



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ ՎՃՌԱԲԵԿ ԴԱՏԱՐԱՆ

ՀՀ վերաքննիչ հակակոռուպցիոն
դատարանի որոշում
Հակակոռուպցիոն քաղաքացիական գործ
թիվ ՀԿԴ/0154/02/23
Նախագահող դատավոր՝ Գ. Հարությունյան
Դատավորներ՝ Ա. Ոսկանյան
Գ. Թորոսյան

Հակակոռուպցիոն քաղաքացիական գործ
թիվ ՀԿԴ/0154/02/23
2026թ.

ՈՐՈՇՈՒՄ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԱՆՈՒՆԻՑ

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

*նախագահող
գեկուցող*

Ա. ԴԱՎԹՅԱՆ
Ա. ԿՈՒՐԵՒՅԱՆ
Գ. ԳՅՈՂԱԼՅԱՆ
Լ. ԳՐԻԳՈՐՅԱՆ
Լ. ՄԵԼԻՔՋԱՆՅԱՆ

«15» ապրիլի 2026 թվական

քաղաք Երևան

գրավոր ընթացակարգով քննելով ըստ ՀՀ գլխավոր դատախազության հայցի ընդդեմ
ՀՀ Կոտայքի մարզպետարանի, Էմիլ Ռուբիկի Հակոբյանի, երրորդ անձինք՝ ՀՀ կադաստրի
կոմիտեի, Գրիգոր Անդրանիկի Գևորգյանի, Ռուզաննա Դավիթի Աղաբաբյանի, Գոհար
Վրեժի Սիմոնյանի՝ աճուրդներն անվավեր ճանաչելու և անվավերության հետևանքներ
կիրառելու պահանջի մասին, հակակոռուպցիոն քաղաքացիական գործով ՀՀ վերաքննիչ

հակակոռուպցիոն դատարանի (այսուհետ՝ Վերաքննիչ դատարան) 15.05.2025 թվականի որոշման դեմ ՀՀ գլխավոր դատախազության բերած վճռաբեկ բողոքը,

ՊԱՐԶԵՑ

1. Գործի դատավարական նախապատմությունը.

1.1. Դիմելով Կոտայքի մարզի առաջին ատյանի ընդհանուր իրավասության դատարան՝ ՀՀ գլխավոր դատախազությունը (այսուհետ՝ Դատախազություն), ի թիվս այլնի, պահանջել է՝ անվավեր ճանաչել 26.05.2007 թվականի լուս 9 հողամասի աճուրդը, որպես հետևանք անվավեր ճանաչել՝ 31.05.2007 թվականին Կոտայքի մարզպետի և Էմիլ Ռուբիկի Հակոբյանի միջև կնքված հողամասի առուվաճառքի թիվ ----¹ պայմանագիրը, դրա հիման վրա կատարված՝ Կոտայքի մարզ, Աղավնաձոր համայնքի վարչական սահմանին հարող գույքի՝ իրավունքների պետական գրանցման միասնական -----² մատյանի ---³ համարի տակ գրանցված ----⁴ հա հողամասի նկատմամբ Էմիլ Ռուբիկի Հակոբյանի սեփականության իրավունքի պետական գրանցումը, Էմիլ Ռուբիկի Հակոբյանի և Գրիգոր Անդրանիկի Գևորգյանի միջև կնքված առուվաճառքի թիվ ----⁵ պայմանագիրը, դրա հիման վրա կատարված Գրիգոր Անդրանիկի Գևորգյանի սեփականության իրավունքի պետական գրանցումը:

Քաղաքացիական գործին տրվել է թիվ ԿԴ/0383/02/20 համարը:

1.2. Կոտայքի մարզի առաջին ատյանի ընդհանուր իրավասության դատարանի (դատավոր՝ Ա. Մուշեղյան) 09.11.2022 թվականի որոշմամբ գործն ըստ ենթակայության հանձնվել է ՀՀ հակակոռուպցիոն դատարանի քննությանը (այսուհետ՝ Դատարան): Գործին տրվել է նոր՝ թիվ ՀԿԴ/0079/02/22 համարը:

1.3. Դատարանի 21.08.2023 թվականի որոշմամբ թիվ ՀԿԴ/0079/02/22 հակակոռուպցիոն քաղաքացիական գործից առանձնացվել է Դատախազության պահանջն ընդդեմ ՀՀ Կոտայքի մարզպետարանի, Էմիլ Ռուբիկի Հակոբյանի, երրորդ անձինք՝ Գրիգոր Անդրանիկի Գևորգյանի, ՀՀ կադաստրի կոմիտեի՝ աճուրդներն անվավեր ճանաչելու և անվավերության հետևանքներ կիրառելու պահանջի մասին: Առանձնացված գործին տրվել է նոր՝ թիվ ՀԿԴ/0154/02/23 համարը:

1.4. Դատարանի (դատավոր՝ Լ. Դրմեյան) 01.11.2024 թվականի վճռով հայցը քավարարվել է մասնակիորեն: Ի թիվս այլ պահանջների, Դատարանը վճռել է. «(...)անվավեր ճանաչել Կոտայքի մարզպետարանի կողմից 2007 թվականի մայիսի 26-ին կազմակերպված թիվ 9 լուսի աճուրդը, որպես դրա անվավերության հետևանք անվավեր ճանաչել Կոտայքի մարզպետի և Էմիլ Ռուբիկի Հակոբյանի միջև 2007 թվականի մայիսի 31-ին կնքված թիվ ----⁶ առուվաճառքի պայմանագիրը և ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի՝

¹ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:

² Հանդիսանում է անձնական տվյալ:

³ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:

⁴ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:

⁵ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:

⁶ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:

գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական⁷ մատյանի ...⁸ համարի տակ գրանցված⁹ հա հողամասի նկատմամբ էմիլ Ռուբիկի Հակոբյանի սեփականության իրավունքի պետական գրանցումը (վկայական՝ թիվ¹⁰): Հայցը մնացած մասով մերժել (...):»:

1.5. 02.12.2024 թվականին վերաքննիչ բողոք է ներկայացրել Դատախազությունը (ներկայացուցիչ՝ Գ. Ղուկասյան):

1.6. Վերաքննիչ դատարանի 15.05.2025 թվականի որոշմամբ վերաքննիչ բողոքը մերժվել է, և Դատարանի 01.11.2024 թվականի վճիռը թողնվել է անփոփոխ:

1.7. 16.06.2025 թվականին վճռաբեկ բողոք է ներկայացրել Դատախազությունը (ներկայացուցիչ՝ Գ. Ղուկասյան) (այսուհետ նաև՝ Բողոք բերած անձ):

1.8. Վճռաբեկ դատարանի 13.08.2025 թվականի որոշմամբ վճռաբեկ բողոքն ընդունվել է վարույթ:

1.9. Վճռաբեկ բողոքի պատասխան չի ներկայացվել:

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 և 304-րդ հոդվածները, ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 66-րդ հոդվածը:

Բողոք բերած անձը նշված հիմքերի առկայությունը պատճառաբանել է հետևյալ հիմնավորումներով.

2.2. Սույն գործի փաստական հանգամանքների համաձայն՝ Կոտայքի մարզպետարանի կողմից 26.05.2007 թվականին կազմակերպվել է թիվ 9 լոտի աճուրդը: Աճուրդում հաղթող է ճանաչվել էմիլ Ռուբիկի Հակոբյանը, որի հետ 31.05.2007 թվականին կնքվել է առուվաճառքի պայմանագիր: Հողամասն աճուրդում ձեռք է բերվել 8.719.400 ՀՀ դրամով, ընդ որում՝ պետք է արձանագրել, որ ի սկզբանե աճուրդի մեկնարկային գին է սահմանված եղել 8.699.400 ՀՀ դրամը, որն ըստ ՀՀ Կոտայքի մարզպետի 23.04.2007 թվականի թիվ 67 որոշման՝ կազմել է հողամասի կադաստրային արժեքի 50 տոկոսը: Նշվածից հետևում է, որ հողամասի կադաստրային արժեքն աճուրդի կազմակերպման պահին կազմել է շուրջ 18 միլիոն ՀՀ դրամ:

Այնուհետև 22.05.2009 թվականի առուվաճառքի պայմանագրով էմիլ Ռուբիկի Հակոբյանը հողամասը վաճառել է Գրիգոր Անդրանիկի Գևորգյանին ընդամենը 3.580.000 ՀՀ դրամով: Ստացվում է, որ հողամասի աճուրդի մեկնարկային գինը՝ 8.699.400 ՀՀ դրամը, կազմել է գույքի կադաստրային արժեքի ընդամենը 50 տոկոսը, ինչից հետևում է, որ գույքը Գրիգոր Անդրանիկի Գևորգյանը ձեռք է բերել ոչ միայն շուկայականից, այլ նույնիսկ կադաստրային արժեքից շուրջ 5 անգամ պակաս արժեքով, ինչը ողջամտորեն Գրիգոր

⁷ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:

⁸ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:

⁹ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:

¹⁰ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:

Անդրանիկի Գևորգյանի բարեխղճության մասով կասկած հարուցող հանգամանք է: Գրիգոր Անդրանիկի Գևորգյանը պատշաճ հոգաձություն չի ցուցաբերել գույքը կադաստրային արժեքից շուրջ 5 անգամ պակաս արժեքով օտարվելու իրական դրդապատճառները պարզելու ուղղությամբ, որը հիմնավորում է գնորդի անբարեխիղճ վարքագիծը:

Ինքնին ակնհայտ է, որ շուրջ 18 միլիոն ՀՀ դրամ կադաստրային արժեքով գույքն այն ձեռք բերելուց հետո երկու տարի անց ողջամիտ չէ վաճառել ընդամենը 3.5 միլիոն ՀՀ դրամով, ինչն ակնհայտ կասկածելի է դարձնում գործարքի օրինականությունը:

Բողոք բերած անձը գտել է, որ գործարքների գների նման տարբերությունների դեպքում Գրիգոր Անդրանիկի Գևորգյանը պարտավոր էր պատշաճ շրջահայացություն դրսևորել՝ պարզելու, թե 8.719.400 ՀՀ դրամով գնված հողամասն ինչու է վաճառվում շուրջ 2 անգամ պակաս գնով և նշված փաստարկը բավարար կարող էր համարվել Գրիգոր Անդրանիկի Գևորգյանին որպես ոչ բարեխիղճ ձեռք բերող համարելու համար:

2.3. Վերաքննիչ դատարանը, գնահատելով փաստական հանգամանքները, արձանագրել է, որ երրորդ անձի բարեխղճության վերաբերյալ Դատարանի կատարած եզրահանգումները հաստատում են երրորդ անձի բարեխիղճ լինելու փաստը: Տվյալ դեպքում Գրիգոր Անդրանիկի Գևորգյանի՝ բարեխիղճ ձեռք բերող չլինելու փաստի ապացուցման պարտականությունը Դատարանի որոշմամբ դրված է եղել հայցվորի վրա, հետևաբար Դատարանի կողմից փաստը չհաստատվելու բացասական հետևանքները պետք է կրեր հայցվորը: Բողոքաբերի այն փաստարկը, որ Գրիգոր Անդրանիկի Գևորգյանը գույքը ձեռք է բերել ոչ միայն շուկայականից, այլ նույնիսկ կադաստրային արժեքից շուրջ հինգ անգամ պակաս արժեքով՝ հերքվում է, քանի որ հայցվորը Դատարանում չի հիմնավորել գործարքի արժեքի վերաբերյալ իր փաստարկների արժանահավատությունը, ուստի դրա չապացուցելու բացասական հետևանքները նույնպես պետք է կրեր վերջինս, հետևաբար Վերաքննիչ դատարանը, իրավաչափ համարելով Դատարանի կատարած եզրահանգումները, գտել է, որ Դատարանի կողմից կայացված 01.11.2024 թվականի դատական ակտը նշված հիմքով ենթակա չէ բեկանման:

Նշված եզրահանգումներն իրականացնելիս Վերաքննիչ դատարանը հաշվի չի առել այն հանգամանքը, որ հայցվորը Գրիգոր Անդրանիկի Գևորգյանի ոչ բարեխիղճ լինելու վերաբերյալ եզրահանգումները կատարել է գործում առկա ապացույցների հիման վրա:

2.4. Բողոք բերած անձը գտել է, որ սույն գործով պետք է կիրառվեր ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 275-րդ հոդվածի 1-ին մասը, որը չի կիրառվել, ինչը հանգեցրել է գործի սխալ լուծման:

2.5. Վերաքննիչ դատարանն արձանագրել է, որ չնայած օտարման գործընթացում պաշտոնատար անձի կողմից ոչ օրինաչափ վարքագիծ դրսևորելու արդյունքում աճուրդի ընթացակարգային կանոնների խախտմանը՝ նշվածը դեռևս չի կարող վկայել այն մասին, որ վեճի առարկա գույքը դուրս է եկել պետության տիրապետումից անկախ վերջինիս կամքի, քանի որ վիճելի հողամասերն օտարելու պետության կամքը դրսևորվել է ոչ թե հրապարակային սակարկությունների միջոցով աճուրդ կազմակերպելով, այլ հենց ՀՀ կառավարության 05.04.2007 թվականի «Հողերի կատեգորիան փոխելու մասին» թիվ 422-Ն

որոշման ընդունմամբ և ՀՀ Կոտայքի մարզպետի 23.04.2007 թվականի «Կոտայքի մարզի համայնքների վարչական սահմաններից դուրս գտնվող պետական սեփականության հողերի օտարումը կազմակերպող հանձնաժողով ստեղծելով և հողերի օտարման մասին» թիվ 67 որոշումն ընդունելով, ինչը սույն դեպքում ոչ թե կամքի բացակայություն է, այլ օրենսդրական պահանջների չպահպանում:

2.6. Մինչդեռ Վերաքննիչ դատարանը հաշվի չի առել այն հանգամանքը, որ պետության կամքն ուղղված է եղել գույքն աճուրդային եղանակով վաճառելուն, այլ ոչ թե ուղղակի վաճառքով օտարելուն, տվյալ դեպքում փաստացի տեղի է ունեցել ուղղակի վաճառք, ինչը հաստատվել է սույն գործով որպես գրավոր ապացույց ներկայացված հանձնաժողովի անդամների ցուցմունքների արձանագրություններով:

Գտել է, որ պետական սեփականություն հանդիսացող հողամասերը պարտադիր աճուրդային կարգով օտարման ենթակա լինելու պայմաններում ՀՀ Կոտայքի մարզպետարանի պաշտոնատար անձանց ոչ օրինաչափ վարքագծի հետևանքով դուրս են եկել պետության տիրապետումից անկախ պետության կամքից: Հետևաբար, անկախ այն հանգամանքից՝ հաջորդող գործարքներով գնորդները գործել են բարեխիղճ, թե՛ անբարեխիղճ, պետությունն իրավունք ունի հետ պահանջելու իր գույքը:

2.7. Անդրադառնալով երկկողմանի ռեստիտուցիայի հարցին՝ Բողոք բերած անձը նշել է, որ ըստ գործող օրենքի՝ գործարքն անվավեր ճանաչելով՝ կիրառվում է երկկողմանի ռեստիտուցիա, այսինքն՝ կողմերը վերադարձնում են գործարքով փաստացի ամբողջ ստացվածը, իսկ այն դեպքում, երբ ամբողջ ստացվածը հնարավոր չէ վերադարձնել, այսինքն՝ գույքը բնեղենով չի պահպանվել, կամ հնարավոր չէ վերականգնել նախկին դրությունը, ապա օրենսդիրը սահմանել է դրա արժեքը դրամով հատուցելու ընթացակարգ:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրքը, այդուհանդերձ, չի սահմանում, թե հատուցման ընթացակարգի դեպքում դատարանը հատուցումը ո՞ր պահի դրությամբ պետք է կատարի՝ գործարքի կնքման պահի դրությամբ, թե՞ գործարքն անվավեր ճանաչելու պահի դրությամբ գործող արժեքով:

Գտել է, որ նշված նորմով սահմանված հատուցման ընթացակարգը պետք է կիրառվի գործարքն անվավեր ճանաչելու պահի դրությամբ գործող արժեքով, քանի 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 մինչև իրավունքի խախտումը եղած դրության վերականգնումը կամ մինչև անվավեր ճանաչված գործարքի կնքումը եղած դրության վերականգնումը, 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 մասով 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 օրինական ակնկալիք վերադարձնելու հողամասը բնեղենով, այսինքն՝ վերականգնել մինչև իրավունքի խախտումը եղած դրությունը, որպիսի պայմաններում հողամասը բնեղենով վերադարձնելու անհնարինության դեպքում առնվազն պետք է հատուցվի գործարքն անվավեր ճանաչվելու պահի դրությամբ գործող հողամասի շուկայական արժեքը:

2.8. Բողոք բերած անձը նշել է, որ գործի քննության ընթացքում երկկողմանի ռեստիտուցիա կիրառելու կանոնների շրջանակներում առհասարակ քննարկման առարկա չի դարձվել գույքը բնեղենով վերադարձնելու անհնարինության դեպքում համարժեք փոխհատուցում պահանջելու հարցը, և ըստ այդմ, նաև հողամասի արժեքի չափի հարցը, քանի որ գույքը բնեղենով վերադարձնելու անհնարինություն դիտարկվել է միայն հողամասի նախկին դրության բացակայությունը, մինչդեռ գույքը բնեղենով վերադարձնելու անհնարինություն է համարվում ոչ միայն գույքի ֆիզիկական ամբողջականությունը պահպանված չլինելը, այլև անվավեր գործարքին հաջորդող մեկ կամ մի քանի գործարքների առկայությունը: Հետևաբար, գտել է, որ Դատարանը և Վերաքննիչ դատարանը, երկկողմանի ռեստիտուցիայի կիրառման արդյունքում պետք է նկատի ունենային վերոգրյալ հանգամանքները և ռեստիտուցիան կիրառվելիս չպետք է հիմք ընդունվեր առուվաճառքի պայմանագրով սահմանված հողամասի արժեքը:

2.9. Վերոգրյալի հիման վրա՝ Բողոք բերած անձը պահանջել է բեկանել Վերաքննիչ դատարանի 15.05.2025 թվականի որոշումը և փոփոխել այն կամ գործն ուղարկել ստորադաս դատարան՝ նոր քննության:

3. Վճարել բողոքի քննության համար նշանակություն ունեցող փաստերը.

Վճարել բողոքի քննության համար էական նշանակություն ունեն հետևյալ փաստերը՝

3.1. ՀՀ կառավարության 05.04.2007 թվականի «Հողերի կատեգորիան փոխելու մասին» թիվ 422-Ն որոշմամբ 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 թիվ 1, 2, 3, 4 և 5 հավելվածների (**հատոր 1-ին, գ.թ. 77**):

3.2. 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, 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 տարածազնահատման 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 դրամ), Արզականի համայնքին հարակից «Աղվերան» զանգվածում՝ 50 տոկոսի չափով (1 քմ - 147 դրամ), Հրազդանի քաղաքային համայնքին հարակից՝ 50 տոկոսի չափով (1 քմ - 612 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. Շահգալոյան՝ 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. 91)**:

3.3. «Հայաստանի Հանրապետություն» օրաթերթի 26.04.2007 թվականի համարում տեղադրվել է «Հայտարարություն» վերտառությամբ ծանուցում՝ հետևյալ բովանդակությամբ. «ՀՀ Կոտայքի մարզպետարանը հայտարարում է մարզի համայնքների վարչական սահմաններից դուրս մարզի վարչական սահմաններում գտնվող պետական սեփականություն համարվող հատուկ պահպանվող տարածքների հողերից 48.57 հա հանգստի կազմակերպման նպատակով հողերի օտարման աճուրդ: Աճուրդի են ներկայացվում (...) Լոտ N 2 – 0.5 հա - մեկնարկային գինը - 1215000 դրամ, Լոտ N 3 – 0.5 հա - մեկնարկային գինը - 1215000 դրամ, (...), (...) Լոտ N 8 – 2.0 հա - մեկնարկային գինը - 4860000 դրամ, Լոտ N 9 – 3.58 հա - մեկնարկային գինը - 8699400 դրամ (...)» **(հատոր 5-րդ, գ.թ. 43)**:

3.4. 26.05.2007 թվականին կազմվել և որպես աճուրդը կազմակերպող լիազորված մարմնի ղեկավար Կ. Շահգալոյանի կողմից հաստատվել է «Հողամասն աճուրդով վաճառելու մասին» թիվ 9 արձանագրությունը՝ հետևյալ բովանդակությամբ.

«1. Հողամասի օգտագործման նպատակ, հասցե՝ հատուկ պահպանվող տարածք, Կոտայքի մարզպետարան, 2. Հողամասն աճուրդով վաճառելու մասին համապատասխան որոշման համարը և տարեթիվը՝ աճուրդ հանձն. արձ. թիվ 3, 26-05-07թ.,

3. Աճուրդի մասնակիցների թիվը՝ 2,

4. Վաճառվող հողամասի համարը, ինդեքսը՝ Լոտ N 9,

5. Նախավճարի չափը՝ 434970, 6. Հողամասի մեկնարկային գինը (հազ. դրամ)՝ 8699400, 7. Աճուրդային քայլի չափը (հազ. դրամ)՝ 10000,

8. Աճուրդում առաջարկված հողամասի առավելագույն (վաճառքի) գինը (հազ. դրամ)՝ 8719400 ՀՀ դրամ,

9. Գնորդի տոմսի համարը՝ թիվ 5, 10. Գնորդի անունը, հայրանունը, ազգանունը, անձնագրային տվյալները (...)՝ Հակոբյան Էմիլ Ռուբիկի,¹¹»:

Արձանագրությունը ստորագրվել է աճուրդի կազմակերպիչ Կ.Շահգալոյանի և արձանագրող Ռ.Հովսեփյանի կողմից (**հատոր 1-ին, գ.թ. 23**):

3.5. ՀՀ Կոտայքի մարզպետ Կ. Շահգալոյանի և Էմիլ Ռուբիկի Հակոբյանի միջև 31.05.2007 թվականին կնքվել և նոտարական կարգով վավերացվել է հողամասի առուվաճառքի թիվ ----¹² պայմանագիրը, որի համաձայն՝ վաճառողը պարտավորվել է գնորդին որպես սեփականություն հանձնել ----¹³ հա, որից հատուկ պահպանվող տարածք՝ լոտ թիվ 9 հողամասը, իսկ գնորդը պարտավորվել է ընդունել այդ գույքը և դրա համար վճարել 8.719.400 ՀՀ դրամ: Պայմանագրի 2-րդ կետով արձանագրվել է, որ դրա կնքման պահին գույքի գինը գնորդի կողմից վճարված է (**հատոր 1-ին, գ.թ. 24, 25**):

3.6. ՀՀ Կոտայքի մարզի Աղավնաձորի վարչական սահմաններին հարող՝ 3,58 հա տարածք հողամասի նկատմամբ 31.05.2007 թվականի թիվ ----¹⁴ առուվաճառքի պայմանագրի հիման վրա գրանցվել է Էմիլ Ռուբիկի Հակոբյանի սեփականության իրավունքը (հիմք՝ 15.06.2007 թվականին տրված անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի պետական գրանցման թիվ -----¹⁵ վկայականի պատճենը) (**հատոր 1-ին, գ.թ. 26-29**):

3.7. Էմիլ Ռուբիկի Հակոբյանի և Գրիգոր Անդրանիկի Գևորգյանի միջև 22.05.2009 թվականին կնքվել և նոտարական կարգով վավերացվել է հողամասի առուվաճառքի թիվ ----¹⁶ պայմանագիրը, որի համաձայն՝ վաճառողը պարտավորվել է գնորդին որպես սեփականություն հանձնել 3,58 հա մակերեսով հողամասը, որը գտնվում է ՀՀ Կոտայքի մարզի Աղավնաձորի վարչական սահմաններին հարող տարածք հասցեում: Անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով պատկանում է վաճառողին՝ ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Հրազդանի տարածքային ստորաբաժանման կողմից 14.06.2007 թվականին տրված թիվ -----¹⁷ սեփականության իրավունքի գրանցման վկայականի համաձայն (**հատոր 1-ին, գ.թ. 30, 31**):

¹¹ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

¹² Հանդիսանում է անձնական տվյալ:

¹³ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:

¹⁴ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:

¹⁵ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:

¹⁶ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:

¹⁷ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:

3.8. ՀՀ Կոտայքի մարզի Աղավնաձորի վարչական սահմաններին հարող ...¹⁸ հա մակերեսով հողամասի նկատմամբ 22.05.2009 թվականի թիվ¹⁹ առուվաճառքի պայմանագրի հիման վրա գրանցվել է Գրիգոր Անդրանիկի Գևորգյանի սեփականության իրավունքը (հիմք՝ 29.05.2009 թվականին տրված անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի պետական գրանցման թիվ²⁰ վկայականի պատճենը) (հատոր 1-ին, գ.թ. 32-36):

4. Վճռաբեկ դատարանի պատճառաբանությունները և եզրահանգումները.

4.1. Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ վճռաբեկ բողոքը վարույթ ընդունելը պայմանավորված է ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 394-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետով նախատեսված հիմքով՝ 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 304-րդ հոդվածի կապակցությամբ առկա է իրավունքի զարգացման խնդիր:

Սույն վճռաբեկ բողոքի քննության շրջանակներում Վճռաբեկ դատարանն անհրաժեշտ է համարում անդրադառնալ գործարքի անվավերության՝ աճուրդն անվավեր ճանաչվելու և ստացածը բնեղենով վերադարձնելու անհնարինության դեպքում դրամական հատուցման ենթակա գույքի արժեքի որոշման առանձնահատկություններին:

4.2. 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 մասի 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 304-րդ հոդվածի 1-ին մասի 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 մասի համաձայն՝ գործարքի անվավերության դեպքում կողմերից յուրաքանչյուրը պարտավոր է մյուս կողմին վերադարձնել գործարքով ամբողջ ստացածը, իսկ ստացածը բնեղենով վերադարձնելու անհնարինության դեպքում (ներառյալ, երբ

¹⁸ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:

¹⁹ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:

²⁰ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:

ստացածն արտահայտվում է գույքից օգտվելու, կատարված աշխատանքի կամ մատուցված ծառայության մեջ՝ հատուցել դրա արժեքը դրամով, եթե գործարքի անվավերության այլ հետևանքներ նախատեսված չեն օրենքով:

4.3. ՀՀ վճռաբեկ դատարանը թիվ ԼԴ/0435/02/13 քաղաքացիական գործով 28.12.2015 թվականին կայացրած որոշմամբ արտահայտել է հետևյալ իրավական դիրքորոշումը. «(...) 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»:

Նախկինում կայացրած մեկ այլ որոշմամբ անդրադառնալով անվավեր գործարքների հետևանքներին՝ ՀՀ վճռաբեկ դատարանն արձանագրել է. «(...) օրենսդիրը թե՛ վիճահարույց, և թե՛ առոչինչ գործարքների համար նախատեսել է անվավերության միևնույն իրավական հետևանքները, այն է՝ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 304-րդ հոդվածի 1-ին մասի 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*):

Վերահաստատելով նախկինում արտահայտած իրավական դիրքորոշումը՝ ՀՀ վճռաբեկ դատարանը հավելել է. «(...) գործարքի անվավերությունն ունի սուբյեկտիվ և օբյեկտիվ սահմաններ: Գործարքի անվավերության **սուբյեկտիվ սահմանները** ներառում են գործարքի մասնակիցներին (այն անձանց, որոնք կնքել (կատարել) են անվավեր գործարքը, կամ հօգուտ որոնց կնքվել է այդ գործարքը), ինչպես նաև՝ այն անձանց ու մարմիններին, որոնք օրինական ուժի մեջ մտած դատական ակտի հիման վրա իրենց իրավասության սահմաններում օրենքի ուժով պարտավոր են ապահովել գործարքի կողմի սեփականության կամ այլ իրավական տիտղոսի վերականգնումը:

Գործարքի անվավերության **օբյեկտիվ սահմանները** ներառում են փաստական և իրավական այն հետևանքները, որոնք անմիջականորեն առաջացել են անվավեր գործարքի կնքմամբ, ուղղակի պատճառահետևանքային կապի մեջ են գտնվում կնքված գործարքի հետ, անմիջականորեն բխել են դրանից ու ենթակա են վերացման՝ մինչև իրավունքի խախտումը եղած դրությունը հնարավորինս վերականգնելու համար («**restitutio in integrum**»):

Նշվածի հաշվառմամբ Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, 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: (...) 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 ԼԴ1/1286/02/19 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 04.04.2025 թվականի որոշումը):*

4.4. Մարդու իրավունքների եվրոպական դատարանը (այսուհետ՝ Եվրոպական դատարան), գործը քննելով «Մարդու իրավունքների և հիմնարար ազատությունների պաշտպանության մասին» կոնվենցիայի (այսուհետ՝ Կոնվենցիա) թիվ 1 Արձանագրության 1-ին հոդվածի առաջին կանոնով սահմանված ընդհանուր սկզբունքի լույսի ներքո, որով ամրագրվում է գույքից անարգել օգտվելու սկզբունքը, համաձայնել է, որ տվյալ գործով վիճարկվող պայմանագրերի անվավեր ճանաչումը՝ որպես պարտադիր իրավական նորմերին և/կամ բարոյականությանը հակասող, նախատեսված էր օրենքով, ուստի վիճարկվող միջամտությունն օրինական էր Կոնվենցիայի թիվ 1 Արձանագրության 1-ին հոդվածի շրջանակում: Եվրոպական դատարանը նկատի է առել Գերագույն դատարանի նախադեպային իրավունքը, որը ձևավորվել էր մինչև դիմող ընկերությունների գործով վիճարկվող որոշումների կայացումը, որով Գերագույն դատարանը սահմանել էր, որ այն

դեպքերում, երբ կոնկրետ գործի հանգամանքներում հետազայում անվավեր ճանաչված պայմանագրով ձեռք բերված գույքերը հնարավոր չէ վերադարձնել մատակարարին, վերջինս պետք է իրավունք ունենա ստանալու փոխհատուցում՝ այդ առարկաների ձեռքբերման պահին առկա շուկայական արժեքին համապատասխան: Ընդգծել է, որ Կոնվենցիայի թիվ 1 Արձանագրության 1-ին հոդվածի իմաստով «օրենք» հասկացությունը ներառում է ինչպես օրենսդրական իրավունքը, այնպես էլ դատական նախադեպային իրավունքը: Հետևաբար մերժել է դիմող ընկերությունների այն փաստարկը, որ իրենց գործով ռեստիտուցիայի կիրառման եղանակը որևէ իրավական հիմք չի ունեցել (*տե՛ս UAB Փրոֆարմա, UAB Բոնա Դիագնոսիս ընդդեմ Լիտվայի (UAB Profarma, UAB Bona Diagnosis v. Lithuania) թիվ 46264/22 և 50184/22 գանգադներով Եվրոպական դատարանի 07.04.2025 թվականի վճիռը, կետեր 198, 204, 207, 208*):

Եվրոպական դատարանը մեկ այլ՝ Գիզո-Գալիսեյն ընդդեմ Իտալիայի գործով փոխել է հողերի ապօրինի օտարման մասով փոխհատուցումը հաշվարկելու իր մեթոդը՝ հնարավոր անկանոնությունից խուսափելու նպատակով: Նոր մեթոդը հիմնված էր գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի կորստի օրվա դրությամբ, այլ ոչ թե տեղական իշխանությունների կողմից այնտեղ կառուցած ցանկացած շինության արժեքով պայմանավորված հողի շուկայական արժեքի աճի վրա: Ըստ այդմ Եվրոպական դատարանը նշել է, որ **սկզբունքորեն հողի վերադարձը դիմողներին կոնկրետ հնարավորինս այն իրավիճակին համարժեք, որում նրանք կգտնվեին, եթե չլիներ Կոնվենցիայի թիվ 1 Արձանագրության 1-ին հոդվածի խախտումը**: Սակայն տվյալ իրավիճակում, հաշվի առնելով, որ դիմողները երբեք չեն պահանջել հողի վերադարձ ազգային դատարաններում, առավել ևս որ նման **ռեստիտուցիան անհնար է**, Եվրոպական դատարանը գտել է, որ **դիմողներին պետք է տրամադրվի հողի ամբողջական արժեքին համապատասխանող փոխհատուցում**: Դատարանն ընդունելով, որ դիմողներն իրավունք ունեն ստանալու գույքի ամբողջական արժեքը, այնուամենայնիվ գտել է մի կողմից, որ նյութական վնասի չափը **գնահատելիս հիմք պետք է ընդունվի ոչ թե այն օրը, երբ կայացվում է դատարանի վճիռը, այլ այն օրը, երբ դիմողները կորցրել են հողի սեփականության իրավունքը**: Միևնույն ժամանակ Եվրոպական դատարանը գտել է, որ դիմողների կրած վնասն ինքնաբերաբար պետության կողմից կառուցված շենքերի ընդհանուր արժեքին հավասարեցնելու մոտեցումը չի կարող արդարացված լինել: Նման մեթոդը կարող է հանգեցնել դիմողների անհավասար վերաբերմունքի՝ կախված իշխանությունների կողմից իրականացված հանրային աշխատանքների բնույթից, ինչը պարտադիր չէ, որ կապ ունենա հողի սկզբնական ներուժի հետ: Բացի այդ, այդպիսի փոխհատուցման մեթոդը նյութական վնասի փոխհատուցմանը վերագրում է պատժիչ կամ զսպող դեր պետության նկատմամբ, փոխանակ կատարելու իր հիմնական՝ դիմողների նկատմամբ փոխհատուցման դերը (*տե՛ս Գիզո-Գալիսեյն ընդդեմ Իտալիայի (Guiso-Gallisy v. Italy) թիվ 58858/00 գանգադով Եվրոպական դատարանի 22.12.2009 թվականի վճիռը, կետեր 96, 103*): Պետք է նկատի առնվի փոխհատուցման համարժեքությունը, որը հավանաբար, կնվազի, եթե այն վճարվի առանց հաշվի առնելու դրա արժեքը նվազեցնող

տարբեր հանգամանքներ, ինչպիսին է զգալի ժամանակահատվածի անցումը (*տե՛ս «Սպրան» հունական վերամշակման գործարանը և Սպրատիս Անդրեասիս ընդդեմ Հունաստանի (Stran Greek Refineries and Stratis Andreadis v. Greece) թիվ 13427/87 գանգադով Եվրոպական դատարանի 09.12.1994 թվականի վճիռը, կետ 82*):

Հատուցման համապատասխան չափը որոշելիս Եվրոպական դատարանը պետք է հաշվի առնի իր նախադեպային իրավունքում Կոնվենցիայի թիվ 1 Արձանագրության 1-ին հոդվածի վերաբերյալ սահմանված չափանիշները, որոնց համաձայն՝ առանց գույքի արժեքին ողջամտորեն համարժեք գումարի վճարման, գույքի զավթումը սովորաբար կլիներ անհամաչափ միջամտություն, որն այդ հոդվածի իմաստով չէր կարող համարվել արդարացված: Հետևաբար, **Եվրոպական դատարանը նպատակահարմար է համարել սահմանել այնպիսի գումարներ, որոնք որքան հնարավոր է, «ողջամտորեն համարժեք» են հողամասերի շուկայական արժեքին, այսինքն՝ սահմանել այնպիսի գումարներ, որոնք Եվրոպական դատարանն ինքն էլ կհամարեր ընդունելի Կոնվենցիայի թիվ 1 Արձանագրության 1-ին հոդվածի համաձայն, եթե պատասխանող պետությունը պատշաճ կերպով փոխհատուցեր դիմողներին:** Այդ նպատակով Եվրոպական դատարանը պետք է կատարի վիճարկվող բռնագրավման հետևանքների ընդհանուր գնահատում՝ փոխհատուցման չափը հաշվարկելով՝ դիմորդների կողմից դրա նկատմամբ սեփականության իրավունքը կորցնելու պահին հողի արժեքի համաձայն (*տե՛ս Վիստիշև և Պերեպյոլկինս ընդդեմ Լատվիայի (Vistiņš and Perepjolkins v. Latvia) թիվ 71243/01 գանգադով Եվրոպական դատարանի 25.03.2014 թվականի վճիռը, կետ 36*): Վերջապես, հաշվի առնելով տվյալ գործի առանձնահատկությունները, Եվրոպական դատարանը պետք է համապատասխան գումարները հաշվարկի արդարացիության նկատառումներին համապատասխան *[Արդյո՞ք միջամտությունը «նախադեպակա էր օրենքով»]* (*տե՛ս Հունաստանի նախկին թագավորը և ուրիշներն ընդդեմ Հունաստանի (Former King of Greece and Others v. Greece) թիվ 25701/94 գանգադով Եվրոպական դատարանի 25701/97 թվականի վճիռը, կետեր 78-79*):

Եվրոպական դատարանը բազմիցս նշել է, որ պետության կողմից կիրառվող ցանկացած միջոցի դեպքում պետք է առկա լինի կիրառված միջոցների և հետապնդվող նպատակի միջև ողջամիտ համաչափության հարաբերակցություն: Հետևաբար, Կոնվենցիայի թիվ 1 Արձանագրության 1-ին հոդվածի ենթադրյալ խախտման վերաբերյալ յուրաքանչյուր գործով դատարանը պարտավոր է պարզել, թե արդյոք պետության գործողության կամ անգործության հետևանքով տվյալ անձը կրել է անհամաչափ և չափազանց ծանր բեռ (*տե՛ս Լեկիչն ընդդեմ Սլովենիայի (Lekič v. Slovenia) [Մեծ պալատ], թիվ 36480/07 գանգադով Եվրոպական դատարանի 11.12.2018 թվականի վճիռը, կետ 110*):

4.5. Վերը նշված վերլուծությունների հիման վրա Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ անվավեր գործարքի միակ հնարավոր իրավաբանական հետևանքները կապված են բացառապես դրա անվավերության հետ, այսինքն՝ նախքան գործարքի կնքումը եղած վիճակի վերականգնումը, ինչը դրսևորվում է նրանում, որ կողմերից յուրաքանչյուրը պարտավորվում է մյուս կողմին վերադարձնել գործարքով ամբողջ ստացածը: Միևնույն

ժամանակ օրենսդիրը սահմանել է, որ եթե անհնարին է գործարքով ստացածը բնեղենով վերադարձնելը՝ սկսում է գործել դրա արժեքը դրամով հատուցելու իրավական կարգավորումը:

4.6. Վճարել դատարանն անհրաժեշտ է համարում նաև նշել, որ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 304-րդ հոդվածն ուղղակիորեն չի սահմանում այն պահը, որի դրությամբ պետք է հաշվարկվի գործարքով ստացված և բնեղենով չվերադարձվող գույքի արժեքը, միաժամանակ, ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 1093-րդ հոդվածի 1-ին մասը սահմանում է, որ եթե այլ բան նախատեսված չէ նույն օրենսգրքով, այլ օրենքներով կամ այլ իրավական ակտերով և չի բխում համապատասխան հարաբերությունների էությունից, նույն (ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի «Անհիմն հարստացման հետևանքով ծագած պարտավորություններ» վերտառությամբ 61-րդ) գլխում նախատեսված կանոնները ենթակա են կիրառման նաև՝ 1) անվավեր գործարքով կատարվածը վերադարձնելու պահանջների նկատմամբ:

4.7. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 1095-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ անհիմն հարստացման կամ խնայման միջոցով ձեռք բերված գույքը բնեղենով վերադարձնելու անհնարինության դեպքում ձեռք բերողը պետք է տուժողին հատուցի ձեռքբերման պահին այդ գույքի իրական արժեքը, ինչպես նաև գույքի արժեքի հետագա փոփոխությունների պատճառով ծագած վնասները, եթե ձեռք բերողն անհիմն հարստացման մասին իմանալուց հետո անմիջապես չի հատուցել գույքի արժեքը:

Վճարել դատարանն արձանագրում է, որ որպես գործարքի անվավերության հետևանք, գույքը բնեղենով չստացած կողմի ակնկալիքը սահմանափակվում է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 304-րդ հոդվածով նախատեսված՝ գործարքը կնքելու պահին գույքի արժեքը հատուցելու շրջանակներով, որից հետո՝ գույքի արժեքի հետագա փոփոխությունների արդյունքում առաջացած անհամապատասխանության հարցը կարող է լուծվել ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 1095-րդ հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված եղանակով, այսինքն՝ ոչ թե ռեստիտուցիայի, այլ վնասների հատուցման եղանակով:

Այսինքն, գործարքի անվավերության հետևանքով ստացածը բնեղենով վերադարձնելու անհնարինությամբ պայմանավորված՝ գույքի արժեքը գործարքի կնքման թե գործարքն անվավեր ճանաչելու պահի դրությամբ որոշելիս պետք է ելակետ ընդունել երկկողմանի ռեստիտուցիայի կիրառման նպատակը, այն է՝ կողմերից յուրաքանչյուրի համար մինչ գործարք կնքելը եղած վիճակի հնարավորինս վերականգնումը: Այլ կերպ ասած՝ առաջնորդվելով ռեստիտուցիայի կիրառման նպատակով՝ ամեն պարագայում հատուցման ենթակա արժեքը պետք է միտված լինի անվավեր ճանաչված գործարքի հետևանքները հնարավորինս վերացնելուն, որը դրսևորվում է դրամով գույքի արժեքի հատուցմամբ:

4.8. Այսպես, բոլոր այն դեպքերում, երբ հիմքեր կան ենթադրելու, որ ռեստիտուցիայի արդյունքում գույքը բնեղենով վերադարձնելն անհնար է, ինչը կարող է պայմանավորված լինել մասնավորապես՝ այդ գույքի կորստով, հետագա նպատակային օգտագործումը բացառող վնասմամբ, կամ երրորդ անձանց մոտ այդ գույքի նկատմամբ սեփականության

իրավունքի ծագման հետևանքով, ռեստիտուցիան պետք է իրականացվի գույքի արժեքը դրամով հատուցելու եղանակով, ինչպես որ սահմանված է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 304-րդ հոդվածի 2-րդ մասով:

Այսպիսով, բացահայտելով «գույքի արժեք» հասկացության բովանդակությունը, Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ գույքի արժեք ասելով պետք է հասկանալ անվավեր ճանաչված **գործարքի կնքման պահին գույքի շուկայական արժեքը**, երբ դրամով արժեքի հատուցումը «**ողջամտորեն համարժեք**» է բնեղենով չվերադարձված, հենց գործարքի կնքման պահին առկա գույքի արժեքին՝ հիմքում ունենալով արդարացի հավասարակշռման ու համաչափ միջամտության սկզբունքները:

Դրա հետ մեկտեղ Վճռաբեկ դատարանն անհրաժեշտ է համարում նշել, որ թեև վիճահարույց գործարքը վավեր է, քանի դեռ դատարանի կողմից անվավեր չի ճանաչվել, այնուամենայնիվ դրա անվավերությունը ծագում է ոչ թե դատարանի կողմից անվավեր ճանաչելու, այլ գործարքը կնքելու պահից, հետևաբար անվավեր պայմանագրով կողմերի սահմանած պայմանները, այդ թվում՝ գինը, չեն կարող դիտվել համաձայնեցված, հետևաբար չեն կարող հիմք ընդունվել գույքը բնեղենով վերադարձնելու անհնարինության դեպքում դրա արժեքը որոշելու համար, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ պայմանագրի գինը հիմնված է եղել տվյալ պահին համապատասխան կարգով որոշված գույքի շուկայական արժեքի վրա, որը կողմերը չեն վիճարկում: Գույքը բնեղենով վերադարձնելու անհնարինության մնացած բոլոր դեպքերում դրա արժեքը ևս ենթակա է ապացուցման ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքով նախատեսված ապացույցներով և կարգով:

4.9. Ամբողջ վերոգրյալի հաշվառմամբ Վճռաբեկ դատարանը հանգում է այն հետևությանը, որ անվավեր գործարքով ձեռքբերված գույքը բնեղենով վերադարձնելու անհնարինության դեպքում երկկողմանի ռեստիտուցիա իրականացնելիս հատուցումը պետք է կատարվի ձեռքբերման պահին գույքի՝ շուկայում ձևավորված իրական արժեքի չափով, որը կարող է և չհամընկնել պայմանագրով որոշված գնի հետ, հետևաբար, գործարքի անվավերության հետևանքներ կիրառելու պահանջի քննության պարագայում, ի թիվս այլ փաստերի, ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքով նախատեսված ապացույցներով և սահմանված կարգով ապացուցման ենթակա է նաև վիճարկվող գործարքի կնքման պահին տվյալ գույքի իրական (շուկայական) արժեքը:

Վճռաբեկ դատարանի իրավական դիրքորոշման կիրառումը սույն գործի փաստերի նկատմամբ.

4.10. Գործի փաստերից հետևում է, որ ՀՀ Կոտայքի մարզպետարանը կազմակերպել և անցկացրել է հողերի օտարման աճուրդ, որին մասնակցել և հաղթող է ճանաչվել Էմիլ Ռուբիկի Հակոբյանը: ՀՀ Կոտայքի մարզպետի և Էմիլ Ռուբիկի Հակոբյանի միջև 31.05.2007 թվականին կնքվել է հողամասի առուվաճառքի թիվ ----²¹ պայմանագիրը, որի համաձայն՝

²¹ Չանդիսանում է անձնական տվյալ:

վաճառողը պարտավորվել է գնորդին որպես սեփականություն հանձնել լոտ թիվ 9 հողամասը, իսկ գնորդը պարտավորվել է ընդունել այդ գույքը և դրա համար վճարել 8.719.400 ՀՀ դրամ: ՀՀ Կոտայքի մարզի Աղավնաձորի վարչական սահմաններին հարող ...²² հա տարածք հողամասի նկատմամբ 31.05.2007 թվականի թիվ²³ առուվաճառքի պայմանագրի հիման վրա գրանցվել է Էմիլ Ռուբիկի Հակոբյանի սեփականության իրավունքը (տե՛ս սույն որոշման 3.2.-3.6.-րդ կետերը):

4.11. Դատարանը հիմք ընդունելով գործի քննությամբ հաստատված փաստերը՝ արձանագրել է. «(...) 26.05.2007 թվականի թիվ 2, թիվ 3, թիվ 8 և թիվ 9 լոտերի աճուրդներն անցկացվել են «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքի 8-րդ և 14-րդ հոդվածներում սահմանված կանոնների խախտմամբ՝ գտնում է, որ «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքի 16-րդ հոդվածի հիման վրա դրանք ենթակա են անվավեր ճանաչման, և ըստ այդմ այդ աճուրդների հիման վրա Կոտայքի մարզպետի և Էմիլ Հակոբյանի միջև 31.05.2007 թվականին կնքված առուվաճառքի թիվ²⁴, թիվ²⁵, թիվ²⁶, թիվ²⁷ պայմանագրերը և դրանց հիման վրա կատարված սեփականության իրավունքի պետական գրանցումները ենթակա են անվավեր ճանաչման՝ որպես աճուրդների անվավերության հետևանք: Ըստ այդմ, անվավեր ճանաչվող գործարքների կողմերը պարտավոր են իրար վերադարձնել գործարքով իրենց ամբողջ ստացածը, իսկ ստացածը բնեղենով վերադարձնելու անհնարինության դեպքում՝ հատուցել դրանց արժեքը դրամով»:

Այնուհետև Դատարանը եզրահանգել է, որ. «ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 304-րդ հոդվածի 2-րդ կետի իմաստով թիվ 9 լոտի²⁸ հա հողամասը պետությանը Էմիլ Հակոբյանի կողմից բնեղենով վերադարձնելու անհնարինություն կարող է համարվել սույն դեպքը, երբ հողամասի հետագա քաղաքացիական շրջանառության հետևանքով գույքը չի գտնվում Էմիլ Հակոբյանի մոտ և չի կարող նրա վրա դրվել գույքը բնեղենով վերադարձնելու պարտավորություն, հետևաբար Կոտայքի մարզպետարանին ենթակա է հատուցման հողամասի արժեքը: Մյուս կողմից, Կոտայքի մարզպետարանի կողմից Էմիլ Հակոբյանին ենթակա է վերադարձման գործարքով ստացած գումարը՝ 8,719,400 ՀՀ դրամ: Հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ գործով այլ փաստ առկա չէ՝ Դատարանը թիվ 9 լոտի²⁹ հա հողամասի արժեքը որոշելիս հիմք է ընդունում թիվ³⁰ պայմանագրում նշված արժեքը՝ 8,719,400 ՀՀ դրամ: Միաժամանակ, հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ թիվ³¹ պայմանագրի կնքման պահին Էմիլ Հակոբյանի կողմից Կոտայքի մարզպետարանին վճարվել է գույքի արժեքը՝ Դատարանը գտնում է, որ գույքի արժեքը հատուցելու և պայմանագրի գինը վերադարձնելու պարտավորություններն իրենց փաստացի հետևանքով

²² Հանդիսանում է անձնական տվյալ:
²³ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:
²⁴ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:
²⁵ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:
²⁶ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:
²⁷ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:
²⁸ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:
²⁹ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:
³⁰ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:
³¹ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:

նույնանում են: Հետևաբար, թիվ 9 լուրի ----³² հա հողամասի աճուրդի անվավերության հետևանքում ենթակա է անվավեր ճանաչման Կոտայքի մարզի Աղավնաձորի վարչական սահմաններին հարող ----³³ հա տարածք հողամասի նկատմամբ 2007 թվականի մայիսի 31-ի թիվ ----³⁴ առուվաճառքի պայմանագիրը և դրա հիման վրա Էմիլ Ռուբիկի Հակոբյանի սեփականության իրավունքի պետական գրանցումը, իսկ անվավերության այլ հետևանքներ կիրառելու պահանջի մասով հայցը ենթակա է մերժման»:

4.12. Վերաքննիչ դատարանը, անդրադառնալով թիվ 9 լուրի մասով երկկողմանի ռեստիտուցիա կիրառելու վերաբերյալ վերաքննիչ բողոքի փաստարկներին, արձանագրել է. «(...) բողոքաբերի փաստարկները չեն կարող դիտարկվել հիմնավոր և չի կարող կիրառվել երկկողմանի ռեստիտուցիա, քանի որ թիվ 9 լուրի ----³⁵ հա հողամասը ներկայումս չի գտնվում Էմիլ Հակոբյանի փաստացի տիրապետության ներքո, իսկ նշված գույքը բնեղենով պետությանը վերադարձնելը գործնականում հնարավոր չէ, քանի որ գործով հաստատվում է երրորդ անձ Գրիգոր Գևորգյանի բարեխիղճ ձեռքբերող լինելու փաստը: Վերոնշյալից հետևում է, որ գույքը բնեղենով վերադարձնելու անհնարինության դեպքում հատուցման էր ենթակա դրա արժեքը, ուստի հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ հողամասի արժեքը որոշելիս հիմք է ընդունվել թիվ ----³⁶ պայմանագրով սահմանված գումարը՝ 8.719.400 ՀՀ դրամը, ինչպես նաև հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ նշված պայմանագրի կնքման պահին Էմիլ Հակոբյանը գույքի արժեքը ամբողջությամբ վճարել է, ուստի Դատարանը իրավաչափորեն եզրակացրել է, որ գույքի արժեքի հատուցման և պայմանագրով վճարված գումարի վերադարձման պարտավորություններն իրենց հետևանքով ըստ էության նույնանում են, ուստի հերքվում է բողոքաբերի փաստարկներն առ այն, որ «պետությունը նման պայմաններում զրկվում է ոչ միայն վիճելի հողամասը բնեղենով հետ ստանալու հնարավորությունից, այլև զրկվում է նաև այն բնեղենով վերադարձնելու անհնարինության պայմաններում դրա դիմաց համարժեք հատուցում ստանալու հնարավորությունից», քանի որ ինչպես արդեն վերը նշվեց 2007 թվականի մայիսի 31-ին կնքված առուվաճառքի թիվ ----³⁷ պայմանագրով Էմիլ Հակոբյանի կողմից 8.719.400 ՀՀ դրամ վճարած լինելու հանգամանքը, սույն գործի փաստերի հաշվառմամբ, բացառում է նշված գույքի վերադարձը՝ ինչպես բնեղենով, այնպես էլ դրամական ձևով»:

4.13. Վերոշարադրյալ իրավական դիրքորոշումների լույսի ներքո համադրելով սույն գործի փաստերը և գնահատելով ստորադաս դատարանների եզրահանգումների հիմնավորվածությունը՝ Վճռաբեկ դատարանը փաստում է, որ Դատարանն արձանագրելով այլ փաստ առկա չլինելու հանգամանքը՝ հատուցման համար հիմք է ընդունել պայմանագրի գինը, որպիսի դիրքորոշումը Վերաքննիչ դատարանն իրավաչափ է համարել, մինչդեռ Դատարանն ապացուցման պարտականությունը բաշխելիս հայցվորի վրա չի դրել

³² Հանդիսանում է անձնական տվյալ:

³³ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:

³⁴ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:

³⁵ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:

³⁶ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:

³⁷ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:

վերադարձման ենթակա հողամասի արժեքի ապացուցման պարտականություն, արդյունքում՝ քննարկման առարկա չի դարձրել գույքը բնեղենով վերադարձնելու անհնարինության պարագայում գույքի իրական (շուկայական) արժեքը որոշելու հարցը, ինչն էլ հանգեցրել է այդ մասով վեճի սխալ լուծման:

4.14. Հիմք ընդունելով սույն որոշմամբ վերը արտահայտված դիրքորոշումները (տե՛ս սույն որոշման 4.4.-4.9.-րդ կետերը)՝ Վճռաբեկ դատարանը գտնում է, որ Վերաքննիչ դատարանի կողմից ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 304-րդ հոդվածի խախտում թույլ տրված լինելու մասին Բողոք բերած անձի փաստարկը հիմնավորված է, քանի որ գործարքով ստացածը բնեղենով վերադարձնելու անհնարինությամբ պայմանավորված՝ գույքի հատուցման ենթակա արժեքը պարզված չլինելու պայմաններում չի ապահովվել սեփականատիրոջ՝ գույքի արժեքի չափով անվավեր ճանաչված հիմնական (սկզբնական) գործարքով գնորդից հատուցում ստանալու իրավունքը, ինչն էլ հանգեցրել է երկկողմանի ռեստիտուցիայի սխալ կիրառմանը՝ ըստ էության իմաստագրկելով գործարքն անվավեր ճանաչելու պահանջի բավարարումը:

4.15. Վերոնշյալի հիման վրա անդրադառնալով Բողոք բերած անձի այն փաստարկին, որ պետությունը զրկվում է ոչ միայն վիճելի հողամասը բնեղենով հետ ստանալու հնարավորությունից, այլև՝ այն բնեղենով վերադարձնելու անհնարինության պայմաններում դրա դիմաց համարժեք հատուցում ստանալու հնարավորությունից՝ Վճռաբեկ դատարանը գտնում է, որ որպես գործարքի անվավերության հետևանք, գույքը բնեղենով չստացած կողմի ակնկալիքը սահմանափակվում է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 304-րդ հոդվածով նախատեսված՝ գործարքը կնքելու պահին գույքի արժեքը հատուցելու շրջանակներով, որից հետո՝ գույքի արժեքի հետագա փոփոխությունների արդյունքում առաջացած անհամապատասխանության հարցը կարող է լուծվել ոչ թե ռեստիտուցիայի, այլ վնասների հատուցման եղանակով:

4.16. Այսպիսով, վճռաբեկ բողոքի հիմքի առկայությունը Վճռաբեկ դատարանը դիտում է բավարար՝ Վերաքննիչ դատարանի 15.05.2025 թվականի որոշումը մասնակիորեն բեկանելու համար, և 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 բեկանելու և գործը համապատասխան դատարան նոր քննության ուղարկելու Վճռաբեկ դատարանի լիազորությունը՝ որպես գործի նոր քննության ծավալ սահմանելով վեճի առարկա գույքը բնեղենով վերադարձնելու անհնարինությամբ պայմանավորված՝ գործարքը կնքելու պահին այդ գույքի իրական (շուկայական) արժեքը պարզելու հարցը՝ հիմք ընդունելով սույն որոշմամբ արտահայտած իրավական դիրքորոշումները:

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

5.1. 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) կանոններին համապատասխան:

5.2. Նկատի ունենալով, որ վճռաբեկ բողոքը ենթակա է բավարարման մասնակիորեն, իսկ գործն ուղարկվում է նոր քննության, որպիսի պարագայում դատական ծախսերի բաշխման հարցին հնարավոր չէ անդրադառնալ գործի քննության ներկա փուլում՝ Վճռաբեկ դատարանը գտնում է, որ այդ հարցը ենթակա է լուծման գործի նոր քննության արդյունքում:

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

Ո Ր Ո Շ Ե Ց

1. Վճռաբեկ բողոքը բավարարել մասնակիորեն: ՀՀ վերաքննիչ հակակոռուպցիոն դատարանի 15.05.2025 թվականի որոշումը մասնակիորեն՝ ՀՀ հակակոռուպցիոն դատարանի 01.11.2024 թվականի վճիռը՝ անվավերության այլ հետևանքներ կիրառելու պահանջի մերժումն անփոփոխ թողնելու մասով բեկանել և գործն այդ մասով ուղարկել ՀՀ հակակոռուպցիոն դատարան՝ նոր քննության:

ՀՀ վերաքննիչ հակակոռուպցիոն դատարանի 15.05.2025 թվականի որոշումը՝ մնացած մասով, թողնել օրինական ուժի մեջ:

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**

Չեկուցող _____ **Ա. ԿՈՒՐԵՆՅԱՆ**

Գ. ԳՅՈՉԱԼՅԱՆ

Լ. ԳՐԻԳՈՐՅԱՆ

Լ. ՄԵԼԻՔՉԱՆՅԱՆ