որ

- «(...) հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ հայցվորի և պարտասխանողի միջև բնակարանի առուվաճառքի մասին ՆՊԲ-24-04 . 10.2011 նախնական պայմանագիրը կնքվել է 04.10.2011թ. և Պայմանագրի 1.1 կետի համաձայն՝ պայմանագրով կողմերը պարտավորվել են Կառուցապատման ավարտից հետո Վաճառողի կողմից հիմնական պայմանագիր կնքելու մասին ծանուցում ուղարկելուց հետո կնքել պայմանագրով նախատեսված պայմաններով Հիմնական պայմանագիր բնակարանի առուվաճառքի վերաբերյալ և Դատարանի գնահատմամբ Վաճառողի կողմից Հիմնական պայմանագիր կնքելու մասին ծանուցում ուղարկելու ժամկետ Պայմանագրով չի սահմանվել և Հիմնական պայմանագրի կնքումը պայմանավորվել է Կառուցապատման ավարտից հետո Վաճառողի կողմից Գնորդին Հիմնական պայմանագիր կնքելու մասին ծանուցում ուղարկելու հետ և ինչպես վերը փաստվեց՝ պարտասխանողի կողմից հայցվորին ծանուցում չի ուղարկվել և հայցվորը իր ենթադրյալ իրավունքի խախտման մասին իմացել է 12.03.2020թ. , ինչը փաստվում է ՀՀ կադաստրի կոմիտեի կողմից փրված գրությամբ և իրավունքի պաշտպանության հայցը Դատարան է ներկայացվել 14.09.2020թ.՝ օրենքով

սահմանված երեք փարվա ժամկետի պահպանմամբ՝ Դատարանը գտնում է, որ հայցային վաղեմություն կհառելու միջնորդությունն անհիմն է և մերժման ենթակա:

Ինչ վերաբերում է Պայմանագրում կատարված նշումին առ այն, որ կառուցապարման ավարտի ժամկետ է սահմանվել 01.05.2012 թվականը՝ Դատարանի գնահատմամբ չի կարող հայցվորին ի վնաս մեկնաբանվել այն պարճառաբանությամբ, որ ինչպես բխում է գործի փաստերից՝ նման նշումը կրել է ձևական բնույթ, քանի որ *** **³ հասցեի թիվ 01/19-15/65845 ավարտական ակտը տրվել է 11.12.2015թ. »:

Դատարանի 20.12.2023 թվականի վճռով հայցը բավարարվել է այն :պատճառաբանությամբ, որ

- «(...) Պատասխանողը թույլ է տվել 04.10.2011թ. կնքված բնակարանի առուվաճառքի մասին ՆՊԲ-24-04.10.2011 նախնական պայմանագրի էական խախտումներ, այն է՝ խախտել է պայմանագրով սահմանված կառուցապարման ժամկետի ավարտը, նույն պայմանագրի 2.3.3 կետը, ինչի արդյունքում հայցվորն իրենից անկախ պայմաններում զրկվել է հիմնական պայմանագիր կնքելու հնարավորությունից, ինչը Դատարանի գնահատմամբ հիմք է տալիս Հայցվորին Պայմանագրի 5.2 կետի ուժով միակողմանի լուծել 04.10.2011թ. կնքված բնակարանի առուվաճառքի մասին ՆՊԲ-24-04.10.2011 նախնական պայմանագիրը:

Հիմք ընդունելով վերոգրյալը՝ Դատարանը գտնում է, որ պետք է լուծել «Ամերիքն Բիլդինգ Դիվելոպմենթ» ՍՊ ընկերության և Ալբերտ Արտաշեսի Մովրովյանի միջև 04.10.2011թ. կնքված բնակարանի առուվաճառքի մասին ՆՊԲ-24-04.10.2011 նախնական պայմանագիրը:

(...) հաշվի առնելով այն փաստը, որ վերոգրյալ պարճառաբանություններով փաստվում է, որ Պատասխանողի կողմից խախտվել են Պայմանագրով նախատեսված պարտավորությունները, իսկ 5.2-րդ կետը պարունակում է Պայմանագիրը միակողմանի լուծելու դեպքում գնորդի կողմից վճարված գումարները վերադարձնելու պայման՝ Դատարանը գտնում է, որ հիմնավոր է նաև Հայցվորի՝ պայմանագրով վճարված գումարը բռնագանձելու պահանջը, ուստի պետք է Պատասխանողից հոգուտ Հայցվորի բռնագանձել 50.915.700 ՀՀ դրամ՝ որպես պայմանագրով վճարված գումար:

Դատարանը միաժամանակ հաշվի առնելով այն փաստը, որ թեև պատասխանողի պարտավորությունները խախտվել են ավելի վաղ, մինչդեռ հայցվորը խնդրել է պայմանագրի 5.1 կետով սահմանված տույժերը հաշվարկել և բռնագանձել հայցադիմումին նախորդող 3 տարիների համար, իսկ Պայմանագրի 5.1-րդ կետը պարունակում է ուշացված յուրաքանչյուր օրվա համար Հիմնական պայմանագրի գնի 0.05 տոկոսի չափով տույժ բռնագանձելու պայման՝ գտնում է, որ պատասխանողից հոգուտ հայցվորի պետք է բռնագանձել Պայմանագրի գնի՝ 50.915.700 ՀՀ դրամի 0.05 տոկոսի չափով տույժ, յուրաքանչյուր օրվա համար՝ սկսած 14.09.2017 թվականից մինչև 14.09.2020 թվականը, բայց ոչ ավել քան 50.915.700 ՀՀ դրամ գումարը:

(...) հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ հայցվորի պահանջը՝ պատասխանողից 50.915.700 ՀՀ դրամ բռնագանձելու վերաբերյալ հիմնավոր է, Դատարանը գտնում է, որ հիմնավոր է նաև հայցվորի պահանջը՝ 50.915.700 ՀՀ դրամի նկատմամբ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 411-րդ հոդվածով սահմանված տույժները հայցադիմումը ներկայացնելու օրվանից՝

³ Առկա է անձնական տվյալ:

14.09.2020թ-ից մինչև պարտավորության փաստացի կատարման օրը հաշվարկելու և բռնագանձելու վերաբերյալ»:

Վերաքննիչ դատարանի 12.09.2024 թվականի որոշմամբ Ընկերության վերաքննիչ բողոքը բավարարվել է՝ Դատարանի 20.12.2023 թվականի վճիռը բեկանվել և փոփոխվել է՝ հայցը մերժվել է այն պատճառաբանությամբ, որ

- «(...) կողմերի միջև կնքված պայմանագրի պայմանների ուսումնասիրությունը թույլ է տալիս գալ այն եզրահանգմանը, որ հայցվորը 2012 թվականի մայիսի 1-ին պատասխանողից չստանալով հիմնական պայմանագրի կնքելու վերաբերյալ ծանուցումը՝ պետք է իմացած լիներ իր իրավունքի խախտման մասին: Վերաքննիչ դատարանը գտնում է, որ քննարկման առարկա պայմանագրի պայմանների վերաբերյալ նման եզրահանգման իրավաչափությունը հիմնավորվում է նաև պայմանավորված նրանով, որ պայմանագրով կողմերը սահմանել են նաև հետևյալ պայմանները.

Պայմանագրի 5.1 կետի համաձայն՝ Վաճառողը կառուցապարման ավարտի ժամկետի 6 (վեց) ամսից ավելի խախտման դեպքում Գնորդ(ներ)ին վճարում է փուլժ 6 (վեց) ամսից ավելի ժամկետից ուշացված յուրաքանչյուր օրվա համար Հիմնական պայմանագրի գնի 0.05 փոկոսի չափով:

Պայմանագրի 5.2 կետի համաձայն՝ Վաճառողի կողմից Կառուցապարման ավարտի ժամկետի խախտումն ավելի քան 12 (տասներկու) ամիս իրավունք է տալիս Գնորդ(ներ)ին միակողմանի լուծել սույն պայմանագիրը, որի դեպքում Վաճառողը պարտավոր է Գնորդ(ներ)ին վերադարձնել վերջին(ներ)իս կողմից վճարված գումարները և սույն պայմանագրի 2.2.1 կետով սահմանված փուլժերը:

Այսինքն՝ պայմանագրի վերը նշված կետերի բովանդակությունից հետևում է, որ հայցվորը 2012 թվականի մայիսի 1-ին պատասխանողից չստանալով հիմնական պայմանագրի կնքելու վերաբերյալ ծանուցում՝ պետք է իմանար, որ իր խախտված իրավունքի պաշտպանության համար պայմանագրի վերը նշված կետերով սահմանվել են համապատասխան միջոցներ: Այլ կերպ ասած՝ հայցվորը լինելով պայմանագրի պայմանները սահմանող կողմ և քաջատեղյակ լինելով Պայմանագրի 5.1 կետով և 5.2 կետով պատասխանողի համար սահմանված պատասխանատվությանը՝ պետք է իմանար, որ այդ կետերով սահմանված պատասխանատվությունը պատասխանողը կրում է հայցվորի իրավունքների խախտում թույլ տված լինելու համար:

Վերոգրյալի հաշվառմամբ՝ Վերաքննիչ դատարանը գտնում է, որ հայցվորի կողմից իր խախտված իրավունքների պաշտպանության համար հայց հարուցելու վաղեմության ժամկետը բաց է թողնվել. հայցը կարող էր հարուցվել մինչև 2015 թվականի մայիսի 2-ը, մինչդեռ, հարուցվել է 2020 թվականի սեպտեմբերի 14-ին:

Անդրադառնալով այն փաստարկին, որ հայցվորն իր իրավունքների խախտման մասին տեղեկացել է Կադաստրի կոմիտեին կատարված հարցման արդյունքում ստացված նյութերից՝ Վերաքննիչ դատարանը հարկ է համարում նշել, որ հայցվորը 2012 թվականի մայիսի 1-ին պատասխանողից չստանալով հիմնական պայմանագրի կնքելու վերաբերյալ ծանուցում ոչ միայն պետք է միջոցներ ձեռնարկեր պայմանագրով սահմանված իր խախտված իրավունքների պաշտպանության միջոցներից օգտվելու համար, այլ նաև պետք է ակտիվ միջոցներ ձեռնարկեր կառուցապարման ընթացքի վերաբերյալ տեղեկություններ ստանալու համար: Այլ կերպ ասած՝ նույն Կադաստրի կոմիտեին հայցվորի կողմից հարցումը կարող էր կատարվել հայցային

վաղեմության ժամկետում՝ չգրկելով իրեն օրենքով սահմանված ժամկետում հայց հարուցելու իրավունքից»:

Վերը նշված իրավական դիրքորոշումների լույսի ներքո անդրադառնալով Վերաքննիչ դատարանի պատճառաբանությունների հիմնավորվածությանը՝ Վճռաբեկ դատարանը հարկ է համարում արձանագրել հետևյալը.

Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ սույն գործով Ալբերտ Մովրովյանի և Ընկերության միջև 04.10.2011 թվականին կնքվել է բնակարանի առուվաճառքի մասին թիվ ՆՊԲ-24-04.10.2011 նախնական պայմանագիրը, որով կողմերը պարտավորվել են կառուցապատման ավարտից հետո վաճառողի կողմից հիմնական պայմանագիր կնքելու մասին ծանուցում ուղարկելուց հետո կնքել Պայմանագրով նախատեսված պայմաններով բնակարանի առուվաճառքի վերաբերյալ հիմնական պայմանագիր: Ընդ որում, Պայմանագրով Ընկերության կողմից հիմնական պայմանագիր կնքելու մասին ծանուցում ուղարկելու ժամկետը պայմանավորվել է կառուցապատման ավարտի պահով, մինչդեռ տվյալ դեպքում Ընկերության կողմից Ալբերտ Մովրովյանին հիմնական պայմանագիր կնքելու ծանուցում չի ուղարկվել:

Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ «իմացել է» և «պետք է իմացած լիներ» օրենսդրական եզրույթները ձևակերպելիս օրենսդիրը կարևորել է հայցային վաղեմության ընթացքն սկսվելու հարցում հայցվորի կողմից իր իրավունքի խախտման մասին հաստատապես իմանալու հանգամանքը: Այսինքն՝ անձի կողմից իր դատական պաշտպանության իրավունքը կարող է իրացվել այն դեպքում, երբ վերջինս համոզված է իր իրավունքի հաստատապես խախտման հարցում: Տվյալ դեպքում, թեև կողմերի միջև կնքված Պայմանագրով կառուցապատման ավարտ է որոշվել 01.05.2012 թվականը, այնուամենայնիվ Ալբերտ Մովրովյանը կառուցապատումն ավարտված լինելու և նման պայմաններում ծանուցում չստանալու հանգամանքների՝ այսինքն իր իրավունքի խախտման մասին, հաստատապես իմացել է միայն Կադաստրի կոմիտեի կողմից 12.03.2020 թվականին տրված տեղեկանքից, որի հիման վրա տրամադրվել են համապատասխան ավարտական ակտերը (շահագործման թույլտվություն), որոնցից էլ պարզ է դարձել, որ Ընկերության կողմից կառուցված բնակելի բազմաբնակարան շենքի «Ա» ու «Բ» մասնաշենքերի կառուցման շինարարական աշխատանքները, որոնք գտնվում են *** **4 հասցեներում, համարվել են ավարտված ու պատրաստ են եղել շահագործման 11.12.2015 թվականից: Այսինքն՝ վերոնշյալ փաստերի մասին հաստատապես իմանալու պահից է Ալբերտ Մովրովյանն ունեցել բավարար տեղեկություններ իր իրավունքների խախտման վերացման համար պահանջ ներկայացնելու համար: Ավելին՝ 12.03.2020 թվականին իր իրավունքների հաստատապես խախտված լինելու մասին իմանալուց հետո Արտաշես Մովրովյանը նույնիսկ 16.03.2020 թվականին առաջարկ է ներկայացրել Ընկերությանը՝ պայմանագրով սահմանված հատակագծին և պայմաններին համապատասխան բնակարանի հիմնական պայմանագիր կնքելու վերաբերյալ:

Վերոգրյալի հաշվառմամբ Վճռաբեկ դատարանը, կողմերի ներկայացրած փաստարկները դիտարկելով վերոգրյալ իրավական դիրքորոշումների լույսի ներքո, արձանագրում է, որ Վերաքննիչ դատարանի եզրահանգումը՝ հայցային վաղեմության ժամկետը լրացած լինելու հիմքով հայցը մերժելու մասին, հիմնավոր չէ, նկատի ունենալով այն, որ Ալբերտ Մովրովյանը հայցադիմումը Դատարան է ներկայացրել հայցային վաղեմության երեք տարվա ժամկետի

⁴ Առկա է անձնական տվյալ:

պահպանմամբ, մինչդեռ Վերաքննիչ դատարանը, հայցային վաղեմության կիրառման վերաբերյալ սխալ եզրահանգման գալով՝ թույլ է տվել ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 331-րդ ու 337-րդ հոդվածների այնպիսի խախտում, որը խաթարել է արդարադատության բուն էությունը:

Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ բողոքարկման ինստիտուտն իրավական միջոց է, որը հնարավորություն է տալիս որոշակի ընթացակարգի միջոցով գործնականում ապահովելու դատական սխալների բացահայտումը և ուղղումը՝ դրանով իսկ նպաստելով արդարադատության նպատակների գործնականում իրականացմանը, իսկ այդ առաքելությունը կարող է իրագործվել միայն այն դեպքում, երբ վերաքննիչ դատարանն անդրադառնա վերաքննիչ բողոքի բոլոր հիմքերին ու հիմնավորումներին՝ դրանով իսկ բացահայտելով ենթադրյալ դատական սխալի առկայությունը կամ բացակայությունը: Այնինչ տվյալ դեպքում Վերաքննիչ դատարանը, անդրադառնալով միայն հայցային վաղեմության կիրառման հիմքի առկայությանը և սխալ եզրահանգման գալով, չի անդրադարձել վերաքննիչ բողոքի մնացած հիմքերին ու հիմնավորումներին՝ սահմանափակելով բողոքարկման իրավունքի իրացման հնարավորությունը՝ արդյունքում թույլ տալով այնպիսի դատական սխալ, որը խաթարել է արդարադատության բուն էությունը:

Այսպիսով, վճռաբեկ բողոքի հիմքերի առկայությունը Վճռաբեկ դատարանը դիտում է բավարար՝ ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 390-րդ հոդվածի 3-րդ մասի ուժով Վերաքննիչ դատարանի 12.09.2024 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 2-րդ կետով սահմանված՝ դատարանի դատական ակտը բեկանելու և գործը Վերաքննիչ դատարան նոր քննության ուղարկելու Վճռաբեկ դատարանի լիազորությունը՝ նկատի ունենալով, որ հայցային վաղեմության ժամկետը լրացած լինելու հիմքով հայցը մերժելու արդյունքում Վերաքննիչ դատարանը քննության առարկա չի դարձրել Ընկերության ներկայացրած վերաքննիչ բողոքի մյուս հիմքերը և հիմնավորումները:

Վճռաբեկ բողոքի պատասխանում բերված փաստարկները հերքվում են վերոգրյալ պատճառաբանություններով:

5. Վճռաբեկ դատարանի պատճառաբանությունները և եզրահանգումները դատական ծախսերի բաշխման 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:

Նկատի ունենալով, որ սույն գործն ուղարկվում է նոր քննության, որպիսի պարագայում դատական ծախսերի բաշխման հարցին հնարավոր չէ անդրադառնալ գործի քննության ներկա

փուլում, Վճռաբեկ դատարանը գտնում է, որ դատական ծախսերի բաշխման հարցը ենթակա է լուծման գործի նոր քննության ընթացքում:

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

Ո Ր Ո Շ Ե Ց

1. Վճռաբեկ բողոքը բավարարել մասնակիորեն: Բեկանել ՀՀ վերաքննիչ քաղաքացիական դատարանի 12.09.2024 թվականի որոշումը և այն փոփոխել՝ հայցային վաղեմություն կիրառելու մասին միջնորդությունը մերժել:

Թիվ ԵԴ/27466/02/20 քաղաքացիական գործն ուղարկել ՀՀ վերաքննիչ քաղաքացիական 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 ենթակա չէ բողոքարկման:

Ն ա խ ա գ ա հ ող _____ **Գ. ՀԱԿՈՐՅԱՆ**

Զ ե կ ու ը ող _____ **Է. ՄԵՂՐԱԿՅԱՆ**

_____ **Ա. ԱԹԱԲԵԿՅԱՆ**

_____ **Ն. ՀՈՎՍԵՓՅԱՆ**

_____ **Ս. ՄԵՂՐՅԱՆ**

_____ **Ա. ՄԿՐՏՉՅԱՆ**

_____ **Վ. ՔՈՉԱՐՅԱՆ**

