

ՀՀ Վայոց Ձորի մարզի
Վայք համայնքի ղեկավար
Պարոն Մ.Մաթևոսյանին

Նույն համայնքի բնակիչ
Դավիթ Աշոտի Չաքարյանից
25.06.2024

Չ Ի Ս ՈՒ Մ

Ուղղակի վաճառքի եղանակով հողատարածքների օտարման մասին

Հարգելի պարոն Մաթևոսյան

ՀՀ Վայոց Ձորի մարզի նախկին Ձեղեա համայնքի ղեկավարի 10.04.2015թ. «Ձեղեա գյուղական համայնքի վարչական տարածքում գտնվող համայնքային սեփականություն հանդիսացող գյուղատնտեսական նշանակության այլ հողատեսքերը աճուրդ վաճառքով օտարելու և մեկնարկային գինը սահմանելու մասին» թիվ 22 որոշմամբ որոշվել էր Ձեղեա համայնքի վարչական տարածքում գտնվող համայնքային սեփականություն հանդիսացող գյուղատնտեսական նշանակության 10-023-0306-0128 ծածկագրով 6.12905 հա, թիվ 10-023-0306-0115 ծածկագրով 5.19801 հա, թիվ 10-023-0306-0125 ծածկագրով 3.90769 հա, թիվ 10-023-0306-0123 ծածկագրով 1.098 հա, թիվ 10-023-0306-0120 ծածկագրով 0.23 հա, թիվ 10-023-0306-0127 ծածկագրով 1.05028 հա, թիվ 10-023-0306-0121 ծածկագրով 0.18954 հա, թիվ 10-023-0306-0112 ծածկագրով 0.34858 հա, թիվ 10-023-0306-0124 ծածկագրով 0.86283 հա, թիվ 10-023-0306-0114 ծածկագրով 0.16823 հա, թիվ 10-023-0306-0119 ծածկագրով 0.64528 հա, թիվ 10-023-0306-0122 ծածկագրով 0.43339 հա, թիվ 10-023-0306-0126 ծածկագրով 1.68727 հա, թիվ 10-023-0306-0113 ծածկագրով 0.6287 հա հողամասերը ներկայացնել աճուրդ վաճառքի համաձայն համայնքի կադաստրային քարտեզի:

Նշված որոշումն ու դրանից բխող բոլոր գործընթացները դատական կարգով ճանաչվել են անվավեր, քանի որ սվյալ պարագայում անկա է եղել ՀՀ հողային օրենսգրքի 66-րդ հոդվածի 1-ին մասի 4-րդ կետով նախատեսված համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերն ուղղակի վաճառքով օտարելու դեպքը, այն է՝ ՀՀ հողային օրենսգրքի 72-րդ հոդվածի 2-րդ մասով նախատեսված հայցվոր Աշոտ Չաքարյանի խնդրո առարկա հողամասերը ձեռք բերելու նախապատվության իրավունքի առկայությունը, որպիսի պայմաններում համայնքի ղեկավարն ու ավագանին իրավասու չէին Չաքարյանի կողմից 10 տարին գերազանցող ժամկետով անընդմեջ, բարեխիղճ և բացահայտ կերպով տիրապետվող և օգտագործվող հողամասերն օտարել աճուրդի միջոցով: Համայնքի ղեկավարը, ՀՀ հողային օրենսգրքի 66-րդ հոդվածի 1-ին մասի 4-րդ կետի և 72-րդ հոդվածի 2-րդ մասի խախտմամբ աճուրդի միջոցով օտարելով հայցվորի ձեռքբերման նախապատվության իրավունքով ծանրաբեռնված հողամասերը խախտել է հայցվորի ձեռքբերման նախապատվության իրավունքը, ինչպես նաև «Մարդու հիմնարար իրավունքների և ազատությունների պաշտպանության մասին» եվրոպական կոնվենցիայի 1-ին արձանագրության 1-ին հոդվածով երաշխավորված իրավունքը /ըստ Թամրազյանն ընդդեմ Հայաստանի գործով վճռի՝ Մարդու

իրավունքների եվրոպական դատարանը հողամասի նկատմամբ ձեռքբերման վաղեմության ուժով ձեռքբերման նախապատվության իրավունքը դիտարկել է որպես Կոնվենցիայի 1-ին արձանագրության 1-ին հոդվածով պաշտպանվող սեփականության իրավունք:

ՀՀ հողային օրենսգրքի 72-րդ հոդվածը սահմանել է ձեռքբերման վաղեմության հասկացությունը: Ըստ կարգավորման 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 սույն օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի 2-րդ կետով սահմանված պահանջներին:

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:

ՀՀ վճռաբեկ դատարանը, անդրադառնալով Օրենսգրքի 72-րդ հոդվածի վերլուծությանը, նշել է, որ սեփականության իրավունքով հողամասեր ձեռք բերելու նախապատվության իրավունք ձեռք բերելու համար անձը պետք է հիմնավորի ավելի քան տասը տարի անընդմեջ, բարեխիղճ ու բացահայտ, սակայն առանց իրավունքների իրավաբանական ձևակերպման պետության կամ համայնքի հողերը օգտագործելու փաստը (տե՛ս, Արմեն Միմոնյանն ընդդեմ Երևանի քաղաքապետարանի թիվ ՎՂ/3691/05/09 վարչական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 30.07.2010 թվականի որոշումը):

Ի հավելումս վերոգրյալի՝ ՀՀ վճռաբեկ դատարանը հարկ է համարել նշել, որ սեփականության իրավունքով հողամասեր ձեռք բերելու նախապատվության իրավունքը ենթադրում է, որ անձը, որն օրենքով սահմանված կարգով ավելի քան տասը տարի անընդմեջ, բարեխիղճ, բացահայտ տիրապետում և օգտագործում է պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասը, այդ հողամասի օտարման պարագայում ունի առաջնայնություն՝ այն ձեռք բերելու սեփականության իրավունքով, մյուս հավանական ձեռքբերողների համեմատությամբ: Այսինքն՝ օրենսդրի կողմից ամրագրվել է այն մտտեցումը, որ պետական կամ համայնքային հողամասն օտարելիս հողամասի ձեռքբերման նախապատվությունը պետք է տրվի այն անձին, ով ավելի քան տասը տարի անընդմեջ, բարեխիղճ ու բացահայտ, սակայն առանց իր իրավունքների իրավաբանական ձևակերպման օգտվում է պետության կամ համայնքի հողերից: Ընդ որում, օրենսդրորեն սահմանվել է սեփականության իրավունքի ձեռքբերման նախապատվության իրավունքի տրամադրման երկու եղանակ՝ արտադատական (պետական կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմինների որոշումներով) և դատական կարգով:

Այսպիսով, պետության կամ համայնքի հողերից սեփականության իրավունքով հողամասեր ձեռք բերելու նախապատվության իրավունքի համար անհրաժեշտ նախապայմաններն են՝

1. հողը պետք է պատկանի պետությանը կամ համայնքին,
2. քաղաքացիները և իրավաբանական անձինք պետության կամ համայնքի հողերից պետք է օգտվեն առանց իրենց իրավունքների իրավաբանական ձևակերպման,

3. պետությանը կամ համայնքին պատկանող հողի օգտագործումը պետք է լինի բարեխիղճ: Օգտագործողի մոտ պետք է առկա լինի այն համոզմունքը, որ նա գոյքից օգտվում է օրինական հիմքերով:

4. օգտագործումը պետք է լինի տասը տարի և անընդմեջ: Այսինքն՝ 10 տարվա ընթացքում հողի օգտագործումը չպետք է ընդհատվի:

5. օգտագործումը պետք է լինի բացահայտ, այսինքն՝ հողի օգտագործումը չպետք է լինի երրորդ անձանցից գաղտնի եղանակով:

6. հողամասը պետք է համապատասխանի ՀՀ հողային օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի 2-րդ կետով սահմանված պահանջներին (տե՛ս, թիվ ԿԴ3/0042/02/13 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 27.12.2017թ. որոշումը):

Միաժամանակ, Մարդու իրավունքների եվրոպական դատարանը նշել է. «(...) Հողային օրենսգրքի 67-րդ հոդվածի 1-ին մասով հասակ արգելվում է հրապարակային աճուրդով օտարել պետության և համայնքների սեփականություն հանդիսացող հողամասերն այն դեպքերում, երբ այդ հողամասերը ենթակա են ուղղակի վաճառքի: Միևնույն ժամանակ, 66-րդ հոդվածի 1-ին մասի 4-րդ կետով նախատեսվում է, որ պետության և համայնքների սեփականություն հանդիսացող հողամասերի ուղղակի վաճառքը կատարվում է այն անձանց, որոնք այդ հողամասերի նկատմամբ ունեն ձեռքբերման նախապատվության իրավունք: (...) Հայաստանի իրավունքի համաձայն՝ անձը պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասը ձեռքբերման վաղեմության ուժով ձեռք բերելու նախապատվության իրավունք ձեռք է բերում, երբ պահպանվում են բոլոր օրենսդրական պայմանները, այն դեպքում, երբ իշխանությունները որոշում են կայացնում հողը օտարելու մասին: Այսինքն՝ ներպետական իրավունքի համաձայն՝ այն հողամասը, որի նկատմամբ անձն ունի ձեռքբերման վաղեմության ուժով այն ձեռք բերելու նախապատվության իրավունք, ենթակա է այդ անձին ուղղակի վաճառքի:» (տե՛ս, Թամրազյանն ընդդեմ Հայաստանի գործով 19.03.2020թ. վճի 53-րդ և 45-րդ կետեր):

Դատական կարգով արդեն իսկ ապացուցվել է այն փաստը, որ վիճելի հողատարածքները տարիներ ի վեր բարեխիղճորեն, բացահայտ և անընդմեջ տիրապետվել են Աշոտ Ջաքարյանի կողմից: Ընդ որում, նման ահռելի գյուղատնտեսական աշխատանքներն իրականացվել են ոչ թե միայնակ, այլ՝ Ա.Ջաքարյանի ընտանիքի՝ մասնավորապես որդու՝ Դավիթ Ջաքարյանի անմիջական մասնակցությամբ: Հետևաբար, կարելի է հստակ ամրագրել, որ

1) Համայնքային իշխանությունները որոշել են համայնքային սեփականություն հանդիսացող ՀՀ Վայոց Ձորի մարզի Վայք համայնքի Ձեղեա բնակավայրում գտնվող ընդհանուր 24,4 հեկտար մակերեսով հողատարածքն օտարել:

2) Տվյալ հողատարածքի վրա 2001-2003թթ. ընթացքում Աշոտ Ջաքարյանը հիմնել է պտղատու այգի /ծիրանենի, խնձորենի/ և առ այսօր՝ արդեն իր որդու՝ Դավիթ Ջաքարյանի միջոցով շարունակում է այն խնամել: Այսինքն, հողատարածքն ամսջնահերթության կարգով ենթակա է օտարման ուղղակի վաճառքի եղանակով:

3) Քանի որ տվյալ հողատարածքն օտարվել էր առանց հաշվի առնելու ձեռքբերման նախապատվություն ունեցող անձի՝ տվյալ պահին՝ Աշոտ Ջաքարյանի իրավունքները,

օտարման հետ կապված բոլոր վարչական ակտերը և պայմանագրերը դատական կարգով ճանաչվել են անվավեր:

4) Ներկայումս սնվյալ հողատարածքն օգտագործվում և տիրապետվում է Աշոտ Չաքարյանի ընտանիքի՝ մասնավորապես, նրա որդու՝ Դավիթ Չաքարյանի կողմից: Հետևաբար, վերջինս ևս հանդիսանում է ձեռքբերման նախապատվություն ունեցող անձ:

Հիմք ընդունելով նշվածները, խնդրում ենք ի կատարումն ՀՀ հողային օրենսգրքի 66-րդ հոդվածի 1-ին մասի 4-րդ կետի՝ համայնքի սեփականություն հանդիսացող հողամասերն ուղղակի վաճառքի եղանակով օտարել այդ հողամասերի նկատմամբ ձեռքբերման նախապատվության իրավունք ունեցող անձանցից Դավիթ Չաքարյանին:

Հարգանքներով՝

 Յ. ՉԱԲԱՐՅԱՆ