

**ՀՀ Լոռու մարզի
Սպիտակ համայնքի ղեկավար
պարոն Ք. Նիկողոսյանին
Սամվել Մելիքի Յարմալոյանի ներկայացուցիչ՝
նույն համայնքի բնակիչ
Վիկտորյա Էդիկի Ալեքսանյանից
Հեռախոս 091 47 67 77**

Դ Ի Մ ՈՒ Մ

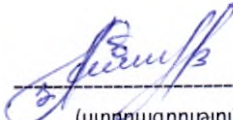
Խնդրում եմ Ձեզ տրամադրել հասցե ըստ ՀՀ Լոռու մարզի առաջին ատյանի ընդհանուր իրավասության դատարանի ԼԴ4/0052/02/24 քաղաքացիական գործի 2025 թվականի հունվարի 10-ի վճռի Սամվել Մելիքի Յարմալոյանի սեփականությունը հանդիսացող, 28,6 քառակուսի մետր մակերեսով ոչ բնակելի տարածքին (Սուրեն Ավետիսյան հրապարակի 5-6 բնակելի շենքի 21-րդ որ բնակելի տարածք):

Կանխավ շնորհակալություն:

Ներկայացվող փաստաթղթերի ցանկ՝

№	Փաստաթղթի անվանումը	Կցված է (կատարվում է/✓ նշում)
1.	Դիմում՝ լրացված սահմանված ձևով	✓
2.	Դիմումատու իրավաբանական անձի պետական գրանցման վկայականի պատճենը, ՀՎՀՀ, բանկային վավերապայմաններ	-
3.	Դիմումատու քաղաքացու անձը հաստատող փաստաթղթի պատճեն	✓
4.	ԼԴ4/0052/02/24 քաղաքացիական գործի 2025 թվականի հունվարի 10-ի վճռի պատճեն	✓
5.	Հասցեավորման նպատակով կատարված վճարման անդորրագիր	✓
6.	Այլ	-

Դիմումատու՝



(ստորագրություն)

Վիկտորյա Ալեքսանյան
(դիմումատուի անուն, ազգանուն)

17 Տպարի 2025թ.



Անդորրագիր N

164

17/03/2025

«ՀԱՅԷԿՈՆՈՄԲԱՆԿ» ԲԲԸ «ՍՊԻՏԱԿ» ՄԱՍՆԱԾՅՈՒՂ

ՎճԱՐՈՂ 99

Ալեքսանյան Վիկտորյա

ԴԵԲԵՏ

Գումար

Բանկ՝ «ՀԱՅԷԿՈՆՈՄԲԱՆԿ» ԲԲԸ «ՍՊԻՏԱԿ» ՄԱՍ

Սոցապ N

16317 1011006 1011

800.00

Գործարքը կկատարվի հաջորդ բանկային օրում՝ առավոտյան

ԿՐԵԴԻՏ

AMD

ՍՏԱՑՈՂ՝ Համայնքի տարածքում շինարարության կամ շինության արտաքին տեսքը փոփոխող վ

Բանկ՝ Սպիտակի տեղ. գանձ. բաժանմունք

90024 5161162

100

Գումարը տառերով Ինը հարյուր ՀՀ դրամ

900.00

Վճարման նպատակը՝

1

Փոխարժեքով

AMD

Հասցեավորում

Ներկայացվել է՝



Մտք. 17/03/2025 16:53:0

Տպգ. 17/03/2025 16:53:1

Հսկիչ

Հաշվապահ

ԱՆՁՆԱԳԻՐԸ ՕՏԱՐԵՆԿՐՅԱ
ՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐՈՒՄ
ՎԱԿԵՐԱԿԱՆ Է ՄԻՆՁԵՎ

THIS PASSPORT IS VALID FOR FOREIGN
COUNTRIES UNTIL:

ՆՇՈՒՄՆԵՐ · OBSERVATIONS

Հայաստանի Հանրապետություն	Հայաստանի Հանրապետություն
ՀՀ	ՀՀ
ՀՀ	ՀՀ

AL 0381000

4

ԱՆՁՆԱԳԻՐԸ ՕՏԱՐՆԵՐԿՐՅԱԼ
ՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐՈՒՄ
ՎԱԿԵՐԱԿԱՆ Է ՄԻՆՁԵՎ.

THIS PASSPORT IS VALID FOR FOREIGN
COUNTRIES UNTIL:

09.06.2028թ.



FFI

ՆՇՈՒՄՆԵՐ · OBSERVATIONS

Հարգանքի և Վերջին
Մ. Արմենյան Գ. 7/29
09. 07. 2008թ. Կարապետյան

FFI

AV 0242857



ԼԻԱԶՈՐԱԳԻՐ

**Հայաստանի Հանրապետություն, “Լոռու մարզ” նոտարական տարածք:
Երկու հազար քսանհինգ թվականի մարտի յոթին:**

ԵՍ՝ քաղ. ՍԱՄՎԵԼ ՄԵԼԻՔԻ ՅԱՐՄԱԼՈՅԱՆՍ, ծնված՝ 14/09/1959թ.-ին, ՀԾՀ՝ 2409590098, անձնագիր՝ AL0361000, տրված՝ 27/07/2023թ.-ին, 052-ի կողմից, հաշվառված՝ ԼՈՌԻ, ՍՊԻՏԱԿ, ԱՅԳԵՍՏԱՆ 3 ՆՐԲ., 20, S հասցեում, **սույն լիազորագրով լիազորում եմ՝**

քաղ. ՎԻԿՏՈՐՅԱ ԷԴԻԿԻ ԱԼԵՔՍԱՆՅԱՆԻՆ, ծնված՝ 27/12/1984թ.-ին, ՀԾՀ՝ 7712840261, անձնագիր՝ AV0242857, տրված՝ 03/06/2022թ.-ին, 052-ի կողմից, հաշվառված՝ ԼՈՌԻ, ՍՊԻՏԱԿ, Ս. ԱՎԵՏԻՍՅԱՆ Փ., 7, Ծ, 29ԲՆ հասցեում,

Լինել իմ ներկայացուցիչը Հայաստանի Հանրապետության բոլոր իրավասու կազմակերպություններում, հաստատություններում, մարմիններում, ՀՀ բոլոր նախարարություններում, ՀՀ Կառավարությունում, Արդարադատության նախարարության քաղաքացիական կացության ակտերի գրանցման համապատասխան բաժնում, համապատասխան նոտարական գրասենյակում, մարզպետարանում, համայնքապետարանում, ՀՀ բոլոր բանկերում, ՀՀ Կադաստրի կոմիտեում, սպասարկման գրասենյակներում:

Իմ փոխարեն ստորագրել, հանձնել և ստանալ համապատասխան փաստաթղթեր, տեղեկանքներ, վկայականներ, փաստաթղթերի կրկնօրինակներ, տալ ցանկացած բնույթի դիմումներ, ցանկացած բովանդակության հայտարարություններ, կատարել ցանկացած ուղղումներ ինձ պատկանող կամ իմ շահերի համար անհրաժեշտ ցանկացած փաստաթղթի մեջ, կատարել հարցումներ, ստանալ ցանկացած տեղեկատվություն կամ հարցում կամ հարցման պատասխան:

Իմ փոխարեն դատարանի վճիռը գրանցել ՀՀ Կադաստրի կոմիտեում, ստանալ Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական:

Իմ անունից կնքել համաձայնագրեր, ստորագրել անշարժ գույքի հանձնման-ընդունման ակտ, հանդես գալ “ԹԻՄ ՏԵԼԵԿՈՄ Արմենիա” ԲԲԸ-ում, “ՎԵՈԼԻԱ ՋՈՒՐ” ՓԲԸ-ում, “Հայաստանի Էլեկտրական Ցանցեր” ՓԲԸ-ում, “Գազպրոմ Արմենիա” ՓԲԸ-ում, Հրշեջ կայանում, Սեյսմիկ կենտրոններում և այլ անհրաժեշտ հաստատություններում:

Գրանցել պայմանագրեր, ստանալ անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական, ստանալ և ձևակերպել անհրաժեշտ տեղեկանքներ և փաստաթղթեր:

Համապատասխան կազմակերպությունների հետ կնքել սպասարկման պայմանագրեր կամ համաձայնություններ, անհրաժեշտության դեպքում կատարել բաժանորդի (աբոնենտի) անվանափոխություն, ստորագրել շինարարական աշխատանքների հետ կապված փաստաթղթեր:

Իմ անունից տալ դիմումներ, հայտարարություններ, համաձայնություններ, ստորագրել, հանձնել և ստանալ համապատասխան փաստաթղթեր, տեղեկանքներ, քաղվածքներ, վկայականներ, ինձ վերաբերվող ցանկացած տիպի տեղեկատվություն, այդ թվում նաև ստանալ սեյսմիկ եզրակացություն, ճարտարապետահատակագծային առաջադրանք, նախագծեր, Ձև 5, շինարարության ավարտական ակտ, փաստագրման ակտ:

Համապատասխանեցնել նախագծերը համապատասխան կազմակերպությունների հետ, կատարել չափագրում, ինքնակամի օրինականացում, ստանալ շինարարական թույլտվություն: Ծինարարության ավարտական ակտը ներկայացնել ՀՀ Կադաստրի կոմիտեում: Ստանալ Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական:

Կատարել անհրաժեշտ բոլոր տեսակի վճարումները՝ կապված պարտավորության հետ:

Կատարել այն բոլոր անհրաժեշտ գործողությունները, որոնք կապված են սույն լիազորության հետ:

Ստանալ ինձ հասցեագրված բոլոր տեսակի ծանուցագրերը, նամակները, անհրաժեշտության դեպքում կատարել այն բոլոր գործողությունները, որոնք կապված են սույն հանձնարարության հետ:

Ես՝ **ՍԱՄՎԵԼ ՄԵԼԻՔԻ ՅԱՐՄԱԼՈՅԱՆՍ**, վկայում եմ՝ գործունակության մեջ սահմանափակված չեմ, իմ նկատմամբ չկա սահմանված ինամակալություն և հոգաբարձություն: Լիազորագիրը ընթերցվեց բարձրաձայն, լիազորագրի բովանդակությունը, եությունը, նշանակությունը, ինչպես նաև իրավական հետևանքները նոտարի կողմից բացատրվել են, ինձ պարզ են և համապատասխանում են իմ ցանկությանը:

Լիազորագիրը տրված է երեք տարի ժամանակով, վերալիազորման իրավունքով, կազմված է հայերեն լեզվով չորս օրինակից, որոնք ունեն միևնույն իրավաբանական ուժը:

Լիազորող՝ *Samvel Melikyan* / **ՍԱՄՎԵԼ ՄԵԼԻՔԻ ՅԱՐՄԱԼՈՅԱՆ**

Վավերացման մակագրությունը քաղաքացու կողմից տրված լիազորագրի վրա երկու հազար քսանհինգ թվականի մարտի յոթին:

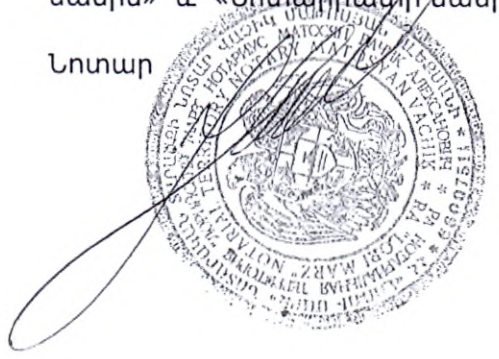
Սույն լիազորագիրը հաստատված է իմ՝ Հայաստանի Հանրապետության "Լոռու մարզ" նոտարական տարածքի նոտար ՎԱՉԻԿ ՄԱԹՈՍՅԱՆԻՍ կողմից: Լիազորագիրը ստորագրվել է քաղ. **ՍԱՄՎԵԼ ՄԵԼԻՔԻ ՅԱՐՄԱԼՈՅԱՆԻ** կողմից իմ ներկայությամբ:

Նրա ինքնությունը հաստատված է, գործունակությունը ստուգված է: Գրանցված է սեղանամատյանում N 588

Գանձված է պետական տուրք, հինգ հարյուր ՀՀ դրամ և ծառայության վճար երկու հազար ՀՀ դրամ, որը չի ներառում ավելացված արժեքի հարկը՝ 20%՝ համաձայն «Պետական տուրքի մասին» և «Նոտարիատի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքների:

Նոտար

Վաչիկ Ալեքսանի Մաթոսյան





ՀՀ ԼՈՌՈՒ ՄԱՐԶԻ ԱՌԱՋԻՆ ԱՏՅԱՆԻ
ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԻՐԱՎԱՍՈՒԹՅԱՆ ԴԱՏԱՐԱՆԻ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄ

№ 6879/25

« 07 » 03 2025թ.

ՀՀ Լոռու մարզ,
ք. Ալավերդի, Թումանյան 1
Հեռ. (0253) 2-42-23

Սամվել Մելիքի Յարմալոյանի
Ներկայացուցիչ Վիկտորյա Ալեքսանյանին
ՀՀ, Լոռու մարզ, ք. Սպիտակ, Ալեք Մանուկյան փ., 1

Ձեզ է վերադարձվում թիվ **ԼԴ4/0052/02/24** գործով ՀՀ Լոռու մարզի առաջին աստիճանի ընդհանուր իրավասության դատարանի (դատավոր՝ Բ. Գրիգորյան) 10.01.2025 թվականի վճիռը՝ վավերացված երկրորդ կնիքով և օրինական ուժ ստանալու վերաբերյալ ծանուցմամբ, առդիր՝ 8 թերթից:

Դատավորի օգնական՝

Երվանդ Հովհաննիսյան



Քաղաքացիական գործ թիվ ԼՂԿ/0052/02/24

Վ Ճ Ի Ռ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԱՆՈՒՆԻՑ

«10» հունվարի 2025թ.

ք. Ալավերդի

Հայաստանի Հանրապետության Լոռու մարզի առաջին աստյանի ընդհանուր իրավասության դատարանը (այսուհետ նաև՝ Դատարան)

նախագահությամբ՝ դատավոր
քարտուղարությամբ՝

Բակուր Գրիգորյանի,
Մելանյա Դարչինյանի,

մասնակությամբ՝
հայցվորի ներկայացուցիչ

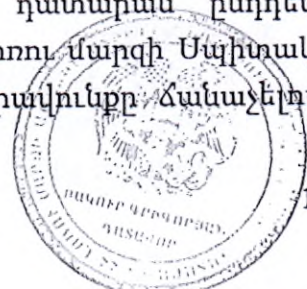
Վիկտորյա Ալեքսանյանի
(փաստաբանական գործունեության
արտոնագիր՝ թիվ 988, լիազորագիր՝ տրված
16.04.2024 թվականին, 2 տարի ժամկետով),

դռնբաց դատական նիստում քննելով քաղաքացիական գործն ըստ հայցի Սամվել Մելիքի Յարմալոյանի (ՀՀ քաղաքացու անձնագիր՝ AL0361000, տրված՝ 27.07.2023 թվականին, 052-ի կողմից, այսուհետ նաև՝ Հայցվոր) ընդդեմ Հայաստանի Հանրապետության՝ ի դեմս ՀՀ կառավարության, ՀՀ Լոռու մարզի Սպիտակ համայնքի՝ ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականության իրավունքը ճանաչելու պահանջի մասին,

Պ Ա Ր Ձ Ե Ց

1. Գործի դատավարական նախապատմությունը.

Սամվել Մելիքի Յարմալոյանը 13.05.2024 թվականին հայցադիմում է ներկայացրել ՀՀ Լոռու մարզի առաջին աստյանի ընդհանուր իրավասության դատարան ընդդեմ Հայաստանի Հանրապետության՝ ի դեմս ՀՀ կառավարության, ՀՀ Լոռու մարզի Սպիտակ համայնքի՝ ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականության իրավունքը ճանաչելու պահանջի մասին:



Հայցադիմումը 13.05.2024 թվականին մակագրվել է դատավոր Բակուր Գրիգորյանին և կից փաստաթղթերով դատավորի աշխատակազմին է տրամադրվել 17.05.2024 թվականին:

Դատարանի 27.05.2024 թվականի որոշմամբ հայցադիմումն ընդունվել է վարույթ:

Դատարանի 18.06.2024 թվականի որոշմամբ 23.07.2024 թվականին հրավիրվել է նախնական դատական նիստ: Դատական նիստը հետաձգվել է նշանակվելով 26.09.2024 թվականին:

26.09.2024 թվականին հրավիրված նախնական դատական նիստի ժամանակ Դատարանն ապացուցման պարտականությունը բաշխելու մասին որոշում է կայացրել:

Նախնական դատական նիստ է հրավիրվել 31.10.2024 թվականին:

31.10.2024 թվականին հրավիրված նախնական դատական նիստի ժամանակ Դատարանի արձանագրային որոշմամբ գործով որպես վկա են ներգրավվել Արթուր Լյովայի Աթոյանը և Կարեն Արամայիսի Սահակյանը:

Դատարանի նույն օրվա մեկ այլ որոշմամբ նախնական դատական նիստն ավարտվել է և գործը 17.12.2024 թվականին նշանակվել է դատաքննության:

17.12.2024 թվականին կայացած դատաքննությանը Դատարանը, հետազոտելով գործում առկա ապացույցները և ավարտելով գործի դատաքննությունը, վճռի հրապարակման օր է նշանակել 2025 թվականի հուլիսի 10-ը:

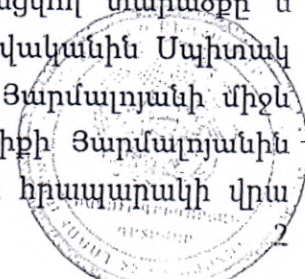
Գործին երրորդ անձինք չեն ներգրավվել:

Հայցի առարկան և (կամ) հիմքը չեն փոփոխվել:

2. Հայցվորի դիրքորոշումը.

Հայցվորը, դիմելով դատարան, հայցադիմումով հայտնել է, որ 07.12.1988 թվականին Սպիտակ քաղաքում տեղի ունեցած ավերիչ երկրաշարժից հետո իրենց բնակարանն ավիրվել է, որի պատճառով ժամանակավորապես բնակություն են հաստատել քաղաքի կենտրոնական մասում տեղադրված տնակում: Ունեցել է նաև մետաղյա թիթեղից պատրաստված ավտոտնակ: Քանի որ 2000-ական թվականներին քաղաքում ընթացել են լայնածավալ վերականգնողական շինարարական աշխատանքներ, քաղաքապետարանից իր ընտանիքին առաջարկել են ազատել տարածքը, որովհետև այդ տարածքում պետության կողմից պետք է կառուցվեն բնակարաններ: Տարածքն ազատելու դիմաց քաղաքապետը մի քանի ընտանիքների, այդ թվում՝ իր ընտանիքին, խոստացել է քաղաքի հրապարակում կառուցվող բնակելի շենքերի ոչ բնակելի հատվածից տրամադրել տարածք:

Իրենք հավատացել են և ընտանիքով տեղափոխվել են Այգեստան փողոց: Երկարատև բանակցություններից հետո ի վերջո իրենց 2002 թվականի հունվարին հրավիրել են քաղաքապետարան, հատակագծի վրա ցույց տվել իրենց հատկացվող տարածքը և առաջարկել են կնքել վարձակալության պայմանագիր: 10.01.2002 թվականին Սպիտակ համայնքի՝ ի դեմս բնակֆոնդի վարիչ Հ. Մխիթարյանի և Սամվել Յարմալոյանի միջև կնքվել է վարձակալության պայմանագիր, ըստ որի՝ Սամվել Մելիքի Յարմալոյանին վարձակալության իրավունքով հատկացվում է Սուրեն Ավետիսյան հրապարակի վրա



կառուցված 5-6 շենքի 21-րդ ոչ բնակելի տարածքից 28,6 քմ մակերեսով տարածք:

Պայմանագիրը վավերացվել է քաղաքապետ Համլետ Սարգսյանի կողմից:

Պայմանագրի 3.2 կետի համաձայն՝ 1քմ-ի դիմաց սահմանվել է 20 ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամ: Վարձակալության ընդհանուր գումարը կազմել է 572 ԱՄՆ դոլար:

Պայմանագրի 4.1 կետով սահմանվել է, որ վարձակալած գույքն անցնում է վարձակալի սեփականությանը՝ պայմանագրով սահմանված ամբողջ գումարը վճարելու դեպքում: Բացի այդ, բանավոր ձևով նույնպես բացատրել են, որ վարձակալության ողջ գումարը վճարելուց հետո, այդ տարածքը, որի ներքին հարդարման աշխատանքները կատարված չեն եղել, անցնում են իրենց սեփականությանը: Դրա հիման վրա Հայցվորը 29.07.2002 թվականին Սպիտակի քաղաքապետարանի հաշվեհամարին վճարել է պայմանագրով սահմանված ամբողջ վարձավճարի գումարը՝ 572 ԱՄՆ դոլարին համարժեք 271.000 (երկու հարյուր յոթանասունմեկ հազար) ՀՀ դրամը: Դրանից հետո սկսել է Սուրեն Ավետիսյան հրապարակի վրա կառուցված 5-6 շենքի 21-րդ ոչ բնակելի տարածքից 28,6 քմ մակերեսով տարածքը փաստացի տիրապետել և օգտագործել որպես իր սեփական գույքը, իր ուժերով և իր հաշվին կատարել է ներքին հարդարման աշխատանքները (պատերի սվաղ, ներկարարական աշխատանքներ, հատակի ստյաժկա, սալիկապատում, դուռ և լուսամուտներ տեղադրել և այլն):

Տարածքի սեփականության իրավունքի խնդրի լուծման համար բազմիցս դիմել է Սպիտակ համայնքին, Լոռու մարզպետարան, սակայն խնդիրը որևէ ձևով կարգավորում չի ստացել: Ստացված պատասխաններով իրեն տեղեկացրել են, որ նշված հասցեով անշարժ գույքը հանդիսանում է Հայաստանի Հանրապետության սեփականությունը:

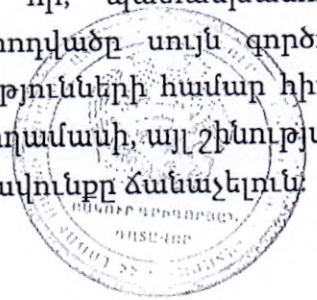
Հիշյալ անշարժ գույքն արդեն 22 տարի է, իր կողմից օգտագործվում է բարեխիղճ, բացահայտ և անընդմեջ, որպես իր սեփականը, կանոնավոր վճարում է էլեկտրաէներգիայի և խմելու ջրի վարձավճարները:

Գտել է, որ սույն գործում առկա փաստական հանգամանքների հիման վրա վերը նշված 28,6 քմ տարածքի նկատմամբ ձեռքբերման վաղեմության ուժով պետք է ճանաչվի իր սեփականության իրավունքը:

Որպես իրավական հիմնավորումներ՝ վկայակոչել է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 172-րդ հոդվածի 5-րդ մասը, 178-րդ հոդվածի 1-ին և 3-րդ մասերը, 187-րդ հոդվածի 1-ին մասը:

Ելնելով վերոգրյալից՝ խնդրել է ՀՀ Լոռու մարզի Սպիտակ քաղաքի Սուրեն Ավետիսյան հրապարակում կառուցված բնակելի թիվ 5-6 շենքի 21-րդ ոչ բնակելի 28,6 քմ մակերեսով տարածքի նկատմամբ ձեռքբերման վաղեմության հիմքով ճանաչել իր՝ Սամվել Մելիքի Յարմալոյանի սեփականության իրավունքը:

Պատասխանողի ներկայացրած դիրքորոշման վերաբերյալ Հայցվորի ներկայացուցիչը առարկություն է ներկայացրել՝ հայտնելով որ, պատասխանողի ներկայացուցչի վկայակոչած՝ ՀՀ հողային օրենսգրքի 72-րդ հոդվածը սույն գործով ընդհանրապես կիրառելի չէ և չի կարող ներկայացված առարկությունների համար հիմք հանդիսանալ, քանի որ Հայցվորի պահանջը վերաբերում է ոչ թե հողամասի, այլ շինության նկատմամբ ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականության իրավունքը ճանաչելուն:



Վկայակոչելով ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 187-րդ հոդվածը, 280-րդ հոդվածի 1-ին մասը, թիվ ԵՇԴ/0987/02/09 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճարելի դատարանի հայտնած իրավական դիրքորոշումը՝ հայտնել է, որ Հայցվորը վերը նշված անշարժ գույքը ձեռք է բերել դեռևս 2002 թվականին և օգտագործել որպես սեփական գույք, իսկ Հայաստանի Հանրապետության անվարձ ք.Սպիտակ Ս.Ավետիսյան հրապարակ թիվ 65 բնակելի շենքը, որին կից է Հայցվորի ձեռք բերած տարածքը, պետական գրանցում է ստացել 25.06.2008 թվականին, այսինքն՝ Հայցվորի կողմից գույքի տիրապետման ընթացքում: Այնուհետև, գույքի սեփականատերը՝ Հայաստանի Հանրապետությունը, ցուցաբերելով անգործություն, գույքն ազատելու համար երբևէ որևէ պահանջ Հայցվորին չի ներկայացրել:

Հարկ է համարել հավելել, որ Լոռու մարզի առաջին ատյանի դատարանը՝ նախագահությամբ դատավոր Ա. Մկոյանի, թիվ ԼԴ4/1183/02/22 քաղաքացիական գործով 28.02.2024 թվականին հրապարակված վճռով բավարարել է Արշակ Դավթյանի հայցը և ձեռքբերման վաղեմության ուժով ճանաչել է վերջինիս սեփականության իրավունքը Սպիտակ քաղաքի Ս.Ավետիսյան հրապարակում կառուցված թիվ 3 շենքի 28,6 քմ մակերեսով տարածքի (որը կից է Հայցվորի ձեռք բերած տարածքին) նկատմամբ: Ինչպես սույն գործով, այնպես էլ թիվ ԼԴ4/1183/02/22 քաղաքացիական գործով, փաստական հանգամանքները նույնն են:

Լոռու մարզի առաջին ատյանի դատարանը՝ նախագահությամբ դատավոր Ե. Առաքելյանի, թիվ ԼԴ4/0033/02/23 քաղաքացիական գործով 19.06.2024 թվականին հրապարակված վճռով բավարարել է Սացակ Մելոյանի հայցն ընդդեմ ՀՀ կառավարության և ձեռքբերման վաղեմության ուժով ճանաչել է վերջինիս սեփականության իրավունքը Սպիտակ քաղաքի Ս. Ավետիսյան հրապարակում կառուցված թիվ 2 բազմաբնակարան շենքի առաջին հարկում գտնվող 28 քմ մակերեսով ոչ բնակելի տարածքի նկատմամբ:

Նշված գործով նույնպես փաստական հանգամանքները նույնն են:

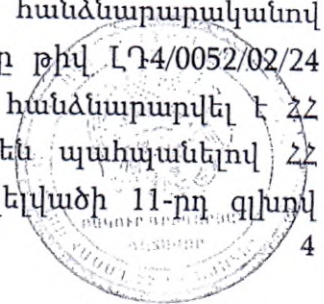
Շարադրվածի հիման վրա խնդրել է պատասխանողի դիրքորոշմամբ ներկայացված առարկությունները համարել անհիմն և հայցը բավարարել:

Դատական նիստին ներկայացել է Հայցվորի ներկայացուցիչը, պնդել է հայցը, խնդրել է այն բավարարել:

3. Պատասխանողների դիրքորոշումը.

Պատասխանող Հայաստանի Հանրապետության՝ ի դեմս ՀՀ կառավարության անունից ՀՀ Լոռու մարզպետը դիրքորոշում է ներկայացրել, որով առարկել է հայցի դեմ՝ հետևյալ հիմնավորմամբ.

Վարչապետի 05.06.2024 թվականի թիվ 02/07.36/19757-2024 հանձնարարականով Տարածքային կառավարման և ենթակառուցվածքների նախարարը թիվ ԼԴ4/0052/02/24 գործով նշանակվել է հիմնական պատասխանատու (ՀԱՎԱՔ) և հանձնարարվել է ՀՀ կառավարության անունից հանդես գալ դատարանում՝ խստորեն պահպանելով ՀՀ կառավարության 25.02.2021 թվականի թիվ 252-Լ որոշման հավելվածի 11-րդ գլխով



սահմանված կանոնները: Նույն հանձնարարականով Լոռու մարզպետին ևս հանձնարարվել է դատարանում սույն գործով ապահովել ներկայացուցչություն:

Ելնելով վերոգրյալից՝ ներկայացրել է ՀՀ տարածքային կառավարման և ենթակառուցվածքների նախարարության դիրքորոշումը՝ թիվ ԼԴ4/0052/02/24 քաղաքացիական գործով հայցադիմումի վերաբերյալ, որին համակարծիք է նաև ՀՀ Լոռու մարզպետը:

Գտել են, որ հայցն անհիմն է և ենթակա է մերժման՝ հետևյալ պատճառաբանությամբ և հիմնավորումներով.

Վկայակոչել է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 1-ին հոդվածի 4-րդ մասը, 187-րդ հոդվածը, ՀՀ հողային օրենսգրքի 1-ին հոդվածի 4-րդ մասը, 51-րդ, 72-րդ հոդվածները, թիվ ԵԴ/9457/02/19, թիվ 3-1435 (ՎԴ) քաղաքացիական գործերով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի հայտնած դիրքորոշումները:

Եզրահանգել է, որ, թեպետ ինչպես ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքով, այնպես էլ ՀՀ հողային օրենսգրքով, նախատեսված են ձեռքբերման վաղեմության ուժով իրավունքների առաջացման կառուցակարգեր, այնուամենայնիվ, այդ կառուցակարգերը միմյանցից բավական տարբեր են:

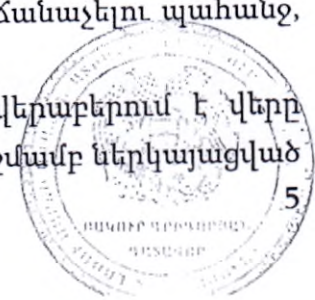
Հարկ է համարել նկատել, որ Վճռաբեկ դատարանի կողմից հատկորոշվել է, որ պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողերի նկատմամբ ձեռքբերման վաղեմության իրավունքի ծագման վերաբերյալ իրավահարաբերությունները կարգավորվում են ՀՀ հողային օրենսգրքով, իսկ այլ անձանց պատկանող հողամասերի նկատմամբ՝ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքով:

Հաշվի առնելով վերոգրյալ վերլուծությունը և համադրելով վերը ներկայացված դատողությունները՝ գտել է, որ ՀՀ հողային օրենսգրքով սահմանված ձեռքբերման վաղեմության իրավունքի ծագման իրավահարաբերությունների շրջանակում անձի սեփականության իրավունք չի կարող ճանաչվել, իսկ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 1 87-րդ հոդվածով սահմանված կարգավորումները կիրառելի չեն պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի նկատմամբ:

Գտել է, որ նշված եզրահանգումից ուղղակիորեն բխում է, որ պետության կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողերի նկատմամբ ձեռքբերման վաղեմության ուժով անձի սեփականության իրավունքը չի կարող ճանաչվել և ձեռքբերման վաղեմության իրավունքի առկայությունը հաստատված համարելու դեպքում անձը ձեռք է բերում պետության կամ համայնքի հողամասի նկատմամբ ձեռքբերման վաղեմության ուժով հողամասեր ձեռք բերելու նախապատվության իրավունք:

Հետևապես, այն դեպքում, երբ անձի կողմից ներկայացվել է պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասի նկատմամբ ձեռքբերման վաղեմության ուժով քաղաքացիական օրենսգրքի 187-րդ հոդվածի իրավակարգավորումների հիման վրա սեփականության իրավունքը ճանաչելու պահանջ, ապա այն ենթակա է մերժման:

Սույն դեպքում, Հայցվորի կողմից ներկայացված պահանջը վերաբերում է վերը շարադրված դեպքին, որպիսի պայմաններում, ելնելով սույն դիրքորոշմամբ ներկայացված



պատճառաբանություններից, գտել են, որ Սուրեն Ավետիսյան հրապարակի վրա կառուցված 5-6 շենքի 21-րդ ոչ բնակելի տարածքից 28,6 քմ մակերեսով տարածքի (հողամասի մասով) պահանջը ենթակա է մերժման:

Ինչ վերաբերում է Սուրեն Ավետիսյան հրապարակի վրա կառուցված 5-6 շենքի 21-րդ ոչ բնակելի տարածքից 28,6 քմ մակերեսով տարածքի վրա գտնվող շենքի (շինության) մասով ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականության իրավունքը ճանաչելուն, ապա հարկ է համարել նկատել, որ նախ, այդ մասով Հայցվորի կողմից ենթակա են ապացուցման ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 187-րդ հոդվածով սահմանված պայմանների առկայությունը:

Հաջորդիվ, հարկ է համարել նկատել, որ ՀՀ վճռաբեկ դատարանը, թիվ ԵԿԴ/1862/02/08 քաղաքացիական գործով 27.05.2009 թվականի որոշմամբ, անդրադառնալով ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ հոդվածի 1-ին մասի իրավական վերլուծությանը, նշել է, որ ինքնակամ կառույցի նկատմամբ սեփականության իրավունք կարող է ճանաչվել միայն, երբ այն օրենքի և այլ իրավական ակտերի պահանջների պահպանմամբ դառնում է օրինական:

Մեկ այլ թիվ 3-509 (ՎԴ) քաղաքացիական գործով կայացրած նախադեպային որոշմամբ ՀՀ վճռաբեկ դատարանն արձանագրել է, որ անհայտ կարգավիճակ ունեցող կառույցների (ինքնակամ կառույցի) նկատմամբ ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականության իրավունք չի կարող ճանաչվել, իսկ նման շինությունների նկատմամբ ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականության իրավունքի ճանաչման վերաբերյալ վեճը ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 109-րդ հոդվածի 1-ին կետի ուժով ենթակա չէ դատարանում քննության:

Վերոգրյալի լույսի ներքո գտել է, որ շենքի (շինության) նկատմամբ ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականության իրավունք կարող է ճանաչվել միայն այն դեպքում, երբ այդ շենքը (շինությունը) հանդիսանում է օրինական կառույց, հակառակ պարագայում, եթե գործ ունենք անհայտ կարգավիճակ ունեցող կառույցի (ինքնակամ կառույցի) հետ, ապա նման շենքի (շինության) նկատմամբ ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականության իրավունքի ճանաչման վերաբերյալ վեճը ենթակա չէ դատարանում քննության:

Նման պայմաններում, ձեռքբերման վաղեմության ուժով շենքի (շինության) նկատմամբ սեփականության իրավունքը ճանաչելու պահանջ ներկայացնելիս՝ որպես դրական փաստ, Հայցվորի կողմից ենթակա է ապացուցման նաև այն հանգամանքը, որ շենքը (շինությունը), որի վերաբերյալ պահանջ է ներկայացվել, հանդիսանում է օրինական:

Ամփոփելով ողջ վերոգրյալը՝ գտել են, որ Սամվել Մելիքի Յարմալոյանի հայցն ընդդեմ Հայաստանի Հանրապետության՝ ի դեմս ՀՀ առավարության, ՀՀ Լոռու մարզի Մալիտակ համայնքի՝ ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականության իրավունքը ճանաչելու պահանջի մասին, ենթակա է մերժման:



Պատասխանող ՀՀ Լոռու մարզի Սպիտակ համայնքը, պատշաճ ծանուցված լինելով հանդերձ, հակընդդեմ հայց, հայցադիմումի պատասխան, առարկություններ, ինչպես նաև միջնորդություններ չի ներկայացրել:

Պատասխանողների ներկայացուցիչները դատական նիստերին չեն ներկայացել:

4. Գործի լուծման համար նշանակություն ունեցող փաստերը

Դատարանն ապացուցման պարտականությունը բաշխելու մասին 26.09.2024 թվականի որոշմամբ սահմանել է, որ գործի լուծման համար էական նշանակություն ունեն հետևյալ փաստերը՝

1. ՀՀ Լոռու մարզի Սպիտակ համայնքի և Սամվել Մելիքի Յարմալոյանի միջև 10.01.2002 թվականին վարձակալության պայմանագրի ստորագրման փաստը, որով Սպիտակ համայնքի կողմից Սամվել Յարմալոյանին հատկացվել է Սուրեն Ավետիսյան հրապարակի վրա կառուցված թիվ 5-6 շենքի 21-րդ ոչ բնակելի տարածքից 28,6 քմ մակերեսով տարածքը՝ 572 ԱՄՆ դոլարին համարժեք ՀՀ դրամի դիմաց՝ պայմանով, որ գույքն անցնում է Սամվել Յարմալոյանի սեփականությանը նշված գումարը վճարելու դեպքում,

2. ՀՀ Լոռու մարզի Սպիտակ քաղաքի Սուրեն Ավետիսյան հրապարակում կառուցված բնակելի թիվ 5-6 շենքի 28,6 քմ մակերեսով 21-րդ ոչ բնակելի տարածքի նկատմամբ Հայաստանի Հանրապետության սեփականության իրավունքի կամ հավակնությունների (կողմերի միջև գույքի պատկանելության վերաբերյալ վեճի) առկայությունը,

3. նշված գույքը Սամվել Մելիքի Յարմալոյանի կողմից տիրապետելը,

4. Սամվել Մելիքի Յարմալոյանի տիրապետման բարեխիղճ լինելը,

5. Սամվել Մելիքի Յարմալոյանի կողմից գույքը որպես սեփական գույք տիրապետելը,

6. Սամվել Մելիքի Յարմալոյանի կողմից գույքը տասը տարի և անընդմեջ տիրապետելը,

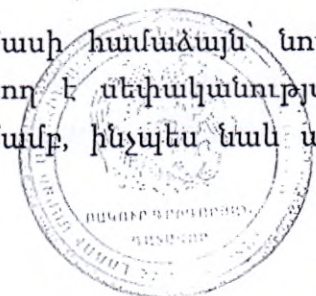
7. Սամվել Մելիքի Յարմալոյանի կողմից գույքը բացահայտ՝ երրորդ անձանցից ոչ գաղտնի եղանակով, տիրապետելը:

ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 62-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ նշված փաստերի ապացուցման պարտականությունը դրվել է Հայցվորի վրա:

5. Կիրառելի իրավունքը, Դատարանի պատճառաբանությունները և եզրահանգումը

Դատարանը, ուսումնասիրելով գործում առկա ապացույցները, յուրաքանչյուր ապացույց գնահատելով գործում եղած բոլոր ապացույցների բազմակողմանի, լրիվ և օբյեկտիվ հետազոտման վրա հիմնված ներքին համոզմամբ, գտնում է, որ հայցը ենթակա է բավարարման՝ ստորև բերված հիմնավորումներով.

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 172-րդ հոդվածի 5-րդ մասի համաձայն՝ նույն օրենսգրքով նախատեսված դեպքերում և կարգով անձը կարող է սեփականության իրավունք ձեռք բերել սեփականատեր չունեցող գույքի նկատմամբ, ինչպես նաև այն



գույքի, որի սեփականատերն անհայտ է, կամ որից սեփականատերը հրաժարվել է, կամ որի նկատմամբ սեփականության իրավունքը նա կորցրել է օրենքով նախատեսված այլ հիմքերով:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 178-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ տիրագուրկ է համարվում այն գույքը, որը չունի սեփականատեր, կամ որի սեփականատերն անհայտ է կամ հրաժարվել է դրա նկատմամբ սեփականության իրավունքից:

Նույն հոդվածի 3-րդ մասի համաձայն՝ տիրագուրկ անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը կարող է ձեռք բերվել ձեռքբերման վաղեմության ուժով (հոդված 187):

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 187-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ քաղաքացին կամ իրավաբանական անձը, որն անշարժ գույքի սեփականատեր չէ, սակայն այն տասը տարվա ընթացքում բարեխղճորեն, բացահայտ և անընդմեջ տիրապետում է որպես սեփական գույք, այդ գույքի նկատմամբ ձեռք է բերում սեփականության իրավունք (ձեռքբերման վաղեմություն):

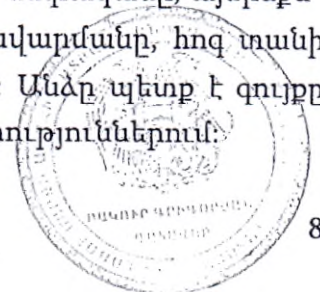
ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 280-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ քաղաքացին կամ իրավաբանական անձը կարող է հրաժարվել իրեն պատկանող գույքի սեփականության իրավունքից՝ այդ մասին գրավոր հայտարարելով կամ այնպիսի գործողություններ կատարելով, որոնք ակնհայտ վկայում են գույքի տիրապետումից, օգտագործումից և տնօրինումից նրա մեկուսացման մասին՝ առանց այդ գույքի նկատմամբ որևէ իրավունք պահպանելու մտադրության:

Նույն հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ սեփականության իրավունքից հրաժարվելը հիմք չէ գույքի նկատմամբ սեփականատիրոջ իրավունքները և պարտականությունները դադարելու համար, մինչև այլ անձի կողմից այդ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունք ձեռք բերելը:

Նախկինում կայացված իր որոշումներից մեկում ՀՀ վճռաբեկ դատարանն արձանագրել է, որ ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականության իրավունքի ծագման համար անհրաժեշտ է մի շարք նախապայմանների միաժամանակյա առկայությունը: Մասնավորապես դրանք են՝

1. տիրապետումը պետք է լինի բարեխղճ: Տիրապետման բարեխղճությունը գնահատվում է գույքն անձի փաստացի տիրապետմանն անցնելիս: Գույքն անձի փաստացի տիրապետումը պետք է անցնի առանց որևէ բռնության գործադրման: Տիրապետողի մոտ պետք է առկա լինի այն համոզմունքը, որ նա գույքը ձեռք է բերում օրինական հիմքերով: Տիրապետումը պետք է հիմնված լինի այնպիսի փաստի հիման վրա, որը տիրապետողին կարող է տալ բավարար հիմքեր ենթադրելու, որ նա այդ գույքը տիրապետելու է որպես սեփականություն:

2. Փաստացի տիրապետողը գույքը պետք է տիրապետի որպես սեփականը, այսինքն՝ գույքը փաստացի տիրապետողը պետք է մասնակցի գույքի կտրավարմանը, հոգ տանի դրա պահպանման համար, ինչպես իր սեփական գույքի դեպքում: Անձը պետք է գույքը տիրապետի ինչպես սեփականը նաև երրորդ անձանց հետ հարաբերություններում:



3.Տիրապետումը պետք է լինի տասը տարի և անընդմեջ: Այսինքն՝ 10 տարվա ընթացքում գույքի տիրապետումը չպետք է ընդհատվի: Տիրապետումը կարող է ընդհատվել կամ տիրապետողի կամքով, երբ նա հրաժարվում է գույքի հետագա տիրապետումից (գույքը դուրս է գալիս նրա տիրապետումից), կամ գույքի սեփականատիրոջ կամ այլ անձանց գործողություններով, որոնք ուղղված են գույքը վերադարձնելուն:

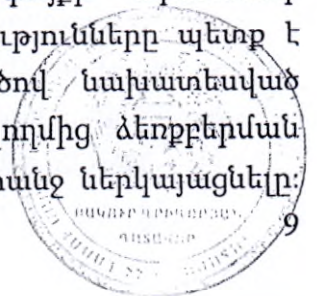
4.Տիրապետումը պետք է լինի բացահայտ, այսինքն՝ փաստացի տիրապետողը գույքը չպետք է տիրապետի երրորդ անձանցից գաղտնի եղանակով (*տես, Վոլոդյա և Միշա Նիկողոսյաններն ընդդեմ Մանվել Սարիբեկյանի և մյուսների թիվ 3-1435/ՎԴ քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 10.10.2007 թվականի որոշումը*):

ՀՀ վճռաբեկ դատարանն անդրադարձել է նաև ձեռքբերման վաղեմության ուժով գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի ծագման համար անհրաժեշտ պայմաններից բարեխղճության պայմանի գնահատման առանձնահատկություններին և արձանագրել, որ նման իրավահարաբերություններում առավել կարևորվում է ինչպես անշարժ գույքի փաստացի տիրապետողի վերաբերմունքը տիրապետվող գույքի նկատմամբ, այնպես էլ գրանցված սեփականատիրոջ վարքագիծը և վերաբերմունքն այլ անձի կողմից իր սեփականության տիրապետման նկատմամբ:

Ըստ էության, օրենքով նախատեսված տասը տարվա ժամանակահատվածն այն սահմանափակ ժամանակահատվածն է, որի ընթացքում անշարժ գույքի սեփականատիրոջ գործողությունները կարող են ազդել գույքի փաստացի տիրապետողի կողմից նրա՝ գույքը որպես սեփականը տիրապետելու բարեխղճության վրա, քանի որ այս իրավահարաբերության համար էական է անշարժ գույքի սեփականատիրոջ վերաբերմունքը նման տիրապետման վերաբերյալ, որովհետև ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 187-րդ հոդվածի կիրառման առումով սեփականատիրոջ կողմից գույքի տիրապետման իրավագործության իրականացումն ինքնին բացառում է ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականության իրավունքի ճանաչում որևէ սուբյեկտի համար: Նման մեկնաբանությունը բխում է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 187-րդ հոդվածի 3-րդ կետի բովանդակությունից:

Անշարժ գույքի գրանցված սեփականության իրավունք ունեցող անձի վարքագիծը և վերաբերմունքն առանց օրենքի և պայմանագրի հիման վրա գույքը փաստացի տիրապետող անձի տիրապետման նկատմամբ էական է դառնում ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 280-րդ հոդվածի բովանդակության առումով գնահատական տալու համար, քանի որ հիշատակված հոդվածը որպես սեփականությունից հրաժարվելու հիմք կարևորում է ոչ միայն գրավոր փաստաթղթի առկայությունը, այլ նաև սեփականատիրոջ գործողությունները (անգործությունը):

Անշարժ գույքի գրանցված սեփականատիրոջ կողմից գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի պաշտպանությանն ուղղված գործողությունները պետք է իրականացվեն ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 187-րդ հոդվածով նախատեսված ժամկետի ընթացքում՝ մինչև գույքը փաստացի տիրապետողի կողմից ձեռքբերման վաղեմության հիմքով սեփականության իրավունքի ճանաչման պահանջ ներկայացնելը:



Երրորդ, չորրորդ, հինգերորդ, վեցերորդ և յոթերորդ փաստերը հաստատվում են հետևյալ ապացույցներով.

ՀՀ Լոռու մարզի Սպիտակ համայնքի և Սամվել Մելիքի Յարմալոյանի միջև 10.01.2002 թվականին ստորագրվել է վարձակալության պայմանագիր, ըստ որի՝ Սամվել Յարմալոյանին վարձակալության իրավունքով հատկացվել է 28,6 քմ մակերեսով տարածք՝ Սպիտակ քաղաքի Ս. Ավետիսյան փողոցի վրա կառուցված շենքի ոչ բնակելի տարածքից՝ ընդամենը 572 ԱՄՆ դոլարին համարժեք ՀՀ դրամ վարձավճարով, պայմանով, որ ամբողջ գումարը վճարելու դեպքում գույքն անցնում է վերջինիս սեփականությանը:

Նշված գումարը վճարվել է Սամվել Մելիքի Յարմալոյանի կողմից, ինչը հաստատվում է Սպիտակի համայնքապետարանի կողմից տրված թիվ 53-01 վճարման կտրոնով:

Վերոգրյալից բացի, ՀՀ Լոռու մարզի Սպիտակ համայնքի ղեկավարի 25.04.2024 թվականի թիվ 034/29-2509 տեղեկանքի համաձայն՝ 10.01.2002 թվականին Սպիտակ համայնքի և Սամվել Մելիքի Յարմալոյանի միջև կնքվել է պայմանագիր՝ ըստ որի Սամվել Յարմալոյանին վարձակալության իրավունքով հատկացվել է 28,6 քմ մակերեսով տարածք՝ Սպիտակ քաղաքի Ս. Ավետիսյան փողոցի վրա կառուցված շենքի ոչ բնակելի տարածքից:

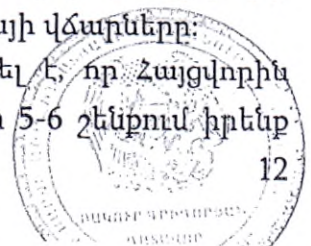
Պայմանագրի 4.1 կետով կողմերը պայմանավորվածություն են ձևափոխում այն մասին, որ վարձակալած գույքը, վարձակալության ժամկետները լրանալուց հետո կամ մինչև դրա լրանալը, անցնում է վարձակալի սեփականությանը՝ վարձակալի կողմից պայմանագրով սահմանված ամբողջ գումարը վճարելու պայմանով: Սահմանված վարձավճարի ընդհանուր գումարը 572 ԱՄՆ դոլլարին համարժեք 271000 (երկու հարյուր հարյուր յոթանասունմեկ հազար) ՀՀ դրամը 29.06.2002 թվականին ամբողջությամբ վճարվել է Սամվել Յարմալոյանի կողմից Սպիտակ համայնքին և այդ ժամանակվանից մինչև օրս Սամվել Յարմալոյանը բացահայտ, բարեխիղճ և անընդմեջ տիրապետում և օգտագործում է Լոռու մարզի Սպիտակ քաղաքի Ս. Ավետիսյան հրապարակի վրա կառուցված բնակելի թիվ 5-6 շենքերի (շենքերի տվյալները նշված են համաձայն ներկայացված հատագծի) ոչ բնակելի հատվածից 28,6 քմ մակերեսով տարածքը:

«Վեոլիա Ջուր» ՓԲ ընկերության և Սամվել Յարմալոյանի միջև 08.05.2024 թվականին կնքվել է Ս. Ավետիսյան փողոցի 5-6 տարածքի համար խմելու ջրի մատակարարման և ջրահեռացման (կեղտաջրերի մաքրման) ծառայությունների մատուցման պայմանագիր, որով վերջինս հանդիսացել է «Վեոլիա Ջուր» ՓԲ ընկերության բաժանորդ՝ թիվ 251664038 հաշվառման քարտով:

«ՀԷՅ» ՓԲ ընկերության «Սպիտակ» էլ. ցանցի, ի դեմս տնօրեն՝ Արամ Մանուկյանի և Սամվել Յարմալոյանի միջև կնքվել 07.11.2019 թվականին կնքվել է վեճի առարկա անշարժ գույքի համար էլեկտրական էներգիայի մատակարարման պայմանագիր:

Դատարանին ներկայացված վճարման անդորրագրերի և թիվ 251664038 բաժանորդային քարտի հաշվից քաղվածքի համաձայն՝ Հայցվորը 2010 թվականից ի վեր պարբերաբար վճարում է վեճի առարկա գույքի ջրի և էլեկտրաէներգիայի վճարները:

Որպես վկա հարցաքննված Արթուր Լյովայի Աթոյանը հայտնել է, որ Հայցվորին ճանաչում է 2000-ական թվականներից: Ս. Ավետիսյան հրապարակի 5-6 շենքում իրենք



բնակարան են ստացել, իսկ Հայցվորը նույն շենքում ստացել է տարածք, որտեղից էլ սկսել են ճանաչել միմյանց:

Հայտնել է, որ վեճի առարկա տարածքը նշված ժամանակներից ի վեր՝ ավելի քան տասը տարի մշտապես Սամվել Յարմալոյանն է օգտագործել, վերանորոգել է այն, ընթացքում վարձակալության է տվել:

Դատարանի հարցադրմանը ի պատասխան՝ հայտնել է, որ չի տեսել տարածքը օգտագործող այլ անձի:

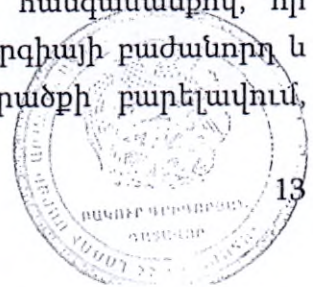
Որպես վկա հարցաքննված Կարեն Արամայիսի Սահակյանը հայտնել է, որ Հայցվորին ճանաչում է 2000-ական թվականների սկզբներից, երբ Ս. Ավետիսյան փողոցի 7-րդ շենքում իրենք տուն են ստացել, իրենց շենքի կողքի շենքում էլ Սամվել Յարմալոյանը ստացել է տարածք:

Նշել է, որ թեև փոքր է եղել, բայց հիշում է, որ տարածքը ստանալուց հետո այն մշտապես տիրապետել է Սամվել Յարմալոյանը, քանի որ վերջինս իր հայրիկի հետ մտերիմ է եղել, դրանից բացի, տարածքը նաև որպես խանութ է օգտագործել:

Հայտնել է, որ տարածքը սկզբում անգամ պատուհաններ չի ունեցել, պատուհանները տեղադրել է Սամվել Յարմալոյանը, վերանորոգել է տարածքը, սկզբում օգտագործել է որպես խանութ, հետո գեղեցկության սրահ, ժամանակ առ ժամանակ վարձակալության է տվել:

Դատարանի հարցադրմանը ի պատասխան՝ հայտնել է, որ չի տեսել տարածքը օգտագործող այլ անձի:

Այսպիսով, Դատարանը հաստատված է համարում, որ վեճի առարկա անշարժ գույքը տասը տարուց ավելի բացահայտ, բարեխիղճ, անընդմեջ որպես սեփական գույք տիրապետում է Հայցվորը, իսկ պատասխանողներն իրենց գործողություններով (անգործությամբ) հրաժարվել են գույքի տիրապետումից, օգտագործումից և տնօրինումից: Գույքի տիրապետման բացահայտ լինելու մասին է վկայում այն հանգամանքը, որ դրա մասին տեղյակ են վկաները, ինչպես նաև անշարժ գույքի գտնվելու վայրի համայնքի ղեկավարը: Հայցվորի բարեխիղճությունը հաստատվում է նախորդիվ նշված վարձակալության պայմանագրով, որով վարձավճարը վճարելու դեպքում նախատեսվել է, որ գույքն անցնում է վարձակալի սեփականությանը, ինչպես նաև նշված գումարը վճարելու մասին անդորրագրով և համայնքի ղեկավարի տեղեկանքով, որով համայնքի ղեկավարը հաստատել է գումարը համայնքին վճարելու հանգամանքը: Նշվածը Հայցվորին բավարար հիմքեր է տվել եզրակացնելու, որ գույքը ձեռք է բերում օրինական հիմքերով և այն տիրապետելու է որպես սեփական: Հայցվորի բարեխիղճությունը հաստատվում է նաև այն հանգամանքով, որ պատասխանողները գույքը վերադարձնելուն ուղղված գործողություններ չեն ձեռնարկել: Տիրապետման անընդմեջությունը հաստատվում է վկաների ցուցմունքներով, համայնքի ղեկավարի տված վերոհիշյալ տեղեկանքով: Գույքը որպես սեփականը տիրապետելու փաստը հաստատվում է այն հանգամանքով, որ Հայցվորը հանդես է եկել որպես նշված տարածքի ջրի, էլեկտրաէներգիայի բաժանորդ և կատարել է համապատասխան վճարումները, կատարել է տարածքի բարելավում, նորոգում:



Այսպիսով, Դատարանը գտնում է, որ հայցը հիմնավոր է և ենթակա է բավարարման:

Անդրադառնալով պատասխանողի ներկայացուցչի այն փաստարկին, որ հայցը ենթակա է մերժման, քանի որ Հայցվորը ներկայացրել է պետական սեփականություն հանդիսացող հողամասի նկատմամբ ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականության իրավունքը ճանաչելու պահանջ՝ Դատարանն արձանագրում է, որ սույն դեպքում հայցը ներկայացվել է ոչ թե հողամասի, այլ շինության նկատմամբ ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականության իրավունքը ճանաչելու պահանջով, հետևաբար ՀՀ հողային օրենսգրքի 72-րդ հոդվածը սույն գործով կիրառելի չէ, սույն դեպքում, ինչպես վերը արդեն իսկ նշվել է, կիրառելի են ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 187-րդ հոդվածով նախատեսված կարգավորումները:

6. Դատարանի պատճառաբանությունները դատական ծախսերի վերաբերյալ.

ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 109-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ դատական ծախսերը գործին մասնակցող անձանց միջև բաշխվում են բավարարված հայցապահանջների չափին համամասնորեն, իսկ համաձայն նույն օրենսգրքի 101-րդ հոդվածի 1-ին մասի՝ դատական ծախսերը կազմված են նաև պետական տուրքից:

Անդրադառնալով դատական ծախսերի հարցին՝ Դատարանն արձանագրում է, որ սույն գործով դատական ծախսերը կազմված են միայն պետական տուրքից, որը նախապես վճարվել է Հայցվորի կողմից, այլ դատական ծախսեր չկան:

Հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ Հայցվորի կողմից նախապես վճարվել է սահմանված չափով պետական տուրքի գումարը, հայցը բավարարելու պայմաններում պատասխանողներից հոգուտ Հայցվորի համապարտության կարգով ենթակա է բռնագանձման 20.000 ՀՀ դրամ՝ որպես հայցադիմումի համար նախապես վճարված պետական տուրքի գումար:

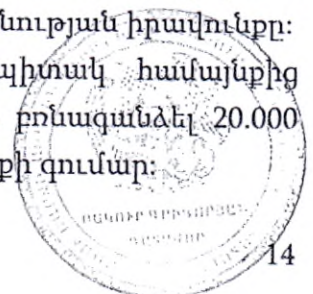
Վերոգրյալի հիման վրա և ղեկավարվելով ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 189-րդ, 191-192-րդ և 360-րդ հոդվածներով՝ Դատարանը

Վ Ճ Ո Շ Ց

Սամվել Մելիքի Յարմալոյանի հայցն ընդդեմ Հայաստանի Հանրապետության՝ ի դեմս ՀՀ կառավարության, ՀՀ Լոռու մարզի Սպիտակ համայնքի՝ ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականության իրավունքը ճանաչելու պահանջի մասին, բավարարել:

ՀՀ Լոռու մարզի Սպիտակ քաղաքի Սուրեն Ավետիսյան հրապարակի թիվ 5-6 բնակելի շենքի 28,6 քմ մակերեսով 21-րդ ոչ բնակելի տարածքի նկատմամբ ձեռքբերման վաղեմության ուժով ճանաչել Սամվել Մելիքի Յարմալոյանի սեփականության իրավունքը:

Հայաստանի Հանրապետությունից և ՀՀ Լոռու մարզի Սպիտակ համայնքից համապարտության կարգով հոգուտ Սամվել Մելիքի Յարմալոյանի բռնագանձել 20.000 (քսան հազար) ՀՀ դրամ՝ որպես նախապես վճարված պետական տուրքի գումար:



Վճիռն օրինական ուժի մեջ է մտնում հրապարակման պահից մեկ ամիս հետո և մինչև օրինական ուժի մեջ մտնելը կարող է բողոքարկվել ՀՀ վերաքննիչ քաղաքացիական դատարան:

Վճիռը կամովին չկատարելու դեպքում այն ենթակա է կատարման Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության միջոցով՝ պարտապանի հաշվին:

ԴԱՏԱՎՈՐ՝



Բ. ԳՐԻԳՈՐՅԱՆ

Օստորություն: Վճիռը մտել է օրինական ուժի մեջ «12» *հոկտեմբեր* 2025թ.:

ԴԱՏԱՎՈՐ՝



Բ. ԳՐԻԳՈՐՅԱՆ