

ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔ

Ձեռքբերման վաղեմութուն

ՏԱՐԻԵԼ ԲԱՐՍԵՂՅԱՆ

Սեփականության իրավունքի ձեռքբերման սկզբնական եղանակների շարքում տեսական և գործնական հետաքրքրություն է ներկայացնում «ձեռքբերման վաղեմության» հիմքով սեփականության իրավունքի ծագման հիմնահարցը: Սեփականության իրավունքի ձեռքբերման սկզբնական այդ եղանակը, որը արժևորվում էր դեռևս հին հռոմեական իրավունքում և հայտնի էր բոլոր իրավական համակարգերին¹, ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում (այսուհետև՝ Քաղ. օր.) իր ամրապնդումը ստացավ 1998 թ.: Քաղ. օր. 187 հոդվածը սահմանեց, որ քաղաքացին կամ իրավաբանական անձը, որն անշարժ գույքի սեփականատեր չէ, սակայն տասը տարվա ընթացքում բարեխղճորեն, բացահայտ և անընդմեջ այն տիրապետում է որպես սեփական գույք, այդ գույքի նկատմամբ ձեռք է բերում սեփականության իրավունք (ձեռքբերման վաղեմություն): Վերոհիշյալ հոդվածից հետևում է, որ ձեռքբերման վաղեմությունն օրենքով նախատեսված որոշակի ժամկետի լրանալու և որոշակի պայմանների պահպանման ուժով մեկ *անձի կողմից սեփականության իրավունքի ձեռքբերման, իսկ մյուսի համար այդ իրավունքի դադարման միջոց է*²:

Այդ ինստիտուտը թույլ է տալիս փաստի և իրավունքի միջև խզում առաջանալու դեպքում, երբ չտիրապետող սեփականատերն իրեն պատկանող գույքը վերադարձնելու շահագրգռվածություն չի ցուցաբերում, փաստացի տիրապետողին սեփականատեր ճանաչելու միջոցով հաղթահարելու գույքային հարաբերությունների ոլորտում առաջացող անորոշությունը: Ձեռքբերման վաղեմությունը «բոլոր ժամանակաշրջաններում ուղղված է եղել իրավունքում անհատակությունների վերացմանը»³:

Ձեռքբերման վաղեմության ինստիտուտը, սեփականության իրավունքի առաջացման հիմք հանդիսանալուց բացի, որպես փաստացի տիրապետության պաշտպանության նյութաիրավական միջոց, կոչված է պաշտպանելու գույքը երկարատև, բացահայտ և անընդմեջ տիրապետողի իրավունքը⁴: Դա պայմանավորված է այն իրողությամբ, որ այդպիսի տիրապետությունը, ըստ օրենքի, իրավաբանորեն վիճարկվող փաստ չէ: Այդպիսի տիրապետությունը տիրապետողի համար ապահովում է առանց գույքից

¹ Տե՛ս **Масевич М. Г.** Основания приобретения права собственности на бесхозяйные вещи // «Проблемы современного гражданского права». Сборник статей. М., 2000, էջ 181:

² Տե՛ս ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի 23.05.2008 թ. 3-367 (ՎԴ) որոշումը: ՀՀՊՏ թիվ 38 (628) 18.6.2008, էջ 133:

³ **Бабаев А. Б.** Система вещных прав. М., 2006, с. 218.

⁴ Տե՛ս ՀՀ Սահմանադրական դատարանի 21.11.2006 թ. ՍԴՈ-667 որոշման 5-րդ կետը: «Սահմանադրական դատարան, Տեղեկագիր», թիվ 2 (43), 2007, էջ 57:

կամայականորեն զրկվելու մտավախության այն իր հայեցողությամբ տիրապետելու և օգտագործելու հնարավորություն: Ըստ այդմ, Քաղ. օր.-ը ձեռքբերման վաղեմության ժամանակահատվածի ընթացքում տիրապետողին, իրավունքի առկայությունից անկախ, առավելություն է վերապահում այդ գույքը տիրապետելու տիտղոս չունեցող այլ անձանց նկատմամբ և հնարավորություն է տալիս մինչև սեփականության հարցի լուծումը ոչ միայն լիարժեք իրականացնելու իր իրավագործությունները, այլև բացառելու գույքի նկատմամբ տիտղոսային տիրապետող չհանդիսացող երրորդ անձանց պահանջները, վերացնելու փաստացի տիրապետության իրականացման խոչընդոտները, իր տիրապետությունը պաշտպանելու այն երրորդ անձանցից, որոնք գույքի սեփականատեր չեն և օրենքով կամ պայմանագրով նախատեսված այլ հիմքով դրա նկատմամբ տիրապետման իրավունք չունեն (հոդվ. 187, 3-րդ մաս): Հետևաբար, երրորդ անձանց կողմից ոտնձգությունների դեպքում գույքի տիրապետողը, հիմնվելով Քաղ. օր. 278 հոդվածի վրա, կարող է վիճակագիտորեն հայցի միջոցով վերականգնել տիրապետման իր իրավունքը: Նման կարգավորման նպատակն է՝ իրավականորեն վավերացնել փաստական հարաբերությունները, իրավաբանական նշանակություն հաղորդել գոյություն ունեցող փաստացի հարաբերություններին, ծառայել քաղաքացիական շրջանառության կայունացմանը:

Ձեռքբերման վաղեմությամբ գույքը տիրապետողին մնան իրավունքներ վերապահելը հիմք է տալիս եզրակացնելու, որ մեր օրենսդրությունը տիրապետողական պաշտպանության ինստիտուտի բացակայության պարագայում, այնուհանդերձ, ձեռքբերման վաղեմության ինստիտուտի միջոցով ապահովում է փաստացի տիրապետողի շահերի համակողմանի պաշտպանությունը: Ընդ որում, ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրքը ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականատեր դառնալու հնարավորություն նախատեսում է միայն անշարժ գույք⁵ համարվող հողամասերի, ընդերքի մասերի, մեկուսի ջրային օբյեկտների, անտառների, բազմամյա տնկիների, ստորգետնյա և վերգետնյա շենքերի, շինությունների և հողին ամրակցված այն գույքի նկատմամբ, որն անհնարին է հողից անջատել՝ առանց այդ գույքին կամ հողամասին վնաս պատճառելու կամ դրանց նշանակությունը փոփոխելու, դադարելու կամ նպատակային նշանակությամբ հետագա օգտագործելու անհնարինության (Քաղ. օր. 134 հոդվ.):

Թվարկված օբյեկտների բնույթն այնպիսին է, որ սեփականատեր չհանդիսացող անձը դրանք կարող է տիրապետել, եթե սեփականատերը հրաժարվել է դրանց նկատմամբ սեփականության իրավունքից կամ գույքը թողել է առանց դրա նկատմամբ սեփականության իրավունքը պահպանելու մտադրության կամ կորցրել է գույքի նկատմամբ հետաքրքրությունը և տիրապետողից վերադարձնելու ցանկություն չունի: Այսինքն՝ այդ ինստիտուտի կիրառմամբ սեփականության իրավունք կարող է առաջանալ ինչպես տիրազուրկ անշարժ գույքի նկատմամբ, այնպես էլ այն անշարժ գույքի նկատմամբ, որը սեփականության իրավունքով պատկանում է այլ անձի, բայց սեփականատերը օրենքով սահմանված ժամկետում անտար-

⁵ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրքը ձեռքբերման վաղեմության ուժով շարժական գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի ճանաչում չի նախատեսում:

բեր վերաբերմունք է ցուցաբերում դրա նկատմամբ⁶:

Բնական է, որ եթե գույքի սեփականատերը հրաժարվել է իր իրավունքից կամ երկար ժամանակ իր սեփականության իրավունքը պաշտպանելու՝ գույքն իրեն վերադարձնելու ցանկություն չի դրսևորում, հաշտվել է դրա կորստյան հետ, քաղաքացիական հարաբերություններում հստակություն ապահովելու համար նպատակահարմար է այդ գույքը ճանաչել փաստացի տիրապետողի սեփականությունը⁷: Նման հանգուցալուծումը միանգամայն արդարացի է, եթե տիրապետողը օրենքով սահմանված ժամանակահատվածի ընթացքում սեփականատիրոջ փութեռանդությանը իրականացնում է այդ գույքի օգտագործումը, կրում է նրա պահպանության հոգսը և կատարում է օրենքով նախատեսված մյուս պահանջները: Իսկ Քաղ. օր. 187 հոդվածը սահմանում է, որ գույքի սեփականատեր դառնալու համար ոչ սեփականատեր տիրապետողը պետք է գույքը տիրապետի տասը տարուց ոչ պակաս, բարեխիղճ, բացահայտ, անընդմեջ, որպես իր սեփականը: Այդ պայմաններն անհրաժեշտ ու բավարար են ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականատեր դառնալու համար, և Քաղ. օր. 187 հոդվածի ուժով սեփականության իրավունք ձեռք բերել ցանկացող անձը պարտավոր է դատարանին ապացուցել իր կողմից այդ պայմանները պահպանած լինելը:

1. Տիրապետման տևողություն: Ժամանակը բոլոր իրավական հարաբերությունների ուղեկիցն է և դրանց վրա ազդում է ոչ թե ինքնին, այլ այս կամ այն իրավաբանական փաստերի միջոցով, որոնք դրանով պայմանավորվում կամ սահմանափակվում են⁸:

Ասվածը վերաբերում է նաև ձեռքբերման վաղեմության ժամկետին, որի ընթացքում իրականացվող տիրապետությունը միմյանց հետ կապված մի շարք գործողություններից կազմված իրավական վիճակ է, երկարատև իրավականորեն արժևորվող գործունեություն, որի իրավական հետևանքը (սեփականության իրավունքի ձեռքբերումը) վրա է հասնում այդպիսի գործունեության իրականացման համար սահմանված ժամկետը լրանալուց հետո: Այդ ժամկետը բնութագրում է երևույթը ժամանակի մեջ՝ սահմանելով նրա տևողությունը: Մյուս կողմից՝ այդ ժամկետը սեփականատիրոջ համար ապահովում է գույքի նկատմամբ իր վերաբերմունքը դրսևորելու հնարավորություն, և եթե սեփականատերը գույքը իրեն վերադարձնելու ցանկություն չի դրսևորում, հնարավորություն է տալիս մտածելու, որ գույքը փաստացի տիրապետողին հանձնելը արդարացի է: Ձեռքբերման վաղեմությանը սեփականության իրավունքի ձեռքբերման օբյեկտիվ այդ պայմանը նախատեսվում է օրենքով, և մինչև սահմանված ժամկետի լրանալը տիրապետողը չի կարող դիմել իրեն սեփականատեր ճանաչելու խնդրանքով: Ըստ ՀՀ քաղ. օր. 187 հոդվածի՝ տիրապետման նվազագույն տևողությունը չի կարող տասը տարուց պակաս լինել: Այդ ժամկետը հաշվարկելիս հիմք է ընդունվում գույքի փաստացի տիրապետության ամբողջ

⁶ Տե՛ս ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի 10.10.2007 թ., 3-1451, 27.03.2008 թ. 3-153 (ՎԴ), 31.10.2008 թ., ԵԿԴ/0590/02/08 թվակիր որոշումները:

⁷ Տե՛ս «Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации части первой (постатейный)». М., 2005, էջ 617-618:

⁸ Տե՛ս **Гамбаров Ю. С.** Курс гражданского права. Часть общая. Т. I. СПб., 1911, էջ 651:

ժամանակահատվածը: Այսինքն՝ այդ ժամանակահատվածի մեջ հաշվվում է ինչպես տիրապետողի կողմից իրականացված փաստացի տիրապետությունը, այնպես էլ այն ժամանակահատվածը, երբ այդ գույքը տիրապետողի հետ կնքված գործարքով գտնվել է այլ անձանց մոտ և ժամկետը լրանալուց հետո վերադարձվել է: Բացի դրանից, ձեռքբերման վաղեմության ժամկետը հաշվարկելիս հաշվի է առնվում նաև իրավանախորդների փաստացի տիրապետության ժամանակահատվածը, քանի որ 187 հոդվածը ձեռքբերման վաղեմությունը վկայակոչող անձին իրավունք է վերապահում իր տիրապետման ժամկետին միացնել այն ժամանակահատվածը, որի ընթացքում այդ գույքը տիրապետել է այն անձը, որի իրավահաջորդն է ինքը (Քաղ. օր. 187 հոդվածի 2-րդ կետ): Այլ խոսքով՝ անձը ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականությունը ճանաչելու հայց կարող է հարուցել նաև ավելի պակաս ժամանակահատված տիրապետելու դեպքում, եթե իր և իր իրավանախորդի տիրապետման ժամկետների գումարը պակաս չէ տասը տարուց: Չնայած Քաղ. օր.-ը «իրավանախորդ» բառն օգտագործում է եզակի թվով, այնուհանդերձ, մեր կարծիքով, պետք է համաձայնել Մ. Գ. Մասևիչի հետ, որ տիրապետման վաղեմության վրա հենվող անձը կարող է տիրապետման երկարատևությունն ապացուցել մի քանի իրավահաջորդություններով, եթե, օրինակ, գույքի տիրապետությունը պայից փոխանցվել է հորը, իսկ հետագայում՝ թոռանը⁹:

ՀՀ քաղ. օր. 187 հոդվածը, ի տարբերություն ՌԴ քաղ. օր. 234 հոդվածի 4-րդ կետի, ձեռքբերման վաղեմության ժամկետի հաշվարկման համար հայցային վաղեմության ժամկետին նշանակություն չի տալիս, որը, մեր կարծիքով, հարցի լուծման ավելի ճիշտ տարբերակ է: Իրողությունն այն է, որ վինդիկացիոն հայցը հարուցվում է ուրիշի ապօրինի տիրապետությունից գույքը հետ ստանալու նպատակով, և դրա ներկայացնելու համար սահմանված ժամկետը՝ ո՛չ տիրապետման սկիզբը, ո՛չ էլ տիրապետման տևողությունը, հաշվարկելիս նշանակություն չպետք է ունենա: Մեր կարծիքով, եթե անձը մինչև սահմանված հայցային վաղեմության ժամկետը լրանալը չի դիմում դատարան իր գույքը հետ պահանջելու համար, իսկ բարեխիղճ տիրապետողն էլ բոլոր պայմանների պահպանմամբ տիրապետում է գույքը, ապա այն ժամկետը, որի ընթացքում սեփականատերը կարող էր գույքը հետ պահանջել, բայց չի պահանջել, պետք է հաշվվի ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականության իրավունքի առաջացման համար նախատեսված ժամանակահատվածի մեջ: Բանն այն է, որ սեփականատիրոջ կողմից վինդիկացիայի իրավունքից օգտվելու դեպքում դժվար թե ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականատեր ճանաչելու անհրաժեշտություն առաջանա: Այդ հայցի քննարկման արդյունքում կամ գույքը կվերադարձվի սեփականատիրոջը, կամ կճանաչվի ձեռք բերողի սեփականության իրավունքը: Բացի դրանից, ՀՀ քաղ. օր.-ը նախատեսում է երեք տարվա հայցային վաղեմության ընդհանուր ժամկետ, և այդ ժամկետը բաց թողնելուց հետո սեփականատերը, որպես կանոն, գույքը ձեռք բերողից պահանջել չի կարող: Վերջապես՝ ՀՀ քաղաքացիական օրենսդրությամբ ձեռքբերման վաղեմությունը դիտվում է որպես սեփականու-

⁹ Сեն Масевич М. Г., *Узл. வழி.*, էջ 181:

թյան առաջացման հիմք և, ի տարբերություն այլ երկրների (օրինակ՝ Գերմանիայի), որևէ կապ չունի հայցային վաղեմության հետ, և եթե ձեռքբերման ժամկետը հաշվարկենք հայցային վաղեմության ժամկետը լրանալուց հետո, ապա ձեռքբերման վաղեմությունը կդառնա տասներեք տարի: Հետևաբար, ավելի ճիշտ է ձեռքբերման վաղեմության ժամկետի սկիզբը ոչ թե հայցային վաղեմության ավարտից, այլ անշարժ գույքին տիրանալու պահից հաշվարկելը: Հակառակ պարագայում կստացվի, որ օրենքը անհարկի պաշտպանում է անարժան սեփականատիրոջը, և երեք տարով ավելացնում է իր իսկ կողմից սահմանված տասը տարվա ժամկետը:

Ինչպես նշեցինք, Քաղ. օր. 187 հոդվածը ձեռքբերման վաղեմության կիրառման համար սահմանել է տասը տարի ժամկետ: Մեր կարծիքով, հայցային վաղեմության եռամյա ընդհանուր ժամկետի առկայության պայմաններում ձեռքբերման վաղեմության նման երկարատև ժամկետի սահմանումը արդարացված չէ: *Քաղաքացիական շրջանառության կայունության ապահովման տեսանկյունից առավել ճիշտ կլիներ սահմանել ձեռքբերման վաղեմության ավելի կարճատև ժամկետ, օրինակ՝ հինգ տարի:*

2. Բարեխղճություն: Տեսաբանների մեծ մասը, ըստ էության նույնացնելով «ձեռքբերման վաղեմության» և «բարեխիղճ ձեռք բերողից գույքը պահանջելու» ինստիտուտների համար կիրառվող «բարեխղճությունները», տիրապետողի բարեվարքությունը տիրապետման ընթացքում ցուցաբերած նրա վարքագիծը չի արժևորում և գտնում է, որ բարեխղճության հասկացությունները ՌԴ քաղ. օր. 234 և 302 հոդվածներում (ՀՀ քաղ. օր. 187, 275 հհ.) համընկնում են¹⁰: Ընդ որում, ուշագրավ է փաստը, որ իրավագետները քննարկում են այն հարցը, թե ա՞րդյոք բավարար է, բարեխղճությունը միայն տիրապետման սկզբում, թե այն պետք է ուղեկցի նաև տիրապետման ողջ ժամկետում¹¹: Մասնավորապես Դ. Ի. Մեյերը նշում է. «Եթե ուրիշի գույքի բարեխիղճ տիրապետողը տեղեկացված է սեփականատիրոջ կողմից իրեն ներկայացված հայցի մասին, ապա նա այդ պահից չի կորցնում բարեխղճությունը, չնայած պատասխանատվության առումով հայտնվում է այնպիսի դրության մեջ, որը նման է անբարեխիղճ տիրապետողի իրավական դրությանը»¹²: Համանման դիրքորոշում ունի նաև Կ. Ի. Սկլովսկին, որը գտնում է, որ բարեխիղճ տիրապետողի դեմ հայց հարուցվելու դեպքում տիրապետման բարեխղճությունը պահպանվում է¹³:

Նման մոտեցումը մեզ համար ընդունելի չէ: ՀՀ քաղ. օր.-ում «բարեխղճություն» եզրույթը՝ որպես գնահատողական կատեգորիա, օգտագործվում է առնվազն երկու իմաստով: Մի դեպքում (Քաղ. օր. 48, 275, 293 և այլ հոդվածներ) այն օգտագործվում է որպես մեղքի բացակայության ցուցանիշ (չգիտեր և չէր կարող իմանալ՝ հ. 275), երկրորդ դեպքում (Քաղ. օր. 174, 187 և այլ հոդվածներ)՝ որպես օգտագործողի, տիրապետողի բարեվարքությունը բնութագրող չափանիշ, քանի որ ձեռնամուխ լինելով անշարժ գույքը տիրապետելուն, օգտագործելուն և ըստ էության իրենը

¹⁰ Տե՛ս Масевич М. Г., նշվ. աշխ., էջ 187:

¹¹ Տե՛ս Бабаев А. Б. Система вещных прав. М., 2006, Склоковский К. И. Собственность в гражданском праве. М., 2002 և այլն:

¹² Мейер Д. И. Русское гражданское право. Ч. 1. М., 1908, с. 268.

¹³ Տե՛ս Склоковский К. И., նշվ. աշխ., էջ 262:

դարձնելուն՝ անձն ի սկզբանե գիտի, որ այդ գույքը գրանցված է այլ անձի (սեփականատիրոջ) անվամբ, և դրա՝ Քաղ. օր. 275 հոդվածի իմաստով՝ «բարեխիղճ ձեռք բերելու» մասին խոսք լինել չի կարող:

Ընդ որում, եթե մեղքի բացակայության հիմք է ծառայում միայն ձեռքբերման (տիրանալու) պահին ցուցաբերված սուբյեկտիվ վերաբերմունքը, ապա տիրապետման (օգտագործման) դեպքում օրենքից ուղղակի բխում է, որ բարեխիղճությունը պետք է դրսևորվի տիրապետության (օգտագործման) ողջ ժամանակահատվածի ընթացքում, քանի որ 174, 187 հոդվածներում խոսվում է ոչ թե գույքին տիրանալու, այլ գույքը (որոշակի ժամկետի ընթացքում) օգտագործելու և տիրապետության բարեխիղճության մասին:

Քաղ. օր. 187 և 275 հոդվածների համեմատությունը ցույց է տալիս, որ բարեխիղճ ձեռք բերողից գույքը հետ պահանջելիս (275 հոդվ.) խոսքը պարտավորական հարաբերության սուբյեկտի չիմացության, նրա անմեղության մասին է, իսկ ձեռքբերման վաղեմության դեպքում (187 հոդվ.)՝ իրային հարաբերության սուբյեկտի բարեվարքության, սուբյեկտի կողմից բարեխիղճության պահանջների պահպանության մասին¹⁴: Այս դեպքում բարեխիղճությունը ենթադրում է տիրապետողի կողմից տիրապետման ողջ ընթացքում իրավահարաբերության բնույթից բխող պարտականությունների ազնվորեն, ջանադրաբար, ճշգրիտ և փութեռանդ կատարում: Վաղեմությամբ տիրապետողից պահանջվում է բարեխիղճություն ցուցաբերել վաղեմության ողջ ժամկետի ընթացքում, և նրա իրավական կեցությունը, կախված բարեխիղճության ցուցաբերման աստիճանից, տիրապետության ողջ ընթացքում կարող է փոփոխվել:

Այս դեպքում մենք գործ ունենք տիրապետողի կողմից բարեվարքության կանոնների պահպանմամբ իրականացվող վարքագծի հետ, վարքագիծ, որը պետք է դրսևորվի տիրապետողի բազմաթիվ և բազմապիսի գործողություններով, արարքներով, գործողությունների կատարումից ձեռնպահ մնալով: Մենք համաձայն ենք Գ. Ն. Էյրիյանի այն կարծիքի հետ, որ բարեխիղճ տիրապետությունը հենվում է ոչ թե այն բանի վրա, որ գույքի տիրապետողը չգիտի իր մոտ սեփականության իրավունքի բացակայության մասին, այլ այն բանի վրա, որ նա բարեխիղճորեն ենթադրում է, որ գույքի սեփականատերը կորցրել է հետաքրքրությունը իր սեփականության նկատմամբ և նրանից փաստորեն հրաժարվել է¹⁵:

Ձեռքբերման վաղեմության դեպքում բարեխիղճությունը փաստացի տիրապետողի պատշաճ վարքագծի չափանիշ է, իրավունքների իրականացման և պարտականությունների կատարման ցուցանիշ, *տևական վարքի դրսևորման սկզբունք*, որը փաստացի տիրապետողին իրավունք է տալիս ունենալու սեփականատեր դառնալու հավակնություններ: Տվյալ պարագայում բարեխիղճությունը՝ որպես բարեվարքության ապացուցման ցուցանիշ, ներառում է՝

1. իրավունքի չարաշահման բացառում,

¹⁴ Բարեվարքության մասին տե՛ս **Տ. Կ. Բարսեղյան**, Բարեվարքության կանոնների դերը քաղաքացիական հարաբերությունների կարգավորման գործում, «Գիտաժողովի նյութերի ժողովածու», Եր., 2008, էջ 5-18:

¹⁵ Գ. Ն. Էյրիյանի կարծիքը տե՛ս «Актуальные проблемы гражданского права». М., 2012, էջ 74:

2. մոլորեցնելու և խաբեության բացակայություն,
3. սեփական իրավունքների իրականացման նկատմամբ հոգածություն ցուցաբերելու ճշտապահություն,
4. պարտականությունների պարտաճանաչ կատարում:

Այս ինստիտուտը, որի նպատակն է փաստացի տիրապետությունը վերածել սեփականության, ծագել է հասարակական կյանքի զուտ գործնական պահանջմունքների հիման վրա, և այդ պահանջմունքների բավարարման ու ապահովման մեջ է ձեռքբերման վաղեմության իրավաչափության իրավական արդարացումը¹⁶: Այդ պատճառով էլ ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականատեր դառնալու համար բավարար է երկարատև, անընդմեջ և իրավաչափ տիրապետություն՝ իրավաչափ պասիվ վարքագիծ, որը ձեռքբերման վաղեմության ժամկետն անցնելուց հետո «տիրապետությունը կդարձնի իրավունք»¹⁷:

Քաղ. օր. 187 հոդվածը թույլ է տալիս սեփականատեր դառնալ նաև անբարեխիղճ ձեռք բերողին, եթե նա իրականացնում է բարեխիղճ տիրապետություն¹⁸: Այդ հարցում մենք համաձայն ենք Ե. Ա. Սուխանովի այն եզրակացության հետ, որ ձեռքբերման վաղեմության դեպքում փաստացի տիրապետողին բարեխիղճ ճանաչելու համար բավարար է, որ նա գույքը հանցավոր եղանակով կամ իրավակարգի և բարոյականության հիմքերին ակնհայտ հակասող ճանապարհով ձեռք բերած չլինի¹⁹: Այլ խոսքով՝ անհրաժեշտ է, որ տիրապետողը գույքը ձեռք բերելիս թույլ չտա հակասորինական գործողություններ, չկիրառի բռնություն կամ չկատարի այնպիսի գործողություններ, որոնք ուղղված են նախկին սեփականատիրոջը վնաս պատճառելուն: Տիրապետողի կողմից գույքի ձեռքբերման գրեթե այդպիսի մոտեցում է պահանջում ՀՀ Վճռաբեկ դատարանը՝ գտնելով, որ գույքը անձի փաստացի տիրապետմանը պետք է անցնի առանց որևէ բռնության գործադրման: Տիրապետողը պետք է ունենա այն համոզմունքը, որ գույքը ձեռք է բերում օրինական հիմքով: Տիրապետումը պետք է հիմնված լինի այնպիսի փաստի վրա, որը տիրապետողին կարող է տալ բավարար հիմք ենթադրելու, որ այդ գույքը տիրապետելու է որպես սեփականություն²⁰:

Գործող օրենսդրության ընդհանուր ճանաչում գտած մեկնաբանության համաձայն՝ ձեռքբերման վաղեմությունը կիրառելի չէ այն դեպքերում, երբ տիրապետողը խախտել է տիրագուրկ գույքը (իմ կարծիքով, ցանկացած գույք) սեփականության իրավունքով ձեռք բերելու կարգը²¹:

3. Անընդմեջ տիրապետություն: Ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականատեր դառնալու հաջորդ պայմանը տիրապետման անընդմե-

¹⁶ Տե՛ս «Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации части первой (постатейный)», էջ 289:

¹⁷ Տե՛ս **Масевич М. Г.**, նշվ. աշխ., էջ 189: Հարկ է նկատել, որ Ֆրանսիայի քաղաքացիական օրենսգրքի 2229 հոդվածը որպես ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականության իրավունքի ծագման պայման պահանջում է, որ տիրապետությունը լինի «հանգիստ»:

¹⁸ Տե՛ս նույն տեղը:

¹⁹ Տե՛ս «Гражданское право». Учебник. Том 1. М., 2002, էջ 427:

²⁰ Տե՛ս «ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի որոշումների ընտրանի, հունվար - դեկտեմբեր, 2007», հ. 2, եր., 2008, էջ 501-506:

²¹ Տե՛ս «Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации части первой (постатейный)», էջ 289:

ջութիւնը՝ **անընդհատութիւնը** է: Անընդմեջ տիրապետութիւնը նշանակում է, որ ձեռքբերման վաղեմության ժամկետը տասը տարվա ընթացքում չպետք է ընդհատվի ո՛չ իրավաբանորեն, ո՛չ էլ փաստացի:

ՀՀ քաղ. օր.-ը ձեռքբերման վաղեմության ժամկետի ընդհատման առանձնահատուկ հիմքեր չի նախատեսում: Հետևաբար, տիրապետութիւնը կարող է ընդհատվել կա՛մ տիրապետողի կամքով, երբ նա հրաժարվում է գույքի հետագա տիրապետումից, կա՛մ գույքը վերադարձնելուն ուղղված՝ սեփականատիրոջ կամ այլ անձանց գործողութիւններով՝ այն նույն հիմքերով, ինչ հիմքերով որ ընդհատվում է հայցային վաղեմութիւնը: Այսինքն՝ սահմանված կարգով տիրապետողի դեմ սեփականատիրոջ կամ տիրապետութիւնից զրկված օրինական տիրապետողի հայցի հարուցմամբ կամ տիրապետողի կամքով կամ ձեռք բերողի կողմից այնպիսի գործողութիւններ կատարելով, որոնք վկայում են նրա կողմից այդ գույքի նկատմամբ այլ անձի իրավունքները ճանաչելու մասին²² (օրինակ՝ բնակարանի վարձը կամ կոնուսալ ծախսերը սեփականատիրոջ անվամբ վճարելը):

Ինչպես նշում է Ա. Բ. Բաբաևը, եթե որևէ մեկը իրը վերադարձնելու պահանջ չի ներկայացնում, ապա համարվում է, որ ձեռքբերման վաղեմութիւնը չի ընդհատվել²³: Մենք այն հեղինակների տեսակետին ենք, որոնք գտնում են, որ փաստացի տիրապետողի կողմից գույքը ուրիշի օգտագործմանը հանձնելը, ինչպես նաև տիրապետման իրավունքը ժամանակավորապես այլ անձի վերապահելը (օրինակ՝ պահատվութիւն) տիրապետման անընդմեջութիւնը չեն վերացնում, եթե օգտագործողը, (տիրապետողը) գույքն իրեն հանձնողին ճանաչում է ինքնուրույն և օրինական տիրապետող²⁴:

Մեր կարծիքով, այս հանգամանքը կարիք ունի օրենսդրական ձևակերպման, ուստի առաջարկում ենք Քաղ. օր. 187 հոդվածը լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ դրույթով. «Փաստացի տիրապետողի կողմից գույքը որպես իր սեփականը այլ անձի ժամանակավոր օգտագործմանը կամ տիրապետմանը հանձնելը տիրապետման անընդհատության վրա չի ազդում»:

Մեր կարծիքով, կարելի է հայրենական օրենսդրութիւնը ներմուծել նաև արտասահմանյան որոշ երկրների օրենսդրությամբ նախատեսված այն կանոնը, համաձայն որի՝ *ձեռքբերման վաղեմութիւնը ընդհատված չի համարվում, եթե ձեռքբերման վաղեմության ուժով տիրապետողը կարճ ժամկետի ընթացքում (մինչև մեկ տարվա ընթացքում) կվերականգնի իր տիրապետութիւնը, այսինքն՝ փաստացի կվերադարձնի իրը կամ գույքը վերադարձնելու մասին հայց կհարուցի*²⁵:

4. Բացահայտութիւն: Տիրապետության բացահայտության պահանջ ներկայացվում է, որպեսզի ապահովվեն տիրապետողի և այդ գույքի նկատմամբ իրավունքներ ունեցող այլ անձանց շահերի հավասարակշռութիւնը, և սեփականատիրոջ ու այլ շահագրգիռ անձանց համար ապահովվի գույքը գտնելու և պահանջելու հնարավորութիւն: Այդ պայմանը առանձնակի նշանակութիւն ունի հատկապես ձեռքբերման վաղեմությամբ

²² Տե՛ս Масевич М. Г., նշվ.աշխ., էջ 182:

²³ Տե՛ս Бабаев А. Б. նշվ.աշխ., էջ 219:

²⁴ Տե՛ս նույն տեղը:

²⁵ Տե՛ս «Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации части первой (постатейный)», էջ 289:

այնպիսի իրերի սեփականության իրավունքի հարցերը լուծելիս, որոնք հնարավոր է թաքցնել: Այս հատկանիշի առկայության համար, ըստ որոշ իրավագետների, բավարար է, որ փաստացի տիրապետողը չթաքցնի այն, որպեսզի երրորդ անձանց մոտ առկա լինի գույքը տեսնելու հնարավորություն²⁶: Այդ պատճառով իրավագետները բացահայտ են համարում այն տիրապետությունը, որն իրականացվում է ակնհայտորեն, առանց քողարկելու հատկապես այն անձանցից, ովքեր կարող են այդ տիրապետությունը վիճարկել: Նրանք գտնում են, որ փաստացի տիրապետողը գույքը չպետք է տիրապետի երրորդ անձանցից գաղտնի եղանակով²⁷:

Մեր կարծիքով, բացահայտության նման ըմբռնումը կիրառելի է այն դեպքերում, երբ խոսքը շարժական գույքի մասին է: Ինչ վերաբերում է անշարժ գույքին, ապա բացահայտության նման ըմբռնումը կիրառելի չէ: Անշարժ գույքի պարագայում թաքցնելու մասին խոսք լինել չի կարող, քանի որ անշարժ գույք են համարվում այնպիսի օբյեկտներ, որոնք թաքցնել հնարավոր չէ: Առավել իրատեսական է տվյալ դեպքում տիրապետման փաստը թաքցնելը, որպեսզի այն հայտնի չդառնա սեփականատիրոջը: Այդ պատճառով մեզ թվում է, որ անշարժ գույքի տիրապետման բացահայտությունը պետք է դրսևորվի այդ գույքի կառավարման, օգտագործման, պահպանության, նրա նկատմամբ ցուցաբերվող հոգածության բացահայտության միջոցով: Տիրապետման բացահայտության ցուցանիշներ պետք է համարվեն գույքի այնպիսի տիրապետումը, օգտագործումը, նրա պահպանության այնպիսի եղանակների ընտրությունը, որոնք երրորդ անձանց ցույց կտան սեփականատիրոջ փոփոխությունը: Ձեռքբերման վաղեմությամբ փաստացի տիրապետողը երրորդ անձանց հետ փոխհարաբերություններում ոչ միայն խոսքով, այլև իր վարքագծով պետք է ներկայանա որպես սեփականատեր: Օրինակ, եթե օբյեկտը բնակելի տուն է, ապա փաստացի տիրապետողը պետք է ապրի այդ տանը, իր անունով վճարի հարկերը, սպասարկման և կոմունալ ծախսերը, ժամանակին կատարի վերանորոգում և այլն, հարևաններին և հետաքրքրվողներին ներկայանա որպես սեփականատեր կամ սեփականատեր դառնալու հավակնություններ ունեցող տիրապետող:

5. Գույքը որպես սեփական տիրապետելը: Այս հասկացության պարզաբանումը քաղաքացիական օրենսդրությունը չի տալիս: Լեգալ հասկացության բացակայության պարագայում տարբեր գիտնականներ տարբեր կերպ են մեկնաբանում ձեռքբերման վաղեմության այս պայմանը: Այսպես՝ Յու. Կ. Տոլստոյը գտնում է, որ ձեռքբերման վաղեմությամբ տիրապետողը գույքը պետք է տիրապետի որպես իր սեփականը կամ, որը նույնն է, որպես սեփականություն՝ առանց մտածելու, որ այդ գույքը սեփականատեր ունի²⁸: Յու. Կ. Տոլստոյի մեկնաբանությունը, ինչպես նկատում է Ա. Վ. Լիսաչենկոն, «չափազանց ընդհանուր է, աչքի է ընկնում ավելորդ սուբյեկտիվիզմով, և ինքը ևս վերծանման կարիք է զգում»²⁹: Ն. Վ. Կորոլյովան և Լ. Յու. Միխեևան գտնում են, որ «գույքը ինչպես սեփականը տիրապետել»

²⁶ Տե՛ս «Гражданское право». Часть 1. М., 1997, էջ 344:

²⁷ Տե՛ս «ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի որոշումների ընտրանի, հունվար - դեկտեմբեր, 2007», հ. 2, էջ 501-506:

²⁸ Տե՛ս «Гражданское право». Учебник для вузов. Часть 1. М., 1996, էջ 344:

²⁹ Лисиченко А. В. Приобретательная давность в российском гражданском праве // "Цивилистические записки: Межвузовский сборник научных трудов". М., 2001, с. 288.

հասկացությունը, կարող է արտահայտել միայն մի բան՝ տիրապետողը գույքին վերաբերվում է սեփականության իրավունքով իրեն պատկանող գույքից ոչ վատ: Տիրապետողը նրա մասին հոգ է տանում այնպիսի եղանակով, ինչպես դա կաներ ցանկացած փութաջան³⁰ սեփականատեր:

Մեր կարծիքով, ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականատեր դառնալու համար անհրաժեշտ է, որ գույքը որպես սեփական տիրապետողը տիրապետությունն իրականացնի իր անունից, գույքի նկատմամբ դրսևորի սեփականատիրոջ իշխանություն իրականացնելու ցանկություն. դրսևորի այնպիսի կամք, որից կերևա, որ տիրապետողն իրեն համարում է այդ գույքի միակ սեփականատերը և տիրապետումն իրականացնում է ինքնուրույն՝ սեփականատիրոջը բնորոշ առանձնահատուկ հոգածությամբ: Ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականատեր կարող է ճանաչվել միայն ինքնուրույն տիրապետություն իրականացնող անձը: Տիրապետման ցանկացած իրավական տիտղոսի առկայություն բացառում է ձեռքբերման վաղեմությունը: Տիրապետողը կարող է գույքը որպես սեփականը տիրապետող համարվել, եթե չի ապացուցվի, որ տիրապետում է ուրիշի փոխարեն կամ ուրիշի հետ կնքած պայմանագրով: Այն անձը, որը տիրապետում է այլ անձի անունից կամ այլ անձի հետ կնքած պայմանագրով, ձեռքբերման վաղեմությունից օգտվել չի կարող:

Տիրապետողը պետք է ունենա այն համոզմունքը, որ տիրապետման հետ և նրա միջոցով կիրագործի գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունք ձեռք բերելու իր մտադրությունը: Ասվածից հետևում է, որ ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականության իրավունք կարող է ձեռք բերել միայն ինքնուրույն տիրապետողը, այն տիրապետողը, որը գույքի նկատմամբ իրականացնում է սեփականատիրոջ իշխանություն: Բացի դրանից, ձեռք բերողը գույքը պետք է տիրապետի այնպես, որ երրորդ անձանց հավատ ներշնչի իր սեփականատեր լինելու հանգամանքը: Դա նշանակում է, որ փաստացի տիրապետողը սեփական շահերից ելնելով, պետք է գույքի դերին և նշանակությանը համապատասխան իրականացնի գույքի կառավարումն ու օգտագործումը, հոգ տանի դրա պահպանության մասին, գույքի նկատմամբ ցուցաբերի այնպիսի հոգածություն, ինչպիսին ցուցաբերում է սեփական ունեցվածքի նկատմամբ: Առանց նման վերաբերմունքի կամ այնպիսի գիտակցության, որ իրը պատկանում է այլ անձի, Քաղ. օր. 187 հոդվածի կարգով սեփականության իրավունք ձեռք բերել հնարավոր չէ: Հարկ է ընդգծել, որ ձեռքբերման վաղեմության դեպքում գործում է տիրապետության ինքնուրույնության կանխավարկածը: Այսինքն՝ տիրապետողը ճանաչում է գույքը որպես իր սեփականը, քանի դեռ ապացուցված չէ, որ նա այդ գույքը տիրապետում է ուրիշ անձի համար կամ վերջինիս հետ կնքված պայմանագրով³¹: Ընդ որում, ձեռքբերման վաղեմության հիմքով ինքնուրույն տիրապետողի սեփականության իրավունքը ճանաչելու համար դատական պրակտիկայում գույքի ձեռքբերման հիմքի օրինականությանն անդրադառնալը անհրաժեշտ չի համարվում: Մասնավորա-

³⁰ Стѹ Ярочкина Т. Г. Владение имуществом как своим собственным как условие приобретательной давности по российскому гражданскому праву. М., 2006, էջ 60:

³¹ Стѹ "Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (учебно-практический)". М., 2009, էջ 288:

պես՝ 23.05.2008 թ. քննված թիվ 3-342/4Դ քաղ. գործով Վճռաբեկ դատարանը գտել է, որ Հ. Այվազյանը, վեճի առարկա անշարժ գույքը անօրինական՝ առռչինչ գործարքով, վաճառելով Ս. Գևորգյանին, հրաժարվել է իրեն պատկանող վեճի առարկա գույքի սեփականության իրավունքից: Հետևաբար, Լ. Աբրահամյանի կողմից վեճի առարկա անշարժ գույքի տիրապետումը հիմնված է այնպիսի փաստի վրա, որը տիրապետողին կարող էր տալ բավարար հիմքեր՝ ենթադրելու, որ նա այդ գույքն իր տիրապետմանն անցնելու պահից տիրապետել է որպես սեփական³²:

Քանի որ Քաղ. օր. 187 հոդվածի գործողությունը տարածվում է միայն ուրիշի գույքի փաստացի անտիտոլոս տիրապետության վրա, ուստի անձը չի կարող դառնալ այն գույքի սեփականատեր, որը երկար ժամանակ տիրապետում և օգտագործում է վարձակալության, ռենտայի, պահատվության և այլ պայմանագրերի հիման վրա³³, կամ այն գույքի նկատմամբ, որը անհատույց և անժամկետ օգտագործման իրավունքով հանձնված է քաղաքացուն կամ ամրացված է իրավաբանական անձին³⁴: Մասնավորապես՝ ՀՀ Վճռաբեկ դատարանը Ա. և Վ. Խանադյաններն ընդդեմ Վ. Ավետիսյանի գործով գտել է, որ գործով հիմնավորված չէ, որ այդ գույքի տիրապետումը հիմնված է այնպիսի փաստի վրա, որը տիրապետողին կարող էր տալ բավարար հիմքեր՝ ենթադրելու, որ նա այդ գույքը իր տիրապետմանն անցնելու պահից տիրապետել է որպես սեփականություն³⁵:

Հարցի լուծման նկատմամբ 21.11.2006 թ. ՍԴՈ-667 որոշմամբ նման մոտեցում է ցուցաբերել նաև ՀՀ Սահմանադրական դատարանը: Ըստ այդ որոշման (6-րդ կետ)՝ ձեռքբերման վաղեմության հիմքով անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունք ձեռք բերելու համար պահանջվում է այդ գույքի՝ որպես սեփական ունեցվածքի բարեխիղճ, բացահայտ, անընդմեջ, տևական տիրապետում: Այս նախապայմանները բացառում են ուրիշի գույքը որպես սեփականություն ձեռք բերելու հնարավորությունը, եթե տիրապետողը այդ գույքը պահում է իր իշխանության ներքո վարձակալության, պահատվության կամ այլ պայմանագրերի հիման վրա՝ թեկուզև բարեխիղճ, բացահայտ, անընդմեջ և երկարատև, սակայն իր պայմանագրային պարտավորությունների գիտակցմամբ այն համարելով ուրիշի գույք և այն տիրապետելով ոչ որպես սեփական գույք³⁶:

Նման մոտեցումը սկզբունքորեն ճիշտ է, բայց միշտ չէ, որ կիրառելի է: Մասնավորապես, եթե ժամկետային պայմանագրով ուրիշի գույքը տիրապետողը պայմանագրի ժամկետը լրանալուց հետո (եթե ըստ օրենքի պայմանագիրը չի համարվում վերականգնված անորոշ ժամկետով) անկախ սեփականատիրոջ կամքից, նրա լուռ թողտվության կամ անտարբերության հետևանքով, շարունակում է գույքն օգտագործել իբրև իր սեփակա-

³² Տե՛ս Քաղ. գործ թիվ 3- 342/4Դ: «Հայաստանի Հանրապետության Վճռաբեկ դատարանի որոշումների ընտրանի (հունվար-դեկտեմբեր, 2008)», Եր., 2010, էջ 124:

³³ Տե՛ս «Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (учебно-практический)», էջ 619:

³⁴ Տե՛ս «Պետական ոչ առևտրային կազմակերպությունների մասին» ՀՀ օրենքը, ՀՀՊՏ 2001/37(169), 03.12.2001:

³⁵ Տե՛ս Քաղ. գործ թիվ 3-47/4Դ: «Հայաստանի Հանրապետության Վճռաբեկ դատարանի որոշումների ընտրանի (հունվար- դեկտեմբեր, 2008)», էջ 10:

³⁶ Տե՛ս «Սահմանադրական դատարան, Տեղեկագիր», 2007, թիվ 2, էջ 57:

նը, սեփականատերն էլ նրանից չի պահանջում գույքը վերադարձնել, օրենքով նախատեսված ժամկետները (հայցային վաղեմության, ձեռքբերման վաղեմության) անցնելուց հետո կարող է պահանջել, որ այդ գույքի նկատմամբ ճանաչվի իր սեփականության իրավունքը: Նման մոտեցում մասնավորապես ցուցաբերում է Ուկրաինայի քաղ. օր. 344 հոդվածը: Այդ հոդվածի 3-րդ կետի համաձայն, եթե անձը գույքը սկսել է տիրապետել սեփականատիրոջ հետ կնքված պայմանագրի հիման վրա, և պայմանագրի ժամկետի ավարտից հետո գույքի սեփականատերն այն վերադարձնելու պահանջ չի ներկայացրել, ապա անձն այդ գույքի նկատմամբ ձեռք է բերում սեփականության իրավունք ձեռքբերման վաղեմության ուժով՝ անշարժ գույքի դեպքում հայցային վաղեմության ավարտից 15, իսկ շարժական գույքի դեպքում՝ 5 տարի անց: Մեր կարծիքով, նման կարգ անհրաժեշտ է նախատեսել նաև ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքով:

Ձեռքբերման վաղեմության հիմքով սեփականատեր դառնալու հնարավորություն ՀՀ քաղ. օր. 187 հոդվածը ուղղակիորեն նախատեսում է քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց համար՝ անտեսելով, որ այդ հնարավորությունից կարող են օգտվել նաև պետությունը և համայնքները: Իհարկե, հոդվածում այդ սուբյեկտների մասին հիշատակության բացակայությունից չի հետևում, որ պետությունը և համայնքները նման հնարավորությունից օգտվել չեն կարող: Քաղ. օր. 187 հոդվածի ձևակերպումը հիմք է տալիս եզրակացնելու, որ ձեռքբերման վաղեմությունը կարող է օգտագործվել ցանկացած սուբյեկտի, այդ թվում նաև պետության և համայնքի կողմից, այլ սուբյեկտներին պատկանող անշարժ գույքի սեփականատեր դառնալու³⁷, ինչպես նաև պետությանը կամ համայնքին պատկանող անշարժ գույքի նկատմամբ այլ սուբյեկտների սեփականության իրավունքի առաջացման հիմք դառնալ:

Մեր կարծիքով, հոդվածում պետության և համայնքների մասին չհիշատակելը տվյալ սուբյեկտների (իրենց փաստացի տիրապետության ներքո գտնվող օբյեկտների նկատմամբ) ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականությունը ճանաչելու արգելք չէ, բանի որ «Հայաստանի Հանրապետության և համայնքների նկատմամբ քաղաքացիական օրենսդրությամբ և այլ իրավական ակտերով կարգավորվող հարաբերություններում կիրառվում են իրավաբանական անձանց մասնակցությունը սահմանող նորմերը, եթե այլ բան չի բխում օրենքից կամ տվյալ սուբյեկտների առանձնահատկություններից» (Քաղ. օր., հոդվ. 128): Դրա հետ միասին՝ գտնում ենք, որ նման *բացթողումն արդարացված չէ* և կարող է տարաբնույթ մեկնաբանությունների տեղիք տալ հատկապես այն դեպքերում, երբ հարցը կվերաբերի տիրազուրկ անշարժ գույքին: Բանն այն է, որ մեր հանրապետությունում տիրազուրկ գույքի իրավական կարգավիճակը օրենսդրական հստակ և ավարտուն կարգավորում դեռևս չի ստացել: Մասնավորապես՝ տիրազուրկ անշարժ գույքի հաշվառման խնդիրը կարգավորող ՀՀ կառավարության «Ինքնական կառուցված շենքերը, շինությունները, ինքնական

³⁷ Տե՛ս Արփինե Հովհաննիսյան, Տիրապետման վաղեմության ուժով սեփականության իրավունքի ձեռքբերման առանձնահատկությունները, «Արդարադատություն», № 2 (2), հունիս, 2009, էջ 36:

զբաղեցված հողամասերը, տիրագուրկ (լքված) անշարժ գույքը հաշվառելու մասին» 2000 թվականի հուլիսի 27-ի թիվ 422 որոշման 1-ին մասի 2-րդ կետի համաձայն՝ ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից հաշվառման ենթակա է նաև տիրագուրկ (լքված), սեփականատեր չունեցող կամ այն անշարժ գույքը, որի սեփականատերն անհայտ է կամ հրաժարվել է դրա նկատմամբ սեփականության իրավունքից: Նույն որոշման 3-րդ մասի 19-րդ կետը անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի տարածքային ստորաբաժանմանը պարտավորեցնում է՝ տիրագուրկ (լքված) անշարժ գույքի մասին հաշվառման համապատասխան մատյանում գրանցելուց հետո՝ 5-օրյա ժամկետում, հայտնել տվյալ տարածքի համայնքի ղեկավարին, իսկ համայնքի վարչական սահմաններից դուրս գտնվող հողերի վրա կառուցված շենքերի, շինությունների մասով՝ մարզպետին: Տիրագուրկ անշարժ գույքին վերաբերող կարգավորումներն ըստ էության այսքանով ավարտվում են՝ որևէ սուբյեկտի համար չնախատեսելով հաշվառված գույքը պետական կամ համայնքային սեփականություն դարձնելու համար քայլեր ձեռնարկելու պարտականություն: Բացառություն է թերևս ՀՀ հողային օրենսգրքի 101 հոդվածը, որը նախատեսում է քաղաքացու և իրավաբանական անձի հողամասը համայնքի կամ պետության սեփականություն վերածելու հնարավորություն այն դեպքում, երբ անձը հողամասից կամովին հրաժարվելու մասին դիմում է ներկայացնում:

Նման մոտեցումները սակավահող հանրապետության համար, մեր կարծիքով, ընդունելի համարվել չեն կարող: Անշարժ գույքը, մասնավորապես հողամասը, պետության տարածքի բաղկացուցիչ մասն է³⁸, և դրա նկատմամբ իրավունքները պետք է իրականացվեն ազգային զարգացման, պետության ու հասարակության բարգավաճման շահերից ելնելով:

Քաղ. օր. 134 հոդվածից հստակ երևում է, որ եթե անշարժ գույքը հողատարածք չէ, ապա անայսմանորեն կապված է հողատարածքի հետ: Հետևաբար, եթե հողամասի սեփականատեր քաղաքացին կամ իրավաբանական անձը, չհրաժարվելով հողամասից կամ նրա վրա գտնվող այլ անշարժ գույքից, փաստորեն դադարեցրել է տիրապետումը, հողամասը կարող է մնալ տիրագուրկ, անօգտագործելի՝ այդտեղից բխող բոլոր վնասակար հետևանքներով: Նման հետևանքներից խուսափելու և իրավակարգավորման հստակությունն ապահովելու համար անհրաժեշտ է կատարել օրենսդրական համապատասխան փոփոխություններ: Այդ առումով ուսանելի է Ռուսաստանի Դաշնային Հանրապետության մոտեցումը: ՌԴ քաղաքացիական օրենսգրքի 225 հոդվածի 3-րդ մասը սահմանում է, որ «տիրագուրկ անշարժ գույքը հաշվառվում է անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցում իրականացնող մարմնի կողմից այն տեղական ինքնակառավարման մարմնի հայտարարության հիման վրա, որի տարածքում է գտնվում համապատասխան անշարժ գույքը: Հաշվառման օրվանից մեկ տարի հետո տարածքային սեփականությունը կառավարելու լիազորություն ունեցող մարմնին իրավունք ունի դիմելու դատարան՝ տվյալ գույքի նկատմամբ տարածքային սեփականության ի-

³⁸ Стен Перетерский И. С., Крылов С. Б. Международное частное право. М., 1959, էջ 88:

րավունքը ճանաչելու պահանջով»: Այսինքն՝ ՌԴ քաղաքացիական օրենսգիրքը նախատեսում է տիրազուրկ անշարժ գույքի նկատմամբ համայնքային սեփականության իրավունքի առաջացման հստակ մեխանիզմ: Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ քաղաքացիաիրավական կարգավորման հստակությունն ապահովելու համար, մեր կարծիքով, անհրաժեշտ է Քաղ. օր. 187 հոդվածում «իրավաբանական անձը» բառից հետո ավելացնել «Հայաստանի Հանրապետությունը և համայնքները» բառերը, ինչպես նաև ավելացնել նոր մաս(կետ), որը մարզպետին և համայնքի ղեկավարին իրավունք կվերապահի դիմելու դատարան՝ տիրազուրկ անշարժ գույքի նկատմամբ պետության կամ համայնքի սեփականության իրավունքը ճանաչելու պահանջով:

Ինչ վերաբերում է պետությանը կամ համայնքին պատկանող հողատարածքը ձեռքբերման վաղեմության ուժով քաղաքացիների կամ իրավաբանական անձանց կողմից սեփականացնելուն, ապա այս հարցում օրենսդրական խառնաշփոթ է: Քաղ. օր. 187 հոդվածը պետությանը կամ համայնքներին պատկանող անշարժ գույքը այլ սուբյեկտների կողմից ձեռքբերման վաղեմության ուժով ձեռք բերելու համար որևէ բացառություն չի նախատեսում: Մինչդեռ ՀՀ հողային օրենսգիրքը, անտեսելով հարցի քաղաքացիաիրավական կարգավորումը, սահմանել է պետության և համայնքային հողամասերի նկատմամբ սեփականության իրավունքի առաջացման, մեր կարծիքով, ձեռքբերման վաղեմության ինստիտուտի էությունը խեղաթյուրող, ավանդական պատկերացումներին չհամապատասխանող կարգավորում:

Սեփականության իրավունքի ձեռքբերման սկզբնական այդ եղանակը, որը արժևորվում էր դեռևս հին հռոմեական իրավունքում և հայտնի է բոլոր իրավական համակարգերին³⁹, ՀՀ հողային օրենսգիրքը դարձրել է ոչ միայն պետության, համայնքների և դատարանի կողմից տրամադրվող իրավունք, այլև նախապատվությամբ **«օգտագործման իրավունքի ձեռքբերման վաղեմության իրավունք»**: Մասնավորապես՝ ՀՀ հողային օրենսգրքի 72 հոդվածի 1 կետը սահմանում է. «Քաղաքացիները և իրավաբանական անձինք պետության և համայնքների այն հողամասերի նկատմամբ, որոնց տիրապետում են առանց իրավական 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 պահանջներին»: Մեր կարծիքով, տվյալ դեպքում օրենսդիրը ցանկացել է կանոնակարգել անօրինական հողօգտագործման հարաբերությունները, բայց ընտրել է ոչ ճիշտ տարբերակ: Այդ հարաբերությունները ձեռքբերման վաղեմության հետ որևէ առնչություն չունեն, և կարելի էր հողվածը ձևակերպել հետևյալ կերպ. «Քաղաքացիները և իրավաբանական անձինք պետության և համայնքային այն հողերի նկատմամբ, որոնք օգտագործում են առանց իրավական ձևակերպման և այդ հողամասերից օգտվում են բացահայտ ու անընդմեջ ավելի քան տասը (ճիշտ կլիներ՝ հինգը) տարի, ունեն այդ հողամասի նկատմամբ օգտագործման իրավունք

³⁹ Տե՛ս Масевич М. Г., ցվ. աշխ., էջ 181, նաև՝ «Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации». М., 2009, էջ 287:

քը ձևակերպելու նախապատվության իրավունք, եթե արգելված է այդ հողամասերի նկատմամբ սեփականության իրավունք ձեռք բերելը, և հողամասը համապատասխանում է սույն օրենսգրքի 64 հոդվածի 2-րդ կետով սահմանված պահանջներին:

Նման հողամասերն այլ նպատակային նշանակության համար վերցնելու դեպքում օգտագործողներին պետք է հատուցվեն նրանց վնասները կամ տրամադրվեն այլ հողամասեր»:

Սույն օրենսգրքի 72 հոդվածի 2-րդ կետը սահմանում է. «Քաղաքացիները և իրավաբանական անձինք, որոնք ավելի քան տասը տարի անընդմեջ, բարեխիղճ ու բացահայտ, սակայն առանց իրենց իրավունքների 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 միևնույն նպատակային նշանակության համար, և եթե հողամասերը համապատասխանում են սույն օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի 2-րդ կետով սահմանված պահանջներին:

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

Եթե անգամ անտեսենք, որ 72 հոդվածի երկու կետերը գրեթե նույն բովանդակությունն ունեն, միևնույնն է, Հողային օրենսգրքի 72 հոդվածի 2-րդ կետը անհրաժեշտ է վերացնել հետևյալ պատճառներով:

Առաջին՝ պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմինները, ինչպես նաև դատարանը ձեռքբերման վաղեմություն տրամադրել չեն կարող: Ձեռքբերման վաղեմությունը առանց իրավական ձևակերպման առաջացող փաստացի տիրապետություն է, իրավաբանական փաստ, որը սկզբնական եղանակով, այսինքն՝ անկախ կամ հակառակ սեփականատիրոջ կամքի սեփականություն ձեռք բերելու հիմք է: Հետևաբար, պետությունը կամ համայնքները այդ հիմքով, իրենց անփութության, անտնտեսվարության հետևանքով քաղաքացու կամ իրավաբանական անձի տիրապետությանն անցած հողատարածքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը ճանաչելու բարոյական իրավունք չունեն: Նրանց ոչ ոք չէր զրկել և չի զրկում օրենքով սահմանված կարգով այդ հողատարածքը քաղաքացիներին կամ իրավաբանական անձանց հատկացնելու իրավունքից:

Երկրորդ՝ ձեռքբերման վաղեմության ուժով պետությանը կամ համայնքին պատկանող հողամասը քաղաքացիների կամ իրավաբանական անձանց կողմից ձեռք բերելու համար առանձնահատուկ իրավական ռեժիմ սահմանելու անհրաժեշտություն չկա: Հայաստանի Հանրապետությունը և համայնքները քաղաքացիական օրենսդրությամբ և այլ իրավական ակտերով կարգավորվող հարաբերություններում հանդես են գալիս այդ հարաբերությունների մյուս մասնակիցների՝ քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց հետ հավասար հիմունքներով (Քաղ. օր. 128 հոդվ.):

Երրորդ՝ ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականության իրավունք հայցելու պարագայում նախապատվության իրավունքը գործել չի

կարող, քանի որ փաստացի տիրապետողը իրավունք ունի պահանջելու ճանաչել իր սեփականության իրավունքը՝ անկախ այդ հողատարածքը վաճառվելու կամ անհատույց փոխանցվելու հանգամանքից:

Հետևաբար, ՀՀ հողային օրենսգրքի 72 հոդվածի երկրորդ կետի առկայությունը, բացի դատական կամայականությանը օժանդակելուց և բարդություններ առաջացնելուց, այլ նպատակի ծառայել չի կարող: Օրինակ՝ ինչպե՞ս լուծենք համայնքային հողամասի վրա կառուցված տիրազուրկ բնակելի տան սեփականության հարցը, եթե այն տասից ավելի տարիներ բացահայտ, բարեխիղճ, անընդմեջ, որպես իր սեփականը տիրապետում է քաղաքացին: Հողային, թե՞ Քաղաքացիական օրենսգրքի նորմերով: Մեր կարծիքով, միայն Քաղաքացիական օրենսգրքի նորմերով: Մեր խորին համոզմամբ, այն բոլոր դեպքերում, երբ հարցը վերաբերում է մասնավոր հարաբերությունների կարգավորմանը, նախապատվությունը պետք է տրվի քաղաքացիաիրավական կարգավորմանը, իսկ օրենսդիրը պետք է ձեռնպահ մնա մնացած հարցերը իրավունքի այլ ճյուղերով կարգավորելուց:

Բանալի բառեր – *ձեռքբերման վաղեմություն, տիրապետողի իրավունքներ, սեփականատիրոջ կարգավիճակ, տիրապետում, տնօրինում, սեփական գույք, բարեխիղճություն*

ТАРИЕЛ БАРСЕГЯН – Давность приобретения. – Статья посвящена возникновению права собственности на основании давности приобретения. Излагаются условия, которые необходимы и достаточны для него. Кроме того, затрагиваются проблемы, связанные с продолжительностью и непрерывностью владения, а также с добросовестностью владения и владением имуществом в качестве собственности.

Ключевые слова: *давность приобретения, права владельца, статус собственника, владение, распоряжение, собственное имущество, добросовестность*

TARIEL BARSEGHYAN – Acquisitive prescription - The issues of origin of property rights based on the ground of acquisitive prescription are discussed in the article presented. The author presents the conditions necessary and sufficient for the origin of property rights based on the ground of acquisitive prescription and stresses attention to the issues on the length, continuity of possession, good faith, as well as the possession of the property as one's own property.

Key words: *acquisitive prescription, the rights of the holder, status of the owner, possession, disposition, own property, good faith*