



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ ՎՃՌԱԲԵԿ ԴԱՏԱՐԱՆ

ՀՀ վերաքննիչ քաղաքացիական դատարանի որոշում
Քաղաքացիական գործ թիվ ԵԴ/53411/02/21
Նախագահող դատավոր՝ Գ. Խաչատրյան
Դատավորներ՝ Ն. Բարսեղյան
Ա. Մխիթարյան

Քաղաքացիական գործ թիվ ԵԴ/53411/02/21
2026թ.

Ո Ր Ո Շ ՈՒ Մ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԱՆՈՒՆԻՑ

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

նախագահող
զեկուցող

Գ. ՀԱԿՈՐՅԱՆ
Ն. ՀՈՎՍԵՓՅԱՆ
Ա. ԱԹԱԲԵԿՅԱՆ
Ս. ՄԵՂՐՅԱՆ
Ա. ՄԿՐՏՉՅԱՆ
Է. ՍԵԴՐԱԿՅԱՆ
Վ. ՔՈՂԱՐՅԱՆ

2026 թվականի մայիսի 25-ին

գրավոր ընթացակարգով քննելով ըստ Միլենա և Միքայել Գրիգորյանների (օրինական ներկայացուցիչներ Յանա Սուքոյան ու Հովհաննես Գրիգորյան) հայցի ընդդեմ Գևորգ Սիմոնյանի՝ ինքնակամ կառույցները քանդելու պահանջի մասին, քաղաքացիական գործով ՀՀ վերաքննիչ քաղաքացիական դատարանի 20.03.2024 թվականի որոշման դեմ Միլենա և Միքայել Գրիգորյանների բերած վճռաբեկ բողոքը,

Պ Ա Ր Զ Ե Ց

1. Գործի դատավարական նախապատմությունը

Դիմելով դատարան՝ Միլենա և Միքայել Գրիգորյանների օրինական ներկայացուցիչներ Յանա Սուքոյանն ու Հովհաննես Գրիգորյանը պահանջել են քանդել Գևորգ Սիմոնյանի կողմից զբաղեցված Երևան քաղաքի ^{***1} բնակարանի դիմացի և կողային հատվածի շենքի սպասարկման տարածքում առկա ինքնակամ կառույցները:

Երևան քաղաքի առաջինատյանի ընդհանուր իրավասության քաղաքացիական դատարանի (այսուհետ՝ Դատարան) 19.05.2023 թվականի վճռով հայցը մերժվել է:

¹ առկա է անձնական տվյալ

«Վերաքննիչ քաղաքացիական դատարանի (այսուհետ՝ Վերաքննիչ դատարան) 20.03.2024 թվականի որոշմամբ Միլենա և Միքայել Գրիգորյանների օրինական ներկայացուցիչների բերած վերաքննիչ բողոքը մերժվել է, ու Դատարանի 19.05.2023 թվականի վճիռը թողնվել է անփոփոխ:

Սույն գործով վճռաբեկ բողոք է ներկայացրել Միլենա և Միքայել Գրիգորյանների օրինական ներկայացուցիչ Յանա Սուքոյանը (ներկայացուցիչ Սյուզաննա Գրիգորյան):

Վճռաբեկ բողոքի պատասխան չի ներկայացվել:

2. Վճռաբեկ բողոքի հիմքերը, հիմնավորումները և պահանջը

Սույն վճռաբեկ բողոքը քննվում է հետևյալ հիմքերի սահմաններում ներքոհիշյալ հիմնավորումներով.

Վերաքննիչ դատարանը խախտել է Սահմանադրության 60-րդ, 61-րդ և 63-րդ հոդվածները, «Քաղաքացիական օրենսգրքի 14-րդ, 163-րդ, 188-րդ, 189-րդ, 192-րդ, 222-րդ, 224-րդ ու 277-րդ հոդվածները, «Քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 3-րդ, 57-59-րդ, 62-րդ, 66-րդ, 169-րդ, 171-րդ, 192-րդ, 379-րդ և 381-րդ հոդվածները:

Բողոք բերած անձը նշված հիմքերի առկայությունը պատճառաբանել է հետևյալ հիմնավորումներով.

Վերաքննիչ դատարանն անտեսել է, որ ինչպես իրենք, այնպես էլ Գևորգ Սիմոնյանը հանդիսանում են Երևան քաղաքի ***² բնակարանների սեփականատերեր, իսկ շենքի պահպանման ու սպասարկման համար բաժնային սեփականության իրավունքով հատկացված հողամասը կարող է տնօրինվել դրա բոլոր մասնակիցների համաձայնությամբ: Մինչդեռ, Գևորգ Սիմոնյանի կողմից առանձնացվել են շենքի սպասարկման համար հատկացված տարածքները շենքի ճակատային և կողային հատվածներում, ինչի արդյունքում իրենք՝ որպես բազմաբնակարան շենքի հողամասի բաժնային սեփականատերեր, զրկվել են շենքի սպասարկման տարածքն օգտագործելու ու տիրապետելու հնարավորությունից:

Վերաքննիչ դատարանը հաշվի չի առել, որ Կադաստրի կոմիտեի կողմից տրված գրությամբ, հատակագծերով, Երևան քաղաքի Քանաքեռ-Զեյթուն վարչական շրջանի ղեկավարի 27.09.2021 թվականի որոշմամբ և պատասխանող Գևորգ Սիմոնյանի՝ դատական նիստերի ընթացքում արված հայտարարությամբ ապացուցվել է, որ նշված կառույցները մինչ օրս հանդիսանում են ինքնակամ ու գտնվում են բազմաբնակարան շենքի սպասարկման տարածքում: Բացի այդ, Գևորգ Սիմոնյանի կողմից ներկայացված 2007 թվականի կադաստրային քարտեզում առկա է միայն շենքի ճակատային մասի ինքնակամ շինությունը, իսկ շենքի կողային հատվածի շինություններն առկա չեն, որպիսի հանգամանքին Վերաքննիչ դատարանը ևս չի անդրադարձել:

Վերաքննիչ դատարանն անտեսել է նաև, որ Գևորգ Սիմոնյանի կողմից օգտագործվող ինքնակամ շինություններով ծանրաբեռնված հողամասը ոչ վերջինիս, և ոչ էլ այլ անձի չի հատկացվել, առկա չէ որևէ թույլտվություն դրանց կառուցման վերաբերյալ, ու դրանց առկայությունը խախտում է իրենց բաժնային սեփականության իրավունքը: Ավելին՝ դրանք կառուցված են շենքի սպասարկման տարածքում, առանց բազմաբնակարան շենքի սեփականատերերի համաձայնության, ինչն արդեն իսկ օրենքի և բաժնային սեփականատերերի իրավունքի խախտում է:

Վերաքննիչ դատարանը հաշվի չի առել նաև, որ իրենք սեփականատեր են դարձել

² առկա է անձնական տվյալ

ավելի ուշ, քան առկա են եղել ինքնակամ կառույցները, ինչը չի սահմանափակում իրենց բաժնային սեփականության իրավունքը և առավելություն չի տալիս արդեն իսկ առկա ինքնակամ կառույցի կարգավիճակին:

Վերաքննիչ դատարանն անտեսել է, որ իրենց կողմից ներկայացված համապատասխան ապացույցներով, այն է՝ ***³ հատկացված հողամասի հատակագծով, սեփականության իրավունքի վկայագրով, Քանաքեռ-Զեյթուն վարչական շրջանի ղեկավարի որոշմամբ, Երևանի քաղաքապետարանի պատասխանով և լուսանկարներով հիմնավորվել է, որ ինքնակամ կառույցների առկայության պայմաններում շենքի տվյալ հատվածները դարձել են անանցանելի, ինչի պատճառով, իրենք՝ որպես գույքի սեփականատեր, զրկվել են բաժնային իրավունքով իրենց պատկանող հողամասն օգտագործելու ու տիրապետելու հնարավորությունից:

Վերաքննիչ դատարանը պնդելով, որ իրենք «չեն նշել», թե ինքնակամ կառույցի պահպանումն իրենց որ իրավունքն է խախտում, եկել է սխալ հետևության, քանի որ ինչպես Դատարանում գործի քննության ժամանակ, այնպես էլ վերաքննիչ բողոքում ուղղակիորեն նշել են, որ այդ ինքնակամ կառույցների պահպանումը խախտում է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքով պահպանվող իրենց առնվազն երկու իրավունք՝

1) բաժնային սեփականության իրավունքը, քանի որ առանց սեփականատերերի միաձայն համաձայնության ընդհանուր բաժնային սեփականության անշարժ գույքի օտարման մասին որոշում չի կարող ընդունվել, և տվյալ դեպքում առնվազն իրենց համաձայնությունն առկա չէ (ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 191-րդ հոդվածի 3-րդ կետ, «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 11-րդ հոդվածի 7-րդ մասի «դ» կետ և 8-րդ մաս),

2) սեփականատիրոջ կողմից իր գույքից անարգել օգտվելու իրավունքը, քանի որ ինքնակամ շինությունը խոչընդոտում է անվտանգ կերպով օգտվելու իրենց բնակարան (ընդհանուր մուտք) ելումուտ անելու հնարավորությունից (ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 163-րդ հոդված):

Վերաքննիչ դատարանն անտեսել է նաև ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 66-րդ հոդվածի պահանջները՝ սխալ է գնահատել գործում առկա ապացույցները, անտեսելով Երևանի քաղաքապետարանի գրություններում առկա տեղեկություններն այն մասին, որ ինքնակամ կառույցն իրականացված է բազմաբնակարան շենքի համասեփականատերերին բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանող շենքի սպասարկման հողամասում: Լիցենզավորված չափագրողի 01.06.2021 թվականի հատակագծով, լուսանկարներով ապացուցված է, որ ինքնակամ կառույցը սահմանափակում է իրենց՝ շենքի սպասարկման տարածքով ազատ տեղաշարժվելու ու բնակարան անխոչընդոտ ելումուտ անելու հնարավորությունը:

Վերոգրյալի հիման վրա բողոք բերած անձը պահանջել է բեկանել Վերաքննիչ դատարանի 20.03.2024 թվականի որոշումը և փոփոխել այն՝ հայցը բավարարել:

3. Վճռաբեկ բողոքի քննության համար նշանակություն ունեցող փաստերը

Վճռաբեկ բողոքի քննության համար էական նշանակություն ունեն հետևյալ փաստերը՝

1) անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 22072021-01-0035 վկայականի համաձայն՝ 22.07.2021 թվականին գրանցվել է Միքայել Գրիգորյանի (5/6)

³ առկա է անձնական տվյալ

և Միլենա Գրիգորյանի (1/6) սեփականության իրավունքը *** 4 հասցեում գտնվող բնակարանի նկատմամբ: «Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ» վերտառությամբ բաժնում նշված է, որ սեփականատերերն ունեն բազմաբնակարան շենքի հողամասի ու ընդհանուր օգտագործման տարածքների համապատասխան բաժնեմասի նկատմամբ ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունք **(հատոր 1-ին, գ.թ. 16)**.

2) ՀՀ կադաստրի կոմիտեի կողմից 19.05.2021 թվականին տրված թիվ ***5 «Գույքի առանձին որակական քանակական բնութագրերի և դրա նկատմամբ առանձին իրավունքների (սահմանափակումների) վերաբերյալ» տեղեկանքի համաձայն՝ Երևանի քաղաքապետի 17.09.2007 թվականի թիվ 35-Ա որոշմամբ Երևան քաղաքի Ա. Ահարոնյան փողոցի 14 շենքի զբաղեցրած հողամասը՝ 1684.84 քմ մակերեսով տրամադրվել է Ահարոնյան փողոցի 14 շենքի սեփականատերերին **(հատոր 1-ին, գ.թ. 17,18)**.

3) անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ *** 6 վկայականի համաձայն՝ 30.05.2013 թվականին գրանցվել է Գևորգ Սիմոնյանի սեփականության իրավունքը Երևան քաղաքի Քանաքեռ-Զեյթուն Ա. Ահարոնյան փողոցի 14 շենքի 31 հասցեում գտնվող բնակարանի նկատմամբ: «Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ» վերտառությամբ բաժնում նշված է նաև, որ առկա է 42.2քմ արտաքին մակերեսով ինքնակամ կառուցված նկուղ **(հատոր 1-ին, գ.թ. 20)**.

4) Երևան քաղաքի Քանաքեռ-Զեյթուն վարչական շրջանի ղեկավարի 27.09.2021 թվականի թիվ 336 «Ք. Երևան, Ա. Ահարոնյան փողոց թիվ 14 շենքի բնակիչների՝ Երևանի քաղաքապետ պարոն Հ. Մարությանին հասցեագրված 07.04.2021թ. թիվ Կ/1528 (...) դիմում-բողոքի կապակցությամբ հարուցված վարչական վարույթն եզրափակելու մասին» որոշմամբ, հիմք ընդունելով նաև «Երևան քաղաքում տեղական ինքնակառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 55-րդ հոդվածի 1-ին մասի 7-րդ կետը, 56-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետը, որոշվել է մերժել դիմումատուների դիմումը՝ *** 7 բնակարանի բնակիչ Գևորգ Սիմոնյանի կողմից՝ իր բնակարանի պատուհանի հարակից տարածքը քարե պարսպով և ցանցով սահմանազատած կառույցը քանդելու ու, առանց բազմաբնակարան շենքի սեփականատերերի համաձայնության, շենքի նկուղային հարկի զբաղեցրած որոշ տարածքն ազատելու մասով: Նույն որոշմամբ կասեցվել է դիմումատուների դիմումը՝ 8*** բնակարանի բնակիչ Գևորգ Սիմոնյանի կողմից շենքի հարակից տարածքում իրականացված ինքնակամ կառույցի քանդման մասով մինչև 10.09.2021 թվականին Երևանի քաղաքապետին հասցեագրված թիվ Ս16469 դիմումի պատասխան ստանալը **(հատոր 1-ին, գ.թ. 27)**.

5) Երևանի քաղաքապետին հասցեագրված *** 9 շենքի հարևանությամբ գտնվող ինքնակամ շինության ու դրանով ծանրաբեռնված հողամասի օրինականացման համար Գևորգ Սիմոնյանի կողմից ներկայացված դիմումին ընթացք չտալու 04.10.2021 թվականի հ.Գ-7844 դիմումի կապակցությամբ Երևանի քաղաքապետարանի աշխատակազմի ճարտարապետության և քաղաքաշինության վարչության պետի ժամանակավոր պաշտոնակատարի 19.10.2021 թվականի թիվ 18-06/1-Գ-7844 գրությամբ տեղեկացվել է հետևյալը. «Քանի որ քննարկվող շինությունը գտնվում է բազմաբնակարան բնակելի շենքի սպասարկման համար հատկացված հողամասի սահմաններում, ուստի հարցի քննարկման

⁴ առկա է անձնական տվյալ

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

համար, համաձայն ՀՀ կառավարության «Ինքնակամ կառույցների օրինականացման և տնօրինման կարգը հաստատելու մասին» 18.05.2006թ. հ.912-Ն որոշման 28-րդ կետի, անհրաժեշտ է ներկայացնել շենքի բոլոր բնակարանների և ոչ բնակելի տարածքների սեփականատերերի համաձայնությունները (վավերացված լիազոր մարմնի կողմից)՝ ըստ ՀՀ կադաստրի կոմիտեի անշարժ գույքի գրանցման միասնական ստորաբաժանման կողմից տրված ցանկի»։ Միաժամանակ հայտնվել է, որ համաձայնության բացակայության դեպքում Գևորգ Սիմոնյանի դիմումին ընթացք տալ հնարավոր չէ (**հատոր 1-ին, գ.թ. 30**).

6) Երևան քաղաքի Քանաքեռ-Զեյթուն վարչական շրջանի կողմից 25.10.2021 թվականի թիվ 2155291-31/02-Ս17330 գրությամբ Գևորգ Սիմոնյանին, ի թիվս այլնի, հայտնվել է, որ Երևանի քաղաքապետարանի աշխատակիցներն ապամոնտաժել են ցանցը, որի միջոցով Գևորգ Սիմոնյանը սահմանազատել էր համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողատարածքը (**հատոր 1-ին, գ.թ. 85,86**).

7) ՀՀ կադաստրի կոմիտեի կողմից 02.06.2022 թվականին տրված թիվ ԱՏ-02062022-01-0427 «Գույքի առանձին որակական քանակական բնութագրերի և դրա նկատմամբ առանձին իրավունքների (սահմանափակումների) վերաբերյալ» տեղեկանքի համաձայն՝ Երևան, Քանաքեռ-Զեյթուն Ա. Ահարոնյան փողոց 14 շենք, 31 բնակարան հասցեին կից ներկայացված հատակագծով բակային կառույցը հաշվառվել է 13.03.2003 թվականի դիմումի հիման վրա։ Նշված շինության օրինականացման վերաբերյալ տվյալներ էլեկտրոնային արխիվում առկա չեն (**հատոր 2-րդ, գ.թ. 21**).

8) Երևանի քաղաքապետարանի աշխատակազմի ճարտարապետության և քաղաքաշինության վարչության պետի պաշտոնակատարի, վարչության պետի տեղակալի կողմից 12.04.2022 թվականի թիվ 18-06/1-Ս-1889 գրությամբ տեղեկացվել է, որ «Ներկայումս Երևան քաղաքի վարչական շրջաններում կատարվում են համապատասխան տարածքներում առկա շինությունների ուսումնասիրման և հաշվառման աշխատանքներ՝ քաղաքաշինական ծրագրերի հստակեցման նպատակով:

Նկատի ունենալով, որ նշված աշխատանքները դեռևս չեն ավարտվել, հարցին հնարավոր կլինի անդրադառնալ վերջիններիս ավարտից և նախատեսվող քաղաքաշինական ծրագրերի վերջնական հստակեցումից հետո» (**հատոր 2-րդ, գ.թ. 22**).

9) հայցադիմումին կից ներկայացված ինքնակամ կառույցների վերաբերյալ թվով 14 լուսանկարները (**հատոր 1-ին, գ.թ. 33-46**):

4. Վճռաբեկ դատարանի պատճառաբանությունները և եզրահանգումը

Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ սույն գործով վճռաբեկ բողոքը վարույթ ընդունելը պայմանավորված է ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 394-րդ հոդվածի 1-ին մասի 2-րդ կետով նախատեսված հիմքով՝ 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 մինչև 06.01.2022 թվականը գործած խմբագրությամբ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ ու 191-րդ հոդվածների, ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 62-րդ և 66-րդ հոդվածների խախտում, որոնք խաթարել են արդարադատության բուն էությունը:

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

1) բազմաբնակարան բնակելի շենքում ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով շինությունների սեփականատերերին պատկանող տարածքում ինքնակամ շինության առկայությամբ պայմանավորված՝ սեփականատերերի իրավունքների կամ օրենքով պահպանվող շահերի խախտված լինելու հարցին,

2) դատարանի կողմից գործում առկա բոլոր ապացույցների լրիվ, բազմակողմանի և օբյեկտիվ հետազոտման ու գնահատման առանձնահատկություններին՝ վերահաստատելով նախկինում արտահայտած իրավական դիրքորոշումները:

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

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:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 166-րդ հոդվածի 4-րդ կետի համաձայն՝ բոլոր սեփականատերերի իրավունքները պաշտպանվում են հավասարապես:

Մինչև 06.01.2022 թվականը գործած խմբագրությամբ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ հոդվածի 1-ին կետի համաձայն՝ ինքնակամ կառույց է համարվում օրենքով և այլ իրավական ակտերով սահմանված կարգով այդ նպատակի համար չհատկացված հողամասում կամ առանց թույլտվության կամ թույլտվությամբ սահմանված պայմանների կամ քաղաքաշինական նորմերի և կանոնների էական խախտումներով կառուցված կամ վերակառուցված շենքը, շինությունը կամ այլ կառույցը:

Նույն հոդվածի 3-րդ կետի համաձայն՝ հողամասի սեփականատերն իրավունք ունի քանդելու իր հողամասում գտնվող ինքնակամ կառույցը:

Չօրինականացված ինքնակամ կառույցը պետության, համայնքի կամ այլ շահագրգիռ անձի հայցով, որի իրավունքները և օրենքով պահպանվող շահերը խախտվել են, ենթակա է քանդման, իսկ հողամասը՝ նախկին վիճակի վերականգնման՝ հողամասի սեփականատիրոջ հաշվին: (...):

Նույն հոդվածի 5-րդ կետի համաձայն՝ ինքնակամ կառույցը չի կարող ճանաչվել օրինական, եթե կառույցը պահպանելը խախտում է այլ անձանց իրավունքները և օրենքով պահպանվող շահերը կամ վտանգ է սպառնում քաղաքացիների կյանքին ու առողջությանը:

Ինքնակամ կառույցները չեն կարող ճանաչվել օրինական, և դրանք ենթակա են քանդման, եթե կառուցված են (...) քաղաքաշինական նորմերի և կանոնների էական խախտումներով և առաջացնում են հարկադիր սերվիտուտ պահանջելու իրավունք:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 189-րդ հոդվածի 1-ին կետի համաձայն՝ երկու կամ ավելի անձանց սեփականության ներքո գտնվող գույքը նրանց է պատկանում ընդհանուր սեփականության իրավունքով:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 191-րդ հոդվածի 1-ին կետի համաձայն՝ բաժնային

սեփականության ներքո գտնվող գույքը տիրապետվում և օգտագործվում է դրա բոլոր մասնակիցների համաձայնությամբ, իսկ համաձայնության բացակայության դեպքում՝ դատարանի սահմանած կարգով:

Նույն հոդվածի 3-րդ կետի համաձայն՝ բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի տիրապետման և օգտագործման հետ կապված առանձնահատկությունները սահմանվում են «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքով:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 222-րդ հոդվածի 3-րդ կետի համաձայն՝ բազմաբնակարան շենքն այն շենքն է, որում մեկից ավելի սեփականատերերին սեփականության իրավունքով պատկանում է բնակարան և (կամ) ոչ բնակելի տարածք, և որի կառուցման ու սպասարկման համար հատկացված հողամասը կամ շենքի ընդհանուր գույքը չի կարող առանձնացվել բնակարանների կամ ոչ բնակելի տարածքների սեփականատերերի միջև: (...):

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 224-րդ հոդվածի 1-ին կետի համաձայն՝ բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերին ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանում են շենքը կրող կառուցվածքները, շենքի միջհարկային ծածկերը (առաստաղները, հատակները), նկուղը, ձեղնահարկը, տեխնիկական հարկերը, տանիքը, ինչպես նաև մեկից ավելի շինություններ սպասարկող և բազմաբնակարան շենքի միասնական ամբողջական սպասարկման համար նախատեսված մուտքերը, աստիճանավանդակները, աստիճանները, վերելակները, վերելակային և այլ հորերը, մեխանիկական, էլեկտրական, սանիտարատեխնիկական և այլ սարքավորումներն ու տարածքները, շենքի պահպանման և սպասարկման համար անհրաժեշտ հողամասերը, որոնք չեն հանդիսանում այլ անձանց սեփականություն: (...):

«Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 2-րդ հոդվածում օրենսդիրը սահմանել է նույն օրենքում օգտագործվող հիմնական հասկացությունները, մասնավորապես՝ բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականություն հասկացությունը բնորոշելով հետևյալ կերպ. «հողամասի նկատմամբ յուրաքանչյուր բնակարանի կամ ոչ բնակելի տարածքի սեփականատիրոջ բաժինը որոշվում է տվյալ սեփականատիրոջը պատկանող բնակարանի կամ ոչ բնակելի տարածքի մակերեսի հարաբերությամբ այդ շենքի բոլոր բնակարանների ու ոչ բնակելի տարածքների մակերեսներին և արտահայտվում է կոտորակով (...):»:

«Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 5-րդ հոդվածի 3-րդ կետի համաձայն՝ շինությունների սեփականատերերը տիրապետում, տնօրինում և օգտագործում են դրանք քաղաքացիական օրենսդրության նորմերին համապատասխան:

Մինչև 01.01.2026 գործած խմբագրությամբ «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 6-րդ հոդվածի համաձայն՝ բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերին ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանում են շենքը կրող կառուցվածքները, շենքի միջհարկային ծածկերը (առաստաղները, հատակները), նկուղները, ձեղնահարկը, տեխնիկական հարկերը, տանիքը, ինչպես նաև մեկից ավելի շինություններ սպասարկող և բազմաբնակարան շենքի միասնական ամբողջական սպասարկման համար նախատեսված մուտքերը, աստիճանավանդակները, աստիճանները, վերելակները, վերելակային և այլ հորերը, մեխանիկական, էլեկտրական, սանիտարատեխնիկական և այլ սարքավորումներն ու տարածքները, որոնք օրենքով նախատեսված կարգով չեն հանդիսանում այլ անձանց սեփականություն:

Բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերին ընդհանուր բաժնային

սեփականության իրավունքով կարող է պատկանել նաև տվյալ կամ այլ շենքում բնակարան կամ ոչ բնակելի տարածք, ինչպես նաև հողամաս, շարժական, անշարժ կամ ցանկացած այլ գույք:

Վերոգրյալ իրավական նորմերի բովանդակությունից բխում է, որ բազմաբնակարան շենքի, շինությունների սեփականատերերը բազմաբնակարան շենքի, շինությունների՝ շենքը կրող կառուցվածքները, շենքի միջհարկային ծածկերը (առաստաղները, հատակները), նկուղները, ձեղնահարկը, տեխնիկական հարկերը, տանիքը, ինչպես նաև մեկից ավելի շինություններ սպասարկող և բազմաբնակարան շենքի միասնական ամբողջական սպասարկման համար նախատեսված մուտքերը, աստիճանավանդակները, աստիճանները, վերելակային ու այլ հորերը, մեխանիկական, էլեկտրական, սանիտարատեխնիկական և այլ սարքավորումներն ու տարածքները, որոնք սեփականության իրավունքով այլ անձանց չեն պատկանում, տիրապետում են ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով, ուստի բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերը շենքի վերը նշված գույքի նկատմամբ ունեն Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ նախատեսված ընդհանուր բաժնային սեփականության մասնակիցների համար սահմանված բոլոր իրավունքները և համապատասխանաբար կրում են բոլոր պարտականությունները: Ընդ որում, բաժնային սեփականության ներքո գտնվող բազմաբնակարան շենքի տարածքը տիրապետվում և օգտագործվում է դրա բոլոր մասնակիցների համաձայնությամբ, իսկ դրա սեփականատերերի որևիցէ մեկի համաձայնության բացակայության պարագայում՝ դատարանի սահմանած կարգով:

Ինքնակամ կառույցի օրենսդրական բնորոշումը տրված է սույն իրավահարաբերության նկատմամբ կիրառելի՝ մինչև 06.01.2022 թվականը գործած խմբագրությամբ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ հոդվածի 1-ին կետում: Մասնավորապես, ինքնակամ կառույց է համարվում օրենքով և այլ իրավական ակտերով սահմանված կարգով այդ նպատակի համար չհատկացված հողամասում կամ առանց թույլտվության կամ թույլտվությամբ սահմանված պայմանների կամ քաղաքաշինական նորմերի ու կանոնների էական խախտումներով կառուցված կամ վերակառուցված շենքը, շինությունը կամ այլ կառույցը:

ՀՀ վճռաբեկ դատարանն իր նախկինում կայացրած որոշմամբ, նշել է, որ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ հոդվածի իրավակարգավորումներից, մասնավորապես՝ նույն հոդվածի 3-րդ կետով սահմանված պահանջից, բխում է, որ ինքնակամ կառույցները պետության, համայնքի կամ այլ շահագրգիռ անձի հայցով, որի իրավունքները և օրենքով պահպանվող շահերը խախտվել են, ենթակա են քանդման (*տե՛ս Արման Գևորգյանն ընդդեմ Գոռ Սևաջանի և մյուսների թիվ ԵԴ/35748/02/20 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 05.12.2025 թվականի որոշումը*):

Մեկ այլ որոշմամբ ՀՀ վճռաբեկ դատարանն անդրադարձել է անձի սեփականությանը՝ որպես սահմանադրորեն երաշխավորված իրավունքի: Մասնավորապես՝ նշել է, որ սեփականատիրոջ իրավագործությունների (տիրապետում, օգտագործում, տնօրինում) ամբողջությունը կազմում է սեփականության իրավունքի բովանդակությունը, և դրանց ամբողջությունն օրենքով պատկանում է սեփականատիրոջը՝ որպես սեփականության սուբյեկտիվ իրավունքի կրողի, ու սահմանում սեփականության իրավունքի իրականացման սահմանները, ինչն ապահովում է գույքի նկատմամբ սեփականատիրոջ լիակատար գերիշխանությունը՝ սեփականության իրավունքի անձեռնմխելիությունը (*տե՛ս Գագիկ Սիսակունին ընդդեմ Սարգիս Գարուկյանի և մյուսների թիվ ԵԱՆԴ/1628/02/11 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 08.05.2014 թվականի որոշումը*):

ՀՀ վճարեկ դատարանն արձանագրել է նաև, որ գույքի սեփականատիրոջ լիազորությունների շրջանակներում ներառվում են ինչպես գույքը տիրապետելու, օգտագործելու, տնօրինելու, գույքն օգտագործման հանձնելու, այլ անձանց գույքից օգտվելու հնարավորություն ընձեռելու, այնպես էլ սեփականության իրավունքի խախտումները վերացնելու իրավունքը: Այսինքն՝ սեփականատերն օժտված է իրեն պատկանող գույքն իր հայեցողությամբ տիրապետելու, օգտագործելու և տնօրինելու լիազորություններով ու իրավունք ունի պահանջել վերացնելու իր իրավունքների ամեն մի խախտում, որը կապված է այդ լիազորությունների իրականացման հետ (*լրե՛ս Վարուժան Ավագյանն ընդդեմ Քնարիկ և Կորյուն Հարությունյանների թիվ ԵԱՔԴ/4311/02/15 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճարեկ դատարանի 14.05.2019 թվականի որոշումը*):

Հիմք ընդունելով վերոգրյալը, Վճարեկ դատարանն արձանագրում է, որ ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով բազմաբնակարան շենքի սեփականատերերին պատկանող օրենքով սահմանված տարածքներում կառուցված ինքնակամ կառույցները ենթակա են քանդման, քանի որ դրանք խախտում են այդ տարածքի սեփականատերերի՝ գույքն իրենց հայեցողությամբ անարգել տիրապետելու ու դրանից օգտվելու իրավունքները, որպիսի պարագայում սեփականատերերը համապատասխանաբար իրավունք ունեն պահանջելու վերացնել իրենց իրավունքների յուրաքանչյուր խախտում, որը կապված է այդ լիազորությունների իրականացմանը խոչընդոտելու հետ:

ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 57-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ ապացույց է այն փաստական տվյալը, որի հետազոտման և գնահատման հիման վրա դատարանը պարզում է գործին մասնակցող անձանց պահանջների և առարկությունների հիմքում դրված, ինչպես նաև գործի կամ հարցի լուծման համար նշանակություն ունեցող այլ փաստերի առկայությունը կամ բացակայությունը:

ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 58-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ վերաբերելի է այն ապացույցը, որն ավելի կամ պակաս հավանական է դարձնում գործը լուծելու համար նշանակություն ունեցող որևէ փաստի առկայությունը կամ բացակայությունը, քան այն կլիներ առանց այդ ապացույցի:

ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 60-րդ հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ գործի լուծման համար նշանակություն ունեցող բոլոր փաստերը, բացառությամբ նույն օրենսգրքի 61-րդ հոդվածով նախատեսված փաստերի, ենթակա են ապացուցման:

ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 62-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ գործին մասնակցող յուրաքանչյուր անձ պարտավոր է ապացուցել իր պահանջների և առարկությունների հիմքում դրված ու գործի լուծման համար նշանակություն ունեցող փաստերը, եթե այլ բան նախատեսված չէ նույն օրենսգրքով կամ այլ օրենքներով:

ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 66-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ դատարանը, գնահատելով գործում եղած բոլոր ապացույցները, որոշում է փաստի հաստատված լինելու հարցը՝ ապացույցների բազմակողմանի, լրիվ և օբյեկտիվ հետազոտման վրա հիմնված ներքին համոզմամբ:

Նույն հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ յուրաքանչյուր ապացույց ենթակա է գնահատման վերաբերելիության, թույլատրելիության, արժանահավատության, իսկ բոլոր ապացույցներն իրենց համակցության մեջ՝ փաստի հաստատման համար բավարարության տեսանկյունից:

Նախկինում կայացրած որոշմամբ ՀՀ վճարեկ դատարանն արձանագրել է, որ այս կամ այն հանգամանքի առկայության կամ բացակայության մասին դատարանի եզրակացությունը պետք է լինի գործով ձեռք բերված ապացույցների բազմակողմանի, լրիվ

և օբյեկտիվ հետազոտման տրամաբանական հետևությունը՝ հաշվի առնելով դրանց համակցությունն ու փոխադարձ կապը, կիրառման ենթակա իրավունքը և ներքին համոզմունքը (*տե՛ս Ռուզաննա Թորոսյանն ընդդեմ Նվեր Մկրտչյանի թիվ ԵԱԲԴ/1688/02/08 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 01.07.2011 թվականի որոշումը*):

Մեկ այլ որոշմամբ ՀՀ վճռաբեկ դատարանը նշել է, որ ապացույցի գնահատումն ապացույցների տրամաբանական և իրավաբանական որակումն է՝ դրանց վերաբերելիության, թույլատրելիության, արժանահավատության ու բավարարության տեսանկյունից: Ընդ որում՝ ապացույցների բավարարությունը գործով ձեռք բերված ապացույցների այնպիսի համակցությունն է, որը հնարավորություն է տալիս վերջնական եզրահանգում կատարելու որոնվող փաստերի առկայության կամ բացակայության վերաբերյալ: Ապացույցների գնահատումը բավարարության տեսանկյունից հետապնդում է ապացույցների միջև հակասությունները վերացնելու նպատակ այնպես, որ փարատվեն ստացված ամբողջ ապացուցողական զանգվածից կատարված հետևությունների ճշմարտացիության վերաբերյալ կասկածները: Ապացույցների անբավարար լինելու դեպքում գործի հանգամանքների վերաբերյալ դատարանը կարող է կատարել ոչ թե որոշակի, այլ հավանական եզրակացություններ, մինչդեռ դատարանի կողմից գործն ըստ էության լուծող դատական ակտը չի կարող հիմնված լինել հավանական եզրակացությունների և դատողությունների վրա (*տե՛ս «Շենքերի կառավարում» համապիրությունն ընդդեմ Մասիս Ղազանչյանի թիվ ԵԱԲԴ/0483/02/15 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 22.07.2016 թվականի որոշումը*):

ՀՀ վճռաբեկ դատարանն ընդգծել է, որ դատարանը գործն ըստ էության լուծող պատճառաբանված դատական ակտ կայացնելու նպատակով պետք է բազմակողմանի, լրիվ և օբյեկտիվ հետազոտման վրա հիմնված ներքին համոզմամբ գնահատի գործում եղած բոլոր ապացույցները՝ դրանց վերաբերելիության, թույլատրելիության, արժանահավատության ու բավարարության տեսանկյունից: Դատարանի կողմից ապացույցների գնահատման արդյունքներն արտացոլվում են դատական ակտի պատճառաբանական մասում, որտեղ դատարանը պետք է մատնացույց անի այն ապացույցները, որոնց վրա կառուցում է իր եզրահանգումներն ու հետևությունները, ինչպես նաև այն դատողությունները, որոնցով հերքվում է այս կամ այն ապացույցը: Դատական ակտը կարող է համարվել պատշաճ կերպով պատճառաբանված միայն այն դեպքում, երբ դրա պատճառաբանական մասում դատարանը ցույց է տվել ապացույցների գնահատման հարցում իր ներքին համոզմունքի ձևավորման օբյեկտիվ հիմքերը (*տե՛ս Արման Վարդազարյանն ընդդեմ Կարինե Վարդազարյանի թիվ ԵԱԲԴ/0598/02/15 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 19.04.2019 թվականի որոշումը*):

ՀՀ վճռաբեկ դատարանն արձանագրել է, որ դատարանի կողմից ապացույցների բազմակողմանի, լրիվ և օբյեկտիվ հետազոտությունն առաջնահերթ նշանակություն ունի դրանք առանձին-առանձին ու իրենց համակցության մեջ ճիշտ գնահատելու՝ դրանց արժանահավատությունը և բավարարությունը ճիշտ որոշելու ու գործի քննության արդյունքում օրինական և հիմնավորված դատական ակտ կայացնելու համար (*տե՛ս Տիգրան Հովհաննիսյանն ընդդեմ Անթրանիկ Բողոսյանի և Հայկ Մարտիրոսյանի թիվ ԵԴ/18039/02/19 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 19.09.2023 թվականի որոշումը*):

Վճռաբեկ դատարանի իրավական դիրքորոշումների կիրառումը սույն գործի

փաստերի նկատմամբ

Սույն գործի փաստերի համաձայն՝ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ ^{***10} վկայականի համաձայն՝ 22.07.2021 թվականին գրանցվել է Միքայել Գրիգորյանի (5/6) և Միլենա Գրիգորյանի (1/6) սեփականության իրավունքը Երևան քաղաքի Քանաքեռ-Զեյթուն ^{***11} հասցեում գտնվող բնակարանի նկատմամբ: «Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ» վերտառությամբ բաժնում նշված է, որ սեփականատերերն ունեն բազմաբնակարան շենքի հողամասի ու ընդհանուր օգտագործման տարածքների համապատասխան բաժնեմասի նկատմամբ ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունք:

ՀՀ կադաստրի կոմիտեի կողմից 19.05.2021 թվականին տրված թիվ ԱՏ-19052021-01-0858 «Գույքի առանձին որակական քանակական բնութագրերի և դրա նկատմամբ առանձին իրավունքների (սահմանափակումների) վերաբերյալ» տեղեկանքի համաձայն՝ Երևանի քաղաքապետի 17.09.2007 թվականի թիվ 35-Ա որոշմամբ Երևան քաղաքի Ա. Ահարոնյան փողոցի 14 շենքի զբաղեցրած հողամասը՝ 1684.84 քմ մակերեսով տրամադրվել է Ահարոնյան փողոցի 14 շենքի սեփականատերերին:

Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 30052013-01-0058 վկայականի համաձայն՝ 30.05.2013 թվականին գրանցվել է Գևորգ Սիմոնյանի սեփականության իրավունքը Երևան քաղաքի Քանաքեռ-Զեյթուն ^{***} ¹² հասցեում գտնվող բնակարանի նկատմամբ: «Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ» վերտառությամբ բաժնում նշված է նաև, որ առկա է 42.2քմ արտաքին մակերեսով ինքնակամ կառուցված նկուղ:

Երևան քաղաքի Քանաքեռ-Զեյթուն վարչական շրջանի ղեկավարի 27.09.2021 թվականի թիվ 336 «^{***13} բնակիչների՝ Երևանի քաղաքապետ պարոն Հ. Մարությանին հասցեագրված 07.04.2021թ. թիվ Կ/1528 (...) դիմում-բողոքի կապակցությամբ հարուցված վարչական վարույթն եզրափակելու մասին» որոշմամբ, հիմք ընդունելով նաև «Երևան քաղաքում տեղական ինքնակառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 55-րդ հոդվածի 1-ին մասի 7-րդ կետը, 56-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետը, որոշվել է մերժել դիմումատուների դիմումը՝ ^{***14} բնակարանի բնակիչ Գևորգ Սիմոնյանի կողմից՝ իր բնակարանի պատուհանի հարակից տարածքը քարե պարսպով և ցանցով սահմանազատած կառույցը քանդելու ու, առանց բազմաբնակարան շենքի սեփականատերերի համաձայնության, շենքի նկուղային հարկի զբաղեցրած որոշ տարածքն ազատելու մասով: Նույն որոշմամբ կասեցվել է դիմումատուների դիմումը՝ ^{***15} բնակարանի բնակիչ Գևորգ Սիմոնյանի կողմից շենքի հարակից տարածքում իրականացված ինքնակամ կառույցի քանդման մասով մինչև 10.09.2021 թվականին Երևանի քաղաքապետին հասցեագրված թիվ Ս16469 դիմումի պատասխան ստանալը:

Երևանի քաղաքապետին հասցեագրված ք. Երևան, Ահարոնյան փողոց, 14 շենքի հարևանությամբ գտնվող ինքնակամ շինության ու դրանով ծանրաբեռնված հողամասի օրինականացման համար Գևորգ Սիմոնյանի կողմից ներկայացված դիմումին ընթացք չտալու 04.10.2021 թվականի հ.Գ-7844 դիմումի կապակցությամբ Երևանի քաղաքապետարանի աշխատակազմի ճարտարապետության և քաղաքաշինության

¹⁰ առկա է անձնական տվյալ

¹¹ առկա է անձնական տվյալ

¹² առկա է անձնական տվյալ

¹³ առկա է անձնական տվյալ

¹⁴ առկա է անձնական տվյալ

¹⁵ առկա է անձնական տվյալ

վարչության պետի ժամանակավոր պաշտոնակատարի 19.10.2021 թվականի թիվ 18-06/1-Գ-7844 գրությամբ տեղեկացվել է հետևյալը. «Քանի որ քննարկվող շինությունը գտնվում է բազմաբնակարան բնակելի շենքի սպասարկման համար հատկացված հողամասի սահմաններում, ուստի հարցի քննարկման համար, համաձայն ՀՀ կառավարության «Ինքնակամ կառույցների օրինականացման և տնօրինման կարգը հաստատելու մասին» 18.05.2006թ. հ.912-Ն որոշման 28-րդ կետի, անհրաժեշտ է ներկայացնել շենքի բոլոր բնակարանների և ոչ բնակելի տարածքների սեփականատերերի համաձայնությունները (վավերացված լիազոր մարմնի կողմից)՝ ըստ ՀՀ կադաստրի կոմիտեի անշարժ գույքի գրանցման միասնական ստորաբաժանման կողմից տրված ցանկի»: Միաժամանակ հայտնվել է, որ համաձայնության բացակայության դեպքում Գևորգ Սիմոնյանի դիմումին ընթացք տալ հնարավոր չէ:

Երևան քաղաքի Քանաքեռ-Զեյթուն վարչական շրջանի կողմից 25.10.2021 թվականի թիվ 2155291-31/02-Ս17330 գրությամբ Գևորգ Սիմոնյանին, ի թիվս այլնի, հայտնվել է, որ Երևանի քաղաքապետարանի աշխատակիցներն ապամոնտաժել են ցանցը, որի միջոցով Գևորգ Սիմոնյանը սահմանազատել էր համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողատարածը:

ՀՀ կադաստրի կոմիտեի կողմից 02.06.2022 թվականին տրված թիվ ԱՏ-02062022-01-0427 «Գույքի առանձին որակական քանակական բնութագրերի և դրա նկատմամբ առանձին իրավունքների (սահմանափակումների) վերաբերյալ» տեղեկանքի համաձայն՝ ^{***} ¹⁶ բնակարան հասցեին կից ներկայացված հատակագծով բակային կառույցը հաշվառվել է 13.03.2003 թվականի դիմումի հիման վրա: Նշված շինության օրինականացման վերաբերյալ տվյալներ էլեկտրոնային արխիվում առկա չեն:

Երևանի քաղաքապետարանի աշխատակազմի ճարտարապետության և քաղաքաշինության վարչության պետի պաշտոնակատարի, վարչության պետի տեղակալի կողմից 12.04.2022 թվականի թիվ 18-06/1-Ս-1889 գրությամբ տեղեկացվել է, որ «Ներկայումս Երևան քաղաքի վարչական շրջաններում կատարվում են համապատասխան տարածքներում առկա շինությունների ուսումնասիրման և հաշվառման աշխատանքներ՝ քաղաքաշինական ծրագրերի հստակեցման նպատակով:

Նկատի ունենալով, որ նշված աշխատանքները դեռևս չեն ավարտվել, հարցին հնարավոր կլինի անդրադառնալ վերջիններիս ավարտից և նախատեսվող քաղաքաշինական ծրագրերի վերջնական հստակեցումից հետո»:

Միլենա և Միքայել Գրիգորյանների օրինական ներկայացուցիչները, դիմելով Դատարան, պահանջել են քանդել Գևորգ Սիմոնյանի կողմից զբաղեցրած Երևան քաղաքի ^{***}¹⁷ բնակարանի դիմացի ու կողային հատվածի շենքի սպասարկման տարածքում առկա ինքնակամ կառույցները:

Դատարանը, 19.05.2023 թվականի վճռով հայցը մերժել է հետևյալ պատճառաբանությամբ. «Պատասխանող Գևորգ Սիմոնյանի կողմից ինքնակամ կառույցի հաշվառման պահին նշված հողամասը հանդիսացել է համայնքային սեփականություն, մի քանի տարի անց միայն այն հանձնվել է շենքի սեփականատերերին՝ որպես նրանց բաժնային սեփականություն: Ինչ վերաբերում է դատարան դիմած շահագրգիռ անձանց որևէ իրավունք և օրենքով պահպանվող որևէ շահ խախտվելու հանգամանքին, ապա Դատարանն արձանագրում է, որ նշված մասով հայցվորների կողմից որևէ ապացույց չի ներկայացվել, հայցվորները հայտնել են, որ շենքի պատին հարևանությամբ տեղադրված մանդալը

¹⁶ առկա է անձնական տվյալ

¹⁷ առկա է անձնական տվյալ

խախտում է հակահրդեհային կանոնները, իսկ համայնքին պատկանող հողամասի վրա կառուցված պատերի ու ցանկապատի շնորհիվ ոչ միայն տվյալ հատվածում ամբողջությամբ փակվել է շենքի սպասարկման տարածքը, այլ նաև մայթի բացակայության պատճառով վրանգավոր է դարձել անցուղարձը, քանի որ նշված տարածքով անցնելու համար պետք է մեքենաների ճանապարհով անցնել, այն էլ շատ զգուշությամբ, քանի որ անկյունային հատված է և կառուցված ինքնակամ շինությունը տեսադաշտը փակում է, սակայն նշվածը հիմնավորող որևէ ապացույց չի ներկայացվել, ավելին, հայցվորները չեն նշել, թե օրենքով պահպանվող իրենց որ իրավունքն է խախտվել նշված ինքնակամ կառույցների պահպանման արդյունքում: Նման պայմաններում Դատարանը գտնում է, որ միայն կողմի պնդումները ինքնակամ կառույցի՝ իր իրավունքները խախտելու վերաբերյալ, բավարար չեն ինքնակամ կառույցները քանդել պարտավորեցնելու համար»:

Վերաքննիչ դատարանը 20.03.2024 թվականի որոշմամբ Միլենա Գրիգորյանի և Միքայել Գրիգորյանի օրինական ներկայացուցիչներ Յանա Սուքոյանի ու Հովհաննես Գրիգորյանի ներկայացուցչի բերած վերաքննիչ բողոքը մերժել է, և Դատարանի 19.05.2023 թվականի վճիռը թողել է անփոփոխ հետևյալ պատճառաբանությամբ. «(...) Վերաքննիչ դատարանն արձանագրում է, որ ի հիմնավորումն ապացուցման առարկայի մեջ ներառված փաստերի, հայցվորների կողմից ներկայացված ապացույցներով թեև հիմնավորվում է միայն այն հանգամանքը, որ վիճելի կառույցներն ինքնակամ են, սակայն դրանցով չի հիմնավորվում այն հանգամանքը, որ նման ինքնակամ կառույցների պահպանելը խախտում է հայցվորների որևէ իրավունք և օրենքով պահպանվող որևէ շահ, ավելին, այդ ապացույցները որևէ հետևություն չեն բովանդակում այդ կառույցները քանդելու նախապայման հանդիսացող այդ կառույցներով հայցվորների իրավունքների և օրենքով պահպանվող շահի խախտման վերաբերյալ:

Ինչ վերաբերում է բողոքաբերների այն փաստարկներին, ըստ որի պատասխանողի կողմից ապացույցը ներկայացվել է սահմանված կարգի խախտմամբ, ինչպես նաև պատասխանող կողմի վրա դրվել է վիճելի շինությունների օրինական լինելու փաստի հիմնավորումը, որը վերջինս չի հիմնավորել, ապա Վերաքննիչ դատարանը հարկ է համարում փաստել, որ նշված փաստարկը, անկախ դրա հիմնավորվածության աստիճանից, չի կարող էական նշանակություն ունենալ և կանխորոշել վերաքննիչ բողոքի քննության ելքը, քանի որ Դատարանը հայցը մերժել է՝ ոչ թե այդ կառույցների օրինական լինելու հիմքով, այլ իրավամբ մերժել է այն հիմնավորմամբ, որ հայցվորները չեն նշել, թե օրենքով պահպանվող իրենց որ իրավունքն է խախտվել նշված ինքնակամ կառույցների պահպանման արդյունքում՝ արձանագրելով նաև, որ միայն կողմի պնդումները ինքնակամ կառույցի՝ իր իրավունքները խախտելու վերաբերյալ բավարար չեն ինքնակամ կառույցները քանդել պարտավորեցնելու համար»:

Վերը նշված իրավական դիրքորոշումների համատեքստում, գնահատելով ստորադաս դատարանների պատճառաբանությունների հիմնավորվածությունը՝ Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ Միլենա և Միքայել Գրիգորյանների օրինական ներկայացուցիչները դիմելով դատարան, խնդրել են քանդել Գևորգ Սիմոնյանի կողմից զբաղեցրած ***¹⁸ բնակարանի դիմացի ու կողային հատվածի շենքի սպասարկման տարածքում առկա ինքնակամ շինությունը, ուստի Վճռաբեկ դատարանի գնահատմամբ սույն գործով ապացուցման առարկան կազմում են հետևյալ փաստերը՝

1) արդյո՞ք վեճի առարկա հանդիսացող Երևան քաղաքի ***¹⁹ բնակարանի դիմացի և

¹⁸ առկա է անձնական տվյալ

¹⁹ առկա է անձնական տվյալ

կողային հատվածի շենքի սպասարկման տարածքում առկա կառույցներն ինքնակամ են, թե՛ ոչ,

2) ու՛մ է պատկանում հողամասը, որի վրա գտնվում է ինքնակամ կառույցը,

3) արդյո՞ք ինքնակամ կառույցը պահպանելը խախտում է դատարան դիմած շահագրգիռ անձի որևէ իրավունք ու օրենքով պահպանվող որևէ շահ:

Ստորադաս դատարանները հաստատված են համարել, որ՝

- ինքնակամ շինությունը կառուցվել է դեռևս 1980-ական թվականներին պատասխանողի հոր՝ Գեղամ Սիմոնյանի կողմից և 2003 թվականին հաշվառվել է կադաստրում,

- վիճելի տարածքը հանդիսանում է ինքնակամ շինություն,

- տարածքը, որի վրա կառուցված է ինքնակամ շինությունը, հանդիսանում է ***²⁰ բնակիչների համատեղ սեփականությունը,

- չնայած հայցվորները հիմնավորել են, որ վիճելի կառույցներն ինքնակամ են, սակայն չեն հիմնավորել, որ ինքնակամ կառույցը պահպանելը խախտում է իրենց որևէ իրավունք և օրենքով պահպանվող որևէ շահ:

Փաստորեն, սույն գործով ձեռք բերված ապացույցների համադրմամբ Դատարանն արձանագրել է, իսկ Վերաքննիչ դատարանը հաստատված է համարել, որ չնայած վիճելի կառույցներն ինքնակամ են, սակայն դրանով չեն խախտվում հայցվորների իրավունքները՝ այդպիսով հանգեցնելով ոչ իրավաչափ հետևության՝ հետևյալ հիմնավորմամբ:

Վճռաբեկ դատարանը նախ անհրաժեշտ է համարում անդրադառնալ այն հանգամանքին, որ ստորադաս դատարանները վիճելի կառույցների ինքնակամ լինելը հաստատված համարելիս հիմք են ընդունել այն, որ գործով ձեռք բերված ապացույցներով հիմնավորվում է ինքնակամ շինությունը 1980-ական թվականներին պատասխանողի հոր՝ Գեղամ Սիմոնյանի կողմից կառուցված լինելու և 2003 թվականից ՀՀ կադաստրի կոմիտեում հաշվառված լինելու փաստերն այն դեպքում, երբ հայցվորների կողմից ներկայացվել է Գևորգ Սիմոնյանի կողմից օգտագործվող շենքի ճակատային ու կողային հատվածներում բազմաբնակարան շենքի սպասարկման տարածքում առկա ինքնակամ շինությունները քանդելու վերաբերյալ պահանջ, իսկ ՀՀ կադաստրի կոմիտեում 2003 թվականի դիմումի հիման վրա հաշվառված կառույցը վերաբերում է բացառապես բազմաբնակարան շենքի ճակատային մասում առկա ինքնակամ շինությանը, այսինքն՝ հայցվորների վկայակոչած բազմաբնակարան շենքի կողային հատվածում առկա շինությանը ստորադաս դատարանները որևէ կերպ չեն անդրադարձել, ավելին՝ նաև այդ հատվածում առկա շինությունը նույնպես որակել են ինքնակամ՝ առանց այդ մասով բազմակողմանի և լրիվ քննություն իրականացնելու:

Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ Դատարանը պատշաճ չի հետազոտել գործում առկա ապացույցները և դատական ակտում չի անդրադարձել գործում առկա բոլոր ապացույցներին, որպիսի հանգամանքն անտեսվել է նաև Վերաքննիչ դատարանի կողմից: Մասնավորապես, Դատարանը չի անդրադարձել նաև հայցադիմումին կից ներկայացված լուսանկարներին, որոնցով Միլենա և Միքայել Գրիգորյանների ներկայացուցիչները հիմնավորել են Գևորգ Սիմոնյանի կողմից բազմաբնակարան շենքի կողային հատվածում նոր շինություններ կառուցած լինելու հանգամանքը:

Ինչ վերաբերում է հայցվորների կողմից ներկայացված ապացույցներով ինքնակամ կառույցների պահպանման արդյունքում իրենց որևէ իրավունք կամ օրենքով պահպանվող որևէ շահ խախտելու հանգամանքը չհիմնավորելու վերաբերյալ ստորադաս դատարանների

²⁰ առկա է անձնական տվյալ

եզրահանգումներին, ապա այս մասով Վճռաբեկ դատարանը հարկ է համարում նշել, որ սույն գործով կողմերին սեփականության իրավունքով պատկանող շինությունը բազմաբնակարան շենք է, ուստի բազմաբնակարան շենքի համար օրենքով նախատեսված պարտադիր վավերապայմանը, այն է՝ առանձնացման ոչ ենթակա ընդհանուր գույքը, մասնավորապես՝ բազմաբնակարան շենքի միասնական ամբողջական սպասարկման համար նախատեսված տարածքը: Վիճելի հողամասը, որի վրա պատասխանողի կողմից կառուցվել են շինություններ, ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով դեռևս 17.09.2007 թվականի թիվ 35-Ա որոշմամբ հատկացվել է տվյալ շենքի սեփականատերերին՝ նաև ի դեմս հայցվորներ Միլենա և Միքայել Գրիգորյանների:

Վեճի առարկա շինությունները մինչ 17.09.2007 թվականն օրենքով սահմանված կարգով պատասխանողի կողմից կառուցված լինելու վերաբերյալ որևէ ապացույց գործում առկա չէ, ուստի, նման պայմաններում Վճռաբեկ դատարանը գտնում է, որ նշված շինություններն օրենքի և այլ իրավական ակտերի պահանջների պահպանմամբ չեն ստեղծվել, դրանք ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ հոդվածի կարգավորումներին համապատասխան հանդիսանում են ինքնակամ կառույց: Ուստի 17.09.2007 թվականից սկսած առանց սեփականատերերից որևէ մեկի համաձայնության վիճելի հողամասում իրականացված ցանկացած շինություն արդեն իսկ օրենքի ուժով խախտում է շենքի սեփականատերերից յուրաքանչյուրի՝ ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով իրեն պատկանող հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքից բխող իրավազորությունների արդյունավետ իրականացումը:

Ինչ վերաբերում է ստորադաս դատարանների այն եզրահանգմանը, որ Երևան, ***²¹ բնակարան հասցեին կից ներկայացված բակային կառույցը հաշվառվել է 13.03.2003 թվականի դիմումի հիման վրա, իսկ ***²² շենքի զբաղեցրած հողամասը՝ 1684.84 քմ մակերեսով, տրամադրվել է շենքի սեփականատերերին Երևանի քաղաքապետի 17.09.2007 թվականի թիվ 35-Ա որոշմամբ, ուստի ինքնակամ կառույցների հաշվառման պահին հողամասը, որի վրա դրանք կառուցվել են, հանդիսացել է Երևան համայնքի սեփականությունը, այս մասով Վճռաբեկ դատարանը հարկ է համարում նշել, որ թեպետ քաղաք Երևան, ***²³ բնակարանի հասցեին կից ներկայացված հատակագծով բակային կառույցը հաշվառված է եղել 13.03.2003 թվականի դիմումի հիման վրա, սակայն Երևանի քաղաքապետի 17.09.2007 թվականի թիվ 35-Ա որոշմամբ ք. Երևան, ***²⁴ զբաղեցրած 1684.84քմ մակերեսով հողամասը հատկացվել է շենքի սեփականատերերին, ուստի այդ պահից ի վեր այն չէր կարող հանդիսանալ Երևան համայնքի սեփականությունը, բացի այդ, հաշվառումից հետո մինչ օրս այն չի օրինականացվել, իսկ արդեն 17.09.2007 թվականից սկսած Գևորգ Սիմոնյանի կողմից ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի վրա իրականացված ինքնակամ կառույցն օրինականացնելը հնարավոր էր միայն որոշակի պայմանների առկայության դեպքում՝ անկախ գոյություն ունեցող ինքնակամ կառույցի հաշվառված լինելու հանգամանքից: Մասնավորապես՝ «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 28-րդ կետի համաձայն՝ բազմաբնակարան շենքի ծավալում կատարված ինքնակամ կառույցների՝ վերնասրահների, նկուղների, դռների, պատուհանների և շենքի ծավալում գտնվող այլ ձևափոխումների օրինականացման նպատակով (եթե դրանց արդյունքում փոփոխվում է սեփականատերերի բաժնային

²¹ առկա է անձնական տվյալ

²² առկա է անձնական տվյալ

²³ առկա է անձնական տվյալ

²⁴ առկա է անձնական տվյալ

սեփականություն) շենքի սեփականատերերը կամ նրանց լիազորած անձինք դիմում են համայնքի ղեկավարին՝ դիմումին կցելով շենքի բոլոր բնակարանների և ոչ բնակելի տարածքների սեփականատերերի համաձայնությունը:

Գործում առկա ապացույցներից հետևում է, որ պատասխանող Գևորգ Սիմոնյանը դիմել է Երևանի քաղաքապետարան Երևան քաղաքի ^{***25} հարևանությամբ գտնվող ինքնակամ շինության և դրանով ծանրաբեռնված հողամասի օրինականացման համար, սակայն դիմումին ընթացք չի տրվել, քանի որ այն չի բավարարել ինքնակամ կառույցների՝ ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված օրինականացման պայմանները:

Հետևաբար, ընդհանուր բազմաբնակարան բնակելի շենքում սեփականատերերին ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանող հատվածում ինքնակամ կառույցը պահպանելն արդեն իսկ օրենքի ուժով խախտում է սույն գործով հայցվորների բաժնային սեփականության իրավունքը: Մինչդեռ, Դատարանը հայցի մերժման հիմքում դրել է միայն այն հանգամանքը, որ գործում առկա ապացույցներով չի հիմնավորվում նման ինքնակամ կառույցների պահպանման արդյունքում հայցվորների որևէ իրավունք կամ օրենքով պահպանվող որևէ շահ խախտելու հանգամանքը, իսկ Վերաքննիչ դատարանն էլ իրավաչափ է որակել Դատարանի հետևությունները, որպիսի եզրահանգումը Վճռաբեկ դատարանը վերը նշված պատճառաբանությունների լույսի ներքո հիմնավորված չի համարում:

Վերոգրյալի հաշվառմամբ նկատի ունենալով, որ սույն գործով չի իրականացվել ապացույցների լրիվ և բազմակողմանի հետազոտություն ու գնահատում, մասնավորապես ստորադաս դատարանները պատշաճ քննություն չեն իրականացրել, քննարկման առարկա չեն դարձրել հայցվորների վկայակոչած բազմաբնակարան շենքի կողային հատվածում առկա շինությունը, Վճռաբեկ դատարանը գտնում է, որ հայցապահանջի հիմքում վկայակոչված՝ բազմաբնակարան շենքի կողային հատվածում շինության առկայության, այդ շինության ներկայիս կարգավիճակի, նաև այդ շինությամբ հայցվորների իրավունքների ու օրինական շահերի խախտման վերաբերյալ փաստերի առկայությունը կամ բացակայությունը հնարավոր է պարզել գործում առկա բոլոր ապացույցները հետազոտելու և դրանց համակցության մեջ գնահատելու արդյունքում:

Այսպիսով, վճռաբեկ բողոքի հիմքի առկայությունը Վճռաբեկ դատարանը դիտում է բավարար՝ ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 390-րդ հոդվածի 2-րդ և 3-րդ մասերի ուժով Վերաքննիչ դատարանի 20.03.2024 թվականի որոշումը բեկանելու համար:

Միաժամանակ Վճռաբեկ դատարանը գտնում է, որ տվյալ դեպքում կիրառման է ենթակա ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 405-րդ հոդվածի 1-ին մասի 2-րդ կետի ուժով Վերաքննիչ դատարանի 20.03.2024 թվականի որոշումը բեկանելու և գործը նոր քննության ուղարկելու Վճռաբեկ դատարանի լիազորությունը՝ սույն որոշմամբ արտահայտված իրավական դիրքորոշումների լույսի ներքո որպես գործի նոր քննության ծավալ սահմանելով բազմաբնակարան շենքի կողային հատվածում առկա շինությանն անդրադարձ կատարելու, այդ շինության ներկայիս կարգավիճակը և պատասխանողի կողմից Երևան քաղաքի ^{*** 26} բնակարանի դիմացի ու կողային հատվածի շենքի սպասարկման տարածքում առկա ինքնակամ կառույցների մակերեսները պարզելու, որից հետո ինքնակամ կառույցները քանդելու պահանջների քննությունը:

²⁵ առկա է անձնական տվյալ

²⁶ առկա է անձնական տվյալ

5. Վճռաբեկ դատարանի պատճառաբանությունները և եզրահանգումը դատական ծախսերի բաշխման վերաբերյալ

ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 101-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ դատական ծախսերը կազմված են պետական տուրքից և գործի քննության հետ կապված այլ ծախսերից:

ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 109-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ դատական ծախսերը գործին մասնակցող անձանց միջև բաշխվում են բավարարված հայցապահանջների չափին համամասնորեն:

ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 112-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ վերաքննիչ կամ Վճռաբեկ դատարան բողոք բերելու և բողոքի քննության հետ կապված դատական ծախսերը գործին մասնակցող անձանց միջև բաշխվում են նույն գլխի [ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 10-րդ գլուխ] կանոններին համապատասխան:

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

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

Ո Ր Ո Շ Ե Ց

1. Վճռաբեկ բողոքը բավարարել մասնակիորեն: ՀՀ վերաքննիչ քաղաքացիական դատարանի 20.03.2024 թվականի որոշումը բեկանել և գործն ուղարկել Երևան քաղաքի առաջին ատյանի ընդհանուր իրավասության քաղաքացիական դատարան՝ նոր քննության:

2. Դատական ծախսերի բաշխման հարցին անդրադառնալ գործի նոր քննության արդյունքում:

3. Որոշումն օրինական ուժի մեջ է մտնում կայացման պահից, վերջնական է և ենթակա չէ բողոքարկման:

Նախագահող _____ **Գ. ՀԱԿՈՐՅԱՆ**

Զեկուցող _____ **Ն. ՀՈՎՍԵՓՅԱՆ**

_____ **Ա. ԱԹԱԲԵԿՅԱՆ**

_____ **Ս. ՄԵՂՐՅԱՆ**

_____ **Ա. ՄԿՐՏՉՅԱՆ**

Է. ՍԵՂՐԱԿՅԱՆ

Վ. ՔՈՉԱՐՅԱՆ
