

იჯარის ხელშეკრულების გობადი დახასიათება

ასოც. პროფ. დოქ. გიორგი რუსიაშვილი

ნინო ქავშაია

I. იჯარის საგანი და გამიჯვნა სხვა ტიპის ურთიერთობებისაგან

იჯარის ხელშეკრულება, რომელსაც კანონმდებელი სკ-ის 581-591-ე მუხლებში უჩენს ადგილს, ქირავნობის ურთიერთობისაგან განსხვავებით, შეიძლება ეხებოდეს არა მხოლოდ ნივთებს, არამედ ასევე უფლებებს, ან უფლებათა და ნივთთა ერთობას.¹ ამ უკანასკნელის მაგალითად შესაძლებელია საწარმოს ან, პრაქტიკაში ასევე გავრცელებული, რესტორნის იჯარით აღების მოყვანა. მოიჯარე, სკ-ის 581 I 1 მუხლის მიხედვით, ფლობს ნივთის არა მხოლოდ გამოყენების, არამედ ამ ნივთისაგან სარგებლის (სკ-ის 154 I-III მუხლი) მიღების უფლებასაც, მისი ჩვეული, ეკონომიკური დანიშნულების ფარგლებში.² თუმცა, ამასთან, იჯარის ხელშეკრულება, როგორც ასეთი, არის მხოლოდ ვალდებულებითი გარიგება. სანივთოსამართლებრივი პოზიციების ცვლილება ნაყოფზე (სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ნაკვეთზე მოყვანილი მოსავალი, იჯარით აღებული საწარმოს მეშვეობით მოპოვებული მოთხოვნის უფლებები) მოითხოვს უფლების მოპოვების დამოუკიდებელი შემადგენლობის შესრულებას, რაც ნივთებისა და უფლებების შე-

მთხვევაში სკ-ის 154 IV მუხლის მიხედვით განისაზღვრება.³ მოიჯარისათვის ნაყოფზე საკუთრების მოპოვება ხდება მისაკუთრების უფლებამოსილების მინიჭებით მეიჯარის მხრიდან. მოიჯარეს შეუძლია იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე მოითხოვოს ამ უფლებამოსილების გაცემა სკ-ის 581 I 1 მუხლით გათვალისწინებულ ფარგლებში.⁴

ქირავნობისა და იჯარის ხელშეკრულებების ურთიერთგამიჯვნა განსაკუთრებით პრობლემურია ოთახების/სივრცის გადაცემის შემთხვევაში, იქ საწარმოს მოსაწყობად. ამასთან, გადამწყვეტი არ არის მხარეთა მიერ შერჩეული დასახელება, არამედ მხარეთა მიერ შეთანხმებული ობიექტური შინაარსი, რომელიც შეიძლება დგინდებოდეს მათი ნების განმარტების შედეგად, სკ-ის 52-ე მუხლის მიხედვით. გავრცელებული მოსაზრების⁵ თანახმად, სახეზეა იჯარა, თუ სივრცის გადაცემა მოხდა საწარმოს ამუშავებისათვის აუცილებელი ინვენტარით.⁶ თუმცა ამ შემთხვევაში შემოსავლის მომტანია არა სივრცე, როგორც ასეთი, არამედ მასში მოთავსებული საწარმო. ამიტომაც გამიჯვნა უნდა მოხდეს არა სივრცის ქირავნობასა და სივრცის იჯარას, არამედ სივრცის ქირავნობასა და საწარმოს იჯარას შორის.⁷ ამისათვის კი ზემოთ მოყვანილი მოსაზრების მიერ შემოთავა-

¹ K. Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts, BT II/1, 13. Aufl., München 1986, § 49 I.

² ამავე არგუმენტით არ იქნა მიღებული მხედველობაში საექსპერტო დასკვნა, რომელიც ადგენდა საცხოვრებელი სადგომის საიჯარო ქირის ღირებულებას, როდესაც მოსარჩელები ითხოვდნენ ნივთით არამართლზომიერი სარგებლობის უსაფუძვლო გამდიდრებისმიერი დანაწესებით (ქირის) ანაზღაურებას, სუსგ № ას-220-207-2015, 8 დეკემბერი, 2015 წელი.

³ J. F. Baur/R. Stürner, Sachenrecht, 18. Aufl., München 2009 § 53 Rn. 45 ff.

⁴ H. Brox/W.-D. Walker Besonderes Schuldrecht, 42. Aufl. 2018 § 14 Rn. 4.

⁵ RGZ 91, 311.

⁶ სუსგ № ას-1359-1197-2010, 22 მარტი, 2011 წელი, სუსგ № 738-700-2015, 18 დეკემბერი, 2015 წელი.

⁷ BGH, Urt. v. 11. Mai.1986 - IVa ZR 248/84.

ზებული კრიტერიუმი – ინვენტარის გადაცემა – მნიშვნელოვან ხელმოსაჭიდს იძლევა.⁸ თუმცა გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ საწარმოს შემადგენლობაში შედის ასევე არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეები, როგორცაა კლიენტურა და საქმიანი კონტაქტები. თუ სივრცით მოსარგებლემ ყველა ეს ქონებრივი სიკეთე თავად უნდა მოიპოვოს, ინვენტარით აღჭურვილი სივრცის გადაცემის შემთხვევაშიც კი, მხოლოდ ამ სივრცის ქირავნობა სახეზე და არა საწარმოს იჯარა.

II. ხელშეკრულების მხარეთა ზოგადი სამართლებრივი სტატუსი

სკ-ის 581 2 მუხლის მიხედვით, იჯარის ხელშეკრულებაზე (გამონაკლისი: სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარა) შესაბამისად გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების მომწესრიგებელი ნორმები, თუ სკ-ის 581-ე და მომდევნო მუხლებში სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

1. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

ა) მეიჯარის მოვალეობები

განსხვავებით გამქირავებლისაგან, მეიჯარეს ევალება არა მხოლოდ ქონების სარგებლობაში გადაცემა, არამედ (სკ-ის 154-ე მუხლის გაგებით) ნაყოფის მიღების შესაძლებლობის უზრუნველყოფა, რამდენადაც ეს ნაყოფი შეიძლება ჩაითვალოს მეურნეობის სწორი გაძღოლის შედეგად მისაღებ შემოსავლად (სკ-ის 581 I 1 მუხლი).⁹ ამ მიზნით, საწარმოს იჯარის შემთხვევაში უნდა მოხდეს კლიენტურის მონაცემების, ბიზნესკონტაქტების და არსებულის სამენარმეო ურთიერთობების ამსახველი დოკუმენტაციის გადაცემა ან გაცნობის სხვაგვარი შესაძლებლობის მინიჭება. იჯარის განმავლობაში საწარმოს მიერ მიღებული მოგება ეკუთვნის

⁸ შდრ. სუსგ № ას-650-617-2014, 3 აპრილი, 2015 წელი, რომლის გარემოებების მიხედვითაც, ურთიერთობა დასახელებული იყო იჯარად, თუმცა ხელშეკრულების დადების შემდეგ მოსარგებლემ სივრცე თავად აღჭურვა საქმიანობის საჭირო კონსტრუქციებით.

⁹ სუსგ № 738-700-2015, 18 დეკემბერი, 2015 წელი.

მოიჯარეს სკ-ის 154 I მუხლის მიხედვით, რომელიც ანალოგიით ვრცელდება ასევე ნივთებისა და უფლების ერთობით მიღებულ შემოსავალზე.¹⁰

სხვაგვარად არის საქმე ე. წ. ზედმეტი, ანუ ისეთი ნაყოფის მიღების შემთხვევაში, რომელიც ვეღარ ჩაითვლება იჯარის საგნიდან მეურნეობის სწორი გაძღოლის შედეგად მიღებულად. ამ შემთხვევაშიც ზუსტად უნდა გაიმიჯნოს ვალდებულებით და სანივთოსამართლებრივ სიბრტყეებს შორის. ვალდებულებითსამართლებრივად, ზედმეტი ნაყოფი მოიჯარეს არ ეკუთვნის. მაგრამ მისგან უნდა განვასხვავოთ სანივთოსამართლებრივი მდგომარეობა, რომლისათვისაც გადამწყვეტია სკ-ის 154 IV მუხლი. მაგალითი: ტყის მოიჯარე იწყებს მთლიანი ტყის გაკაფვას. ამ შემთხვევაში მეიჯარეს არ აწევს ხელშეკრულების საფუძველზე ვალდებულება მიანიჭოს მოიჯარეს ნივთის მისაკუთრების უფლებამოსილება ჯეროვანი მეურნეობის ფარგლებს ზევით. ამიტომაც, ჩვეულებრივ, ზედმეტ ნაყოფთან მიმართებით სახეზე არ არის ამ ტიპის მისაკუთრების ნებართვა და მოიჯარე ვერ მოიპოვებს საკუთრებას შემაზე.

მეიჯარე ვალდებულია გადასცეს მხოლოდ ნაყოფის მომტანი (უნარის მქონე) საგანი.¹¹ ამიტომაც, კონკრეტულ შემთხვევაში ნაყოფის მიღების ჩაშლისას მხოლოდ მაშინაა იჯარის საგნის ნაკლი სახეზე სკ-ის 533 და 581 II მუხლების გაგებით, თუ ნაყოფის მიუღებლობის საფუძველი თავად ნივთის თვისებებია.^{12,13} ეს ბუნებრივი კატასტროფების შემთხვევაში მხოლოდ მაშინაა მოცემული, როდესაც ნაკვეთი ამ სტიქიური უბედურებისაგან განსაკუთრებით დაუცველი ადგილმდებარეობით გამოირჩევა.

¹⁰ M. Wolf/J. Neuner, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, 11. Aufl., München 2016, § 27 Rn. 12.
¹¹ მაგრამ არაა ვალდებული, უზრუნველყოს საიჯარო ობიექტის დაცვა, თუ ეს პირდაპირ ხელშეკრულებით არაა განსაზღვრული, სუსგ № ას-1265-1205-2014, 10 მარტი, 2015 წელი.
¹² მაგალითად, მიწის ნაკვეთის გამოუსადეგარობა ჯიხურის აღმართვისთვის, სუსგ № ას-1033-994-2016, 2017 წლის 25 იანვარი.
¹³ J. Esser/H.-L. Weyers, Schuldrecht BT II/1, 8. Aufl., Heidelberg 1998, § 23 II 2.

ბ) მოიჯარის ვალდებულებები

მოიჯარე, სკ-ის 581 I 2 მუხლის მიხედვით, ვალდებულია გადაიხადოს შეთანხმებული საიჯარო ქირა. ამ ნაწილში ძალაში რჩება ქირავნობის წესები.

განსხვავებით ქირავნობისაგან, იჯარის საგნის რეალური გამოყენება და მასთან დაკავშირებული წარმოების გაძღოლა შეიძლება წარმოადგენდეს არა მხოლოდ უფლებას, არამედ მოიჯარის დამატებით ვალდებულებასაც სკ-ის 316 I, II მუხლების მიხედვით.¹⁴ ეს, პირველ რიგში, ეხება საწარმოს იჯარას, რადგან წარმოების გარკვეული პერიოდის განმავლობაში ჩავარდნით იკარგება როგორც კლიენტურა, ისე საქმიანი კონტაქტები. ამ გაგებით ეს „წარმოების გაგრძელების ვალდებულება“ არაპირდაპირ გამომდინარეობს ასევე სკ-ის 581 II და 564 მუხლებიდან, რადგან მოიჯარე ამ წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში ვეღარ დააბრუნებს ნივთს (საწარმოს) ჯეროვან მდგომარეობაში იჯარის ურთიერთობის დასრულების შემდეგ.

2. იჯარის ურთიერთობის დასრულება

გარდა ზემოთ ხსენებულისა, იჯარის ურთიერთობის შემთხვევაში მოქმედებს სპეციალური წესები ხელშეკრულების დამთავრებასთან დაკავშირებით. ქირავნობის ხელშეკრულებისაგან განსხვავებით, აქ გაგრძელებული მოშლის ვადები მოქმედებს, გამომდინარე იქიდან, რომ ნაკვეთის დამუშავებას ან უფლების მომგებიანად დაბანდებასა და ამის ამორტიზებას გაცილებით მეტი ხანი სჭირდება, ვადის დაცვით თუ უვადოდ გაცხადებული მოშლა დასაშვებია მხოლოდ საიჯარო წლის დასასრულისათვის (სკ-ის 589-ე მუხლის). მოშლის გაცხადება, სკ-ის 589 I მუხლის მიხედვით, დასაშვებია საიჯარო წლის დამთავრებიდან არა უგვიანეს ერთი თვისა. გარდა ამისა, სკ-ის 590-ე მუხლი გამორიცხავს ვადის დაუცველად მოშლას მეიჯარისათვის მოიჯარის გარდაცვალების შემთხვევაში.

მართალია, სკ-ის 591-ე მუხლი, როგორც *lex specialis*, განდევნის სკ-ის 567 I მუხლს იმ შემთხვევისათვის, როდესაც მოიჯარე ურთიერთობის დასრულების შემდეგ არ აბრუნებს ნივთს, თუმცა არ შეიცავს არსობრივად არაფერს ახალს.

III. მიწის იჯარა ინვენტართან ერთად

მიწის ნაკვეთის ინვენტართან ერთად იჯარით გაცემის შემთხვევაში ქირავნობის შესაბამისი წესები დამატებით ივსება სკ-ის 583-586 მუხლებით, რათა კანონმდებლობით რეგულირებული იყოს დაზიანებული თუ განადგურებული ინვენტარისათვის ანაზღაურება.

იჯარის ხელშეკრულების გაგებით ინვენტარს წარმოადგენს ყველა ის ნივთი, რომელიც ემსახურება იჯარით გადაცემული ნაკვეთით ეკონომიკურ სარგებლობას და მასზეა მიბმული სივრცულად, როგორც არის, მაგალითად, ხელსაწყოები, მანქანები, სატრანსპორტო საშუალებები და საქონელი (ცოცხალი ინვენტარი).¹⁵ ამგვარად, დანაწესით მოცულია არა მხოლოდ საკუთვნივთი სკ-ის 151-ე მუხლის გაგებით, არამედ ასევე არსებითი და არაარსებითი შემადგენელი ნაწილები, რომელთაც გააჩნიათ ნაკვეთის მსახურების ფუნქცია. საკანონმდებლო რეგულირება ერთმანეთისაგან მიჯნავს ინვენტარის უბრალო გადაცემას იჯარით (სკ-ის 583-ე მუხლი) და მოიჯარის მიერ ინვენტარის გენერალურ აღებას „შეფასებით“ (სკ-ის 584-ე მუხლი).

ინვენტარის უბრალო იჯარით აღებისას მოიჯარემ უნდა შეინარჩუნოს ამ ინვენტარის ცალკეული ნაწილები (სკ-ის 583 I მუხლი).¹⁶ ამას განეკუთვნება მანქანის რემონტი, პირუტყვის გამოკვება და ა. შ. თუ ინვენტარის ცალკეული ნაწილები განადგურდება ან გამოუსწორებლად კარგავს თავის ფუნქციას¹⁷ იმ მიზეზით, რომლისათვისაც მოიჯარე არ აგებს პასუხს, რაც გულისხმობს ასევე იჯარით საგნის დანიშნუ-

¹⁴ Harke in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2015, § 581 Rn. 9.

¹⁵ Harke in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2015, § 582 Rn. 1;

¹⁶ სუსკ №ას-499-472-2012, 17 მაისი, 2012 წელი.

¹⁷ Harke in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2015, § 582a Rn. 3.

ლებისამებრ გამოყენებას, მეიჯარემ უნდა იზრუნოს მათ ჩანაცვლებაზე (სკ-ის 583 II 1 მუხლი).¹⁸ ამ წესიდან არსებობს გამონაკლისი – სწორი გაძღოლის ფარგლებში მოიჯარეს შეუძლია ინვენტარის ცალკეული ნაწილების განკარგვა, რაც მოიცავს, მაგალითად, ძროხის დაკვლას ამ მეურნეობის ფარგლებში, თუ ეს არ არის გამონვეული რაიმე ექსტრაორდინალური გარემოებით, როგორცაა, მაგალითად, ამ ძროხის დაავადება.

ინვენტარის „შეფასებით“ მიღების დროს მოიჯარე ვალდებულია დააბრუნოს ინვენტარი მისი შეფასებითი ღირებულების მიხედვით (სკ-ის 584 II 1 მუხლი). ამგვარად, მან ინვენტარი იჯარის ხელშეკრულების მიმდინარეობისას არა მხოლოდ უნდა შეინარჩუნოს და განახლოს (სკ-ის 584 II 1 მუხლი), არამედ ატაროს მისი შემთხვევითი განადგურების რისკი (სკ-ის 584 I 1 მუხლი). ამის საპირისპიროდ, მას აქვს ჯეროვანი მეურნეობის ფარგლებში ინვენტარის ცალკეული ნაწილების განკარგვის უფლებამოსილება (სკ-ის 584 I 1 მუხლი). ჩამნაცვლებელი ინვენტარი მისი იჯარით აღებულ ინვენტართან მიერთების შედეგად კანონის ძალით ხდება მეიჯარის საკუთრება (ე. წ. სანივთო სუროგაცია). თუმცა ამის წინაპირობაა, ჯერ თავად მოიჯარე გახდეს ამ ნივთების მესაკუთრე. მეიჯარის მხრიდან საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვება გამოირიცხება გარიგებისმიერი მოპოვების არარსებობის გამო.¹⁹

პრობლემური შეიძლება გახდეს შემთხვევა, როდესაც მოიჯარემ ინვენტარი არა მხოლოდ შეინარჩუნა, არამედ ასევე გააუმჯობესა. ამ დროს მეიჯარემ, ჩვეულებრივ, გადაცემულის და დაბრუნებული ინვენტარის ღირებულებათა შორის სხვაობა ფულით უნდა აანაზღაუროს (სკ-ის 584 II 3 მუხლი). ამ ანაზღაურების მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად მოიჯარეს სკ-ის 586 მუხლის მიხედვით აქვს კანონისმიერი გირავნობის უფლება ინვენტარის იმ ნაწილებზე, რომლებიც მის მფლობელობაში მოხვდა. თავის მხრივ, მეიჯარე დაცულია დამატებითი ინვენტარის მისთვის „თავზე მოხვევისაგან“ იმგვარად,

რად, რომ შეუძლია უარი თქვას მათ მიღებაზე, თუ ისინი არ არის საჭირო ნაკვეთის ეკონომიკური გამოყენებისათვის. უარის თქმასთან ერთად დამატებით შეძენილ ნაწილებზე საკუთრება კანონის ძალით ისევ მოიჯარეზე გადადის (სკ-ის 584 II 2 მუხლი).

IV. სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარა

1. ზოგადი

სკ-ის 592-606-ე მუხლები წარმოადგენენ სპეციალურ რეგულაციებს სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარისათვის, კერძოდ, ისეთი მიწისათვის, რომელიც გამოიყენება სახნავად, ბალის გასაშენებლად, პირუტყვის მოსამრავლებლად. ამ ხელშეკრულებების შემთხვევაში ძალაში არ არის გენერალური მითითება ქირავნობის სამართალზე, არამედ კანონმდებელმა გადაიმფარავი და ორმაგი რეგულაციებით მოაწყო გარკვეული დამოუკიდებელი ნორმატიული კომპლექსი ამ ურთიერთობის მოსაწესრიგებლად, რომელიც მხოლოდ პუნქტუალურად უთითებს ქირავნობის სამართალზე. ამის გვერდით, ძალაში რჩება იჯარის ზოგადი ნორმები. სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარისათვის დამოუკიდებელი რეგულაციური კომპლექსის შექმნა (გერმანიაში) პირველ რიგში განპირობებულია მეიჯარის ნაკვეთის არასწორი დამუშავებისაგან დაცვის მიზნით. მოგვიანებით წინა პლანზე გადმოიწია მოიჯარის დაცვის აუცილებლობამ, რომლისათვისაც მიწა, ჩვეულებრივ, ეკონომიკური არსებობის საფუძველს წარმოადგენს.

2. კანონისმიერი რეგულაციის სტრუქტურა

სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარა საჭიროებს წერილობით ფორმას, თუკი ის იდება გარკვეული ვადით (სკ-ის 593-ე მუხლი). ამ მოთხოვნის გაუთვალისწინებლობის შემთხვევაში იჯარის ხელშეკრულება არ არის არანამდვილი, არამედ ითვლება უვადოდ დადებულიად, ისევე, როგორც ფორმის დაუცველად დადებული ქირავნობის ხელშეკრულება. ამასთან, სკ-ის 569-

¹⁸ BGH NJW 1961, 502.

¹⁹ Harke in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2015, § 582a Rn. 5.

ე მუხლის დარი მოშლის უფლების კანონში გა-
წერა ზედმეტი აღმოჩნდა, რადგან სასოფლო-
სამეურნეო მიწის იჯარის მოშლა ისედაც მხო-
ლოდ კალენდარული წლის ბოლოსკენ არის და-
საშვები, ან წლის დასაწყისში გაცხადებული
მოშლის გზით (სკ-ის 606-ე მუხლი). გარდა ამი-
სა, ხელშეკრულების დადებისას²⁰ და დამთა-
ვრებისას მხარეებმა უნდა შეადგინონ იჯარის
საგნის აღწერილობა (სკ-ის 594-ე მუხლი), რა-
თა ამით თავიდან აიცილონ სამომავლო დავა
ამ საგანთან დაკავშირებით.²¹ ამ ნუსხის შედგე-
ნის გარეშე ან მასთან დაკავშირებით შეთანხმე-
ბის მიუღწევლობის შემთხვევაში საკითხს წყვე-
ტს სასამართლოს მიერ დანიშნული ექსპერტი.

ა) მეიჯარის ვალდებულებები

სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარა, სკ-ის
595 1 მუხლის მიხედვით, მეიჯარეს აკისრებს
იმავე ვალდებულებას, რასაც ჩვეულებრივი
იჯარა – იჯარის საგნის გადაცემასა და შენა-
რჩუნებას. თუმცა ჩვეულებრივი გაუმჯობესე-
ბები მოიჯარემ საკუთარი ხარჯებით უნდა გა-
ნახორციელოს (სკ-ის 595 2 მუხლი). მას ეს შეი-
ძლება მოეთხოვოს, რადგან სასოფლო-სამეურ-
ნეო დანიშნულების მიწის იჯარის შემთხვევა-
ში, ხელშეკრულების ხანგრძლივი მიმდინარეო-
ბიდან გამომდინარე, მას შესწევს უნარი დაფა-
როს მიღებული მოგებიდან საგნის გაუმჯობესე-
ბების ხარჯები.²² სხვა შემთხვევაში ძალაში
რჩება ნივთის უფლებრივი და ნივთობრივი ნა-
კლისათვის პასუხისმგებლობის წესები ქირა-
ვნობის სამართლის მიხედვით. თუმცა ანაზღა-
ურებადი ნაკლი სახეზე არ გვაქვს, თუ მოსავა-
ლი თესლის ნაკლოვანების ან მეტეოროლოგი-
ური პირობების გამო მცირდება ან სრულებით
არ მოიწევა. მხოლოდ მაშინ, როდესაც მნიშვნე-
ლოვნად იცვლება ნაკვეთის თვისებები ხა-
ნგრძლივი დროის განმავლობაში, მოიჯარეს

შეუძლია მოითხოვოს ხელშეკრულების მისადა-
გება სკ-ის 398-ე მუხლის მიხედვით.

ბ) მოიჯარის ვალდებულებები

მოიჯარე ვალდებულია დაამუშაოს გადაცე-
მული მიწის ნაკვეთი, რათა ამით თავიდან აი-
ცილოს ნაკვეთის მოსავლიანობის შემცირება
გაველურების გამო (სკ-ის 595 1 მუხლი). აქი-
დან გამომდინარე, კანონი ზოგადად ანიჭებს
მოიჯარეს უფლებას ცალმხრივად შეცვალოს
ნაკვეთის დანიშნულება იჯარის ურთიერთობის
მიმდინარეობისას. მეიჯარის თანხმობას ის
მხოლოდ მაშინ საჭიროებს, თუ ეს ცვლილება
ურთიერთობის გაგრძელების შემდეგაც ვერ
იქნება უკუქცევადი ან საქმე ეხება ნაკვეთზე
შენობის წამომართვას. ცვლილება დასაშვებია
მხოლოდ თავად სასოფლო-სამეურნეო დანი-
შნულების ფარგლებში, მაგალითად, ერთი ტი-
პის მოსავლის მაგივრად მეორის დათესვა. თავ-
ვად სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების
ცვლილება ყოველთვის საჭიროებს მეიჯარის
თანხმობას.

სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის დანა-
რჩენი თავისებურება გამოიხატება ხელშეკრუ-
ლების ურთიერთობის დასრულების წესთან მი-
მართებაში, გამომდინარე იქიდან, რომ სასო-
ფლო მიწის იჯარით აღება მხოლოდ ხანგრძლი-
ვი დროით მიწის დამუშავების შემთხვევაშია
სარგებლის მომტანი და ეკონომიკურად მომგე-
ბიანი. ამიტომაც, სკ-ის 606 I 1 მუხლის მიხე-
დვით, თუ იჯარის ვადა არ არის განსაზღვრუ-
ლი, მაშინ ხელშეკრულების ყოველ მხარეს შეუ-
ძლია საიჯარო წლის დაწყებიდან არა უგვიანეს
ათი დღისა განაცხადოს მომდევნო საიჯარო
წლისათვის იჯარის ხელშეკრულების მოშლის
თაობაზე. უფრო ხანმოკლე მოშლის ვადის შე-
თანხმება საჭიროებს წერილობით ფორმას (სკ-
ის 606 I 3 მუხლი). სკ-ის 604-ე მუხლით გათვა-
ლისწინებულ მძიმე სიტუაციებში, მოიჯარეს
აქვს იჯარის ურთიერთობის გაგრძელების მო-
თხოვნა შესაბამისი ვადით.

იჯარის ურთიერთობის დასრულების შე-
მდეგ მოიჯარემ მეიჯარეს მიწის ნაკვეთი უნდა
გადასცეს იმ მდგომარეობაში, რომელიც შეესა-
ტყვისება მის ჯეროვნად დამუშავებულ მდგო-

²⁰ თუმცა სასოფლო-სამეურნეო იჯარის არსებობა ვერ
გამოირიცხება იმით, რომ მხარეებს იჯარის საგნის
აღწერილობა არ შეუდგენიათ, სუსგ №ას-1499-1419-
2017, 9 მარტი, 2018 წელი.

²¹ K. Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts, BT II/1, 13. Aufl.,
München 1986, § 49 II.

²² K. Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts, BT II/1, 13. Aufl.,
München 1986, § 49 II.

მარეობას, სკ-ის 601 I მუხლის მიხედვით. გარდა ამისა, მოიჯარემ მეორე მხარეს უნდა დაუტოვოს მეურნეობიდან მიღებული ნაყოფი იმ რაოდენობით, რომ შესაძლებელი იყოს ამ ნაკვეთზე მეურნეობის გაგრძელება შემდეგ მოსავლამდე, სკ-ის 601 I მუხლის მიხედვით.

თუ იჯარის ურთიერთობა გამონაკლისის სახით მთავრდება საიჯარო წლის დასასრულამდე, მოიჯარესა და მეიჯარეს შორის უნდა მოხდეს მიუღებელ ნაყოფთან დაკავშირებული ანაზღაურება (სკ-ის 601 II მუხლი).