

Ռատական Գործ N: ՎՂ/4677/05/09

Հայցադիմումը /դիմումը/ ստացվել է:	03-11-2009
Հայցվոր/դիմող	
Անուն	Ելենա
Ազգանուն	Թովմասյան
Հասցե	ք
Ներկայացուցիչ	
Անուն	Սոնա
Ազգանուն	Գուլբանյան
Հասցե	ք
Պատասխանող	
Անուն:	Երևանի քաղաքապետարան
Հասցե:	Արգիշտի 1
Պատասխանող	
Անուն:	ՀՀ ԿԱ ԱԳԿ ՊԿ Մարաշ ՏՍ
Հասցե:	Արշակունյաց 5
Քաղաքացիական գործի ստացման կարգը:	Առաջին անգամ
Ինքնուրույն պահանջ ներկայացնող:	
3-րդ անձ	
Անուն	
Ազգանուն	
Հասցե	
Պահանջ:	16.06.08թ. թիվ 2741-Ա որոշումը և դրա հիման վրա կնքված համաձայնագիրը և 30.12.08թ. կադաստրի գրանցման միասնական 1Կ-1 մատյանի թիվ 000048 համարի տակ կատարված իրավունքի պետական գրանցումը մասնակի անվավեր ճանաչելու պ/մ
Հիմնական պահանջի վիճակագրության տողի համարը:	1.2
Պետական տուրք:	4000
Պատասխանի ստացման ամսաթիվը:	
Հակընդդեմ հայցի ներկայացման ամսաթիվը:	
Հակընդդեմ պահանջ:	
Պետական տուրք:	
Ամսաթիվ:	03-11-2009
Նախագահող դատավոր	
Դատարանի անվանում:	Վարչական

Դատավորի անուն:	Կարեն Բաղիշի Մաթևոսյան
Դատավոր	
Դատարանի անվանում:	Վարչական
Դատավորի անուն:	
Որոշման ամսաթիվ:	10-11-2009
Դատաքննության ամսաթիվ:	19-01-2010
Ծանուցագիրը ուղարկվել է:	26-12-2009
Այլ նշումներ:	Նախնական դատական նիստ
Ժամ:	14:00
Նիստերի դահլիճի համար:	314
Դատաքննության ամսաթիվ:	09-02-2010
Ծանուցագիրը ուղարկվել է:	19-01-2010
Այլ նշումներ:	Նախնական դատական նիստ
Ժամ:	15:00
Նիստերի դահլիճի համար:	314
Դատաքննության ամսաթիվ:	10-03-2010
Ծանուցագիրը ուղարկվել է:	09-02-2010
Այլ նշումներ:	Նախնական դատական նիստ
Ժամ:	12:00
Նիստերի դահլիճի համար:	314
Ամսաթիվ:	11-03-2010
Հիմքը	
Հոդված	ՀՀ ՎԴՕ 2-րդ, 89-րդ հոդվածներ, ՀՀ ՔԴՕ 105-րդ, 144-րդ հոդվածներ
Որոշման բովանդակությունը:	ՈՐՈՇԵՑ ըստ հայցի Ելենա Թովմասյանի ընդդեմ Երևանի քաղաքապետարանի և ՀՀ ԿԱ ԱԳԿ Մարաշ տարածքային ստորաբաժանման՝ թիվ ՎԴ/4677/05/09 վարչական գործի վարույթը կասեցնել, մինչև հարուցված քրեական գործով որոշում կայացնելը:
Ուր է ուղարկվել:	
Երբ:	
Ամսաթիվ:	01-12-2010
Որոշման բովանդակությունը:	ՈՐՈՇԵՑ ըստ հայցի Ելենա Թովմասյանի ընդդեմ Երևանի քաղաքապետարանի և ՀՀ ԿԱ ԱԳԿ Մարաշ տարածքային ստորաբաժանման՝ թիվ ՎԴ/4677/05/09 վարչական գործի վարույթը վերսկսել: Սույն վարչական գործը 03.02.2011 թվականին դատավոր Կարեն Մաթևոսյանի վարույթից հանձնվել է գրասենյակ:

Ամսաթիվ:	04-02-2011
Նախագահող դատավոր	
Դատարանի անվանում:	Վարչական
Դատավորի անուն:	Ռոբերտ Եղիշի Սարգսյան
Դատավոր	
Դատարանի անվանում:	Վարչական
Դատավորի անուն:	
Այլ նշումներ:	ծանրաբեռնվածության վերաբերյալ զեկուցագիր
Որոշման ամսաթիվ:	07-02-2011
Դատաքննության ամսաթիվ:	16-03-2011
Ծանուցագիրը ուղարկվել է:	07-02-2011
Այլ նշումներ:	
Ժամ:	15:30
Նիստերի դահլիճի համար:	327
Դատաքննության ամսաթիվ:	12-04-2011
Ծանուցագիրը ուղարկվել է:	16-03-2011
Այլ նշումներ:	
Ժամ:	10:00
Նիստերի դահլիճի համար:	327
Դատաքննության ամսաթիվ:	27-04-2011
Ծանուցագիրը ուղարկվել է:	12-04-2011
Այլ նշումներ:	վճռի հրապարակում
Ժամ:	12:55
Նիստերի դահլիճի համար:	327
Հայցի լուծման ամսաթիվ:	27-04-2011
Հայցի լուծումը:	Բավարարվել է
Հոդված	
Հոդված	<<Վարչ. հիմունքների և վարչ. վարույթի մասին>> ՀՀ օր-ի 55-րդ հոդ. 1-ին մաս, 4-րդ հոդ. 1-ին մաս, 64րդ հոդ. 1-ին մաս
Հակընդդեմ հայցի լուծումը:	
Հակընդդեմ հայցի լուծման ամսաթիվ:	
Այլ նշումներ:	
Դատական ակտ:	Վարչական գործ թիվ ՎԴ/4677/05/09 Վ Ճ Ի Ռ Հ Ա Ն ՈՒ Ն Հ Ա Յ Ա Ս Տ Ա Ն Ի Հ Ա Ն Բ Ա Պ Ե Տ ՈՒ Թ Յ Ա Ն

27.04.2011թ. ք. Երևան

Հայաստանի Հանրապետության վարչական դատարանը՝
նախագահությամբ՝ դատավոր Ռ.Սարգսյանի,
քարտուղարությամբ՝ Լ.Արևշատյանի,

մասնակցությամբ՝ հայցվոր Ելենա Թովմասյանի,
/անձնագիր AA 0284526, տրված 27.01.1996թ.-ին, 014-ի կողմից/
/ներկայացուցիչ Ռոբերտ Ղազարյան/,

պատասխանողներ 1. Երևանի քաղաքապետարանի,
/ներկայացուցիչ Տիրան Աբգադյան/,

2. ՀՀ ԿԱ ԱԳԿ ՊԿ Մարաշ ՏՄ-ի,
/ներկայացուցիչ Դավիթ Ղարիբյան/,

դռնբաց դատական նիստում քննելով վարչական գործն ըստ հայցի Ելենա Թովմասյանի ընդդեմ Երևանի քաղաքապետարանի, Հայաստանի Հանրապետության կառավարության առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանման՝ Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008թ.-ի թիվ 2741-Ա որոշումը մասնակի՝ 0.0055հա /55քմ/ մակերեսով հողամասի և 168.1քմ ներքին մակերեսով շինության մասով անվավեր ճանաչելու և դրա հիման վրա որպես անվավերության հետևանք /08.07.2008թ./ 21.07.2008թ.-ին կնքված պայմանագիրը լուծելու համաձայնագիրն ու Հայաստանի Հանրապետության կառավարության առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանման գրանցման միասնական 1Կ-1 մատյանի թիվ 000048 համարի տակ 30.12.2008թ.-ի կատարված իրավունքի պետական գրանցումը մասնակի՝ 0.0055հա /55քմ/ մակերեսով հողամասի և 168.1քմ ներքին մակերեսով շինության մասով, վերացնելու պահանջների մասին,

Պ Ա Ր Չ Ե Ց

Գործի դատավարական նախապատմությունը.

Հայաստանի Հանրապետության վարչական դատարանի /նախագահող դատավոր Կ. Մաթևոսյանի/ 10.11.2009թ.-ի որոշմամբ Ելենա Թովմասյանի հայցադիմումն ընդդեմ Երևանի քաղաքապետարանի, Հայաստանի Հանրապետության կառավարության առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանման՝ Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008թ.-ի թիվ 2741-Ա որոշումը մասնակի՝ 0.0055հա /55քմ/ մակերեսով հողամասի և 168.1քմ ներքին մակերեսով շինության մասով անվավեր ճանաչելու և դրա հիման վրա /08.07.2008թ./ 21.07.2008թ.-ին կնքված պայմանագիրը լուծելու համաձայնագիրն ու Հայաստանի Հանրապետության կառավարության առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանման գրանցման միասնական 1Կ-1 մատյանի թիվ 000048 համարի տակ 30.12.2008թ.-ի կատարված իրավունքի պետական գրանցումը մասնակի՝ 0.0055հա /55քմ/ մակերեսով հողամասի և 168.1քմ ներքին մակերեսով շինության մասով, որպես անվավերության հետևանք վերացնելու պահանջների մասին, ընդունվել է վարույթ:

Հայաստանի Հանրապետության վարչական դատարանի նախագահ Կ. Մաթևոսյանի 03.02.2011թ.-ի գրությամբ աշխատանքային ծանրաբեռնվածությունից ելնելով վերոնշյալ վարչական գործը հանձնվել է գրասենյակ՝ Հայաստանի Հանրապետության վարչական դատարանի այլ դատավորի վերամակագրելու համար:

Հայաստանի Հանրապետության վարչական դատարանի նախագահ Կ. Մաթևոսյանի 04.02.2011թ.-ի անկազրույթությամբ գործը հանձնվել է ինձ՝

օրենքով սահմանված կարգով ընթացք տալու համար:
Հայաստանի Հանրապետության վարչական դատարանի 07.02.2011թ.-ի որոշմամբ վարչական գործն ընդունվել է վարույթ, հրավիրվել է նախնական դատական նիստ, 12.04.2011թ.-ին գործը դատաքննության է նշանակվել:

Հայցվորի փաստարկները, հիմնավորումները և պահանջը.
Հայցադիմումով հայցվորի ներկայացուցիչը հայտնել է, որ հայցվոր Ելենա Թովմասյանը 17.05.2005թ. նոտարական կարգով վավերացված թիվ 9634 անշարժ գույքի առուվաճառքի պայմանագրով Թամարա Ղազարյանից գնել է Երևան քաղաքի Եր. Քոչարի փողոց 6/3 հասցեի շինությունը /առևտրի սրահ/ բաղկացած 168,1քմ ներքին մակերեսից և 0,0055 հեկտար /55,0քմ/ վարձակալած հողից: Պայմանագրից ծագող իրավունքները գրանցվել են 24.05.2005թ. և տրվել է թիվ 1294780 սեփականության /օգտագործման/ իրավունքի գրանցման վկայական:
Հայաստանի Հանրապետության »Հոդային օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին« թիվ ՀՕ – 199 օրենքի 23 հոդվածի 1-ին կետի 2-րդ ենթակետի համաձայն Ելենա Թովմասյանը 0,0055 հեկտար /55,0քմ/ հողամասի նկատմամբ ձեռք է բերել սեփականության իրավունք:

Որոշ ժամանակ անց, քանի որ շինությունը կարիք է ունեցել վերանորոգման Ելենա Թովմասյանը ձեռնամուխ է եղել վերանորոգել այն, որի արդյունքում կատարել է ինքնակամ կառույց որն էլ միացրել է իրեն սեփականության իրավունքով պատկանող գույքին: Կցակառույցի մի մասը կառուցվել է 0,0055 հեկտար /55,0քմ/ մակերեսով հատկացված հողամասին կից պետական սեփականություն հանդիսացող 68,5քմ հողամասի վրա և ընդհանուր զբաղեցրած հողամասի մակերեսը կազմել է 123,5քմ:

2008թ.-ին Ելենա Թովմասյանի լիազորված անձ Ռիմիկ Հովակիմյանը դիմել է Երևանի քաղաքապետարան Հայաստանի Հանրապետության Կառավարության 18.05.2006թ. թիվ 731-Ն և 912-Ն որոշումների համաձայն ինքնակամ կառույցները օրինականացնելու համար:
Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008թ. թիվ 2741-Ա որոշմամբ հաշվի չառնելով վերը նշված հանգամանքները որոշվել է լուծել երևանի քաղաքապետարանի և Թամարա Ղազարյանի միջև կնքված թիվ 751/Գ-Ա հողի վարձակալության պայմանագիրը և որպես համաձայնագրի կողմ ներգրավել են Ելենա Թովմասյանի լիազորված անձ Ռիմիկ Հովակիմյանին:

Որոշման երկրորդ կետով առանց հիմնավորման գույքի հասցեն փոխվել է Երվանդ Քոչարի փողոց 6/4: Ծինությանը ծանրաբեռնված 123,5քմ մակերեսով հողամասը համարելով պետական սեփականություն նրա վրա գտնվող կառույցը ամբողջությամբ ճանաչվել է պետական սեփականություն, հանձնին Երևանի քաղաքապետարանի, խախտելով հայցվորի սեփականության իրավունքը:

Վիճելի որոշման հիման վրա Երևանի քաղաքապետարանը 21.07.2008թ. /08.07.2008թ./ կնքել է պայմանագիրը լուծելու մասին համաձայնագիր:
Հետագայում դիմել է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանմանը վիճարկվող որոշումից և պայմանագիրը լուծելու մասին համաձայնագրից ծագող իրավունքները գրանցելու համար:

Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանման կողմից 28.12.2008թ. կատարվել է Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008թ. թիվ 2741-Ա որոշումից, 08.07.2008թ. համաձայնագրից ծագող իրավունքների պետական գրանցումը:
Համաձայն թիվ 2341783 սեփականության /օգտագործման/ իրավունքի գրանցման վկայականի Երվանդ Քոչարի փ. 6/3 հասցեի 550,0քմ մակերեսով շինության նկատմամբ ընդհանուր համատեղ սեփականատեր է հանդիսացել Ելենա Արամի Թովմասյանը:
30.12.2008թ. չգիտես ինչու և ինչպես Երևանի

քաղաքապետի 16.06.2008թ. թիվ 2741-Ա որոշման և 25.06.2008թ. թիվ 1526 գլխավոր հատակագծի հիման վրա նույն գույքի նկատմամբ կատարվել է երկրորդ պետական գրանցումը տրվել է թիվ 2564203 սեփականության /օգտագործման/ իրավունքի գրանցման վկայականը, համաձայն որի 123,5քմ մակերեսով հողամասը և 604,5քմ շինությունը գրանցվել է Երևանի քաղաքապետարանի անվամբ առանց հիմնավորման:

Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանման կողմից 21.08.2008թ. Ելենա Թովմասյանի լիազարված անձ Ռիմիկ Հովակիմյանին տրամադրվել է թիվ 0359317 միասնական տեղեկանքը:

Նշված տեղեկանքի լրացուցիչ նշումներ բաժնում նշվել է. «Չափագրումից պարզվել է, որ շինությունը քանդված է և կառուցվել է 521,8 քմ ներքին մակերեսով շինություն, որը գրադեցնում է 123,5քմ հողամաս»:

Գործարքի դեպքում իրավունքների պետական գրանցում չի կատարվի, քանի որ սեփականության իրավունքով գրանցված գույք գոյություն չունի:

Նշված գրառումը կատարվել է առանց հիմնավորման և առանց համապատասխան մասնագիտական եզրակացության, որով նույնպես խախտվել է հայցվորի իրավունքը:

Երևան քաղաքի Երվանդ Քոչարի փողոց 6/3 հասցեի գույքը Ելենա Թովմասյանը ձեռք է բերել Թամարա Ղազարյանից: Հիմք՝ 17.05.2005թ. կնքված թիվ 9636 անշարժ գույքի առուվաճառքի պայմանագիր:

Պայմանագրից ծագող իրավունքները՝ 168,1քմ առևտրի սրահի և 0,0055հա /55,0քմ/ վարձակալության իրավունքով հողի նկատմամբ գրանցվել է 24.05.2005թ. Հիմք՝ սեփականության /օգտագործման/ իրավունքի գրանցման թիվ 1294780 վկայական: 3,0,0055հա /55,0քմ/ հողամասի նկատմամբ ճանաչվել է սեփականության իրավունք Հիմք՝ 04.10.2005թ. թիվ ՀՕ-199 օրենքի 23 հոդվածի 1-ին կետի 2-րդ ենթակետ: Գույքը վերանորոգվել է, որի արդյունքում ներքին պատերը քանդվել ու ձևափոխվել են և կից կառուցվել է ինքնակամ կցակառույց, որից մի մասը կառուցվել է գույություն ունեցող գույքի վրա, մի մասը 0,0055հա /55,0քմ/ մակերեսով հողամասին կից 68,5 քմ մակերեսով ինքնակամ օգտագործվող հողամասի վրա:

2008թ. Ելենա Թովմասյանի լիազորված անձ Ռիմիկ Հովակիմյանը դիմել է Երևանի քաղաքապետարան ինքնակամ կառույցները օրինականացնելու համար:

Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008թ. թիվ 2741-Ա որոշմամբ թույլ է տրվել մի շարք սխալներ, որի արդյունքում Ելենա Թովմասյանը գրկվել է Երվանդ Քոչար փողոց 6/3 հասցեում գտնվող իրեն սեփականության իրավունքով պատկանող գույքից:

Հիմք՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանման 12.02.2009թ. Վ/Հ Ելք թիվ 1127 ա 30.04.2009թ. Ռ/Մ Ելք թիվ 3589 ա գրություններ և տեղեկատվական կենտրոնի 24.02.2009թ. թիվ ՄԴ-2/707 գրություն: Վիճարկվող որոշումը հիմք ընդունելով՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանումը կատարել է սխալ պետական գրանցում: Հիմք՝ 28.12.2008թ. և 30.12.2008թ. կատարված պետական գրանցումներ: Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008թ. թիվ 2741-Ա որոշման կայացման համար: Հիմք՝ հանդիսացած փաստաթղթերում և թե Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանման փաստաթղթերում չկա որևէ իրավահավաստող փաստաթուղթ գույքը՝ ամբողջությամբ քանդելու և Ելենա Թովմասյանի իրավունքը դադարելու վերաբերյալ:

Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանումը առանց հիմնավորման 21.08.2008թ. տրված թիվ 0359317 միասնական տեղեկանքում նշվել է, որ՝ սեփականության

իրավունքով գրանցված գույքը գույություն չունի, սակայն 28.12.2008թ. կատարված պետական գրանցման ժամանակ, որպես գույքի համասեփականատեր նշել է Ելենա Թովմասյանին:

Համաձայն Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրության 8-րդ հոդվածի՝ Հայաստանի Հանրապետությունում պաշտպանվում է սեփականության իրավունքը:

Համաձայն Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրության 31 հոդվածի՝ յուրաքանչյուր ոք իրավունք ունի իր հայեցողությամբ տիրապետելու, օգտագործելու, տնօրինելու և կտակելու իր սեփականությունը:

Ոչ ոքի չի կարելի գրկել սեփականությունից, բացառությամբ դատական կարգով՝ օրենքով նախատեսված դեպքերի:

Երևանի քաղաքապետարանի և Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանման կողմից առանց հիմնավորման կատարվել է գործողություններ, որի արդյունքում Ելենա Թովմասյանը գրկվել է իրեն սեփականության իրավունքով պատկանող Եր. Քոչարի փողոց 6/3 հասցեում գտնվող գույքից:

Համաձայն Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օր-ի 163 հոդվածի 1-ին կետի՝ սեփականության իրավունքը սուբյեկտի օրենքով և այլ իրավական ակտերով ճանաչված ու պահպանված իրավունքն է՝ իր հայեցողությամբ տիրապետելու, օգտագործելու և տնօրինելու իրեն պատկանող գույքը:

Տիրապետման իրավունքը գույքը փաստացի տիրապետելու իրավաբանորեն ապահովված հնարավորությունն է:

Օգտագործման իրավունքը գույքից դրա օգտակար բնական հատկությունները քաղելու, ինչպես նաև դրանից օգուտ ստանալու իրավաբանորեն ապահովված հնարավորությունն է: Օգուտը կարող է լինել եկամտի, պտուղների, աճի, ծնանի և այլ ձևերով:

Տնօրինման իրավունքը գույքի ճակատագիրը որոշելու իրավաբանորեն ապահովված հնարավորությունն է:

Ելենա Թովմասյանը օգտվելով իր սեփականատիրոջ իրավունքից, իրեն պատկանող Եր. Քոչարի փողոց 6/3 հասցեի գույքը վերանորոգել է և այդ գույքին կից կառուցելով ինքնակամ կառույց միավորել է այն հնարավորինս արդյունավետ օգտագործելու համար:

Համաձայն Հայաստանի Հանրապետության «Հողային օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» 04.10.2005թ. թիվ ՀՕ-199Ն օրենքի 23 հոդվածի 1-ին կետի 2-րդ ենթակետի՝ մինչև սույն օրենքի ուժի մեջ մտնելը պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողերից օրենսդրությամբ սահմանված կարգով անհատույց/ մշտական/ օգտագործման կամ վարձակալության իրավունք ձեռք բերած և այդ իրավունքները գրանցած իրավաբանական և ֆիզիկական անձանց, ներառյալ՝ օրենսգրքի՝ 118 հոդվածի 4-րդ կետի հիմքով ձեռք բերած՝ բացառությամբ նույն օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված հողամասերի/՝ սույն օրենքի ուժով սեփականության իրավունքով փոխանցվում են՝ հասարակական և արտադրական օբյեկտների կառուցման և սպասարկման համար նախատեսված և սահմանված կարգով կառուցված, այդ թվում՝ կիսակառույց շենքերով, շինությունների զբաղեցրած հողամասերը՝ անկախ շենքերի, և շինությունների ավարտվածության աստիճանը:

Քանի որ 0,0055հա /55,0քմ/ մակերեսով հողամասը ընդգրկված չէ Հայաստանի Հանրապետության Հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված հողամասերի ցանկում, ուստի Ելենա Թովմասյանը այդ հողամասի նկատմամբ դեռևս 2005թ. նոյեմբերի 26-ից / օրենքի ուժի մեջ մտնելը / ձեռք է բերել սեփականության իրավունք:

Համաձայն Հայաստանի Հանրապետության Կառավարության 18.05.2006թ. թիվ 912-Ն որոշմամբ սահմանված ինքնակամ կառույցների օրինականացման և տնօրինման կարգի 2-րդ կետի՝ քաղաքացիներին կամ իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերում գտնվող այն ինքնակամ կառույցները, որոնց մի մասը կառուցված է սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասին կից՝ պետական կամ համայնքային սեփականություն

հանդիսացող հողամասի վրա, օրինականացվում և տնօրինվում են սույն կարգի 4-րդ բաժնի պահանջների համապատասխան, ընդ որում, հողամասին կից ինքնակամ կառույցով զբաղեցված պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասն օրինականացվում և տնօրինվում է ինքնակամ կառույցով զբաղեցրած հողամասի մասով կամ կառույցի սպասարկման և պահպանման համար անհրաժեշտ հողամասում:

Երևանի քաղաքապետարանը հաշվի չառնելով վերը նշված հանգամանքները՝ Երևանի քաղաքապետի վիճարկվող որոշմամբ սահմանվել է՝ ա/ Լուծել 2001թ թամարա Ղազարյանի և Երևանի քաղաքապետարանի միջև կնքված հողի վարձակալության պայմանագիրը, որը օրենքի ուժով արդեն իսկ դադարել էր դեռևս 2005թ. նոյեմբերի 26-ին. բ/ փոխել է գույքի գտնվելու հասցեն Եր. Քոչարի փողոց 6/3 հասցեի փոխարեն նշել է Եր. Քոչարի փողոց 6/4. գ/ Ելենա Թովմայանին սեփականության իրավունքով պատկանող գույքը առանց հիմնավորման համարել է իբրև քանդված և որպես նոր կառուցված ինքնակամ գույք ճանաչվել է , որպես պետական

սեփականություն, խախտելով Ելենա Թովմայանի իրավունքը: Համաձայն «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 63 հոդվածի 1-ին կետի ա/ ենթակետի՝ անվավեր է առաջին չհանդիսացող այն ոչ իրավաչափ վարչական ակտը, որն ընդունվել է՝ ա/ օրենքի խախտմամբ, այդ թվում՝ օրենքի սխալ կիրառման կամ սխալ մեկնաբանման հետևանքով: Վերը նշված գործողություններով Երևանի քաղաքապետարանը իր վարչական ակտի /քաղաքապետի որոշմանը/ հասել է օրենքի սխալ կիրառման հետևանքով, որի պատճառով վնաս է հասցրել Ելենա Թովմայանին:

Համաձայն վերը նշված հոդվածի 4-րդ կետի գ/ ենթակետի՝ վարչական ակտի հասցեատերը վարչական ակտի գոյությունը վստահելու իրավունք չունի, եթե նա նախապես իմացել է վարչական ակտի ոչ իրավաչափ լինելու մասին կամ այդ մասին պարտավոր էր իմանալ իր համար մատչելի տեղեկությունների հիման վրա:

Կարծում են, որ Երևանի քաղաքապետարանը և Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանումը պետք է, որ իմանար ՀՀ-ում գործող օրենքների մասին և պետք է, որ չխախտեին Ելենա Թովմայանի սեփականության իրավունքը Եր. Քոչարի փողոց 6/3 հասցեում գտնվող 0,0055 հա /55,0 քմ/ հողամասի և 168,1 քմ ներքին մակերեսով շինությունների նկատմամբ և առանց որևէ հիմնավորման այդ գույքի նկատմամբ չպետք է ճանաչվեր պետական սեփականություն և այլ հասցեով այդ գույքը գրանցվեր որպես պետական սեփականություն և վերացվեր արդեն իսկ գրանցված հայցվորի սեփականության իրավունքը:

Ելնելով վերոգրյալից՝ խնդրում է մասնակի՝ 0,0055 հա /55,0/ քմ մակերեսով հողամասի և 168,1 քմ ներքին մակերեսով շինության մասով անվավեր ճանաչել Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008թ. թիվ 2741-Ա որոշումը և որպես անվավերության հետևանք վերացնել դրա հիման վրա /08.07.2008թ./ 21.07.2008թ կնքված պայմանագիրը լուծելու համաձայնագիրը և մասնակի՝ 0,0055 հա /55 քմ/ մակերեսով հողամասի և 168,1 քմ ներքին մակերեսով շինության մասով, 30.12.2008թ. կադաստրի գրանցման միասնական 1Կ-1 մատյանի թիվ 000048 համարի տակ կատարված իրավունքի պետական գրանցումը:

Հայցվորի ներկայացուցիչները 16.12.2009թ.-ին Հայաստանի Հանրապետության վարչական դատարան են ներկայացրել առարկություններ՝ պատասխանողների կողմից ներկայացված պատասխանների վերաբերյալ, որով հայտնում են, որ համաձայն Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանման պատասխանի նշվել է , որ ըստ Եր.Քոչարի փողոց թիվ 6/4 (6/3) կադաստրային գործի տվյալների՝ Ելենա Արամի Թովմայանի անվամբ 24.05.05թ. Եր. Քոչարի փողոց թիվ 6/3 հասցեով գրանցվել է՝ 0,0055 հա վարձակալության իրավունքով հողամաս, 168,1 քմ ներքին

մակերեսով առևտրի սրահ սեփականության իրավունքով, հիմք՝ անշարժ գույքի առուժախի 17.05.05թ. թիվ 9634 պայմանագրի:

Նշվածից հետևում է, որ Ելենա Թովմայանի իրավունքը Եր. Քոչարի փողոցի թիվ 6/3 հասցեի նկատմամբ գրանցված է և գրանցման պահից ծագել է նրա իրավունքը ինչպես շենք-շինության, այնպես էլ հողամասի նկատմամբ: Թե գրանցված գույքի հասցեն ինչպե՞ս է փոխվել այդպես էլ մնում է անհայտ: Կադաստրի պատասխանում նշվել է, որ ըստ կադաստրային գործի տվյալների հայցադիմումում նշված 28.12.08թվականին նշված հասցեի անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցում Եր. Քոչարի փողոց թիվ 6/3 հասցեով չի կատարվել և թիվ 2341783 անշարժ գույքի սեփականության /օգտագործման/ իրավունքի գրանցման վկայական չի տրամադրվել Երևանի քաղաքապետարանին:

Երևանի քաղաքապետարանն իր պատասխանով նույնպես ընդունել է, որ Ելենա Թովմայանի իրավունքը Եր. Քոչարի փողոց 6/3 հասցեի գույքի նկատմամբ գրանցվել է և 24.05.2005թ. տրվել է թիվ 1294780 անշարժ գույքի սեփականության /օգտագործման/ իրավունքի գրանցման վկայական:

Տվյալ դեպքում, Երևանի քաղաքապետարանի մեկնաբանությունները Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի 53,54 և Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 168 հոդվածների վերաբերյալ անհիմն Երևանի քաղաքապետարանն իր պատասխանում նշել է, որ ինչպես նշել են հայցվորի ներկայացուցիչները, գույքը վերանորոգվել է, ներքին պատերը քանդվել են ձևափոխվել են և կից կառուցվել է ինքնակամ կառույց, որի մի մասը կառուցվել է գոյություն ունեցող գույքի վրա, մի մասը 55քմ մակերեսով հողամասին կից 68.5քմ մակերեսով ինքնակամ օգտագործվող հողամասի վրա: Սակայն, Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանման կողմից Ելենա Թովմայանի լիազորված անձ Ռիմիկ Հովակիմյանին 21.08.2008թ. տրված թիվ 0359317 միասնական տեղեկանքի համաձայն՝ «... չափազրույթից պարզվել է, որ շինությունը քանդված է , և կառուցվել է 512.8մերքին մակերեսով շինություն, որը զբաղեցնում է 123.5քմ հողամաս...»:

Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 279-րդ հոդվածի 1-ին կետի համաձայն՝ սեփականության իրավունքը դադարում է սեփականատիրոջ կողմից իր գույքն օտարելու, սեփականության իրավունքից հրաժարվելու, գույքը ոչնչացնելու և գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի կորստի՝ օրենքով նախատեսված այլ դեպքերում:

Այդ մասին /գույքը ոչնչացնելու/ նշված է նաև Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանման՝ 29.09.2009թ. »Գույքային Գրուպ« ՍՊ ընկերության տնօրեն պարոն Ա. Գրիշյանին ուղղված թիվ 8104ա գրությամբ, որի համաձայն՝ /մեջբերում է/ »... Եր. Քոչար 6/3 հասցեի անշարժ գույքի նկատմամբ Ելենա Արամի Թովմայանի անվամբ գրանցված իրավունքները դադարել են՝

ա/ 0.0055 հա հողամասի նկատմամբ՝ պետ. նոտարի պայմանագիրը լուծելու մասին 21.07.07.2008թ. թիվ 2546 համաձայնագրով, բ/168.0 քմ շինության /առևտրի սրահ/ նկատմամբ՝ Երևանի քաղաքապետի 06.06.2008թ. թիվ 2741-Ա որոշմամբ, որի համաձայն նշված հասցեում գտնվող կառույցը ամբողջությամբ վերակառուցվել է առանց իրավահավաստող փաստաթղթերի և դրա նկատմամբ ճանաչվել է պետության սեփականության իրավունքը՝ ի դեմս Երևանի քաղաքապետարանի Երվանդ Քոչարի 6/4 հասցեով , ինչպես նաև Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 279 հոդվածի 1-ին կետի /գույքը ոչնչացվել է / համաձայն»:

Նշվածից հետևում է, որ Երևանի քաղաքապետարանի որոշումը կայացվել է առանց հիմնավորման և օրենքի խախտումով, քանի որ Երևանի քաղաքապետի որոշումը կայացվել է Երևանի քաղաքապետարանի աշխատակազմի ճարտարապետության և

քաղաքաշինության վարչության 06.06.2008թ. թիվ 18-06/Ի-715 մասնագիտական եզրակացությունը հիմք ընդունելով, համաձայն որի նշված չէ գույքը քանդված լինելու վերաբերյալ:

Մինչդեռ, Երևանի քաղաքապետարանը իր պատասխանը կառուցել է կադաստրի կողմից 21.08.2008թ. տրված թիվ 0359317 միասնական տեղեկանքի և 29.09.2009թ. տրված առանց հիմնավորման պատասխանների վրա:

Երկու կողմերի պատասխաններում գույք քանդելու, ոչնչացնելու, գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի կորստի վերաբերյալ հիմնավորումներ չի ներկայացվել, մինչդեռ գույքը փաստացի տեղում առկա է և ընդհամենը կրել է փոփոխություններ, որի արդյունքում օրինական գույքին կից կառուցվել է ինքնակամ կցակառույց, որն է Հայաստանի Հանրապետության Կառավարության 18.05.2006թ. թիվ 731-Ն և 912-Ն որոշումների պահանջների համաձայն ենթակա են օրինականացման:

Ելնելով վերոգրյալից՝ գտնում են, որ Ելենա Թովմայանի կողմից ներկայացված հայցը ամբողջությամբ հիմնավոր է, ուստի խնդրում են այն բավարարել:

Պատասխանող Երևանի քաղաքապետարանի ներկայացրած փաստերը և հիմնավորումները.

Պատասխանող Երևանի քաղաքապետարանի ներկայացուցիչը դատարան ներկայացրած հայցադիմումի պատասխանով հայտնեց, որ 29.08.2001թ., Երևանի քաղաքապետի՝ 19.12.1998թ. հ.952, 25.12.1998թ. հ.1182 և 24.12.1999թ. հ.1237 որոշումների հիման վրա, քաղաքացի Թամարա Չաքարյանի և Երևանի քաղաքապետի միջև կնքվել է թիվ 751/ԳԱ հողի վարձակալության պայմանագիրը, որով Թամարա Չաքարյանին Երվանդ Քոչար փողոցում հատկացվել է 55քմ մակերեսով հողամաս առևտրի և կենցաղային սպասարկման օբյեկտի կառուցման համար:

17.05.2005թ. հայցվորը գնել է Թամարա Չաքարյանից ք. Երևան, Եր. Քոչարի փողոց 6/3 հասցեի շինությունը /55քմ մակերեսով վարձակալված հողամաս և 168.1 ներքին մակերեսով շինություն /առևտրի պահ//, 24.05.2005թ. տրվել է 1294780 անշարժ գույքի սեփականության /օգտագործման/ իրավունքի գրանցման վկայականը:

04.10.2005թ. ընդունվել է »Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին« ՀՕ-199Ն օրենքը, որի 23-րդ հոդվածի 1-ին կետի 2-րդ ենթակետի համաձայն՝ մինչև սույն օրենքի ուժի մեջ մտնելը պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողերից օրենսդրությամբ սահմանված կարգով անհատույց /մշտական/ օգտագործման կամ վարձակալության իրավունք ձեռք բերած և այդ իրավունքները գրանցած իրավաբանական և ֆիզիկական անձանց, ներառյալ՝ օրենսգրքի 118-րդ հոդվածի 4-րդ կետի հիմքով ձեռք բերած՝ /բացառությամբ/ նույն օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված հողամասերի/՝ սույն օրենքի ուժով սեփականության իրավունքով փոխանցվում են հասարակական և արտադրական օբյեկտների կառուցման և սպասարկման համար նախատեսված և սահմանված կարգով կառուցված, այդ թվում՝ կիսակառույց շենքերով, շինությունների զբաղեցրած հողամասերը՝ անկախ շենքերի, շինությունների ավարտվածության աստիճանը:

Սակայն Ելենա Թովմայանը սույն օրենքի համաձայն իրեն փոխանցված սեփականության իրավունքի պետական գրանցման համար չի դիմել Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի համապատասխան ստորաբաժանում:

Համաձայն Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի 53-րդ հոդվածի 1-ին մասի՝ հողամասերի նկատմամբ պետության, համայնքների քաղաքացիների ու իրավաբանական անձանց իրավունքները՝ սեփականության իրավունքը, օգտագործման իրավունքը, գրավը, հիփոթեքը, սերվիտուտները, ինչպես նաև օրենքով նախատեսված դեպքերում այլ գույքային իրավունքները, դրանց ծագումը, փոխանցումը, փոփոխումը, դադարումը ենթակա են

պետական գրանցման:

Նույն հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ պետությունը չի երաշխավորում հողամասի նկատմամբ չգրանցված իրավունքների պաշտպանությունը: Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի 54-րդ հոդվածի համաձայն՝ հողամասերի նկատմամբ քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքը, գրավը, հիփոթեքը, սերվիտուտները, ինչպես նաև օրենքով նախատեսված դեպքերում այլ գույքային իրավունքները ծագում են պետական գրանցման պահից: Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի նշված դրույթներից միանշանակ հետևում է, որ Ելենա Թովմայանի սեփականության իրավունքը Երվանդ Քոչարի 6/3 հասցեի հողամասի նկատմամբ չի ծագել, հետևաբար՝ պետությունը պատասխանատու չէ դրա համար:

Համաձայն Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 168-րդ հոդվածի 2-րդ մասի՝ քաղաքացիներին, իրավաբանական անձանց կամ համայնքներին չպատկանող հողը եւ բնական այլ պաշարները պետական սեփականություն են:

Նույն հոդվածի 4-րդ մասի համաձայն՝ Հայաստանի Հանրապետության անունից սեփականատիրոջ իրավունքներն իրականացնում են սույն օրենսգրքի 129 հոդվածում նշված մարմիններն ու անձինք, որի համաձայն՝ պետական մարմինները Հայաստանի Հանրապետության անունից իրենց գործողություններով կարող են գույքային և անձնական ոչ գույքային իրավունքներ ու պարտականություններ ձեռք բերել ու իրականացնել, ինչպես նաև դատարանում հանդես գալ իրենց իրավասության շրջանակներում:

Ինչպես նշել են հայցվորի ներկայացուցիչները, գույքը վերանորոգվել է, ներքին պատերը քանդվել ու ձևափոխվել են և կից կառուցվել է ինքնակամ կցակառույց, որի մի մասը կառուցվել է գոյություն ունեցող գույքի վրա, մի մասը 55քմ մակերեսով հողամասին կից 68.5քմ մակերեսով ինքնակամ օգտագործվող հողամասի վրա:

Սակայն Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանման կողմից Ելենա Թովմայանի լիազորված անձ Ռիմիկ Հովակիմյանին՝ 21.08.2008թ. տրված թիվ 0359317 միասնական տեղեկանքի համաձայն՝ «...չափագրումից պարզվել է, որ շինությունը քանդված է, և կառուցվել է 521.8 ներքին մակերեսով շինություն, որը զբաղեցնում է 123.5քմ հողամաս...»:

Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 279-րդ հոդվածի 1-ին կետի համաձայն՝ սեփականության իրավունքը դադարում է սեփականատիրոջ կողմից իր գույքն օտարելու, սեփականության իրավունքից հրաժարվելու, գույքը ոչնչացելու և գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի կորստի՝ օրենքով նախատեսված այլ դեպքերում:

Այդ մասին /գույքը ոչնչացնելու/ նշված է նաև Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանման 29.09.2009թ. «Գույքային Գրուպ» ՄՊ ընկերության տնօրեն պարոն Ա. Գրիշյանին ուղղված թիվ 8104ա գրությանը, որի համաձայն՝ /մեջբերում է/ «... Երվանդ Քոչար 6/3 հասցեի անշարժ գույքի նկատմամբ Ելենա Արամի Թովմայանի անվամբ գրանցված իրավունքները դադարել են

ա/0.0055հա հողամասի նկատմամբ՝ պետ. նոտարի պայմանագիրը լուծելու մասին 21.07.2008թ. թիվ 2546 համաձայնագրով, բ/168.0քմ շինության /առևտրի սրահ/ նկատմամբ՝ Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008թ. թիվ 2741-Ա որոշմամբ, որի համաձայն նշված հասցեում գտնվող կառույցը ամբողջությամբ վերակառուցվել է առանց իրավահաստատող փաստաթղթերի և դրա նկատմամբ ճանաչվել է պետության սեփականության իրավունքը՝ ի դեմս Երևանի քաղաքապետարանի Երվանդ Քոչար 6/4 հասցեով, ինչպես նաև Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 279-րդ հոդվածի 1-ին կետի /գույքը ոչնչացվել է/ համաձայն:»

Փաստորեն Երվանդ Քոչարի 6/3 հասցեի հողամասի վրա գտնվող

սկզբնական շինությունը, որի նկատմամբ գրանցված է եղել Ելենա Թովմայանի սեփականության իրավունքը, »վերանորոգման աշխատանքների« արդյունքում ոչնչացվել է, և նրա փոխարեն իրականացվել են մեկ այլ՝ 604.5քմ ընդհանուր մակերեսով ինքնակամ կառույցի շինարարական աշխատանքներ, այսինքն՝ իրեն սեփականության իրավունքով չպատկանող հողամասում Ելենա Թովմայանի կողմից կառուցվել է ինքնակամ շինություն:

Այս փաստը արտացոլված է նաև Երևանի քաղաքապետի որոշման 2-րդ կետում, որի համաձայն՝ Երվանդ Քոչար փողոցի հ.6/4 հասցեում Ելենա Թովմայանի կողմից պետական սեփականություն հանդիսացող 123.5քմ մակերեսով հողամասում ինքնակամ կառուցված շինությունը /հասարակական/ ճանաչել պետական սեփականություն՝ հանձինս Երևանի քաղաքապետարանի:

Համաձայն Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ հոդվածի 1-ին մասի՝ ինքնակամ կառույց է համարվում օրենքով և այլ իրավական ակտերով սահմանված կարգով այդ նպատակի համար չհատկացված հողամասում կամ առանց թույլտվության կամ թույլտվությամբ սահմանված պայմանների կամ քաղաքաշինական նորմերի և կանոնների էական խախտումներով կառուցված կամ վերակառուցված շենքը, շինությունը կամ կառույցը:

Համաձայն Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասում գտնվող ինքնակամ կառույցի նկատմամբ ճանաչվում է պետության կամ համայնքի սեփականությունը, անկախ նրանից, թե ով է այն կառուցել: Հետևաբար պետությանը՝ ի դեմս Երևանի քաղաքապետարանին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասում Ելենա Թովմայանի կողմից կառուցված ինքնակամ շինության նկատմամբ չէր կարող ճանաչվել հենց իր՝ Ելենա Թովմայանի սեփականության իրավունքը:

Երևանի քաղաքապետի՝ 16.06.2008թ. հ. 2741-Ա որոշմամբ, ըստ էության, հ.751/Գ-Ա հողի վարձակալության պայմանագիրը լուծելու վերաբերյալ առաջարկ է արվել Ելենա Թովմայանին, որն էլ , ընդունելով այդ առաջարկը, արտահայտելով իր կամքը, կնքել է քաղաքացիաիրավական բնույթ կրող այդ գործարքը /համաձայնագիրը/՝ համաձայնություն տալով դրա դրույթներին և գիտակցելով դրա հետևանքները:

Սակայն հայցվորի կողմից նշված համաձայնագիրը »վերացնելու« պահանջ է ներկայացվել, որը չի բխում Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության դրույթներից հետևյալ պատճառաբանությամբ.

Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսդրությամբ նախատեսված է գործարքների անվավերության ինստիտուտը /սպառիչ հիմքերը/, սակայն նշված օրենսդրությամբ նախատեսված չի գործարքի վերացման ինստիտուտը: Հետևաբար, գտնում ենք, որ տվյալ պահանջը իրավաչափ չէ:

Համաձայն »Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին« Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 63-րդ հոդվածի 1-ին մասի՝ անվավեր է առոչինչ չհանդիսացող այն ոչ իրավաչափ վարչական ակտը, որն ընդունվել է՝

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

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

Հայցվորի ներկայացուցիչների կողմից հստակ կերպով չեն մատնանշվել այն նորմատիվ ակտերը կամ դրանց համապատասխան դրույթները, որոնց խախտումը կամ սխալ կիրառումը իբրև հիմք է հանդիսացել Երևանի քաղաքապետի վիճարկվող որոշման ընդունման համար:

Միաժամանակ չեն ներկայացվել այն կեղծ փաստաթղթերը կամ տեղեկությունները, որոնք ևս կարող են ընկած լինել Երևանի քաղաքապետի՝ 16.06.2008թ. թիվ 2741-Ա որոշման կայացման հիմքում:

Վերը նշված փաստերն ու իրավական հիմնավորումները վկայում են այն մասին, որ Ելենա Թովմայանը իրեն վարձակալության իրավունքով

պատկանող հողամասում ապօրինաբար, առանց իրավահաստատող փաստաթղթերի քանդել է իրեն պատկանող շինությունը և կառուցել մեկ այլ՝ նախկինից սկզբունքորեն տարբերվող շինություն, որը հանդիսացել է ինքնակամ կառույց:

Վերոգրյալից հետևում է, որ Երվանդ Քոչարի 6/3 հասցեի հողամասի նկատմամբ պետության՝ ի դեմս Երևանի քաղաքապետարանի սեփականության իրավունքը ճանաչելը ամբողջովին բխում է Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության պահանջներից: Ելնելով վերոգրյալից և ղեկավարվելով Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 129-րդ, 168-րդ, 188-րդ, 279-րդ, 289-րդ, 303-րդ հոդվածների, Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի 53-րդ, 54-րդ հոդվածների, «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 63-րդ հոդվածի, Երևանի քաղաքապետի՝ 16.06.2008թ. թիվ 2741-Ա որոշման դրույթներով՝ գտնում ենք, որ սույն հայցը գուրկ է իրավական հիմքից և ամբողջությամբ ենթակա է մերժման:

Պատասխանող Երևանի քաղաքապետարանի ներկայացուցիչը դատարան է ներկայացրել նաև առարկություններ՝ հայցվորի ներկայացրած առարկությունների վերաբերյալ, որով հայտնում է, որ 17.12.2009թ. Երևանի քաղաքապետարանում ստացվել է հայցվորի ներկայացուցիչների /այսուհետ՝ հայցվոր կողմ/ առարկությունները վերոնշյալ վարչական գործով համապատասխանող Երևանի քաղաքապետարանի ներկայացրած պատասխանի վերաբերյալ: Մասնավորապես, հայցվորի ներկայացուցիչների կողմից շեշտադրվել են այն հանգամանքները, որ /մեջբերում է/ «...Երևանի քաղաքապետարանը հղում է կատարում կադաստրի կողմից տրված փաստաթղթերին, իսկ Մարաշ տարածքային ստորաբաժանումը հղում է կատարում Երևանի քաղաքապետարանի կողմից տրված փաստաթղթերին, իբրև գրանցումը կատարվել է Երևանի քաղաքապետարանի կողմից ներկայացված փաստաթղթերի հիման վրա...»: «...Երևանի քաղաքապետարանը իր պատասխանով նույնպես ընդունել է, որ Ելենա Թովմայանի իրավունքը Եր. Քոչարի փողոց 6/3 հասցեի գույքի նկատմամբ գրանցվել է և 24.05.2005թ. տրվել է թիվ 1294780 անշարժ գույքի սեփականության /օգտագործման/ իրավունքի վկայականը...»: «...Երևանի քաղաքապետարանի որոշումը կայացվել է առանց հիմնավորման և օրենքի խախտումով, քանի որ Երևանի քաղաքապետի որոշումը կայացվել է Երևանի քաղաքապետարանի աշխատակազմի ճարտարապետության և քաղաքաշինության վարչության՝ 06.06.2008թ. թիվ 18-06/Ի-715 մասնագիտական եզրակացությունը /այսուհետ՝ եզրակացությունը/ հիմք ընդունելով, համաձայն որի նշված չէ գույքը քանդված լինելու վերաբերյալ...»: «...Երկու կողմերի պատասխաններում գույք քանդելու, ոչնչացնելու, գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի կորուստի վերաբերյալ հիմնավորումներ չեն ներկայացվել, մինչդեռ գույքը փաստացի տեղում առկա է և ընդհամենը կրել է փոփոխություններ, որի արդյունքում օրինական գույքին կից կառուցվել է ինքնակամ կցակառույց, որն էլ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության՝ 18.05.2006թ. թիվ 731-Ն և 912-Ն որոշումների պահանջների համաձայն ենթակա է օրինականացման...»: Հայտնում են իրենց անհամաձայնությունը ներկայացված առարկությունների վերաբերյալ. 04.10.2005թ. ընդունված «Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» ՀՕ-199Ն օրենքի 23-րդ հոդվածի 1-ին կետի 2-րդ ենթակետի համաձայն՝ Ելենա Թովմայանին, ըստ էության, հնարավորություն է ընձեռնվել ձեռք բերել սեփականության իրավունք ք. Երևան, Եր. Քոչարի փողոց 6/3 հասցեի շինության /55քմ մակերեսով վարձակալած հողամաս և 168.1 ներքին մակերեսով շինություն /առևտրի սրահ// նկատմամբ: Մակայն, ինչպես նշվել է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առնթրել անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանման ներկայացրած պատասխանում՝ «...Ելենա Թովմայանի անվամբ սեփականության իրավունքի գրանցում

չի կատարվել, Ելենա Թովմայանի կողմից նշված հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքի գրանցման դիմում չի ներկայացվել...»:

Այսինքն, Ելենա Թովմայանի կողմից չեն կատարվել Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի 53-րդ և 54-րդ հոդվածների ուղղակի պահանջները, որոնց վերաբերյալ մեկնաբանությունները, ըստ հայցվոր կողմի, իբր անհիմն են: Սակայն նշված հոդվածներից միանշանակ հետևում է, որ Ելենա Թովմայանի սեփականության իրավունքը կծագեր միայն համապատասխան դիմում ներկայացնելուց և իր իրավունքի՝ պետական գրանցման ենթարկվելուց հետո:

Ինչպես նշվել է պատասխանում, ք. Երևան, Եր. Քոչարի փողոց 6/3 հասցեի շինության /55քմ մակերեսով վարձակալած հողամաս և 168.1 ներքին մակերեսով շինություն /առևտրի սրահ// գրանցվել է Ելենա Թովմայանի՝ շինության նկատմամբ՝ սեփականության, իսկ հողամասի նկատմամբ՝ վարձակալության իրավունքները: Սակայն դա բողոքովին հիմք չի տալիս ենթադրելու, որ Երևանի քաղաքապետարանը ընդունում է, որ Ելենա Թովմայանը դարձել է վերը նշված հողամասի սեփականատեր:

Ըստ հայցվոր կողմի՝ Երևանի քաղաքապետի վիճարկվող որոշման կայացման համար հիմք հանդիսացող եզրակացության մեջ բացակայում է նշում գույքի քանդված լինելու վերաբերյալ: Սակայն եզրակացության բուն անվանումն է »մասնագիտական եզրակացություն պետական սեփականություն հանդիսացող հողամասերում գտնվող ինքնակամ կառույցի մասին«: Այսինքն՝ հենց հայցվոր կողմի վկայակոչած փաստաթուղթը՝ եզրակացությունը, նշում է, որ հայցվորին վարձակալության իրավունքով հանձնված հողամասը պետական սեփականություն է, իսկ դրա վրա գտնվող կառույցը՝ ինքնակամ, իսկ Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասում գտնվող ինքնակամ կառույցի նկատմամբ ճանաչվում է պետության կամ համայնքի սեփականությունը, անկախ նրանից, թե ով է այն կառուցել:

Վերոգրյալը հիմնավորվում է նաև Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանման կողմից Ելենա Թովմայանի լիազորված անձ Ռիմիկ Հովակիմյանին՝ 21.08.2008թ. տրված թիվ 0359317 միասնական տեղեկանքով, ըստ որի »...չափագրումից պարզվել է, որ շինությունը քանդված է, և կառուցվել է 521.8 ներքին մակերեսով շինություն, որը զբաղեցնում է 123.5քմ հողամաս...« /վերջինիս մասին նշվել է նաև պատասխանում/:

Ըստ հայցվոր կողմի՝ թե Երևանի քաղաքապետարանի, թե Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանման կողմից ներկայացված պատասխաններում գույք քանդելու, ոչնչացնելու, գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի կորուստի վերաբերյալ հիմնավորումներ չեն ներկայացվել:

Սակայն Երևանի քաղաքապետարանի աշխատակազմի ճարտարապետության և քաղաքաշինության վարչության՝ 06.06.2008թ. թիվ 18-06/Ի-715 մասնագիտական եզրակացությունը, ինչպես նաև Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանման կողմից Ելենա Թովմայանի լիազորված անձ Ռիմիկ Հովակիմյանին՝ 21.08.2008թ. տրված թիվ 0359317 միասնական տեղեկանքը բավարար և հիմնավոր փաստարկներ են, որոնք թույլ են տալիս եզրակացնել, որ Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 279-րդ հոդվածի 1-ին կետը /գույքի ոչնչացումը՝ որպես սեփականության իրավունքի դադարման հիմք/ միանշանակ կիրառելի է: Հետևաբար բացակայում է Երևանի քաղաքապետի՝ 16.06.2008թ. թիվ 2741-Ա որոշումը անվավեր ճանաչելու որևէ հիմք:

Ելնելով վերոգրյալից՝ գտնում են ներկայացված հայցն անհիմն և խնդրում այն ամբողջությամբ մերժել:

Պատասխանող ՀՀ ԿԱ ԱԳԿ ՊԿ Մարաշ ՏՍ-ի ներկայացրած փաստերը և հիմնավորումները.

Պատասխանող Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանման ներկայացուցիչը դատարան ներկայացրած հայցադիմումի պատասխանով հայտնում է, որ ըստ Եր.Քոչար 6/4 կադաստրային գործի տվյալների՝ Ելենա Արամի Թովմասյանի անվամբ 24.05.05թ.-ին Եր.Քոչար փող. 6/3 հասցեով գրանցվել է 0.0055հա վարձակալության իրավունքով հողամաս, 168.1քմ ներքին մակերեսով առևտրի սրահ սեփականության իրավունքով: 21.07.2008թ.-ին դիմումով Երևանի քաղաքապետարանի ներկայացուցիչը ներկայացրել է Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008թ.-ի թիվ 2711-Ա որոշումը, 25.06.2008թ.-ի թիվ 1562-2008 գլխավոր հատակագիծը, 21.07.2008թ.-ի թիվ 2546 պայմանագիրը լուծելու մասին համաձայնագիրը:

Նշված փաստաթղթերի հիման վրա 30.12.2008թ. կատարվել է պետական գրանցում Եր. Քոչարի փող. թիվ 6/4 հասցեի անշարժ գույքի նկատմամբ Երևանի քաղաքապետարանի անվամբ տրվել է թիվ 2564203 անշարժ գույքի սեփականության /օգտագործման/ իրավունքի գրանցման վկայականը:

Հայտնում են, որ ըստ կադաստրային գործի տվյալների հայցադիմումում նշված 28.12.2008թ.-ին նշված հասցեի անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցում Եր.Քոչար փող. 6/3 հասցեով չի կատարվել և թիվ 2341783 անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական չի տրամադրվել Երևանի քաղաքապետարանին:

Հայտնում են, որ Եր.Քոչար փող. թիվ 6/3 հասցեով Ելենա Թովմասյանի անվամբ վարձակալության իրավունքով գրանցված 0.0055հա հողամասի նկատմամբ »Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին« 04.10.2005թ.-ի թիվ 199-Ն օրենքի 23 հոդվածի համաձայն Ելենա Թովմասյանի անվամբ սեփականության իրավունքի գրանցում չի կատարվել, Ելենա Թովմասյանի կողմից նշված հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքի գրանցման դիմում չի ներկայացվել, իսկ վարձակալության իրավունքը նշված 0.0055հա հողամասի նկատմամբ դադարել է՝ »Պայմանագիրը լուծելու մասին« 21.07.2008թ.-ի թիվ 2546 համաձայնագրով:

Հայտնում են, որ Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանումը Երևանի քաղաքապետարանի անվամբ Եր.Քոչար փող. թիվ 6/4 հասցեի անշարժ գույքի՝ 0.01235հա հողամասի, 604.5քմ շինության, որպես պետական սեփականության, նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումը կատարել է Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության պահանջների համաձայն:

Պատասխանող Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանման ներկայացուցիչը 28.02.2011թ.-ին դատարան է ներկայացրել նաև հայցադիմումի պատասխանի լրացում, որով հայտնում է, որ որ ըստ Եր.Քոչարի փող. թիվ 6/4 /Եր.Քոչարի փող. թիվ 6/3/ հասցեի անշարժ գույքի կադաստրային գործի տվյալների Երևանի քաղաքապետի 25.12.1998թ. թիվ 1182 և 24.12.1999թ. թիվ 1237 որոշումների, պետ. նոտարի 26.12.2001թ. թիվ 2-2535 հողի վարձակալության պայմանագրի, Երևանի քաղաքապետարանի ՃՔ բաժնի 18.05.1999թ. թիվ 1-50 նախագծի, ՃՎ վարչության 22.06.1999թ. թիվ 210 շինարարության թույլտվության, 06.11.2002թ. թիվ 108 շինարարության ավարտական ԱԿՏ-ի, Երևանի քաղաքապետարանի 31.10.2002թ. թիվ 20/1-2-76 գրության հիման վրա 04.05.2005թ. Եր.Քոչարի փող. թիվ 6/3 հասցեի անշարժ գույքի՝ 168,1 ք.մ. մակերեսով սեփականության իրավունքով առևտրի սրահի և 0,0055 հա մակերեսով վարձակալության իրավունքով /20 տարի ժամկետով/ հողամասի, նկատմամբ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման

միասնական 4Կ-9 մատյանի թիվ 000084 համարի տակ կատարվել է իրավունքների պետական գրանցում Թամարա Անդրանիկի Ղազարյանի անվամբ, և 04.05.2005թ. տրվել է թիվ 1224414 անշարժ գույքի սեփականության /օգտագործման/ իրավունքի գրանցման վկայականը: Ապա պետ. նոտարի 17.05.2005թ. թիվ 9634 անշարժ գույքի առուվաճառքի պայմանագրով Թամարա Անդրանիկի Ղազարյանն իրեն սեփականության իրավունքով պատկանող Եր.Քոչարի փող. թիվ 6/3 հասցեի 168,1 ք.մ. մակերեսով առևտրի սրահն օտարել է Ելենա Արամի Թովմասյանին:

Ինչպես նաև Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 207-րդ հոդվածի 2-րդ կետի 1-ին մասի համաձայն պետ. նոտարի 17.05.2005թ. թիվ 9634 անշարժ գույքի առուվաճառքի պայմանագրով Եր.Քոչարի փող. թիվ 6/3 հասցեի 0,0055 հա հողամասի նկատմամբ վարձակալության իրավունքը փոխանցվել է Ելենա Արամի Թովմասյանին:

Պետ. նոտարի 17.05.2005թ. թիվ 9634 անշարժ գույքի առուվաճառքի պայմանագրի հիման վրա 24.05.2005թ. Եր.Քոչարի փող. թիվ 6/3 հասցեի անշարժ գույքի՝ 0,0055 հա վարձակալության իրավունքով հողամասի և 168,1 ք.մ. մակերեսով սեփականության իրավունքով առևտրի սրահի, նկատմամբ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական 4Կ-9 մատյանի թիվ 000084 համարի տակ կատարվել է իրավունքների պետական գրանցում Ելենա Արամի Թովմասյանի անվամբ, և 24.05.2005թ. տրվել է թիվ 1294780 անշարժ գույքի սեփականության /օգտագործման/ իրավունքի գրանցման վկայականը: 21.07.2008թ. Երևանի քաղաքապետարանի լիազորված անձ՝ Դավիթ Վահագնի Սուքիասյանը դիմել է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի աշխատակազմի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանում Եր.Քոչարի փող. թիվ 6/4 հասցեի անշարժ գույքի նկատմամբ Երևանի քաղաքապետարանի անվամբ որպես պետական սեփականություն իրավունքների պետական գրանցում կատարելու նպատակով, դիմումին կից ներկայացնելով նաև Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008թ. թիվ 2741-Ա որոշումը /որի 1-ին կետով սահմանվել է. «Սահմանված կարգով լուծել 29.08.2001թ. կնքված հ. 751/ԳԱ հողի վարձակալության պայմանագիրը», իսկ որոշման 2-րդ կետի համաձայն Երվանդ Քոչար փողոցի հ. 6/4 հասցեում Ելենա Թովմասյանի կողմից պետական սեփականություն հանդիսացող 123,5քմ մակերեսով հողամասում ինքնակամ կառուցված շինությունը /հասարակական/, ճանաչվել է պետական սեփականություն, հանձնին Երևանի քաղաքապետարանի./, ինչպես նաև ներկայացվել է 25.06.2008թ. թիվ 1562-2008 հողամասի գլխավոր հատակագիծը, պետ. նոտարի 21.07.2008թ. թիվ 2546 «Պայմանագիրը լուծելու մասին» համաձայնագիրը /որի համաձայն լուծվել է Եր.Քոչարի փող. թիվ 6/3 հասցեի 55,0 քմ մակերեսով հողամասի վերաբերյալ պետ. նոտարի 26.12.2001թ. թիվ 2-2535 հողի վարձակալության պայմանագիրը/: 23.07.2008թ., 21.08.2008թ. կատարվել է անշարժ գույքի փաստացի չափագրման /տեղագնման/ աշխատանքներ, և փաստացի չափագրվել է 123,5 քմ մակերեսով պետական սեփականություն հանդիսացող հողամաս, որից 55,0 քմ մակերեսով հողամասը հանդիսացել է Ելենա Թովմասյանի անվամբ վարձակալության իրավունքով գրանցված Եր.Քոչարի փող. թիվ 6/3 հասցեի հողամասը, ինչպես նաև փաստացի չափագրվել է 521,8 ք.մ. ներքին /604,9 ք.մ. արտաքին/ մակերեսով ինքնակամ շինություն /հասարակական/, բացի այդ փաստացի չափագրման /տեղագնման/ տվյալներից պարզվել է, որ Ելենա Արամի Թովմասյանի անվամբ սեփականության իրավունքով գրանցված Եր.Քոչարի փող. թիվ 6/3 հասցեի 168,1 քմ մակերեսով առևտրի սրահը քանդվել է և վերակառուցվել է:

30.12.2008թ. Եր.Քոչարի փող. թիվ 6/3 հասցեի անշարժ գույքի՝ 0,0055 հա մակերեսով վարձակալության իրավունքով հողամասի նկատմամբ պետ. նոտարի 21.07.2008թ. թիվ 2546 «Պայմանագիրը լուծելու մասին» համաձայնագրի հիման վրա, իսկ 168,1 ք.մ. մակերեսով սեփականության իրավունքով առևտրի սրահի նկատմամբ Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008թ. թիվ 2741-Ա որոշման և Հայաստանի Հանրապետության

քաղաքացիական օրենսգրքի 279-րդ հոդվածի 1-ին մասի հիման վրա կատարվել է Ելենա Արամի Թժովմասյանի 0,0055 հա մակերեսով հողամասի նկատմամբ վարձակալության իրավունքի, իսկ 168,1 ք.մ. մակերեսով առևտրի սրահի նկատմամբ սեփականության իրավունքի դադարեցման պետական գրանցում:

Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008թ. թիվ 2741-Ա որոշման, 25.06.2008թ. թիվ 1562-2008 հողամասի գլխավոր հատակագծի հիման վրա 30.12.2008թ. Եր.-Քոչարի փող. թիվ 6/4 հասցեի անշարժ գույքի՝ 0,01235 հա մակերեսով հողամասի և 604,5 ք.մ. մակերեսով շինության /հասարակական/, նկատմամբ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական 1Կ-1 մատյանի թիվ 000048 համարի տակ կատարվել է իրավունքների պետական գրանցում Երևանի քաղաքապետարանի անվամբ որպես պետական սեփականություն, և 30.12.2008թ. տրվել է թիվ 2564203 անշարժ գույքի սեփականության /օգտագործման/ իրավունքի գրանցման վկայականը:

Միաժամանակ հարկ է նշել, որ ըստ կադաստրային գործի տվյալների Ելենա Արամի Թժովմասյանը երբևէ Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի աշխատակազմի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանում դիմում չի ներկայացրել Եր.-Քոչարի փող. թիվ 6/3 հասցեի վարձակալության իրավունքով վեջինիս անվամբ 24.05.2005թ. գրանցված 0,0055 հա մակերեսով հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքի պետական գրանցում կատարելու համար:

Գտնում ենք, որ հայցվորի կողմից ներկայացված հայցն ամբողջությամբ ակնհայտ անհիմն է և ենթակա է մերժման, իսկ Երևանի քաղաքապետարանի անվամբ ք.Երևան, Եր.-Քոչարի փող. թիվ 6/4 հասցեի անշարժ գույքի՝ 0,01235 հա մակերեսով հողամասի և 604,5 ք.մ. մակերեսով շինության /հասարակական/, նկատմամբ 30.12.2008թ. կատարված իրավունքների պետական գրանցումը կատարվել է

Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության պահանջներին համապատասխան և ներկայացված փաստաթղթերի, այն է՝ Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008թ. թիվ 2741-Ա որոշման, 25.06.2008թ. թիվ 1562-2008 հողամասի գլխավոր հատակագծի հիման վրա, իսկ Եր.-Քոչարի փող. թիվ 6/3 հասցեի 0,0055 հա մակերեսով վարձակալության իրավունքով հողամասի և 168,1 ք.մ. մակերեսով սեփականության իրավունքով առևտրի սրահի նկատմամբ Ելենա Արամի Թժովմասյանի իրավունքների դադարեցման պետական գրանցումը կատարվել է Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության պահանջներին համապատասխան և Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 279-րդ հոդվածի 1-ին մասի, Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008թ. թիվ 2741-Ա որոշման, պետ. նոտարի 21.07.2008թ. թիվ 2546 »Պայմանագիրը լուծելու մասին« համաձայնագրի հիման վրա:

Այսպես՝ Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 166-րդ հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունք ձեռք բերելու, իրավունքը դադարելու, գույքը տիրապետելու, օգտագործելու ու տնօրինելու

առանձնահատկությունները, կապված գույքը քաղաքացու կամ իրավաբանական անձի, Հայաստանի Հանրապետության կամ համայնքի սեփականությանը պետկանելու հանգամանքի հետ, սահմանվում են միայն օրենքներով:

Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 279-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ սեփականության իրավունքը դադարում է սեփականատիրոջ կողմից իր գույքն օտարելու, սեփականության իրավունքից հրաժարվելու, գույքը ոչնչացնելու և գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի կորստի՝ օրենքով նախատեսված այլ դեպքերում:

Վերը նշված հոդվածների համակարգային վերլուծությունից բխում է, որ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը դադարելու առանձնահատկությունները պայմանավորված քաղաքացու կամ իրավաբանական անձի, Հայաստանի Հանրապետության կամ համայնքի սեփականությանը պատկանելու հանգամանքի հետ սահմանվում են

բացառապես միայն օրենքներով, միաժամանակ օրենսդիրը Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 279-րդ հոդվածով սպառիչ սահմանել է սեփականության իրավունքի և այլ գույքային իրավունքների դադարման հիմքերը: Մասնավորապես վերը նշված հոդվածի դրույթների համաձայն գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի դադարման հենք է սահմանվել սեփականատիրոջ կողմից իր գույքի ոչնչացման հետ կապված հանգամանքը:

Միաժամանակ հարկ է նշել, որ անշարժ գույքի »ոչնչացում« եզրույթը պետք է մեկնաբանել Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 279-րդ հոդվածի և 188-րդ հոդվածի 1-ին մասի դրույթների համակցության ներքո, որից հետևում է, որ օրենսդիրը անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի դադարումը անշարժ գույքի ոչնչացման հանգամանքով պայմանավորված նախատեսել է սեփականատիրոջ կողմից անշարժ գույքի քանդմամբ կամ անշարժ գույքի առանց քաղաքաշինական փաստաթղթերի, առանց թույլտվության ամբողջությամբ կամ մասնակի վերակառուցման հանգամանքով:

Տվյալ դեպքում, երբ 23.07.2008թ., 21.08.2008թ. կատարված փաստացի չափագրման /տեղագնման/ աշխատանքների տվյալներից պարզվել է, որ Եր.Քոչարի փող. թիվ 6/3 հասցեի պետական սեփականություն հանդիսացող 0,0055 հա մակերեսով հողամասի վրա գտնվող Ելենա Թովմասյանի անվամբ 24.05.2005թ. սեփականության իրավունքով գրանցված 168,1 քմ մակերեսով առևտրի սրահը Ելենա Թովմասյանի կողմից քանդվել և վերակառուցվել է, իսկ պետական սեփականություն հանդիսացող 0,01235 հա մակերեսով հողամասի վրա առկա ինքնակամ շինությունը /հասարակական/ Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008թ. թիվ 2741-Ա որոշմամբ ճանաչվել է պետական սեփականություն հանձնիս Երևանի քաղաքապետարանի, հետևաբար նման պայմաններում, երբ պետական սեփականություն հանդիսացող հողամասի վրա գտնվող Ելենա Թովմասյանի անվամբ 24.05.2005թ. սեփականության իրավունքով գրանցված 168,1 քմ մակերեսով առևտրի սրահը ոչնչացվել է, ապա Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 279-րդ հոդվածի 1-ին մասի ուժով արդեն իսկ Եր.Քոչարի փող. թիվ 6/3 հասցեի 168,1 քմ մակերեսով առևտրի սրահի նկատմամբ դադարել է Ելենա Արամի Թովմասյանի սեփականության իրավունքը՝ անշարժ գույքի ոչնչացման /քանդման և վերակառուցման/ հանգամանքով պայմանավորված: ՈԻՍԻ, Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 279-րդ հոդվածի 1-ին մասի և Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008թ. թիվ 2741-Ա որոշման համաձայն 30.12.2008թ. Եր.Քոչարի փող. թիվ 6/3 հասցեի անշարժ գույքի՝ 168,1 քմ մակերեսով սեփականության իրավունքով առևտրի սրահի նկատմամբ կատարվել է Ելենա Արամի Թովմասյանի սեփականության իրավունքի դադարեցման պետական գրանցում:

Միաժամանակ, անդրադառնալով հայցվորի կողմից հայցադիմումում նշված այն փաստարկին, որ Եր.Քոչարի փող. թիվ 6/3 հասցեի 168,1 քմ մակերեսով առևտրի սրահը վերանորոգվել է, և չի քանդվել և վերակառուցվել, ապա գտնում ենք, որ վերը նշված փաստարկն անհիմն է և հերքվում է Հայաստանի Հանրապետության »Փորձաքննությունների ազգային բյուրո« ՊՈԱԿ-ի կողմից 09.07.2010թ. տրված թիվ 10-1546 փորձագետի եզրակացությամբ: Մասնավորապես, Հայաստանի Հանրապետության »Փորձաքննությունների ազգային բյուրո« ՊՈԱԿ-ի կողմից 09.07.2010թ. տրված թիվ 10-1546 փորձագետի եզրակացությունում նշվել է հետևյալը /մեջբերում եզրակացությունից/. »Բացի այդ, շահագործման ընթացքում պահպանելով փողոցի կողմից շինության ներքին լայնական եզրաչափը՝ 7.9 մ շինությունը վերակառուցվել է դեպի շինության հետնամաս՝ քակի կողմ և նախագծով նախատեսված 6.0 մ ներքին եզրաչափի փոխարեն փաստաբան առկա է 12.02 մ ներքին եզրաչափ՝ առաջին հարկում, 13.9մ ներքին եզրաչափ՝ երկրորդ, երրորդ և չորրորդ հարկերում և 12.9 մ ներքին եզրաչափ՝ մասնաբոլորում:

«Վերակառուցման ընթացքում ապամոնտաժվել է պատ, որի եզրագծերը հստակ երևում են երրորդ հարկի առաստաղի վրա /տես սույն

եզրակացությունը լուսանկարչական հավելվածի թիվ 2- թիվ 5 լուսանկարները/։ Ելնելով վերոգրյալից, փորձագետը գտնում է, որ Եր.Քոչարի 6/3 հասցեում գտնվող շինությունը վերակառուցողական աշխատանքների արդյունքում մեծացվել է, որի ընդհանուր ծավալի մեջ ներառված է Ե.Թովմասյանին պատկանող շինության հիմնական կոնստրուկտիվ լուծումները և ներքին եզրաչափերը: «, ... Ծահագործման ընթացքում, պահպանելով Ե.Թովմասյանին պատկանող շինության ներքին լայնական եզրաչափը` 7.9 մ վերակառուցվել է դեպի շինության հետնամաս` բակի կողմ, մեծացել է և վերակառուցվել է ևս ...:»:

Ուստի «Փորձաքննությունների ազգային բյուրո» ՊՈԱԿ-ի կողմից 09.07.2010թ. տրված թիվ 10-1546 փորձագետի եզրակացությամբ և սապացուցվում է, որ Ելենա Արամի Թովմասյանի անվամբ 24.05.2005թ. սեփականության իրավունքով գրանցված Եր.Քոչարի փող. թիվ 6/3 հասցեի 168,1 ք.մ. մակերեսով առևտրի սրահը քանդվել և վերակառուցվել է:

Բացի այդ, եթե նույնիսկ ընդունենք, որ Ելենա Արամի Թովմասյանի անվամբ 24.05.2005թ. սեփականության իրավունքով գրանցված Եր.Քոչարի փող. թիվ 6/3 հասցեի 168,1 ք.մ. մակերեսով առևտրի սրահը մասնակի է քանդվել և վերակառուցվել է, կամ վերակառուցվել է, ապա պետք է արձանագրել, որ նման դեպքում ևս ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 279-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն նշված անշարժ գույքի նկատմամբ դադարել է Ելենա Արամի Թովմասյանի սեփականության իրավունքը, ստորև նշված հիմնավորմամբ:

Այսպես` Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն. «1. Ինքնակամ կառույց է համարվում օրենքով և այլ իրավական ակտերով սահմանված կարգով այդ նպատակի համար չհատկացված հողամասում կամ առանց թույլտվության կամ թույլտվությամբ սահմանված պայմանների կամ քաղաքաշինական նորմերի և կանոնների էական խախտումներով կառուցված կամ վերակառուցված շենքը, շինությունը կամ այլ կառույցը: Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն` պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասում գտնվող ինքնակամ կառույցի նկատմամբ ճանաչվում է պետության կամ համայնքի սեփականությունը, անկախ նրանից, թե ով է այն կառուցել:»:

Վերոնշյալ հոդվածի դրույթներից հետևում է, որ կառույցը համարվում է ինքնակամ, եթե. 1) այն կառուցվել է օրենքով կամ այլ իրավական ակտերով այդ նպատակի համար չհատկացված հողամասում, 2) կառուցվել կամ վերակառուցվել է առանց թույլտվության, 3) կառուցվել կամ վերակառուցվել է թույլտվությամբ սահմանված պայմանների կամ քաղաքաշինական կիանոնների էական խախտումներով:

»Քաղաքաշինության մասին« Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 23-րդ հոդվածի 1-ին և 3-րդ մասերի համաձայն` շինարարության թույլտվությունը փաստաթուղթ է, որը հաստատում է կառուցապատողի իրավունքը` իրականացնել որոշակի շինարարական գործունեություն ինչպես նոր կառուցվող կամ վերակառուցվող տարածքում, այնպես էլ գոյություն ունեցող շենքերում և շինություններում: ... Ծինարարության թույլտվություն չի պահանջվում Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած ցանկում ներառված շենքերի, շինությունների ընթացիկ նորոգման, ներքին հարդարման և տարածքների բարեկարգման աշխատանքների համար, եթե դրանք չեն խոչընդոտում անշարժ գույքի նպատակային օգտագործումը և չեն հակասում սահմանված սերվիտուտներին:»:

Հայաստանի Հանրապետության կառավարության «Հայաստանի Հանրապետությունում շինարարության թույլտվության և քանդման թույլտվության կարգը հաստատելու մասին» 02.02.2002թ. թիվ 91 որոշմամբ հաստատվել է նաև Հայաստանի Հանրապետությունում շենքերի և շինությունների ընթացիկ նորոգման, ներքին հարդարման և բարեկարգման աշխատանքների ցանկը, որոնց կատարման համար շինարարության թույլտվություն չի պահանջվում:

Ուստի, Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության վերը նշված

հողվածների վերլուծությունից հետևում է, որ օրենսդիրը սահմանել, որ յուրաքանչյուր դեպքում գույություն ունեցող շենքերի շինությունների, և դրանցում կատարվող վերակառուցման աշխատանքների համար անհրաժեշտ է ստանալ համապատասխան շինարարության թույլտվություն իրավասու մարմնից, հակառակ դեպքում առանց շինարարության թույլտվության վերակառուցված շենքերը և շինությունները համարվում են ինքնակամ կառույց, և միաժամանակ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության վերը նշված որոշման հավելվածում սպառիչ տրվել է շենքերի, շինությունների ընթացիկ նորոգման, ներքին հարդարման և տարածքների բարեկարգման այն աշխատանքների ցանկը, որոնց համար շինարարության թույլտվություն չի պահանջվում:

Մինչդեռ, Եր.Քոչարի փող. թիվ 6/3 հասցեի 168,1 ք.մ. մակերեսով առևտրի սրահում հայցվոր՝ Ելենա Արամի Թովմայանի կողմից ոչ թե կատարվել են ընթացիկ նորոգման, ներքին հարդարման և տարածքի բարեկարգման աշխատանքներ՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության վերը նշված որոշման հավելվածի ցանկով սահմանված, այլ վերջինիս կողմից քանդվել և վերակառուցվել է Եր.Քոչարի փող. թիվ 6/3 հասցեի 168,1 ք.մ. մակերեսով առևտրի սրահը: Հետևաբար վերը նշվածի արդյունքում Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 279-րդ հոդվածի 1-ին մասի և Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ հոդվածի 1-ին մասի ուժով Եր.Քոչարի փող. թիվ 6/3 հասցեի 168,1 ք.մ. մակերեսով առևտրի սրահի նկատմամբ դադարել է Ելենա Թովմայանի սեփականության իրավունքը: Միաժամանակ կրկին անգամ պետք է նշել, որ օրենսդիրը անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի դադարումը անշարժ գույքի ոչնչացման հանգամանքով պայմանավորված նախատեսել է սեփականատիրոջ կողմից անշարժ գույքի քանդմամբ կամ անշարժ գույքի առանց քաղաքաշինական փաստաթղթերի, առանց թույլտվության ամբողջությամբ կամ մասնակի վերակառուցման հանգամանքով:

Իսկ ինչ վերաբերվում է հայցվորի կողմից հայցադիմումում նշված այն փաստարկին, որ Եր.Քոչարի փող. թիվ 6/3 հասցեի 55,0 քմ մակերեսով հողանաստի նկատմամբ ճանաչված է վերջինիս սեփականության իրավունքը օրենքի ուժով, իսկ վարձակալության պայմանագիրն արդեն իսկ օրենքի ուժով դադարել է դեռևս 2005թ. նոյեմբերի 26-ին, ապա գտնում են, որ վերը նշված փաստարկներն անհիմն են և իրավական հիմքերից զուրկ՝ ստորև նշված պատճառաբանությամբ:

»Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին« Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 14-րդ հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ գույքի նկատմամբ չգրանցված իրավունքները և սահմանափակումները, որոնք նշվում են այլ փաստաթղթերում, բացի անշարժ գույքի պետական գրանցման միասնական մատյանի գրանցման թերթիկներից, չեն համարվում ճանաչված և գրանցված:

»Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին« Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 24-րդ հոդվածի 5-րդ մասի համաձայն՝ գույքի նկատմամբ իրավունքները համարվում են գրանցված՝ գրանցման մատյանում գրանցելու պահից:

Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի 53-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն. «Հողամասերի նկատմամբ պետության, համայնքների, քաղաքացիների ու իրավաբանական անձանց իրավունքները՝ սեփականության իրավունքը, օգտագործման իրավունքը, գրավը, հիփոթեքը, սերվիտուտները, ինչպես նաև օրենքով նախատեսված դեպքերում այլ գույքային իրավունքները, դրանց ծագումը, փոխանցումը, փոփոխումը, դադարումը ենթակա են պետական գրանցման:

Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի 54-րդ հոդվածի համաձայն. «Հողամասերի նկատմամբ քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքը, օգտագործման իրավունքը, գրավը, հիփոթեքը, սերվիտուտները, ինչպես նաև օրենքով նախատեսված դեպքերում այլ գույքային իրավունքները ծագում են պետական գրանցման պահից:

Ուստի, վերը նշված հողվածների համադրումից հետևում է, որ անշարժ գույքի նկատմամբ յուրաքանչյուր դեպքում անձի սեփականության իրավունքը ծագում է միայն դրա պետական գրանցման պահից, հետևաբար վերը նշված դրույթներով հերքվում է հայցվորի այն փաստարկը, որ Եր.-Քոչարի փող. թիվ 6/3 հասցեի 0,0055 հա մակերեսով հողամասի նկատմամբ ճանաչված է իր սեփականության իրավունքը, քանի որ նշված հողամասի նկատմամբ Ելենա Թովմասյանի անվամբ սեփականության իրավունքի պետական գրանցում չի կատարվել, հետևաբար նշված հողամասի նկատմամբ վերջինիս սեփականության իրավունքը չի ծագել և չի ճանաչվել:

Միաժամանակ հարկ է նշել, որ հայցվորը հայցադիմումում նշել է, որ. »... 0,0055 հա /55,0 քմ/ մակերեսով հողամասը ընդգրկված չէ Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված հողամասերի ցանկում, ուստի Ելենա Թովմասյանը այդ հողային նկատմամբ դեռևս 2005թ. նոյեմբերի 26-ից /օրենքի ուժի մեջ մտնելը/ ձեռք է բերել սեփականության իրավունք:« մինչդեռ Եր.-Քոչարի փող. թիվ 6/4 /Եր.-Քոչարի փող. թիվ 6/3/ հասցեի անշարժ գույքի կադաստրային գործում առկա չէ որևէ փաստաթուղթ Ելենա Արամի Թովմասյանի անվամբ 24.05.2005թ. վարձակալության իրավունքով գրանցված Եր.-Քոչարի փող. թիվ 6/3 հասցեի 0,0055 հա մակերեսով հողամասը Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածի սահմանափակումների ցանկում ընդգրկված չլինելու վերաբերյալ: Բացի այդ պետք է նշել, որ նույնիսկ եթե Ելենա Արամի Թովմասյանի կողմից մինչև պետ. նոտարի 26.12.2001թ. թիվ 2-2535 հողի վարձակալության պայմանագրի լուծումը Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանում օրենքով սահմանված կարգով դիմում ներկայացվել Եր.-Քոչարի փող. թիվ 6/3 հասցեի 0,0055 հա վարձակալության իրավունքով 24.05.2005թ. գրանցված հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքի պետական գրանցում կատարելու համար, և դիմումին կից ներկայացվել »Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին« Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 21-րդ հոդվածով նախատեսված փաստաթղթերը /մասնավորապես հողամասը Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածի սահմանափակումների ցանկում ընդգրկված չլինելու վերաբերյալ/, և վերը նշված հասցեի 168,1 ք.մ. մակերեսով առևտրի սրահը քանդված և վերակառուցված չլինել, ապա այդ պարագայում ևս Եր.-Քոչարի փող. թիվ 6/3 հասցեի 0,0055 հա մակերեսով հողամասն անհատույց սեփականության իրավունքով չէր կարող փոխանցվել Ելենա Արամի Թովմասյանին, քանի որ »Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին« 04.10.2005թ. թիվ ՀՕ-199-Ն ՀՀ օրենքի 23-րդ հոդվածի 2-րդ մասով սահմանվում է, որ սույն հոդվածի 1-ին կետի 2-րդ ենթակետով սահմանված հողամասերը սեփականության իրավունքով անհատույց ձեռք բերելուց հետո հողամասի կամ դրա մասի առուվաճառքի, նվիրատվության, փոխանակման կամ իրավաբանական անձանց լուծարումից հետո նրա հիմնադիրներին /մասնակիցներին/ հանձնման, այդ թվում՝ պարտատերերի պահանջների բավարարման կամ բռնագանձման հետևանքով հողամասի իրացման /այդ թվում՝ գրավառուի կողմից բռնագանձման հետևանքով հողամասը գրավատուից ձեռքբերման/ դեպքում՝ անկախ այն հանգամանքից, թե հողամասը ձեռք է բերվել հատուցմամբ կամ անհատույց, ձեռք բերողը պետական կամ համայնքային բյուջե պետք է վճարի հողամասի տվյալ պահին գործող կադաստրային արժեքը: Սույն կետով նախատեսված գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումը մերժվում է, եթե ձեռք բերողը չի ներկայացնում հողամասի կադաստրային արժեքի վճարման անդորրագիրը:

Բացի վերոնշյալը, հայցվորի կողմից հայցադիմումում նշված մյուս փաստարկը՝ պետ. նոտարի 26.12.2001թ. թիվ 2-2535 հողի վարձակալության պայմանագիրն օրենքի ուժով դեռևս 2005թ. նոյեմբերի 26-ին դադարած լինելու վերաբերյալ, ապա գտնում ենք, որ այն ևս

անհիմն է, քանի որ.

Պետ. նոտարի 26.12.2001թ. թիվ 2-2535 հողի վարձակալության պայմանագրի 18-րդ կետով սահմանվում է՝ սույն պայմանագիրը դադարում է՝ 18.1 պայմանագրի ժամկետը լրանալու դեպքում, 18.2 կողմերի փոխադարձ համաձայնությամբ. 18.3 պայմանագրով և Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ նախատեսված դեպքերում և կարգով պայմանագիրը վաղաժամկետ լուծվելու դեպքում: Տվյալ դեպքում վերը նշված վարձակալության պայմանագրի 18-րդ կետով սպառիչ թվարկված են վարձակալության պայմանագրի դադարման հիմքերը, հետևաբար հայցվորի կողմից նշված հիմքով վարձակալության պայմանագրի գործողությունը չէր կարող դադարել: Բացի այդ, »Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին« Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 33-րդ հոդվածի համաձայն՝ անշարժ գույքի վարձակալության իրավունքի պետական գրանցումը և անշարժ գույքի վարձակալության իրավունքի գրանցման վկայականը չեղյալ են հայտարարվում՝ ա) վարձակալի և վարձատուի համատեղ դիմումի հիման վրա, բ) անշարժ գույքի վարձակալության պայմանագիրը դատական կարգով վաղաժամկետ լուծվելու դեպքում, գ) վարձակալության պայմանագրի ժամկետն ավարտվելու դեպքում, դ) Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված դեպքերում: Նշված փաստաթղթերի հիման վրա գրանցման մատյանի համապատասխան բաժնում կատարվում է գրառում՝ անշարժ գույքի վարձակալության իրավունքի պետական գրանցումը և անշարժ գույքի վարձակալության իրավունքի գրանցման վկայականը չեղյալ հայտարարելու մասին:

Ուստի ներկայացված է եղել պետ. նոտարի 21.07.2008թ. թիվ 2546 »Պայմանագիրը լուծելու մասին« համաձայնագիրը, որով օրենքով սահմանված կարգով լուծվել է պետ. նոտարի 26.12.2001թ. թիվ 2-2535 հողի վարձակալության պայմանագիրը, հետևաբար վերը նշված համաձայնագրի հիման վրա »Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին« Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 33-րդ հոդվածի դրույթների համաձայն Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանման կողմից օրենքով սահմանված կարգով 30.12.2008թ. Եր.Քոչարի փող. թիվ 6/3 հասցեի 0,0055 հա մակերեսով վարձակալության իրավունքով հողամասի նկատմամբ կատարվել է Ելենա Արամի Թովմասյանի վարձակալության իրավունքի դադարեցման պետական գրանցում:

Ինչպես նաև հայցվորը պահանջ է ներկայացրել որպես Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008թ. թիվ 2741-Ա որոշման անվավերության հետևանք պետ. նոտարի 21.07.2008թ. թիվ 2546 »Պայմանագիրը լուծելու մասին« համաձայնագիրն անվավեր ճանաչելու վերաբերյալ, մինչդեռ պետ. նոտարի 21.07.2008թ. թիվ 2546 »Պայմանագիրը լուծելու մասին« համաձայնագիրը, հանդիսանալով քաղաքացիաիրավական գործարք, որով դրսևորվում են կողմերի կամքը և կամաարտահայտությունը՝ քաղաքացիական իրավունքներ և պարտականություններ սահմանելու, փոփոխելու կամ դրանց դադարելու առնչությամբ, չի կարող լուծվել միայն մեկ կողմի կամքի դրսևորման հետևանքով: Այսինքն սույն վարչական գործով վարչական ակտի՝ Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008թ. թիվ 2741-Ա որոշման, վերացումը չի կարող որևէ իրավական հետևանք ունենալ գործարքի կողմերի նկատմամբ, քանի որ նման գործարքի կնքման պահից կողմերի հարաբերությունները վարչաիրավական հարաբերությունների կարգավորման դաշտից անցել է քաղաքացիաիրավական հարաբերությունների կարգավորման դաշտ, հետևաբար նրանց միջև հարաբերությունները կարգավորվում են քաղաքացիաիրավական համաձայնագրով և քաղաքացիաիրավական հարաբերությունները կարգավորող նորմատիվ իրավական ակտերով /նմանատիպ իրավական դիրքորոշում է հայտնել նաև Հայաստանի Հանրապետության վճարեկ դատարանն իր թիվ 3-656/ՎԳ որոշմամբ /»Մուրադյան եղբայրներ« ՄՊԸ-ն ընդդեմ Երևանի քաղաքապետարանի քաղաքացիական գործով/:

Միաժամանակ հարկ են համարում նշել հետևյալը. Հայաստանի

Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 303-րդ հոդվածի 1-ին և 2-րդ մասերի համաձայն՝ գործարքն անվավեր է սույն օրենսգրքով սահմանված հիմքերով դատարանի կողմից այն այդպիսին ճանաչելու ուժով /վիճահարույց գործարք/ կամ անկախ նման ճանաչումից /առոչինչ գործարք/: Վիճահարույց գործարքն անվավեր ճանաչելու պահանջը կարող են ներկայացնել սույն օրենսգրքում նշված անձինք:

Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքը /գլուխ 18, պարագրաֆ 2, հոդվածներ 303-317/ նախատեսում է գործարքն անվավեր ճանաչելու հիմքերը և յուրաքանչյուր հիմքով այն անձանց շրջանակը, ովքեր իրավասու են գործարքն անվավեր ճանաչելու պահանջ ներկայացնել /օրինակ՝ խաբեության բռնության, սպառնալիքի ազդեցության ներքո, մեկ կողմի ներկայացուցչի մյուս կողմի հետ չարամիտ համաձայնությամբ կնքված գործարքը տուժողի հայցով, սահմանափակ գործունակ քաղաքացու՝ առանց հոգաբարձուի համաձայնության կնքած՝ գույքի տնօրինման գործարքը հոգաբարձուի հայցով դատարանը կարող է ճանաչել անվավեր և այլն/:

Այսինքն, սույն վարչական գործով նախ և առաջ պետք է պարզել, թե հայցվորի կողմից գործարքը՝ պետ. նոտարի 21.07.2008թ. թիվ 2546 «Պայմանագիրը լուծելու մասին» համաձայնագիրը, անվավեր ճանաչելու պահանջը Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով նախատեսված որ հիմքով է ներկայացվել և այնուհետև պարզել, թե արդյոք հայցվորն ունի նման իրավասություն, թե ոչ: Սակայն հայցվորի կողմից հայցադիմումով որևէ կերպ չի հիմնավորվել, թե գործարքը՝ պետ. նոտարի 21.07.2008թ. թիվ 2546 «Պայմանագիրը լուծելու մասին» համաձայնագիրը, անվավեր ճանաչելու պահանջը վերջինիս կողմից Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով նախատեսված որ հիմքով է ներկայացվել:

Գտնում են, որ հայցվորի կողմից ներկայացված հայցը՝ 30.12.2008թ. կադաստրի գրանցման միասնական 1Կ-1 մատյանի թիվ 000048 համարի տակ կատարված իրավունքի պետական գրանցումը վերացնելու պահանջի վերաբերյալ ևս անհիմն է և ենթակա է մերժման, իսկ Երևանի քաղաքապետարանի անվամբ ք.Երևան, Եր.-Քոչարի փող. թիվ 6/4 հասցեի անշարժ գույքի նկատմամբ որպես պետական սեփականություն 30.12.2008թ. կատարված իրավունքների պետական գրանցումը կատարվել է ՀՀ օրենսդրության պահանջներին համապատասխան և ներկայացված փաստաթղթերի, այն է՝ Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008թ. թիվ 2741-Ա որոշման, 25.06.2008թ. թիվ 1562-2008 հողամասի գլխավոր հատակագծի հիման վրա:

Այսպես՝ «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 21-րդ հոդվածի »թ» կետով սահմանվում է՝ անշարժ գույքի յուրաքանչյուր միավորի համար կազմված կադաստրային գործն իր մեջ ընդգրկում է անշարժ գույքի առանձին միավորների նկատմամբ իրավունքներ եւ սահմանափակումներ հաստատող հետեւյալ փաստաթղթերը՝ անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքները եւ այդ իրավունքների սահմանափակումները, դրանց ծագումը, փոխանցումը, փոփոխումը կամ դադարումը հաստատող փաստաթղթեր:

«Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 22-րդ հոդվածի համաձայն՝ պետական գրանցման նպատակով անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի տարածքային ստորաբաժանումներ ներկայացված փաստաթղթերն ընդունվում են սեփականատիրոջ կամ օգտագործողի, իսկ բռնագանձման հետեւանքով հիփոթեքի առարկայի իրացման կամ գրավառուի կողմից գրավի նկատմամբ իր իրավունքները երրորդ անձին փոխանցելու դեպքում (պահանջը զիջելը) նաեւ գրավառուի դիմումի հիման վրա եւ գրանցվում են դիմումների հաշվառման մատյանում: Մատյանում նշվում են ընդունված փաստաթղթերի ցանկը, դիմումի ընդունման օրը, ժամը, դիմողի տվյալները՝ համաձայն հավաստող փաստաթղթերի:

«Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 24-րդ հոդվածի համաձայն՝ գույքի նկատմամբ իրավունքներ ունեցող սուբյեկտները, պետական

գրանցման նպատակով, անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի տեղական ստորաբաժանումներին դիմումի հետ միասին ներկայացնում են սույն օրենքի 21 հոդվածով նախատեսված փաստաթղթերը:

»Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին« Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 43-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանվում է՝ Պետական գրանցումը մերժվում է, եթե գրանցման համար ներկայացված փաստաթղթերը չեն համապատասխանում Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության պահանջներին, այսինքն՝ ա) չեն համապատասխանում օրենսդրությանը, կամ դրանցով խախտվել են օրենսդրության պահանջները, կազմված են օրենքով սահմանված կարգին ոչ համապատասխան:

Հայաստանի Հանրապետության կառավարության »Պետական կամ համայնքային հողամասերում գտնվող ինքնակամ կառույցների նկատմամբ պետության կամ համայնքների սեփականությունը իրավունքի պետական գրանցման կարգը հաստատելու մասին« 18.05.2006թ. թիվ 731-Ն որոշմամբ հաստատված կարգի 3-րդ կետի համաձայն՝ սույն կարգով սահմանված որոշումն ընդունված լիազոր մարմինը՝ դիմումի հետ միասին, պետական գրանցում իրականացնող մարմնի՝ գույքի գտնվելու վայրի տարածքային ստորաբաժանում է ներկայացնում սույն կարգի 2-րդ կետում նշված որոշումը՝ կից հատակագծով՝ օրենքով սահմանված կարգով իրավունքների պետական գրանցում կատարելու համար: Վերը նշված օրենսդրական նորմերի համադրումից բխում է, որ օրենսդիրը »Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին« Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 22-րդ և 24-րդ հոդվածներով սահմանել է անշարժ գույքի պետական ռեգիստրին դիմելու կարգը և պետական գրանցման համար ներկայացվող փաստաթղթերի կարգավորումը, և սույն հոդվածները հղում են պարունակում »Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին« Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 21-րդ հոդվածին, իսկ վերը նշված օրենքի 21-րդ հոդվածով սահմանվում են այն փաստաթղթերի սպառիչ ցանկը, որը պետական գրանցման սուբյեկտը պարտավոր է ներկայացնել անշարժ գույքի պետական ռեգիստրին՝ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցում կատարելու համար, և »Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին« Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 43-րդ հոդվածով սահմանված են այն հիմքերը, որոնց առկայության դեպքում գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումը ենթակա է մերժման: Ուստի, սվյալ դեպքում »Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին« Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 22-րդ և 24-րդ հոդվածների համաձայն ներկայացվել է »Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին« Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 21-րդ հոդվածով և Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 18.05.2006թ. թիվ 731-Ն որոշմամբ նախատեսված փաստաթղթեր: Հետևաբար Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008թ. թիվ 2741-Ա որոշման, 25.06.2008թ. թիվ 1562-2008 հողամասի գլխավոր հատակագծի հիման վրա 30.12.2008թ. Եր.Քոչարի փող. թիվ 6/4 հասցեի անշարժ գույքի՝ 0,01235 հա մակերեսով հողամասի և 604,5 ք.մ. մակերեսով շինության /հասարակական/, նկատմամբ կատարվել է իրավունքների պետական գրանցում Երևանի քաղաքապետարանի անվամբ որպես պետական սեփականություն: Այսինքն վերը նշված փաստաթղթերը ներկայացվել են »Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին« Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 21-րդ և 24-րդ հոդվածների պահանջների պահպանմամբ և բավարար են եղել գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցում կատարելու համար: Ելնելով վերոգրյալից՝ գտնում է, որ հայցն ամբողջությամբ ակնհայտ անհիմն է և ենթակա է մերժման:

Գործի լուծման համար էական նշանակություն ունեցող փաստերը. Գործի լուծման համար էական նշանակություն ունեն հետևյալ փաստերը.

- 1) Երևանի քաղաքապետին ուղղված «Գուլքանյան գրուպ» ՍՊԸ իրավաբանական ծառայության 25.09.2009թ.-ի թիվ 54 գրությունը,
- 2) Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008թ.-ի թիվ 2741-Ա որոշումը,
- 3) Թիվ 18-06/Ի-715 փորձագիտական եզրակացությունը,
- 4) Անշարժ գույքի առուվաճառքի 17.05.2005թ.-ի պայմանագիրը,
- 5) Անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի պետական գրանցման 24.05.2005թ.-ի թիվ 1294780, 30.12.2008թ.-ի թիվ 2564203 վկայականները,
- 6) Հողի վարձակալության 26.12.2001թ.-ի պայմանագիրը,
- 7) Երևանի քաղաքապետի թիվ 1237, 25.12.1998թ.-ի թիվ 1182, 19.11.1998թ.-ի թիվ 952 որոշումները,
- 8) Պայմանագիրը լուծելու մասին 08.07.2008թ.-ի համաձայնագիրը,
- 9) Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանման 12.02.2009թ.-ի թիվ 1127ա, 30.04.2009թ.-ի թիվ 3589ա, 29.09.2009թ.-ի թիվ 8104ա, 07.10.2009թ.-ի թիվ 8324ա գրությունները,
- 10) Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանման ղեկավարին ուղղված «Գուլքանյան գրուպ» ՍՊԸ իրավաբանական ծառայության 25.09.2009թ.-ի թիվ 55, 05.10.2009թ.-ի թիվ 63 գրությունները,
- 11) Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի աշխատակազմի տեղեկատվական կենտրոնի 24.02.2009թ.-ի գրությունը,
- 12) Երևանի քաղաքապետի 22.01.2009թ.-ի թիվ 09/66, 16.02.2009թ.-ի թիվ 09/732, 20.04.2009թ.-ի թիվ 18-06/1-Հ-1378 գրությունները,
- 13) Երևանի քաղաքապետին ուղղված Ելենա Թովմասյանի լիազոր ներկայացուցիչ Ռիմա Հովակիմյանի դիմումը,
- 14) Հայաստանի Հանրապետության վճարեկ դատարանի 30.04.2009թ.-ի թիվ 4729/05/08 որոշումը,
- 15) Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների գրանցման թիվ 000300 թերթիկը,
- 16) Հայաստանի Հանրապետության ոստիկանության քննչական գլխավոր վաչության Երևան քաղաքի քննչական վարչության կենտրոնականի քննչական բաժնի 25.11.2010թ.-ի թիվ 7/4-8314 գրությունը,
- 17) Երևան քաղաքի Կենտրոն և Նորք-Մարաշ վարչական շրջանների դատախազության 02.11.2010թ.-ի թիվ 55/179դ-10 գրությունը,
- 18) Քրեական գործի վարույթը կարճելու և քրեական հետապնդում չիրականացնելու մասին Հայաստանի Հանրապետության ոստիկանության ՔԳՎ Երևան քաղաքի ՔՎ Կենտրոնականի քննչական բաժնի 23.07.2010թ.-ի որոշումը,
- 19) Հայաստանի Հանրապետության «Փորձաքննությունների ազգային բյուրո» պետական ոչ առևտրային կազմակերպության 09.07.2010թ.-ի թիվ 10-1546 եզրակացությունը:

Վարչական դատարանի պատճառաբանություններն ու եզրահանգումները.

Լսելով կողմերի ներկայացուցիչների բացատրությունները, հետազոտելով գործում առկա գրավոր ապացույցները, դատարանը եզրակացրեց, որ հայցը ենթակա է բավարարման հետևյալ պատճառաբանությամբ.

Երևանի քաղաքապետի 25.12.1998թ. թիվ 1182 և 24.12.1999թ. թիվ 1237 որոշումների, 26.12.2001թ. թիվ 2-2535 հողի վարձակալության պայմանագրի, Երևանի քաղաքապետարանի ՃՔ բաժնի 18.05.1999թ. թիվ 1-50 նախագծի, ՃՎ վարչության 22.06.1999թ. թիվ 210 շինարարության թույլտվության, 06.11.2002թ. թիվ 108 շինարարության ավարտական ԱԿՏ-ի, Երևանի քաղաքապետարանի 31.10.2002թ. թիվ 20/1-2-76 գրության հիման վրա 04.05.2005թ. Եր.Քոչարի փող. թիվ 6/3 հասցեի անշարժ գույքի՝ 168,1քմ մակերեսով սեփականության իրավունքով առևտրի սրահի և 0,0055 հա մակերեսով վարձակալության

իրավունքով /20 տարի ժամկետով/ հողամասի, նկատմամբ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական 4Կ-9 մատյանի թիվ 000084 համարի տակ կատարվել է իրավունքների պետական գրանցում Թամարա Անդրանիկի Ղազարյանի անվամբ, և 04.05.2005թ. տրվել է թիվ 1224414 անշարժ գույքի սեփականության /օգտագործման/ իրավունքի գրանցման վկայականը:

17.05.2005թ. թիվ 9634 անշարժ գույքի առուվանձնաքի պայմանագրով Թամարա Անդրանիկի Ղազարյանն իրեն սեփականության իրավունքով պատկանող Եր.Քոչարի փող. թիվ 6/3 հասցեի 168.1քմ մակերեսով առևտրի սրահը և 0.0055հա վարձակալության իրավունքով պատկանող հողամասը օտարել է Ելենա Արամի Թովմասյանին:

Անշարժ գույքի առուվանձնաքի 17.05.2005թ.-ի թիվ 9634 պայմանագրի հիման վրա 24.05.2005թ. Եր.Քոչարի փող. թիվ 6/3 հասցեի անշարժ գույքի՝ 0,0055 հա վարձակալության իրավունքով հողամասի և 168.1 քմ մակերեսով սեփականության իրավունքով առևտրի սրահի, նկատմամբ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական 4Կ-9 մատյանի թիվ 000084 համարի տակ կատարվել է իրավունքների պետական գրանցում Ելենա Արամի Թովմասյանի անվամբ, և 24.05.2005թ. տրվել է թիվ 1294780 անշարժ գույքի սեփականության /օգտագործման/ իրավունքի գրանցման վկայականը:

Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008թ.-ի թիվ 2741-Ա որոշման 1-ին կետով որոշվել է. »Սահմանված կարգով լուծել 29.08.2001թ.-ին կնքված թիվ 751/ԳԱ հողի վարձակալության պայմանագիրը«:

Նույն որոշման 2-րդ կետով որոշվել է. »Երվանդ Քոչար փողոցի թիվ 6/4 հասցեում Ելենա Թովմասյանի կողմից պետական սեփականություն հանդիսացող 123.5քմ մակերեսով հողամասում ինքնակամ կառուցված շինությունը ճանաչել պետական սեփականություն՝ հանձնել Երևանի քաղաքապետարանի:«:

Այնուհետև, Հայաստանի Հանրապետության, ի դեմս Երևանի քաղաքապետի և Ելենա Թովմասյանի միջև 08.07.2008թ.-ին կնքվել է »Պայմանագիրը լուծելու մասին« համաձայնագիրը, որի 1-ին կետով, հաշվի առնելով Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008թ.-ի թիվ 2741-Ա որոշումը՝ կողմերը որոշել են լուծել Երևանի քաղաքապետի 29.08.2001թ.-ին կնքված թիվ 751/ԳԱ հողի վարձակալության պայմանագիրը:

Հայցվորի փաստարկները՝ Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008թ.-ի թիվ 2741-Ա որոշումը մասնակի՝ 168.1քմ ներքին մակերեսով շինության մասով անվավեր ճանաչելու վերաբերյալ, դատարանը հիմնավոր է համարում հետևյալ պատճառաբանությամբ.

Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրության 5-րդ հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմիններն ու պաշտոնատար անձինք իրավասու են կատարելու միայն այնպիսի գործողություններ, որոնց համար լիազորված են Սահմանադրությամբ կամ օրենքներով:

»Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին« Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 4-րդ հոդվածի համաձայն՝ վարչական մարմինները պարտավոր են հետևել օրենքների պահպանմանը: Վարչական մարմինների լիազորությունները սահմանվում են օրենքով կամ օրենքով նախատեսված դեպքերում՝ իրավական այլ ակտերով:

Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրության 31-րդ հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ ոչ ոքի չի կարելի զրկել սեփականությունից, բացառությամբ դատական կարգով՝ օրենքով նախատեսված դեպքերի:

Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրության 8-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ Հայաստանի Հանրապետությունում ճանաչվում և պաշտպանվում է սեփականության իրավունքը: »Մարդու իրավունքների և հիմնարար ազատությունների պաշտպանության մասին« Եվրոպական կոնվենցիայի (այսուհետ՝ Կոնվենցիա) կից 11-րդ արձանագրության 1-ին հոդվածի համաձայն՝ ոչ ոքի չի կարելի զրկել սեփական գույքից՝ բացառությամբ հանրային շահերի պաշտպանության համար և օրենքով ու միջազգային իրավունքի ընդհանուր սկզբունքներով նախատեսված

պայմաններով: Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրության 31-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ յուրաքանչյուր ոք իրավունք ունի իր հայեցողությամբ տիրապետելու, օգտագործելու, տնօրինելու և կտակելու իր սեփականությունը, իսկ նույն հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ ոչ ոքի չի կարելի զրկել սեփականությունից, բացառությամբ դատական կարգով՝ օրենքով նախատեսված դեպքերի:

Հայաստանի Հանրապետության Վճռաբեկ դատարանը նախկինում կայավրած իր բազմաթիվ որոշումներում անդրադարձել է Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրության 8-րդ հոդվածի 1-ին մասի և «Մարդու իրավունքների և հիմնարար ազատությունների պաշտպանության մասին» Եվրոպական կոնվենցիայի (այսուհետ՝ Կոնվենցիա) կից 11-րդ արձանագրության 1-ին հոդվածի մեկնաբանմանը, մասնավորապես՝ Վճռաբեկ դատարանը նշել է, որ նշված նորմերի վերլուծությունից հետևում է, որ Սահմանադրությունը հռչակելով սեփականության իրավունքի ճանաչումն ու պաշտպանությունը, երաշխավորում է յուրաքանչյուրի՝ սեփականություն ունենալու բացարձակ իրավունքը, միաժամանակ, ամրագրելով օրենքով նախատեսված դեպքերում այդ իրավունքից զրկելու հնարավորությունը միայն դատական կարգով: /Տես՝ Գևորգ Գևորգյանի ընդդեմ ՀՀ կառավարությանն առնջի ձեռք գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի, Երևանի քաղաքապետարանի՝ Կադաստրի նախագահի 16.08.2006 թվականի թիվ 06-204-Ա հրամանը և Երևանի քաղաքապետի 25.08.2006 թվականի թիվ 1369-Ա որոշումն անվավեր ճանաչելու պահանջի մասին, Հայաստանի Հանրապետության Վճռաբեկ դատարանի 30.04.2009թ.-ի թիվ ՎԴ/2434/05/08 որոշումը/: Տվյալ դեպքում, Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008թ.-ի թիվ 2741-Ա որոշման 2-րդ կետով որոշվել է Երվանդ Քոչար փողոցի թիվ 6/4 հասցեում Ելենա Թովմայանի կողմից պետական սեփականություն հանդիսացող 123.5քմ մակերեսով հողամասում ինքնակամ կառուցված շինությունը ճանաչել պետական սեփականություն՝ հանձնել Երևանի քաղաքապետարանի: Մինչդեռ, սույն գործի փաստերի համաձայն դատարանը հաստատված է համարում այն հանգամանքը, որ Երվանդ Քոչար փողոցի թիվ 6/4 (6/3) հասցեում գտնվող շինությունն ամբողջությամբ չի հանդիսանում ինքնակամ շինություն, քանզի Երվանդ Քոչար փողոցի թիվ 6/4 (6/3) հասցեում գտնվող շինությունից 168.1քմ մակերեսով առևտրի սրահի նկատմամբ սեփականության իրավունքը ծագել է դեռևս 17.05.2005թ.-ին կնքված անշարժ գույքի առուվաճառքի թիվ 9634 պայմանագրով, որպիսի պարագայում դատարանը գտնում է, որ Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրությամբ և օրենքներով Երևանի քաղաքապետը լիազորված չէ իր 16.06.2008թ.-ի թիվ 2741-Ա որոշման 2-րդ կետով Ելենա Թովմայանին զրկելու Երվանդ Քոչար փողոցի թիվ 6/4 (6/3) հասցեում գտնվող շինությունից 168.1քմ մակերեսով առևտրի սրահի նկատմամբ սեփականության իրավունքից:

Վերը շարադրված փաստական հանգամանքների և իրավական նորմերի վերլուծության արդյունքում դատարանը եզրահանգում է, որ «Մարդու իրավունքների և հիմնարար ազատությունների պաշտպանության մասին» Եվրոպական կոնվենցիայի 6 հոդվածի 1-ին կետով, նույն կոնվենցիայի 1-ին արձանագրության 1-ին հոդվածի 1-ին կետով, Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրության 31-րդ հոդվածի երկրորդ մասով երաշխավորվում են Ելենա Թովմայանի սեփականության իրավունքի պաշտպանությունը՝ բացառելով դրա դադարեցումն այլ կերպ, քան դատական կարգով, ինչպես նաև Ելենա Թովմայանի ազատությունը՝ զերծ մնալու օրենքով չսահմանված պարտականությունների կատարումից: Ուստի, վերը նշվածի հիման վրա դատարանը գտնում է, որ Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008թ.-ի թիվ 2741-Ա որոշման 2-րդ կետը՝ մասնակի՝ 168.1քմ ներքին մակերեսով շինության մասով անվավեր ճանաչելու վերաբերյալ հայցվորի պահանջը հիմնավոր է և ենթակա է բավարարման, քանզի այդ որոշումներով խախտվել են հայցվորի՝ «Մարդու իրավունքների և հիմնարար ազատությունների պաշտպանության մասին» Եվրոպական կոնվենցիայի 6 հոդվածի 1-ին կետով, նույն Կոնվենցիայի 1-ին

արձանագրության 1-ին հոդվածի 1-ին կետով, Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրության 31-րդ հոդվածի երկրորդ մասով երաշխավորված իրավունքները:

Ինչ վերաբերում է պատասխանող Երևանի քաղաքապետարանի այն փաստարկներին, որ Երվանդ Քոչարի 6/3 հասցեի հողամասի վրա գտնվող սկզբնական շինությունը, որի նկատմամբ գրանցված է եղել Ելենա Թովմասյանի սեփականության իրավունքը, «վերանորոգման աշխատանքների» արդյունքում ոչնչացվել է, և նրա փոխարեն իրականացվել են մեկ այլ՝ 604.5քմ ընդհանուր մակերեսով ինքնակամ կառույցի շինարարական աշխատանքներ, այսինքն՝ իրեն սեփականության իրավունքով չպատկանող հողամասում Ելենա Թովմասյանի կողմից կառուցվել է ինքնակամ շինություն, ապա դատարանը պատասխանող Երևանի քաղաքապետարանի այս փաստարկներն անհիմն է համարում հետևյալ պատճառաբանությամբ. Հայաստանի Հանրապետության ոստիկանության քննչական գլխավոր վարչության Երևան քաղաքի քննչական վարչության Կենտրոնականի քննչական բաժնի քննիչ Գ. Բեգոյանի 15.06.2010թ.-ի որոշմամբ նշանակվել է դատաշինարարատեխնիկական փորձաքննություն, որի կատարումը հանձնարարվել է Հայաստանի Հանրապետության «Փորձաքննությունների ազգային բյուրո» պետական ոչ առևտրային կազմակերպությանը, որի կողմից 09.07.2010թ.-ին տրվել է փորձագետի թիվ 10-1546 եզրակացությունը, որի «հետևություններ» բաժնում նշվել է, որ Երևան քաղաքի Եր. Քոչարի 6/4 հասցեում գտնվող շինության 6.4x7.9մ և 7.9x7.9մ ներքին եզրաչափերով հատվածամասերի առաջին երեք հարկերի կոնստրուկտիվ լուծումները և ներքին եզրաչափերը հիմնականում համապատասխանում են «ԱԿՕ» ՍՊ ընկերության կողմից մշակված նախագծային լուծումներին, ինչպես նաև Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի տարածքային ստորաբաժանման կողմից առ 04.05.2005թ. տրված թիվ 1224414 անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի գրանցման վկայականում արտացոլված հատակագծերի ներքին եզրաչափերին: Շահագործման ընթացքում պահպանելով Ե. Թովմասյանին պատկանող շինության ներքին լայնական եզրաչափը՝ 7.9մ, վերակառուցվել է դեպի շինության հետնամաս՝ բակի կողմ, մեծացել և վերակառուցվել է ևս մեկ հարկ և ձեղնահարկ /մանսարդ/:

Տվյալ դեպքում, դատարանը, հիմք ընդունելով Հայաստանի Հանրապետության «Փորձաքննությունների ազգային բյուրո» պետական ոչ առևտրային կազմակերպության 09.07.2010թ.-ի փորձագետի թիվ 10-1546 եզրակացությունը, գալիս է այն եզրահանգման, որ Երվանդ Քոչար փողոցի թիվ 6/4 (6/3) հասցեում գտնվող շինությունն ամբողջությամբ չի «ոչնչացվել», այլ շինությունը ենթարկվել է վերակառուցման դեպի ետնամաս, և ս մեկ հարկ և ձեղնահարկ, որպիսի պարագայում դատարանը գտնում է, որ պահպանվել է Ելենա Արամի Թովմասյանի սեփականության իրավունքը 168.1քմ մակերեսով առևտրի սրահի նկատմամբ:

Հայցվորի փաստարկները՝ Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008թ.-ի թիվ 2741-Ա որոշման 2-րդ կետը մասնակի՝ 0.0055հա /55քմ/ մակերեսով հողամասի մասով անվավեր ճանաչելու վերաբերյալ, դատարանը նույնպես հիմնավոր է համարում հետևյալ պատճառաբանությամբ. Հայաստանի Հանրապետության, ի դեմս՝ Երևանի քաղաքապետարանի և Թամարա Ղազարյանի միջև 29.08.2001թ.-ին կնքվել է հողի վարձակալության թիվ 751/ԳԱ պայմանագիրը, որի 1-ին կետով վարձատուրն վարձակալ ճանաչված անձին՝ համապատասխան վարձավճարի դիմաց, նրա տիրապետմանը և օգտագործմանն է տրամադրել Եր. Քոչար փողոցում գտնվող 55 քմ մակերեսով հողամաս: Նույն պայմանագրի 15-րդ կետով նշվել է, որ պայմանագիրը կնքվում է 20 տարի ժամկետով և ուժի մեջ է մտնում ստորագրման պահից: 17.05.2005թ. թիվ 9634 անշարժ գույքի առուվաճառքի պայմանագրով Թամարա Անդրանիկի Ղազարյանը, 0.0055հա վարձակալության

իրավունքով պատկանող հողամասում առկա, իրեն սեփականության իրավունքով պատկանող Եր.Քոչարի փող. թիվ 6/3 հասցեի 168.1քմ մակերեսով առևտրի սրահը և օտարել է Ելենա Արամի Թովմասյանին: Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008թ.-ի թիվ 2741-Ա որոշման 1-ին կետով որոշվել է. »Սահմանված կարգով լուծել 29.08.2001թ.-ին կնքված թիվ 751/ԳԱ հողի վարձակալության պայմանագիրը«:

»Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին« Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 55-րդ հոդվածի 1-ին մասի »ա« կետի համաձայն՝ գրավոր վարչական ակտն իր բովանդակությամբ պետք է համապատասխանի դրա ընդունման համար օրենքով սահմանված պահանջներին, նշում պարունակի այն բոլոր էական փաստական և իրավաբանական հանգամանքների վերաբերյալ, որոնք վարչական մարմնին հիմք են տվել ընդունելու համապատասխան որոշում: Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 564-րդ հոդվածի 3-րդ մասի համաձայն՝ վաճառողին սեփականության իրավունքով չպատկանող հողամասում գտնվող անշարժ գույքի վաճառքը թույլատրվում է առանց այդ հողամասի սեփականատիրոջ համաձայնության, եթե դա չի հակասում նման հողամասի օգտագործման համար օրենքով կամ պայմանագրով սահմանված պայմաններին: Այդպիսի անշարժ գույքի վաճառքի դեպքում գնորդն օգտագործման իրավունք է ձեռք բերում հողամասի համապատասխան մասի նկատմամբ նույն պայմաններով, ինչ ուներ անշարժ գույքը վաճառողը:

Տվյալ դեպքում, Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008թ.-ի թիվ 2741-Ա որոշումը չի պարունակում նշում այն բոլոր էական փաստական և իրավական հանգամանքների մասին, որոնք հիմք են հանդիսացել լուծելու Հայաստանի Հանրապետության, ի դեմս՝ Երևանի քաղաքապետարանի և Թամարա Ղազարյանի միջև 29.08.2001թ.-ին կնքված հողի վարձակալության թիվ 751/ԳԱ պայմանագիրը, որպիսի պարագայում դատարանը գտնում է, որ Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008թ.-ի թիվ 2741-Ա որոշման 1-ին կետն ընդունվել է

»Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին« Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 55-րդ հոդվածի 1-ին մասի »ա« կետի և Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 564-րդ հոդվածի 3-րդ մասի խախտմամբ, այդ թվում՝ սխալ կիրառման և սխալ մեկնաբանման արդյունքում, որպիսի պարագայում խախտվել է Ելենա Արամի Թովմասյանի՝ Երվանդ Քոչար փողոցի թիվ 6/4 (6/3) հասցեում գտնվող 0.0055հա մակերեսով հողամասի նկատմամբ Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 564-րդ հոդվածի 3-րդ մասով և անշարժ գույքի առուվաճառքի 17.05.2005թ. թիվ 9634 պայմանագրով երաշխավորված հողամասի օգտագործման իրավունքը:

»Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին« Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 4-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն վարչական մարմինները պարտավոր են հետևել օրենքների պահպանմանը:

»Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին« Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 63-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն անվավեր է առ ոչինչ չհանդիսացող այն ոչ իրավաչափ ակտը, որն ընդունվել է՝ օրենքի խախտմամբ, այդ թվում՝ օրենքի սխալ կիրառման կամ սխալ մեկնաբանման հետևանքով:

»Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին« Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 64-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն ոչ իրավաչափ վարչական ակտն իրավաբանական ուժը կորցնում է ինչպես դրա անվավեր ճանաչելու մասին որոշում ընդունելու, այնպես էլ վարչական ակտն ընդունելու պահից: Անվավեր ճանաչված ոչ իրավաչափ վարչական ակտը չի հանգեցնում իրավաբանական հետևանքների:

Վերը շարադրված փաստական հանգամանքների և իրավական նորմերի վերլուծության արդյունքում դատարանը եզրահանգում է, որ Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008թ.-ի թիվ 2741-Ա որոշումը մասնակի՝ 0.0055հա /55քմ/ մակերեսով հողամասի և 168.1քմ ներքին մակերեսով շինության

մասով անվավեր ճանաչելու վերաբերյալ հայցվորի պահանջը հիմնավոր է, քանզի վերոնշյալ որոշման այդ մասերով խախտվել են հայցվոր Ելենա Թովմասյանի՝ »Մարդու իրավունքերի և հիմնարար ազատությունների պաշտպանության մասին« Եվրոպական կոնվենցիայի 6 հոդվածի 1-ին կետով, նույն Կոնվենցիայի 1-ին արձանագրության 1-ին հոդվածի 1-ին կետով, Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրության 31-րդ հոդվածի երկրորդ մասով երաշխավորված սեփականության իրավունքի պաշտպանությունը, որպիսի պարագայում դատարանը գտնում է, որ Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008թ.-ի թիվ 2741-Ա որոշումը մասնակի՝ 0.0055հա /55քմ/ մակերեսով հողամասի և 168.1քմ ներքին մակերեսով շինության մասով անվավեր է և չի կարող իրավական հետևանքներ առաջացնել հայցվոր Ելենա Թովմասյանի համար:

Ինչ վերաբերում է հայցվոր մյուս, այն է՝ 08.07.2008թ.-ին կնքված պայմանագիրը լուծելու համաձայնագիրն ու 30.12.2008թ.-ի կադաստրի գրանցման միասնական 1Կ-1 մատյանի թիվ 000048 համարի տակ կատարված իրավունքի պետական գրանցումը մասնակի՝ 0.0055հա /55քմ/ մակերեսով հողամասի և 168.1քմ ներքին մակերեսով շինության մասով, որպես անվավերության հետևանք վերացնելու պահանջներին, ապա հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ վերը նշված պատճառաբանություններով դատարանը եկավ այն եզրահանգման, որ Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008թ.-ի թիվ 2741-Ա որոշումը մասնակի՝ 0.0055հա /55քմ/ մակերեսով հողամասի և 168.1քմ ներքին մակերեսով շինության մասով անվավեր վարչական ակտ է և հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ թե՛ »Պայմանագիրը լուծելու մասին« 08.07.2008թ.-ի համաձայնագիրը և թե՛ ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանման միասնական 1Կ-1 մատյանի թիվ 000048 համարի տակ կատարված իրավունքի պետական գրանցումը մասնակի՝ 0.0055հա /55քմ/ մակերեսով և 168.1քմ ներքին մակերեսով շինության մասով, կատարվել են Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008թ.-ի թիվ 2741-Ա որոշման անվավեր ճանաչված մասերի հիման վրա, ուստի դատարանը գտնում է, որ որպես հետևանքների վերացման ածանցյալ պահանջ հայցվորի այս պահանջները ևս հիմնավոր են և ենթակա են բավարարման: Դատարանը, քննարկելով դատական ծախսերի բաշխման հարցը գտնում է, որ այն կազմված է պետական տուրքից, որը համամասնությամբ դրվում է Երևանի քաղաքապետարանի և Հայաստանի Հանրապետության վրա հետևյալ նկատառումներով:

Հայաստանի Հանրապետության վարչական դատավարության օրենսգրքի 59-րդ հոդվածի 1-րդ մասի համաձայն կողմը, որի դեմ կայացվել է վճիռ կրում է մյուս կողմի դատական ծախսերի հատուցման պարտականությունը այն ծավալով, ինչ ծավալով դրանք անհրաժեշտ են եղել դատական պաշտպանության իրավունքի արդյունավետ իրականացման համար, նույն հոդվածի 3-րդ մասի 1-ին կետի համաձայն, եթե պատասխանող է հանդիսացել պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմինը կամ պաշտոնատար անձը, ապա դատական ծախսերը դրվում են Հայաստանի Հանրապետության կամ համապատասխան համայնքի վրա, եթե պատասխանողի որոշումը, գործողությունը կամ անգործությունը դատարանը ճանաչել է ոչ իրավաչափ:

Տվյալ դեպքում, հայցվորը վճարել է 4000 դրամ պետական տուրքի գումարը և հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ պատասխանողը հանդիսացել է տեղական ինքնակառավարման մարմին, որի դեմ կայացվել է վճիռ, հետևաբար դատական ծախսը՝ պետական տուրքը դրվում է Երևանի քաղաքապետարանի վրա, ուստի վերջիններիցս հօգուտ հայցվորի ենթակա է բռնագանձման 4000 դրամ՝ որպես հայց ներկայացնելու համար վճարված պետական տուրքի գումար: Ելնելով վերոգրյալից և դեկլարվելով Հայաստանի Հանրապետության վարչական դատավարության օրենսգրքի 59-րդ, 112-115-րդ հոդվածներով, Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 130-132-րդ հոդվածներով, դատարանը

	<p>Վ Ճ Ռ Ե Ց</p> <p>Ելենա Թովմայանի հայցը բավարարել. Մասնակի՝ 0.0055հա /55քմ/ մակերեսով հողամասի և 168.1քմ ներքին մակերեսով շինության մասով անվավեր նանաչել Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008թ.-ի թիվ 2741-Ա որոշումը: Որպես անվավերության հետևանք վերացնել »Պայմանագիրը լուծելու մասին« 08.07.2008թ.-ի համաձայնագիրը և ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանման միասնական 1Կ-1 մատյանի թիվ 000048 համարի տակ 30.12.2008թ. կատարված իրավունքի պետական գրանցումը մասնակի՝ 0.0055հա /55քմ/ մակերեսով հողամասի և 168.1քմ ներքին մակերեսով շինության մասով: Երևանի քաղաքապետարանից հոգուտ Ելենա Թովմայանի բռնագանձել 4000 դրամ պետական տուրքի գումար: Վճիռն օրինական ուժի մեջ է մտնում հրապարակման պահից մեկ ամիս հետո և կարող է բողոքարկվել վերաքննության կարգով Հայաստանի Հանրապետության վարչական վերաքննիչ դատարանին: Վճիռը կամովին չկատարելու դեպքում այն կկատարվի դատական ակտերի հարկադիր կատարման ծառայության միջոցով՝ պարտապանի հաշվին:</p>
Դատական ակտի ամսաթիվը:	ԴԱՏԱՎՈՐ Ռ. ՍԱՐԳՍՅԱՆ 27-04-2011
Վկտով հոգուտ պետ. բյուջեի բռնագանձման ենթակա պետ. (ՀՀ դրամ):	0
Գործը, որոշումը հանձնվել է գրասենյակ:	14-06-2011
Էջերի քանակը:	1-ին հատոր 172 թերթ, 2-րդ հատոր 119 թերթ
Գործին կից նյութեր:	
Այլ նշումներ:	01.06.2011թ. ստացվել է վերաքննիչ բողոք: 03.05.2012թ. հանձնվել է գրասենյակ 1-ին հատոր՝ 172 թերթ, 2-րդ հատոր՝ 119թերթ, 3-րդ հատոր՝ 121 թ:
Ամսաթիվ:	14-06-2011
Էջերի քանակը:	1-ին հատորը՝ 172, 2-րդ հատորը՝ 119
Գործին կից նյութեր:	
Որ դատարան է ուղարկվել:	Վարչական վերաքննիչ
Ուր է ուղարկվել:	
Ելքի գրության համար:	ԴԴ9-Ե-38846/11
Ամսաթիվ:	15-06-2011
Ամսաթիվ:	19-04-2012
Ամսաթիվ:	04-05-2012
Էջերի քանակը:	հատոր 1 բաղկացած 172 թերթից, հատոր 2 բաղկացած 119 թերթից, հատոր 3 բաղկացած 121 թերթից

Գործին կից նյութերը:	
Այլ նշումներ:	
Ամսաթիվ:	02-07-2012
Ներկայացվել է դիմում միջնորդություն:	Կատարողական թերթի տրամադրման վերաբերյալ
Ում կողմից է ներկայացվել:	
Նշանակվել է դատական նիստ:	
Միջնորդության ընթացքը:	
Որոշումը:	
Ներկայացվել է միջնորդություն:	02-07-2012
Ում կողմից	
Անուն:	Ելենա Թովմասյանի ներկայացուցիչ Սոնա Գուլբանյան
Հասցե:	ք. Երևան
Այլ:	09-07-2012թ. տրվել է կատարողական թերթեր:
Գործը, որոշումը հանձնվել է գրասենյակ:	15-05-2014
Էջերի քանակը:	հատոր 1 բաղկացած 172 թերթից
Էջերի քանակը:	հատոր 2 բաղկացած 119 թերթից
Էջերի քանակը:	հատոր 3 բաղկացած 138 թերթից
Գործին կից նյութեր:	
Այլ նշումներ:	
Ամսաթիվ:	15-05-2014
Էջերի քանակը:	հատոր 1 բաղկացած 172 թերթից
Էջերի քանակը:	հատոր 2 բաղկացած 119 թերթից
Էջերի քանակը:	հատոր 3 բաղկացած 138 թերթից
Գործին կից նյութերը:	
Այլ նշումներ:	
Դատական Գործ N: ՎԳ/4677/05/09	
Ամսաթիվ:	01-06-2011
Բողոք բերող անձը	
Անուն:	Երևանի քաղաքապետարան
Հասցե:	Արգիշտի 1
Ում կողմից է բերվել բողոքը:	Պատասխանող
Պետական տուրք:	10000
Պատասխանի ստացման	

ամսաթիվ:	
Պատասխան բերող անձը	
Անուն	
Ազգանուն	
Հասցե	
Բողոքարկվող դատական ակտը:	ըստ հայցի Ելենա Թովմասյանի ընդդեմ Երևանի քաղաքապետարանի, Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանման՝ Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008թ.-ի թիվ 2741-Ա որոշումը մասնակի՝ 0.0055հա /55քմ/ մակերեսով հողամասի և 168.1քմ ներքին մակերեսով շինության մասով անվավեր ճանաչելու և դրա հիման վրա որպես անվավերության հետևանք /08.07.2008թ./ 21.07.2008թ.-ին կնքված պայմանագիրը լուծելու համաձայնագիրն ու Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանման գրանցման միասնական 1Կ-1 մատյանի թիվ 000048 համարի տակ 30.12.2008թ.-ի կատարված իրավունքի պետական գրանցումը մասնակի՝ 0.0055հա /55քմ/ մակերեսով հողամասի և 168.1քմ ներքին մակերեսով շինության մասով, վերացնելու պահանջների մասին
Գործի համարը:	ՎԳ/4677/05/09
Ամսաթիվ:	15-06-2011
Վիճակագրական տողի համարը:	1.2
Գործի համարը:	ՎԳ/4677/05/09
Գործը բաղկացած է (հատոր / էջերի քանակ):	1-ին հատորը՝ 172, 2-րդ հատորը՝ 119
Գործը ստացվել է:	Վարչական
Ամսաթիվ:	15-06-2011
Նախագահող դատավոր	
Դատարանի անվանում:	Վարչական վերաքննիչ
Դատավորի անուն:	Արթուր Առաքելյան
Դատավոր	
Դատարանի անվանում:	Վարչական վերաքննիչ
Դատավորի անուն:	Աշոտ Արվյան
Դատավոր	
Դատարանի անվանում:	Վարչական վերաքննիչ
Դատավորի անուն:	Գալուստ Ղարիբյան
Այլ նշումներ:	
Երբ:	24-06-2011
Որոշումը ուղարկվել է կողմերին:	27-06-2011
Ուղարկվել է հուշաթերթիկ/որոշումը:	27-06-2011
Այլ նշումներ:	
Ամսաթիվ:	11-08-2011

Ծանուցագիրը ուղարկվել է:	
Ժամ:	11:00
Նիստերի դահլիճի համարը:	9
Այլ:	
Ամսաթիվ:	01-09-2011
Ծանուցագիրը ուղարկվել է:	
Ժամ:	17:00
Նիստերի դահլիճի համարը:	9
Այլ:	Որոշման հրապարակում
Ամսաթիվ:	01-09-2011
Դատական ակտը բեկանվել է ամբողջությամբ:	Այլ
Դատական ակտը բեկանվել է մասնակի:	
Այլ նշումներ:	
Դատական ակտ:	<p>ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՎԱՐՉԱԿԱՆ ՎԵՐԱՔՆՆԻՉ ԴԱՏԱՐԱՆ</p> <p>Հայաստանի Հանրապետության Վարչական գործ թիվ ՎՂ/4677/05/09 վարչական դատարանի վճիռ Նախագահող դատավոր՝ Ռոբերտ Սարգսյան</p> <p>Ո Ր Ո Շ ՈՒ Մ ՀԱՆՈՒՆ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ</p> <p>« 01 » սեպտեմբերի 2011թ. ք.Երևան</p> <p>Հայաստանի Հանրապետության վարչական վերաքննիչ դատարանը հետևյալ կազմով՝ (այսուհետ՝ Վերաքննիչ դատարան)</p> <p>նախագահող դատավոր՝ Արթուր Առաքելյան դատավոր՝ Աշոտ Աբովյան դատավոր՝ Գայուստ Ղարիբյան</p> <p>մասնակցությամբ՝ Երևանի քաղաքապետարանի՝ ի դեմս ներկայացուցիչ Մհեր Հակոբյանի,</p> <p>Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Սարաշ տարածքային ստորաբաժանման՝ի դեմս ներկայացուցիչ Դավիթ Ղարիբյանի,</p> <p>Ելենա Թովմասյանի ներկայացուցիչ Ռոբերտ Ղազարյանի,</p>

քննելով Երևանի քաղաքապետարանի բերած բողոքը՝ ըստ հայցի Ելենա Թովմայանի ընդդեմ Երևանի քաղաքապետարանի, Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանման՝ Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008թ.-ի թիվ 2741-Ա որոշումը մասնակի՝ 0.0055հա /55քմ/ մակերեսով հողամասի և 168.1քմ ներքին մակերեսով շինության մասով անվավեր ճանաչելու և դրա հիման վրա որպես անվավերության հետևանք, /08.07.2008թ./ 21.07.2008թ.-ին կնքված պայմանագիրը լուծելու համաձայնագիրն ու Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանման գրանցման միասնական 1Կ-1 մատյանի թիվ 000048 համարի տակ 30.12.2008թ.-ի կատարված իրավունքի պետական գրանցումը մասնակի՝ 0.0055հա /55քմ/ մակերեսով հողամասի և 168.1քմ ներքին մակերեսով շինության մասով, վերացնելու պահանջների մասին, թիվ ՎՂ/4677/05/09 վարչական գործով Հայաստանի Հանրապետության վարչական դատարանի (այսուհետ՝ Վարչական դատարան) 27.04.2011 թվականի վճռի դեմ,

Պ Ա Ր Չ Ե Ց

1. Գործի դատավարական նախապատմությունը.

Ելենա Թովմայանը հայց է ներկայացրել Վարչական դատարան ընդդեմ Երևանի քաղաքապետարանի, Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանման՝ Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008թ.-ի թիվ 2741-Ա որոշումը մասնակի՝ 0.0055հա /55քմ/ մակերեսով հողամասի և 168.1քմ ներքին մակերեսով շինության մասով անվավեր ճանաչելու և դրա հիման վրա որպես անվավերության հետևանք /08.07.2008թ./ 21.07.2008թ.-ին կնքված պայմանագիրը լուծելու համաձայնագիրն ու Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանման գրանցման միասնական 1Կ-1 մատյանի թիվ 000048 համարի տակ 30.12.2008թ.-ի կատարված իրավունքի պետական գրանցումը մասնակի՝ 0.0055հա /55քմ/ մակերեսով հողամասի և 168.1քմ ներքին մակերեսով շինության մասով, վերացնելու պահանջների մասին:

Վարչական դատարանը 2011 թվականի ապրիլի 27-ի վճռով հայցը բավարարել է:

Նշված վճռի դեմ Երևանի քաղաքապետարանը փոստային առաքմամբ բերել է վերաքննիչ բողոք:

Վերաքննիչ դատարանի 24.06.2011 թվականի որոշմամբ վերաքննիչ բողոքն ընդունվել է վարույթ:

Ելենա Թովմայանի ներկայացուցիչների կողմից Վերաքննիչ դատարանին է ներկայացվել վերաքննիչ բողոքի վերաբերյալ պատասխան:

2. Վերաքննիչ բողոքի հիմքերը, հիմնավորումները և պահանջը.

1. Գործի դատավարական նախապատմությունը.

29.10.2009 թվականին Ելենա Թովմայանի ներկայացուցիչներ Սոնա Գուլքանյանի և Ռոբերտ Ղազարյանի կողմից ՀՀ վարչական դատարան է ներկայացվել հայցադիմում ընդդեմ Երևանի քաղաքապետարանի և ՀՀ ԿԱ ԱԳԿ ՊԿ «Մարաշ» տարածքային ստորաբաժանման՝ Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008 թվականի թիվ 2741-Ա որոշումը մասնակի՝ 0.0055 հա /55.0քմ/ մակերեսով հողամասի և դրա 168.1քմ ներքին մակերեսով շինության մասով անվավեր ճանաչելու և դրա հիման վրա /08.07.2008թ./21.07.2008 թվականին կնքված պայմանագիրը լուծելու համաձայնագիրն ու 30.12.2008 թվականին կադաստրի գրանցման միասնական 1Կ-1 մատյանի թիվ 000048 համարի տակ կատարված իրավունքի պետական գրանցումը որպես անվավերության հետևանքներ վերացնելու պահանջների մասին: Դատարանի՝ 10.11.2009 թվականի

որոշմամբ հայցադիմումը ներկայացնելու ժամկետի բացթողումը համարվել է հարգելի, և հայցադիմումն ընդունվել է վարույթ:

Հայցադիմումին կից ներկայացված կադաստրի կողմից 28.12.2008 թվականին Երևանի քաղաքապետարանի անվամբ տրված թիվ 2341783 վկայականի վերաբերյալ վերջինիս 26.01.2010 թվականի թիվ ԱՄ-41251 գրության հիման վրա ՀՀ գլխավոր դատախազության պետական շահերի պաշտպանության վարչությունում նախապատրաստվել են նյութեր, և 04.02.2011 թվականին հարուցվել է թիվ 61201110 քրեական գործ, որի վարույթը, սակայն, ՀՀ Ոստիկանության ԲԳՎ Երևան քաղաքի ԲՎ Կենտրոնականի քննչական բաժնի քննիչի՝ 23.07.2010 թվականի որոշմամբ կարճվել է: Նշված որոշման հիման վրա դատարանի՝ 01.12.2010 թվականի որոշմամբ կասեցված վարչական գործի վարույթը վերսկսվել է, իսկ նույն դատարանի՝ 07.02.2011 թվականի որոշմամբ վարչական գործը ընդունվել է դատավոր Ռ. Սարգսյանի վարույթ:

Հայցադիմումով ներկայացված բոլոր պահանջների քննության արդյունքում դատարանը 27.04.2011 թվականի վճռով հայցն ամբողջությամբ բավարարել է:

2. Վերաքննիչ բողոքի քննության համար էական նշանակություն ունեցող հանգամանքները.

գ 17.05.2005 թվականին հայցվոր Ելենա Թովմասյանը գնել է Թամարա Ղազարյանից Երևան քաղաքի Երվանդ Քոչար փողոցի թիվ 6/3 հասցեում գտնվող շինությունը՝ 168.1 ներքին մակերեսով առևտրի սրահ, որը զբաղեցրել է 55քմ մակերեսով վարձակալած հողամաս: 24.05.2005 թվականին տրվել է 1294780 անշարժ գույքի սեփականության /օգտագործման/ իրավունքի գրանցման վկայական:

գ Առուվաճառքից որոշ ժամանակ անց հայցվորը ձեռնամուխ է եղել կատարելու վերանորոգման աշխատանքներ, որոնց շրջանակներում, ինչպես նշվել է հայցադիմումում, պետական սեփականության հանդիսացող 68.5 քմ մակերեսով հողամասի վրա իրականացրել է ինքնակամ շինություն և, ինչպես ինքն է նշում, այն միացրել է իր սեփականություն հանդիսացող շինությանը:

գ Համաձայն Երևանի քաղաքապետարանի աշխատակազմի ճարտարապետության և քաղաքաշինության վարչության՝ 06.06.2008 թվականի թիվ 18-06/Ի-715 «պետական սեփականություն հանդիսացող հողամասերում գտնվող ինքնակամ կառույցի մասին մասնագիտական եզրակացության»՝ առաջարկվել է չեղյալ համարել հողի վարձակալության 29.08.2001 թվականի թիվ 751/ԳԱ պայմանագիրը, ճանաչել շինության նկատմամբ պետության սեփականության իրավունքը հետագայում օրինական ճանաչելու և կառուցապատողին օտարելու հնարավորությամբ:

գ Ղեկավարվելով մի շարք նորմատիվ իրավական ակտերի դրույթներով, հաշվի առնելով վերոնշյալ եզրակացությունը՝ Երևանի քաղաքապետի կողմից 16.06.2008 թվականին կայացվել է գործով վիճարկվող թիվ 2741-Ա որոշումը, որի հիման վրա 08.07.2008 թվականին թիվ 751/ԳԱ պայմանագրի կողմերի՝ Երևանի քաղաքապետարանի և Ելենա Թովմասյանի միջև կնքվել է նշված պայմանագրի լուծման մասին համաձայնագիր:

գ Համաձայն ՀՀ ԿԱ ԱԳԿ ՊԿ «Մարաշ» Տ/Ս-ի կողմից Ելենա Թովմասյանի լիազորված անձ Ռիմիկ Հովակիմյանին 21.08.2008 թվականին տրված թիվ 0359317 միասնական տեղեկանքի՝ «Չափագրումից պարզվել է, որ շինությունը քանդված է, և կառուցվել է 521.8 ներքին մակերեսով շինություն, որը զբաղեցնում է 123.5քմ հողամաս: Գործարքի դեպքում իրավունքների պետզբանցում չի կատարվի, քանի որ սեփականության իրավունքով գրանցված գույքը գոյություն չունի»:

գ Համաձայն ՀՀ «Փորձաքննությունների ազգային բյուրո» ՊՈԱԿ-ի կողմից 09.07.2010 թվականին տրված թիվ 10-1546 եզրակացության՝ 1. «Բացի այդ, շահագործման ընթացքում պահպանելով փողոցի կողմից շինության ներքին լայնական եզրաչափը՝ 7,9 մ, շինությունը վերակառուցվել է դեպի շինության հետնամաս՝ քակի կողմ և նախագծով նախատեսված 6,0 մ. ներքին եզրաչափի փոխարեն փաստացի առկա է 12,02 մ ներքին եզրաչափ՝ առաջին հարկում, 13,9մ ներքին եզրաչափ՝

երկրորդ, երրորդ և չորրորդ հարկերում և 12,9 մ. ներքին եզրաչափ՝ մանսարդում»,

2. «Վերակառուցման ընթացքում ապամոնտաժվել է պատ, որի եզրագծերը հստակ երևում են երրորդ հարկի առաստաղի վրա /տես սույն եզրակացությանը կից լուսանկարչական հավելվածի թիվ 2- թիվ 5 լուսանկարները/: Ելնելով վերոգրյալից, փորձագետը գտնում է, որ Եր.Քոչարի 6/3 հասցեում գտնվող շինությունը վերակառուցողական աշխատանքների արդյունքում մեծացվել է, որի ընդհանուր ծավալի մեջ ներառված է Ե.Թովմասյանին պատկանող շինության հիմնական կոնստրուկտիվ լուծումները և ներքին եզրաչափերը»,

3. «... Շահագործման ընթացքում, պահպանելով Ե.Թովմասյանին պատկանող շինության ներքին լայնական եզրաչափը՝ 7,9մ, վերակառուցվել է դեպի շինության հետնամաս՝ բակի կողմ, մեծացել է և վերակառուցվել է ևս...»:

3. Վերաբնիչ բողոքի հիմքերն ու հիմնավորումները.

Դատարանը խախտել է ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 24-րդ, 25-րդ, 26-րդ, 113-րդ հոդվածները, «Իրավական ակտերի մասին» ՀՀ օրենքի 86-րդ հոդվածը, «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» ՀՀ օրենքի 63-րդ հոդվածի 5-րդ մասը, սխալ է մեկնաբանել և սխալ է կիրառել ՀՀ Սահմանադրության 31-րդ հոդվածը, ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 564-րդ հոդվածի 3-րդ մասը, չի կիրառել և խախտել է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 134-րդ, 188-րդ, 279-րդ, 466-րդ, 468-րդ հոդվածները, «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքի 14-րդ հոդվածի 2-րդ մասն ու 24-րդ հոդվածը, «Քաղաքաշինության մասին» ՀՀ օրենքի 23-րդ հոդվածի 1-ին և 3-րդ մասերը, ՀՀ Կառավարության 02.02.2002 թվականի թիվ 91 որոշումը:

Համաձայն ՀՀ Սահմանադրության 31-րդ հոդվածի 2-րդ մասի՝ ոչ որի չի կարելի գրկել սեփականությունից, բացառությամբ դատական կարգով՝ օրենքով նախատեսված դեպքերի:

Համաձայն ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 24-րդ հոդվածի՝ դատարանը, անմիջականորեն գնահատելով գործում եղած բոլոր ապացույցները, որոշում է փաստի հաստատված լինելու հարցը՝ բազմակողմանի, լրիվ և օբյեկտիվ հետազոտման վրա հիմնված ներքին համոզմամբ: Դատարանը վճռի մեջ պետք է պատճառաբանի նման համոզմունքի ձևավորումը:

Համաձայն ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 25-րդ հոդվածի 1-ին մասի՝ կողմը պարտավոր է դատարանին ներկայացնել իր տիրապետման տակ կամ ազդեցության ոլորտում գտնվող այն ապացույցները, որոնցով նա հիմնավորում է իր պահանջները կամ առարկությունները:

Համաձայն ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 26-րդ հոդվածի 1-ին մասի՝ եթե բոլոր ապացույցների հետազոտումից հետո վիճելի է մնում փաստի առկայությունը կամ բացակայությունը, ապա դրա բացասական հետևանքները կրում է այդ փաստի ապացուցման բեռը կրող կողմը:

Համաձայն ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 113-րդ հոդվածի՝ վարչական դատարանը վարչական գործն ըստ էության լուծող դատական ակտ կայացնելիս՝

ա) գնահատում է ապացույցները.

բ) որոշում է, թե գործի լուծման համար նշանակություն ունեցող որ հանգամանքներն են պարզվել, և որոնք չեն պարզվել,

գ) որոշում է տվյալ գործով կիրառման ենթակա օրենքները և այլ իրավական ակտերը,

դ) որոշում է հայցը լրիվ կամ մասնակի բավարարելու կամ այն մերժելու հարցը:

Համաձայն «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» ՀՀ օրենքի 63-րդ հոդվածի 5-րդ մասի՝ որպես կանոն, վարչական ակտն անվավեր է ճանաչվում ամբողջությամբ: Վարչական ակտը մի մասով անվավեր կարող է ճանաչվել, եթե անվավեր չճանաչված մասը կարող է ուժի մեջ մնալ առանց անվավեր ճանաչված մասի:

Համաձայն «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի

մասին» ՀՀ օրենքի 55-րդ հոդվածի 1-ին մասի «ա» կետի՝ գրավոր վարչական ակտին ներկայացվում են հետևյալ պահանջները.

ա) վարչական ակտն իր բովանդակությամբ պետք է համապատասխանի դրա ընդունման համար օրենքով սահմանված պահանջներին, նշում պարունակի այն բոլոր էական փաստական և իրավաբանական հանգամանքների վերաբերյալ որոնք վարչական մարմնին հիմք են տվել ընդունելու համապատասխան որոշում:

Համաձայն «Իրանական ակտերի մասին» ՀՀ օրենքի 86-րդ հոդվածի 1-ին մասի՝ իրավական ակտը մեկնաբանվում է դրանում պարունակվող բառերի և արտահայտությունների տառացի նշանակությամբ՝ հաշվի առնելով օրենքի պահանջները: Իրավական ակտի մեկնաբանությամբ չպետք է փոփոխվի դրա իմաստը:

Համաձայն ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 134-րդ հոդվածի 1-ին մասի՝ անշարժ գույք են համարվում հողամասերը, ընդերքի մասերը, մեկուսի ջրային օբյեկտները, անտառները, բազմամյա տնկիները, ստորգետնյա և վերգետնյա շենքերը, շինությունները և հողին ամրակցված այլ գույքը, այսինքն՝ այն օբյեկտները, որոնք անհնար է հողից անջատել՝ առանց այդ գույքին կամ հողամասին վնաս պատճառելու կամ դրանց նշանակությամբ փոփոխման, դադարման կամ նպատակային նշանակությամբ հետագա օգտագործման անհնարինության:

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

Համաձայն ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ հոդվածի 2-րդ մասի՝ պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասում գտնվող ինքնակամ կառույցի նկատմամբ ճանաչվում է պետության կամ համայնքի սեփականությունը, անկախ նրանից, թե ով է այն կառուցել:

Համաձայն ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 279-րդ հոդվածի 1-ին կետի՝ սեփականության իրավունքը դադարում է սեփականատիրոջ կողմից իր գույքն օտարելու, սեփականության իրավունքից հրաժարվելու, գույքը ոչնչացնելու և գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի կորստի՝ օրենքով նախատեսված այլ դեպքերում:

Համաձայն ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 466-րդ հոդվածի 1-ին մասի՝ պայմանագրի փոփոխումը և լուծումը հնարավոր է կողմերի համաձայնությամբ, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով կամ պայմանագրով:

Համաձայն ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 468-րդ հոդվածի 1-ին մասի՝ պայմանագրի փոփոխման կամ լուծման համաձայնությունը կնքվում է այն ձևով, ինչով պայմանագիրը, եթե այլ բան չի բխում օրենքից, այլ իրավական ակտերից, պայմանագրից կամ գործարար շրջանառության սովորույթներից:

Համաձայն ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 564-րդ հոդվածի 3-րդ մասի՝ վաճառողին սեփականության իրավունքով չչատկանող հողամասում գտնվող անշարժ գույքի վաճառքը թույլատրվում է առանց այդ հողամասի սեփականատիրոջ համաձայնության, եթե դա չի հակասում նման հողամասի օգտագործման համար օրենքով կամ պայմանագրով սահմանված պայմաններին: Այդպիսի անշարժ գույքի վաճառքի դեպքում գնորդն օգտագործման իրավունք է ձեռք բերում հողամասի համապատասխան մասի նկատմամբ նույն պայմաններով, ինչ ուներ անշարժ գույքը վաճառողը:

Համաձայն «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքի 11-րդ հոդվածի՝ պետական գրանցման օբյեկտներն են՝ տույն օրենքով սահմանված պետական գրանցման ենթակա գույքի նկատմամբ սեփականության, օգտագործման իրավունքը, գրավը, հիփոթեքը, սերվիտուտները, ինչպես նաև, օրենքով նախատեսված դեպքերում, այլ իրավունքները, դրանց ծագումը, փոխանցումը, փոփոխումը, դադարումը:

Համաձայն «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքի 14-րդ հոդվածի 2-րդ մասի՝ գույքի նկատմամբ չգրանցված իրավունքները և սահմանափակումները, որոնք նշվում են այլ փաստաթղթերում, բացի անշարժ գույքի պետական գրանցման միասնական մատյանի գրանցման թերթիկներից, չեն համարվում ճանաչված և գրանցված:

Համաձայն «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքի 24-րդ հոդվածի՝ գույքի նկատմամբ իրավունքները համարվում են գրանցված՝ գրանցման մատյանում գրանցելու պահից: Համաձայն «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքի 34-րդ հոդվածի՝ եթե պետությունը կամ որևէ այլ անձ, համաձայն օրենքի, դատարանի որոշման, վճռի, դատավճռի կամ անշարժ գույքի ձեռքբերման այլ փաստաթղթի, անշարժ գույքի միավորի նկատմամբ սեփականության կամ օգտագործման իրավունք են ձեռք բերում, ապա շահագրգիռ անձանց դիմումի հիման վրա, անհրաժեշտ փաստաթղթերի առկայության դեպքում, պետությունը կամ կոնկրետ անձն անշարժ գույքի պետական գրանցման միասնական մատյանի տվյալ անշարժ գույքի միավորի գրանցման թերթիկում գրանցվում է որպես սեփականատեր կամ օգտագործող:

Նույն կարգով գրանցվում է նաև անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը՝ ձեռքբերված վաղեմության ժամկետի ուժով՝ հաստատված իրավասու մարմինների կողմից տրված փաստաթղթերի հիման վրա:

Մույն գործի շրջանակներում նախնառաջ կարևորագույն նշանակություն ունեն հետևյալ հանգամանքները՝

ա/ արդյոք Երվանդ Քոչարի փողոցի թիվ 6/3 /6/4/ հասցեում իրականացված շինությունը ամբողջությամբ ինքնակամ է, թե ոչ, բ/ արդյոք Երևանի քաղաքապետի՝ 16.06.2008 թվականի թիվ 2741-Ա որոշմամբ խախտվել է Ելենա Թովմասյանի սեփականության իրավունքը, թե ոչ:

Մասնավորապես՝

ա/ 17.05.2005 թվականին կնքված առավաճառքի պայմանագրի հիման վրա 24.05.2005 թվականին գրանցվել է 71294780 անշարժ գույքի սեփականության /օգտագործման/ իրավունքի գրանցման վկայական/ հայցվորի սեփականության իրավունքը ք. Երևան, Եր. Քոչարի փող. 6/3 հասցեի 168.1 ներքին մակերեսով շինության /առևտրի սրահ/ նկատմամբ, ինչպես նաև նույն պայմանագրով նշված շինությամբ զբաղեցված 55քմ մակերեսով վարձակալած հողամասի նկատմամբ: Հետագայում՝ ինքնակամ աշխատանքների արդյունքում, Ելենա Թովմասյանին սեփականության իրավունքով պատկանող շինության վրա ավելացվել են 4-րդ հարկ ու ձեղնահարկ, արվել են կցակառույցներ դեպի բակի կողմ և այլն: Սակայն դատարանը 27.04.2011 թվականի վճռում /Էջ 22/ նշել է, որ Եր. Քոչար փող. թիվ 6/3 հասցեում գտնվող շինությունն ամբողջությամբ չի հանդիսանում ինքնակամ շինություն, քանզի որանից 168.1 քմ մակերեսով դրանից 168.1 քմ մակերեսով առևտրի սրահի նկատմամբ Ելենա Թովմասյանի սեփականության իրավունքը ծագել է դեռևս 17.05.2005 թվականին կնքված անշարժ գույքի առավաճառքի թիվ 9634 պայմանագրով, Երևանի քաղաքապետը իրավասություն չունի գրկելու նրան ՀՀ Սահմանադրության և օրենքներով երաշխավորված սեփականության իրավունքից...»:

Տվյալ դեպքում հիշարժան են ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 134-րդ, 188-րդ, 279-րդ հոդվածների, «Քաղաքաշինության մասին» ՀՀ օրենքի 23-րդ հոդվածի, ՀՀ կառավարության՝ 02.02.2002 թվականի թիվ 91 որոշման դրույթները:

Մասնավորապես, Եր.Քոչարի փող. թիվ 6/3 հասցեում գտնվող Ելենա Թովմասյանին սեփականության իրավունքով պատկանող շենքը /հիմք՝ 1294780 անշարժ գույքի սեփականության /օգտագործման/ իրավունքի գրանցման վկայական/ հանդիսանալով անշարժ գույք, հայցվորի հավաստմամբ ենթարկվել է վերանորոգման: Այդ ընթացքում ավելացվել են 4-րդ հարկն ու ձեղնահարկը, ինչպես նաև վերակառուցվել է դեպի շինության հետնամաս՝ բակի կողմ, մեծացվել է և վերակառուցվել է: Այսինքն, կատարված «բարելավումները», «ավելացումները» հայցվորի

սեփականությունը հանդիսացող 168.1 քմ մակերեսով շինության հետ մեկտեղ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 134-րդ հոդվածի տրամաբանությամբ հանդիսացել են նոր ստեղծված անշարժ գույք, և չեն կարող դիտվել որպես առանձին գույք կամ գույքային միավոր: Փաստորեն դատարանի եզրահանգումներն առ այն, որ Եր. Քոչար փող. թիվ 6/3 հասցեում գտնվող շինությունն ամբողջությամբ չի հանդիսանում ինքնակամ շինություն, անհիմն են ու հերքվում են այն պատճառաբանությամբ, որ հայցվորի կողմից կատարված «ընթացիկ նորոգման» արդյունքը՝ մասնավորապես վերակառուցումը դեպի բակի կողմ, ինչպես նաև 4-րդ հարկն ու ձեղնահարկը, պարզապես անհնար է առանձնացնել, անշատել մնացած՝ 168.1 քմ մակերեսով շինությունից կամ դրանց զբաղեցրած հողամասից առանց այդ գույքին կամ հողամասին վնաս պատճառելու: Հետևաբար հայցվոր Ելենա Թովմայանի կողմից Եր. Քոչար փող. թիվ 6/3 հասցեում գտնվող իրեն սեփականության իրավունքով պատկանող 168.1 քմ մակերեսով շինության վրա ավելացված 4-րդ հարկն ու ձեղնահարկը, ինչպես նաև դեպի բակի կողմ կատարված վերակառուցումները արդեն նախկին 168.1 քմ մակերեսով շինության հետ մեկտեղ, որպես մեկ ամբողջություն, հանդիսանում են ինքնակամ կառույցներ, այսինքն՝ անշարժ գույք: Դատարանը պատշաճ գնահատման չի արժանացրել այն հանգամանքը, որ Եր.Քոչարի փող. թիվ 6/3 հասցեի 168,1 ք.մ. մակերեսով առևտրի սրահում հայցվոր Ելենա Թովմայանի կողմից ոչ թե կատարվել են ընթացիկ նորոգման, ներքին հարդարման և տարածքի բարեկարգման աշխատանքներ՝ ՀՀ կառավարության 02.02.2002թ. թիվ 91 որոշման հավելվածի ցանկով սահմանված, այլ վերջինիս կողմից քանդվել և վերակառուցվել է Եր.Քոչարի փող. թիվ 6/3 հասցեի 168,1 ք.մ. մակերեսով առևտրի սրահը, ինչպես նաև դատարանը հաստատված է համարել այն հանգամանքը, որ առևտրի սրահը վերակառուցվել է, սակայն դատարանը հաշվի չի առել այն հանգամանքը, որ պետական սեփականություն հանդիսացող հողամասի վրա գտնվող առևտրի սրահը քանդվել և վերակառուցվել է առանց համապատասխան քաղաքաշինական փաստաթղթերի, հետևաբար նշվածի արդյունքում ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 279-րդ հոդվածի 1-ին մասի և ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ հոդվածի 1-ին մասի ուժով/օրենքի ուժով/ Եր.Քոչարի փող. թիվ 6/3 հասցեի 168,1 ք.մ. մակերեսով առևտրի սրահի նկատմամբ դադարել է Ելենա Թովմայանի սեփականության իրավունքը:

Դատարանը պատշաճ չի գնահատել այն հանգամանքը, որ Եր.Քոչարի փող. թիվ 6/3 հասցեի 168,1 ք. մ. մակերեսով առևտրի սրահի նկատմամբ Ելենա Թովմայանի սեփականության իրավունքը դադարել է օրենքի ուժով՝ շինության ոչնչացմամբ պայմանավորված, հետևաբար դատարանը սխալ եզրահանգման է եկել՝ «սեփականության իրավունքից զրկել» և «սեփականության իրավունքի դադարում» եզրույթները նույնականացնելով, քանզի ինչպես հետևում է այդ երկու եզրույթների մեկնաբանությունից, թե սեփականության իրավունքից զրկելու, թե սեփականության իրավունքի դադարման համար պարզապես անհրաժեշտ է նման իրավունքի առկայություն, որը, սակայն, Ելենա Թովմայանի մոտ արդեն առկա չի եղել իրեն սեփականության իրավունքով պատկանող շինությունը քանդելու և վերակառուցելու փաստի ուժով:

Այսպես՝

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 166-րդ հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն. «... 2. Գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունք ձեռք բերելու, իրավունքը դադարելու, գույքը տիրապետելու, օգտագործելու ու տնօրինելու առանձնահատկությունները, կապված գույքը քաղաքացու կամ իրավաբանական անձի, Հայաստանի Հանրապետության կամ համայնքի սեփականությանը պետկանելու հանգամանքի հետ, սահմանվում են միայն օրենքներով»,

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 279-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն. «1. Սեփականության իրավունքը դադարում է սեփականատիրոջ կողմից իր գույքն օտարելու, սեփականության իրավունքից հրաժարվելու, գույքը ոչնչացնելու և գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի կորստի՝

օրենքով նախատեսված այլ դեպքերում»:

Վերը նշված հոդվածների վերլուծությունից բխում է, որ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը դադարելու առանձնահատկությունները պայմանավորված քաղաքացու կամ իրավաբանական անձի, Հայաստանի Հանրապետության կամ համայնքի սեփականությանը պատկանելու հանգամանքի հետ սահմանվում են բացառապես միայն օրենքներով, միաժամանակ օրենսդիրը ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 279-րդ հոդվածով սպառնչ սահմանել է սեփականության իրավունքի և այլ գույքային իրավունքների դադարման հիմքերը: Մասնավորապես վերը նշված հոդվածի դրույթների համաձայն գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի դադարման հետք է սահմանվել սեփականատիրոջ կողմից իր գույքի ոչնչացման հետ կապված հանգամանքը:

Միաժամանակ, որ անշարժ գույքի «ոչնչացում» եզրույթը տվյալ դեպքում պետք է մեկնաբանել ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 279-րդ հոդվածի և 188-րդ հոդվածի 1-ին մասի դրույթների համակցության ներքո, որից հետևում է, որ օրենսդիրը անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի դադարումը անշարժ գույքի ոչնչացման հանգամանքով պայմանավորված նախատեսել է սեփականատիրոջ կողմից անշարժ գույքի քանդմամբ կամ անշարժ գույքի առանց քաղաքաշինական փաստաթղթերի, առանց թույլտվության ամբողջությամբ կամ մասնակի վերակառուցման հանգամանքով:

Տվյալ դեպքում, երբ 23.07.2008 թվականին և 21.08.2008 թվականին կատարված փաստացի չափագրման /տեղագնման/ աշխատանքների տվյալներից պարզվել է, որ Եր.Քոչարի փող. թիվ 6/3 հասցեի պետական սեփականության հանդիսացող 0,0055 հա մակերեսով հողամասի վրա գտնվող Ելենա Թովմայանի անվամբ 24.05.2005թ. սեփականության իրավունքով գրանցված 168,1քմ մակերեսով առևտրի սրահը Ելենա Թովմայանի կողմից քանդվել և վերակառուցվել է, իսկ պետական սեփականության հանդիսացող 0,01235 հա մակերեսով հողամասի վրա առկա ինքնակամ շինությունը /հասարակական/ Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008թ. թիվ 2741-Ա որոշմամբ ճանաչվել է պետական սեփականություն հանձնես Երևանի քաղաքապետարանի, հետևաբար նման պայմաններում, երբ պետական սեփականության հանդիսացող հողամասի վրա գտնվող Ելենա Թովմայանի անվամբ 24.05.2005թ. սեփականության իրավունքով գրանցված 168,1քմ մակերեսով առևտրի սրահը ոչնչացվել է, ապա ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 279-րդ հոդվածի 1-ին մասի ուժով արդեն իսկ Եր.Քոչարի փող. թիվ 6/3 հասցեի 168,1քմ մակերեսով առևտրի սրահի նկատմամբ դադարել է Ելենա Արամի Թովմայանի սեփականության իրավունքը՝ անշարժ գույքի ոչնչացման /քանդման և վերակառուցման/ հանգամանքով պայմանավորված: Ուստի, ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 279-րդ հոդվածի 1-ին մասի և Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008թ. թիվ 2741-Ա որոշման համաձայն 30.12.2008թ. Եր.Քոչարի փող. թիվ 6/3 հասցեի անշարժ գույքի՝ 168,1քմ մակերեսով սեփականության իրավունքով առևտրի սրահի նկատմամբ կատարվել է Ելենա Արամի Թովմայանի սեփականության իրավունքի դադարման պետական գրանցում:

Բացի այդ, դատարանը իր եզրահանգումների համար հիմք է համարել ՀՀ «Փորձարկումների ազգային բյուրո» ՊՈԱԿ-ի կողմից 09.07.2010 թվականին տրված թիվ 10-1546 փորձագետի եզրակացությունը: Սակայն ի խախտումն ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 24-րդ, 25-րդ, 26-րդ, 113-րդ հոդվածների՝ դատարանը որպես ապացույց չի գնահատել ՀՀ ԿԱ ԱԳԿ ՊԿ «Մարաշ» տարածքային ստորաբաժանման կողմից կազմված 23.07.2008 և 21.08.2008 թվականի ուրվագծերը, 21.08.2008 թվականին տրված թիվ 0359317 անշարժ գույքի և դրա նկատմամբ գրանցված իրավունքների ու սահմանափակումների վերաբերյալ միասնական անդեկանքը, 24.05.2005 թվականին Ելենա Թովմայանին տրված թիվ 1294780 և 30.12.2008 թվականին Երևանի քաղաքապետարանին տրված թիվ 2564203 անշարժ գույքի սեփականության /օգտագործման/իրավունքի գրանցման վկայականները: Մասնավորապես՝

ա/ ՀՀ ԿԱ ԱԳԿ ՊԿ «Մարաշ» տարածքային ստորաբաժանման կողմից

21.08.2008 թվականին տրված թիվ 0359317 անշարժ գույքի և դրա նկատմամբ գրանցված իրավունքների ու սահմանափակումների վերաբերյալ միասնական տեղեկանքը կազմվել է 21.08.2008 թվականին, հայցադիմումը ներկայացվել է 29.10.2009 թվականին, մինչդեռ փորձագիտական եզրակացությունը տրվել է 09.07.2010 թվականին, սակայն նշված տեղեկանքը դատարանի կողմից ընդհանրապես չի գնահատվել որպես ապացույց, չի պարզվել դրա ապացուցողական նշանակությունը, այն չի համադրվել գործում առկա մյուս ապացույցների հետ, ավելին, դատարանի կողմից չի նշվել որևէ պատճառաբանություն նշված տեղեկանքը հետազոտման չենթարկելու վերաբերյալ, ինչը հանդիսանում է օրինականության կոպիտ խախտում:

Բացի այդ, դատարանի կողմից սխալ է մեկնաբանվել ՀՀ

«Փորձաքննությունների ազգային բյուրո» ՊՈԱԿ-ի կողմից 09072010 թվականին տրված թիվ 10-1546 փորձագետի եզրակացությունը, որում նշվել է հետևյալը /մեջբերում եզրակացությունից/.

1. «Բացի այդ, շահագործման ընթացքում պահպանելով փողոցի կողմից շինության ներքին լայնական եզրաչափը` 7,9 մ, շինությանը վերակառուցվել է դեպի շինության հետնամաս` բակի կողմ և նախագծով նախատեսված 6,0 մ. ներքին եզրաչափի փոխարեն փաստացի առկա է 12,02 մ ներքին եզրաչափ` առաջին հարկում, 13,9մ ներքին եզրաչափ` երկրորդ, երրորդ և չորրորդ հարկերում և 12,9 մ. ներքին եզրաչափ` մասնարդում».

2. «Վերակառուցման ընթացքում ապամոնտաժվել է պատ, որի եզրագծերը հստակ երևում են երրորդ հարկի առաստաղի վրա /տես սույն եզրակացությանը կից լուսանկարչական հավելվածի թիվ 2- թիվ 5 լուսանկարները/: Ելնելով վերոգրյալից, փորձագետը գտնում է, որ Եր.Քոչարի 6/3 հասցեում գտնվող շինությունը վերակառուցողական աշխատանքների արդյունքում մեծացվել է, որի ընդհանուր ծավալի մեջ ներառված է Ե.Թովմասյանին պատկանող շինության հիմնական կոնստրուկտիվ լուծումները և ներքին եզրաչափերը».

3. «... Շահագործման ընթացքում, պահպանելով Ե.Թովմասյանին պատկանող շինության ներքին լայնական եզրաչափը` 7,9մ, վերակառուցվել է դեպի շինության հետնամաս` բակի կողմ, մեծացել է և վերակառուցվել է ևս ...»:

Ուստի ՀՀ «Փորձաքննությունների ազգային բյուրո» ՊՈԱԿ-ի կողմից 09.07.2010թ. տրված թիվ 10-1546 փորձագետի եզրակացությամբ և ս ապացուցվում է, որ Ելենա Արամի Թովմասյանի անվամբ 24.05.2005 թվականին սեփականության իրավունքով գրանցված Եր.Քոչարի փող. թիվ 6/3 հասցեի 168,1 ք. մ. մակերեսով առևտրի սրահը քանդվել և վերակառուցվել է:

Բացի այդ, դատարանը պատշաճ գնահատման չի արժանացրել այն հանգամանքը, որ եթե նույնիսկ Ելենա Արամի Թովմասյանի անվամբ 24.05.2005 թվականին սեփականության իրավունքով գրանցված Եր.Քոչարի փող. թիվ 6/3 հասցեի 168,1 ք.մ. մակերեսով առևտրի սրահը մասնակի է քանդվել և վերակառուցվել, կամ վերակառուցվել է, ապա նման դեպքում ևս ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 279-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն նշված անշարժ գույքի նկատմամբ դադարել է Ելենա Արամի Թովմասյանի սեփականության իրավունքը, ստորև նշված հիմնավորմամբ:

Այսպես`

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն` ինքնակամ կառույց է համարվում օրենքով և այլ իրավական ակտերով սահմանված կարգով այդ նպատակի համար չհատկացված հողամասում կամ առանց թայտվության կամ թույլտվությամբ սահմանված պայմանների կամ քաղաքաշինական նորմերի և կանոնների էական խախտումներով կառուցված կամ վերակառուցված շենքը, շինությունը կամ այլ կառույցը:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն` պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասում գտնվող ինքնակամ կառույցի նկատմամբ ճանաչվում է պետության կամ համայնքի սեփականությունը, անկախ նրանից, թե ով է այն կառուցել:

Վերոնշյալ հոդվածի դրույթներից հետևում է, որ կառույցը համարվում է ինքնակամ, եթե. 1) այն կառուցվել է օրենքով կամ այլ իրավական ակտերով այդ նպատակի համար չհատկացված հողամասում, 2) կառուցվել կամ վերակառուցվել է առանց թույլտվության, 3) կառուցվել կամ վերակառուցվել է թույլտվությամբ սահմանված պայմանների կամ քաղաքաշինական կանոնների էական խախտումներով:

«Քաղաքաշինության մասին» ՀՀ օրենքի 23-րդ հոդվածի 1-ին և 3-րդ մասերի համաձայն՝ «Շինարարության թույլտվությունը փաստաթուղթ է, որը հաստատում է կառուցապատողի իրավունքը՝ իրականացնել որոշակի շինարարական գործունեություն ինչպես նոր կառուցվող կամ վերակառուցվող տարածքում, այնպես էլ գոյություն ունեցող շենքերում և շինություններում: ... Շինարարության թույլտվություն չի պահանջվում Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած ցանկում ներառված շենքերի, շինությունների ընթացիկ նորոգման, ներքին հարդարման և տարածքների բարեկարգման աշխատանքների համար, եթե դրանք չեն խոչընդոտում անշարժ գույքի նպատակային օգտագործումը և չեն հակասում սահմանված սերվիտուտներին»:

ՀՀ կառավարության «Հայաստանի Հանրապետությունում շինարարության թույլտվության և քանդման թույլտվության կարգը հաստատելու մասին» 02.02.2002 թվականի թիվ 91 որոշմամբ հաստատվել է նաև Հայաստանի Հանրապետությունում շենքերի և շինությունների ընթացիկ նորոգման, ներքին հարդարման և բարեկարգման աշխատանքների ցանկը, որոնց կատարման համար շինարարության թույլտվություն չի պահանջվում:

Ուստի, ՀՀ օրենսդրության վերը նշված նորմերի վերլուծությունից հետևում է, որ օրենսդիրը սահմանել է, որ յուրաքանչյուր դեպքում գոյություն ունեցող շենքերի շինությունների, և դրանցամ կատարվող վերակառուցման աշխատանքների համար անհրաժեշտ է ստանալ համապատասխան շինարարության թույլտվություն իրավասու մարմնից, հակառակ դեպքում առանց շինարարության թույլտվության վերակառուցված շենքերը և շինությունները համարվում են ինքնակամ կառույց, և միաժամանակ ՀՀ կառավարության վերը նշված որոշման հավելվածում սպառիչ տրվել է շենքերի, շինությունների ընթացիկ նորոգման, ներքին հարդարման և տարածքների բարեկարգման այն աշխատանքների ցանկը, որոնց համար շինարարության թույլտվություն չի պահանջվում:

բ/ դատարանը չի հետազոտել նաև 24.05.2005 թվականին Ելենա Թովմասյանին տրված թիվ 1294780 և 30.12.2008 թվականին Երևանի քաղաքապետարանին տրված թիվ 2564203 անշարժ գույքի սեփականության /օգտագործման/ իրավունքի գրանցման վկայականները՝ կրկին խախտելով ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 24-րդ, 25-րդ, 26-րդ, 113-րդ հոդվածները: Մասնավորապես՝ նշված վկայականների ուսումնասիրությունից ակնհայտ պարզ է դառնում, որ Ելենա Թովմասյանի կողմից սպամոնտաժվել են առաջին, երկրորդ և երրորդ հարկերի միջնապատերն ու կրող սյուները, փոխվել է աստիճանների տեղադրվածությունը, ինչը ոչ մի կերպ չի կարող ընդգրկվել ընդհանուր բարեկարգման աշխատանքների շարքում: Իսկ ինչ վերաբերում է դրանց իրավական հետևանքներին, ապա դրանց մասին հանգամանալից նշվել է վերը:

Երևանի քաղաքապետի՝ 16.06.2008 թվականի թիվ 2741-Ա որոշումը մասնակի՝ 0.0055 հա /55.0քմ/ մակերեսով հողամասի և դրա 168.1քմ ներքին մակերեսով շինության մասով անվավեր ճանաչելու վերաբերյալ դատարանը պատճառաբանել է, որ Երևանի քաղաքապետի նշված ակտը չի պարունակում նշում այն բոլոր էական փաստական և իրավական հանգամանքների մասին որոնք հիմք են հանդիսացել լուծելու ՀՀ՝ ի դեմս Երևանի քաղաքապետարանի և Թամարա Ղազարյանի միջև 29.08.2001 թվականին կնքված հողի վարձակալության թիվ 751/Գ-Ա պայմանագիրը: Նախևառաջ նման պատճառաբանությունը չի պարունակում որևէ դրույթ դատարանի կողմից Երևանի քաղաքապետի վիճարկվող որոշումը՝ որպես սպացույց ուսումնասիրելու, և դրա արդյունքում միայն եզրահանգման գալու մասին, հետևաբար, ի խախտումն ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 113-րդ հոդվածի, դատարանը չի

հետագոտել Երևանի քաղաքապետի նշված որոշումը և չի գնահատել այն որպես ապացույց:

Ինչ վերաբերում է Երևանի քաղաքապետի՝ 16.06.2008 թվականի թիվ 2741-Ա որոշման մեջ նշված իրավական ու փաստական հանգամանքներին, ապա պետք է նշել, որ դրանում հստակ նշված են դրա կայացման հիմքերը, մասնավորապես՝ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ հոդվածի, ՀՀ կառավարության՝ 18.05.2006 թվականի թիվ 731-Ն և նույն թվականի 912-Ն որոշումների, Երևանի քաղաքապետի՝ 21.12.2006 թվականի թիվ 2250-Ա որոշման դրույթները, ինչպես նաև Երևանի քաղաքապետարանի աշխատակազմի ճարտարապետության և քաղաքաշինության վարչության՝ 06.06.2008 թվականի թիվ 18-06/Ի-715 «պետական սեփա-կանություն հանդիսացող հողամասերում գտնվող ինքնակամ կառույցի մասին մասնագիտական եզրակացությունը»:

Փաստորեն թեև դատարանն արձանագրել է, թե Երևանի քաղաքապետի կողմից չեն պահպանվել «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» ՀՀ օրենքի 55-րդ հոդվածի առաջին մասի դրույթները, սակայն դատարանի կողմից որևէ գնահատական չի տրվել Երևանի քաղաքապետի վիճարկվող որոշման կայացման համար հիմք հանդիսացած վերոնշյալ հանգամանքներին, մասնավորապես՝ չեն պարզվել, թե ինչ հանգամանքներ են դրանք, չի նշվել դրանց բավարար կամ անբավարար լինելու մասին, և, վերջիվերջո, չի պատճառաբանվել ու հիմնավորվել նման դիրքորոշումը:

Դատարանի կողմից սխալ են կիրառվել ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 70-րդ հոդվածի դրույթները, քանի որ ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 70-րդ հոդվածով սահմանվում է, որ. «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 վարչական ակտ ընդունելը մերժելու կամ վարչական ակտ չընդունելու հետևանքով», այսինքն՝ ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 70-րդ հոդվածով հայցվորին հնարավորություն է ընձեռնված վիճարկման հայցի, պարտավորեցման հայցի, գործողության կատարման հայցի, ճանաչման հայցի հետ միաժամանակ վիճարկվող վարչական ակտի կամ վիճարկվող գործողության /անգործության/ կամ վարչական ակտ ընդունելը մերժելու կամ վարչական ակտ չընդունելու հետևանքով առաջացած հետևանքների վերացման ածանցյալ պահանջ ներկայացնելու: Եվ առհասարակ նշված մասով դատարանի 27.04.2011 թվականի կայացված վճիռը հակասում է ՀՀ վճռաբեկ դատարանի թիվ 3-656/ՎԴ քաղաքացիական գործով կայացված որոշմանը /«Մուրադյան եղբայրներ» ՍՊԸ-ն ընդդեմ Երևանի քաղաքապետարանի քաղաքացիական գործով/:

Դատարանը որպես Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008 թվականի թիվ 2741-Ա որոշման /վարչական ակտի/ անվավերության հետևանք վերացրել է պետ. նոտարի 21.07.2008 թվականի թիվ 2546 «Պայմանագիրը լուծելու մասին» համաձայնագիրը, մինչդեռ դատարանը պատշաճ գնահատման չի արժանացրել այն հանգամանքը, որ պետ. նոտարի 21.07.2008 թվականի թիվ 2546 «Պայմանագիրը լուծելու մասին» համաձայնագիրը, հանդիսանալով քաղաքացիաիրավական գործարք, որով դրսևորվում են կողմերի կամքը և կամաարտահայտությունը՝ քաղաքացիական իրավունքներ և պարտականություններ սահմանելու, փոփոխելու կամ դրանց դադարելու առնչությամբ, չի կարող լուծվել միայն մեկ կողմի կամքի դրսևորման հետևանքով: Այսինքն սույն վարչական գործով վարչական ակտի՝ Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008 թվականի թիվ 2741-Ա որոշման վերացումը չի կարող որևէ իրավական հետևանք ունենալ գործարքի կողմերի նկատմամբ, քանի որ նման գործարքի կնքման պահից կողմերի հարաբերությունները վարչաիրավական հարաբերությունների կարգավորման դաշտից անցել են քաղաքացիաիրավական հարաբերությունների կարգավորման դաշտ, հետևաբար նրանց միջև հարաբերությունները կարգավորվում են քաղաքացիաիրավական համաձայնագրով և քաղաքացիաիրավական հարաբերությունները կարգավորող նորմատիվ իրավական ակտերով:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 303-րդ հոդվածի 1-ին և 2-րդ մասերի համաձայն՝ գործարքն անվավեր է սույն օրենսգրքով սահմանված հիմքերով դատարանի կողմից այն այդպիսին ճանաչելու ուժով /վիճահարույց գործարք/ կամ անկախ նման ճանաչումից /առջինը գործարք/: Վիճահարույց գործարքն անվավեր ճանաչելու պահանջը կարող են ներկայացնել սույն օրենսգրքում նշված անձինք:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի /գլուխ 18, բաժին 2, հոդվածներ 303-317/ նախատեսում է գործարքն անվավեր ճանաչելու հիմքերը և յուրաքանչյուր հիմքով այն անձանց շրջանակը, ովքեր իրավասու են գործարքն անվավեր ճանաչելու պահանջ ներկայացնել /օրինակ՝ խաբեության բռնության, սպառնալիքի ազդեցության ներքո, մեկ կողմի ներկայացուցիչ մյուս կողմի հետ չարամիտ համաձայնությամբ կնքված գործարքը տուժողի հայցով, սահմանափակ գործունակ քաղաքացու՝ առանց հոգաբարձուի համաձայնության կնքած՝ գույքի սեփական գործարքը հոգաբարձուի հայցով դատարանը կարող է ճանաչել անվավեր և այլն/:

Այսինքն, սույն վարչական գործով դատարանը նախ և առաջ պետք է պարզեր, թե հայցվորի կողմից գործարքը՝ պետ. նոտարի 21.07.2008 թվականի թիվ 2546 «Պայմանագիրը լուծելու մասին» համաձայնագիրը, անվավեր ճանաչելու պահանջը ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքով նախատեսված որ հիմքով է ներկայացվել և այնուհետև պարզեր, թե արդյոք հայցվորն ունի նման իրավասություն, թե ոչ: Սակայն, դատարանը չի գնահատել այն հանգամանքը, որ հայցվորի կողմից որևէ կերպ չի հիմնավորվել, թե գործարքը՝ պետ. նոտարի 21.07.2008 թվականի թիվ 2546 «Պայմանագիրը լուծելու մասին» համաձայնագիրը, անվավեր ճանաչելու պահանջը վերջինիս կողմից ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքով նախատեսված որ հիմքով է ներկայացվել, և դատարանը ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 70-րդ հոդվածի դրույթների սխալ կիրառման արդյունքում 27.04.2011 թվականին կայացված վճռով որպես Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008 թվականի թիվ 2741-Ա որոշման /վարչական ակտի/ անվավերության հետևանք վերացրել է պետ. նոտարի 21.07.2008 թվականի թիվ 2546 «Պայմանագիրը լուծելու մասին» համաձայնագիրը:

Բացի այդ, դատարանը 27.04.2011 թվականի կայացված վճռով անվավեր է ճանաչել Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008 թվականի թիվ 2741-Ա որոշումը նաև 0,0055 հա /55 քմ/ մակերեսով հողամասի մասով, ինչպես նաև որպես անվավերության հետևանք վերացվել է ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանման միասնական 1Կ-1 մատյանի թիվ 000048 համարի տակ 30.12.2008թ. կատարված իրավունքի պետական գրանցումը նաև 0,0055 հա /55քմ/ մակերեսով հողամասի մասով:

Մինչդեռ դատարանն անտեսել է այն հանգամանքը, որ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 168-րդ հոդվածի 2-րդ կետի համաձայն. «Քաղաքացիներին, իրավաբանական անձանց կամ համայնքներին չպատկանող հողը և բնական այլ պաշարները պետական սեփականություն են»,

ՀՀ հողային օրենսգրքի 55-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն. «Քաղաքացիներին, իրավաբանական անձանց կամ համայնքներին չպատկանող հողերը պետության սեփա-կանություն են»,

ՀՀ հողային օրենսգրքի 53-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն. «Հողամասերի նկատմամբ պետության, համայնքների, քաղաքացիների ու իրավաբանական անձանց իրավունքները՝ սեփականության իրավունքը, օգտագործման իրավունքը, գրավը, հիփոթեքը, սերվիտուտները, ինչպես նաև օրենքով նախատեսված դեպքերում այլ գույքային իրավունքները, դրանց ծագումը, փոխանցումը, փոփոխումը, դադարումը ենթակա են պետական գրանցման»:

Այսինքն՝ մինչև Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008 թվականի թիվ 2741-Ա որոշման կայացումը, այնպես էլ այդ որոշման կայացումից հետո վերը նշված 0,0055հա /55քմ/մակերեսով հողամասը հանդիսացել է պետական սեփականություն, իսկ Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008 թվականի թիվ 2741-Ա որոշման 2-րդ կետով ընդամենը Երվանդ Քոչար փողոցի թիվ 6/4 հասցեում Ելենա Թովմասյանի կողմից պետական սեփականություն

հանդիսացող 123,5 քմ մակերեսով հողամասում ինքնակամ կառուցված շինությունը /հասարակական/, ճանաչվել է պետական սեփականություն, հանձինս Երևանի քաղաքապետարանի: Ինչպես նաև դատարանը չի անդրադարձել այն հանգամանքին, որ 30.12.2008 թվականին Եր.Քոչարի փող. թիվ 6/3 հասցեի անշարժ գույքի՝ 0,0055 հա մակերեսով վարձակալության իրավունքով հողամասի նկատմամբ՝ պետ. նոտարի 21.07.2008 թվականի թիվ 2546 «Պայմանագիրը լուծելու մասին» համաձայնագրի հիման վրա, իսկ 168,1քմ մակերեսով սեփականության իրավունքով առևտրի սրահի նկատմամբ՝ Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008 թվականի թիվ 2741-Ա որոշման և ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 279-րդ հոդվածի 1-ին մասի հիման վրա, կատարվել է Ելենա Արամի Թովմասյանի 0,0055 հա մակերեսով հողամասի նկատմամբ վարձակալության իրավունքի, իսկ 168,1քմ մակերեսով առևտրի սրահի նկատմամբ սեփականության իրավունքի դադարման պետական գրանցում:

Այսպիսով դատարանի կողմից սույն վարչական վեճը լուծելիս թույլ են տրվել նյութական և դատավարական իրավունքի նորմերի խախտումներ, որոնք ազդել են գործի ելքի վրա: Ելնելով վերոգրյալից խնդրվում է բեկանել Վարչական դատարանի՝ 27.04.2011 թվականի թիվ ՎԳ/4677/05/09 վճիռն ու այն փոփոխել՝ Ելենա Թովմասյանի հայցը մերժել արողությամբ:

2.1. Ելենա Թովմասյանի իրավական դիրքորոշումը և հիմնավորումները. Վերաքննիչ բողոքի պատասխանի իրավական հիմքերը և առարկությունները

Բողոքաբերը վերաքննիչ բողոքի էական նշանակություն ունեցող հանգամանքներ բաժնում երրորդ և չորրորդ պարբերություններում նշել է, որ Երևանի քաղաքապետը ղեկավարվելով մի շարք նորմատիվ իրավական ակտերի դրույթներով հաշվի առնելով Երևանի քաղաքապետարանի աշխատակազմի ճարտարապետության և քաղաքաշինության վարչության՝ 06.06.2008թ. թիվ 18-06/Ի-715 «Պետական սեփականություն հանդիսացող հողամասերում գտնվող ինքնակամ կառույցի մասին» մասնագիտական եզրակացությունը 16.06.2008թ կայացրել է վիճարկվող որոշում, որի հիման վրա 08.07.2008թ թիվ 751/ԳԱ պայմանագրի կողմերի՝ Երևանի քաղաքապետի և Ելենա Թովմասյանի միջև կնքվել է նշված պայմանագրի լուծման մասին համաձայնագիր:

Պատասխանողը չնայած նշել է, որ Երևանի քաղաքապետի որոշումը կայացնելիս ղեկավարվել է մի շարք նորմատիվ իրավական ակտերի դրույթներով և թիվ 18-06/Ի-715 մասնագիտական եզրակացությամբ, սակայն ինչպես վարչական դատարանի դատաքննության ընթացքում, այնպես էլ վերաքննիչ բողոքում բողոքաբերը չի նշել որևէ իրավական նորմ, որով ինչպես պատասխանողը, այնպես էլ ՃՔ վարչությունը ղեկավարվել են վիճարկվող որոշումը և մասնագիտական եզրակացությունը կայացնելիս:

Նույն բաժնի հինգերորդ պարբերությունում բողոքաբերը նշել է, որ «Համաձայն ՀՀ ԿԱ ԱԳ-Կ ՊԿ «Մարաշ» տարածքային ստորոբաժանման կողմից 21.08.2008թ. թիվ 0359317 միասնական տեղեկանքի՝ «Չափագրումից պարզվել է, որ շինությունը քանդված է և կառուցվել է 521.8քմ ներքին մակերեսով շինություն, որը զբաղեցնում է 123.5քմ հողամաս: Գործարքի դեպքում իրավունքի պետական գրանցում չի կատարվի, քանի որ սեփականության իրավունքով գրանցված գույքը գոյություն չունի»:

Նշվածի վերաբերյալ պատասխանող կողմերը չեն ներկայացրել որևէ ասպացույց, որ գույքը քանդվել է, կամ կաղապար ունեցել է համապատասխան լիազորություն նման մասնագիտական եզրակացություն տալու կամ պաշտոնապես նման եզրահանգում անելու լիազորություն ունեղ կամ առանց իրավունքը դադարեցնելու համապատասխան, որոշման վճռի կամ պայմանագրի իրավունք ունեղ կիրառել ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 279 հոդվածի պահանջները և դադարեցնել անձի իրավունքը, որը փաստացի կատարել է:

Բողոքաբերը հաջորդ պարբերություններում նշել է ՀՀ

«Փորձաքննությունների ազգային բյուրո» ՊՈԱԿ-ի կողմից 09.07.2010թ-ի տրված թիվ 10-1546 եզրակացությունը, փորձելով տալ մեկնաբանություններ:

Նշված եզրակացության համաձայն հստակ նշվել է, որ գույքը շահագործման ընթացքում պահպանել է հայցվորին պատկանող շինության ներքին լայնական եզրաչափը 7.9 մետր և վերակառուցվել է դեպի շինության հետնամաս, որով հստակ հաստատվել է, որ գույքը չի քանդվել:

Բողոքաբերը բողոքի «Վերաքննիչ բողոքի հիմքերն ու հիմնավորումները» բաժնում մատնանշել է մի շարք օրենքներ և հողվածներ, իբրև դատարանի կողմից խախտվել են նշված օրենքների հողվածները, շարադրվել են հողվածները, սակայն որևէ նշում չի կատարվել թե հատկապես ինչ հիմքով է խախտվել այդ հողվածները և չի մեկնաբանվել թե խախտումները ինչու են է կայանում:

Բողոքաբերը նույն բաժնում նշել է, որ կարևորագույն նշանակություն ունեն հետևյալ հանգամանքները՝

ա/ արդյոք Երվանդ Քոչարի փողոցի 6/3 6/4 հասցեում իրականացված շինությունը ամբողջությամբ ինքնակամ է, թե ոչ:

բ/ արդյոք Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008թ թիվ 2741-Ա որոշմամբ խախտվել է Ելենա Թովմասյանի սեփականության իրավունքը, թե ոչ:

Նշված հանգամանքների վերաբերյալ տալով իր ոչ իրավաչափ հիմնավորումները փորձել է ապացուցել, որ Երվանդ Քոչարի փողոց 6/3 հասցեի գույքը հանդիսանում է ինքնակամ կառույց, որը իբրև Ելենա Թովմասյանի կողմից քանդվել է և վերակառուցվել է, ինչի վերաբերյալ պատասխանողի կողմից չի ներկայացվել որևէ ապացույց, այլ փորձագետի կողմից տրված եզրակացությամբ հաստատվել է, որ շինության ներքին եզրաչափերը պահպանված են:

Համաձայն ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 48 հոդվածի 1-ին կետի՝ գործին մասնակցող անձ պետք է ապացուցի իր վկայակոչած փաստերը:

Համաձայն ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 86 հոդվածի 3-րդ կետի 5-րդ ենթակետի՝ դատարանը նախնական դատական նիստում կողմերի հետ քննարկում է ապացուցում պահանջող փաստերի շրջանակը և ապացուցման բեռի բաշխման կանոնների համապատասխան՝ կողմերի միջև բաշխվում է ապացուցման բեռը:

Նշված հողվածների վերլուծությունից հետևում է, որ սույն գործով պատասխանողները գրկված չեն եղել իրենց վկայակոչած փաստերը հիմնավորելու համար համապատասխան ապացույց ներկայացնելուց:

Բողոքաբերը փորձել է հիմնավորել, որ Ելենա Թովմասյանի սեփականության իրավունքը դադարել է օրենքի ուժով, ինչը հերքվել է փորձագետի եզրակացությամբ:

Համաձայն ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 279 հոդվածի 1-ին կետի՝ սեփականության իրավունքը դատարանում է սեփականատիրոջ կողմից իր գույքը օտարելու, սեփականության իրավունքից իրաժարվելու, գույքը ոչնչացնելու և գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի կորստի՝ օրենքով նախատեսված այլ դեպքերում:

Համաձայն ՀՀ «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքի 21 հոդվածի գ/ ենթակետի՝ անշարժ գույքի յուրաքանչյուր միավորի համար կազմած կադաստրային գործն իր մեջ ընդգրկում է անշարժ գույքի առանձին միավորների նկատմամբ իրավունքներ և սահմանափակումներ հավաստող հետևյալ փաստաթղթերը՝ ...

գ/ անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի դադարեցման մասին որոշումները, վճիռներն ու դատավճիռները:

Վերը նշված հողվածների վերլուծությունից հետևում է, որ պատասխանողները չեն ներկայացրել Ելենա Թովմասյանի սեփականության իրավունքը դադարելու վերաբերյալ որևէ հիմնավորում, հետևաբար չէին կարող օրենքի խախտմամբ դադարեցնել

ՀՀ Սահմանադրությամբ ամրագրված հայցվորի սեփականության իրավունքը:

Համաձայն ՀՀ Սահմանադրության 8-րդ հոդվածի՝ Հայաստանի

Հանրապետությունում ճանաչվում և պաշտպանվում է սեփականության իրավունքը:

Բողոքաբերը իր բողոքի մյուս մասերում բազմիցս կրկնվելով փորձել է հիմնավորել իր անհիմն բողոքը և դատարանից խնդրել է բեկանել և փոփոխել ՀՀ վարչական դատարանի 27.04.2011թ. թիվ ՎԳ/4677/05/09 վճիռը՝ հայցը մերժել ամբողջությամբ:

Գտնում է, որ Վարչական դատարանի կողմից կայացված վճիռը օրինական է, դատարանի կողմից լրիվ, օբյեկտիվ և բազմակողմանի ուսումնասիրվել են բողոք ապացույցները և կայացվել է օրինական վճիռ և այն ենթակա չէ բեկանման, ուստի, խնդրում է վերաքննիչ բողոքը մերժել և Վարչական դատարանի 27.04.2011թ. թիվ ՎԳ/4677/05/09 վարչական գործով կայացված վճիռը թողնել օրինական ուժի մեջ:

3. Բողոքի քննության համար էական նշանակություն ունեցող փաստերը.

1. 17.05.2005 թվականին հայցվոր Ելենա Թովմասյանը գնել է Թամարա Ղազարյանից Երևան քաղաքի Երվանդ Քոչար փողոցի թիվ 6/3 հասցեում գտնվող շինությունը, որը բաղկացած է 168.1քմ մակերեսով առևտրի սրահից և գտնվում է 55քմ մակերեսով վարձակալած հողի վրա: 24.05.2005 թվականին տրվել է 1294780 անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական:

2. Համաձայն Երևանի քաղաքապետարանի աշխատակազմի ճարտարապետության և քաղաքաշինության վարչության՝ 06.06.2008 թվականի թիվ 18-06/Ի-715 «պետական սեփականություն հանդիսացող հողամասերում գտնվող ինքնակամ կառույցի մասին մասնագիտական եզրակացության»՝ առաջարկվել է չեղյալ համարել հողի վարձակալության 29.08.2001 թվականի թիվ 751/ԳԱ պայմանագիրը, ճանաչել շինության նկատմամբ պետության սեփականության իրավունքը՝ հետագայում օրինական ճանաչելու և կառուցապատողին օտարելու հնարավորությամբ:

3. Երևանի քաղաքապետի կողմից 16.06.2008 թվականին կայացվել է գործով վիճարկվող թիվ 2741-Ա որոշումը, որի հիման վրա Երևանի քաղաքապետարանի և Ելենա Թովմասյանի միջև 08.07.2008 թվականին կնքվել է համաձայնագիր՝ 29.08.2001 թվականի թիվ 751/ԳԱ պայմանագրի լուծման մասին, որն ստացել է նոտարական վավերացում:

4. Նույն որոշման 2-րդ կետով Երվանդ Քոչարի փողոցի 6/4 հասցեում Ելենա Թովմասյանի կողմից պետական սեփականություն հանդիսացող 123,5քմ մակերեսով հողամասում ինքնակամ կառուցված շինությունը (հասարակական) ճանաչվել է պետական սեփականություն՝ հանձնիս Երևանի քաղաքապետարանի:

5. Որոշման 4-րդ կետով սահմանվել է, որ հողամասի սահմանները որոշվում են Երևանի քաղաքապետարանի ԱՃ և Ք վարչության կողմից տրված գլխավոր հատակագծով:

6. Համաձայն ՀՀ ԿԱ ԱԳԿ ՊԿ «Սարաշ» Տ/Ս-ի կողմից Ելենա Թովմասյանի լիազորված անձ Ռիմիկ Հովակիմյանին 21.08.2008 թվականին տրված թիվ 0359317 միասնական տեղեկանքի՝ «Չափագրումից պարզվել է, որ շինությունը քանդված է, և կառուցվել է 521,8քմ ներքին մակերեսով շինություն, որն զբաղեցնում է 123.5քմ հողամաս: Գործարքի դեպքում իրավունքների պետգրանցում չի կատարվի, քանի որ սեփականության իրավունքով գրանցված գույքը գոյություն չունի»:

7. Համաձայն ՀՀ «Փորձաքննությունների ազգային բյուրո» ՊՈԱԿ-ի կողմից 09.07.2010 թվականին տրված թիվ 10-1546 եզրակացության՝ 1/ «Բացի այդ, շահագործման ընթացքում պահպանելով փողոցի կողմից շինության ներքին լայնական եզրաչափը՝ 7,9 մ, շինությունը վերակառուցվել է դեպի շինության հետնամաս՝ բակի կողմ և նախագծով նախատեսված 6,0 մ. ներքին եզրաչափի փոխարեն փաստացի առկա է 12,02 մ ներքին եզրաչափ՝ առաջին հարկում, 13,9մ ներքին եզրաչափ՝ երկրորդ, երրորդ և չորրորդ հարկերում և 12,9 մ. ներքին եզրաչափ՝ մասնարդում»:

2/ «Վերակառուցման ընթացքում ապամոնտաժվել է պատ, որի եզրագծերը հստակ երևում են երրորդ հարկի առաստաղի վրա /տես սույն եզրակացությանը կից լուսանկարչական հավելվածի թիվ 2- թիվ 5 լուսանկարները/: Ելնելով վերոգրյալից, փորձագետը գտնում է, որ Եր.Քոչարի 6/3 հասցեում գտնվող շինությունը վերակառուցողական

աշխատանքների արդյունքում մեծացվել է, որի ընդհանուր ծավալի մեջ ներառված է Ե.Թովմասյանին պատկանող շինության հիմնական կոնստրուկտիվ լուծումները և ներքին եզրաչափերը»,

3/ «... Շահագործման ընթացքում, պահպանելով Ե.Թովմասյանին պատկանող շինության ներքին լայնական եզրաչափը՝ 7,9մ, վերակառուցվել է դեպի շինության հետնամաս՝ բակի կողմ, մեծացել է և վերակառուցվել է ևս...»:

8. Համաձայն անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների գրանցման թիվ 000084 թերթիկի՝ 30.12.2008 թվականին կատարվել է Ելենա Թովմասյանի իրավունքի դադարեցման պետական գրանցում շինության նկատմամբ՝ հիմք ընդունելով ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 279-րդ հոդվածը և Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008 թվականի թիվ 2741-Ա որոշումը: Նույն թերթիկում առկա է նշում Ե.Թովմասյանի՝ հողատարածքի նկատմամբ վարձակալական իրավունքի դադարման պետական գրանցման վերաբերյալ՝ 08.07.2008 թվականի համաձայնագրի հիմքով: Նշված պետական գրանցումները չեն վիճարկվել:

9. Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008 թվականի թիվ 2741-Ա որոշմամբ տրամադրված 1562-2008 հողամասի գլխավոր հաստակագծում, որպես ինքնակամ շինության զբաղեցրած հողամաս, նշվել է 123,5քմ մակերեսով հողատարածք:

4. Վերաքննիչ դատարանի պատճառաբանությունները և եզրահանգումները.

Քննելով վերաքննիչ բողոքը՝ Վերաքննիչ դատարանը եկավ հետևյալ եզրակացության.

4.1. «ՀՀ հողային օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» 04.10.2005 թվականի օրենքի 23-րդ հոդվածի 1-ին մասի 2-րդ ենթակետի համաձայն՝ մինչև սույն օրենքի ուժի մեջ մտնելը պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողերից օրենսդրությամբ սահմանված կարգով անհատույց (մշտական) օգտագործման կամ վարձակալության իրավունք ձեռք բերած և այդ իրավունքները գրանցած իրավաբանական և ֆիզիկական անձանց, ներառյալ՝ օրենսգրքի 118-րդ հոդվածի 4-րդ կետի հիմքով ձեռք բերված (բացառությամբ օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված հողամասերի)՝ սույն օրենքի ուժով սեփականության իրավունքով փոխանցվում են՝ ...

2) հասարակական և արտադրական օբյեկտների կառուցման և սպասարկման համար նախատեսված և սահմանված կարգով կառուցված, այդ թվում՝ կիսակառույց շենքերով, շինություններով զբաղեցված հողամասերը՝ անկախ շենքերի, շինությունների ավարտվածության աստիճանից:

ՀՀ հողային օրենսգրքի 53-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ հողամասերի նկատմամբ պետության, համայնքների, քաղաքացիների ու իրավաբանական անձանց իրավունքները՝ սեփականության իրավունքը, օգտագործման իրավունքը, գրավը, հիփոթեքը, սերվիտուտները, ինչպես նաև օրենքով նախատեսված դեպքերում այլ գույքային իրավունքները, դրանց ծագումը, փոխանցումը, փոփոխումը, դադարումը ենթակա են պետական գրանցման:

Համաձայն նույն օրենսգրքի 54-րդ հոդվածի՝ հողամասերի նկատմամբ քաղաքացիների եւ իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքը, օգտագործման իրավունքը, գրավը, հիփոթեքը, սերվիտուտները, ինչպես նաև օրենքով նախատեսված դեպքերում այլ գույքային իրավունքները ծագում են պետական գրանցման պահից:

Ելենա Թովմասյանը 55քմ մակերեսով հողատարածքի նկատմամբ սեփականության իրավունք չի գրանցել, հետևաբար՝ անհիմն է Վարչական դատարանի այն եզրահանգումը, որ նա այդ հողամասի նկատմամբ ձեռք է բերել սեփականության իրավունք: Ուստի, Երևանի քաղաքապետի վիճարկվող որոշումը՝ հողի վարձակալության պայմանագիրը լուծելու առաջարկի վերաբերյալ, իրավաչափ է:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 466-րդ հոդվածի համաձայն՝ պայմանագրի լուծումը հնարավոր է կողմերի համաձայնությամբ:

Օրենսգրքի 468-րդ հոդվածի համաձայն՝ պայմանագրի լուծման

համաձայնությունը կնքվում է այն ձևով ինչ ձևով կնքվել է պայմանագիրը:

469-րդ հոդվածի համաձայն` պայմանագիրը լուծելիս կողմերի պարտավորությունները դադարում են լուծման մասին կողմերի համաձայնություն կնքելու պահից:

Վերոգրյալի հիման վրա, հաշվի առնելով կողմերի միջև փոխադարձ համաձայնությամբ կնքված համաձայնագրի առկայությունը, Վերաքննիչ դատարանն ապացուցված է համարում, որ վիճարկվող 55քմ մակերեսով հողատարածքի նկատմամբ դադարել է Ելենա Թովմասյանի վարձակալական իրավունքը:

4.2. Համաձայն ՀՀ «Փորձաքննությունների ազգային բյուրո» ՊՈԱԿ-ի կողմից 09.07.2010 թվականին տրված թիվ 10-1546 եզրակացության «Հետևություններ» մասի` շահագործման ընթացքում, պահպանելով Ե.Թովմասյանին պատկանող շինության ներքին լայնական եզրաչափը, 7,9մ, վերակառուցվել է դեպի շինության հետնամաս` բակի կողմ, մեծացել է և վերակառուցվել է ևս մեկ հարկ և ձեղնահարկ: Փորձագետը նշել է նաև հետևյալը.

1. «Բացի այդ, շահագործման ընթացքում պահպանելով փողոցի կողմից շինության ներքին լայնական եզրաչափը` 7,9 մ, շինությունը վերակառուցվել է դեպի շինության հետնամաս` բակի կողմ և նախագծով նախատեսված 6,0 մ. ներքին եզրաչափի փոխարեն փաստացի առկա է 12,02 մ ներքին եզրաչափ` առաջին հարկում, 13,9մ ներքին եզրաչափ` երկրորդ, երրորդ և չորրորդ հարկերում և 12,9 մ. ներքին եզրաչափ` մանսարդում»,

2. «Վերակառուցման ընթացքում ապամոնտաժվել է պատ, որի եզրագծերը հստակ երևում են երրորդ հարկի առաստաղի վրա /տես սույն եզրակացությանը կից լուսանկարչական հավելվածի թիվ 2- թիվ 5 լուսանկարները/: Ելնելով վերոգրյալից, փորձագետը գտնում է, որ Եր.Քոչարի 6/3 հասցեում գտնվող շինությունը վերակառուցողական աշխատանքների արդյունքում մեծացվել է, որի ընդհանուր ծավալի մեջ ներառված է Ե.Թովմասյանին պատկանող շինության հիմնական կոնստրուկտիվ լուծումները և ներքին եզրաչափերը»:

Փորձագիտի եզրակացության մեջ առկա է տրամաբանական սխալ: Այսպես, որպես շինության վերակառուցված լինելը հիմնավորող փաստ, եզրակացության մեջ վկայակոչվում է պատի ապամոնտաժված լինելը: Մինչդեռ, փորձագետի կողմից չի պարզվել շինության պատերի վերակառուցման ժամանակահատվածը և չի հիմնավորվել, որ այդ պատը քանդվել է իր նշած վերակառուցման ընթացքում և ոչ թե նոր շինության կառուցման ընթացքում քանդելու արդյունքում:

Ընդ որում, ի սկզբանե այդ դատողության հիմքում փորձագետը դրել է «վերակառուցման ընթացքը», դրանից բխեցրել պատի ապամոնտաժված լինելը ու դրանով հիմնավորել վերակառուցման փաստը:

Վերաքննիչ դատարանը հարկ է համարում նշել նաև, որ փորձագիտական հետազոտության արդյունքում մի պատի տեղափոխման հետքերը առավելագույնը կարող էին վկայել շինության այնպիսի ձևափոխության մասին, որի ժամանակ պահպանվել է միայն շինության ներքին լայնական եզրաչափը, իսկ մնացած մասով տեղի է ունեցել կառուցյի արմատական վերակառուցում, ինչը նշանակում է, որ 24.05.2005 թվականի սեփականության վկայականում նշված 168,1քմ մակերեսով շինությունը, որպես այդպիսին, վերակառուցման ընթացքում չի պահպանվել:

Բացի այդ, դեռևս 21.08.2008 թվականին ՀՀ ԿԱ ԱԳԿ ՊԿ «Մարաշ» տարածքային ստորաբաժանման աշխատակիցների կողմից կատարվել է վիճելի շինության չափագրում և որպես շինության բնութագրի վերաբերյալ եզրակացություն նշվել է. «... Շենքը քանդվել է և վերակառուցվել...»:

Նույն օրը Ելենա Թովմասյանի լիազոր անձ Ռիմիկ Հովակիմյանին տրամադրվել է միասնական տեղեկանք, որում որպես լրացուցիչ տեղեկություն նշվել է. «Չափագրումից պարզվել է, որ շինությունը քանդված է, և կառուցվել է 521,8քմ ներքին մակերեսով շինություն, որն զբաղեցնում է 123,5քմ հողամաս: Գործարքի դեպքում իրավունքների պետզրանցում չի կատարվի, քանի որ սեփականության իրավունքով

գրանցված գույքը գոյություն չունի»:

Բացի վերը նշվածը, Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008 թվականի թիվ 2741-Ա որոշմամբ տրամադրված 1562-2008 հողամասի գլխավոր հատակագծում, որպես ինքնակամ շինության զբաղեցրած հողամաս, նշվել է 123,5քմ մակերեսով հողատարածք, ընդ որում, որպես ինքնակամ շինություն դիտարկվում է ամբողջ նորակառույց շինությունը:

Ավելին, համաձայն անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների գրանցման թիվ 000084 թերթիկի՝ 30.12.2008 թվականին կատարվել է Ելենա Թովմասյանի իրավունքի դադարեցման պետական գրանցում շինության նկատմամբ՝ հիմք ընդունելով ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 279-րդ հոդվածը և Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008 թվականի թիվ 2741-Ա որոշումը: Նույն թերթիկում առկա է նշում Ե.Թովմասյանի՝ հողատարածքի նկատմամբ վարձակալական իրավունքի դադարման պետական գրանցման վերաբերյալ՝ 08.07.2008 թվականի համաձայնագրի հիմքով: Դեռևս 30.04.2009 թվականի ՀՀ ԿԱ ԱԳԿ ՊԿ «Մարաշ» տարածքային ստորաբաժանման 3589-Ա գրությամբ Ռ.Հովակիմյանին հայտնվել է, որ շինության մասով Ե.Թովմասյանի իրավունքը դադարել է: Սակայն նշված պետական գրանցումները, որպես վարչական մարմնի կողմից կայացրած վարչական ակտ, որևէ անձի, այդ թվում՝ Ելենա Թովմասյանի, կողմից չեն վիճարկվել:

Հետևաբար՝ Վերաքննիչ դատարանը գտնում է, որ 168,1քմ մակերեսով շինության նկատմամբ Ե.Թովմասյանի սեփականության իրավունքը դադարել է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 279-րդ հոդվածով նախատեսված՝ գույքի ոչնչացման հիմքով, ուստի, առկա չէ ՀՀ Սահմանադրության 31-րդ հոդվածի 2-րդ մասով նախատեսված՝ առանց դատարանի որոշման սեփականության իրավունքից զրկելու փաստ: Ամբողջ վերոգրյալի հիմքով, Վերաքննիչ դատարանը գտնում է վերակառուցման հետևանքով առաջացած կառույցն ամբողջությամբ պետք է դիտարկվի որպես ինքնակամ կառույց, և ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ հոդվածի հիմքերով դրա նկատմամբ կարող է ճանաչվել միայն պետության սեփականությունը, անկախ նրանից թե ով է այն կառուցել: Ուստի, Վերաքննիչ դատարանի կարծիքով Երևանի քաղաքապետի վիճարկվող որոշումն իրավաչափ է և այն անվավեր ճանաչելու հիմքեր առկա չեն:

4.3. Անդրադառնալով 21.07.2008 թվականի պայմանագրի լուծումը որպես Երևանի քաղաքապետի վիճարկվող որոշման անվավերության հետևանք ներկայացնելու և այն Վարչական դատարանի կողմից որպես ածանցյալ պահանջ դիտարկելու խնդրին՝ Վերաքննիչ դատարանն անհրաժեշտ է համարում մատնանշել, որ Երևանի քաղաքապետի որոշման վերացումը ինքնաբերաբար չէր կարող հանգեցնել համաձայնագրի անվավերության, քանի որ վիճարկվող որոշումն ընդամենը պարունակում է առաջարկ՝ պայմանագիրը լուծելու վերաբերյալ, որին Ե.Թովմասյանը կարող էր համաձայնվել կամ չհամաձայնվել: Հետևաբար՝ համաձայնագրի անվավերության վիճարկումը պետք է ներկայացվեր և քննարկվեր որպես ոչ ածանցյալ (հիմնական) պահանջ:

Ինչ վերաբերում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանման գրանցման միասնական 1Կ-1 մասյանի թիվ 000048 համարի տակ 30.12.2008թ.-ի կատարված իրավունքի պետական գրանցումը մասնակի վերացնելու պահանջին, ապա այն՝ հիմնական պահանջի մերժման պայմաններում, ևս ենթակա է մերժման:

4.4. Գնահատելով վերը շարադրված վերլուծության արդյունքները՝ Վերաքննիչ դատարանը գտնում է, որ բացակայում է նոր քննության անհրաժեշտությունը, և գործով հավաքված ապացույցները բավարար են բեկանման ենթակա մասով նոր դատական ակտ կայացնելու համար: Ուստի, կիրառման է ենթակա Վերաքննիչ դատարանի՝ ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 117.13-րդ հոդվածի 1-ին մասի 2-րդ կետով նախատեսված լիազորությունը՝ վճիռը բողոքարկված մասով բեկանելու և փոփոխելու մասին: Դրա արդյունքում Վերաքննիչ դատարանը, վերը բերված վերլուծության հիման վրա, եզրահանգում է, որ Ելենա Թովմասյանի հայցն ամբողջությամբ ենթակա է մերժման:

	<p>Ելնելով վերոգրյալից և ղեկավարվելով Հայաստանի Հանրապետության վարչական դատավարության օրենսգրքի 59-րդ, 117.13-րդ, 117.14-րդ և 117.16-րդ հոդվածներով՝ Վերաքննիչ դատարանը</p> <p>Ո Ր Ո Շ Ե Ց</p> <p>Երևանի քաղաքապետարանի բողոքը բավարարել: Բեկանել Հայաստանի Հանրապետության վարչական դատարանի 27.04.2011 թվականի վճիռը և այն փոփոխել: Ելենա Թովմայանի հայցն ընդդեմ Երևանի քաղաքապետարանի, Հայաստանի Հանրապետության կառավարության առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանման՝ Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008թ.-ի թիվ 2741-Ա որոշումը մասնակի՝ 0.0055հա /55քմ/ մակերեսով հողամասի և 168.1քմ ներքին մակերեսով շինության մասով անվավեր ճանաչելու և դրա հիման վրա, որպես անվավերության հետևանք, /08.07.2008թ./ 21.07.2008թ.-ին կնքված պայմանագիրը լուծելու համաձայնագիրն ու Հայաստանի Հանրապետության կառավարության առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանման գրանցման միասնական 1Կ-1 մատյանի թիվ 000048 համարի տակ 30.12.2008թ.-ի կատարված իրավունքի պետական գրանցումը մասնակի՝ 0.0055հա /55քմ/ մակերեսով հողամասի և 168.1քմ ներքին մակերեսով շինության մասով, վերացնելու պահանջների մասին, մերժել: Ելենա Թովմայանից հօգուտ Երևանի քաղաքապետարանի բռնագանձել 10 000 դրամ՝ որպես վերաքննիչ բողոք բերելու համար նախապես վճարված պետական տուրքի փոխհատուցման գումար: Որոշումն օրինական ուժի մեջ է մտնում հրապարակման պահից մեկ ամիս հետո և նույն ժամկետում կարող է բողոքարկվել Հայաստանի Հանրապետության վճռաբեկ դատարան:</p> <p>ՆԱԽԱԳԱՀՈՂ ԴԱՏԱՎՈՐ՝ ԴԱՏԱՎՈՐ՝ ԴԱՏԱՎՈՐ՝ Ա.ԱՌԱՔԵԼՅԱՆ Ա.ԱԲՈՎՅԱՆ Գ.ՂԱՐԻԲՅԱՆ</p>
Դատական ակտի ամսաթիվը:	01-09-2011
Ակտով հօգուտ պետ. բյուջեի բռնագանձման ենթակա պետ. (ՀՀ դրամ):	0
Ամսաթիվ:	06-10-2011
Ամսաթիվ:	06-10-2011
Էջերի քանակ:	3 հատոր. 1-ին հատորը՝ 172 թերթ, 2-րդ հատորը՝ 119 թերթ, 3-րդ հատորը՝ 57 թերթ
Գործին կից նյութերը:	
Գործն ուղարկվել է:	06-10-2011
Ուր:	Վճռաբեկ
Գրության համարը:	5577/11
Այլ նշումներ:	
Ամսաթիվ:	14-10-2011
Դատական Գործ N: ՎԳ/4677/05/09	

Ամսաթիվ:	30-09-2011
Բողոք բերող անձը	
Անուն	Ելենա
Ազգանուն	Թովմայան
Հասցե	Երևան
Ներկայացուցիչ	
Անուն	Սոնա
Ազգանուն	Գուլբանյան
Հասցե	Երևան, Գ. Նժդեհի 34
Հեռախոս	443094
Պետական տուրք:	20000
Պատասխանի ստացման ամսաթիվը:	
Պատասխան բերող անձը	
Անուն	
Ազգանուն	
Հասցե	
Բողոքարկվող դատական ակտը:	ըստ հայցի Ելենա Թովմայանի ընդդեմ Երևանի քաղաքապետարանի, Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանման՝ Երևանի քաղաքապետի 16.06.2008թ.-ի թիվ 2741-Ա որոշումը մասնակի՝ 0.0055հա /55քմ/ մակերեսով հողամասի և 168.1քմ ներքին մակերեսով շինության մասով անվավեր ճանաչելու և դրա հիման վրա որպես անվավերության հետևանք, /08.07.2008թ./ 21.07.2008թ.-ին կնքված պայմանագիրը լուծելու համաձայնագիրն ու Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանման գրանցման միասնական 1Կ-1 մատյանի թիվ 000048 համարի տակ 30.12.2008թ.-ի կատարված իրավունքի պետական գրանցումը մասնակի՝ 0.0055հա /55քմ/ մակերեսով հողամասի և 168.1քմ ներքին մակերեսով շինության մասով, վերացնելու պահանջների մասին
Գործի համարը:	ՎԳ/4677/05/09
Ում կողմից է բերվել բողոքը:	Հայցվորի ներկայացուցիչ
Գործի ստացման ամսաթիվը:	14-10-2011
Էջերի քանակը:	172
Գործին կից փաստաթղթերը:	2-119, 3-57
Վճռաբեկ վարույթի համարը:	ՎԳ/4677/05/09
Ամսաթիվ:	14-10-2011
Նախագահող դատավոր	
Դատարանի անվանում:	Վճռաբեկ
Դատավորի անուն:	Արտակ Հակոբի Բարսեղյան
Դատավոր	

Դատարանի անվանում:	Վճռաբեկ
Դատավորի անուն:	
Այլ նշումներ:	
Ամսաթիվ:	09-11-2011
Ամսաթիվ:	23-03-2012
Ծանուցագիրը ուղարկվել է:	16-03-2012
Ժամ:	11:00
Նիստերի դահլիճի համարը:	1
Այլ:	
Նիստը:	Կայացվել է
Պատճառը:	
Ամսաթիվ:	23-03-2012
Մասնակի բեկանվել է դատական ակտը:	Փոփոխվել է ստորադաս դատարանի դատական ակտը
Այլ նշումներ:	
Դատական ակտ (վճիռ, որոշում):	<p>ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՎՃՌԱԲԵԿ ԴԱՏԱՐԱՆ</p> <p>ՀՀ վարչական վերաքննիչ վարչական գործ թիվ ՎԳ/4677/05/09 դատարանի որոշում 2012թ. վարչական գործ թիվ ՎԳ/4677/05/09 Նախագահող դատավոր՝ Ա. Առաքելյան Դատավորներ՝ Ա. Աբովյան Գ. Ղարիբյան</p> <p>ՈՐՈՇՈՒՄ ՀԱՆՈՒՄ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ Հայաստանի Հանրապետության վճռաբեկ դատարանի քաղաքացիական և վարչական պալատը (այսուհետ՝ Վճռաբեկ դատարան)</p> <p>նախագահությամբ մասնակցությամբ դատավորներ</p> <p>Ե. ԽՈՒՆԴԿԱՐՅԱՆԻ Ա. ԲԱՐՍԵՂՅԱՆԻ Վ. ԱԲԵԼՅԱՆԻ Ս. ԱՆՏՈՆՅԱՆԻ Վ. ԱՎԱՆԵՍՅԱՆԻ Մ. ԴՐՄԵՅԱՆԻ Գ. ՀԱԿՈԲՅԱՆԻ Է. ՀԱՅՐԻՅԱՆԻ Տ. ՊԵՏՐՈՍՅԱՆԻ</p>

Ե. ՍՈՂՈՄՈՆՅԱՆԻ

2012 թվականի մարտի 23-ին դռնբաց դատական նիստում, քննելով Ելենա Թովմայանի վճռաբեկ բողոքը ՀՀ վարչական վերաքննիչ դատարանի 01.09.2011 թվականի որոշման դեմ՝ ըստ հայցի Ելենա Թովմայանի ընդդեմ Երևանի քաղաքապետարանի (այսուհետ՝ Քաղաքապետարան), ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանման (այսուհետ՝ Կադաստր)՝ Երևանի քաղաքապետի (այսուհետ՝ Քաղաքապետ) 16.06.2008 թվականի թիվ 2741-Ա որոշումը մասնակիորեն՝ 0,0055 հա մակերեսով հողամասի և 168,1 քմ մակերեսով շինության մասով անվավեր ճանաչելու, որպես անվավերության հետևանք դրա հիման վրա (08.07.2008թ.) 21.07.2008 թվականին կնքված պայմանագիրը լուծելու համաձայնագիրն ու Կադաստրի գրանցման միասնական 1Կ-1 մատյանի թիվ 000048 համարի տակ 30.12.2008 թվականին կատարված իրավունքի պետական գրանցումը մասնակիորեն՝ 0,0055 հա մակերեսով հողամասի և 168,1 քմ մակերեսով շինության մասով վերացնելու պահանջները մասին,

ՊԱՐԶԵՑ

1. Գործի դատավարական նախապատմությունը Դիմելով դատարան՝ Ելենա Թովմայանը պահանջել է 0,0055 հա մակերեսով հողամասի և 168,1 քմ մակերեսով շինության մասով անվավեր ճանաչել Քաղաքապետի 16.06.2008 թվականի թիվ 2741-Ա որոշումը, որպես անվավերության հետևանք վերացնել (08.07.2008թ.) 21.07.2008 թվականին կնքված պայմանագիրը լուծելու համաձայնագիրն ու Կադաստրի գրանցման միասնական 1Կ-1 մատյանի թիվ 000048 համարի տակ 30.12.2008 թվականին կատարված իրավունքի պետական գրանցումը՝ 0,0055 հա մակերեսով հողամասի և 168,1 քմ մակերեսով շինության մասով:

ՀՀ վարչական դատարանի (դատավոր՝ Ռ. Մարգարյան) (այսուհետ՝ Դատարան) 27.04.2011 թվականի վճռով հայցը բավարարվել է: ՀՀ վարչական վերաքննիչ դատարանի (այսուհետ՝ Վերաքննիչ դատարան) 01.09.2011 թվականի որոշմամբ Քաղաքապետարանի վերաքննիչ բողոքը բավարարվել է, բեկանվել և փոփոխվել է Դատարանի 27.04.2011 թվականի վճիռը, և Ելենա Թովմայանի հայցը մերժվել է: Սույն գործով վճռաբեկ բողոք է ներկայացրել Ելենա Թովմայանը: Վճռաբեկ բողոքի պատասխան չի ներկայացվել:

2. Վճռաբեկ բողոքի հիմքերը, փաստարկները և պահանջը Սույն վճռաբեկ բողոքը քննվում է հետևյալ հիմքի սահմաններում ներքոհիշյալ հիմնավորումներով.

Վերաքննիչ դատարանը խախտել է ՀՀ Սահմանադրության 8-րդ, 31-րդ հոդվածները, «Մարդու իրավունքների և հիմնարար ազատությունների պաշտպանության մասին» եվրոպական կոնվենցիայի (այսուհետ՝ Կոնվենցիա) 1-ին արձանագրության 1-ին հոդվածի 1-ին կետը, չի կիրառել «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» ՀՀ օրենքի 55-րդ, 63-րդ հոդվածները, «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքի 21-րդ, 24-րդ հոդվածները, որոնք պետք է կիրառեր:

Բողոք բերած անձը նշված պնդումը պատճառաբանել է հետևյալ փաստարկներով.

Վերաքննիչ դատարանն անտեսել է այն հանգամանքը, որ 0,0055 հա մակերեսով հողամասի նկատմամբ Ելենա Թովմայանը սեփականության իրավունք ձեռք է բերել օրենքի ուժով՝ անկախ նման իրավունքի պետական գրանցումից: Արդյունքում 123,5 քմ մակերեսով հողամասը, որից 68,5 քմ մակերեսով հողամասն ինքնակամ զբաղեցված, համարելով պետական սեփականություն, դրա վրա գտնվող կառույցն ամբողջությամբ ճանաչվել է պետական սեփականություն՝ խախտելով

Ելենա Թովմասյանի սեփականության իրավունքն առուվաճառքի պայմանագրով ձեռք բերված անշարժ գույքի նկատմամբ: Հետևաբար, Ելենա Թովմասյանի իրավունքի դադարեցումն իրավաչափ չէ:

Վերոգրյալի հիման վրա բողոք բերած անձը պահանջել է բեկանել Վերաքննիչ դատարանի 01.09.2011 թվականի որոշումը և օրինական ուժ տալ Դատարանի 27.04.2011 թվականի վճռին:

3. Վճռաբեկ բողոքի քննության համար նշանակություն ունեցող փաստերը

Վճռաբեկ բողոքի քննության համար էական նշանակություն ունեն հետևյալ փաստերը՝

1. 04.05.2005 թվականին Կադաստրի գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական 4Կ-9 մատյանի թիվ 000084 համարի տակ Երևանի Եր. Քոչար փողոցի թիվ 6/3 հասցեի 168,1 քմ մակերեսով առևտրի սրահի նկատմամբ գրանցվել է Թամարա Ղազարյանի սեփականության, իսկ 0,0055 հա մակերեսով հողի նկատմամբ՝ վարձակալության իրավունքը (հատոր 2-րդ, գ.թ. 6-8):

2. 17.05.2005 թվականի անշարժ գույքի առուվաճառքի պայմանագրի համաձայն՝ Թամարա Ղազարյանը վաճառել, իսկ Ելենա Թովմասյանը գնել է Երևանի Եր. Քոչար փողոցի թիվ 6/3 հասցեի անշարժ գույքը՝ բաղկացած 168,1 քմ մակերեսով առևտրի սրահից և 0,0055 հա մակերեսով վարձակալած հողից (հատոր 2-րդ, գ.թ. 9):

3. 24.05.2005 թվականին Կադաստրի՝ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական 4Կ-9 մատյանի թիվ 000084 համարի տակ Երևանի Եր. Քոչար փողոցի թիվ 6/3 հասցեի 168,1 քմ մակերեսով առևտրի սրահի նկատմամբ գրանցվել է Ելենա Թովմասյանի սեփականության, իսկ 0,0055 հա մակերեսով հողի նկատմամբ՝ վարձակալության իրավունքը (հատոր 2-րդ, գ.թ. 10-12):

4. Քաղաքապետի 16.06.2008 թվականի թիվ 2741-Ա որոշմամբ որոշվել է՝ ա. լուծել 29.08.2001 թվականի թիվ 751/ԳԱ հողի վարձակալության պայմանագիրը,

բ. Եր. Քոչար փողոցի թիվ 6/4 հասցեում Ելենա Թովմասյանի կողմից պետական սեփականություն հանդիսացող 123,5 քմ մակերեսով հողամասում ինքնակամ կառուցված շինությունը ճանաչել պետական սեփականություն, հանձնիս Քաղաքապետարանի,

գ. Քաղաքապետի անունից հողօգտագործողի հետ կնքել հողամասի վարձակալության պայմանագիրը վաղաժամկետ լուծելու մասին համաձայնագիր (հատոր 2-րդ, գ.թ. 14):

5. Քաղաքապետի և Ելենա Թովմասյանի լիազորված անձ Ռիմիկ Հովակիմյանի միջև 08.08.2008 թվականի պայմանագիրը լուծելու մասին համաձայնագրով լուծվել է Քաղաքապետի և Թամարա Ղազարյանի միջև 29.08.2001 թվականին կնքված թիվ 751/ԳԱ հողի վարձակալության պայմանագիրը (հատոր 1-ին, գ.թ. 34):

6. Կադաստրի 21.08.2008 թվականի թիվ 0359317 միասնական տեղեկանքի «Լրացուցիչ տեղեկություններ» տողի նշումների համաձայն՝ «Չափագրումից պարզվել է, որ շինությունը քանդված է, և կառուցվել է 521,8 քմ ներքին մակերեսով շինություն, այն զբաղեցնում է 123,5 քմ հողամաս: Գործարքի դեպքում իրավունքների պետական գրանցում չի կատարվի, քանի որ սեփականության իրավունքով գրանցված գույքը գոյություն չունի» (հատոր 2-րդ, գ.թ. 20):

7. 30.12.2008 թվականին Կադաստրի գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական 1Կ-1 մատյանի թիվ 000048 համարի տակ Երևանի Եր. Քոչար փողոցի թիվ 6/4 հասցեի 604,5 քմ մակերեսով շինությունը և 0,01235 հա մակերեսով հողամասը, ի դեմս Քաղաքապետարանի գրանցվել է որպես պետական սեփականություն (հատոր 2-րդ, գ.թ. 23-25):

8. «Փորձաքննությունների ազգային բյուրո» ՊՈԱԿ-ի 09.07.2010 թվականի թիվ 10-1546 եզրակացության «Հետևություններ» բաժնի համաձայն՝ «Երևան քաղաքի Եր. Քոչարի 6/4 հասցեում գտնվող շինության 6,4x7,9մ և 7,9x7,9մ ներքին եզրաչափերով հատվածամասերի առաջին երեք հարկերի կոնստրուկտիվ լուծումները և ներքին եզրաչափերը հիմնականում համապատասխանում են «ԱԿՕ» ՄՊԸ-ի

կողմից մշակված նախագծային լուծումներին և ԵրՃԾՊՀ-ի կողմից տրված եզրակացությունով բերված չափորոշիչներին, ինչպես նաև ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից առ 04.05.2005 թվականին տրված թիվ 1224414 անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի գրանցման վկայականում արտացոլված հատակագծերի ներքին եզրաչափերին: Շահագործման ընթացքում, պահպանելով Ելենա Թովմասյանին պատկանող շինության ներքին լայնական չափը՝ 7,9մ, վերակառուցվել է դեպի շինության հետնամաս՝ բակի կողմ, մեծացել և վերակառուցվել է ևս մեկ հարկ և ձեղնահարկ» (հատոր 1-ին, գ.թ. 147-155):

4. Վճռաբեկ դատարանի պատճառաբանությունները և եզրահանգումները

Քննելով վճռաբեկ բողոքը նշված հիմքի սահմաններում՝ Վճռաբեկ դատարանը գտնում է, որ այն հիմնավոր է հետևյալ պատճառաբանությամբ.

ՀՀ Սահմանադրության 5-րդ հոդվածի համաձայն՝ պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմիններն ու պաշտոնատար անձինք իրավասու են կատարելու միայն այնպիսի գործողություններ, որոնց համար լիազորված են Սահմանադրությամբ կամ օրենքներով:

ՀՀ Սահմանադրության 8-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ Հայաստանի Հանրապետությունում ճանաչվում և պաշտպանվում է սեփականության իրավունքը:

ՀՀ Սահմանադրության 31-րդ հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ ոչ ոքի չի կարելի զրկել սեփականությունից, բացառությամբ դատական կարգով՝ օրենքով նախատեսված դեպքերի:

Կոնվենցիային կից 1-ին արձանագրության 1-ին հոդվածի համաձայն՝ ոչ ոքի չի կարելի զրկել սեփական գույքից՝ բացառությամբ հանրային շահերի պաշտպանության համար և օրենքով ու միջազգային իրավունքի ընդհանուր սկզբունքներով նախատեսված պայմաններով:

Մարդու իրավունքների եվրոպական դատարանն իր՝ Մինասյանը և Մեմերջյանն ընդդեմ Հայաստանի 23.06.2009 թվականի թիվ 22651/05 վճռի 67 կետով նշել է, որ Կոնվենցիայի 1-ին արձանագրության 1-ին հոդվածի իմաստով «օրենքով նախատեսված պայմաններով» արտահայտությունն առաջին հերթին պահանջում է մատչելի և բավականաչափ հստակ ներպետական իրավական նորմերի առկայություն, և երկրորդ՝ Պետության կողմից այդ իրավունքի սահմանափակումը պետք է իրականացվի առկա ներպետական իրավական նորմին համապատասխան:

Վճռաբեկ դատարանն իր՝ նախկինում կայացրած որոշումներում անդրադարձել է սեփականության իրավունքի պաշտպանության իրավական խնդրին:

Մասնավորապես, Վճռաբեկ դատարանը նշել է, որ Սահմանադրությունը, հռչակելով սեփականության իրավունքի ճանաչումն ու պաշտպանությունը, երաշխավորում է յուրաքանչյուրի՝ սեփականություն ունենալու բացարձակ իրավունքը՝ միաժամանակ ամրագրելով օրենքով նախատեսված դեպքերում այդ իրավունքից զրկելու հնարավորությունը միայն դատական կարգով (տես՝ Գևորգ Գևորգյանի հայցն ընդդեմ ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի, Երևանի քաղաքապետարանի՝ Կադաստրի նախագահի 16.08.2006 թվականի թիվ 06-204-Ա հրամանը և Երևանի քաղաքապետի 25.08.2006 թվականի թիվ 1369-Ա որոշումն անվավեր ճանաչելու պահանջի մասին Վճռաբեկ դատարանի 30.04.2009 թվականի թիվ ՎԴ/2434/05/08 որոշումը):

Դատարանը հայցը բավարարելիս պատճառաբանել է, որ Երևանի Եր. Քոչար փողոցի 6/4 (6/3) հասցեում գտնվող շինությունն ամբողջությամբ ինքնակամ շինություն չէ, ՀՀ Սահմանադրությամբ և օրենքներով Քաղաքապետը լիազորված չէ իր որոշմամբ Ելենա Թովմասյանին զրկելու 168,1 քմ մակերեսով առևտրի սրահի նկատմամբ սեփականության իրավունքից: Երևանի Եր. Քոչար փողոցի 6/4 (6/3) հասցեում գտնվող շինությունն ամբողջությամբ չի ոչնչացվել, այլ ենթարկվել է վերակառուցման դեպի ետնամաս և կառուցվել է ևս մեկ

հարկ և ձեռնահարկ, ինչի արդյունքում պահպանվել է Ելենա Թովմասյանի սեփականության իրավունքը 168,1 քմ մակերեսով առևտրի սրահի նկատմամբ: Քաղաքապետի 16.06.2008 թվականի թիվ 2741-Ա որոշման 1-ին կետով խախտվել է Երևանի Եր. Քոչար փողոցի 6/4 (6/3) հասցեում գտնվող 0,0055 հա մակերեսով հողամասի նկատմամբ 17.05.2005 թվականի անշարժ գույքի առուվաճառքի պայմանագրով երաշխավորված օգտագործման իրավունքը: Միաժամանակ, Դատարանը նշել է, որ Քաղաքապետի 16.06.2008 թվականի թիվ 2741-Ա որոշումը 0,0055 հա մակերեսով հողամասի և 168,1 քմ մակերեսով շինության մասով անվավեր վարչական ակտ է, ուստի որպես անվավեր ճանաչված վարչական ակտի հետևանքների վերացման անհնարաբար պահանջ բավարարման են ենթակա նաև «Պայմանագիրը լուծելու մասին» 08.07.2008 թվականի համաձայնագիրը և 0,0055 հա մակերեսով հողամասի և 168,1 քմ մակերեսով շինության մասով Կադաստրի՝ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական 1Կ-1 մատյանի թիվ 000048 համարի տակ 30.12.2008 թվականին կատարված իրավունքի պետական գրանցումը:

Վերաքննիչ դատարանը վերաքննիչ բողոքը բավարարելիս պատճառաբանել է, որ «Ելենա Թովմասյանը 55 քմ մակերեսով հողատարածքի նկատմամբ սեփականության իրավունք չի գրանցել, հետևաբար այդ հողամասի նկատմամբ ձեռք չի բերել սեփականության իրավունք», «168,1 քմ մակերեսով շինության նկատմամբ Ելենա Թովմասյանի սեփականության իրավունքը դադարել է գույքի ոչնչացման հիմքով, ուստի առկա չէ ՀՀ Սահմանադրության 2-րդ մասով նախատեսված՝ առանց դատարանի որոշման սեփականության իրավունքից զրկելու փաստ: ... վերակառուցման հետևանքով առաջացած կառույցն ամբողջությամբ պետք է դիտարկվի որպես ինքնակամ կառույց ...»: Միաժամանակ, Վերաքննիչ դատարանը նշել է, որ Քաղաքապետի որոշման վերացումն ինքնաբերաբար չէր կարող հանգեցնել համաձայնագրի անվավերության, քանի որ վիճարկվող որոշումն ընդամենը պարունակում է առաջարկ պայմանագիրը լուծելու վերաբերյալ, որին Ելենա Թովմասյանը կարող էր համաձայնվել կամ չհամաձայնվել: Ինչ վերաբերում է Կադաստրի 1Կ-1 մատյանի թիվ 000048 համարի տակ 30.12.2008 թվականին կատարված իրավունքի պետական գրանցումը մասնակիորեն վերացնելու պահանջին, ապա հիմնական պահանջի մերժման պայմաններում այն ևս ենթակա է մերժման:

Վճռաբեկ դատարանը գտնում է, որ Վերաքննիչ դատարանի պատճառաբանություններն անհիմն են հետևյալ պատճառաբանությամբ:

«ՀՀ հողային օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» ՀՀ 04.10.2005 թվականի թիվ 199-Ն օրենքի 23-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ մինչև նույն օրենքի ուժի մեջ մտնելը պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողերից օրենսդրությամբ սահմանված կարգով անհատույց (մշտական) օգտագործման կամ վարձակալության իրավունք ձեռք բերած և այդ իրավունքները գրանցած իրավաբանական և ֆիզիկական անձանց, ներառյալ՝ օրենսգրքի 118-րդ հոդվածի 4-րդ կետի հիմքով ձեռք բերված (բացառությամբ օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված հողամասերի)՝ նույն օրենքի ուժով սեփականության իրավունքով փոխանցվում են՝

- 1) տնամերձ, այգեգործական, ինչպես նաև բնակելի տան կառուցման և սպասարկման համար հատկացված հողամասերը:
- 2) հասարակական և արտադրական օբյեկտների կառուցման և սպասարկման համար նախատեսված և սահմանված կարգով կառուցված, այդ թվում՝ կիսակառույց շենքերով, շինություններով զբաղեցված հողամասերը՝ անկախ շենքերի, շինությունների ավարտվածության աստիճանից:

Նշված հոդվածի վերաբերյալ հետևում է, որ մինչև «ՀՀ հողային օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» ՀՀ 04.10.2005 թվականի թիվ 199-Ն օրենքի ուժի մեջ մտնելը, այն իրավաբանական և ֆիզիկական անձինք, որոնց օրենսդրությամբ սահմանված կարգով անհատույց օգտագործման կամ վարձակալության

իրավունքով հանձնվել են պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողեր, այդ հողերի նկատմամբ ձեռք են բերում սեփականության իրավունք՝ օգտագործման կամ վարձակալության իրավունքն օրենսդրությամբ սահմանված կարգով գրանցված լինելու և այդ հողերը ըստ նպատակային նշանակության օգտագործելու (կառուցապատելու) դեպքում:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ հոդվածի 1-ին և 2-րդ կետերի համաձայն՝ ինքնակամ կառույց է համարվում օրենքով և այլ իրավական ակտերով սահմանված կարգով այդ նպատակի համար չհատկացված հողամասում կամ առանց թույլտվության կամ թույլտվությամբ սահմանված պայմանների կամ քաղաքաշինական նորմերի և կանոնների էական խախտումներով կառուցված կամ վերակառուցված շենքը, շինությունը կամ այլ կառույցը: Պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասում գտնվող ինքնակամ կառույցի նկատմամբ ճանաչվում է պետության կամ համայնքի սեփականությունը, անկախ նրանից, թե ով է այն կառուցել: Ինքնակամ կառույցի նկատմամբ ճանաչվում է այն անձի սեփականության իրավունքը, որին սեփականության իրավունքով պատկանում է այն հողամասը, որի վրա գտնվում է կառույցը:

Նույն հոդվածի 4-րդ կետի համաձայն՝ ինքնակամ կառույցները կարող են ճանաչվել օրինական՝ համայնքների ղեկավարների (Երևանում՝ Երևանի քաղաքապետի), համայնքի վարչական տարածքներից դուրս՝ մարզպետների կողմից, կառավարության սահմանած կարգով: Ինքնակամ կառույցը կարող է ճանաչվել օրինական միայն այն անձի դիմումով, որին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասում գտնվում է այդ կառույցը:

ՀՀ կառավարության 18.05.2006 թվականի թիվ 912-Ն որոշմամբ հաստատված «Ինքնակամ կառույցների օրինականացման և տնօրինման» կարգի 2-րդ կետի համաձայն՝ քաղաքացիներին կամ իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերում գտնվող այն ինքնակամ կառույցները, որոնց մի մասը կառուցված է սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասին կից՝ պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասի վրա, օրինականացվում և տնօրինվում են նույն կարգի IV բաժնի պահանջներին համապատասխան, ընդ որում, հողամասին կից ինքնակամ կառույցով զբաղեցված պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասն օրինականացվում և տնօրինվում է ինքնակամ կառույցով զբաղեցված հողամասի մասով կամ կառույցի սպասարկման և պահպանման համար անհրաժեշտ հողամասով: Սույն կետով սահմանված՝ օրինական ճանաչված կառույցները կարող են օտարվել, իսկ դրանց նկատմամբ իրավունքները՝ գրանցվել, կառույցով զբաղեցված կամ կառույցի սպասարկման և պահպանման համար անհրաժեշտ հողամասը կադաստրային արժեքով ձեռք բերելու դեպքում:

Նույն կարգի 33-րդ կետի համաձայն՝ համայնքի ղեկավարը սեփական նախաձեռնությամբ ընդունում է որոշում պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերում գտնվող ինքնակամ կառույցներն օրինականացնելու կամ քանդելու մասին:

Նշված նորմերի վերլուծությունից հետևում է, որ կառուցապատման նպատակով չհատկացված հողամասում կամ առանց թույլտվության կամ թույլտվությամբ նախատեսված պայմանների կամ քաղաքաշինական նորմերի խախտումներով իրականացված կառույցը համարվում է ինքնակամ կառույց, որի նկատմամբ կարող է ճանաչվել միայն այն անձի սեփականության իրավունքը, որին սեփականության իրավունքով պատկանում է հողամասը: Երևան քաղաքում ինքնակամ կառույցն օրինական կարող է ճանաչվել Երևանի քաղաքապետի որոշմամբ: Ընդ որում, այն ինքնակամ կառույցները, որոնց մի մասը կառուցված է սեփականության իրավունքով ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձին պատկանող հողամասին կից՝ պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասի վրա, օրինականացվում և տնօրինվում է ինքնակամ կառույցով զբաղեցված հողամասի մասով կամ կառույցի սպասարկման և պահպանման համար անհրաժեշտ

հողամասով:

Վերոգրյալից ելնելով և սույն գործի փաստերի համադրմամբ՝ Վճռաբեկ դատարանը գտնում է, որ Երևանի Եր. Քոչար փողոցի թիվ 6/3 (6/4) հասցեի 0,0055 հա մակերեսով հողամասի նկատմամբ դեռևս 24.05.2005 թվականին Կադաստրի՝ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական 4Կ-9 մատյանի թիվ 000084 համարի տակ կատարված գրանցման փաստով Ելենա Թովմայանը ձեռք է բերել վարձակալության, իսկ «ՀՀ հողային օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» ՀՀ 04.10.2005 թվականի թիվ 199-Ն օրենքի 23-րդ հոդվածի ուժով՝ սեփականության իրավունք, անկախ նման իրավունքի պետական գրանցումից:

Հետևաբար Վճռաբեկ դատարանը գտնում է, որ 0,0055 հա մակերեսով հողամասի մասով Քաղաքապետի 16.06.2008 թվականի թիվ 2741-Ա որոշումն ընդունվել է «ՀՀ հողային օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» ՀՀ 04.10.2005 թվականի թիվ 199-Ն օրենքի 23-րդ հոդվածի խախտմամբ, ուստի առկա է «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» ՀՀ օրենքի 63-րդ հոդվածի 1-ին մասի «ա» կետով նախատեսված վարչական ակտն անվավեր ճանաչելու հիմքը: Նշվածի հաշվառմամբ Վճռաբեկ դատարանը գտնում է, որ 0,0055 հա հողամասի մասով անվավեր է նաև 30.12.2008 թվականին Կադաստրի գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական 1Կ-1 մատյանի թիվ 000048 համարի տակ Երևանի Եր. Քոչար փողոցի թիվ 6/4 հասցեի 0,01235 հա մակերեսով հողամասի նկատմամբ Քաղաքապետարանի սեփականության իրավունքի պետական գրանցումը:

Ինչ վերաբերում է Քաղաքապետի 16.06.2008 թվականի թիվ 2741-Ա որոշումը 168,1 քմ մակերեսով շինության մասով անվավեր ճանաչելու պահանջին, ապա Վճռաբեկ դատարանը գտնում է, որ այն հիմնավոր է, քանի որ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ հոդվածի կարգավորումից հետևում է, որ ինքնակամ կառույցի նկատմամբ ճանաչվում է այն անձի սեփականության իրավունքը, որին սեփականության իրավունքով պատկանում է այն հողամասը, որի վրա գտնվում է կառույցը: Հետևաբար, հիմք ընդունելով այն հանգամանքը, որ «ՀՀ հողային օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» ՀՀ 04.10.2005 թվականի թիվ 199-Ն օրենքի 23-րդ հոդվածի ուժով վեճի առարկա հողամասի նկատմամբ Ելենա Թովմայանը ձեռք է բերել սեփականության իրավունք, Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ դրա վրա գտնվող կառույցների նկատմամբ (եթե դրանք ինքնակամ են) չէր կարող ճանաչվել Քաղաքապետարանի սեփականության իրավունքը, հետևաբար Քաղաքապետի 16.06.2008 թվականի թիվ 2741-Ա որոշումը 168,1 քմ մակերեսով շինության մասով անվավեր է: Վճռաբեկ դատարանը, անդրադառնալով Քաղաքապետի և Ելենա Թովմայանի լիազորված անձ Ռիմիկ Հովակիմյանի միջև 08.08.2008 թվականին կնքված «Պայմանագիրը լուծելու մասին» համաձայնագիրը որպես Քաղաքապետի 16.06.2008 թվականի թիվ 2741-Ա որոշման անվավերության հետևանք վերացնելու պահանջին, գտնում է, որ «ՀՀ հողային օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» ՀՀ 04.10.2005 թվականի թիվ 199-Ն օրենքի 23-րդ հոդվածի ուժով սեփականության իրավունքի ծագման հիմքով հողամասի նկատմամբ ծագած վարձակալության քաղաքացիաիրավական հարաբերությունները դադարել են, հետևաբար նման համաձայնագիրն առաջին լինելու հիմքով չէր կարող որևէ իրավական հետևանք առաջացնել, ուստիև նշված գործարքը վերացնելու վերաբերյալ հայցապահանջը ենթակա է մերժման:

Այսպիսով, սույն վճռաբեկ բողոքի հիմքի առկայությունը Վճռաբեկ դատարանը համարում է բավարար՝ ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 118.9-րդ հոդվածի, ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 227-րդ և 228-րդ հոդվածների ուժով վերանմիջ դատարանի որոշումը քննադատելու համար:

Միաժամանակ, Վճռաբեկ դատարանը գտնում է, որ տվյալ դեպքում

անհրաժեշտ է կիրառել ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 118.15-րդ հոդվածի 1-ին մասի 3-րդ և 5-րդ կետերով սահմանված՝ ստորադաս դատարանի դատական ակտը մասնակիորեն փոփոխելու, ինչպես նաև մասնակիորեն առաջին ատյանի դատարանի դատական ակտին օրինական ուժ տալու Վճռաբեկ դատարանի լիազորությունները հետևյալ հիմնավորմամբ:

ՀՀ Սահմանադրության 19-րդ հոդվածի և Կոնվենցիայի 6-րդ հոդվածի համաձայն՝ յուրաքանչյուր ոք ունի ողջամիտ ժամկետում իր գործի քննության իրավունք: Սույն գործով վեճի լուծումն էական նշանակություն ունի գործին մասնակցող անձանց համար: Վճռաբեկ դատարանը գտնում է, որ գործը ողջամիտ ժամկետում քննելը հանդիսանում է ՀՀ Սահմանադրության և Կոնվենցիայի վերը նշված հոդվածներով ամրագրված անձի արդար դատաքննության իրավունքի տարր, հետևաբար գործի անհարկի ձգձգումները վտանգ են պարունակում նշված իրավունքի խախտման տեսանկյունից: Տվյալ դեպքում Վճռաբեկ դատարանի կողմից ստորադաս դատարանի դատական ակտը մասնակիորեն փոփոխելը, ինչպես նաև առաջին ատյանի դատարանի դատական ակտին մասնակիորեն օրինական ուժ տալը բխում է արդարադատության արդյունավետության շահերից, քանի որ սույն գործով վերջնական դատական ակտ կայացնելու համար նոր հանգամանք հաստատելու անհրաժեշտությունը բացակայում է: Ստորադաս դատարանի դատական ակտը մասնակիորեն փոփոխելով և առաջին ատյանի դատարանի դատական ակտին մասնակիորեն օրինական ուժ տալով՝ Վճռաբեկ դատարանը հիմք է ընդունում սույն որոշման պատճառաբանությունները, ինչպես նաև գործի նոր քննության անհրաժեշտության բացակայությունը:

Ելնելով վերոգրյալից և ղեկավարվելով ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 118.15-118.18-րդ հոդվածներով՝ Վճռաբեկ դատարանը

ՈՐՈՇԵՑ

1. Վճռաբեկ բողոքը բավարարել մասնակիորեն: Բեկանել ՀՀ վարչական վերաքննիչ դատարանի 01.09.2011 թվականի որոշումը և մասնակիորեն՝ Երևանի քաղաքապետարանի 16.06.2008 թվականի թիվ 2741-Ա որոշումը մասնակիորեն՝ 0,0055 հա մակերեսով հողամասի և 168,1 քմ մակերեսով շինության մասով անվավեր ճանաչելու պահանջի, և նույն մասերով ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Մարաշ տարածքային ստորաբաժանման միասնական 1Կ-1 մատյանի թիվ 000048 համարի տակ 30.12.2008 թվականին կատարված իրավունքի պետական գրանցումն անվավեր ճանաչելու պահանջների մասով օրինական ուժ տալ ՀՀ վարչական դատարանի 27.04.2011 թվականի վճռին, իսկ (08.07.2008թ.) 21.07.2008 թվականին կնքված «Պայմանագիրը լուծելու մասին» համաձայնագիրը վերացնելու պահանջի մասով փոփոխել Երևանի քաղաքապետարանի և Ելենա Թովմասյանի լիազորված անձ Ռ-իմիկ Հովակիմյանի միջև (08.07.2008թ.) 21.07.2008 թվականին կնքված «Պայմանագիրը լուծելու մասին» համաձայնագիրը վերացնելու մասին հայցապահանջը մերժել:
2. Երևանի քաղաքապետարանից հոգուտ Ելենա Թովմասյանի բռնագանձել 20.000 ՀՀ դրամ՝ վճռաբեկ բողոքի համար վճարված պետական տուրքի գումար:
3. Որոշումն օրինական ուժի մեջ է մտնում հրապարակման պահից, վերջնական է և ենթակա չէ բողոքարկման:

Նախագահող՝

Դատավորներ՝ Ե. ԽՈՒՆԴԿԱՐՅԱՆ

Ա. ԲԱՐՍԵՂՅԱՆ

Վ. ԱԲԵԼՅԱՆ

	Ս. ԱՆՏՈՆՅԱՆ Վ. ԱՎԱՆԵՍՅԱՆ Ս. ԴՐՄԵՅԱՆ Գ. ՀԱԿՈԲՅԱՆ Է. ՀԱՅՐԻՅԱՆ Տ. ՊԵՏՐՈՍՅԱՆ Ե. ՍՈՂՈՄՈՆՅԱՆ
Դատական ակտի ամսաթիվը:	23-03-2012
Ակտով հոգուտ պետ. բյուջեի բռնագանձման ենթակա պետ. տուրքի չափը (ՀՀ դրամ):	0
Այլ նշումներ:	
Ամսաթիվ:	28-03-2012
Գործի առաքման ամսաթիվը:	10-04-2012
Դատարան:	Վարչական
Այլ նշումներ:	3 հատոր