

დამქირავებლის უფლება-მოვალეობათა პროგრამა

ასოც. პროფ. დოქ. გიორგი რუსიაშვილი
ნინო ქავშბაია

I. დამქირავებლის ძირითადი ვალდებულებები

დამქირავებლის მთავარ უფლებას ქირავნობის ხელშეკრულებიდან წარმოადგენს დაქირავებული ნივთით სარგებლობა. მას ამ უფლების საფუძველზე შეუძლია ყველა სხვა პირს, მათ შორის, აგრეთვე დამქირავებელსაც (გარდა მისთვის კანონით მინიჭებული დათვალიერების უფლებამოსილებისა), აუკრძალოს მიქირავებული ნივთით სარგებლობა. ამ უფლებისათვის დამქირავებელმა დამქირავებელს უნდა გადაუხადოს შეთანხმებული ქირა, როგორც საპირისპირო შესრულება მიქირავებული ნივთის გამოყენებისათვის (სკ-ის 531 2 მუხლი). ჩვეულებრივ, ქირის გადახდა უნდა მოხდეს ფულით; სხვაგვარი საპირისპირო შესრულების შემთხვევაში სახეზეა ე. წ. ხელშეკრულება ატიპური საპირისპირო ვალდებულებით. ამის მაგალითს წარმოადგენს რემონტის დამქირავებლისათვის გადაკისრება.

დასაშვებია როგორც ერთიანი ქირის შეთანხმება, ისე, განსაკუთრებით, საცხოვრებელი სივრცის მიქირავების შემთხვევაში, საბაზისო ქირისა და კომუნალური გადასახადებისათვის მყარი თანხის ცალ-ცალკე განსაზღვრა. ხელშეკრულებით დასაშვებია მთლიანი ქირის როგორც ერთიანად, ისე პერიოდულად გადახდის შეთანხმება. სკ-ის 553 I მუხლის მიხედვით, ქირის გადახდის ვალდებულება ვადამოსულია ქირავნობის ურთიერთობის ან შესაბამისი დროითი მონაკვეთის დასრულების შემდეგ, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მხარეთა განსხვავებული შეთანხმებაა სახეზე. ქირის ოდენობას ადგენენ მხარეები და შეზღუდულნი არიან

მხოლოდ ზოგადი ნორმებით (მაგალითად, სკ-ის 54-ე მუხლით). თუ ხელშეკრულებით დადგენილი ქირა ამ ზღვარს გადაცდება, ხელშეკრულება, სკ-ის 62-ე მუხლის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ, ძალაში რჩება და შეთანხმებულად ითვლება ქირის დასაშვები ოდენობა.¹ თუ მხარეებს ქირის ოდენობა საერთოდ არ გაუთვალისწინებიათ, დასაშვებია სკ-ის 630-ე მუხლების ანალოგიით გამოყენება და სახელშეკრულებო ვაკუუმის ამოსავსებად, მოცემულ ადგილას ჩვეულებრივად მიჩნეული ქირის მოშველიება.²

თუ დამქირავებელი გადააცილებს ქირის გადახდის ვადას სკ-ის მე-400 და მომდევნო მუხლების მიხედვით, მან შესაბამისი შეთანხმების არსებობის შემთხვევაში, უნდა გადაიხადოს ვადის გადაცილების (შეთანხმებული) პროცენტები (სკ-ის 403-ე მუხლი) და უნდა აანაზღაუროს დამქირავებლისათვის ვადის გადაცილებით მიყენებული ზიანი (სკ-ის 404-ე მუხლი). გარდა ამისა, იმისათვის, რათა დამქირავებელს შეუნარჩუნდეს მისი ნივთის მოგების მომტანად რეალიზაციის შესაძლებლობა, მას აქვს ხელშეკრულების ვადის დაუცველად მოშლის უფლება განსაკუთრებული საფუძვლის გამო სკ-ის 558-ე მუხლის მიხედვით, თუ დამქირავებელი არ გადაიხდის ქირას სამი თვის განმავლობაში.³ ამ დანაწესით გამორიცხულია მოცემულ სიტუაციაში სკ-ის 405 I მუხლის გამოყენება.⁴ თუ სა-

¹ Emmerich, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, Vor § 535 Rn. 117.

² BGH MDR 2003, 561.

³ Bieber, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 543 Rn. 45.

⁴ BGH NJW 1969, 37; Bieber, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 543 Rn. 45; J. Esser/H.-L.

ხეზეა ქირავნობის ხელშეკრულების ნამდვილი მოშლა, გამქირავებელს შეუძლია მიუღებელი შემოსავალი (სკ-ის 411-ე მუხლი) მოითხოვოს შესრულების ნაცვლად ზიანის ანაზღაურების წესების მიხედვით სკ-ის 394 I-III მუხლით. თუმცა მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურება უნდა მოხდეს მხოლოდ იმ მომენტამდე, როდესაც დამქირავებელს ექნებოდა ხელშეკრულების დასრულების შესაძლებლობა (ანაზღაურებადი ზიანის შემოსაზღვრა ალტერნატიული მართლ-ზომიერი ქცევის საფუძველზე).⁵

1. ქირის გადახდის ვალდებულება გამქირავებლის შესრულების ვალდებულებისაგან გათავისუფლებისას

გამომდინარე იქიდან, რომ გამქირავებლის სკ-ის 531-ე მუხლიდან წარმომდგარი ვალდებულება სინალაგმატურ კავშირშია დამქირავებლის ქირის გადახდის ვალდებულებასთან, ზოგადად, ეს უკანასკნელი ქარწყლდება ან მცირდება, თუ გამქირავებელი თავისუფლდება თავისი ვალდებულებისაგან. ეს გამომდინარეობს სკ-ის 406 I მუხლიდან და სკ-ის 536 I მუხლის სპეციალური დანაწესიდან.

თუმცა დამქირავებელს მაინც ეკისრება გადახდის ვალდებულება, როდესაც გამქირავებლის მხრიდან სკ-ის 531 I, 532 მუხლებიდან წარმომდგარი ვალდებულების დარღვევა სწორედ მას შეერაცხება (სკ-ის 406 I, 538, 543-ე მუხლები). ამ ტიპის შეერაცხვას ითვალისწინებს ასევე სკ-ის 554-ე მუხლი. მოცემული დანაწესის თანახმად, დამქირავებლის ქირის გადახდის ვალდებულება რჩება ძალაში, თუ ის ნივთის გამოყენების უფლებით ვერ სარგებლობს მისივე მიზეზით.⁶ დანაწესი რეალურად მხოლოდ დეკლარატორულ ხასიათს ატარებს იმ შემთხვევაში, როდესაც ნივთის გადაცემა უკვე

მოხდა, რადგან გამქირავებლის სკ-ის 531 I მუხლიდან გამომდინარე ვალდებულება ამოიწურება ნივთის გადაცემითა და მისი გამოყენების შესაძლებლობის უზრუნველყოფით. შესაბამისად, მოცემულ სიტუაციაში გამქირავებლის ვალდებულება უკვე შესრულებულია და ქირის მოთხოვნის უფლების გაქარწყლება თავისთავად გამორიცხულია.⁷ იმ რისკს, მოახერხებს თუ არა დამქირავებელი გამქირავებლის მიერ მინიჭებული შესაძლებლობის გამოყენებას, ის თავადვე ატარებს ზოგადი წესების მიხედვით. თუმცა აქვეა გასათვალისწინებელი ის გარემოება, რომ გამოყენების შესაძლებლობა, რომელიც უნდა მიანიჭოს მას გამქირავებელმა, ცალკეულ შემთხვევებში, შეიძლება სცდებოდეს ქირავნობის საგნის დათქმულ მდგომარეობაში გადაცემის ვალდებულებას და მოიცავდეს გარკვეული დამატებითი გარემოებების არსებობასაც. ამ კონტექსტში სამაგალითოდ უთითებენ ოთახის ქირავნობაზე, რომელიც გადაჰყურებს ქუჩას, სადაც კორონაციის ცერემონიაა დაგეგმილი და რომელიც ჩაიშლება პრინციპის ავადმყოფობის გამო. ამ სიტუაციაში უპრიანია სკ-ის 406 I მუხლის (უკუდასკვნით)⁸ გამოყენება.⁹

ამის საპირისპიროდ, სკ-ის 554-ე მუხლი დამოუკიდებელ მნიშვნელობას იძენს იმ შემთხვევაში, როდესაც შემაფერხებელი გარემოება საერთოდ ნივთის გადაცემას და ამგვარად გამოყენების შესაძლებლობას უშლის ხელს და გამქირავებლის ვალდებულება ამავდროულად აბსოლუტურად მყარად ფიქსირებული თარიღიანი გარიგებიდან გამომდინარეობს. ამ მომენტში საერთოდ არ დგება ვადის გადაცილება (რისთვისაც, გაბატონებული მოსაზრების თანახმად, აუცილებელია შესრულების განგრძობადი შესაძლებლობის არსებობა)¹⁰, რის გამოც არ გამოიყენება სკ-ის 406 II მუხლი. სწორედ ამ სიტუაციისათვის არის შექმნილი სკ-ის 554-ე მუხლი, როგორც შემდგომი გამონაკლისი სკ-ის 406 I მუხლიდან (უკუდასკვნით) გამომდინარე

Weyers, Schuldrecht BT II/1, 8. Aufl., Heidelberg 1998, 149.

⁵ Oetker, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 249 Rn. 217 ff.; რუსიაშვილი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III, ჭანჭურია (რედ.), 2019, მუხ. 412 მე-5 ველი.

⁶ ამიტომ ქირის ოდენობის დადგენისას უმნიშვნელოა, რომელი თვიდან დაიწყო დამქირავებელმა ნივთით სარგებლობა, სუსგ № ას-545-513-2010, 2010 წლის 1 დეკემბერი.

⁷ BGH WM 1997, 134; Esser/Weyers, Schuldrecht BT II/1, 8. Aufl., Heidelberg 1998, 153.

⁸ შდრ. რუსიაშვილი, ვალდებულებითი სამართლის ზოგადი ნაწილი, თბილისი 2020, 14.

⁹ Esser/Weyers, Schuldrecht BT II/1, ზემოთ სქ. 1, 154.

¹⁰ Ernst in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 293 Rn. 7 ff.

ნესიდან და აკისრებს დამქირავებელს იმ შემთხვევებში, როდესაც მისი პიროვნებით არის გამოწვეული. ამასთან, დამოუკიდებლად ამ დანაწესის სიტყვა-სიტყვითი გაგებისა, მასში მოიაზრება როგორც სუბიექტური (მაგალითად: დამქირავებლის ავადმყოფობა), ისე ობიექტური (მაგალითად: მეტეოროლოგიური პირობები) შემთხვევები. დამქირავებლისა და დამქირავებლის რისკების სფეროების განაწილებისათვის გადაწყვეტა მხოლოდ და მხოლოდ სახელმწიფოებში შეთანხმდება.¹¹ ერთ-ერთ ხელმოსაჭიდ კრიტერიუმს ამისათვის წარმოადგენს ის გარემოება, იქნებოდა თუ არა დამქირავებელი ვადაცადაცილებული, სკ-ის 390-ე და მომდევნო მუხლების მიხედვით, მოცემული გარემოების საფუძველზე, დამქირავებლის ვალდებულების შესრულება ასევე მოგვიანებითაც რომ ყოფილიყო შესაძლებელი. თუ ამგვარ სიტუაციასთან გვაქვს საქმე, სკ-ის 554-ე მუხლი გამოიყენება. ნებისმიერ შემთხვევაში, დამქირავებლის ბრალის არსებობა არასავალდებულოა,¹² რადგან ამ დროს უკვე სკ-ის 406 I მუხლის შემთხვევა გვექნებოდა სახეზე.¹³

2. კოსმეტიკური (მიმდინარე) რემონტის ვალდებულების შესრულება

დამქირავებლისათვის, ქირავნობის საგანზე კოსმეტიკური (მიმდინარე) რემონტის განხორციელების ვალდებულება მხოლოდ მაშინ წარმოადგენს მისთვის სინალაგმატურ ვალდებულებას, თუ ის, მხარეთა ნების შესაბამისად, ქირის ნაწილს ანაცვლებს.¹⁴ ამ შემთხვევაში, მოცემული ვალდებულების შეუსრულებლობის სამართლებრივი შედეგები განისაზღვრება სკ-ის 394-ე და მომდევნო და 405-ე და მომდევნო მუხლების მიხედვით. ზიანის სახით დამქირავებელს შეუძლია მოითხოვოს კოსმეტიკური რე-

მონტის ხარჯები და შემოსავალი, რომელიც მან გაუშვა ხელიდან, გამომდინარე იქიდან, რომ ბინის შემდგომი გაქირავება მხოლოდ დაგვიანებით გახდა შესაძლებელი.¹⁵

მაშინაც კი, როდესაც დამქირავებელს არ უწევს ქირავნობის ხელშეკრულების დასრულების შემდეგ ამ კოსმეტიკური რემონტის თავად ჩატარება, რომელიც ვალდებულების დარღვევით არ გააკეთა დამქირავებელმა, არამედ ის პოულობს მომდევნო დამქირავებელს, რომელსაც აკისრებს ამ რემონტის გაკეთების ვალდებულებას, დამქირავებელს აქვს ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება სკ-ის 394 I-III მუხლის მიხედვით.¹⁶ „სარგებლის გამოქვითვის პრინციპის“ თანახმად¹⁷, ის ფაქტი, რომ რემონტის განხორციელება მოუწია მომდევნო დამქირავებელს და არა თავად დამქირავებელს, არ ამართლებს წინა დამქირავებლის უკეთეს მდგომარეობაში ჩაყენებას და, შესაბამისად, ქონების სალდირებისას სკ-ის 408 I მუხლის მიხედვით არ უნდა იქნეს გათვალისწინებული.¹⁸ სხვა შედეგი შეიძლება გამომდინარეობდეს წინა და მომდევნო დამქირავებლებს შორის მიღწეული შეთანხმებიდან, რომლის ფარგლებშიც მომდევნო დამქირავებელი აცხადებს თანხმობას საკუთარ თავზე აიღოს იმ კოსმეტიკური რემონტის ჩატარება, რომელიც ეკისრებოდა წინა დამქირავებელს.

სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით, დამქირავებელს იმ შემთხვევაშიც კი აქვს დამქირავებლისაგან ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება, განსახორციელებელი კოსმეტიკური რემონტის ხარჯების ოდენობით, როდესაც ეს კოსმეტიკური რემონტი, ქირავნობის ურთიერთობის დასრულების შემდეგ, ქირავნობის საგნის გადაკეთების გამო (დაქირავებული ოთახების გადაკეთება დამქირავებლის ნასვლის შემდეგ) ზედმეტი აღმოჩნდება.¹⁹ გადახდის ეს ვალდებულება

¹¹ BGH NJW 1963, 341; *Emmerich*, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 537 Rn. 8;

¹² *Bieber*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 537 Rn. 4.

¹³ *Emmerich*, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 537 Rn. 4.

¹⁴ BGH NJW 1980, 2347; *K. Larenz*, Lehrbuch des Schuldrechts, II/1, 13. Aufl., München 1986, 220.

¹⁵ BGH NJW 1968, 491; *Larenz*, Lehrbuch des Schuldrechts, II/1, ზემოთ სკ. 14, 220 f.; *Emmerich*, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 535 Rn. 142.

¹⁶ BGH NJW 1968, 491.

¹⁷ *რუსიაშვილი*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III, ჭანტურია (რედ.), 2019, მუხ. 414 ველი 26.

¹⁸ *Oetker*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 249 Rn. 228 ff.

¹⁹ BGH NJW 1980, 2347; BGH NJW 2002, 2383.

გამომდინარეობს ხელშეკრულების განვრცობითი განმარტებიდან სკ-ის 52, 8 III მუხლების მიხედვით, რადგან იმ შემთხვევაში, თუ დამქირავებელი არ იკისრებდა კოსმეტიკური რემონტის ჩატარების ვალდებულებას, გამქირავებელი გაზრდილ ქირას მოითხოვდა. ამგვარად, კოსმეტიკური რემონტი ემსახურება არა მხოლოდ ქირავნობის საგნის შეუფერხებელ გამოყენებას უშუალოდ ქირავნობის ურთიერთობის დასრულების შემდეგ, არამედ პირდაპირ კავშირშია ხელშეკრულების ექვივალენტურ სტრუქტურასთან. ამიტომაც, მხარეთა ჰიპოთეტური ნების განმარტებიდან გამომდინარეობს ის გადაწყვეტა, რომ რემონტის ჩატარების არააუცილებლობისას მის ადგილს გადახდის მოთხოვნა იკავებს, თუმცა მხოლოდ იმ ფარგლებში, რა ფარგლებშიც დამქირავებელს მოუწევდა ამ კოსმეტიკური რემონტის ჩატარების ხარჯების გაღება.²⁰ თუკი ის შეძლებდა ეს რემონტი თავად განეხორციელებინა, გადასახდელი თანხა იქნება, რა თქმა უნდა, უფრო ნაკლები, ვიდრე ხელოსნის დაქირავების შემთხვევაში.

II. დამქირავებლის დამატებითი ვალდებულებები

1. ნივთის იმ ფორმით გამოყენების აღკვეთა, რომელიც ხელშეკრულებით აკრძალულია

ა) ზოგადი

გამქირავებელი სკ-ის 531 1, 532 მუხლების მიხედვით ვალდებულია, მიანიჭოს დამქირავებელს შესაძლებლობა გამოიყენოს გადაცემული ნივთი იმ ფორმით, რომელიც ხელშეკრულებით იყო შეთანხმებული; ნივთის მდგომარეობის ცვლილება ამ გამოყენების შედეგად არ წარმოადგენს ვალდებულების დარღვევას დამქირავებლის მხრიდან (სკ-ის 547-ე მუხლი).²¹

ამის საპირისპიროდ, დამქირავებელს ეკისრება ვალდებულება არ განახორციელოს ნივთზე იმ ტიპის ზემოქმედება, რომელიც სცდება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გამოყენების ფარგლებს.²² ქირავნობის ხელშეკრულებას, ერთი მხრივ, ეწინააღმდეგება დაქირავებული ნივთის ზედმეტი გამოყენება, რომელიც მის იმ ტიპის ინტენსიურ ცვეთას იწვევს, რაც დამქირავებლის მიერ განსახორციელებელი საპირისპირო შესრულებით ვეღარ იქნება კომპენსირებული (მაგალითი: დაქირავებული მანქანით გასავლელი კილომეტრაჟის შეზღუდვა).²³ გარდა ამისა, ხელშეკრულებასთან წინააღმდეგობაში მოდის აშკარა არაგულისხმიერი გამოყენება. დამქირავებელმა არ უნდა შეუქმნას ნივთს საფრთხე, არ უნდა დააზიანოს ის და, რა თქმა უნდა, არ უნდა გაანადგუროს. ხელშეკრულებით დაშვებული გამოყენების ფორმა და ინტენსივობა დგინდება ხელშეკრულების მიზნიდან და მხარეთა კონკლუდენტური ან გაცხადებული შეთანხმებიდან. საეჭვოობისას გამოყენების უფლების შინაარსი უნდა განისაზღვროს სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებული ჩვეულების მიხედვით (სკ-ის 52-ე მუხლი).²⁴ მაგალითად, რეკლამა ოფისისათვის ნაქირავები სივრცის გარე ფასადზე დასაშვებია ხელშეკრულებაში გაცხადებულად შეთანხმების გარეშეც, თუ ქირავნობის საგანი ე. წ. ბიზნეს კვარტალში მდებარეობს.²⁵

ისევე, როგორც შეიძლება შეიცვალოს დამქირავებლის იმ ვალდებულების შინაარსი, რომელიც ნივთის შესაბამის (ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გამოყენებისათვის აუცილებელ) მდგომარეობაში შენარჩუნებას უკავშირდება, ზუსტად ასევე, ხელშეკრულების განვრცობითი განმარტებით, შეიძლება შეიცვალოს დამქირავებლის (სარგებლობის) უფლების შინაარსი ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში. ამასთან, განმარტება ორიენტირებულია დამქირავებლის მიერ ნასურვები გამოყენების ფორმის სამოქალაქო ბრუნვაში დასაშვებ-

²⁰ BGH, Ur. v. 14.10.2003 - VI ZR 425/02.

²¹ ამის საპირისპიროდ, სახელშეკრულებო მითითების გარეშე ფართის ოფისად გამოყენება, რომელიც იწვევს ხალხის გაძლიერებულ მოძრაობასა და ინტენსიურ ცვეთას, გაუარესებით მიყენებული ზიანის ანაზღაურების საფუძველია, სუსგ № 3კ-1165-02, 2003 წლის 31 იანვარი.

²² Esser/Weyers, Schuldrecht BT II/1, ზემოთ სქ. 1, 151; Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts, II/1, ზემოთ სქ. 14, 225.

²³ BGH MDR 2008, 617.

²⁴ BGH, Ur. v. 16.05.2007 - VIII ZR 207/04.

²⁵ RGZ 80, 284.

ბად მიჩნეულ ფორმასთან შესაბამისობაზე და იმაზე, თუ რამდენად შეიძლება მოეთხოვოს ამის მოთმენა გამქირავებელს.²⁶ მაგალითად, სანარმო ფართის გაქირავებისას დასაშვებია სანარმოს ტიპის ცვლილება, თუ ეს არ იწვევს ნივთის თავდაპირველ და შედარებით უფრო ინტენსიურ ცვეთას და ახალი სანარმოდან გამომდინარე ხელშეშლა ასატანია სხვა დამქირავებლებისათვის და თავად გამქირავებლისთვის.²⁷

ბ) დაქირავებული ნივთის გამოყენება მესამე პირის მიერ

იმ საკითხის გადასაწყვეტად, თუ რამდენად შეუძლია დამქირავებელს მიაწიოს მესამე პირებს ნივთის გამოყენების შესაძლებლობა, შემდეგი დიფერენცირების გაკეთებაა აუცილებელი:

ა) ამოსავალი წესი

დამქირავებლის გამოყენების უფლებამოსილებით მოცული არ არის ქირავნობის საგნის მესამე პირისათვის სრულად ან ნაწილობრივ გადაცემა გამქირავებლის ნებართვის გარეშე (სკ-ის 549 1 მუხლი), რადგან მესამე პირისათვის გამოყენების შესაძლებლობის მინიჭება შეიცავს ნივთის ცვეთის გაზრდის რისკს და ამასთან გამქირავებელს უნდა შეუნარჩუნდეს იმ პირზე ზემოქმედების შესაძლებლობა, რომელიც კონკრეტულ მომენტში ნივთს იყენებს.²⁸ სკ-ის 549 1 მუხლის მიხედვით, გამოყენების შესაძლებლობის გადაცემად ითვლება ნივთის ყოველგვარი, გარკვეული ხანგრძლივობის მქონე, სრული ან ნაწილობრივი გადაცემა მესამე პირისათვის ამ ნივთის დამოუკიდებლად ან სხვა პირზე დამოკიდებულად (მაგალითად, დამქირავებლის ზედამხედველობის ქვეშ) გამოყენებისათვის.²⁹ მოცემული დანაწესი, პირველ

რიგში, ეხება ქვექირავნობის შემთხვევებს, როგორც ეს გაცხადებულად არის დაფიქსირებული მის დისპოზიციაში.³⁰ ამის საპირისპიროდ, სკ-ის 549 1 მუხლით მოცული არ არის ნივთის ხანმოკლე გადაცემა, მაგალითად: დამქირავებლის მიერ სტუმრების მიღება.

ბბ) მესამე პირის მხრიდან ნივთის გამოყენების დასაშვებობა

(1) გამქირავებლის ნებართვა

მესამე პირისათვის ნივთის გამოყენების შესაძლებლობის მინიჭება, სკ-ის 549 1 მუხლით, პირველ რიგში, დასაშვებია მაშინ, როდესაც დამქირავებელი ხელშეკრულებაში ან მოგვიანებით გაცხადებულად ან კონკლუდენტურად აფიქსირებს თავის თანხმობას ამასთან დაკავშირებით.³¹ სამეწარმეო ფართის ქირავნობისას ეს თანხმობა შეიძლება გამომდინარეობდეს ხელშეკრულების მიზნიდან და ანიჭებდეს, დამქირავებლის გარდა, ასევე მის თანამშრომლებსაც დაქირავებული სივრცის გამოყენების უფლებას.³² თუმცა სკ-ის 549 1 მუხლში დაფიქსირებული პრინციპიდან გამომდინარეობს, რომ დამქირავებელს აქვს ნებართვის გამოხმობის უფლება, თუ მესამე პირის პიროვნება იძლევა ამ ნებართვაზე უარის თქმის უფლებას და ეს გარემოება დამქირავებლისათვის თავდაპირველად უცნობი იყო.³³

³⁰ Bieber, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 540 Rn. 22 f.

³¹ ქვექირავნობაზე თანხმობის დამქირავებლის მხრიდან სასყიდლის სანაცვლოდ მოპოვებასთან დაკავშირებით იხ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება № 23/2867-13, 2013 წლის 17 დეკემბერი. პრობლემატურია ის გარემოება, რომ სასამართლო ამ თანხმობას „არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთედ“ აკვალიფიცირებს. თანხმობა, რომელიც არის ნების გამოხატვა, ისევე, როგორც, ნებისმიერი სხვა ნების გამოხატვა, ვერ იქნება ქონებრივი სიკეთე, ანუ სამოქალაქო ბრუნვის ობიექტი.

³² BGH, Urt. v. 21.07.2010 - XII ZR 189/08.

³³ BGH MDR 1987, 753; Emmerich, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 540 Rn. 14.

²⁶ Emmerich, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 535 Rn. 38.

²⁷ Emmerich, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 535 Rn. 38 f.

²⁸ Bieber, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 540 Rn. 1.

²⁹ BGH NJW 2004, 56.

(2) დასაშვებობა კანონის საფუძველზე

გამონაკლისის სახით, დამქირავებლის უფლება – მიანიჭოს ნივთით სარგებლობის შესაძლებლობა ასევე მესამე პირებსაც, შეიძლება ეფუძნებოდეს კანონის ნორმას. მაგალითად, კონსტიტუციის 5 IV 1 მუხლიდან გამომდინარეობს, რომ ბინის დამქირავებელი უფლებამოსილია აცხოვროს იქ მისი მეუღლე და ბავშვები, დამქირავებლის მხრიდან ყოველგვარი დამატებითი ნებართვის გარეშე, თუ ეს არ იწვევს ბინის გადავსებას.³⁴ ეს პირები არ ითვლებიან მესამე პირებად სკ-ის 549 1 მუხლის გაგებით (სკ-ის 549 2 მუხლი); საპირისპირო სახელშეკრულებო შეთანხმება ბათილია სკ-ის 54-ე მუხლის მიხედვით. გამომდინარე იქიდან, რომ ამ პრივილეგიის საფუძველად კონსტიტუციის 5 IV 1 მუხლი რჩება (ქორწინებისა და ოჯახის დაცვა), იმავე დაცვას არ იმსახურებს არარეგისტრირებული თანაცხოვრება და ამ შემთხვევაში დამქირავებლის თანხმობაა საჭირო.³⁵

გ) ვალდებულების დარღვევის სამართლებრივი შედეგები

თუ დამქირავებელი ქირავნობის საგანს იყენებს იმ ფორმით, რომელიც აკრძალულია ხელშეკრულებით, ის ვალდებულია სკ-ის 394-ე და მომდევნო მუხლების მიხედვით აუნაზღაუროს დამქირავებელს ამით მიყენებული ზიანი.³⁶ ამასთან, სკ-ის 396-ე მუხლის ანალოგიით მას შეეზღუდება იმ მესამე პირის ბრალი, რომელსაც მან სრულად ან ნაწილობრივ მიანიჭა ნივთით სარგებლობის შესაძლებლობა. ეს წესი ძალაშია იმ შემთხვევაშიც, როდესაც გამოყენების შესაძლებლობის გადაცემა, ცალკე აღებული, არ წარმოადგენს ვალდებულების დარღვევას, როდესაც, მაგალითად, სახეზეა დამქირავებლის თანხმობა. სკ-ის 396-ე მუხლის ანალოგიით გამოყენება ამ შემთხვევაში გამართლებულია იმ

რისკის ზრდით, რაც თან სდევს ნივთის მესამე პირის მხრიდან გამოყენებას.³⁷

გარდა ამისა, სკ-ის 557-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებში (ვალდებულების მნიშვნელოვანი დარღვევა და ქირავნობის საგნისათვის მნიშვნელოვანი საფრთხის შექმნა, მაგალითად, მესამე პირისათვის უნებართვოდ გადაცემა) დამქირავებელს აქვს ხელშეკრულების ვადის დაუცველად მოშლის უფლება განსაკუთრებული საფუძველით, რის წინაპირობასაც, სკ-ის 557-ე მუხლის მიხედვით, წარმოადგენს ის გარემოება, რომ დამქირავებელმა ვალდებულების დარღვევა განაგრძოს ასევე დამქირავებლის მხრიდან გაფრთხილების შემდეგაც. თუმცა გაფრთხილება ზედმეტია, სკ-ის 541 II მუხლის ანალოგიის მიხედვით, თუ თავიდანვე ცხადია, რომ ის ამოიქნება, რადგან დამქირავებელი გადაჭრით ამბობს უარს შეწყვეტის ხელშეკრულებით აკრძალული ფორმით ნივთის გამოყენება.³⁸ წინასწარი გაფრთხილება, გავრცელებული მოსაზრების თანახმად³⁹, წარმოადგენს უმოქმედობის მოთხოვნის აუცილებელ წინაპირობას. თუმცა ამ მოსაზრებას უპირისპირდება ის არგუმენტი, რომ ხელშეკრულებით აკრძალული გამოყენების შეწყვეტის მატერიალურ-სამართლებრივი მოთხოვნა – დამოუკიდებლად გაფრთხილებისა – თავისთავად წარმოიშობა სახელშეკრულებო ურთიერთობის საფუძველზე. ამგვარად, დანაწესის რეგულატორული შინაარსი ამოიწურება პროცესუალურ-სამართლებრივი დაცვის აუცილებლობის დაკონკრეტებით.

2) ნივთზე ზრუნვის ვალდებულებები

ნივთის გადაცემის შემდეგ დამქირავებელი, ჩვეულებრივ, მოიპოვებს მასზე პირდაპირ მფლობელობას და ამგვარად, სხვისი ნივთი აქვს საკუთარ ხელში. ეს აკისრებს მას ნივთის მოვლის ვალდებულებებს (სკ-ის 316 II მუხლი). მან

³⁴ BGH NJW 1964, 108; BGH NJW 2004, 56.

³⁵ BGH NJW 2004, 56.

³⁶ BGHZ 218, 22.

³⁷ Bieber, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 540 Rn. 24; D. Looschelders, Schuldrecht AT, 15. Aufl., München 2017, Rn 450.

³⁸ Emmerich, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 541 Rn. 8.

³⁹ Bieber, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 541 Rn. 1.

ნივთს დაბრუნებამდე უნდა მოუაროს იმ ფორმით, რომელიც მიჩნეულია ჩვეულებრივად მსგავსი ტიპის ურთიერთობებში და დაიცვას ის საფრთხეებისაგან, რამდენადაც ეს შესაძლებელია (ობიექტურად) და შეიძლება, რომ მოეთხოვოს მას.⁴⁰ მაგალითად, საცხოვრებელი სივრცის დამქირავებელი ვალდებულია წვიმისა და ყინვის დროს დახუროს ფანჯრები, დაიცვას სისუფთავის მინიმალური სტანდარტი, აგრეთვე გაითვალისწინოს სახლის განიავების აუცილებლობა. გარდა ამისა, ნაქირავები მანქანა დამქირავებელმა საიმედოდ უნდა დაკეტოს. დამქირავებელს ექსტრემალურ სიტუაციებში აწევს ვალდებულება, მიიღოს ყველა შესაძლო ზომა.⁴¹ მაგალითად, წყლის მილის გახეთქვის შემთხვევაში მან უნდა გადაკეტოს მთავარი ონკანი. ზოგადად, დამქირავებელს არ შეიძლება დაეკისროს ნაქირავები ნივთის გამოყენების ვალდებულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ეს აუცილებელია ნივთის მდგომარეობის გაუარესების თავიდან ასაცილებლად⁴² (მაგალითად: დოლის ცხენით დროდადრო ჯირითი, მისი ფორმის შენარჩუნების მიზნით). დამქირავებლის ზრუნვის მოვალეობის ერთ-ერთ გამოვლინებას წარმოადგენს სკ-ის 543-ე მუხლში დაფიქსირებული ვალდებულება, რომლის მიხედვითაც მან დამქირავებელს დაუყოვნებლივ უნდა აცნობოს ყოველგვარი გამოვლენილი ნაკლისა თუ საფრთხის შესახებ, რომლის პრევენციისათვისაც შესაბამისი ზომების მიღება აუცილებელია. შეტყობინების ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, დამქირავებელი არა მხოლოდ კარგავს, სკ-ის 543-ე მუხლის მიხედვით, შესაბამის უფლებას, არამედ ასევე უნდა აუნაზღაუროს დამქირავებელს ამით მიყენებული ზიანი (სკ-ის 394 I მუხლი).

ზრუნვის ვალდებულების სხვა ტიპის დარღვევისას, ზიანის ანაზღაურების საფუძვლად, გამოიყენება ასევე სკ-ის 394 I მუხლი. გარდა ამისა, დასაშვებია ასევე ხელშეკრულების მომ-

ლა განსაკუთრებული საფუძვლით ვადის დაუცველად სკ-ის 541 I, II მუხლის მიხედვით.

3) გამქირავებლის მოთხოვნის უფლებების ხანდაზმულობის შემოკლებული ვადები (სკ-ის 573-ე მუხლი)

ა) ზოგადი

თუ დამქირავებლის მიერ ნივთის ხელშეკრულებით აკრძალული ფორმით გამოყენებისა ან მასზე ზრუნვის ვალდებულების დარღვევის შედეგად წარმოიშობა ზიანი, გამქირავებლის მოთხოვნები ხანდაზმული ხდება არა ზოგადი დანაწესებით (სკ-ის 128-ე და მომდევნო მუხლები) გათვალისწინებულ ვადებში, არამედ სკ-ის 573 I მუხლის მიხედვით განსაზღვრულ შემოკლებულ ვადაში. ამ დანაწესის თანხმად, გამქირავებლის მოთხოვნების ხანდაზმულობა შეადგენს ექვს თვეს ქირავნობის საგნის დაბრუნებიდან (სკ-ის 573 II მუხლი), რაც ემსახურება მხარეთათვის ქირავნობიდან წარმომდგარი მოთხოვნების სწრაფი განხორციელების სტიმულის მიცემასა და მტკიცებასთან დაკავშირებული სირთულეების თავიდან აცილებას, რადგან დროის გასვლასთან ერთად სულ უფრო რთულად დასადგენია, გამოწვეულია თუ არა ქირავნობის საგნის გაუარესება დამქირავებლის ქმედებით.⁴³

სკ-ის 573 I მუხლის მიზნიდან გამომდინარე, მოცულია მხოლოდ ნივთის მდგომარეობის ცვლილებასთან და დაზიანებასთან დაკავშირებული მოთხოვნები და არა მისი სრული განადგურებიდან გამომდინარე მოთხოვნები.⁴⁴ ამ უკანასკნელ შემთხვევაში არ წარმოიშობა რაიმე განსაკუთრებული სირთულე მტკიცების ტვირთთან დაკავშირებით და, შესაბამისად, ხანდაზმულობაც სკ-ის 128-ე და მომდევნო მუხლების მიხედვით განისაზღვრება. ამის საპირისპიროდ, სკ-ის 573-ე მუხლის მოქმედების სფეროში ექცევა გამქირავებლის მოთხოვნის უფლე-

⁴⁰ Esser/Weyers, Schuldrecht BT II/1, 76. მოთ სქ. 1, 151; Looschelders, Schuldrecht BT, 76. მოთ სქ. 37, Rn. 445.

⁴¹ Emmerich, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 535 Rn. 96.

⁴² Häublein, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 535 Rn. 166.

⁴³ BGH NJW 1987, 187; BGH MDR 2014, 18; Bieber, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 548 Rn. 1.

⁴⁴ BGH NJW 2006, 2399; Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts, II/1, 76. მოთ სქ. 14, 277.

ბები დამქირავებლის მიერ კოსმეტიკური რემონტის განხორციელებასთან დაკავშირებით, ისევე, როგორც მისი განუხორციელებლობიდან წარმომდგარი მოთხოვნები.⁴⁵

ბ) ხანდაზმულობის ვადის გავრცელება კონკურირებად მოთხოვნებსა და ურთიერთობებზე მესამე პირებთან

გაბატონებული მოსაზრების თანხმად, სკ-ის 573-ე მუხლის ხანმოკლე ხანდაზმულობის ვადა ანალოგიით ვრცელდება დამქირავებლის დელიქტურ მოთხოვნაზე (სკ-ის 992-ე მუხლის მიხედვით, საკუთრების დაზიანების გამო), რომელიც კონკურირებს ზემოთ მოყვანილთან.⁴⁶ მართალია, საწინააღმდეგო მოსაზრება უთითებს სკ-ის 573-ე მუხლის სისტემურ ადგილზე, კერძოდ: ქირავნობის სამართალში, და იმ არგუმენტზე, რომ სკ-ის 992-ე მუხლის სამოქალაქო ბრუნვის უსაფრთხოების დაცვის ფუნქცია, დამატებით, ხელშეკრულების არსებობამ მხოლოდ უნდა გააძლიეროს და არა დაასუსტოს.⁴⁷ თუმცა ეს არგუმენტები ყურადღების მიღმა ტოვებენ იმ გარემოებას, რომ სახელშეკრულებო სპეციალური ურთიერთობა არა მხოლოდ იმეორებს (ზოგად დელიქტურ) აკრძალვას სხვისი დაზიანებისა, არამედ სახელშეკრულებო რეგულაციებიდან გამომდინარე ქმნის დამოუკიდებელ წესრიგს და ჩარჩოს შესაბამისი სამართალურ-ურთიერთობის მიზნის გათვალისწინებით. ამიტომაც, გამომდინარე იქიდან, რომ სკ-ის 128-ე და მომდევნო მუხლების გამოყენება იმ დელიქტურ მოთხოვნებზე, რომლებიც წარმოდგება ქირავნობის საგნის დაზიანებიდან, იქნებოდა სკ-ის 573-ე მუხლით დასახული სწრაფი მოგვარების მიზნის გვერდის ავლა, ხანმოკლე ხანდაზმულობის გამოყენება უნდა მოხდეს ასევე სკ-ის 992-ე მუხლებიდან გამომდინარე დელიქტურ მოთხოვნებზე.

გარდა ამისა, სკ-ის 573-ე მუხლი უნდა გავრცელდეს ასევე იმ დელიქტურ მოთხოვნებზე,

რომლებიც აქვს დამქირავებელს ქირავნობის ურთიერთობის დაცვით სფეროში ჩართული მესამე პირების მიმართ.⁴⁸

გ) ხანდაზმულობის დაწყება

ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნათა ხანდაზმულობის ვადის დენა იწყება ქირავნობის საგნის უკან დაბრუნებით (სკ-ის 573 II მუხლი).⁴⁹ ამისათვის აუცილებელია, რომ დამქირავებელმა მოიპოვოს პირდაპირი მფლობელობა ქირავნობის საგანზე და შესაძლო მოთხოვნების შესახებ წარმოდგენის შესაქმნელად ჰქონდეს მისი გამოკვლევის შესაძლებლობა მდგომარეობის ცვლილებასთან და გაუარესებასთან დაკავშირებით.⁵⁰ თუმცა ცალკეულ შემთხვევებში საკმარისია, დამქირავებელმა მიანიჭოს მას შეუზღუდავი წვდომა ქირავნობის საგანზე, მაგალითად, მისცეს დამქირავებული ოთახების გასაღები.⁵¹ თუ დამქირავებელი ნივთს უკან არ ითხოვს, მაშინ ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნათა ხანდაზმულობა სკ-ის 573 II მუხლის მიხედვით იწყება ნივთის დაბრუნების მოთხოვნის წარმოშობასთან ერთად, სკ-ის 128-ე და მომდევნო მუხლების შესაბამისად.

III. ქირავნობის ურთიერთობის შეწყვეტა

1. ზოგადი

ქირავნობის ხელშეკრულება, როგორც გრძელვადიანი ურთიერთობა, ჩვეულებრივ, არ მთავრდება შესრულებით სკ-ის 427-ე მუხლის მიხედვით, რადგან მხარეთა უფლება-მოვალეობები, განსხვავებით გასხვისების გარიგებებისაგან, არ ამოიწურება ერთჯერადი (ან თუნდაც რამდენიმე) შესრულების გაცვლით. ამიტომაც, ქირავნობა, ჩვეულებრივ, მთავრდება სხვა საფუძვლით და შეწყვეტის სხვა სამართლებრივი შემადგენლობის მეშვეობით.

⁴⁵ BGH NJW 1973, 1328; BGH, Urt. v. 04.05.2011 - VIII ZR 195/10.

⁴⁶ BGH NJW 1987, 187; Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts, II/1, ზემოთ სქ. 14, 276 f.

⁴⁷ R. Dietz, Anspruchskonkurrenz bei Vertragsverletzung und Delikt, 1934, S. 146 ff.

⁴⁸ BGH NJW 1973, 2059; BGH 29.03.1978 BGH NJW 1978, 1426.

⁴⁹ BGH, Urt. v. 15.03.2006 - VIII ZR 123/05.

⁵⁰ BGH, Urt. v. 12.10.2011 - VIII ZR 8/11; BGH MDR 2014, 18.

⁵¹ Bieber, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 548 Rn. 13.

სკ-ის 559-ე მუხლი შეიცავს ქირავნობის შეწყვეტის შემადგენლობების სისტემატიკას და პირველ რიგში, მიჯნავს გარკვეული ვადით დადებული ქირავნობის ხელშეკრულებებსა (სკ-ის 559 I) და იმ ქირავნობას შორის, რომლისათვის შესაბამისი ვადა არ არის განსაზღვრული და რომელიც შეიძლება დამთავრდეს ვადის დაცვით მოშლის მეშვეობით სკ-ის 561 მუხლის (სკ-ის 559 III მუხლი) შესაბამისად. ამ შემთხვევისაგან უნდა გავმიჯნოთ განსაკუთრებული საფუძვლის არსებობაზე მიბმული, ვადის დაუცველად გაცხადებული მოშლა სკ-ის 541-ე მუხლის მიხედვით.

სკ-ის 559-ე მუხლში განერილი შემთხვევების გარდა, გასათვალისწინებელია ხელშეკრულების დამთავრების ზოგადი შემადგენლობები, მაგალითად, გაუქმების პირობის დადგომა სკ-ის 96-ე მუხლის მიხედვით, გაუქმების ხელშეკრულების დადება ან ქირავნობის უკუქცევა ვალდებულების შეუსრულებლობის საბაბით (შესრულების შეუძლებლობა, სკ-ის 405-ე მუხლი და ა. შ.).⁵² დამთავრების შემადგენლობის კორექტივის სახით სკ-ის 559 II მუხლი ითვალისწინებს ქირავნობის ხელშეკრულების გაგრძელებას იმ შემთხვევაში, როდესაც დამქირავებელი შეუფერხებლად აგრძელებს დაქირავებული ნივთით სარგებლობას, გამქირავებლის მხრიდან ამ ფაქტის გაპროტესტების გარეშე. საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ურთიერთობის დასრულებასთან დაკავშირებით სამოქალაქო კოდექსი შეიცავს სპეციალურ წესებს.

2. ქირავნობის ხელშეკრულების დასრულება, ხელშეკრულების ვადის გასვლასთან ერთად

ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ შეზღუდონ ქირავნობის ხელშეკრულების ხანგრძლივობა შესაბამისი ვადის დათქმით. ამ მექანიზმის მიხედვით, ხელშეკრულების დასრულება მიბმულია იმ მოვლენაზე, რომლის დადგომაც გარდაუვალია. უმნიშვნელოა, შეუძლიათ თუ არა მხარეებს ხელშეკრულების დადების მომე-

ნტში წინასწარ განჭვრიტონ ამ მოვლენის დადგომის ზუსტი დრო.⁵³ ამგვარად, ვადის დათქმა შესაძლებელია განსაზღვრული საბოლოო თარიღისა თუ ქირავნობის მიმდინარეობის კონკრეტული ვადის დათქმით (მაგალითად, ველოსიპედის მიქირავება ორი კვირით). გარდა ამისა, ცალკეულ შემთხვევებში ეს ვადა შეიძლება უკავშირდებოდეს დამქირავებლის ან გამქირავებლის ცხოვრების განსაზღვრულ მომენტებს.⁵⁴

სკ-ის 559 I მუხლიდან უკუდასკვნით გამომდინარეობს, რომ ქირავნობის ურთიერთობისათვის ვადის დათქმა, მისი მიზნიდან გამომდინარე, გამორიცხავს ვადის დაცვით ხელშეკრულების მოშლის შესაძლებლობას.⁵⁵ თუმცა მხარეებს შეუძლიათ გადაუხვიონ ამ წესიდან, რის შემდეგაც ვადას რჩება მხოლოდ ხელშეკრულების მიმდინარეობის მაქსიმალური დროის განსაზღვრის ფუნქცია და ხელშეკრულება მოშლის გარეშეც მთავრდება, თუმცა რის ფარგლებშიც დასაშვებია ხელშეკრულების მოშლა შესაბამისი ვადის დაცვით. ვადის დათქმის მიუხედავად, მხარე ყოველთვის ინარჩუნებს ქირავნობის ურთიერთობის ვადის დაუცველად მოშლის შესაძლებლობას სკ-ის 541, 557, 558-ე მუხლების მიხედვით.

მხარეთა ბოჭვას, შეუსაბამოდ ხანგრძლივი ვადის დათქმით, გამორიცხავს სკ-ის 570-ე მუხლი, რომელიც ათ წელზე მეტი ხნით დადებული ქირავნობის ხელშეკრულების შემთხვევაში თითოეულ მხარს ანიჭებს მისი მოშლის უფლებას სკ-ის 561-ე მუხლით გათვალისწინებული ვადაში, სხვა, რაიმე სპეციალური საფუძვლის არსებობის აუცილებლობის გარეშე. გარდა აღნიშნულისა, ქირავნობის მხარეებს შეუსაბამოდ ხანგრძლივი ბოჭვისაგან იცავს ასევე სკ-ის 54 მუხლის მე-3 ვარიანტიც. თუ ამ ვადის დათქმა მოხდა სტანდარტულ პირობებში, აქ დასაშვებია სკ-ის 346-ე მუხლში გათვალისწინებული გენერალური დათქმის ამოქმედება, თუ ამ სტანდარტული პირობის შემთავაზებლის მიერ და-

⁵² Emmerich, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 542 Rn. 155 ff.

⁵³ M. Wolf/J. Neuner, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, 11. Aufl., München 2016, § 52 Rn. 2.

⁵⁴ Bieber, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 542 Rn. 21.

⁵⁵ BGH, Urt. v. 18.04.2007 - VIII ZR 182/06.

თქმული სახელშეკრულებო ბოჭვის ვადა მეორე მხარეს აზიანებს ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპის სანინააღმდეგოდ.

3. ქირავნობის ხელშეკრულების დასრულება მისი ვადის დაცვით მოშლის საფუძველზე

ქირავნობის ხელშეკრულების მოშლა ვადის დაცვით ასრულებს ურთიერთობას ამ ვადის (იქნება ეს ხელშეკრულებით თუ კანონით გათვალისწინებული) ამონურვასთან ერთად. ვადის დაცვით მოშლის ნორმატიული საფუძველი მოცემულია სკ-ის 559 III და მომდევნო მუხლებში, რომლებიც აწესრიგებენ მის წინაპირობებსა და გამოსაყენებელ ვადას.⁵⁶

მოშლა არის ცალმხრივი მიღებასავალდებულო ნების გამოხატვა, რომელიც მხოლოდ საცხოვრებელ სადგომთან დაკავშირებით დადებული ხელშეკრულების შემთხვევაშია ფორმასავალდებულო (სკ-ის 563-ე მუხლი). სკ-ის 90-ე მუხლის გაგებით პირობადებულად მოშლის გაცხადება მხოლოდ მაშინ არის შესაძლებელი, თუ ამის შედეგად არ წარმოიშობა (მეორე მხარის ინტერესებთან) შეუსაბამო გაურკვეველობა ქირავნობის ურთიერთობის დასრულებასთან დაკავშირებით. გაურკვეველობა არ გვექნება სახეზე, თუ პირობის დადგომა მხოლოდ მეორე მხარის ნებაზეა დამოკიდებული (ე. წ. პოტესტატური პირობა).⁵⁷ თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთ მხარეზე რამდენიმე პირია ჩართული, მაშინ, სკ-ის 357-ე მუხლის ანალოგიით, მოშლა უნდა მოხდეს ერთობლივად.⁵⁸

⁵⁶ სკ-ის 561-ე მუხლით განსაზღვრული ვადა უცვლელია იმ შემთხვევაშიც, როდესაც მიქირავებული ნივთის გამოთავისუფლებისთვის 3 თვე არასაკმარისია, სუსგ № ას-750-718-2016, 2016 წლის 13 ოქტომბერი.

⁵⁷ BGH NJW 1986, 2245.

⁵⁸ შდრ. სუსგ № ას-360-360-2018, 2018 წლის 4 ოქტომბერი, სადაც სააპელაციო სასამართლო გაკრიტიკებულია სკ-ის 357-ე მუხლის გამოყენებისთვის ერთ-ერთი მეიჯარის მოშლის ნების არარსებობისას. საკასაციო სასამართლომ საქმე განსახილველად მეორე ინსტანციის სასამართლოს დაუბრუნა - მისი აზრით, სკ-ის 357-ე მუხლის გამოყენების სანაცვლოდ, უნდა გამოკვლეულიყო, ჰქონდათ თუ არა მეიჯარეებს ხელშეკრულების მოშლის საფუძველი, თუმცა ამ გადაწყვეტის გამართლებელი თანმიმდევრული არგუმენტების გადანაცვლებებში მოძიება შეუძლებელია.

არ არის აუცილებელი, რომ მოშლის გაცხადებაში ზუსტად იყოს მოხსენიებული მოშლის ვადის ამონურვის მომენტი. საკმარისია, თუ შეცნობადია, რომ მოშლა ვადის დაცვით უნდა მოხდეს.⁵⁹ ამ შემთხვევაში ის ძალაში შედის და მოქმედებს იმ უახლოესი მომენტიდან, როდესაც ეს მოშლა დასაშვები იყო (თუ მომშლელი მხარის ნების გამოხატვიდან საპირისპირო ნება არ იკითხება).⁶⁰ იგივე წესი მოქმედებს იმ შემთხვევაში, როდესაც მომშლელი არასწორად ითვლის მოშლის ვადას. მოშლის ვადის ათვლა იწყება მისი გაცხადების ნამდვილობასთან ერთად, ანუ, ჩვეულებრივ, იმ მომენტიდან როდესაც ის მოშლის მიმღებს მიუვა და გამოითვლება სკ-ის 121-ე და მომდევნო მუხლების მიხედვით.⁶²

ვადის დაცვით მოშლის უფლება შეიძლება შეიზღუდოს ხელშეკრულებით იმგვარად, რომ დაუკავშირდეს რაიმე სპეციალური საფუძვლის არსებობას ან გამოირიცხოს გარკვეული დროის განმავლობაში.⁶³ მოშლის აკრძალვა გარკვეული დროის განმავლობაში, ჩვეულებრივ, თან-

⁵⁹ Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts, II/1, ზემოთ სქ. 14, 254.

⁶⁰ უზენაესი სასამართლოს მიხედვით, ვადის დაუცველად გაცხადებული მოშლა იძლევა მომშლელი დამქირავებლისგან 3 თვის ოდენობის ქირის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებას, სუსგ № ას-774-774-2018, 2019 წლის 28 თებერვალი, სუსგ № 3კ/955, 2001 წლის 18 მაისი. ამის საპირისპიროდ, ერთდერთი გამართლებული გადაწყვეტა იქნებოდა ვადის დაუცველად გაცხადებული მოშლის შეფასება სამართლებრივი ძალის არმქონედ ან მისი ნამდვილ მოშლად კონვერსია (თუ სახეზეა სკ-ის 60-ე მუხლის წინაპირობები) და არა მოშლის ნამდვილად მიჩნევა და შემდგომ კონტრაპენდისთვის ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის მინიჭება.

⁶¹ სუსგ № ას-750-718-2016, 2016 წლის 13 ოქტომბერი, გამქირავებელმა 10 დღე მისცა დამქირავებელს ფართის გადასაცემად. დამქირავებელი მიუთითებდა, რომ ამის ვადის დაცვით უვადო ხელშეკრულების მოშლად განმარტება არასწორია (რადგან გამქირავებელი ნივთის დაცლას ითხოვდა არა 3 თვეში, არამედ 10 დღეში), მაგრამ სასამართლომ ეს მხედველობაში არ მიიღო. დამქირავებლის მითითება გასათვალისწინებელი იქნებოდა, თუ გამქირავებელს მოშლა სურდა მხოლოდ მისი პირობებით (მოშლის ნების გაცხადებიდან 10 დღეში, თუმცა არა 3 თვეში), რაც არანამდვილი მოშლის ნამდვილად კონვერსიას სკ-ის 60-ე მუხლის მიხედვით შეუძლებელს გახდიდა.

⁶² U. Schroeter, Die Fristenberechnung im Bürgerlichen Recht, JuS 2007, 29.

⁶³ Rofls, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 542 Rn. 54 ff.

ხმდება იმ დამქირავებლის დასაცავად, რომელმაც ქირავნობის საგანზე გარკვეული ინვესტიციები განახორციელა, რათა ნაადრევი მოშლით მას არ წაერთვას გაწეული დანახარჯების ამორტიზების შესაძლებლობა. მოშლის გამოორიცხვის უფლება ზღვარდადებულია სკ-ის 54-ე მუხლის მე-3 ვარიანტითა და, სტანდარტული პირობების შემთხვევაში, სკ-ის 346-ე მუხლით.

4. ქირავნობის ურთიერთობის დამთავრება ვადის დაუცველად მოშლის მეშვეობით

ქირავნობის ხელშეკრულების განხორციელების დროს დამქირავებელი მოიპოვებს ნედრობას ქირავნობის საგანზე და შეუძლია გააფუჭოს ის ან გაანადგუროს. გარდა ამისა, ის ქირავნობის ხელშეკრულების განმავლობაში ასევე საკუთარ სამართლებრივ სიკეთეებს აყენებს ქირავნობის საგნიდან გამომდინარე რისკების ქვეშ. ამიტომაც, ქირავნობის ხელშეკრულება მოითხოვს ნდობაზე დამყარებულ თანაქმედებას ხელშეკრულების მხარეების მხრიდან.⁶⁴ თუ ერთ-ერთ მათგანს აღარ შეიძლება მოეთხოვოს ქირავნობის ურთიერთობის გაგრძელება მოშლისათვის დაწესებული ვადის დაცვამდე⁶⁵ ან რაიმე სხვა (ურთიერთობის) დასრულების შემადგენლობის დადგომამდე, მას აქვს ვადის დაუცველად ხელშეკრულების მოშლის უფლება სკ-ის 541-ე მუხლის მიხედვით. ეს ნორმა წარმოადგენს სპეციალურ დანაწესს სკ-ის 399-ე მუხლთან მიმართებით.

დამქირავებლის ვადის დაუცველად ხელშეკრულების მოშლის უფლება მოწესრიგებულია სკ-ის 541-ე მუხლში და განვრცობილია მომდევნო დანაწესში, საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის შემთხვევაზე. სკ-ის 541 I 1 მუხლის მიხედვით, თუ დაქირავებული ნივთი მთლიან-

ნად ან ნაწილობრივ გადაეცემა დამქირავებელს დაგვიანებით, ან, თუ მას შემდგომში ერთმევა სარგებლობის უფლება,⁶⁶ მას შეუძლია მოშალოს ქირავნობის ხელშეკრულება ვადის დაუცველად.⁶⁷ ვადის დაუცველად ხელშეკრულების მოშლის უფლება უნდა წარმოადგენდეს *ultima ratio*-ს და მისი გამოყენება, მეორე მხარის მიერ ვალდებულების დარღვევის საბაბით, შეიძლება მხოლოდ მას შემდეგ, რაც გამქირავებელს მიეცემა გარკვეული ვადა სარგებლობისათვის ხელშემშლელი გარემოების აღსაკვეთად (სკ-ის 541 I 2 მუხლი). ეს არ არის, რა თქმა უნდა, მოშლისათვის გათვალისწინებული ვადა, არამედ – ვადა ხელშეკრულების დარღვევის აღმოფხვრისათვის, რისი შესრულების შემდეგაც დამქირავებელი კარგავს ვადის დაუცველად მოშლის უფლებას. სკ-ის 542 II მუხლი ამ ვადის განსაზღვრას ზედმეტად მიიჩნევს, თუ იმ გარემოებათა შედეგად, რომლებიც ხელშეკრულებაზე უარის თქმის საფუძველს იძლევიან, დამქირავებელმა დაკარგა ინტერესი ამ ხელშეკრულებისადმი, კერძოდ, ნივთის მთლიანად ან ნაწილობრივ დაგვიანებული გადაცემა ან მოგვიანებით სარგებლობის უფლების წართმევა უნდა იყოს იმგვარი, რომ აკარგვინებდეს დამქირავებელს ინტერესს ხელშეკრულების გაგრძელების მიმართ. ინტერესის დაკარგვა ხელშეკრულების გაგრძელების მიმართ მნიშვნელოვანწილად არის დამოკიდებული ქირავნობის დარჩენილ ხანგრძლივობაზე; რაც უფრო ნაკლები დრო რჩება ურთიერთობის რეგულარული დასრულების შემადგენლობის დადგომამდე, მით უფრო მეტს იწონის ზემოთ ხსენებული

⁶⁴ *Bieber*, in *Münchener Kommentar zum BGB*, 7. Aufl. 2016, § 543 Rn. 1.

⁶⁵ მაგალითად, დამქირავებელი უფლებამოსილია, მოშალოს ხელშეკრულება, თუ გამქირავებელი, სასამართლო გადაწყვეტილებით დაკისრებული ვალდებულების უგულებელყოფით, დამქირავებლის კლიენტებისგან ითხოვს მიქირავებულ ფართზე ავტოსატრანსპორტო საშუალების დგომის საფასურის გადახდას და არ უზრუნველყოფს ქირავნობის საგნის ელექტროენერგიით მომარაგებას, სუსგ № ას-810-777-2016, 2017 წლის 13 აპრილი.

⁶⁶ მერიის გამგეობის მიერ დაქირავებული საგნის გამოთავისუფლების მოთხოვნა მისი ომის შედეგად დევნილი პირების თავშესაფრად გამოყენებისთვის ჩაითვალა დამქირავებლისთვის სარგებლობის უფლების წართმევად, რომელიც მას აძლევს ხელშეკრულების მოშლის შესაძლებლობას, სუსგ № ას-302-284-2014, 2014 წლის 5 დეკემბერი. თუმცა გაცილებით უფრო თანმიმდევრული იქნებოდა მსჯელობა, რომ ხელშეკრულება მოშალა მერიის გამგეობამ, როდესაც დამქირავებელს ფართის დაცლა მოსთხოვა და შემდგომ შეფასება იმისა, არსებობდა თუ არა დამქირავებლის მხრიდან ხელშეკრულების მოშლის წინაპირობები.

⁶⁷ სამეწარმეო საქმიანობის წარუმატებლობა არ შეიძლება გახდეს ქირავნობის მოშლის მართლზომიერი საფუძველი, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2013 წლის 17 დეკემბრის გადაწყვეტილება № 23/2867-13.

საფუძველი და უფრო მეტად ამართლებს დამქირავებლის ინტერესს, დაუყოვნებლივ დაამთავროს ქირავნობის ხელშეკრულება. საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობისას დამქირავებელს არ შეიძლება შეეზღუდოს ან აეკრძალოს სკ-ის 541 I მუხლით გათვალისწინებული მოშლის უფლება (სკ-ის 541 III მუხლი). გარდა აღნიშნულისა, საცხოვრებელი სადგომის დამქირავებელს შეუძლია ქირავნობის ხელშეკრულება მოშალოს ვადამდე, უფრო ზუსტად კი, ერთთვიანი ვადის დაცვით, თუ დამქირავებელს შესთავაზებს გადახდისუნარიან და მისაღებ ახალ დამქირავებელს, რომელიც თანახმაა ქირავნობის დარჩენილ დროში იყოს დამქირავებული. დამქირავებლის უფლება ვადის დაუცველად მოშალოს ქირავნობის ხელშეკრულება მონესრიგებულია სკ-ის 557-ე და 558-ე მუხლებში, იმ შემთხვევაში, თუ დამქირავებელი გაქირავებულ ნივთს მნიშვნელოვნად აზიანებს ან ქმნის მნიშვნელოვანი დაზიანების რეალურ საშიშროებას, ან არ იხდის ქირას სამი თვის განმავლობაში.

თუ ქირავნობა დადებულია რამდენიმე დამქირავებელთან ან დამქირავებელთან და ზემოთ ხსენებული, მოშლის უფლების მომნიჭებელი, საფუძველი არსებობს მხოლოდ ერთი პირის მიმართ, ხელშეკრულების განმარტების მეშვეობით უნდა დადგინდეს, მოშლის გაცხადება მხოლოდ კონკრეტული დამქირავებლის/დამქირავებლის მიმართ უნდა მოხდეს თუ ყველას მიმართ.⁶⁸ ჩვეულებრივ, მხოლოდ ერთი დამქირავებლის მხრიდან ხელშეკრულების დარღვევის შემთხვევაში, მოშლა დასაშვებია ყველა დამქირავებლის მიმართ, რადგან მათ შეერაცხებათ მისი გადაცდომა. ამის საპირისპიროდ, თუ ქირავნობის საგანი, მისი მდგომარეობიდან გამომდინარე, მხოლოდ ერთ-ერთი დამქირავებლის ჯანმრთელობას აყენებს ზიანს, ვადის დაუცველად ხელშეკრულების მოშლის უფლება, ჩვეულებრივ, მხოლოდ მას წარმოემოხება და მხოლოდ ის ტოვებს ქირავნობის ხელშეკრულებას.

ვადის დაუცველად მოშლისათვის აუცილებელი არ არის მისი დაუყოვნებლივ თუ დროის მოკლე მონაკვეთში გაცხადება იმ მომენტიდან, როდესაც მხარემ შეიტყო შესაბამისი საფუძველის არსებობის შესახებ. თუმცა, ამასთან, მოშლის გაცხადების დახანებამ შეიძლება მნიშვნელობა შეიძინოს სკ-ის 541 II მუხლის ფარგლებში ინტერესთა ანონ-დანონვისას და მიანიშნებს იმაზე, რომ მომშლელი მხარისათვის ხელშეკრულების დარღვევა არ ყოფილა განსაკუთრებულად საგრძნობი.⁶⁹ ამ დროს, მოშლის საფუძველი დროის გასვლასთან ერთად კარგავს თავის „მნიშვნელობას“. თუმცა, თუ დროის გასვლის მომენტის ინტეგრირება და მისი შემოწმება არ ხდება „მნიშვნელოვანი საფუძველის“ ფარგლებში, მაშინ სკ-ის 399-ე მუხლიდან გამომდინარეობს, რომ მოშლის გაცხადება უნდა მოხდეს კონკრეტული გარემოებებიდან გამომდინარე „შესაბამის ვადაში“, რადგან სკ-ის 541 II მუხლი, როგორც *lex specialis*, ამ შემთხვევაში არ განდევნის სკ-ის 399-ე მუხლს, არ შეიცავს რა მოცემული სიტუაციისათვის სპეციალურ დანაწესს.⁷⁰ თუმცა, ამისაგან დამოუკიდებლად, მხარეს, რომელსაც მინიჭებული აქვს მოშლის უფლება, უნდა ჰქონდეს აგრეთვე შესაბამისი ვადა მოსაფიქრებლად, რომელიც კონკრეტული შემთხვევის თავისებურებების მიხედვით განისაზღვრება.

ვადის დაუცველად გაცხადებული მოშლის ნამდვილობისათვის მნიშვნელოვანია მხოლოდ ის, ობიექტურად არსებობდა თუ არა მისი მისვლის მომენტისათვის გარემოება, რომლის გამოც, მომშლელ მხარეს აღარ შეიძლება მოეთხოვოს ხელშეკრულების გაგრძელება. მოშლის საფუძველის შესახებ მეორე მხარისათვის შეტყობინება არ წარმოადგენს მოშლის ნამდვილობის საფუძველს, თუმცა სკ-ის 8 III მუხლიდან შეიძლება გამომდინარეობდეს, მეორე მხარისათვის იმ არგუმენტების გაზიარების ვალდებულება, რომელიც გახდა მოშლის განმაპირობებელი.⁷¹ თუ მომშლელი თავის ამ ვალდებულებას

⁶⁸ *Rolfs*, in *Staudinger BGB*, Neubearbeitung 2018, § 542 Rn. 8 ff.

⁶⁹ *Bieber*, in *Münchener Kommentar zum BGB*, 7. Aufl. 2016, § 543 Rn. 30

⁷⁰ BGH, Urt. v. 23.04.2010 - LwZR 20/09.

⁷¹ *Rolfs*, in *Staudinger BGB*, Neubearbeitung 2018, § 542 Rn. 79.

ბას ბრალეულად არ ასრულებს, მან მეორე მხარეს უნდა აუნაზღაუროს ამით მიყენებული ზიანი სკ-ის 394 I მუხლი (მაგალითად, აზრს მოკლებული სასამართლო დავის ხარჯები).

ვადის დაცვით მოშლის უფლებისგან განსხვავებით, დაუშვებელია ვადის დაუცველად ხელშეკრულების მოშლის უფლების მხარეთა შეთანხმებით გამორიცხვა⁷² ან მისი გამოყენების მნიშვნელოვნად გართულება.⁷³ გარდა ამისა, მხარეებს არ აქვთ უფლება, გაითვალისწინონ რაიმე დამატებითი საფუძველი ვადის დაუცველად მოშლისათვის, თუმცა აქვთ უფლება დააკონკრეტონ გარემოება, რომელიც მიანიშნებს ინტერესის დაკარგვაზე სკ-ის 541 II მუხლის მიხედვით. თუ ვადის დაუცველად განხორციელებული მოშლა არანამდვილია მნიშვნელოვანი საფუძვლის არარსებობის გამო, მაშინ ის შეიძლება კონვერტირდეს (სკ-ის 60-ე მუხლი) ვადიან მოშლად იმ უახლოესი დასაშვები მომენტი-სათვის, თუ მომშლელს ნებისმიერ შემთხვევაში უნდოდა ქირავნობის ურთიერთობის დასრულება.⁷⁴

განსხვავებით გერმანელი კანონმდებლისაგან, რომელმაც ვადის დაუცველად მოშლის ნორმატიული შემადგენლობა (იხ. გსკ-ის 543-ე პარაგრაფი) „მნიშვნელოვანი საფუძვლის“ (როგორც დამქირავებლისათვის, ისე გამქირავებლისათვის) ცნების გარშემო ააგო, რომელიც შეიძლება სამართლის შემფარდებლის მიერ დაკონკრეტდეს და კანონი ამ შემთხვევების მხოლოდ სამაგალითო ჩამონათვალს შეიცავს (გსკ-ის 543 II პარაგრაფი), ქართველმა კანონმდებელმა განსხვავებული გზა აირჩია და ზემოთ ხსენებულ დანაწესებში ამომწურავად განერა ქირავნობის ხელშეკრულების ვადის დაუცველად მოშლის წინაპირობები, რაც სამართლის შემფარდებელს აღარ ანიჭებს ამ ნორმების ანალოგიით თუ ტელეოლოგიური ექსტენ-

სიით გამოყენების უფლებას სხვა შემთხვევებზე.

5. ქირავნობის ურთიერთობის კონკლუდენტური გაგრძელება (სკ-ის 559 II მუხლი)

ფაქტობრივად დამთავრებული ქირავნობის ურთიერთობა შეიძლება გაგრძელდეს ახალი შეთანხმების საფუძველზე, განუსაზღვრელი ვადით, თუ დამქირავებელი აგრძელებს ქირავნობის საგნის გამოყენებას და დამქირავებელი არ გამოთქვამს ამასთან დაკავშირებულ პრეტენზიას (სკ-ის 559 II მუხლი). ამით კანონმდებელი აფუძნებს გაუქმრეცელ ვარაუდს ხელშეკრულების გაგრძელებისა, რომელიც, განსხვავებით ფიქციისაგან, არ საჭიროებს მხარეთა გარიგებაუნარიანობას.⁷⁵ ამ შემთხვევაში მხარეთა რეალური ნება უმნიშვნელოა და არ ანიჭებს მათ შეცდომების უფლებას სკ-ის 73-ე და მომდევნო მუხლების მიხედვით.⁷⁶ გამქირავებელმა პრეტენზია ქირავნობის ურთიერთობის გაგრძელებასთან დაკავშირებით უნდა გამოთქვას იმ ვადაში, რომლის ათვლაც იწყება ნივთით სარგებლობის ფაქტის გაგრძელების შეტყობიდან და მისი ხანგრძლივობა განისაზღვრება ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპის მიხედვით (სკ-ის 8 III მუხლი) კონკრეტული შემთხვევის თავისებურებების გათვალისწინებით.

ნივთის გამოყენების გაგრძელება, სკ-ის 559 II მუხლის მიხედვით, გულისხმობს, რომ დამქირავებელი ქირავნობის დასრულების შემდეგაც ზუსტად ისევე ექცევა ნივთს, როგორც მანამდე.⁷⁷ მხოლოდ ნივთის დაბრუნებაზე უარის თქმა საკმარისი არ არის. გაგრძელებული ქირავნობის შინაარსი შეესატყვისება თავდაპირველი ქირავნობის შინაარსს იმ განსხვავებით, რომ ის განუსაზღვრელი ვადით გრძელდება.

სკ-ის 559 II მუხლით გათვალისწინებული პრეტენზია (შედავება) წარმოადგენს მიღებასა-

⁷² დასახელებული განსხვავების განხილვის გარეშე სასამართლომ მიიჩნია, რომ ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის უფლების სტანდარტული პირობით სრულად გამორიცხვა ეწინააღმდეგება სკ-ის 348 I ზ) მუხლს და ბათილია, სუსგ № ას-360-360-2018, 2018 წლის 4 ოქტომბერი.

⁷³ Bieber, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 543 Rn. 74.

⁷⁴ Looschelders, Schuldrecht BT, 76. Aufl. 2016, § 37, Rn. 462.

⁷⁵ Bieber, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 545 Rn. 1; Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts, II/1, 76. Aufl. 2013, § 14, 265 f.

⁷⁶ Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts, II/1, 76. Aufl. 2013, § 14, 265.

⁷⁷ Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts, II/1, 76. Aufl. 2013, § 14, 265.

ვალდებულო ნების გამოხატვას, რომელიც განცხადებულად და კონკლუდენტურად უნდა ნათელყოფდეს ხელშეკრულების დასრულების ნებას. მაგალითად, საკმარისია თუ გამქირავებელი აღძრავს სარჩელს დამქირავებლის წინააღმდეგ მისი გამოსახლების მოთხოვნით. როგორც ზემოთ იქნა აღნიშნული, პრეტენზიის გაცხადების ვადის ათვლა იწყება იმ მომენტიდან, როდესაც გამქირავებელმა შეიტყო დამქირავებლის მიერ სარგებლობის გაგრძელების შესახებ. გაუფრთხილებლობით ვერშეტყობა, ჩვეულებრივ, საკმარისი არ არის. პრეტენზიის გაცხადება შეიძლება ამ ვადის დაწყებამდეც, მაგალითად, მოშლის განცხადებასთან ერთად.⁷⁸ თუ მხარეები შეთანხმდნენ სკ-ის 559-ე მუხლისაგან განსხვავებულ წესზე და შეთანხმება ნამდვილია, ეს მაინც არ გამორიცხავს მხარეთა კონკლუდენტური მოქმედებით ქირავნობის ურთიერთობის გაგრძელების შესაძლებლობას.⁷⁹

IV. ქირავნობის ურთიერთობის უკუქცევა

ქირავნობის ურთიერთობის დასრულების ერთ-ერთი შემადგენლობის შესრულება იწვევს იმას, რომ ამ ურთიერთობიდან აღარ წარმოსდგება არც ერთი მხარის რაიმე ტიპის უფლება ან მოთხოვნა. გარდა ამისა, დასრულება წარმოუშობს მხარეებს უფლებებსა და მოვალეობებს, რაც ემსახურება ქირავნობის ურთიერთობის უკუქცევას.⁸⁰

1. გამქირავებლის უფლებები

ა) ქირავნობის საგნის დაბრუნება

აა) ზოგადი

ქირავნობის ურთიერთობის სამართლებრივად დასრულებასთან ერთად, დამქირავებელი, სკ-ის 564-ე მუხლის მიხედვით, ვალდებულია დაუბრუნოს გამქირავებელს ქირავნობის საგანი. ეს ვალდებულება არ არის სინალაგმატურ კავშირში გამქირავებლის ვალდებულებასთან, რომელიც წარმოსდგება სკ-ის 531 1 მუხლი-

დან. თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმებულან, დამქირავებელმა გამქირავებელს უნდა გადასცეს ნივთზე პირდაპირი მფლობელობა, ისევე, როგორც მას გადაეცა ეს პირდაპირი მფლობელობა სკ-ის 531 1 მუხლის მიხედვით.⁸¹ ეს მოთხოვნა ვრცელდება ასევე თანამქირავებულ ნივთებზე, როგორიც არის, მაგალითად, გასაღები.⁸² ნივთის უკან დაბრუნების ადგილი განისაზღვრება სკ-ის 362-ე მუხლით.

დამქირავებელმა ქირავნობის საგანი უნდა დააბრუნოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მდგომარეობაში. ეს შეიძლება აღმოჩნდეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ცვეთით გაუარესებული ან შეცვლილი მდგომარეობა (სკ-ის 547-ე მუხლი); თუმცა, სხვა მხრივ, ნივთის დაბრუნებამდე დამქირავებელმა უნდა აღმოფხვრას მისი მდგომარეობის ყოველგვარი ცვლილება⁸³ თუ გაუარესება.⁸⁴ დამატებით დამქირავებელი ვალდებულია ჩაატაროს კოსმეტიკური რემონტი, თუ ეს გათვალისწინებულია ხელშეკრულებით. თუმცა ნივთის ისეთ მდგომარეობაში დაბრუნება, რომელიც არ შეესაბამება ხელშეკრულებით გათვალისწინებულს, გამქირავებელს არ ანიჭებს უფლებას უარი თქვას მის მიღებაზე ისე, რომ ამით არ გახდეს ვადაგადაცილებული.⁸⁵ ვადის გადაცილებისათვის აქ გადამწყვეტია, საერთოდ არის თუ არა სახეზე „ქირავნობის საგნის“ დაბრუნება სკ-ის 564-ე მუხლის გაგებით და შემოთავაზებულია თუ არა ეს დამქირავებლის მხრიდან. მაგალითად, ეს შემთხვევა არ გვაქვს სახეზე, როდესაც დამქირავებელი პირადი ნივთების უმრავლესობას დაქირავებულ ბინაში ტოვებს.⁸⁶

⁸¹ BGH WM 1991, 1884; *Bieber*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 546 Rn. 4.

⁸² *Bieber*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 546 Rn. 6.

⁸³ გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც დამქირავებელს ჰქონდა მინიჭებული საგნის რეკონსტრუქციის უფლება. ნივთის ამგვარი ცვლილება არ მიიჩნევა ზიანის ანაზღაურების წინაპირობად, სუსგ № ას-744-705-2015, 2016 წლის 12 იანვარი. რეკონსტრუქციის უფლების არარსებობის შემთხვევაში ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა ეფუძნება სკ-ის 548 III მუხლს, სუსგ № ას-444-419-2014 2015 წლის 2 თებერვალი.

⁸⁴ BGH, Urt. v. 06.11.2013 - VIII ZR 416/12.

⁸⁵ BGHZ 86, 204.

⁸⁶ *Rolfs*, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 546 Rn. 29.

⁷⁸ BGH, Urt. v. 21.04.2010 - VIII ZR 184/09.

⁷⁹ BGH NJ 2013, 486.

⁸⁰ BGH MDR 2015, 998.

თუ გამქირავებელი ამავდროულად გაქირავებული ნივთის მესაკუთრედ გვევლინება, მისი მოთხოვნა, სკ-ის 564-ე მუხლიდან, კონკურირებს უკან დაბრუნების საწინააღმდეგო მოთხოვნასთან (სკ-ის 172 I მუხლი).⁸⁷ იმ შემთხვევაში, თუ დამქირავებელი არ ასრულებს უკან დაბრუნების ვალდებულებას, სამართლებრივი შედეგები განისაზღვრება სკ-ის 547 I მუხლის სპეციალური წესით, ისევე, როგორც ზოგადი წესების შესაბამისად სკ-ის 404, 400-ე მუხლების (ვადის გადაცილება) ან სკ-ის 394 I-III მუხლების მიხედვით.⁸⁸ თუ უკან დასაბრუნებელი ნივთი, მისი ხელშეკრულების საწინააღმდეგო გამოყენების ან მოვალის ვალდებულების დარღვევის გამო, ვერ ბრუნდება ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მდგომარეობაში, დამქირავებელი ანაზღაურებს ზიანს სკ-ის 394 I მუხლის მიხედვით, სკ-ის 316 II მუხლიდან გამომდინარე ვალდებულების დარღვევის გამო.⁸⁹

ბბ) მესამე პირისაგან ნივთის დაბრუნების მოთხოვნა (სკ-ის 566-ე მუხლი)

სკ-ის 566-ე მუხლის შესაბამისად, გამქირავებელს, ქირავნობის ურთიერთობის დასრულების შემდეგ, აქვს ასევე იმ მესამე პირისაგან ნივთის დაბრუნების მოთხოვნა, რომელთანაც ნივთი აღმოჩნდა დამქირავებლების ნებით და რომელსაც გამქირავებლის წინაშე არ აქვს ამ ნივთის ფლობის უფლება (მაგალითად, ქვემოქირავნი).⁹⁰ ეს დანაწესი წარმოადგენს ვადის თანაკისრების კანონისმიერ შემთხვევას, როდესაც სკ-ის 564-ე მუხლით დამქირავებლისათვის დაკისრებული ვალდებულება ეკისრება ასევე მესამე პირსაც.⁹¹ ორივე, გარდა შემთხვევისა, როდესაც გამქირავებელი, გამონაკლისის სახით, თავისუფლდება შესრულების ვალდებულებისაგან (მაგალითად, შეუძლებლობა), წარმოადგენენ სოლიდარული მოვალეობს ნივთის

დაბრუნების ვალდებულებასთან დაკავშირებით.

სკ-ის 566-ე მუხლიდან წარმომდგარი უკან დაბრუნების ვალდებულებისათვის უმნიშვნელოა, ჰქონდა თუ არა დამქირავებელს ნივთის მესამე პირისათვის გადაცემის უფლებამოსილება.⁹² დაბრუნების ვალდებულების შინაარსისათვის გადამწყვეტია დამქირავებელსა და დამქირავებულთა შორის არსებული ძირითადი შეთანხმება და უმნიშვნელოა ის, თუ რა შეათანხმა, თავის მხრივ, დამქირავებელმა მესამე პირთან. ამგვარად, მესამე პირის ფლობის უფლება, რომელიც მას აქვს დამქირავებლის მიმართ, ვერ შეუშლის ხელს გამქირავებლის გამოთხოვის მოთხოვნის განხორციელებას.⁹³

ბ) მოთხოვნები ნივთის დაუბრუნებლობის შემთხვევაში (სკ-ის 567-ე მუხლი)

თუ დამქირავებელი ქირავნობის ურთიერთობის დასრულების შემდეგ არ აბრუნებს ქირავნობის საგანს, სკ-ის 567 I მუხლი ანიჭებს გამქირავებელს ბრალისაგან დამოუკიდებელ მოთხოვნის უფლებას დამქირავებლის მიმართ. თუმცა ამგვარი არდაბრუნება მხოლოდ მაშინ არის სახეზე, როდესაც დამქირავებელი ქირავნობის საგანს არ გადასცემს გამქირავებელს მისი ნების საწინააღმდეგოდ და ვალდებულების დარღვევით.⁹⁴ ამიტომაც, მოთხოვნა სკ-ის 567 I მუხლის შესაბამისად გამორიცხულია, თუ დამქირავებელი თავისუფლდება უკან დაბრუნების ვალდებულებისგან შეუძლებლობის საბაბით, თუმცა ეს შემთხვევა მესამე პირისათვის ნივთის გადაცემის დროს მხოლოდ გამონაკლისის სახით შეიძლება გვექონდეს სახეზე.⁹⁵ იგივე წესი მოქმედებს იმ შემთხვევაში, როდესაც გამქირავებელი ქირავნობის ურთიერთობას გაგრძელებულად მიიჩნევს, რადგან, მისი აზრით, არანამდვილია დამქირავებლის მიერ (ვადის დაცვით თუ ვადის დაუცველად) გაცხადებული მოშლა; ამ კონსტელაციაშიც გამქირავებელს

⁸⁷ სუსგ № ას-1038-2018, 2018 წლის 31 აგვისტო, სუსგ № ას-869-2019, 2019 წლის 26 ივლისი.

⁸⁸ BGH, Urt. v. 12.07.2017 - VIII ZR 214/16.

⁸⁹ BGH, Urt. v. 06.11.2013 - VIII ZR 416/12.

⁹⁰ Rofls, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 546 Rn. 78 ff.

⁹¹ Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts, II/1, 76. Aufl. 2017, § 270.

⁹² Bieber, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 546 Rn. 22.

⁹³ Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts, II/1, 76. Aufl. 2017, § 270.

⁹⁴ BGHZ 90, 145; BGH, Urt. v. 12.07.2017 - VIII ZR 214/16.

⁹⁵ BGH NJW 1984, 1527.

არ აქვს ნივთის უკან მიღების ნება, ამიტომაც, სკ-ის 567 I მუხლის მიხედვით, ანაზღაურების მოთხოვნა გამორიცხულია უკან მოპოვების ნების არარსებობის გამო.⁹⁶

ნივთის დაუბრუნებლობის შემთხვევაში, სკ-ის 567 I მუხლის მიხედვით, წარმოიშობა კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობა დასრულებული ქირავნობის მხარეებს შორის.⁹⁷ დამქირავებელი ვალდებულია გადაიხადოს, სულ მცირე, ის ქირა, რისი გადახდის ვალდებულებაც ეკისრებოდა მას ხელშეკრულების საფუძველზე. თუმცა დამქირავებელს ამის მაგივრად შეუძლია მოითხოვოს გაზრდილი ქირის გადახდა, რომელიც შეესატყვისება დროის ამ მონაკვეთში მოცემულ ტერიტორიაზე მსგავსი ნივთის ქირას.⁹⁸ გარდა ამისა, ამ კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობიდან გამომდინარეობს მოვლისა და გულისხმიერების ვალდებულებები, რომლებიც ეკისრება დამქირავებელს. ამის საპირისპიროდ, დამქირავებელს აღარ აწევს ვალდებულებები სკ-ის 531-ე და მომდევნო მუხლების მიხედვით.⁹⁹ ეს ძალაშია ასევე ნივთის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მდგომარეობაში შენარჩუნების ვალდებულების მიმართ (სკ-ის 532-ე მუხლი),¹⁰⁰ ამიტომაც, დროის იმ მონაკვეთისათვის, როდესაც დამქირავებელი არ აბრუნებს ნივთს, გადასახდელი ქირა არ მცირდება სკ-ის 536 I 1 მუხლის მიხედვით, მაშინაც კი, როდესაც მთელი ამ დროის განმავლობაში ქირავნობის საგანი ნაკლოვანია.¹⁰¹

გარდა ნივთით სარგებლობისათვის ანაზღაურებისა, დამქირავებელს შეუძლია მოითხოვოს დამქირავებლისაგან ზიანის ანაზღაურება (სკ-ის 394-ე და მომდევნო მუხლები) ზოგადი დანაწესების მიხედვით (სკ-ის 567 II მუხლი). ეს წესი მოქმედებს ასევე სკ-ის 163-ე და მომდევნო ან 976-ე და მომდევნო მუხლებიდან წარმომდგარი მოთხოვნების მიმართაც,¹⁰² თუმცა უსაფუძვე-

ლო გამდიდრებიდან წარმოშობილი მოთხოვნისათვის აუცილებელია, რომ დამქირავებელმა რეალურად გამოიყენოს დამქირავებული ნივთი.¹⁰³ ამიტომაც, არც მხოლოდ (დამქირავებლის) ერთპიროვნული მფლობელობა და არც მესამე პირის მხრიდან ნივთის გამოყენება არ იწვევს დამქირავებლის კონდიქციურ პასუხისმგებლობას იმ სარგებლის ანაზღაურებასთან დაკავშირებით, რომელიც ვერ მიიღო დამქირავებელმა.¹⁰⁴

2. დამქირავებლის უფლებები

ა) წინასწარ გადახდილი ქირის ანაზღაურება

ქირავნობის ურთიერთობის დასრულების შემდეგ დამქირავებელმა უნდა დაუბრუნოს დამქირავებელს ქირის თანხა, რომელიც ამ უკანასკნელმა გადაიხადა წინასწარ, დროის იმ მონაკვეთისათვის, რომლის განმავლობაშიც ქირავნობის ურთიერთობა აღარ გაგრძელდა.¹⁰⁵ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსისაგან განსხვავებით (გსკ-ის 547-ე პარაგრაფი) საქართველო სამოქალაქო კოდექსი ამ ზედმეტად გადახდილი ქირის უკან დაბრუნების რაიმე სპეციალურ მოთხოვნას არ ითვალისწინებს ქირავნობის სამართალში, ამიტომაც ეს მოთხოვნა შეიძლება მხოლოდ უსაფუძველო გამდიდრების სამართლიდან წარმოსდგეს. თუ ქირავნობის ურთიერთობის დასრულება მოხდა დამქირავებლის ბრალის გარეშე, მაშინ მას შეუძლია მიუთითოს განმდიდრებაზე (სკ-ის 979 III მუხლი). მისი ბრალით ქირავნობის დასრულების შემთხვევაში ის, ჩვეულებრივ, გამკაცრებულად აგებს პასუხს სკ-ის 981-ე მუხლის მიხედვით და ვეღარ მიუთითებს განმდიდრებაზე. დამქირავებლის ბრალი არ არის სახეზე, თუ, მაგალითად, ქირა-

⁹⁶ BGH, Ur. v. 12.07.2017 - VIII ZR 214/16.

⁹⁷ BGH, Ur. v. 27.05.2015 - XII ZR 66/13.

⁹⁸ BGH NJW 1999, 2808.

⁹⁹ Rofls, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 546a Rn. 6 f.

¹⁰⁰ BGH, Ur. v. 27.05.2015 - XII ZR 66/13.

¹⁰¹ BGH, Ur. v. 27.05.2015 - XII ZR 66/13.

¹⁰² BGH MDR 2017, 1177.

¹⁰³ BGH MDR 2017, 1177.

¹⁰⁴ BGH, Ur. v. 12.07.2017 - VIII ZR 214/16.

¹⁰⁵ გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ქირავნობა მოიშალა ვადამდე დამქირავებლის ბრალით - ზედმეტად გადახდილი თანხა მიიჩნევა იმ მიუღებელი სარგებლის ანაზღაურებად, რომელიც დამქირავებელს ურთიერთობის ჩვეულებრივ დასრულებამდე უნდა მიეღო, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2013 წლის 17 დეკემბრის გადაწყვეტილება № 23/2867-13.

ვნობის ურთიერთობა მთავრდება ვადის ამოწურვის ან პირობის დადგომის საფუძველზე. რაც შეეხება მოშლას, აქ გადამწყვეტია, თუ რომელი მხარის ბრალეული ქმედებით იყო გამონეული მოშლის საფუძველი და არა ის, თუ რომელმა მხარემ განაცხადა ეს მოშლა.¹⁰⁶ გარდა აღნიშნულისა, გამქირავებლის მხრიდან, მისი ბრალის გარეშე ქირავნობის ურთიერთობის დასრულების შემთხვევაში, განმდიდრებაზე მითითებას შეიძლება წინ აღუდგეს ორმხრივი გარიგების უკუქცევისათვის გათვალისწინებული სპეციალური წესები.

ზემოთ მოყვანილი წესები უცვლელად ვრცელდება დამქირავებლის მიერ განხორციელებულ სხვა შესრულებებზე, რომელიც ითვლება ქირის ანგარიშში.

ბ) აღჭურვილობის წაღების უფლება

დამქირავებელს უფლება აქვს წაიღოს ყველა ნივთი, რომლითაც მან აღჭურვა ქირავნობის საგანი (სკ-ის 546 I მუხლი), რაც მოიცავს ყველა მოძრავ ნივთს, რომელიც თავისი დანიშნულებით ემსახურება ქირავნობის საგანს და ამასთან, ამ კავშირის მიუხედავად შეიძლება შეფასდეს, როგორც დამატებითი აღჭურვილობა.¹⁰⁷ ეს ეხება, მაგალითად, პირსაბანს ან გაზქურას და არ ეხება შპალერს ან ფანჯრის მინებს.

წაღების უფლების ცალკე გათვალისწინება აუცილებელია, რადგან დამქირავებელმა შესაძლოა მოიპოვოს საკუთრების უფლება ამ ნივთებზე სკ-ის 193 და მომდევნო მუხლების მიხედვით.¹⁰⁸ თუ დამქირავებელი რჩება ამ ნივთების მესაკუთრე, წამოღების უფლება გამოიწვევს ნივთების გამოთხოვის სხვა მოთხოვნებს, რომლებიც შეიძლება ჰქონოდა დამქირავებელს, მაგალითად, სკ-ის 172 I მუხლიდან წარმომდგარ მოთხოვნას. ამიტომაც, დამქირავებელს ევალება მხოლოდ ამ ნივთის წაღების თმენა.¹⁰⁹

სანამ დამქირავებელი ჯერ კიდევ ფლობს ქირავნობის საგანს, მას უფლება აქვს გამოაცალკევოს ეს აღჭურვილობა, თუმცა, ამასთან უნდა აღმოფხვრას ამის შედეგები (ქირავნობის საგნის დაზიანება, დეფორმირება და ა. შ.). ამის საპირისპიროდ, თუ ქირავნობის საგანი უკვე დამქირავებლის მფლობელობაშია, მან უნდა მიანიჭოს დამქირავებელს ზემოთ ხსენებული გამოცალკევების უფლება. სკ-ის 573-ე მუხლის ანალოგიით, ეს მოთხოვნები ხანდაზმული ხდება ქირავნობის ურთიერთობის დასრულებიდან ექვს თვეში.

გ) ურთიერთობის დასრულების შემდეგ მეორე მხარის ინტერესების დაცვის ვალდებულება

ქირავნობის ურთიერთობის დასრულების შემდეგაც თითოეულ მხარეს შეიძლება დაეკისროს მეორე მხარის ინტერესებისათვის ანგარიშის განევის ვალდებულება სკ-ის 316 II მუხლის მიხედვით. მაგალითად, დამქირავებელს აქვს უფლება გარკვეული დროის განმავლობაში (რომელიც განისაზღვრება ქირავნობის ურთიერთობის ხანგრძლივობის მიხედვით), კომერციული ფართის ქირავნობის დასრულების შემდეგაც, განათავსოს მასზე აბრა, რომელიც მის ახალ მისამართზე მიანიშნებს.¹¹⁰ დამქირავებელს ასევე აქვს ვალდებულება ქირავნობის ურთიერთობის დასრულების შემდეგაც შეინახოს წერილები და სხვა საფოსტო გზავნილები, რომლებიც მოვა დამქირავებლის სახელზე მას შემდეგ, რაც ის დატოვებს ბინას.¹¹¹

V. დამქირავებლის დაცვა ნივთზე უფლება-მოთხოვნის მქონე მესამე პირთაგან

1. ზოგადი

იმ შემთხვევაში, თუ დამქირავებელი არ არის მიქირავებული საგნის მესაკუთრე ან, თუ ეს სა-

¹⁰⁶ Rolfs, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 547 Rn. 14, 17.

¹⁰⁷ BGH NJW 1987, 2861.

¹⁰⁸ Looschelders, Schuldrecht BT, ზემოთ სქ. 37, Rn. 407.

¹⁰⁹ BGH NJW 1987, 2861

¹¹⁰ თუმცა შდრ. 2018 წლის 20 აპრილის განჩინება № ას-1154-1109-2016, აღწერილობითი ნაწილი, 1.1-ე პუნქტი, რომლის მიხედვითაც დამქირავებელმა მოშლის შეტყობინებით მოითხოვა, მათ შორის, შენობის ფასადიდან სარეკლამო აბრის მოხსნა.

¹¹¹ LG Darmstadt, Urt. v. 30.12.2013 - 25 T 138/13.

განი დატვირთულია სანივთო უფლებით (მაგალითად უზუფრუქტით სკ-ის 242-ე და მომდევნო მუხლების მიხედვით), ჩვეულებრივ, ის ვერ ახერხებს მიაწვდის დამქირავებელს ნივთით სარგებლობის შესაძლებლობა. ნივთზე უფლებამოსილების მქონე მესამე პირის მიმართ, დამქირავებელს, ჩვეულებრივ, არანაირი უფლება არ აქვს და ზემოთ ხსენებული რისკი მისი სატარებელია, რადგან ქირავნობა, პირველ რიგში, მას მხოლოდ დამქირავებლის მიმართ ანიჭებს უფლებებს, რომელთა შეუსრულებლობის შემთხვევაში მას მხოლოდ სკ-ის 394-ე და მომდევნო მუხლებით გათვალისწინებული მოთხოვნები შეიძლება ჰქონდეს დამქირავებლის მიმართ. თუმცა დამქირავებლის დაცვის მიზნით სკ-ის 572-ე მუხლი ითვალისწინებს, რომ, გაქირავებული ნივთის გასხვისების შემთხვევაში, შემძენი ხდება ახალი დამქირავებელი და ანაცვლებს წინა დამქირავებელს, მთელი მისი უფლებებითა და მოვალეობებით. საკამათოა ამ ჩანაცვლების სამართლებრივი ბუნება; არის ეს კანონით გათვალისწინებული ხელშეკრულების გადაკისრება (რა შემთხვევაშიც დამქირავებლის სასარგებლოდ გამოიყენება სკ-ის 207-ე, 201 II და მომდევნო მუხლები) თუ საქმე ეხება ახალი ქირავნობის ურთიერთობის წარმოშობას მიქირავებული ნივთის შემძენთან, რომლის შინაარსი იდენტურია თავდაპირველი ქირავნობისა.¹¹² ამ კამათის გადაწყვეტა შეიძლება იმგვარად, რომ, მართალია, საქმე ეხება კანონით გათვალისწინებულ ხელშეკრულების გადაკისრებას, თუმცა მისი მოქმედება ამოიწურება უფლებებით და მოვალეობებით ქირავნობიდან და არ ვრცელდება სხვა ურთიერთობებზე დამქირავებელსა და თავდაპირველ დამქირავებელს შორის. ამიტომაც დამქირავებელს შეუძლია წაუყენოს ახალ დამქირავებელს მხოლოდ ის შესაგებლები სკ-ის 207-ე, 201 II მუხლის მიხედვით, რომლებიც გამომდინარეობს ქირავნობიდან, მაგრამ არა მასსა და პირველ დამქირავებელს შორის არსებული სხვა ურთიერთობიდან.

2. სკ-ის 572-ე მუხლის წინაპირობები

სკ-ის 572-ე მუხლში მოწესრიგებული ხელშეკრულების გადაკისრების წინაპირობას წარმოადგენს დამქირავებელსა და თავდაპირველ დამქირავებელს შორის ნამდვილი ქირავნობის ურთიერთობის არსებობა და მიქირავებული ნივთის გადაცემა დამქირავებლისათვის. მხოლოდ ამ შემთხვევაში არსებობს დამქირავებლის გაძლიერებული დაცვის აუცილებლობა და, გარდა ამისა, შემძენს აქვს არსებული ქირავნობის ურთიერთობის შეცნობის შესაძლებლობა. თუ გასხვისება ხდება მიქირავებული საგნის გადაცემამდე, ხელშეკრულების გადაკისრება ხდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ შემძენმა დამქირავებელთან დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე იკისრა ქირავნობიდან წარმოშობილი ვალდებულებების შესრულება.

გარდა აღნიშნულისა, აუცილებელია, რომ განმკარგავი დამქირავებელი იყოს, ამავედროულად, ასევე ქირავნობის საგანზე სანივთო უფლების მფლობელი, ანუ, ჩვეულებრივ, მესაკუთრე.¹¹³ ამიტომაც, დამქირავებელი არ არის დაცული, თუ ნივთს „განკარგავს“ არაუფლებამოსილი პირი და შემძენი მხოლოდ საკუთარი კეთილსინდისიერების ნყალობით (ანუ კანონის და არა გარიგების საფუძველზე) მოიპოვებს მასზე საკუთრებას (სკ-ის 185, 187-ე მუხლები).¹¹⁴ ამ შემთხვევაში სახეზე არ არის „გასხვისება“ სკ-ის 572-ე მუხლის გაგებით, რაც გამართლებულია ასევე იმ არგუმენტითაც, რომ დამქირავებელს ამ შემთხვევაში არც თავდაპირველი მესაკუთრის მიმართ არ ექნებოდა შესაბამისი უფლებები. ამის საპირისპიროდ უმნიშვნელოა, თუ რა კაუზალური გარიგება უდევს გასხვისებას საფუძველად.

¹¹² BGH, Urt. v. 28.11.2001 - XII ZR 197/99.

¹¹³ BGH NJW 2003, 2158; BGH, Urt. v. 22.10.2003 - XII ZR 119/02; Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts, II/1, ზემოთ სქ. 14, 243.

¹¹⁴ M. Wolf /L. Raiser, Sachenrecht, 10. Bearbeitung, Tübingen 1957, 247.

3. ხელშეკრულების გადაკისრების სამართლებრივი შედეგები

ა) ქირავნობიდან წარმოშობილი უფლებებისა და ვალდებულებების გადასვლა

ქირავნობის საგნის შემძენი ანაცვლებს წინა მესაკუთრეს და მასზე გადადის ყველა უფლება და მოვალეობა ქირავნობის საგანზე სანივთო უფლების გადასვლასთან ერთად. სკ-ის 572-ე მუხლი საუბრობს „ქირავნობის ურთიერთობიდან გამომდინარე უფლებებისა და მოვალეობების“ შესახებ, მაგრამ ნორმის მიზნიდან გამომდინარე ის უნდა განიმარტოს იმგვარად, რომ შემძენი წარმოდგენს მხოლოდ იმ მოთხოვნების ადრესატს, რომლებიც ვადამოსული ხდება საკუთრების გადასვლის შემდეგ. საკუთრების გადასვლამდე ვადამოსული მოთხოვნები მიმართულია თავდაპირველი გამქირაველის წინააღმდეგ. თუმცა შემძენის მიმართ წარმოიშობა ზიანის ანაზღაურების ის მოთხოვნები, რომელთა საფუძველსაც წარმოადგენს, მაგალითად, საკუთრების გადაცემამდე არსებული ნივთის ნაკლი, რომელმაც ზიანი საკუთრების გადაცემის შემდეგ გამოიწვია.¹¹⁵ გარდა ამისა, გამქირაველის ვალდებულება ნივთის გადაცემასთან დაკავშირებით სკ-ის 531 I მუხლიდან, ქირავნობის ურთიერთობის განგრძობადი ხასიათის გამო, ყოველ ჯერზე თავიდან წარმოიშობა, რის გამოც ის მომავალში უკვე შემძენს ეხება. ქირავნობის შეცილების გაცხადება, მისი *extunc*-მოქმედების გამო (სკ-ის 59 II მუხლი) უნდა მოხდეს თავდაპირველი გამქირაველის მიმართ, რის შემდეგაც უკუქცევითი ძალით ქარწყდება ასევე ხელშეკრულების გადაკისრებაც, მაშინ, როდესაც მოშლა გასხვისების შემდეგ უკვე შემძენის მიმართ უნდა გაცხადდეს.¹¹⁶ თუ მოშლის გაცხადება გასხვისებამდე მოხდა, ხელშეკრულების გადაკისრება ხდე-

ბა უკუქცევის ნაწილში სკ-ის 564-ე და მომდევნო მუხლების მიხედვით.¹¹⁷

VI. ქირავნობის მოქმედება მესამე პირთა მიმართ

ქირავნობის მიმდინარეობისას დასაშვებია შეთანხმებით (ხელშეკრულებით) დამქირაველის ცვლილება, მაგალითად, დამქირაველს, მომდენო დამქირაველსა და გამქირაველს შორის სამხმრივი ხელშეკრულების დადებით ან დამქირაველსა და მომდევნო დამქირაველს შორის შეთანხმებით, რომელზეც თანხმობას აცხადებს გამქირაველი.¹¹⁸ მხარეთა შეთანხმებით დასაშვებია ასევე გამქირაველის პიროვნების ჩანაცვლება ხელშეკრულების გადაკისრების ფორმით. სპეციალური წესი მოქმედებს გაქირავებული საგნის გასხვისებისას (სკ-ის 572-ე მუხლი). თუ ეს ხდება საგნის დამქირაველისათვის გადაცემის შემდეგ, ამ დროს თავად კანონი ადგენს ხელშეკრულების გადასვლას ქირავნობის საგნის ახალ მესაკუთრეზე. გარდა აღნიშნულისა, ქირავნობის ხელშეკრულებას, ზოგადი პრინციპების თანახმად, შეიძლება ჰქონდეს 316 II მუხლის გაგებით დამცავი ეფექტი მესამე პირთა მიმართ.¹¹⁹ მათ, მართალია, არ გააჩნიათ გამქირაველისგან შესრულების მოთხოვნა სკ-ის 531 I მუხლის მიხედვით, თუმცა სახელშეკრულებო ვალდებულებები, რომლებიც მიმართულია დამქირაველის სამართლებრივი სიკეთეების დაცვისაკენ, როგორცაა მისი სიცოცხლე, ჯანმრთელობა, ვრცელდება ასევე იმ პირზე, რომლის შემთხვევაშიც გამქირაველს უნდა ევარაუდა, რომ ის იმგვარ ინტენსიურ შეხებაში მოვიდოდა დაქირავებულ საგანთან, როგორც თავად დამქირაველი.¹²⁰ ამ ფორმით დაცულ პირთა წრეს განეკუთვნება, პირველ რიგში, საწარმოს თანამშრომლები, რომლებსაც ამ საწარმოს მიერ დაქი-

¹¹⁵ BGHZ 49, 350; *Emmerich*, in *Staudinger BGB*, Neubearbeitung 2018, § 566 Rn. 54.

¹¹⁶ *Emmerich*, in *Staudinger BGB*, Neubearbeitung 2018, § 566 Rn. 42 ff.

¹¹⁷ *Häublein*, in *Münchener Kommentar zum BGB*, 7. Aufl. 2016, § 566 Rn. 12.

¹¹⁸ BGHZ 137, 255; *Larenz*, *Lehrbuch des Schuldrechts*, II/1, 76. Mot. S. 14, 216.

¹¹⁹ BGH NJW 1973, 2059; BGH NJW 1978, 1426

გ. რუსიაშვილი, ვალდებულებითი სამართლის ზოგადი ნაწილი, თბილისი 2020, 229-ე და მომდევნო გვერდები.

¹²⁰ *Esser/Weyers*, *Schuldrecht BT II/1*, 76. Mot. S. 1, 141.

რავებულ სივრცეში უნევთ საქმიანობა,¹²¹ ასევე დამქირავებლის მეუღლე ან ნათესავები თუ

სხვა ახლობლები ბინის ქირავნობის შემთხვევაში, თუ ისინი თავად არ ხდებიან ხელშეკრულების მხარეები.¹²²

¹²¹ BGH, Urt. v. 21.07.2010 - XII ZR 189/08.

¹²² *Emmerich*, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 536a Rn. 18; რუსიაშვილი, ვალდებულებითი სამართლის ზოგადი ნაწილი, იხ. ზემოთ სქ. 2, 230-ე და მომდევნო მუხლები.