



Ո Ր Ո Շ ՈՒ Մ

ԳՈՐԾԻ ԵՆԹԱԿԱՅՈՒԹՅԱՆ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՎԵՃԸ ԼՈՒԾԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

6 ապրիլի 2026 թվական

ք. Երևան

ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի նախագահ Լիլիթ Թադևոսյանս, ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի վարչական պալատի նախագահ Հովսեփ Բեդևյանս, ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի հակակոռուպցիոն պալատի նախագահի Արթուր Դավթյանս, ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի քրեական պալատի նախագահ Համլետ Ասատրյանս, ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի քաղաքացիական պալատի նախագահի պարտականությունները կատարող Էդգար Սեդրակյանս, նիստում ուսումնասիրելով թիվ ԵԴԻ/2057/02/26 (ՎԴԻ/2663/05/26) գործի ենթակայությունը որոշելու նպատակով այն ՀՀ Վճռաբեկ դատարանն ուղարկելու վերաբերյալ Երևան քաղաքի առաջին ատյանի ընդհանուր իրավասության քաղաքացիական դատարանի՝ 2026 թվականի մարտի 18-ի որոշումը,

Պ Ա Ր Զ Ե Ց Ի Ն Ք

Գործի դատավարական նախապատմությունը.

1. Լ.Մ.-ը 2026 թվականի փետրվարի 16-ին էլեկտրոնային հայցերի ներկայացման www.e-administrativecourt.am համացանցային կայքով հայցադիմում է ներկայացրել ՀՀ վարչական դատարան ընդդեմ Երևանի քաղաքապետի՝ հետևյալ պահանջի մասին. «Պարտավորեցնել Պարասիսանոդին Երևանի քաղաքապետի 08.03.2011 թվականի թիվ 985-Ա որոշման հիման վրա Երևանի ■■■■■■ հասցեում գրնվող օրինակացված 1100.77 քմ ընդհանուր մակերեսով կառույցը ուղղակի վաճառքի միջոցով օտարել Լ.Մ.-ին՝ համապարասիսանաբար վերջինիս հետ կնքելով առուվաճառքի պայմանագիր՝ գնառաջարկը համապարասիսանեցնել նախկինում տրամադրված գնառաջարկին»:

2. ՀՀ վարչական դատարանի (գործ թիվ ՎԴ/2663/05/26)՝ 2026 թվականի փետրվարի 23-ի որոշմամբ գործը վերահասցեագրվել է Երևան քաղաքի առաջին ատյանի ընդհանուր իրավասության քաղաքացիական դատարանին:

3. Հայցադիմումը Երևան քաղաքի ընդհանուր իրավասության քաղաքացիական դատարանը ստացել է 2026 թվականի փետրվարի 25-ին՝ գործին շնորհելով ԵԴ2/2057/02/26 համարը:

4. Երևան քաղաքի առաջին ատյանի ընդհանուր իրավասության քաղաքացիական դատարանի՝ 2026 թվականի փետրվարի 27-ի որոշմամբ հայցադիմումը վերադարձվել է հայցվորին՝ թույլ տրված սխալներն ուղղելու և կրկին ներկայացնելու վերաբերյալ նշմամբ¹:

5. Հայցվորը 2026 թվականի մարտի 12-ին Երևան քաղաքի ընդհանուր իրավասության քաղաքացիական դատարան կրկին մուտքագրել է հայցադիմումը՝ հետևյալ պահանջով. «Հարկադրել Երևանի քաղաքապետը վարչական մարմնին՝ Երևանի քաղաքապետի 08.03.2011 թվականի թիվ 985-Ա որոշման հիման վրա Երևանի **■■■■■■■** հասցեում գրնվող օրինակացված 1100.77 քմ ընդհանուր մակերեսով կառույցը ուղղակի վաճառքի միջոցով օտարել Լ.Մ.-ին՝ համապատասխանաբար վերջինիս հետ կնքելով առուվաճառքի պայմանագիր՝ գնատաջարկը համապատասխանեցնել նախկինում տրամադրված գնատաջարկին»:

6. Երևան քաղաքի առաջին ատյանի ընդհանուր իրավասության քաղաքացիական դատարանի՝ 2026 թվականի մարտի 18-ի որոշմամբ գործի ենթակայությունը որոշելու նպատակով այն ուղարկվել է ՀՀ Վճռաբեկ դատարան:

7. Գործը ՀՀ Վճռաբեկ դատարանում ստացվել է 2025 թվականի մարտի 23-ին:

Ենթակայության վերաբերյալ վեճի լուծման համար Էական նշանակություն ունեցող փաստական հանգամանքները.

8. Հղում կատարելով «Հայաստանի Հանրապետության դատական օրենսգիրք» ՀՀ սահմանադրական օրենքի 20-րդ հոդվածին, 24-րդ հոդվածի 1-ին մասին, ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 3-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետին, 3-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետին, 10-րդ հոդվածի 1-ին մասին, 81-րդ հոդվածի 1-ին մասին, ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 3-րդ հոդվածի 1-ին, 2-րդ մասերին, 10-րդ

¹ Տե՛ս դատական գործը, թերթեր 61-63

հողվածի 1-ին մասին, 128-րդ հողվածի 1-ին մասին, 436-րդ հողվածի 1-ին մասին, 437-րդ հողվածի 1-ին մասին, ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 18-րդ հողվածի 1-ին, 2-րդ մասերին՝ ՀՀ վարչական դատարանը 2026 թվականի փետրվարի 23-ի որոշմամբ գործը վերահասցեագրել է Երևան քաղաքի առաջին ատյանի ընդհանուր իրավասության քաղաքացիական դատարանին՝ հետևյալ պատճառաբանությամբ. «(...) *Տվյալ դեպքում վեճի առարկան 08.03.2011 թվականի թիվ 985-Ա որոշման շրջանակներում Երևանի ■■■■■■■■ հասցեում գրավող 1100.77 քմ ընդհանուր մակերեսով կառույցը ուղղակի վաճառքի միջոցով օտարելն է և հայցադիմումի բովանդակությունից ակնհայտ է, որ սույն վեճը վերաբերում է Երևանի քաղաքապետի 08.03.2011 թվականի թիվ 985-Ա որոշման հիման վրա առուվաճառքի պայմանագրի կնքմանը, նշված որոշման, ըստ էության, կատարմանը: Թեև Երևանի քաղաքապետը հանրային իշխանական լիազորություններով օժտված սուբյեկտ է և Կրկին դեպքում հանդիսանում է վիճելի իրավահարաբերության կողմ, սակայն սույն գործով վիճելի իրավահարաբերության բովանդակությունը չի կազմում Երևանի քաղաքապետի կողմից իր հանրային իշխանական լիազորությունների իրականացման պարտականությունը, այսինքն՝ իրավահարաբերությունները չեն ծագել պետական կառավարման համակարգի մարմնի գործադիր-կարգադրիչ գործունեության ընթացքում: Ավելին՝ հայցվոր ֆիզիկական անձի և Երևանի քաղաքապետի միջև իրավահարաբերությունները կրում են զույր քաղաքացիաիրավական բնույթ, քանի որ վեճը վերաբերում է քաղաքացիական իրավունքի սուբյեկտների կողմից իրենց քաղաքացիական իրավունքներն և պարտականությունները իրացնելուն: Այլ կերպ ասած՝ սույն դեպքում հայցադիմումով ներկայացված վեճը ծագել է ոչ թե հանրային իշխանական լիազորություններով օժտված վարչական մարմնի կողմից իրավական նորմի ուժով միակողմանի ազդեցության հիմքով որևէ հարցի կարգավորման կապակցությամբ, այլ՝ մասնավոր իրավունքի ռիսկով, իրավահավասար սուբյեկտների կողմից ազատ կամասարտահայրությամբ պայմանագիր կնքելու առնչությամբ:*

Ամբողջ վերոգրյալի հիման վրա դատարանը գտնում է, որ Հայցվորի կողմից ներկայացված պահանջը բխում է պայմանագրի կնքման հետ կապված իրավահարաբերություններից, այսինքն՝ սույն վեճից ծագող հարաբերությունները հանդիսանում են մասնավոր, պայմանագրային հարաբերություններ, հետևաբար

դատարանը գրնում է, որ վերջինիս կողմից ներկայացված պահանջն ընդդարյալ չէ վարչական դատարանին և այնք է այն վերահասցեագրել ընդհանուր իրավասության առաջին ատյանի քաղաքացիական դատարան (...)²:

9. Հղում կատարելով «Հայաստանի Հանրապետության դատական օրենսգիրք» ՀՀ սահմանադրական օրենքի 20-րդ հոդվածի 1-ին մասին, 24-րդ հոդվածի 1-ին մասին, ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 18-րդ հոդվածի 1-ին, 2-րդ մասերին, 26-րդ հոդվածի 2-րդ մասին, ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 3-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետին, 67-րդ հոդվածի 1-ին մասին, 68-րդ հոդվածի 1-ին մասին, «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» ՀՀ օրենքի 1-ին հոդվածին, 3-րդ հոդվածի 1-ին մասին, ինչպես նաև թիվ ԵԱԲԴ/1369/02/09 քաղաքացիական գործով 2010 թվականի դեկտեմբերի 3-ին, թիվ ԵԱԲԴ/0433/02/11 քաղաքացիական գործով 2011 թվականի հուլիսի 27-ին, թիվ ԵՄԴ/1029/02/14 քաղաքացիական գործով 2016 թվականի ապրիլի 22-ին, թիվ ԵԿԴ/1274/02/13 քաղաքացիական գործով 2021 թվականի դեկտեմբերի 10-ին կայացրած որոշումներով ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի արտահայտած դիրքորոշումներին՝ Երևան քաղաքի առաջին ատյանի ընդհանուր իրավասության քաղաքացիական դատարանը 2026 թվականի մարտի 18-ի որոշմամբ գտել է, որ սույն գործը ենթակա չէ Երևան քաղաքի առաջին ատյանի ընդհանուր իրավասության քաղաքացիական դատարանին և այդ առնչությամբ դիմել է Վճռաբեկ դատարան՝ նշելով հետևյալը. «(...) 2011 թվականի սեփականության իրավունքի գրանցման թիվ 2650182 վկայականի համաձայն՝ **■■■■■■■■** հասցեում գրնվող շինության և հողամասի նկարմամբ գրանցված է Երևան համայնքի սեփականության իրավունքը:

21.11.2022 թվականին դիմում է ներկայացրել Երևանի քաղաքապետարան, ինդրել հարուցել վարչական վարույթ և Երևանի քաղաքապետի 08.03.2011 թվականի թիվ 985-Ա որոշման հիման վրա Երևանի **■■■■■■■■** հասցեում գրնվող օրինականացված 1100.77 քմ ընդհանուր մակերեսով կառույցն ուղղակի վաճառքի միջոցով օտարել Լ.Մ.-ին՝ համապարասխանաբար վերջինիս հետ կնքելով առուվաճառքի պայմանագիր, գնատաջարկը համապարասխանեցնել նախկինում տրամադրված գնատաջարկին:

² Տե՛ս դատական գործը, թերթեր 34 (50)-40 (56):

Ի պարասիսան Երևան համայնքը մերժել է հայցվորի պահանջը՝ ներկայացնելով նոր՝ 31.12.2020 թվականից հետո գործող կադաստրային արժեքով հաշվարկ:

Տվյալ դեպքում, հայցվոր Լ.Մ.-ի ներկայացուցիչ Հ.Մ.-ը որպես պարասիսանող նշել է Երևանի քաղաքապետ վարչական մարմինն և Դատարանին խնդրել է՝ հարկադրել Երևանի քաղաքապետ վարչական մարմինն Երևանի քաղաքապետի 08.03.2011 թվականի թիվ 968-Ա որոշման հիման վրա Երևանի ■■■■■■■■ հասցեում գտնվող օրինականացված 1100.77 քմ ընդհանուր մակերեսով կառույցն ուղղակի վաճառքի միջոցով օտարել Լ.Մ.-ին՝ համապարասիսանաբար վերջինիս հետ կնքելով առուվաճառքի պայմանագիր՝ գնառաջարկը համապարասիսանեցնել նախկինում փրամադրված գնառաջարկին:

Սույն գործով, հայցադիմումի բովանդակությունից պարզ է դառնում, որ հայցվորն ըստ էության մի դեպքում վիճարկում է Երևանի քաղաքապետարանի անգործությունը, այն է՝ Երևանի քաղաքապետարանի կողմից չի իրականացվել Երևանի քաղաքապետի 28.03.2011 թվականին կայացրած թիվ 985-Ա որոշմամբ նախատեսված գործողությունները, իսկ մյուս դեպքում գործողությունը, այն է՝ Երևան համայնքը մերժել է հայցվորի պահանջը՝ ներկայացնելով նոր՝ 31.12.2020 թվականից հետո գործող կադաստրային արժեքով հաշվարկ:

(...)

Դատարանն արձանագրում է, որ հայցվորը, հայցադիմում ներկայացնելով Դատարան, ըստ էության պահանջում է ընդունել բարենպաստ վարչական ակտ: Դատարանը փաստում է նաև, որ պարասիսանող կողմը փոխադրված դեպքում հանդես է գալիս որպես հանրային իշխանության կրող: Հայցադիմումում նկարագրված հարաբերությունները ծագել են Երևանի քաղաքապետարանի (քաղաքապետի) գործադիր-կարգադրիչ գործունեության ընթացքում վարչական մարմնի և ֆիզիկական անձի միջև ծագած հարաբերություններում: Վերոգրյալի հաշվառմամբ, Դատարանը գտնում է, որ նշվածը հանրային իրավահարաբերությունից ծագող վեճ է, որը ենթակա է քննության ՀՀ վարչական դատարանի կողմից, որի հիման վրա

որոշում է կայացնում գործն ուղարկել ՀՀ Վճռաբեկ դատարան՝ ենթակայության հարցը լուծելու համար»³:

Սույն որոշման հիմնավորումները և եզրահանգումը.

10. Սույն գործով բարձրացված իրավական հարցը հետևյալն է. *հիմնավոր է արդյո՞ք Երևան քաղաքի առաջին արյանի ընդհանուր իրավասության քաղաքացիական դատարանի հետևությունն այն մասին, որ թիվ ԵԴ2/2057/02/26 (ՎԴ/2663/05/26) գործն ըստ Լ.Մ.-ի հայցի ընդդեմ Երևանի քաղաքապետի՝ «Հարկադրել Երևանի քաղաքապետ վարչական մարմնին՝ Երևանի քաղաքապետի՝ 08.03.2011 թվականի թիվ 985-Ա որոշման հիման վրա Երևանի ■■■■■■■■ հասցեում գտնվող օրինակացված 1100.77 քմ ընդհանուր մակերեսով կառույցը ուղղակի վաճառքի միջոցով օտարել Լ.Մ.-ին՝ համապատասխանաբար վերջինիս հետ կնքելով առուվաճառքի պայմանագիր՝ գնատաշարկը համապատասխանեցնել նախկինում տրամադրված գնատաշարկին» պահանջի մասին, ենթակա է ՀՀ վարչական դատարանին:*

11. «Հայաստանի Հանրապետության դատական օրենսգիրք» ՀՀ սահմանադրական օրենքի 2-րդ հոդվածի 3-րդ մասի համաձայն՝ «Մասնագիտացված դատարաններն են՝

1) վարչական դատարանը. (...):»

Նույն օրենքի 20-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ «Առաջին արյանի ընդհանուր իրավասության դատարանը քննում է դատական կարգով քննության ենթակա բոլոր գործերը, բացառությամբ մասնագիտացված դատարանների ենթակայությանը վերապահված գործերի»:

Նույն օրենքի 24-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ «Վարչական դատարանին են ենթակա Հայաստանի Հանրապետության վարչական դատավարության օրենսգրքով նախատեսված գործերը»:

ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 18-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ «Քաղաքացիական գործերը ենթակա են քննության առաջին արյանի դատարանում, բացառությամբ «Մասնկության մասին» Հայաստանի

³ Տե՛ս դատական գործը, թերթեր 105-111:

Հանրապետության օրենքով նախատեսված դեպքերի և հակակոռուպցիոն դատարանին ենթակա գործերի»:

Նույն հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ «Քաղաքացիական են համարվում իրավունքի մասին վեճի հետ կապված բոլոր գործերը, բացառությամբ Հայաստանի Հանրապետության վարչական դատարանի (...) կամ Սահմանադրական դատարանի իրավասությանը վերապահված գործերի»:

ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 26-րդ հոդվածի համաձայն՝ «(...) 2. Դատարանը յոթնօրյա ժամկետում որոշում է կայացնում վարչական դատարանից վերահասցեագրված հայցադիմումը վարույթ ընդունելու կամ գործը Վճռաբեկ դատարան ուղարկելու մասին, եթե համաձայն չէ գործի ենթակայությանը:

(...)

6. Սույն հոդվածի 2-րդ և 3-րդ մասերով նախատեսված դեպքերում Վճռաբեկ դատարանի նախագահը և Վճռաբեկ դատարանի բոլոր պալատների նախագահները գործը Վճռաբեկ դատարանում սրանալու պահից փասնօրյա ժամկետում որոշում են գործի ենթակայությունը:

7. Սույն հոդվածի 6-րդ մասով նախատեսված որոշումն ընդունելու համար Վճռաբեկ դատարանի նախագահը հրավիրում է նիստ՝ իր և Վճռաբեկ դատարանի բոլոր պալատների նախագահների մասնակցությամբ, որն իրավազոր է, եթե դրան մասնակցում են նիստին մասնակցելու իրավունք ունեցող բոլոր անձինք:

8. Սույն հոդվածի 6-րդ մասով նախատեսված որոշումն ընդունվում է նիստին ներկա անձանց ընդհանուր թվի ձայների մեծամասնությամբ: Քվեարկելիս ձեռնպահ մնալ չի թույլատրվում: Որոշմանը կողմ քվեարկած դատավորների կազմից և նրանց կողմից որոշված դատավորը կազմում է որոշման նախագիծը:

9. Սույն հոդվածով սահմանված կարգով որոշված դատարանը համարվում է իրավասու դատարան:

10. Սույն հոդվածի 6-րդ մասով սահմանված կարգով գործի ենթակայությունը սահմանելու մասին որոշում կայացվելու դեպքում չի կարող վերաքննիչ բողոք բերվել սույն օրենսգրքի 365-րդ հոդվածի 2-րդ մասի 11-րդ կետի հիմքով այն պարճառաբանությամբ, որ գործը ենթակա չի եղել քննության քաղաքացիական դատավարության կարգով»:

ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 126-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետի համաձայն՝ *«Առաջին արյանի դարարանը մերժում է հայցադիմումի ընդունումը, եթե գործը ենթակա չէ քննության քաղաքացիական դատավարության կարգով»:*

ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 10-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ *«Վարչական դարարանին ընդդարյա են հանրային իրավահարաբերություններից ծագող բոլոր գործերը, (...)»:*

ՀՀ Կառավարությունը 2006 թվականի մայիսի 18-ի «Ինքնական կառույցների օրինականացման և տնօրինման կարգը հաստատելու մասին» թիվ 912-Ն որոշմամբ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ հոդվածին համապատասխան որոշել է հաստատել ինքնական կառույցների օրինականացման և տնօրինման կարգը (այսուհետ՝ Կարգ)՝ համաձայն հավելածի:

Կարգի 1-ին կետի համաձայն՝ *«Սույն կարգով սահմանվում է քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերում գրնվող ինքնական կառույցների, բազմաբնակարան և սրորաբաժանված շենքերում, այդ թվում՝ շենքերի ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքում քաղաքացիների կամ իրավաբանական անձանց կողմից ինքնական կառուցված շինությունների օրինականացման, ինչպես նաև պետությանը կամ համայնքներին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերում գրնվող ինքնական կառույցների օրինականացման և տնօրինման կարգը»:*

Կարգի 33-րդ կետի համաձայն՝ *«Համայնքի ղեկավարը սեփական նախաձեռնությամբ ընդունում է որոշում պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերում գրնվող ինքնական կառույցներն օրինականացնելու կամ քանդելու մասին (...)»:*

Օրինականացման մասին որոշման մեջ նշվում են՝ (...) օրինականացված կառույցը և համապատասխան հողամասը՝ տվյալ կառույցն իրականացրած անձին գնման նախապատրվության իրավունքով (ուղղակի վաճառք) կամ սույն կարգի 34.2-րդ կետով նախատեսված դեպքում վարձակալության իրավունքով տրամադրելու մասին գրավոր առաջարկություն անելու մասին տվյալները (...):

Կարգի 34-րդ կետի համաձայն՝ *«Պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերում գրնվող՝ օրինական ճանաչված կառույցների*

նկատումներ իրավունքների պետական գրանցումից հետո 15 աշխատանքային օրվա ընթացքում օրինականացման լիազոր մարմնի կողմից Կառույցը՝ սույն կարգի 35-րդ կետով սահմանված գներով (վարձավճարով), իսկ դրա համար սահմանված կարգով առանձնացված հողամասը՝ կադաստրային արժեքով, իսկ սույն կարգի 33.1-ին կետով սահմանված հողամասի առավելագույն մակերեսի չափից ավելի հողամասի փրամադրման դեպքերում կադաստրային արժեքի եռապատիկի չափով (վարձակալության իրավունքով) ձեռք բերելու համար գրավոր առաջարկություն է արվում կառույցն իրականացրած անձին: Առաջարկության մեջ պարտադիր նշվում են անշարժ գույքի Կառույցի միավորի հասցեն, կառույցների և հողամասի մակերեսները, առաջարկության ընդունման համար սույն կարգի 36-րդ կետով նախատեսված ժամկետը, հողամասի կադաստրային արժեքը (վարձավճարի չափը), ինչպես նաև կառույցի վաճառքի՝ սույն կարգի 35-րդ կետով սահմանված գները (վարձավճարները):»:

12. Հանրային և մասնավոր իրավահարաբերությունների տարանջատման հարցին ՀՀ Վճարելի դատարանը մանրամասն անդրադարձ է կատարել «Վեսպր» ՍՊԸ-ն ընդդեմ ՀՀ Էկոնոմիկայի նախարարության մրավոր սեփականության գործակալության, երրորդ անձ «ՄաքԴոնալդս Քորփորեյշն» ընկերություն վարչական գործով կայացված որոշման շրջանակներում՝ արձանագրելով հետևյալը. «(...) [Հ]անրային իրավահարաբերությունը մասնավոր հարաբերությունից փարանջատվում է թե՛ սուբյեկտային կազմով, թե՛ բովանդակությամբ և թե՛ օբյեկտով: Այդ փարբերն առանձին-առանձին անհրաժեշտ են, իսկ իրենց համակցության մեջ բավարար են, որպեսզի փաստվի իրավահարաբերության հանրային լինելու հանգամանքը: Իրավահարաբերությունը հանրային հարկանիշով բնութագրելու համար նախևառաջ անհրաժեշտ է, որ հարաբերության կողմ հանդես գա հանրային իշխանական լիազորություններով օժտված սուբյեկտը (վարչական մարմիններ, դրանց պաշտոնատար անձիք, այդ թվում՝ պետական և համայնքային ծառայողներ): Մինչդեռ հանրային իշխանական լիազորություններով օժտված սուբյեկտի՝ իրավահարաբերության կողմ լինելը դեռևս չի նշանակում, որ իրավահարաբերությունը հանրային բնույթի է, քանի որ հանրային բնույթը՝ որպես իրավահարաբերության բնութագրիչ, ծավալային առումով ներառում է իրավահարաբերության թե՛ սուբյեկտային կազմը, թե՛ օբյեկտը, թե՛

բովանդակությունը և ի հայտ է գալիս միայն վերոնշյալ երեք տարրերի համակցությամբ: (...) [Հ]անրային է այն իրավահարաբերությունը, որում կողմերից մեկի դերում անսայմանորեն հանդես է գալիս հանրային իշխանական լիազորություններով օժտված սուբյեկտը, որն այդ հարաբերության ընթացքում հանրային շահի իրացման կապակցությամբ իրացնում է օրենքով սահմանված իր հանրային իշխանական լիազորությունները (...):»⁴:

13. Նախքան սույն որոշման 10-րդ կետով բարձրացված հարցին անդրադառնալը, հարկ ենք համարում արձանագրել, որ ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 26-րդ հոդվածի 2-րդ մասը սահմանել է յոթնօրյա ժամկետ, որի ընթացքում առաջին ատյանի ընդհանուր իրավասության դատարանը պետք է կայացնի կա՛մ վերահասցեագրված հայցադիմումը վարույթ ընդունելու, կա՛մ գործը ՀՀ Վճռաբեկ դատարան ուղարկելու մասին որոշում, եթե համաձայն չէ գործի ենթակայությանը: Ընդ որում, դատարանի կողմից՝ գործը ՀՀ Վճռաբեկ դատարան ուղարկելու մասին որոշումից տարբերվող ցանկացած որոշման կայացումը բխում է այն կանխավարկածից, որ առաջին ատյանի ընդհանուր իրավասության դատարանի գործողություններն ուղղված են հայցադիմումը վարույթ ընդունելուն:

13.1. Սույն գործի նյութերից երևում է, որ վերահասցեագրված հայցադիմումը Երևան քաղաքի ընդհանուր իրավասության քաղաքացիական դատարանը ստացել է 2026 թվականի փետրվարի 25-ին, որից հետո 2026 թվականի փետրվարի 27-ին կայացրել է հայցադիմումը վերադարձնելու մասին որոշում, իսկ գործը ՀՀ Վճռաբեկ դատարան ուղարկելու մասին որոշումը կայացվել է հայցվորի կողմից հայցադիմումը կրկին ներկայացնելուց հետո՝ 2026 թվականի մարտի 18-ին⁵: Նշվածից ելնելով՝ արձանագրում ենք, որ սույն գործով Երևան քաղաքի ընդհանուր իրավասության քաղաքացիական դատարանը գործը ՀՀ Վճռաբեկ դատարան ուղարկելու մասին որոշումը կայացրել է ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 26-րդ հոդվածի 2-րդ մասով սահմանված ժամկետի խախտմամբ:

Չսայած այն հանգամանքին, որ Երևան քաղաքի ընդհանուր իրավասության քաղաքացիական դատարանի կողմից գործը ՀՀ Վճռաբեկ դատարան է ուղարկվել

⁴ Տե՛ս ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի՝ «Վեստ» ՍՊԸ-ն ընդդեմ ՀՀ էկոնոմիկայի նախարարության մտավոր սեփականության գործակալության, երրորդ անձ «ՄաքԴոնալդս Քորփորեյշն» ընկերություն՝ վարչական գործով 2016 թվականի ապրիլի 22-ի թիվ ՎԴ/0830/05/14 որոշումը:

⁵ Տե՛ս սույն որոշման 2-6-րդ կետերը:

վերոնշյալ կանոնի խախտմամբ, այնուամենայնիվ հիմք ընդունելով անձի՝ օրենքի հիման վրա ստեղծված դատարանի կողմից իր գործի քննության իրավունքի հիմնարար նշանակությունը և դրա՝ արդար դատաքննության իրավունքի բաղկացուցիչ մաս հանդիսանալը, գտնում ենք, որ սույն ենթակայության հարցը ենթակա է լուծման:

14. Սույն որոշման 11-րդ կետում վկայակոչված իրավադրույթների վերլուծությունից հետևում է, որ օրենսդիրն առաջին ատյանի ընդհանուր իրավասության դատարանին է վերապահել այն բոլոր գործերը, որոնց քննությունը վերապահված չէ մասնագիտացված դատարաններին, այդ թվում՝ վարչական դատարանին: Մինչույն ժամանակ, օրենսդիրը սահմանել է վարչական դատարանի ընդդատության շրջանակը, որում ներառված են հանրային իրավահարաբերություններից բխող վեճերի վերաբերյալ գործերը: Փաստորեն, որևէ դատական գործի՝ վարչական կամ առաջին ատյանի ընդհանուր իրավասության քաղաքացիական դատարանում քննության ենթակա լինելու հարցը որոշվում է՝ հիմք ընդունելով այն իրավահարաբերության բնույթը (մասնավոր կամ հանրային), որից բխող վեճը հանձնվում է դատարանի քննությանը:

15. Սույն գործի նյութերի ուսումնասիրությունից հետևում է, որ.

- Լ.Մ.-ը 2026 թվականի փետրվարի 16-ին էլեկտրոնային հայցերի ներկայացման www.e-administrativecourt.am համացանցային կայքով հայցադիմում է ներկայացրել ՀՀ վարչական դատարան ընդդեմ Երևանի քաղաքապետի՝ հետևյալ պահանջի մասին. «Պարտավորեցնել Պարասիասնողին Երևանի քաղաքապետի 08.03.2011 թվականի թիվ 985-Ա որոշման հիման վրա Երևանի **■■■■■■■■** հասցեում գտնվող օրինակացված 1100.77 քմ ընդհանուր մակերեսով կառույցը ուղղակի վաճառքի միջոցով օտարել Լ.Մ.-ին՝ համապարասիասնարար վերջինիս հետ կնքելով առուվաճառքի պայմանագիր՝ գնատաջարկը համապարասիասնեցնել նախկինում տր[ա]րամադրված գնատաջարկին»⁶,

- գործը ՀՀ վարչական դատարանի՝ 2026 թվականի փետրվարի 23-ի որոշմամբ վերահասցեագրվել է Երևան քաղաքի առաջին ատյանի ընդհանուր իրավասության քաղաքացիական դատարանին՝ այն պատճառաբանությամբ, որ վեճը վերաբերում է Երևանի քաղաքապետի թիվ 985-Ա որոշման հիման վրա առուվաճառքի պայմանագրի կնքմանը, նշված որոշման կատարմանը, և թեև Երևանի քաղաքապետը հանրային

⁶ Տե՛ս սույն որոշման 1-ին կետը:

իշխանական լիազորություններով օժտված սուբյեկտ է և տվյալ դեպքում հանդիսանում է վիճելի իրավահարաբերության կողմ, սակայն, սույն գործով վիճելի իրավահարաբերության բովանդակությունը չի կազմում Երևանի քաղաքապետի կողմից իր հանրային իշխանական լիազորությունների իրականացման պարտականությունը⁷,

- Հայցվորը 2026 թվականի մարտի 12-ին Երևան քաղաքի ընդհանուր իրավասության քաղաքացիական դատարան կրկին մուտքագրած հայցադիմումով պահանջել է. «Հարկադրել Երևանի քաղաքապետը վարչական մարմնին՝ Երևանի քաղաքապետի 08.03.2011 թվականի թիվ 985-Ա որոշման հիման վրա Երևանի **■■■■■■■** հասցեում գրնվող օրինակացված 1100.77 քմ ընդհանուր մակերեսով կառույցը ուղղակի վաճառքի միջոցով օտարել Լ.Մ.-ին՝ համապատասխանաբար վերջինիս հետ կնքելով առուվաճառքի պայմանագիր՝ գնատաջարկը համապատասխանեցնել նախկինում տրամադրված գնատաջարկին»⁸,

- Երևան քաղաքի առաջին ատյանի ընդհանուր իրավասության քաղաքացիական դատարանը 2026 թվականի մարտի 18-ի որոշմամբ գտել է, որ հայցադիմումի բովանդակությունից պարզ է դառնում, որ հայցվորն ըստ էության մի դեպքում վիճարկում է Երևանի քաղաքապետարանի անգործությունը, այն է՝ Երևանի քաղաքապետարանի կողմից չի իրականացվել Երևանի քաղաքապետի՝ 2011 թվականի մարտի 28-ին կայացրած թիվ 985-Ա որոշմամբ նախատեսված գործողությունները, իսկ մյուս դեպքում գործողությունը, այն է՝ Երևան համայնքը մերժել է հայցվորի պահանջը՝ ներկայացնելով նոր՝ 2020 թվականի դեկտեմբերի 31-ից հետո գործող կադաստրային արժեքով հաշվարկ, այսինքն, հայցվորը, ըստ էության, պահանջում է ընդունել բարենպաստ վարչական ակտ⁹:

16. Նախորդ կետում մեջբերված փաստական հանգամանքները գնահատելով սույն որոշման 11-14-րդ կետերում վկայակոչված իրավադրույթների և արտահայտված իրավական դիրքորոշումների լույսի ներքո՝ հարկ է նշել, որ գործով հայցվորը պահանջում է հարկադրել Երևանի քաղաքապետին կատարել Երևանի քաղաքապետի կողմից դեռևս 2011 թվականի մարտի 8 [28]¹⁰-ին կայացված թիվ 985-Ա որոշման

⁷ Տե՛ս սույն որոշման 8-րդ կետը:

⁸ Տե՛ս սույն որոշման 5-րդ կետը

⁹ Տե՛ս սույն որոշման 9-րդ կետը:

¹⁰ Վրիպակը թույլ է տրվել հայցվորի կողմից:

պահանջները, այն է վերջին որոշման հիման վրա Երևանի ■■■■■■ հասցեում գտնվող օրինակացված 1100.77 քմ ընդհանուր մակերեսով կառույցը ուղղակի վաճառքի միջոցով օտարել հայցվոր Լ.Մ.-ին, միաժամանակ հայցվորը պահանջում է առուվաճառքի պայմանագիր կնքելիս՝ գնառաջարկը համապատասխանեցնել նախկինում տրամադրված գնառաջարկին: Հետևաբար, հայցվորի պահանջն ուղղակիորեն ուղղված է արդեն իսկ առկա վարչական ակտի հիման վրա պայմանագրի կնքմանը և դրա պայմանների սահմանմանը: Ընդ որում, Կարգի 33-րդ կետով սահմանվում է, որ օրինականացված կառույցը և համապատասխան հողամասը՝ տվյալ կառույցն իրականացրած անձին գնման նախապատվության իրավունքով (ուղղակի վաճառք) տրամադրելու մասին գրավոր առաջարկություն անելու մասին տվյալները պետք է ներառված լինեն ինքնակամ կառույցն օրինականացնելու որոշման մեջ: Ուստի, պետք է փաստել, որ առաջարկը ներկայացնելու գործողության կատարումը ևս բխում է Երևանի քաղաքապետի՝ 2011 թվականի մարտի 28-ի թիվ 985-Ա որոշումից, հետևաբար նոր վարչական ակտի ընդունում վեճի առարկա հանդիսացող հարաբերությունները չեն ենթադրում:

Միաժամանակ, հայցվորը՝ որպես համայնքին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասում ինքնակամ կառույց իրականացրած անձ, այդ կառույցն օրինական ճանաչելու և հետագայում ձեռք բերելու հարցում ունենալով օրինական շահ, 2011 թվականի մարտի 28-ից ի վեր հանդիսանում է համայնքի ղեկավարի կողմից Կարգին համաձայն իրականացված վարչարարության արդյունքում ընդունված վարչական ակտի հասցեատեր: Այլ կերպ ասած, Երևան համայնքի ղեկավարը, որպես հանրային իշխանական լիազորություններով օժտված վարչական մարմին, արդեն իսկ իրացրել է այն լիազորությունը, որն իրավական նորմի ուժով միակողմանի ազդեցության հիմքով ինքնակամ կառույցի օրինականացման հարցին տվել է համապատասխան կարգավորում: Իսկ հարցի հետագա ընթացքը բխում է ոչ թե հանրային լիազորության իրականացումից, այլ արդեն իսկ ընդունված վարչական ակտի հիման վրա գործարք կնքելու գործողությունների կատարումից:

Հարկ է ընդգծել, որ Կարգով ամրագրված իրավադրույթների համակարգված դիտարկումը հուշում է, որ օտարման գործընթացի նախաձեռնումը վարչական մարմնի պարտավորությունն է, որն անմիջապես հաջորդում է ինքնակամ կառույցի օրինականացման գործընթացին՝ դրանով փաստացի եզրափակելով ինքնակամ

կառույցի՝ քաղաքացիական շրջանառության հնարավոր օբյեկտ ճանաչվելու գործընթացը: Հետևաբար, եթե պայմանագիր կնքելու պահանջը զուգահեռաբար ներկայացվի ինքնակամ կառույցն օրինականացնելու վերաբերյալ վարչական ակտ ընդունելուն պարտավորեցնելու պահանջի հետ, ապա այդ դեպքում այն պետք է դիտարկվի որպես հանրային հարաբերություններից բխող պահանջից ածանցվող պահանջ, որն էլ պետք է քննվի միևնույն գործի շրջանակներում՝ ՀՀ վարչական դատարանի կողմից: Սակայն, եթե ինքնակամ կառույցի օրինականացման վերաբերյալ հարաբերություններին արդեն իսկ տրված է բարենպաստ լուծում և օրինականացման ուղղված վարչական վարույթը եզրափակված է համապատասխան վարչական ակտով, ապա այդ դեպքում հանրային իրավահարաբերությունները սպառված են վարչական ակտը կայացնելու պահից, իսկ դրան հաջորդում են պայմանագրի կնքման ուղղված մասնավոր իրավահարաբերություններ, որոնց հետ կապված իրավական վեճը ենթակա չէ ՀՀ վարչական դատարանին:

Հետևաբար սույն գործով իրավական վեճը բխում է ոչ թե հանրային, այլ մասնավոր իրավահարաբերություններից՝ այնքանով, որքանով Երևանի Մելքումովի փողոցի 20/7 հասցեում գտնվող 1100.77 քմ ընդհանուր մակերեսով կառույցին առնչվող հանրային հարաբերությունները սպառվել են Երևանի քաղաքապետի՝ 2011 թվականի մարտի 28-ի թիվ 985-Ա որոշման ուժի մեջ մտնելու պահից:

17. Վերոգրյալից հետևում է, որ Երևան քաղաքի առաջին ատյանի ընդհանուր իրավասության քաղաքացիական դատարանի հետևությունն այն մասին, որ թիվ ԵԴ2/2057/02/26 (ՎԴ/2663/05/26) գործն ըստ Լ.Մ.-ի հայցի ընդդեմ Երևանի քաղաքապետի՝ «Հարկադրել Երևանի քաղաքապետը վարչական մարմնին՝ Երևանի քաղաքապետի 08.03.2011 թվականի թիվ 985-Ա որոշման հիման վրա Երևանի Մելքումովի փողոցի 20/7 հասցեում գտնվող օրինակացված 1100.77 քմ ընդհանուր մակերեսով կառույցը ուղղակի վաճառքի միջոցով օտարել Լ.Մ.-ին՝ համապատասխանաբար վերջինիս հետ կնքելով առուվաճառքի պայմանագիր՝ գնատաջարկը համապատասխանեցնել նախկինում տրամադրված գնատաջարկին» պահանջի մասին, ենթակա է ՀՀ վարչական դատարանին, հիմնավոր չէ:

Ուստի, Լ.Մ.-ի հայցադիմումի հիման վրա հարուցված թիվ ԵԴ2/2057/02/26 գործը ենթակա է Երևան քաղաքի առաջին ատյանի ընդհանուր իրավասության քաղաքացիական դատարանի քննությանը:

Հիմք ընդունելով վերոշարադրյալը և ղեկավարվելով ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 26-րդ հոդվածով՝

Ո Ր Ո Շ Ե Ց Ի Ն Ք

թիվ ԵԴ2/2057/02/26 (ՎԴ/2663/05/26) գործն ըստ Լ.Մ.-ի հայցի ընդդեմ Երևանի քաղաքապետի՝ «Հարկադրել Երևանի քաղաքապետը վարչական մարմնին՝ Երևանի քաղաքապետի 08.03.2011 թվականի թիվ 985-Ա որոշման հիման վրա Երևանի **■■■■■■■** հասցեում գրնվող օրինակացված 1100.77 քմ ընդհանուր մակերեսով կառույցը ուղղակի վաճառքի միջոցով օտարել Լ.Մ.-ին՝ համապատասխանաբար վերջինիս հետ կնքելով առուվաճառքի պայմանագիր՝ գնառաջարկը համապատասխանեցնել նախկինում տրամադրված գնառաջարկին» պահանջի մասին, ենթակա է Երևան քաղաքի առաջին ատյանի ընդհանուր իրավասության քաղաքացիական դատարանին:

**ՀՀ ՎՃՌԱԲԵԿ
ԴԱՏԱՐԱՆԻ ՆԱԽԱԳԱՀ
ԼԻԼԻԹ ԹԱԴԵՎՈՍՅԱՆ**

**ՀՀ ՎՃՌԱԲԵԿ
ԴԱՏԱՐԱՆԻ
ՎԱՐՉԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏԻ
ՆԱԽԱԳԱՀ
ՀՈՎՍԵՓ ԲԵԴԵՎՅԱՆ**

**ՀՀ ՎՃՌԱԲԵԿ
ԴԱՏԱՐԱՆԻ ՔՐԵԱԿԱՆ
ՊԱԼԱՏԻ ՆԱԽԱԳԱՀ
ՀԱՄԼԵՏ ԱՍԱՏՐՅԱՆ**

**ՀՀ ՎՃՌԱԲԵԿ ԴԱՏԱՐԱՆԻ
ՀԱԿԱԿՈՌՈՒՊՑԻՈՆ
ՊԱԼԱՏԻ ՆԱԽԱԳԱՀ
ԱՐԹՈՒՐ ԴԱՎԹՅԱՆ**

**ՀՀ ՎՃՌԱԲԵԿ ԴԱՏԱՐԱՆԻ
ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏԻ ՆԱԽԱԳԱՀԻ
ՊԱՐՏԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ ԿԱՏԱՐՈՂ
ԷԴԳԱՐ ՍԵԴՐԱԿՅԱՆ**