



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ
ՎԱՐՉԱԿԱՆ ԴԱՏԱՐԱՆ

Երևան, 9. Նոյեմբի 23

ԴԴԳ-Ե- 12502

«13» ապրիլի 2020թ.

Հայցվոր Հայկազ Գևորգյանին
/ք. Բյուրեղավան, Օղակաձև փողոց տուն 5/

Ձեզ է վերադարձվում թիվ ՎԴ/4251/05/19 վարչական գործով կայացված վճռի բնօրինակը՝ հաստատված օրինական ուժի մեջ մտնելը փաստող երկրորդ կնիքով, ՀՀ վարչական դատարանի «Կատարողական թերթ տրամադրելու դիմումն առանց քննության թողնելու մասին» 13.04.2020 թվականի որոշումը:

ԴԱՏԱՎՈՐ Ա. ՀԱՐՈՒԹՅՈՒՆՅԱՆԻ ՕԳՆԱԿԱՆ
մասին.

Ա.ՖԱՐՄԱՆՅԱՆ



Գործ թիվ ՎԴ/4251/05/19

Վ Ճ Ի Ռ

ՀԱՆՈՒՆ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

«24» փետրվարի 2020թ.

ք. Երևան

Հայաստանի Հանրապետության վարչական դատարանը՝

նախագահությամբ՝ դատավոր Անի Հարությունյանի,
քարտուղարությամբ՝ Լիդա Հովհաննիսյանի,

մասնակցությամբ՝
հայցվորի ներկայացուցիչ Անդրանիկ Գևորգյանի,

2020 թվականի փետրվարի 11-ին դատարանում դռնբաց դատական նիստում քննելով վարչական գործն ըստ հայցի Հայկազ Գևորգյանի (ք. Բյուրեղավան, Օղակաձև փողոց, տուն 5, ներկայացուցիչ Անդրանիկ Գևորգյան, հիմք՝ 13.09.2019 թվականի նոտարական կարգով վավերացված լիազորագիր) ընդդեմ Բյուրեղավանի համայնքի (հասցե՝ քաղաք Բյուրեղավան, Ա Վեհափառի փողոց, շենք 1)՝ Բյուրեղավանի համայնքի 03.04.2019 թվականի թիվ Ե 247/19 մերժումը վերացնելու և Բյուրեղավանի համայնքին համապատասխան հողամասը Հայկազ Գևորգյանին ուղղակի վաճառքով օտարելու վերաբերյալ բարենպաստ վարչական ակտ ընդունելուն պարտավորեցնելու պահանջի մասին,

Պ Ա Ր Ձ Ե Ց

Գործի դատավարական նախապատմությունը.

Հայկազ Գևորգյանը (այսուհետ նաև՝ Հայցվոր) 05.06.2019 թվականին հայցադիմում է ներկայացրել ՀՀ վարչական դատարան (այսուհետ նաև՝ Դատարան) ընդդեմ Բյուրեղավանի համայնքի (այսուհետ՝ նաև Պատասխանող)՝ Բյուրեղավանի համայնքի 03.04.2019 թվականի թիվ Ե 247/19 մերժումը վերացնելու և Բյուրեղավանի համայնքին համապատասխան հողամասը Հայկազ Գևորգյանին ուղղակի վաճառքով օտարելու վերաբերյալ բարենպաստ վարչական ակտ ընդունելուն պարտավորեցնելու պահանջի մասին:

ՀՀ վարչական դատարանը 07.06.2019 թվականի որոշմամբ հայցադիմումն ընդունվել է վարույթ և հրավիրվել է նախնական դատական նիստ:

ՀՀ վարչական դատարանի 24.09.2019 թվականի որոշմամբ վարչական գործը նշանակվել է դատաքննության:

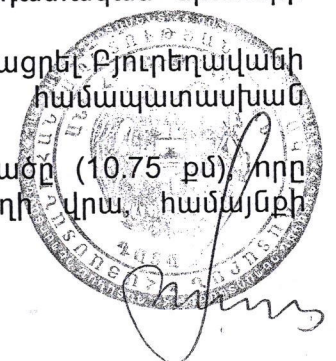
Դատական ակտի հրապարակման օր է հայտարարվել 24.02.2020 թվականը:

Հայցվորի ներկայացրած փաստերը, հիմնավորումները և պահանջը.

Հայցվորը Դատարան ներկայացրած հայցադիմումով և դատական նիստերի ժամանակ հայտնել է հետևյալը.

Հայկազ Գևորգյանը 15.03.2019 թվականին դիմում է ներկայացրել Բյուրեղավանի համայնքապետարանին (այսուհետ նաև Պատասխանողին)՝ համապատասխան հիմնավորումներով և ներքոնշյալ պահանջով.

«Խնդրում եմ իմ բնակելի տան զբաղեցրած այն հատվածը (10.75 քմ), որը կառուցված է համայնքի սեփականությունը հանդիսացող հողի վրա, համայնքի



սեփականությունը հանդիսացող տվյալ հողն ուղղակի վաճառքի եղանակով օտարել ինձ, որպեսզի կարողանամ իմ սեփականությունը հանդիսացող անշարք գույքի նկատմամբ կատարել սեփականության իրավունքի պետական գրանցումը»:

03.04.2019 թվականին Պատասխանողը մերժել է Հայցվորի դիմումը՝ կայացնելով միջամտող վարչական ակտ (այսուհետ նաև՝ Վարչական ակտ), մասնավորապես.

«Ուսումնասիրելով Ձեր 2019 թվականի ապրիլի 1-ի դիմումը՝ հայտնում եմ, որ դիմումով նշված 10.75 քմ մակերեսով համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասը հնարավոր չէ ուղղակի վաճառքով օտարել Ձեզ, քանի որ նշված հողամասում առկա է ինքնական կառուցված շինություն: Ինքնական կառույցը և դրա պահպանման ու սպասարկման համար անհրաժեշտ հողամասը ուղղակի վաճառքով կարող է տրամադրել Ձեզ ՀՀ կառավարության 2006 թվականի մայիսի 18-ի N 912-Ն որոշմամբ հաստատված ինքնական կառույցների օրինականացման և տնօրինման կարգի համաձայն»:

Ըստ Հայցվորի, Վարչական ակտը ոչ իրավաչափ է, ենթակա է վերացման և Պատասխանողը պարտավոր է ընդունել Հայցվորի կողմից պահանջվող բարենպաստ վարչական ակտը հետևյալ պատճառաբանությամբ.

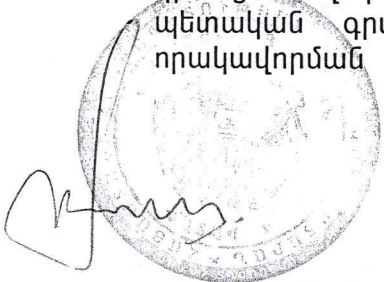
Շինարարության ավարտից հետո կազմվել է ավարտված շինարարական օբյեկտը շահագործման ընդունող հանձնաժողովի ակտը և Հայկազ Գևորգյանին տրվել է ՀՀ Կոտայքի մարզի Բյուրեղավան քաղաքի համայնքի ղեկավարի 2012 թվականի հունիսի 28-ի «Հայկազ Գևորգյանին սեփականության իրավունքով պատկանող Բյուրեղավան քաղաքի Օղակաձև փողոցի թիվ 5 բնակելի տան շինարարության շահագործման փաստագրման ակտ տալու մասին» թիվ 135-Ա որոշումը:

13.06.2016 թվականին Հայկազ Գևորգյանի կողմից ՀՀ ԿԱ ԱԳԿ պետական կոմիտե ներկայացվել է դիմում՝ իրավունքի պետական գրանցում կատարելու խնդրանքով: Դիմումին կից ներկայացվել է Բյուրեղավան համայնքի ղեկավարի 28.06.2012 թվականի թիվ 135-Ա, 14.12.2009 թվականի թիվ 121 որոշումները, համայնքի ղեկավարի կողմից 28.06.2012թ. թիվ 03 շինարարության շահագործման փաստագրման ակտ, 25.04.2012 թվականին տրված ավարտված շինարարական օբյեկտը շահագործման ընդունող հանձնաժողովի ակտ, 14.12.2009 թվականի թիվ 14 շինարարության թույլտվությունը:

ՀՀ ԿԱ ԱԳԿ պետական կոմիտեի 16.06.2016 թվականի թիվ Կ-13/06/2016-17-0013 գույքի նկատմամբ իրավունքների (սահմանափակման) պետական գրանցման վարույթը կասեցնելու մասին որոշման համաձայն՝ «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքի 28-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետի հիմքով իրավունքի պետական գրանցման վարույթը կասեցվել է (Հայկազ Գևորգյանի կողմից չի ներկայացվել ճարտարապետաշինարարական նախագիծը և «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքի 25-րդ հոդվածով նախատեսված որակավորման վկայական ունեցող անձի կողմից կազմված փաստաթղթերը):

20.06.2016 թվականին Հայկազ Գևորգյանի կողմից կրկին ներկայացվել է դիմում՝ իրավունքի պետական գրանցում կատարելու խնդրանքով: Դիմումին կից ներկայացվել է ճարտարապետաշինարարական նախագիծ, շինարարության վարման մատյանի, 14.12.2009 թվականի թիվ 14 շինարարության թույլտվության, 14.12.2009 թվականի թիվ 121 որոշման, Բյուրեղավան համայնքի ղեկավարի 29.11.2007 թվականի որոշման, 28.06.2012 թվականի թիվ 03 որոշման, 28.06.2012 թվականի թիվ 135 որոշման, 25.04.2012 թվականի ավարտված շինարարական օբյեկտը շահագործման ընդունող հանձնաժողովի ակտի պատճենները:

ՀՀ ԿԱ ԱԳԿ պետական կոմիտեի 23.06.2016 թվականի թիվ Կ-20/06/2016-17-0029 որոշման համաձայն՝ «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքի 28-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետի հիմքով իրավունքի պետական գրանցման վարույթը կասեցվել է (չի ներկայացվել «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքի 25-րդ հոդվածով նախատեսված որակավորման վկայական ունեցող անձի կողմից կազմված փաստաթղթերը, նույն



օրենքի 73-րդ հոդվածով նախատեսված ծառայությունների վճարման անդորրագիրը: Ինչպես նաև չի ներկայացվել «Պետական տուրքի մասին» ՀՀ օրենքի 16-րդ հոդվածի 36-րդ մասով նախատեսված պետական տուրքի վճարման անդորրագիրը):

27.10.2016 թվականին Հայկազ Գևորգյանի կողմից ներկայացվել է դիմում իրավունքի պետական գրանցում կատարելու խնդրանքով: Դիմումին կից ներկայացվել է համապատասխան վճարի անդորրագրեր, որակավորման վկայական ունեցող անձի կողմից կազմված հողամասի և շինության հատակագծերը և շինությունների բնութագրերը, պարզաբանագիր:

ՀՀ ԿԱ ԱԳԿ պետական կոմիտեի 01.11.2016 թվականի թիվ Կ-27/10/2016-17-0043 որոշման համաձայն՝ իրավունքի պետական գրանցման վարույթը կրկին կասեցվել է, քանի որ սեփականության իրավունքով գրանցված հողամասի մակերեսը կազմում է 97.5 քմ, մինչդեռ ներկայացված հատակագծում հողամասի մակերեսը նշվել է 102.4 քմ: Որոշմամբ նշվել է, որ նախկին դիմումով ներկայացվել են քաղաքաշինական փաստաթղթեր (շինարարության թույլտվություն, ավարտական ակտ, նախագիծ), մինչդեռ ներկայացված հատակագծով շինությունը ներկայացվել է ինքնական: Չի ներկայացվել սեփականության իրավունքով գրանցված 59.5 քմ մակերեսով բնակելի տան քանդված լինելու վերաբերյալ եզրակացություն:

Հայկազ Գևորգյանի կողմից 28.11.2016 թվականին ներկայացվել է դիմում իրավունքի պետական գրանցում կատարելու խնդրանքով:

ՀՀ ԿԱ ԱԳԿ պետական կոմիտեի 01.12.2016 թվականի «Գույքի նկատմամբ իրավունքի (սահմանափակման) պետական գրանցման վարույթը կասեցնելու մասին» թիվ Կ-28/11/2016-17-0035 որոշման համաձայն՝ «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքի 28-րդ հոդվածի 1-ին մասի 2-րդ կետով սահմանված հիմքերով իրավունքի պետական գրանցման վարույթը կրկին կասեցվել է:

15.19.01.2017 թվականին Հայկազ Գևորգյանը ՀՀ վարչական դատարան հայց է ներկայացրել ընդդեմ ՀՀ ԿԱ ԱԳԿ պետական կոմիտեի՝ 01.12.2016 թվականի «Գույքի նկատմամբ իրավունքի (սահմանափակման) պետական գրանցման վարույթը կասեցնելու մասին» որոշումն անվավեր ճանաչելու և ՀՀ ԿԱ ԱԳԿ պետական կոմիտեի ՀՀ Կոտայքի մարզի Բյուրեղավան քաղաքի Օղակածև փողոց տուն 5 հասցեում գտնվող բնակելի տան նկատմամբ հայցվորի սեփականության իրավունքի գրանցումը՝ ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքով հաստատված չափերով, կատարելուն պարտավորեցնելու պահանջների մասին:

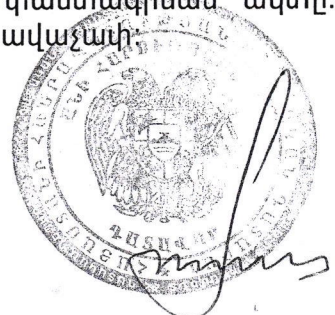
ՀՀ վարչական դատարանը թիվ ՎԴ/0335/05/17 վարչական գործով 15.06.2017 թվականին կայացրած վճռով մերժել է Հայկազ Գևորգյանի հայցապահանջը: Դրանից հետո նշված վճիռը բողոքարկվել է ՀՀ վերաքննիչ վարչական դատարան, սակայն թողնվել է անփոփոխ:

Հայկազ Գևորգյանը 15.03.2019 թվականի դիմումն է ներկայացրել Բյուրեղավանի համայնքապետարանին իր բնակելի տնով զբաղեցրած 10.75 քմ հողատարածքն ուղղակի վաճառքով իրեն վաճառելու խնդրանքով:

Բյուրեղավանի համայնքապետարանը 03.04.2019 թվականին կայացրել է թիվ Ե 247/19 մերժումը, որով մերժվել է Հայցվորի դիմումը՝ հողամասն ուղղակի վաճառքով իրեն օտարելու մասին:

Հայցվորը Բյուրեղավան քաղաքի Օղակածև փողոցի թիվ 5 բնակելի տան հարակից հողամասը (10.75 քմ) դեռևս օգտագործում է 1980-ական թվականներից:

Բյուրեղավանի համայնքապետարանն իրավունք չուներ մերժելու 10.75 քմ հողամասի օտարումն ուղղակի վաճառքով այն հիմնավորմամբ, թե շինությունը ինքնական կառույց է, քանի որ հենց Բյուրեղավանի համայնքապետարանն էր թույլ տվել տվյալ շինությունը կառուցել և վերջում էլ տրամադրել էր փաստագրման ակտը: Հետևաբար ընդունված վարչական ակտը պետք է համարվի ոչ իրավաչափ:



Հայցվորը նշել է, որ խախտվել են ՀՀ Սահմանադրության 182-րդ հոդվածի, «Տեղական ինքնակառավարման մասին» ՀՀ օրենքի և ՀՀ հողային օրենսգրքի համապատասխան նորմը:

Չնայած Հայցվորի կողմից իրականացված կառույցն ինքնական շինություն չէ, բայց ամեն դեպքում նշել է, որ եթե նույնիսկ այն ինքնական էլ լիներ, ապա Բյուրեղավանի համայնքապետարանն իրավասու չէր այդ հիմնավորմամբ մերժել Հայցվորի խնդրանքը, մասնավորապես, վկայակոչել է ՀՀ Սահմանադրության 182-րդ հոդվածի 5-րդ մասը:

Վերոնշյալ իրավական նորմի վերլուծությունից հետևում է, որ տեղական ինքնակառավարման մարմինն իրավասու է անելու այն ինչ լիազորված է օրենքով: Մինչդեռ թե՛ «Տեղական ինքնակառավարման մասին» ՀՀ օրենքով և թե՛ ՀՀ հողային օրենսգրքով սահմանված չէ այնպիսի լիազորություն, որի ուժով տեղական ինքնակառավարման մարմինը կարող է մերժել անձին հողամասի ուղղակի վաճառքը բացառապես այն հիմնավորմամբ, որ բնակելի տունն ինքնական կառույց է:

Ստացվում է, որ Բյուրեղավանի համայնքապետարանը, չունենալով նման լիազորություն, մերժել է Հայկազ Գևորգյանին:

Հայցվորի կողմից իրականացված կառույցն ինքնական շինություն չէ, մասնավորապես. «Ինքնական կառույց» հասկացությունն ամրագրել է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ հոդվածի 1-ին մասով, համաձայն որի՝ ինքնական 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: «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» ՀՀ օրենքի 41-րդ հոդվածի 1-ին մասին համապատասխան հիշյալ նորմի մեկնաբանումը՝ դրանում պարունակվող բառերի և արտահայտությունների տառացի նշանակությամբ, թույլ է տալիս փաստել, որ կառույցը որպես ինքնական որակելու համար օրենսդիրն անհրաժեշտ է համարում հետևյալ պայմաններից առնվազն մեկի առկայությունը՝

օրենքով և այլ իրավական ակտերով սահմանված կարգով այդ նպատակի համար չհատկացված հողամասում կառուցելը (վերակառուցելը),

առանց թույլտվության կառուցելը (վերակառուցելը),

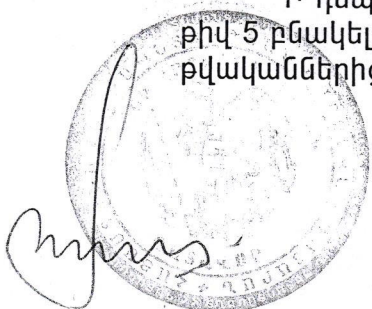
թույլտվությամբ սահմանված պայմանների էական խախտումներով կառուցելը (վերակառուցելը),

քաղաքաշինական նորմերի և կանոնների էական խախտումներով կառուցելը (վերակառուցելը):

Մինչդեռ, տվյալ դեպքում առկա չէ կառույցը որպես ինքնական որակելու համար վերը նշված պայմաններից և ոչ մեկը:

Այսպես, բնակելի տունը կառուցվել է 15.08.2005 թվականին տրամադրված՝ անշարժ գույքի թիվ 1459537 սեփականության իրավունքի վկայականով և 03.08.2007 թվականի տրամադրված՝ անշարժ գույքի թիվ 2414439 սեփականության իրավունքի վկայականով ամրագրված հողամասերում: Ընդ որում, ինչպես արդեն առիթ ունեցա նշելու սույն հայցադիմումում, բնակելի տան պարագծային չափերը համապատասխանում են անշարժ գույքի թիվ 2414439 սեփականության իրավունքի վկայականում (հողամասի սեփականության վկայականում) նշված՝ 2 հողամասերի ընդհանուր մակերեսի չափերին: Հետևաբար, այդօրինակ պարագայում խոսք լինել չի կարող կառույցը որպես ինքնական որակելու համար ներկայացվող վերոնշյալ պայմաններից առաջինի մասին:

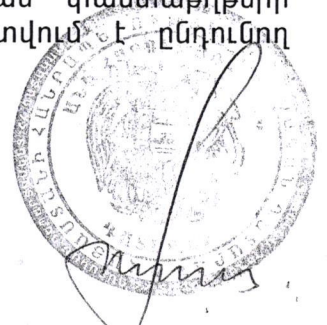
Ի դեպ պետք է փաստի, որ Հայցվորը Բյուրեղավան քաղաքի Օղակաձև փողոցի թիվ 5 բնակելի տան հարակից հողամասը (10.75 քմ) դեռևս օգտագործում է 1980-ական թվականներից:



Հաջորդ պայմանը, որի առկայության դեպքում կառույցը որակվում է որպես ինքնակամ, այն առանց թույլտվության կառուցելն է: Համաձայն ՀՀ հողային օրենսգրքի 73-րդ հոդվածի 2-րդ մասի շինարարությունն սկսվում է դրա նախագիծը սահմանված կարգով համաձայնեցվելուց ու հաստատվելուց և պետական կառավարման կամ տեղական ինքնակառավարման մարմնից շինարարության համար թույլտվություն ստանալուց հետո: Շինարարության թույլտվություն հասկացությունը սահմանված է «Քաղաքաշինության մասին» ՀՀ օրենքի 23-րդ հոդվածով, համաձայն որի շինարարության թույլտվությունը փաստաթուղթ է, որը հաստատում է կառուցապատողի իրավունքը՝ իրականացնել որոշակի շինարարական գործունեություն ինչպես նոր կառուցապատվող կամ վերակառուցվող տարածքում, այնպես էլ գոյություն ունեցող շենքերում և շինություններում: Նույն հոդվածով սահմանված է, որ շինարարության թույլտվությունը համայնքներում տալիս է համայնքի ղեկավարը Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած կարգով և շինարարության թույլտվությունը տրվում է ճարտարապետահատակագծային առաջադրանք տրամադրած մարմնի կողմից ճարտարապետաշինարարական նախագծային փաստաթղթերը Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած կարգով համաձայնեցնելուց և կառուցապատողի կողմից դրանք հաստատելուց հետո՝ նույն օրենքի 6-րդ հոդվածի չորրորդ մասի «ժ» կետով նախատեսված ժամկետով: Շինարարության թույլտվությունը տրվում է տվյալ օբյեկտի ճարտարապետաշինարարական նախագծային փաստաթղթերի համաձայնեցման հետ միաժամանակ, իսկ նախագծային փաստաթղթերը համարվում են հաստատված, եթե կառուցապատողը նախագծային փաստաթղթերի հաստատման վերաբերյալ գրավոր առարկություն չի ներկայացնում սույն հոդվածի երկրորդ մասով սահմանված մարմնին:

Տվյալ դեպքում, շինարարության թույլտվություն ստացել է համայնքի ղեկավարի 29.11.2007 թվականի թիվ 47 և 14.11.2009 թվականի թիվ 147 որոշումներով ու ՀՀ Կոտայքի մարզի Բյուրեղավան քաղաքի Օղակաձև փողոցի N 5 հասցեում գտնվող բնակելի տունը կառուցել և ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով ստացված շինարարության թույլտվության հիման վրա: Հետևաբար, ակնհայտ է, որ այս հիմքով նույնպես, խնդրո առարկա բնակելի տունը չի կարող համարվել ինքնակամ կառույց:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանված մյուս երկու պայմանները, որոնցից թեկուզ և մեկի առկայության դեպքում կառույցը որակվում է որպես ինքնակամ, թույլտվությամբ սահմանված պայմանների էական խախտումներով կառուցելը (վերակառուցելը) կամ քաղաքաշինական նորմերի և կանոնների էական խախտումներով կառուցելն է (վերակառուցելը): Սակայն, տվյալ դեպքում, այս պայմանները նույնպես բացակայում են: «Քաղաքաշինության մասին» ՀՀ օրենքի 22.1 հոդվածի 6-րդ մասի համաձայն՝ ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքը համայնքում տալիս է համայնքի ղեկավարը՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած կարգով: Կարգի N1 հավելվածի 101 կետի համաձայն՝ նախագծային փաստաթղթերը համարվում են հաստատված իրավասու մարմնի կողմից համաձայնվեցվելու և շինարարության թույլտվությունը տրամադրելուց հետո, որոնցից մեկ օրինակ շինարարության թույլտվության հետ միասին հանձնվում է կառուցապատողին, մյուսը մնում է իրավասու մարմնի մոտ: «Քաղաքաշինության մասին» ՀՀ օրենքի 25-րդ հոդվածի 1-ին մասի և Կարգի 138, 139, 141 կետերով սահմանված է, որ կառուցված շինարարության շինարարական աշխատանքների իրականացման ավարտը և ըստ գործառնական նշանակության շահագործման ընդունումը փաստագրվում է ավարտական ակտով Համայնքի տարածքում ավարտական ակտը տալիս է համայնքի ղեկավարը, իսկ ավարտված շինարարական օբյեկտի հաստատված նախագծին և նորմատիվատեխնիկական փաստաթղթերի պարտադիր պահանջներին համապատասխանությունը հավաստվում է ընդունող հանձնաժողովի ակտով:



Համայնքի ղեկավարի կողմից իր բնակելի ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքը հաստատվել է 21.08.2007 թվականին, ավարտված շինարարական օբյեկտը շահագործման ընդունող հանձնաժողովի ակտը կազմվել է 25.04.2012 թվականի, իսկ 2012 թվականի հունիսի 28-ին ընդունվել է ՀՀ Կոտայքի մարզի Բյուրեղավան քաղաքի համայնքի ղեկավարի թիվ 135-Ա Որոշումը՝ «Հայկազ Գևորգյանին սեփականության իրավունքով պատկանող Բյուրեղավան քաղաքի օղակաձև փողոցի թիվ 5 բնակելի տան շինարարության շահագործման փաստագրման ակտ տալու մասին», որին կցվել և իրեն է հանձնվել շինարարության շահագործման փաստագրման ակտը:

Վերը նշված փաստական և իրավական հիմքերը վկայում են այն մասին, որ բնակելի տունն իր կողմից կառուցվել է թույլտվությամբ սահմանված պայմանների պահպանմամբ և քաղաքաշինական նորմերին և կանոններին համաձայն, ինչպիսի պարագայում առկա չեն նաև կառույցը որպես ինքնակամ որակելու համար ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանված երրորդ և չորրորդ պայմանները: Այսինքն, բացակայում են այն բոլոր հիմքերը, որոնց առկայության դեպքում իր կողմից կառուցված բնակելի տունը կարող էր որակվել որպես ինքնակամ կառույց: Հետևաբար, ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի 01.12.2016 թվականի թիվ Կ-28/11/2016-17-0035 որոշմամբ մատնանշված գույքի նկատմամբ իրավունքի (սահմանափակման) պետական գրանցման վարույթը կասեցնելու հիմքերից առաջինը բացակայում է:

Վերոնշյալից առվել քան պարզ է դառնում, որ Բյուրեղավանի համայնքապետարանն է տվել թույլտվություն բնակելի տունը կառուցելու համար և դրա կառուցվելուց հետո էլ տրամադրել է փաստագրման ակտը, մինչդեռ ներկայումս տվյալ բնակելի տունը որակում է ինքնակամ շինություն և հրաժարվում է տրամադրել այդ շինությամբ զբաղեցված 10.75 քմ մակերեսով հողամասն ուղղակի վաճառքով, որը, ըստ իրեն, ոչ իրավաչափ է:

Նաև մեջբերել է «Քաղաքաշինության մասին» ՀՀ օրենքի 25-րդ հոդվածի 1-ին մասի 2-րդ պարբերության նորմը, որը սահմանում է՝ «Ավարտական ակտը տալիս է համայնքի ղեկավարը՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած կարգով, որը հիմք է ավարտված օբյեկտի և դրա կազմում առանձնացված միավորների նկատմամբ իրավունքների գրանցման համար:»:

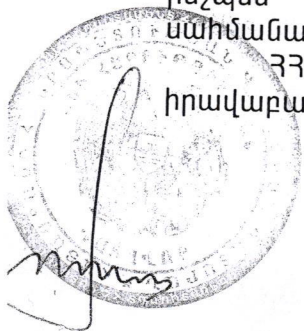
Բյուրեղավանի համայնքապետարանը հիմք ընդունելով այն հանգամանքը, որ հենց ինքն է թույլ տվել 10.75 քմ հողամասի վրա շինարարության իրականացումը և փաստագրման ակտ տրամադրել դրա մասով, ինչպես նաև Հայցվորի կողմից տվյալ հողմասի նկատմամբ օգտագործման իրավունք ունենալու հանգամանքը, պետք է ուղղակի վաճառքով այն օտարեր Հայցվորին:

Խախտվել են ՀՀ հողային օրենսգրքի 51-րդ հոդվածի 1-ին մասի 3-րդ կետի, 66-րդ հոդվածի 1-ին մասի 4-րդ կետի և 72-րդ հոդվածի համապատասխան նորմերը:

Հայցվորը Բյուրեղավան քաղաքի Օղակաձև փողոցի թիվ 5 բնակելի տան հարակից 10.75 քմ մակերեսով հողամասը դեռևս օգտագործում է 1980-ական թվականներից, մոտ 32 տարի է ինչ այն օգտագործվում է Հայցվորի կողմից, հետևաբար ՀՀ հողային օրենսգրքի 51-րդ հոդվածի ուժով վերջինս ձեռք է բերել տվյալ հողամասի նկատմամբ օգտագործման իրավունք ձեռքբերման վաղեմության ուժով, որն էլ իրավունք է տալիս վերջինս ուղղակի վաճառքի եղանակով գնելու տվյալ հողամասը, մասնավորապես:

ՀՀ հողային օրենսգրքի 51-րդ հոդվածի 1-ին մասի 3-րդ կետի համաձայն՝ հողամասերի նկատմամբ քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց իրավունքները, ինչպես նաև հողամասերի նկատմամբ օգտագործման իրավունքների սահմանափակումները ծագում են ձեռքբերման վաղեմության ուժով:

ՀՀ հողային օրենսգրքի 72-րդ հոդվածը սահմանում է՝ «1. Քաղաքացիները և իրավաբանական անձինք պետության ու համայնքների հողերի այն հողամասերի



նկատմամբ, որոնց տիրապետում են առանց իրավաբանական ձևակերպման և որոնցից օգտվում են անընդմեջ ու բացահայտ ավելի քան տասը տարի, ունեն օգտագործման իրավունքի ձեռքբերման վաղեմության իրավունք, եթե հողամասերը համապատասխանում են սույն օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի 2-րդ կետով սահմանված պահանջներին:

Ձեռքբերման վաղեմության իրավունքն այդ անձանց նախապատվության իրավունքն է՝ իրավաբանորեն ձևակերպել այդ հողամասերի նկատմամբ իրենց օգտագործման իրավունքը՝ այդ հողամասերը նույն պայմաններով այլ անձանց տրամադրելու հնարավորության ծագման դեպքում:

Նման հողամասերն այլ նպատակային նշանակության համար վերցնելու դեպքում ձեռքբերման վաղեմության իրավունք ունեցող անձանց պետք է փոխարենը տրամադրվեն այլ հողամասեր, կամ պետք է հատուցվեն նրանց վնասները՝ նույն հոդվածի 1-ին կետով նախատեսված հիմքերով:

Քաղաքացիները և իրավաբանական անձինք, որոնք ավելի քան տասը տարի անընդմեջ, բարեխիղճ ու բացահայտ, սակայն առանց իրենց իրավունքների իրավաբանական ձևակերպման օգտվում են պետության կամ համայնքի հողերից, ունեն այդ հողերից սեփականության իրավունքով հողամասեր ձեռք բերելու նախապատվության իրավունք, եթե արգելված չէ սեփականության իրավունքով տվյալ հողամասերը ձեռք բերելը կամ, եթե դրանք վաճառվում կամ անհատույց փոխանցվում են միևնույն նպատակային նշանակության համար և, եթե հողամասերը համապատասխանում են սույն օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի 2-րդ կետով սահմանված պահանջներին:

Ձեռքբերման վաղեմության իրավունքը տրամադրվում է պետական կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմինների որոշումներով կամ դատական կարգով:

ՀՀ հողային օրենսգրքի 66-րդ հոդվածի 1-ին մասի 4-րդ կետը սահմանում է՝ «1. Պետության և համայնքների սեփականությունն հանդիսացող հողամասերի ուղղակի վաճառքը կատարվում է՝ օրենքներով գնման նախապատվության իրավունք ունեցող անձանց»:

Վերոնշյալ իրավական նորմերի վերլուծությունից հետևում է, որ քաղաքացու կողմից համայնքի հողամասի անընդմեջ և բացահայտ ավելի քան տասը տարի տիրապետման փաստով քաղաքացին ունենում է օգտագործման իրավունքի ձեռքբերման վաղեմության իրավունք տվյալ հողամասի նկատմամբ: Տվյալ դեպքում Հայկազ Գևորգյանը դեռ 1980-ական թվականներից է օգտագործում Բյուրեղավան քաղաքի Օղակաձև փողոցի թիվ 5 բնակելի տան հարակից 10.75 քմ հողամասը, մասնավորապես, այն հողակտորը, որը իր ներկայիս սեփականության իրավունքի վկայականի համաձայն իր սեփականությունը չի համարվում և որի վրա կառուցվել է վերջինիս տան մնացած մասը, ուստի տվյալ հողակտորի նկատմամբ Հայկազ Գևորգյանն ունի օգտագործման իրավունքի ձեռքբերման վաղեմության իրավունք: Միաժամանակ նշել է, որ հենց Բյուրեղավանի քաղաքապետարանն էլ ճանաչել է Հայցվորի օգտագործման իրավունքի ձեռքբերման վաղեմության իրավունքը՝ տալով կառուցվող տան շինանրարության թույլտվությունը, հաստատելով ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքը և տալով շինարարության շահագործման փաստագրման ակտը:

Ստացվում է, որ Հայցվորն ունի ձեռքբերման նախապատվության իրավունք, որի ուժով էլ վերջինիս պետք վաճառվեր տվյալ հողամասը:

Բյուրեղավանի համայնքապետարանը միջամտող վարչական ակտի կայացմանն ուղղված վարչական վարույթով չի իրականացվել փաստական հանգամանքների բազմակողմանի, լրիվ և օբյեկտիվ քննարկում, որի արդյունքում չեն բացահայտվել որոշակի փաստական հանգամանքներ:



խախտվել են «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» ՀՀ օրենքի 37-րդ հոդվածի 1-ին մասի նորմը, որի արդյունքում էլ խախտվել է նաև «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» ՀՀ օրենքի 43-րդ հոդվածի 1-ին մասի «բ» կետի նորմը:

«Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» ՀՀ օրենքի 37-րդ հոդվածի 1-ին մասը սահմանում են՝ «1. Վարչական մարմինը պարտավոր է ապահովել փաստական հանգամանքների բազմակողմանի, լրիվ և օբյեկտիվ բննարկումը բացահայտելով գործի բոլոր, այդ թվում՝ վարույթի մասնակիցների օգտին առկա հանգամանքները:»:

Բյուրեղավանի համայնքապետարանի կողմից միջամտող վարչական ակտի կայացմանն ուղղված վարչական վարույթով փաստական հանգամանքները բազմակողմանի, լրիվ և օբյեկտիվ չեն քննարկվել, որի արդյունքում չեն բացահայտվել Հայցվորի օգտին առկա հանգամանքը, մասնավորապես, այն, որ տվյալ վարչական ակտի հիմքում ընկած այն հանգամանքը, որ Հայցվորի բնակարանն ինքնակամ շինություն է, չի համապատասխանում իրականությանը (այն օրինական շինություն է) և այն հանգամանքը, որ Հայցվորը ձեռքբերման վաղեմության ուժով ունի օգտագործման իրավունք:

Վերոնշյալի արդյունքում հարկային մարմինը խախտել է «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» ՀՀ օրենքի 37-րդ հոդվածի 1-ին մասի նորմը, որի արդյունքում էլ խախտվել է նաև «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» ՀՀ օրենքի 43-րդ հոդվածի 1-ին մասի «բ» կետի նորմը:

Վերոգրյալ խախտումներով խախտվել են նաև Հայցորդի՝ ՀՀ Սահմանադրության 3-րդ հոդվածով և 50-րդ հոդվածով երաշխավորված իրավունքները, ինչպես նաև կարող է խախտվել ՀՀ Սահմանադրության 60-րդ հոդվածով երաշխավորված իրավունքը:

Վարչական ակտն անվավեր ճանաչելու պայմանները հստակ սահմանված է «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» ՀՀ օրենքի 63-րդ հոդվածի 1-ին և 2-րդ մասերում, որը սահմանում է՝ «1. Անվավեր է առ ոչինչ չհանդիսացող այն ոչ իրավաչափ վարչական ակտը, որն ընդունվել է՝

ա/ օրենքի խախտմամբ, այդ թվում՝ օրենքի սխալ կիրառման կամ սխալ մեկնաբանման հետևանքով.

բ/ կեղծ փաստաթղթերի կամ տեղեկությունների հիման վրա, կամ եթե ներկայացված փաստաթղթերից ակնհայտ է, որ ըստ էության պետք է ընդունվեր այլ որոշում:

2. Սույն հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված ոչ իրավաչափ վարչական ակտը կարող է անվավեր ճանաչվել այդ ակտն ընդունող վարչական մարմնի կամ վրա վերադաս մարմնի կողմից, ինչպես նաև դատական կարգով:»:

Ելնելով վերոգրյալից՝ Հայցվորը խնդրել է Բյուրեղավանի համայնքապետարանի 03.04.2019 թվականի թիվ Ե 247/19 մերժումը վերացնել և Բյուրեղավանի համայնքապետարանին համապատասխան հողամասը Հայկազ Գևորգյանին ուղղակի վաճառքով օտարելու վերաբերյալ բարենպաստ վարչական ակտ ընդունելուն պարտավորեցնել:

Պատասխանողի ներկայացրած փաստերը, հիմնավորումները և պահանջը.

Դատական նիստի ժամանակի և վայրի մասին պատշաճ ծանուցված Պատասխանողը չի ներկայացրել դատական նիստին և հայցադիմումի պատասխան չի ներկայացրել:

Ղեկավարվելով ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 103-րդ հոդվածով՝ Դատարանը որոշեց գործը քննել Պատասխանողի բացակայությամբ:

Գործի լուծման համար էական նշանակություն ունեցող փաստերը

- 15.08.2005 թվականի սեփականության իրավունքի վկայականի համաձայն՝ Բյուրեղավանի քաղաքապետարանի 18.04.2005 թվականի թիվ 28/10 և 11.08.2005 թվականի թիվ 68 որոշումների հիման վրա Կոտայքի մարզ, քաղաք Բյուրեղավան, Օղակաձև փողոց թիվ 5 հասցեի /0.00725 հա հողամասի և 59.5 քմ բնակելի տան/ նկատմամբ գրանցվել է Հայկազ Գևորգյանի սեփականության իրավունքը:

- 03.08.2007 թվականի սեփականության իրավունքի վկայականի համաձայն՝ Կոտայքի մարզ, քաղաք Բյուրեղավան, Օղակաձև փողոցի թիվ 5 տանը հարակից 0.0025 հա հողամասի նկատմամբ 27.07.2007 թվականի թիվ 4769 առուվաճառքի պայմանագրի հիման վրա գրանցվել է Հայկազ Գևորգյանի և Սիրանուշ Գևորգյանի սեփականության իրավունքը:

- 14.05.2013 թվականի սեփականության իրավունքի վկայականի համաձայն՝ Կոտայքի մարզ, համայնք Բյուրեղավան, Օղակաձև փողոց թիվ 5 հասցեի /հողամաս 0.00975 հա, բնակելի տուն 59.5 քմ/ նկատմամբ 15.08.2005 թվականի թիվ 1459537 սեփականության իրավունքի վկայականի, թիվ 22042013-07-0044, գույքերի միավորման 07.05.2013 թվականի դիմումի հիման վրա գրանցվել է Հայկազ Գևորգյանի սեփականության իրավունքը:

- 21.08.2007 թվականի թիվ 20 ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքի համաձայն՝ Հայկազ Գևորգյանի կողմից քաղաք Բյուրեղավան, օղակաձև փողոց, 5-րդ տուն հասցեում ենթակա է կառուցման բնակելի տուն, որի տեղանքի չափսերն են՝ 8.60×12.5 մ:

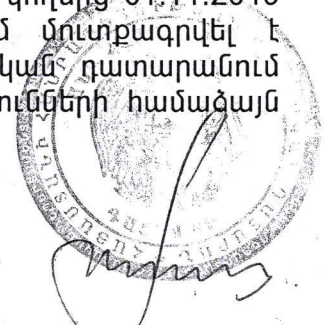
- Բյուրեղավանի քաղաքապետի 29.11.2007 թվականի թիվ 147 որոշմամբ թույլատրվել է Բյուրեղավան քաղաքի Օղակաձև փողոցի 5-րդ տան բնակիչ Հայկազ Գևորգյանին իրեն պատկանող հողատարածքում սկսելու բնակելի տան շինարարական աշխատանքներ:

- Կոտայքի մարզի Բյուրեղավանի քաղաքային համայնքի ղեկավարը 28.06.2012 թվականի թիվ 135-Ա որոշմամբ որոշել է Հայկազ Գևորգյանին սեփականության իրավունքով պատկանող (վկայականներ թիվ 1459537, թիվ 241439) Բյուրեղավան քաղաքի Օղակաձև փողոցի թիվ 5 հողամասում կառուցված բնակելի տան համար տալ ավարտված շինարարության շահագործման փաստագրական ակտ, 23.04.2013 թվականի թիվ 157-Ա որոշմամբ Հայկազ Գևորգյանին սեփականության իրավունքով պատկանող Բյուրեղավան քաղաքի օղակաձև փողոցի թիվ 5 բնակելի տանը և օղակաձև փողոցի թիվ 5 տանը հարակից հողամասին մեկ ընդհանուր իրավաբանական հասցե տրամադրել:

- 01.04.2019 թվականին Բյուրեղավանի համայնքապետարանին ուղղված դիմումով Հայկազ Գևորգյանը հայտնել է, որ Բյուրեղավան քաղաքի Օղակաձև փողոցի թիվ 5 բնակելի տունը կառուցվել է ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքով սահմանված տան մակերեսին համապատասխան, որի չափերն են 8.60×12.5 /107.5քմ/, որից 10.75 քմ-ն հանդիսանում է համայնքի սեփականությունը և խնդրել է այն ուղղակի վաճառքի եղանակով օտարել իրեն:

- Կոտայքի մարզի Բյուրեղավան համայնքի ղեկավարը 03.04.2019 թվականի գրությամբ հայտնել է, որ դիմումով նշված 10.75 քմ մակերեսով համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասը հնարավոր չէ ուղղակի վաճառքով օտարել Հայկազ Գևորգյանին, քանի որ նշված հողամասում առկա է ինքնակամ կառուցված շինություն:

- Կոտայքի մարզի Բյուրեղավան համայնքի ղեկավարի կողմից 01.11.2019 թվականին ներկայացված գրության համաձայն (Դատարանում մուտքագրվել է 05.11.2019 թվականին) Հայկազ Գևորգյանի կողմից ՀՀ վարչական դատարանում վիճարկվող հողամասը համայնքապետարանում եղած տեղեկությունների համաձայն



Հայկազ Գևորգյանի կողմից փաստացի տիրապետվել և օգտագործվել (ծանրաբեռնվել շենք-շինություններով) 2008 թվականից:

**Հայաստանի Հանրապետության վարչական դատարանի պատճառաբանությունները
և եզրահանգումները.**

Լսելով Հայցվորի ներկայացուցչի բացատրությունները, վերլուծելով և գնահատելով գործով ձեռք բերված բոլոր ապացույցները, բազմակողմանի, լրիվ և օբյեկտիվ հետազոտման վրա հիմնված ներքին համոզմամբ՝ ՀՀ վարչական դատարանը գտնում է, որ Հայկազ Գևորգյանի հայցը ենթակա է բավարարման հետևյալ պատճառաբանությամբ.

ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 3-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն.

1. Յուրաքանչյուր ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձ նույն օրենսգրքով սահմանված կարգով իրավունք ունի դիմելու վարչական դատարան, եթե համարում է, որ պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմինների կամ դրանց պաշտոնատար անձանց վարչական ակտերով, գործողություններով կամ անգործությամբ՝

1) խախտվել են կամ անմիջականորեն կարող են խախտվել նրա՝ Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրությամբ, միջազգային պայմանագրերով, օրենքներով և այլ իրավական ակտերով ամրագրված իրավունքները և ազատությունները, այդ թվում, եթե՝

ա. խոչընդոտներ են հարուցվել այդ իրավունքների և ազատությունների իրականացման համար,

բ. չեն ապահովվել անհրաժեշտ պայմաններ՝ այդ իրավունքների իրականացման համար, սակայն դրանք պետք է ապահովվեին Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրության, միջազգային պայմանագրի, օրենքի կամ այլ իրավական ակտերի ուժով.

2) նրա վրա ոչ իրավաչափորեն դրվել է որևէ պարտականություն.

3) նա վարչական կարգով ոչ իրավաչափորեն ենթարկվել է վարչական պատասխանատվության:

ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 67-րդ հոդվածի համաձայն՝

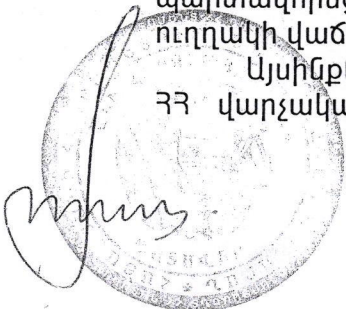
«1.Պարտավորեցման հայցով հայցվորը կարող է պահանջել ընդունել այն բարենպաստ վարչական ակտը, որի ընդունումը մերժել է վարչական մարմինը:

2.Պարտավորեցման հայցը ներառում է նաև վարչական մարմնի կողմից սույն հոդվածի 1-ին մասում նշված միջամտող վարչական ակտը վիճարկելու պահանջը:»:

Վերը նշված իրավանորմերի վերլուծությունից ակնհայտ է, որ անձը, ով համարում է, որ վարչական մարմնի կողմից ոչ իրավաչափորեն մերժվել է իրեն որոշակի իրավունքների տրամադրումը, իրավասու է դիմել ՀՀ վարչական դատարան՝ իր իրավունքների և ազատությունների անարգել իրացումն ապահովելուն ուղղված բարենպաստ վարչական ակտ կայացնելու պարտավորեցման պահանջով: Ընդ որում, նման պահանջն իր մեջ ներառում է նաև մերժում պարունակող վարչական ակտի վիճարկման պահանջ:

Տվյալ պարագայում Հայցվորը Դատարան ներկայացրած հայցով խնդրել է Բյուրեղավանի համայնքի 03.04.2019 թվականի թիվ Ե 247/19 մերժումը վերացնել և պարտավորեցնել Բյուրեղավանի համայնքին 10.75քմ հողամասը Հայկազ Գևորգյանին ուղղակի վաճառքով օտարելու վերաբերյալ բարենպաստ վարչական ակտ ընդունել:

Այսինքն, Հայցվորի կողմից ներկայացվել է պարտավորեցման հայց, հետևաբար ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 67-րդ հոդվածի ուժով Դատարանն



անդրադարձ կկատարի Բյուրեղավանի համայնքին 10.75քմ հողամասը Հայկազ Գևորգյանին ուղղակի վաճառքով օտարելու վերաբերյալ բարենպաստ վարչական ակտ ընդունելուն պարտավորեցնելու պահանջի իրավաչափությունը, որից ածանցյալ կկանխորոշվի Բյուրեղավանի համայնքի 03.04.2019 թվականի թիվ Ե 247/19 վարչական ակտի իրավաչափությունը:

ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 124-րդ հոդվածի 3-րդ մասի համաձայն՝ հայցվող բարենպաստ վարչական ակտի, ինչպես նաև հայցվող գործողության կամ դրանից ձեռնպահ մնալու իրավաչափությունը որոշվում է դատական ակտի կայացման դրությամբ ձեռք բերված ապացույցների շրջանակում և դատական ակտի կայացման պահին գործող օրենքների հիման վրա:

Նշված իրավանորմից հետևում է, որ վարչական դատարան ներկայացված պարտավորեցման հայցի հիման վրա հարուցված գործի շրջանակներում *հայցվող բարենպաստ վարչական ակտի ընդունման իրավաչափությունը վարչական դատարանը որոշում է տվյալ գործով դատական ակտի կայացման պահին գործող օրենքների հիման վրա և դատական ակտի կայացման դրությամբ ձեռք բերված ապացույցների շրջանակում:*

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 1-ին հոդվածի 4-րդ կետի համաձայն՝ ընտանեկան, աշխատանքային, բնական պաշարների օգտագործման ու շրջակա միջավայրի պահպանության հարաբերությունները կարգավորվում են քաղաքացիական օրենսդրությամբ և այլ իրավական ակտերով, եթե այլ բան նախատեսված չէ ընտանեկան, աշխատանքային, հողային, բնապահպան և այլ հատուկ օրենսդրությամբ:

ՀՀ հողային օրենսգրքի 1-ին հոդվածի 4-րդ մասի համաձայն՝ Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքը հողերին վերաբերող մասով հողային հարաբերությունների նկատմամբ կիրառվում է նույն օրենսգրքի դրույթների հաշվառմամբ:

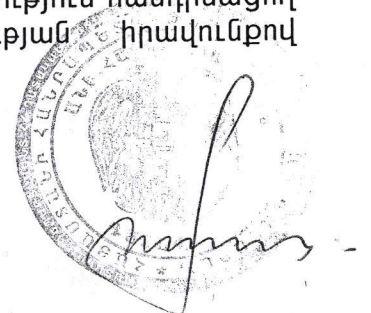
ՀՀ հողային օրենսգրքի 66-րդ հոդվածի 1-ին մասի Պետության և համայնքների սեփականություն հանդիսացող հողամասերի ուղղակի վաճառքը կատարվում է օրենքներով գնման նախապատվության իրավունք ունեցող անձանց:

ՀՀ հողային օրենսգրքի 67-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ պետության և համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի վաճառքը, բացառությամբ նույն օրենսգրքի 65-րդ և 66-րդ հոդվածներով նախատեսված դեպքերի, կատարվում է աճուրդով:

ՀՀ հողային օրենսգրքի 72-րդ հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ Քաղաքացիները և իրավաբանական անձինք, որոնք ավելի քան տասը տարի անընդմեջ, բարեխիղճ ու բացահայտ, սակայն առանց իրենց իրավունքների իրավաբանական ձևակերպման օգտվում են պետության կամ համայնքի հողերից, ունեն այդ հողերից սեփականության իրավունքով հողամասեր ձեռք բերելու նախապատվության իրավունք, եթե արգելված չէ սեփականության իրավունքով տվյալ հողամասերը ձեռք բերելը կամ, եթե դրանք վաճառվում կամ անհատույց փոխանցվում են միևնույն նպատակային նշանակության համար և, եթե հողամասերը համապատասխանում են սույն օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի 2-րդ կետով սահմանված պահանջներին:

Ձեռքբերման վաղեմության իրավունքը տրամադրվում է պետական կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմինների որոշումներով կամ դատական կարգով:

Նշված իրավանորմերի վերլուծությունից հետևում է, որ պետության և համայնքային սեփականության հողերի վաճառքը որպես կանոն կատարվում է աճուրդով: Մաժամանակ, ՀՀ հողային օրենսգրքի 65-րդ և 66-րդ հոդվածներով նախատեսված դեպքերում պետության և համայնքների սեփականություն հանդիսացող հողամասերը համայնքի ղեկավարի կողմից սեփականության իրավունքով տրամադրվում են անհատույց կամ ուղղակի վաճառքի ձևով:



Ընդ որում, համայնքի սեփականություն հանդիսացող հողամասի ուղղակի վաճառքը կատարելու հիմքերից մեկը անձի նախապատվության իրավունք ունենալու հանգամանքն է:

Միաժամանակ, սեփականության իրավունքով հողամասեր ձեռք բերելու նախապատվության իրավունքը ենթադրում է, որ անձը, որն օրենքով սահմանված կարգով ավելի քան տասը տարի անընդմեջ, բարեխիղճ, բացահայտ տիրապետում և օգտագործում է պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասը, այդ հողամասի օտարման պարագայում ունի առաջնայնություն՝ այն ձեռք բերելու սեփականության իրավունքով, մյուս հավանական ձեռքբերողների համեմատությամբ: Այսինքն՝ օրենսդրի կողմից ամրագրվել է այն մոտեցումը, որ պետական կամ համայնքային հողամասն օտարելիս հողամասի ձեռքբերման նախապատվությունը պետք է տրվի այն անձին, ով ավելի քան տասը տարի անընդմեջ, բարեխիղճ ու բացահայտ, սակայն առանց իր իրավունքների իրավաբանական ձևակերպման օգտվում է պետության կամ համայնքի հողերից: Ընդ որում, օրենսդրորեն սահմանվել է սեփականության իրավունքի ձեռքբերման նախապատվության իրավունքի տրամադրման երկու եղանակ՝ արտադատական (պետական կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմինների որոշումներով) և դատական կարգով:

Միաժամանակ, վերը նշված կարգով քաղաքացիներին կամ իրավաբանական անձանց տրամադրվող հողամասերը չպետք է գտնվեն օրենքով սահմանված սահմանափակումների ցանկում:

Այսպիսով, պետության կամ համայնքի հողերից սեփականության իրավունքով հողամասեր ձեռք բերելու նախապատվության իրավունքի համար անհրաժեշտ նախապայմաններն են՝

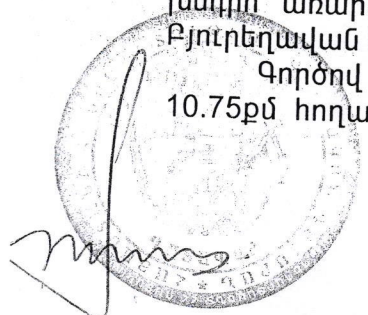
1. հողը պետք է պատկանի պետությանը կամ համայնքին,
2. քաղաքացիները և իրավաբանական անձինք պետության կամ համայնքի հողերից պետք է օգտվեն առանց իրենց իրավունքների իրավաբանական ձևակերպման,
3. պետությանը կամ համայնքին պատկանող հողի օգտագործումը պետք է լինի բարեխիղճ: Օգտագործողի մոտ պետք է առկա լինի այն հանոզմունքը, որ նա գույքից օգտվում է օրինական հիմքերով,
4. օգտագործումը պետք է լինի տասը տարի և անընդմեջ: Այսինքն՝ 10 տարվա ընթացքում հողի օգտագործումը չպետք է ընդհատվի,
5. օգտագործումը պետք է լինի բացահայտ, այսինքն՝ հողի օգտագործումը չպետք է լինի երրորդ անձանցից գաղտնի եղանակով,
6. հողամասը պետք է համապատասխանի ՀՀ հողային օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի 2-րդ կետով սահմանված պահանջներին:

Դատարանի նման դիրքորոշումը բխում է նաև ՀՀ վճռաբեկ դատարանի կողմից թիվ ԿԴ3/0042/02/13 քաղաքացիական գործով 27.12.2017 թվականին կայացված որոշմամբ արտահայտած իրավական դիրքորոշումից:

Հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ հայցադիմումով Հայցվորը պահանջում է պարտավորեցնել Բյուրեղավանի համայնքին 10.75քմ հողամասը Հայկազ Գևորգյանին ուղղակի վաճառքով օտարելու վերաբերյալ բարենպաստ վարչական ակտ ընդունել՝ հաշվի առնելով, որ նշված հողամասի նկատմամբ ունի գնման նախապատվության իրավունք, Դատարանը գտնում է, որ հայցապահանջի իրավաչափության գնահատման համար վերը նշված իրավակարգավորման համատեքստում անհրաժեշտ է պարզել խնդրո առարկա հողամասի նկատմամբ Հայցվորի՝ գնման նախապատվության իրավունք ունենալու հանգամանքը:

Այսպես, դատաքննությամբ ձեռք բերված ապացույցներով հաստատվում է, որ խնդրո առարկա 10.75քմ հողամասը սեփականության իրավունքով պատկանում է Բյուրեղավան համայնքին:

Գործով ձեռք բերված ապացույցներով հաստատվում է նաև խնդրո առարկա 10.75քմ հողամասից առանց իրավունքների իրավաբանական ձևակերպման Հայկազ



Գևորգյանի օգտվելու, նշված հողամասի օգտագործումը Հայկազ Գևորգյանի կողմից բարեխիղճ լինելու և վերջինիս մոտ հողից օրինական հիմքերով օգտվելու, օգտագործումը տասը տարի և անընդմեջ, բացահայտ լինելու հանգամանքները:

Մասնավորապես, 14.05.2013 թվականի սեփականության իրավունքի վկայականի վկայականով հավաստվում է, որ 10.75քմ հողամասի նկատմամբ Հայկազ Գևորգյանի որևէ իրավունք ձևակերպված չէ:

Միաժամանակ, հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ նշված 10.75քմ հողամասը ներառված է 21.08.2007 թվականի թիվ 20 ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքով Հայկազ Գևորգյանին բնակելի տան կառուցման համար ենթակա 8.60×12.5 մ հողամասի մեջ և Բյուրեղավանի քաղաքապետի 29.11.2007 թվականի թիվ 147 որոշմամբ թույլատրվել է Բյուրեղավան քաղաքի Օղակաձև փողոցի 5-րդ տան բնակիչ Հայկազ Գևորգյանին սկսելու բնակելի տան շինարարական աշխատանքներ, ավելին, Կոտայքի մարզի Բյուրեղավանի քաղաքային համայնքի ղեկավարը 28.06.2012 թվականի թիվ 135-Ա որոշմամբ որոշել է Հայկազ Գևորգյանին սեփականության իրավունքով պատկանող (վկայականներ թիվ 1459537, թիվ 241439) Բյուրեղավան քաղաքի Օղակաձև փողոցի թիվ 5 հողամասում կառուցված բնակելի տան համար տալ ավարտված շինարարության շահագործման փաստագրական ակտ, 23.04.2013 թվականի թիվ 157-Ա որոշմամբ Հայկազ Գևորգյանին սեփականության իրավունքով պատկանող Բյուրեղավան քաղաքի օղակաձև փողոցի թիվ 5 բնակելի տանը և օղակաձև փողոցի թիվ 5 տանը հարակից հողամասին մեկ ընդհանուր իրավաբանական հասցե՝ Դատարանը հաստատված է համարում այն հանգամանքը, որ նշված հողամասը Հայկազ Գևորգյանի կողմից օգտագործվել է բարեխիղճ օգտագործումը տասը տարի է և անընդմեջ, ինչպես նաև բացահայտ:

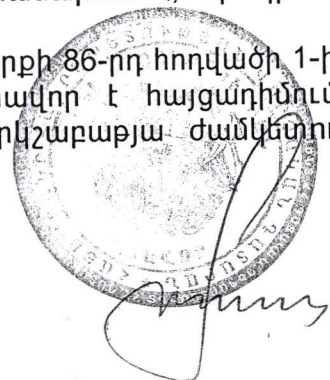
Հայկազ Գևորգյանի կողմից խնդրո առարկա հողամասը տասը տարի և անընդմեջ, բացահայտ օգտագործման փաստը հաստատվում է նաև ի կատարումն ապացույց պահանջելու մասին Դատարանի որոշման Պատասխանողի կողմից ներկայացված գրությամբ, համաձայն որի խնդրո առարկա հողամասը Հայկազ Գևորգյանի կողմից փաստացի տիրապետվել և օգտագործվել է (ծանրաբեռնվել շենք-շինություններով) 2008 թվականից:

Դատարանը գործով ձեռք բերված տվյալներով հաստատված է համարվում նաև այն հանգամանքը, որ 10.75քմ հողամասը համապատասխանում է ՀՀ հողային օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի 2-րդ կետով սահմանված պահանջներին:

Տվյալ պարագայում ուղղակի վաճառքի ենթակա հողամասը չի գերազանցում 20 տոկոսը, միաժամանակ, հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ Բյուրեղավանի քաղաքապետի 29.11.2007 թվականի թիվ 147 որոշմամբ նշված հողամասում Բյուրեղավան քաղաքի Օղակաձև փողոցի 5-րդ տան բնակիչ Հայկազ Գևորգյանին թույլատրվել է սկսելու բնակելի տան շինարարական աշխատանքներ և Բյուրեղավանի քաղաքային համայնքի ղեկավարի կողմից 28.06.2012 թվականի թիվ 135-Ա որոշմամբ տրվել է նշված հողամասի վրա կառուցված շինության շինարարության շահագործման փաստագրական ակտ, Դատարանը հաստատված է համարում, որ խնդրո առարկա հողամասը չի կարող նախատեսված լինել այլ նպատակային կամ գործառնական նշանակությամբ օգտագործելու համար, խոչընդոտել այլ հողամասերի նպատակային կամ գործառնական նշանակությամբ օգտագործմանը և չի կարող ընդգրկված լինել ՀՀ հողային օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի 2-րդ մասի 3-րդ կետով ընդգրկված հողամասում:

ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 30-րդ հոդվածի 4-րդ մասի համաձայն՝ ապացուցման կարիք չունեն այն փաստերը, որոնք հակառակ կողմը չի վիճարկում, բացառությամբ այն դեպքի, երբ դատարանը համարում է, որ դրանց ապացուցումն անհրաժեշտ է:

Միաժամանակ, ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 86-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ պատասխանողը (երրորդ անձը) պարտավոր է հայցադիմումը վարույթ ընդունելու մասին որոշումն ստանալուց հետո երկշաբաթյա ժամկետում



դատարան ուղարկել հայցադիմումի պատասխանը: Նույն հոդվածի 8-րդ մասի համաձայն՝ պատասխան չներկայացնելը վարչական դատարանը կարող է գնահատել որպես պատասխանողի (երրորդ անձի) կողմից հայցվորի վկայակոչած փաստերի ընդունում:

Ելնելով վերոշարադրյալից, հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ Հայցվորը խնդրո առարկա հողամասն ուղղակի վաճառքով օտարելու հայցապահանջը հիմնավորել է ՀՀ հողային օրենսգրքի 72-րդ հոդվածի 2-րդ մասով նման իրավունք ունենալու հանգամանքով՝ Դատարանը, ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 86-րդ հոդվածի կիրառմամբ՝ Պատասխանողի կողմից հայցադիմումի պատասխան չներկայացնելը, գնահատում է որպես Հայցվորի վկայակոչած և Դատարանի կողմից հաստատված փաստերի ընդունում:

ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 25-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ «Դատարանը սույն օրենսգրքով սահմանված կարգով ձեռք բերված ապացույցների հետազոտման և գնահատման միջոցով պարզում է գործի լուծման համար էական նշանակություն ունեցող բոլոր փաստերը»:

Նույն օրենսգրքի 27-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ «Դատարանը, անմիջականորեն գնահատելով գործում եղած բոլոր ապացույցները, որոշում է փաստի հաստատված լինելու հարցը՝ բազմակողմանի, լրիվ և օբյեկտիվ հետազոտման վրա հիմնված ներքին համոզմամբ»:

Սույն գործի լուծման համար էական նշանակություն ուներ այն փաստի պարզումը, թե արդյոք գործով ձեռք բերված փաստաթղթերը և տվյալները կարող են դիտարկվել որպես անհրաժեշտ և բավարար՝ Հայկազ Գևորգյանի՝ 10.75քմ հողամասը ձեռք բերելու նախապատվության իրավունք ունենալու և հետևաբար Պատասխանողի՝ նշված հողամասն ուղղակի վաճառքով օտարելու պարտականություն ունենալու փաստը հաստատված համարելու համար, որը Դատարանը վերոգրյալ հիմնավորումներով և պատճառաբանություններով հաստատվեց:

Ամբողջ վերոգրյալն ուղղակիորեն վկայում է, որ Հայցվորի պահանջը՝ Բյուրեղավանի համայնքապետարանին 10.75քմ հողամասը Հայկազ Գևորգյանին ուղղակի վաճառքով օտարելու վերաբերյալ բարենպաստ վարչական ակտ ընդունելուն պարտավորեցնելու մասին, հիմնավոր է և ենթակա է բավարարման:

Հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 67-րդ հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն պարտավորեցման հայցը ներառում է վարչական մարմնի կողմից նույն հոդվածի 1-ին մասում նշված միջամտող վարչական ակտը վիճարկելու պահանջը՝ Դատարանն անդրադառնում է նաև Բյուրեղավանի համայնքապետարանի 03.04.2019 թվականի թիվ Ե 247/19 վարչական ակտի իրավաչափությանը և արձանագրում, որ այն Դատարանի վերոշարադրյալ վերլուծության լույսի ներքո անվավեր է և ենթակա է վերացման:

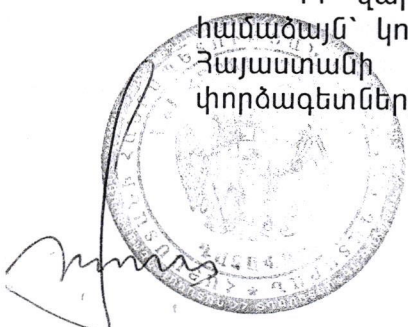
Ուստի, վերոշարադրյալ հիմնավորումներով պայմանավորված՝ Դատարանը գտնում է, որ հայցապահանջն ամբողջությամբ հիմնավոր է և ենթակա է բավարարման:

Դատական ծախսերը

ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 56-րդ հոդվածի համաձայն՝ դատական ծախսերը կազմված են պետական տուրքից և գործի քննության հետ կապված այլ ծախսերից:

Դատարանն արձանագրում է, որ սույն գործի շրջանակներում դատական ծախսը բաղկացած է պետական տուրքից:

ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 60-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ կողմը, որի դեմ կայացվել է վճիռ, կամ որի բողոքը մերժվել է, կրում է Հայաստանի Հանրապետության դատական դեպարտամենտի՝ վկաներին և փորձագետներին վճարած գումարների հատուցման պարտականությունը, ինչպես նաև



մյուս կողմի կրած դատական ծախսերի հատուցման պարտականությունը այն ծավալով, ինչ ծավալով դրանք անհրաժեշտ են եղել դատական պաշտպանության իրավունքի արդյունավետ իրականացման համար: Դատական պաշտպանության այն միջոցի հետ կապված ծախսերը, որ իր նպատակին չի ծառայել, դրվում են այդ միջոցն օգտագործած կողմի վրա, անգամ եթե վճիռը կայացվել է այդ կողմի օգտին:

Նկատի ունենալով, որ Հայցվորի կողմից նախապես վճարվել է պետական տուրքի գումարը, իսկ հայցը ենթակա է բավարարման, Դատարանը գտնում է, որ Պատասխանողից հօգուտ Հայցվորի ենթակա է բռնագանձման 4.000 ՀՀ դրամ՝ որպես նախապես վճարված պետական տուրքի փոխհատուցման գումար:

Վերոգրյալի հիման վրա և ղեկավարվելով ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 60-րդ, 123-127-րդ հոդվածներով՝ դատարանը

Վ Ո Ւ Ե Ց

Հայկազ Գևորգյանի հայցն ընդդեմ Բյուրեղավանի համայնքի, բավարարել.

Պարտավորեցնել Բյուրեղավանի համայնքին Հայկազ Գևորգյանին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասին կից 10.75քմ հողամասը Հայկազ Գևորգյանին ուղղակի վաճառքով օտարելու վերաբերյալ բարենպաստ վարչական ակտ ընդունել:

Անվավեր ճանաչել Բյուրեղավանի համայնքի 03.04.2019 թվականի թիվ Ե 247/19 մերժումը:

Բյուրեղավանի համայնքից հօգուտ Հայկազ Գևորգյանի բռնագանձել 4.000 ՀՀ դրամ՝ որպես նախապես վճարված պետական տուրքի փոխհատուցման գումար:

Վճիռն օրինական ուժի մեջ է մտնում հրապարակման պահից մեկ ամիս հետո և կարող է բողոքարկվել վերաքննության կարգով՝ ՀՀ վերաքննիչ վարչական դատարան:

Վճիռը կանոփին չկատարելու դեպքում այն կկատարվի Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության միջոցով՝ պարտականի հաշվին:

ԴԱՏԱՎՈՐ

ԱՄԻ ՀԱՐՈՒԹՅՈՒՆՅԱՆ

25 Նոյեմբեր 2020

-ին վճիռը մտել է օրինական ուժի մեջ:

ԴԱՏԱՎՈՐ

ԱՄԻ ՀԱՐՈՒԹՅՈՒՆՅԱՆ