



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ ՎՃՌԱԲԵԿ ԴԱՏԱՐԱՆ

ՀՀ վերաքննիչ հակակոռուպցիոն
դատարանի որոշում
Հակակոռուպցիոն քաղաքացիական գործ
թիվ ՀԿԴ/0156/02/23

Հակակոռուպցիոն քաղաքացիական գործ
թիվ ՀԿԴ/0156/02/23
2026թ.

Նախագահող դատավոր՝ Գ. Թորոսյան
Դատավորներ՝ Ա. Ոսկանյան
Գ. Հարությունյան

ՈՐՈՇՈՒՄ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԱՆՈՒՆԻՑ

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

*նախագահող
զեկուցող*

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

«26» մայիսի 2026 թվական

քաղաք Երևան

գրավոր ընթացակարգով քննելով ըստ ՀՀ գլխավոր դատախազության հայցի ընդդեմ
ՀՀ Կոտայքի մարզպետարանի, Ռոման Արմենակի Գալուստյանի, Երրորդ անձինք ՀՀ
կադաստրի կոմիտեի, Արշավիր Օնիկի Սարգսյանի և Արմեն Աղվանի
Հովսեփյանի՝ աճուրդներն անվավեր ճանաչելու և անվավերության հետևանքներ կիրառելու
պահանջի մասին, հակակոռուպցիոն քաղաքացիական գործով ՀՀ վերաքննիչ
հակակոռուպցիոն դատարանի (այսուհետ՝ Վերաքննիչ դատարան) 19.06.2025 թվականի
որոշման դեմ ՀՀ գլխավոր դատախազության բերած վճռաբեկ բողոքը,

ՊԱՐԶԵՑ

1. Գործի դատավարական նախապատմությունը.

1.1. Դիմելով ՀՀ Կոտայքի մարզի առաջին ատյանի ընդհանուր իրավասության դատարան՝ ՀՀ գլխավոր դատախազությունը (այսուհետ նաև՝ Դատախազություն), ի թիվս այլնի, պահանջել է՝ անվավեր ճանաչել 26.05. 2007 թվականի թիվ 25 լուտի աճուրդը, որպես անվավերության հետևանք անվավեր ճանաչել՝ Կոտայքի մարզպետի և Ռոման Արմենակի Գալուստյանի միջև 31.05.2007 թվականի կնքված թիվ 2588 առուվաճառքի պայմանագիրը և ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի՝ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական¹ մատյանի ...² համարի տակ գրանցված ...³ համակերեսով հողամասի նկատմամբ Ռոման Արմենակի Գալուստյանի սեփականության իրավունքի պետական գրանցումը:

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

1.2. ՀՀ Կոտայքի մարզի առաջին ատյանի ընդհանուր իրավասության դատարանի (դատավոր՝ Ա. Մուշեղյան) 09.11.2022 թվականի որոշմամբ գործն ըստ ենթակայության հանձնվել է ՀՀ հակակոռուպցիոն դատարանի (այսուհետ՝ Դատարան) քննությանը: 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 Կոտայքի մարզպետարանի, Ռոման Արմենակի Գալուստյանի, երրորդ անձ ՀՀ կադաստրի կոմիտեի՝ աճուրդն անվավեր ճանաչելու և անվավերության հետևանքներ կիրառելու պահանջի մասին: Առանձնացված գործին տրվել է նոր՝ թիվ ՀԿԴ/0156/02/23 համարը:

1.4. Դատարանի 12.10.2023 թվականի որոշմամբ Արշավիր Օնիկի Սարգսյանը և Արմեն Աղվանի Հովսեփյանը գործի քննությանը ներգրավվել են որպես պատասխանող կողմում հանդես եկող վեճի առարկայի նկատմամբ ինքնուրույն պահանջներ չներկայացնող երրորդ անձինք:

1.5. Դատարանի (դատավոր՝ Լ. Դրմեյան) 06.11.2024 թվականի վճռով հայցը բավարարվել է մասնակիորեն: Դատարանը վճռել է. «(...) անվավեր ճանաչել Կոտայքի մարզպետարանի կողմից 2007 թվականի մայիսի 26-ին կազմակերպված թիվ 25 լուտի աճուրդը, որպես դրա անվավերության հետևանք անվավեր ճանաչել Կոտայքի մարզպետի և Ռոման Արմենակի Գալուստյանի միջև 2007 թվականի մայիսի 31-ին կնքված թիվ 2588 առուվաճառքի պայմանագիրը և ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի՝ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական⁴ մատյանի ...⁵

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:

համարի տակ գրանցված ⁶ հա մակերեսով հողամասի նկատմամբ Ռոման Արմենակի Գալուստյանի սեփականության իրավունքի պետական գրանցումը (վկայական՝ թիվ ⁷): Հայցը մնացած մասով մերժել: (...):»:

1.6. 06.12.2024 թվականին վերաքննիչ բողոք է ներկայացրել Դատախազությունը (ներկայացուցիչ՝ Գ. Ղուկասյան):

1.7. Վերաքննիչ դատարանի 19.06.2025 թվականի որոշմամբ վերաքննիչ բողոքը մերժվել է, և Դատարանի 06.11.2024 թվականի վճիռը թողնվել է անփոփոխ:

1.8. 21.07.2025 թվականին վճռաբեկ բողոք է ներկայացրել Դատախազությունը (ներկայացուցիչ՝ Գ. Ղուկասյան):

1.9. Վճռաբեկ դատարանի 06.08.2025 թվականի որոշմամբ վճռաբեկ բողոքը վերադարձվել է և սահմանվել է որոշումն ստանալու պահից հաշված հնգօրյա ժամկետ՝ վճռաբեկ բողոքում առկա թերությունները շտկելու ու վճռաբեկ բողոքը կրկին ներկայացնելու համար:

1.10. 15.08.2025 թվականին վճռաբեկ բողոքը կրկին ներկայացվել է և Վճռաբեկ դատարանի 01.10.2025 թվականի որոշմամբ ընդունվել է վարույթ:

1.11. 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 304-րդ, 1093-րդ և 1095-րդ հոդվածները:

Բողոք բերող անձը նշված հիմքերի առկայությունը պատճառաբանել է հետևյալ հիմնավորումներով.

2.2. Դատարանի կողմից թիվ լոտ 25 հողամասի աճուրդի անվավերության հետևանքների մասով հայցի 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 հետևանքները կիրառվել են այնպիսի եղանակով, որի արդյունքում պետությունը զրկվել է հողամասի շուկայական արժեքը ստանալու հնարավորությունից:

2.3 ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքը 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 օրենսգրքը, սահմանելով գործարքի անվավերության հետևանքներ,

⁶ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:

⁷ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:

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 գործարքի անվավեր ճանաչելու պահի դրությամբ գործող հողամասի շուկայական արժեքը:

2.4. Վկայակոչելով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի թիվ ԼԴ1/1286/02/19 քաղաքացիական գործով 04.04.2025 թվականին կայացված որոշումը, Բողոք բերող 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:

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 պահանջված չլինելը, այլև անվավեր գործարքին հաջորդող մեկ կամ մի քանի գործարքների առկայությունը: ՀՀ վճռաբեկ դատարանը հիմնական գործարքին հաջորդող գործարքների առկայության փաստը գնահատում է որպես գույքը բնեղենով վերադարձնելու անհնարինություն, եթե չի ապացուցվում հաջորդող գործարքով կողմի ոչ բարեխիղճ լինելը:

Գտել է, որ Դատարանը, երկկողմանի ռեստիտուցիայի կիրառման արդյունքում պետք է նկատի ունենար վերոգրյալ հագամանքները և ռեստիտուցիան կիրառելիս չպետք է հիմք ընդուներ առուվաճառքի պայմանագրով սահմանված հողամասի արժեքը:

2.5. Վերոգրյալի հիման վրա՝ Բողոք բերող անձը պահանջել է Վերաքննիչ դատարանի 19.06.2025 թվականի որոշումը բեկանել և փոփոխել կամ բեկանել և 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 23.04.2007 թվականի մարզպետի «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 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 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 25 – 1.7 հա - մեկնարկային գինը –10,404,000 դրամ, աճուրդը տեղի կունենա 2007 թվականի մայիսի 26-ին, ժամը 12:00-ին Կոտայքի մարզպետարանի շենքում:

«Հայաստանի Հանրապետություն» օրաթերթի 23.05.2007 թվականի համարում տեղադրվել է «Ուղղում» վերտառությամբ ծանուցում՝ հետևյալ բովանդակությամբ. ««Հայաստանի Հանրապետություն» օրաթերթի 26.04.2007 ապրիլի 26-ի համարում Կոտայքի մարզի համայնքների վարչական սահմաններից դուրս գտնվող պետական սեփականություն համարվող հատուկ պահպանվող տարածքների հողերի աճուրդին վերաբերող հայտարարության տեքստում կատարվում են հետևյալ ուղղումները (...). Լոտ 25- ---⁸ հա մ/գ 13,041,000 դրամ **(հատոր 12-րդ, գ.թ. 179)**:

3.4. 26.05.2007 թվականին կազմվել և որպես աճուրդը կազմակերպող լիազորված մարմնի ղեկավար Կ. Շահգալդյանի կողմից հաստատվել է «Հողամասն աճուրդով վաճառելու մասին» թիվ 23 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, 26-05-07 թ.

3. Աճուրդի մասնակիցների թիվը՝ 2,

4. Վաճառվող հողամասի համարը, ինդեքսը՝ Լոտ N 25,

5. Նախավճարի չափը՝ 822,825,

6. Հողամասի մեկնարկային գինը (հազ. դրամ)՝ 16 456 500,

7. Աճուրդային քայլի չափը (հազ. դրամ)՝ 10000,

8. Աճուրդում առաջարկված հողամասի առավելագույն (վաճառքի) գինը (հազ. դրամ)՝ 16 476 500 ՀՀ դրամ,

9. Գնորդի տոմսի համարը՝ թիվ 16,

10. Գնորդի անունը, հայրանունը, ազգանունը, անձնագրային տվյալները (...)՝ Գալուստյան Ռոման Արմենակի, -----⁹»:

⁸ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:

⁹ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:

Արձանագրությունը ստորագրվել է աճուրդի կազմակերպիչ Կ. Շահգալոյանի և արձանագրող Ռ. Հովսեփյանի կողմից (**հատոր 1-ին, գ.թ. 85**):

3.5. ՀՀ Կոտայքի մարզպետ Կ. Շահգալոյանի և Ռոման Արմենակի Գալուստյանի միջև 31.05.2007 թվականին կնքվել և նոտարական կարգով վավերացվել է հողամասի առուվաճառքի թիվ 2588 պայմանագիրը, որի համաձայն՝ վաճառողը պարտավորվել է գնորդին որպես սեփականություն հանձնել ¹⁰ հա, որից հատուկ պահպանվող տարածք՝ լոտ թիվ 25 հողամասը, իսկ գնորդը պարտավորվել է ընդունել այդ գույքը և դրա համար վճարել 16.476.500 ՀՀ դրամ գումար: Պայմանագրի 2-րդ կետով արձանագրվել է, որ դրա կնքման պահին գույքի գինը գնորդի կողմից վճարված է (**հատոր 1-ին, գ.թ. 86-87**):

3.6. ՀՀ Կոտայքի մարզի ¹¹ հա մակերեսով հողամասի նկատմամբ 21.06.2007 թվականի թիվ 2588 առուվաճառքի պայմանագրի հիման վրա գրանցվել է Ռոման Արմենակի Գալուստյանի սեփականության իրավունքը (հիմք՝ 21.06.2007 թվականին տրված անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի պետական գրանցման թիվ ¹² վկայականի պատճենը) (**հատոր 1-ին, գ.թ. 88-90**):

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՝ վերահաստատելով նախկինում արտահայտած իրավական դիրքորոշումը:

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

¹⁰ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:

¹¹ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:

¹² Հանդիսանում է անձնական տվյալ:

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 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:

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 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):

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 LԴ1/1286/02/19 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 հետագայում 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 Դիագնոսիսն ընդդեմ Լիտվայի (UAB Profarma, UAB Bona Diagnosis v. Lithuania) թիվ 46264/22 և 50184/22 գանգաւորեցող 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 կդներ 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:** Միննույն 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-Gallisay 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 «Ստրան» հունական վերամշակման գործարանը և Ստրատիս Անդրեասիսն 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 հողմասերի 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 *Վիստիճ և Պերեյոլկինսն 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 «նախատեսված 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 (*լեկ'ս Լեկիչն ընդդեմ Սլովենիայի (Lekić v. Slovenia) [Մեծ պալատ], թիվ 36480/07 գանգադով Եվրոպական դատարանի 11.12.2018 թվականի վճիռը, կետ 110*):

4.5. Վճռաբեկ դատարանը թիվ ՀԿԴ/0154/02/23 հակակոռուպցիոն քաղաքացիական գործով 15.04.2026 թվականի որոշմամբ անդրադառնալով գործարքի անվավերության հետևանքների կիրառման հարցին, նշել է. «(...) 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: Միննույն ժամանակ օրենսդիրը սահմանել է, որ եթե անհնարին է գործարքով ստացածը բնեղենով վերադարձնելը՝ սկսում է գործել դրա արժեքը դրամով հատուցելու իրավական կարգավորումը:

(...) 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: 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:

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:

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.

4.6. Գործի փաստերից հետևում է, որ ՀՀ Կոտայքի մարզպետարանը կազմակերպել և անցկացրել է հողերի օտարման աճուրդ, որին մասնակցել և հաղթող է ճանաչվել Ռոման Արմենակի Գալուստյանը: ՀՀ Կոտայքի մարզպետի և Ռոման Արմենակի Գալուստյանի միջև 31.05.2007 թվականին կնքվել և նոտարական կարգով վավերացվել է հողամասի առուվաճառքի թիվ 2588 պայմանագիրը, որի համաձայն՝ վաճառողը պարտավորվել է գնորդին որպես սեփականություն հանձնել ¹³ հա, որից հատուկ պահպանվող տարածք՝ լոտ թիվ 25 հողամասը, իսկ գնորդը պարտավորվել է ընդունել այդ գույքը և դրա համար վճարել 16,476,500 ՀՀ դրամ գումար (տե՛ս սույն որոշման 3.2.-3.6.-րդ կետերը):

4.7. Դատարանը հիմք ընդունելով գործի քննությամբ հաստատված փաստերը՝ արձանագրել է. «(...) Դատարանը, արձանագրելով, որ 26.05.2007 թվականի թիվ 25 լոտի աճուրդն անցկացվել է «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքի 4-րդ, 8-

¹³ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:

րդ և 14-րդ հոդվածներում սահմանված կանոնների խախտմամբ՝ գտնում է, որ «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքի 16-րդ հոդվածի հիման վրա այն ենթակա է անվավեր ճանաչման, և ըստ այդմ որպես աճուրդի անվավերության հետևանք ենթակա է անվավեր ճանաչման 31.05.2007 թվականին թիվ 23 արձանագրության հիման վրա Կոտայքի մարզպետի և Ռոման Գալուստյանի միջև¹⁴ հարող գույքի՝ իրավունքների պետական գրանցման միասնական¹⁵ մատյանի ...¹⁶ համարի տակ գրանցված ...¹⁷ հա հողամասի առուվաճառքի թիվ 2588 պայմանագիրը և դրա հիման վրա Ռոման Գալուստյանի անվամբ կատարված սեփականության իրավունքի պետական գրանցումը (վկայական՝ համար¹⁸, կադաստրային գործի համար՝¹⁹): Ըստ այդմ, անվավեր ճանաչվող գործարքի կողմերը պարտավոր են իրար վերադարձնել գործարքով իրենց ամբողջ ստացածը, իսկ ստացածը բնեղենով վերադարձնելու անհնարինության դեպքում՝ հատուցել դրանց արժեքը դրամով: Մասնավորապես,²⁰ տարածքում գտնվող՝ իրավունքների պետական գրանցման միասնական²¹ մատյանի ...²² համարի տակ գրանցված ...²³ հա մակերեսով հողամասը ենթակա է վերադարձման պետության սեփականությանը, իսկ դրա ձեռքբերման դիմաց վճարված արժեքի չափով գումարը ենթակա է վերադարձման Ռոման Գալուստյանին»:

Այնուհետև Դատարանը եզրահանգել է, որ. «ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 304-րդ հոդվածի 2-րդ կետի իմաստով թիվ 25 լուրի ...²⁴ հա մակերեսով հողամասը պետությանը Ռոման Գալուստյանի կողմից բնեղենով վերադարձնելու անհնարինություն կարող է համարվել սույն դեպքը, երբ ...²⁵ հա հողամասը հետագա քաղաքացիական շրջանառության հետևանքով չի գտնվում անվավեր գործարքով գույքի առաջնային ձեռքբերողի՝ Ռոման Գալուստյանի մոտ, և չի կարող նրա վրա դրվել գույքը բնեղենով վերադարձնելու պարտավորություն, հետևաբար Կոտայքի մարզպետարանին ենթակա է հատուցման հողամասի արժեքը: Մյուս կողմից, Կոտայքի մարզպետարանի կողմից Ռոման Գալուստյանին ենթակա է վերադարձման գործարքով ստացած գումարը՝ 16 476 500 ՀՀ դրամ (հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ գործով այլ փաստ առկա չէ՝ Դատարանը թիվ 25 լուրի ...²⁶ հա մակերեսով հողամասի արժեքը որոշելիս հիմք է ընդունում թիվ 2588 պայմանագրում նշված արժեքը): Միաժամանակ, հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ թիվ 2588 պայմանագրի կնքման պահին Ռոման Գալուստյանի կողմից Կոտայքի

¹⁴ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:
¹⁵ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:
¹⁶ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:
¹⁷ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:
¹⁸ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:
¹⁹ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:
²⁰ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:
²¹ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:
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:

մարզպետարանին վճարվել է գույքի արժեքը՝ Դատարանը գտնում է, որ գույքի արժեքը հատուցելու և պայմանագրի գինը վերադարձնելու պարտավորություններն իրենց փաստացի հետևանքով նույնանում են: Հետևաբար, որպես թիվ 25 լուսի ---²⁷ հա մակերեսով հողամասի աճուրդի անվավերության հետևանք ենթակա է անվավեր ճանաչման -----²⁸ հա մակերեսով հողամասի նկատմամբ 2007 թվականի մայիսի 31-ի թիվ 2588 առուվաճառքի պայմանագիրը և դրա հիման վրա Ռոման Գալուստյանի սեփականության իրավունքի պետական գրանցումը, իսկ անվավերության այլ հետևանքներ կիրառելու պահանջների մասով հայցը ենթակա է մերժման»:

4.8. Վերաքննիչ դատարանը, անդրադառնալով թիվ 25 լուսի մասով երկկողմանի ռեստիտուցիա կիրառելու վերաբերյալ վերաքննիչ բողոքի փաստարկներին, արձանագրել է. «(...) Վերաքննիչ դատարանը, հիմք ընդունելով վերևում կատարված իրավական վերլուծությունները, արձանագրելով, որ սույն գործով հայցվորը ներկայացրել է աճուրդի, դրա արդյունքում կնքված գործարքի անվավերության և դրա հետևանքների կիրառման պահանջ, Դատարանի կողմից վեճի առարկա հողամասի արժեքը գործարքի կնքման պահով որոշելու, այն համարժեք դիտելու վերաբերյալ դիրքորոշումները համարում է իրավաչափ՝ կրկին վերահաստատելով, որ գործարքի անվավերության հետևանքների կիրառման քաղաքացիական իրավունքների պաշտպանության եղանակի շրջանակներում, ելնելով դրա նպատակներից, եթե ի սկզբանե՝ սույն գործարքը կնքելու պահին, ենթադրվում էր կողմերի ստացածի համարժեքությունը, ապա, հիմք ընդունելով նաև ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 1095-րդ հոդվածի 1-ին մասի կանոնակարգումները, անվավերության հետևանքների կիրառման դեպքում գործարքով ստացածը վերադարձնելիս այդ տրամաբանությունը պետք է պահպանվի, որի դեպքում գործարքով ստացածը ենթադրվում է համարժեք գործարքով մյուս կողմին հանձնածին: Վերոնշյալի հիման վրա անդրադառնալով ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 304-րդ հոդվածի 2-րդ մասի մեկնաբանության հետ կապված բողոքի այն փաստարկին, որ գործարքը 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 գործարքն անվավեր ճանաչելու պահի դրությամբ գործող հողամասի շուկայական արժեքը, Վերաքննիչ դատարանը կրկին արձանագրում է, որ գործարքի անվավերության հետևանքների կիրառման, գույքը բնեղենով վերադարձնելու անհնարինության դեպքում դրա արժեքը որոշելիս պետք է հիմք ընդունվեն գործարքի անվավերության հետևանքների՝ որպես քաղաքացիական իրավունքի պաշտպանության միջոցի նպատակները, իսկ ռեստիտուցիայի անհնարինության դեպքում դրա հետ կապված գործարքի կողմի այլ

²⁷ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:
²⁸ Հանդիսանում է անձնական տվյալ:

անբարենպաստ հետևանքները դուրս են անվավերության հետևանքների կիրառման քաղաքացիական իրավունքների պաշտպանության եղանակի շրջանակներից: Նույն պատճառաբանություններով Վերաքննիչ դատարանը հիմնավոր չի համարում բողոքի փաստարկն այն մասին, որ Դատարանը, կիրառելով ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 304-րդ հոդվածի 2-րդ մասը, անտեսել է այն հանգամանքը, որ պետությունը նման պայմաններում զրկվում է ոչ միայն վեճի առարկա հողամասը բնեղենով հետ ստանալու հնարավորությունից, այլև զրկվում է նաև այն բնեղենով վերադարձնելու անհնարինության պայմաններում դրա դիմաց համարժեք հատուցում ստանալու հնարավորությունից»:

4.9. 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 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:

4.10. Հիմք ընդունելով սույն որոշմամբ վերը արտահայտված դիրքորոշումները (տե՛ս սույն որոշման 4.3.-4.5.-րդ կետերը)՝ Վճռաբեկ դատարանը գտնում է, որ Վերաքննիչ դատարանի կողմից ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 304-րդ հոդվածի խախտում թույլ տրված լինելու մասին Բողոք բերող 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:

4.11. Վերոնշյալի հիման վրա անդրադառնալով Բողոք բերող 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:

4.12. Այսպիսով, վճռաբեկ բողոքի հիմքի առկայությունը Վճռաբեկ դատարանը դիտում է բավարար՝ Վերաքննիչ դատարանի 19.06.2025 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 19.06.2025 թվականի որոշումը մասնակիորեն՝ ՀՀ հակակոռուպցիոն դատարանի 06.11.2024 թվականի վճիռը՝ որպես գործարքի անվավերության հետևանք գործարքով ստացածը չվերադարձնելու մասն անփոփոխ թողնելու մասով բեկանել և գործն այդ մասով ուղարկել ՀՀ հակակոռուպցիոն դատարան՝ նոր քննության:

ՀՀ վերաքննիչ հակակոռուպցիոն դատարանի 19.06.2025 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**

Զեկուցող _____ **Ա. ԿՈՒՐԵԽՅԱՆ**

_____ **Գ. ԳՅՈՂԱԼՅԱՆ**

_____ **Լ. ԳՐԻԳՈՐՅԱՆ**

_____ **Լ. ՄԵԼԻՔՉԱՆՅԱՆ**