

საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის თავისებურებები

ასოც. პროფ. დოქ. გიორგი რუსიაშვილი
ნინო ქავშაია

საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ურთიერთობისათვის დამოუკიდებელი სამართლებრივი ფორმის მინიჭებისას ქართველი კანონმდებელი, ისევე, როგორც ყველა სხვა შემთხვევაში, გერმანულ სამართალზე იყო ორიენტირებული. გერმანიაში, საცხოვრებელი სადგომის მოქირავნისათვის სოციალური დაცვის მინიჭების აუცილებლობიდან გამომდინარე, გსკ-სა და მის გარეთ, ცალკე კანონებში, გაიწერა მთელი რიგი სპეციალური დანაწესები ამ ურთიერთობის მოსაწესრიგებლად.¹ ქართველმა კანონმდებელმა ეს რეგულაციური კომპლექსი მხოლოდ ნაწილობრივ გადმოიღო სამოქალაქო კოდექსში, ამასთან მთელი რიგი ისეთი მოდიფიკაციებით, რომლებიც ზემოთ ხსენებულ სოციალურ ხასიათთან შეუთავსებელია. სადგომის ქირავნობისთვის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში გათვალისწინებულია შემდეგი სპეციალური დანაწესები: სკ-ის 536 II, 540, 541 III, 542, 546 II, 548 I, 550, 552, 555, 560, 562, 563, 571 მუხლები. მიუხედავად ამ სპეციალური დანაწესებისა, მათ მიღმა ძალაში რჩება ქირავნობის ზოგადი წესები.

I. საცხოვრებლად გამოყენებული სივრცე

ზემოთ ხსენებულ მუხლებში მოწესრიგებული საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის სამართალი გამოიყენება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც ნაქირავები სივრცის გამოყენება ხდება საცხოვრებელი (პირადი) მიზნებისათვის. სივრცის სხვა დანიშნულებით გამოყენე-

ბისას (საცხოვრებელი) სადგომის ქირავნობისათვის მოქმედი წესები ძალაშია მხოლოდ შესაბამისი სპეციალური მითითების საფუძველზე.

სივრცის საცხოვრებელ სივრცედ დაკვალიფიცირებისათვის გადამწყვეტია არა ობიექტური კრიტერიუმები, არამედ მხარეთა ნება, იქირაონ ის საცხოვრებელი მიზნებისათვის. ამიტომაც, მხარე ვერ მიუთითებს ზემოთ მოყვანილი დანაწესებით გათვალისწინებულ სპეციალურ რეგულაციასა და დაცვაზე, მხოლოდ იმის გამო, რომ ხელშეკრულების დარღვევით იყენებს ამ ფართს საცხოვრებლად.² ასევე, დამქირავებლის დამცავი რეგულაციები არ მოქმედებს, თუ შუალედური დამქირავებელი, რომელიც მენარმეა, ქირაობს მესაკუთრისაგან (ე. წ. ძირითადი გამქირავებელი) ბინებს იმისათვის, რათა გააქირაოს ის კერძო პირებზე (ე. წ. საბოლოო მოქირავნები), როგორც საცხოვრებელი ფართი. მოცემულ შემთხვევაში, მთავარ გამქირავებელსა და შუალედურ დამქირავებელს შორის ურთიერთობაზე არ გამოიყენება ზემოთ ხსენებული მუხლები, რადგან ქირავნობა სამენარმეო მიზანს ემსახურება. თუმცა ძირითადი ქირავნობის დასრულება არაპირდაპირ ეხება საბოლოო დამქირავებელსაც, რადგან ქირავნობის ხელშეკრულება, რომელიც მას დადებული აქვს შუალედურ დამქირავებელთან, ზოგადად, ვერ მიაწიჭებს უფლებებს ძირითადი გამქირავებლის მიმართ (ვალდებულებითი ურთიერთობის რელატიური ხასიათი).³ გსკ-ის 565-ე მუხლისაგან განსხვავებით, სკ-ში არ მოი-

¹ M.-P. Weller, Der Mietvertrag als enfant terrible der Privatrechtsdogmatik? JZ 2012, 881.

² BGH MDR 1969, 657.

³ BGHZ 84, 90.

ძებნება დანაწესი, რომელიც, მოცემულ შემთხვევაში, სავალდებულოდ დაადგენდა საბოლოო დამქირავებელთან არსებული ურთიერთობის გაგრძელებას ან მთავარ დამქირავებელთან, ან ახალ შუალედურ დამქირავებელთან, რომელზეც შესაბამისად გამოიყენება საცხოვრებელი სადგომის დამქირავებლის დამცავი დანაწესები. ეს, მოცემულ სიტუაციაში, საბოლოო დამქირავებელს რეალურად დაცვის გარეშე ტოვებს. ამ რეგულატორული ვაკუუმის აღმოსაფხვრელად, სავარაუდოდ, ყველაზე გამოსადეგი ისევ სკ-ის 572-ე მუხლის ანალოგიით გამოყენება ჩანს.

საცხოვრებელი ფართის ქირავნობის სამართლის გამოყენება საეჭვოა იმ შემთხვევაში, როდესაც საადვოკატო და არქიტექტურული ბიუროსა თუ სამედიცინო კლინიკისათვის სივრცის მიქირავება ხდება საცხოვრებელ ოთახებთან ერთად. გამომდინარე იქიდან, რომ გამორიცხულია ერთიანი ქირავნობის ხელშეკრულების გაყოფა მხარეთა ნების მიხედვით, ამ ურთიერთობის სადგომის ქირავნობად დაკვალიფიცირების საკითხი საცხოვრებლად გამოყენებული ფართის ღირებულებისა და მთლიანი ქირავნობისათვის მისი მნიშვნელობისა და მიხედვით უნდა გადაწყდეს. ამიტომაც, დამქირავებლის დამცავი დანაწესები გამოიყენება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც ბინა და მისით სარგებლობა წარმოადგენს დამქირავებლის მთავარი ინტერესის საგანს.⁴ ყველა ბინისათვის, რომელიც დამქირავებელს დამხმარე ფართად გადაეცემა, ძალაში რჩება ქირავნობის მომწესრიგებელი ზოგადი ნორმები, რომელიც ივსება სადგომის ქირავნობის მარეგულირებელი დანაწესებით.

II. მხარეთა უფლებები და მოვალეობები

საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობისას, იმპერატიული ხასიათს ატარებენ არა მხოლოდ ისეთი დანაწესები, როგორიც არის, მაგალითად, ქირის მოთხოვნის გაქარწყლება ან შემცირება (სკ-ის 536 II მუხლი), არამედ, ასევე,

მხარეთა მთელი რიგი უფლებებისა და მოვალეობის მომწესრიგებელი ნორმები, რომლებიც მორგებულია სადგომის ქირავნობის თავისებურებებს.

1. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობის ფარგლები

ა) ზოგადი

ნებისმიერი ტიპის ქირავნობის ურთიერთობისას სარგებლობის სახე და ფარგლები მხარეთა განსასაზღვრია. ამას, პირველ რიგში, განეკუთვნება მიქირავებული საგნის გადაცემა საცხოვრებელი მიზნებისათვის, რომელიც შეუთავსებელია ისეთ სამეწარმეო საქმიანობასთან, რომელიც გარეგნულად შესამჩნევ ხასიათს ატარებს.⁵ შეთანხმება, რომელიც დამქირავებელს უზღუდავს დაქირავებული სივრცის გარკვეული მიმართულებით გამოყენებას, განსაკუთრებით, პირადი ცხოვრებისეული მიზნებისათვის სარგებლობის ნაწილში, მხოლოდ მაშინ არის ნამდვილი, თუ არ ეწინააღმდეგება მორალის ნორმებს სკ-ის 54-ე მუხლის მე-3 ვარიანტის მიხედვით.⁶ ამ დარღვევის შედეგად შეთანხმების ბათილობა, პირველ რიგში, შეიძლება განპირობებული იყოს დამქირავებლის ძირითადი უფლებების დაცვის აუცილებლობით, რომელიც თავის ჰორიზონტალურ ეფექტს ავითარებს ასევე საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის სამართალშიც.⁷

მაგალითად, ბინით, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული, სარგებლობის შესაძლებლობის მინიჭება მოიცავს კონსტიტუციის 17 II მუხლიდან (ინფორმაციის თავისუფლება) გამომდინარე კომუნიკაციის საშუალებების ხელმისაწვდომობასაც, თუმცა ეს დამქირავებლის ხარჯით უნდა მოხდეს. ამიტომაც დამქირავებელმა, ძირითადად, უნდა ითმინოს დამქირავებლის მიერ (საკუთარი ხარჯებით) ტელე-

⁵ BGH NJW-RR 2009, 1311.

⁶ BGH MDR 2008, 134; BGH MDR 2013, 15.

⁷ G. Hager, Von der Konstitutionalisierung des Zivilrechts zur Zivilisierung der Konstitutionalisierung, JuS 2006, 769.

⁴ BGH MDR 1986, 842; Emmerich, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, Vor. § 535 Rn. 27 ff.

ვიზორის ანტენის ან სატელეფონო ქსელის დაყენება.⁸

გარდა აღნიშნულისა, უნარშეზღუდულ დამქირავებელს აქვს გამქირავებლის თანხმობის მოთხოვნის უფლება (რომლის ჩამორთმევაც მხარეთა შეთანხმებით არ დაიშვება) სამშენებლო სამუშაოების ჩატარებასთან დაკავშირებით, თუ ეს ღონისძიებები აუცილებელია სადგომის ან მასთან მისასვლელის უნარშეზღუდულთათვის ადაპტირებისათვის. შესაბამისი სპეციალური დანაწესის⁹ არარსებობის პირობებში, დამქირავებლის ეს მოთხოვნა გამქირავებლის ნივთის ჯეროვან მდგომარეობაში გადაცემის ვალდებულების კონკრეტიზაციას უნდა დაემყაროს, კონსტიტუციის 11 IV მუხლით უზრუნველყოფილი ძირითადი უფლების პრიზმაში. მოცემულ სიტუაციაში გამქირავებელს ბინის გადაკეთებაზე უარის თქმის უფლება მხოლოდ მაშინ აქვს, თუ მისი ინტერესი ნივთის არსებულ მდგომარეობაში შენარჩუნებასთან დაკავშირებით გადანონის დამქირავებლის ინტერესს.¹⁰ ამ დროს მხედველობაშია მისაღები უნარის შეზღუდვის სიმძიმე და ხანგრძლივობა, მაგრამ ასევე ჩასატარებელი სამუშაოების მასშტაბი, მშენებლობის ხანგრძლივობა და უკან გადმოკეთების შესაძლებლობა.¹¹ თუ გამქირავებელი თანხმობას გამოთქვამს ბინის გადაკეთებაზე, მაშინ დამქირავებელმა ბინა ქირავნობის დასრულების შემდეგ ისევ ჩვეულებრივ მდგომარეობაში უნდა დააბრუნოს (სკ-ის 564-ე მუხლი).

ბ) მესამე პირის ჩართვა ნივთით სარგებლობაში

გამქირავებელს არ აქვს უფლება შეუზღუდოს დამქირავებელს, ქირავნობის ხელშეკრულებით ან შიდა განაწესით, ოჯახის წევრებისა თუ ნათესავების სტუმრობა.¹² ასევე არ აქვს უფლება, კონსტიტუციის 5 IV 1 მუხლიდან გა-

მომდინარე, დაუშალოს მას ბინაში მისი ოჯახის წევრების ცხოვრება, თუ ეს არ იწვევს ბინის შეუსაბამოდ გადატვირთვას. დაუშვებელია, ასევე, წინასწარი მითითება იმასთან დაკავშირებით, რომ, მაგალითად, არასასურველია ბინაში ბავშვებთან ერთად ცხოვრება.¹³

გარდა ამისა, გამქირავებელს არ აქვს უფლება დაუშალოს დამქირავებელს ბინის მესამე პირისათვის სარგებლობაში გადაცემა, თუ დამქირავებელს ამის მიმართ პატივსაღები ინტერესი აქვს და ეს გადაცემა არ ხელყოფს გამქირავებლის ინტერესებს (სკ-ის 550 1 მუხლი). მოცემული დანაწესის წაკითხვა უნდა მოხდეს სკ-ის 549-ე მუხლთან, თანხმობასავალდებულოობის ზოგად წესთან, სისტემურ ურთიერთკავშირში. თანხმობა ქვექირავნობასთან დაკავშირებით ავტომატურად და ყოველთვის არ გულისხმობს თანხმობას, ნივთის ნებისმიერი მესამე პირისათვის და ნებისმიერი ფორმით გადაცემასთან დაკავშირებით.¹⁴ გარდა ამისა, ყოველთვის აუცილებელია, რომ დამქირავებელი სრულებით არ კარგავდეს მიქირავებულ საგანზე წვდომას.¹⁵

პატივსაღებად ითვლება დამქირავებლის ის ინტერესი, რომელიც ამგვარად არის აღიარებული მართლწესრიგისა და სოციალური წესრიგის მიერ.¹⁶ მისი არსებობის შემთხვევაში, დამქირავებელს უარის თქმა შეუძლია მხოლოდ მაშინ, თუ მისთვის მიუღებელია მესამე პირის პიროვნება (და აქვს ამისათვის გამართლებული საფუძველი), არსებობს ნივთის ზედმეტი დაზიანება-გაცვეთის საშიშროება (გარეშე პირების იქ ცხოვრების გამო) ან სახეზეა სხვა მიზეზი, რომელიც იმდენად მნიშვნელოვანია, რომ გადანონის დამქირავებლის პატივსაღები ინტერესს და დამქირავებელს მისი არსებობის პირობებში არ შეიძლება მოეთხოვოს ნივთის მესამე პირისათვის გადაცემაზე თანხმობის გამოთქმა (სკ-ის 550 1 მუხლი). მესამე პირის პიროვნებით გამოწვეული (უარის გამამართლებელი) საფუძვლის მაგალითია დასაბუთებული

⁸ BVerfGE 90, 27.

⁹ შდრ. გსკ-ის 554a პარაგრაფი.

¹⁰ BVerfGE, 28.03.2000 - 1 BvR 1460/99.

¹¹ Rofls, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 554a Rn. 11 ff.

¹² BGH NJW 1964, 108; J. Esser/H.-L. Weyers, Schuldrecht BT II/1, 8. Aufl., Heidelberg 1998, 172.

¹³ Häublein, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 535 Rn. 32.

¹⁴ BGH MDR 2014, 268.

¹⁵ BGH MDR 2014, 887.

¹⁶ BGH NJW 1985, 130; Bieber, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 553 Rn. 7.

ეჭვი, რომ ეს პირი ბინას დანაშაულებრივი აქტივობისათვის გამოიყენებს ან, სულ მცირე, გადააბიჯებს ხელშეკრულებით დაშვებული სარგებლობის ფარგლებს.¹⁷ უარის გასამართლებლად საკმარისი არ არის მხოლოდ ის გარემოება, რომ ხელშეკრულების მხარეებს განსხვავებული ზნეობრივი წარმოდგენები აქვთ.¹⁸ დამქირავებლის პატივსაღებ ინტერესზე დაყრდნობით ქვექირავნობის გასამართლებლად, ჩვეულებრივ, საკმარისია დამქირავებლის სურვილი მის არყოფნაშიც (მაგ. ხანგრძლივი მივლინება) შეინარჩუნოს ბინიდან სარგებელი.¹⁹ ცალკეულ შემთხვევებში დამქირავებელს ქვექირავნობაზე თანხმობა შეიძლება მოეთხოვოს მხოლოდ ქირის გაზრდის სანაცვლოდ (თუ მაგალითად, ეს ქვექირავნობა მნიშვნელოვნად ზრდის ბინის ცვეთას). ამ შემთხვევაში დამქირავებელს შეუძლია გასცეს თანხმობა იმ პირობით, რომ დამქირავებელი, თავის მხრივ, თანხმობას განაცხადებს ქირის გაზრდაზე.

თანხმობაზე უსაფუძვლო უარით დამქირავებელი არღვევს თავის ვალდებულებებს სკ-ის 394-ე და მომდევნო მუხლების გაგებით, რაც იწვევს ამ თანხმობის გაცემაზე მოთხოვნის გვერდით, ასევე ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის წარმოშობას, თუ დამქირავებელი კარგავს, მაგალითად, ქვექირავნობიდან მისაღებ შემოსავალს (სკ-ის 411 მუხლი).²⁰ თუ დამქირავებელი თვითნებურად, დამქირავებლის თანხმობის გარეშე, გააქირავებს სადგომს, ამით ის, მართალია, არღვევს თავის ვალდებულებებს; თუმცა დამქირავებლის უფლებებს (მაგ., ვადის დაცვით მოშლა სკ-ის 562 II ა) მუხლი) შეიძლება დაუპირისპირდეს უფლების ბოროტად გამოყენების შესაგებელი, თუ დამქირავებელს ეკისრებოდა ვალდებულება გაეცა ეს თანხმობა და მხოლოდ ეს იქნებოდა ხელშეკრულების შესაბამისი.²¹

2. დამქირავებლის მხრიდან ზემოქმედების თმენის ვალდებულება

დამქირავებელი, მართალია, ზოგადად ვალდებულია, არ შეუშალოს ხელი დამქირავებელს ქირავნობის საგნით სარგებლობაში (სკ-ის 531 1 მუხლი), თუმცა, ამავდროულად, მას ეკისრება ქირავნობის საგნის შენარჩუნების ვალდებულება (სკ-ის 532-ე მუხლი). ამასთან დაკავშირებით მას აქვს საკუთარი პირადი ინტერესიც. ამიტომაც, საცხოვრებელი სადგომის დამქირავებელმა უნდა ითმინოს დამქირავებლის მხრიდან განხორციელებული ყველა ის ღონისძიება, რომელიც აუცილებელია ქირავნობის საგნის შენარჩუნებისათვის (სკ-ის 540 1 მუხლი). გამომდინარე იქიდან, რომ საცხოვრებელი სადგომის დამქირავებელი განსაკუთრებით არის დაცული დამქირავებლის მხრიდან მოშლისაგან, დამქირავებელს ყოველთვის არ შეუძლია დაახანოს და გადანოს ქირავნობის საგნის შენარჩუნების ღონისძიება ამ ურთიერთობის დასასრულისათვის, რის გამოც დამქირავებელს ეკისრება იმ ღონისძიების თმენის ვალდებულება, რომელიც აუცილებლობით არის გამომწვეული (სკ-ის 540 2 მუხლი). თუმცა დამქირავებელს აღარ ეკისრება ამ სამუშაოების განხორციელების თმენა, თუ მათი ჩატარება მას, მის ოჯახის წევრებს ან სხვა პირებს უქმნის განსაკუთრებულ დისკომფორტს და, ორმხრივი ინტერესების აწონ-დაწონვისა და შეპირისპირებისას, მისი ინტერესები გადანონის. დამქირავებელი ვალდებულია მიაწოდოს დამქირავებელს შესაბამისი ინფორმაცია გასატარებელი ღონისძიების შესახებ (სკ-ის 540 2 მუხლი). ამასთან, ამ ინფორმაციის მიწოდება არის საერთოდ წინაპირობა იმისა, რომ დამქირავებელს წარმოეშვას დამქირავებლის მიმართ ღონისძიების გატარების თმენის მოთხოვნის უფლება. მოცემული დანაწესი არ გამორიცხავს, სკ-ის 536 I მუხლის შემადგენლობის შესრულებისას, ქირის შემცირების უფლებას.

სკ-ის 540-ე მუხლში საუბარია მხოლოდ ნივთის „შენახვისათვის“ აუცილებელ დანახარჯე-

¹⁷ Esser/Weyers, Schuldrecht BT II/1, ზემოთ სქ. 8, 174.

¹⁸ BGH NJW 2004, 1444.

¹⁹ BGH MDR 2006, 740; BGH ZIP 2014, 54.

²⁰ BGH ZIP 2014, 54.

²¹ BGH, Urt. v. 02.02.2011 - VIII ZR 74/10.

ბზე.²² ის დანახარჯები, რომლებიც ნივთის მოდერნიზება-გაუმჯობესებას ემსახურება, როგორც არის, მაგალითად, ენერგიისა და წყლის მოხმარების დაზოგვა ან ახალი სივრცის შექმნა, მართალია, ამ დანახარჯით მოცული არ არის, თუმცა მათზეც უნდა იყოს შესაძლებელი მისი ანალოგიით გამოყენება, თუ ისინი არ წარმოადგენენ დამქირავებლის ან მისი ოჯახის წევრებისათვის შეუსაბამოდ მძიმე ტვირთს.

სკ-ის 540-ე მუხლის გამოყენების სფეროს მიღმა გამქირავებელს მხოლოდ მაშინ აქვს ბინაში შესვლისა და მისი დათვალიერების უფლება, თუ არსებობს მისი ინტერესების მნიშვნელოვნად დაზიანების საფრთხე.²³ ამიტომაც, მას აქვს, ვადის გადაცილების შესაძლებლობის არსებობისას ან დამქირავებლის მხრიდან ვალდებულების მნიშვნელოვანი დარღვევის ეჭვის შემთხვევაში, მიქირავებულ ბინაში შესვლის უფლება. გარდა ამისა, დამქირავებელმა ქირავნობის საგნის გაყიდვისას პოტენციურ მყიდველს ან ქირავნობის ურთიერთობის დასრულების მომენტისთვის – პოტენციურ, მომდევნო დამქირავებელს უნდა მისცეს ბინის დათვალიერების შესაძლებლობა, თუ ეს არ ხდება მისთვის მიუღებელ დღის მონაკვეთში, რაც სკ-ის 8 III მუხლის მიხედვით განისაზღვრება.

3. ქირის გადახდა და ქირის გაზრდა

ა) ზოგადი

საცხოვრებელი სადგომის შემთხვევაშიც, ისევე როგორც ყველა სხვა შემთხვევაში, გადასახდელი ქირის ოდენობა განისაზღვრება მხარეთა კერძო-ავტონომიური შეთანხმებით, რომელიც ზღვარდადებულია კანონსაწინააღმდეგობისა და ამორალურობის ზოგადი ნორმით (სკ-ის 54-ე მუხლი). გერმანული სამართალი ამ საკითხს, აწესრიგებს არა სამოქალაქო კოდექსში, არამედ სხვა კანონში, კერძოდ, ეკონომიკური დანაშაულის შესახებ კანონში

(Wirtschaftsstrafgesetz), რომელიც კრძალავს იმას, რომ სადგომის ქირა 20%-ზე მეტით აჭარბებდეს მოცემულ რაიონში დასაშვებად მიჩნეულ ქირას. გადაჭარბების შემთხვევაში ეს იწვევს ქირავნობის ნაწილობრივ ბათილობას ქირის ნაწილში და მოქმედებს სკ-ის 61-ე მუხლი.

სკ-სა და არც სხვა რომელიმე კანონებში მსგავსი დანაწესი არ შეინიშნება. თუმცა საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობისთვის სოციალური ხასიათის მისანიჭებლად ზემოთ ხსენებული ნორმა ცენტრალურ როლს თამაშობს – საწარმოო ტერიტორიისა და ბინის ქირა არ უნდა გაიზომოს ერთი და იმავე მასშტაბით. სპეციალურ დანაწესის არარსებობის პირობებში ეს გადაწყვეტა (ბინის ქირის ოდენობის განსაზღვრისათვის სპეციალური რეგულაციის შექმნა) სკ-ის 536 II მუხლს უნდა დაემყაროს.

ბ) ქირის გაზრდა

მეორე, ასევე პრობლემურ გადახვევას „სოციალური ქირავნობის სამართლის“ გერმანული მოდელისაგან წარმოადგენს ქირის გაზრდის საკითხი. გერმანელმა კანონმდებელმა ქირის გაზრდის დარეგულირება არ მიანდო მხოლოდ მხარეთა ნებას, არამედ გსკ-ის 573 I 2 მუხლში დააფიქსირა დანაწესი, რომელიც გამქირავებელს უკრძალავს ქირის გაზრდის მიზნით ქირავნობის მოშლას. ეს მოიცავს როგორც მოშლით მუქარას (მოშლის გაცხადება (გადადების) პირობადებულიად, თუ დამქირავებელი არ გამოთქვამს თანხმობას ქირის გაზრდაზე), ასევე მოშლის გაცხადებას იმ მიზნით, რომ სხვა დამქირავებელთან დაიდოს უფრო მომგებიანი გარიგება. ამ დანაწესის დარღვევა იწვევს მოშლის არანამდვილობას.²⁴

ამის საპირისპიროდ, სკ-ის 562 II გ) მუხლი პირდაპირ ითვალისწინებს ქირავნობის მოშლის შესაძლებლობას, თუ დამქირავებელი უარს ამბობს გადაიხადოს დამქირავებლის მიერ შემოთავაზებული გაზრდილი ქირა, რომელიც შესაბამება ბაზარზე არსებულ ბინის ქირას.

²² შდრ. ამის საპირისპიროდ, გსკ-ის 555a I და 555b პარაგრაფები.

²³ K. Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts, II/1, 13. Aufl., München 1986, 228.

²⁴ Häublein, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 573 Rn. 36.

ერთი შეხედვით, ეს დანაწესი გერმანული მონესრიგების საპირისპიროა. თუმცა აქ გასათვალისწინებელია შემდეგი გარემოება: გერმანული დანაწესი არ ისახავს მიზნად ზოგადად ქირის გაზრდის გამორიცხვასა და შეუძლებლად ქცევას, არამედ აკეთებს ამას მხოლოდ იმ შემთხვევებში, რომელიც სცდება გსკ-ის 557-ე და მომდევნო პარაგრაფებით გათვალისწინებულ ქირის მომატების დასაშვებ კონსტელაციებს. კერძოდ, ქირის მომატება დასაშვებია, ე. წ. „მცოცავი ქირის“ შემთხვევაში (ქირავნობის განსხვავებული მონაკვეთებისათვის თავიდანვე შეთანხმებული განსხვავებული ქირა) და ინდექსირებული ქირის გაზრდის შემთხვევაში. ეს უკანასკნელი ქირის მომატებას უკავშირებს სახელმწიფო ორგანოების მიერ დადგენილ, საარსებო მინიმუმთან დაკავშირებულ, ფასების ზრდას. გარდა აღნიშნულისა, გამქირავებელს შეუძლია მოითხოვოს თანხმობა დამქირავებლისაგან ქირის გაზრდასთან დაკავშირებით (გსკ-ის 558 I-IV პარაგრაფი), თუ ეს ქირა მანამდე, სულ მცირე, 15 თვის განმავლობაში უცვლელი იყო (ამავდროულად, ქირის დასაშვები მომატებიდან გასულია ერთი წელი) და ქირა სამი წლის განმავლობაში არ იმატებს 20 %-ზე მეტით. ამ შემთხვევაშიც ქირის მომატება დასაშვებია მხოლოდ იმ ოდენობით, რამდენადაც ეს შეესატყვისება მოცემულ რაიონში ჩვეულებრივად მიჩნეულ ქირას.

მართალია, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ქირის გაზრდასთან დაკავშირებული რეგულატორული კომპლექსი ერთ ნორმამდეა დაყვანილი (სკ-ის 562 II გ) მუხლი), თუმცა ამ დანაწესიდანაც „საბაზრო ქირაზე“ აქცენტის გაკეთებით, დასაშვებია გერმანული მონესრიგების ნაწილობრივ მაინც გაზიარება და დამქირავებლისათვის მინიჭებული ქირის გაზრდის უფლების რესტრიქციულად განმარტება. აქ გათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის სოციალური ხასიათისათვის სწორედ ფასის მომატების შეზღუდვას ენიჭება ერთ-ერთი გადამწყვეტი მნიშვნელობა.²⁵

III. ქირავნობის ურთიერთობის დასრულება

საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის სოციალური ხასიათის გამო აუცილებელია მისი დამთავრების შემადგენლობის (არა მხოლოდ მოშლის) გარკვეულწილად შეზღუდვა და მის ფარგლებში დამქირავებლის ინტერესების დაცვის სპეციალური მექანიზმების გათვალისწინება. თუმცა ამ ნაწილში ის, თუ რა წარმოადგენდა ქართველი კანონმდებლის მიზანს, საკმაოდ ბუნდოვანი რჩება. პირველ რიგში ეს ეხება სკ-ის 560-ე მუხლს: თუ საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულება განსაზღვრული ვადით არის დადებული, მაშინ დამქირავებელს შეუძლია არა უგვიანეს ორი თვისა, ქირავნობის ურთიერთობის შეწყვეტამდე წერილობითი განცხადებით მოითხოვოს ქირავნობის ხელშეკრულების გაგრძელება განუსაზღვრელი ვადით და ქირავნობის ურთიერთობა ამ განუსაზღვრელი ვადით გაგრძელდება, თუ გამქირავებელი ამაზე თანხმობას გამოთქვამს. ეს რეალურად წარმოადგენს დამქირავებლისათვის სკ-ის 559-ე მუხლით მინიჭებული პოზიციების ჩამორთმევას. კერძოდ, თუ, სკ-ის 559 II მუხლის მიხედვით, დამქირავებლის მიერ ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგაც ნივთით სარგებლობის გაგრძელების შემთხვევაში, გამქირავებლის მხრიდან შეუდავებლობა ხელშეკრულების განუსაზღვრელი ვადით გაგრძელებას იწვევს, სადგომის დამქირავებელს ამისათვის ორი თვით ადრე გაცხადებული წერილობითი ნება და, დამატებით, გამქირავებლის ექსპლიციტური თანხმობა სჭირდება. რეალურად, სადგომის ქირავნობის სამართალში საპირისპირო შინაარსის დანაწესი იყო მოსალოდნელი.

მაგალითად, გსკ-ში იმისათვის, რათა არ მოხდეს სადგომის დამქირავებლის მოშლისაგან დამცავი რეგულაციის გვერდის ავლა, კანონი ზღუდავს ქირავნობის განსაზღვრული ვადით დადების შესაძლებლობას (გსკ-ის 575 I პარაგრაფი) და მას დასაშვებად მიიჩნევს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც გამქირავებელს აქვს

²⁵ უზენაესმა სასამართლომ არ განიხილა ამ საფუძვლით ქირავნობის მოშლის მართლზომიერება დამქირავებლის მიერ მოგვიანებით აღძრული ვინდიკაციურ სარჩელზე

მსჯელობისას: სუსგ № ას-1038-2018, 2018 წლის 31 აგვისტო.

განსაკუთრებულ საფუძველი მხოლოდ გარკვეული ვადით გააქირაოს საცხოვრებელი სადგომი. ამ განსაკუთრებული საფუძვლის მაგალითებია, განზრახვა ამ ვადის გასვლის შემდეგ ბინის საკუთარი ან ახლო ნათესავების საცხოვრისად გამოყენებისა, მისი დანგრევა-გადაკეთების სურვილი, რაც შეუძლებელს გახდიდა და გაართულებდა ქირავნობის ურთიერთობის გაგრძელებას და ა. შ. გარდა აღნიშნულისა, გსკ-ის 575 II-IV პარაგრაფში დაფიქსირებულია მთელი რიგი სხვა, დამატებითი შეზღუდვები სადგომის ქირავნობის მხოლოდ გარკვეული ვადით დადებისათვის.

ქართველმა კანონმდებელმა განსხვავებული გზა არჩია და ამ ნაწილში სრულებით უგულვებელყო სადგომის დამქირავებლის დაცვის აუცილებლობა. სადგომის ქირავნობის გარკვეული ვადით დადება შეუზღუდავად არის შესაძლებელი და მისი განუსაზღვრელი ვადით გაგრძელება უფრო რთულია, ვიდრე ყველა სხვა ქირავნობის ურთიერთობისა (იხ. ზემოთ), რასაც რთულად თუ შეიძლება მოეძებნოს გამართლება. ეს გამქირავებელს რეალურად აძლევს საშუალებას, გვერდი აუაროს სკ-ის 562-ე მუხლით გათვალისწინებულ „მოშლისაგან დაცვას“ და დანაწესი ფაქტობრივად უფუნქციოდ დატოვოს. ერთადერთი გამოსავალი ამ სიტუაციიდან, საკანონმდებლო ცვლილებების გარეშე, იქნება გამქირავებლის დავალდებულება გასცეს სკ-ის 560-ე მუხლით გათვალისწინებულ თანხმობა ყოველთვის, როდესაც არ აქვს მისი გაუცემლობის გამამართლებელი განსაკუთრებული საფუძველი. გამამართლებელი საფუძვლებისათვის საორიენტაციოდ გამოდგება გსკ-ის 575 I პარაგრაფი. სამართლის ტექნიკის მხრივ „თანხმობის გაცემის დავალდებულება“ შეიძლება იმგვარად, რომ უარი ურთიერთობის განუსაზღვრელი ვადით გაგრძელებაზე ჩაითვალოს უმნიშვნელოდ, თუ ის არ არის გამყარებული ზემოთ ხსენებული საფუძველით.

1. მოშლისათვის წერილობითი ფორმის აუცილებლობა (სკ-ის 563-ე მუხლი)

ქირავნობის ურთიერთობის მოშლისათვის აუცილებელია წერილობითი ფორმა სკ-ის 69-ე

მუხლის გაგებით. ეს გამომდინარეობს სკ-ის 563-ე მუხლიდან. ეს დანაწესი, მართალია, საუბრობს ხელშეკრულების შეწყვეტის (გაფორმებაზე), რაც, პირველ რიგში, რა თქმა უნდა, არ გულისხმობს მოშლით შეწყვეტას, არამედ მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით ხელშეკრულების გაუქმებას (გაუქმების ხელშეკრულება). თუმცა *a maiore ad minus*-არგუმენტით ეს ფორმასავალდებულოობა ძალაში უნდა იყოს ასევე მოშლისათვისაც, რადგან ყველა ის არგუმენტი, რის გამოც წერილობითი ფორმა მოქმედებს ხელშეკრულების ორმხრივი შეთანხმებით დამთავრებისათვის (გაფრთხილება, მტკიცება), მით უფრო უნდა იყოს ძალაში ამ ხელშეკრულების ცალმხრივად დამთავრებისათვის.²⁶

ფორმასავალდებულოობის დანაწესის დარღვევის შემთხვევაში მოშლა ბათილია სკ-ის 59 I მუხლის მიხედვით. ფორმასავალდებულობა მოქმედებს და ძალაშია ნებისმიერი ფორმით მოშლის შემთხვევაში.²⁷

სკ-ის 562-ე და 563-ე მუხლების ურთიერთკავშირიდან გამომდინარეობს, რომ წერილობითი ფორმით გაცხადებული მოშლა უნდა შეიცავდეს ასევე შესაბამის დასაბუთებას, ანუ მითითებული უნდა იყოს სკ-ის 562-ე მუხლში გათვალისწინებულ საფუძველთაგან ერთ-ერთი, წინააღმდეგ შემთხვევაში, როგორც ერთი, ისე მეორე დანაწესი აზრს დაკარგავდა: წერილობითი ფორმა იქცეოდა მხოლოდ ფორმალურად, დამქირავებელს არ შეეძლებოდა მყისიერად იმის გადამოწმება, რეალურად არსებობს თუ არა მოშლის საფუძველი და ფაქტობრივად შეუძლებელს გახდიდა მოგვიანებით გამართულ პროცესზე ამის დამტკიცებას. საფუძვლის გარეშე გაცხადებული მოშლა არის ბათილი არა სკ-ის 59 I მუხლის მიხედვით, არამედ მას საერთოდ აკლია მისი ნამდვილობის ერთ-ერთი წინაპირობა,²⁸ და სწორედ ამის გამოა არანამდვილი.

²⁶ შდრ. უზენაესი სასამართლოს 2005 წლის 30 დეკემბრის განჩინება № ას-826-1098-05.

²⁷ D. Looschelders, Schuldrecht AT, 15. Aufl., München 2017, Rn. 496.

²⁸ BGH, Urt. v. 15.12.2010 - VIII ZR 9/10; Häublein, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 573 Rn. 94.

2. ვადის დაცვით მოშლა

საცხოვრებელი სადგომის დამქირავებელს შეუძლია მოშალოს ქირავნობის ხელშეკრულება სკ-ის 561-ე გათვალისწინებული, სამთვიანი ვადის დაცვით – სკ-ის 562-ე მუხლში განერილი შეზღუდვა ვრცელდება და ეხება მხოლოდ გამქირავებლის მხრიდან მოშლას (სკ-ის 562 I მუხლი). ამ ვადის გაგრძელება მხარეთა შეთანხმებით დაუშვებელია.

ამის საპირისპიროდ, გამქირავებელს ქირავნობის ურთიერთობის შეწყვეტა შეუძლია მხოლოდ პატივსადები ინტერესის არსებობისას სკ-ის 562-ე მუხლების მიხედვით, რის ამომწურავ ჩამონათვალსაც შეიცავს სკ-ის 562 II მუხლი. პირველ რიგში, ეს არის დამქირავებლის მხრიდან მისი სახელშეკრულებო ვალდებულებების ბრალეული და მნიშვნელოვანი დარღვევა (სკ-ის 562 II ა), რომელიც არ არის ისე არსებითი, რომ გაამართლოს ვადის დაუცველად მოშლა სკ-ის 543-ე მუხლის მიხედვით²⁹ და ამავედროულად, ჩვეულებრივ, არ საჭიროებს წინასწარ გაფრთხილებას ვალდებულების დარღვევასთან დაკავშირებით.³⁰ გარდა ამისა, მოშლის საფუძველი შეიძლება გახდეს ბინის საჭიროება პირადად დამქირავებლისათვის ან მისი ახლო ნათესავისათვის (სკ-ის 562 II ბ) ან, თუ დამქირავებელმა გამქირავებლის მიმართ ჩაიდინა ისეთი მართლსაწინააღმდეგო ან ამორალური მოქმედება, რომელიც შეუძლებელს ხდის მათ შორის ურთიერთობის შემდგომ გაგრძელებას (სკ-ის 562 II დ) მუხლი). ეს უკანასკნელი საფუძველი წარმოადგენს გარკვეულწილად „გამხსნელ“ დათქმას მოშლის საფუძველების ამომწურავ ჩამონათვალთა შორის, რომელიც იძლევა ამ კონტექსტში შეფასებითი მსჯელობის განვითარების საშუალებას.

3. „ავეჯით განყობილი“ ბინა

დამქირავებლისათვის ჩამონათვალში ყველაზე პრობლემურია სკ-ის 562 III მუხლი, რომელიც გამქირავებელს უფლებას აძლევს ნები-

სმიერ მომენტში მოშალოს საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულება, ვადის დაცვით (სკ-ის 561-ე მუხლი), თუ სადგომი წარმოადგენს ე. წ. „ავეჯით განყობილი ბინას“. აქ არა მხოლოდ გაუგებარია, თუ რა მოსაზრებებით ხელმძღვანელობდა კანონმდებელი ამ დანაწესის შექმნისას, არამედ ისიც, თუ რა გამოყენების სფერო და პრაქტიკული დანიშნულება რჩება ყველა სხვა ნორმაში განწესებულ დამქირავებლის „მოშლისაგან დაცვას“, როდესაც ქართულ რეალობაში მიქირავებული ბინების უმრავლესობა „ავეჯით განყობილია“. ერთადერთი გამოსავალი საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის სამართლისათვის ზემოთ ხსენებული სოციალური ხასიათის შესანარჩუნებლად და გამქირავებლის თვითნებობისაგან დამქირავებლის დასაცავად, არის ამ დანაწესის მკაცრად რესტრიქციულად განმარტება სასამართლოების მიერ, მის სრულ ელიმინაციამდე.

გაუგებრობის წყაროს წარმოადგენს გსკ-ის 564b VII და 565 III პარაგრაფების ძველი რედაქციის არასწორად და არასრულად გადმოღება. ამ დანაწესების რეგულატორული შინაარსი ამჟამად გსკ-ის 549 II № 2 პარაგრაფშია მოწესრიგებული. მის მიხედვით, იმ საცხოვრებელი სადგომის მიქირავების შემთხვევაში, რომელიც: „წარმოადგენს თავად გამქირავებლის მიერ დაკავებული ბინის ნაწილს და მეტწილად ამ დამქირავებლის მიერ არის საყოფაცხოვრებო ინვენტარით აღჭურვილი“, არ მოქმედებს დამქირავებლის დამცავი მთელი რიგი მექანიზმები (მაგ., მოშლისაგან დაცვა), სადგომის ქირავნობის სხვა შემთხვევებისგან განსხვავებით. ამგვარად, გერმანიაში მოშლისაგან დაცვის რეგულაციიდან ავეჯით განყობილი ბინის ამოღების საფუძველს, დამატებით, წარმოადგენს ის გარემოება, ეს ბინა სივრცით კავშირშია გამქირავებლის ბინასთან, რის გამოც მასში სხვა პირების ცხოვრება პირდაპირ ზემოქმედებს გამქირავებლის საცხოვრებელ სივრცესა და პირად სფეროზე. თუმცა გერმანული დანაწესი დამატებით ითვალისწინებს გამონაკლისს გამონაკლისიდან ანუ შემთხვევას, როდესაც, მიუხედავად ზემოთ ხსენებული გარემოებებისა, დამქირავებლის დამცავი მექანიზმები მაინც მოქმედებს, კერძოდ, თუ „ბინის გადაცემა მო-

²⁹ BGH, Urt. v. 25.10.2006 - VIII ZR 102/06.

³⁰ BGH, Urt. v. 28.11.2007 - VIII ZR 145/07.

ხდა დამქირავებლისათვის და მისი ოჯახისათვის ან იმ პირებისათვის, რომელთან ერთადაც ის ხანგრძლივი დროის განმავლობაში აპირებს საოჯახო მეურნეობის გაძღოლას.³¹ ოჯახის ქვეშ ამ დანაწესის გაგებით მოიაზრება ასევე მხოლოდ ცოლი და ქმარი (შვილის გარეშე) და ქორწინებით თუ ნათესაობით დაკავშირებული ყველა პირი, რომელთაც ხანგრძლივი დროით საერთო მეურნეობის გაძღოლის მიზანი აერთიანებთ (მაგ. და-ძმა, ბებია და შვილიშვილი და ა. შ.).³²

ყველა ეს წინაპირობა, რაც წარმოადგენდა მოცემული ნორმის გამართლებას, ქართველმა კანონმდებელმა გამოტოვა. ამიტომაც, ერთადერთი გზა ამ რეგულაციის პრაქტიკაში სწორად ამოქმედებისათვის არის ამ გამოტოვებული გარემოებების ჩამატება სასამართლოების მიერ, ნორმის ტელეოლოგიური რედუქცია-განმარტების გზით. წინააღმდეგ შემთხვევაში ნორმა შეიძლება გახდეს ნებისმიერი ბინის ქირავნობის მოშლის საფუძველი (იხ. ზევით), რაც სრულებით გაუმართლებელი შედეგია, როგორც სამართლის დოგმატიკის, ისე პოლიტიკის კუთხით.

რაც შეეხება თავად „ავეჯით განყოფას“, ამისათვის აუცილებელია, რომ ბინა დამქირავებლის მიერ, მეტწილად მაინც, პირადად იყოს აღჭურვილი შესაბამისი საყოფაცხოვრებო დანიშნულების ნივთებით და დამატებითი მოწყობის გარეშე შესაძლებელი იყოს დამქირავებლის მხრიდან მისი საცხოვრებლად გამოყენება.³³ ამასთან, უმნიშვნელოა ისეთი საყოფაცხოვრებო ნივთების არსებობა, როგორიცაა ჭურჭელი, დანა-ჩანგალი და ა. შ. დამქირავებლის მხრიდან ბინის მოწყობისათვის გამოსაყენებელი საგნების ღირებულებას მნიშვნელობა არ ენიჭება, რადგან, ისეთი ნივთების შემთხვევაში, როგორიცაა მეორადი ავეჯი, მაგალითად, მაგიდა, ლოგინი, კარადა, სკამები და ა. შ., შეუძლებელია ერთიანი საბაზრო ღირებულების დადგენა. არც დამქირავებლის მიერ შე-

მოტანილი ნივთებთან შეპირისპირება გამოდგება ამ საკითხის გადამწყვეტის კრიტერიუმად, რადგან მის მიერ ბინის მოწყობისათვის გამოყენებული ერთი კონკრეტული ნივთის ღირებულებაც შეიძლება იყოს იმგვარი, რომ მართლაც გადანოს დამქირავებლის მიერ დატოვებული ყველა სხვა საგნის ღირებულება.³⁴

4. ვადის დაუცველად გაცხადებული მოშლა

საცხოვრებელი სადგომის როგორც ვადიანი, ისე უვადო, ხელშეკრულების ვადის დაუცველად მოშლისათვის ძალაშია სკ-ის 541-ე მუხლი, იმ მოდიფიკაციით, რომ სადგომის შემთხვევაში დაუშვებელია ამ ნორმის 1-ლ და მე-2 ნაწილებში გათვალისწინებული საფუძვლის მხარეთა შეთანხმებით შეზღუდვა. როგორც ზემოთ იქნა აღნიშნული, სკ-ის 563-ე მუხლის მიხედვით, წერილობითი ფორმით გაცხადებული მოშლა უნდა შეიცავდეს მის გამამართლებელ მნიშვნელოვან საფუძველს. ასეთის არარსებობის შემთხვევაში ის არანამდვილია.³⁵

სკ-ის 541-ე მუხლთან შედარებით სკ-ის 542-ე მუხლი ამატებს ვადის დაუცველად მოშლის კიდევ ერთ საფუძველს. კერძოდ, თუ საცხოვრებელი ან ადამიანთა სამყოფლად გათვალისწინებული სხვა სადგომი ისეთ მდგომარეობაშია, რომ მისი გამოყენება მნიშვნელოვან საფრთხეს უქმნის მათ ჯანმრთელობას, დამქირავებელს შეუძლია მოშალოს ქირავნობის ხელშეკრულება ვადის დაცვის გარეშე (სკ-ის 542 1 მუხლი), მაშინაც კი, თუ მან იცოდა ამის შესახებ ქირავნობის ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის (სკ-ის 542 2 მუხლი) და არ განუცხადებია პრეტენზია. ჯანმრთელობისათვის საფრთხის შექმნა ბინის გამოყენებით განისაზღვრება ობიექტური მასშტაბით, თუმცა, ამასთან, საფრთხის მიზეზი უნდა იყოს უშუალოდ ბინა, რაც, მაგალითად, მოიცავს ამ ბინაზე ხმა-

³¹ Weidenkaff, in Palandt BGB Kommentar, 73. Aufl. 2014, § 549 Rn. 15.

³² Weidenkaff, in Palandt BGB Kommentar, 73. Aufl. 2014, § 549 Rn. 8, 18.

³³ Häublein, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 549 Rn. 18.

³⁴ Häublein, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 549 Rn. 18.

³⁵ BGH MDR 2009, 558; BGH ZIP 2010, 5; Häublein, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 569 Rn. 38.

ურით გამოწვეულ ზემოქმედებას.³⁶ მხოლოდ გარდამავალი და მარტივად აღკვეთადი საფრთხე არასაკმარისია.³⁷ ამ დანაწესის თანახმად, დამქირავებელი არ არის ვალდებული დაელოდოს ჯანმრთელობის რეალურ დაზიანებას, არამედ შეუძლია განაცხადოს მოშლა, მაგალითად, უკვე იმ მომენტში, როდესაც არსებობს შენობის სახურავის ჩამოქცევის რეა-

ლური საფრთხე. მაშინაც კი, როდესაც ჯანმრთელობისათვის საფრთხის შემცველი ბინის მხოლოდ ერთი ოთახია, დამქირავებელს აქვს ვადის დაუცველად მოშლის უფლება, თუ ამ ოთახის გამოყენება არსებითია მთლიანი ბინით სარგებლობისათვის.³⁸ დამქირავებლის მიერ ვადის დაუცველად მოშლის გაცხადებისათვის ძალაში რჩება სკ-ის 558-ე მუხლი.

³⁶ Häublein, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 569 Rn. 9 f.

³⁷ Häublein, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 569 Rn. 8.

³⁸ Emmerich, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 569 Rn. 11.