

# იჯარის ხელშეკრულების ზოგადი აღწერა

დავით მაისურაძე

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

## I. შესავალი

იჯარა პრაქტიკაში ერთ-ერთი ყველაზე გავრცელებული ხელშეკრულებაა, თუმცა, ამავე დროს სამეცნიერო ლიტერატურაში ერთ-ერთი ყველაზე ნაკლებად დამუშავებული საკითხია. ამის მიზეზი გარკვეულწილად არის ისიც, რომ იჯარის ხელშეკრულებაზე, ზოგადად, ვრცელდება ქირავნობის წესები, რაც ქმნის შთაბეჭდილებას, თითქოს იჯარას ცალკე, დამოუკიდებლად დოგმატური კვლევა არ სჭირდება. თუმცა ეს შთაბეჭდილება არასწორია, რადგან იჯარა თავისი ბუნებით განსხვავებული ხელშეკრულებაა და განსხვავებულ სამართლებრივ ურთიერთობებს წარმოშობს. ერთი მხრივ, პრობლემურია იჯარის გამიჯვნა ქირავნობისაგან, მეორე მხრივ კი, იჯარის მიმართ ქირავნობის წესების გამოყენების დროსაც ზოგ შემთხვევაში საჭირო ხდება ნორმათა ტელეოლოგიური მოდიფიკაცია ინტერესთა განსხვავებული მდგომარეობის გამო. წინამდებარე სტატია მოკლედ შეაჯამებს იჯარის ხელშეკრულების უზოგადეს დებულებებს.

## II. ზოგადი დებულებები

იჯარის ხელშეკრულება მოწესრიგებულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-591-ე მუხლებით, სახელშეკრულებო სამართლის V თავში. ცენტრალური ნორმები მოცემულია სკ-ის 581-ე მუხლში, რომელიც იძლევა იჯარის ხელშეკრულების დეფინიციას და განსაზღვრავს ნორმებს, რომლებიც მასზე ვრცელდება.

პირველი ნაწილის თანახმად, იჯარის ხელშეკრულება წარმოშობს ხანგრძლივ ვალდებულებით ურთიერთობას, რომლის ფარგლებშიც მეიჯარე გარკვეული დროით სარგებლობაში გადასცემს ქონებას მოიჯარეს საიჯარო ქირის გადახდის სანაცვლოდ. თუმცა, ქირავნობის ხელშეკრულებისაგან განსხვავებით, მეიჯარეს ეკისრება ასევე ვალდებულება, უზრუნველყოს მოიჯარის მიერ ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა. ქირავნობისაგან იჯარას განასხვავებს ხელშეკრულების საგანთა უფრო ფართო წრეც: თუ ქირავნობის საგანი სკ 531-ე მუხლის მიხედვით არის ნივთი, იჯარის შემთხვევაში ხელშეკრულების საგანი შეიძლება იყოს ნებისმიერი ქონება, მათ შორის უფლებებიცა და საწარმოც.

განსხვავებების მიუხედავად, იჯარისა და ქირავნობის მთავარი საერთო ნიშანია დროებით სარგებლობაში ხელშეკრულების საგნის გადაცემა, რაც ამართლებს ქირავნობის შესახებ წესების (სკ-ის 531-ე–575-ე მუხლები) გავრცელებას საიჯარო ურთიერთობებზე იმ დათქმით, რომ უპირატესობა ენიჭება სკ-ის 581-ე და შემდგომ მუხლებში განერილ იჯარის კერძო ნორმებს.

## III. მეიჯარის ვალდებულებები

### 1. სარგებლობაში გადაცემა

მეიჯარე ვალდებულია, მოიჯარეს გადასცეს ქონება დროებით სარგებლობაში. ამ ნაწილში

იჯარის მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები.<sup>1</sup> ამასთან, გადაცემა ხდება არა უბრალოდ ნივთის გამოყენების, არამედ მისგან სარგებლის მიღების მიზნით. რადგან სარგებლობა, იჯარის ხელშეკრულების ფარგლებში, ძირითადად ნაყოფის მიღების უზრუნველყოფით მიიღწევა, გამოთქმული მოსაზრებების თანახმად, თავად ქონების გადაცემა არ წარმოადგენს იჯარის კონსტიტუციურ ელემენტს. მხარეებს შეუძლიათ ქონების გადაცემის კანონისმიერი დათქმა ხელშეკრულებით შეცვალონ.<sup>2</sup>

## 2. ნაყოფის მიღების შესაძლებლობის უზრუნველყოფა

სარგებლობაში გადაცემისაგან განსხვავებით, იჯარის ხელშეკრულების კონსტიტუციური ელემენტია მეიჯარის ვალდებულება, უზრუნველყოს მოიჯარის მიერ ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა. მხარეთა შორის სხვაგვარი შეთანხმების შემთხვევაში, მათ შორის არ იქნება იჯარის ხელშეკრულება დადებული. ამასთან, ნივთისა და უფლების ნაყოფის ცნება განისაზღვრება სკ-ის 154 I-III მუხლის შესაბამისად.

ნაყოფის მიღების შესაძლებლობის უზრუნველყოფის ვალდებულება შეზღუდულია მეურნეობის სწორი გაძღოლის დათქმით. ამიტომ, ქარბი ნაყოფის მოიჯარის საკუთრებაში გადაცემის ვალდებულება მეიჯარეს არ ეკისრება, თუკი ეს სიჭარბე არასწორმა მეურნეობამ გამოიწვია. თუ რა ჩაითვლება მეურნეობის არასწორ გაძღოლად, დამოკიდებულია ერთი მხრივ მხარეთა სახელშეკრულებო შეთანხმებაზე, მეორე მხრივ აგრეთვე საიჯარო ქონების ხასიათზე; მაგალითები: ხეტყის გაჩეხვა ისეთი არაგონივრული ოდენობით, რაც ტყის ეკოსისტემის გაქრობას იწვევს<sup>3</sup> ანდა თევზჭერა ბრაკონიერული მეთოდებით.

მეიჯარეზე ვრცელდება ასევე ქირავნობის ხელშეკრულების წესებით გათვალისწინებული უნაკლო საგნის გადაცემის ვალდებულება. საიჯარო ქონება ნივთობრივად უნაკლოა, თუკი იგი გამოსადეგია ნაყოფის მისაღებად. ამასთან, მეიჯარეს არ ეკისრება ვალდებულება საიჯარო ქონების მომგებიანობაზე.<sup>4</sup>

რადგან იჯარის ხელშეკრულება ვალდებულებითი გარიგებაა, ნაყოფის მიღების შესაძლებლობის უზრუნველყოფა მხოლოდ და მხოლოდ ვალდებულებაა და საკუთრივ იჯარა ჯერ კიდევ არ ცვლის მხარეთა შორის სანივთოსამართლებრივ მდგომარეობას. ამიტომ, იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე, მეიჯარე ვალდებულია დადოს იჯარისაგან დამოუკიდებელი სანივთო გარიგება, რათა მოიჯარემ ნაყოფზე უფლება მოიპოვოს. ნივთის ნაყოფის შემთხვევაში, ესაა მეიჯარის მიერ მოიჯარისათვის ნაყოფის მისაკუთრების ნებართვის მიცემა, რაც, მართალია არ არის იჯარის ხელშეკრულების შემადგენელი ნაწილი, მაგრამ, როგორც წესი, მასთან ერთად კონკლუდენტურად იდება.<sup>5</sup> საკუთრების მოსაპოვებლად განსაკუთრებული ნებართვის მიცემის საჭიროება განასხვავებს იჯარის ხელშეკრულებას უზუფრუქტისაგან, რომლის ფარგლებშიც უზუფრუქტუარი ყოველგვარი დამატებითი ნებართვის გარეშე ხდება ნაყოფის მისაკუთრე სკ-ის 154 IV და 245 III მუხლების შესაბამისად.

## IV. მოიჯარის ვალდებულებები

### 1. საიჯარო ქირის გადახდა

მოიჯარის ძირითადი ვალდებულება, სკ-ის 581 I 2 მუხლის თანახმად, არის დათქმული საიჯარო ქირის გადახდა. ამასთან, სკ-ის 581 I 3, 4 მუხლის მიხედვით, საიჯარო ქირა შეიძლება განისაზღვროს არა მხოლოდ ფულით, არამედ ნატურით ან სხვა საშუალებით. ამ უკანასკნელში შეიძლება იგულისხმებოდეს, მაგალითად, გადასახადების ან კრედიტორის ვალების საკუთარ თავზე აღება, სამშენებლო სამუშაოების

<sup>1</sup> C. Wagner, in BeckOK BGB, 58. Ed. 1.5.2021, BGB § 581, Rn. 19.

<sup>2</sup> Harke, in MüKo BGB, 8. Aufl. 2020, BGB § 581 Rn. 2; Weidenkaff, in Palandt BGB Kommentar, 79. Aufl., § 581, Rn. 5; შდრ. ასევე: Dickersbach, in Erman BGB Kommentar, 16. Aufl., § 581, Rn. 2.

<sup>3</sup> C. Wagner, in BeckOK BGB, 58. Ed. 1.5.2021, BGB § 581, Rn. 19.

<sup>4</sup> C. Wagner, in BeckOK BGB, 58. Ed. 1.5.2021, BGB § 581, Rn. 20.

<sup>5</sup> Harke, in MüKo BGB, 8. Aufl. 2020, BGB § 581 Rn. 3.

საკუთარი ხარჯით წარმოება და სხვ. პრაქტიკაში საკმაოდ ხშირია ასევე შემთხვევა, როდესაც მოიჯარე მიღებული ნაყოფის ნაწილს მეიჯარეს უნაწილებს ქირის სახით.<sup>6</sup>

მოიჯარე, როგორც წესი, ატარებს ნაყოფის მიუღებლობის რისკს, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ხელშეკრულების საგანი გამოყენებისათვის ანდა ნაყოფის მიღებისათვის თავიდანვე უვარგისია. შესაბამისად, მოიჯარემ ქირა მაშინაც უნდა გადაიხადოს, თუკი ნაყოფს ვერ მიიღებს.<sup>7</sup> განსხვავებით სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარისაგან (შდრ. მუხ. 597), ჩვეულებრივი იჯარის შემთხვევაში არ არსებობს კერძო დანაწესი, რომელიც მოიჯარეს მისცემდა ქირის პროპორციულად შემცირების უფლებას ნაყოფის მიღების სრულად ან ნაწილობრივ შეუძლებლობის შემთხვევაში. თუმცა ხელშეკრულების საფუძველად დადებული გარემოებების მნიშვნელოვანი ცვლილება გამოიწვევს სკ-ის 398-ე მუხლის შესაბამისად ამოქმედებას.

ნაყოფის მიუღებლობის რისკის ასეთი განაწილება დისპოზიციურია და მხარეთა შეთანხმებით შეიძლება შეიცვალოს. პრაქტიკაში არცთუ იშვიათია შეთანხმება საიჯარო ქირაზე, რომლის ოდენობაც სრულად ან ნაწილობრივ დამოკიდებულია მიღებული ნაყოფის რაოდენობაზე, ბრუნვაზე ან მოიჯარის მიერ მიღებულ მოგებაზე. შესაძლებელია აგრეთვე ქირის გადახდის ვალდებულებისაგან გათავისუფლებაზე შეთანხმება იმ სეზონებზე, რომელთა დროსაც ნაყოფის მიღება არ ხდება.<sup>8</sup>

## 2. მეურნეობის გაძლოლის ვალდებულება

სკ-ის 581-ე მუხლი მოიჯარეს, ზოგადად, არ უწესებს იჯარით გადაცემული ქონების გამოყენებისა და მეურნეობის გაძლოლის ვალდებულებას. თუმცა ასეთი ვალდებულება შეიძლება გამომდინარეობდეს ხელშეკრულების შინაარსიდან. ეს საკითხი განსაკუთრებით ისმის მაშინ, როცა მხარეები თანხმდებიან ბრუნვაზე ან მოგებაზე დამოკიდებულ საიჯარო ქირის ოდე-

ნობაზე. ლიტერატურაში გაბატონებული მოსაზრება<sup>9</sup> და სასამართლო პრაქტიკა<sup>10</sup> შესაძლებლად მიიჩნევენ მხარეთა მიერ შეთანხმებას მოიჯარის მიერ მეურნეობის გაძლოლის ვალდებულების თაობაზე, თუმცა სასამართლო პრაქტიკა ცალკეული შემთხვევების განხილვისას ძალიან იშვიათად აღიარებს ამ ვალდებულებას მხარეთა შორის შეთანხმებულად.<sup>11</sup> მაგალითად, მხარეთა შეთანხმება მოიჯარის მოგებაზე დამოკიდებული საიჯარო ქირის თაობაზე ჯერ კიდევ არ ნიშნავს, რომ მოიჯარე მეურნეობის გაძლოლის ვალდებულებას აუცილებლად კისრულობს. ამის საპირისპიროდ, ასეთი ვალდებულება, როგორც წესი, არსებობს მაშინ, როდესაც მეურნეობის სწორი გაძლოლის გარეშე საიჯარო ქონებას დაზიანება ან განადგურება ემუქრება. ასეთი შემთხვევა, როგორც წესი, მოცემულია საწარმოს იჯარით გაცემის დროს.<sup>12</sup>

## V. იჯარის საგანი

იჯარის საგნის მიხედვით შეიძლება გამოიყოს იჯარის ხელშეკრულების სამი სახეობა: ნივთის იჯარა, უფლების იჯარა და საწარმოს იჯარა.

### 1. ნივთები

იმისათვის, რომ ნივთი იჯარის ხელშეკრულების საგნად იქცეს, აუცილებელია ნივთი იძლეოდეს ნაყოფს. ამ კრიტერიუმს კი ნივთების უდიდესი ნაწილი ვერ ასრულებს, რამდენადაც ისინი მხოლოდ გამოყენებით სარგებელს იძლევიან. განსაკუთრებით ეს ეხება მოძრავ ნივთებს. მაგალითად, არ არის სწორი გერმანიის ფედერალური სასამართლოს მიდგომა,<sup>13</sup> რომელიც ყავის აპარატს გამონაკლისის სახით განი-

<sup>6</sup> Harke, in MüKo BGB, 8. Aufl. 2020, BGB § 581 Rn. 9.

<sup>7</sup> Harke, in MüKo BGB, 8. Aufl. 2020, BGB § 581 Rn. 10.

<sup>8</sup> C. Wagner, in BeckOK BGB, 58. Ed. 1.5.2021, BGB § 581, Rn. 21.

<sup>9</sup> Schaub, in Staudinger Kommentar, 2018, Art. 581, Rn. 287 ff; Weidenkaff, in Palandt Kommentar, Art. 581, Rn. 11; Harke, in MüKo BGB, 8. Aufl. 2020, BGB § 581 Rn. 11.

<sup>10</sup> BGH NJW 1979, 2351 (2352); RGZ 149, 88 (90 f.); 160, 361 (367).

<sup>11</sup> Harke, in MüKo BGB, 8. Aufl. 2020, BGB § 581 Rn. 11.

<sup>12</sup> Harke, in MüKo BGB, 8. Aufl. 2020, BGB § 581 Rn. 12.

<sup>13</sup> BGHZ 51, 346 (350) = NJW 1969, 879 (880).

ხილავს იჯარის საგნად, რადგან ყავა არ შეიძლება მიჩნეულ იქნას მის საგნობრივ ნაყოფად.

ნაყოფის მომცემ ნივთებად და, შესაბამისად, იჯარის საგნად პრაქტიკულად შეიძლება მხოლოდ ცხოველების, მიწის ნაკვეთებისა და შენობებში არსებული სივრცეების (კომერციული ფართების) წარმოდგენა. იჯარის საგანი შეიძლება იყოს მიწის ნაკვეთის ნაწილიც. ამასთან, თუ მიწის ნაკვეთის გადაცემა სასოფლო-სამეურნეო მიზნით ხდება, სახეზეა არა იჯარა სკ-ის 581-ე მუხლის გაგებით, არამედ მისი ქვესახეობა – სასოფლო სამეურნეო მიწის იჯარა, რომელიც სკ-ის 592-ე და შემდგომი მუხლებით დადგენილ განსაკუთრებულ რეგულაციებს ექვემდებარება.

ქირავნობის ხელშეკრულებისაგან გამიჯვნის თვალსაზრისით, პრობლემურია კომერციული ფართის იჯარა, რადგან, როგორც წესი, ნაყოფს არა უშუალოდ კომერციული ფართი, არამედ მასში განთავსებული მოწყობილობა ან აღჭურვილობა იძლევა. ამიტომ, როგორც წესი, კომერციული ფართის გადაცემისას იდება ქირავნობის ხელშეკრულება და არა იჯარა (იხ. ქვემოთ).

## 2. უფლებები

იჯარის ხელშეკრულების საგანი შეიძლება იყოს უფლებებიც, კერძოდ უზუფრუქტი და პირადი სერვიტუტები, მაგრამ არა მიწის ნაკვეთის სერვიტუტები, რომელთა გადაცემაც მიწის ნაკვეთის ფლობის გარეშე შეუძლებელია.<sup>14</sup>

იჯარის საგნად შეიძლება წარმოვიდგინოთ ასევე იმ მოწყობილობის გამოყენების უფლებამოსილებაც, რომელიც უფრო დიდი ორგანიზაციული ერთეულის ნაწილია.<sup>15</sup> მაგალითად, ასეთია სარეკლამო ბანერის გამოყენების უფლება,<sup>16</sup> დანესებულების შიგნით არსებული გარდერობის ან სასადილოს<sup>17</sup> გაძღოლის უფლება

და სხვ. უფლების იჯარის ხელშეკრულების სახეობად შეიძლება მიჩნეულ იქნას ასევე სალიცენზიო ხელშეკრულება, რადიოსიხშირის სასაწყიდოანი გადაცემა ან ინტერნეტ-დომენის გადაცემა მისი მფლობელის მიერ, რომელიც, თავის მხრივ, ნარდობის ხელშეკრულებითაა დაკავშირებული პროვაიდერთან.<sup>18</sup>

## 3. საწარმო

იჯარის ხელშეკრულების საგანი შეიძლება იყოს ასევე საწარმო, როგორც ერთობა ნივთებისა და უფლებებისა; ასევე საწარმოს მხოლოდ ნაწილი, მაგალითად ჟურნალის სარეკლამო გვერდი თავისი სარედაქციო პერსონალით, რეპუტაციითა და საქმიანი კავშირების ქსელით.<sup>19</sup> განსხვავებით ნივთისა და უფლების იჯარისაგან, სადაც მოიჯარე საკუთარი ძალისხმევით მის მიერვე ნივთებისა და უფლებამოსილებების გაძღოლის შედეგად იღებს ნაყოფს, საწარმოს იჯარის შემთხვევაში, იგი სარგებლობს უკვე არსებული ეკონომიკური ორგანიზმით.<sup>20</sup>

საწარმოს იჯარის კერძო შემთხვევაა ფრენშაიზინგი, რომლის დროსაც ფრენშაიზის მიმცემი ფრენშაიზის მიმღებს ბაზარზე საკუთარი პოზიციის მიცემით მას გადასცემს უკვე არსებულ ეკონომიკურ ორგანიზმს.<sup>21</sup>

## VI. გამიჯვნა მსგავსი სამართლებრივი ურთიერთობებისაგან

### 1. ქირავნობა

იჯარის ხელშეკრულება ყველაზე მეტად ენათესავება ქირავნობის ხელშეკრულებას (სკ-ის 531-ე და შემდგომი მუხლები), რაც ასახულია კიდევ სკ-ის 582 II მუხლის დათქმაში. მთავარი განსხვავებაა ის, რომ მეიჯარეს, გამქირავებლისგან განსხვავებით, ეკისრება არა მხოლოდ ნივთის გამოყენების, არამედ მისგან ნაყოფის მიღების შესაძლებლობის უზრუნველყოფა მოიჯარისათვის.

<sup>14</sup> Cebulla, Die Pacht nichtsächlicher Gegenstände, 1999, 89 ff ციტირ. Harke, in MüKo BGB, 8. Aufl. 2020, BGB § 581 Rn. 6.

<sup>15</sup> Harke, in MüKo BGB, 8. Aufl. 2020, BGB § 581 Rn. 6; BGH LM Nr. 31; RGZ 97, 166 (167 ff.).

<sup>16</sup> BGH NJW-RR 1999, 845; 1994, 558.

<sup>17</sup> Schaub, in Staudinger Kommentar, 2018, Vor § 581, Rn. 73.

<sup>18</sup> Harke, in MüKo BGB, 8. Aufl. 2020, BGB § 581 Rn. 6.

<sup>19</sup> Harke, in MüKo BGB, 8. Aufl. 2020, BGB § 581 Rn. 7.

<sup>20</sup> იქვე.

<sup>21</sup> Harke, in MüKo BGB, 8. Aufl. 2020, BGB § 581 Rn. 8.

იჯარისა და ქირავნობის ხელშეკრულებების გამიჯვნა პრობლემური არაა უფლებისა და საწარმოს იჯარის შემთხვევაში, რადგან ასეთი საგნის ქირავნობა წარმოუდგენელია. ამის საპირისპიროდ, იჯარის ხელშეკრულება ვერ იქნება სახეზე ისეთი მოძრავი ნივთების გადაცემისას (მაგალითად ავტომობილის), რომლებიც მომხმარებელს მხოლოდ გამოყენებით სარგებელს აძლევენ და ნაყოფს არ იძლევიან; ასეთი ნივთების შემთხვევაში ქირავნობის ხელშეკრულებაა საფიქრებელი.<sup>22</sup> გერმანულ ლიტერატურაში გამოთქმული მოსაზრებით, აგრეთვე ქირავნობის და არა იჯარის ხელშეკრულებაა მოცემული, თუკი საცხოვრებელი ბინის გადაცემა ხდება შემდგომი ქვექირავნობის პირობით, რადგან ქვექირავნობიდან მიღებული შემოსავალი არის არა ნაყოფი, არამედ საზღაური იმ გამოყენებითი სარგებლისა, რომელსაც იღებს ქვემოქირავნი.<sup>23</sup>

პრობლემურია გამიჯვნა კომერციული ფართის გადაცემისას. გავრცელებული მოსაზრებით, იჯარის ხელშეკრულებაა სახეზე მაშინ, როდესაც კომერციული ფართი უშუალოდ თავად არის შემოსავლის წყარო.<sup>24</sup> თუ ხელშეკრულებაში მხარეებმა სათანადოდ არ განსაზღვრეს ხელშეკრულების საგანი, გადამწყვეტია კომერციული ფართის აღჭურვილობა ხელშეკრულების დადების მომენტში: თუ გადაცემული კომერციული ფართის აღჭურვილობა განსაზღვრული წარმოებისთვისაა განკუთვნილი, სახეზეა იჯარა, სხვა შემთხვევაში კი – ქირავნობა.<sup>25</sup> თუმცა ასეთი ტრადიციული გადანყვება გაკრიტიკებულია იმის გამო, რომ კომერციული ფართი მისი აღჭურვილობის გარეშე დამოუკიდებლად არასდროს იძლევა ნაყოფს.<sup>26</sup> სხვა მიდგომით, კომერციული ფართის გადაცემა

არასდროს არ უნდა ჩაითვალოს იჯარად, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა იგი მთელი საწარმოს იჯარის ნაწილად განიხილება.<sup>27</sup>

საინტერესოა ასევე შემთხვევა, როდესაც მინის ნაკვეთის დამქირავებელს გადაეცემა მასზე მზის ან ქარის ელექტროსადგურის მოსაწყობად. სწორია დღეისათვის გავრცელებული შეხედულება, რომლის მიხედვით, სახეზეა მინის ნაკვეთის ქირავნობა, რადგან მზისა და ქარის ენერგია არ შეიძლება საგნობრივად მიჩნეულ იქნას მინის ნაკვეთის ნაყოფად სკ-ის 154 I-III მუხლის გაგებით.<sup>28</sup>

## 2. ნასყიდობა

იჯარის ხელშეკრულება ნასყიდობისაგან იმიჯნება იმისდა მიხედვით, საგანი ხელშეკრულების მეორე მხარეს საბოლოოდ და შეუქცევადად გადაეცემა თუ მხოლოდ გარკვეული დროით. ამასთან, ნასყიდობის ხელშეკრულება იქნება სახეზე იმ შემთხვევაშიც, თუკი ხელშეკრულება საგნის მხოლოდ გარკვეული დროით გადაცემაზე მიუთითებს, მაგრამ ამ დროის გასვლის შემდეგ საგანი, მისი ბუნებიდან გამომდინარე, უფასურდება.<sup>29</sup>

პრობლემურია გამიჯვნა, როდესაც ხელშეკრულება ითვალისწინებს ერთი მხარის მიერ საგნის შემადგენელი ნაწილების შეძენას, მაგალითად, მოსავლის აღების ხელშეკრულების შემთხვევაში. ასეთ შემთხვევაში უნდა გაირკვეს, ხელშეკრულების საგანი არის ნაყოფის მომცემა ნივთი თუ მხოლოდ თავად ნაყოფი; პირველ შემთხვევაში სახეზეა იჯარა, ხოლო მეორე შემთხვევაში – ნასყიდობა. გადამწყვეტია მხარეთა ქმედებები: გამყიდველი, სკ-ის 477 I მუხლის თანახმად, ვალდებულია მყიდველს მიაწოდოს საქონელი, ე.ი. მოსავალი მან უნდა აიღოს; ამის საპირისპიროდ, მეიჯარე მოსავლის აღებასთან მიმართებით უმოქმედოა, იგი მხოლოდ უზრუნველყოფს მოიჯარის მიერ ნაყოფის მიღების შე-

<sup>22</sup> BGH NJW 1968, 692 (693); *Dickersbach*, in Erman BGB Kommentar, 16. Aufl., § 581, Rn. 3; *Harke*, in MüKo BGB, 8. Aufl. 2020, BGB § 581 Rn. 17.

<sup>23</sup> *Harke*, in MüKo BGB, 8. Aufl. 2020, BGB § 581 Rn. 17.

<sup>24</sup> RGZ 81, 23 (24).

<sup>25</sup> BGH NJW-RR 1991, 906 (907); NJW 1979, 2351 (2352); RGZ 122, 274 (276); 81, 23 (25); OLG Düsseldorf, ZMR 2011, 544 (545).

<sup>26</sup> *Kappey*, Die Abgrenzung von Miete und Pacht bei der Überlassung von Räumen zu gewerblichen Zwecken, 1965, 142 ff.

<sup>27</sup> *Harke*, in MüKo BGB, 8. Aufl. 2020, BGB § 581 Rn. 18.

<sup>28</sup> BGH NJW 2018, 1541 Rn. 14; *Harke*, in MüKo BGB, 8. Aufl. 2020, BGB § 581 Rn. 19. თუმცა არსებობს განსხვავებული შეხედულებებიც: BGH NJW 2018, 1541 Rn. 12; BGH NJW 2017, 2101 Rn. 19.

<sup>29</sup> *Harke*, in MüKo BGB, 8. Aufl. 2020, BGB § 581 Rn. 14.

საძლებლობას, ანიჭებს რა მას მოსავლის აღების უფლებას.<sup>30</sup>

### 3. ამხანაგობა

ამხანაგობის ხელშეკრულებისაგან (სკ 930 და შემდგომი მუხლები) იჯარის გამიჯვნა შეიძლება პრობლემური გახდეს, თუკი სარგებლობაში გადაცემული ნივთის ნაყოფი ხელშეკრულების მხარეთა შორის ნაწილდება. გამიჯვნისათვის გადამწყვეტია სკ-ის 930-ე მუხლში ნახსენები საერთო სამეურნეო მიზანი. ამდენად, ამხანაგობა არ იქნება სახეზე, თუკი მიღებული ნაყოფის მხარეთა შორის განაწილება არის სკ-ის 581 I 3 მუხლით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის გადახდის ერთგვარი განსხვავებული საშუალება; ასეთ შემთხვევაში გამოირიცხება საერთო სამეურნეო მიზანი, რაც ამხანაგობის კონსტიტუციური ელემენტია.

თუკი მხარეები თანხმდებიან შემოსავლისა და დანახარჯების თანაბარ განაწილებაზე, სახეზეა არა იჯარა, არამედ ამხანაგობა, რადგან, მართალია, იჯარა შეიძლება იყოს უსასყიდლოც, მაგრამ სკ-ის 581 I მუხლით განსაზღვრული საიჯარო ქირა არ შეიძლება იყოს უარყოფითი.<sup>31</sup> სხვა შემთხვევაში, გამიჯვნისათვის გადამწყვეტია, ინარჩუნებს თუ არა სამეწარმეო საქმიანობაში მონაწილეობის ან მისი კონტროლის უფლებას ნივთის გადამცემი მხარე.

### 4. ნარდობა

საწარმოს ან საწარმოს ნაწილის გადაცემის შემთხვევაში შეიძლება სახეზე იყოს ნარდობის ხელშეკრულება, თუკი საწარმოს მიმღები ვალდებულებას კისრულობს აწარმოოს გარკვეული პროდუქცია, რომელსაც საწარმოს გამცემი მოიხმარს. ამის საპირისპიროდ, იჯარის ხელშეკრულება იქნება მოცემული, თუკი საწარმოს მი-

მღები საწარმოს თავისი ეკონომიკური ინტერესებისათვის იყენებს.<sup>32</sup>

## VII. ქირავნობის ხელშეკრულების წესების გავრცელება

სკ-ის 581 II მუხლის თანახმად, იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581–606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული. ეს უკანასკნელი მუხლები კი სპეციალურ დანაწესებს შეიცავენ ინვენტართან ერთად მიწის ნაკვეთის იჯარის (სკ-ის 583-ე და შემდგომი მუხლები), მოიჯარის გირავნობის უფლების (სკ-ის 586-ე მუხლი), ხელშეკრულების მოშლისა (სკ-ის 582-ე, 589-ე, 590-ე მუხლები) და ქონების ნაადრევად ან დაგვიანებით დაბრუნების შესახებ (სკ-ის 588-ე და 591-ე მუხლები). სხვა ყველა სამართლებრივ ურთიერთობაზე პრინციპულად შესაძლებელია ქირავნობის ხელშეკრულების წესების გავრცელება, თუმცა იმ პირობით, რომ გათვალისწინებული იქნება იჯარის ხელშეკრულების განსაკუთრებული ბუნება, რაც ცალკეულ შემთხვევებში, საჭიროებს ქირავნობის წესების მოდიფიცირებას.

იჯარის ხელშეკრულებაზე თავისი ბუნებით ვერ გავრცელდება ქირავნობის ის წესები, რომლებიც საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობას მიემართება, რადგან საცხოვრებელი სადგომის იჯარა წარმოუდგენელია. აღნიშნული წესები მაშინაც არ გამოიყენება, როცა საცხოვრებელი სადგომი იჯარით გაცემული ქონების ნაწილია.<sup>33</sup>

მიწის ნაკვეთის იჯარით გაცემის მიმართ შეუზღუდავად გამოიყენება სკ-ის 564-ე მუხლი ხელშეკრულების ფორმის თაობაზე, მათ შორის მაშინაც, როცა მიწის ნაკვეთი არ არის იჯარის ხელშეკრულების უშუალო საგანი, მაგრამ იჯარით გაცემული საწარმო თავის თავში მოიცავს მიწის ნაკვეთსაც.<sup>34</sup>

გარკვეულ მოდიფიკაციას ანდა დაზუსტებას საჭიროებს ქირავნობის ხელშეკრულების

<sup>30</sup> BGH NJW 1995, 2548 f.; *Harke*, in MüKo BGB, 8. Aufl. 2020, BGB § 581 Rn. 16; *Dickersbach*, in Erman BGB Kommentar, 16. Aufl., § 581, Rn. 3.

<sup>31</sup> *Dickersbach*, in Erman BGB Kommentar, 16. Aufl., § 581, Rn. 6; *Harke*, in MüKo BGB, 8. Aufl. 2020, BGB § 581 Rn. 25.

<sup>32</sup> *C. Wagner*, in BeckOK BGB, 58. Ed. 1.5.2021, BGB § 581 Rn. 4-8.

<sup>33</sup> LG Bonn WuM 1990, 378.

<sup>34</sup> BGH WM 1982, 431.

მუხლები უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ნივთის თაობაზე. ნივთობრივი ნაკლი მოცემულია მაშინ, როცა საიჯარო ქონების ხასიათიდან გამომდინარე ნაყოფის მიღება მხოლოდ ნაწილობრივ არის შესაძლებელი. ამასთან, ნაყოფის ნაწილობრივ მიღებაში შეიძლება იგულისხმებოდეს ნაყოფის როგორც რაოდენობრივი (ნაყოფის სათანადო რაოდენობით მიღების შეუძლებლობა), ისე თვისობრივი მახასიათებელი (წუნდებული ნაყოფი).

გასაზიარებელია გერმანული სასამართლო პრაქტიკის მიდგომა, რომლის მიხედვითაც სკ-ის 573 I მუხლით დადგენილი ექვესთვიანი ხანდაზმულობის ვადა ასევე უნდა გავრცელდეს მოთხოვნებზე, რომლებიც ეფუძნება სკ-ის 583-ე, 584 II 3 და 586-ე მუხლებს.<sup>35</sup> ეს ვადა ვრცელდება ასევე გუდვილის (საქმიანი კავშირების პირობითი ღირებულება) დაზიანებიდან წარმომდგარ მოთხოვნებზეც.<sup>36</sup>

<sup>35</sup> C. Wagner, in BeckOK BGB, 58. Ed. 1.5.2021, BGB § 581 Rn. 27.

<sup>36</sup> BGH WuM 1993, 535.