



ԼՂՀ վերաքննիչ դատարանի որոշում  
 Քաղաքացիական գործ ԸԻԴ N 0558/02/14  
 Նախագահող դատավոր՝ Ն.Գրիգորյան  
 Դատավորներ՝ Լ.Ավանեսյան  
 Հ.Գրիգորյան

Քաղաքացիական գործ ԸԻԴ N 0558/02/14

**Ո Ր Ո Շ ՈՒ Մ**

**Հ Ա Ն ՈՒ Ն Լ Ե Ռ Ն Ա Յ Ի Ն Ղ Ա Ր Ա Բ Ա Ղ Ի Հ Ա Ն Ր Ա Պ Ե Տ ՈՒ Թ Յ Ա Ն**

ք. Ստեփանակերտ

31 հոկտեմբերի 2014թ.

ԼՂՀ Գերագույն դատարանը (այսուհետ՝ Գերագույն դատարան)  
 վճռաբեկության կարգով՝

նախագահությամբ՝ դատավոր	Ա.Աբրահամյանի
դատավորներ՝	Վ.Հովսեփյանի
	Գ.Գրիգորյանի

դոնբաց դատական նիստում քննելով ըստ հայցի Սիրաս Սողոմոնի Ավդալյանի և Գայանե Հովհաննեսի Դավթյանի /այսուհետ՝ նաև Համահայցվորներ/ ընդդեմ Շուշիի քաղաքային համայնքի /այսուհետ՝ նաև Պատասխանող/՝ հողամասի և դրա վրա գտնվող կիսավեր շինության նկատմամբ իրենց նախապատվության իրավունքը ճանաչելու և Շուշիի քաղաքային համայնքի ավագանու 2014թ. մարտի 03-ի թիվ 9-ի որոշումը մասնակի անվավեր ճանաչելու պահանջների մասին քաղաքացիական գործով ԼՂՀ վերաքննիչ դատարանի /այսուհետ՝ նաև Վերաքննիչ դատարան/ 2014թ. սեպտեմբերի 8-ի որոշման դեմ Պատասխանող՝ Շուշիի քաղաքապետ Ա.Սարգսյանի վճռաբեկ բողոքը,

**Պ Ա Ր Ձ Ե Ց**

**1. Գործի դատավարական նախապատմությունը.**

ԸԻԴ 0133/05/11թ. գործով ԼՂՀ վարչական դատարանի /այսուհետ՝ Վարչական դատարան/ 2011թ. դեկտեմբերի 30-ի վճռով օրինական ուժի մեջ մտած Սիրաս Ավդալյանի և Գայանե Դավթյանի հայցն ընդդեմ Շուշիի քաղաքային համայնքի ավագանու, ԼՂՀ ԿԱ ԱԳԿՊԿ աշխատակազմի և Լյուդմիլա Ալլահվերդյանի՝ Շուշիի քաղաքային համայնքի ավագանու որոշումը մասնակի անվավեր ճանաչելու և ԼՂՀ ԿԱ ԱԳԿՊԿ գույքի նկատմամբ

իրավունքների պետական գրանցման միասնական 4-9 մատյանի 109978 համարի տակ կատարված գրանցումն անվավեր ճանաչելու պահանջների մասին, բավարարվել է:

Համահայցվորները 2014թ. մարտի 13-ին դիմելով ԼՂՀ ընդհանուր իրավասության առաջին ատյանի դատարան /այսուհետ՝ Դատարան/ պահանջել են ճանաչել իրենց նախապատվության իրավունքը Շուշի քաղաքի Մուրացան փողոցի 1<sup>ա</sup> հասցեում գտնվող 450 քառ. մետր մակերեսով հողամասի և դրա վրա գտնվող կիսավեր շինության նկատմամբ և Շուշիի քաղաքային համայնքի ավագանու 2014թ. մարտի 3-ի թիվ 9 որոշումը մասնակիորեն՝ վիճարկվող հողամասն աճուրդի դնելու մասով, ճանաչել անվավեր:

Դատարանի 2014թ. հունիսի վճռով հայցը մերժվել է:

Վերաքննիչ դատարանի 2014թ. սեպտեմբերի 8-ի որոշմամբ Համահայցվորների վերաքննիչ բողոքը բավարարվել է մասնակիորեն: Դատարանի 2014թ. հունիսի 24-ի վճիռը մասնակիորեն բեկանվել և փոփոխվել է ու հայցը մասնակիորեն բավարարվել. Շուշի քաղաքի Մուրացան փողոցի 1/1 և 1/2 հասցեներում տեղակայված և անհատ ձեռնարկատեր «Սասուն Մարդոյան»-ի կողմից 26.05.2014թ. կազմված հողամասի հատակագծում՝ որպես նոր չափագրված տարածք նշված 401,8 քառ. մետր հողամասի նկատմամբ ճանաչվել է Համահայցվորների սեփականության իրավունքով ձեռք բերելու նախապատվության իրավունքը՝ այդ մասով անվավեր ճանաչելով Շուշիի քաղաքային համայնքի ավագանու 2014թ. մարտի 3-ի հողամասն աճուրդի դնելու մասին թիվ 9 որոշումը: Դատարանի վճիռը՝ կիսավեր շինության նկատմամբ ձեռք բերման նախապատվության իրավունքի ճանաչման մասին հայցը մերժելու մասով, թողնվել է օրինական ուժի մեջ:

Վերաքննիչ դատարանի նշված որոշման դեմ 2014թ. հոկտեմբերի 9-ին վճռաբեկ բողոք է բերել Պատասխանող՝ Շուշիի քաղաքապետ Ա.Սարգսյանը: Գերագույն դատարանի 2014թ. հոկտեմբերի 17-ի որոշմամբ վճռաբեկ բողոքն ընդունվել է վարույթ:

Վճռաբեկ բողոքի պատասխան չի ներկայացվել:

## **2.Վճռաբեկ բողոքի հիմքերը, հիմնավորումները և պահանջը.**

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

Ըստ բողոքաբերի՝ Վերաքննիչ դատարանը խախտել է ԼՂՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 47-րդ հոդվածի 1-ին մասի պահանջները:

Բողոք բերած անձը նշված պնդումը պատճառաբանում է հետևյալ փաստարկներով.

1. Վերաքննիչ դատարանը յուրովի մեկնաբանելով ԼՂՀ հողային օրենսգրքի 72-րդ հոդվածի 1-ին մասի պահանջները, նույն օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի 2-րդ մասի դրույթները դիտել է որպես խոչընդոտ, այլ ոչ թե օրենսդրորեն նախատեսված պահանջ:
2. Վերաքննիչ դատարանն անտեսել է Դատարանի՝ օրենքից բխող այն եզրահանգումը, որի համաձայն՝ ձեռքբերման նախապատվության իրավունքը շինությունների նկատմամբ չի տարածվում:
3. Վերաքննիչ դատարանը չի անդրադարձել ԼՂՀ հողային օրենսգրքի 72-րդ հոդվածի 1-ին մասում նշված՝ «անընդմեջ ու բացահայտ ավելի քան տասը տարի» պարբերությանը, ինչը Համահայցվորների մոտ բացակայում է սույն վեճի առարկայի նկատմամբ:
4. Վերաքննիչ դատարանի կողմից հաշվի չի առնվել այն հանգամանքը, որ վեճի առարկա տարածքի ձեռք բերման համար առկա է նաև մեկ այլ քաղաքացու դիմում:

Ըստ բողոքաբերի՝ բողոքարկվող գործով առկա են ԼՂՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 247-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին և 3-րդ կետերով նախատեսված հիմքերով բողոքում բարձրացված հարցերի վերաբերյալ Գերագույն դատարանի որոշումը կարող է էական նշանակություն ունենալ օրենքի միատեսակ կիրառության և ԼՂՀ համայնքներում նման տեսակի հաճախ ծագած հարցերի ճիշտ լուծման համար:

### **3. Վճռաբեկ բողոքի քննության համար էական նշանակություն ունեցող փաստերը.**

Սույն վճռաբեկ բողոքի քննության համար էական նշանակություն ունեն հետևյալ փաստերը.

1. Վարչական դատարանի՝ 2011թ. դեկտեմբերի 30-ի վճռով անվավեր ճանաչված Շուշիի քաղաքային համայնքի 2010թ. դեկտեմբերի 21-ի թիվ 4 որոշման 14-րդ կետը վերաբերում է Շուշի քաղաքի Մուրացան փողոցի 1<sup>ա</sup> հասցեում գտնվող կիսավեր հասարակական շինությունը սեփական միջոցներով սահմանված ժամկետներում վերականգնելու պայմանով անհատույց, իսկ նրա զբաղեցրած ու սպասարկման հասարակական կառուցապատման գործառնական նշանակության 262,5 քառ. մետր ընդհանուր մակերեսով հողատարածքն ուղղակի վաճառքի կարգով 46856 դրամ կադաստրային արժեքով սեփականության իրավունքով Լ.Ալլահվերդյանին օտարելու մասին:

2. Վարչական դատարանի 2011թ. դեկտեմբերի 30-ի վճռից և սույն գործի նյութերից նկատելի է, որ, սկսած 2000 թվականից, Համահայցվորները վեճի առարկա հողամասի իրական մակերեսի վերաբերյալ իրենց դիմումներում նշել են տարբեր տվյալներ՝ 800 քառ. մետր, 200 քառ. մետր, 400 քառ. մետր և այլն:

3. Շուշի քաղաքի Մուրացան փողոցի 1/1 և 1/2 հասցեներում գտնվող 0.02625 հա մակերեսով հողամասը՝ ծանրաբեռնված 21.38 քառ. մետր մակերեսով կիսավեր հասարակական օբյեկտով, սեփականության իրավունքով պատկանում է Շուշիի քաղաքային համայնքին:

4. Վիճելի հողամասը, որի մակերեսը կազմում է 401.8 քառ. մետր, իր մեջ է ընդգրկում Շուշիի համայնքին սեփականության իրավունքով պատկանող 0.02625 հա մակերեսով հողամասից 226.76 քառ. մետրը՝ ծանրաբեռնված կիսավեր հասարակական օբյեկտով: Այսինքն հողամասը, որի նկատմամբ Համահայցվորները պահանջում են ճանաչել իրենց նախապատվության իրավունքը, ծանրաբեռնված է Շուշիի քաղաքային համայնքին սեփականության իրավունքով պատկանող կիսավեր շինությամբ:

5. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին թիվ 140558 վկայականի համաձայն՝ Շուշի քաղաքի Մուրացանի 1/1 հասցեում գտնվող բնակավայրերի նպատակային նշանակության 0.02625 հա մակերեսով հողամասը և 21.38 քառ. մետր մակերեսով կիսավեր շինությունը սեփականության իրավունքով պատկանում են Պատասխանողին:

6. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին թիվ 140567 վկայականի համաձայն՝ Շուշի քաղաքի Մուրացան 1/2 հասցեում գտնվող բնակավայրերի նպատակային նշանակության 0.003 հա մակերեսով հողամասը սեփականության իրավունքով պատկանում է Պատասխանողին:

7. Շուշիի քաղաքապետի համապատասխանաբար 2011թ. հունիսի 29-ի թիվ 1-124, 2011թ. հուլիսի 13-ի թիվ 1-140, 2012թ. մարտի 30-ի թիվ 1-28, 2012թ. հոկտեմբերի 31-ի թիվ 1-158 և 2014թ. մարտի 10-ի թիվ 1-27 պատասխան-գրություններով մերժվել են

Համահայցվորների 2011թ. հունիսի 21-ի, 2011թ. հուլիսի 5-ի, 2012թ. մարտի 13-ի, 2012թ. հոկտեմբերի 24-ի և 2014թ. մարտի 5-ի վիճելի հողամասն ու նրա վրա գտնվող կիսավեր շինությունը նախապատվության իրավունքով նրանց տրամադրելու մասին դիմումները:

8. Համաձայն Վարչական դատարանի 2011թ. դեկտեմբերի 30-ի վճռի և սույն գործի նյութերի, Շուշի քաղաքապետարանում 01-65 համարի տակ հաշվառված Համահայցվոր Ս.Ավդալյանի 2002թ. օգոստոսի 22-ի դիմումի ստուգման արդյունքներով պարզվել է, որ վարձակալական հիմունքներով նրան հատկացվելիք հողատարածքը կազմում է 105 քառ. մետր:

9. 2014թ. մարտի 6-ի 25 /29435/ համարի «Ազատ Արցախ» հանրապետական թերթում Շուշիի քաղաքապետարանը 005 կողի տակ հայտարարել է Մուրացան 1/2 հասցեում գտնվող 0.0030 հա մակերեսով հողամասի աճուրդ:

#### **4.Գերագույն դատարանի պատճառաբանությունները և եզրահանգումը.**

Քննելով վճռաբեկ բողոքը նշված հիմքերի սահմաններում՝ Գերագույն դատարանը գտնում է, որ բողոքը հիմնավոր է մասնակիորեն՝ հետևյալ պատճառաբանությամբ:

Համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասի նկատմամբ քաղաքացու սեփականության իրավունքով ձեռք բերման նախապատմության իրավունքի ճանաչումը նախատեսված է ԼՂՀ հողային օրենսգրքի նորմերով: Այսպես, ԼՂՀ հողային օրենսգրքի 72-րդ հոդվածի առաջին մասի համաձայն՝ քաղաքացիները և իրավաբանական անձինք պետության ու համայնքների հողերի այն հողամասերի նկատմամբ, որոնց տիրապետում են առանց իրավաբանական ձևակերպման և որոնցից օգտվում են անընդմեջ ու բացահայտ ավելի քան տասը տարի, ունեն օգտագործման իրավունքի ձեռքբերման վաղեմության իրավունք, եթե հողամասերը համապատասխանում են նույն օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի 2-րդ կետով սահմանված պահանջներին:

Իսկ ձեռքբերման վաղեմության իրավունքն այդ անձանց նախապատվության իրավունքն է՝ իրավաբանորեն ձևակերպել այդ հողամասերի նկատմամբ իրենց օգտագործման իրավունքը՝ այդ հողամասերը նույն պայմաններով այլ անձանց տրամադրելու հնարավորության ծագման դեպքում: Նման հողամասերն այլ նպատակային նշանակության համար վերցնելու դեպքում ձեռքբերման վաղեմության իրավունք ունեցող անձանց պետք է փոխարենը տրամադրվեն այլ հողամասեր, կամ պետք է հատուցվեն նրանց վնասները՝ նույն հոդվածի 1-ին կետով նախատեսված հիմքերով:

ԼՂՀ հողային օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի 2-րդ մասի պահանջների իմաստն այն է, որ առաջին պետական գրանցման աշխատանքների իրականացման ընթացքում կադաստրային քարտեզագրման արդյունքում անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքը հաստատող փաստաթղթերում սեփականատերերի կողմից նշված չափից մինչև 20 տոկոս ավելի յուրաքանչյուր միավոր հողամասի կամ սեփականաշնորհված ընդհանուր հողաբաժնի չափից փաստացի օգտագործման դեպքում նշված հողատարածության նկատմամբ ճանաչվում է նրանց սեփականության իրավունքը, եթե՝

1) համայնքի հողերի օգտագործման սխեմայով կամ գլխավոր հատակագծով տվյալ հողակտորը նախատեսված չէ այլ նպատակային կամ գործառնական նշանակությամբ օգտագործելու համար,

2) հողօգտագործումը չի խոչընդոտում այլ հողամասերի նպատակային կամ գործառնական նշանակությամբ օգտագործումը,

3) հողամասն ընդգրկված չէ ինժեներատրանսպորտային օբյեկտների (ավտոճանապարհներ, երկաթգծեր, էլեկտրահաղորդակցության, ջրամատակարարման, ջրահեռացման, կապի ցանցեր, գազատարներ, ջրանցքներ) օտարման գոտիներում և սպասարկման համար նախատեսված տարածքներում, հնագիտական, պատմամշակութային հուշարձանների պահպանության գոտիներում, բնապահպանական արժեք ներկայացնող հողամասերում:

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

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

Այլ սեփականատիրոջը պատկանող հողամասի նկատմամբ ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականության իրավունքի ծագումը կարգավորվում է քաղաքացիական օրենսգրքով, մասնավորապես՝ ԼՂՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 187-րդ հոդվածով:

ԼՂՀ հողային օրենսգրքի 64-րդ և 72-րդ հոդվածների դրույթները համադրելով գործի փաստերի հետ, Գերագույն դատարանն արձանագրում է հետևյալը.

Համաձայն Վարչական դատարանի 2011թ. դեկտեմբերի 30-ի վճռի և սույն գործի նյութերի՝ Համահայցվորները, սկսած 2000 թվականից, բազմիցս բանավոր և գրավոր դիմել են Շուշիի շրջվարչակազմի ղեկավարին և Շուշիի քաղաքապետին՝ Շուշի քաղաքի Մուրացան փողոցի թիվ 2 շենքի դիմացի տարածքից հողհատկացման խնդրանքով:

Համահայցվորներն իրենց կողմից օգտագործվող հողամասի փաստացի մակերեսի վերաբերյալ հայտնել են տարբեր տվյալներ՝ 800 քառ. մետր, 400 քառ. մետր, 200 քառ. մետր և այլն: Այդ դիմումներից՝ 2002թ. օգոստոսի 22-ի թվակիր դիմումը, հաշվառվել և ընթացքավորման համար հանձնվել է քաղաքապետարանի աշխատակցին՝ տեղում պարզելու և առաջարկություն ներկայացնելու հիմնավորմամբ:

Քաղաքապետարանի ինժեներ-շինարարի կողմից տեղում ստուգված և չափագրված հողամասի հատակագիծը, որը վարձակալական հիմունքներով պետք է հատկացվեր Համահայցվոր Ս.Ավդալյանին, կազմել է 105 քառ մետր, որի վերաբերյալ քաղաքապետի կողմից հանձնարարվել է՝ «տարածքը զբաղեցրած լինելու դեպքում կնքել վարձակալական պայմանագիր»: Սակայն կողմերը հետամուտ չեն եղել նման պայմանագրի կնքման համար:

Հայցադիմումում Համահայցվորները խնդրել են ճանաչել Շուշի քաղաքի Մուրացան փողոցի թիվ 1<sup>ա</sup> հասցեում գտնվող 450 քառ. մետր մակերեսով հողատարածքի և նրա վրա գտնվող կիսավեր շինության նկատմամբ իրենց նախապատվության իրավունքը: Այնինչ, թիվ 140558 վկայականի համաձայն՝ Շուշի քաղաքի Մուրացան 1/1 կամ 1ա հասցեում գտնվող բնակավայրերի նպատակային նշանակության հողամասի մակերեսը կազմում է 0,0262.5 հա, այսինքն՝ 187,5 քառ. մետրով պակաս, քան նշված է հայցադիմումում: Դատարանը վկայակոչելով Վարչական դատարանի 2011թ. դեկտեմբերի 30-ի օրինական ուժի մեջ մտած վճիռը, հաստատված է համարել, որ վիճարկվող տարածքը 1996 թվականից փաստացի օգտագործվում է Համահայցվորների կողմից: Նշված փաստը Վերաքննիչ դատարանը ևս հաստատված է համարել և այն դրել իր որոշման՝ «Վերաքննիչ

բողոքի քննության համար նշանակություն ունեցող փաստեր» բաժնի «ա» կետում շարադրված փաստերի շարքում:

Մինչդեռ, Գերագույն դատարանն արձանագրում է, որ Վարչական դատարանի 2011թ. դեկտեմբերի 30-ի վճռում նշված է միայն Համահայցվորների կողմից օգտագործվող «վիճարկվող տարածքը» եզրույթը, իսկ թե այդ տարածքն իրականում որքա՞ն է կազմում և ո՞ր հասցեում է գտնվում, վճռում որևէ խոսք չկա:

Այդքանով հանդերձ, Վերաքննիչ դատարանը վերաքննիչ բողոքի քննության համար նշանակություն ունեցող փաստերի շարքին դասել է նաև «Մասուն Մարդոյան» անհատ ձեռնարկատիրոջ կողմից 26.05.2014թ. կազմված հողամասի հատակագիծը, որի համաձայն՝ Շուշիի համայնքի սեփականություն հանդիսացող Մուրացան 1/1 և Մուրացան 1/2 գույքային միավորների 262.5 քառ. մետր ընդհանուր տարածքից 226.76 քառ. մետրը հատվում է նոր չափագրված տարածքի հետ, որի ընդհանուր մակերեսը կազմում է 401.8 քառ. մետր: Դրանով իսկ Վերաքննիչ դատարանը եզրահանգել է, որ Համահայցվորները 1996 թվականից փաստացի օգտագործում են 401.8 քառ. մետր հողամաս:

Այդ այն դեպքում, երբ «Մասուն Մարդոյան» Ա/2 կողմից կազմված հողամասի հատակագծից չի երևում, թե հատակագիծն ու՞մ հանձնարարությամբ կամ ինդրանքով է կազմվել, ի՞նչ փաստաթղթերի հիման վրա, ի՞նչ կիսավեր շինություններ կան այդ հողամասում, հատակագիծը ներկայացվել է արդյո՞ք Շուշիի քաղաքապետարանին թե ոչ:

Գերագույն դատարանն անհրաժեշտ է համարում փաստել, որ Դատարանը վեճի առարկա հողամասի մասով հայցի մերժման հիմքում դրել է այն իրավական հիմքը, որ Համահայցվորների կողմից նախապատվության իրավունքով պահանջվող հողամասը ծանրաբեռնված է Շուշիի քաղաքային համայնքին սեփականության իրավունքով պատկանող կիսավեր շինությամբ:

Չվիճարկելով քաղաքացու՝ ԼՂՀ հողային օրենսգրքի 72-րդ հոդվածով նախատեսված՝ սեփականության իրավունքով հողամասեր ձեռք բերելու նախապատվության իրավունքի երկու տեսակներն էլ՝ Գերագույն դատարանը մինևս նշում է, որ սույն գործով դատաքննությունը տարվել է միանգամայն մակերեսորեն և թերի, որի արդյունքում վերջնականապես չի պարզվել, թե վեճի առարկա հողամասը որտե՞ղ է տեղակայված և նրա մակերեսը փաստացի որքա՞ն է կազմում, այդ տարածքը բաժանված է արդյո՞ք հարակից տարածքներից, մշակված ու ցանկապատվա՞ծ է թե ոչ, ի՞նչ շինություններով է տարածքը ծանրաբեռնված, կադաստրի մարմիններից չեն պահանջվել ու ստուգվել վիճելի և նրա հարակից հողամասերի ու դրանցում գտնվող շենքերի ու կիսավեր շինությունների հատակագծերը: Դատարանը չի անդրադարձել նաև այն վավերապայմաններին, որոնք վերաբերում են տիրապետման վաղեմության ուժով սեփականության իրավունքով հողամասեր ձեռք բերելու նախապատվության իրավունքի ծագման համար անհրաժեշտ հիմքերին: Դատարանը չի անդրադարձել Համահայցվորների նախկին դիմումներին, որոնք գտնվում են ԸԻԴ 0133/05/2011թ. վարչական գործում:

Վերաքննիչ դատարանը, մի կողմից, Դատարանի վճիռը՝ կիսավեր շինության նկատմամբ ձեռք բերման նախապատվության իրավունքի ճանաչման մասին հայցը մերժելու մասով, թողնելով օրինական ուժի մեջ, մյուս կողմից, անվավեր է ճանաչել Շուշիի քաղաքային համայնքի ավագանու 2014թ. մարտի 3-ի հողամասն աճուրդի դնելու մասին թիվ 9 որոշումն այն պատճառաբանությամբ, որ թեև նշված հողամասում փաստացի առկա է կիսավեր շինություն, սակայն այն օրենքով սահմանված կարգով պետական գրանցման չի ենթարկվել, ուստի այն չի կարող դիտարկվել որպես օրինական շինություն:

Գերագույն դատարանը գտնում է, որ այդ հարցի իրավական հիմնավորումը կարելի է տալ միայն Համահայցվորների կողմից օգտագործվող հողամասի փաստացի չափերի և տեղակայման ճշտման արդյունքներով, առանց որի՝ հողամասի նկատմամբ այն

օգտագործելու և ոչ էլ այն որպես այն սեփականություն ձեռք բերելու նախապատվության իրավունք չի կարող տրամադրվել:

Նման պայմաններում Գերագույն դատարանն արձանագրում է, որ Վերաքննիչ դատարանը մասնակիորեն բեկանելով և փոփոխելով դատարանի 2014թ. մարտի 3-ի վճիռը, անտեսել է, որ Դատարանի կողմից բազմակողմանի, լրիվ և օբյեկտիվ չի ստուգվել, հետազոտվել և գնահատվել գործի լուծման համար էական նշանակություն ունեցող բոլոր փաստական տվյալներն ու հանգամանքները և կայացրել ԼՂՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 121-րդ հոդվածի պահանջներին հակասող չհիմնավորված և չպատճառաբանված վճիռ: Վերաքննիչ դատարանն իր հերթին հենվելով մակերեսորեն և թերի քննված նյութերի վրա, կայացրել է ոչ օրինավոր և չհիմնավորված որոշում: Միայն նոր դատաքննության ընթացքում վերը մատնանշված ու վերլուծության ենթարկված թերությունները և խախտումները վերացնելու դեպքում հնարավոր կլինի գործով ընդունել այս կամ այն օրինական և հիմնավորված որոշումը:

Վերոգրյալը հիմք է տալիս եզրակացնելու, որ ԼՂՀ հողային օրենսգրքի 64-րդ և 72-րդ հոդվածների սխալ մեկնաբանման մասին վճռաբեկ բողոքի հիմքերը հիմնավոր են:

Այսպիսով, վճռաբեկ բողոքի հիմքի առկայությունը և արձանագրված նյութական և դատավարական իրավունքի նորմերի խախտումները Գերագույն դատարանը դիտում է բավարար՝ ԼՂՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 241-րդ հոդվածի ուժով Վերաքննիչ դատարանի որոշումը բեկանելու և գործը Դատարան՝ նոր քննության ուղարկելու համար:

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

#### **à ò à þ ° ò**

1. Պատասխանող՝ Շուշիի քաղաքապետ Ա.Սարգսյանի վճռաբեկ բողոքը բավարարել մասնակիորեն: Բեկանել ԼՂՀ վերաքննիչ դատարանի 2014 թվականի սեպտեմբերի 8-ի որոշման՝ Շուշի քաղաքի Մուրացանի 1/1 և 1/2 հասցեներում տեղակայված և անհատ ձեռնարկատեր «Սասուն Մարդոյան»-ի կողմից 26.05.2014թ. կազմված հողամասի հատակագծում՝ որպես նոր չափագրված տարածքի նշված 401.8 քառ. մետր հողամասի նկատմամբ Սիրաս Սողոմոնի Ավդալյանի և Գայանե Հովհաննեսի Դավթյանի սեփականության իրավունքով ձեռք բերելու նախապատվության իրավունքը ճանաչելու և այդ մասով Շուշիի քաղաքային համայնքի ավագանու 2014 թվականի մարտի 3-ի հողամասն աճուրդի դնելու մասին թիվ 09 որոշումը մասնակի անվավեր ճանաչելու մասը, և այդ մասով գործն ուղարկել ԼՂՀ ընդհանուր իրավասության առաջին աստիճանի դատարան՝ նոր քննության: Որոշման մնացած մասը թողնել օրինական ուժի մեջ:

2. Դատական ծախսերի բաշխման հարցին անդրադառնալ գործի նոր քննության ընթացքում:

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

ՆԱԽԱԳԱՀՈՂ՝ \_\_\_\_\_

Ա.ԱԲՐԱՀԱՄՅԱՆ

ԴԱՏԱՎՈՐՆԵՐ՝ \_\_\_\_\_

Վ.ՀՈՎՍԵՓՅԱՆ

Գ.ԳՐԻԳՈՐՅԱՆ