ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ
ՎՃՌԱԲԵԿ ԴԱՏԱՐԱՆ

ՀՀ վերաքննիչ քաղաքացիական դատարանի որոշում
Քաղաքացիական գործ թիվ ԵԴ/21216/02/18
Նախագահող դատավոր՝ Ն. Գաբրիելյան
Դատավորներ՝ Հ. Ենոքյան
Ս. Գրիգորյան

Քաղաքացիական գործ թիվ **ԵԴ/21216/02/18**
2024թ.

Ո Ր Ո Շ Ո Ւ Մ
ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԱՆՈՒՆԻՑ

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

նախագահող Գ. ՀԱԿՈԲՅԱՆ
զեկուցող Ա. ՄԿՐՏՉՅԱՆ
Ա. ԱԹԱԲԵԿՅԱՆ
Ն. ՀՈՎՍԵՓՅԱՆ
Ս. ՄԵՂՐՅԱՆ
Է. ՍԵԴՐԱԿՅԱՆ

2024 թվականի հուլիսի 04-ին

գրավոր ընթացակարգով քննելով ըստ «Ակվա-Լեն Շին» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերության (այսուհետ՝ Ընկերություն) հայցի ընդդեմ Սմբատ, Արմեն և Նունե Ավագյանների, Սյուզաննա Կարագաշյանի, երրորդ անձ «Հայբիզնեսբանկ» փակ բաժնետիրական ընկերության ու Կադաստրի կոմիտեի (այսուհետ՝ Կոմիտե)՝ պայմանագիրն անվավեր ճանաչելու և անվավերության հետևանքներ կիրառելու պահանջների մասին, քաղաքացիական գործով ՀՀ վերաքննիչ քաղաքացիական դատարանի 28.07.2023 թվականի որոշման դեմ Կոմիտեի բերած վճռաբեկ բողոքը,

Պ Ա Ր Զ Ե Ց

1. Գործի դատավարական նախապատմությունը

Դիմելով դատարան՝ Ընկերությունը պահանջել է 25.09.2017 թվականին կնքված պայմանագիրը ճանաչել շինծու, որպես հետևանք կողմերի միջև կնքված համարել կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի վերաբերյալ պայմանագիրը և անվավեր ճանաչել 04.10.2017 թվականին կատարված պետական գրանցումը:

Երևան քաղաքի առաջին ատյանի ընդհանուր իրավասության դատարանի (այսուհետ՝ Դատարան) 17.10.2022 թվականի վճռով հայցը մերժվել է:

ՀՀ վերաքննիչ քաղաքացիական դատարանի (այսուհետ՝ Վերաքննիչ դատարան) 28.07.2023 թվականի որոշմամբ Ընկերության վերաքննիչ բողոքը բավարարվել է մասնակիորեն՝ Դատարանի 17.10.2022 թվականի վճիռը բեկանվել և փոփոխվել է՝ հաստատվել է Ընկերության, Սմբատ, Արմեն, Նունե Ավագյանների ու Սյուզաննա Կարագաշյանի միջև 04.10.2019 թվականին կնքված հաշտության համաձայնությունը:

Սույն գործով վճռաբեկ բողոք է ներկայացրել Կոմիտեն:

Վճռաբեկ բողոքի պատասխան չի ներկայացվել:

2. Վճռաբեկ բողոքի հիմքերը, հիմնավորումները և պահանջը

Սույն վճռաբեկ բողոքը քննվում է հետևյալ հիմքերի սահմաններում ներքոհիշյալ հիմնավորումներով.

Վերաքննիչ դատարանը խախտել է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 3-րդ և 170-րդ հոդվածները, «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքի 27-րդ հոդվածի 1-ին մասը, ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 151-րդ հոդվածը:

Բողոք բերած անձը նշված հիմքերի առկայությունը պատճառաբանել է հետևյալ հիմնավորումներով.

Վերաքննիչ դատարանը, Երևանի Աջափնյակ վարչական շրջանի Շինարարների փողոցի 14/1 շենքի թիվ 37 բնակարանի վերաբերյալ հաստատելով հայցվորի և պատասխանողների միջև կնքված հաշտության համաձայնությունը, անտեսել է, որ պատասխանողների անվամբ իրավունքի պետական գրանցում չի կարող կատարվել, քանի որ տվյալ գույքի նկատմամբ գրանցված է ինչպես այլ անձանց սեփականության իրավունքը, այնպես էլ՝ «ԱյԴի ԲԱՆԿ» ՓԲԸ-ի գրավի իրավունքը:

Կոմիտեն՝ որպես իրավունքների պետական գրանցում իրականացնող մարմին, իր գործունեությունն իրականացնելիս առաջնորդվում է «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքի պահանջներով, որպիսի պայմաններում հնարավոր չէ իրականացնել Վերաքննիչ դատարանի հաստատած հաշտության համաձայնությունից բխող գործողությունները:

Վերոգրյալի հիման վրա բողոք բերած անձը պահանջել է բեկանել Վերաքննիչ դատարանի 28.07.2023 թվականի որոշումը և փոփոխել այն՝ հայցը մերժել:

3. Վճռաբեկ բողոքի քննության համար էական նշանակություն ունեցող փաստերը

Վճռաբեկ բողոքի քննության համար էական նշանակություն ունեն հետևյալ փաստերը՝

1) Սմբատ, Արմեն և Նունե Ավագյաններն ու Սյուզաննա Կարագաշյանը 17.01.2020 թվականին Դատարան են ներկայացրել Ընկերության և իրենց միջև 04.10.2019 թվականին կնքված հաշտության համաձայնությունը՝ խնդրելով հաստատել այն **(հատոր 3-րդ, գ. թ. 48-56)**.

2) 21.01.2020 թվականի դատական նիստին Դատարանն արձանագրային որոշմամբ մերժել է հաշտության համաձայնությունը հաստատելը՝ այն երրորդ անձանց կողմից ստորագրված չլինելու հիմքով, իսկ 17.10.2022 թվականին վճիռ է կայացրել հայցը մերժելու մասին **(հատոր 3-րդ, գ. թ. 60-62, հատոր 6-րդ, գ.թ. 36-44)**.

3) Դատարանի 17.10.2022 թվականի վճռի դեմ վերաքննիչ բողոք է ներկայացրել Ընկերությունը՝ վերաքննիչ բողոքում որպես հիմքեր և հիմնավորումներ անդրադառնալով բացառապես հաշտության համաձայնության հաստատումը մերժելու վերաբերյալ Դատարանի արձանագրային որոշման իրավաչափությանը **(հատոր 7-րդ, գ. թ. 44-48)**.

4) Ընկերությունը 19.07.2023 թվականին Վերաքննիչ դատարան է ներկայացրել Դատարանի արձանագրային որոշմամբ մերժված հաշտության համաձայնությունը և միջնորդել է հաստատել այն **(հատոր 7-րդ, գ. թ. 133-136)**.

5) Ընկերության, Սմբատ Ավագյանի, Արմեն Ավագյանի, Նունե Ավագյանի և Սյուզաննա Կարագաշյանի միջև 04.10.2019 թվականին կնքվել է հաշտության համաձայնություն՝ հետևյալ բովանդակությամբ.

« (...)

«ՀԱՇՏՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱՁԱՅՆՈՒԹՅՈՒՆ

ք.Երևան 04.10.2019թ.

Երևան քաղաքի ընդհանուր իրավասության դատարանի վարույթում գտնվող թիվ ԵԴ/21216/02/18 քաղաքացիական գործով (Ըստ հայցի՝ «Ակվա-Լեն Շին» ՍՊԸ-ն ընդդեմ Սմբատ Արմենի Ավագյանի, Արմեն Վանիկի Ավագյանի, Նունե Ռազմիկի Ավագյանի, Սյուզաննա Վարդանի Կարագաշյանի՝ Հայցվորի և Պատասխանողների միջև կնքված պայմանագրով շինծու լինելու հիմքով Հայցվորի և Պատասխանողների միջև կառուցապատման իրավունքի առուվաճառքի գործարքի նկատմամբ առոչինչ գործարքի հետևանքներ կիրառելու մասին, երրորդ անձինք՝ «ՀԱՅԲԻԶՆԵՍԲԱՆԿ» ՓԲԸ և ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտե): Կողմերը կնքում են հաշտության համաձայնություն (այսուհետ՝ Համաձայնություն) հետևյալի մասին.

1. Պատասխանողն ընդունում է, որ Հայցվորի և Պատասխանողի միջև իրականում պայմանավորվածություն է եղել կնքել, ոչ թե կառուցապատման իրավունքի առուվաճառքի այլ՝ կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագիր: Ավելին, Պայմանագիրը կնքելուց և կառուցապատողի իրավունքներն ու պարտականությունները դե յուրե Պատասխանողին փոխանցելուց հետո Հայցվորը շարունակել է իրականացնել համապատասխան բնակարանի մակերեսին համամասնորեն կառուցապատողի իրավունքներն ու պարտականությունները, իսկ բնակարանը գտնվել է Հայցվորի փաստացի տիրապետման ներքո: Բացի այդ, Պատասխանողն ընդունում է, որ Հայցվորն ու Պատասխանողը նպատակ են ունեցել ի սկզբանե քողարկելու իրենց միջև կնքվող իրական գործարքը, այն նպատակով, որպեսզի Պատասխանողն ունենա հավելյալ երաշխիքներ՝ գույքի կառուցապատումը չավարտվելու դեպքում այդ գույքի նկատմամբ իր իրավունքները պահպանելու մասով:

2. Կողմերն ընդունում են, որ ք. Երևան, Աջափնյակ, Շինարարների փողոց 14/1 շենք, 37 բնակարան հասցեի անշարժ գույքի նկատմամբ Պատասխանողի սեփականության իրավունքը ծագել է ոչ թե 25.09.2017թ. կնքված G17-041834 պայմանագրով նախատեսված Պատասխանողների կառուցապատման իրավունքի պետական գրանցման պահից, այլ՝ ք. Երևան, Աջափնյակ, Շինարարների փողոց 14/1 շենք հասցեի շենքի (այսուհետ՝ Շենք) կառուցապատման ավարտման պահից, քանի որ Կողմերի միջև իրականում ծագել է Պատասխանողի միջև կառուցվող շենքից բնակարան գնելու իրավունքի պայմանագրից բխող իրավահարաբերություններ, ինչի պայմաններում Պատասխանողի սեփականության իրավունքը չէր կարող ծագել մինչև Շենքի կառուցապատման ավարտը:

3. Հայցվորն ու Պատասխանողն ընդունում են, որ իրենց միջև 25.09.2017թ. կնքված Կառուցապատման իրավունքի առուվաճառքի և հաջորդող գրավի (հիփոթեքի) թիվ G17-041834 խառը պայմանագրից (այսուհետ՝ Պայմանագիր) **բխող իրավունքների պետական գրանցումը ենթակա է վերացման, իսկ փոխարենը պետք է գրանցվի Հայցվորի և Պատասխանողի միջև կառուցվող շենքից բնակարան գնելու իրավունքի պայմանագիրը՝** առաջացնելով Կողմերի համար այն հետևանքները, որոնք բխում են այդ պայմանագրից:

4. Հաշվի առնելով, որ վեճի առարկա պայմանագրի հիման վրա Հայցվորի կողմից կառուցապատված շենքի կառուցապատումն արդեն ավարտված է, ինչպես նաև այն, որ այժմ բնակարանը փաստացի գտնվում է Պատասխանողի տիրապետության ներքո, ուստի Կողմերն ընդունում են, որ Համաձայնության հիման վրա **պետական գրանցումներ կատարելուց հետո** բնակարանի նկատմամբ փոխանցման ակտ կնքելու անհրաժեշտություն չկա: Ըստ այդմ՝ Պատասխանողի սեփականության իրավունքը ք. Երևան, Աջափնյակ, Շինարարների փողոց 14/1 շենք, 37 բնակարան հասցեի անշարժ գույքի նկատմամբ ենթակա է լրիվ ծավալով պահպանման, սակայն արդեն կառուցվող շենքից բնակարան գնելու իրավունքի պայմանագրի հիման վրա:
5. Հաշվի առնելով Համաձայնության 3-րդ կետով նախատեսված հանգամանքները՝ Հայցվորն ու Պատասխանողն ընդունում են նաև, որ 25.09.2017թ. կնքված Կառուցապատման իրավունքի առուվաճառքի և հաջորդող գրավի (հիփոթեքի) թիվ G17-041834 խառը պայմանագրից բխող «ՀԱՅԲԻԶՆԵՍԲԱՆԿ» ՓԲԸ-ի գրավի իրավունքը ենթակա է լրիվ ծավալով պահպանման ք. Երևան, Աջափնյակ, Շինարարների փողոց 14/1 շենք, 37 բնակարանի նկատմամբ: (…)»_**(հատոր 3-րդ, գ.թ. 54-57)**:
6. Կողմերը սույնով հավաստում են, որ գիտակցում են Համաձայնության կնքման բոլոր դատավարական հետևանքները և հաշտությունը կնքում են կամավոր կերպով:
7. Կողմերը համաձայն են, որ դատական գործի շրջանակներում առաջացած դատական ծախսը՝ պետական տուրքը հատուցվի Հայցվորի կողմից:
8. Սույն Համաձայնությունը կնքվում է 2 (երկու) հավասար իրավաբանական ուժ ունեցող օրինակից: Կողմերից յուրաքանչյուրին հանձնվում է մեկական օրինակ:
9. Սույն Համաձայնությունը ուժի մեջ է մտնում կողմերի կողմից ստորագրման և Երևան քաղաքի ընդհանուր իրավասության դատարանի կողմից սույն Համաձայնության հիմքով թիվ ԵԴ/21216/02/18 քաղաքացիական գործի վարույթը կարճելու մասին դատական ակտի կայացման պահից

Կողմերի ստորագրությունները

«Ակվա-Լեն Շին» ՍՊԸ Գրանցման համար՝ 271.110.47496 ՀՎՀՀ՝ 01250096,
Հասցեն՝ ք. Երևան, Լենինգրադյան 23/11)
Տնօրեն՝ Հայկ Հոպանյան ստորագրություն, կնիք

Սմբատ Արմենի Ավագյան ստորագրություն Սմբատ Ավագյան
Անձնագիր՝ AP0529602, տրված՝ 02.09.2016թ., 004-ի կողմից,
Հասցեն՝ ք. Երևան, Խաչատրյան 19 շ., բն. 41

Արմեն Վանիկի Ավագյան _____
Անձնագիր՝ AM0545679, տրված՝ 02.12.2011թ., 004-ի կողմից,
Հասցեն՝ ք. Երևան, Խաչատրյան 19 շ., բն. 41
Լիազորված անձ՝ Սմբատ Արմենի Ավագյան ստորագրություն Սմբատ Ավագյան
Հասցեն՝ ք. Երևան, Խաչատրյան 19շ., բն. 41

Նունե Ռազմիկի Ավագյան _____
Անձնագիր՝ AP0568682, տրված՝ 30.08.2016 թ., 004-ի կողմից,
Հասցեն՝ ք. Երևան, Խաչատրյան 19 շ., բն. 41
Լիազորված անձ՝ Սմբատ Արմենի Ավագյան ստորագրություն Սմբատ Ավագյան
Անձնագիր՝ AP0529602, տրված՝ 02.09.2016թ., 004-ի կողմից,

Հասցեն՝ ք. Երևան, Խաչատրյան 19շ., բն. 41

Սյուզաննա Վարդանի Կարագաշյան ստորագրություն Սյուզաննա Կարագաշյան
Անձնագիր՝ AR0436824, տրված՝ 24.08.2017թ., 008-ի կողմից
Հասցեն՝ ք. Երևան, Օգանովի 14շ., բն. 36»:

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 դատավարության օրենսգրքի 151-րդ հոդվածի այնպիսի խախտում, որը խաթարել է արդարադատության բուն էությունը:

Սույն բողոքի քննության շրջանակներում Վճռաբեկ դատարանն անհրաժեշտ է համարում անդրադառնալ հաշտության համաձայնությունը հաստատելու դատարանի լիազորության կիրառման պայմաններին՝ վերահաստատելով նախկինում արտահայտած իր իրավական դիրքորոշումները:

ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 12-րդ հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ գործին մասնակցող անձն իրականացնում է իր դատավարական իրավունքները, տնօրինում է դատական պաշտպանության միջոցները և եղանակները սեփական հայեցողությամբ՝ օրենքով սահմանված կարգով:

Նույն հոդվածի 3-րդ մասի համաձայն՝ նույն օրենսգրքով սահմանված կարգով (...) կողմերը կարող են վեճը լուծել հաշտության համաձայնությամբ, սկսել արտոնագրված հաշտարարի մասնակցությամբ հաշտարարական գործընթաց կամ գործը հանձնել արբիտրաժի լուծմանը:

ՀՀ վճռաբեկ դատարանը բազմիցս անդրադարձել է տնօրինչականության սկզբունքի բովանդակությանը՝ արձանագրելով, որ այն քաղաքացիական դատավարության հիմնաքարային սկզբունքներից է, որը յուրաքանչյուրի համար երաշխավորում է սեփական հայեցողությամբ իր նյութական և դատավարական իրավունքներն ու դրանց պաշտպանության եղանակները տնօրինելու հնարավորություն: Տնօրինչականության սկզբունքը կողմերին ընձեռում է իրենց հայեցողությամբ օրենքով նախատեսված որոշակի գործողություններ կատարելու կամ դրանց կատարումից հրաժարվելու ազատություն: Այն իր արտահայտումն է գտել դատարանի վարույթում գտնվող վեճը դատավարության ցանկացած փուլում հաշտության համաձայնությամբ ավարտելու գործին մասնակցող անձանց վերապահված հնարավորությամբ: Ընդ որում, հաշտության համաձայնությունը գործին մասնակցող անձանց համատեղ կամահայտնության արդյունքն է, այսինքն՝ երկկողմանի փոխհամաձայնեցված տնօրինչական գործողությունը *(տե՛ս Սոնա Առաքելյանը և մյուսներն ընդդեմ Բուրաստան Դավթյանի և մյուսների թիվ ԱՐԱԴ/2965/02/17 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 07.10.2022 թվականի որոշումը)*:

Հաշտության համաձայնություն կնքելու իրավունքը վերապահված է գործին մասնակցող անձանց: Այսպես.

ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 151-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ գործին մասնակցող անձինք դատավարության ցանկացած փուլում կարող են գործն ավարտել

հաշտության համաձայնությամբ, որը ձևակերպվում է գրավոր, ստորագրում են գործին մասնակցող անձինք և ներկայացվում է դատարանի հաստատմանը:

Նույն հոդվածի 5-րդ մասի համաձայն՝ հաշտության համաձայնությունը դատարանի կողմից չհաստատվելու դեպքում գործի քննությունը շարունակվում է: Դատարանը հաշտության համաձայնությունը չհաստատելու դեպքում կայացնում է արձանագրային որոշում: Դատարանի կողմից չհաստատված հաշտության համաձայնությունը որևէ նյութաիրավական կամ դատավարական հետևանք չի առաջացնում:

ՀՀ վճռաբեկ դատարանը, անդրադառնալով դատական կարգով կնքված հաշտության համաձայնությանը, արձանագրել է, որ հաշտության համաձայնությունը կողմերի միջև փոխզիջման արդյունքում ձեռքբերված պայմանավորվածություն է, որը հաստատվում է դատարանի կողմից: Հաշտության համաձայնություն կնքելը տնօրինչական դատավարական գործողություն է, որի միջոցով կողմերը տնօրինում են ինչպես իրենց նյութական, այնպես էլ՝ դատավարական իրավունքները: Մասնավորապես, կնքելով նման համաձայնություն՝ կողմերը փոխադարձ պայմանավորվածությամբ որոշակի փոփոխության են ենթարկում վիճելի իրավահարաբերությունը՝ այդ իրավահարաբերության շրջանակներում ստանձնելով նոր պարտավորություններ կամ վիճելի իրավահարաբերությունը փոխարինելով մեկ այլ իրավահարաբերությամբ կամ ուղղակիորեն դադարեցնելով այն: Վերը նշվածում դրսևորվում է հաշտության համաձայնության նյութաիրավական (քաղաքացիաիրավական) կողմը: Հաշտության համաձայնությամբ կողմերը միաժամանակ տնօրինում են իրենց դատավարական իրավունքները, ինչի արդյունքում դատավարության հետագա ընթացքը գործի վարույթի կարճմամբ դադարում է: Նշվածում էլ դրսևորվում է հաշտության համաձայնության դատավարական կողմը: Ընդ որում, հաշտության համաձայնությունը հաստատող դատարանի վճիռն իր դատավարական նշանակությամբ և հետևանքներով հավասարեցված է գործն ըստ էության լուծող վճռին, որի կամավոր չկատարումը հանգեցնում է դատական ակտի հարկադիր կատարման *(տե՛ս «Յունիբանկ» ՓԲԸ-ն ընդդեմ «Հրաշք Ապագա» ՍՊԸ-ի թիվ ԼԴ/0039/04/14 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 22.07.2016 թվականի որոշումը):*

Զարգացնելով վերոգրյալ իրավական դիրքորոշումները՝ ՀՀ վճռաբեկ դատարանն արձանագրել է, որ դատական կարգով կնքված հաշտության համաձայնությունը պետք է դիտարկել որպես՝

1. կողմերի տնօրինչական գործողություն, որն ուղղված է դատավարական վեճը լուծելու պայմանների համաձայնեցման միջոցով այն դադարեցնելուն,

2. նյութաիրավական վեճերն օրենքին չհակասող, այլ անձանց իրավունքները չխախտող փոխադարձաբար ընդունելի պայմաններով լուծելու եղանակ,

3. կողմերի միջև կնքվող քաղաքացիաիրավական պայմանագիր (գործարք), որի ուժով վերջիններս վիճելի իրավահարաբերության մասով նորից են որոշում իրենց իրավունքները և պարտականությունները՝ դրանով իսկ դադարեցնելով իրենց միջև եղած վեճը *(տե՛ս «Լուսակերտի Հարություն թռչնաբուծական ֆաբրիկա» ՍՊԸ-ն ընդդեմ ՀՀ ԿԱ ՊԵԿ-ի թիվ ՎԴ/6098/05/17 վարչական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 21.07.2021 թվականի որոշումը):*

Նախկինում կայացրած մեկ այլ որոշմամբ ՀՀ վճռաբեկ դատարանը վերահաստատել է, որ հաշտության համաձայնությամբ գործին մասնակցող անձինք զիջումների միջոցով փոխադարձաբար ընդունելի պայմաններով նորովի որոշում են իրենց իրավունքները և պարտականությունները, ու վեճը լուծելու պայմանները միմյանց հետ համաձայնեցնելով՝ դադարեցնում են իրենց միջև ծագած դատական վեճը: Այդուհանդերձ, դատական վեճը լուծելու նպատակով փոխադարձաբար ընդունելի պայմաններ սահմանելու տնօրինչականության գործողություն կատարելու ազատությունը սահմանափակված է օրինականության սկզբունքի պահպանման պահանջով: Այսպես.

ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 151-րդ հոդվածի 4-րդ մասի համաձայն՝ դատարանը չի հաստատում հաշտության համաձայնությունը, եթե՝

1) այն հակասում է օրենքին կամ այլ իրավական ակտերին.

2) խախտում է այլ անձի իրավունքները կամ օրինական շահերը.

3) պարունակում է այնպիսի պայմաններ, որոնք թույլ չեն տալիս որոշակիորեն պարզել հատկացվող գումարի չափը, հանձնման ենթակա գույքը կամ այն գործողությունները, որոնք կողմը պարտավոր է կատարել.

4) պարունակում է այնպիսի պարտավորություններ, որոնց կատարումը պայմանավորված է մյուս կողմի պարտավորության կատարմամբ:

Անդրադառնալով ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 151-րդ հոդվածի 4-րդ մասի մեկնաբանմանը՝ ՀՀ վճռաբեկ դատարանը նշել է, որ հաշտության համաձայնությունը գործին մասնակցող անձանց փոխհամաձայնեցված կամքն արտահայտելու հետ մեկտեղ չպետք է հակասի օրենքին կամ այլ իրավական ակտերին, խախտի այլ անձի իրավունքները կամ օրինական շահերը, պարունակի այնպիսի պայմաններ, որոնք թույլ չեն տալիս որոշակիորեն պարզել հատկացվող գումարի չափը, հանձնման ենթակա գույքը կամ այն գործողությունները, որոնք կողմը պարտավոր է կատարել, պարունակի այնպիսի պարտավորություններ, որոնց կատարումը պայմանավորված է մյուս կողմի պարտավորության կատարմամբ: Հետևաբար հաշտության համաձայնությունը հաստատելու փուլում դատարանի ***վերահսկողության առարկան կազմում է հաշտության համաձայնությամբ օրինականության սկզբունքի պահանջները պահպանված լինելու հարցի պարզումը:*** Եթե հաշտության համաձայնության ուսումնասիրության արդյունքում դատարանը բացահայտում է ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 151-րդ հոդվածի 4-րդ մասում ներառված պայմաններից որևէ մեկի առկայությունը, ապա չի հաստատում այն, և գործի քննությունը շարունակվում է: Ուստի ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 151-րդ հոդվածի 4-րդ մասում ներառված պայմաններից մեկի առկայությունը հաշտության համաձայնության հաստատումը բացառող հանգամանք է:

Արդյունքում ՀՀ վճռաբեկ դատարանը եզրահանգել է, որ տնօրինչական գործողություններն օրինականության սկզբունքի պահպանմամբ՝ դատարանի վերահսկողության ներքո կատարելու անհրաժեշտությունն օրինականության սկզբունքի ապահովման նախադրյալն է: Այդ պատճառով յուրաքանչյուր դեպքում հաշտության համաձայնությունը հաստատելիս դատարանը պարտավոր է պարզել այդպիսի հաստատումը բացառող՝ ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 151-րդ հոդվածի 4-րդ մասով սահմանված պայմանների բացակայությունը *(տե՛ս Սոնա Առաքելյանը և մյուսներն ընդդեմ Բուրասպան Դավթյանի և մյուսների թիվ ԱՐԱԴ/2965/02/17 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 07.10.2022 թվականի որոշումը):*

ՀՀ վճռաբեկ դատարանը, հաշտության համաձայնության հաստատման համատեքստում անդրադառնալով նաև երրորդ անձանց տարբերակման դատավարական առանձնահատկություններին՝ արձանագրել է, որ հաշտության համաձայնության հաստատումը բացառող՝ ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 151-րդ հոդվածի 4-րդ մասով սահմանված պայմանների բացակայությունը պարզելու դատարանի պարտականությունն ուղղված է նաև ինքնուրույն պահանջներ չներկայացնող երրորդ անձի իրավունքների պաշտպանությանը: ՀՀ վճռաբեկ դատարանը եզրահանգել է, որ, չնայած ինքնուրույն պահանջ չներկայացնող երրորդ անձն իրավունք չունի կնքել հաշտության համաձայնություն և ուղղակիորեն չի կարող ազդել դրա բովանդակության և պայմանների վրա, այդուհանդերձ, պետք է պաշտպանված լինի այն ռիսկից, որ գործին մասնակցող մյուս անձինք կկնքեն իր իրավունքներն ու օրինական շահերը խախտող հաշտության համաձայնություն: Ներկայացված

դեպքերում կարևորվում է դատարանի դերը՝ պարզելու ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 151-րդ հոդվածի 4-րդ մասով սահմանված պայմանների առկայությունը և չհաստատելու հաշտության համաձայնությունը, եթե այն խախտում է ***այլ անձի, այդ թվում՝*** ինքնուրույն պահանջ չներկայացնող երրորդ անձի իրավունքները կամ օրինական շահերը *(տե՛ս Սոնա Առաքելյանը և մյուսներն ընդդեմ Բուրասպան Դավթյանի և մյուսների թիվ ԱՐԱԴ/2965/02/17 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 07.10.2022 թվականի որոշումը):*

Վերահաստատելով հաշտության համաձայնության վերաբերյալ նախկինում արտահայտած դիրքորոշումները՝ Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ հաշտության համաձայնությունը հաստատելիս օրինականության սկզբունքի պահպանության ապահովման նպատակն այդպիսի համաձայնությամբ օրենքի, ինչպես նաև այլ անձանց ***(այդ թվում՝ համաձայնությունը չստորագրած, գործին մասնակից չդարձած)*** իրավունքների և օրինական շահերի խախտումը բացառելն է:

Հետևաբար հաշտության համաձայնություն ներկայացվելու դեպքում դատարանը նախևառաջ պետք է ստուգի դրա բովանդակությունը, դրանում առկա դրույթների համապատասխանությունն օրենքին և այլ իրավական ակտերին, այնուհետև՝ պարզի, թե որքանով են հաշտության համաձայնության մեջ տեղ գտած դրույթներն առնչվում այլ անձանց իրավունքներին և օրինական շահերին, արդյոք հաշտության համաձայնությունը խախտում է այլ անձանց իրավունքներն ու օրինական շահերը, արդյոք պարունակում է այնպիսի պայմաններ, որոնք թույլ չեն տալիս որոշակիորեն պարզել հատկացվող գումարի չափը, հանձնման ենթակա գույքը կամ այն գործողությունները, որոնք կողմը պարտավոր է կատարել, արդյո՞ք պարունակում է այնպիսի պարտավորություններ, որոնց կատարումը պայմանավորված է մյուս կողմի պարտավորության կատարմամբ: Ընդ որում, դրանցից թեկուզև մեկի առկայության դեպքում դատարանը պետք է չհաստատի ներկայացված հաշտության համաձայնությունը և վեճը պետք է քննի ըստ էության:

Վերոգրյալ իրավական դիրքորոշումների կիրառումը սույն գործի փաստերի նկատմամբ

Դիմելով դատարան՝ Ընկերությունը պահանջել է 25.09.2017 թվականին կնքված պայմանագիրը ճանաչել շինծու, որպես հետևանք կողմերի միջև կնքված համարել կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի վերաբերյալ պայմանագիրը և անվավեր ճանաչել 04.10.2017 թվականին կատարված պետական գրանցումը:

Սմբատ, Արմեն և Նունե Ավագյաններն ու Սյուզաննա Կարագաշյանը 17.01.2020 թվականին Դատարան են ներկայացրել Ընկերության և իրենց միջև 04.10.2019 թվականին կնքված հաշտության համաձայնությունը՝ խնդրելով այն հաստատել:

Դատարանն արձանագրային որոշմամբ մերժել է Ընկերության և պատասխանողների միջև կնքված հաշտության համաձայնությունը հաստատելը՝ այն երրորդ անձանց կողմից ստորագրված չլինելու պատճառաբանությամբ:

Դատարանի 17.10.2022 թվականի վճռի դեմ վերաքննիչ բողոք է ներկայացրել Ընկերությունը՝ վերաքննիչ բողոքում որպես հիմքեր և հիմնավորումներ անդրադառնալով բացառապես հաշտության համաձայնության հաստատումը մերժելու վերաբերյալ Դատարանի արձանագրային որոշման իրավաչափությանը: Միաժամանակ Ընկերությունը Վերաքննիչ դատարան է ներկայացրել Դատարանի արձանագրային որոշմամբ մերժված հաշտության համաձայնությունը և միջնորդել է հաստատել այն:

Վերաքննիչ դատարանը, նշելով, որ *«հաշվի առնելով այն, որ բողոքարկված դատական ակտի հետ բողոքաբերի հիմնական անհամաձայնությունը (հետաձգված բողոքարկման*

կարգով) վերաբերում է Դատարանի կողմից 21.01.2020 թվականին կայացված հաշտության համաձայնությունը մերժելու մասին արձանագրային որոշման ոչ իրավաչափ լինելուն, որի շրջանակում Վերաքննիչ դատարանի կողմից պետք է վերանայման առարկա դառնա ներկայացված հաշտության համաձայնության համապատասխանության հարցը ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի համապատասխան իրավակարգավորումների պահանջներին և ըստ այդմ, եզրահանգում պետք է կատարվի ներկայացված հաշտության համաձայնությունը Դատարանի կողմից հաստատման ենթակա լինելու կամ դրա չհաստատելն իրավաչափ լինելու վերաբերյալ», եզրահանգել է, որ *«Վերաքննիչ դատարանում ստացված հաշտության համաձայնությանն առանձին անդրադառնալու անհրաժեշտությունը բացակայում է»*:

Անդրադառնալով հաշտության համաձայնության հաստատումը մերժելու Դատարանի եզրահանգման իրավաչափությանը՝ Վերաքննիչ դատարանն արձանագրել է, որ *«Վեճի առարկայի նկատմամբ ինքնուրույն պահանջներ չներկայացնող երրորդ անձանց կողմից հաշտության համաձայնությունը ստորագրված չլինելը որպես հաշտության համաձայնությունը չհաստատելու հիմքը, սահմանված չէ օրենսգրքով: Դատարանն այդ հանգամանքը կարող է դիտարկել ոչ թե այն համատեքստում, որ հաշտության համաձայնությունը հակասում է օրենքին կամ այլ իրավական ակտերին, այլ կարող է այն դիտարկել այլ անձի, տվյալ դեպքում՝ վեճի առարկայի նկատմամբ ինքնուրույն պահանջներ չներկայացնող երրորդ անձանց իրավունքների և օրինական շահերի հնարավոր խախտման համատեքստում: (...) որպիսի հանգամանք սույն գործով չի հաստատվել: Ավելին, ինքնուրույն պահանջ չներկայացնող երրորդ անձանց կողմից հաշտության համաձայնության հաստատման հարցի քննության շրջանակներում չեն ներկայացվել փաստարկներ առ այն, որ քննարկման առարկա հաշտության համաձայնության հաստատումը որևէ կերպ կհանգեցնի նրանց իրավունքների կամ օրինական շահերի խախտման»:*

Արդյունքում Վերաքննիչ դատարանը, եզրահանգելով, որ *«Դատարանի կողմից հաշտության համաձայնությունը հաստատելը մերժելը եղել է ոչ իրավաչափ»*, հաստատել է կողմերի միջև կնքված հաշտության համաձայնությունը:

Վերոգրյալ իրավական դիրքորոշումների լույսի ներքո անդրադառնալով սույն գործի փաստերին և գնահատելով Վերաքննիչ դատարանի եզրահանգումների հիմնավորվածությունը՝ Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է հետևյալը.

Տվյալ դեպքում Վերաքննիչ դատարան ներկայացված հաշտության համաձայնությանը Վերաքննիչ դատարանը չի անդրադարձել: Նման անհրաժեշտությունը Վերաքննիչ դատարանը բացառել է այն պատճառաբանությամբ, որ վերադաս ատյանում վերանայման օբյեկտը *նույն* համաձայնությունը հաստատելը մերժելու վերաբերյալ Դատարանի եզրահանգման իրավաչափության ստուգումն է:

Միևնույն ժամանակ Վերաքննիչ դատարանը գնահատել է բացառապես հաշտության համաձայնությունը երրորդ անձանց կողմից ստորագրված չլինելու վերաբերյալ Դատարանի հետևության իրավաչափությունը և, արձանագրելով, որ վեճի առարկայի նկատմամբ ինքնուրույն պահանջներ չներկայացնող երրորդ անձանց կողմից հաշտության համաձայնությունը ստորագրված չլինելը՝ որպես հաշտության համաձայնությունը չհաստատելու հիմք, սահմանված չէ օրենսգրքով, միայն այդ պայմանի ստուգմամբ արձանագրել է հաշտության համաձայնությունը հաստատման ենթակա լինելու փաստը:

Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ Վերաքննիչ դատարանը երրորդ անձանց վերաբերյալ հանգել է իրավաչափ հետևության այն առումով, որ ինքնուրույն պահանջներ չներկայացնող երրորդ անձանց մասով օրենսգիրքն ուղղակի բացառում է նրանց կողմից հաշտության համաձայնություն կնքելու հնարավորությունը: Այդուհանդերձ, Վերաքննիչ

դատարանն անտեսել է, որ բոլոր դեպքերում ինքնուրույն պահանջ չներկայացնող երրորդ անձը նույնպես պետք է պաշտպանված լինի այն ռիսկից, որ գործին մասնակցող անձինք չկնքեն իր իրավունքներն ու օրինական շահերը խախտող հաշտության համաձայնություն:

«Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքի 19-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ նույն օրենքով սահմանված կարգով գույքի նկատմամբ իրավունքների և սահմանափակումների պետական գրանցումը, պետական գրանցման դադարեցումը, կասեցումը և մերժումը գույքի և դրա նկատմամբ իրավունքների և սահմանափակումների մասին տեղեկատվության տրամադրումն իրականացնում է Կադաստրի կոմիտեն (...) իր կառուցվածքային ստորաբաժանումների միջոցով:

Վերը նշվածից հետևում է, որ «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքով նախատեսված գործառույթների իրականացումը վերապահված է Կոմիտեին:

Վերաքննիչ դատարանի կողմից հաստատված հաշտության համաձայնությամբ նախատեսվել են գոյություն ունեցող իրավունքի գրանցումը վերացնելու իրավունքի պետական նոր գրանցում կատարելու վերաբերյալ դրույթներ (տե՛ս փաստ 5, կետեր 3 և 4): Մինչդեռ կողմերի միջև կնքված հաշտության համաձայնությամբ հաստատված փաստերի հիման վրա ծագող իրավունքների պետական գրանցման դադարեցման և գրանցման հարցերը սույն գործով երրորդ անձ հանդիսացող Կոմիտեի օրենքով սահմանված լիազորությունների շրջանակում է՝ վերջինիս վրա է դրված այդ գործողությունները կատարելու իրավասությունը: Հետևաբար հաշտության համաձայնության հիման վրա ապագայում Կոմիտեի համար ծագելու է որոշակի գործողություններ կատարելու պարտականություն, և միայն վերջինիս՝ որպես իրավասու մարմնի լիազորության իրականացման արդյունքում է, որ հաշտության համաձայնության կողմերը հնարավորություն կարող են ձեռք բերել իրացնելու հաշտության համաձայնությամբ համաձայնեցված իրենց իրավունքները:

Վերոնշյալ հարցերն առհասարակ քննարկման առարկա չեն դարձվել Վերաքննիչ դատարանի կողմից:

Արդյունքում Վերաքննիչ դատարանը սահմանափակվել է միայն երրորդ անձանց մասնակցության (վերջիններիս կողմից համաձայնությունը կնքելու) հարցի քննարկմամբ, իսկ հաշտության համաձայնության հաստատումը բացառող մյուս պայմաններն առանձին գնահատման առարկա չի դարձրել:

Նման պայմաններում Վճռաբեկ դատարանը հիմնավորված է համարում Վերաքննիչ դատարանի կողմից ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 151-րդ հոդվածի խախտում թույլ տրված լինելու մասին վճռաբեկ բողոքում ներկայացված փաստարկները և վճռաբեկ բողոքի հիմքի առկայությունը դիտում է բավարար Վերաքննիչ դատարանի 28.07.2023 թվականի որոշումը բեկանելու համար:

Վճռաբեկ դատարանը գտնում է, որ հաշտության համաձայնության օրինականությունը պարզելու նպատակով պետք է կիրառել ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 405-րդ հոդվածի 1-ին մասի 2-րդ կետի հիմքով Վերաքննիչ դատարանի 28.07.2023 թվականի որոշումը բեկանելու և գործը նույն դատարան ուղարկելու Վճռաբեկ դատարանին վերապահված լիազորությունը:

5. Վճռաբեկ դատարանի պատճառաբանությունները և եզրահանգումը 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 վճռաբեկ բողոքը ենթակա է բավարարման, իսկ 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 արդյունքում:

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: ՀՀ վերաքննիչ քաղաքացիական դատարանի 28.07.2023 թվականի որոշումը բեկանել և գործն ուղարկել ՀՀ վերաքննիչ քաղաքացիական դատարան՝ սահմանված ծավալով նոր քննության:
2. Դատական ծախսերի բաշխման հարցին անդրադառնալ գործի նոր քննության արդյունքում:
3. Որոշումն օրինական ուժի մեջ է մտնում կայացման պահից, վերջնական է և ենթակա չէ բողոքարկման:

Նախագահող ***Գ. ՀԱԿՈԲՅԱՆ***

Զեկուցող ***Ա. ՄԿՐՏՉՅԱՆ***

Ա. ԱԹԱԲԵԿՅԱՆ

Ն. ՀՈՎՍԵՓՅԱՆ

Ս. ՄԵՂՐՅԱՆ

Է. ՍԵԴՐԱԿՅԱՆ