



**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՎԱՐՉԱԿԱՆ ԴԱՏԱՐԱՆԻ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄ**

ք. Երևան, Գ. Լճիկի 23

№ 77-9-Ե

« 07 » մայիսի 2021թ.

հեռ. +(37410)44-71-21/260/

Վարչական գործ թիվ ՎՂ/2515/05/20

**ՊԱՏԱՄԽԱՆՈՂ՝ Վայոց Ձորի մարզի Վայք համայնքի ավագանու և  
Հասցե՝ Վայոց Ձորի մարզ, ք. Վայք, Շահումյանի փող., 18 շենք**

Կից ուղարկվում է Աշոտ Զաքարյանի ընդդեմ Վայոց Ձորի մարզի Վայք համայնքի ղեկավարի, Վայոց Ձորի մարզի Վայք համայնքի ավագանու և ՀՀ կադաստրի կոմիտեի, երրորդ անձինք՝ Գրիգոր Գրիգորյան, Լևոն Ասլանյան, Նարեկ Նահապետյան հայցով՝ ՀՀ վարչական դատարանի՝ 06.05.2021թ. վճռի Ձեռ օրինակը:

Առդիր « 14 » թերթից:

ԴԱՏԱՎՈՐԻ ԳՈՐԾԱՎԱՐ

Յ.ՊԵՏՐՈՍՅԱՆ



**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ  
ՎԱՐՉԱԿԱՆ ԴԱՏԱՐԱՆ  
ՎՃԻՌ  
ՀԱՆՈՒՆ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ**

« 06 » մայիսի 2021թ.

ք. Երևան

**Հայաստանի Հանրապետության վարչական դատարանը՝**

Նախագահությամբ՝ դատավոր Լիանա Հակոբյանի

Քարտուղարությամբ՝ Նելլի Վարդանյանի

Մասնակցությամբ՝ հայցվոր Աշոտ Ջաքարյանի /նույնականացման քարտ թիվ 000912139-30.01.2013թ.-020/,

հայցվոր Աշոտ Ջաքարյանի ներկայացուցիչ Տիգրան Մուրադյանի /լիազորագիր՝ տրված 14.12.2020թ./,

պատասխանող ՀՀ կադաստրի կոմիտեի ներկայացուցիչ Նվեր Մուրադյանի /լիազորագիր՝ տրված 23.11.2020թ./,

երրորդ անձինք Գրիգոր Գրիգորյանի և Նարեկ Նահապետյանի ներկայացուցիչ Մամվել Միմոնյանի /լիազորագրեր՝ տրված 01.12.2020թ. և 20.03.2021թ./,

վկաներ Արմեն Մկրտչյանի /ՀՀ անձնագիր թիվ AR0658107-12.04.20182.-020/,

Սմբատ Հովհաննիսյանի /նույնականացման քարտ թիվ 04135216-20.08.2014թ.-020/,

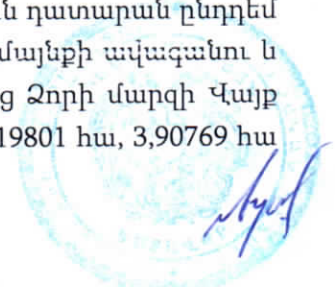
Վարդան Սարգսյանի /ՀՀ անձնագիր թիվ AR0520530-23.11.2017թ.-020/,

2021թ. ապրիլի 26-ին դոնբաց դատական նիստում, քննության առնելով վարչական գործն ըստ հայցի Աշոտ Ջաքարյանի ընդդեմ Վայոց Ձորի մարզի Վայք համայնքի ղեկավարի, Վայոց Ձորի մարզի Վայք համայնքի ավագանու և ՀՀ կադաստրի կոմիտեի, երրորդ անձինք՝ Գրիգոր Գրիգորյան, Լևոն Ասլանյան, Նարեկ Նահապետյան՝ Ձեղեա համայնքի ղեկավարի 10.04.2015թ. թիվ 22 որոշումը, Ձեղեա համայնքի ավագանու 11.04.2015թ. թիվ 14 որոշումը և 15.05.2015թ. աճուրդներն անվավեր ճանաչելու և հետևանքները վերացնելու պահանջների մասին.

**Պ Ա Ր Ձ Ե Ց**

**1. Գործի դատավարական նախապատմությունը**

Աշոտ Ջաքարյանը 23.04.2020թ. հայցադիմում է ներկայացրել ՀՀ վարչական դատարան ընդդեմ Վայոց ձորի մարզի Վայք համայնքի ղեկավարի, Վայոց ձորի մարզի Վայք համայնքի ավագանու և ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտեի՝ խնդրելով անվավեր ճանաչել Վայոց Ձորի մարզի Վայք համայնքին միավորված Ձեղեա համայնքի տարածքում գտնվող 6,12905 հա, 5,19801 հա, 3,90769 հա





և 8,77465 հա մակերեսներով հողամասերի վերաբերյալ ընդունված <Ձեղեա համայնքի վարչական տարածքում գտնվող համայնքային սեփականություն հանդիսացող գյուղատնտեսական նշանակության այլ հողատեսքերը աճուրդ վաճառքով օտարելու և մեկնարկային գին սահմանելու մասին> Ձեղեա համայնքի ղեկավարի 10.04.2015թ. թիվ 22 որոշումը, <Ձեղեա գյուղական համայնքի վարչական տարածքում գտնվող համայնքային սեփականություն հանդիսացող գյուղ. նշանակության այլ հողատեսքերը աճուրդ վաճառքով օտարելու և մեկնարկային գինը հաստատելու մասին> Ձեղեա համայնքի ավագանու 11.04.2015թ. թիվ 14 որոշումը և 6,12905 հա, 5,19801 հա, 3,90769 հա և 8,77465 հա մակերեսներով նույն հողամասերի 15.05.2015թ. աճուրդները և, որպես հետևանք, անվավեր ճանաչել 15.05.2015թ. աճուրդների հիման վրա <Քաղաքացի Գրիգոր Գրիգորյանին հողատարածք հատկացնելու մասին> Ձեղեա համայնքի ղեկավարի 15.05.2015թ. թիվ 23 որոշումը, Ձեղեա համայնքի ղեկավարի և Գրիգոր Գրիգորյանի միջև 21.05.2015թ. կնքված առուվաճառքի պայմանագրերը և դրանց հիման վրա կատարված սեփականության իրավունքի պետական գրանցումները:

ՀՀ վարչական դատարանի/դատավոր Ա.Միրզոյանի/ 30.04.2020թ. որոշմամբ բաց թողնված դատավարական ժամկետը վերականգնելու վերաբերյալ միջնորդությունը և հայցադիմումի ընդունումը մերժվել է:

ՀՀ վարչական դատարանի նշված որոշման դեմ հայցվոր Աշոտ Ջաքարյանի կողմից ներկայացվել է վերաքննիչ բողոք, որը ՀՀ վերաքննիչ վարչական դատարանի/դատավոր Ա.Բաբայան/ 08.07.2020թ. որոշմամբ բավարարվել է և վերացվել է թիվ ՎԴ/2515/05/20 վարչական գործով ՀՀ վարչական դատարանի 30.04.2020թ. որոշումը:

Թիվ ՎԴ/2515/05/20 վարչական գործը 21.08.2020թ. մակագրվել է դատավոր Լ.Հակոբյանին:

ՀՀ վարչական դատարանի/դատավոր Լ.Հակոբյան/ 28.08.2020թ. որոշումներով հայցադիմումն ընդունվել է վարույթ, հրավիրվել է նախնական դատական նիստ և սույն վարչական գործով դատավարության մեջ որպես երրորդ անձ է ներգրավվել Գրիգոր Գրիգորյանը:

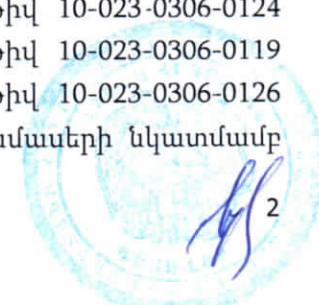
ՀՀ վարչական դատարանի/դատավոր Լ.Հակոբյան/ 14.12.2020թ. որոշմամբ սույն վարչական գործով դատավարության մեջ որպես երրորդ անձինք են ներգրավվել Լևոն Ասլանյանը և Նարեկ Նահապետյանը:

16.03.2021թ. նախնական դատական նիստի ընթացքում հայցվորի ներկայացուցչի կողմից հստակեցվել են աճանցյալ պահանջները, այն է՝ որպես հետևանք.

- անվավեր ճանաչել 15.05.2015թ. աճուրդների հիման վրա <Քաղաքացի Գրիգոր Գրիգորյանին հողատարածք հատկացնելու մասին> Ձեղեա համայնքի ղեկավարի 15.05.2015թ. թիվ 23 որոշումը,

- անվավեր ճանաչել Ձեղեա համայնքի ղեկավարի և Գրիգոր Գրիգորյանի միջև 21.05.2015թ. կնքված խնդրո առարկա առուվաճառքի պայմանագրերը,

- ոչ իրավաչափ ճանաչել այլևս իրավաբանական ուժ չունեցող միջամտող վարչական ակտերը, այն է՝ Գրիգոր Գրիգորյանի անվամբ 15.05.2015թ. աճուրդների արդյունքում կնքված պայմանագրերի հիման վրա Վայոց Ձորի մարզի Վայքի համայնքին միավորված Ձեղեա համայնքի տարածքում գտնվող թիվ 10-023-0306-0128 ծածկագրով 6.12905 հա, թիվ 10-023-0306-0115 ծածկագրով 5.19801 հա, թիվ 10-023-0306-0125 ծածկագրով 3.90769 հա, թիվ 10-023-0306-0118 ծածկագրով 1.43255 հա, թիվ 10-023-0306-0123 ծածկագրով 1.098 հա, թիվ 10-023-0306-0120 ծածկագրով 0.23 հա, թիվ 10-023-0306-0127 ծածկագրով 1.05028 հա, թիվ 10-023-0306-0121 ծածկագրով 0.18954 հա, թիվ 10-023-0306-0112 ծածկագրով 0.34858 հա, թիվ 10-023-0306-0124 ծածկագրով 0.86283 հա, թիվ 10-023-0306-0114 ծածկագրով 0.16823 հա, թիվ 10-023-0306-0119 ծածկագրով 0.64528 հա, թիվ 10-023-0306-0122 ծածկագրով 0.43339 հա, թիվ 10-023-0306-0126 ծածկագրով 1.68727 հա, թիվ 10-023-0306-0113 ծածկագրով 0.6287 հա հողամասերի նկատմամբ





27.05.2015թ. կատարված սեփականության իրավունքի պետական գրանցումները, իսկ պահանջի նման ձևակերպումը դատարանի կողմից անընդունելի համարելու դեպքում՝ ճանաչել Գրիգոր Գրիգորյանի անվամբ նշված հողամասերի նկատմամբ 27.05.2015թ. կատարված սեփականության իրավունքի պետական գրանցումների իրավահարաբերության բացակայությունը,

- անվավեր ճանաչել երրորդ անձինք Գրիգոր Գրիգորյանի և Լևոն Ասլանյանի միջև 19.07.2016թ. կնքված նույն հողամասերի առուվաճառքի պայմանագիրը,

- ոչ իրավաչափ ճանաչել այլևս իրավաբանական ուժ չունեցող միջամտող վարչական ակտերը, այն է՝ Լևոն Ասլանյանի անվամբ Վայոց Ձորի մարզի Վայք համայնքին միավորված Ձեղեա համայնքի տարածքում գտնվող նշված հողամասերի նկատմամբ 25.07.2016թ. կատարված սեփականության իրավունքի պետական գրանցումները, որոնք կատարվել են վերը նշված գործարքների հիման վրա, իսկ պահանջի նման ձևակերպումը դատարանի կողմից անընդունելի համարելու դեպքում՝ ճանաչել Լևոն Ասլանյանի անվամբ նշված հողամասերի նկատմամբ 25.07.2016թ. կատարված սեփականության իրավունքի պետական գրանցումների իրավահարաբերության բացակայությունը,

- անվավեր ճանաչել երրորդ անձինք Լևոն Ասլանյանի և Նարեկ Նահապետյանի միջև 19.05.2020թ. կնքված նշված հողամասերի առուվաճառքի պայմանագրերը,

- անվավեր ճանաչել Նարեկ Նահապետյանի անվամբ Վայոց Ձորի մարզի Վայք համայնքին միավորված Ձեղեա համայնքի տարածքում գտնվող թիվ 10-023-0306-0128 ծածկագրով 6.12905 հա, թիվ 10-023-0306-0115 ծածկագրով 5.19801 հա, թիվ 10-023-0306-0125 ծածկագրով 3.90769 հա, թիվ 10-023-0306-0123 ծածկագրով 1.098 հա, թիվ 10-023-0306-0120 ծածկագրով 0.23 հա, թիվ 10-023-0306-0127 ծածկագրով 1.05028 հա, թիվ 10-023-0306-0121 ծածկագրով 0.18954 հա, թիվ 10-023-0306-0112 ծածկագրով 0.34858 հա, թիվ 10-023-0306-0124 ծածկագրով 0.86283 հա, թիվ 10-023-0306-0114 ծածկագրով 0.16823 հա, թիվ 10-023-0306-0119 ծածկագրով 0.64528 հա, թիվ 10-023-0306-0122 ծածկագրով 0.43339 հա, թիվ 10-023-0306-0126 ծածկագրով 1.68727 հա, թիվ 10-023-0306-0113 ծածկագրով 0.6287 հա հողամասերի նկատմամբ 22.05.2020թ. կատարված սեփականության իրավունքի պետական գրանցումները, որոնք կատարվել են վերը նշված պայմանագրերի հիման վրա:

ՀՀ վարչական դատարանի /դատավոր Լ.Հակոբյան/ 16.03.2021թ. որոշմամբ գործը նշանակվել է դատաքննության: Գործի դատաքննությունը նշանակվել է 26.04.2021թ.:

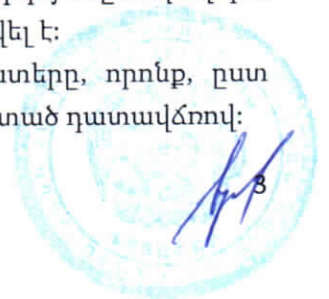
Գործն ըստ էության լուծող դատական ակտի հրապարակման օր է հայտարարվել 06.05.2021թ.:

## **2. Հայցվորի դիրքորոշումը**

Դիմելով դատարան՝ հայցվոր Աշոտ Ջաքարյանը հայտնել է, որ Վայոց Ձորի մարզի Վայք համայնքին միավորված Ձեղեա համայնքի տարածքում գտնվող, իր կողմից հիմնած և մշակվող 6,12905 հա, 5,19801 հա, 3,90769 հա և 8,77465 հա /ընդհանուր 24.4 հա/ բերքատու այգիների նկատմամբ ունի ձեռքբերման նախապատվության իրավունք, ինչը հաստատվում է օրինական ուժի մեջ մտած դատավճռով: Ձեղեա համայնքի նախկին ղեկավարը կատարել է հանցավոր արարք՝ նշված այգիներն անջրդի և անմշակ հողերի անվան տակ աճուրդային վաճառքով օտարելով այլ անձի:

Թիվ ԱՎԴ/0099/01/17 քրեական գործով օրինական ուժի մեջ մտած 06.03.2018թ. դատավճռով Վայք համայնքին միավորված Ձեղեա համայնքի նախկին ղեկավար Սուրիկ Մարգարյանը մեղավոր է ճանաչվել ՀՀ քրեական օրենսգրքի 308-րդ հոդվածի 1-ին մասով և դատապարտվել է:

Հայցադիմումում հայցվորի ներկայացուցիչն առանձնացրել է այն փաստերը, որոնք, ըստ հայցվորի ներկայացուցչի, հաստատվել են նշված գործով օրինական ուժի մեջ մտած դատավճռով:





Հայցվորի ներկայացուցիչը, վկայակոչելով ՀՀ հողային օրենսգրքի 56-րդ հոդվածի 5-րդ մասը, 61-րդ հոդվածի 1-ին կետը, 66-րդ հոդվածի 1-ին մասի 9-րդ կետը, 67-րդ հոդվածի 1-ին մասը, 72-րդ հոդվածը, գտել է, որ տվյալ դեպքում թիվ ԱՎԴ/0099/01/17 քրեական գործով օրինական ուժի մեջ մտած դատավճռով, նշված գործով ձեռք բերված ապացույցներով հաստատվում է, որ Աշոտ Ջաքարյանը 24.4 հա հողամասերի նկատմամբ ունեցել է ՀՀ հողային օրենսգրքի 72-րդ հոդվածի 2-րդ մասով սահմանված ձեռք բերման նախապատվության իրավունք: Հայցվորի ներկայացուցիչի պնդմամբ՝ վիճարկվող վարչական ակտերով խախտվել է ՀՀ հողային օրենսգրքի 72-րդ հոդվածով նախատեսված՝ հայցվորի ձեռք բերման նախապատվության իրավունքը:

Վկայակոչելով <Հրապարակային սակարկությունների մասին> ՀՀ օրենքի 4-րդ հոդվածի 1-ին մասը, 5-րդ հոդվածի 1-ին և 2-րդ մասերը, 8-րդ հոդվածի 1-ին մասը, 14-րդ հոդվածի 1-ին մասը, 16-րդ հոդվածը, ՀՀ հողային օրենսգրքի 68-րդ հոդվածի 1-ին մասը՝ գտել է, որ տվյալ դեպքում աճուրդներն անցկացվել են վկայակոչված նորմերի ակնհայտ և կոպիտ խախտմամբ: Մասնավորապես, կեղծ փաստաթղթերի, տեղեկությունների, իրականությունը խեղաթյուրելու արդյունքում սխալ են նշվել լոտերի վերաբերյալ տեղեկատվությունները: Բացի այդ աճուրդները չեն սկսվել, քանի որ փաստացի աճուրդի նիստեր չեն անցկացվել և վերը վկայակոչված փաստաթղթերը կազմվել են առանց աճուրդի նիստեր անցկացնելու:

Ըստ այդմ՝ գտել է, որ լոտերի վաճառքը չէր կարող տեղի ունենալ, չէր կարող որոշվել հաղթող, իսկ աճուրդները չեն կարող համարվել օրինական:

Վերոգրյալի հիման վրա որպես հիմնական պահանջ խնդրել է անվավեր ճանաչել Վայոց Ձորի մարզի Վայք համայնքին միավորված Ձեղեա համայնքի տարածքում գտնվող 6,12905 հա, 5,19801 հա, 3,90769 հա և 8,77465 հա մակերեսներով հողամասերի վերաբերյալ ընդունված Ձեղեա համայնքի ղեկավարի 10.04.2015թ. թիվ 22 որոշումը, Ձեղեա համայնքի ավագանու 11.04.2015թ. թիվ 14 որոշումը և 6,12905 հա, 5,19801 հա, 3,90769 հա և 8,77465 հա մակերեսներով նույն հողամասերի 15.05.2015թ. աճուրդները: Խնդրել է նաև վերացնել նշված վարչական ակտերի հետևանքները:

### **3. Պատասխանողների դիրքորոշումը**

Պատասխանողներ Վայոց Ձորի մարզի Վայք համայնքի ղեկավարը և Վայոց Ձորի մարզի Վայք համայնքի ավագանին հայցադիմումի պատասխան չեն ներկայացրել և, պատշաճ ծանուցված լինելով դատական նիստերի ժամանակի և վայրի մասին, չեն ապահովել իրենց ներկայացուցիչի մասնակցությունը դատական նիստերին:

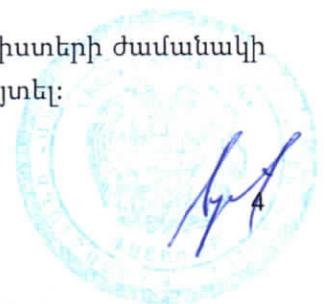
Գործի քննության ընթացքում ներկայացված միջնորդություններով Վայոց Ձորի մարզի Վայք համայնքի ղեկավարը խնդրել է դատական նիստերն անցկացնել իրենց բացակայությամբ:

Պատասխանող ՀՀ կադաստրի կոմիտեն 11.11.2020թ. ներկայացված առարկություններով առարկել է հայցի դեմ՝ նշելով, որ Գրիգոր Պուշկինի Գրիգորյանի, Լևոն Արմենի Ասլանյանի և Նարեկ Ժիրայրի Նահապետյանի անվամբ ՀՀ կադաստրի կոմիտեի կողմից իրավունքների պետական գրանցումները կատարվել են անշարժ գույքերի առավաճառքների պայմանագրերի հիման վրա, և նման պարագայում ՀՀ կադաստրի կոմիտեն հանդիսացել է պայմանագրերից ծագող իրավունքների պետական գրանցում կատարող:

Վերոգրյալի հիման վրա խնդրել է հայցը մերժել:

### **4. Երրորդ անձանց դիրքորոշումը**

Երրորդ անձ Լևոն Ասլանյանը պատշաճ ծանուցված լինելով դատական նիստերի ժամանակի և վայրի մասին՝ չի ապահովել իր մասնակցությունը և դիրքորոշում չի արտահայտել:





Երրորդ անձինք Գրիգոր Գրիգորյանի և Նարեկ Նահապետյանի ներկայացուցիչ Սամվել Միմոնյանը գործի քննության ընթացքում առարկել է ներկայացված հայցապահանջի դեմ՝ փաստարկելով, որ հայցվորի կողմից վկայակոչված քրեական գործով օրինական ուժի մեջ մտած դատավճռով հայցվորի ձեռք բերման նախապատվության իրավունքի խախտման փաստ չի հաստատվել: Փաստարկել է նաև, որ Նարեկ Նահապետյանը հանդիսանում է բարեխիղճ ձեռք բերող և նրա իրավունքի պետական գրանցումները չեն կարող անվավեր ճանաչվել:

**5. Գործի լուծման համար էական նշանակություն ունեցող փաստերը, դատարանի պատճառաբանությունն ու եզրահանգումը**

Սույն գործի լուծման համար էական նշանակություն ունեն հետևյալ փաստերը.

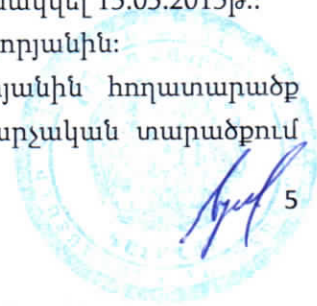
- Ձեղեա համայնքի ղեկավարի 10.04.2015թ. <Ձեղեա գյուղական համայնքի վարչական տարածքում գտնվող համայնքային սեփականություն հանդիսացող գյուղատնտեսական նշանակության այլ հողատեսքերը աճուրդ վաճառքով օտարելու և մեկնարկային գինը սահմանելու մասին> թիվ 22 որոշմամբ որոշվել է Ձեղեա համայնքի վարչական տարածքում գտնվող համայնքային սեփականություն հանդիսացող գյուղատնտեսական նշանակության 10-023-0306-0128 ծածկագրով 6.12905 հա, թիվ 10-023-0306-0115 ծածկագրով 5.19801 հա, թիվ 10-023-0306-0125 ծածկագրով 3.90769 հա, թիվ 10-023-0306-0123 ծածկագրով 1.098 հա, թիվ 10-023-0306-0120 ծածկագրով 0.23 հա, թիվ 10-023-0306-0127 ծածկագրով 1.05028 հա, թիվ 10-023-0306-0121 ծածկագրով 0.18954 հա, թիվ 10-023-0306-0112 ծածկագրով 0.34858 հա, թիվ 10-023-0306-0124 ծածկագրով 0.86283 հա, թիվ 10-023-0306-0114 ծածկագրով 0.16823 հա, թիվ 10-023-0306-0119 ծածկագրով 0.64528 հա, թիվ 10-023-0306-0122 ծածկագրով 0.43339 հա, թիվ 10-023-0306-0126 ծածկագրով 1.68727 հա, թիվ 10-023-0306-0113 ծածկագրով 0.6287 հա հողամասերը ներկայացնել աճուրդ վաճառքի՝ համաձայն համայնքի կադաստրային քարտեզի: Նույն որոշման 3-րդ կետով որոշվել է. <Սույն որոշումը ներկայացնել համայնքի ավագանու քննարկմանը:>:

- Ձեղեա համայնքի ավագանու 11.04.2015թ. <Ձեղեա գյուղական համայնքի վարչական տարածքում գտնվող համայնքային սեփականություն հանդիսացող գյուղատնտեսական նշանակության այլ հողատեսքերը աճուրդ վաճառքով օտարելու և մեկնարկային գինը հաստատելու մասին> թիվ 14 որոշմամբ համայնքի ավագանին համաձայնություն է տրվել Ձեղեա համայնքի վարչական տարածքում գտնվող համայնքային սեփականություն հանդիսացող գյուղատնտեսական նշանակության 10-023-0306-0128 ծածկագրով 6.12905 հա, թիվ 10-023-0306-0115 ծածկագրով 5.19801 հա, թիվ 10-023-0306-0125 ծածկագրով 3.90769 հա, թիվ 10-023-0306-0123 ծածկագրով 1.098 հա, թիվ 10-023-0306-0120 ծածկագրով 0.23 հա, թիվ 10-023-0306-0127 ծածկագրով 1.05028 հա, թիվ 10-023-0306-0121 ծածկագրով 0.18954 հա, թիվ 10-023-0306-0112 ծածկագրով 0.34858 հա, թիվ 10-023-0306-0124 ծածկագրով 0.86283 հա, թիվ 10-023-0306-0114 ծածկագրով 0.16823 հա, թիվ 10-023-0306-0119 ծածկագրով 0.64528 հա, թիվ 10-023-0306-0122 ծածկագրով 0.43339 հա, թիվ 10-023-0306-0126 ծածկագրով 1.68727 հա, թիվ 10-023-0306-0113 ծածկագրով 0.6287 հա այլ հողատեսքերը աճուրդ վաճառքով օտարելու մասին համայնքի ղեկավարի առաջարկությանը:

- Վայոց Ձորի մարզի Ձեղեա գյուղական համայնքի վարչական տարածքում գտնվող գյուղատնտեսական նշանակության հողերը վարձակալությամբ տրամադրելու և աճուրդ վաճառքով օտարելու մրցույթային և աճուրդային հանձնաժողովի կողմից խնդրո առարկա հողատեսքերն օտարելու համար հայտարարվել է աճուրդ. աճուրդի օր է նշանակվել 15.05.2015թ.:

- 15.05.2015թ. աճուրդում հողատարածքները վաճառվել են Գրիգոր Գրիգորյանին:

- Ձեղեաի գյուղապետի 15.05.2015թ. <Քաղաքացի Գրիգոր Գրիգորյանին հողատարածք հատկացնելու մասին> թիվ 23 որոշմամբ որոշվել է Ձեղեա համայնքի վարչական տարածքում





գտնվող համայնքային սեփականություն հանդիսացող գյուղատնտեսական նշանակության այլ հողատեսքի 10-023-0306-0128 ծածկագրով 6.12905 հա, թիվ 10-023-0306-0115 ծածկագրով 5.19801 հա, թիվ 10-023-0306-0125 ծածկագրով 3.90769 հա, թիվ 10-023-0306-0123 ծածկագրով 1.098 հա, թիվ 10-023-0306-0120 ծածկագրով 0.23 հա, թիվ 10-023-0306-0127 ծածկագրով 1.05028 հա, թիվ 10-023-0306-0121 ծածկագրով 0.18954 հա, թիվ 10-023-0306-0112 ծածկագրով 0.34858 հա, թիվ 10-023-0306-0124 ծածկագրով 0.86283 հա, թիվ 10-023-0306-0114 ծածկագրով 0.16823 հա, թիվ 10-023-0306-0119 ծածկագրով 0.64528 հա, թիվ 10-023-0306-0122 ծածկագրով 0.43339 հա, թիվ 10-023-0306-0126 ծածկագրով 1.68727 հա, թիվ 10-023-0306-0113 ծածկագրով 0.6287 հա հողատարածքները հատկացնել աճուրդով հաղթող ճանաչված Գրիգորի Պուշկինի Գրիգորյանին:

- Վայոց Ձորի մարզի Ջեղեա համայնքի և Գրիգոր Գրիգորյանի միջև 21.05.2015թ. կնքվել են հողամասերի առուվաճառքի պայմանագրեր:

- 27.05.2015թ. Վայոց Ձորի մարզ, Ջեղեա համայնքի այլ հողատեսք հասցեում գտնվող՝ աճուրդով վաճառված հողամասերի նկատմամբ գրացվել է Գրիգոր Պուշկինի Գրիգորյանի սեփականության իրավունքը:

- Գրիգոր Պուշկինի Գրիգորյանի և Լևոն Արմենի Ասլանյանի միջև 19.07.2016թ. կնքվել է նշված հողամասերի առուվաճառքի պայմանագիր:

- 25.07.2016թ. Վայոց Ձորի մարզ, Ջեղեա համայնքի խնդրո առարկա հողամասերի նկատմամբ գրացվել է Լևոն Արմենի Ասլանյանի սեփականության իրավունքը:

- 19.05.2020թ. Լևոն Արմենի Ասլանյանի և Նարեկ Ժիրայրի Նահապետյանի միջև կնքվել են նշված հողամասերի առուվաճառքի պայմանագրեր:

- 23.05.2020թ. Վայոց Ձորի մարզ, Ջեղեա համայնքի խնդրո առարկա հողամասերի նկատմամբ գրացվել է Նարեկ Ժիրայրի Նահապետյանի սեփականության իրավունքը:

- Արարատի և Վայոց Ձորի մարզերի ընդհանուր իրավասության առաջին ատյանի դատարանի 06.03.2018թ. դատավճռով Ջեղեա համայնքի ղեկավար Սուրիկ Սարգսյանը մեղավոր է ճանաչվել ՀՀ քրեական օրենսգրքի 308-րդ հոդվածի 1-ին մասով:

Դատարանը, գնահատելով գործում առկա բոլոր ապացույցները՝ բազմակողմանի, լրիվ և օբյեկտիվ հետազոտման վրա հիմնված ներքին համոզմամբ, եզրահանգում է, որ հայցը ենթակա է բավարարման՝ հետևյալ պատճառաբանությամբ.

Տնօրինման իրավագործությունը սեփականատիրոջ կողմից, *օրենքով նախատեսված շրջանակներում*, գույքի նկատմամբ իրավահարաբերություններ առաջացնելու, փոփոխելու կամ դադարեցնելու միջոցով գույքի իրավական և փաստացի ճակատագիրը որոշելու իրավունքն է: ՀՀ Սահմանադրության 104.1-րդ հոդվածը /հաշվի առնելով ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 124-րդ հոդվածի 2-րդ մասի իրավակարգավորումը՝ իրավական նորմերը վկայակոչվում են վիճարկվող վարչական ակտերի ընդունման օրվա դրությամբ գործած խմբագրությամբ/ սեփականության իրավունքի կրող էր ճանաչում նաև համայնքին:

ՀՀ հողային օրենսգրքի 56-րդ հոդվածի 5-րդ մասը սահմանում է. <Համայնքի սեփականության ներքո գտնվող հողերը կառավարում և տնօրինում են համայնքի ղեկավարն ու ավագանին՝ Քաղաքացիական օրենսգրքով, սույն օրենսգրքով, այլ օրենքներով ու նորմատիվ իրավական ակտերով սահմանված կարգով:>:

ՀՀ հողային օրենսգրքի 63-րդ հոդվածը սահմանում է պետության և համայնքային սեփականության հողամասերի օտարման եղանակները: Այն է՝ պետության և համայնքների սեփականության հողամասերն օտարվում են՝

1) սեփականության իրավունքն անհատույց փոխանցելու միջոցով.





2) ուղղակի վաճառելու միջոցով.

3) աճուրդով:

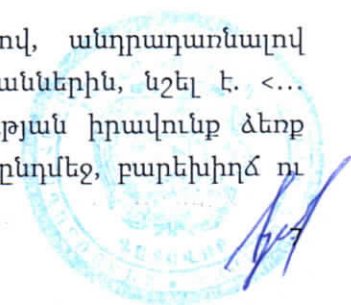
ՀՀ հողային օրենսգրքի 66-րդ հոդվածի 1-ին մասը սահմանում է պետության և համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի ուղղակի վաճառքի դեպքերը: Նշված հոդվածի 1-ին մասի 4-րդ կետի համաձայն՝ պետության և համայնքների սեփականություն հանդիսացող հողամասերի ուղղակի վաճառքը կատարվում է օրենքներով գնման նախապատվություն ունեցող անձանց: 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 մասը սահմանում է. «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:»:

Վերոհիշյալի հիման վրա դատարանն արձանագրում է, որ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերը տնօրինելու՝ համայնքի ղեկավարի և ավագանու լիազորությունը, այդ սեփականությունն օտարելու եղանակների, ինչպես նաև գնորդի ընտրության առումով սահմանափակվում է, ի թիվս այլնի, տվյալ հողամասը ձեռք բերելու նախապատվության իրավունքով: Համայնքի ղեկավարն ու ավագանին իրավասու չեն օտարելու տվյալ հողամասը աճուրդի միջոցով, եթե այն ծանրաբեռնված է այս կամ այն անձի՝ այդ հողամասը ձեռքբերման վաղեմության ուժով ձեռք բերելու նախապատվության իրավունքով:

Մարդու իրավունքների եվրոպական դատարանը, մանրամասն վերլուծելով ՀՀ հողային օրենսգրքի՝ պետության և համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի օտարմանը վերաբերող վերը նշված իրավակարգավորումները, նշել է. «Հողային օրենսգրքի 67-րդ հոդվածի 1-ին մասով հստակ արգելվում է հրապարակային աճուրդով օտարել պետության և համայնքների սեփականություն հանդիսացող հողամասերն այն դեպքերում, երբ այդ հողամասերը ենթակա են ուղղակի վաճառքի: Մինևնույն ժամանակ, 66-րդ հոդվածի 1-ին մասի 4-րդ կետով նախատեսվում է, որ պետության և համայնքների սեփականություն հանդիսացող հողամասերի ուղղակի վաճառքը կատարվում է այն անձանց, որոնք այդ հողամասերի նկատմամբ ունեն ձեռքբերման նախապատվության իրավունք: ... Հայաստանի իրավունքի համաձայն՝ անձը պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասը ձեռքբերման վաղեմության ուժով ձեռք բերելու նախապատվության իրավունք ձեռք է բերում, երբ պահպանվում են բոլոր օրենսդրական պայմանները, այն դեպքում, երբ իշխանությունները որոշում են կայացնում հողը օտարելու մասին: Այսինքն՝ ներպետական իրավունքի համաձայն՝ այն հողամասը, որի նկատմամբ անձն ունի ձեռքբերման վաղեմության ուժով այն ձեռք բերելու նախապատվության իրավունք, ենթակա է այդ անձին ուղղակի վաճառքի:» /տե՛ս, Թամրազյանն ընդդեմ Հայաստանի գործով 19.03.2020թ. վճռի 53-րդ և 45-րդ կետեր/:

ՀՀ վճռաբեկ դատարանը ԿԴ3/0042/02/13 քաղաքացիական գործով, անդրադառնալով հողամասի ձեռք բերման նախապատվության իրավունքի վավերապայմաններին, նշել է. «... սեփականության իրավունքով հողամասեր ձեռք բերելու նախապատվության իրավունք ձեռք բերելու համար անձը պետք է հիմնավորի ավելի քան տասը տարի անընդմեջ, բարեխիղճ ու





բացահայտ, սակայն առանց իրավունքների իրավաբանական ձևակերպման պետության կամ համայնքի հողերը օգտագործելու փաստը:

... 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:»:

Հիմք ընդունելով վերը նշված իրավակարգավորումները, ինչպես նաև հաշվի առնելով Մարդու իրավունքների եվրոպական դատարանի ու վճռաբեկ դատարանի իրավական դիրքորոշումները՝ դատարանն անհրաժեշտ է համարում պարզել իրավասու էին արդյո՞ք համայնքի ղեկավարն ու համայնքի ավագանին խնդրո առարկա հողամասերն օտարել աճուրդի միջոցով, ինչն էլ իր հերթին պահանջում է պարզել՝ արդյո՞ք այդ հողամասերը ծանրաբեռնված են եղել Աշոտ Ջաքարյանի ձեռք բերման նախապատվության իրավունքով, այն է՝ արդյո՞ք Աշոտ Ջաքարյանը տվյալ հողամասերը տիրապետել է 10 տարին գերազանցող ժամանակով անընդմեջ՝ բարեխիղճ և բացահայտ կերպով:

Այսպես, ՀՀ քննչական կոմիտեի Վայոց Ձորի մարզային քննչական վարչության ՀԿԳ ավագ քննիչ Ա. Գևորգյանի 2017թ. հունիսի 19-ի որոշմամբ ՀՀ քրեական օրենսգրքի 308-րդ հոդվածի 1-ին մասով և ՀՀ քրեական օրենսգրքի 314-րդ հոդվածով հարուցվել է թիվ 21101017 քրեական գործը՝ Աշոտ Ջաքարյանի դիմումի կապակցությամբ նախապատրաստված նյութերի հիման վրա: Աշոտ Ջաքարյանը տվյալ գործով ճանաչվել է տուժող:

Արարատի և Վայոց Ձորի մարզերի ընդհանուր իրավասության առաջին աստիճանի դատարանի 06.03.2018թ. դատավճռով /օրինական ուժի մեջ մտած/ /այսուհետ նաև՝ <Դատավճիռ>/ Ջեդես համայնքի ղեկավար Սուրիկ Մարգարյանը մեղավոր է ճանաչվել ՀՀ քրեական օրենսգրքի 308-րդ հոդվածի 1-ին մասով:

Ըստ Դատավճռի՝ համայնքի ղեկավար Սուրիկ Մարգարյանը մեղադրվել է, մասնավորապես, նրանում, որ <...համայնքին պատկանող հողատարածքները Գրիգոր Գրիգորյանին վաճառելու նպատակով, ...առանց համայնքի անունից պայմանագիր կնքելու, իր սեփական միջոցներով չափագրման աշխատանքներ է պատվիրել նման աշխատանքների իրականացման լիազորություն ունեցող Սպարտակ Ավագյանին, ու տեղյակ լինելով, որ համապատասխան հողատարածքները փաստացի օգտագործվում են համայնքում մեծածավալ գյուղատնտեսական գործունեություն իրականացնող Աշոտ Ջաքարյանի կողմից, Սպարտակ Ավագյանին վստահեցրել է, որ չափագրման ենթակա հողատարածքներն իրենցից ներկայացնում են անջրդի հողեր, որևէ մեկի կողմից չեն մշակվում և տեղանք այցելելու և տեղում չափագրում կատարելու անհրաժեշտություն չկա...: ...համայնքի ղեկավար Սուրիկ Մարգարյանը, նշված 24,4 հեկտար հողատարածքները Գրիգոր Գրիգորյանին վաճառելու նպատակով... ավագանու անդամներին մոլորության մեջ է գցել վաճառքի ենթակա հողատարածքների իրական գտնվելու վայրի և բնութագրի վերաբերյալ, ավագանու անդամներից թաքցրել է համապատասխան հողատարածքները Աշոտ Ջաքարյանի կողմից մշակելու հանգամանքը...: Սուրիկ Մարգարյանի վերը նշված հանցավոր գործողությունների արդյունքում Աշոտ Ջաքարյանի կողմից փաստացի մշակվող և համայնքին սեփականության իրավունքով պատկանող նշված 24,4 տարածքով բազմամյա տնկարկները՝ պտղատու այգիները,



գյուղատնտեսական նշանակության այլ հողատեսքերի անվան տակ, կադաստրային ամենացածր արժեքով օտարվել են Գրիգոր Գրիգորյանին:»:

Ամբաստանյալ Սուրիկ Սարգսյանը հայտարարել է, որ համաձայն է մեղադրանքի հետ և միջնորդել է դատական քննությունն անցկացնել արագացված կարգով: Դատարանը դատական քննությունն անցկացնելով արագացված կարգով եզրահանգել է, որ. <Սուրիկ Գարնուսի Սարգսյանը հանդիսանալով պաշտոնատար անձ՝ անձնական այլ շահագրգռվածությունից ելնելով, պաշտոնեական դիրքն ծառայության շահերին հակառակ օգտագործելով, էական նյութական վնաս է պատճառել Վայք համայնքին, ինչպես նաև խախտվել են Աշոտ Ջաքարյանի իրավունքները...»:

Հիմք ընդունելով այն հանգամանքը, որ Սուրիկ Սարգսյանը հայտարարել է մեղադրանքի հետ համաձայնության մասին, և դատարանը արագացված դատական քննության արդյունքում վերջինիս մեղավոր է ճանաչել առաջադրված մեղադրանքում/ՀՀ քրեական օրենսգրքի 308-րդ հոդվածի/՝ եզրահանգելով, որ համայնքին պատճառվել է նյութական վնաս ու խախտվել են Աշոտ Ջաքարյանի իրավունքները՝ դատարանն արձանագրում է, որ այդպիսով մեղադրական դատավճռով ըստ էության հաստատվել են մեղադրանքի հիմքում ընկած հետևյալ գործողությունների կատարման փաստերը.

- Աշոտ Ջաքարյանի կողմից փաստացի մշակվող 24,4 տարածքով բազմամյա տնկարկները՝ պտղատու այգիները գյուղատնտեսական նշանակության այլ հողատեսքերի անվան տակ, կադաստրային ամենացածր արժեքով օտարվել են Գրիգոր Գրիգորյանին,

- Սուրիկ Սարգսյանը, տեղյակ լինելով, որ համապատասխան հողատարածքները փաստացի օգտագործվում են համայնքում մեծածավալ գյուղատնտեսական գործունեություն իրականացնող Աշոտ Ջաքարյանի կողմից, չափազորողին վստահեցրել է, որ չափագրման ենթակա հողատարածքներն իրենցից ներկայացնում են անջրդի հողեր, որևէ մեկի կողմից չեն մշակվում և տեղանք այցելելու և տեղում չափագրում կատարելու անհրաժեշտություն չկա:

ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 30-րդ հոդվածի 3-րդ մասը սահմանում է. <Քրեական գործով օրինական ուժի մեջ մտած դատավճիռը սույն օրենսգրքով նախատեսված որևէ գործ քննելիս պարտադիր է դատարանի համար միայն այն փաստերով, որոնցով հաստատված են որոշակի գործողությունների կատարումը և դրանք կատարած անձինք:»:

Դատարանը, ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 30-րդ հոդվածի 3-րդ մասին համապատասխան, եզրահանգում է, որ Արարատի և Վայոց Ձորի մարզերի ընդհանուր իրավասության առաջին աստիճանի դատարանի 06.03.2018թ. դատավճռով հաստատվում է փաստն առ այն, որ Գրիգոր Գրիգորյանին աճուրդի միջոցով վաճառված՝ Ջեղեա /ներկայումս Վայք/ համայնքի 24,4 հա հողատարածքներն օգտագործվում, տիրապետվում և մշակվում են Աշոտ Ջաքարյանի կողմից, և այդ հողատարածքների վրա առկա են բազմամյա տնկարկներով պտղատու այգիներ:

Ինչ վերաբերում է ՀՀ հողային օրենսգրքի 72-րդ հոդվածի 2-րդ մասով սահմանված՝ ձեռք բերման վաղեմության ուժով ձեռքբերման նախապատվության իրավունքի մյուս վավերապայմանների /10 տարին գերազանցող ժամկետ, տիրապետման բարեխիղճ ու բացահայտ բնույթ/՝ առկայությանը, ապա դատարանը դրանց առկայությունը հաստատված է համարում վկաների հետևյալ ցուցմունքներով:

Վկաներ Վարդան Սարգսյանը, Սմբատ Հովհաննիսյանը և Արմեն Մկրտչյանը 26.04.2021թ. դատական նիստում տված ցուցմունքներով հայտնել են, որ Աշոտ Ջաքարյանը Ջեղեա համայնքում գտնվող հողատարածքներում պտղատու այգիներ /ծիրանենիներ և խնձորենիներ/ է տնկել մոտավորապես 2001թվականից սկսած: Այդ հողատարածքներն 2001թվականից ի վեր գտնվել են վերջինիս տիրապետման ներքո, այդ ժամանակվանից ի վեր որևէ այլ անձ, բացի Աշոտ



Զաքարյանից, այդ հողատարածքներում գյուղատնտեսական գործունեություն չի ծավալել: Վկաները, հանդիսանալով այդ հողատարածքներում գյուղատնտեսական աշխատանքներ կատարող վարձու աշխատողներ, նշել են, որ Աշոտ Զաքարյանի՝ այգիներ հիմնելու նախաձեռնությունը համայնքի բնակիչների կողմից դրական արձագանք է ունեցել, քանի որ այգիների հիմնումը համայնքի համար ապահովել է տասնյակ աշխատատեղեր: Վկա Արմեն Մկրտչյանն իր ցուցմունքում հիշատակել է նաև, որ Հայաստանի Հանրապետության բարձրաստիճան պաշտոնատար անձանց կողմից /ՀՀ նախագահ, ՀՀ վարչապետ/ այցեր են կատարվել Աշոտ Զաքարյանի կողմից հիմնված այգիներ /նույնիսկ անձամբ ծառ են տնկել/: ՀՀ բարձրաստիճան պաշտոնատար անձանց Աշոտ Զաքարյանի կողմից հիմնված պտղատու այգիները մարզի ղեկավարության կողմից ներկայացվել են որպես համայնքում կատարված ներդրումներ:

Դատարանն արձանագրում է նաև, որ չկա որևէ ապացույց առ այն, որ երբևէ Աշոտ Զաքարյանի կողմից համայնքի սեփականություն հանդիսացող հողերի օգտագործման փաստի առնչությամբ համայնքը 20 տարիների ընթացքում նախաձեռնել է դրանք ազատելուն ուղղված՝ օրենքով նախատեսված միջոցներ /մասնավորապես, վարչական պատասխանատվության վարույթի նախաձեռնում և այլն/, ինչը նա փաստում է, որ համայնքը շահագրգիռ է եղել այգիների հիմնման հարցում:

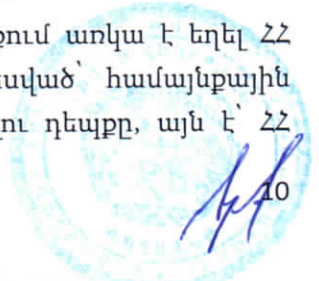
Դատարանն արձանագրում է, որ հայցվոր կողմն այգիների տնկման վաղեմության վերաբերյալ ներկայացրել է նաև գրավոր ապացույց, այն է՝ ՀՀ Վայոց ձորի մարզպետի 06.04.2021թ. Աշոտ Զաքարյանին ուղղված գրությունը, որում, մասնավորապես, ասված է. <...մարզպետարանի գյուղատնտեսության և բնապահպանության վարչության, հողաշինության և հողօգտագործման բաժնի մասնագետների կողմից կատարված ուսումնասիրության արդյունքում պարզվեց, որ Զեղեա բնակավայրի վարչական տարածքում համայնքային սեփականություն հանդիսացող 24.0094 հա հողատարածքի վրա առկա ծիրանենու և խնձորենու այգիները հիմնվել են 2001-ից 2003 թվականը ներառյալ: Որպես հիմք՝ գրությանը կցվել են ծառերի տարիքի որոշման համար արված լուսանկարները՝ ծառերի կտրված բների լուսանկարները, որոնց համաձայն՝ ծառերը 20-21 տարեկան են:

Ինչ վերաբերում է երրորդ անձանց ներկայացուցչի այն պնդմանը, որ այդ գրությամբ արձանագրված չէ, թե այգիներն ում կողմից են հիմնվել, ապա դատարանը նախ արձանագրում է, որ մարզպետի գրությունը Աշոտ Զաքարյանի դիմումին ի պատասխան՝ վերջինիս ուղղված գրություն է, երկրորդ՝ գործում առկա մյուս ապացույցների հետ համակցության մեջ գնահատելով նշված գրությունը՝ ակնհայտ է դառնում, որ գրությունը վերաբերում է Աշոտ Զաքարյանի կողմից հիմնված այգիներին:

Ավելին, այն հանգամանքը, որ մարզպետարանի համապատասխան մասնագետները Աշոտ Զաքարյանի դիմումին ի պատասխան ծառերի մասնագիտական ուսումնասիրություն են կատարել և արդյունքում մարզպետը Աշոտ Զաքարյանին տրամարդել է այդ ուսումնասիրության արդյունքները, անուղղակիորեն վկայում են նաև տիրապետման բարեխիղճ և բացահայտ բնույթի մասին:

Այսպիսով, վերը նշված ապացույցների հետազոտման ու գնահատման արդյունքում դատարանը հաստատված է համարում, որ Աշոտ Զաքարյանը 10 տարին գերազանցող ժամկետով անընդմեջ, բացահայտ և բարեխիղճ կերպով տիրապետել և օգտագործել է խնդրո առարկա հողամասերը:

Վերոհիշյալի հիման վրա դատարանը եզրահանգում է, որ սույն դեպքում առկա է եղել ՀՀ հողային օրենսգրքի 66-րդ հոդվածի 1-ին մասի 4-րդ կետով նախատեսված՝ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերն ուղղակի վաճառքով օտարելու դեպքը, այն է՝ ՀՀ





հողային օրենսգրքի 72-րդ հոդվածի 2-րդ մասով նախատեսված՝ հայցվոր Աշոտ Զաքարյանի խնդրո առարկա հողամասերը ձեռք բերելու նախապատվության իրավունքի անկայությունը, որպիսի պայմաններում համայնքի ղեկավարն ու ավագանին իրավասու չէին հայցվորի կողմից 10 տարին գերազանցող ժամկետով անընդմեջ, բարեխիղճ և բացահայտ կերպով տիրապետվող և օգտագործվող հողամասերն օտարել աճուրդի միջոցով: Համայնքի ղեկավարը, ՀՀ հողային օրենսգրքի 66-րդ հոդվածի 1-ին մասի 4-րդ կետի և 72-րդ հոդվածի 2-րդ մասի խախտմամբ աճուրդի միջոցով օտարելով հայցվորի ձեռքբերման նախապատվության իրավունքով ծանրաբեռնված հողամասերը՝ խախտել է հայցվորի ձեռքբերման նախապատվության իրավունքը, ինչպես նաև Մարդու հիմնարար իրավունքների և ազատությունների պաշտպանության մասին եվրոպական կոնվենցիայի 1-ին արձանագրության 1-ին հոդվածով երաշխավորված իրավունքը /ըստ Թամրազյանն ընդդեմ Հայաստանի գործով վճռի՝ Մարդու իրավունքների եվրոպական դատարանը հողամասի նկատմամբ ձեռքբերման վաղեմության ուժով ձեռքբերման նախապատվության իրավունքը դիտարկել է որպես Կոնվենցիայի 1-ին արձանագրության 1-ին հոդվածով պաշտպանվող սեփականության իրավունք/: Ըստ այդմ՝ դատարանը գտնում է, որ համայնքի ղեկավարի և համայնքի ավագանու վիճարկվող վարչական ակտերը, <Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին> ՀՀ օրենքի 63-րդ հոդվածի 1-ին մասի <ա> կետին համապատասխան, ենթակա են անվավեր ճանաչման:

Թեև նշված վարչական ակտերի հիմքով տեղի ունեցած աճուրդն ինքնին ոչ իրավաչափ է, սակայն հաշվի առնելով, որ աճուրդն անվավեր ճանաչելու պահանջը ևս հայցվոր կողմը ներկայացրել է որպես հիմնական պահանջ՝ բերելով աճուրդի ոչ իրավաչափության վերաբերյալ ինքնուրույն փաստարկներ, դատարանը գնահատում է նաև աճուրդի իրավաչափությունը:

<Հրապարակային սակարկությունների մասին> ՀՀ օրենքի 5-րդ հոդվածը սահմանում է աճուրդի կազմակերպման ընդհանուր ընթացակարգային պայմանները: Նույն օրենքի 8-րդ հոդվածը սահմանում է աճուրդի մասին հրապարակային ծանուցման կարգը: Նույն օրենքի 10-րդ հոդվածը սահմանում է աճուրդի մասնակցելու պայմանները:

Դատարանն արձանագրում է, որ Արարատի և Վայոց Ձորի մարզերի ընդհանուր իրավասության առաջին ատյանի դատարանի 06.03.2018թ. մեղադրական դատավճռով ըստ էության հաստատվել են մեղադրանքի հիմքում ընկած հետևյալ գործողությունների կատարման փաստերը. <...համայնքի ղեկավար Սուրիկ Մարգարյանը, ... ավագանու 11.04.2015թ. որոշմամբ ստանալով ավագանու անդամների համաձայնությունը՝ դրա հիման վրա 2015թ. մայիսի 15-ին կազմակերպել է նշված 24,4 հեկտար մակերեսով հողատարածքներն օտարելու աճուրդային հանձնաժողովային նիստեր ու որպեսզի դրանք համարվեն կայացած արհեստականորեն, որպես աճուրդի մասնակիցների նշել է համագյուղացիներ Արմենյիկ Միմոնյանին և Իսրայել Հովսեփյանի անունները, նրանց անվամբ կատարել աճուրդի մասնակցության համար սահմանված վճարումները: Սուրիկ Մարգարյանը փաստացի առանց աճուրդի նիստեր անցկացնելու, որպես հանձնաժողովի նախագահ անձամբ ստորագրել է իրավունք վերապահող պաշտոնական փաստաթուղթ հանդիսացող աճուրդային հանձնաժողովի թվով 12 արձանագրություններում, դրանք ստորագրման է ներկայացրել հանձնաժողովի անդամ և արձանագրող Ալվինա Գևորգյանին, նրան դրդել արձանագրություններում ստորագրել նաև մրցույթային հանձնաժողովի անդամ Կարեն Մկրտչյանի փոխարեն, ապա հիշյալ արձանագրություններից 4-ը՝ <<Թիվ 1>> արձանագրությունները, ստորագրման է ներկայացրել հանձնաժողովի անդամներ Ռուզան Պողոսյանին և Խաչիկ Գևորգյանին, ինչպես նաև որպես աճուրդի մասնակից իր կողմից ընդգրկված Իսրայել Հովսեփյանին, իսկ մյուս մասնակցի՝ Արմենյիկ Միմոնյանի փոխարեն, արձանագրություններում ստորագրել է անձամբ: Աճուրդի կայացման համար հիմք հանդիսացող





վերը նշված կեղծ փաստաթղթերի հիման վրա, 2015թ. մայիսի 21-ին Վայքի նոտարական գրասենյակում նշված հողատարածքները համայնքի կողմից վաճառվել են Գրիգոր Գրիգորյանի կողմից լիազորագրով հանդես եկած անձ Նաիրի Գասպարյանին:»:

ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 30-րդ հոդվածի 3-րդ մասին համապատասխան դատարանը, հիմք ընդունելով Դատավճռով հաստատված վերը նշված գործողությունների համայնքի ղեկավար Սուրիկ Սարգսյանի կողմից կատարված լինելու փաստերը, եզրահանգում է, որ այդպիսով հաստատվում է աճուրդների ապօրինի բնույթը ևս և աճուրդները ենթակա են անվավեր ճանաչման:

Ինչ վերաբերում է ներկայացված ածանցյալ պահանջներին, ապա հայցվոր կողմը, նկատի ունենալով, որ «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքի 35-րդ հոդվածին համապատասխան հողատարածքների նկատմամբ 25.07.2016թ. Լևոն Արմենի Ասլանյանի անվամբ կատարված սեփականության իրավունքի պետական գրանցումներով իրավաբանական ուժը կորցրել են 27.05.2015թ. Գրիգոր Պուշկինի Գրիգորյանի անվամբ կատարված իրավունքի պետական գրանցումները, 23.05.2020թ. Նարեկ Ժիրայրի Նահապետյանի անվամբ կատարված իրավունքի պետական գրանցումներով իրավաբանական ուժը կորցրել են 25.07.2016թ. կատարված իրավունքի պետական գրանցումները, իրավաբանական ուժը կորցրած պետական գրանցումների վերաբերյալ ներկայացրել է այլընտրանքային ածանցյալ պահանջներ, այն է՝ ճանաչել իրավահարաբերությունների բացակայությունը կամ ոչ իրավաչափ ճանաչել այլևս իրավաբանական ուժ չունեցող իրավունքի պետական գրանցումները: Դատարանն ի սկզբանե հայցվոր կողմին մատնանշել է իրավաբանական ուժը կորցրած իրավունքի պետական գրանցումները ոչ իրավաչափ ճանաչելու պահանջ ներկայացնելու անհրաժեշտությունը և դատարանի գնահատմամբ տվյալ դեպքում ածանցյալ հայցապահանջի ճիշտ ձևակերպումը՝ այլևս իրավաբանական ուժ չունեցող իրավունքի պետական գրանցումներն ոչ իրավաչափ ճանաչելու պահանջն է:

Ինչ վերաբերում է երրորդ անձ Նարեկ Նահապետյանի ներկայացուցչի այն պնդմանը, որ Նարեկ Նահապետյանը հանդիսանում է բարեխիղճ ձեռք բերող, ապա դատարանն արձանագրում է, որ վերջինիս բարեխիղճ ձեռք բերող լինելու կամ չլինելու հանգամանքը քննարկման և գնահատման առարկա չի կարող դառնալ ածանցյալ պահանջերի շրջանակներում՝ հաշվի առնելով ածանցյալ պահանջի էությունն ու բովանդակությունը:

ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի՝ «Հետևանքների վերացման ածանցյալ պահանջը» վերտառությամբ 71-րդ հոդվածը սահմանում է. «Վիճարկման, պարտավորեցման, գործողության կատարման կամ ճանաչման հայցի հետ կարող է ներկայացվել պահանջ այն հետևանքները վերացնելու մասին, որոնք առաջացել են վիճարկվող վարչական ակտի կամ վիճարկվող գործողության (անգործության) կամ վարչական ակտ ընդունելը մերժելու կամ վարչական ակտ չընդունելու հետևանքով:»:

Նշված նորմի վերլուծությունից բխում է, որ ածանցյալ պահանջի էությունն ու բովանդակությունը հանգում է նրան, որ նման պահանջի միջոցով վերացվում են *անձի իրավունքը կամ ազատությունը խախտած վարչական ակտի, գործողության կամ անգործության առաջացրած բացասական հետևանքները*: Դատական պաշտպանության իրավունքն իրացվում է անձի իրավունքներն անմիջականորեն շոշափող և խախտող ակտի /գործողության կամ անգործության/ իրավաչափությունը վիճարկելու միջոցով: Իսկ ածանցյալ պահանջի իրավական նպատակն է վերացնել այն բոլոր բացասական հետևանքները, որոնք առաջացել են հայցվորի իրավունքները կամ ազատություններն անմիջականորեն շոշափող և խախտող ակտի ընդունման արդյունքում, և





որոնց վերացումը, ի լրումն անձի իրավունքը խախտող ակտը վերացնելու, անհրաժեշտ և պարտադիր է խախտված իրավունքն արդյունավետորեն վերականգնելու համար:

Սույն դեպքում վիճարկվող վարչական ակտերի ընդունումից հետո խնդրո առարկա հողամասերի նկատմամբ կատարված իրավունքի բոլոր պետական գրանցումները համայնքի ղեկավարի և ավագանու ոչ իրավաչափ որոշումների բացասական հետևանքներն են և դրանց վերացումը պարտադիր և անհրաժեշտ է հայցվորի ձեռք բերման նախապատվության իրավունքի վերականգնման, այն է՝ դատական պաշտպանության արդյունավետ իրացման համար: Այլապես, հայցվորի դատական պաշտպանությունը կդառնա ինքնապատակ:

Վերոհիշյալի հիման վրա դատարանը գտնում է, որ բավարարման ենթակա են նաև ածանցյալ պահանջները:

#### **Դատական ծախսերի բաշխման հարցը**

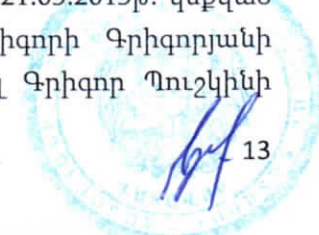
ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 60-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ կողմը, որի դեմ կայացվել է վճիռ, կամ որի բողոքը մերժվել է, կրում է Հայաստանի Հանրապետության դատական դեպարտամենտի՝ վկաներին և փորձագետներին վճարած գումարների հատուցման պարտականությունը այն ծավալով, ինչ ծավալով դրանք անհրաժեշտ են եղել 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:

Հաշվի առնելով, որ հայցը բավարարվում է, և հայցվորի կողմից վճարված է 24.000 ՀՀ դրամ պետական տուրքի գումարը՝ դատարանը գտնում է, որ պատասխանողներ Վայոց Ձորի մարզի Վայք համայնքի ղեկավարից և Վայոց Ձորի մարզի Վայք համայնքի ավագանուց հօգուտ հայցվոր Աշոտ Զաքարյանի ենթակա է բռնագանձման նախապես վճարված 24.000 ՀՀ դրամը:

Վերոգրյալի հիման վրա և ղեկավարվելով ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 60, 123-126-րդ հոդվածներով, ՀՀ վարչական դատարանը

### **Վ Ճ Ո Ւ Յ Ց**

1. Աշոտ Զաքարյանի հայցն ընդդեմ Վայոց Ձորի մարզի Վայք համայնքի ղեկավարի, Վայոց Ձորի մարզի Վայք համայնքի ավագանու և ՀՀ կադաստրի կոմիտեի, երբորդ անձինք՝ Գրիգոր Գրիգորյան, Լևոն Ասլանյան, Նարեկ Նահապետյան՝ Ձեղեա համայնքի ղեկավարի 10.04.2015թ. թիվ 22 որոշումը, Ձեղեա համայնքի ավագանու 11.04.2015թ. թիվ 14 որոշումը և 15.05.2015թ. աճուրդներն անվավեր ճանաչելու և հետևանքները վերացնելու պահանջների մասին, բավարարել. անվավեր ճանաչել <Ձեղեա համայնքի վարչական տարածքում գտնվող համայնքային սեփականություն հանդիսացող գյուղատնտեսական նշանակության այլ հողատեսքերը աճուրդ վաճառքով օտարելու և մեկնարկային գին սահմանելու մասին> Ձեղեա համայնքի ղեկավարի 10.04.2015թ. թիվ 22 որոշումը, <Ձեղեա գյուղական համայնքի վարչական տարածքում գտնվող համայնքային սեփականություն հանդիսացող գյուղ. նշանակության այլ հողատեսքերը աճուրդ վաճառքով օտարելու և մեկնարկային գինը հաստատելու մասին> Ձեղեա համայնքի ավագանու 11.04.2015թ. թիվ 14 որոշումը և 6,12905 հա, 5,19801 հա, 3,90769 հա և 8,77465 հա մակերեսներով հողամասերի 15.05.2015թ. աճուրդները, և որպես հետևանք, անվավեր ճանաչել Ձեղեա համայնքի ղեկավարի 15.05.2015թ. <Քաղաքացի Գրիգոր Գրիգորյանին հողատարածք հատկացնելու մասին> թիվ 23 որոշումը, Վայոց Ձորի մարզի Ձեղեա համայնքի և Գրիգոր Գրիգորյանի միջև 21.05.2015թ. կնքված հողամասի առուվաճառքի պայմանագրերը, ոչ իրավաչափ ճանաչել Գրիգորի Գրիգորյանի սեփականության իրավունքի պետական գրանցումները, անվավեր ճանաչել Գրիգոր Պուշկինի





Գրիգորյանի և Լևոն Արմենի Ասլանյանի միջև 19.07.2016թ. կնքված առուվաճառքի պայմանագիրը, ոչ իրավաչափ ճանաչել Լևոն Ասլանյանի սեփականության իրավունքի պետական գրանցումները, անվավեր ճանաչել 19.05.2020թ. Լևոն Արմենի Ասլանյանի և Նարեկ Ժիրայրի Նահապետյանի միջև կնքված հողամասի առուվաճառքի պայմանագրերը և 23.05.2020թ. Նարեկ Ժիրայրի Նահապետյանի սեփականության իրավունքի պետական գրանցումները:

2. Վայոց Ձորի մարզի Վայք համայնքի ղեկավարից և Վայոց Ձորի մարզի Վայք համայնքի ավագանուց հոգուտ Աշոտ Զաքարյանի բնագանձել 24.000 դրամ՝ որպես նախապես վճարված պետական տուրքի գումարի հատուցում:

3. Սույն վճիռն օրինական ուժի մեջ է մտնում հրապարակման պահից մեկ ամիս հետո և կարող է բողոքարկվել ՀՀ վերաքննիչ վարչական դատարան մինչև օրինական ուժի մեջ մտնելու համար սահմանված ժամկետը:

ՆԱԽԱԳԱՀՈՂ ԴԱՏԱՎՈՐ



ԼԻԱՆԱ ՀԱԿՈՒԹՅԱՆ