



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՎԵՐԱՔՆՆԻՉ ՎԱՐՉԱԿԱՆ ԴԱՏԱՐԱՆ

ք. Երևան, 0014, Թբիլիսյան խճուղի 3/9, հեռ. (010) 20-97-71

ԴԴ-8.1-Ե-2424/22

Վարչական գործ թիվ ՎԴ/2515/05/20

21-ը փետրվարի, 2022թ.

*Պատասխանող՝ Վայոց Ձորի մարզի Վայք համայնքի ավագանուն
Հասցե՝ ՀՀ, Վայոց Ձորի մարզ ք. Վայք, Շահումյան փող. 18շ.*

Կից ուղարկվում է թիվ ՎԴ/2515/05/20 վարչական գործով ՀՀ վերաքննիչ վարչական դատարանի 16.02.2022 թվականի որոշումը՝ 23 (քսաներեք) թերթից:

Հարգանքով՝ ՀՀ վերաքննիչ վարչական դատարանի դատավոր
Արթուր Պողոսյանի գործավար
Տիգրանուհի Հայրապետյան



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՎԵՐԱՔՆՆԻՉ ՎԱՐՉԱԿԱՆ ԴԱՏԱՐԱՆ

Ո Ր Ո Շ ՈՒ Մ

ՀԱՆՈՒՆ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

I. ՆԵՐԱԾԱԿԱՆ ՄԱՍ

Վարչական գործ թիվ **ՎՊ/2515/05/20**



*Հայաստանի Հանրապետության
վարչական դատարանի վճիռ,
նախագահող դատավոր
Լիանա Հակոբյան*

2022 թվականի փետրվարի 16-ին

քաղաք Երևան

Հայաստանի Հանրապետության վերաքննիչ վարչական դատարանը (այսուհետ նաև՝ Վերաքննիչ դատարան) հետևյալ կազմով՝

*նախագահող դատավոր՝
դատավորներ՝*

*Արթուր Պողոսյան,
Արա Բաբայան,
Կարեն Մաթևոսյան,*

քարտուղարությամբ՝

Անահիտ Դեմիրճյանի,

մասնակցությամբ՝

*երրորդ անձինք Գրիգոր
Գրիգորյանի և Նարեկ
Նահապետյանի ներկայացուցիչ
Սամվել Սիմոնյանի,*

դռնբաց դատական նիստում քննության առնելով սույն վարչական գործով, ըստ Աշոտ Զաքարյանի հայցի 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՝ Զեդեա համայնքի ղեկավարի 10.04.2015թ. թիվ 22 որոշումը, Զեդեա համայնքի ավագանու 11.04.2015թ. թիվ 14 որոշումը և 15.05.2015թ. աժուրդներն անվավեր ճանաչելու և հետևանքները վերացնելու պահանջների մասին, ՀՀ վարչական դատարանի (այսուհետ նաև՝ Դատարան, նախագահող դատավոր Լիանա Հակոբյան) 06.05.2021 թվականի վճիռ դեմ երրորդ անձինք Գրիգոր Գրիգորյանի և Նարեկ Նահապետյանի ներկայացուցիչ Սամվել Սիմոնյանի ներկայացրած վերաքննիչ բողոքը,

Պ Ա Ր Զ Ե Ց

II. ՆԿԱՐԱԳՐԱԿԱՆ ՄԱՍ

2.1. Գործի դատավարական գործընթացի նկարագրությունը.

Աշոտ Զաքարյանը 23.04.2020թ. հայցադիմում է ներկայացրել 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 Ջեդեա համայնքի տարածքում գտնվող 6,12905 հա, 5,19801 հա, 3,90769 հա և 8,77465 հա մակերեսներով հողամասերի վերաբերյալ ընդունված «Ջեդեա համայնքի վարչական տարածքում գտնվող համայնքային սեփականություն հանդիսացող գյուղատնտեսական նշանակության այլ հողատեսքերը աճուրդ վաճառքով օտարելու և մեկնարկային գին սահմանելու մասին» Ջեդեա համայնքի ղեկավարի 10.04.2015թ. թիվ 22 որոշումը, «Ջեդեա գյուղական համայնքի վարչական տարածքում գտնվող համայնքային սեփականություն հանդիսացող գյուղ. նշանակության այլ հողատեսքերը աճուրդ վաճառքով օտարելու և մեկնարկային գինը հաստատելու մասին» Ջեդեա 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» Ջեդեա համայնքի ղեկավարի 15.05.2015թ. թիվ 23 որոշումը, Ջեդեա համայնքի ղեկավարի և Գրիգոր Գրիգորյանի միջև 21.05.2015թ. կնքված առուվաճառքի պայմանագրերը և դրանց հիման վրա կատարված սեփականության իրավունքի պետական գրանցումները:

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

Դատարանի նշված որոշման դեմ հայցվոր Աշոտ Զաքարյանի 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:

Դատարանի 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:

Դատարանի 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 ածանցյալ պահանջները, այն է՝ որպես հետևանք.

- անվավեր ճանաչել 15.05.2015թ. աճուրդների հիման վրա «Քաղաքացի Գրիգոր Գրիգորյանին հողատարածք հատկացնելու մասին» Ջեդեա համայնքի ղեկավարի 15.05.2015թ. թիվ 23 որոշումը,

- անվավեր ճանաչել Ջեդեա 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 Ջեդեա 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 Ջեղեա 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 Ջեղեա 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:

Դատարանի 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.:

06.05.2021 թվականին ՀՀ վարչական դատարանը վճռել է.

«1. Աշոտ Ջաքարյանի հայցն 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՝ Ջեղեա համայնքի ղեկավարի 10.04.2015թ. թիվ 22 որոշումը, Ջեղեա համայնքի ավագանու 11.04.2015թ. թիվ 14 որոշումը և 15.05.2015թ. աճուրդներն անվավեր ճանաչելու և հետևանքները վերացնելու պահանջների մասին, բավարարել. անվավեր ճանաչել «Ջեղեա համայնքի վարչական տարածքում գտնվող համայնքային սեփականություն հանդիսացող գյուղատնտեսական նշանակության այլ հողատեսքերը աճուրդ վաճառքով օտարելու և մեկնարկային գին սահմանելու մասին» Ջեղեա համայնքի ղեկավարի 10.04.2015թ. թիվ 22 որոշումը, «Ջեղեա գյուղական համայնքի վարչական տարածքում գտնվող համայնքային սեփականություն հանդիսացող գյուղ. նշանակության այլ հողատեսքերը աճուրդ վաճառքով օտարելու և մեկնարկային գինը հաստատելու մասին» Ջեղեա 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 Ջեղեա համայնքի

ղեկավարի 15.05.2015թ. «Քաղաքացի Գրիգոր Գրիգորյանին հողատարածք հատկացնելու մասին» թիվ 23 որոշումը, Վայոց Ձորի մարզի Ջեղեա 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 բռնագանձել 24.000 դրամ՝ որպես նախապես վճարված պետական տուրքի գումարի հատուցում: (...):»:

Նշված վճռի դեմ երրորդ անձինք Գրիգոր Գրիգորյանի և Նարեկ Նահապետյանի ներկայացուցիչ Սամվել Սիմոնյանը ներկայացրել է վերաքննիչ բողոք, որով խնդրել է ամբողջությամբ բեկանել և փոփոխել թիվ ԿԴ/2515/05/20 վարչական գործով ՀՀ վարչական դատարանի 06.05.2021 թվականի վճիռը՝ Աշոտ Զաքարյանի հայցը մերժել:

14.06.2021 թվականին նշված բողոքը մակագրվել է դատավորներ Արթուր Պողոսյանին (նախագահող), Արա Բաբայանին և Կարեն Մաթևոսյանին:

Վերաքննիչ դատարանի 16.06.2021 թվականի որոշմամբ վերաքննիչ բողոքն ընդունվել է վարույթ, գործը նշանակվել է դատաքննության:

25.01.2022 թվականին գործի դատաքննությունը հայտարարվել է ավարտված և դատական ակտի հրապարակման օր է նշանակվել 2022 թվականի փետրվարի 16-ը:

2.2. Վերաքննիչ բողոքի հիմքերը և հիմնավորումները.

Ըստ բողոքաբերի՝ Ղատարանը չի կիրառել ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 275-րդ հոդվածը, որը պետք է կիրառեր, կիրառել է ՀՀ հողային օրենսգրքի 66-րդ հոդվածի 1-ին մասի 4-րդ կետը, ՀՀ հողային օրենսգրքի 72-րդ հոդվածի 2-րդ մասը, որոնք չպետք է կիրառեր, սխալ է մեկնաբանել ՀՀ հողային օրենսգրքի 66-րդ հոդվածի 1-ին մասի 4-րդ կետը, խախտել է ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 27-րդ, 30-րդ հոդվածի 3-րդ մասը և նույն օրենսգրքի 71-րդ հոդվածը: Բողոքաբերը գտնում է, որ Ղատարանը սխալ է մեկնաբանել և վերաբերելի է համարել, ինչի հիման վրա նաև եզրահանգում է կատարել Մարդու իրավունքների եվրոպական դատարանի (տես, Թամրազյանն ընդդեմ Հայաստանի գործով 19.03.2020թ. վճռի 53-րդ և 45-րդ կետեր), և ՀՀ վճռաբեկ դատարանի ԿԴ3/0042/02/13 քաղաքացիական գործով կայացված որոշումները:

Ըստ բողոքաբերի՝ Ղատարանի վերլուծություններով և մեկնաբանությամբ այնպիսի պատճառաբանական մաս է ստացել, որով հայցը բավարարվել է: Ղատարանի կողմից իրացված իրավագործությամբ, սույն գործով դատական ակտով հայցվորին տրվել է երկու իրավական կարգավիճակներ, դրանք են՝

1. դատարանը հայցվորին շնորհել է վիճելի հողամասերի նկատմամբ նախապատվության իրավունք ունեցող անձի կարգավիճակ,

2. դատարանն առանց համապատասխան իրավական հիմքերի գնահատել է, որ հայցվորն ավելի քան տասը տարի անընդմեջ, բարեխիղճ ու բացահայտ օգտագործել է վիճելի հողամասերը:

Ըստ բողոքաբերի՝ Ղատարանն անտեսել է այն իրողությունը, որ սույն գործում առկա չէ որևէ ուղղակի փաստ՝ ապացույց, ինչը կհաստատեր վիճելի հողամասերի նկատմամբ, ինչպես

1. հայցվորի նախապատվության իրավունքը,

2. այնպես էլ այն՝ ավելի քան տասը տարի անընդմեջ, բարեխիղճ ու բացահայտ օգտագործելու հանգամանքը:



Ըստ բողոքաբերի՝ դատարանը հարցադրումներով քննարկման առարկա է դարձրել ոչ թե հայցվորի վերը նշված իրավունքների առկայության կամ բացակայության հարցը, այլ փորձել է պարզել համայնքի ղեկավարի ու համայնքի ավագանու լիազորությունների շրջանակը:

Ներկայացնելով դատարանի վճռից հատված՝ բողոքաբերը գտնում է, որ դրանով առկա չէ որևէ ուղղակի իրավական ձևակերպում, որով արձանագրված կլինե՞ր այն հանգամանքը, որ սույն գործով հայցվոր Աշոտ Զաքարյանը վիճելի հողատարածքի նկատմամբ ունի նախապատվության իրավունք և ավելի քան տասը տարի անընդմեջ, բարեխիղճ ու բացահայտ օգտագործել է այն:

Անդրադառնալով վճռի պատճառաբանական հատվածին՝ բողոքաբերը գտնում է, որ այն վերաբերում է բացառապես այն հանգամանքին, որ պաշտոնատար անձի կողմից դրսևորված ոչ իրավաչափ գործողությունների արդյունքում, մասնավորապես՝ վիճելի հողատարածքի նվազ գնահատման արդյունքում, վճարվել է Վայք համայնքին պակաս գումար, ինչի հետևանքով պատճառվել է վնաս, որն ուղղակի բխել է ՀՀ քրեական օրենսգրքի 308-րդ հոդվածի 1-ին մասից: Տվյալ դեպքում, ըստ բողոքաբերի, Ղատավճռով չի քննվել վիճելի հողամասերի նկատմամբ սույն գործով հայցվորի նախապատվության իրավունքը, այլ քննարկման առարկան է բացառապես պաշտոնատար անձի կողմից իր պաշտոնական դիրքը ծառայության շահերին հակառակ օգտագործելու կամ ծառայողական պարտականությունները չկատարելը շահադիտական, անձնական այլ շահագրգռվածությունից կամ խմբային շահերից ելնելով, որով էական վնաս է պատճառվել Վայք համայնքին:

Բողոքաբերը նշել է, որ Ղատավճռում առկա չէ նախապատվության իրավունք ունեցող անձ եզրույթը, ուստի անհասկանալի է հայցվորին վիճելի հողատարածքի նկատմամբ նախապատվության իրավունք ունեցող անձի կարգավիճակ շնորհելը:

Բողոքաբերը վկայակոչել է ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 30-րդ հոդվածի 3-րդ մասը: Բողոքաբերը նաև նշել է, որ Ղատարանն առանց իրավահաստատող որևէ փաստաթղթի գնահատել է, որ սույն գործով ներգրավված վկաները հանդիսանում են Աշոտ Զաքարյանի վարձու աշխատողները, ովքեր աշխատել կամ աշխատում են վիճելի հողատարածքում: Ապա, բողոքաբերն անդրադարձել է ՀՀ աշխատանքային օրենսգրքի 14-րդ հոդվածի 1-ին մասին, 17-րդ հոդվածի 1-ին մասին:

Բողոքաբերը գտնում է, որ Ղատարանը սխալ է մեկնաբանել ՀՀ հողային օրենսգրքի 72-րդ հոդվածի 2-րդ մասը և փաստերի սխալ համակցությամբ դատական ակտում կատարել է պատճառաբանություններ և հետևություններ, մինչդեռ, «Ձեռքբերման վաղեմության իրավունքը տրամադրվում է պետական կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմինների որոշումներով կամ դատական կարգով», դատական ակտում կիսատ է գրվել ՀՀ հողային օրենսգրքի 72-րդ հոդվածի 2-րդ մասի վերը նշված եզրույթը:

Ներկայացնելով գործի դատավարական նախապատմությունից հատված և անդրադառնալով այն հանգամանքին, որ երրորդ անձ Նարեկ Նահապետյանը հանդիսանում է բարեխիղճ ձեռք բերող՝ բողոքաբերը նշել է, որ Ղատարանն արձանագրել 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»:

Բողոքաբերը վկայակոչել է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 275-րդ հոդվածի 1-ին մասը: Ըստ բողոքաբերի՝ վերը նշվածի հիման վրա հայցվորը չէր կարող վիճելի հողատարածքների նկատմամբ համարվել նախապատվության իրավունք ունեցող անձ: Այլ կերպ ասած, ըստ բողոքաբերի, Ղատարանը, հայցվորին դարձնելով նախապատվության իրավունք ունեցող անձ, հնարավորություն է ստացել կիրառել ՀՀ հողային օրենսգրքի 72-րդ հոդվածի 2-րդ մասով սահմանված ձեռք բերման վաղեմության ուժով ձեռքբերման նախապատվության իրավունքի մյուս վավերապայմանները:



Ելնելով վերոգրյալից՝ բողոքաբերը խնդրել է ամբողջությամբ բեկանել և փոփոխել թիվ ՎՂ/2515/05/20 վարչական գործով ՀՀ վարչական դատարանի 06.05.2021 թվականի վճիռը՝ Աշոտ Զաքարյանի հայցը մերժել:

2.3. Վերաքննիչ բողոքի պատասխան ներկայացնողների դիրքորոշումը և հիմնավորումները.

Վերաքննիչ բողոքի պատասխան չի ներկայացվել:

III. ՊԱՏՃԱՌՈՒՐԱՆԱԿԱՆ ՄԱՍ

3.1. Գործով պարզված և վերաքննիչ բողոքի քննության համար էական նշանակություն ունեցող փաստերը.

- ✓ Ջեդեա համայնքի ղեկավարի 10.04.2015թ. «Ջեդեա 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 Ջեդեա 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:» /հիմք՝ Ջեդեա համայնքի ղեկավարի 10.04.2015թ. «Ջեդեա գյուղական համայնքի վարչական տարածքում գտնվող համայնքային սեփականություն հանդիսացող գյուղատնտեսական նշանակության այլ հողատեսքերը աճուրդ վաճառքով օտարելու և մեկնարկային գինը սահմանելու մասին» թիվ 22 որոշումից քաղվածք, 1-ին հատոր, գ.թ. 47, կադաստրային գործ, գ.թ. 24/,
- ✓ Ջեդեա համայնքի ավագանու 11.04.2015թ. «Ջեդեա 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 Ջեդեա 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 /հիմք՝ Ջեդեա համայնքի ավագանու 11.04.2015թ. «Ջեդեա գյուղական համայնքի վարչական տարածքում գտնվող



համայնքային սեփականություն հանդիսացող գյուղատնտեսական նշանակության այլ հողատեսքերը աճուրդ վաճառքով օտարելու և մեկնարկային գինը հաստատելու մասին» թիվ 14 որոշումից քաղվածք, 1-ին հատոր, գ.թ. 48, կադաստրային գործ, գ.թ. 23/,

- ✓ Վայոց Ձորի մարզի Ջեղեա 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. /հիմք՝ թիվ 1 արձանագրություն, 1-ին հատոր, գ.թ. 49-50, կադաստրային գործ, գ.թ. 25-26/,
- ✓ 15.05.2015թ. աճուրդում հողատարածքները վաճառվել են Գրիգոր Գրիգորյանին /հիմք՝ արձանագրություններ, 1-ին հատոր, գ.թ. 51-54/,
- ✓ Ջեղեայի գյուղապետի 15.05.2015թ. «Քաղաքացի Գրիգոր Գրիգորյանին հողատարածք հատկացնելու մասին» թիվ 23 որոշմամբ որոշվել է Ջեղեա 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 /հիմք՝ Ջեղեայի գյուղապետի 15.05.2015թ. «Քաղաքացի Գրիգոր Գրիգորյանին հողատարածք հատկացնելու մասին» թիվ 23 որոշումից քաղվածք, 1-ին հատոր, գ.թ. 55, կադաստրային գործ, գ.թ. 10/,
- ✓ Վայոց Ձորի մարզի Ջեղեա համայնքի և Գրիգոր Գրիգորյանի միջև 21.05.2015թ. կնքվել են հողամասերի առուվաճառքի պայմանագրեր /հիմք՝ հողամասերի առուվաճառքի պայմանագրեր, 1-ին հատոր, գ.թ. 57-62, 2-րդ հատոր, գ.թ. 27-28, կադաստրային գործ, գ.թ. 6-9, 167-168, 181-182, 195-196/,
- ✓ 27.05.2015թ. Վայոց Ձորի մարզ, Ջեղեա համայնքի այլ հողատեսք հասցեում գտնվող՝ աճուրդով վաճառված հողամասերի նկատմամբ գրանցվել է Գրիգոր Պուշկինի Գրիգորյանի սեփականության իրավունքը /հիմք՝ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականներ, կադաստրային գործ, գ.թ. 15-16, 32-33, 44-45, 56-57, 68-69, 80-81, 92-93, 102-103, 114-115, 124-125, 136-137, 148-149, 160-161, 174-175, 188-189/,
- ✓ Գրիգոր Պուշկինի Գրիգորյանի և Լևոն Արմենի Ասլանյանի միջև 19.07.2016թ. կնքվել է նշված հողամասերի առուվաճառքի պայմանագիր /հիմք՝ առուվաճառքի պայմանագիր, 2-րդ հատոր, գ.թ. 29-35, կադաստրային գործ, գ.թ. 1-5/,
- ✓ 25.07.2016թ. Վայոց Ձորի մարզ, Ջեղեա համայնքի խնդրո առարկա հողամասերի նկատմամբ գրանցվել է Լևոն Արմենի Ասլանյանի սեփականության իրավունքը /հիմք՝ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականներ, կադաստրային գործ, գ.թ. 13-14, 30-31, 42-43, 54-55, 66-67, 78-79, 90-91, 112-113, 134-135, 146-147, 158-159, 172-173, 186-187/,
- ✓ 19.05.2020թ. Լևոն Արմենի Ասլանյանի և Նարեկ Ժիրայրի Նահապետյանի միջև կնքվել են նշված հողամասերի առուվաճառքի պայմանագրեր /հիմք՝ հողամասերի առուվաճառքի պայմանագրեր, կադաստրային գործ, գ.թ. 19-21, 36-38, 48-50, 60-62, 72-74, 84-86, 96-98, 106-108, 118-120, 128-130, 140-142, 152-154, 164-166, 178-180, 192-194/,
- ✓ 23.05.2020թ. Վայոց Ձորի մարզ, Ջեղեա համայնքի խնդրո առարկա հողամասերի նկատմամբ գրանցվել է Նարեկ Ժիրայրի Նահապետյանի սեփականության



իրավունքը /հիմք՝ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականներ, կադաստրային գործ, գ.թ. 11-12, 28-29, 40-41, 52-53, 64-65, 76-77, 88-89, 100-101, 110-111, 122-123, 132-133, 144-145, 156-157, 170-171, 184-185/,

- ✓ Արարատի և Վայոլ Ձորի մարզերի ընդհանուր իրավասության առաջին ատյանի դատարանի 06.03.2018թ. դատավճռով Ջեդեա համայնքի ղեկավար Սուրիկ Սարգսյանը մեղավոր է ճանաչվել ՀՀ քրեական օրենսգրքի 308-րդ հոդվածի 1-ին մասով /հիմք՝ «datalex» տեղեկատվական կայքից քաղվածք, 1-ին հատոր, գ.թ. 36-41/:

3.2. Վերաքննիչ դատարանի եզրահանգումները.

Վերաքննիչ դատարանը ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 144-րդ հոդվածի 1-ին մասի ուժով դատական ակտը վերանայում է վերաքննիչ բողոքում ներկայացված պահանջի սահմաններում՝ ձեռնարկելով անհրաժեշտ միջոցներ բողոքն ըստ էության քննելու համար: Ուսումնասիրելով սույն գործի նյութերը, բողոքով ներկայացված հիմքերը և հիմնավորումները, Ղատարանի վճռում շարադրված վերլուծությունն ու եզրահանգումները՝ Վերաքննիչ դատարանն եզրակացնում է, որ վերաքննիչ բողոքով ներկայացված պահանջն անհիմն է և ենթակա ամբողջությամբ մերժման հետևյալ պատճառաբանությամբ:

3.2.1. ՀՀ Սահմանադրության 61-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ յուրաքանչյուր ոք ունի իր իրավունքների և ազատությունների արդյունավետ դատական պաշտպանության իրավունք:

ՀՀ Սահմանադրության 63-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ յուրաքանչյուր ոք ունի անկախ և անաչառ դատարանի կողմից իր գործի արդարացի, հրապարակային և ողջամիտ ժամկետում քննության իրավունք:

Սարդու իրավունքների և հիմնարար ազատությունների պաշտպանության մասին եվրոպական կոնվենցիայի 6-րդ հոդվածի 1-ին մասը սահմանում է, որ յուրաքանչյուր ոք, երբ որոշվում են նրա քաղաքացիական իրավունքներն ու պարտականությունները կամ նրան ներկայացված ցանկացած քրեական մեղադրանքի առնչությամբ, ունի օրենքի հիման վրա ստեղծված անկախ ու անաչառ դատարանի կողմից ողջամիտ ժամկետում արդարացի և հրապարակային դատաքննության իրավունք:

Սարդու իրավունքների եվրոպական դատարանն իր որոշումներում բազմիցս անդրադարձել է «Սարդու իրավունքների և հիմնարար ազատությունների պաշտպանության մասին» Կոնվենցիայի 6-րդ հոդվածի մեկնաբանման հարցին և նշել, որ «Կոնվենցիայի 6-րդ հոդվածի 1-ին կետով երաշխավորված՝ դատաքննության իրավունքը, որի մասնավոր տարր է հանդիսանում մատչելիության իրավունքը, չի հանդիսանում բացարձակ իրավունք և կարող է ենթարկվել որոշակի սահմանափակումների, հատկապես, բողոքի ընդունելիության պայմանների առնչությամբ, քանի որ այն իր էությամբ պահանջում է պետության կողմից կարգավորում, որը կարող է փոփոխվել՝ կախված ժամանակից և տեղից, ինչպես հասարակության, այնպես էլ կոնկրետ անձանց պահանջումներին և միջոցներին համապատասխան: Պետություններն այս առնչությամբ օգտվում են հայեցողության ազատությունից: Այնուամենայնիվ, դատարանի մատչելիության իրավունքը չի կարող սահմանափակվել այնպես և այն սահմաններով, որ վնասի նրա էությունը, և դրանք համապատասխանում են Կոնվենցիայի 6 հոդվածի 1-ին կետին, եթե ունեն օրինական նպատակ և կիրառված միջոցների և դրված նպատակի միջև գոյություն ունի արդար հավասարակշռություն» (տե՛ս, Golder v. United Kingdom, 21 feb. 1975, Fayed v. United Kingdom, 25 aug. 1994, Ashingdane v. United Kingdom, 28 may 1985, Garcia Manibardo v. Spain (15 feb. 2000), 29.06.2000, Bellet v. France, 20 nov. 1995, Philis v. Greece, 27 aug. 1991, Tolstoy Miloslavsky v. United Kingdom, 23 jun. 1995):

Հարկ է նշել, որ արդարադատության մատչելիության և դատական պաշտպանության իրավունքը սերտորեն փոխկապակցված է այն կամ այն գործի դատարանի քննությանն ենթակա լինելու կամ չլինելու հարցի հետ, քանզի

դատարանը, հանդիսանալով վեճեր լուծող մարմին, օժտված չէ համընդհանուր իրավագործությամբ և իր գործառույթներին ու խնդիրներին համապատասխան կարող է քննել և լուծել միայն իր իրավասությանը հանձնված վեճերը: Սույն փաստն առաջացնում է մի կողմից՝ դատարանի, իսկ մյուս կողմից՝ գործեր քննելու և լուծելու իրավասություն ունեցող այլ մարմինների իրավագործությունը հստակորեն տարբերակելու անհրաժեշտություն: Որպիսի պարագայում այն գործերը, որոնց քննությունն օրենքով գտնվում է դատարանի իրավասության ներքո, համարվում են դատական ենթակայության գործեր:

Միաժամանակ, համաձայն ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 3-րդ հոդվածի 1-ին մասի՝ յուրաքանչյուր ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձ սույն օրենսգրքով սահմանված կարգով իրավունք ունի դիմելու վարչական դատարան, եթե համարում է, որ պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմնի կամ դրա պաշտոնատար անձի վարչական ակտով, գործողությամբ կամ անգործությամբ՝

1) խախտվել են կամ անմիջականորեն կարող են խախտվել նրա՝ Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրությամբ (այսուհետ՝ Սահմանադրություն), միջազգային պայմանագրերով, օրենքներով կամ այլ իրավական ակտերով ամրագրված իրավունքները և ազատությունները, ներառյալ, 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 Սահմանադրության, միջազգային պայմանագրի, օրենքի կամ այլ իրավական ակտի ուժով.

2) նրա վրա ոչ իրավաչափորեն դրվել է որևէ պարտականություն.

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

Սույն օրենսգրքի 65-րդ հոդվածի համաձայն՝ վարչական դատարանում գործը հարուցվում է հայցի հիման վրա:

Սույն օրենսգրքի 66-րդ, 67-րդ, 68-րդ և 69-րդ հոդվածների համաձայն՝ վարչական դատարանում հարուցվող հայցերի տեսակներն են՝ «վիճարկման հայցը», որով հայցվորը կարող է պահանջել ամբողջությամբ կամ մասնակիորեն վերացնել միջամտող վարչական ակտը (ներառյալ՝ զուգորդվող վարչական ակտի միջամտող դրույթները), «պարտավորեցման հայցը», որով հայցվորը կարող է պահանջել ընդունելու այն բարենպաստ վարչական ակտը, որի ընդունումը մերժել է վարչական մարմինը, որպիսի հայցը ներառում է վարչական մարմնի կողմից ընդունված միջամտող վարչական ակտը վիճարկելու պահանջը, «գործողության կատարման հայցը», որով հայցվորը կարող է պահանջել կատարելու որոշակի գործողություններ կամ ձեռնպահ մնալու այնպիսի գործողություններից, որոնք ուղղված չեն վարչական ակտի ընդունմանը, ինչպես նաև կարող է պահանջել օրենքով սահմանված ժամկետում վարչական ակտ չընդունվելու հետևանքով վարչական ակտն ընդունված համարվելու դեպքում տրամադրել օրենքով նախատեսված համապատասխան փաստաթուղթը և «ձանաչման հայցը», որով հայցվորը կարող է 1. պահանջել ձանաչել որևէ իրավահարաբերության առկայությունը կամ բացակայությունը, եթե նա չի կարող հայց ներկայացնել ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 66-68-րդ հոդվածներին համապատասխան, 2. պահանջել ձանաչել վարչական ակտի առ ոչինչ լինելը, 3. պահանջել ոչ իրավաչափ ձանաչել այլևս իրավաբանական ուժ չունեցող միջամտող վարչական ակտը կամ կատարմամբ կամ որևէ այլ կերպ իրեն սպառած գործողությունը կամ անգործությունը, եթե հայցվորն արդարացիորեն շահագրգռված է ակտը կամ գործողությունը կամ անգործությունը ոչ իրավաչափ ձանաչելու մեջ, այսինքն՝ 1) առկա է նմանատիպ իրավիճակում նմանատիպ միջամտող վարչական ակտ կրկին ընդունելու կամ գործողություն կրկին կատարելու վտանգ, 2) հայցվորը մտադիր է պահանջել գույքային վնասի հատուցում, կամ 3) դա նպատակ է հետապնդում վերականգնելու հայցվորի պատիվը, արժանապատվությունը կամ գործարար համբավը:



Այսպիսով, վերոգրյալ իրավական նորմերի վերլուծությունից հետևում է, որ անձը, դատական պաշտպանության սահմանադրական իրավունքն իրացնելիս, պետք է առաջնորդվի տվյալ դատական պաշտպանության ձևի համար օրենսդրությամբ նախատեսված կանոններով, մասնավորապես՝ ղեկավարվի ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքով սահմանված հայց հարուցելու կարգավորումներով: Միաժամանակ, ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքով սպառիչ ցանկով ամրագրված են այն բոլոր հայցատեսակները, որոնց հիման վրա կարող են հարուցվել վարչական գործեր, ավելին՝ ըստ տեսակների հայցերի տարբերակումը կանխորոշվում է հայցվորի հայցադիմումով ներկայացվող պահանջով: Այլ կերպ ասած, իրավունքի ենթադրյալ խախտման դեպքում անձը կարող է օգտվել դատական պաշտպանության իրավունքից ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքով սահմանված հայցատեսակի շրջանակներում՝ ներկայացնելով դրա էությունից և բովանդակությունից ծագող հայցապահանջ:

3.2.2. Սույն գործով քննարկման առարկա է հանդիսանում Աշոտ Ջաքարյանի հայցն 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՝ Ջեդեա համայնքի ղեկավարի 10.04.2015թ. թիվ 22 որոշումը, Ջեդեա համայնքի ավագանու 11.04.2015թ. թիվ 14 որոշումը և 15.05.2015թ. աճուրդներն անվավեր ճանաչելու և հետևանքները վերացնելու պահանջների մասին:

Ղատարանը բավարարել է ներկայացված հայցը հետևյալ պատճառաբանությամբ. «(...) Ղատարանը, ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 30-րդ հոդվածի 3-րդ մասին համապատասխան, եզրահանգում է, որ Արարատի և Վայոց Ձորի մարզերի ընդհանուր իրավասության առաջին ատյանի ղատարանի 06.03.2018թ. դատավճռով հաստատվում է փաստն առ այն, որ Գրիգոր Գրիգորյանին աճուրդի միջոցով վաճառված՝ Ջեդեա /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: (...)

(...) վերը նշված ապացույցների հետազոտման ու գնահատման արդյունքում ղատարանը հաստատված է համարում, որ Աշոտ Ջաքարյանը 10 տարին գերազանցող ժամկետով անընդմեջ, բացահայտ և բարեխիղճ կերպով տիրապետել և օգտագործել է խնդրո առարկա հողամասերը:

Վերոհիշյալի հիման վրա ղատարանը 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 Ջաքարյանի խնդրո առարկա հողամասերը ձեռք բերելու նախապատվության իրավունքի առկայությունը, 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՝ ղատարանը 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: (...)

ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 30-րդ հոդվածի 3-րդ մասին համապատասխան՝ դատարանը, հիմք ընդունելով Ղատավճռով 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: Ղատարանն 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 պահանջների շրջանակներում՝ հաշվի առնելով ածանցյալ պահանջի էությունն ու բովանդակությունը: (...)

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 արդունավետ իրացման համար: Այլապես, հայցվորի դատական պաշտպանությունը կդառնա ինքնապատակ:

Վերոհիշյալի հիման վրա դատարանը գտնում է, որ բավարարման ենթակա են նաև ածանցյալ պահանջները: (...):»:

3.2.3. ՀՀ գործող վարչական դատավարության օրենսգրքի 124-րդ հոդվածի 2-րդ մասը սահմանում է, որ վիճարկվող վարչական ակտի իրավաչափությունը որոշվում է այդ ակտի ընդունմանն ուղղված վարչական վարույթում ձեռք բերված անպայմանների շրջանակում և դրա ընդունման պահի դրությամբ գործող օրենքների հիման վրա, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ հետազայում ընդունվել է դատավարության մասնակից հանդիսացող ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձանց վերաբերող նրանց համար ավելի բարենպաստ օրենք, և եթե դա նախատեսված է այդ օրենքով:



Այսպես, 2015 թվականի ապրիլի ամսվա դրությամբ գործող խմբագրությամբ ՀՀ հողային օրենսգրքի (այսուհետ նաև՝ Օրենսգրք) 56-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին պարբերության համաձայն՝ քաղաքային և գյուղական համայնքների սեփականությանն են պատկանում տվյալ համայնքի սահմանագծի ներսում գտնվող հողերը, բացառությամբ պետությանը, քաղաքացիներին, իրավաբանական անձանց և սեփականության այլ սուբյեկտներին պատկանող հողերի:

Օրենսգրքի 56-րդ հոդվածի 5-րդ մասը սահմանում է, որ 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:

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:

Օրենսգրքի 66-րդ հոդվածի 1-ին մասում ներկայացված են պետության և համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի ուղղակի վաճառքն իրականացնելու դեպքերը: Մասնավորապես, նշյալ մասի 4-րդ կետի համաձայն՝ պետության և համայնքների սեփականություն հանդիսացող հողամասերի ուղղակի վաճառքը կատարվում է օրենքներով գնման նախապատվություն ունեցող անձանց:

Օրենսգրքի 67-րդ հոդվածի համաձայն՝

«1. Պետության և համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի վաճառքը, բացառությամբ սույն օրենսգրքի 65-րդ և 66-րդ հոդվածներով նախատեսված դեպքերի, կատարվում է աճուրդով:

2. Աճուրդով վաճառքի մեկնարկային գինը չի կարող պակաս լինել հողի կադաստրային արժեքի 50 տոկոսից, իսկ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած ցանկում ընդգրկված սահմանամերձ, լեռնային, բարձրլեռնային, ծայրամասային բնակավայրերում աճուրդով վաճառքի մեկնարկային գինը՝ հողի կադաստրային արժեքի 30 տոկոսից:

3. Համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի կամ դրանց առանձին հատվածների աճուրդով վաճառքի մեկնարկային գինը հայտարարում է համայնքի ղեկավարը՝ համայնքի ավագանու որոշման հիման վրա:

4. Աճուրդների կազմակերպման և իրականացման կարգը սահմանվում է Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով, սույն օրենսգրքով և «Հրապարակային սակարկությունների մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով: Հրապարակային սակարկությունների միջոցով համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի (դրանց առանձին հատվածների) աճուրդով վաճառքի նկատմամբ չեն կիրառվում «Հրապարակային սակարկությունների մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 3-րդ հոդվածի 2-րդ մասի առաջին պարբերության դրույթները:»:

Իրավահարաբերության ծագման պահին գործող խմբագրությամբ «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքի 5-րդ հոդվածը նվիրված է աճուրդի կազմակերպման ընդհանուր ընթացակարգային պայմաններին: Մասնավորապես, «1. Աճուրդը պետք է սկսվի ժամը 9.00-19.00 ընկած ժամանակահատվածում, բացառությամբ սեփականատիրոջ (իրավատիրոջ) կողմից կազմակերպվող աճուրդների, որոնք պետք է սկսվեն ժամը 8.00-23.00 ընկած ժամանակահատվածում:

Լուսի վաճառքը պետք է ավարտվի հրապարակային ծանուցման մեջ նշված օրը:

2. Աճուրդի մասին հրապարակային ծանուցումը հրապարակվում է զանգվածային լրատվության միջոցով և <http://www.azdarar.am> հասցեում գտնվող Հայաստանի Հանրապետության հրապարակային ծանուցումների պաշտոնական ինտերնետային կայքում:



Աճուրդի կազմակերպիչը պետք է աճուրդի կայացման վայրում ցուցատախտակի վրա գետեղի աճուրդի մասին հրապարակային ծանուցումը՝ աճուրդի կայացման օրվանից առնվազն մեկ օր առաջ:

3. Աճուրդին, աճուրդի կանոնակարգով նախատեսված կարգով, կարող են ներկա գտնվել աճուրդի մասնակից չհամարվող այն անձինք, ովքեր վճարել են մուտքի վճարը (այսուհետ՝ մասնակից չհամարվող անձինք):

Աճուրդի մասնակիցները և մասնակից չհամարվող անձինք աճուրդի անցկացման դահլիճում զբաղեցնում են առանձին նստատեղեր:

4. Աճուրդի մասնակիցները և մասնակից չհամարվող անձինք պարտավոր են չխոչընդոտել աճուրդի անցկացմանն ու ենթարկվել աճուրդի կանոնակարգով սահմանված կանոններին:»:

Նշյալ օրենքի 8-րդ հոդվածը վերաբերում է աճուրդի մասին հրապարակային ծանուցման կարգին: Այսպես, նշյալ հոդվածի համաձայն՝

«1. Աճուրդի մասին հրապարակային ծանուցումը պետք է պարունակի աճուրդի մասին հետևյալ տեղեկությունները.

- 1) աճուրդի կայացման տարին, ամիսը, ամսաթիվը և ժամը.
- 2) աճուրդի կազմակերպչի անունը (անվանումը).
- 3) աճուրդի կազմակերպման վայրը (հասցեն).
- 4) աճուրդի ձևը և անցկացման կարգը.
- 5) աճուրդի պայմանները, այդ թվում՝ լոտի (լոտերի) անվանումը, լոտի նկատմամբ սահմանափակումները, եթե լոտն առարկա է, ապա նրա ֆիզիկական վիճակը (մաշվածությունը) և (կամ) արտադրման տարեթիվը, լոտի մեկնարկային գինը, լոտի իրավունք լինելու դեպքում՝ այդ իրավունքի գործողության ժամկետը, ինչպես նաև էական այլ պայմանները.
- 6) աճուրդին մասնակցելու անհրաժեշտ փաստաթղթերի ցանկը.
- 7) աճուրդում հաղթողին որոշելու կարգը.
- 8) կազմակերպչի կողմից սահմանված նախավճարի չափը, ինչպես նաև վճարման կարգը և ժամկետները.
- 9) լոտն ուսումնասիրելու ամսաթիվը, ժամանակը և վայրը.
- 10) ընդհանուր աճուրդի դեպքում՝ լոտերի վաճառքի հերթականությունը.
- 11) աճուրդի կանոնակարգին ծանոթանալու վայրը և կանոնակարգի պատճենը տրամադրելու կարգը:

Աճուրդի կանոնակարգը տրամադրելու համար կազմակերպիչը կարող է պահանջել միայն կանոնակարգի պատճենահանման համար կատարած ծախսերը:

2. Աճուրդի մասին հրապարակային ծանուցումը պետք է կատարվի աճուրդի բացումից առնվազն տասնհինգ օր առաջ:

3. Շուտ փչացող ապրանքների դեպքում աճուրդի մասին հրապարակային ծանուցումը կարող է կատարվել աճուրդի բացման օրվանից առնվազն մեկ օր առաջ:

4. Անշարժ գույքի վաճառքի, ինչպես նաև այլ դեպքերում օրենքով կարող են սահմանվել աճուրդի մասին հրապարակային ծանուցման առավել երկար ժամկետներ:»:

Իսկ նույն օրենքի 10-րդ հոդվածը նախատեսում է աճուրդի մասնակցելու պայմանները: Ի մասնավորի՝ նշյալ հոդվածի համաձայն.

«1. Աճուրդին մասնակցելու ցանկություն ունեցող անձինք, աճուրդի մասին ծանուցման մեջ սահմանված չափով, ժամկետներում և կարգով, մուծում են նախավճար, որի չափը չի կարող գերազանցել աճուրդում վաճառվող ամենաբարձր մեկնարկային գին ունեցող լոտի գնի մինչև հինգ տոկոսը: Տրանսպորտային միջոցների մեծ պահանջարկ ունեցող հաշվառման համարանիշերի հատկացման աճուրդին մասնակցելու համար մուծվող նախավճարի չափը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:

2. Նախավճարը մուծվում է աճուրդի կազմակերպչին: Նախավճարը կարող է վճարվել կանխիկ, եթե օրենքով այլ բան նախատեսված չէ:



3. Նախավճարը վճարվելու դեպքում աճուրդի կազմակերպիչը պարտավոր է մասնակցին տրամադրել մասնակցի վկայական, որտեղ նշվում է աճուրդի կազմակերպչի անվանումը, վճարված նախավճարի չափը, աճուրդի անցկացման վայրը (հասցեն) և ժամանակը:

4. Աճուրդի մասնակից չհամարվող անձանց համար աճուրդի կանոնակարգով կարող է սահմանվել մուտքի վճար, որի չափը չի կարող գերազանցել սահմանված նվազագույն աշխատավարձի հնգապատիկը:

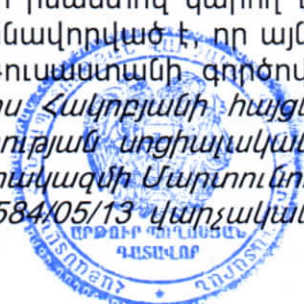
5. Աճուրդի մասնակիցներին մասնակցի վկայականներ տրամադրելը, ինչպես նաև աճուրդի մասնակից չհամարվող անձանց տոմսերի վաճառքը պետք է դադարի աճուրդի բացումից առնվազն երեսուն րոպե առաջ, եթե աճուրդի մասին հրապարակային ծանուցման մեջ այլ ժամկետ սահմանված չէ:»:

Միաժամանակ, ՀՀ հողային օրենսգրքի 72-րդ հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝

«2. 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:»:

Այս համատեքստում ՀՀ վճարելի դատարանն իր 17.07.2015 թվականի որոշմամբ անհրաժեշտ է համարել հիշատակել, որ «(...) ՄԻԵԴ-ի կողմից ձևավորված նախադեպային իրավունքի համաձայն՝ Կոնվենցիայի թիվ 1 Արձանագրության 1-ին հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված «գույք» հասկացությունն ունի ինքնավար նշանակություն, որը չի սահմանափակվում նյութական իրերի նկատմամբ սեփականության իրավունքով և կապված չէ ներպետական օրենսդրության ձևական դասակարգման հետ: Ինչպես նյութական իրերը, գույքային հանդիսացող որոշակի այլ իրավունքներ ու շահեր նույնպես կարող են համարվել «գույքային իրավունքներ» և հետևաբար նաև «գույք» նույն դրույթի իմաստով: Յուրաքանչյուր գործով պարզաբանման ենթակա հարցն այն է, թե արդյոք, գործի բոլոր հանգամանքներից ելնելով, դիմումատու ունեցել է Կոնվենցիայի թիվ 1 Արձանագրության 1-ին հոդվածով պաշտպանվող նյութական շահ (տե՛ս, օրինակ, Մինասյանը և Սեմերջյանն ընդդեմ Հայաստանի գործով ՄԻԵԴ 23.06.2009 թվականի վճիռը, 55-րդ կետ): Միաժամանակ ՄԻԵԴ-ը տվել է Կոնվենցիայի թիվ 1 Արձանագրության 1-ին հոդվածի իմաստով «սեփականություն» հասկացության ընդլայնված մեկնաբանություն՝ օգտագործելով «օրինական սպասելիք» հասկացությունը: Մասնավորապես, ՄԻԵԴ-ը արձանագրել է, որ պահանջի իրավունքը ստանում է «սեփականություն» որակումն այն պահից, երբ անձն ունենում է «օրինական սպասելիք» իր իրավունքներն իրականացնելու համար (տե՛ս, «Պրեսոս Կոմպանիա Նավիեռա ՍԱ»-ն և այլոք ընդդեմ Բելգիայի գործով ՄԻԵԴ 20.11.1995 թվականի վճիռը): Ըստ ՄԻԵԴ-ի իրավական դիրքորոշման՝ պահանջի իրավունքը Կոնվենցիայի թիվ 1 Արձանագրության 1-ին հոդվածի իմաստով կարող է ընկալվել որպես գույքային իրավունք, եթե բավարար չափով հիմնավորված է, որ այն կարող է իրավաբանորեն իրացվել (տե՛ս, Բուրդովն ընդդեմ Ռուսաստանի գործով ՄԻԵԴ 07.05.2002 թվականի վճիռը, 40-րդ կետ)» (տե՛ս, Մայիս Հակոբյանի հայցն ընդդեմ ՀՀ աշխատանքի և սոցիալական հարցերի նախարարության սոցիալական ապահովության պետական ծառայության և Ծառայության աշխատակազմի Մարտունու սոցիալական ապահովության տարածքային բաժնի թիվ ԿԴ2/0584/05/13 վարչական գործով ՀՀ վճարելի դատարանի 17.07.2015 թվականի որոշումը):



Վերոգրյալ իրավական նորմերի համակարգային վերլուծության արդյունքում կարելի է փաստել, որ համայնքի վարչական տարածքում գտնվող այն հողերը, որոնք սեփականության իրավունքով չեն պատկանում պետությանը, քաղաքացիներին, իրավաբանական անձանց և սեփականության այլ սուբյեկտներին, սեփականության իրավունքով պատկանում են տվյալ համայնքին: Ընդ որում, համայնքի սեփականության ներքո գտնվող հողերը կառավարում և տնօրինում են համայնքի ղեկավարն ու ավագանին՝ օրենքով սահմանված կարգով:

Օրենսդիրը նախատեսում է քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց համայնքին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերն օգտագործման, կառուցապատման կամ սեփականության իրավունքով տրամադրելու իրավական հնարավորություն: Ստացվում է, որ օրենքով սահմանված կարգով և դեպքերում համայնքային սեփականության հանդիսացող հողամասերը կարող են մասնավորեցվել հօգուտ ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձանց: Ընդ որում, օրենսդրեն սահմանվել են գույքի օտարում իրականացնելու եղանակները, դրանք են՝ 1) սեփականության իրավունքն անհատույց փոխանցում, 2) ուղղակի վաճառք, 3) աճուրդ:

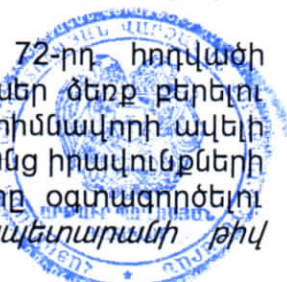
Այսպես, ՀՀ հողային օրենսգրքի 65-րդ և 66-րդ հոդվածներով սպառիչ կերպով սահմանված են համայնքային հողամասերն անհատույց տրամադրելու կամ ուղղակի վաճառելու դեպքերը: Որպես օրինակ, պետության և համայնքների սեփականություն հանդիսացող հողամասերի ուղղակի վաճառքը կատարվում է օրենքներով գնման նախապատվություն ունեցող անձանց: Մնացած դեպքերում համայնքային հողամասերի վաճառքը պետք է իրականացվի աճուրդով:

Ի մասնավորի, համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի կամ դրանց առանձին հատվածների աճուրդով վաճառքի մեկնարկային գինը, որը չի կարող պակաս լինել հողի կադաստրային արժեքի 50 տոկոսից, իսկ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած ցանկում ընդգրկված սահմանամերձ, լեռնային, բարձրլեռնային, ծայրամասային բնակավայրերում աճուրդով վաճառքի մեկնարկային գինը՝ հողի կադաստրային արժեքի 30 տոկոսից, հայտարարում է համայնքի ղեկավարը՝ համայնքի ավագանու որոշման հիման վրա: Այսինքն՝ անհրաժեշտ է, որպեսզի, նախ և առաջ, կայացվի համայնքի ավագանու համապատասխան որոշում, որից հետո միայն համայնքի ղեկավարը հայտարարում է համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի կամ դրանց առանձին հատվածների աճուրդով վաճառքի մեկնարկային գինը:

Աճուրդների կազմակերպման և իրականացման կարգը սահմանվում է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքով, ՀՀ հողային օրենսգրքով և «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքով, սակայն նշյալ դեպքում չեն կիրառվում «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքի 3-րդ հոդվածի 2-րդ մասի առաջին պարբերության դրույթները, դրանք են՝ «Սակարկություններին չեն կարող մասնակցել սակարկությունների կազմակերպիչը, իրավաբանական անձ համարվող կազմակերպչի հիմնադիրները (մասնակիցները), կազմակերպչի աշխատակիցները, իսկ մրցույթների դեպքում՝ նաև մրցութային հանձնաժողովի անդամները»:

Բացի այդ, Վերաքննիչ դատարանը փաստում է, որ այն քաղաքացիները և իրավաբանական անձինք, որոնք ավելի քան 10 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, իսկ ձեռքբերման վաղեմության իրավունքը տրամադրվում է տվյալ համայնքի տեղական ինքնակառավարման մարմնի, որոշմամբ կամ դատական կարգով:

ՀՀ վճռաբեկ դատարանը, անդրադառնալով Օրենսգրքի 72-րդ հոդվածի վերլուծությանը, նշել է, որ 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 (տե՛ս, Արմեն Սիմոնյանն ընդդեմ Երևանի քաղաքապետարանի թիվ



ՎԴ/3691/05/09 վարչական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 30.07.2010 թվականի որոշումը):

Ի հավելումն վերոգրյալի՝ ՀՀ վճռաբեկ դատարանը հարկ է համարում նշել, որ 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:

Վճռաբեկ դատարանը հարկ է համարում նաև արձանագրել, որ 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 համոզմունքը, 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 (տե՛ս, թիվ ԿԴ3/0042/02/13 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 27.12.2017թ. որոշումը):

Միաժամանակ, Մարդու իրավունքների եվրոպական դատարանը 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: Միևնույն 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):



Բացի այդ, ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 30-րդ հոդվածի 3-րդ մասի համաձայն՝ 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:

Վկայակոչած իրավական դրույթից հետևում է, որ ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի իմաստով որևէ գործ քննելիս դատարանի համար պարտադիր են միայն այն փաստերը, որոնք հաստատված են քրեական գործով օրինական ուժի մեջ մտած դատավճռով և որոնցով հաստատված են որոշակի գործողությունների կատարումը և դրանք կատարած անձինք:

3.2.4. Նախ և առաջ, Վերաքննիչ դատարանը փաստում է, որ սույն գործով հայցվոր Աշոտ Ջաքարյանը, դիմելով Ղատարան, հայտնել է, որ Վայոց Ձորի մարզի Վայք համայնքին միավորված Ջեղեա 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 վերջինս ունի ձեռքբերման նախապատվության իրավունք, ինչը հաստատվում է օրինական ուժի մեջ մտած դատավճռով: Իր պնդմամբ, Ջեղեա համայնքի նախկին ղեկավարը կատարել է հանցավոր արարք՝ նշված այգիներն անջրդի և անմշակ հողերի անվան տակ աճուրդային վաճառքով օտարելով այլ անձի:

Համադրելով վերոնշյալ իրավական վերլուծությունը սույն գործով հաստատված փաստական հանգամանքների հետ՝ Վերաքննիչ դատարանը հարկ է համարում պարզել, թե, արդյոք, առկա էին իրավական հիմքերը համայնքային սեփականություն հանդիսացող վիճահարույց գույքն աճուրդի միջոցով օտարելու համար, արդյոք, հայցվոր Աշոտ Ջաքարյանն ունի՞ ձեռքբերման նախապատվության իրավունք ՀՀ Վայոց ձորի մարզի Վայք համայնքին միավորված, նախկին Ջեղեա համայնքի տարածքում գտնվող 6,12905 հա, 5,19801 հա, 3,90769 հա և 8,77465 հա /ընդհանուր 24.4 հա/ բերքատու այգիների նկատմամբ, այսինքն՝ արդյոք, հայցվոր Աշոտ Ջաքարյանն ավելի քան տասը տարի անընդմեջ, բարեխիղճ, բացահայտ տիրապետել է և օգտագործել է խնդրահարույց հողամասերը, թե՛ ոչ:

Հաշվի առնելով ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 30-րդ հոդվածի 3-րդ մասը, այն 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՝ Վերաքննիչ դատարանն արձանագրում է, որ թիվ ԱՎԴ/0099/01/17 քրեական գործով օրինական ուժի մեջ մտած 06.03.2018 թվականի դատավճռով (այսուհետ նաև՝ Ղատավճիռ) Վայք համայնքին միավորված, նախկին Ջեղեա համայնքի նախկին ղեկավար Սուրիկ Սարգսյանը մեղավոր է ճանաչվել ՀՀ քրեական օրենսգրքի 308-րդ հոդվածի 1-ին մասով և դատապարտվել /հիմք՝ «datalex» տեղեկատվական կայքից բաղվածք, 1-ին հատոր, գ.թ. 36-41/:

Մասնավորապես՝ ՀՀ քննչական կոմիտեի Վայոց ձորի մարզային քննչական վարչության ՀՎԳ ավագ քննիչ Ա.Գևորգյանի 2017 թվականի հունիսի 19-ի որոշմամբ՝ ՀՀ քրեական օրենսգրքի 308-րդ հոդվածի 1-ին մասով և ՀՀ քրեական օրենսգրքի 314-րդ հոդվածով հարուցվել և վարույթ է ընդունվել թիվ 21101017 քրեական գործը՝ Աշոտ Ջաքարյանի դիմումի կապակցությամբ նախապատրաստված նյութերի հիման վրա: Ընդ որում, նշյալ քրեական գործով Աշոտ Ջաքարյանը ճանաչվել է տուժող:

Ղատավճռի համաձայն՝ «(...) Սուրիկ Գարնուսի Սարգսյանը մեղադրվում է՝ ՀՀ քրեական օրենսգրքի 308-րդ հոդվածի 1-ին մասով, հանրորեն վտանգավոր այն արարքի համար, որ նա հանդիսանալով պաշտոնատար անձ՝ զբաղեցնելով ներկայումս Վայք համայնքին միավորված Վայոց ձորի մարզի Ջեղեա համայնքի ղեկավարի պաշտոնը, ՀՀ հողային օրենսգրքի 56-րդ հոդվածի 5-րդ մասի համաձայն՝ լիազորված լինելով ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքով, հողային օրենսգրքով, այլ օրենքներով ու նորմատիվ իրավական ակտերով սահմանված կարգով համայնքի ավագանու հետ կառավարել և տնօրինել համայնքային սեփականության ներքո



գտնվող հողերը, ՀՀ հողային օրենսգրքի 61-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ լիազորված լինելով օտարել համայնքի վարչական սահմաններում գտնվող հողերը, իսկ նույն օրենսգրքի 59-րդ հոդվածի համաձայն՝ որպես համայնքի ղեկավար, պարտավոր լինելով կազմակերպել, որ մինչև հողամասը տրամադրելու մասին որոշում ընդունելը, հողամասի սահմանները տեղական ինքնակառավարման մարմնի կողմից նախապես որոշվեն տեղանքում և քարտեզի վրա, իր պաշտոնեական դիրքն անձնական այլ շահագրգռվածությունից ելնելով ծառայության շահերին հակառակ օգտագործելով՝ համայնքին պատկանող հողատարածքները Գրիգոր Գրիգորյանին վաճառելու նպատակով, չի կատարել իր՝ վերոնշյալ պարտավորությունը և 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, որի հիման վրա Սպարտակ Ավագյանն առանց տեղանք այցելելու կադաստրից ստացված տվյալներով կատարել է նշված հողատարածքների չափագրում: Այնուհետև, Սուրիկ Սարգսյանը իրականացված չափագրման արդյունքների հիման վրա 24,4 հեկտար հողատարածքները գրանցել է որպես համայնքի սեփականություն և չի կատարել ՀՀ հողային օրենսգրքի 59-րդ հոդվածի 3-րդ մասով սահմանված հողամասի սահմանները տեղանքում ամրացնելու պահանջը, որի արդյունքում պարզ կլիներ, թե իրականում նշված հողատարածքներն ինչ հողատեսի են և արդյոք ենթակա են աճուրդով վաճառքի: Չկատարելով իր վերոնշյալ պարտականությունները՝ համայնքի ղեկավար Սուրիկ Սարգսյանը, նշված 24,4 հեկտար հողատարածքները Գրիգոր Գրիգորյանին վաճառելու նպատակով պաշտոնեական դիրքը ծառայության շահերին հակառակ օգտագործելով, 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 և 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 Արմենչիկ Սիմոնյանին և Իսրայել Հովսեփյանի անունները, նրանց անվամբ կատարել աճուրդի մասնակցության համար սահմանված վճարումները: Սուրիկ Սարգսյանը 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՝ Արմենչիկ Սիմոնյանի 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: Սուրիկ Սարգսյանի վերը նշված հանցավոր գործողությունների արդյունքում Աշոտ Ջաքարյանի կողմից փաստացի մշակվող և համայնքին սեփականության իրավունքով



պատկանող նշված 24,4 հեկտար տարածքով բազմամյա տնկարկները՝ պտղատու այգիները, գյուղատնտեսական նշանակության այլ հողատեսքերի անվան տակ, կադաստրային ամենացածր արժեքով օտարվել են Գրիգոր Գրիգորյանին: Վերջինիս նշված գործողությունների արդյունքում էական՝ 2.482.000 ՀՀ դրամի չափով նյութական վնաս է պատճառվել Վայք համայնքին, ինչպես նաև խախտվել են Աշոտ Զաքարյանի իրավունքները: (...)

Մինչ դատաքննությունը սկսելն ամբաստանյալ Սուրիկ Գարնուսի Սարգսյանը միջնորդեց դատական քննությունն անցկացնել արագացված կարգով և հայտարարեց, որ իրեն առաջադրված մեղադրանքը պարզ է, համաձայն է մեղադրանքի հետ, միջնորդությունը ներկայացրել է կամավոր, խորհրդակցել է պաշտպանի հետ, գիտակցում է արագացված կարգով դատաքննություն անցկացնելու հետևանքները:

Դատարանը համոզվելով, որ առկա են ՀՀ քրեական դատավարության օրենսգրքի 375¹ և 375² հոդվածներով նախատեսված պայմանները որոշում է կայացրել արագացված կարգով դատական քննություն անցկացնելու մասին:

Այսպիսով, քրեական գործով ձեռք բերված ապացույցների դատաքննության կարգով հետազոտություն չկատարելով, քրեական գործի նյութերի ուսումնասիրությունից, դատարանը հանգեց այն համոզման, 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 Զաքարյանի իրավունքները, ինչը համաձայն ՀՀ քրեական օրենսգրքի 308-րդ հոդվածի 1-ին մասով համարվում է քրեորեն պատժելի արարք, ուստի նա պետք է պատասխանատվության ենթարկվի ՀՀ քրեական օրենսգրքի 308-րդ հոդվածի 1-ին մասով: (...):»:

Արդյունքում, Դատավճռով վճռվել է «Սուրիկ Գարնուսի Սարգսյանին մեղավոր ճանաչել ՀՀ քրեական օրենսգրքի 308-րդ հոդվածի 1-ին մասով և նրան դատապարտել ազատազրկման 1 /մեկ/ տարի ժամկետով, ՀՀ քրեական օրենսգրքի 70-րդ հոդվածի կիրառմամբ նշանակված պատիժը պայմանականորեն չկիրառել 1 /մեկ/ տարի փորձաշրջանի ժամկետով, նրան պարտավորեցնել այդ ընթացքում չփոխելու մշտական բնակության վայրը և նրա վարքագծի հետագա վերահսկողությունը հանձնարարել բնակության վայրի ՀՀ ԱՆ պրոբացիայի պետական ծառայությանը: (...):»:

Աբստրահում կատարելով՝ կարելի է փաստել, որ թիվ ԱՎԴ/0099/01/17 քրեական գործով կայացված, օրինական ուժի մեջ մտած դատավճռով, մեղադրանքի հետ համաձայն լինելով, Սուրիկ Սարգսյանը, ով զբաղեցնում էր Վայք համայնքին միավորված Վայոց ձորի մարզի Զեղեա համայնքի ղեկավարի պաշտոնը, արագացված դատական քննության արդյունքում մեղավոր է ճանաչվել ՀՀ քրեական օրենսգրքի 308-րդ հոդվածի 1-ին մասով: Դատական ակտի ուսումնասիրությունից հետևում է, որ դատավճռում նշված գործողությունների արդյունքում էական՝ 2.482.000 ՀՀ դրամի չափով, նյութական վնաս է պատճառվել Վայք համայնքին, ինչպես նաև խախտվել են տուժող Աշոտ Զաքարյանի իրավունքները: Ի մասնավորի, Աշոտ Զաքարյանի կողմից փաստացի մշակվող և համայնքին սեփականության իրավունքով պատկանող ընդհանուր 24,4 հեկտար տարածքով բազմամյա տնկարկները՝ պտղատու այգիները, գյուղատնտեսական նշանակության այլ հողատեսքերի անվան տակ, կադաստրային ամենացածր արժեքով օտարվել են այլ անձին՝ սույն գործով երրորդ անձ Գրիգոր Գրիգորյանին:

Այսպիսով, ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 30-րդ հոդվածի 3-րդ մասի հիմքով Վերաքննիչ դատարանը նույնպես գալիս է եզրահանգմանն այն մասին, որ ՀՀ Արարատի և Վայոց Ձորի մարզերի ընդհանուր իրավասության առաջին ատյանի դատարանի օրինական ուժի մեջ մտած 06.03.2018 թվականի դատավճռով հաստատվում է այն փաստական հանգամանքը, որ սույն գործով հայցվոր Աշոտ Զաքարյանը փաստացի մշակում էր՝ օգտագործում և տիրապետում էր, խնդրահարույց՝ համայնքին սեփականության իրավունքով պատկանող ընդհանուր 24,4

հեկտար տարածքով բազմամյա տնկարկները՝ պտղատու այգիները, որոնք աճուրդով օտարվել են այլ անձին:

Պարզելով հիմնահարցն այն մասին, թե, արդյոք, հայցվոր Աշոտ Ջաքարյանն օժտված է եղել ՀՀ հողային օրենսգրքի 72-րդ հոդվածի 2-րդ մասի խմաստով ձեռքբերման նախապատվության իրավունքով՝ Վերաքննիչ դատարանն ուշագրավ է համարում դատավարության շրջանակներում հարցաքննված վկաների ցուցմունքների հետազոտումը:

Այսպես, 26.04.2021 թվականին իրավիրված դատական նիստում տված ցուցմունքներով վկաներ Վարդան Սարգսյանը, Սմբատ Հովհաննիսյանը և Արմեն Մկրտչյանը հաստատել են այն, որ Աշոտ Ջաքարյանը Ջեդեա համայնքում գտնվող հողատարածքներում պտղատու այգիներ /ծիրանիներ և խնձորենիներ/ է տնկել մոտավորապես 2001 թվականից սկսած: Այդ հողատարածքներն այդ պահից՝ 2001 թվականից, ի վեր գտնվել են Աշոտ Ջաքարյանի տիրապետման ներքո: Ընդ որում, վկաները նկատել են, որ որևէ այլ անձ, բացի Աշոտ Ջաքարյանից, այդ հողամասերում գյուղատնտեսական գործունեություն չի ծավալել: Հանդիսանալով այդ հողատարածքներում գյուղատնտեսական աշխատանքներ կատարող վարձու աշխատողներ՝ վկաներ Վարդան Սարգսյանը, Սմբատ Հովհաննիսյանը և Արմեն Մկրտչյանը նկատել են, որ Աշոտ Ջաքարյանի՝ այգիներ հիմնելու և մշակելու նախաձեռնությունը համայնքի բնակիչների կողմից դրական արձագանք է ունեցել, քանզի դա ապահովել է բազմաթիվ աշխատատեղեր համայնքի համար: Վկա Արմեն Մկրտչյանը հիշատակել է նաև, որ ՀՀ բարձրաստիճան պաշտոնատար անձինք այցելել են Աշոտ Ջաքարյանի կողմից հիմնված այգիներ, բացի այդ, նշյալ այցերի ժամանակ մարզի ղեկավարությունն այդ այգիները ներկայացրել է որպես համայնքում կատարված ներդրումներ /հիմք՝ 26.04.2021 թվականի դատական նիստի արձանագրություն, 3-րդ հատոր, գ.թ. 97-102, 116/: Հատկանշական է, որ նշյալ վկաները զգուշացվել են սուտ ցուցմունք տալու կամ ցուցմունք տալուց հրաժարվելու համար նախատեսված քրեական պատասխանատվության մասին, ինչը հաստատվում է գործի նյութերում առկա նախազգուշացման թերթիկներով /3-րդ հատոր, գ.թ. 103-105/:

Բացի այդ, սույն գործի նյութերում առկա է ՀՀ Վայոց Ձորի մարզի Վայք համայնքի Ջեդեա բնակավայրի վարչական ղեկավարի 05.04.2021 թվականի տեղեկանքն առ այն, որ Վայք համայնքի Ջեդեա բնակավայրի /նախկին Ջեդեա համայնք/ վարչական տարածքում 2001-2003թթ. ընթացքում այն ժամանակ համայնքի սեփականություն հանդիսացող 24,0094 հա հողամասի վրա Աշոտ Ջաքարյանը հիմնել է պտղատու այգի /ծիրանենի, խնձորենի/, համայնքի բնակիչներն աշխատել են այդ այգիներում՝ իմանալով, որ դրանք պատկանում են Աշոտ Ջաքարյանին: Թիվ ԱՎԴ/0099/01/17 քրեական գործը վերաբերել է այդ այգուն, ինչը կարող են հաստատել Ջեդեա գյուղի բնակիչները /առկա են Արմեն Մկրտչյանի, Կարեն Մկրտչյանի, Սմբատ Հովհաննիսյանի ստորագրությունները/: Վերոհիշյալ անձինք 2001 թվականից առ այսօր աշխատում են այդ այգիներում /3-րդ հատոր, գ.թ. 114/:

Ավելին, գործի նյութերում գտնվում է նաև ՀՀ Վայոց ձորի մարզպետի 06.04.2021 թվականի Աշոտ Ջաքարյանին հասցեագրված գրությունը, որի համաձայն՝ ի պատասխան հայցվորի 26.03.2021 թվականի դիմումի՝ նշվել է, որ «(...) մարզպետարանի գյուղատնտեսության և բնապահպանության վարչության, հողաշինության և հողօգտագործման բաժնի մասնագետների կողմից կատարված ուսումնասիրության արդյունքում պարզվեց, որ Ջեդեա 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 /3-րդ հատոր, գ.թ. 90-92/:

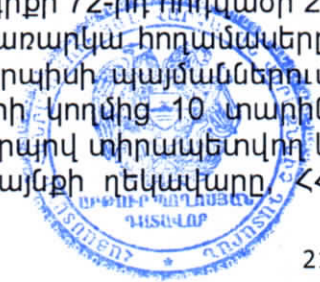
Այսպիսով, վերոնշյալ ապացույցների ծանրության ներքո՝ Վերաքննիչ դատարանը հիմնավոր է համարում պնդումն այն մասին, որ Աշոտ Ջաքարյանը՝ 10 տարին



գերազանցող ժամկետով անընդմեջ, բացահայտ և բարեխիղճ կերպով տիրապետել և օգտագործել է խնդրո առարկա հողամասերը: Իսկ նշյալ փաստական հանգամանքը՝ Աշոտ Ջաքարյանի կողմից խնդրահարույց հողամասերը 10 տարին գերազանցող ժամկետով անընդմեջ, բացահայտ և բարեխիղճ կերպով տիրապետելն ու օգտագործելը, վկայում է այն մասին, որ վերջինս օժտված էր համայնքին սեփականության իրավունքով պատկանող ընդհանուր 24,4 հեկտար տարածքով բազմամյա տնկարկների՝ պտղատու այգիների նկատմամբ սեփականության իրավունքով ձեռք բերելու նախապատվության իրավունքով: Նշյալը, Վերաքննիչ դատարանի համոզմամբ, իր հերթին, հանդիսացել է անհաղթահարելի խոչընդոտ ընդհանուր 24,4 հեկտար մակերեսով համապատասխան գույքն աճուրդով այլ անձին օտարելու համար:

Հատկանշական է նաև այն, որ Ջեդեա համայնքի ղեկավարի կողմից 10.04.2015 թվականին կայացվել է «Ջեդեա գյուղական համայնքի վարչական տարածքում գտնվող համայնքային սեփականություն հանդիսացող գյուղատնտեսական նշանակության այլ հողատեսքերն աճուրդ վաճառքով օտարելու և մեկնարկային գինը սահմանելու մասին» թիվ 22 որոշում, իսկ Ջեդեա համայնքի ավագանու կողմից արդեն 11.04.2015 թվականին ընդունվել է «Ջեդեա գյուղական համայնքի վարչական տարածքում գտնվող համայնքային սեփականություն հանդիսացող գյուղատնտեսական նշանակության այլ հողատեսքերն աճուրդ վաճառքով օտարելու և մեկնարկային գինը հաստատելու մասին» թիվ 14 որոշում, մինչդեռ, ՀՀ հողային օրենսգրքի 67-րդ հոդվածի 3-րդ մասի խմաստով՝ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի կամ դրանց առանձին հատվածների աճուրդով վաճառքի մեկնարկային գինը հայտարարում է համայնքի ղեկավարը, սակայն համայնքի ավագանու որոշման հիման վրա: Այսինքն՝ նախքան աճուրդով վաճառքի մեկնարկային գինը հայտարարելն անհրաժեշտ էր նշյալ հարցի առնչությամբ համայնքի ավագանու համապատասխան որոշման ընդունում, ինչը սույն դեպքում տեղի չի ունեցել: Առհասարակ, համայնքում «Տեղական ինքնակառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 16-րդ հոդվածի 1-ին մասի 20-րդ կետի խմաստով համայնքի ավագանին համայնքի ղեկավարի առաջարկությամբ որոշում է կայացնում համայնքի սեփականություն հանդիսացող գույքն օգտագործման տրամադրելու կամ օտարելու մասին, որում պետք է նշվեն օգտագործման տրամադրման կամ օտարման եղանակը, ժամկետները, նպատակը, օգտագործման տրամադրման դեպքում՝ օգտագործման ժամկետը և վճարի չափը, ուղղակի վաճառքի դեպքում՝ վաճառքի գինը, իսկ հրապարակային սակարկությունների դեպքում՝ մեկնարկային գինը, համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասն օտարելու դեպքում համայնքի ավագանու որոշման մեջ պետք է նշվեն նաև հողամասի գտնվելու վայրը, ծածկագիրը, մակերեսը, նպատակային նշանակությունը, հողատեսքը, գործառնական նշանակությունը, որպիսի որոշումից հետո նոր համայնքի ղեկավարը նույն օրենքի 32-րդ հոդվածի 1-ին մասի 12-րդ կետի ուժով համայնքի ավագանու որոշմամբ և սահմանած պայմաններով օտարում կամ օգտագործման է տրամադրում համայնքի սեփականություն համարվող գույքը: Մինչդեռ, գործով վիճարկվող համայնքի ղեկավարի թիվ 22 որոշումը կայացվել է 10.04.2015 թվականին, իսկ ավագանու թիվ 14 որոշումը մեկ օր հետո՝ 11.04.2015 թվականին, ինչը ևս չի բխում այդ ժամանակ գործող օրենսդրության պահանջներից:

Այսպիսով, Վերաքննիչ դատարանը գտնում է, որ առաջին ատյանի դատարանը սույն գործի քննության արդյունքում իրավացիորեն հանգել է այն եզրակացության, 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 Ջաքարյանի խնդրո առարկա հողամասերը ձեռք բերելու նախապատվության իրավունքի առկայությունը, 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»:

«Վարչական դատավարության օրենսգրքի 30-րդ հոդվածի 3-րդ մասի հաշվառմամբ անդրադարձնալով աճուրդի իրավաչափությանը՝ Վերաքննիչ դատարանը նույնպես արձանագրում է, որ վերը նշված դատավճռում նկարագրված գործողությունները, որոնք ընկած էին մեղադրանքի հիմքում և որն էլ ընդունվել է համայնքի ղեկավար Սուրիկ Սարգսյանի կողմից, վկայում են անցկացված աճուրդների ապօրինի բնույթի մասին, հետևապես, դրանք նույնպես ենթակա են անվավեր ճանաչման:

Բացի այդ, հայցվորի հիմնական հայցապահանջների բավարարման պարագայում, Վերաքննիչ դատարանի գնահատմամբ, ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 11-րդ հոդվածի ուժով հետևանքների վերացման ածանցյալ պահանջները նույնպես ենթակա են բավարարման:

ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 145-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետի համաձայն՝ գործն ըստ էության լուծող դատական ակտի վերաքննության արդյունքում վերաքննիչ դատարանը մերժում է վերաքննիչ բողոքը՝ դատական ակտը թողնելով անփոփոխ, իսկ այն դեպքում, երբ վերաքննիչ դատարանը մերժում է վերաքննիչ բողոքը, սակայն վարչական դատարանի կայացրած՝ գործն ըստ էության ճիշտ լուծող դատական ակտը թերի կամ սխալ է պատճառաբանված, ապա պատճառաբանում է անփոփոխ թողնված դատական ակտը:

Նման պայմաններում սույն գործով վերաքննիչ բողոքն ենթակա է մերժման, իսկ ՀՀ վարչական դատարանի 06.05.2021 թվականի վճիռը պետք է թողնել անփոփոխ:

3.3. Դատական ծախսերը

ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 56-րդ հոդվածը սահմանում է, որ դատական ծախսերը կազմված են պետական տուրքից և գործի քննության հետ կապված այլ ծախսերից:

Նույն օրենսգրքի 57-րդ հոդվածի համաձայն՝ պետական տուրքի չափի, դրա վճարումից ազատելու, պետական տուրքի վճարումը հետաձգելու կամ տարաժամկետելու և դրա չափը նվազեցնելու հետ կապված հարաբերությունները կարգավորվում են «Պետական տուրքի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով:

Նույն 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 ամիրաժեշտ 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:



Ընդ որում, «Պետական տուրքի մասին» ՀՀ օրենքի 9-րդ հոդվածի 6-րդ կետի «բ» ենթակետի համաձայն՝ դատարանի դատական ակտերի դեմ վերաքննիչ բողոքների համար գանձվում է պետական տուրք՝ ոչ գույքային բնույթի պահանջի գործերով՝ բազային տուրքի տասնապատիկի չափով: Ընդ որում, նույն օրենքի 8-րդ հոդվածի երկրորդ պարբերությամբ բազային տուրքի չափ է սահմանվել 1.000 ՀՀ դրամը:

Տվյալ պարագայում ներկայացվել է վերաքննիչ բողոք թվով վեց ոչ գույքային պահանջներով, ուստի պետական տուրքի չափը կազմում է ընդհանուր 60.000 ՀՀ դրամ: Նկատի ունենալով, որ վերաքննիչ բողոքն ենթակա է մերժման, պետական տուրքի վճարման պարտականությունը պետք է կրի բողոքաբերը: Միաժամանակ, անհրաժեշտ է փաստել, որ պատասխանողի կողմից նախապես վճարվել է 60.000 դրամի չափով պետական տուրքի գումար /հիմք՝ 03.06.2021 թվականի թիվ 169 վճարման անդորրագիր/, որպիսի պարագայում վերաքննիչ ատյանում դատական ծախսերի բաշխման հարցը պետք է համարել լուծված:

IV. ԵԶՐԱՓՈՎԿԻՉ ՄԱՍ

Ելնելով վերոգրյալից և ղեկավարվելով ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 60-րդ, 145-146-րդ, 148-149-րդ հոդվածների պահանջներով՝ Հայաստանի Հանրապետության վերաքննիչ վարչական դատարանը

Ո Ր Ո Շ Ե Ց

4.1. Սույն գործով երրորդ անձինք Գրիգոր Գրիգորյանի և Նարեկ Նահապետյանի ներկայացուցիչ Սամվել Սիմոնյանի ներկայացրած վերաքննիչ բողոքն ամբողջությամբ մերժել՝ Հայաստանի Հանրապետության վարչական դատարանի 06.05.2021 թվականին կայացրած վճիռը թողնելով անփոփոխ:

4.2. Հայաստանի Հանրապետության վերաքննիչ վարչական դատարանում դատական ծախսերի բաշխման հարցը համարել լուծված:

4.3. Սույն որոշումն օրինական ուժի մեջ է մտնում հրապարակման պահից մեկ ամիս հետո և նույն ժամկետում կարող է բողոքարկվել Հայաստանի Հանրապետության վճռաբեկ դատարան:

**ՆԱԽԱԳԱՀՈՂ ԴԱՏԱԿՈՐ
ԱՐԹՈՒՐ ՊՐԴՈՍՅԱՆ**



**ԴԱՏԱԿՈՐ
ԱՐԱ ԲԱԲԱՅԱՆ**



**ԴԱՏԱԿՈՐ
ԿԱՐԵՆ ՍԱՌԵԿՈՍՅԱՆ**



Թիվ ԿԴ/2515/05/20 վարչական գործով կայացված ՀՀ վերաքննիչ վարչական դատարանի 16.02.2022 թվականի որոշումն օրինական ուժի մեջ է մտել « »
_____ 2022 թվականին:

ՆԱԽԱԳԱՀՈՂ ԴԱՏԱԿՈՐ

Ա.ՊՐԴՈՍՅԱՆ