



**ԼԵՌՆԱՅԻՆ ՂԱՐԱԲԱՂԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ
ԳԵՐԱԳՈՒՅՆ ԴԱՏԱՐԱՆ**

ԼՂՀ վերաքննիչ դատարանի որոշում Քաղաքացիական գործ ԸԻԴ N 0450/02/13թ.
Քաղաքացիական գործ ԸԻԴ N 0450/02/13թ.
Նախագահող դատավոր՝ Հ.Խաչատրյան
Դատավորներ՝ Հ.Աբրահամյան
Կ.Սաղյան

**Ո Ր Ո Շ ՈՒ Մ
ՀԱՆՈՒՆ ԼԵՌՆԱՅԻՆ ՂԱՐԱԲԱՂԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ**

ք.Ստեփանակերտ 30-ին հունվարի 2014թ.

ԼՂՀ Գերագույն դատարանը /այսուհետ՝ Գերագույն դատարան/
վճռաբեկության կարգով.

Նախագահությամբ՝ դատավոր **Գ. Արզումանյանի**
Դատավորներ՝ **Ի. Կարապետյանի**
Ա. Աբրահամյանի

դոնբաց դատական նիստում քննելով ըստ հայցի «Արցախբանկ» փակ բաժնետիրական ընկերության ընդդեմ Սուսաննա Բորիսի Օհանյանի՝ պայմանագրերը լուծելու, իրավունքի պետական գրանցումը չեղյալ համարելու և գույքը գրանցելուն պարտավորեցնելու պահանջների մասին քաղաքացիական գործով ԼՂՀ վերաքննիչ դատարանի 2013թ. նոյեմբերի 26-ի որոշման դեմ «Արցախբանկ» փակ բաժնետիրական ընկերության վճռաբեկ բողոքը,

Պ Ա Ր Ձ Ե Ց

1.Գործի դատավարական նախապատմությունը

«Արցախբանկ» փակ բաժնետիրական ընկերությունը /այսուհետ նաև՝ Բանկ/ 2013 թվականի ապրիլի 9-ին դիմելով դատարան ընդդեմ Սուսաննա Բորիսի Օհանյանի՝ խնդրել է լուծել Ս.Օհանյանի և Բանկի միջև 2012թ. հոկտեմբերի 8-ին կնքված թիվ H/146-12 վարկային և 2012թ. հոկտեմբերի 8-ին կնքված թիվ H/146-12 անշարժ գույքի առուվաճառքի և հիփոթեքի պայմանագրերը, չեղյալ համարել ԼՂՀ

ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական 4-70 մատյանի 145408 համարի տակ 2012թ. հոկտեմբերի 18-ին կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը և պարտադրել պատասխանողին ԼՂՀ Ստեփանակերտ քաղաքի Հեքիմյան փողոցի թիվ 4 «բ» շենքի թիվ 19 բնակարանի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումը «Արցախբանկ» ՓԲ ընկերության անունով կատարել իր հաշվին:

ԼՂՀ ընդհանուր իրավասության առաջին ատյանի դատարանի /դատավոր Կ.Մելքումյան/ /այսուհետ՝ Առաջին ատյանի դատարան/ որոշմամբ ԼՂՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեն ներգրավվել է որպես երրորդ անձ՝ պատասխանողի կողմում:

Առաջին ատյանի դատարանը 2013 թվականի սեպտեմբերի 9-ին վճռել է. «1. Հայցը բավարարել մասնակիորեն. 2. «Արցախբանկ» փակ բաժնետիրական ընկերության և Սուսաննա Բորիսի Օհանյանի միջև 2012 թվականի հոկտեմբերի 18-ին կնքված H/146-12 անշարժ գույքի առուվաճառքի և հիփոթեքի, «Արցախբանկ» փակ բաժնետիրական ընկերության և Սուսաննա Բորիսի Օհանյանի միջև 2012 թվականի հոկտեմբերի 18-ին կնքված H/146-12 վարկային պայմանագրերը լուծել: 3. 2012 թվականի հոկտեմբերի 8-ին կնքված անշարժ գույքի առուվաճառքի և հիփոթեքի H/146-12 պայմանագրից ծագած իրավունքների պետական գրանցումը չեղյալ համարելու պահանջով գործի վարույթը կարճել: 4. «Արցախբանկ» փակ բաժնետիրական ընկերության ընդդեմ Սուսաննա Բորիսի Օհանյանի՝ «Արցախբանկ» փակ բաժնետիրական ընկերության անունով ԼՂՀ Ստեփանակերտ քաղաքի Հեքիմյան փողոցի թիվ 4 «բ» շենքի թիվ 19 հասցեով բնակարանը պետական գրանցում կատարելուն պարտավորեցնելու պահանջով հայցը մերժել»:

ԼՂՀ վերաքննիչ դատարանը /այսուհետ՝ Վերաքննիչ դատարան/, պատասխանող Ս.Օհանյանի վերաքննիչ բողոքի հիման վրա վերանայելով գործը, 2013թ. նոյեմբերի 26-ի որոշմամբ Առաջին ատյանի դատարանի վճիռը մասնակիորեն՝ բողոքարկված մասով, բեկանել և փոփոխել է՝ «Արցախբանկ» փակ բաժնետիրական ընկերության հայցը՝ Սուսաննա Օհանյանի և «Արցախբանկ» փակ բաժնետիրական ընկերության միջև 2012 թվականի հոկտեմբերի 8-ին կնքված H/146-12 վարկային և 2012 թվականի հոկտեմբերի 8-ին կնքված թիվ H/146-12 անշարժ գույքի առուվաճառքի և հիփոթեքի պայմանագրերը լուծելու մասին մերժել: Վճիռը մնացած մասով թողնվել է անփոփոխ:

Նշված որոշման դեմ վճռաբեկ բողոք է բերել հայցվորը:

Վճռաբեկ բողոքին պատասխան չի ներկայացվել:

2. Վճռաբեկ բողոքի հիմքերը, հիմնավորումները և պահանջը

Վճռաբեկ բողոքը բերվել է նյութական և դատավարական իրավունքների նորմերի պահանջների խախտումների հիմքերով:

Բողոք բերած անձը գտել է, որ Վերաքննիչ դատարանի որոշումը ենթակա է բեկանման՝ օրինական ուժ տալով Առաջին ատյանի դատարանի վճռին՝ հետևյալ հիմքերով.

Վերաքննիչ դատարանը խախտել է և սխալ է մեկնաբանել ԼՂՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 448-րդ հոդվածի 1-ին մասը, որով սահմանվում է, որ պայմանագիրը համարվում է կնքված, եթե կողմերի միջև պահանջվող ձևով համաձայնություն է ձեռք բերվել պայմանագրի բոլոր էական պայմանների

վերաբերյալ: Էական են համարվում պայմանագրի առարկայի մասին պայմանները...: ԼՂՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 466-րդ հոդվածը սահմանում է, որ պայմանագիրը կարող է փոփոխվել կամ լուծվել պայմանագրի էական խախտման կամ օրենքով կամ պայմանագրով նախատեսված այլ դեպքերում:

Բողոք բերած անձը, վկայակոչելով ԼՂՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 467-րդ հոդվածի 1-ին մասը, 501-րդ հոդվածի 1-ին մասը, 502-րդ հոդվածի 1-ին, 2-րդ և 4-րդ մասերը, նշում է, որ Վերաքննիչ դատարանը սխալ եզրահանգման է հանգել այն փաստի վերաբերյալ, որ արդյոք պայմանագրով սահմանված կանխավճարը հանդիսանում է պայմանագրի էական պայման, թե ոչ, և գտել, որ պատասխանողը չի խախտել անշարժ գույքի առուվաճառքի և հիփոթեքի պայմանագրի որևէ էական պայման: Ըստ բողոքի՝ առուվաճառքի պայմանագրի էական պայման է հանդիսանում պայմանագրով սահմանված գինը, որի չվճարումը գնորդի կողմից հանդիսանում է պայմանագրի էական խախտում: Կողմերի միջև կնքված անշարժ գույքի առուվաճառքի և հիփոթեքի պայմանագրի համաձայն՝ վաճառքի գինը բաղկացած է երկու մասից՝ կանխավճար և վարկ: Ուստի պատասխանողի կողմից պայմանագրով սահմանված 10.700.000 ՀՀ դրամ գնից դրա մի մասը՝ կանխավճարը՝ 4.774.075 ՀՀ դրամի չափով, չվճարելը էական խախտում է:

Բողոք բերած անձի կարծիքով, Վերաքննիչ դատարանը սխալ է նշել իր որոշման մեջ, որ պատասխանողը նույնիսկ ցանկության դեպքում չէր կարող խախտել անշարժ գույքի առուվաճառքի և հիփոթեքի պայմանագրի 6.2 կետը՝ տվյալ կետում կանխավճար վճարելու որևէ չափ, վճարման ժամկետ և վճարման կարգ սահմանված չլինելու պատճառաբանությամբ, քանի որ նշված պայմանագրի 6.2 կետից հստակ երևում է գնորդի կանխավճար մտցնելու պարտականությունը: Տվյալ կետի վերլուծությունից պարզ է դառնում նաև կանխավճարի վճարման ժամկետը՝ վարկ ստանալու պահին պատասխանողը պետք է արդեն մտցրած լիներ 4.774.075 ՀՀ դրամ կանխավճարը: Ինչ վերաբերում է կանխավճարի չափին, ապա այն ձևավորվում է վաճառքի գնից հանելով վարկային միջոցները /10.700.000 ՀՀ դրամ - 14.650 ԱՄՆ դոլար կամ 5.925.925 ՀՀ դրամ/ և ստացվում է 4.774.075 ՀՀ դրամ: Հետևաբար պատասխանող Ս.Օհանյանը էականորեն խախտել է պայմանագրերը, պետք է մուծեր 4.774.075 ՀՀ դրամ կանխավճար, սակայն չի մուծել:

Վճռաբեկ բողոքը վարույթ ընդունելը բողոքաբերը հիմնավորել է Վերաքննիչ դատարանի կողմից թույլ տրված առերևույթ դատական սխալի առկայությամբ և օրենքի միատեսակ կիրառության անհրաժեշտությամբ:

Վերոգրյալի հիման վրա բողոքաբերը խնդրել է բեկանել Վերաքննիչ դատարանի որոշումը և օրինական ուժի մեջ թողնել Առաջին ատյանի դատարանի վճիռը:

3. Վճռաբեկ բողոքի քննության համար էական նշանակություն ունեցող փաստերը

Վճռաբեկ բողոքի քննության համար էական նշանակություն ունեն հետևյալ փաստերը.

1.Բանկի և Ս. Օհանյանի միջև 2012 թվականի հոկտեմբերի 8-ին նույն համարի տակ՝ H/146-12, կնքվել են երկու պայմանագրեր՝ վարկային ու անշարժ գույքի առուվաճառքի և հիփոթեքի /գ.թ.5-7/:

2.Ըստ վարկային պայմանագրի՝ Բանկը Ս. Օհանյանին տրամադրում է 14.650 ԱՄՆ դոլար գումարով վարկ, 12% տարեկան տոկոսադրույքով, մինչև 04.10.2022թ.

մարելու պայմանով... Շուկայական պայմաններից ելնելով կողմերի համաձայնությամբ վարկի տոկոսադրույքը կարող է փոփոխվել: Վարկը տրամադրվում է Ստեփանակերտ քաղաքի Հեքիմյան փողոցի թիվ 4 «բ» շենքի թիվ 19 հասցեում գտնվող բնակարանի ձեռք բերման նպատակով: Վարկային պարտավորությունների կատարման ապահովման միջոց է հանդիսանում վարկային միջոցների հաշվին ձեռք բերվող և կողմերի միջև կնքված անշարժ գույքի առուվաճառքի և հիփոթեքի պայմանագրի առարկա հանդիսացող վերը նշված բնակարանի նկատմամբ գրավի իրավունքը:

3. Համաձայն անշարժ գույքի առուվաճառքի և հիփոթեքի պայմանագրի՝ Բանկը հիփոթեքային վարկ է տրամադրում Գնորդին /Ս.Օհանյանին/ Ստեփանակերտ քաղաքի Հեքիմյան փողոցի թիվ 4«բ» շենքի թիվ 19 հասցեում գտնվող անշարժ գույքը ձեռք բերելու նպատակով՝ համաձայն Բանկի և Ս.Օհանյանի միջև 2012թ. հոկտեմբերի 8-ին կնքված վարկային պայմանագրի /պայմանագրի 1.1 կետ/: Նշված պայմանագրի 1.2 կետի համաձայն՝ Բանկը վաճառում է Ս.Օհանյանին անշարժ գույքը, իսկ Ս.Օհանյանը վճարում է դրա դիմաց 10.700.000 ՀՀ դրամ՝ ընդունելով անշարժ գույքն ի սեփականություն և վերոհիշյալ վարկի ուղղությամբ ողջ պարտավորությունների կատարման ապահովման նպատակով գրավադրում է ձեռքբերվող անշարժ գույքը: Պայմանագրի 6.2 կետի համաձայն՝ 14.650 ԱՄՆ դոլարը Բանկի կողմից Գնորդի «Արցախբանկ» ՓԲԸ «Վերածնունդ» մասնաձյուղում սպասարկվող բանկային հաշվից, որին մուտքագրվում են վարկի միջոցները, առանց Գնորդի լրացուցիչ հանձնարարականի փոխարկվում է ՀՀ դրամի՝ վարկային պայմանագրի կնքման օրվա դրությամբ բանկի կողմից սահմանված արտարժույթի առքի փոխարժեքով / 1 ԱՄՆ դոլարը հավասար է 404,5 ՀՀ դրամի/ և Գնորդի կողմից վճարված կանխավճարի գումարների հետ միասին միանվագ փոխանցվում է թիվ 22311000017900 տարանցիկ հաշվին՝ սույն պայմանագրի ստորագրումից, նոտարական վավերացումից, սահմանված կարգով պետական գրանցումից հետո 2 բանկային օրվա ընթացքում:

4. Նշված պայմանագրի հիման վրա նշված բնակարանի նկատմամբ ԼՂՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Ստեփանակերտի տարածքային ստորաբաժանման կողմից 2012թ. հոկտեմբերի 18-ին գրանցվել է Ս. Օհանյանի սեփականության իրավունքը /գ.թ.8/:

5. «Արցախբանկ» ՓԲԸ «Վերածնունդ» մասնաձյուղի կառավարչի՝ Ս.Օհանյանին հասցեագրած 04.03.13թ. գրության համաձայն՝ անշարժ գույքի առուվաճառքի և հիփոթեքի պայմանագրի համաձայն բնակարանի դիմաց կանխավճարի գումարը չմուծելու պատճառով անհրաժեշտ է 5 օրվա ժամկետում ներկայանալ մասնաձյուղ՝ նշված պայմանագիրը երկկողմանի լուծելու նպատակով /գ.թ.10/:

6. Համաձայն 25.09.2012թ. N 120925003455011 հայտարարագրի՝ Մարատ Օհանյանն «Արցախբանկ» ՓԲԸ «Վերածնունդ» մասնաձյուղում կատարել է 2.974.923.30 ՀՀ դրամի վճարում, որպես Սամվել Սարգսյանի ունեցած վարկի և տոկոսի լրիվ մարում /գ.թ.31/:

7. Ըստ Բանկի կողմից ներկայացված «Հաշվետվություն վարկային կամ ավանդային հաշիվ չունեցող անձանց կողմից կատարված գործարքների վերաբերյալ» փաստաթղթի՝ Ս.Օհանյանը 06.09.2012-06.09.2013թթ. փոխանցել է 115.000 ՀՀ դրամ /գ.թ.55/:

4. Գերագույն դատարանի պատճառաբանությունները և եզրահանգումը

Վերանայելով Վերաքննիչ դատարանի որոշումը վճռաբեկ բողոքի հիմքերի և հիմնավորումների սահմաններում, Գերագույն դատարանը գտնում է, որ բողոքը ենթակա է մերժման՝ հետևյալ պատճառաբանությամբ.

Համաձայն գործող օրենսդրության՝ դատական ակտերի փոփոխման կամ բեկանման հիմքեր են հանդիսանում նյութական կամ դատավարական իրավունքի նորմերի խախտումները, որոնք ազդել են գործի ելքի վրա, դատարանի ըստ էության ճիշտ դատական ակտը չի կարող բեկանվել միայն ձևական նկատառումներով /ԼՂՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 239-241-րդ հոդվածներ/:

Նշվածից հետևում է, որ դատական ակտը վերադաս դատարանի կողմից կարող է բեկանվել միայն այն դեպքում, երբ վճռաբեկ բողոքում նշված փաստարկներն էական են գործի ըստ էության ճիշտ լուծման համար և երբ վերանայվող դատական ակտն անհիմն ու անօրինական է և կայացվել է նյութական կամ դատավարական իրավունքի նորմերի այնպիսի էական խախտումներով, որոնք հանգեցրել են գործի սխալ լուծմանը:

Պարզելու համար, թե, արդյոք, վճռաբեկ բողոքի հիմքերը բավարար են Վերաքննիչ դատարանի որոշումը բեկանելու համար, Գերագույն դատարանն անհրաժեշտ է համարում վերլուծել տվյալ վեճին վերաբերող, ինչպես նաև բողոքարկվող որոշման մեջ և վճռաբեկ բողոքում վկայակոչված իրավական նորմերը: Այսինքն՝ Գերագույն դատարանի խնդիրն է սույն վճռաբեկ բողոքի շրջանակներում գնահատել կողմերի միջև կնքված պայմանագրերի իրավաչափության, պայմանագրերից ծագած պարտավորությունների առաջացման, կնքված պայմանագրերի լուծման համար հիմքերի առկայության հարցերը :

ԼՂՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 3-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ քաղաքացիական օրենսդրությունը հիմնվում է իր կողմից կարգավորվող հարաբերությունների մասնակիցների հավասարության, կամքի ինքնավարության և գույքային ինքնուրույնության, սեփականության անձեռնմխելիության, պայմանագրի ազատության, մասնավոր գործերին որևէ մեկի կամայական միջամտության անթույլատրելիության, քաղաքացիական իրավունքների անարգել իրականացման անհրաժեշտության, խախտված իրավունքների վերականգնման ապահովման, դրանց դատական պաշտպանության սկզբունքների վրա: Նույն հոդվածի 2-րդ մասի առաջին պարբերության համաձայն՝ քաղաքացիները և իրավաբանական անձինք քաղաքացիական իրավունքները ձեռք են բերում ու իրականացնում իրենց կամքով և ի շահ իրենց: Նրանք ազատ են պայմանագրի հիման վրա սահմանելու իրենց իրավունքները և պարտականությունները, որոշելու պայմանագրի՝ օրենսդրությանը չհակասող ցանկացած պայման:

ԼՂՀ քաղաքացիական օրենսգրքի քաղաքացիական իրավունքների և պարտականությունների ծագման հիմքերը սահմանող 10-րդ հոդվածը, ի թիվս այլ հիմքերի, սահմանում է, որ քաղաքացիական իրավունքները և պարտականությունները ծագում են օրենքով նախատեսված պայմանագրերից և այլ գործարքներից, որոնք թեև օրենքով նախատեսված չեն, սակայն դրան չեն հակասում:

Համաձայն ԼՂՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 436-րդ հոդվածի 1-ին մասի՝ պայմանագիր է համարվում երկու կամ մի քանի անձանց համաձայնությունը, որն ուղղված է քաղաքացիական իրավունքներ և պարտականություններ սահմանելուն, փոփոխելուն կամ դադարելուն:

ԼՂՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 437-րդ հոդվածի 4-րդ մասը սահմանում է, որ պայմանագրի պայմանները որոշվում են կողմերի հայեցողությամբ, բացի այն դեպքերից, երբ համապատասխան պայմանի բովանդակությունը սահմանված է օրենքով կամ այլ իրավական ակտերով /հոդված 438/:

ԼՂՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 448-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ պայմանագիրը համարվում է կնքված, եթե կողմերի միջև պահանջվող ձևով համաձայնություն է ձեռք բերվել պայմանագրի բոլոր էական պայմանների վերաբերյալ: Էական են համարվում պայմանագրի առարկայի մասին պայմանները, օրենքում կամ այլ իրավական ակտերում որպես էական նշված կամ պայմանագրի սովյալ տեսակի համար անհրաժեշտ պայմանները, ինչպես նաև այն բոլոր պայմանները, որոնց վերաբերյալ կողմերից մեկի հայտարարությամբ պետք է համաձայնություն ձեռք բերվի:

Նշված նորմի վերլուծությունից հետևում է, որ էական են համարվում պայմանագրի այն պայմանները, որոնց առկայությունը սովյալ պայմանագրում անհրաժեշտ է, և պայմանագիրը կնքված կարող է համարվել միայն այն դեպքում, երբ համաձայնություն է կայացվել բոլոր այդ պայմանների շուրջ:

Ինչպես հետևում է գործի նյութերից՝ կողմերի միջև ծագել են առուվաճառքի, հիփոթեքի և վարկային իրավահարաբերություններ:

ԼՂՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 470-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ առուվաճառքի պայմանագրով կողմերից մեկը /վաճառողը/ պարտավորվում է մյուս կողմին /գնորդին/ որպես սեփականություն հանձնել /գույք/ ապրանք, իսկ գնորդը պարտավորվում է ընդունել այդ ապրանքը և դրա համար վճարել որոշակի գումար /գինը/: ԼՂՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 501-րդ հոդվածի պահանջներից բխում է, որ գնորդը պարտավոր է ապրանքի համար վճարել առուվաճառքի պայմանագրով նախատեսված գինը...: Նշված իրավակարգավորումներից հետևում է, որ առուվաճառքի պայմանագիրը դասվում է հատուցելի պայմանագրերի շարքին, քանի որ գույքը գնորդին հանձնելու դիմաց գնորդը վաճառողին որոշակի դրամական գումար է վճարում, և նրա գինը պայմանագրի էական պայմաններից մեկն է:

Ամփոփելով վերոգրյալը կարելի է հետևություն անել, որ պայմանագրերից կողմերի համար ծագում են պարտավորություններ, որոնք, համաձայն ԼՂՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 347-րդ հոդվածի, պետք է կատարվեն պատշաճ՝ պարտավորության պայմաններին, օրենքին և այլ իրավական ակտերի պահանջներին համապատասխան, իսկ նման պայմանների ու պահանջների բացակայության դեպքում՝ գործարար շրջանառության սովորույթներին կամ սովորաբար ներկայացվող այլ պահանջներին համապատասխան:

Գերագույն դատարանը հարկ է համարում արձանագրել, որ պայմանագիրն այնպիսի առանձնահատուկ իրավական միջոց է, որի շրջանակներում յուրաքանչյուր կողմի նպատակը կարող է իրականացվել մյուս կողմի նպատակների իրագործման միջոցով, որը և ծնում է պայմանագիրը պատշաճ կատարելու շահագրգռվածությունը:

Օրենսդրությամբ սահմանված են դեպքեր, երբ որ պայմանագրերը կարող են փոփոխվել կամ լուծվել:

ԼՂՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 466-րդ հոդվածի 1-ին և 2-րդ մասերի համաձայն՝ պայմանագրի փոփոխումը և լուծումը հնարավոր է կողմերի համաձայնությամբ, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով կամ պայմանագրով: Պայմանագիրը, կողմերից մեկի պահանջով, կարող է փոփոխվել կամ լուծվել

դատարանի վճռով միայն մյուս կողմի թույլ տված՝ պայմանագրի էական խախտման կամ օրենքով կամ պայմանագրով նախատեսված այլ դեպքերում: Էական է ճանաչվում կողմերից մեկի թույլ տված պայմանագրի խախտումը, որը հանգեցնում է մյուս կողմի համար այնպիսի վնասի, որն զգալիորեն զրկում է վերջինիս այն բանից, ինչը նա իրավունք ուներ ակնկալել պայմանագիրը կնքելիս:

ԼՂՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 467-րդ հոդվածի 1-ին և 2-րդ մասերի համաձայն՝ հանգամանքների, որոնցից ելել էին կողմերը պայմանագիրը կնքելիս, էական փոփոխությունը հիմք է պայմանագրի փոփոխման կամ լուծման համար, եթե այլ բան նախատեսված չէ պայմանագրով կամ չի բխում դրա էությունից: Հանգամանքների փոփոխությունն էական է համարվում, եթե դրանք այնքան են փոփոխվել, որ եթե կողմերը կարողանային դա ողջամտորեն կանխատեսել, նրանց միջև կկնքվեր էականորեն տարբեր պայմաններով պայմանագիր կամ ընդհանրապես պայմանագիր չէր կնքվի: Եթե կողմերը համաձայնության չեն հասել պայմանագիրն էականորեն փոփոխված հանգամանքներին համապատասխանեցնելու կամ դրա լուծման հարցում, պայմանագիրը կարող է լուծվել, իսկ սույն հոդվածի 4-րդ կետով նախատեսված հիմքերով՝ շահագրգիռ կողմի պահանջով փոփոխվել դատարանով՝ հետևյալ պայմանների միաժամանակյա առկայությամբ՝ 1/ պայմանագիր կնքելու պահին կողմերը ելել են այն բանից, որ հանգամանքների նման փոփոխություն տեղի չի ունենա, 2/ հանգամանքների փոփոխությունն առաջացել է այնպիսի պատճառներով, որոնք շահագրգիռ կողմը չի կարող հաղթահարել դրանք ծագելուց հետո՝ պայմանագրի բնույթով և շրջանառության պայմաններով նրանից պահանջվող հոգատարությամբ և շրջահայացությամբ, 3/ պայմանագրի կատարումն առանց դրա պայմանների փոփոխման այնքան կխախտեր կողմերի՝ պայմանագրին համապատասխանող գույքային շահերի հարաբերակցությունը և շահագրգիռ կողմին այնպիսի վնաս կպատճառեր, որը նրան զգալի չափով կզրկեր այն բանից, որին իրավունք ուներ հավակնել պայմանագիրը կնքելիս, 4/ գործարար շրջանառության սովորույթներից կամ պայմանագրի էությունից չի բխում, որ հանգամանքների փոփոխության ռիսկը կրում է շահագրգիռ կողմը:

Նշված իրավական նորմերի մեկնաբանումից հետևում է, որ պայմանագրերը պետք է կատարվեն այն պայմաններով, որոնցով կնքվել են, կողմերին իրավունք է վերապահվում փոխադարձ համաձայնությամբ փոփոխել և լուծել պայմանագիրը /եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով կամ պայմանագրով/, պայմանագիրը կարող է փոփոխվել կամ լուծվել ոչ միայն կողմերի համաձայնությամբ, այլև կողմերից մեկի պահանջով: Ընդ որում, կողմերից մեկի պահանջով պայմանագիրը կարող է փոփոխվել կամ լուծվել միայն դատարանի վճռով: Պայմանագրերը դատական կարգով կարող են փոփոխվել կամ լուծվել պայմանագրի կողմի թույլ տված պայմանագրի էական խախտման կապակցությամբ, հանգամանքների էական փոփոխության կապակցությամբ և օրենքով կամ պայմանագրով նախատեսված այլ դեպքերում:

Վերլուծելով նշված իրավական նորմերի մյուս դրույթները, Գերագույն դատարանը փաստում է, որ օրենսդիրը ԼՂՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 466-րդ հոդվածի 2-րդ մասում սահմանել է կանոն, որը շատ կարևոր դեր է խաղում շուկայական հարաբերությունների հաստատման գործում, քանի որ աջակցում է պայմանագրային հարաբերությունների կայունությանը և կողմերի փոխադարձ պատասխանատվության բարձրացմանը: Անհրաժեշտ է ընդգծել նաև, որ օրենսդիրը

պայմանագրի փոփոխման կամ լուծման հիմքում դնելով պայմանագրի էական խախտման հատկանիշը, այն չի հավասարեցնում պայմանագրի էական պայմանների խախտման հետ, այլ սահմանում է, որ պայմանագիրը փոփոխելու կամ լուծելու համար բավարար չէ կողմերից մեկի թույլ տված պայմանագրի խախտման փաստի առկայությունը, բացի այդ այն պետք է հանգեցնի մյուս կողմի համար այնպիսի վնասի, որն զգալիորեն զրկում է վերջինիս այն բանից, ինչը նա իրավունք ուներ ակնկալել պայմանագիրը կնքելիս:

Գերագույն դատարանը գտնում է, որ սույն վեճի շրջանակներում կողմերի միջև կնքված պայմանագրի խախտումը էական լինելը որոշելու համար պետք է հաշվի առնել, թե այն էական է զրկում մյուս կողմին դրանից, ինչը նա իրավասու էր ակնկալել, որևէ կողմ կրում է անհամաչափ կորուստներ, թե ոչ, այդ խախտումը դիտավորությամբ է կատարվել, թե եղել են հարգելի պատճառներ՝ պայմանագրի պայմանները ժամանակին չկատարելու համար, չեն սպառվել, արդյոք, խախտումը վերացնելու միջոցները:

ԼՂՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 447-րդ հոդվածի 1-ին մասը սահմանում է, որ պայմանագրի պայմանները մեկնաբանելիս՝ դատարանը պետք է ելնի նրանում պարունակվող բառերի և արտահայտությունների տառացի նշանակությունից: Պայմանագրի պայմանի տառացի նշանակությունը պարզ չլինելու դեպքում այն սահմանվում է պայմանագրի մյուս պայմանների և պայմանագրի ամբողջական իմաստի հետ համադրելու միջոցով:

Նշված հոդվածի վերլուծությունից հետևում է, որ պայմանագրում պայմանները պետք է արտահայտված լինեն պարզ, տարաձայնությունների տեղիք չստան, հաշվի առնեն կրթության տարբեր մակարդակ ունեցող անձանց շահերը և մատչելի լինեն ըմբռնելու համար: Մինչդեռ Բանկի և պատասխանող Ս.Օհանյանի միջև կնքված անշարժ գույքի առուվաճառքի և հիփոթեքի պայմանագրի 6.2 կետը, պարունակելով կանխավճարի չափը, որն երևան է հանվում միայն թվաբանական գործողության կատարման արդյունքում /վաճառքի գնից՝ 10.700.000 ՀՀ դրամից հանելով վարկային միջոցները ստացվում է 4.774.075 ՀՀ դրամ/, այն չի արտահայտել թվերով: Կանխավճարի գումարի չափի մասին չի նշվել նաև Բանկի մասնաճյուղի՝ պատասխանող Ս.Օհանյանին հասցեագրած պայմանագիրը լուծելու առաջարկի մասին գրությունում /գ.թ.10/, ինչը նպաստել է կողմերի միջև տարաձայնությունների առաջացմանը:

Գերագույն դատարանը հարկ է համարում արձանագրել, որ իրավագուրկ է բողոքում վկայակոչելը պայմանագրերով չնախատեսված պայմանները, այն է՝ 2.974.923.30 ՀՀ դրամ վճարելը բնակարանի նախկին սեփականատեր Ս.Սարգսյանի ունեցած պարտավորությունների դիմաց:

Գերագույն դատարանը փաստում է նաև, որ յուրաքանչյուր դեպքում՝ ԼՂՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 466-րդ հոդվածի 2-րդ մասի իմաստով կողմերից մեկի պահանջով պայմանագրի էական խախտման հիմքով պայմանագիրը դատական կարգով լուծելը թույլատրվում է այն դեպքում, երբ որ տվյալ կողմն ինքը գործել է պայմանագրի և օրենքի սահմաններում: Մինչդեռ, Բանկը, մտնելով պատասխանողի հետ նաև արտապայմանագրային հարաբերությունների մեջ, դժվարություններ է ստեղծել պայմանագրերը պատշաճ կատարելու համար:

Այսպիսով, վերը նշված պատճառաբանություններից ելնելով՝ հիմքեր չկան բողոքը բավարարելու համար:

Ինչ վերաբերում է բողոքում ԼՂՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 467-րդ հոդվածի 1-ին մասի վկայակոչմանը, ապա Գերագույն դատարանն արձանագրում է, որ նախ՝ հայցադիմումը ներկայացվել է ԼՂՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 466-րդ հոդվածի 2-րդ մասի հիմքով, երկրորդ՝ բողոքում որևէ հիմնավորում չի բերվել հանգամանքների էական փոփոխման վերաբերյալ: Վճռաբեկ բողոքում չի բերվել նաև որևէ հիմնավորում Վերաքննիչ դատարանի կողմից դատավարական իրավունքի նորմերի խախտման վերաբերյալ:

«Մարդու իրավունքների և հիմնարար ազատությունների պաշտպանության մասին» Եվրոպական կոնվենցիայի 6-րդ հոդվածի համաձայն՝ յուրաքանչյուր ոք ունի ողջամիտ ժամկետում իր գործի քննության իրավունք: Գերագույն դատարանը գտնում է, որ գործը ողջամիտ ժամկետում քննելը Կոնվենցիայի նույն հոդվածով ամրագրված անձի արդար դատաքննության իրավունքի տարր է, հետևաբար, գործի անհարկի ձգձգումները վտանգ են պարունակում նշված իրավունքի խախտման տեսանկյունից:

Այսպիսով, Գերագույն դատարանը գտնում է, որ անհրաժեշտ է կիրառել ԼՂՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 253-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետով սահմանված Գերագույն դատարանի լիազորությունը և մերժել վճռաբեկ բողոքը՝ բողոքարկված դատական ակտը թողնելով օրինական ուժի մեջ:

Դատական ծախսերի հարցը, ԼՂՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 69-րդ հոդվածի համաձայն, անհրաժեշտ է համարել լուծված:

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

Ո Ր Ո Շ Ե Ց

1. «Արցախբանկ» փակ բաժնետիրական ընկերության վճռաբեկ բողոքը մերժել. ԼՂՀ վերաքննիչ դատարանի 2013թ. նոյեմբերի 26-ի որոշումը թողնել օրինական ուժի մեջ:

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

**ՆԱԽԱԳԱՀՈՂ
ԴԱՏԱՎՈՐՆԵՐ**

**Գ.ԱՐԶՈՒՄԱՆՅԱՆ
Ի.ԿԱՐԱՊԵՏՅԱՆ
Ա.ԱԲՐԱՀԱՄՅԱՆ**