

ორი საკანონმდებლო ხარვეზი იჯარის მომწესრიგებელ ნორმებში

დავით მაისურაძე

თინათინ წერეთლის სახელობის სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის მეცნიერი თანამშრომელი,
ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის იურიდიული ფაკულტეტის მთავარი სპეციალისტი

I. შესავალი

წინამდებარე სტატია ეხება ორ საკანონმდებლო ხარვეზს, რომელიც სამოქალაქო კოდექსის სახელშეკრულებო სამართლის კერძო ნაწილის V თავშია მოცემული. ამ ორ ხარვეზს შორის რაიმე სხვა შინაარსობრივი კავშირი არ არსებობს, გარდა იმისა, რომ ორივე მათგანი იჯარის ხელშეკრულებას ეხება.

პირველი ხარვეზი სკ-ის 582-ე მუხლში 2011 წელს შეტანილ ცვლილებას უკავშირდება. მეორე ხარვეზი კი სკ-ის 583 III მუხლის არასწორმა სისტემურმა მდებარეობამ გამოიწვია და კოდექსის პირვანდელი რედაქციიდანვე არსებობს. სტატიაში შემოთავაზებულია საკანონმდებლო ცვლილებები ხარვეზების აღმოსაფხვრელად; ასევე ტელეოლოგიური განმარტებები, რომლებმაც, მათი სამოსამართლო პრაქტიკაში გაზიარების შემთხვევაში, შესაძლოა, ნაწილობრივ მა-

ინც აირიდონ თავიდან საკანონმდებლო ხარვეზის უარყოფითი შედეგები.

II. სკ-ის 582-ე მუხლი:

კანონი გაუთვალისწინებელი რისკისგან მხოლოდ მაშინ გიცავს, როცა რისკს წინასწარ გათვლი

სკ-ის 582-ე მუხლი იჯარის ხელშეკრულებით სათვის აწესებს ათ წელზე მეტი ვადით დადებული ხელშეკრულების მოშლის შესაძლებლობას ათი წლის გასვლის შემდეგ სკ-ის 561-ე მუხლით დადგენილი წესით. შესაბამისად, ათი წლის გასვლის შემდეგ ორივე მხარეს აქვს უფლება, ყოველგვარი დამატებითი წინაპირობის გარეშე, სამთვლიანი ვადის დაცვით მოშალოს საიჯარო ურთიერთობა. 2011 წელს სკ-ის 582-ე მუხლის ტექსტი საკანონმდებლო ცვლილების შედეგად შეიცვალა:

თავდაპირველი რედაქცია	2011 წლის ცვლილებების შემდეგ
მუხლი 582. ათ წელზე მეტი ვადით დადებული იჯარის ხელშეკრულების მოშლა თუ იჯარის ხელშეკრულება იდება ათ წელზე მეტი ვადით, მაშინ ამ ვადის გასვლის შემდეგ თითოეულ მხარეს შეუძლია საიჯარო ურთიერთობა მოშალოს 561-ე მუხლით დადგენილ ვადაში.	მუხლი 582. ათ წელზე მეტი ვადით დადებული იჯარის ხელშეკრულების მოშლა თუ იჯარის ხელშეკრულება იდება ათ წელზე მეტი ვადით, მაშინ ათი წლის გასვლის შემდეგ თითოეულ მხარეს შეუძლია მოშალოს საიჯარო ურთიერთობა ამ კოდექსის 561-ე მუხლით დადგენილ ვადაში, თუ აღნიშნული პირობა გათვალისწინებულია იჯარის ხელშეკრულებით.

მუხლის თავდაპირველი რედაქცია, რომელსაც აკლდა სიტყვები „თუ აღნიშნული პირობა გათვალისწინებულია იჯარის ხელშეკრულებით“, მზნად ისახავდა მხარეთა დაცვას შეუსაბამოდ ხანგრძლივი სახელშეკრულებო ბოჭვისაგან. თუმცა ეს მუხლი საკანონმდებლო ტექნიკის თვალსაზრისით ზედმეტი იყო, რადგან ქირავნობის ხელშეკრულებისთვის ანალოგიური შინაარსისა და სიტყვათწყობის ნორმას ადგენს სკ-ის 570-ე მუხლიც, რომელიც სკ-ის 581 II მუხლის ძალით იჯარაზეც გავრცელდებოდა. ამდენად, იდენტური ტექსტების განმეორებით კანონმდებელი ერთგვარად ხაზს უსვამდა ამ ნორმის და მისი მიზნის – შეუსაბამოდ ხანგრძლივი ბოჭვისაგან დაცვის – დიდ მნიშვნელობას საიჯარო ურთიერთობაში.

2011 წელს საკანონმდებლო ცვლილებების შედეგად მუხლის ტექსტს ბოლოში დაემატა პირობა: „თუ აღნიშნული პირობა გათვალისწინებულია იჯარის ხელშეკრულებით“. ამ ცვლილებამ გადაატრიალა ნორმის შინაარსი და კანონმდებლის მიზანი სრულიად გაუგებარი გახდა. თუ ნორმის სიტყვათწყობას გრამატიკულად შევხედავთ, იგი პრაქტიკულ აბსურდს გამოგვცემს: თუ მხარეებმა ვერ გათვალეს, რომ ათი წლის შემდეგ მათი ინტერესები შეიძლება შეიცვალოს, მაშინ მათ კანონი მხოლოდ იმ შემთხვევაში დაიცავს, თუ მხარეებმა ეს რისკი წინასწარ გათვალეს.

თუ ნორმას სისტემურად შევხედავთ, აღმოჩნდება, რომ კანონმდებელმა ნორმის თავდაპირველი მიზანი სრულიად გაუმართლებლად 180°-ით შემოაბრუნა: სკ-ის 582-ე მუხლის ამჟამინდელი რედაქცია ადგენს ხანგრძლივი ბოჭვისაგან მხარეთა დამცავ ნორმას მხოლოდ მაშინ, როცა ეს ნორმა თავად მხარეებმა გაითვალისწინეს ხელშეკრულებით. მუხლი არ ამბობს, რა ხდება მაშინ, როცა ეს პირობა ხელშეკრულებით არაა გათვალისწინებული. ასეთ შემთხვევაში სკ-ის 570-ე მუხლის დანაწესი იჯარის ხელშეკრულებაზე ვერ გავრცელდება, რადგან სკ-ის 581 II მუხლი ქირავნობის წესების გამოყენებას მხოლოდ მაშინ უშვებს, როცა იჯარის წესებით სხვა რამ არაა გათვალისწინებული. ამდენად, მუხლის ამჟამინდელი რედაქცია სკ-ის 581 II და 570-ე მუხლებთან კომბინაციაში ისე იკითხება,

რომ კანონმდებელი ცდილობს იჯარის ხელშეკრულების მხარეებს ქირავნობის ხელშეკრულებისაგან განსხვავებული პირობები დაუწესოს და არ დაიცვას შეუსაბამოდ ხანგრძლივი ბოჭვისაგან.

კანონმდებელს ასეთი მიზანი არ შეიძლება ჰქონდეს, რადგან შეუსაბამოდ ხანგრძლივი ბოჭვა, ზოგადად, ამორალურ დათქმად ითვლება და ბათილია სკ-ის 54-ე მუხლის საფუძველზე. ამის გამო, იჯარის ხელშეკრულების მხარეებს ხელშეკრულების მოშლის შესაძლებლობა მაინც ექნებათ. ეს ყველაფერი კი აზრს უკარგავს სკ-ის 582-ე მუხლის ამჟამინდელ რედაქციას. უმჯობესია, ეს მუხლი დაუბრუნდეს თავის თავდაპირველ რედაქციას ანდა, უკიდურეს შემთხვევაში, მთლიანად ამოღებულ იქნას სამოქალაქო კოდექსიდან.

III. სკ-ის 583-ე მუხლის III ნაწილი: ნორმის არასწორი სისტემური ადგილი

1. სიტყვასიტყვითი და ტელეოლოგიური შეუსაბამობა

სკ-ის 583-ე მუხლი აწესრიგებს იჯარის კერძო შემთხვევას, როდესაც მიწის ნაკვეთთან ერთად იჯარით გაიცემა ინვენტარიც. პირველი ნაწილი მოიჯარეს ავალდებულებს, მოუაროს და უპატრონოს ინვენტარს, ხოლო მეორე ნაწილი ინვენტარის შემთხვევით განადგურების რისკს მეიჯარეს უწესებს და ავალდებულებს მას, შეცვალოს ინვენტარის ის ნაწილი, რომელიც მოიჯარის ბრალის გარეშე გახდება გამოუსადეგარი. ამასთანავე, მეორე ნაწილი შეიცავს დათქმას, რომ პირუტყვის შემთხვევაში შეცვლის ეს ვალდებულება მოიჯარესა და მეიჯარეს შორის შებრუნებულია.

სკ-ის 583 III 1 აწესებს ამავე მუხლის II ნაწილის 1-ლი წინადადებით დადგენილი ვალდებულების შებრუნებულ ვალდებულებას. კერძოდ, თუ მე-2 ნაწილით ინვენტარის შემთხვევით დაღუპვის რისკი და მისი შეცვლის ვალდებულება მეიჯარეს ეკისრება, მე-3 ნაწილი ამავე ვალდებულებას მოიჯარეს აკისრებს, თანაც ისე, რომ ამ შებრუნებული სამართლებრივი შედეგისათ-

ვის რაიმე განსხვავებულ წინაპირობებს არ ასახელებს. ასეთი წინააღმდეგობრივი ჩანაწერი სრულიად უკარგავს აზრს მუხლის წინმდგომ ნაწილებს და კანონმდებლის ჩანაფიქრს გაუგებარს ხდის. სკ-ის 583-ე მუხლის II და III ნაწილების ჰარმონიული განმარტება შეუძლებელია როგორც ტელეოლოგიური, ისე სისტემური და გრამატიკული მეთოდებით.

სკ-ის 583-ე მუხლის III ნაწილის არსებობა კანონმდებლის შეცდომად უნდა ჩაითვალოს. ამ საკანონმდებლო ხარვეზის გამოსწორება კანონის ცვლილებამდე მხოლოდ სამოსამართლო სამართალშემოქმედების გზით არის შესაძლებელი. კანონმდებლის შეცდომა ცხადი ხდება, თუკი თვალს გადავავლებთ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის (გსკ) 582-ე და 582ა პარაგრაფებს.

მუხლი 583. მიწის იჯარა ინვენტართან ერთად 1. თუ მიწის ნაკვეთი იჯარით გაიცემა ინვენტართან ერთად, მაშინ მოიჯარე პასუხს აგებს ინვენტარის ყოველი ნაწილის მოვლა-პატრონობისათვის. 2. მეიჯარე ვალდებულია გამოცვალოს ინვენტარის ის ნაწილები, რომლებიც გამოუსადეგარი გახდა მოიჯარისაგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო. მოიჯარე მოვალეა შეავსოს ინვენტარს მიკუთვნებული პირუტყვის დანაკარგი, მიუხედავად მეურნეობის სწორი გაძლოლისა. 3. <u>მოიჯარემ ინვენტარი ისეთ მდგომარეობაში უნდა იქონიოს და იჯარის დროის განმავლობაში იმ მოცულობით შეავსოს, რომელიც შეესაბამება მომწესრიგებელ მეურნეობას. მის მიერ შეძენილი ცალკეული ინვენტარი საერთო ინვენტართან შეერთებით მეიჯარის საკუთრებად იქცევა.</u>	პარაგრაფი 582. ტიპური სახელშეკრულებო ვალდებულებები იჯარის ხელშეკრულების შემთხვევაში 1. თუ მიწის ნაკვეთი იჯარით გადაეცემა ინვენტართან ერთად, მაშინ მოიჯარე პასუხს აგებს ინვენტარის ცალკეული ნაწილების მოვლა-პატრონობისათვის. 2. მეიჯარე ვალდებულია, შეცვალოს ინვენტარის ის ნაწილები, რომლებიც დაიკარგა იმ გარემოებების შედეგად, რომელთა დადგომისათვისაც მოიჯარე პასუხს არ აგებს. თუმცა, მოიჯარე ვალდებულია, შეავსოს ინვენტარს მიკუთვნებული ცხოველების დანაკარგი იმდენად, რამდენადაც ეს შეესაბამება მეურნეობის სათანადო გაძლოლას.
მუხლი 584. ინვენტარის შემთხვევით დაღუპვის რისკი 1. თუ მიწის ნაკვეთის მოიჯარე ინვენტარს მიიღებს შეფასებით და იკისრებს ვალდებულებას, იჯარის ხელშეკრულების დამთავრებისას შეფასებითვე დააბრუნოს უკან, მაშინ მას ეკისრება შემთხვევით დაღუპვისა და გაფუჭების რისკი. მეურნეობის სწორი გაძლოლის ფარგლებში მას შეუძლია ინვენტარის ცალკეული ნაწილების განკარგვა. 2. იჯარის ხელშეკრულების ვადის გასვლისას მოიჯარემ უნდა დაუბრუნოს მეიჯარეს ინვენტარი. მეიჯარეს შეუძლია უარი თქვას მოიჯარის მიერ შეძენილი ინვენტარის მიღებაზე,	§ 582ა. ინვენტარის მიღება შეფასებითი ღირებულებით 1. თუ მიწის ნაკვეთის მოიჯარე ინვენტარს მიიღებს შეფასებითი ღირებულებით იმ ვალდებულების კისრებით, რომ საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტისას შეფასებითვე უკან დააბრუნებს მას, მაშინ შემთხვევით დაღუპვისა და შემთხვევით გაუარესების რისკი ეკისრება მას. მეურნეობის სათანადო გაძლოლის ფარგლებში მოიჯარეს შეუძლია ინვენტარის ცალკეული ნაწილების განკარგვა. 2. <u>მოიჯარემ ინვენტარი უნდა შეინახოს ისეთ მდგომარეობაში და იჯარის დროის განმავლობაში იმ მოცულობით შეცვალოს, რომე-</u>

თუ იგი მიწის ნაკვეთზე სწორი მეურნეობის გაძლოლისათვის ზედმეტია ან მეტად ძვირია; უარის თქმასთან ერთად მიუღებელ ინვენტარზე საკუთრების უფლება გადადის მოიჯარეზე. თუკი არსებობს სხვაობა მიღებული და დაბრუნებული ინვენტარის შეფასებებს შორის, ეს სხვაობა ფულით უნდა ანაზღაურდეს. შეფასებას საფუძვლად უნდა დაედოს ის ფასები, რომლებიც მოქმედებდა იჯარის ხელშეკრულების დასრულების მომენტისათვის.

ლიც შეესაბამება მეურნეობის სათანადო გაძლოლის წესებს. მის მიერ შეძენილი ცალკეული ნაწილები ინვენტარის შემადგენლობაში შეტანით ხდება მეიჯარის საკუთრება.

3. საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტისას მოიჯარემ მეიჯარეს უნდა დაუბრუნოს სახეზე არსებული ინვენტარი. მეიჯარეს შეუძლია უარი თქვას მოიჯარის მიერ შეძენილი ინვენტარის ნაწილების მიღებაზე, თუ იგი მიწის ნაკვეთზე მეურნეობის სათანადო გაძლოლისათვის ზედმეტია ან მეტად ძვირადღირებულია; უარის თქმასთან ერთად მიუღებელი ინვენტარის ნაწილებზე საკუთრების უფლება გადადის მოიჯარეზე. თუ არსებობს სხვაობა მიღებული და დაბრუნებული ინვენტარის საერთო შეფასებით ღირებულებებს შორის, მაშინ იგი უნდა ანაზღაურდეს ფულით. შეფასებით ღირებულებებს საფუძვლად უნდა დაედოს ის ფასები, რომლებიც მოქმედებს საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტის მომენტში.

კერძოდ, გსკ-ის 582-ე პარაგრაფის ტექსტი ზუსტად ემთხვევა სკ-ის 583-ე მუხლის ტექსტს იმ ერთადერთი სხვაობით, რომ შესაბამის გერმანულ პარაგრაფს III ნაწილი საერთოდ არ აქვს. სამაგიეროდ, სკ-ის 583-ე მუხლის III ნაწილის ტექსტი ზუსტად ემთხვევა II ნაწილს გსკ-ის 585-ე პარაგრაფისა, რომელიც შეფასებითი ღირებულებით ინვენტარის მიღებას აწესრიგებს და სკ-ის 584-ე მუხლს შეესაბამება. ამდენად, ქართველმა კანონმდებელმა ის ნორმა, რომელიც შინაარსობრივად და სისტემურადაც სკ-ის 584-ე მუხლის ნაწილი უნდა ყოფილიყო, გაუგებარი მიზეზების გამო სკ-ის 583-ე მუხლს მიაწერა. სავარაუდოდ, ამის მიზეზი იყო ის, რომ ქართველმა კანონმდებელმა სწორად ვერ გაიაზრა სკ-ის 584-ე მუხლით მოწესრიგებული შემთხვევის კერძო ხასიათი და იგი იჯარის ხელშეკრულების ზოგად დანაწესად აღიქვა, რაც ამ მუხლის სათაურშიც გამოიხატა. კერძოდ, სკ-ის 584-ე მუხლის სათაური ქმნის არასწორ შთაბეჭდილებას, რომ იგი ეხება იჯარის ხელშეკრულებისათვის ზოგად წესს მხარეთა შორის ინვენტარის შემთხვევით დაღუპვის რისკის განაწილების თაობაზე. სინამდვილეში, მუხლის მხოლოდ პირველი ნაწილი ეხება ამ რისკის განაწი-

ლებას და თანაც იძლევა არა ზოგად წესს იჯარის ხელშეკრულებისათვის, არამედ ეხება მხოლოდ იჯარის იმ კერძო შემთხვევას, როდესაც ინვენტარი შეფასებითი ღირებულებით გაიცემა. სწორედ ინვენტარის შეფასებით გაცემის შემთხვევების მოწესრიგება არის ამ მუხლის მთავარი მიზანიც, ამიტომ უმჯობესი იქნებოდა, ეს სათაურშიც ასახულიყო (შდრ. შესაბამისი გერმანული პარაგრაფის სათაური).

2. სკ-ის 583-ე მუხლის III ნაწილის ინტეგრირება სკ-ის 584-ე მუხლში

ამრიგად, სკ-ის 583 III მუხლის ერთადერთი სწორი განმარტება შესაძლებელია მისი ამჟამინდელი სისტემური ადგილის უგულებელყოფით და მისი დანაწესის გავრცელებით სკ-ის 584-ე მუხლით მოწესრიგებულ სფეროზე.

სკ-ის 584-ე მუხლი აწესრიგებს იჯარის კერძო შემთხვევას, როდესაც მიწის ნაკვეთის მოიჯარე ინვენტარს იღებს შეფასებით და კისრულობს ვალდებულებას, იჯარის ხელშეკრულების დამთავრებისას შეფასებითვე დაუბრუნოს ინვენტარი მეიჯარეს. პირველი ნაწილი ასეთი ხელშეკრულების ფარგლებში ინვენტარის შემთხ-

ვევით დალუპვის ან გაფუჭების რისკს აკისრებს მოიჯარეს. მეორე ნაწილი კი ეხება იჯარის ხელშეკრულების დამთავრებისას ინვენტარის უკან დაბრუნების წესებს. მოქმედი რედაქციით სკ-ის 584-ე მუხლი ხარვეზაიანია, მას აკლია ნორმა, რომელიც მოაწესრიგებდა ამ ტიპის იჯარის ხელშეკრულების განმავლობაში ინვენტარის მოვლა-პატრონობისა და დანაკარგის შევსების წესებს. სწორედ ამ საკითხს ეხება სკ-ის 583 III მუხლი, რომელიც უნდა გადმონაცვლდეს და სისტემურად ინტეგრირდეს სკ-ის 584-ე მუხლში. ამ ხარვეზის გასწორების შემდეგ შეიკვრება ლოგიკური კავშირი სკ-ის 584 I და 583 III მუხლების ჩანაწერებს შორის: ინვენტარის შემთხვევით დალუპვის რისკის მოიჯარეზე დაკისრება ლოგიკურად ნიშნავს იმას, რომ მოიჯარეა ვალდებული, მოუაროს ინვენტარს და მისი შემთხვევით დალუპული ან გაფუჭებული ნაწილები შეცვალოს.

სკ-ის 583 III 1 მუხლით გათვალისწინებული შენახვისა და შევსების ვალდებულება უფრო ფართოა, ვიდრე სკ-ის 583 I და II მუხლების მოვლა-პატრონობისა და შევსების ვალდებულებები. იგი მოიცავს არა მხოლოდ მეურნეობის სწორი გაძღოლის შედეგად დაზიანებული ან გაფუჭებული ინვენტარის შეკეთებასა და შეცვლას, არამედ მოიჯარისგან იგი ითხოვს ინვენტარის მოწესრიგებული მეურნეობისათვის სათანადო მდგომარეობაში ყოფნის უზრუნველყოფას მთელი იჯარის დროის განმავლობაში. ეს ნიშნავს იმას, რომ მოიჯარემ უნდა შეაკეთოს ის ინვენტარიც, რომელიც მას უკვე დაზიანებულ მდგომარეობაში გადაეცა. ასეთ შემთხვევაში, მეიჯარე პასუხს არ აგებს საწყისი ნაკლისათვის,

არამედ იჯარის ვადის გასვლის შემდეგ მოხდება გათანაბრება სკ-ის 584 II მუხლის წესებით.¹

IV. დასკვნები

[1] 2011 წელს სკ-ის 582-ე მუხლის ტექსტში შეტანილი ცვლილება, რომელმაც დაცულ ინტერესთა მდგომარეობა ნორმის მიზნის გაუაზრებლად სრულიად შემოატრიალა, იყო არამიზანშენილი. ამ ხარვეზის უარყოფითი შედეგების აცილება მოქმედი რედაქციის განმარტების გზით შეუძლებელია.

[2] სკ-ის 582-ე მუხლი, უმჯობესია, დაუბრუნდეს თავდაპირველ რედაქციას; ე.ი. ამოშლილ უნდა იქნას მისი ბოლო სიტყვები: „თუ აღნიშნული პირობა გათვალისწინებულია იჯარის ხელშეკრულებით.“ ალტერნატიული გამოსავალი: სკ-ის 582-ე მუხლი ამოღებულ იქნას კოდექსიდან, რაც იჯარის ხელშეკრულებაზე სკ-ის 570-ე მუხლის (სკ-ის 581 II მუხლის გავლით) გავრცელების საშუალებას იძლევა.

[3] სკ-ის 583-ე მუხლის III ნაწილი არასწორ სისტემურ ადგილასაა განთავსებული. მისი შინაარსიდან გამომდინარე, იგი სკ-ის 584-ე მუხლის ნაწილი უნდა იყოს. არასწორ ადგილას ამ ნორმის განთავსება იწვევს წინააღმდეგობრიობებს კანონის ტექსტში.

[4] ამ ხარვეზის აღმოფხვრა შესაძლებელია მხოლოდ ტელეოლოგიური განმარტებით და ნორმის სისტემური ადგილის სრული უგულებელყოფით. ალტერნატიული და უფრო გამართლებული გზა არის საკანონმდებლო ცვლილება, რომლითაც სკ-ის 583-ე მუხლის III ნაწილი ამოიშლება და მისი ტექსტი დაემატება სკ-ის 584-ე მუხლს III ნაწილში.

¹ Harke, in MüKo BGB Kommentar, 8. Aufl. 2020, BGB § 582a, Rn. 3