

Վերլուծական աշխատանք

Ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականության իրավունքի ճանաչման իրավակարգավորումների վերաբերյալ

Սեփականության իրավունքը անձի հիմնական իրավունքներից է, որը ենթակա է պաշտպանության ինչպես ազգային, այնպես էլ միջազգային մակարդակներում:

Հայաստանի Հանրապետությունում սեփականության իրավունքը երաշխավորվում է Սահմանադրությամբ¹, որի համաձայն ճանաչվում և հավասարապես պաշտպանվում են սեփականության բոլոր ձևերը:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի² 172-րդ հոդվածի 5-րդ մասի համաձայն՝ 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 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, իսկ նույն օրենսգրքի 178-րդ հոդվածի համաձայն՝ տիրագուրկ անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը կարող է ձեռքբերվել ձեռքբերման վաղեմության ուժով:

ՀՀ-ում ձեռքբերման վաղեմության իրավունքի ուժով սեփականության իրավունքի ճանաչումը հիմնականում կարգավորվում է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքով՝ սահմանելով դրա կիրառման պայմաններն ու սահմանափակումները: Այն յուրահատուկ և կարևոր ինստիտուտ է գույքային հարաբերությունների կայունացման և իրավական անորոշությունները վերացնելու առումով, թույլ է տալիս անձին որոշակի ժամկետից հետո իր կողմից փաստացի տիրապետվող գույքի նկատմամբ ձեռք բերել սեփականության իրավունք: Ձեռքբերման վաղեմության ինստիտուտը հանդիսանում է սեփականության իրավունքի ծագման հիմքերից մեկը, որն իր օրենսդրական կարգավորումն է գտել ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 187-րդ հոդվածում, որի 1-ին մասի համաձայն քաղաքացին կամ իրավաբանական անձը, որն անշարժ գույքի սեփականատերը 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):

Ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականության իրավունքի ճանաչման համար օրենսդիրը սահմանել է մի շարք նախապայմանների միաժամանակյա առկայություն: Այսպես՝

1. Տիրապետումը պետք է լինի **բարեխղճ**: Տիրապետման բարեխղճությունը գնահատվում է գույքն անձի փաստացի տիրապետմանն անցնելիս, առանց որևէ բռնության գործադրման: Տիրապետողի մոտ պետք է առկա լինի այն համոզումները, 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:

¹ <https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?DocID=143723>

² <https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?DocID=206627>

2. Փաստացի տիրապետողը գույքը պետք է **տիրապետի որպես սեփականը**, այսինքն՝ գույքը փաստացի տիրապետողը պետք է մասնակցի գույքի կառավարմանը, 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:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 187-րդ հոդվածի 4-րդ մասի համաձայն՝ անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը ձեռքբերման վաղեմության ուժով գույքը ձեռք բերած անձի մոտ ծագում է այդ իրավունքի պետական գրանցման պահից: Սա նշանակում է, որ տասը տարին լրանալուց հետո անձը որքան էլ շարունակի տիրապետել անշարժ գույքը վերը թվարկված նախապայմանների առկայությամբ, սեփականության իրավունքը ծագում է միայն այդ իրավունքի պետական գրանցման պահից:

Հարկ է նշել, որ հաճախ իրավակիրառ պրակտիկայում դատական կարգով ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականության իրավունքի ճանաչման պահանջ ներկայացրած անձինք այս ինստիտուտի իրացման գործընթացներում բախվում են գործնական դժվարությունների:

DataLex դատական տեղեկատվական համակարգում դատարանների կողմից ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականության իրավունքի ճանաչման պահանջների վերաբերյալ կայացված դատական ակտերը վկայում են այն մասին, որ տարբեր իրավիճակներում հաճախ դժվար է պարզել սեփականության իրավունքի ճանաչման համար անհրաժեշտ բոլոր նախապայմանների իրավաչափ, միաժամանակյա առկայությունը: Դատարանները նախնական դատական նիստերի ընթացքում որոշում են գործի լուծման համար էական նշանակություն ունեցող փաստերի և ապացուցման ենթակա փաստերի շրջանակը, ապացուցման պարտականությունները բաշխելու հարցը՝ փաստի ապացուցման բեռը հիմնականում դնելով պահանջ ներկայացրած անձանց վրա:

Խնդիրն այն է, որ քաղաքացին, տասը տարուց ավելի և անընդմեջ տիրապետելով անշարժ գույքին, պայմանավորված փաստական հանգամանքների ապացուցման բարդությամբ, չի կարողանում դատարան ներկայացնել սեփականության իրավունքի ճանաչման համար օրենսդրորեն պահանջվող բոլոր նախապայմանների միաժամանակյա առկայությունը հաստատող բավարար ապացույցներ: Հետևաբար նշված փաստերի բացասական հետևանքները կրում է այդ փաստերի ապացուցման պարտականությունը կրող անձը: Դատարանը, հաշվի առնելով այդ հանգամանքը, գտնում է, որ անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի պահանջը հիմնավոր չէ, այդ իսկ պատճառով պահանջը մերժվում է:

Մինչդեռ, եթե պահանջը ներկայացվել է այն գույքի նկատմամբ, որի նկատմամբ առկա է գրանցված սեփականության իրավունք, գույքի սեփականատերը հրաժարվել է գույքից, ըստ այդմ՝ վերջինս կատարել է այնպիսի գործողություններ, որոնք ակնհայտ վկայում են գույքի

տիրապետումից, օգտագործումից և տնօրինումից գույքի սեփականատիրոջ մեկուսացման մասին, դատարանը հաշվի է առնում այդ փաստերը և, բոլոր նախապայմանների առկայությամբ պայմանավորված, բավարարում է ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականության իրավունքի ճանաչման համար անձի ներկայացրած պահանջը:

Հաճախ դատական գործընթացներում բարդ է որոշել, թե արդյոք տվյալ անշարժ գույքը տիրագործի, թե՞ համայնքային կամ պետական սեփականություն է: Նման դեպքերում դատարանները հակված են մերժելու պահանջը՝ հիմք ընդունելով, որ համայնքային գույքի նկատմամբ ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականության իրավունք չի կարող ձեռք բերվել:

Հարկ է նշել, որ ՀՀ մարզերի համայնքներում, մասնավորապես գյուղական բնակավայրերում շատերը իրազեկ չեն ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականության իրավունքի իրացման հնարավորությունների և իրավական գործընթացների մասին: Նման խնդիրների առաջ կանգնած բազմաթիվ անձինք խուսափում են դատարան դիմել սեփականության իրավունքի ճանաչման բարդ ընթացակարգերի, պետական տուրքի բարձր վճարների, փաստաբանների միջոցով դատարան ներկայացվող հայցերի համար փաստաբանական ծառայության մատուցման դիմաց փաստաբաններին հատուցվող բարձր վճարների պատճառով, ինչպես նաև վախենում են պահանջի բավարարման անհաջող հետևանքներից:

Միաժամանակ հարկ է փաստել, որ համայնքապետարանները, ելնելով իրենց բյուջետային շահերից, երբեմն շահագրգռված չեն տասը տարուց ավելի փաստացի տիրապետվող գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի ճանաչման հարցում աջակցել բնակիչներին, քանի որ այդ պահանջներով համայնքները ներգրավվելում են որպես երրորդ անձ, և գույքի սեփականատիրոջ կողմից հրաժարվելու պայմանի առկայության պայմաններում հայցապահանջը բավարարվելու դեպքում հայցվորի կողմից նախապես վճարված պետական տուրքի բռնագանձումը կատարվում է համայնքից:

Այսպիսով, ձեռքբերման ուժով սեփականության իրավունքի գործընթացում գործնական դժվարությունները կապված են հիմնականում ինչպես դատարան ներկայացվող փաստերի ապացուցման բարդությամբ, այնպես էլ այդ ինստիտուտի վերաբերյալ բնակիչների իրազեկման պակասի և համայնքային աջակցության դժվարությունների հետ:

Մանուշ Նալբանդյան

**«Ա.Գ. Մախարովի անվ. մարդու իրավունքների պաշտպանության հայկական կենտրոն» ՀԿ
Գեղարքունիքի տարածաշրջանային մասնաճյուղ իրավաբան**

30.05.2025թ.