

გამქირავებლის ვალდებულებები ქირავნობის ხელშეკრულების ფარგლებში

ასოც. პროფ. დოქ. გიორგი რუსიაშვილი

ნინო ქავჭავაძე

I. გამქირავებლის ძირითადი ვალდებულებები

გამქირავებელი, სკ-ის 531 1 მუხლის მიხედვით, ვალდებულია მიანიჭოს დამქირავებელს ქირავნობის საგნის გამოყენების შესაძლებლობა ქირავნობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის განმავლობაში. ამ ვალდებულებას აკონკრეტებს სკ-ის 532-ე მუხლი, რომლის მიხედვითაც, გამქირავებელმა დამქირავებელს ქირავნობის საგანი უნდა გადასცეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისათვის ვარგის მდგომარეობაში და უზრუნველყოს მისი ამ მდგომარეობაში შენარჩუნება ქირავნობის ვადის განმავლობაში. გამქირავებლის ეს სახელშეკრულებო ვალდებულებები სკ-ის 369-ე მუხლის გაგებით სინალაგმატურ კავშირშია დამქირავებლის ვალდებულებასთან, გადაიხადოს შეპირებული ქირა. განსხვავებით, მაგალითად, ნასყიდობისაგან (შდრ. სკ-ის 487-ე მუხლი), ქირავნობის შემთხვევაში კანონი პირდაპირ არ ადგენს გამქირავებლის ვალდებულებას იზრუნოს იმისათვის, რომ ნივთი ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო იყოს. თუმცა ეს თავისთავად გამომდინარეობს სკ-ის 531 1 და 532-ე მუხლებით გათვალისწინებული ვალდებულებებიდან (ნივთის ხელშეკრულებით დათქმული სარგებლობისათვის გამოსადეგ მდგომარეობაში გადაცემა და მისი ამ მდგომარეობაში შენარჩუნება).¹ ამასთან, უფლებრივი ნაკლი (სკ-ის 534-ე მუხლი), როგორც წესი, ხელს უშლის ქირავნობის საგნის გადაცემას და-

მქირავებლისათვის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დროისათვის, ხოლო ნივთობრივი ნაკლი (სკ-ის 535-ე მუხლი) – მის გამოყენებას ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნებისათვის.

1. ქირავნობის საგნის სარგებლობაში გადაცემა

ა) სარგებლობაში გადაცემის შინაარსი და ფარგლები

გამქირავებელმა საკუთარი სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულების მიზნით დამქირავებელს უნდა გადასცეს ქირავნობის საგანი სარგებლობაში. ეს ვალდებულება ძალაში რჩება მაშინაც კი, როდესაც გამქირავებლისათვის ამის გაკეთება, ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის, ობიექტურად და სუბიექტურად შეუძლებელია. გადაცემა, ჩვეულებრივ, გულისხმობს, რომ გამქირავებელი დამქირავებელს ანიჭებს პირდაპირ და ერთპიროვნულ მფლობელობას სკ-ის 155 I მუხლის გაგებით,² როგორც, მაგალითად, ავტომობილის ან საოფისე სივრცის გაქირავების შემთხვევაში. გარდა ამისა, მან უნდა მიანიჭოს პირდაპირი მფლობელობა ყველა არსებით შემადგენელ ნაწილსა და საკუთვნებელზე, რომელიც მთავარ ნივთთან ერთად ითვლება მიქირავებულად, მაგალითად, ავტომანქანის გასაღებსა თუ პასპორტზე. თუ დამქირავებელმა ნივთი იქირავა მე-

¹ Häublein, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2015, Vor § 536 Rn. 1.

² Häublein, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2015, § 535 Rn. 67; Looschelders, Schuldrecht BT, 13. Aufl., München 2018, Rn. 401.

სამე პირთან ერთად ერთობლივი გამოყენებისათვის, მაშინ გადაცემისათვის საკმარისია მხოლოდ თანამფლობელობის მინიჭება (სკ-ის 155 IV მუხლი). გამქირავებელი რჩება ნივთის არაპირდაპირი მფლობელი სკ-ის 155 III მუხლის გაგებით. ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ სარგებლობაში გადაცემისათვის, ცალკეულ შემთხვევებში, შეიძლება საკმარისი იყოს, გამქირავებელმა ქირავნობის საგანი მხოლოდ დროდადრო გახადოს დამქირავებლისათვის ხელმისაწვდომი.³ მაგალითად, შენობის კედლის ან ავტობუსის, სარეკლამო ბანერის გაკვრის მიზნით, მიქირავების შემთხვევაში, საკმარისია დამქირავებლისათვის მისი რეკლამის განთავსების შესაძლებლობის მინიჭება. ცალკეულ შემთხვევებში, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობიდან გამომდინარე, უნდა დადგინდეს, თუ რა ფარგლებში უნდა მიანიჭოს გამქირავებელმა დამქირავებელს ნივთზე წვდომა, რათა უზრუნველყოფილი იყოს მისი მხრიდან ამ ნივთის გამოყენება. რამდენადაც ეს აუცილებელია, გამქირავებელმა დამქირავებელს უნდა მისცეს კონკრეტული მითითებები ნივთის გამოყენებასთან დაკავშირებით,⁴ მაგალითად, ავტომანქანის შემთხვევაში უნდა განუმარტოს მისით სარგებლობის თავისებურებები. გამქირავებელი, სკ-ის 531 1 და 532-ე მუხლის მიხედვით, ასევე ვალდებულია, მთელი სახელშეკრულებო ურთიერთობის განმავლობაში დაუტოვოს ქირავნობის საგანი დამქირავებელს და ითმინოს ამ უკანასკნელის მხრიდან ნივთის, ხელშეკრულების შესაბამისი, გამოყენება (ქირავნობის გრძელვადიანი ხასიათი).⁵ მაგალითად, გამქირავებელს მესაკუთრეს არ აქვს უფლება ქირავნობის ვადის გასვლამდე გამოითხოვოს თავისი ნივთი სკ-ის 172 I მუხლის მიხედვით; დამქირავებელს ამ შემთხვევაში აქვს ნივთის ფლობის უფლება. გარდა ამისა, დასაშვებია, რომ გადაცემის განგრძობადმა ვალდებულებამ განაპირობოს მოგერიების უფლება

მესამე პირის მიმართ, რომლის მხრიდანაც არსებობს ნივთი ჩამორთმევის საფრთხე.

ბ) უფლებრივად უნაკლო ნივთის გადაცემის ვალდებულება

ნივთის დამქირავებლისათვის გადაცემას და მასთან დატოვებას შეიძლება ხელი შეუშალოს მესამე პირების უფლებებმა ამ ნივთზე (უფლებრივი ნაკლი სკ-ის 534-ე მუხლის გაგებით). თუმცა ნასყიდობის ხელშეკრულებისაგან განსხვავებით, დამქირავებლის შესრულების ვალდებულებას არ განეკუთვნება იმის უზრუნველყოფა, რომ მესამე პირებს არ ჰქონდეთ უფლებები, რომლებმაც შეიძლება ჩაშალონ დამქირავებლის მხრიდან ქირავნობის საგნის გამოყენება (სკ-ის 489-ე მუხლი). რადგან გამქირავებელი არ არის ვალდებული გადასცეს დამქირავებელს ნივთი საკუთრებაში და მიანიჭოს მას ერთპიროვნული განკარგვის უფლება, არამედ ის უზრუნველყოფს მხოლოდ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გამოყენების შესაძლებლობას, ამიტომაც, გამქირავებელს ევალება მხოლოდ და მხოლოდ იმის უზრუნველყოფა, რომ მესამე პირმა არ გამოიყენოს საკუთარი უფლება და არ შეუშალოს ამით ხელი დამქირავებლის მხრიდან ნივთით სარგებლობას.⁶ თუმცა, ამავდროულად, მან საწყის სტადიაზე უნდა აღკვეთოს საფრთხე იმისა, რომ მესამე პირი წაუყენებს პრეტენზიებს დამქირავებელს და ამით ხელს შეუშლის ნივთის გამოყენებას.⁷ უფლებრივ ნაკლად ჩაითვლება ისეთი უფლებები ქირავნობის საგანზე, რომელთა წაყენება შეიძლება არა მხოლოდ დამქირავებლისათვის, არამედ ასევე დამქირავებლის მიმართაც.⁸ ამიტომაც, სახელშეკრულებო მოთხოვნები დამქირავებლის მიმართ თავიდანვე ვერ ჩაითვლება უფლებრივ ნაკლად, რადგან ხელშეკრულება დადებულია მხოლოდ მასთან და მესამე პირს მხოლოდ დამქირავებლის მიმართ ანიჭებს მოთხოვნის უფლებას. ამის საპი-

³ Looschelders, Schuldrecht BT, 13. Aufl., München 2018, Rn. 401.
⁴ Häublein, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2015, § 535 Rn. 67.
⁵ Looschelders, Schuldrecht BT, 13. Aufl., München 2018, Rn. 402.

⁶ BGH MDR 2008, 1148.
⁷ BGH, Urt. v. 10. Juli 2008 - IX ZR 128/07; Häublein, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2015, § 536 Rn. 26.
⁸ BGH NJW 1991, 3280.

რისპიროდ, ქირავნობის საგანზე არსებული სანივითო უფლებები მოქმედებს აბსოლუტურად და შესაბამისად, ასევე დამქირავებლის მიმართაც. მათი განხორციელება განაპირობებს უფლებრივ ნაკლს, თუ ეს სანივითო უფლებები ხელს უშლიან ან გამოიწვიან დამქირავებლის მიერ საგნის გამოყენებას.⁹ ამ ტიპის უფლებებს განეკუთვნება, მაგალითად, მესამე პირის საკუთრება ქირავნობის საგანზე, რომლის საფუძველზეც მას შეუძლია დამქირავებლისაგან გამოითხოვოს ნივთი სკ-ის 172 I მუხლის მიხედვით, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ის ნივთზე საკუთრების მოპოვებასთან ერთად,¹⁰ სკ-ის 572-ე მუხლის მიხედვით, დამქირავებლის პოზიციებს იძენს ან დამქირავებელს ასევე მის მიმართაც აქვს ფლობის უფლება. სკ-ის 534-ე მუხლის გაგებით "მესამე პირის" უფლებების ქვეშ მოიაზრება აგრეთვე საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვები, მაგალითად, ყადაღა, თუ ის თავად ნივთის თავისებურებით არ არის განპირობებული (მაშინ სახეზეა ნივთობრივი ნაკლი სკ-ის 535-ე მუხლის გაგებით).¹¹ ზემოხსენებული საპირისპიროდ, დამქირავებელი არ არის ვალდებული დამქირავებელს გადასცეს ნივთი გამოყენებისათვის ყოველგვარი და მათ შორის საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვისაგან (მაგ., კონკრეტული ნივთის გამოყენებასთან დაკავშირებული საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვები) თავისუფალ მდგომარეობაში. ქირავნობის საგნის გამოყენება დასაშვებია მხოლოდ სამართლებრივი ჩარჩოს ფარგლებში და შესაბამისად, ის ხელს არ უშლის ხელშეკრულებით შეპირებული გამოყენების შესაძლებლობის მინიჭებას.

⁹ უფლებრივ ნაკლად არ მიიჩნევა ქირავნობის საგანზე რეგისტრირებული იპოთეკა, რადგან რეალიზაციის შედეგად მესაკუთრის ცვლილება (კი, სკ-ის 572-ე მუხლის გამო, არ ჩაითვლება შეთანხმებული სარგებლობის ხელისშემშლელ გარემოებად, სუსგ № ას-744-705-2015, 2016 წლის 12 იანვარი.

¹⁰ როგორც თავდაპირველი მესაკუთრისგან, ისე იძულებით აუქციონზე შექმნის გზით საკუთრების მოპოვებისას, სუსგ № ას-826-1098-05, 2005 წლის 30 დეკემბერი.

¹¹ Häublein, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2015, § 536 Rn. 20.

გ) ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მდგომარეობაში გადაცემისა და მისი შენარჩუნების ვალდებულება

ა) ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გამოყენება

გამქირავებელი არა მხოლოდ ვალდებულია საერთოდ გადასცეს დამქირავებელს ნივთი გამოყენებისათვის, არამედ ეს ნივთი გადაცემის მომენტისათვის, სკ-ის 532-ე მუხლის მიხედვით, უნდა იმყოფებოდეს ისეთ მდგომარეობაში, რომ გამოსადეგი იყოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისათვის და დამქირავებელმა ხელშეკრულების მთელი პერიოდის განმავლობაში უნდა უზრუნველყოს მისი ამ მდგომარეობაში შენარჩუნება. დამქირავებლის ეს განგრძობადი ვალდებულება გამართლებულია იმით, რომ, თავის მხრივ, ასევე დამქირავებელიც ვალდებულია ხელშეკრულების მთლიანი პერიოდის განმავლობაში გადაიხადოს შეთანხმებული ქირა (სკ-ის 531 2 მუხლი). მდგომარეობა, რომელიც უნდა ახასიათებდეს გადაცემულ ნივთს, როგორც გადაცემის მომენტში, ასევე შემდგომ პერიოდში, განისაზღვრება ქირავნობის ურთიერთობის შინაარსის შესაბამისად. პირველ რიგში, ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ქირავნობის მიზნის მიხედვით, მაგალითად, ნაქირავებ ავტომობილს უნდა ახასიათებდეს განსხვავებული თვისებები იმისდა მიხედვით, ის დამქირავებულია ჩვეულებრივი სატრანსპორტო მოძრაობისთვის, თუ ექსტრემალურ რბოლაში მონაწილეობისთვის. მხარეებმა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გამოყენება შეიძლება ნათელყონ როგორც გაცხადებულად, ისე კონკლუდენტურად. განმარტების ერთ-ერთ კრიტერიუმს აქ ქირის სიდიდე წარმოადგენს.¹² თუ ხელშეკრულებაში კონკრეტული დათქმა გათვალისწინებული არ არის, შეთანხმებულად ითვლება ჩვეულებრივი სარგებლობა, რომლის დადგენაც

¹² K. Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts, BT II/1, 13. Aufl., München 1986, § 48 III a.

უნდა მოხდეს სახელშეკრულებო ჩვეულებისა და ქირავნობის საგნის თვისებების მიხედვით.¹³

ბბ) ნივთობრივად უნაკლო მდგომარეობა

ქირავნობის საგანი მაშინ არის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მდგომარეობაში, ანუ არის ნივთობრივად უნაკლო, თუ ის გამოსადეგია შეთანხმებული, ან ასეთის არარსებობის შემთხვევაში, (სამოქალაქო ბრუნვაში) ამ ტიპის ნივთების ჩვეული გამოყენებისათვის. ამის საპირისპიროდ, ნივთობრივი ნაკლი, რომელიც ხელს უშლის გამქირავებლის ვალდებულების შესრულებას სკ-ის 532-ე მუხლის მიხედვით, სახეზეა, როდესაც მიქირავებული საგნის პარამეტრები არ შეესაბამება იმას, რაც აუცილებელია მისი გამოყენების შესაძლებლობისათვის (სკ-ის 535-ე მუხლი).¹⁴ შეთანხმებულის აცდენა რეალური თვისებებისაგან უნდა იყოს დამქირავებლისათვის არასახარბიელო, რადგან, თუ ნივთს ახასიათებს უკეთესი თვისებები, ვიდრე ხელშეკრულებით იყო შეთანხმებული, ეს, რა თქმა უნდა, არ უშლის ხელს მის გამოყენებას.¹⁵

იმას, თუ რა მდგომარეობაში უნდა იყოს გადაცემული ნივთი, ათანხმებენ ხელშეკრულების მხარეები (ნაკლის სუბიექტური ცნება).¹⁶ ამ თვისებების დადგენისათვის ობიექტური კრიტერიუმების მოშველიება მხოლოდ მაშინ არის დასაშვები, როდესაც მხარეებს არ მიუღწევიათ გაცხადებული თუ კონკლუდენტური შეთანხმებისთვის მისი თვისებებისა და გამოყენების ფორმასთან დაკავშირებით. ამ დროს გადამწყვეტია სამოქალაქო ბრუნვაში ჩვეულებრივად მიჩნეული გამოყენება და მის საფუძველზე უნდა დადგინდეს, თუ რა მოთხოვნები წაყენება ნივთსა და მის თვისებებს.¹⁷ ამასთან ნივთის თვისებებს განეკუთვნება არა მხოლოდ მისი ფიზიკური, არამედ ასევე ყველა სამართლებრივი,

ფაქტობრივი და ეკონომიკური მახასიათებელი, თუ ისინი ამჟღავნებენ მჭიდრო კავშირს ქირავნობის საგნის ფიზიკურ თვისობრიობასთან და ზრდიან დამქირავებლისათვის მისი ეფექტურად გამოყენების შესაძლებლობას.¹⁸ სხვა შემთხვევაში შეიძლება სახეზე იყოს უფლებრივი ნაკლი ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ სარგებლობაში ნივთის გადაცემის ვალდებულების სხვაგვარი დარღვევა.¹⁹ გამომდინარე იქიდან, რომ ქირავნობის ხელშეკრულების ფარგლებში ნივთობრივ და უფლებრივ ნაკლს იდენტურ შედეგებამდე მივყავართ (მდრ. სკ-ის 537-ე მუხლი), ცალკეულ შემთხვევებში, მათ შორის მიჯნის გავლების სირთულე მცირე პრაქტიკული მნიშვნელობისაა. უფრო მნიშვნელოვანია იმ გარემოებათა გამოკვეთა, რომელთა შექმნა და შენარჩუნებაც, სკ-ის 532-ე მუხლის მიხედვით, დამქირავებელს ევალება და მათი იმ რისკებისგან გამიჯვნა, რომლებიც უკვე დამქირავებლის სფეროში ექცევა.²⁰

თვისობრივ ნაკლს განეკუთვნება, მაგალითად, მანქანის ქირაობის შემთხვევაში, ფუნქციონალური დარღვევა, შენობის შემთხვევაში - სამშენებლო-კონსტრუქციული გაუმართაობა, რომელიც ამ ნივთების გამოყენების შესაძლებლობას ამცირებს ან მათ საერთოდ გამოუსადეგარს ხდის.²¹ ეს შეიძლება ემყარებოდეს ასევე სამართლებრივ რეგულაციებს.²² შესაბამისი ორგანოს მიერ გამოცემული ბრძანება შენობის დანგრევასთან დაკავშირებით, სარგებლობის აკრძალვა ან ამ სარგებლობის შეზღუ-

¹³ *Emmerich*, in *Staudinger BGB*, Neubearbeitung 2018, § 535 Rn. 35.
¹⁴ *Emmerich*, in *Staudinger BGB*, Neubearbeitung 2018, § 536 Rn. 5.
¹⁵ *Emmerich*, in *Staudinger BGB*, Neubearbeitung 2018, § 536 Rn. 5.
¹⁶ BGH NJW 2015, 2177.
¹⁷ BGH, Urt. v. 07. Juli 2010 - VIII ZR 85/09.

¹⁸ BGH NJW 1977, 1285; BGH, Urt. v. 15. Oktober 2008 - XII ZR 1/07.
¹⁹ მაგ., მესამე პირების მიერ დამქირავებული ფართის ნაწილის დაკავება, როგორც სარგებლობაში გადაცემის ვალდებულების დარღვევა. მდრ. სუსგ № ას-169-163-2011, 2011 წლის 23 ივნისი - სასამართლო არ მსჯელობს ნაკლის ტიპთან დაკავშირებით და აქცენტს აკეთებს იმ გარემოებაზე, რომ მიღება-ჩაბარების აქტში დამქირავებელს პრეტენზია არ წაუყენებია და ამიტომ ნივთი უნაკლოდ ჩაითვალა. იგივე: სუსგ № ას-1154-1109-2016, 2018 წლის 20 აპრილი.
²⁰ *J. Esser/H.-L. Weyers*, *Schuldrecht* BT II/1, 8. Aufl., Heidelberg 1998, § 15 I 2b.
²¹ BGH MDR 1963, 303.
²² გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც დამქირავებელი კისრულობს მესამე პირისგან (მათ შორის, ადმინისტრაციული ორგანოსგან) თანხმობის მიღების ვალდებულებას, რაც არანამდვილია სკ-ის 91-ე მუხლის მიხედვით, სუსგ № ას-1154-1109-2016, 2018 წლის 20 აპრილი.

დვა, თუ ამ განკარგულების საფუძველს წარმოადგენს ქირავნობის საგნის შეუსაბამობა სამშენებლო სამართლის მოთხოვნებთან. მაგალითად, როდესაც მიქირავებული შენობის რესტორნად გამოყენება დაუშვებელია (კანონით), მისი სივრცის სიმცირის გამო. აქ სახეზეა ნივთობრივი ნაკლი, რადგან სამშენებლო სამართლებრივი აკრძალვის ან მოქმედების საფუძველს წარმოადგენს არა ნივთზე სამართლებრივი რეჟიმი, არამედ მისი ფიზიკური მახასიათებლები.²³ შენობა, როგორც ქირავნობის საგანი, ნაკლოვანია განსაკუთრებით მაშინ, როდესაც მისი გამოყენება ზიანის მომტანია ადამიანთა ჯანმრთელობისათვის. ისეთი მეორეული ნივთის დამქირავებელსაც კი, როგორც არის ძველი შენობა, შეიძლება ქონდეს მოლოდინი იმისა, რომ ის უზრუნველყოფილი იქნება მინიმალური საცხოვრებელი პირობებით (აკუსტიკური იზოლაცია, ელექტროენერგია და ა. შ.).²⁴ ამის საპირისპიროდ, ნივთობრივი ნაკლი სახეზე არ გვაქვს, როდესაც ქირავნობის საგნის გამოყენებას შეუძლებელს ხდის თავად დამქირავებლის პიროვნება, მაგალითად, მას არ აძლევენ რესტორნის გახსნაზე ნებართვას საიმედოობის გამო.²⁵ ამ ტიპის (დამქირავებლის პიროვნებასთან დაკავშირებული) გარემოებები მისი რისკისა და პასუხისმგებლობის სფეროში ექცევა, როგორც ამას სკ-ის 554-ე მუხლი ნათელყოფს.

გარემო პირობებით განპირობებულ ხელშეშლას განეკუთვნება, პირველ რიგში, ქირავნობის საგნის სიახლოვეს წარმოებულ მშენებლობით განპირობებული ხმაური და ამ საგანთან მისვლის სირთულე. ხმაურის შემთხვევაში საორიენტაციოდ ნაწილობრივ იყენებენ სკ-ის 175-ე მუხლს, დასაშვები ხელშეშლის (რომელიც უნდა ითმინოს დამქირავებელმა) ნივთის გამოყენების შეზღუდვა/მოსპობისაგან გასამიჯნად.²⁶ თუმცა ეს ნორმა ადგენს მხოლოდ იმ ფარგლებს, რა ფარგლებშიც უნდა ითმინოს მესაკუთრემ მეზობელი ნაკვეთიდან მომდინარე

ემისიები. ამის საპირისპიროდ, გამქირავებელსა და დამქირავებელს შორის, ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, წარმოიშობა გაცილებით მჭიდრო სამართლებრივი ურთიერთობა, რის გამოც დამქირავებელმა უნდა დაიცვას არა მხოლოდ სკ-ის 175-ე მუხლის ფარგლები, არამედ ყველა მოთხოვნა, რომელიც საჭიროა ნივთის შეთანხმებული ფორმით გამოყენებისათვის.²⁷ ამიტომაც, მაგალითად, ხმაური, დასასვენებელი კოტეჯის ქირავნობისას, შეიძლება დაკვალიფიცირდეს ნაკლად, განსხვავებით, მაგალითად, ცენტრალურ ქუჩაზე ბინის საცხოვრებლად ქირავნობის შემთხვევისაგან. სახლის სხვა დამქირავებლების მიერ გამოწვეული ხმაურის აღკვეთის ვალდებულება დამქირავებელს ეკისრება მხოლოდ მაშინ, თუ ისინი აჭარბებენ სამოქალაქო ბრუნვაში ჩვეული ხმაურისათვის დაშვებულ ზღვარს.²⁸

იმ ფაქტობრივ გარემოებებს, რომელთა მიმართაც დამქირავებელს შეიძლება ჰქონდეს ინტერესი ქირავნობის საგნის გამოყენების კონტექსტში, განეკუთვნება ასევე ინფრასტრუქტურა ქირავნობის საგნის მიმდებარე ტერიტორიაზე (მაგ., ავტოსადგომი) ან სატრანსპორტო გზებთან კავშირის არსებობა, ან სრულად გაქირავება იმ სავაჭრო ცენტრისა, სადაც დამქირავებელმა იქირავა ერთ-ერთი მაღაზია. ზოგადი ცხოვრებისეული რისკი, რაც დაკავშირებულია ნივთის გამოყენებასთან, განსაკუთრებით, ეკონომიკური და მოგების მიღების რისკი, დამქირავებელმა თავად უნდა იტვირთოს.²⁹ ამიტომაც, ხალხის ნაკადის მისვლისათვის ხელის შეშლა, რაც გამოწვეულია დაქირავებული მაღაზიის გვერდით წამოწყებული მშენებლობით, დამქირავებლის რისკს განეკუთვნება, თუ ამგვარი ხელშეშლელი გარემოების წარმოშობა ქირავნობის პერიოდში სავარაუდო იყო, წარმოადგენს რა ეს გარემოება გემიურ ინფრასტრუქტურულ ღონისძიებას. ფაქტობრივი გარემოებებიდან მომდინარე რისკები, რომლებიც ამცირებენ ქირავნობის საგნის გამოყენების შესაძლებლობას, უნდა დაეკისროს დამქირავებელს, განსაკუთრებით მაშინ,

²³ BGH WM 2011, 2390.

²⁴ BGH NJ 2004, 554; BGH WM 2004, 715.

²⁵ *Emmerich*, in *Staudinger BGB*, Neubearbeitung 2018, § 536 Rn. 22.

²⁶ BGH, Urt. v. 03. Juli 1961 - II ZR 273/59.

²⁷ BGHZ 205, 177.

²⁸ BGH MDR 2009, 319.

²⁹ BGH, Urt. v. 01. Juli 1981 - VIII ZR 192/80.

როდესაც გამქირავებლისთვის შეუძლებელი იყო მათი გაკონტროლება ან რისკებისაგან მისი დაზღვევა. თუმცა გამქირავებელმა ამ რისკების განეიტრალება შეიძლება იკისროს აგრეთვე ცალკე შეთანხმების ფორმით. ამ შემთხვევაში მას ეს ვალდებულება ეკისრება სკ-ის 532-ე მუხლიდან გამომდინარე ვალდებულების გვერდით.

ამის საპირისპიროდ, ნივთობრივი ნაკლი, რომლისგან თავისუფალ მდგომარეობაშიც უნდა გადასცეს გამქირავებელმა დამქირავებელს ნივთი სკ-ის 532-ე მუხლის მიხედვით, სახეზეა, როდესაც მალაზიის ან სავაჭრო სივრცის გამქირავებელი იმავე ნაკვეთზე კონკურენტ სანარმოს გახსნის ან მესამე პირს გადასცემს ამ მიზნით შესაბამის ფართს.³⁰ მართალია, კონკურენცია ბაზარზე ორიენტირებული ეკონომიკის განუყოფელი ნაწილია, თუმცა ქირავნობის ხელშეკრულება ავალდებულებს გამქირავებელს მისი ნივთი მხოლოდ მხარეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გამოყენების შესაძლებლობა. ამიტომაც კონკურენცია, რომელიც ხელს უშლის დამქირავებლის სავაჭრო წამოწყებას ან საერთოდ შეუძლებელს ხდის მას არამომგებიანობის გამო, ამ ფარდობით ურთიერთობაში წარმოადგენს დამქირავებლისათვის მართლსაწინააღმდეგო ხელშეშლას. თუმცა ამავდროულად დამქირავებელი არ არის ვალდებული უზრუნველყოს სრული დაცვა კონკურენციისაგან, ის მხოლოდ ვალდებულია არ დაუშვას, რომ მისი მიზეზით ერთსა და იმავე სავაჭრო კომპლექსში გაიხსნას ორი იდენტური პროფილის მქონე მაღაზია.³¹ ამის საპირისპიროდ, მხოლოდ ნაწილობრივი და უმნიშვნელო თანხვედრა პროდუქციის ასორტიმენტისა, არარელევანტურია. მაგალითად, აკრძალულია ერთსა და იმავე შენობაში ერთდროულად პროდუქტების ორი მაღაზიის - ერთი კაფეტერია-საკონდიტროსა და მეორე - კაფეტერია-სანაყინეს გახსნა. ამასთან, მხოლოდ მონაკლისის სახით დაეკისრება გამქირავებელს ვალდებულება არ დაუშვას მეზობელ ნაკვეთზე

კონკურენტი სანარმოს თანაარსებობა, მაგალითად, მაშინ, თუ ის არის ამ ნაკვეთის მესაკუთრე ან ამ ნაკვეთით სარგებლობის ფორმასთან დაკავშირებით თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას.³²

გგ) ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მდგომარეობის შენარჩუნება მისი მიმდინარეობისას

გამომდინარე იქიდან, რომ ქირავნობა გრძელვადიან ურთიერთობას წარმოადგენს, ქირავნობის საგანი შეთანხმებულ მდგომარეობაში უნდა იყოს არა მხოლოდ გადაცემის მომენტში, არამედ ხელშეკრულების მოქმედების მთლიან პერიოდში. ამიტომაც, გამქირავებელს აწევს ვალდებულება უზრუნველყოს მისი ამ მდგომარეობაში შენარჩუნება (სკ-ის 532-ე მუხლი). ამგვარად, უნაკლო ნივთის გადაცემის ვალდებულება გადაიზრდება მისი შენარჩუნების ვალდებულებაში მოვლა-აღდგენის ფორმით.³³ ეს ვალდებულება მოიცავს შესაბამისი დროითი მონაკვეთების ამონურვის შემდეგ ნივთის ცვეთის, რაც ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გამოყენებითაა გამოწვეული, შედეგების აღმოფხვრას (არგუმენტი სკ-ის 547-ე მუხლიდან).³⁴ გარდა ამისა, გამქირავებელი ვალდებულია თავიდან აარიდოს დამქირავებელს ყველა ის საფრთხე და ხელშეშლა (ნივთის გამოყენებაში), რომელიც მომდინარეობს მესამე პირებისაგან (მაგ., იმავე საცხოვრებელი სახლის თანამოქირავნები) და უზრუნველყოს როგორც თავად ნივთის, ისე მასთან ერთად მიქირავებული საკუთვებლის ფუნქციონირება და უსაფრთხოდ გამოყენება.³⁵ ამ ტიპის ღონისძიებებს განეკუთვნება, მაგალითად, გაქირავებული ოთახების გათბობა იმ პერიოდში, როდესაც ტემპერატურის შენარჩუნება აუცილებელია მათი ჯეროვან მდგომარეობაში დარჩენისთვის,

³⁰ BGHZ 70, 79; BGH, Urt. v.10. Oktober 2012 - XII ZR 117/10.
³¹ BGH NJW 1978, 585; Häublein, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2015, § 535 Rn. 139.

³² Emmerich, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 535 Rn. 23.
³³ BGH NJW 1992, 1759.
³⁴ აქედან გამომდინარე, გამქირავებელს ევალება, მაგალითად, წყლის გაურემონტებელი გამსკდარი მილის შედეგად დამდგარი ზიანის ანაზღაურება, სუსგ № ას-1006-943-10, 2011 წლის 13 იანვარი.
³⁵ Emmerich, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 535 Rn. 28.

მისასვლელი და გვერდითი გზების დასუფთავება და განათება, ზამთარში თოვლის განმე-
ნდა.³⁶

ხანგრძლივი პერიოდის განმავლობაში მი-
მდინარე ქირავნობის შემთხვევაში, უნაკლო-
ობის სტანდარტი და ნივთის ხელშეკრულება-
სთან შესაბამისობა შეიძლება შეიცვალოს, მა-
გალითად, ჯანდაცვის სფეროში გაკეთებული
ახალი აღმოჩენების გამო, საშენ მასალებთან
მიმართებით. გამომდინარე იქიდან, რომ შენა-
რჩუნების ვალდებულება, ჩვეულებრივ, ხელშე-
კრულების დადების მომენტში განისაზღვრება
შესაბამისი შეთანხმებით დამქირავებლის მიერ
დაგეგმილ გამოყენებასთან დაკავშირებით, ცა-
ლკეულ შემთხვევებში, ხელშეკრულების გა-
ნვრცობითი განმარტებიდან გამომდინარეობს,
უნდა აკმაყოფილებდეს თუ არა ნივთი უნა-
კლოობის შეცვლილ სტანდარტს.³⁷ ამ დროს
უნდა მოხდეს ურთიერთშენიშვნა საფრთხის ხა-
რისხისა, რომლის თავიდან აცილებასაც ემსა-
ხურება ეს ღონისძიება, და ღონისძიების გატა-
რებასთან დაკავშირებული დანახარჯებისა,
რომელიც აწევს დამქირავებელს, და ამით ზე-
გავლენას ახდენს საპირისპირო შესრულებების
მიმართებაზე.

გამქირავებლის ვალდებულებას, შეინარჩუ-
ნოს ნივთი ხელშეკრულებით გათვალისწინე-
ბულ მდგომარეობაში, უკავშირდება ასევე ქი-
რავნობის პერიოდში იმ დანახარჯების დაფა-
რვა, რომლებიც უშუალოდ ნივთიდან გამომდინა-
რეობს (მაგ., მინის გადასახადი ან სხვაგვარი
საჯარო მოსაკრებელი).³⁸ სპეციალური დანაწე-

სის არარსებობისას ეს ვალდებულება სკ-ის
532-ე მუხლი მე-2 ვარიანტს უნდა დაემყაროს.
ამ ტიპის ვალდებულებების შეუსრულებლობით
გამონვეული ნეგატიური შედეგები (მაგ., საჯა-
რო ორგანოების მხრიდან დახმარების შეწყვე-
ტა) შეიძლება უარყოფითად აისახოს დამქირა-
ვებლის მიერ ნივთის დაგეგმილ გამოყენებაზე
და ეხება, ამგვარად, სახელშეკრულებო სინა-
ლაგმას.

2. გამქირავებლის სკ-ის 531 1, 532-ე მუ- ხლებიდან გამომდინარე ვალდებულებების დავინროება და გამორიცხვა

ა) გამორიცხვა კანონის საფუძველზე

გამქირავებლის ვალდებულება შეინარჩუ-
ნოს ან აღადგინოს მიქირავებული ნივთი – ისე-
ვე, როგორც გადასცეს ნივთი ხელშეკრულებით
გათვალისწინებულ მდგომარეობაში –, გა-
მოირიცხება შეუძლებლობის შემთხვევაში. გა-
მომდინარე იქიდან, რომ მას არ ეკისრება განა-
დგურებული ნივთის აღდგენა, სრული რეკო-
ნსტრუქცია ან მისი ახლით ჩანაცვლება,³⁹ ამ
ნივთის განადგურების შემთხვევაში, ის თავი-
სუფლდება ნაკისრი ვალდებულებისაგან შეუ-
ძლებლობის საბაბით.⁴⁰ გარდა ამისა, ინტერე-
სთა იდენტური გადანაწილების გამო, დასაშვე-
ბია სკ-ის 490 III, 642 II მუხლების ანალოგიით
მოშველიება და დამქირავებელს უნდა მიენი-
ჭოს შესრულებაზე უარის თქმის უფლება, თუ
ეს შესრულება არათანაზომიერი დანახარჯებს
მოითხოვს.⁴¹ ამ დროს, ცალკეული შემთხვევი-
სთვის დამახასიათებელი გარემოებების ანონ-
დანონვის საფუძველზე უნდა გადაწყდეს, შეი-
ძლება თუ არა, მოეთხოვოს დამქირავებელს
კონკრეტული ღონისძიების გატარება, დამქი-
რავებლის მხრიდან ამ ღონისძიების მიმართ
არსებული ინტერესის გათვალისწინებით.⁴²
მხოლოდ დამქირავებლის მიერ დაგეგმილი მო-
გების შემცირება არ არის საკმარისი ნივთის

³⁶ სასამართლოს აზრით, სკ-ის 532-ე მუხლიდან გამომდინარეობს დამქირავებლის ვალდებულება ანაზღაუროს ხანძრით გამოწვეული ზიანი, თუ, ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, ის ვალდებული იყო უზრუნველყო ქირავნობის საგანზე დაცვის სამსახურის ზედამხედველობა და ხანძარი დაცვის სამსახურის არაეფექტურმა რეაგირებამ გამოიწვია, სუსგ №ას-778-727-2017, 2017 წლის 13 ოქტომბერი. შეთანხმებაში, რომლითაც დამქირავებელი ვალდებული იყო უზრუნველყო დაცვის სამსახურის ზედამხედველობა, სასამართლო ხედავს მიზარების ელემენტებსაც. იხ. იდენტური გადაწყვეტისათვის ასევე - სუსგ №ას-1204-1164-2016, 2017 წლის 17 მარტი.

³⁷ *Emmerich*, in *Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018*, § 536 Rn. 12.

³⁸ უშუალოდ ნივთიდან არ გამომდინარეობს და, შესაბამისად, დამქირავებელს ეკისრება ნივთით სარგებლობის გამო დარიცხული კომუნალური გადასახადი, სუსგ № 2ბ/844-18, 2018 წლის 24 აპრილი.

³⁹ *Häublein*, in *Münchener Kommentar zum BGB*, 7. Aufl. 2015, § 535 Rn. 104;

⁴⁰ *D. Medicus/St. Lorenz*, *Schuldrecht II – Besonderer Teil*, 17. Aufl., München 2014, Rn. 432.

⁴¹ BGH, Urt. v. 20. Juli 2005 - VIII ZR 342/03.

⁴² BGH, Urt. v. 21. April 2010 - VIII ZR 131/09.

შენარჩუნების ვალდებულებაზე უარის თქმის უფლების მისანიჭებლად, თუ სახეზე არ არის ხელშეკრულების საფუძვლის მოშლა სკ-ის 398 I მუხლის მიხედვით. ამიტომაც, გამქირავებელს, ნაწილობრივ დანგრეული სახლის შემთხვევაში, ეკისრება მისი აღდგენა.⁴³

გარდა ამისა, საკითხავია, გამორიცხავს თუ არა დამქირავებლის, სკ-ის 531 1, 532 მუხლებიდან გამომდინარე, შესრულების მოთხოვნას სკ-ის 538-ე მუხლში (ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის ნივთის ნაკლის შესახებ ცოდნა) მონესრიგებული გარემოება. ნასყიდობის შემთხვევაში ეს საკითხი სწორედ ამგვარად წყდება სკ-ის 494 II მუხლზე დაყრდნობით, თუმცა, მეორე მხრივ, სკ-ის 538-ე მუხლი გამორიცხავს მხოლოდ გარკვეულ სამართლებრივ შედეგს, კერძოდ, ქირის შემცირებას. ამ დანაწესიდან უკუდასკვნით გამომდინარეობს კანონმდებლის ნება, უცვლელად ძალაში დატოვოს დამქირავებლის შესრულების მოთხოვნა, რომელიც სკ-ის 531 1, 532-ე მუხლებიდან წარმოსდგება.⁴⁴ სკ-ის 538-ე მუხლში გათვალისწინებულ სამართლებრივ შედეგზე შორსმიმავალი ვერ იქნება მისი ანალოგიით დაფუძნებული (ქირის შემცირების უფლების) გამომრიცხავი შემადგენლობა დამქირავებლის მხრიდან მოგვიანებით გამოვლენილი ნაკლის შეუტყობინებლობის გამო. ამ ორი შემადგენლობის ასევე შესრულების მოთხოვნაზე გავრცელება იქნებოდა *contra legem*-გადაწყვეტილება. თუ დამქირავებელმა იცის გარკვეული, მისთვის არასახარბიელო, გარემოებების შესახებ, უკვე ხელშეკრულების დადების ან ქირავნობის საგნის ჩაბარების მომენტში, ეს, სკ-ის 52, 8 III მუხლების მიხედვით, უნდა განიმარტოს იმგვარად, რომ ამიერიდან სწორედ ეს შესრულება ითვლება ხელშეკრულების შესაბამისად.⁴⁵ თუმცა ამ დაშვებისათვის აუცილებელია კონკრეტული გარემოებების არსებობა, რომლებიც მიანიშნებენ მხარეთა შესაბამის ნებაზე.⁴⁶

ამის საპირისპიროდ, თუ დამქირავებელს შეერაცხება და მისი მიზეზით არის გამონვეული ნივთის ამჟამინდელი მდგომარეობის შეუსაბამობა ხელშეკრულებით შეპირებულთან, მაშინ მას, სკ-ის 406 I მუხლში გამყარებული პრინციპიდან გამომდინარეც კი, არ აქვს მოთხოვნის უფლება (სკ-ის 532-ე მუხლის შესაბამისად) დამქირავებლის მიმართ ნაკლის გამოსწორებასთან დაკავშირებით.⁴⁷ სკ-ის 406 I, II მუხლიდან გამომდინარეობს ზოგადი პრინციპი, რომ ორმხრივი ხელშეკრულებიდან კრედიტორს არ უნდა წარმოეშვას მოთხოვნის უფლებები იმ ვალდებულების დარღვევიდან გამომდინარე, რომლისათვისაც ის თავად არის პასუხისმგებელი ან რომელიც დგება მოვალის ბრალის გარეშე იმ მომენტში, როდესაც ის ვადაგადაცილებულია სკ-ის 392-ე და მომდევნო მუხლების გავებით. ამასთან, ქირავნობისას, კრედიტორის (ანუ დამქირავებლის) პასუხისმგებლობა გამომდინარეობს სკ-ის 394-ე და მომდევნო მუხლების არა პირდაპირი, არამედ ანალოგიით გამოყენებიდან, რადგან ამ შემთხვევაში სახეზე არ არის ამ დანაწესების გამოყენების მთავარი ნიშანპირობა - მოვალის ქცევა.⁴⁸ ეს შემთხვევა გვაქვს სახეზე, მაგალითად, მაშინ, როდესაც ავტომანქანის დამქირავებელი მსუბუქი გაუფრთხილებლობით გაკანრავს დაქირავებული მანქანის ზედაპირს.

პრაქტიკაში განსაკუთრებული მნიშვნელობის მქონეა ე. წ. კოსმეტიკური (მიმდინარე) რემონტის ჩატარების ვალდებულების დამქირავებლისთვის დაკისრება (სკ-ის 548-ე მუხლი). დაქირავებული ბინის შემთხვევაში ეს ღონისძიებები მოიცავენ ყოველგვარი ტიპის შეკეთებას, რომელიც ქირავნობის საგნის ცვეთის გამო პერიოდულად არის განსახორციელებელი. ასეთია, მაგალითად, შპალერის გაკვრა, კედლების, კარების, ჭერისა თუ ფანჯრების შეღებვა.⁴⁹ ამოსავალი საკანონმდებლო რეგულაციის საფუძველზე, ამ ტიპის შეკეთების ღონისძი-

⁴³ BGH, Urt. v. 29. Mai 1991 - I ZR 204/89.
⁴⁴ Häublein, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2015, § 536b Rn. 11; BGH, Urt. v. 05.07.1989 - VIII ZR 334/88.
⁴⁵ BGH NJW 1987, 2575.
⁴⁶ სასამართლოს აზრით, ნივთის თვისებებზე შეუთანხმებლობა და მისი მიღებისას პრეტენზიის გამოუცხადე-

ბლობა ქმნის ნივთის უნაკლობის ვარაუდს, სუსგ № ას-444-419-2014, 2009 წლის 23 მარტი.
⁴⁷ Häublein, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2015, § 536 Rn. 32.
⁴⁸ Ernst, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2015, § 326 Rn. 43 ff.
⁴⁹ BGHZ 92, 368.

ებები, ჩვეულებრივ, დამქირავებლის ჩასატარებელია. თუმცა დამქირავებელს შეუძლია ხელშეკრულებით დაავალდებულოს გამქირავებელი პერიოდულად ჩაატაროს ეს ღონისძიებები და ამ ფორმით გადააკისროს მას საკუთარი ვალდებულება სკ-ის 548 I მუხლის გაგებით.

კოსმეტიკური რემონტის ვალდებულების, კანონის საფუძველზე, დამქირავებლისათვის დაკისრება, მართალია, მნიშვნელოვანწილად ავიწროვებს გამქირავებლის ვალდებულებებს სკ-ის 532-ე მუხლის მიხედვით, თუმცა ის გამართლებულია იმით, რომ, ჩვეულებრივ, ამავდროულად, ქირის შემცირებას უკავშირდება.⁵⁰ გარდა ამისა, დამქირავებელს კოსმეტიკური რემონტის ჩატარება უფრო ნაკლები დანახარჯებით შეუძლია, თუ ამას საკუთარი ძალებით გააკეთებს, ვიდრე დამქირავებელს, რომელმაც სამუშაოში ხელოსანი უნდა ჩართოს. ამგვარად, გამქირავებლის ძირითადი სახელშეკრულებო ვალდებულების დავინროება კორელაციაშია დამქირავებლის პრივილეგირებასთან. ამის საპირისპიროდ, გერმანიის უზენაესი ფედერალური სასამართლო კოსმეტიკური რემონტის ვალდებულების დამქირავებლისათვის გადაკისრებას მიიჩნევს დაუშვებელ პირობად სკ-ის 347-ე მუხლის გაგებით, თუ დამქირავებელს გადაეცა გაურემონტებელი ან გასარემონტებელი ბინა და დამქირავებელი ამ ვალდებულების გადაკისრების სანაცვლოდ მას არ აძლევს არანაირ კომპენსაციას.⁵¹

თუ დამქირავებელი დამქირავებელს კოსმეტიკური რემონტის მოდიფიცირებულ ვალდებულებას სტანდარტული პირობების მეშვეობით აკისრებს, ამისათვის გარკვეული წინაპირობების დაცვაა აუცილებელი. მაგალითად, კოსმეტიკური რემონტის დათქმა ეწინააღმდეგება სკ-ის 346 მუხლს და ბათილია, თუ ის დამქირავებლის ვალდებულებას მყარ დროით ჩარჩოებში აქცევს (მაგ., კედლის შეღებვა ყოველ სამ წელიწადში ერთხელ), ისე, რომ არ ანიჭებს მას იმაზე მითითების შესაძლებლობას, რომ ნივთი ჯერ არ არის ამ დონეზე გაცვეთილი და არ

საჭიროებს შეკეთებას.⁵² რადგან ამით დამქირავებელს ეკისრება შეკეთების უფრო მკაცრი ვალდებულება, ვიდრე ეს გამქირავებელს დაეკისრებოდა სკ-ის 532-ე მუხლის ზოგადი წესის თანახმად, რომელიც აქცენტს აკეთებს კონკრეტულ და რეალურ ცვეთაზე. აქედან გამომდინარე, აუცილებელია ე. წ. მოქნილი დროითი გრაფიკი, რომელიც იძლევა რემონტის ჩატარების შესაბამისი ინტერვალების ცვეთის ხარისხზე მიზნის შესაძლებლობას.⁵³ ამასთან ხელშეკრულების შაბლონით გათვალისწინებული მყარი დროითი გრაფიკი, მოქმედების შემწარჩუნებელი რედუქციის აკრძალვის⁵⁴ გამო, არ შეიძლება კონვერტირდეს მოქნილ გრაფიკად.⁵⁵ თუმცა, სტანდარტული პირობის გაბათილების შემდეგ ძალაში რჩება სკ-ის 548-ე მუხლი, რომლიდანაც, თავის მხრივ, ეს მოქნილი გრაფიკი გამომდინარეობს, რაც აქცენტირებულია რემონტის „მიმდინარედ“, ანუ კონკრეტულ მომენტში აუცილებლად მოხსენიებით. გარდა ამისა, დაუშვებელია, პერიოდული შეკეთების ვალდებულების პირობის მიზმა დამქირავებლის მიერ ბინის დატოვების წინ საბოლოო შეკეთების უპირობო ვალდებულებასთან, რომელსაც პერიოდულ ინტერვალთან საერთო არაფერი აქვს.⁵⁶ გერმანიის ფედერალურმა უზენაესმა სასამართლომ, სკ-ის 346 1 მუხლის გაგებით, დაუშვებლად შეაფასა პირობა, რომელიც უკრძალავდა დამქირავებელს, ე. წ. „ხელოსნის დათქმის საფუძველზე“ თავად განეხორციელებინა საშუალო სირთულის კოსმეტიკური რემონტი და ამით დაეზოგა დანახარჯები⁵⁷ ან უზღუდავდა მას კედლების სხვა ფრად შეღებვის შესაძლებლობას, გარდა, მაგალითად, თეთრი ფერისა.⁵⁸ თუ დამქირავებელი, იმის გამო, რომ არ იცის ამ პირობის არანამდვილობის შესახებ, კოსმეტიკურ რემონტს ახორციელებს გამქირავებლის მიერ წაყენებული მოთხოვნე-

⁵⁰ Häublein, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2015, § 535 Rn. 117 f.

⁵¹ BGHZ 204, 302.

⁵² BGH WM 2004, 463; BGH, Urt. v. 05. April 2006 - VIII ZR 106/05.

⁵³ BGH, Urt. v. 16. Februar 2005 - VIII ZR 48/04.

⁵⁴ რუსიაშვილი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III, ჭანჭურია (რედ.), 2019, მუხ. 344 31-ე ველი.

⁵⁵ BGH MDR 2007, 205.

⁵⁶ BGH NJW 2003, 2235.

⁵⁷ BGH MDR 2010, 916.

⁵⁸ BGH, Urt. v. 14. Dezember 2010 - VIII ZR 198/10.

ბის შესაბამისად, კომპენსირება უნდა მოხდეს უსაფუძვლო გამდიდრების დანაწესების მიხედვით. დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულების წესების გამოყენება გამორიცხულია, გამომდინარე იქიდან, რომ დამქირავებელს არ აქვს სხვისი საქმის შესრულების ნება.⁵⁹

ბ) გამორიცხვა ან შეზღუდვა ხელშეკრულების საფუძველზე

ხელშეკრულების მხარეებს ზოგადად შეუძლიათ შეზღუდონ ან გამორიცხონ დამქირავებლის ვალდებულებები სკ-ის 531 1, 532 მუხლების საფუძველზე. ამგვარად, დამქირავებელს შეუძლია გათავისუფლდეს, მაგალითად, კონკურენციის აღკვეთის ვალდებულებისაგან ან შემოზღუდოს ნივთის შესაბამის მდგომარეობაში შენარჩუნების ვალდებულებები და ის დამქირავებელს გადააკისროს. თუმცა ამ ტიპის სახელშეკრულებო შეთანხმებების ნამდვილობა უნდა გადამოწმდეს სკ-ის 54, 8 III მუხლების ზოგადი საზომით ან, თუ სტანდარტულ პირობას ეხება საქმე, სკ-ის 342-ე და მომდევნო მუხლების მიხედვით. ამ შემთხვევაში, განსაკუთრებით იმაზე უნდა გამახვილდეს ყურადღება, რომ სტანდარტული პირობები ერთმნიშვნელოვნად უნდა იყოს ფორმულირებული (სკ-ის 345, 346-ე მუხლები).⁶⁰

კოსმეტიკურ რემონტთან ერთად, დამქირავებელს შეუძლია დამქირავებელს დააკისროს სხვა ტიპის რემონტიც.⁶¹ თუმცა, ჩვეულებრივ, ამ შემთხვევაში დამქირავებლის ფინანსური თანამონაწილეობაა ხოლმე გათვალისწინებული. დასაშვებია შენარჩუნების ხარჯების გადაკისრება, რომლებიც, ამოსავალი საკანონმდებლო კონცეპტის თანახმად, დამქირავებელს აწვება (სკ-ის 532, 547-ე მუხლი), რადგან დამქირავებელს ამ შემთხვევაშიც, ისევე როგორც

კოსმეტიკური რემონტის შემთხვევაში, უფრო დაბალი საბაზისო ქირის გადახდა უწევს.

II. დამქირავებლის დამატებითი ვალდებულებები

დამქირავებლის დამატებით ვალდებულებებს, რომლებიც, პირველ რიგში, სკ-ის 316 II, 8 III მუხლებიდან გამომდინარეობს, განეკუთვნება დამქირავებლის დაცვისა და ინტერესის უზრუნველყოფის ვალდებულებები. თუმცა მათი დაკონკრეტებისას გასათვალისწინებელია, რომ დამქირავებლის ვალდებულება – აღადგინოს და შეინარჩუნოს ნივთი ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მდგომარეობაში, ჩვეულებრივ, მოიცავს ასევე დამქირავებლის სამართლებრივი სიკეთეების დაცვასაც და ამგვარად მის სინალაგმატურ შესრულების ვალდებულებებს განეკუთვნება. შესაბამისად, სკ-ის 316 II მუხლებზე მითითება ზედმეტია.

III. დამქირავებლის მიერ ვალდებულების დარღვევა და მისი პასუხისმგებლობა

დამქირავებლის მხრიდან ვალდებულების დარღვევისა და თანმდევ შედეგებზე საუბრისას, პირველ რიგში, აუცილებელია გავმიჯნოთ ძირითადი და დამატებითი ვალდებულებები. თავის მხრივ, ძირითადი ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში აუცილებელია იმისდა მიხედვით დიფერენცირება, სახეზეა შეუსრულებლობა, რომელიც ვალდებულების დარღვევის ზოგად დანაწესებთან გვამისამართებს, თუ სახეზეა სპეციალური შემთხვევა, რომელიც სკ-ის 536, 537-ე მუხლების მოქმედების სფეროში ექცევა.

1. შეუსრულებლობა დამქირავებლის მხრიდან

ა) ზოგადი

თუ დამქირავებელი არღვევს მის, სკ-ის 531 1, 532 მუხლებიდან გამომდინარე ვალდებულებებს, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მოცემულია სკ-ის 536, 537-ე მუხლებით მოწესრიგებული ქირავნობის ნივთის ნაკლი, სახეზეა სკ-ი-

⁵⁹ BGH NJW 2009, 2590.
⁶⁰ BGH VersR 1985, 243; BGH, Urt. v. 09. Mai 2010 - VIII ZR 294/09.
⁶¹ თუ დამქირავებელს ხელშეკრულებით ევალება კაპიტალური რემონტის ჩატარება, დამქირავებელს არ აქვს უფლება ჩატარებული სამუშაოები მიიჩნიოს ზიანად და მოითხოვოს მისი ანაზღაურება, სუსგ №ას-744-705-2015, 2016 წლის 12 იანვარი.

ს 394 და მომდევნო და 369-ე მუხლებით განსჯადი ვალდებულების დარღვევა. ეს ის შემთხვევაა, მაგალითად, როდესაც გამქირავებელი არ გადასცემს დამქირავებელს ნივთს და/ან არ ანიჭებს მისი გამოყენების შესაძლებლობას სკ-ის 531 1 მუხლის გაგებით. ამ დროს დამქირავებელს აქვს ძალაში დარჩენილი ვალდებულების შესრულების მოთხოვნა, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც გამქირავებელი თავისუფლდება ნაკისრი ვალდებულებისაგან (მაგ., შეუძლებლობის გამო). სკ-ის 369-ე მუხლის მიხედვით, ის კორელაციაშია დამქირავებლის უფლებასთან, არ გადაიხადოს ქირა, სანამ გამქირავებელი არ შეასრულებს სკ-ის 531 1, 532 მუხლებით გათვალისწინებულ თავის ვალდებულებებს. თუმცა სინალაგმატური კავშირი, გამომდინარე იქიდან, რომ ქირის გადახდა განსაზღვრულია კონკრეტული მონაკვეთებისათვის, არსებობს მხოლოდ ნივთის გამოყენებისათვის გადაცემისა და შესაბამის მონაკვეთში ქირის გადახდას შორის. თუ, მაგალითად, გამქირავებელი დამქირავებელს ნივთს არ გადასცემს ივლისის თვეში, ამ უკანასკნელს არ აქვს მომდევნო თვის ქირის არგადახდის უფლება.

ბ) შესრულება, რომლის განხორციელებაც მოგვიანებითაც არის შესაძლებელი

თუ გამქირავებლის მხრიდან ვალდებულები-ს დარღვევა მდგომარობს შესრულების დაყოვნებაში (ვადის გადაცილებაში), დამქირავებელს, ზოგადად, შეუძლია სკ-ის 400, 404-ე მუხლების მოთხოვნების დაცვით, მოითხოვოს ვადის გადაცილებით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება. ამასთან, მისი განგრძობადი (პოზიტიური) შესრულების ინტერესის ანაზღაურება დასაშვებია მხოლოდ შესრულების ნაცვლად ზიანის ანაზღაურების (სკ-ის 394 I-III) წინაპირობების არსებობის შემთხვევაში, ანუ შესრულებისათვის დაწესებული დამატებითი ვადის უშუალოდ ამონურვის შემდეგ.

თუ გამქირავებელმა თავისი ვალდებულებები სკ-ის 531 1, 532 მუხლების მიხედვით მხოლოდ ნაწილობრივ შეასრულა (მაგ.: ნივთის გამოყენების შესაძლებლობა მხოლოდ ნაწილობრივ მიანიჭა დამქირავებელს), დამქირავებე-

ლს მთლიანი ვალდებულების ნაცვლად ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება (სკ-ის 394 I-III მუხლის მიხედვით) აქვს მხოლოდ მაშინ, როდესაც მან ამ ნაწილობრივი შესრულების გამო მთლიანი შესრულების მიმართ დაკარგა ინტერესი. ამისათვის აუცილებელია, განხორციელებული ნაწილობრივი შესრულება იმგვარად იყოს დაკავშირებული შესრულების დარჩენილ ნაწილთან, რომ მას, ცალკე აღებულს, კრედიტორისათვის არანაირი ღირებულება არ ჰქონდეს.⁶² მაგალითად: ერთკვირიანი ექსპოზიციისათვის ნაქირავები შენობის გამოყენება შესაძლებელია მხოლოდ პირველ დღეს. სწორედ ეს მაგალითი ნათელყოფს იმ გარემოებას, რომ ქირავნობის შემთხვევაში, ხშირად, გამქირავებლის მიერ ვალდებულების დროულად განხორციელება მისი მთლიანი ვალდებულების არსებითი მომენტი (აბსოლუტურად მყარად ფიქსირებულთარიღიანი გარიგება⁶³).⁶⁴ ამ ტიპის შემთხვევაში შეუსრულებლობით დგება (ნაწილობრივი) შეუძლებლობა და მასზე არ გამოიყენება მოგვიანებით შესრულებადი ვალდებულების წესები.

მაშინ, როდესაც ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა სკ-ის 394-ე მუხლების მიხედვით – სკ-ის 394 I 1 მუხლის შესაბამისად ნავარაუდები – გამქირავებლის ბრალის არსებობაზეა დამოკიდებული, სკ-ის 405-ე მუხლი, შესაბამისი წინაპირობების არსებობისას (ჩვეულებრივ: დამატებითი ვადა სკ-ის 405 I მუხლის მიხედვით), გამქირავებლის ბრალისგან დამოუკიდებლად ანიჭებს დამქირავებელს გასვლის უფლებას მთავარი ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო. თუმცა, ქირავნობის, როგორც გრძელვადიანი ურთიერთობის შემთხვევაში, ამ სამართლებრივი შედეგის მაგივრად გამოიყენება *ex nunc*-მოქმედი მოშლის უფლება, ამასთან, საკამათოა, ეს მოდიფიკაცია მოქმედებს ქირავნობის ურთიერთობის (შესრულების) დაწყების მომენტიდან თუ უკვე მანამდეც⁶⁵. გარდა ამი-

⁶² Ernst in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2015, § 323 Rn. 199.

⁶³ გ. რუსიაშვილი, ვალდებულებითი სამართლის ზოგადი ნაწილი, თბილისი 2020, 113-ე და მომდევნო გვერდი.

⁶⁴ Looschelders, Schuldrecht BT, 13. Aufl., München 2018, Rn. 471 f.

⁶⁵ BGH NJW 1969, 37.

სა, დასაშვებია ასევე ხელშეკრულების მოშლა განსაკუთრებული საფუძვლის გამო სკ-ის 541-ე მუხლის თანახმად. ამასთან, ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნას გასვლის ან მოშლის ამ წესის გამოყენება ხელს არ უშლის (სკ-ის 407-ე მუხლი).

გ) შესრულება, რომლის მოგვიანებით განხორციელება შეუძლებელია

თუ გამჭირავებელი შეუძლებლობის გამო თავისუფლდება თავისი შესრულების ვალდებულებისაგან სკ-ის 490 III, 642 II მუხლების ანალოგიით, ამ დროს, პირველ რიგში, სკ-ის 406 მუხლის მიხედვით თავისუფლება ასევე დამჭირავებელიც თავისი სინალაგმატური შესრულების ვალდებულებისაგან, კერძოდ, ქირის გადახდისაგან, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მას შეერაცხება შესრულების შემაფერხებელი გარემოება (სკ-ის 406-ე მუხლი). თუ ვალდებულების შესრულების შეუძლებლობა გამომდინარეობს იქიდან, რომ გამჭირავებელმა ნივთი მესამე პირს გადასცა გამოსაყენებლად, დამჭირავებელს მხოლოდ მაშინ აქვს მესამე პირისაგან მიღებული სარგებლის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება, თუ მისი და მესამე პირის სარგებლობის უფლების შინაარსი იდენტური იყო.⁶⁶

შესრულების ნაცვლად ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება განისაზღვრება ამ შემთხვევაში სკ-ის 394 I-III მუხლის მიხედვით (განსაკუთრებით: მოვალის ბრალის ვარაუდი).

2. დამჭირავებლის უფლებები ნივთის ნაკლისას სკ-ის 536, 537-ე მუხლის მიხედვით

ა) სპეციალური დანაწესების მნიშვნელობა

გამჭირავებლის მხრიდან სკ-ის 531 1, 532 მუხლებით გათვალისწინებული ყოველგვარი ვალდებულების შეუსრულებლობის ამოსავალ წერტილს წარმოადგენს ვალდებულების დარღვევა სკ-ის 394-ე და მომდევნო და 369-ე მუხლების გაგებით. თუმცა კანონმდებელმა სკ-ის 536, 537-ე მუხლების სახით გაითვალისწინა

სპეციალური დანაწესები გარკვეული ტიპის ვალდებულების დარღვევისათვის. ისევე როგორც სკ-ის 491-ე მუხლის შემთხვევაში, ეს დანაწესები ცვლიან ვალდებულებითი ურთიერთობის შინაარსს კანონის ძალით იმგვარად, რომ გამჭირავებლის უფლებები ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში შემოზღუდულია სკ-ის 536, 537-ე მუხლებით და მას აღარ აქვს სკ-ის 394-ე და მომდევნო და 405-ე და მომდევნო მუხლებზე მითითების უფლება. თუმცა ეს დანაწესები არ ეხება შესრულების მოთხოვნას სკ-ის 531 1, 532 მუხლების მიხედვით, რომელიც, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც გამჭირავებელი თავისუფლდება თავისი შესრულების ვალდებულებისაგან (შეუძლებლობის გამო), უცვლელად რჩება ძალაში⁶⁷ და დამჭირავებელს, სკ-ის 369-ე მუხლის შესაბამისად, დროებით ანიჭებს შეპირებული ქირის დაკავების უფლებას.⁶⁸ არ არის შეზღუდული არც განსაკუთრებული საფუძვლის გამო ხელშეკრულების ვადის დაუცველად მოშლის უფლება სკ-ის 541 I 1 მუხლის თანახმად.

ბ) სკ-ის 536, 537-ე მუხლების გამოყენების წინაპირობები

აა) ნივთობრივი და უფლებბრივი ნაკლი

სკ-ის 536, 537-ე მუხლების უპირატესი გამოყენებისა და მათი მეშვეობით ვალდებულების დარღვევის მომწესრიგებელი დანაწესების განდევნის წინაპირობაა ნივთის ნაკლოვანება, რომელიც ხელს უშლის ან ამცირებს მისი გამოყენების შესაძლებლობას ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ფარგლებში (ნივთობრივი ნაკლი სკ-ის 535-ე მუხლის გაგებით) ან მესამე პირის უფლება ნივთზე, რომელიც ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ გამოყენებას სრულებით ან ნაწილობრივ შეუძლებელს ხდის (უფლებბრივი ნაკლი სკ-ის 534-ე მუხლის გაგებით). ამის საპირისპიროდ, სკ-ის 536, 537-ე მუხლების გამოყენება გამორიცხებულია, როდესაც,

⁶⁷ *Emmerich*, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 536 Rn. 59.
⁶⁸ BGH WM 2003, 2190.

⁶⁶ BGHZ 167, 312.

მაგალითად, შეუძლებელია ქირავნობის საგნის გადაცემა მისი განადგურების გამო.

ბბ) ქირავნობის საგნის გადაცემა, როგორც შემდეგი წინაპირობა

კამათის საგანს წარმოადგენს ის საკითხი, გამოიყენება თუ არა სკ-ის 536, 537-ე მუხლები და განდევნიან თუ არა ისინი სკ-ის 394-ე, 405-ე და მომდევნო მუხლებს მხოლოდ მას შემდეგ, რაც ქირავნობის საგანი დამქირავებელს უკვე გადაეცა. ამასთან, გადაცემის ქვეშ მოიაზრება პირდაპირ მფლობელობაში ჩაბარება.

სკ-ის 536, 537-ე მუხლები ამ ტიპის დროითი ჩარჩოებით შეზღუდვის გასამართლებლად უთითებენ სკ-ის 536-ე მუხლზე, რომელიც უფლებრივი ნაკლის განსაზღვრისას აქცენტს აკეთებს იმ გარემოებაზე, რომ დამქირავებელს ნივთის გამოყენების შესაძლებლობა მოესპო მესამე პირის უფლების გამო. თუმცა ტელეოლოგიური ასპექტების გათვალისწინებით გადაამწყვეტი უნდა იყოს, არის თუ არა სკ-ის 536, 537-ე მუხლების სპეციალური რეგულაცია განპირობებული იმით, რომ მათ წინაპირობას ნივთის დამქირავებლისათვის გადაცემა წარმოადგენს. მაგალითის სახით, ამ დანაწესების დროითი ჩარჩოების განსაზღვრისას შეიძლება იმ გარემოებაზე მითითება, რომ გამქირავებელი, სკ-ის 537 I მუხლის 1-ლი ვარიანტის მიხედვით, უკვე ხელშეკრულების დადების მომენტში არსებული ნაკლისათვის ბრალის გარეშე აგებს პასუხს. ეს გადახვევა სკ-ის 394-ე და მომდევნო მუხლების ზოგადი დანაწესებისაგან გამართლებულია მხოლოდ მაშინ, როდესაც დამქირავებელს ნივთის გადაცემის შედეგად გაუჩნდა განსაკუთრებული ნდობა მის საიმედოობასთან დაკავშირებით.⁶⁹

ამ და მსგავსი ტიპის არგუმენტებიდან გამომდინარე, უფრო დამაჯერებელია მოსაზრება, რომელიც სკ-ის 536, 537-ე მუხლებს იყენებს მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დამქირავებელს ნივთი უკვე გადაეცა, მანამდე კი სკ-ის 394-ე და

მომდევნო და 405-ე და მომდევნო მუხლებზე უთითებს.⁷⁰

გგ) დათქმული თვისებების არარსებობა ან დაკარგვა, როგორც ვალდებულების დამოუკიდებელი დარღვევა

პრობლემურია, არის თუ არა სკ-ის 535 I მუხლით გათვალისწინებული დათქმული თვისებების არარსებობა, ვალდებულების დარღვევის დამატებითი ტიპი, რომელიც ასევე ექცევა სკ-ის 536, 537-ე მუხლების გამოყენების სფეროში. ერთხმად არის აღიარებული ის გარემოება, რომ თვისების ცნებისათვის გადამწყვეტია სკ-ის 74 II მუხლი. ის, ფიზიკური მახასიათებლების გარდა, მოიცავს მხოლოდ ისეთ მიმართებას გარე სამყაროსთან, რომლის საფუძველსაც წარმოადგენს ქირავნობის საგნის შინაგანი მონყობა. ამიტომაც, ამ თვისებათა წრე იდენტურია სკ-ის 535-ე მუხლის გაგებით ქირავნობის საგნის მახასიათებლებისა და, შესაბამისად, დათქმული თვისების არარსებობა ან მოსპობა ყოველთვის წარმოადგენს ამ საგნის ნაკლს.⁷¹

აქიდან გამომდინარე, დათქმული თვისების არარსებობა ან მოსპობა ვერ ჩაითვლება ვალდებულების დარღვევის დამოუკიდებელ ფორმად. მიუხედავად ამისა, გამოსაყოფია ორი პუნქტი, როდესაც ნივთის ნაკლით განპირობებული ვალდებულების დარღვევისათვის გადაამწყვეტია, იყო თუ არა შესაბამისი თვისება დათქმული: 1. დამქირავებლის ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნები, რომლებიც წარმოიშობა, როგორც ნივთის ნაკლიდან გამომდინარე თანმდები შედეგი (სკ-ის 537 I მუხლის მე-2 ვარიანტი). თვისების დათქმისას, აქ სახეზეა გარანტია სკ-ის 395 I მუხლის გაგებით და ზედმეტია დამქირავებლის ბრალის არსებობა ნაკლით გამომწვეულ თანმდევ ზიანთან მიმართებით.⁷² თუმცა თვისების დათქმა გულისხმობს იმას, რომ დამქირავებელი ხელშეკრულებაში გაცხადებულად თუ კონკლუდენტურად აფიქსირებს

⁶⁹ BGH NJW 1997, 2813.

⁷⁰ Häublein, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2015, Vor § 536 Rn. 9 ff.

⁷¹ Häublein, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2015, § 536 Rn. 22.

⁷² Looschelders, Schuldrecht BT, 13. Aufl., München 2018, 416.

თავის ვალდებულებას, უპირობოდ ანუ ბრალი-საგან დამოუკიდებლად აგოს პასუხი კონკრეტული ნივთობრივი ნაკლის თანმდევი შედეგებისათვის.⁷³ 2. გარდა ამისა, სამართლებრივი მშვიდობის უზრუნველყოფის მიზნით, სკ-ის 536, 537-ე მუხლების სამართლებრივი შედეგები არ გამოიყენება ნივთობრივი ნაკლისას, თუ ამ ნაკლით ნივთის გამოყენების შესაძლებლობა მხოლოდ უმნიშვნელოდ მცირდება (სკ-ის 536 I 3).⁷⁴ თუმცა ეს წესი არ მოქმედებს, როდესაც საქმე ეხება დათქმული თვისების არქონას.⁷⁵

დდ) დამქირავებლის სამართლებრივი მდგომარეობა სკ-ის 536, 537-ე მუხლების მიხედვით

(1) ქირის გადახდის ვალდებულების მოსპობა და შემცირება

იმ დრომდე, სანამ ქირავნობის საგანს ახასიათებს ნაკლი, რომელიც ნივთს უსარგებლოს ხდის, დამქირავებელი თავისუფლდება ქირის გადახდის ვალდებულებისაგან, ხოლო გამოყენების პოტენციალის შემცირების შემთხვევაში ქირა შესაბამისად მცირდება (სკ-ის 536 I 1 მუხლი).⁷⁶ გამომდინარე იქიდან, რომ მუხლი უზრუნველყოფს შესრულებასა და საპირისპირო შესრულებას შორის ეკვივალენტურობას ნაკლოვანი შესრულების პერიოდში, ეს სამართლებრივი შედეგი დგება დამოუკიდებლად იმისა, მიუძღვის თუ არა დამქირავებელს ბრალი ნაკლის წარმოშობაში.⁷⁷ ამგვარად, მოცემული დანაწესი წარმოადგენს სკ-ის 406 I მუხლში (უკუდასკვნა ამ დანაწესიდან⁷⁸) გამყარებული პრინციპის სპეციალურ გამოვლინებას.⁷⁹

განსხვავებით ნასყიდობის სამართლისაგან (შდრ. სკ-ის 492-ე მუხლი), ქირავნობის ურთიე-

რობის ფარგლებში დამქირავებლის ქირის გადახდის ვალდებულებისგან გათავისუფლება არ მოითხოვს მის მიერ გარდაქმნითი ნების გამოხატვას, არამედ ეს სამართლებრივი შედეგი დგება ავტომატურად, კანონის საფუძველზე, რაც ასევე შეესაბამება სკ-ის 406 I მუხლში დაფიქსირებულ გადაწყვეტას.⁸⁰ თუმცა, ამისგან დამოუკიდებლად, ძალაში რჩება ნაკლის შესახებ გაცხადების ვალდებულება სკ-ის 538-ე მუხლის ანალოგიით.

თუ დამქირავებელი, რომელმაც არ იცის ნაკლის შესახებ, სრულად იხდის შეპირებულ ქირას, მას შეუძლია ის რაოდენობა, რითიც შემცირდა ეს ქირა ნაკლის საფუძველზე, უკან მოითხოვოს სკ-ის 976 I 1 ა) მუხლის მიხედვით.⁸¹ ხოლო, თუ მან გადახდის მომენტში იცის, როგორც ნაკლის, ასევე შესამცირებელი თანხის ოდენობის შესახებ, მისი ეს უფლება სკ-ის 976 II გ) მუხლის მიხედვით გამორიცხულია, თუ სახეზე არ არის სკ-ის 538-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევა (ნაკლის შესახებ ცოდნა ხელშეკრულების დადების მომენტში), რომელიც თავიდანვე გამორიცხავს ფასის შემცირების შესაძლებლობას. თუ მისთვის ცნობილია ნაკლის შესახებ, თუმცა უცნობია შემცირებული ქირის ოდენობა, ამ შემთხვევაში, მართალია, არ გამოიყენება სკ-ის 976 II გ) მუხლი, თუმცა უკუმოთხოვნა მაინც გამორიცხულია სკ-ის 538-ე მუხლის ანალოგიით, თუ დამქირავებელი ნაკლის შესახებ ცოდნის მიუხედავად რამდენიმე თვის განმავლობაში სრულად იხდის ქირას. ამგვარად, მოცემული საკითხის გადაწყვეტა ქირავნობის სამართალში აცდენილია ნასყიდობისა და ნარდობის გადაწყვეტას, სადაც სკ-ის 492, 645-ე მუხლები ფაქტობრივად გასვლის უფლების დარწმუნებებზე მიუთითებენ; თუმცა ეს შეგნებულად დაშვებული განსხვავებაა და მისი აღმოფხვრა სამოსამართლო სამართალშემოქმედების ფარგლებში დაუშვებელია.

⁷³ Emmerich, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 536 Rn. 34 f.

⁷⁴ Häublein, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2015, § 536 Rn. 21.

⁷⁵ Häublein, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2015, § 536 Rn. 21.

⁷⁶ BGH NJW 2005, 1713.

⁷⁷ BGH NJW 2005, 1713; BGH NJW 2010, 1745.

⁷⁸ გ. რუსიაშვილი, ვალდებულებითი სამართლის ზოგადი ნაწილი, თბილისი 2020, მე-14 და მომდევნო გვერდი.

⁷⁹ BGHZ 195, 50.

⁸⁰ Häublein, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2015, § 536 Rn. 27; Looschelders, Schuldrecht BT, 13. Aufl., München 2018, Rn. 420.

⁸¹ Häublein, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2015, § 536 Rn. 28; Looschelders, Schuldrecht BT, 13. Aufl., München 2018, Rn. 420.

(2) ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა

სკ-ის 537 I მუხლი დამქირავებელს ანიჭებს სამი ტიპის ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნას, სამი განსხვავებული წინაპირობის საფუძველზე: 1. გამქირავებლის ბრალისაგან დამოუკიდებელ ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნას იმ ნაკლიდან გამომდინარე, რომელიც უკვე ხელშეკრულების დადების მომენტში არსებობდა (სკ-ის 537 I მუხლის 1-ლი ვარიანტი); 2. ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნას მოგვიანებით წარმოშობილი ნაკლიდან, რომელიც გამქირავებლის ბრალზეა დამოკიდებული (სკ-ის 537 I მუხლის მე-2 ვარიანტი); 3. იმ ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნას, რომელიც გამქირავებლის მიერ ნაკლის აღმოფხვრის ვადის გადაცილების მომენტში წარმოიშობა (სკ-ის 537 I მუხლის მე-3 ვარიანტი).

(1.1) ზიანის ანაზღაურება ხელშეკრულების დადებამდე არსებული ნაკლისათვის

ყველა ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისათვის სკ-ის 534-535-ე მუხლის გაგებით, რომელიც ხელშეკრულების დადების მომენტში უკვე სახეზეა, დამქირავებელს ეკისრება საგარანტიო პასუხისმგებლობა (სკ-ის 537 I მუხლის 1-ლი ვარიანტი). ამასთან, საკმარისია, ზიანის დადგომა გამონვეული იყოს იმ რისკის რეალიზებით, რომელიც უკვე ხელშეკრულების დადების მომენტში არსებობდა.⁸² არ არის აუცილებელი, ნაკლი ამ მომენტისათვის უკვე სრულად იყოს გამოვლენილი და შემჩნევადი.⁸³ მაგალითად: გაქირავებულ ბინაში გაზის გათბობის მილი უკვე ხელშეკრულების დადების მომენტში იყო არასაკმარისი სისქის, რამაც მოგვიანებით მისი აფეთქება გამოიწვია. გამქირავებლის საგარანტიო პასუხისმგებლობის მხოლოდ იმ ნაკლზე გავრცელება, რომელიც, სულ მცირე, განსაკუთრებული ყურადღების გამოჩენის შემთხვევაში მაინც არის შემჩნევადი,⁸⁴ კანონი-

დან არ იკითხება.⁸⁵ ეს საგარანტიო პასუხისმგებლობა, მთელი თავისი შორსმომავალი შედეგებით, გამართლებულია, რადგან დამქირავებელი ნივთის გადაცემის შემდეგ გამქირავებლის ძალაუფლების სფეროში აღმოჩნდება და საკუთარ სიკეთეებს განსაკუთრებული საფრთხის ქვეშ აყენებს. გარდა ამისა, ნივთის გადაცემამდე დამქირავებელს, ჩვეულებრივ, არ შეუძლია საფუძვლიანად შეამოწმოს ის და თავიდან აიცილოს საფრთხეები. სკ-ის 537 I მუხლის 1-ლი ვარიანტის გამოყენება საეჭვოა იმ შემთხვევაში, როდესაც ნივთი უნდა დამზადდეს ხელშეკრულების დადების შემდეგ, რადგან სკ-ის 537 I მუხლის 1-ლი ვარიანტის წინაპირობაა (რაც პირდაპირ გამომდინარეობს მისი ფორმულირებიდან) ქირავნობის დადების მომენტში ნაკლის არსებობა. თუ ნივთი ამ მომენტში ჯერ კიდევ დასამზადებელია, მაშინ ნორმა ანალოგიით უნდა იქნეს გამოყენებული, თუმცა იმ მოდიფიკაციით, რომელიც საგარანტიო პასუხისმგებლობას მხოლოდ იმ ნაკლზე ავრცელებს, რომელიც უკვე ნივთის დამზადების მომენტში იყო სახეზე; გამქირავებლის ბრალისაგან დამოუკიდებელი პასუხისმგებლობის გავრცელება იმ ნაკლზე, რომელიც მოგვიანებით წარმოიშობა, იქნებოდა გამქირავებლისთვის გაუმართლებელი ტვირთის დაკისრება.⁸⁶

რაც შეეხება საგარანტიო პასუხისმგებლობის სამართლებრივ შედეგებს, გაბატონებული მოსაზრების თანახმად⁸⁷, ის მოიცავს არა მხოლოდ შესრულების ინტერესს, არამედ ასევე ინტეგრირების ზიანსაც, რომელიც თავდაპირველი ნაკლიდან გამომდინარეობს. ამგვარად, გამქირავებელმა უნდა აუნაზღაუროს დამქირავებელს არა მხოლოდ მიუღებელი შემოსავალი (სკ-ის 411-ე მუხლი), არამედ აგრეთვე ყველა ის ზიანი, რაც მის სხვა სიკეთეებს (ჯანმრთელობა, საკუთრება და ა. შ.) მიაყენა ბრალის გარეშე. თუ, ამის საპირისპიროდ, ინტეგრირების ზიანი მხოლოდ სკ-ის 394 I მუხლის მიხედვით

⁸² BGH, Urt. v. 21. Juli 2010 - XII ZR 189/08.⁸³ BGH MDR 2010, 1103.⁸⁴ K. Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts, BT II/1, 13. Aufl., München 1986, § 48 III b 3.⁸⁵ BGH NJW 1975, 645.⁸⁶ Häublein, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2015, § 536a Rn. 8.⁸⁷ Häublein, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2015, § 536a Rn. 13.

იქნებოდა ანაზღაურებადი,⁸⁸ საგარანტიო პასუხისმგებლობა, საბოლოო ჯამში, ამო აღმოჩნდებოდა, რადგან ნაკლოვანი ქირავნობის საგანი ჩვეულებრივ სხვა სიკეთეებს აზიანებს. გარდა ამისა, ინტეგრირების ზიანის ანაზღაურების სასარგებლოდ მეტყველებს ის გარემოებაც, რომ დამქირავებელი მოძრაობს იმ სივრცეში, რომელზეც ვრცელდება ქირავნობის საგნიდან გამომდინარე ნაკლი, რომლის არარსებობაც უნდა უზრუნველყოს გამქირავებელმა ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის და რისთვისაც ის ატარებს შეუზღუდავ პასუხისმგებლობას.⁸⁹ ამის საპირისპიროდ, სკ-ის 537 I მუხლის საფუძველზე ანაზღაურების მოთხოვნა დამქირავებელს არ შეუძლია იმ ზიანისათვის, რომელიც მას მიადგა საკუთარი ძალებით ნაკლის გამოსწორების მცდელობის შედეგად, რადგან ამ შემთხვევაში სკ-ის 537 II მუხლი (იხ. ამასთან დაკავშირებით ქვევით) სპეციალურ და ამომწურავ დანაწესს წარმოადგენს.⁹⁰ საკამათოა, ანაზღაურდება თუ არა სკ-ის 537 I მუხლის 1-ლი ვარიანტის მიხედვით ასევე იმ მესამე პირების ინტეგრირების ზიანი, რომლებზეც ვრცელდება ქირავნობიდან წარმოშობილი დამცავი ვალდებულებები, თუ ეს ზიანი ანაზღაურდება მხოლოდ ბრალზე დამოკიდებულად ზოგადი წესის მიხედვით სკ-ის 394 I მუხლის შესაბამისად.⁹¹ ამ ორი მოსაზრებიდან პირველი უფრო დამაჯერებელია. მიუხედავად იმისა, რომ დამქირავებელს მესამე პირების მიმართ არ აკისრია შესრულების ვალდებულება და მათთან მხოლოდ დამცავი ვალდებულებები აკავშირებს, მათზე ზუსტად ისევე ვრცელდება თავდაპირველი ნაკლიდან გამომდინარე საფრთხე, როგორც დამქირავებელზე და გამართლებულია, რომ დამქირავებელმა მათ წინაშეც აგოს ბრალის გარეშე პასუხი. კონტრარგუმენტად არ გამოდგება არც იმ გარემოებაზე მითითება, რომ მესამე პირს არ აწევს ქირის გადახდის ვალდებულება და შესაბამისად არ უნდა მიენიჭოს ის პრივილეგირებული მდგომარეობა, რაც ენიჭება დამქირავებელს. ამის საპირისპიროდ, მესამე პირის ჩართვა ქირავნობის ხელშეკრულებაში, დაცული პირის სტატუსით, მოცულია (ნივთის) ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გამოყენებით, რაც ნიშნავს იმას, რომ დამქირავებელი "იხდის" ასევე ამ მესამე პირის წინაშე საგარანტიო პასუხისმგებლობისათვისაც.

რეობა, რაც ენიჭება დამქირავებელს. ამის საპირისპიროდ, მესამე პირის ჩართვა ქირავნობის ხელშეკრულებაში, დაცული პირის სტატუსით, მოცულია (ნივთის) ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გამოყენებით, რაც ნიშნავს იმას, რომ დამქირავებელი "იხდის" ასევე ამ მესამე პირის წინაშე საგარანტიო პასუხისმგებლობისათვისაც.

(1.2) მოგვიანებით (ხელშეკრულების დადების შემდეგ) წარმოშობილი ნაკლით გამოწვეული ზიანი

მოგვიანებით, ხელშეკრულების დადების შემდეგ, წარმოშობილი ნაკლის შემთხვევაში დამქირავებელი მხოლოდ მაშინ ანაზღაურებს ზიანს, როდესაც ის პასუხს აგებს ამ ნაკლისათვის (სკ-ის 537 I მუხლის მე-2 ვარიანტი) ან ზიანი დგება იმ მომენტში, როდესაც დამქირავებელმა გადააცილა სკ-ის 532-ე მუხლიდან გამომდინარე ვალდებულების შესრულების ვადას (სკ-ის მე-400 მუხლი). ეს დანაწესი წარმოადგენს დამქირავებლის შენარჩუნების ვალდებულების თანმიმდევრულ გაგრძელებას. სპეციალური გამომრიცხავი გარემოებების გამო, სკ-ის 538-ე მუხლის შესაბამისად და მისი ანალოგიით, დაუშვებელია სკ-ის 394 I მუხლის პარალელური გამოყენება.⁹²

გვ) დამქირავებლის მიერ ნაკლის საკუთარი ძალებით გამოსწორება და აუცილებელი დანახარჯების ანაზღაურება

ქირავნობის სამართალი ყოველთვის დამქირავებელს არ აკისრებს ნაკლის გამოსწორებას, არამედ, სკ-ის 537 II მუხლის მიხედვით, გარკვეული წინაპირობების საფუძველზე, ასევე ანიჭებს დამქირავებელს თვითდახმარების უფლებას. ეს აძლევს მას უფლებას, თავად გამოასწოროს ქირავნობის საგნის ნაკლი, თუ დამქირავებელი გადააცილებს საკუთარი ვალდებულების შესრულების ვადას სკ-ის მე-400 მუხლის მიხედვით (სკ-ის 537 II მუხლი)⁹³ ან, თუ ნა-

⁸⁸ L. Ennecerus/ H. Lehmann, *Recht der Schuldverhältnisse*, 15. Aufl., Tübingen 1958, 518.

⁸⁹ K. Larenz, *Lehrbuch des Schuldrechts*, BT II/1, 13. Aufl., München 1986, § 48 III b 3.

⁹⁰ BGH, *Urt. v. 16. Januar 2008 - VIII ZR 222/06*.

⁹¹ BGH *NJW* 1968, 885.

⁹² J. Oechsler, *Vertragliche Schuldverhältnisse*, 2. Aufl., Heidelberg 2017, Rn. 531.

⁹³ BGH *MDR* 2008, 440.

კლის დაუყოვნებლივ აღმოფხვრა აუცილებელია ნივთის შენარჩუნების ან აღდგენისათვის (სკ-ის 537 II მუხლის ანალოგია).⁹⁴ გამქირავებლის დაცვის მიზნით, თვითდახმარების წინაპირობები რესტრიქციულად უნდა განიმარტოს, რადგან მას შეუნარჩუნდეს საბოლოო გადაწყვეტილების მიღების უფლება, თუ რა ფორმით გამოასწორებს ნაკლს.⁹⁵ ამიტომაც, დამქირავებლის მიერ ნაკლის აღმოფხვრის უფლება, სკ-ის 537 II მუხლის ანალოგიით, შემოიფარგლება ე. წ. აუცილებელი ღონისძიებებით, როდესაც შეუძლებელია მოცდა იქამდე, სანამ გამქირავებელი გააქტიურდება, მაგალითად, ხანძრის შემთხვევაში.⁹⁶

დამქირავებლის მიერ განხორციელებული, კანონით ნებადართული ნაკლის გამოსწორების ღონისძიებისათვის გაღებული ხარჯები გამქირავებელმა მას უნდა აუნაზღაუროს სკ-ის 537 II მუხლის მიხედვით.⁹⁷ დანახარჯების ანაზღაურების მოთხოვნა მოიცავს ყველა ფულად და ნივთობრივ დანახარჯს, ისევე როგორც განეული შრომის ანაზღაურებას, რამდენადაც ეს ხარჯები *ex ante*-პერსპექტივიდან აუცილებელი იყო ნაკლის გამოსწორებისათვის.⁹⁸ ამასთან, დამქირავებელს შეუძლია დავალებულის მსგავსად მოითხოვოს ნაკლის გამოსწორებასთან დაკავშირებული ზიანის ანაზღაურება სკ-ის 537 II მუხლის ანალოგიით, თუ მასში რეალიზდება ამ გამოსწორების ტიპური რისკი, მაგალითად, ხანძრის ჩაქრობისას მიღებული დამწვრობები.

ამასთან, ისეთი დანახარჯები, რომლებიც არ ექცევა სკ-ის 537 II მუხლის მოქმედების

სფეროში, დამქირავებელს შეუძლია მოითხოვოს მხოლოდ სკ-ის 545 II მუხლის შესაბამისად. იქ დაფიქსირებული მითითება დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულების დანანსებზე (სკ-ის 969-ე და მომდევნო მუხლები) უნდა გავიგოთ, როგორც სამართლებრივი საფუძვლის მითითება, რაც ნიშნავს იმას, რომ აუცილებელია, დამქირავებელს ჰქონდეს სხვისი საქმის შესრულების ნება.⁹⁹ იმისათვის, რომ არ მოხდეს სკ-ის 537 II მუხლის, სპეციალური ხასიათისა და მისი სპეციალური წინაპირობების გვერდის ავლა, სკ-ის 545 II მუხლის მოშველიება მხოლოდ იმ დანახარჯების შემთხვევაში არის დასაშვები, რომლებიც ნივთის ნაკლის გამოსწორებას არ ემსახურება.¹⁰⁰

დამქირავებლის დანახარჯების ანაზღაურების უკლებლივ ყველა მოთხოვნა, განსხვავებით სკ-ის 128-ე და მომდევნო მუხლისაგან, ხანდაზმული ხდება ქირავნობის ურთიერთობის დამთავრებიდან ექვსი თვის გასვლასთან ერთად (სკ-ის 573 II მუხლი).¹⁰¹

დ) სკ-ის 536, 537-ე მუხლების სამართლებრივი შედეგების გამორიცხვა

ა) კანონისმიერი გამორიცხვა

დამქირავებლის სკ-ის 536, 537-ე მუხლიდან გამომდინარე უფლებები, პირველ რიგში, იზღუდება სკ-ის 538-ე მუხლისა და მისი ანალოგიით გამოყენების საფუძველზე. გარდა ამისა, ისინი ზღვარდადებულია სკ-ის 406-ე მუხლის მიხედვით.

(1) გამორიცხვა სკ-ის 538-ე მუხლის მიხედვით

დამქირავებელს არ აქვს სკ-ის 536-ე მუხლიდან გამომდინარე უფლებები, ისევე როგორც განსაკუთრებული საფუძვლით ვადის დაუცველად მოშლის უფლება სკ-ის 541-ე მუხლის მიხედვით, თუ მან ხელშეკრულების დადების მო-

⁹⁴ დასახელებულ შემადგენლობათაგან არც ერთში არ თავსდება და, შესაბამისად, არ ანაზღაურდება ხარჯები, რომელიც დამქირავებელმა გაიღო ქირავნობის საგნის ნასურვები სარგებლობისთვის საჭირო მდგომარეობამდე მოსაყვანად, როდესაც ნივთის თვისებები ხელშეკრულებით შეთანხმებული არ ყოფილა და მისი მიღებისას რაიმე პრეტენზია არ გაცხადებულა, სუსგ № ას-444-419-2014, 2015 წლის 2 თებერვალი.

⁹⁵ *Emmerich*, in *Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018*, § 536a Rn. 38.

⁹⁶ *Häublein*, in *Münchener Kommentar zum BGB*, 7. Aufl. 2015, § 536a Rn. 26.

⁹⁷ შდრ. სუსგ № ას-444-419-2014, 2015 წლის 2 თებერვალი, სადაც სასამართლო ნაკლის გამოსწორებისთვის გაღებული ხარჯების ანაზღაურების საკითხს სკ-ის 545-ე მუხლთან აკავშირებს.

⁹⁸ BGH, Urt. v. 21. April 2010 - VIII ZR 131/09.

⁹⁹ *Häublein*, in *Münchener Kommentar zum BGB*, 7. Aufl. 2015, § 539 Rn. 8.

¹⁰⁰ BGH NJW 2008, 1216.

¹⁰¹ BGH DB 2011, 8.

მენტში იცოდა ნივთის ნაკლის შესახებ (სკ-ის 538-ე მუხლი). პოზიტიური ცოდნა, რომელსაც ითხოვს სკ-ის 538-ე მუხლი, დამქირავებელს აქვს მაშინ, როდესაც მან იცის კონკრეტული ნაკლისა და იმის შესახებ, თუ რა შედეგები ექნება მას ქირავნობის საგნისათვის.¹⁰² ამიტომაც არასაკმარისია, რომ მან გაიგოს იმ გარემოებების შესახებ, რომლებიც საფუძვლად დაედება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ნივთის გამოყენების აკრძალვას, თუმცა არ იცის თავად ამ აკრძალვის შესახებ.¹⁰³ ამასთან, თავად პოზიტიური ცოდნაც კი არ აკარგვინებს მას უფლებას, თუ გამქირავებელი შეპირდა დახმარებას (სარგებლობის შესაძლებლობის მოპოვებაში).

გარდა ზემოთ ხსენებულისა, სკ-ის 536-ე მუხლებიდან გამომდინარე უფლებები გამორიცხულია სკ-ის 538-ე მუხლის ანალოგიის საფუძველზე, თუ ნაკლი დამქირავებლისათვის ქირავნობის ხელშეკრულების დადების მომენტში უხეში გაუფრთხილებლობით დარჩა უცნობი და გამქირავებელს ის ბოროტი განზრახვით არ დაუმაღავს. გამომდინარე იქიდან, რომ დამქირავებელს ხელშეკრულების დადებისას, ზოგადად, არ აწევს ნივთის გამოკვლევის ვალდებულება, უხეში გაუფრთხილებლობით ნივთის ნაკლის ვერშეცნობა სახეზე გვაქვს მხოლოდ თავისთავად ცხადი გარემოებების შემთხვევაში.¹⁰⁴

ასევე სკ-ის 538-ე მუხლის შესაბამისადაც, დამქირავებელს, რომელმაც იცის ნივთის ჩაბარების მომენტში მისი ნაკლის შესახებ, მხოლოდ მაშინ აქვს მასზე მითითების უფლება სკ-ის 536-ე მუხლის გაგებით, თუ ის განაცხადებს, რომ იტოვებს ამ უფლებას. „ჩაბარების“ ცნება ამ გაგებით იდენტურია ნივთის გადაცემის ცნებისა, ანუ ამისათვის, ჩვეულებრივ, აუცილებელია დამქირავებლის მიერ მფლობელობის მოპოვება.¹⁰⁵

სკ-ის 538-ე მუხლში მოწესრიგებული პასუხისმგებლობის გამორიცხვა ძალაშია არა მხოლოდ ხელშეკრულების დადების მომენტში, არამედ ასევე ხელშეკრულების ცვლილებისასაც, თუ ის მნიშვნელოვნად ცვლის ხელშეკრულების ეკვივალენტურ სტრუქტურას.¹⁰⁶ თუ, ამის საპირისპიროდ, მხოლოდ ხელშეკრულებით მინიჭებული ვადის გაგრძელების ოფციის გამოყენება ხდება, ეს ვერ გაუთანაბრდება ხელშეკრულების დადებას სკ-ის 538-ე მუხლის გაგებით და გაუმართლებელია ამ სიტუაციაში მოცემული დანაწესის ანალოგიით გამოყენება.¹⁰⁷

(2) სკ-ის 538-ე მუხლის ანალოგიით გამოყენება

სკ-ის 538-ე მუხლი ანალოგიით უნდა იქნეს გამოყენებული იმ შემთხვევაზე, როდესაც ნივთის ნაკლი, მართალია, დგება ხელშეკრულების დადების შემდეგ, თუმცა დამქირავებელი შეიტყობს ამის შესახებ და, ამის მიუხედავად, უცვლელად იხდის შეუმცირებელ ქირას ხანგრძლივი დროის განმავლობაში.^{108, 109}

ჩვეულებრივ, დამქირავებელს აქვს პირდაპირი მფლობელობა ნივთზე და, შესაბამისად, დამქირავებელს არ გააჩნია მასზე პირდაპირი წვდომა. ამიტომაც ის, ნივთის შენარჩუნების (სახელშეკრულებო) ვალდებულების შესრულებისა და ამავდროულად საკუთარი ნივთის და-

¹⁰² *Emmerich*, in *Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018*, § 536b Rn. 8.

¹⁰³ *Häublein*, in *Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2015*, § 536b Rn. 4.

¹⁰⁴ *Häublein*, in *Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2015*, § 536b Rn. 5.

¹⁰⁵ *Emmerich*, in *Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018*, § 536b Rn. 16.

¹⁰⁶ *Häublein*, in *Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2015*, § 536b Rn. 15.

¹⁰⁷ BGHZ 203, 148.

¹⁰⁸ გერმანიის ფედერალური სასამართლო წარსულში სწორედ ამგვარად იქცეოდა და ამ სიტუაციაში მოცემულ დანაწესს ანალოგიით იყენებდა. ამჟამად ის უარყოფს ამ ანალოგიას არაგეგმაზომიერი ვაკუუმის არარსებობის გამო, რადგან ნივთის გადაცემის შემდეგ წარმოშობილი ნაკლი გსკ-ში დღესდღეობით § 536c BGB მუხლშია მოწესრიგებული და ანალოგიით გამოყენების აუცილებლობაც აღარ არსებობს (BGH NJW 2003, 2601).

¹⁰⁹ ამისგან დამოუკიდებლად დამქირავებელს შეიძლება ჰქონდეს დამქირავებლის მიმართ შესაგებელი სკ-ის 8 III მუხლის მიხედვით (BGH NJW 2003, 2601), რადგან ქირის გადახდა ყოველგვარი პრეტენზიის გარეშე, ხანგრძლივი დროის განმავლობაში, ნაკლის ცოდნისდა მიუხედავად, ცალკეულ შემთხვევებში, შეიძლება აღქმული იყოს არა მხოლოდ კონკლუდენტურ უარად, არამედ ასევე ნაკლის წარმოშობილი მოთხოვნების პრეკლუზიად.

ცვისათვის საჭიროებს ინფორმაციას დამქირავებლისაგან ნივთის ნაკლთან დაკავშირებით.¹¹⁰ შესაბამისად, სკ-ის 538-ე მუხლის ანალოგიით დამქირავებელი ვალდებული უნდა იყოს, დაუყოვნებლივ შეატყობინოს დამქირავებელს ყველა, ქირავნობის განმავლობაში, წარმოშობილი ნაკლისა და ასევე იმ ღონისძიებების შესახებ, რომელთა გატარებაც აუცილებელია ქირავნობის საგნის წინასწარ გაუთვალისწინებელი საფრთხეებისაგან დაცვის მიზნით. სკ-ის 538-ე მუხლის ანალოგიით იგივე წესი მოქმედებს იმ შემთხვევაშიც, როდესაც მესამე პირი აცხადებს სამართლებრივ პრეტენზიას ნივთთან დაკავშირებით, მაგალითად, როგორც მესაკუთრე, ითხოვს ნივთის მისთვის გადაცემას. ამავე დანაწესის ანალოგიით, თუ დამქირავებელი თავის ამ ვალდებულებას არ ასრულებს, მაშინ ის კარგავს საპირისპირო შესრულებისაგან გათავისუფლების უფლებას სკ-ის 536 მუხლის შესაბამისად, თუ დამქირავებელმა სწორედ ნაკლის შესახებ შეუტყობინებლობის გამო ვერ მოახერხა მისი აღმოფხვრა.

გამქირავებლის დაცვის მიზნით, (ნაკლის შესახებ) შეტყობინების ვალდებულება არსებობს დამოუკიდებლად იმისა, იყენებს თუ არა დამქირავებელი ნივთს და არის თუ არა ეს ნივთი მისი მზრუნველობის სფეროში.¹¹¹ თუმცა ნაკლი ან წინასწარ გაუთვალისწინებელი საფრთხე, სკ-ის 538-ე მუხლის ანალოგიით, მხოლოდ მაშინ ითვლება გამოვლენილად და განაპირობებს შეტყობინების ვალდებულებას, თუ დამქირავებლის არცოდნა შესაბამისი გარემოებების შესახებ უხეში გაუფრთხილებლობით არის განპირობებული.¹¹² დამქირავებელს არ აწევს ნივთის მდგომარეობის შემოწმების ვალდებულება; მან არ უნდა გამოიკვლიოს ნივთი დაფარულ ნაკლთან დაკავშირებით.¹¹³ ამასთან (სკ-ის 538-ე მუხლის ანალოგიით განპირობებული) შეტყობინება არასავალდებულოა, თუ დამქირავებელმა უკვე ისედაც იცის ნაკლის შესახებ ან მისი გამოსწორება შეუძლებელია და

ამგვარად, შეტყობინებას აზრი არ ექნებოდა. ამის საპირისპიროდ, დანახარჯების ანაზღაურების მოთხოვნისა (სკ-ის 537 I მუხლი) და ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლების (სკ-ის 537 II მუხლი) გამორიცხვაზე, კანონმდებლის ცალსახად დაფიქსირებული ნების გამო, სკ-ის 538-ე მუხლი არც პირდაპირ და არც ანალოგიით არ გამოიყენება.

(3) ნაკლი, რომელიც შეერაცხება დამქირავებელს

გარდა ზემოთ მოყვანილი პასუხისმგებლობის გამომრიცხავი გარემოებებისა, სკ-ის 536, 537-ე მუხლების სამართლებრივი შედეგები არ გამოიყენება, თუ ნაკლი შეერაცხება დამქირავებელს.¹¹⁴ ეს გამომდინარეობს სკ-ის 406 I მუხლში გამყარებული პრინციპიდან. ანუ გადაწყვეტია, არის თუ არა დამქირავებელი ნაკლის წარმოშობაზე ერთპიროვნულად ან უმეტესწილად პასუხისმგებელი, სკ-ის 406 I მუხლის ანალოგიით¹¹⁵ ან თუ ნაკლი, რომლისათვისაც დამქირავებელი არ აგებს პასუხს სკ-ის 392-ე მუხლის მიხედვით, რეალიზდება იმ მომენტში, როდესაც დამქირავებელი სკ-ის 390-ე და მომდევნო მუხლების მიხედვით ვადაგადაცილებულია (სკ-ის 406 II მუხლი). ამას უთანაბრდება სპეციალური შემთხვევა, როდესაც დამქირავებელი არ ასრულებს სკ-ის 540 1 მუხლიდან გამომდინარე თმენის ვალდებულებას და ამით ხელს უშლის ნაკლის გამოსწორებას დამქირავებლის მხრიდან.¹¹⁶

(ბბ) გამორიცხვა და შეზღუდვა ხელშეკრულების საფუძველზე

ქირავნობის ხელშეკრულების სამართალი, თუ საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობას არ მივიღებთ მხედველობაში, დისპოზიციურია და მხარეებს შეუძლიათ სკ-ის 536, 537-ე მუხლები სრულებით ან ნაწილობრივ გამორიცხონ. თუმცა დამქირავებელს არ შეუძლია – ისევე როგორც დამყიდველს –, სკ-ის 497-ე მუხლის ანა-

¹¹⁰ Häublein, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2015, § 536c Rn. 1.

¹¹¹ Häublein, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2015, § 536c Rn. 3.

¹¹² BGH NJW 1977, 1236.

¹¹³ BGH NJW 1977, 1236.

¹¹⁴ BGH, Urt. v. 15.12.2010 - VIII ZR 113/10.

¹¹⁵ BGH, Urt. v. 15.12.2010 - VIII ZR 113/10.

¹¹⁶ BGHZ 205, 300.

ლოგიით, მიუთითოს პასუხისმგებლობის გამორიცხვაზე ხელშეკრულების საფუძველზე, თუ მან ბოროტი განზრახვით დამალა შესაბამისი ნაკლი. პასუხისმგებლობის შემზღუდავი შეთანხმება ამ შემთხვევაში არ არის არანამდვილი, არამედ ის მხოლოდ და მხოლოდ ვერ იწვევს შესაბამის სამართლებრივ შედეგებს, რაც გამორიცხავს სკ-ის 61-ე მუხლის გამოყენებას.¹¹⁷

ხელშეკრულების საფუძველზე პასუხისმგებლობის გამორიცხვა ექვემდებარება ზოგად შეზღუდვებს, კერძოდ, 54, 8 III მუხლებს. თუ ეს შეზღუდვა ჩადებულია ხელშეკრულების სტანდარტულ პირობაში, მისი ნამდვილობა უნდა გადამოწმდეს 346-ე და მომდევნო მუხლების საზომით.¹¹⁸ მაგალითად, სკ-ის 346-ე მუხლი კრძალავს იმის შესაძლებლობას, რომ დამქირავებელმა ხელშეკრულების ფორმულაში ქირავნობის საგანი უნაკლოდ ცნოს და ამის საფუძველზე დაკარგოს ნაკლიდან წარმომდგარი უფლებები.¹¹⁹ ამის საპირისპიროდ, სკ-ის 348 ვ) მუხლი, რომლის მიხედვითაც არანამდვილია ასევე პირობა, რომელიც ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებას გამორიცხავს დამქირავებლის მიერ უხეში გაუფრთხილებლობით ან განზრახ გამოწვეული ნაკლისათვის, გამოიყენება მხოლოდ ნასყიდობიდან და ნარდობიდან წარმომდგარ პასუხისმგებლობაზე.¹²⁰ სხვა მხრივ, ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლიდან წარმომდგარი უფლებების შეზღუდვა შეიძლება ეწინააღმდეგებოდეს მხოლოდ სკ-ის 346-ე მუხლს. მის საფუძველზე დაუშვებელია, ხელშეკრულებით პასუხისმგებლობის გამორიცხვამ იმგვარად შეზღუდოს დამქირავებლის უფლებები, დაფარული ნაკლის შემთხვევაში, რომ მას ჩაბარდეს ფაქტობრივად უსარგებლო ნივთი და ამის მიუხედავად, შებოჭილი იყოს ხელშეკრულებით და მოუწიოს ქირის გადახდა შემდგომი პერიოდისთვისაც.¹²¹

ე) სკ-ის 536, 537-ე მუხლების კონკურენცია დამქირავებლის სხვა უფლებებთან

ქირავნობის საგნის ნაკლთან დაკავშირებული დამატებითი თუ წინასახელშეკრულებო ვალდებულების დარღვევა დამქირავებლის მხრიდან (მაგ., ნივთის საფრთხის შემცველ თვისებასთან დაკავშირებით ინფორმირება) არ იწვევს დამოუკიდებელ პასუხისმგებლობას სკ-ის 537-ე მუხლის გვერდით.¹²² ასევე გარიგების საფუძვლის მოშლასთან დაკავშირებული დანაწესებიც (სკ-ის 398-ე მუხლი) გამოიყენება მხოლოდ მაშინ, როდესაც ხელშეკრულების საფუძვლის დარღვევა არ არის განპირობებული ქირავნობის საგნის ნაკლით.¹²³ ამის საპირისპიროდ, დამქირავებლის დელიქტური მოთხოვნები სკ-ის 992-ე მუხლიდან ძალაში რჩება სკ-ის 536, 537-ე მუხლების გვერდითაც. ბოლოსკენ, პრობლემურია, უნდა ჰქონდეს თუ არა დამქირავებელს შეცილების უფლება სკ-ის 74 II მუხლის მიხედვით, თუ თვისება, რომელთან დაკავშირებითაც მას შეცდომა მოუვიდა, წარმოადგენს ამავდროულად ნივთობრივ ნაკლს სკ-ის 535-ე მუხლის გაგებით. წარსულში გაბატონებული¹²⁴ მოსაზრების საპირისპიროდ, რათა არ ავცდეთ სკ-ის 533-ე და მომდევნო მუხლების რეგულატორულ ჩარჩოს და აზრი არ დაკარგოს სკ-ის 538-ე მუხლებში დაფიქსირებულმა გამომრიცხავმა გარემოებებმა, სკ-ის 74 II მუხლი უნდა განიღვენოს ამ დანაწესებთან კონკურენციაში.¹²⁵ თუმცა, განსხვავებული დაცვითი მიზნის გამო, ეს გადანყვეტა არ ვრცელდება შეცილებაზე, რომელიც ემყარება სკ-ის 81, 85-ე მუხლებს.¹²⁶

¹¹⁷ BGH MDR 2010, 1103.

¹¹⁸ BGH, Urt. v. 21.07.2010 - XII ZR 189/08 .

¹¹⁹ BGH VersR 1967, 254

¹²⁰ *Wurmnest* in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2015, § 309 Nr. 8 Rn. 12.

¹²¹ BGH, Urt. v. 22. Mai 1988 - VIII ZR 232/87.

¹²² MDR 2008, 1148.

¹²³ *Häublein*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2015, Vor §§ 536 Rn. 25.

¹²⁴ *Emmerich*, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, Vor § 535 Rn. 71.

¹²⁵ *Häublein*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2015, Vor § 536 Rn. 24.

¹²⁶ BGH NJW 2009, 1266.

3. გამქირავებლის მხრიდან დამატებითი ვალდებულებების დარღვევა

თუ გამქირავებელი არღვევს თავის ერთ-ერთ დამატებით ვალდებულებას, მაშინ ის 394-ე

მუხლების საფუძველზე ვალდებულია აანაზღაუროს ზიანი, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც სახეზეა უპირატესად გამოსაყენებელი სკ-ის 537-ე მუხლის შემთხვევა.