



ԼԵՌՆԱՅԻՆ ՂԱՐԱԲԱՂԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ ԳԵՐԱԳՈՒՅՆ ԴԱՏԱՐԱՆ

ԼՂՀ ընդհանուր իրավասության առաջին
ատյանի (վարչական) դատարանի վճիռ
Վարչական գործ թիվ 0079/05/2010թ.
Նախագահող դատավոր՝ Կ.Բեգլարյան

Վարչական գործ թիվ 0079/05/2010թ.

Ո Ր Ո Շ ՈՒ Մ ՀԱՆՈՒՆ ԼԵՌՆԱՅԻՆ ՂԱՐԱԲԱՂԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

2010թ. հուլիսի 27-ին

ք. Ստեփանակերտ

ԼՂՀ Գերագույն դատարանը վճռաբեկության կարգով, կազմով՝

նախագահությամբ
դատավորներ

Կ.Ղարայանի
Գ. Հարությունյանի
Զ.Օհանյանի

դռնբաց դատական նիստում, քննելով Դոնարա Միքայելյանի վճռաբեկ բողոքը ԼՂՀ ընդհանուր իրավասության առաջին ատյանի (վարչական) դատարանի (այսուհետ՝ վարչական դատարան) 2010թ. մայիսի 25-ի վճռի դեմ՝ ըստ հայցի Դոնարա Ալբերտի Միքայելյանի ընդդեմ Ասկերանի քաղաքապետարանի, Անժելա Կառլենի Մելքումյանի՝ Ասկերանի համայնքի 10.01.2009թ. թիվ 01 որոշումն ոչ իրավաչափ ճանաչելու, այդ որոշման հիման վրա ծագած իրավունքները դադարեցնելու պահանջների մասին

Պ Ա Ր Ձ Ե Ց՝

1. Գործի դատավարական նախապատմությունը.

Դիմելով դատարան՝ հայցվորը պահանջել է Ասկերանի համայնքի ղեկավարի 10.01.2009թ. թիվ 01 որոշումը ճանաչել ոչ իրավաչափ և դադարեցնել որոշման հիման վրա ծագած իրավունքները:

ԼՂՀ Վարչական դատարանը 25.05.2010թ. հայցը մերժել է: Սույն գործով վճռաբեկ բողոք է ներկայացրել հայցվորը:

Վճռաբեկ բողոքին պատասխան չի ներկայացվել:

2. Վճռաբեկ բողոքի հիմքերը, փաստարկները և պահանջը:

Սույն վճռաբեկ բողոքը քննվում է հետևյալ հիմքերի սահմաններում՝ ներքոհիշյալ հիմնավորումներով.

ԼՂՀ վարչական դատարանը վճիռը կայացրել է նյութական և դատավարական իրավունքի նորմերի խախտումներով:

Սույն պնդումը բողոք բերած անձը հիմնավորել է հետևյալ փաստարկներով.

2009թ. մինչև օրս ընտանիքով բնակվում է Ասկերան քաղաքի Ն.Մտեփանյան փողոցի թիվ 6 շենքի թիվ 7 բնակարանում, որն առանց կոմունալ հարմարությունների է: Տնտեսական նպատակներով օգտագործելու համար, իր դիմումի համաձայն, Ասկերանի քաղաքապետը, 2005թ. դեկտեմբերի 22-ին ընդունել է թիվ 34 որոշումը թիվ 6 շենքի բակի կողմից նույն շենքի 8-րդ բնակարանի բնակչուհի Ա.Մելքումյանի կողմից անօրեն օգտագործվող հողատարածքից 15 քառակուսի մետր մակերեսով հողակտոր 10 (տասը) տարի ժամկետով վարձակալության հիմունքներով իրեն հատկացնելու մասին:

25.07.2006թ. իր և Ասկերանի քաղաքապետի միջև կնքվել է հողի վարձակալության թիվ 51 պայմանագիրը:

Ա.Մելքումյանը դիմել է դատարան Ասկերանի քաղաքապետի թիվ 34 որոշումն անվավեր ճանաչելու պահանջով, սակայն նրա պահանջները մերժվել են: Շինանյութեր է տեղափոխել վիճելի տարածք այն կառուցապատելու համար, բայց Ա.Մելքումյանի կողմից շինարարական աշխատանքները սկսելուն խոչընդոտելու պատճառով չի կարողացել իրականացնել կառուցապատման աշխատանքներ:

10.01.2009թ. Ասկերանի քաղաքապետը առանց իրեն տեղյակ պահելու, առանց թիվ 34 որոշումը ոչ իրավաչափ անվավեր ճանաչելու, հակառակ ուժի մեջ մտած վերը նշված դատական ակտերի կայացրել է թիվ 01 որոշումը և 99 տարով, վիճելի հողատարածքի վարձակալության հիմունքներով հատկացրել է Ա.Մելքումյանին: Որոշման ընդունումը պատճառաբանելով նրանով, որ իբր իր և Ասկերանի քաղաքապետարանի միջև հողամասի վարձակալության պայմանագիր չի կնքվել:

Համաձայն ԼՂՀ վարչական դատարավարության օրենսգրքի 68-րդ հոդվածի 3-րդ մասի առաջին կետի ճանաչման հայցով հայցվորը կարող է պահանջել ոչ իրավաչափ ճանաչելու այլևս իրավաբանական ուժ չունեցող միջամտող վարչական ակտը կամ գործողությունը, եթե հայցվորն արդարացիորեն շահագրգռված է ակտը կամ գործողությունը ոչ իրավաչափ ճանաչելու մեջ, այսինքն՝ առկա է նմանատիպ իրավիճակում նմանատիպ միջամտող վարչական ակտ կրկին ընդունելու կամ գործողություն կրկին կատարելու վտանգ:

Նույն օրենսգրքի 71-րդ հոդվածի 1-ին մասի 4-րդ կետի համաձայն, հայցը դատարան կարող է ներկայացվել՝ ճանաչման հայցի դեպքում՝ անկախ ժամկետից:

Դատարանը նշելով ԼՂՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 27-րդ հոդվածի 2-րդ մասի բովանդակությունն այն մասին, որ նախկինում քննված քաղաքացիական կամ վարչական գործով օրինական ուժի մեջ մտած դատարանի վճռով հաստատված փաստերը միևնույն կողմերի մասնակցությամբ որևէ գործ քննելիս վերստին ապացուցման կարիք չունի, միևնույն ժամանակ վճիռ կայացնելիս հիմք չի ընդունել գործում առկա ԼՂՀ ընդհանուր իրավասության առաջին ատյանի դատարանի 01.11.2006թ. և ԼՂՀ Գերագույն դատարանի 27.12.2006թ. ուժի մեջ մտած դատական ակտերը: Դրանք հիմք են հանդիսանում իր հայցը բավարարելու համար: Սակայն դատարանը ղեկավարվելով «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» ԼՂՀ օրենքի 63,64,77 հոդվածներով հաստատել է այն փաստը, որ բացակայում են հիմքեր վարչական ակտը անվավեր ճանաչելու համար: Վարչական մարմինները պարտավոր են եղել նույն օրենքի 50-րդ հոդվածի «գ» կետի համաձայն՝ վարչական վարույթը կարճել, քանի որ գոյություն ունի միևնույն անձի, միևնույն առարկայի վերաբերյալ ուժի մեջ մտած վարչական կամ դատական ակտ: Ասկերանի համայնքի ղեկավարը չի ղեկավարվել նշված հոդվածով, 10.01.2009թ. նույն առարկայի վերաբերյալ կայացրել է սխալ որոշում, որով խախտվել է վարչարարության հիմնարար սկզբունքները՝ կամայականության արգելքը, վարչարարության օրինականությունը ...:

Դատարանը կիրառելով ԼՂՀ Հոդային օրենսգրքի 3-րդ, 52-րդ, 57-րդ հոդվածների պահանջները, եզրահանգել է, որ Ասկերանի համայնքի ղեկավարի 25.12.2005թ. թիվ 34 որոշման և մրցույթի արդյունքների մասին արձանագրության հիման վրա կնքված հողամասի թիվ 51 վարձակալության պայմանագիրն առոչինչ է: Սակայն դատարանը չի կիրառել Հոդային օրենսգրքի 51-րդ հոդվածը, որից հետևում է, որ հողամասի նկատմամբ իրավունքների ծագման հիմք է հանդիսանում տեղական ինքնակառավարման մարմինների որոշումները և քաղաքացու հետ կնքված պայմանագիրը: Մինչդեռ հոդային օրենսգրքի 100-102-րդ հոդվածների համաձայն, հողամասի վարձակալության իրավունքը դադարվում է օրենքով՝ քաղաքացու կամովին հողամասից հրաժարվելու դեպքում, կամ հողամասի նկատմամբ իրավունքների դատական կարգով հարկադիր դադարման դեպքում: Նույն պահանջն է նախատեսված նաև ԼՂՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 622-րդ հոդվածով: Սույն գործով նախկինում ընդունված որոշումը անվավեր չի ճանաչված, կնքված պայմանագիրը չի լուծված: Ինչ վերաբերվում է նրան, որ պայմանագիրը նոտարական կարգով չի վավերացված և վարձակալության իրավունքը չի գրանցված Կադաստրում, ապա դա ևս համայնքի ղեկավարի կողմից ոչ պատշաճ հսկողության արդյունք է (հոդային օրենսգրքի, հոդ. 40-րդ, 43-րդ):

Ինքը բազմիցս դիմել է Ասկերանի համայնքի ղեկավարին իրեն պատկանող 15 քառակուսի մետր հողամասը օրենքներին համապատասխանեցնելու հարցով, սակայն համայնքի ղեկավարը իրեն հայտնել է, որ 15 քառակուսի մետր հողատարածքը ոչ ոքի պետք չէ, բավարար է, որ առկա է որոշում և վարձակալության պայմանագիր:

Վերոգրյալի հիման վրա բողոք բերողը խնդրել է ամբողջությամբ բեկանել վարչական դատարանի 2010թ. մայիսի 25-ի կայացրած վճիռը և վարչական գործը ուղարկել ստորադաս դատարան նոր քննության, սահմանելով նոր քննության ծավալը:

3. Վճռաբեկ բողոքի քննության համար նշանակություն ունեցող փաստերը.

Վճռաբեկ բողոքի քննության համար էական նշանակություն ունեն հետևյալ փաստերը.

1. Ասկերան քաղաքապետի 22.12.2005թ., թիվ 34 որոշմամբ՝ Ասկերան քաղաքի Ն.Ստեփանյան փողոցի թիվ 6 շենքի բակային տարածքից վարձակալության իրավունքով տնտեսական նպատակներով օգտագործելու համար Դոնարա Միքայելյանին հատկացվել է 15 քառակուսի մետր հողատարածք:

2. 25.07.2006թ. Ասկերանի քաղաքապետի և Դոնարա Միքայելյանի միջև կնքվել է հողամասի վարձակալության մասին թիվ 51 պայմանագիրը:

3. Պայմանագիրը նոտարական վավերացում չի ստացել: Հողամասի նկատմամբ իր իրավունքները Դոնարա Միքայելյանը ԼՂՀ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի աշխատակազմի Ասկերանի տարածքային ստորաբաժանումում չի գրանցվել:

4. Մինչև հողամասը տրամադրելու մասին թիվ 34 որոշումը ընդունելը, տեղական ինքնակառավարման մարմնի կողմից տեղեկանքում, հողամասի սահմանները նախապես չի որոշվել, հողամասը ինքնակամ օգտագործողից չի վերցվել:

5. Ասկերանի համայնքի ղեկավարի 10.01.2009թ. թիվ 01 որոշմամբ վիճելի 15 քառակուսի մետր մակերեսով հողատարածքը 99 տարի ժամկետով, կառուցապատման իրավունքով, 4120 դրամ վճարի դիմաց տրամադրվել է Անժելա Մելքումյանին:

6. Համայնքի ղեկավարի և Անժելա Մելքումյանի միջև 10.01.2009թ. կնքվել է՝ պետական (համայնքային) սեփականություն հաղիսացող հողամասի կառուցապատման իրավունքի տրամադրման մասին պայմանագիր: Պայմանագիրը ստացել է նոտարական վավերացում:

7. Անժելա Մելքումյանը հողամասի նկատմամբ իր կառուցապատման իրավունքը 28.01.2009թ. գրանցել է ԼՂՀ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի աշխատակազմի Ասկերանի տարածքային ստորաբաժանման գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական

գրանցման միասնական 2-1 մատյանի 094072 համարի տակ և ստացել անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 088838 վկայականը:

4. ԼՂՀ Գերագույն դատարանի պատճառաբանությունները և եզրահանգումը.

Քննելով վճռաբեկ բողոքը նշված հիմքերի սահմաններում, Գերագույն դատարանը գտնում է, որ վճռաբեկ բողոքը հիմնավոր է և ենթակա բավարարման՝ հետևյալ պատճառաբանությամբ.

ԼՂՀ հողային օրենսգրքի 59-րդ հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն, հողամասը տրամադրելու համար՝ մինչև այն տրամադրելու մասի որոշում ընդունելը՝ հողամասի սահմանները տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից նախապես որոշվում են տեղանքում և քարտեզի վրա: Հոդվածի պահանջներից հետևում է, որ մինչև հողը օտարելու մասին որոշում կայացնելը, տեղական ինքնակառավարման մարմինները պարտավոր են տեղանքում և քարտեզի վրա նախապես որոշել օտարվող անշարժ գույքի սահմանները, այսինքն վարձատուն պարտավոր է ստեղծել պատշաճ պայմաններ գույքն իր նշանակությանն համաձայն օտարելու համար:

Սույն գործի նյութերից հաստատված է, որ 2005թ. դեկտեմբերի 22-ին Ասկերանի քաղաքապետը կայացրել է թիվ 34 որոշումը համաձայն որի՝ և համայնքային սեփականություն հանդիսացող Ասկերան քաղաքի Ն.Ստեփանյան փողոցի թիվ 6 շենքի բակային տարածքի հողամասից, որն ինքնակամ զբաղեցնում էր Անժելա Մելքումյանը, վարձակալության իրավունքով Դ.Միքայելյանին հատկացվել է 15 քառակուսի մետր մակերեսով հողատարածք՝ տնտեսական նպատակներով օգտագործելու համար:

Վերը նշված որոշմամբ, կողմերը պարտավորվել են 10-օրյա ժամկետում կնքել հողի վարձակալության պայմանագիր:

Քաղաքապետի ընդունած որոշումից հետո, Ա.Մելքումյանը կրկին շարունակել է ցանկապատված պահել հատկացված տարածքը և մինչև այժմ էլ այն օգտագործվում է նրա կողմից: Այսինքն, տեղական ինքնակառավարման մարմինը պատշաճ միջոցներ չի ձեռնարկել գույքն իր նշանակությանը համաձայն, օրենքով սահմանված կարգով օտարելու համար: Մինչդեռ, գործի լուծման համար նշված հանգամանքի ազդեցության հարց դատարանը քննության առարկա չի դարձրել:

Գործի նյութերից հաստատված է նաև, որ Դ.Միքայելյանը հողի նկատմամբ վարձակալության իր իրավունքը գրանցելու համար դիմել է տարբեր աստյանների, մասնավորապես՝ կադաստրի Ասկերանի ստորաբաժանումում և Ասկերանի քաղաքապետին:

Ըստ Դ. Միքայելյանի բացատրության, համայնքի հետ կնքել է հողի վարձակալության պայմանագիր, հողի հանձնման և ընդունման ակտ ու այն ստորագրել, սակայն ինքը հողի հատկացման հետ կապված փաստաթղթերը ստացել է շատ ուշ: Իսկ փաստաթղթերի ուշ ստանալը պայմանավորված է նրանով, որ քաղաքապետը յուրաքանչյուր անգամ իրեն հայտնել է, որ վիճելի տարածքի վերաբերյալ Ա.Մելքումյանի պահանջով գործ է քննվում դատարանում ու հողի վերաբերյալ փաստաթղթերը իրեն է տրամադրելու դատական ակտ կայացվելուց հետո:

Գերագույն դատարանը արձանագրում է, որ առանց վերը նշված հանգամանքները պարզելու, հնարավոր չէ գործով ընդունել վերջնական որոշում:

Նշված հիմքի հիման վրա (առանց բողոքի մնացած հիմքերը քննության առարկա դարձնելու), Գերագույն դատարանը բողոքի նշված հիմքը հիմնավոր է համարում և բավարար՝ ԼՂՀ վարչական դատարանի 2010թ. մայիսի 25-ի վճիռը ԼՂՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 240-րդ հոդվածի ուժով բեկանելու և գործն ուղարկելու ԼՂՀ վարչական դատարան՝ նոր քննության:

Ելնելով վերոգրյալից և ղեկավարվելով ԼՂՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 253-256-րդ հոդվածներով, Գերագույն դատարանը

Ո Ր Ո Շ Ե Ց`

1. Դոնարա Միքայելյանի վճռաբեկ բողոքը բավարարել: ԼՂՀ ընդհանուր իրավասության առաջին աստիճանի դատարանի 2010թ. մայիսի 25-ի վճիռը բեկանել և գործն ուղարկել ԼՂՀ ընդհանուր իրավասության առաջին աստիճանի դատարան՝ նոր քննության:

2. Սույն որոշումն օրինական ուժի մեջ է մտնում հրապարակման պահից, վերջնական է և ենթակա չէ բողոքարկման:

ՆԱԽԱԳԱՀՈՂ`

Կ.ՂԱՐԱՅԱՆ

ԴԱՏԱՎՈՐՆԵՐ`

**Գ.ՀԱՐՈՒԹՅՈՒՆՅԱՆ
Զ.ՕՀԱՆՅԱՆ**