



**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ
ՎՃՌԱԲԵԿ ԴԱՏԱՐԱՆ**

ՀՀ վերաքննիչ հակակոռուպցիոն
դատարանի որոշում

Հակակոռուպցիոն քաղաքացիական գործ
թիվ ՀԿԴ/0067/02/22

Նախագահող դատավոր՝ Դ. Հովհաննիսյան
Դատավորներ՝ Հ. Զարգարյան
Հ. Շահնազարյան

Հակակոռուպցիոն քաղաքացիական գործ
թիվ ՀԿԴ/0067/02/22
2026թ.

**ՈՐՈՇՈՒՄ
ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԱՆՈՒՆԻՑ**

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

նախագահող Ա. ԴԱՎԹՅԱՆ
զեկուցող Լ. ՄԵԼԻՔՋԱՆՅԱՆ
Գ. ԳՅՈԶԱԼՅԱՆ
Լ. ԳՐԻԳՈՐՅԱՆ
Ա. ԿՈՒՐԵՆՅԱՆ

«29» հունվարի 2026 թվական

քաղաք Երևան

գրավոր ընթացակարգով քննելով ըստ ՀՀ գլխավոր դատախազության (այսուհետ՝
Դատախազություն) հայցի ընդդեմ ՀՀ Կոտայքի մարզպետարանի, Անահիտ Օնիկի
Առաքելյանի, Սամվել Հովհաննեսի Գրիգորյանի, Մարտուն Սարգսի Մաթևոսյանի, Իշխան
Արշավիրի Վարդանյանի, Սամվել Ալբերտի Մայրապետյանի, Արսեն Լևոնի Արզումանյանի,
Երրորդ անձինք Նիկիտա Ավետիկի Աբրահամյանի, «Ուիլիամս Ինկորպորացիա» ՍՊԸ-ի
(այսուհետ նաև՝ Ընկերություն), Աիդա Մուխայելի Սամսոնյանի, ՀՀ կադաստրի կոմիտեի՝
աճուրդներն անվավեր ճանաչելու և անվավերության հետևանքներ կիրառելու պահանջի
մասին, հակակոռուպցիոն քաղաքացիական գործով ՀՀ վերաքննիչ հակակոռուպցիոն
դատարանի 01.11.2024 թվականի որոշման դեմ Դատախազության բերած վճռաբեկ բողոքը,

Պ Ա Ր Զ Ե Ց

1. Գործի դատավարական նախապատմությունը.

1.1. Դիմելով ՀՀ Կոտայքի մարզի առաջին ատյանի ընդհանուր իրավասության դատարան՝ Դատախազությունը պահանջել է անվավեր ճանաչել 26.05.2007 թվականի լուտ 16, 18, 19, 21, 22 և 24 հողամասերի աճուրդները և կիրառել անվավերության հետևանքներ: Քաղաքացիական գործին տրվել է թիվ ԿԴ2/2846/02/19 համարը:

1.2. ՀՀ Կոտայքի մարզի առաջին ատյանի ընդհանուր իրավասության դատարանի (դատավոր՝ Ա. Մուշեղյան) 09.11.2022 թվականի որոշմամբ թիվ ԿԴ2/2846/02/19 քաղաքացիական գործն ըստ ենթակայության հանձնվել է ՀՀ հակակոռուպցիոն դատարանի քննությանը:

1.3. ՀՀ հակակոռուպցիոն դատարանում (այսուհետ՝ Դատարան) գործին տրվել է նոր՝ թիվ ՀԿԴ/0067/02/22 համարը:

1.4. Դատարանի (դատավոր՝ Կ. Բադալյան) 12.01.2024 թվականի վճռով հայցը բավարարվել է, վճռվել է. «Անվավեր ճանաչել Կոտայքի մարզպետարանի կողմից 26.05.2007 թվականին իրականացված լուտ 16, լուտ 18, լուտ 19, լուտ 21, լուտ 22 և լուտ 24 հողամասերի աճուրդները: Որպես 26.05.2007 թվականի լուտ 16 հողամասի աճուրդի անվավերության հետևանք անվավեր ճանաչել՝ - 31.05.2007թ. Կոտայքի մարզպետի և Մարտուն Սարգսի Մաթևոսյանի միջև կնքված հողամասի առուվաճառքի թիվ 2586 պայմանագիրը, - 26/09/2007 թվականին Մարտուն Սարգսի Մաթևոսյանի և Աիդա Մուխայելի Սամսոնյանի միջև կնքված հողամասի առուվաճառքի թիվ 4311 պայմանագիրը, -¹ հողամաս հասցեով անշարժ գույքի (կադաստրային ծածկագիր՝²) նկատմամբ 01/09/2017 թվականին Աիդա Մուխայելի Սամսոնյանի սեփականության իրավունքի պետական գրանցումը: Հայաստանի Հանրապետությանը վերադարձնել³ հողամաս հասցեով գրանցված անշարժ գույքից (կադաստրային ծածկագիր՝⁴) լուտ 16 հողամասի մասը՝ համաձայն լուտ 16-ի աճուրդի միջոցով օտարման համար հիմք հանդիսացած հատակագծի, իսկ անշարժ գույքի մնացած մասի նկատմամբ գրանցել Աիդա Մուխայելի Սամսոնյանի սեփականության իրավունքը: ՀՀ Կոտայքի մարզպետարանին պարտավորեցնել Մարտուն Սարգսի Մաթևոսյանին վերադարձնել անվավեր ճանաչված 31.05.2007 թվականի հողամասի առուվաճառքի թիվ 2586 պայմանագրի գինը կազմող 3.435.500 ՀՀ դրամ գումարը, Մարտուն Սարգսի Մաթևոսյանին պարտավորեցնել Աիդա Մուխայելի Սամսոնյանին վերադարձնել անվավեր ճանաչված 26/09/2007 թվականի հողամասի առուվաճառքի թիվ 4311 պայմանագրի գինը կազմող 7.150.000 ՀՀ դրամ գումարը:

Որպես 26.05.2007 թվականի լուտ 18 հողամասի աճուրդի անվավերության հետևանք անվավեր ճանաչել՝ - 31.05.2007թ. Կոտայքի մարզպետի և Սամվել Հովհաննեսի Գրիգորյանի միջև կնքված հողամասի առուվաճառքի թիվ 2593 պայմանագիրը, - 20/12/2007

¹ Առկա է անձնական տվյալ:

² Առկա է անձնական տվյալ:

³ Առկա է անձնական տվյալ:

⁴ Առկա է անձնական տվյալ:

թվականին Սամվել Հովհաննեսի Գրիգորյանի և Նիկիտա Ավետիկի Աբրահամյանի միջև կնքված հողամասի առուվաճառքի թիվ 7316 պայմանագիրը, - Նիկիտա Ավետիկի Աբրահամյանի և «Ուիլիամս Ինկորպորացիա» ՍՊԸ միջև 17/03/2009 թվականին կնքված թիվ 1597 անշարժ գույքի հիփոթեքի պայմանագիրը՝ թիվ 18 լոտի հողամասի մասով, և նույն հողամասի նկատմամբ «Ուիլիամս Ինկորպորացիա» ՍՊԸ սեփականության իրավունքի 18/07/2011 թվականի պետական գրանցումը՝⁵ մատյանի ...⁶ համարի ներքո: Հայաստանի Հանրապետությանը վերադարձնել իրավունքների պետական գրանցման միասնական⁷ մատյանի ...⁸ համարի տակ 18/07/2011 թվականին «Ուիլիամս Ինկորպորացիա» ՍՊԸ սեփականության իրավունքով գրանցված հողամասը: Վերականգնել «Ուիլիամս Ինկորպորացիա» ՍՊԸ պահանջի իրավունքը Նիկիտա Ավետիկի Աբրահամյանի նկատմամբ Նիկիտա Ավետիկի Աբրահամյանի և «Ուիլիամս Ինկորպորացիա» ՍՊԸ միջև 17/03/2009 թվականին կնքված թիվ 1597 անշարժ գույքի հիփոթեքի պայմանագրով թիվ 18 լոտի հողամասի գրավադրմամբ ապահովված պահանջի չափով: ՀՀ Կոտայքի մարզպետարանին պարտավորեցնել Սամվել Հովհաննեսի Գրիգորյանին վերադարձնել անվավեր ճանաչված 31.05.2007 թվականի հողամասի առուվաճառքի թիվ 2593 պայմանագրի գինը կազմող 8.093.500 ՀՀ դրամ գումարը: Սամվել Հովհաննեսի Գրիգորյանին պարտավորեցնել Նիկիտա Ավետիկի Աբրահամյանին վերադարձնել անվավեր ճանաչված 20/12/2007 թվականի հողամասի առուվաճառքի թիվ 7316 պայմանագրի գինը կազմող 40.000.000 ՀՀ դրամ գումարը:

Որպես 26.05.2007 թվականի լոտ 19 հողամասի աճուրդի անվավերության հետևանք անվավեր ճանաչել՝ - 31.05.2007թ. Կոտայքի մարզպետի և Անահիտ Օնիկի Առաքելյանի միջև կնքված հողամասի առուվաճառքի թիվ 2592 պայմանագիրը, - 20/12/2007 թվականին Անահիտ Օնիկի Առաքելյանի և Նիկիտա Ավետիկի Աբրահամյանի միջև կնքված հողամասի առուվաճառքի թիվ 7318 պայմանագիրը, - Նիկիտա Ավետիկի Աբրահամյանի և «Ուիլիամս Ինկորպորացիա» ՍՊԸ միջև 17/03/2009 թվականին կնքված թիվ 1598 անշարժ գույքի հիփոթեքի պայմանագիրը՝ թիվ 19 լոտի հողամասի մասով, և նույն հողամասի նկատմամբ «Ուիլիամս Ինկորպորացիա» ՍՊԸ սեփականության իրավունքի 18/07/2011 թվականի պետական գրանցումը՝⁹ մատյանի ...¹⁰ համարի ներքո: Հայաստանի Հանրապետությանը վերադարձնել իրավունքների պետական գրանցման միասնական¹¹ մատյանի ...¹² համարի ներքո 18/07/2011 թվականին «Ուիլիամս Ինկորպորացիա» ՍՊԸ սեփականության իրավունքով գրանցված հողամասը: Վերականգնել «Ուիլիամս Ինկորպորացիա» ՍՊԸ պահանջի իրավունքը Նիկիտա Ավետիկի Աբրահամյանի նկատմամբ Նիկիտա Ավետիկի Աբրահամյանի և «Ուիլիամս Ինկորպորացիա» ՍՊԸ միջև 17/03/2009 թվականին կնքված թիվ 1598 անշարժ գույքի հիփոթեքի պայմանագրով թիվ 19

⁵ Առկա է անձնական տվյալ:

⁶ Առկա է անձնական տվյալ:

⁷ Առկա է անձնական տվյալ:

⁸ Առկա է անձնական տվյալ:

⁹ Առկա է անձնական տվյալ:

¹⁰ Առկա է անձնական տվյալ:

¹¹ Առկա է անձնական տվյալ:

¹² Առկա է անձնական տվյալ:

լոտի հողամասի գրավադրմամբ ապահովված պահանջի չափով: ՀՀ Կոտայքի մարզպետարանին պարտավորեցնել Անահիտ Օնիկի Առաքելյանին վերադարձնել անվավեր ճանաչված 31.05.2007 թվականի հողամասի առուվաճառքի թիվ 2593 պայմանագրի գինը կազմող 11.488.500 ՀՀ դրամ գումարը: Անահիտ Օնիկի Առաքելյանին պարտավորեցնել Նիկիտա Ավետիկի Աբրահամյանին վերադարձնել անվավեր ճանաչված 20/12/2007 թվականի հողամասի առուվաճառքի թիվ 7316 պայմանագրի գինը կազմող 47.000.000 ՀՀ դրամ գումարը: (...)»:

1.5. 29.02.2024 թվականին վերաքննիչ բողոքներ են ներկայացրել Սամվել Ալբերտի Մայրապետյանը (ներկայացուցիչ՝ Ա. Սիրունյան), Ընկերությունը (ներկայացուցիչ՝ Ս. Գինոսյան) և Աիդա Մուխայելի Սամսոնյանը (ներկայացուցիչ՝ Լ. Հովհաննիսյան):

1.6. ՀՀ վերաքննիչ հակակոռուպցիոն դատարանի (այսուհետ՝ Վերաքննիչ դատարան) 01.11.2024 թվականի որոշմամբ որոշվել է՝ Սամվել Ալբերտի Մայրապետյանի վերաքննիչ բողոքը մերժել, և Դատարանի 12.01.2024 թվականի վճիռը՝ Սամվել Ալբերտի Մայրապետյանի մասով, թողնել անփոփոխ: Աիդա Մուխայելի Սամսոնյանի վերաքննիչ բողոքը բավարարել մասնակի. Դատարանի 12.01.2024 թվականի վճիռը՝ «Որպես 26.05.2007 թվականի լոտ 16 հողամասի աճուրդի անվավերության հետևանք անվավեր ճանաչել՝ /.../¹³ հողամաս հասցեով անշարժ գույքի (կադաստրային ծածկագիր՝¹⁴) նկատմամբ 01/09/2017 թվականին Աիդա Մուխայելի Սամսոնյանի սեփականության իրավունքի պետական գրանցումը: Հայաստանի Հանրապետությանը վերադարձնել¹⁵ հողամաս հասցեով գրանցված անշարժ գույքից (կադաստրային ծածկագիր՝¹⁶) լոտ 16 հողամասի մասը՝ համաձայն լոտ 16-ի աճուրդի միջոցով օտարման համար հիմք հանդիսացած հատակագծի, իսկ անշարժ գույքի մնացած մասի նկատմամբ գրանցել Աիդա Մուխայելի Սամսոնյանի սեփականության իրավունքը: Մարտուն Սարգսի Մաթևոսյանին պարտավորեցնել Աիդա Մուխայելի Սամսոնյանին վերադարձնել անվավեր ճանաչված 26.09.2007 թվականի հողամասի առուվաճառքի թիվ 4311 պայմանագրի գինը կազմող 7.150.000 ՀՀ դրամ գումարը» մասով բեկանել, փոփոխել՝ այդ մասում ընդգրկված հայցային պահանջները մերժել և վճռի բեկանված մասում նշված անվավերության հետևանքները չկիրառել:

«Ուիլիամս Ինկորպորացիա» ՍՊԸ-ի վերաքննիչ բողոքը բավարարել մասնակի. Դատարանի 12.01.2024 թվականի վճիռը «Որպես 26.05.2007 թվականի լոտ 18 հողամասի աճուրդի անվավերության հետևանք անվավեր ճանաչել՝ /.../ նույն հողամասի նկատմամբ «Ուիլիամս Ինկորպորացիա» ՍՊԸ-ի սեփականության իրավունքի 18.07.2011 թվականի պետական գրանցումը՝¹⁷ մատյանի ...¹⁸ համարի ներքո: Հայաստանի Հանրապետությանը վերադարձնել իրավունքների պետական գրանցման միասնական

¹³ Առկա է անձնական տվյալ:

¹⁴ Առկա է անձնական տվյալ:

¹⁵ Առկա է անձնական տվյալ:

¹⁶ Առկա է անձնական տվյալ:

¹⁷ Առկա է անձնական տվյալ:

¹⁸ Առկա է անձնական տվյալ:

.....¹⁹ մատյանի ---²⁰ համարի տակ 18.07.2011 թվականին «Ուիլիամս Ինկորպորացիա» ՍՊԸ-ի սեփականության իրավունքով գրանցված հողամասը: Վերականգնել «Ուիլիամս Ինկորպորացիա» ՍՊԸ-ի պահանջի իրավունքը Նիկիտա Ավետիկի Աբրահամյանի նկատմամբ Նիկիտա Ավետիկի Աբրահամյանի և «Ուիլիամս Ինկորպորացիա» ՍՊԸ-ի միջև 17.03.2009 թվականին կնքված թիվ 1597 անշարժ գույքի հիփոթեքի պայմանագրով թիվ 18 լոտի հողամասի գրավադրմամբ ապահովված պահանջի չափով», ինչպես նաև «Որպես 26.05.2007 թվականի լոտ 19 հողամասի աճուրդի անվավերության հետևանք անվավեր ճանաչել՝ /.../ նույն հողամասի նկատմամբ «Ուիլիամս Ինկորպորացիա» ՍՊԸ-ի սեփականության իրավունքի 18.07.2011 թվականի պետական գրանցումը՝²¹ մատյանի ---²² համարի ներքո: Հայաստանի Հանրապետությանը վերադարձնել իրավունքների պետական գրանցման միասնական²³ մատյանի ---²⁴ համարի ներքո 18.07.2011 թվականին «Ուիլիամս Ինկորպորացիա» ՍՊԸ-ի սեփականության իրավունքով գրանցված հողամասը: Վերականգնել «Ուիլիամս Ինկորպորացիա» ՍՊԸ-ի պահանջի իրավունքը Նիկիտա Ավետիկի Աբրահամյանի նկատմամբ Նիկիտա Ավետիկի Աբրահամյանի և «Ուիլիամս Ինկորպորացիա» ՍՊԸ-ի միջև 17.03.2009 թվականին կնքված թիվ 1598 անշարժ գույքի հիփոթեքի պայմանագրով թիվ 19 լոտի հողամասի գրավադրմամբ ապահովված պահանջի չափով» մասերով բեկանել, փոփոխել՝ այդ մասերում ընդգրկված հայցային պահանջները մերժել և վճռի բեկանված մասերում նշված անվավերության հետևանքները չկիրառել:

Դատարանի 12.01.2024 թվականի վճիռը մնացած մասերով թողնվել է անփոփոխ:

1.7. 02.12.2024 թվականին վճռաբեկ բողոք է ներկայացրել Դատախազությունը:

1.8. 29.01.2025 թվականի որոշմամբ Վճռաբեկ դատարանը վճռաբեկ բողոքն ընդունել է վարույթ:

1.9. 14.02.2025 թվականին վճռաբեկ բողոքի պատասխան է ներկայացրել Աիդա Մովսայելի Սամսոնյանը (ներկայացուցիչ՝ Լ. Հովհաննիսյան), իսկ 21.02.2025 թվականին՝ Ընկերությունը (ներկայացուցիչ՝ Ս. Գինոսյան):

2. Վճռաբեկ բողոքի հիմքերը, հիմնավորումները և պահանջը.

2.1. Սույն վճռաբեկ բողոքը քննվում է հետևյալ հիմքերի սահմաններում ներքոհիշյալ հիմնավորումներով.

Վերաքննիչ դատարանը խախտել է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 275-րդ, 249-րդ, 304-րդ հոդվածները և ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 66-րդ հոդվածը: Բողոք բերած անձը բողոքում ներկայացրել է հետևյալ փաստարկները.

2.2. Վերաքննիչ դատարանն արձանագրել, է որ օրենսդիրը ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 275-րդ հոդվածի 1-ին կետի նորմատիվ կարգավորումները սահմանելիս

¹⁹ Առկա է անձնական տվյալ:

²⁰ Առկա է անձնական տվյալ:

²¹ Առկա է անձնական տվյալ:

²² Առկա է անձնական տվյալ:

²³ Առկա է անձնական տվյալ:

²⁴ Առկա է անձնական տվյալ:

օգտագործել է ոչ թե «անկախ նրանց կամքից և կամահայտնությունից» արտահայտությունները, այլ բավարարվել է բացառապես «անկախ նրանց կամքից» արտահայտությամբ, որպիսի պայմանի ձևակերպումն ինքնանպատակ չի եղել, քանի որ օրենսդիրը կարևորել է գույքի սեփականատիրոջ՝ իր գույքն օտարելու կամքը՝ ցանկությունը, հաշվի առնելով, որ գույքի օտարման տնօրինչական գործողությունն իրացնելիս գերակա պետք է համարվի կամքը, այլ ոչ թե այն կյանքի կոչելու եղանակը, միջոցը կամ ձևը: Մինչդեռ Վերաքննիչ դատարանը հաշվի չի առել այն հանգամանքը, որ պետության կամքն ուղղված է եղել գույքն աճուրդի եղանակով վաճառելուն, այլ ոչ թե ուղղակի վաճառքով օտարելուն:

2.3. Գործի փաստական հանգամանքներից հետևում է, որ թեև պետությունը կամեցել է օտարել հողամասը, սակայն վերջինիս կամքն ուղղված է եղել այն աճուրդով օտարելուն, մինչդեռ փաստացի տեղի է ունեցել ուղղակի վաճառք: Աճուրդի փաստացի չկայանալու փաստը հիմնավորում է լոտով գույքի օտարումը պետության կամքի խեղաթյուրմամբ, այսինքն՝ պետական սեփականություն հանդիսացող հողամասերը պարտադիր աճուրդային կարգով օտարման ենթակա լինելու պայմաններում այլ ճանապարհով՝ փաստացի քողարկված ուղղակի վաճառքով կատարված լինելու հանգամանքով, ինչպես նաև ոչ արդարացնող հիմքով՝ 03.10.2019 թվականի քրեական հետապնդում չիրականացնելու և քրեական գործով վարույթը կարճելու մասին որոշումը հիմնավորում են սույն աճուրդի «իրականացման» գործընթացում ՀՀ Կոտայքի մարզպետարանի պաշտոնատար անձանց ոչ օրինաչափ վարքագծի հետևանքով հողամասը պետության տիրապետումից դուրս եկած լինելու փաստը: Հետևաբար, անկախ այն հանգամանքից՝ հաջորդող գործարքներով գնորդները գործել են բարեխիղճ, թե անբարեխիղճ, պետությունն իրավունք ունի հետ պահանջելու իր գույքը:

2.4. Վերաքննիչ դատարանը հաշվի չի առել այն հանգամանքը, որ 17.03.2009 թվականին Ընկերության և Նիկիտա Ավետիկի Աբրահամյանի միջև կնքված անշարժ գույքի հիփոթեքի թիվ 1598 ու թիվ 1597 պայմանագրերն անվավեր ճանաչելու պահանջները ներկայացվել են հիմնական պահանջից որպես ածանցվող պահանջներ, հետևաբար հիմնական պահանջի բավարարման պայմաններում հաջորդող գործարքները ևս պետք է անվավեր ճանաչվեին՝ հիմք ընդունելով ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 275-րդ հոդվածով սահմանված կարգավորումներն առ այն, որ գույքը փաստացի դուրս է եկել պետության տիրապետումից անկախ նրա կամքից:

2.5. Անդրադառնալով Վերաքննիչ դատարանի՝ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 249-րդ հոդվածի վերաբերյալ տրված մեկնաբանություններին, նշել է, որ այն կիրառվել է 17.03.2009 թվականին Ընկերության և Նիկիտա Ավետիկի Աբրահամյանի միջև կնքված անշարժ գույքի հիփոթեքի թիվ 1598 ու թիվ 1597 պայմանագրերի հիման վրա, որոնց ուսումնասիրությունից հետևում է, որ նշված ընթացակարգը սահմանվել է պայմանագրերի 4.1-4.5-րդ կետերով: Նման պայմաններում ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 249-րդ հոդվածով սահմանված գրավի առարկայի բռնագանձման գործընթացը չի կարող դիտվել որպես առանձին գործընթաց, քանի որ այն կիրառվել է կողմերի միջև կնքված պայմանագրով սահմանված դրույթների հիման վրա: Ընկերության սեփականության իրավունքի գրանցման համար հիմք են հանդիսացել նշված պայմանագրերն ու ՀՀ

քաղաքացիական օրենսգրքի 249-րդ հոդվածը: Այսինքն՝ անշարժ գույքի հիփոթեքի պայմանագիրն է հանդիսանում այն հիմքը, որի հիման վրա կիրառվել է գրավի առարկայի բռնագանձման գործընթացը, որպիսի պայմաններում պայմանագրի անվավեր ճանաչվելու դեպքում դրանով սահմանված ընթացակարգերի արդյունքում գույքի օտարումը ևս պետք է անվավեր ճանաչվեր, ուստի գրավի առարկայի բռնագանձման օրինականությունն առանձին վիճարկելու որևէ հիմք առկա չէ:

2.6. Վերաքննիչ դատարանը հիմնական պահանջի մասով, այն է՝ թիվ լոտ 16, թիվ լոտ 18, թիվ լոտ 19 հողամասերի աճուրդներն անվավեր ճանաչելու և աճուրդի արդյունքում կնքված գործարքներն անվավեր ճանաչելու պահանջի մասով վճիռը թողել է անփոփոխ, մինչդեռ հետևանքների մասով բեկանել է Դատարանի վճիռը և այդ մասով հայցը մերժել: Իսկ Դատարանն այս մասով կիրառել էր երկկողմանի ռեստիտուցիա, և կողմերը պետք է վերադարձնեին գործարքով ստացվածը, որպիսի պայմաններում պետությունը պետք է աճուրդում հաղթող ճանաչված անձանց վերադարձներ հողամասի աճուրդի գինը, իսկ փոխարենը պետք է ստանար հողամասը՝ իր շուկայական արժեքով: Սակայն Վերաքննիչ դատարանի կողմից բողոքների մասնակի բավարման արդյունքում պետությունը զրկվել է իր օրինական ակնկալիքներից, այն է՝ ձևական աճուրդի հետևանքով պետության տիրապետումից դուրս եկած հողամասը չի վերադարձվում պետությանը, դեռ ավելին՝ անվավերության հետևանքներ չկիրառելու պայմաններում չի վերադարձվում հողամասի շուկայական արժեքը:

2.7. Անդրադառնալով ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 304-րդ հոդվածի մեկնաբանությանը՝ նշել է, որ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրքը, սահմանելով գործարքի անվավերության հետևանքներ, առաջին հերթին սահմանել է, որ կողմերը միմյանց վերադարձնում են գործարքով ստացվածը, ինչը ենթադրում է, որ օրենսդրի կամքն առաջնահերթ ուղղված է եղել մինչև իրավունքի խախտումը եղած դրության վերականգնմանը կամ մինչև անվավեր ճանաչված գործարքի կնքումը եղած դրության վերականգնմանը, այդ է պատճառը, որ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի նշված նորմով կիրառվում է «պետք է վերադարձնեն գործարքով ամբողջ ստացվածը» արտահայտությունը: Հետևաբար ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 304-րդ հոդվածի 2-րդ կետով սահմանված գործարքով ստացվածը բնեղենով վերադարձնելու անհնարինության դեպքում դրա արժեքը դրամով հատուցելու վերաբերյալ կարգավորումները ևս պետք է մեկնաբանվեն օրենսդրի արտահայտած կամքի լույսի ներքո, այսինքն՝ գործարքն անվավեր ճանաչելով գույքը բնեղենով վերադարձնելու անհնարինության դեպքում գույքի արժեքը պետք է հատուցվի հենց գործարքն անվավեր ճանաչելու պահի դրությամբ գործող գույքի արժեքով, քանի որ պետությունը հայցը հարուցելով, ունեցել է լեգիտիմ ակնկալիք վերադարձնել հողամասը բնեղենով, այսինքն՝ վերականգնել մինչև իրավունքի խախտումը եղած դրությունը, որպիսի պայմաններում հողամասը բնեղենով վերադարձնելու անհնարինության դեպքում առնվազն պետք է հատուցվի գործարքի անվավեր ճանաչելու պահի դրությամբ գործող հողամասի շուկայական արժեքը:

2.8. Վերաքննիչ դատարանը, կիրառելով դատական ակտը բեկանելու և փոփոխելու իր լիազորությունը, հաշվի չի առել այն հանգամանքը, որ ածանցյալ պահանջների մասով

Դատարանի բավարարված ակտը բեկանելով, աճուրդի արդյունքում կնքված գործարքի երկկողմանի ռեստիտուցիայի հարցը մնում է չլուծված: Առհասարակ չի լուծել երկկողմանի ռեստիտուցիայի հարցը, դեռ ավելին՝ լոտ 16 հողամասի մասը Հայաստանի Հանրապետությանը վերադարձնելու մասը ճանաչելով անվավեր և ուժի մեջ թողնելով անվավեր ճանաչված 31.05.2007 թվականի հողամասի առուվաճառքի թիվ 2586 պայմանագրի գինը կազմող 3.435.500 ՀՀ դրամը Մարտուն Սարգսի Մաթևոսյանին վերադարձնելու ՀՀ Կոտայքի մարզպետարանի պարտավորության մասը, իրավունքների պետական գրանցման միասնական²⁵ մատյանի ---²⁶ համարի տակ 18.07.2011 թվականին Ընկերության սեփականության իրավունքով գրանցված հողամասը Հայաստանի Հանրապետությանը վերադարձնելու մասը ճանաչելով անվավեր՝ ուժի մեջ է թողել Սամվել Հովհաննեսի Գրիգորյանին վերադարձման ենթակա 31.05.2007 թվականի հողամասի առուվաճառքի թիվ 2593 պայմանագրի գինը կազմող 8.093.500 ՀՀ դրամը վերադարձնելու ՀՀ Կոտայքի մարզպետարանի պարտավորության մասը, իրավունքների պետական գրանցման միասնական²⁷ մատյանի ---²⁸ համարի տակ 18.07.2011 թվականին Ընկերությանը սեփականության իրավունքով գրանցված հողամասը Հայաստանի Հանրապետությանը վերադարձնելու մասը ճանաչելով անվավեր՝ ուժի մեջ է թողել Անահիտ Օնիկի Առաքելյանին վերադարձման ենթակա 31.05.2007 թվականի հողամասի առուվաճառքի թիվ 2593 պայմանագրի գինը կազմող 11.488.500 ՀՀ դրամը վերադարձնելու ՀՀ Կոտայքի մարզպետարանի պարտավորության մասը, ըստ էության կիրառել է միակողմանի ռեստիտուցիա, քանի որ կայացված դատական ակտի արդյունքում Հայաստանի Հանրապետությունը ոչ միայն զրկվել է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 304-րդ հոդվածի 2-րդ կետով սահմանված երկկողմանի ռեստիտուցիայի կիրառման արդյունքում հողամասը ստանալու հնարավորությունից, այլև՝ նույն հոդվածով սահմանված հողամասը բնեղենով վերադարձնելու անհնարինության դեպքում որպես հատուցում դրա արժեքը ստանալու հնարավորությունից:

2.9. Վերաքննիչ դատարանը խախտել է նաև ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 66-րդ հոդվածի պահանջները՝ բավարար ապացույցների համակցության պայմաններում հաստատված չհամարելով հողամասը պետության կամքից անկախ հանգամանքներով դուրս եկած լինելու փաստը:

2.10. Վերոգրյալի հիման վրա բողոք բերած անձը պահանջել է Վերաքննիչ դատարանի 01.11.2024 թվականի որոշումը մասնակիորեն բեկանել և փոփոխել, կամ մասնակիորեն բեկանել և գործն այդ մասով ուղարկել նոր քննության կամ մասնակիորեն բեկանել՝ մասնակիորեն օրինական ուժ տալով Դատարանի վճռին:

3. Վճռաբեկ բողոքի պատասխանների հիմնավորումները.

²⁵ Առկա է անձնական տվյալ:

²⁶ Առկա է անձնական տվյալ:

²⁷ Առկա է անձնական տվյալ:

²⁸ Առկա է անձնական տվյալ:

3.1.1. Աիդա Մուխայելի Սամսոնյանը վճարեկ բողոքի պատասխանում ներկայացրել է հետևյալ փաստարկները.

3.1.2. Օրենսդիրը ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 275-րդ հոդվածի 1-ին կետի նորմատիվ կարգավորումները սահմանելիս օգտագործել է ոչ թե «անկախ նրանց կամքից և կամահայտնությունից» արտահայտությունները, այլ՝ բավարարվել է բացառապես «անկախ նրանց կամքից» արտահայտությամբ, որպիսի պայմանի ձևակերպումն ինքնանպատակ չի եղել, քանի որ օրենսդիրը կարևորել է գույքի սեփականատիրոջ՝ իր գույքն օտարելու կամքը՝ ցանկությունը, հաշվի առնելով, որ գույքի օտարման տնօրինչական գործողությունն իրացնելիս գերակա պետք է համարվի կամքը, այլ ոչ թե այն կյանքի կոչելու եղանակը, միջոցը կամ ձևը: Ընդ որում՝ օրենսդիրը չնույնացնելու համար հստակ տարբերակել է գործարքի անվավերության դեպքում կամքի և կամահայտնության խեղաթյուրումը, իսկ որպես հետևանք բարեխիղճ ձեռք բերողի դեպքում՝ միայն կամքի բացակայության նախապայմանը:

3.1.3. Տվյալ դեպքում ՀՀ կառավարության 422-Ն և ՀՀ Կոտայքի մարզպետի թիվ 67 որոշումների ընդունմամբ հաստատվում է պետության կամքը, ցանկությունը, մտադրությունը վեճի առարկա գույքերն օտարելու վերաբերյալ, այսինքն՝ այլ անձանց փոխանցելու իր սեփականության իրավունքը, իսկ կոնկրետ եղանակը, որը վերաբերում է աճուրդի միջոցով գույքն օտարելուն, սեփականատիրոջ կամահայտնությունն է եղել, որն ընդամենը սեփականատիրոջ կամքի իրացման դրսևորման ձևն է: Մինչդեռ կամահայտնության ձևի խախտվելը, այսինքն՝ այն, որ գույքն օտարվել է որոշված ձևի (աճուրդի) որոշակի խախտումներով, չի կարող հիմք հանդիսանալ եզրահանգելու, որ գույքը դուրս է եկել սեփականատիրոջ տիրապետումից՝ անկախ իր կամքից: Հատկանշական է, որ այս դեպքում գույքի օտարման կամքը հստակ արտահայտվել է պետության գույքը տնօրինելու իրավասությամբ օժտված բարձրագույն մարմնի՝ Կառավարության կողմից, որի կայացրած հիշյալ որոշումները մինչ օրս գործող են, ուժը չեն կորցրել կամ անվավեր չեն ճանաչվել:

3.1.4. Ինչպես աճուրդի կազմակերպման ժամանակ, այնպես էլ աճուրդի անվավերության դեպքում սեփականատիրոջ գույքն իր տիրապետումից դուրս գալու՝ սեփականատիրոջ՝ գույքն օտարելու կամքը, մնում է անփոփոխ, իսկ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 275-րդ հոդվածի 1-ին կետի իմաստով գույքի օտարման ժամանակ սեփականատիրոջ կամքի բացակայությունը պետք է լինի աներկբա, հստակ և անփոփոխելի և որևէ կերպ չպետք է շփոթեցվի օտարելուն ուղղված կամքի արտահայտման ձևի հետ: Ընդ որում, աճուրդի և դրա արդյունքում կնքված գործարքի անվավերության պարագայում պետք է վերականգնվի սեփականատիրոջ՝ իր կամքով և հայեցողությամբ գույքը տնօրինելու իրավունքը, այնինչ այս դեպքում Կառավարության և Կոտայքի մարզպետի որոշումների գոյության և «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքի 16-րդ հոդվածի 4-րդ մասի պահանջների առկայության պայմաններում սեփականատիրոջ՝ գույքն աճուրդով օտարելու ձևավորված կամքն արդեն իսկ փոփոխման ենթակա չէ:

3.1.5. Այսինքն՝ պետությունը, իրականացնելով գույքն օտարելու նպատակի առկայությունը վկայող գործողություններ (հողամասերն աճուրդային կարգով օտարելու

մասին որոշման ընդունում, պետական սեփականություն հանդիսացող գույքի օտարման գործարքից բխող իրավունքների գրանցում և այլն), չի կարող պնդել նշված գույքն իր տիրապետումից այլ ճանապարհով՝ անկախ պետության կամքից դուրս եկած լինելու հանգամանքը՝ հղում կատարելով միայն գրանցման համար հիմք հանդիսացած գործարքի օրենքի պահանջի խախտմամբ կնքված լինելու՝ աճուրդն օրենսդրական որոշ ընթացակարգային պահանջների խախտմամբ անցկացված լինելու փաստին, իսկ օտարման գործընթացում պաշտոնատար անձի կողմից ոչ օրինաչափ վարքագիծ դրսևորելու արդյունքում աճուրդի ընթացակարգային կանոնների խախտման հիմքով աճուրդի անվավերությունը չի կարող վկայել այն մասին, որ վեճի առարկա գույքը դուրս է եկել պետության տիրապետումից՝ անկախ վերջինիս կամքից:

3.1.6. Վերաքննիչ դատարանը որոշել է, որ պետության կամքը չի խեղաթյուրվել և իրավաչափորեն հանգել է այն եզրակացության, որ այս դեպքերում բարեխիղճ ձեռք բերողը պաշտպանված է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 14-րդ հոդվածով սահմանված իրավունքի պաշտպանության ցանկացած եղանակով ներկայացված պահանջներից, այդ թվում՝ ոչ իրավաչափ գործարքի անվավերության հետևանքներ կիրառելու պահանջից՝ անկախ գործարքի անվավերության հանգամանքից: Հետևաբար ոչ իրավաչափ կամ օրենքի խախտմամբ կնքված գործարքի անվավերության հետևանքով շղթայական անվավեր ճանաչվող մյուս՝ երրորդ անձի հետ կնքված պայմանագրերի անվավերության հետևանքներ կիրառվել չեն կարող, ուստի և մինչև իրավունքի խախտման պահը գոյություն ունեցող նախկին վիճակի վերականգնում տեղի ունենալ չի կարող, քանի որ առկա է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 304-րդ հոդվածով նախատեսված գործարքի անվավերության երկկողմանի ռեստիտուցիա կատարելու և գույքը հայցվորին վերադարձնելու օրինական հիմքի վրա հիմնված օբյեկտիվ անհնարինություն՝ Աիդա Մուխայելի Սամսոնյանի սեփականության իրավունքի պաշտպանության նորմ-երաշխիք համարվող ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 275-րդ հոդվածի 1-ին կետի ուժով:

3.1.7. Խնդրել է Դատախազության ներկայացրած վճռաբեկ բողոքը մերժել:

3.2.1. Ընկերությունը վճռաբեկ բողոքի պատասխանում ներկայացրել է հետևյալ փաստարկները.

3.2.2. Հիմք ընդունելով սույն գործով Վերաքննիչ դատարանի արտահայտած իրավական դիրքորոշումը՝ անհիմն է համարում Դատախազության վկայակոչած փաստարկներն այն մասին, որ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 249-րդ և 275-րդ հոդվածների սխալ կիրառման արդյունքում առկա է իրավունքի զարգացման խնդիր, ինչպես նաև աճուրդի իրականացման ընթացքում որոշակի խախտումների դեպքում առկա է կամքի և կամահայտնության անհամապատասխանություն:

3.2.3. Թեպետ կամքի և կամահայտնության անհամապատասխանությունը կարող է հանգեցնել գործարքների անվավերության, գույքի օտարման կամքի առկայությունը չի կարող ժխտվել այդ կամքի իրագործմանն ուղղված՝ կամահայտնության բովանդակությունը կազմող գործողությունների իրավաչափ կամ ոչ իրավաչափ լինելու հանգամանքով, այսինքն՝ կամահայտնության ընթացքում թույլ տրված խախտումները չեն կարող վկայել

գույքն օտարելու կամքի բացակայության մասին: Սեփականատիրոջ կամքի բացակայությունը գույքն օտարելու վերաբերյալ չի կարող հաստատված համարվել աճուրդն օրենքի պահանջների խախտմամբ իրականացված լինելու փաստի ուժով:

3.2.4. Սույն գործի փաստերից հետևում է, որ պետությունը հողամասերն օտարելու վերաբերյալ իր կամքը դրսևորել է թիվ 422-Ն և թիվ 67 որոշումների միջոցով, ինչպես նաև ՀՀ կադաստրի կոմիտեի կողմից առավաճառքի պայմանագրերով ձեռք բերված անշարժ գույքերի նկատմամբ պատասխանողների սեփականության իրավունքի պետական գրանցումներով, և եթե նշված որոշումների կատարման ընթացքում որևէ պաշտոնատար անձի կողմից թույլ են տրվել աճուրդի կազմակերպման կարգի խախտումներ, ապա դա չի նշանակում, որ հողամասերն աճուրդով օտարվել են անկախ նախկին սեփականատիրոջ (պետության) կամքից:

3.2.5. Ընկերությունը հողամասերը ձեռք է բերել որպես գրավառու՝ գրավի պայմանագրով սահմանված կարգով արտադատական բռնագանձում տարածելով դրանց վրա՝ հողամասերով ապահովված իր դրամային պահանջները բավարարելու նպատակով: Այսինքն, Ընկերությունը հողամասերի նկատմամբ ձեռք է բերել սեփականության իրավունք ոչ թե հիփոթեքի պայմանագրերի հիմքով, այլ՝ այդ պայմանագրերի ուժով ձեռք բերած գրավի իրավունքի իրացման արդյունքում գրավի առարկայի վրա արտադատական կարգով բռնագանձում տարածելու հիմքով, ինչի արդյունքում հայցվորի իրավունքը դադարել է օրինական այնպիսի ճանապարհով, որը չի հանդիսացել աճուրդի և գործարքի անվավերության անմիջական հետևանք, հետևաբար աճուրդն անվավեր ճանաչելու և դրա անվավերության հետևանքներ կիրառելու պահանջը չէր կարող համարվել գրավի առարկայի վրա բռնագանձում տարածելու գործարքի անվավերության հետևանքներ կիրառելու և ռեստիտուցիայի միջոցով նախկին վիճակը վերականգնելու գործընթացի մաս:

3.2.6. Բացի այդ, Դատախազության կողմից գրավի առարկայի բռնագանձման արդյունքում հողամասերի նկատմամբ Ընկերության սեփականության իրավունքի ծագման փաստն ընդունվել է թե՛ Դատարանում, թե՛ Վերաքննիչ դատարանում գործի քննության ընթացքում:

3.2.7. Դատախազությունն անտեսել է այն հանգամանքը, որ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 304-րդ հոդվածի 2-րդ կետը սահմանում է գործարքի անվավերության պարագայում ստացածը բնեղենով վերադարձնելու անհնարինության դեպքերի հետևանքները, իսկ սույն գործով ոչ թե առկա է ստացածը բնեղենով վերադարձնելու անհնարինություն, այլ գործարքի առհասարակ անվավերության հետևանք կիրառելու օբյեկտիվ անհնարինություն՝ պայմանավորված գույքը բարեխիղճ ձեռք բերած անձի ընդդեմ նախկին սեփականատիրոջ իրավունքի պաշտպանության իրացման և այդ իրավունքի գերակայության ուժով, ինչպես նաև հողամասերի բռնագանձման օրինականությունը վիճարկող համապատասխան պահանջի բացակայության հանգամանքով: Այսինքն՝ գործարքի անվավերության հետևանք չկիրառելը չի կարող նույնացվել ստացածը բնեղենով վերադարձնելու անհնարինության հետ:

3.2.8. Խնդրել է վճարել բողոքն ամբողջությամբ մերժել և օրինական ուժի մեջ թողնել Վերաքննիչ դատարանի 01.11.2024 թվականի որոշումը:

4. Վճռաբեկ բողոքի քննության համար նշանակություն ունեցող փաստերը.

Վճռաբեկ բողոքի քննության համար էական նշանակություն ունեն հետևյալ փաստերը՝

4.1. ՀՀ կառավարության 05.04.2007 թվականի «Հողի կատեգորիան փոխելու մասին» թիվ 422-Ն որոշման համաձայն՝ ՀՀ Կոտայքի մարզի համայնքների վարչական սահմաններից դուրս գտնվող՝ անտառային ֆոնդի հողերից 55.88 հեկտարը հանգստի կազմակերպման նպատակով փոխադրվել է հատուկ պահպանվող տարածքների հողերի կատեգորիա՝ համաձայն NN 1, 2, 3, 4 և 5 հավելվածների (**հատոր 1-ին, գ.թ. 94**):

4.2. ՀՀ Կոտայքի մարզպետի 23.04.2007 թվականի «Կոտայքի մարզի համայնքների վարչական սահմաններից դուրս գտնվող պետական սեփականության հողերի օտարումը կազմակերպող հանձնաժողով ստեղծելու և հողերի օտարման մասին» թիվ 67 որոշման համաձայն՝ հիմք ընդունելով ՀՀ կառավարության 05.04.2007 թվականի «Հողի կատեգորիան փոխելու մասին» թիվ 422-Ն որոշումը, ղեկավարվելով ՀՀ հողային օրենսգրքի 61-րդ հոդվածի 2-րդ կետի, 67-րդ, 68-րդ հոդվածների պահանջներով, ՀՀ կառավարության 29.12.2003 թվականի «ՀՀ բնակավայրերի հողերի կադաստրային գնահատման կարգը, տարածագնահատման գործակիցները և սահմանները հաստատելու մասին» թիվ 1746 որոշման 2-րդ կետի գ/ ենթակետի պահանջներով, որոշվել է՝

1. Համայնքների վարչական սահմաններից դուրս մարզի տարածքում գտնվող պետական սեփականություն համարվող հատուկ պահպանվող տարածքների հողերից 48.57 հա հանգստի կազմակերպման նպատակով ներկայացնել օտարման՝ աճուրդային կարգով:

2. Աճուրդի ներկայացվող հողամասերի մեկնարկային գինը սահմանել հարակից համայնքների վարչական սահմաններում գտնվող հողերի տարածագնահատման գոտիականության գործակիցներին և այդ համայնքներում ոչ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի օտարման պայմաններին համապատասխան. Աղավնաձորի 30 տոկոսի չափով (1 քմ – 243 դրամ), Արտավազի համայնքին հարակից՝ 50 տոկոսի չափով (1 քմ – 111 ՀՀ դրամ), Արզականի համայնքին հարակից «Աղվերան» զանգվածում՝ 50 տոկոսի չափով (1 քմ – 1472 ՀՀ դրամ), Հրազդանի քաղաքային համայնքին հարակից՝ 50 տոկոսի չափով (1 քմ – 612 ՀՀ դրամ):

3. Աճուրդի ներկայացվող հողամասերը բաժանել լոտերի և դրանց օտարման վերաբերյալ սահմանված կարգով հայտարարություն տեղադրել «Հայաստանի Հանրապետություն» օրաթերթում:

4. Աճուրդի կազմակերպման և անցկացման օր նշանակել 26.05.2007 թվականը:

5. Աճուրդի կազմակերպման և իրականացման նպատակով ստեղծել աճուրդային հանձնաժողով հետևյալ կազմով՝ Կ. Շահգալդյան՝ մարզպետ, հանձնաժողովի նախագահ, Լ. Պետրոսյան՝ մարզպետարանի աշխատակազմի հողաշինության և հողօգտագործման բաժնի պետ, հանձնաժողովի նախագահի տեղակալ, Ռ. Հովսեփյան՝ մարզպետարանի աշխատակազմի հողաշինության և հողօգտագործման բաժնի գլխավոր մասնագետ, հանձնաժողովի քարտուղար, Մ. Պետրոսյան՝ մարզպետարանի գլխավոր հաշվապահ, հանձնաժողովի անդամ (**հատոր 1-ին, գ.թ. 93**):

4.3. Վաճառող Կոտայքի մարզպետ Կ. Շահգալդյանի և գնորդ Անահիտ Օնիկի Առաքելյանի միջև 31.05.2007 թվականին կնքվել է հողամասի առուվաճառքի մասին պայմանագիր, որի 1-ին կետի համաձայն՝ վաճառողը պարտավորվել է գնորդին որպես սեփականություն հանձնել 1.85 հա, որից հատուկ պահպանվող տարածք լոտ թիվ 19 հողամաս, իսկ գնորդը պարտավորվել է ընդունել այդ գույքը և դրա համար վճարել 11.508.500 ՀՀ դրամ, իսկ 2-րդ կետի համաձայն՝ պայմանագրի կնքման պահին գույքի գինը գնորդի կողմից վճարված է: Պայմանագիրը վավերացվել է նոտարի կողմից և գրանցվել սեղանամատյանում 2592 համարի տակ (**հատոր 1-ին, գ.թ. 23-24**):

4.4. Սեփականության իրավունքի գրանցման թիվ²⁹ վկայականի համաձայն՝ հողամասն աճուրդով վաճառելու մասին 26.05.2007 թվականի թիվ 17 արձանագրության և 31.05.2007 թվականի վավերացված առուվաճառքի ս/մ 2592 պայմանագրի հիման վրա,³⁰ հողամասի նկատմամբ 21.06.2007 թվականին գրանցվել է Անահիտ Օնիկի Առաքելյանի սեփականության իրավունքը՝ Կադաստրի կոմիտեի աշխատակազմի տարածքային ստորաբաժանման գրանցման միասնական³¹ մատյանի ---³² համարի տակ (**հատոր 1-ին, գ.թ. 25-27**):

4.5. Անահիտ Օնիկի Առաքելյանի և Նիկիտա Ավետիկի Աբրահամյանի միջև 20.12.2007 թվականին կնքվել է անշարժ գույքի առուվաճառքի պայմանագիր, որի 1-ին կետի համաձայն՝ վաճառող կողմը Նիկիտա Աբրահամյանին է վաճառել սեփականության իրավունքով իրեն պատկանող³³ ճանապարհի ծախ լանջում գտնվող հանգստի համար նախատեսված հողամասը՝ 1.85 հա մակերեսով, իսկ 3-րդ կետի համաձայն՝ վաճառվող անշարժ գույքը կողմերի կողմից գնահատվել է 47.000.000 ՀՀ դրամ, որը գնորդ կողմը պարտավորվել է վճարել պայմանագրի վավերացման պահին: Պայմանագիրը վավերացվել է նոտարի կողմից և գրանցվել սեղանամատյանում 7318 համարի տակ (**հատոր 1-ին, գ.թ. 28-29**):

4.6. Սեփականության իրավունքի գրանցման թիվ³⁴ վկայականի համաձայն՝ 20.12.2007 թվականի վավերացված առուվաճառքի ս/մ 7318 պայմանագրի հիման վրա,³⁵ հողամասի նկատմամբ 24.12.2007 թվականին գրանցվել է Նիկիտա Ավետիկի Աբրահամյանի սեփականության իրավունքը՝ Կադաստրի կոմիտեի աշխատակազմի տարածքային ստորաբաժանման գրանցման միասնական³⁶ մատյանի ---³⁷ համարի տակ (**հատոր 1-ին, գ.թ. 30-32**):

4.7. Վաճառող Կոտայքի մարզպետ Կ. Շահգալդյանի և գնորդ Սամվել Հովհաննեսի Գրիգորյանի միջև 31.05.2007 թվականին կնքվել է հողամասի առուվաճառքի մասին պայմանագիր, որի 1-ին կետի համաձայն՝ վաճառողը պարտավորվել է գնորդին որպես

²⁹ Առկա է անձնական տվյալ:

³⁰ Առկա է անձնական տվյալ:

³¹ Առկա է անձնական տվյալ:

³² Առկա է անձնական տվյալ:

³³ Առկա է անձնական տվյալ:

³⁴ Առկա է անձնական տվյալ:

³⁵ Առկա է անձնական տվյալ:

³⁶ Առկա է անձնական տվյալ:

³⁷ Առկա է անձնական տվյալ:

սեփականություն հանձնել 1.3 հա, որից հատուկ պահպանվող տարածք լոտ թիվ 18 հողամաս, իսկ գնորդը պարտավորվել է ընդունել այդ գույքը և դրա համար վճարել 8.093.000 ՀՀ դրամ, իսկ 2-րդ կետի համաձայն՝ պայմանագրի կնքման պահին գույքի գինը գնորդի կողմից վճարված է: Պայմանագիրը վավերացվել է նոտարի կողմից և գրանցվել սեղանամատյանում 2593 համարի տակ (**հատոր 1-ին, գ.թ. 43-44**):

4.8. Սեփականության իրավունքի գրանցման թիվ³⁸ վկայականի համաձայն՝ հողամասն աճուրդով վաճառելու մասին 26.05.2007 թվականի թիվ 16 արձանագրության և 31.05.2007 թվականի վավերացված առուվաճառքի ս/մ 2593 պայմանագրի հիման վրա,³⁹ հողամասի նկատմամբ 21.06.2007 թվականին գրանցվել է Սամվել Հովհաննեսի Գրիգորյանի սեփականության իրավունքը՝ Կադաստրի կոմիտեի աշխատակազմի տարածքային ստորաբաժանման գրանցման միասնական⁴⁰ մատյանի ---⁴¹ համարի տակ (**հատոր 1-ին, գ.թ. 45-47**):

4.9. Սամվել Հովհաննեսի Գրիգորյանի և Նիկիտա Ավետիկի Աբրահամյանի միջև 20.12.2007 թվականին կնքվել է անշարժ գույքի առուվաճառքի պայմանագիր, որի 1-ին կետի համաձայն՝ վաճառող կողմը Նիկիտա Աբրահամյանին է վաճառել սեփականության իրավունքով իրեն պատկանող⁴² գտնվող հանգստի համար նախատեսված հողամասը՝ 1.3 հա մակերեսով, իսկ 3-րդ կետի համաձայն՝ վաճառվող անշարժ գույքը կողմերի կողմից գնահատվել է 40.000.000 ՀՀ դրամ, որը գնորդ կողմը պարտավորվել է վճարել պայմանագրի վավերացման պահին: Պայմանագիրը վավերացվել է նոտարի կողմից և գրանցվել սեղանամատյանում 7316 համարի տակ (**հատոր 1-ին, գ.թ. 48-49**):

4.10. Սեփականության իրավունքի գրանցման թիվ⁴³ վկայականի համաձայն՝ 20.12.2007 թվականի վավերացված առուվաճառքի ս/մ 7316 պայմանագրի հիման վրա,⁴⁴ հողամասի նկատմամբ 24.12.2007 թվականին գրանցվել է Նիկիտա Ավետիկի Աբրահամյանի սեփականության իրավունքը՝ Կադաստրի կոմիտեի աշխատակազմի տարածքային ստորաբաժանման գրանցման միասնական⁴⁵ մատյանի ---⁴⁶ համարի տակ (**հատոր 1-ին, գ.թ. 50-52**):

4.11. Փոխատու «Ուիլիամս Քոնսալթինգ ԻՆԿ» ընկերության և փոխառու Նիկիտա Ավետիկի Աբրահամյանի միջև 18.12.2007 թվականին կնքվել է թիվ # 1-12/7 փոխառության պայմանագիր, որի համաձայն՝ փոխատուն համաձայնել է Հայաստանի Հանրապետության⁴⁷ հասցեում գտնվող, մոտ 5 հեկտար ընդհանուր մակերեսով անշարժ գույքի ձեռքբերման որոշակի նպատակով՝ ոչ ուշ քան 10.01.2008 թվականը վարկ տրամադրել փոխառուին 2.700.000 ԱՄՆ դոլար ընդհանուր մայր գումարով

³⁸ Առկա է անձնական տվյալ:

³⁹ Առկա է անձնական տվյալ:

⁴⁰ Առկա է անձնական տվյալ:

⁴¹ Առկա է անձնական տվյալ:

⁴² Առկա է անձնական տվյալ:

⁴³ Առկա է անձնական տվյալ:

⁴⁴ Առկա է անձնական տվյալ:

⁴⁵ Առկա է անձնական տվյալ:

⁴⁶ Առկա է անձնական տվյալ:

⁴⁷ Առկա է անձնական տվյալ:

(փոխառություն)՝ 2 ամսով: Առաջին մասը՝ 1.800.000 ԱՄՆ դոլարը պետք է տրամադրվի 20.12.2007 թվականը կամ դրանից առաջ, երկրորդ մասը՝ 900.000 ԱՄՆ դոլարը՝ մինչև 25.12.2007 թվականը կամ դրանից առաջ (**հատոր 17-րդ, գ.թ. 36-38**):

4.12. «Ուիլիամս Քոնսալթինգ ԻՆԿ» ընկերության (ցեղենտ) և «Ուիլիամս Ինկորպորացիա» ՍՊ ընկերության (ցեսիոներ) միջև 21.07.2008 թվականին կնքված պահանջի իրավունքի զիջման պայմանագրով ցեղենտը ցեսիոներին է զիջել 18.12.2007 թվականին կնքված թիվ # 1-12/7 փոխառության պայմանագրով պահանջի իրավունքը (**հատոր 17-րդ, գ.թ. 41-45**):

4.13. «Ուիլիամս Ինկորպորացիա» ՍՊ ընկերության և Նիկիտա Ավետիկի Աբրահամյանի միջև 17.03.2009 թվականին կնքված թիվ 1598 անշարժ գույքի հիփոթեքի պայմանագրի համաձայն՝ 18.12.2007 թվականին կնքված փոխառության պայմանագրով «Ուիլիամս Քոնսալթինգ ԻՆԿ» ընկերությունը Նիկիտա Աբրահամյանին է տրամադրել 2.700.000 ԱՄՆ դոլար գումար փոխառություն մինչև 30.04.2009 թվականը ժամկետով: Փոխառության պայմանագրով նախատեսված իր պարտավորությունների կատարման ապահովման համար գրավատուն, ի թիվս այլնի, գրավառուին գրավ է հանձնել սեփականության իրավունքով իրեն պատկանող
.....⁴⁸ հողամասը և
.....⁴⁹ հողամասը (**հատոր 1-ին, գ.թ. 36-41, հատոր 17-րդ, գ.թ. 53-59**):

4.14. 15.05.2009 թվականին Նիկիտա Ավետիկի Աբրահամյանը ծանուցվել է Ընկերության հանդեպ պարտավորությունների չկատարման արդյունքում գրավադրված գույքերի բռնագանձման մասին (**հատոր 17-րդ, գ.թ. 50**):

4.15. Սեփականության իրավունքի գրանցման թիվ⁵⁰ վկայականի համաձայն՝⁵¹ հողամասի նկատմամբ գրանցվել է «Ուիլիամս Ինկորպորացիա» ՍՊ ընկերության սեփականության իրավունքը՝ Կադաստրի կոմիտեի աշխատակազմի տարածքային ստորաբաժանման գրանցման միասնական⁵² մատյանի ---⁵³ համարի տակ (**հատոր 1-ին, գ.թ. 33-35**):

4.16. Սեփականության իրավունքի գրանցման թիվ⁵⁴ վկայականի համաձայն՝⁵⁵ հողամասի նկատմամբ գրանցվել է «Ուիլիամս Ինկորպորացիա» ՍՊ ընկերության սեփականության իրավունքը՝ Կադաստրի կոմիտեի աշխատակազմի տարածքային ստորաբաժանման գրանցման միասնական⁵⁶ մատյանի ---⁵⁷ համարի տակ (**հատոր 1-ին, գ.թ. 53-55**):

⁴⁸ Առկա է անձնական տվյալ:

⁴⁹ Առկա է անձնական տվյալ:

⁵⁰ Առկա է անձնական տվյալ:

⁵¹ Առկա է անձնական տվյալ:

⁵² Առկա է անձնական տվյալ:

⁵³ Առկա է անձնական տվյալ:

⁵⁴ Առկա է անձնական տվյալ:

⁵⁵ Առկա է անձնական տվյալ:

⁵⁶ Առկա է անձնական տվյալ:

⁵⁷ Առկա է անձնական տվյալ:

4.17. Վաճառող Կոտայքի մարզպետ Կ. Շահգալոյանի և գնորդ Մարտուն Սարգսի Մաթևոսյանի միջև 31.05.2007 թվականին կնքվել է հողամասի առուվաճառքի մասին պայմանագիր, որի 1-ին կետի համաձայն՝ վաճառողը պարտավորվել է գնորդին որպես սեփականություն հանձնել 0.55 հա, որից հատուկ պահպանվող տարածք լոտ թիվ 16 հողամաս, իսկ գնորդը պարտավորվել է ընդունել այդ գույքը և դրա համար վճարել 3.435.500 ՀՀ դրամ, իսկ 2-րդ կետի համաձայն՝ պայմանագրի կնքման պահին գույքի գինը գնորդի կողմից վճարված է: Պայմանագիրը վավերացվել է նոտարի կողմից և գրանցվել սեղանամատյանում 2586 համարի տակ (**հատոր 1-ին, գ.թ. 57-58**):

4.18. Սեփականության իրավունքի գրանցման թիվ⁵⁸ վկայականի համաձայն՝ հողամասն աճուրդով վաճառելու մասին 26.05.2007 թվականի թիվ 14 արձանագրության և 31.05.2007 թվականի վավերացված առուվաճառքի ս/մ 2586 պայմանագրի հիման վրա,⁵⁹ հարող տարածք՝ հանգստի համար նախատեսված նպատակային նշանակությամբ 0.55 հա հողամասի նկատմամբ 14.06.2007 թվականին գրանցվել է Մարտուն Սարգսի Մաթևոսյանի սեփականության իրավունքը՝ Կադաստրի կոմիտեի աշխատակազմի տարածքային ստորաբաժանման գրանցման միասնական⁶⁰ մատյանի ---⁶¹ համարի տակ (**հատոր 1-ին, գ.թ. 59-62**):

4.19. Վաճառող Մարտուն Սարգսի Մաթևոսյանի և գնորդ Աիդա Մուխայելի Սամսոնյանի միջև 26.09.2007 թվականին կնքվել է անշարժ գույքի /հողի/ առուվաճառքի պայմանագիր, որի համաձայն՝ վաճառողը վաճառել է, իսկ գնորդը ձեռք է բերել⁶² հարող տարածք՝ հանգստի համար նախատեսված նպատակային նշանակությամբ 0.55 հա հողամաս, որի գինը կողմերի համաձայնությամբ կազմել է՝ 7.150.000 ՀՀ դրամ: Պայմանագիրը վավերացվել է նոտարի կողմից և գրանցվել սեղանամատյանում 4311 համարի տակ (**հատոր 1-ին, գ.թ. 63**):

4.20. Սեփականության իրավունքի գրանցման թիվ⁶³ վկայականի համաձայն՝ 26.09.2007 թվականի վավերացված առուվաճառքի ս/մ 4311 պայմանագրի հիման վրա,⁶⁴ հարող տարածք՝ հանգստի համար նախատեսված նպատակային նշանակությամբ 0.55 հա հողամաս նկատմամբ 08.10.2007 թվականին գրանցվել է Աիդա Մուխայելի Սամսոնյանի սեփականության իրավունքը՝ Կադաստրի կոմիտեի աշխատակազմի տարածքային ստորաբաժանման գրանցման միասնական⁶⁵ մատյանի ---⁶⁶ համարի տակ: Աիդա Մուխայելի Սամսոնյանի 29.08.2017 թվականի դիմումի հիման վրա թիվ⁶⁷ վկայականներով անշարժ գույքերը միավորվել են և 01.09.2017 թվականին գրանցվել որպես

⁵⁸ Առկա է անձնական տվյալ:

⁵⁹ Առկա է անձնական տվյալ:

⁶⁰ Առկա է անձնական տվյալ:

⁶¹ Առկա է անձնական տվյալ:

⁶² Առկա է անձնական տվյալ:

⁶³ Առկա է անձնական տվյալ:

⁶⁴ Առկա է անձնական տվյալ:

⁶⁵ Առկա է անձնական տվյալ:

⁶⁶ Առկա է անձնական տվյալ:

⁶⁷ Առկա է անձնական տվյալ:

.....⁶⁸ հողամաս հասցեով անշարժ գույք (հատոր 1-ին, գ.թ. 64-67, հատոր 6-րդ, գ.թ. 87-88):

5. Վճռաբեկ դատարանի պատճառաբանությունները և եզրահանգումները.

5.1. Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ սույն վճռաբեկ բողոքը վարույթ ընդունելը պայմանավորված է ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 394-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետով նախատեսված հիմքի առկայությամբ՝ նույն հոդվածի 2-րդ մասի 3-րդ կետի իմաստով, այն է՝ բողոքում բարձրացված հարցի վերաբերյալ Վճռաբեկ դատարանի որոշումը կարող է էական նշանակություն ունենալ օրենքի միատեսակ կիրառության համար, քանի որ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 275-րդ հոդվածի կապակցությամբ առկա է իրավունքի զարգացման խնդիր, ինչպես նաև 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 304-րդ հոդվածի այնպիսի խախտում, որը խաթարել է արդարադատության բուն էությունը:

Սույն վճռաբեկ բողոքի քննության շրջանակներում Վճռաբեկ դատարանն անհրաժեշտ է համարում անդրադառնալ՝

1) Օրենքով նախատեսված կանոնների խախտմամբ անցկացված պետական սեփականություն հանդիսացող հողերի օտարման աճուրդն անվավեր ճանաչվելու պարագայում սեփականատիրոջ կամքից անկախ նրա փորապետումից գույքի դուրս գալու պայմանի բովանդակության բացահայտմանը, ինչպես նաև սեփականատիրոջ կողմից բարեխիղճ ձեռք բերողից իր գույքը հետ պահանջելու իրավունքի իրացման հնարավորությանը՝ վերահաստատելով նախկինում արտահայտած իրավական դիրքորոշումները:

2) Աճուրդն անվավեր ճանաչվելու դեպքում սեփականատիրոջ կողմից բարեխիղճ ձեռք բերողից իր գույքը հետ պահանջելու անհնարինությամբ պայմանավորված գործարքի անվավերության հետևանքների կիրառման հարցին:

1) 5.2. Վճռաբեկ դատարանն առաջին հերթին անհրաժեշտ է համարում անդրադառնալ վերոգրյալ առաջին հարցադրմամբ առաջադրված՝ սեփականատիրոջ կամքից անկախ նրա տիրապետումից գույքի դուրս գալու պայմանի բովանդակության բացահայտմանը: Այսպես.

5.3. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 3-րդ հոդվածի 1-ին կետի համաձայն՝ քաղաքացիական օրենսդրությունը հիմնվում է իր կողմից կարգավորվող հարաբերությունների մասնակիցների հավասարության, կամքի ինքնավարության և գույքային ինքնուրույնության, սեփականության անձեռնմխելիության, պայմանագրի

⁶⁸ Առկա է անձնական տվյալ:

ազատության, մասնավոր գործերին որևէ մեկի կամայական միջամտության անթույլատրելիության, քաղաքացիական իրավունքների անարգել իրականացման անհրաժեշտության, խախտված իրավունքների վերականգնման ապահովման, դրանց դատական պաշտպանության սկզբունքների վրա:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 128-րդ հոդվածի 1-ին կետի համաձայն՝ Հայաստանի Հանրապետությունը և համայնքները քաղաքացիական օրենսդրությամբ ու այլ իրավական ակտերով կարգավորվող հարաբերություններում հանդես են գալիս այդ հարաբերությունների մյուս մասնակիցների՝ քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց հետ հավասար հիմունքներով:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 163-րդ հոդվածի 1-ին կետի համաձայն՝ սեփականության իրավունքը սուբյեկտի՝ օրենքով և այլ իրավական ակտերով ճանաչված ու պահպանվող իրավունքն է՝ իր հայեցողությամբ տիրապետելու, օգտագործելու և տնօրինելու իրեն պատկանող գույքը: Տիրապետման իրավունքը գույքը փաստացի տիրապետելու իրավաբանորեն ապահովված հնարավորությունն է: (...) Տնօրինման իրավունքը գույքի ճակատագիրը որոշելու իրավաբանորեն ապահովված հնարավորությունն է:

Նույն հոդվածի 2-րդ կետի համաձայն՝ սեփականատերն իրավունք ունի իրեն պատկանող գույքի նկատմամբ, իր հայեցողությամբ, կատարել օրենքին չհակասող և այլ անձանց իրավունքներն ու օրենքով պահպանվող շահերը չխախտող ցանկացած գործողություն, այդ թվում՝ իր գույքը որպես սեփականություն օտարել այլ անձանց, նրանց փոխանցել այդ գույքի օգտագործման, տիրապետման և տնօրինման իրավունքները, գույքը գրավ դնել կամ տնօրինել այլ եղանակով:

5.4. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 275-րդ հոդվածի 1-ին կետի համաձայն՝ եթե գույքը հատուցմամբ ձեռք է բերվել գույքն օտարելու իրավունք չունեցող անձից, որի մասին ձեռք բերողը չգիտեր կամ չէր կարող իմանալ (բարեխիղճ ձեռք բերող), ապա սեփականատերն իրավունք ունի ձեռք բերողից տվյալ գույքը պահանջել միայն այն դեպքում, երբ գույքը կորցրել է սեփականատերը կամ այն անձը, ում այդ գույքի սեփականատերը հանձնել է տիրապետման, կամ այն հափշտակվել է մեկից կամ մյուսից, կամ նրանց տիրապետումից դուրս է եկել այլ ճանապարհով՝ անկախ նրանց կամքից:

5.5. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 289-րդ հոդվածի համաձայն՝ գործարքները քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց այն գործողություններն են, որոնք ուղղված են քաղաքացիական իրավունքներ և պարտականություններ սահմանելուն, փոփոխելուն կամ դրանց դադարելուն:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 303-րդ հոդվածի 1-ին կետի համաձայն՝ գործարքն անվավեր է նույն օրենսգրքով սահմանված հիմքերով դատարանի կողմից այն այդպիսին ճանաչելու ուժով (վիճահարույց գործարք) կամ անկախ նման ճանաչումից (առոչինչ գործարք):

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 305-րդ հոդվածի համաձայն՝ օրենքի կամ այլ իրավական ակտերի պահանջներին չհամապատասխանող գործարքն անվավեր է, եթե օրենքը չի սահմանում, որ նման գործարքն առոչինչ է կամ չի նախատեսում խախտման այլ հետևանքներ:

5.6. ՀՀ վճռաբեկ դատարանը նախկինում կայացրած որոշումներից մեկում արձանագրել է, որ յուրաքանչյուր գործարք (պայմանագիր) նախևառաջ կամային ակտ է, որն ուղղված է որոշակի իրավական հետևանքներ առաջացնելուն: Գործարքի կնքման համար առաջնային նշանակություն ունեն «կամք» և «կամահայտնություն» հասկացությունները: **«Կամքը» անձի ներքին ցանկությունն է, պահանջը, ձգտումը, մտադրությունը, դիտավորությունը, համաձայնությունը: «Կամահայտնությունը» կամքի արտահայտման արտաքին ձևն է, միջոցը, եղանակը: Այլ կերպ ասած՝ գործարքն այն կնքած անձանց ներքին կամքի և արտաքին կամահայտնության համակցությունն է:** Ընդ որում, օրենքով նախատեսված դեպքերում կնքված գործարքում կամքի և կամահայտնության անհամապատասխանությունը կարող է հանգեցնել այդ գործարքի անվավերությանը: Այդպիսի անհամապատասխանությունը կարող է պայմանավորված լինել ինչպես գործարքը կնքած անձանց անձնական հատկանիշներով, այնպես էլ արտաքին ներգործության ազդեցությամբ (*տե՛ս Նելլի Հակոբյանը և մյուսներն ընդդեմ «Համխաչ» ՍՊԸ-ի թիվ ԵԿԴ/1013/02/13 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 17.07.2015 թվականի որոշումը*):

5.7. Վերը նշված նորմերի համակարգային վերլուծության արդյունքում Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ Հայաստանի Հանրապետությունը և համայնքները, քաղաքացիական օրենսդրությամբ ու այլ իրավական ակտերով կարգավորվող հարաբերություններում քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց հետ հանդես են գալիս հավասար հիմունքներով և որպես այդ հարաբերությունների ինքնուրույն մասնակից՝ օգտվում են հավասարության, կամքի ինքնավարության և գույքային ինքնուրույնության, սեփականության անձեռնմխելիության, պայմանագրի ազատության, մասնավոր գործերին որևէ մեկի կամայական միջամտության անթույլատրելիության, քաղաքացիական իրավունքների անարգել իրականացման անհրաժեշտության, խախտված իրավունքների վերականգնման ապահովման, դրանց դատական պաշտպանության սկզբունքներով ամրագրված երաշխիքներից: Պետությունը (համայնքը)՝ որպես սեփականատեր, բացառիկ իրավունք ունի իր հայեցողությամբ գույքի նկատմամբ կատարել օրենքին չհակասող և այլ անձանց իրավունքներն ու օրենքով պահպանվող շահերը չխախտող ցանկացած գործողություն, որը դրսևորվում է օրենսդրի կողմից չսահմանափակված եղանակով տնօրինելու միջոցով, այն է՝ իր գույքը որպես սեփականություն այլ անձանց օտարելով, այդ գույքի օգտագործման, տիրապետման և տնօրինման իրավունքները նրանց փոխանցելով, գույքը գրավ դնելով կամ այլ եղանակով տնօրինելով: Գույքի ճակատագիրը որոշելուն ուղղված այդ գործողությունների կատարմամբ պետությունը (համայնքը) արտահայտում է իր ներքին ցանկությունը՝ կամքը, որը դրսևորվում է իրավական հետևանքներ առաջացնող գործարքներ կնքելու միջոցով:

5.8. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 463-րդ հոդվածի 1-ին կետի համաձայն՝ պայմանագիրը, եթե այլ բան չի բխում դրա էությունից, կարող է կնքվել սակարկությունների միջոցով: Պայմանագիրը կնքվում է սակարկություններում հաղթած անձի հետ:

Նույն հոդվածի 2-րդ կետի համաձայն՝ որպես սակարկությունների կազմակերպիչ՝ կարող է հանդես գալ գույքի սեփականատերը, իրավունքների տիրապետողը,

աշխատանքներ կամ ծառայություններ առաջարկողը, ինչպես նաև այն անձը, որը գործում է սեփականատիրոջ կամ իրավատիրոջ հետ կնքված գրավոր պայմանագրի հիման վրա և հանդես է գալիս նրանց կամ իր անունից:

Նույն հոդվածի 3-րդ կետի համաձայն՝ նույն օրենսգրքում կամ այլ օրենքում նշված դեպքերում գույքը կամ գույքային իրավունքը վաճառելու մասին պայմանագրերը կարող են կնքվել միայն սակարկությունների միջոցով:

Նույն հոդվածի 4-րդ կետի համաձայն՝ սակարկություններն անց են կացվում աճուրդի կամ մրցույթի ձևով: Աճուրդում հաղթած է համարվում առավել բարձր գին առաջարկած անձը, իսկ մրցույթում՝ այն անձը, որը սակարկությունների կազմակերպիչների կողմից նախապես նշանակված մրցութային հանձնաժողովի եզրակացությամբ առաջարկել է լավագույն պայմաններ: Սակարկությունների ձևը որոշում է վաճառվող գույքի սեփականատերը կամ իրացվող գույքային իրավունք տիրապետողը, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով:

5.9. Իրավահարաբերության ծագման պահին գործող խմբագրությամբ ՀՀ հողային օրենսգրքի 67-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ պետության և համայնքների սեփականություն հանդիսացող հողամասերի վաճառքը, բացառությամբ նույն օրենսգրքի 65-րդ և 66-րդ հոդվածներով նախատեսված դեպքերի, կատարվում է աճուրդով:

Նույն հոդվածի 3-րդ մասի համաձայն՝ աճուրդների կազմակերպման և իրականացման կարգը սահմանվում է Քաղաքացիական օրենսգրքով, նույն օրենսգրքով և հրապարակային սակարկությունների մասին օրենքով:

5.10. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 465-րդ հոդվածի 1-ին կետի համաձայն՝ օրենքով սահմանված կանոնների խախտմամբ անցկացված սակարկությունները շահագրգիռ անձի հայցով դատարանը կարող է ճանաչել անվավեր:

Նույն հոդվածի 2-րդ կետի համաձայն՝ սակարկություններն անվավեր ճանաչելը հանգեցնում է սակարկություններում հաղթած անձի հետ կնքված պայմանագրի անվավերության:

5.11. «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքի 16-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ լուտի վերաբերյալ աճուրդն անվավեր կարող է ճանաչվել միայն դատական կարգով:

Նույն հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ նույն օրենքի 3-5-րդ, 8-9-րդ և 14-րդ հոդվածներով նախատեսված կանոնների խախտմամբ անցկացված աճուրդը, շահագրգիռ անձի պահանջով, դատարանը կարող է ճանաչել անվավեր:

Նույն հոդվածի 3-րդ մասի համաձայն՝ լուտի վերաբերյալ աճուրդն անվավեր ճանաչելը հանգեցնում է դրանում հաղթած անձի հետ կնքված պայմանագրի անվավերության:

5.12. Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ երբ աճուրդով վաճառքի է դրվում պետության և (կամ) համայնքների սեփականություն հանդիսացող հողամասը, դրանով պետությունն իրացնում է գույքն օտարելուն ուղղված իր կամքը:

Յուրաքանչյուր դեպքում, երբ գործի փաստական հանգամանքները լրիվ, օբյեկտիվ և բազմակողմանի հետազոտելուց ու խախտման բնույթը, ծանրությունը և հետևանքները գնահատման առարկա դարձնելուց հետո դատարանը հաստատված է համարում

«Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված կանոնների խախտմամբ աճուրդի անցկացված լինելը, ապա այն ճանաչվում է անվավեր և հանգեցնում աճուրդում հաղթած անձի հետ կնքված պայմանագրի անվավերության:

Այսինքն, երբ գույքի սեփականատերն արդեն իսկ արտահայտել է գույքն օտարելու իր կամքը, սակայն գույքի օտարման գործընթացն իրականացվում է պետության և (կամ) համայնքների սեփականություն հանդիսացող հողամասերի վաճառքի՝ օրենսդրությամբ սահմանված իմպերատիվ պահանջների խախտմամբ, իսկ այդ խախտումների առկայությունը կարող է հանգեցնել կնքված գործարքի անվավերության, ապա այս դեպքում չի կարող խոսք լինել սեփականատիրոջ՝ գույքն օտարելու կամքի խաթարման մասին:

Այլ կերպ ասած, եթե օրենսդիրը նախատեսել է պետության և (կամ) համայնքի կողմից պետության և (կամ) համայնքների սեփականություն հանդիսացող հողամասերի վաճառքի հստակ եղանակ, որի ընթացքը սակայն զուգորդվել է որոշակի խախտումներով, ապա չի կարող համարվել, որ նշված հողամասը տիրապետումից դուրս է եկել այլ ճանապարհով՝ անկախ սեփականատիրոջ կամքից:

Այսինքն՝ աճուրդի միջոցով պետության և (կամ) համայնքների սեփականություն հանդիսացող հողամասերն օտարելու դեպքում անհրաժեշտ է միայն սեփականատիրոջ՝ գույքն օտարելուն ուղղված կամքը, որպիսի պայմանի առկայության պարագայում կարող ենք խոսել սեփականատիրոջ՝ գույքն օտարելու նպատակի և ցանկության իրագործման մասին:

5.13. Անդրադառնալով սեփականատիրոջ կողմից բարեխիղճ ձեռք բերողից իր գույքը հետ պահանջելու իրավունքի իրացման հնարավորությանը՝ Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է հետևյալը:

5.14. Սահմանադրության 3-րդ հոդվածի 2-րդ և 3-րդ մասերի համաձայն՝ մարդու և քաղաքացու հիմնական իրավունքների և ազատությունների հարգումն ու պաշտպանությունը հանրային իշխանության պարտականություններն են: Հանրային իշխանությունը սահմանափակված է մարդու և քաղաքացու հիմնական իրավունքներով և ազատություններով՝ որպես անմիջականորեն գործող իրավունք:

Սահմանադրության 6-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմիններն ու պաշտոնատար անձինք իրավասու են կատարելու միայն այնպիսի գործողություններ, որոնց համար լիազորված են Սահմանադրությամբ կամ օրենքներով:

Սահմանադրության 39-րդ հոդվածի համաձայն՝ մարդն ազատ է անելու այն ամենը, ինչը չի խախտում այլոց իրավունքները և չի հակասում Սահմանադրությանը և օրենքներին: (...):

Սահմանադրության 60-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ յուրաքանչյուր ոք ունի օրինական հիմքով ձեռք բերած սեփականությունն իր հայեցողությամբ տիրապետելու, օգտագործելու և տնօրինելու իրավունք:

Նույն հոդվածի 3-րդ մասի համաձայն՝ սեփականության իրավունքը կարող է սահմանափակվել միայն օրենքով՝ հանրության շահերի կամ այլոց հիմնական իրավունքների և ազատությունների պաշտպանության նպատակով:

Նույն հոդվածի 4-րդ մասի համաձայն՝ ոչ ոք չի կարող գրկվել սեփականությունից, բացառությամբ դատական կարգով՝ օրենքով սահմանված դեպքերի:

5.15. Վերոգրյալ հոդվածների վերլուծությունից հետևում է, որ ի տարբերություն քաղաքացիաիրավական շրջանառության մյուս մասնակիցների, որոնք ազատ են անելու այն ամենը, ինչը չի խախտում այլոց իրավունքները և չի հակասում Սահմանադրությանն ու օրենքներին, պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմիններն ու պաշտոնատար անձինք կարող են կատարել միայն այնպիսի գործողություններ, որոնց համար լիազորված են Սահմանադրությամբ կամ օրենքներով:

5.16. ՀՀ վճռաբեկ դատարանը, նախկին որոշումներից մեկում անդրադառնալով օրինականության սկզբունքին, նշել է, որ այս սկզբունքն ուղղակիորեն պահանջում է, որ պետական մարմինների ու պաշտոնատար անձանց գործունեությունը հիմնված լինի Սահմանադրության և օրենքի վրա. (...): Օրինականության սկզբունքը բացառիկ կարևոր նշանակություն ունի հատկապես այն ժամանակ, երբ պետական մարմիններն առնչվում են մասնավոր անձանց հիմնական իրավունքների հետ (տե՛ս «Ինեկոբանկ» ՓԲԸ-ն ընդդեմ ՀՀ արդարադատության նախարարության դատական ակտերի հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության թիվ ՎԴ/2127/05/11 վարչական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 18.07.2014 թվականի որոշումը):

Մեկ այլ որոշմամբ ՀՀ վճռաբեկ դատարանը փաստել է, որ Սահմանադրությամբ ամրագրված է առանցքային նշանակություն ունեցող սահմանադրական այն պահանջը, որ պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմինների ու պաշտոնատար անձանց լիազորությունները պետք է սահմանված լինեն Սահմանադրությամբ կամ օրենքով (տե՛ս Ֆինանսների նախարարության Կապանի տարածքային հարկային տեսչությունն ընդդեմ «Վարդանի Զարթոնքը» ՍՊԸ-ի թիվ ՎԴ/11193/05/13 վարչական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 27.11.2015 թվականի որոշումը):

5.17. «Մարդու իրավունքների և հիմնարար ազատությունների պաշտպանության մասին» Եվրոպական կոնվենցիայի (այսուհետ՝ Կոնվենցիա) 1-ին արձանագրության 1-ին հոդվածի համաձայն՝ յուրաքանչյուր ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձ ունի իր սեփականությունից անարգել օգտվելու իրավունք: Ոչ ոքի չի կարելի գրկել իր սեփականությունից՝ բացառությամբ ի շահ հանրության և այն պայմաններով, որոնք նախատեսված են օրենքով ու միջազգային իրավունքի ընդհանուր սկզբունքներով:

5.18. Սահմանադրության և Կոնվենցիայի վկայակոչված նորմերից հետևում է, որ սեփականության իրավունքի պաշտպանությունն իրականացվում է ինչպես սահմանադրաիրավական, այնպես էլ միջազգային իրավական նորմերի ուժով:

5.19. Մարդու իրավունքների Եվրոպական դատարանը (այսուհետ՝ Եվրոպական դատարան) նախատեսել է մի շարք չափանիշներ, որոնց պետք է բավարարի այդ սահմանափակումը, և որոնց առկայության դեպքում այն կարող է համարվել թույլատրելի սահմանափակում: Գույքից անարգել օգտվելու միջամտությունը կարող է թույլատրելի համարվել, եթե՝

1. նախատեսված է օրենքով,
2. բխում է հանրային շահից,

3. անհրաժեշտ է ժողովրդավարական հասարակությունում:

Եվրոպական դատարանի նախադեպային իրավունքի համաձայն՝ Կոնվենցիայի 1-ին արձանագրության 1-ին հոդվածի առաջին և կարևորագույն պահանջն այն է, որ գույքից անարգել օգտվելու իրավունքի նկատմամբ հանրային իշխանության միջամտությունը պետք է հիմնված լինի օրենքի վրա. այս պահանջը բխում է ժողովրդավարական հասարակության հիմնարար սկզբունքներից մեկի՝ իրավունքի գերակայության էությունից (*Կե'ս the Former king of Greece and others v. Greece գործով Եվրոպական դատարանի 23.11.2000 թվականի վճիռը, 79-րդ կետ*): Հետևաբար, առաջին պայմանը ենթադրում է ոչ միայն ներպետական օրենսդրության շրջանակներում սեփականության իրավունքի տվյալ սահմանափակումը նախատեսող օրենքի առկայությունը, այլ նաև այդ օրենքի համապատասխանությունը իրավունքի գերակայության սկզբունքից բխող որոշակի որակական հատկանիշների (*Կե'ս James and Others v. The United Kingdom գործով Եվրոպական դատարանի 21.02.1986 թվականի վճիռը, 67-րդ կետ*):

Սեփականության իրավունքի իրականացման միջամտության իրավաչափության երկրորդ պայմանի համաձայն՝ այդ միջամտությունը պետք է հետապնդի իրավաչափ նպատակ՝ ելնելով ընդհանուր, հանրային շահից, որի գնահատման հարցում հանրային իշխանության մարմիններն օժտված են որոշակի հայեցողությամբ (*Կե'ս James and Others v. The United Kingdom գործով Եվրոպական դատարանի 21.02.1986 թվականի վճիռը, 46-րդ կետ*): Պետք է լինի համաչափության ողջամիտ կապ օգտագործվող միջոցների և անձին իր ունեցվածքից զրկող ցանկացած միջոցառմամբ իրագործվող նպատակի միջև (*Կե'ս Pressos Compania Naviera S.A. and others v. Belgium գործով Եվրոպական դատարանի 20.11.1995 թվականի վճիռը, 38-րդ կետ*):

Երրորդ պայմանը նախատեսում է, որ գույքից անարգել օգտվելու միջամտությունը պետք է անհրաժեշտ լինի ժողովրդավարական հասարակությունում և ուղղված լինի իրավաչափ նպատակի հասնելուն: Անհրաժեշտ է բարենպաստ հավասարակշռություն ստեղծել հանրության շահից բխող պահանջմունքների և անհատի իրավունքների միջև: Նման բարենպաստ հավասարակշռությանը հնարավոր չէ հասնել այն դեպքերում, երբ գույքի սեփականատերն ստիպված է «անհատական և չափազանց մեծ անհարմարություններ» կրել: Կոնվենցիայի խախտում սկզբունքորեն տեղի չի ունենա, եթե առկա է կոնվենցիոն իրավունքին ավելի քիչ սահմանափակող միջոց, քան այն, որն ընտրվել է որոշակի նպատակի հասնելու համար, սակայն երկու միջոցներն էլ դուրս չեն պետության հայեցողության թույլատրելի շրջանակից: Մյուս կողմից, հետապնդվող նպատակի և միջամտության համարժեքության հարցը լուծելիս պետք է հաշվի առնվի այլընտրանքային լուծումների առկայությունը: Պետության հայեցողության թույլատրելի շրջանակները կախված են գործի հանգամանքներից, Կոնվենցիայով երաշխավորված իրավունքի տեսակից, միջամտության արդյունքում հետապնդվող իրավաչափ նպատակի բնույթից, ինչպես նաև միջամտության ծավալներից (*Կե'ս the Former king of Greece and others v. Greece գործով Եվրոպական դատարանի 23.11.2000 թվականի վճիռը, 89-րդ կետ, ինչպես նաև Scollo v. Italy գործով Եվրոպական դատարանի 28.09.1995 թվականի վճիռը, 32-րդ կետ*):

Արձանագրության 1-ին պարբերության 2-րդ նախադասությամբ ամրագրված կանոնի կիրառումը կարող է արդարացվել միայն այն դեպքում, երբ սեփականության իրավունքից զրկումը «բխում է հանրային շահից» և «ենթարկվում է օրենքով նախատեսված պայմաններին» (*տե՛ս, օրինակ, Brumărescu v. Romania գործով Եվրոպական դատարանի 28.10.1999 թվականի վճիռը, 78-րդ կետ*):

Եվրոպական դատարանը հաստատել է, որ «օրենքով նախատեսված պայմաններով» արտահայտությունն առաջին հերթին պահանջում է պատշաճ մակարդակի մատչելի և բավարար հստակ ներպետական իրավական նորմերի առկայություն ու դրանց համապատասխանություն (*տե՛ս Lithgow and Others v. the United Kingdom գործով Եվրոպական դատարանի 08.07.1986 թվականի վճիռը, 102-րդ կետ*):

5.20. ՀՀ վճռաբեկ դատարանը նշել է, որ Սահմանադրությունը, հռչակելով սեփականության իրավունքի ճանաչումն ու պաշտպանությունը, երաշխավորում է յուրաքանչյուրի՝ սեփականություն ունենալու բացարձակ իրավունքը՝ միաժամանակ ամրագրելով օրենքով նախատեսված դեպքերում այդ իրավունքից զրկելու հնարավորությունը միայն դատական կարգով (*տե՛ս Գևորգ Գևորգյանն ընդդեմ Կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի և Երևանի քաղաքապետարանի թիվ ՎԴ/2434/05/08 վարչական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 30.04.2009 թվականի որոշումը*):

5.21. Եվրոպական դատարանը բազմիցս հաստատել է, որ սեփականության նկատմամբ ցանկացած միջամտություն, բացի օրինական լինելուց և օրինական նպատակ ունենալուց, պետք է նաև բավարարի համաչափության պահանջը: Միջամտության համաչափությունը ենթադրում է համայնքի ընդհանուր շահի պահանջների և անձանց հիմնարար իրավունքների պաշտպանության հրամայականների միջև արդարացի հավասարակշռության գոյություն: **Այս հավասարակշռությունը խախտվում է, եթե շահագրգիռ անձը ստիպված է լինում կրել «հատուկ և չափազանց մեծ բեռ»:** Արդար հավասարակշռության գոյության ստուգումը պահանջում է ընդհանուր վերլուծություն՝ կապված տվյալ գործով առկա տարբեր շահերի հետ: Դատարանների կողմից դիտարկվող հանգամանքները տարբեր գործերում կարող են տարբեր լինել՝ կախված փաստական իրավիճակից և կիրառված միջամտության բնույթից: Համաչափության վերլուծության շրջանակում, Եվրոպական դատարանը, բացի իշխանությունների վարքից, հաճախ դիտարկում է նաև **գույքի սեփականատիրոջ վերաբերմունքը, մասնավորապես՝ թե որքանով է նա եղել մեղավոր կամ որքան զգուշավորություն է ցուցաբերել** (*տե՛ս Agosiv. The United Kingdom գործով Եվրոպական դատարանի 24.10.1986 թվականի վճիռը, 54-րդ կետ*): Մասնավորապես, **անշարժ գույք ձեռք բերելիս անձը պետք է պատշաճ զգուշություն ցուցաբերի, եթե կան ակնհայտ նշաններ, որոնք ցույց են տալիս, որ սեփականության փոխանցման շղթայի ավելի վաղ փուլում կարող էին լինել խարդախություններ:** Դատարանը միևնույն ժամանակ ուսումնասիրում է միջամտության հետևանքները տվյալ անձի համար և, եթե տեղի է ունեցել գույքի կորուստ, պարզում է՝ արդյո՞ք փոխհատուցում է տրամադրվել և ի՞նչ պայմաններով (*տե՛ս Gavrilova et autres c. Russie գործով Եվրոպական դատարանի 16.03.2021 թվականի վճիռը, 74-րդ կետ*):

Եվրոպական դատարանը գտել է, որ բարեխղճորեն գործող անձը, որպես կանոն, իրավունք ունի հիմնվելու այն հայտարարությունների վրա, որոնք արվել են պետական կամ հանրային պաշտոնյաների կողմից, և որոնք, ըստ երևույթին, ունեն նման հայտարարություններ անելու լիազորություն, որ պահպանվել են ներքին կանոններն ու ընթացակարգերը, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ դա հստակ հակասում է հանրությանը հասանելի փաստաթղթերին (օրենսդրությանը), կամ եթե անձը այլ կերպ գիտեր կամ պետք է իմանար, որ որոշակի պաշտոնատար անձ չունի իրավասություն՝ ստանձնելու պետության անունից իրավական պարտավորություն:

Անձի պարտականությունը չպետք է լինի ապահովել, որ պետական մարմինները հետևեն իրենց սեփական ներքին կանոններին և ընթացակարգերին, որոնք անհասանելի են հանրությանը և որոնք հիմնականում նախատեսված են պետական մարմնի հաշվետվողականությունն ու արդյունավետությունն ապահովելու համար (*Կե'ս Trgo v. Croatia գործով Եվրոպական դատարանի 11.06.2009 թվականի վճիռը, 67-րդ կետ, Gashi v. Croatia գործով Եվրոպական դատարանի 13.12.2007 թվականի վճիռը, 40-րդ կետ*):

Լավ կառավարման սկզբունքը, որպես ընդհանուր կանոն, չպետք է խոչընդոտի իշխանություններին ուղղելու պատահական սխալները, եթե նույնիսկ դրանք առաջացել են իրենց իսկ անփութության հետևանքով: Այնուամենայնիվ, **հին «սխալը» ուղղելու անհրաժեշտությունը չպետք է անհամաչափորեն խանգարի այն նոր իրավունքին, որը ձեռք է բերվել անձի կողմից՝ բարեխղճորեն հիմնվելով պետական մարմնի գործողությունների օրինականության վրա:** Այլ կերպ ասած, պետական մարմինները, որոնք չեն կարողանում կիրառել կամ պահպանել իրենց սեփական ընթացակարգերը, չպետք է օգտվեն իրենց սխալներից կամ խուսափեն իրենց պարտավորություններից: Պետական մարմնի կողմից թույլ տրված ցանկացած սխալի ռիսկը պետք է կրի ինքը՝ պետությունը, և սխալները չպետք է շտկվեն շահագրգիռ անձանց հաշվին: Սխալմամբ փոխանցված գույքի սեփականության իրավունքը չեղյալ համարելու համատեքստում, լավ կառավարման սկզբունքը կարող է ոչ միայն իշխանություններին պարտադրել անհապաղ գործել իրենց սխալը շտկելու համար, այլև կարող է պահանջել համարժեք փոխհատուցման կամ այլ տեսակի համապատասխան փոխհատուցման վճարում դրա նախկին բարեխիղճ տիրոջը (*Կե'ս Lelas v. Croatia գործով Եվրոպական դատարանի 20.05.2010 թվականի վճիռը, 74-րդ կետ, Maksymenko and Gerasymenko v. Ukraine գործով Եվրոպական դատարանի 16.05.2013 թվականի վճիռը, 64-րդ կետ և Bogdel v. Lithuania գործով Եվրոպական դատարանի 26.11.2013 թվականի վճիռը, 66-րդ կետ*):

Պետական մարմինները, որոնք դիմողներին տրամադրել էին համապատասխան փաստաթղթերն ու թույլտվությունները, չեն հայտնաբերել հողամասերի օտարման գործընթացում թույլ տրված խախտումները, դրանք ավելի ուշ արձանագրվել են դատարանների կողմից: Հետևաբար Եվրոպական դատարանը բավարար հիմնավորված չի համարել Կառավարության այն պնդումը, որ դիմորդներն ավելի մանրամասն ստուգելու դեպքում կպարզեին, որ տեղական ինքնակառավարման մարմինն իրավասու չէր վաճառելու տվյալ հողամասերը, այն դեպքում, երբ այդ հանգամանքը չեն հայտնաբերել իրավասու այլ

պետական մարմիններ (*լեւ'ս Ibrahimbeyov and others v. Azerbaijan գործով Եվրոպական դատարանի 16.02.2023 թվականի վճիռը, 52-րդ կետը*):

Բելովան ընդդեմ Ռուսաստանի գործով Եվրոպական դատարանը նշել է. «Դատարանը համաձայն է Կառավարության հետ, որ միջամտությունը նախատեսված է եղել օրենքով, մասնավորապես՝ Քաղաքացիական օրենսգրքի 301-րդ և 302-րդ հոդվածներին [Ուրիշի կողմից անօրինական տիրապետումից գույքի հետ պահանջելը և բարեխիղճ ձեռք բերողից գույքի հետ պահանջելը]՝ ներպետական դատարանների մեկնաբանությամբ: Դատարանը այնուհետև գտնում է, որ միջամտությունը բխում է հանրային շահերից, քանի որ, ինչպես բացատրում են ներպետական իշխանությունները և Կառավարությունը, պետությունը մտադիր էր վերադարձնել այն գույքը, որը կորցրել էր սխալ կառավարման արդյունքում և օգտագործել այն խոշոր միջազգային սպորտային իրադարձությունների անցկացման համար ու պաշտպանել բնությունը: Դատարանը գտնում է, որ **գույք ձեռք բերողը պետք է հետամուտ լիներ պարզելու գույքի ծագումը՝ հնարավոր բռնագանձման պահանջներից խուսափելու համար, իսկ դա անելու դեպքում կբացահայտեր, որ մեկ տարվա ընթացքում երեք անգամ գույքի սեփականատեր է փոխվում**» (*լեւ'ս Belova v. Russia գործով Եվրոպական դատարանի 15.09.2020 թվականի վճիռը, 41-րդ կետը*):

Եթե դատական վարույթում հայցվոր սեփականատերն ապացուցում է, որ ձեռք բերողը պետք է ողջամտորեն կասկածեր գույքը վաճառողի՝ այն տնօրինելու իրավասության վերաբերյալ, ապա ձեռք բերողի բարեխիղճությունը մերժվում է (*լեւ'ս Seregin and other v. Russia գործով Եվրոպական դատարանի 16.03.2021 թվականի վճիռը, 64-րդ կետը*):

5.22. ՀՀ վճռաբեկ դատարանը, նախկինում կայացրած որոշումներից մեկով անդրադառնալով ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 275-րդ հոդվածի վերլուծությանը, արձանագրել է, որ գույքը ձեռք բերողը կարող է օրենսդրության տեսանկյունից դիտվել որպես բարեխիղճ ձեռք բերող, եթե գույքը ձեռք է բերել այն օտարելու իրավունք չունեցող անձից, որի մասին ձեռք բերողը չգիտեր կամ չէր կարող իմանալ: Օրենսդիրն ամրագրել է այն ելակետային դրույթը, որ այս պարագայում գույքը հետ չի կարող պահանջվել բարեխիղճ ձեռք բերողից: Միաժամանակ ՀՀ վճռաբեկ դատարանն արձանագրել է, որ որոշ նախապայմանների առկայության պարագայում, այնուամենայնիվ, հնարավորություն է նախատեսված նման գույքը հետ պահանջելու բարեխիղճ ձեռք բերողից, ինչը նպատակ է հետապնդում հավասարակշռելու նաև գույքի սեփականատիրոջ իրավունքները՝ հաշվի առնելով, որ որոշ դեպքերում հնարավոր է, որ գույքը վերջինիս տիրապետությունից դուրս եկած լինի անկախ սեփականատիրոջ կամքից: Այս պարագայում օրենսդիրն առաջնորդվել է այն դրույթով, որ սեփականատերը նպատակ չի ունեցել գույքը տնօրինելու օտարման եղանակով: Ըստ այդմ, ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 275-րդ հոդվածի 1-ին կետը սահմանել է, որ բարեխիղճ ձեռք բերողից սեփականատերն իրավունք ունի տվյալ գույքը պահանջելու հետևյալ պայմանների միաժամանակյա առկայության պարագայում՝

1. գույքը ձեռք է բերվել հատուցմամբ,
2. գույքը ձեռք է բերվել այն օտարելու իրավունք չունեցող անձից,
3. գույքը ձեռք բերողը չի իմացել կամ չէր կարող իմանալ դրա մասին,

4. սեփականատերը կամ գույքը տիրապետողը կորցրել են գույքը, կամ այն նրանցից հափշտակվել է, կամ դուրս է եկել նրանց տիրապետումից այլ ճանապարհով՝ անկախ նրանց կամքից:

ՀՀ վճռաբեկ դատարանն արձանագրել է նաև, որ վերոգրյալ նախապայմանների միաժամանակյա առկայությունը բավարար է, որպեսզի սեփականատերը վերականգնի իր սեփականության իրավունքը՝ չնայած այն հանգամանքին, որ գույք ձեռք բերողը հանդիսացել է բարեխիղճ ձեռք բերող: **Հետևաբար նշված նախապայմանները պետք է քննարկման առարկա դարձվեն և պարզվեն գործի քննության ընթացքում** (տե՛ս Մարի, Մամիկոն, Գայանե և Անժելա Ղումաշյաններն ընդդեմ Վահագն Սահակյանի, երրորդ անձ Երևանի «Շենգավիթ» նույնարական տարածքի նույնար Աստղիկ Մազմանյանի թիվ ԵՇԴ/0056/02/13 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 07.04.2018 թվականի որոշումը):

Մեկ այլ որոշմամբ ՀՀ վճռաբեկ դատարանը, անդրադառնալով գույքը բարեխիղճ ձեռք բերողից հետ պահանջելու իրավական հարցին, նշել է, որ գույքի բարեխիղճ ձեռք բերող հանդիսանալու հանգամանքն ինքնին հիմք չէ օրենքի պահանջներին հակասող գործարքն անվավեր ճանաչելու և գործարքի անվավերության հետևանքներ կիրառելու պահանջը մերժելու համար, քանի որ գույքի բարեխիղճ ձեռք բերողն օրենքով պաշտպանված չէ սեփականատիրոջ՝ գույքը վերադարձնելու պահանջից, եթե գույքը վերջինիս տիրապետումից դուրս է եկել նրա կամքից անկախ պատճառներով (տե՛ս Լաուրա Ամիրյանն ընդդեմ Եղիսաբեթ Ալավերդյանի, Գոհար Պողոսյանի, Վիլեն Գաբրիելյանն ընդդեմ Եղիսաբեթ Ալավերդյանի և Գոհար Պողոսյանի, Եղիսաբեթ Ալավերդյանն ընդդեմ Լաուրա Ամիրյանի, Վիլեն Գաբրիելյանի, Լիլիթ Սևոյանի և ՀՀ կառավարությանն առնչվող անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Զեյթուն տարածքային ստորաբաժանման թիվ 3-1311 (ՎԴ) քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 05.09.2007 թվականի որոշումը):

ՀՀ վճռաբեկ դատարանը թիվ ԿԴ/3359/02/21 քաղաքացիական գործով 03.08.2023 թվականի որոշմամբ հարկ է համարել հավելել, որ բարեխիղճ ձեռք բերողի հարցը քննարկելիս դատարանը պետք է հաշվի առնի կողմերի վարքագծի իրավաչափությունը: Այս առումով, Եվրոպական դատարանը գտել է, որ իրավասու պետական մարմինները պետք է հնարավորություն ունենան ուղղել անցյալում կատարված սխալները, թեկուզև դրանք կատարված լինեն սեփական անփութության հետևանքով: **Բարեխիղճ ձեռք բերողի առումով պետք է հաշվի առնել, թե ձեռք բերողն անշարժ գույք ձեռքբերելիս որքանով է զգուշավորություն և զգոնություն դրսևորել, երբ առկա են ակնհայտ նշաններ ձեռքբերման գործընթացի անօրինական լինելու վերաբերյալ** (տե՛ս Vukušić v. Croatia գործով Եվրոպական դատարանի 31.05.2016 թվականի վճիռը, 64-րդ կետ):

5.23. Եվրոպական դատարանի սահմանած չափորոշիչների հաշվառմամբ՝ Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ պետության լավ կառավարում ասելով նկատի է առնվում պետական իշխանությունների այն գործունեությունը, որի հիմքում ընկած է օրինականությունը, թափանցիկությունը, հաշվետվողականությունն ու արդարությունը՝ ի կատարումն Սահմանադրությամբ երաշխավորված մարդու և քաղաքացու հիմնական

իրավունքներն ու ազատությունները հարգելու ու պաշտպանելու հանրային իշխանության պարտականության, որպիսի պարագայում անձանց մոտ առաջանում է համոզմունք՝ վստահելու պետական մարմինների գործունեության արդյունքին: Այլ կերպ ասած՝ լավ կառավարումը պետության և քաղաքացու միջև վստահելի ու պատասխանատու հարաբերությունների հիմքն է:

Պետության կողմից սեփականության իրավունքը պաշտպանելու պարտավորության ու երաշխիքի առկայության հրամայականով պայմանավորված՝ սեփականության իրավունքի սահմանափակումը կարող է տեղի ունենալ միայն այդ իրավունքի սահմանափակում նախատեսող իրավունքի գերակայությանը համապատասխանող օրենքի առկայության պարագայում, երբ սեփականության իրավունքին միջամտություն ու սահմանափակումը համաչափ է և հետապնդում է հանրային շահերից բխող իրավաչափ նպատակ: Համաչափության սկզբունքի պահպանված լինելու տեսանկյունից գնահատվում է պետական մարմինների կողմից լավ կառավարման սկզբունքի պահպանված լինելը, ինչպես նաև գույքի սեփականատիրոջ բարեխիղճ վարքագիծը՝ իր իրավունքներն իրացնելու ընթացքում զգոնություն և զգուշավորություն դրսևորելու առումով:

Միևնույն ժամանակ սեփականության իրավունքին համաչափ միջամտությունը պահանջում է հանրային շահի և անձի իրավունքների միջև բարենպաստ և արդարացի հավասարակշռություն: Պետությունը պետք է ճիշտ համադրի իր և անձի շահերը, որպեսզի պետական շահը չգերակշռի անձի հաշվին: Այդ հավասարակշռությունը խախտվում է այն դեպքում, երբ տեղի է ունենում անձի իրավունքներին ոչ համաչափ միջամտություն, քանի որ պետությունը, որպես լավ կառավարման պատասխանատու՝ կրելով սեփական սխալների ռիսկը, դրանք փորձում է շտկել՝ անձի վրա անհամաչափ ծանր բեռ դնելով:

Այսինքն, իրավունքին միջամտությունը, որը դրսևորվում է իշխանությունների կողմից իրենց նախկին սխալներն ուղղելու միջոցով, չպետք է խաթարի գույքի նոր սեփականատիրոջ՝ բարեխիղճ ձեռք բերողի սեփականության իրավունքը, երբ վերջինս ունեցել է անհրաժեշտ բոլոր հիմքերը՝ հիմնվելու ու վստահելու պետական մարմինների գործողությունների իրավաչափությանն ու օրինականությանը:

Վճռաբեկ դատարանն ամբողջ վերոգրյալի համատեքստում, վերահաստատելով նախկինում կայացված որոշումներում արտահայտված իրավական դիրքորոշումները, անդրադառնալով սեփականատիրոջ կամքից անկախ նրա տիրապետումից գույքի դուրս գալու պայմանի և անձի բարեխիղճության հարցի բացահայտմանը՝ արձանագրում է, որ օրենքով նախատեսված կանոնների խախտմամբ անցկացված պետական սեփականություն հանդիսացող հողերի օտարման աճուրդն անվավեր ճանաչելու և անվավերության հետևանքներ կիրառելու վերաբերյալ գործերով առկա փաստական հանգամանքների հաշվառմամբ, յուրաքանչյուր դեպքում դատարանները պետք է պարզեն ու գնահատման առարկա դարձնեն պետության գույքն օտարելուն ուղղված կամքի առկայության հարցը, որպիսի հանգամանքի պարզումը թույլ կտա որոշելու գույքը սեփականատիրոջը վերադարձնելու հնարավորությունը: Իսկ այն դեպքում, երբ դատարանը կպարզի ու հաստատված կհամարի, որ առկա է եղել պետության գույքն օտարելու կամքը, ապա այս դեպքում պարզման ենթակա հարց է դառնում նաև անձի բարեխիղճ ձեռք բերող լինելու

հանգամանքը: Ընդ որում, անձի բարեխղճությունը գնահատելիս երբ հայցվորը հիմնավորում է, որ գույքը ձեռք բերողի մոտ պետք է առկա լինելու կասկած՝ գույքի ձեռքբերման գործընթացի անօրինական լինելու վերաբերյալ, դատարանները պետք է քննության առարկա դարձնեն բարեխիղճ ձեռք բերողի գործողությունների բնույթը, մասնավորապես՝ գույքի ձեռքբերման գործընթացի անօրինական լինելու վերաբերյալ ակնհայտ նշանների առկայության պարագայում որքանո՞վ են դրանք եղել ողջամտությամբ և պատշաճ զգուշավորությամբ իրականացված, արդյո՞ք անձը գույքը ձեռք բերելիս ձեռնարկել է հնարավոր բոլոր միջոցները դրա վերաբերյալ իրեն հասանելի ու բավարար տեղեկատվություն ստանալու համար:

2) 5.24. Հաջորդիվ Վճռաբեկ դատարանն անդրադառնում է աճուրդն անվավեր ճանաչվելու դեպքում սեփականատիրոջ կողմից բարեխիղճ ձեռք բերողից իր գույքը հետ պահանջելու անհնարինությամբ պայմանավորված գործարքի անվավերության հետևանքների կիրառման հարցին: Այսպես.

5.25. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 304-րդ հոդվածի 1-ին կետի համաձայն՝ անվավեր գործարքը չի հանգեցնում իրավաբանական հետևանքների, բացառությամբ այն հետևանքների, որոնք կապված են գործարքի անվավերության հետ: Նման գործարքն անվավեր է կնքելու պահից:

Նույն հոդվածի 2-րդ կետի համաձայն՝ գործարքի անվավերության դեպքում կողմերից յուրաքանչյուրը պարտավոր է մյուս կողմին վերադարձնել գործարքով ամբողջ ստացածը, իսկ ստացածը բնեղենով վերադարձնելու անհնարինության դեպքում (ներառյալ, երբ ստացածն արտահայտվում է գույքից օգտվելու, կատարված աշխատանքի կամ մատուցված ծառայության մեջ)՝ հատուցել դրա արժեքը դրամով, եթե գործարքի անվավերության այլ հետևանքներ նախատեսված չեն օրենքով:

5.26. ՀՀ վճռաբեկ դատարանը նախկինում կայացրած որոշումներից մեկով հանգել է այն եզրակացության, որ. «(...) ցանկացած քաղաքացիաիրավական գործարք կարող է դրա մասնակիցների համար առաջացնել ցանկալի իրավական հետևանքներ, եթե այն վավեր է, այսինքն՝ համապատասխանում է օրենքից բխող որոշակի պահանջների ու պայմանների: Այն դեպքում, երբ գործարքը չի համապատասխանում այդ պահանջներին, ապա այն համարվում է անվավեր կա՛մ օրենքով սահմանված հիմքերով դատարանի կողմից անվավեր ճանաչվելու դեպքում (վիճահարույց գործարք), կա՛մ անկախ նման ճանաչումից (առոչինչ գործարք): (...) **վիճահարույց գործարքն անվավեր ճանաչելը և դրա անվավերության հետևանքները կիրառելը քաղաքացիական իրավունքների պաշտպանության եղանակներից մեկն է, քանի որ այդպիսի գործարքն անվավեր ճանաչվելու դեպքում տեղի է ունենում երկկողմանի ռեստիտուցիա, այսինքն՝ անվավեր ճանաչված գործարքի կողմերից յուրաքանչյուրը պարտավոր է մյուս կողմին վերադարձնել գործարքով իր ամբողջ ստացածը**, իսկ ստացածը բնեղենով վերադարձնելու անհնարինության դեպքում՝ հատուցել դրա արժեքը դրամով, եթե գործարքի անվավերության այլ հետևանքներ օրենքով նախատեսված չեն (տե՛ս նաև Վահագն Կապլանյանն ընդդեմ ՀՀ արդարադատության նախարարության դատական ակտերի հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության և

ՀՀ ֆինանսների նախարարության թիվ LԴ/0435/02/13 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 28.12.2015 թվականի որոշումը):

Մեկ այլ որոշմամբ ՀՀ վճռաբեկ դատարանը փաստել է, որ. «(...) ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 304-րդ հոդվածի 1-ին կետի համաձայն՝ անվավեր գործարքը չի հանգեցնում իրավաբանական հետևանքների, բացառությամբ այն հետևանքների, որոնք կապված են գործարքի անվավերության հետ: Նման գործարքն անվավեր է կնքելու պահից: Նշված հոդվածի 2-րդ կետն ամրագրում է անվավեր գործարքի հետևանքները: Ըստ այդմ, անվավեր գործարքի կողմերը պարտավոր են վերադարձնել գործարքով ստացվածը (երկկողմանի կամ միակողմանի ռեստիտուցիա): (...) երբ հնարավոր չէ բնեղենով վերադարձնել գործարքով ձեռք բերվածը, ապա պետք է տրվի դրա դրամական փոխհատուցումը (տե՛ս Սեդրակ Բարսեղյանն ընդդեմ Գագիկ Բարսեղյանի և Կարինե Բաղդասարյանի թիվ ԱՐԱԴ2/0077/02/16 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 08.04.2022 թվականի որոշումը):

ՀՀ վճռաբեկ դատարանն արձանագրել է նաև, որ. «(...) գործարքի անվավերության ընդհանուր հետևանքը երկկողմանի ռեստիտուցիայի կիրառումն է, որի ուժով գործարքի կողմերից յուրաքանչյուրը պարտավոր է մյուս կողմին վերադարձնել գործարքով ամբողջ ստացածը, իսկ ստացածը բնեղենով վերադարձնելու անհնարինության դեպքում (ներառյալ, երբ ստացածն արտահայտվում է գույքից օգտվելու, կատարված աշխատանքի կամ մատուցված ծառայության մեջ)՝ հատուցել դրա արժեքը դրամով, եթե գործարքի անվավերության այլ հետևանքներ նախատեսված չեն օրենքով: Ընդ որում, ռեստիտուցիայի շրջանակներում պետք է դիտարկել ոչ միայն գործարքով ստացածը փաստացի վերադարձնելու կողմի պարտականությունը, ինչով վերացվում են անվավեր գործարքի կնքման (կատարման) փաստական հետևանքները, այլ նաև տվյալ գործարքի հիմքով այդ գործարքից բխող իրավունքի պետական գրանցումն անվավեր ճանաչելը, սեփականության կամ այլ իրավական տիտղոսի փոփոխությունը վերացնելը՝ այդպիսով վերականգնելով մինչև տվյալ անվավեր գործարքի կնքումը եղած դրությունը:

(...) անվավեր գործարքով ստացածը բնեղենով վերադարձնելու անհնարինություն և որպես հետևանք՝ դրա արժեքը դրամով հատուցելու պարտականություն, կարող է առաջանալ նաև այն դեպքերում, երբ անվավեր գործարքին հաջորդել է մեկ կամ մի քանի այլ գործարք, որոնց արդյունքում անվավեր գործարքով ստացածի նկատմամբ սեփականության տիտղոս է ձեռք բերել այլ՝ անվավեր գործարքի մասնակից չհանդիսացող անձ:

(...) **անվավեր գործարքին հաջորդող բոլոր գործարքները և դրանցից բխող իրավունքների պետական գրանցումներն անվերապահորեն («a priori») անվավեր ճանաչվել չեն կարող:** Նշվածը հավասարապես վերաբերում է նաև դատարանի կողմից կեղծ ճանաչված գործարքներին հաջորդող գործարքներին, որոնք, որպես օտարելու իրավունք չունեցող անձի կողմից կնքված, ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 305-րդ հոդվածի իմաստով վիճահարույց են, այսինքն՝ վավեր են (առաջացնում են ակնկալվող իրավական հետևանքները) այնքան ժամանակ, **քանի դեռ համապատասխան անձի**

պահանջով անվավեր չեն ճանաչվել դատարանի օրինական ուժի մեջ մտած դատական ակտով:

(...) գործարքի անվավերության հետևանքներ կիրառելիս դատարանները պետք է հաշվի առնեն, որ երկկողմանի ռեստիտուցիան չի կարող կիրառվել որպես հետևանք այն դեպքերում, երբ դատարանը հաստատված է համարել, որ անվավեր (առաջին) գործարքի կատարման արդյունքում վիճելի գույքը կրկին օտարվել է նոր ձեռք բերողներին հաջորդող (երկրորդ, երրորդ) գործարքներով: Նման իրավիճակներում, հաշվի առնելով հայցի առարկան և հիմքը, դատարանները պետք է քննարկման առարկա դարձնեն կա՛մ անվավեր գործարքով ստացածը բնեղենով վերադարձնելու անհնարինությամբ պայմանավորված դրա արժեքը դրամով հատուցելու հարցը, կա՛մ **հաջորդող վիճահարույց գործարքների անվավերությունն ու դրանց նկատմամբ անվավերության հետևանքներ կիրառելու հնարավորությունը**, կա՛մ գույքն ուրիշի ապօրինի տիրապետությունից հետ պահանջելու (վինդիկացիայի) վերաբերյալ հայցապահանջը՝ բոլոր դեպքերում նկատի ունենալով, որ կաշկանդված են դատարան ներկայացված հայցի առարկայով և հիմքերով (տե՛ս Արմեն Դալլաքյանն ընդդեմ Աշոտ Գալստյանի, Մխիթար Մաթևոսյանի թիվ LԴ1/1286/02/19 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 04.04.2025 թվականի որոշումը):

5.27. Վերոգրյալ իրավական դիրքորոշումների լույսի ներքո Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ գործարքի անվավեր ճանաչվելը, որպես տրամաբանական հաջորդականություն, իր հետ առաջացնում է նաև գործարքի հետ կապված անվավերության հետևանքներ, որպիսի պարագայում կողմերից յուրաքանչյուրը պարտավորվում է մյուս կողմին վերադարձնել անվավեր ճանաչված գործարքով ամբողջ ստացածը: Այն դեպքում, երբ հայցապահանջում ներառված անվավերության հետևանք գործարքների նկատմամբ անվավերություն չի կիրառվում՝ հիմքում ունենալով, որ գույքի նոր սեփականատերը ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 275-րդ հոդվածի իմաստով ճանաչվում է բարեխիղճ ձեռք բերող, ապա չի կարող սահմանվել միակողմանի ռեստիտուցիա, քանի որ դա կհանգեցնի ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 304-րդ հոդվածի խախտման՝ խաթարելով երկկողմանի ռեստիտուցիայի էությունը:

Այլ կերպ ասած՝ անվավեր ճանաչված աճուրդի գործարքի մի կողմը, որը գործարքի անվավերության հետևանքով պետք է հետ ստանար և պարտավորվեր վերադարձնել գործարքով ամբողջ ստացածը, փաստացի դա չի ստանում գույքի նոր սեփականատիրոջ բարեխիղճ ձեռք բերող ճանաչվելու հետևանքով, հետևաբար չի էլ կարող պարտավորվել վերադարձնելու այն, ինչն ստացել է գործարքով:

Այսինքն, աճուրդի անվավեր ճանաչման հետևանքով երկկողմանի ռեստիտուցիայի կիրառման պարագայում գործարքի կողմն օրենքի ուժով պարտավորվում է վերադարձնել գործարքով ստացածը և ունի դրա փոխադարձ վերադարձի ակնկալիք, մինչդեռ միակողմանի ռեստիտուցիայի կիրառման պարագայում՝ վերջինս զրկվում է համարժեք հակադարձ կատարում ստանալու հնարավորությունից՝ ամբողջությամբ միակողմանի կրելով գործարքի անվավերության հետևանքները:

Վճռաբեկ դատարանի իրավական դիրքորոշման կիրառումը սույն գործի փաստերի նկատմամբ.

5.28. Գործի փաստերից (տե՛ս վերը 4.1.-4.20.-րդ կետերը) հետևում է, որ Կոտայքի մարզպետի 23.04.2007 թվականի «Կոտայքի մարզի համայնքների վարչական սահմաններից դուրս գտնվող պետական սեփականության հողերի օտարումը կազմակերպող հանձնաժողով ստեղծելու և հողերի օտարման մասին» թիվ 67 որոշմամբ՝ հիմք ընդունելով ՀՀ կառավարության 05.04.2007 թվականի «Հողի կատեգորիան փոխելու մասին» թիվ 422-Ն որոշումը, ղեկավարվելով ՀՀ հողային օրենսգրքի 61-րդ հոդվածի 2-րդ կետի, 67-րդ, 68-րդ հոդվածների պահանջներով, ՀՀ կառավարության 29.12.2003 թվականի «ՀՀ բնակավայրերի հողերի կադաստրային գնահատման կարգը, տարածագնահատման գործակիցները և սահմանները հաստատելու մասին» թիվ 1746 որոշման 2-րդ կետի գ/ ենթակետի պահանջներով, որոշվել է՝ 1. Համայնքների վարչական սահմաններից դուրս մարզի տարածքում գտնվող պետական սեփականություն համարվող հատուկ պահպանվող տարածքների հողերից 48.57 հա հանգստի կազմակերպման նպատակով ներկայացնել օտարման՝ աճուրդային կարգով (...):

Հողամասն աճուրդով վաճառելու մասին 26.05.2007 թվականի թիվ 17 արձանագրության և 31.05.2007 թվականի վավերացված առուվաճառքի ս/մ 2592 պայմանագրի հիման վրա,

.....⁶⁹ հողամասի նկատմամբ 21.06.2007 թվականին գրանցվել է Անահիտ Օնիկի Առաքելյանի սեփականության իրավունքը, ով նշված գույքը 20.12.2007 թվականին անշարժ գույքի առուվաճառքի պայմանագրով՝ 47.000.000 ՀՀ դրամով, վաճառել է Նիկիտա Ավետիկի Աբրահամյանին:

Հողամասն աճուրդով վաճառելու մասին 26.05.2007 թվականի թիվ 16 արձանագրության և 31.05.2007 թվականի վավերացված առուվաճառքի ս/մ 2593 պայմանագրի հիման վրա,⁷⁰ հողամասի նկատմամբ 21.06.2007 թվականին գրանցվել է Սամվել Հովհաննեսի Գրիգորյանի սեփականության իրավունքը, ով նշված գույքը ևս 20.12.2007 թվականին անշարժ գույքի առուվաճառքի պայմանագրով՝ 40.000.000 ՀՀ դրամով, վաճառել է Նիկիտա Ավետիկի Աբրահամյանին:

Նիկիտա Ավետիկի Աբրահամյանը 2.700.000 ԱՄՆ դոլար գումարի փոխառության պայմանագրով, որպես պարտավորությունների կատարման ապահովում, «Ուիլլիամս Ինկորպորացիա» ՍՊ ընկերությանը գրավ է հանձնել վերը նշված հողամասերը: Բռնագանձման մասին ծանուցման ընթացակարգի իրականացման արդյունքում գույքերի նկատմամբ գրանցվել է Ընկերության սեփականության իրավունքը:

Հողամասն աճուրդով վաճառելու մասին 26.05.2007 թվականի թիվ 14 արձանագրության և 31.05.2007 թվականի վավերացված առուվաճառքի ս/մ 2586 պայմանագրի հիման վրա,⁷¹ հարող

⁶⁹ Առկա է անձնական տվյալ:

⁷⁰ Առկա է անձնական տվյալ:

⁷¹ Առկա է անձնական տվյալ:

տարածք՝ հանգստի համար նախատեսված նպատակային նշանակությամբ 0.55 հա հողամասի նկատմամբ 14.06.2007 թվականին գրանցվել է Մարտուն Սարգսի Մաթևոսյանի սեփականության իրավունքը, ով նշված գույքը 26.09.2007 թվականին անշարժ գույքի առուվաճառքի պայմանագրով՝ 7.150.000 ՀՀ դրամով, վաճառել է Աիդա Մուխայելի Սամսոնյանին:

5.29. Սույն գործով Դատարանը, բավարարելով հայցը, պատճառաբանել է, որ «(...) համակցության մեջ հետազոտելով և գնահատելով այդ ապացույցները, հաստատված է համարում այն հանգամանքը, որ վիճարկվող աճուրդի ընթացքն սահմանված կարգի պահպանմամբ չի իրականացվել, որպիսի փաստն իր դիրքորոշման մեջ ընդունել է նաև Կոտայքի մարզպետարանը, հետևաբար վիճարկվող աճուրդը չի համապատասխանում նաև իրավահարաբերության ծագման պահին գործող խմբագրությամբ «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքի 14-րդ հոդվածի պահանջներին: Ընդ որում, նշվածը հերքող կամ հակառակը հիմնավորող որևէ ապացույց քաղաքացիական գործի նյութերում առկա չէ: Վերոգրյալը հիմք է տալիս Դատարանին հանգելու հետևության առ այն, որ հայցը հիմնավոր է և ենթակա է բավարարման, որպիսի պայմաններում 2007 թվականի մայիսի 26-ի լույս թիվ 16, 18, 19, 21, 22 և 24 հողամասերի աճուրդները պետք է անվավեր ճանաչել»:

Դատարանն անդրադառնալով երրորդ անձանց՝ Աիդա Մուխայելի Սամսոնյանի և Ընկերության բարեխիղճ ձեռքբերող լինելու փաստարկներին՝ գտել է, որ «(...) սկզբնական սեփականատերերը կարող է պահանջել իր գույքը նույնիսկ բարեխիղճ ձեռքբերողից, եթե այն իր տիրապետումից դուրս է եկել նաև իր կամքից անկախ պատճառներով, որպիսի հանգամանքն առկա և հաստատված է սույն գործով, Ապա, աճուրդով հողամասերի ձեռքբերման գների և հետագա օտարման գների կրկնապատիկ ու բազմապատիկ տարբերությունները, որոնք գրանցվել են ձեռքբերումից հետո կնքված օտարման գործարքներով, ստվերում են նրանց բարեխիղճ լինելը, քանի որ բավարար շրջահայացություն դրսևորելու դեպքում նրանք կտեսնեին, որ օրինակ. - լույս 16 հողամասը աճուրդով ձեռք է բերվել 3.435.500 ՀՀ դրամով, իսկ մի քանի ամիս անց Աիդա Սամսոնյանը այն գնել է կրկնապատիկից ավելի գնով՝ 7.150.000 դրամով, իսկ իրենց կողմից ներկայացված գնահատման հաշվետվության համաձայն 2007 թվականի սեպտեմբեր ամսվա դրությամբ տվյալ հողամասի շուկայական արժեքը կազմել է 8.650.000, որն ակնհայտորեն ավելի է, աճուրդով ձեռքբերման և հետագա օտարման գները: - լույս 18-ը աճուրդից ձեռք է բերվել 8.093.500 ՀՀ դրամով, իսկ դրանից 6 ամիս անց Նիկիտա Աբրահամյանը նույն գույքը գնել է 40.000.000 ՀՀ դրամով, իսկ գրավադրել է ըստ «Վոլլ սթրիթ Ռիելթի» ՍՊԸ տեղեկատվական նամակի (հատոր 7) որպես 126.820.000 ՀՀ դրամ շուկայական արժեք ունեցող գույք, - լույս 19-ը աճուրդից ձեռք է բերվել 11.488.500 ՀՀ դրամով, իսկ դրանից 6 ամիս անց Նիկիտա Աբրահամյանը նույն գույքը գնել է 47.000.000 ՀՀ դրամով, իսկ գրավադրել է ըստ «Վոլլ սթրիթ Ռիելթի» ՍՊԸ տեղեկատվական նամակի (հատոր 7) որպես 180.480.000 ՀՀ դրամ շուկայական արժեք ունեցող գույք: Ընդ որում, նշված լույսերի հողամասերը սկզբնական և հետագա ձեռքբերողներից կողմից իր նպատակային նշանակության՝ հանգստի կազմակերպման նպատակով օգտագործվելու մասին որևէ փաստարկ կամ ապացույց չի ներկայացվել դատարան:

Վերադառնալով սեփականատիրոջ՝ գույքի օտարման կամքին, ապա պարզ է որևէ շրջահայաց սեփականատեր չի ցանկանա իր գույքը օտարել շուկայականից բազմապատիկ անգամ ցածր գնով, որը ևս կամահայտնության խախտման վկայություն է»:

5.30. Վերաքննիչ դատարանը, անդրադառնալով Դատարանի այն եզրահանգմանը, որ հողամասը սեփականատիրոջ տիրապետությունից դուրս է եկել նրա կամքից անկախ, քանի որ վեճի առարկա հողամասի աճուրդը՝ օտարման գործարքը կատարվել է օրենքի խախտմամբ՝ մասնակիորեն բավարարել է Աիդա Մուխայելի Սամսոնյանի ու Ընկերության վերաքննիչ բողոքները, հայցը մերժել է՝ արձանագրելով հետևյալը. «(...) վեճի առարկա հողամասերը օտարելու պետության կամքը սույն դեպքում դրսևորվել է պետական սեփականություն հանդիսացող գույքի օտարմանն ուղղված ՀՀ կառավարության 05.04.2007 թվականի «Հողի կալեգործիան փոխելու մասին» թիվ 422-Ն որոշման ընդունմամբ, ՀՀ Կոտայքի մարզպետի 23.04.2007 թվականի «Կոտայքի մարզի համայնքների վարչական սահմաններից դուրս գտնվող պետական սեփականության հողերի օտարումը կազմակերպող հանձնաժողով ստեղծելու և հողերի օտարման մասին» թիվ 67 որոշման ընդունմամբ, ինչպես նաև կնքված հողամասերի առուվաճառքի պայմանագրերը նոտարական վավերացման ենթարկելու և ՀՀ կադաստրի կոմիտեի կողմից առուվաճառքի պայմանագրերով ձեռք բերված անշարժ գույքերի նկատմամբ պատասխանողների սեփականության իրավունքի պետական գրանցումներով: Միևնույն ժամանակ, օտարման գործընթացում, պաշտոնապար անձի կողմից ոչ օրինաչափ վարքագիծ դրսևորելու արդյունքում աճուրդի ընթացակարգային կանոնների խախտման հիմքով՝ աճուրդի անվավերությունը՝ չի կարող վկայել այն մասին, որ վեճի առարկա գույքը դուրս է եկել պետության տիրապետումից՝ անկախ վերջինիս կամքից: Մասնավորապես՝ եթե Կառավարության որոշումների կատարման նպատակով մարզպետի կամ մարզպետարանի աշխատակցի կողմից թույլ են տրվել աճուրդի կազմակերպման կանոնների խախտումներ, ապա դա չի կարող նշանակել, որ գույքն աճուրդով օտարվել է անկախ սեփականատիրոջ կամքից:

Վերոգրյալ վերլուծություններից ելնելով՝ Վերաքննիչ դատարանն արձանագրում է, որ սույն դեպքում չի հիմնավորվել վեճի առարկա հողամասը պետության տիրապետումից այլ ճանապարհով՝ անկախ պետության կամքից, դուրս եկած լինելու փաստը, հետևաբար Դատարանի եզրահանգումներն այս մասով Վերաքննիչ դատարանը գնահատում է ոչ իրավաչափ:

Դատարանը հայցի բավարարման հիմքում դնելով գույքը պետության տիրապետումից՝ նրա կամքից անկախ դուրս եկած լինելու փաստի առկայությունը, ըստ էության որևէ հստակ եզրահանգում չի կատարել երրորդ անձանց՝ Աիդա Սամսոնյանի և «Ուիլիամս Ինկորպորացիա» ՍՊ ընկերության բարեխիղճ ձեռք բերող լինելու հարցի վերաբերյալ: Մասնավորապես՝ սույն դեպքում բողոքարկվող վճռով Դատարանի կողմից չի վկայակոչվել այնպիսի փաստ, որը հաստատում կամ հերքում է երրորդ անձանց անբարեխիղճ լինելը: Այսինքն՝ Դատարանը գույքը պետության տիրապետումից՝ նրա կամքից անկախ դուրս եկած լինելու հանգամանքը հաստատված համարելու պայմաններում՝ երրորդ անձանց բարեխիղճության գնահատման փաստի մասով բավարարվել է միայն արձանագրելով

աճուրդով հողամասերի ձեռքբերման գների և հետագա օտարման գների կրկնապատիկ ու բազմապատիկ փարբերությունները, որոնք գրանցվել են ձեռքբերումից հետո կնքված օտարման գործարքներով և եզրահանգել է, որ այդ հանգամանքը ստվերում է նրանց բարեխիճ լինելը:

Վերաքննիչ դատարանը հանգել է նաև այն եզրակացության, որ «(...) Նիկիտա Ավերիկի Աբրահամյանի հետ գրավի /հիփոթեքի/ պայմանագրերը կնքելիս «Ուիլիամս Ինկորպորացիա» ՍՊ ընկերությունը չգիտեր և չէր կարող իմանալ, որ գույքը՝ գրավադրման միջոցով փնտրվում է դրա իրավունքը չունեցող անձը: Մասնավորապես, հիփոթեքի պայմանագրերը կնքելու պահի դրությամբ հողամասերի գրանցված սեփականատերերն է հանդիսացել Նիկիտա Աբրահամյանը, հողամասերի նկատմամբ որևէ սահմանափակում կիրառված չի եղել, իսկ հիփոթեքի պայմանագրերն իրենց հերթին ստացել են նոտարական վավերացում, պայմանագրերից ծագող իրավունքներն էլ՝ պետական գրանցում: Նման պայմաններում «Ուիլիամս Ինկորպորացիա» ՍՊ ընկերությունը չգիտեր և չէր կարող իմանալ այն մասին, որ ի սկզբանե հողամասերի աճուրդով օտարումն իրականացվել է օրենքի պահանջների խախտումներով, ինչը հանգեցրել է դրան հաջորդող գործարքների անվավերության: Նմանապես՝ վերոգրյալ հանգամանքների մասին չէր կարող իմանալ նաև Աիդա Սամսոնյանը, ով գույքը ձեռք է բերելու առուվաճառքի պայմանագրով գույքի գրանցված սեփականատեր հանդիսացող անձից, իսկ վերջինիս հետ կնքված առուվաճառքի պայմանագիրն էլ կրկին ստացել է նոտարական վավերացում և պետական գրանցում:

(...) բոլոր այն դեպքերում, երբ հայցվորի կողմից գույքը դուրս է եկել իր կամքով, և դրա արդյունքում հետագայում Նիկիտա Աբրահամյանի կողմից կնքվել է հիփոթեքի պայմանագիր, որով գրավադրվել է գույքը, ապա ընկերությունը, որը նախքան գրավի առարկան իրացնելու արդյունքում դրա նկատմամբ սեփականության իրավունք ձեռք բերելը հանդիսացել է գրավի իրավունքի բարեխիղճ ձեռք բերող, իրային իրավունքներին բնորոշ առանձնահատկությունների մասով ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 275-րդ հոդվածի ուժով պահպանել է գրավի առարկայի նկատմամբ իր գրավի իրավունքը, ուստի վերջինիս իրավունքը գրավի պայմանագրի անվավերության հետևանքով դադարեցվել չի կարող:

(...) սույն գործի փաստերի համաձայն՝ Աիդա Սամսոնյանն ու Ընկերությունն ապացուցել են, որ բարեխիղճ ձեռք բերողներ են (առաջինը՝ որպես սեփականատեր, երկրորդը՝ նախքան գույքի սեփականատեր դառնալը որպես գրավի իրավատեր՝ այդ իրավունքին բնորոշ իրային իրավունքներին ներհատուկ առանձնահատկությունների մասով) և միևնույն ժամանակ Հայցվորը չի ապացուցել, որ գույքն իր փրապետումից դուրս է եկել այլ ճանապարհով՝ անկախ իր կամքից, ապա այս դեպքում բարեխիղճ ձեռք բերող համարվող գույքի նոր սեփականատերը՝ Աիդա Սամսոնյանն ունի, իսկ նախքան գույքի սեփականատեր դառնալը՝ գրավառու Ընկերությունն ունեցել է պաշտպանության իրավունք ընդդեմ գույքի նախկին սեփականատիրոջ՝ Հայցվորի:

(...) ոչ իրավաչափ կամ օրենքի խախտմամբ կնքված գործարքի անվավերության հետևանքով շղթայական անվավեր ճանաչվող մյուս՝ Աիդա Սամսոնյանի և Ընկերության հետ կնքված պայմանագրերի անվավերության հետևանքներ կիրառվել չեն, ուստիև մինչև իրավունքի խախտման պահը գոյություն ունեցող նախկին վիճակի վերականգնում փեղի

ունենալ չի կարող, քանի որ առկա է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 304-րդ հոդվածով նախատեսված գործարքի անվավերության երկկողմանի ռեստիտուցիա կատարելու և գույքը Հայցվորին վերադարձնելու օրինական հիմքի վրա հիմնված օբյեկտիվ անհնարիություն՝ Արդա Սամսոնյանի սեփականության իրավունքի, ինչպես նաև գույքի նկատմամբ օրինական իրավունքներ ունեցող Ընկերության գրավի իրավունքի պաշտպանության նորմ-երաշխիք համարվող ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 275-րդ հոդվածի 1-ին մասի ուժով:

(...) բարեխիղճ ձեռք բերողների, ինչպես նաև օրինական գործընթացի արդյունքում սեփականության իրավունք ձեռք բերած անձանց իրավունքների պաշտպանությունը կարող է երաշխավորվել վերջիններիս կողմից ձեռք բերված իրավունքների պետական գրանցումները որպես անվավերության հետևանքներ չկիրառելու արդյունքում: Հաշվի առնելով այն իրողությունը, որ գույքերը հետ չվերադարձվելու և Հայցվորի իրավունքները գույքերի նկատմամբ չվերականգնելու պարագայում իմաստագրկվում են գործարքների մյուս հետևանքների կիրառումը՝ հաշվի առնելով նաև նախկին վիճակը վերականգնելու համար իրականացված ռեստիտուցիայի առանձնահատկությունն ու կիրառվող հետևանքների փոխադարձ կապը: Այս պատճառաբանություններից ելնելով՝ Վերաքննիչ դատարանը գտնում է, որ պայմանագրի անվավերության մյուս հետևանքների մասով վճռի օրինական ուժի մեջ թողնելը ստեղծելու է առանց գույքերը Հայցվորին վերադարձնելու վճարված գումարները վերադարձնելու անհարկի ու ոչ իրավաչափ պարտականություն, ուստի դատական ակտը ենթակա է բեկանման բողոքաբերների ներկայացրած պահանջների շրջանակներում՝ նրանց հետ կնքված պայմանագրերի անվավերության բոլոր հետևանքների կիրառման մասով: (...)»:

5.31. Վերոշարադրյալ իրավական դիրքորոշումների լույսի ներքո համադրելով սույն գործի փաստերը և գնահատելով ստորադաս դատարանների եզրահանգումների հիմնավորվածությունը՝ Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ դատարանները յուրաքանչյուր դեպքում պետք է պարզման և գնահատման առարկա դարձնեն պետության գույքն օտարելուն ուղղված կամքի առկայության հարցը, որպիսի հանգամանքի պարզումը թույլ կտա որոշելու գույքը սեփականատիրոջը վերադարձնելու հնարավորությունը: Երբ դատարանը կպարզի ու հաստատված կհամարի, որ առկա է եղել պետության գույքն օտարելու կամքը, ապա պարզման ենթակա հարց է դառնում նաև անձի բարեխիղճ ձեռք բերող լինելու հանգամանքը, որի դեպքում հայցվորը պետք է հիմնավորի, որ գույքը ձեռքբերողի մոտ առկա է եղել կասկած՝ գույքի ձեռքբերման գործընթացի անօրինական լինելու վերաբերյալ, իսկ անձի բարեխիղճության հանգամանքի գնահատումը պետք է իրականացվի վերջինիս գործողությունների բնույթը բացահայտելու միջոցով: Այսինքն՝ պարզման է ենթակա այն հարցը, թե անձը գույքի ձեռքբերման գործընթացի անօրինական լինելու վերաբերյալ ակնհայտ նշանների առկայության պարագայում անշարժ գույքը ձեռք բերելիս որքանո՞վ է ողջամտություն և պատշաճ զգուշավորություն դրսևորել գույքի ձեռքբերմանն ուղղված գործողությունները կատարելիս, արդյո՞ք անձը գույքը ձեռք բերելիս ձեռնարկել է հնարավոր բոլոր միջոցները դրա վերաբերյալ իրեն հասանելի և բավարար տեղեկատվություն ստանալու համար:

Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է նաև, որ գործարքի անվավեր ճանաչվելը,

որպես տրամաբանական հաջորդականություն, իր հետ առաջացնում է նաև գործարքի հետ կապված անվավերության հետևանքներ, որպիսի պարագայում կողմերից յուրաքանչյուրը պարտավորվում է մյուս կողմին վերադարձնել անվավեր ճանաչված գործարքով ամբողջ ստացածը: Հետևաբար այն դեպքում, երբ հայցապահանջում ներառված գործարքներն անվավեր ճանաչվելու պայմաններում դրանց նկատմամբ չի կիրառվում անվավերության հետևանքներ՝ հիմքում ունենալով, որ գույքի նոր սեփականատերը ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 275-րդ հոդվածի իմաստով ճանաչվում է բարեխիղճ ձեռք բերող, ապա չի կարող սահմանվել միակողմանի ռեստիտուցիա, քանի որ դա կհանգեցնի ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 304-րդ հոդվածի խախտման՝ խաթարելով երկկողմանի ռեստիտուցիայի էությունը:

5.32. Անդրադառնալով Վերաքննիչ դատարանի եզրահանգումների հիմնավորվածությանը՝ Վճռաբեկ դատարանը հարկ է համարում արձանագրել հետևյալը.

Վերաքննիչ դատարանը գալով ճիշտ եզրահանգման՝ իրավացիորեն արձանագրել է, որ Աիդա Մուխայելի Սամսոնյանն ու Ընկերությունն ապացուցել են, որ բարեխիղճ ձեռք բերողներ են, որպիսի պարագայում գտել է, որ վերջիններիս կողմից ձեռք բերված իրավունքների պետական գրանցումները՝ որպես անվավերության հետևանքներ, չպետք է կիրառվեն:

Միևնույն ժամանակ Վերաքննիչ դատարանն արձանագրելով, որ իմաստագրվելու են գործարքների մյուս հետևանքների կիրառումը (տե՛ս կետ 5.30.)՝ այնուամենայնիվ, գալով սխալ եզրահանգման, օրինական ուժի մեջ է թողել առաջին գործարքի անվավերության հետևանքը և չի անդրադարձել տվյալ գործարքի անվավերության հետևանքներին այն պարագայում, երբ աճուրդի անվավերության հետևանքով կողմի վրա պարտավորություն է դրվել վերադարձնել գործարքով ամբողջ ստացածը՝ փաստացի այն չստանալու պարագայում, որի արդյունքում թույլ է տվել ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 304-րդ հոդվածի խախտում, ինչն ազդել է գործի ելքի վրա:

Այսինքն, Վերաքննիչ դատարանը ՀՀ Կոտայքի մարզպետարանին՝ անվավեր ճանաչված 31.05.2007 թվականի հողամասի առուվաճառքի թիվ 2586 պայմանագրի գինը կազմող 3.435.500 ՀՀ դրամ գումարը Մարտուն Սարգսի Մաթևոսյանին վերադարձնելուն պարտավորեցնելու, 31.05.2007 թվականի հողամասի առուվաճառքի թիվ 2593 պայմանագրի գինը կազմող 8.093.500 ՀՀ դրամ գումարը Սամվել Հովհաննեսի Գրիգորյանին վերադարձնելուն պարտավորեցնելու, ինչպես նաև 31.05.2007 թվականի հողամասի առուվաճառքի թիվ 2593 պայմանագրի գինը կազմող 11.488.500 ՀՀ դրամ գումարն Անահիտ Օնիկի Առաքելյանին վերադարձնելուն պարտավորեցնելու մասերով անփոփոխ թողնելով վճիռը՝ առանց գործարքի մյուս կողմին գործարքով ստացածը վերադարձնելուն պարտավորեցնելու, ըստ էության կիրառել է միակողմանի ռեստիտուցիա, որն այս դեպքում անթույլատրելի է, քանի որ կողմերից յուրաքանչյուրը գործարքով ձեռք է բերել՝ մի դեպքում դրամական միջոցներ, մյուս դեպքում՝ անշարժ գույք, հետևաբար պետք է միմյանց վերադարձնելին գործարքով ստացվածը:

Ավելին, Վերաքննիչ դատարանը չի կիրառել նաև անվավեր ճանաչված գործարքների անվավերության հետևանքները՝ դրանց չկիրառումը կապելով բարեխիղճ ձեռքբերողների

հետ կնքված գործարքներն անվավեր չճանաչելու հանգամանքի հետ, մինչդեռ հաջորդող գործարքն անվավեր չճանաչելը որևէ կերպ չի կարող բացառել նախորդող՝ անվավեր ճանաչված գործարքի անվավերության հետևանքների կիրառումը, քանի որ ամեն մի գործարքի անվավերությունը համապատասխան հետևանքներ է առաջացնում բացառապես տվյալ գործարքի կողմ հանդիսացած անձանց համար և միմիայն այդ գործարքով ստացածը վերադարձնելու մասով:

Հիմք ընդունելով սույն որոշմամբ վերը արտահայտված իրավական դիրքորոշումները՝ Վճռաբեկ դատարանը գտնում է, որ Վերաքննիչ դատարանի կողմից ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 304-րդ հոդվածի՝ արդարադատության բուն էությունը խաթարող խախտում թույլ տրված լինելու մասին բողոք բերած անձի փաստարկը հիմնավորված է, քանի որ ոչ միայն չի ապահովվել անվավեր ճանաչված գործարքով կատարվածը հետ ստանալու հայցվորի իրավունքը, այլև, ի հավելումն դրա՝ միայն հայցվորի վրա է դրվել գործարքով ստացածը վերադարձնելու պարտականություն, ինչը խեղաթյուրել է երկկողմանի ռեստիտուցիայի էությունը:

Այսպիսով, վճռաբեկ բողոքի հիմքի առկայությունը Վճռաբեկ դատարանը դիտում է բավարար՝ Վերաքննիչ դատարանի 01.11.2024 թվականի որոշումը մասնակիորեն բեկանելու համար:

Ելնելով վերոգրյալից՝ Վճռաբեկ դատարանը գտնում է, որ սույն գործով անհրաժեշտ է կիրառել ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 405-րդ հոդվածի 1-ին մասի 2-րդ կետով սահմանված՝ ստորադաս դատարանի դատական ակտը մասնակիորեն բեկանելու և գործը համապատասխան ստորադաս դատարան նոր քննության ուղարկելու Վճռաբեկ դատարանի լիազորությունը՝ որպես գործի նոր քննության ծավալ սահմանելով աճուրդի և դրա հիման վրա կնքված պայմանագրերի անվավերության հետևանքներ կիրառելու հարցը՝ հիմք ընդունելով սույն որոշմամբ արտահայտված իրավական դիրքորոշումները:

6. Վճռաբեկ դատարանի պատճառաբանությունները և եզրահանգումները դատական ծախսերի բաշխման վերաբերյալ.

6.1. 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] կանոնների համապատասխան:

6.2. Նկատի ունենալով, որ վճռաբեկ բողոքը ենթակա է մասնակի 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

ՈՐՈՇԵՑ

1. Վճռաբեկ բողոքը բավարարել մասնակիորեն: Բեկանել ՀՀ վերաքննիչ հակակոռուպցիոն դատարանի 01.11.2024 թվականի որոշման՝ Կոտայքի մարզպետի և Մարտուն Սարգսի Մաթևոսյանի միջև 31.05.2007 թվականին կնքված թիվ 2586 առուվաճառքի պայմանագրի, Կոտայքի մարզպետի և Սամվել Հովհաննեսի Գրիգորյանի միջև 31.05.2007 թվականին կնքված թիվ 2593 առուվաճառքի պայմանագրի, Կոտայքի մարզպետի և Անահիտ Օնիկի Առաքելյանի միջև 31.05.2007 թվականին կնքված թիվ 2592 առուվաճառքի պայմանագրի անվավերության հետևանքներ կիրառելու մասով ՀՀ հակակոռուպցիոն դատարանի 12.01.2024 թվականի վճիռն անփոփոխ թողնելու մասը և գործն այդ մասով ուղարկել ՀՀ հակակոռուպցիոն 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:

Նախագահող _____ **Ա. ԴԱՎԹՅԱՆ**

Զեկուցող _____ **Լ. ՄԵԼԻՔՋԱՆՅԱՆ**

_____ **Գ. ԳՅՈՂԱԼՅԱՆ**

_____ **Լ. ԳՐԻԳՈՐՅԱՆ**

_____ **Ա. ԿՈՒՐԵԽՅԱՆ**