

Funded
by the European Union
and the Council of Europe



Implemented
by the Council of Europe

Եվրոպայի խորհրդի և Եվրոպական միության համատեղ ծրագիր

Հայաստանի արդարադատության համակարգի անկախության,
պրոֆեսիոնալիզմի և հաշվետվողականության ամրապրումը

**ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում փոփոխություններ և
լրացումներ կատարելու վերաբերյալ կոնցեպցիա**

Հարևանային իրավունքի ինստիտուտ

Մշակել է՝ Կ. Հ. Սարգսյան
Ի.գ.թ, դոցենտ, դասախոս
ՀՀ փաստաբանների պալատի անդամ

Երևան, 2014

Իրավունքի տեսության մեջ ձևավորված կարծիքի համաձայն՝ **հարևանային իրավունքի** կարգավորման առարկա են հանդիսանում կից գտնվող հողատարածքների,

բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների կամ այլ կառույցների սեփականատերերի միջև ծագած հարաբերությունները:

Սակայն նման ձևակերպումից դուրս են մնում մի շարք իրավահարբերություններ, որոնք մեր կարծիքով նույնպես հանդիդանում են հարևանային:

Այսպիսով, ո՞ր հարաբերություններ են հանդիսանում **հարևանային**: Դժվար է հստակ սահմանում տալ: Պարզ է, որ գուտ թվարկման միջոցով անհնար է պարզել իրավունքի սույն ինստիտուտի կարգավորման առարկան, անհրաժեշտ է սահմանել որոշակի չափանիշներ: Եչկու հնարավոր չափանիշ հայտնի են մեզ դեռևս հռոմեական իրավունքից՝ սուբյեկտների իրային իրավունքները և նրանց գույքերի սահմանակից լինելը: Մինչդեռ, հարևանության մասին նման կլասիկ պատկերացումը չի ընդգրքում հարևանային իրավունքի կարգավորում պահանջող արդի կյանքի վեճերի նույնիսկ կեսը:

Սույն կոնցեպցիայի համար հետաքրքրություն ներկայացնող հարաբերությունների շրջանակը կարող է լինել առավելագույնս մեծ: Հարևանային հարաբերությունների մասնակից կարող են լինել ոչ միայն որոշակի անշարժ գույքերի սեփականատերեր, այլև նրանց ընտանիքի անդամները, օգտագործման իրավունք ունեցող անձինք, բնակության իրավունք ունեցող անձինք և այլոք: Սահմանակից գույքերը կարող են օգտագործել վարձակալները, համատարմագրային կառավարիչները և այլ անձինք:

Փաստորեն, նույնիսկ դասական՝ սահմանակից անշարժ գույքերի տիրապետման դեպքում կարելի է հանդիպել ինչպես իրային, այնպե՛լ էլ պարտավորային իրավատերերի վեճերին:

Երկրորդ չափանիշը՝ անշարժ գույքերի միջև ընդհանուր սահմանի առկայությունը, նույնպես համապարփակ չէ: Արդի իրականությանը մեջ հարևան լինում են անձինք, ում գույքերը չեն սահմանակցվում: Օրինակ, բազմաբնակարան շենքի բնակարանների սեփականատերերը, մայթով տարանջատված, այսինքն միևնույն սահման չունեցեող, սակայն ամեն դեպքում իրար նկատմամբ մերձավորությամբ տեղակայված կառույցների, ոչ բնակելի տարածությունների վարձակալները և այլոք: Ավելին, հարևան կարելի է անվանել նաև ընդհանուր սեփականության իրավունք ունեցող անձանց, մինչդեռ տվյալ դեպքում խոսքը գնալու է ոչ թե սահմանակից, այլ միևնույն գույքը տիրապետողների մասին:

Այսպիսով, կարելի է եզրակացնել, որ հարևանային հարաբերությունները միևնույն անշարժ գույքի, սահմանակից կամ մերձավորությամբ տեղեկայված անշարժ գույքերի նկատմամբ իրային և/կամ պարտավորային իրավունքներ ունեցող (տիտղոսային տիրապետող) երկու և ավելի անձանց միջև առաջացող իրավահարաբերություններն են:

Եթե ուսումնասիրենք այն նորմերը, որոնց միջոցով Հայաստանում կարգավորվում են հարևանային հարաբերությունները, ապա կարելի է նկատել, որ դրանք բավարար չեն լիաժեք կարգավորման համար, կցկտուր են և իրար հետ չփոխկապակցված, ինչի արդյունքում իրավակիրառ պրակտիկայում մենք բախվում ենք բազմաթիվ խնդիրների:

Խնդիր №1. «Հարևան» և «հարևանային հարաբերություններ» հասկացությունների օրենսդրորեն ամրագրում:

Այսպես, անդրադառնալով հարևանային հարաբերությունները որոշ չափով կարգավոր նորմերի, կարող ենք տեսնել, որ հայկական օրենսդրությանը ծանոթ չեն «հարևան» և «հարևանային հարաբերություններ» հասկացությունները, դրանք չեն բացահայտում այդ տերմինների բովանդակությունը:

Հարևանների շահերի պաշտպանությանն ուղղված որոշ նորմեր՝ բազմաբնակարան շենքի բնակիչ-սեփականատերերի ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի կառավարման վերաբերյալ, տեղ են գտել «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքում, սակայն օրենքում նույնիսկ չի հիշատակվում «հարևան» տերմինը: Ավելին, տվյալ օրենքով սահմանված իրավունքներն ու պարտականությունները տարածվում են միայն անշարժ գույքերի սեփականատերերի վրա, ուստի դրա կարգավորումից դուրս են մնում բազմաբնակարան շենքի բնակարանների տիտղոսային այլ տիրապետողները:

Ինչ վերաբերվում է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի նորմերին, ապա նշենք, որ տվյալ օրենսգիրքը չի կարգավորում հարևանային հարաբերությունները, և միակ դրույթներ են, որոնք որոշակի չափով ուղղված են հարևանների շահերի պաշտպանությանը, դրանք հարևան հողատարածքով անցնելու համար սերվիտուտի սահմանման վերաբերյալ դրույթներն են, ինչպես նաև վարձակալի կողմից հարևանների իրավունքների և օրինական շահերի պարբերաբար խախտման դեպքում դատական կարգով բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրի լուծման վերաբերյալ դրույթները: Սակայն ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրքը նույնպես չի բացահայտում «հարևան» և «հարևանային հարաբերություններ» հասկացությունները:

Փաստորեն, հարևանային իրավունքի ինստիտուտի ներդրման և դրա արդյունավետության համար անհրաժեշտ է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում («Հարևանային իրավունք» անվանմամբ գլխում) և «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքում կատարել լրացումներ՝ դրանց մեջ բացահայտելով «հարևան» և «հարևանային հարաբերություններ» հասկացություններն այնպես, որպեսզի հարևանությունը հասկացվի որպես միևնույն անշարժ գույքի, սահմանակից կամ մերձավորությամբ տեղեկայված անշարժ գույքերի նկատմամբ իրային և/կամ պարտավորային իրավունքներ (տիտղոսային տիրապետում) ունեցող երկու և ավելի անձանց միջև առաջացող իրավահարաբերությունները:

Խնդիր N^o 2. Հարևանների իրավահավասարության, բարեխղճության և ողջամտության սկզբունքների ներդնում:

Հարևանային իրավունքի ինստիտուտը պետք է կարգավորի հասարակական հարաբերությունների հատուկ տեսակ՝ հարևանային, որոնք իրենց էությամբ հավասար և իրարից անկախ սուբյեկտների՝ հարևանների, միջև ծագող իրավահարաբերություններ են: Հետևաբար, հարևանային հարաբերությունները հիմնված են դրանց մասնակիցների (հարևանների) իրավաբանական հավասարության վրա՝ անկախ գույքի նկատմամբ նրանց իրավունքի՝ սեփականության կամ օգտագործման, տեսակից:

Հարևանների իրավահավասարության սկզբունքի ներդրումն անհրաժեշտ է այն առումով, որ այս իրավահավարաբերությունների կարգավորումն ուղղված է անձանց՝ միմիայնց հարևանությամբ բնակվելու կամ գործունեություն ծավալելու առավելագույն աղբյուրավետ պայմաններ ստեղծելու համար, ուստի նրանց իրավունքի տեսակը չի կարող կանխորոշիչ նշանակություն ունենալ հարևանային հարաբերություններում:

Սակայն, անհնար է բնակություն հաստատել կամ գործունեություն ծավալել որևէ անձի հարևանությամբ, և բացառապես անհանգստություններ չպատճառել միմիանց՝ ցուխը, աղբը, հեռուստացույցի կամ ջրի ախմուկը անբաժանելի են առօրյա գործունեությունից: Այդ իսկ պատճառով հարևանային վեճերի լուծման համար կարևորագույն նշանակություն ունեն բարեխղճության և ողջամտության սկզբունքները, որոնց տեսակետից պետք է գնահատել հարևանի իրավունքների և օրինական շահերի ենթադրյալ խախտման ամեն մի դեպք:

Արտասահմանյան քաղաքացիաիրավական բազմաթիվ կողիֆիկացիաներում առկա է վերը նշված սկզբունքների տեսանկյունից հարևանների իրավունքների կազավորմանն ուղղված հետևյալ նորմ՝ «հարևանները պետք է հանդուրժեն մյուս հարևանների կողմից պատճառվող սովորական անհանգստությունները, որոնք չեն գերազանցում հանդուրժողականության պատշաճ սահմանները՝ կախված նրանց կողմից տիրապետվող անշարժ գույքերի բնույթից, տեղակայումից կամ տեղական սովորույթներից»: Տարացված է նաև տիրապետողի իրավագործության հետևյալի մի սահմանափակում՝ «չի թույլատրվում իրավունքն իրականացնել բացառապես այլ անձին վնաս պատճառելու նպատակով», այսինքն անբարեխղճորեն:

Վերը նշված սկզբունքները կարևորագույն նշանակություն ունեն նաև անբարեխիղճ և ոչ ողջամիտ պահանջներով դատարանները ծանդրաբեռնելու տեսանկյունից:

Հետևաբար, անհրաժեշտ է լրացնել ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրքը «Հարևանային իրավունք» անվանմամբ գլխով, որում ամրագրել իրավունքի այս ինստիտուտին բնորոշ վերը նշված բովանդակության հատուկ սկզբունքներ՝ հարևանների իրավաբանական հավասարությունը՝ անկախ հարևան գույքի նկատմամբ նրանց տիտղոսային տիրապետման հիմքից՝ սեփականության, օգտագործման կամ այլ իրավունքից, ինչպես նաև բարեխղճության և ողջամտության սկզբունքները:

Խնդիր №3. Հարևան հողատարածքների տիրապետողների փոխադարձ իրավունքներն ու պարտականությունները:

Հողատարածքների օգտագործումը միանշանակ տարբերվում է բնակարանների օգտագործումից, կազմում է հարևանային իրավահարաբերությունների զգալի մասը, և այդ իրավահարաբերություններում հարևանները պետք է օժտվեն հատուկ իրավունքներով և պարտականություններով: Հարևանային իրավունքի այդ բնագավառը ծանոթ է եղել դեռևս հին հռոմեական իրավաբաններին: Արտասահմանյան օրենսդրության ուսումնասիրությունը թույլ է տալիս եզրակացնել, որ այս ոլորտում առկա են ի շահ հարևանների սահմանվող չորս տեսակի սահմանափակումներ՝

1. Իր տիրապետման տակ գտնվող հողատարածքում որոշակի գործողություններ կատարելու մեջ անձին սահմանափակող դրույթներ (տանիքի թեկությունը դեպի հարևան տարածք կառուցելու արգելքը և այլն): Հարևան հողատարածքի տիրապետողը պետք է հնարավորություն ունենա նաև պահանջելու, որպեսզի հարակից տարածքում չկառուցվեն կամ չպահպանվեն այնպիսի կառույցներ, որոնց մասին կարելի է հստակ կանխատեսել, որ դրանց գոյության կամ շահագործման հետևանքը լինելու է իր հողատարածքի վրա անթույլատրելի ազդեցությունը:

2. Հարևան տարածքի վրա անմիջականորեն ազդելու մեջ տիրապետողին սահմանափակող դրույթներ (օրինակ, հարևան տարածք աղբը թափելու արգելք): Այստեղ էլ կան որոշակի բացառություններ՝ օրինակ, հարևանի հողի կառուցապատումն արգելված գործողություն է, սակայն այն կարող է տեղի ունենալ և առանց ուրիշի հողը գրավելու մտադրության, օրինակ, սահմանների ոչ հստակ լինելու, չափազրույթների մեջ սխալների կամ այլ պատճառներով: Տվյալ պարագայում, օրինակ, գերմանական օրենսդրությունը սահմանում է, որ եթե այդպիսի կառուցապատման իրականացման ընթացքում հարևանը չի առարկել, ապա նա պարտավոր է թույլատրել յայդ կառուցապատումը: Որպես պարզևատրում նրա օգտին կարող է սահմանվել ռենտա, որի չափը որոշվում է պայմանագրով կամ դատական կարգով:

3. Օրենսդրորեն սահմանված սերվիտուտներ (ուրիշի հողամասից օգտվելու իրավունք), որի տակ մեր իրականությանը մեջ սովորաբար հասկանում են միայն ուրիշի հողամասով անցնելու իրավունքը:

4. Պայմանագրով սահմանված սերվիտուտներ, որոնց շնորհիվ կողմերի համաձայնությամբ կարող են վերացվել 1-ին և 2-րդ կետերում նշված սահմանափակումները:

Վերը նշված նորմերի խմբերից մեր օրենսդրությանը ծանոթ են միայն ուրիշի հողամասով անցնելու իրավունքի վերաբերյալ նորմերը, ուստի օրենսդրական կարգավորումից դուրս են մնում հարևանային հարաբերությունների մեծացավալ մասը, ինչն իր հերթին հանգեցնում է տվյալ բնագավառում անձանց իրավունքների բազմաթիվ խախտումների և իրավական անորոշակիությանը: Հետևավաբար, անհրաժեշտ է լրացնել ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի «Հարևանային իրավունք» գլուխը նաև վերը նշված երեք խմբի նորմերով:

Խնդիր № 4. Ընդհանուր տիրապետումը:

Հարևանային իրավահարաբերությունների որոշ խումբ անհնար է կարգավորել հստակ բաժանելով հարևանների իրավագործությունները: Այստեղ կարելի է ներառել հողատարածքների սահմանների նշում, հողատարածքների սահմանակից գոտու, խրամի, պատի, ծառի կամ այլ կառույցի օգտագործում, որոնք գտնվում են երկու հարևանների տարածքների վրա, և այլն: Նման հարաբերությունների համար անհրաժեշտ է սահմանել հարևանների պարտականությունը՝ գործել հաշվի առնելով նրանց ընդհանուր շահը, նման օբյեկտների համար սահմանելով համատեղ տիրապետում, որը չի կարող դադարել այնքան ժամանակ, մինչև հարևաններից առնվազն մեկը շահագործված է այդ օբյեկտի գոյության/օգտագործման մեջ:

Հետևաբար, անհրաժեշտ է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի «Հարևանային իրավունք» գլուխը լրացնել նաև վերը նշված օբյեկտների համար հատուկ իրավական ռեժիմ և հաշտարար լուծումներ նախատեսող նորմերով:

Խնդիր №5. Բնակելի և հասարակական նշանակության գույքերի տիրապետումից առաջացող վեճեր:

Ներկայումս բազմաթիվ խնդիրներ են առաջանում ոչ միայն բազմաբնակարան շենքի բնակարանների սեփականատերերի կամ սեփականատիրոջ և օգտագործման իրավունք ունեցող անձանց միջև, այլ նաև տարածված են խնդիրներ, կապված հարևանությամբ գտնվող բնակելի և հասարակական նշանակության օբյեկտների տիրապետման և օգտագործման հետ:

Նման հարևանությունը այսօրվա Երևանում կարելի է հանդիպել գրեթե ամենուրեք, նամանավանդ քաղաքի մեծ և փոքր կենտրոնում:

Մեր կարծիքով դա ևս լուրջ խնդիր է, որին լուծում պիտի տրվի հենց հարևանային իրավունքի նորմերի միջոցով:

Ինչու՞մ է կայանում խնդիրը:

ՀՀ սոցիալ-տնտեսական զարգացումը հանգեցրել է նրան, որ հայ գործարարները ջանում են բոլոր հնարավոր և անհնարին եղանակներով եկամուտ ստանալ, և այս պարագայում հարևանները բնականաբար հետին պլան են մղվում:

Ինչպես հայտնի է բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերին ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանում են շենքը կրող կառուցվածքները, շենքի միջհարկային ծածկերը (առաստաղները, հատակները), նկուղները, ձեղնահարկը, տեխնիկական հարկերը, տանիքը, ինչպես նաև մեկից ավելի շինություններ սպասարկող և բազմաբնակարան շենքի միասնական ամբողջական սպասարկման համար նախատեսված մուտքերը, աստիճանավանդակները, աստիճանները, վերելակները, վերելակային և այլ հորերը, մեխանիկական, էլեկտրական, սանիտարատեխնիկական և այլ սարքավորումներն ու տարածքները, որոնք օրենքով նախատեսված կարգով չեն հանդիսանում այլ անձանց սեփականություն:

Ներկայիս ՀՀ գործող օրենսդրությունը հնարավորություն է ընձեռնում ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող նկուղները առանձնացնել և շենքի սեփականատերերի ընդհանուր համաձայնության հիման վրա վաճառել այն:

Գնորդը իր հերթին իրավունք է ձեռք բերում դիմել Երևանի քաղաքապետարան և փոխել գնված նկուղի նպատակային նշանակությունը՝ դարձնելով այն հասարակական: Նման իրավունք ունեն նաև բազմաբնակարան շենքի բնակարանների սեփականատերերը:

Գլխավոր խնդիրը կախված է նրանից, թե կոնկրետ ինչ հասարակական օբյեկտի է վերաձվելու վերը նկարագրված նկուղը: Այսպես, նկուղների գերակշռող մեծամասնությունը վերաձվում են բառ-ռեստորան-սրճարանների, որոնք ամեն կերպ ջանում են բավարարել քմահաճ հաճախորդների ցանկությունները:

Այդ ամենից տուժում են միմիայն շենքի հարևան հանդիսացող բնակարաններում բնակվող անձինք:

Առաջացող խնդիրների շարքում կարելի է առանձնացնել աղմուկը, որը առաջանում է նման օբյեկտների գործունեությունից, իսկ բնակիչները զրկված են իրենց տարրական իրավունքները պաշտպանելու հնարավորությունից:

Այսպես ՀՀ գործող օրենսդրությամբ, այն է՝ ՀՀ վարչական իրավախախտումների վերաբերյալ օրենսգրքի 180-րդ հոդվածի 1-ին մասով նախատեսվում է, որ գիշերային ժամանակ (ժամը 23.00-ից մինչև 7.00-ն) լռությունը խախտելը, այսինքն՝ բարձրաձայն երգելը կամ երաժշտական գործիքներ նվագելը կամ ձայնային ազդանշաններ տալը կամ բարձր միացրած հեռուստացույցից, ռադիոընդունիչից, մագնիտոֆոնից կամ այլ սարքերից օգտվելը բնակելի շենքերի բնակարաններում կամ մուտքերում կամ բնակելի տարածություններում կամ բակերում կամ փողոցներում կամ այլ հասարակական վայրերում կամ դրանցից դուրս աղմուկով ուղեկցվող աշխատանքներ կատարելը, որոնք կապված չեն անհետաձգելի անհրաժեշտության հետ, ինչպես նաև այլ գործողությունները, որոնք խախտում են գիշերային անդորրը՝ առաջացնում են նախազգուշացում:

Վերոգրյալից ստացվում է, որ լավագույն դեպքում մինչև ժամը 23:00 շենքի բնակիչները զրկված են հանգստի իրավունքից, քանի որ դժվար է պատկերացնել հանգիստը, երբ մի հարկ ներքևում գտնվում է կարանկե կամ դիսկո ակումբ:

Նման խնդիրը բնորոշ է ՀՀ-ին, քանի որ մեզ մոտ դեռ չկա այսպես կոչված քաղաքներում հանգստյան և գործնական տարածաշրջանների հստակ բաժանում, ինչը հանգեցնում է նրան, որ քաղաքներում բազմաբնակարան շենքի նկուղային, ինչու չէ նաև առաջին հարկը ծառայում են որպես տարբեր տեսակի ակումբներ, սրճարաններ և բառեր:

Մեր կարծիքով նման օբյեկտների և բնակելի շենքերի հարևանությունը առհասարակ անթույլատրելի է (լինի դա նկուղ, շենքի առաջին հարկը, թե դիմացի մայթում կառուցված առանձին շինություն):

Սակայն քանի որ ՀՀ գործող օրենսդրությունը նման հարևանությունը ընդունելի է համարում, ապա հարևանային իրավունքի շրջանակներում պետք է անպայման տրվի

լուծում հետևյալ հարցին՝ արդյո՞ք հասարակական նշանակության օբյեկտ աշխատացնելու համար անհրաժեշտ է հարևանների համաձայնությունը:

Հարկ ենք համարում նշել, որ պետք է առանձնացնել 2 խումբ հասարակական նշանակության օբյեկտներ՝

1. Օբյեկտներ, որոնք անհանգստություն են պատճառում հարևանությամբ գտնվող բնակելի տների, բազմաբնակարան շենքերի բնակիչներին

2. Օբյեկտներ, որոնք հասարակական լինելով հանդերձ որևէ անհանգստություն չեն պատճառում բնակիչներին:

Օրինակ, եթե բնակելի շենքի նկուղում, կամ առաջին հարկում գործում է խանութ, կամ որևէ գրասենյակ, ապա նման տարածքի նպատակային նշանակությունը հասարակական դարձնելու համար հարևանների համաձայնությունը ստանալու որևէ անհրաժեշտություն չկա, սակայն քաղաքապետարանի կողմից տրամադրվող փաստաթղթերում պիտի հստակ նշվեն այն գործունեության տեսակները, որոնք կարող են իրականացվել տվյալ տարածքում: Այդպիսի հստակությունը անհրաժեշտ է, որպեսզի օբյեկտի նպատակային նշանակության փոփոխման այս հեշտացված կարգը չօգտագործվի անբարեխիղճ գործարարների կողմից (օրինակ տարածքի նպատակային նշանակությունը փոխվի որևէ գրասենյակ բացելու համար, սակայն մեկ ամիս անց պարզվի, որ այնտեղ ակումբ է լինելու):

Ինչ վերաբերվում է այն հասարակական նշանակության օբյեկտների, որոնք միանշանակ անհանգստացնում են հարևաններին, ապա հարկավոր է նախատեսել տվյալ տեսակի տարածքների նպատակային նշանակությունը փոխելու բարդացված կարգ, այն է հարկավոր է բոլոր հարևանների՝ բազմաբնակարան շենքի բոլոր բնակիչների (անկախ այն հանգամանքից վերջիններս հանդիսանում են բնակարանների սեփականատերեր, թե պարզապես ունեն բնակարանի օգտագործման իրավունք), անմիջական հարևանությամբ գտնվող առանձնատների բնակիչների թույլտվությունը:

Նման թույլտվության ստացման կարգը ենթակա է մանրակրկիտ կարգավորման, որը ևս հարևանային իրավունքի ուսումնասիրության առարկան է կազմում:

Վերոգրյալը կյանքի կոչելու նպատակով անհրաժեշտություն է առաջանում մի շարք փոփոխություններ մշակել և մտցնել ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի, «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի, ինչպես նաև մի շարք ենթաօրենսդրական ակտերի մեջ:

Խնդիր №6. Կանխարգելիչ հայց:

Բացի վերը նշված բոլոր խնդիրներից և առաջացվող կարգավորումներից, հարևանային իրավունքի կարգավորման առարկան պիտի միանշանակ դառնան նաև այն հարաբերությունները, որոնք առաջանում են, օրինակ, բնակարանների տիրապետողների միջև նրանցից մեկի կողմից տիրապետողի իրավունքներն ու պարտականությունները անբարեխիղճ կատարելու պատճառով:

Նշենք նաև, որ այս խմբում նշված խնդիրները առաջանում են այն պատճառով, որ գործող օրենսդրությամբ, ինչպես արդեն վերը նշվել է, չի տրվում հարևան տերմինի հասկացությունը, ավելին, օրինակ «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքով չեն սահմանվում գույքի պահպանման հետ կապված հարևանների իրավունքներն ու պարտականությունները, այլ գույքի պահպանումը դիտարկվում է միայն ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի պահպանման սեփականատերերի պարտականությունների լույսի ներքո:

Վերոգրյալից էլ առաջանում են մի շարք լուրջ իրավական խնդիրներ:

Այսպես, մենք չենք կարող պարտադրել մեր հարևանին տարվա մեջ մի քանի անգամ կատարել իր բնակարանում վերանորոգում, կամ թելադրել նրան, թե ինչպես նա պետք է վերաբերվի իր գույքին, սակայն վերջինիս բնակարանի անմխիթար վիճակը չպիտի ազդի հարևան բնակարանի վրա և խախտի հարևանի իրավունքները:

Նշվածը ավելի պատկերավոր դարձնելու համար բերենք օրինակ. 3-րդ հարկի հարևանն իր պատշգամբն օգտագործում է որպես ցախ կոտրելու տարածք, 2-րդ հարկի հարևանը իրավունք չունի արգելելու նման գործունեության իրականացումը, նամանավանդ երբ այն իրականացվում է ոչ գիշերային ժամերին:

Սակայն նման գործունեությունը կարող է վտանգել ներքնի հարկում բնակվող հարևանի գույքի պահպանվածությունը, այն է առաստաղը կարող է չդիմանալ և վնասվել: Տվյալ պարագայում մենք չենք ցանկանում խորանալ արդեն իսկ գոյություն ունեցող վնասների հատուցման միջոցների ուսումնասիրության մեջ:

Հարևանային իրավունքի տեսանկյունից հետաքրքրական է այնպիսի մեխանիզմների մշակումը, որոնք ավելի շուտ կկրեն կանխարգելիչ բնույթ:

Դեռևս Հին Հռոմում հայտնի է եղել հայցի մի տեսակ, որը կոչվել է պրոհիբիտոր հայց, այն հանդիսացել է նեգատոր հայցի տեսակ: Սույն հայցի իմաստը կայանում է նրանում, որ այն ուղված է պաշտպանելու անձի իրավունքները ապագայում հնարավոր խախտումներից:

Գտնում ենք, որ այսօրվա մեր օրենսդրությունը կրկին ունի նման հայցի կարիքը և անհրաժեշտություն է առաջացել այդ հայցի տեսակի մշակման մեջ, օրինակ վերը նշված այն դեպքերի համար, երբ հարևանն իրավունք ունենա պահանջելու, որպեսզի հարակից տարածքում չկառուցվեն կամ չպահպանվեն այնպիսի կառույցներ, որոնց մասին կարելի է հստակ կանխատեսել, որ դրանց գոյության կամ շահագործման հետևանքը լինելու է իր հողատարածքի վրա անթույլատրելի ազդեցությունը:

Նշվածից ակնհայտ է, որ փոփոխություններ պիտի մտցվեն ինչպես ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում, այնպես էլ ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքում, քանի որ հնարավոր է, որ նախատեսվի նման հայցեր ներկայացնելու համար հատուկ վարույթ:

Հարկ է նշել, որ վերը թվարկված խնդիրների ցանկը սպառնիչ չէ, և դրանցից յուրաքանչյուրի ավելի մանրակրկիտ ուսումնասիրության և կոնկրետ հոդվածների

տեքստի մշակման ժամանակ միանշանակ ի հայտ են գալու նոր խնդիրներ, և կարգավորում պահանջող լրացուցիչ հարցեր:

Վերոգյալից կարելի է եզրակացնել, որ հարևանային հարաբերությունները չեն դարձել Հայաստանում օրենսդրության կարգավորման առարկա, մինչդեռ տվյալ բնագավառում առկա են բազմաթիվ վեճեր, խախտումներ և անորոշ իրավիճակներ, որոնք արդարադատության լավագույն շահերից ելնելով պահանջում են հստակ կարգավորում, ինչին էլ ուղղված է սույն կոնցեպցիայի մեջ տեղ գտած իրավունքի ինստիտուտի՝ Հարևանային իրավունքի, ներդրումը Հայաստանի օրենսդրության, մասնավորապես ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի, մեջ:

Հեղինակ՝

Կ. Հ. Սարգսյան