საიჯარო ქირის შემცირების მოთხოვნა სასოფლო-სამეურნეო იჯარაში: სკ-ის 597-ე მუხლის კრიტიკული მიმოხილვა

დავით მაისურაძე
თსუ, თინათინ წერეთლის სახელობის სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის მეცნიერი თანამშრომელი
იურიდიული ფაკულტეტის მოწვეული ლექტორი

I. ზოგადი მიმოხილვა

სკ-ის 597-ე მუხლი ემსახურება მოიჯარის ქონებრივ ინტერესებს და იცავს მას მძიმე ფინანსური ტვირთისაგან სტიქიური უბედურების ან სხვა ფორსმაჟორული გარემოებების შედეგად მოსავლის ნახევარზე მეტის განადგურების შემთხვევაში. ასეთ შემთხვევაში კანონმდებელი მას ანიჭებს ქირის პროპორციული ოდენობით შემცირების მოთხოვნის უფლებას მეიჯარის მიმართ. ამგვარად, კანონმდებელი მოსავლის ნახევარზე მეტის განადგურების რისკს ორივე მხარეზე ანაწილებს. თუმცა ამ უფლების გამოყენების წინაპირობად მუხლი ასახელებს მოსავლის აღებამდე გაფორმებულ აქტს, რომელმაც ზარალის ოდენობა და მიზეზები უნდა დაასახელოს. ამ შეზღუდვას მეიჯარის ინტერესების დაცვა ამართლებს.

ზოგადად, საკამათო შეიძლება იყოს, რამდენად მიზანშეწონილია რისკის განაწილება მეიჯარეზე საკანონმდებლო დათქმით. იმის გათვალისწინებით, რომ მეიჯარის ინტერესები ამ მუხლით საკმაოდ შეზღუდულია, ბუნდოვანებისას სკ-ის 597-ე მუხლის შინაარსის ფართოდ გაგება არაა მიზანშეწონილი. მით უმეტეს გაუმართლებელი იქნება ამ მუხლის ანალოგიით გამოყენება მსგავს ვითარებებში.

მუხლის ფორმულირება ზოგადად საკმაოდ ბუნდოვანია და მისი უხარვეზო განმარტება უნდა მოხდეს ყოველ ჯერზე ცალკეული გარემოებების შეჯერებით.

ნორმა დისპოზიციურია და იგი მხარეთა შეთანხმებით შეიძლება შეიცვალოს.

II. საკანონმდებლო ისტორია

სკ-ის 597-ე მუხლი სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის თავში ის ერთ-ერთი გამონაკლისია, რომელიც არ არის რეცეფცირებული გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისი თავიდან. მას არც ახლოსმდგომი ანალოგი მოეპოვება გერმანულ კანონმდებლობაში. სავარაუდოდ, იგი ქართველი კანონმდებლის შემოქმედებაა იმ ადგილობრივი ვითარების გათვალისწინებით, რომ მოსავლის დაზღვევა საქართველოში, განსაკუთრებით სამოქალაქო კოდექსის შემუშავების დროს, ნაკლებად გავრცელებული პრაქტიკა იყო და ასეა დღემდე.

მუხლის ტექსტი სამოქალაქო კოდექსის მიღებიდან დღემდე ორჯერ შეიცვალა. მისი თავდაპირველი რედაქცია შემდეგი იყო: *„თუ იჯარის შედეგად მიღებული წლიური მოსავლის ნახევარზე მეტი შემთხვევით დაიღუპება, მოიჯარეს უფლება აქვს მოითხოვოს საიჯარო ქირის შესაბამისი შემცირება. ქირის შემცირების მოთხოვნის უფლება მოიჯარეს აქვს მხოლოდ მოსავლის აღებამდე.“* ასეთი ფორმულირება კიდევ უფრო ბუნდოვანი იყო, ვიდრე დღევანდელი რე-

დაქცია. 2002 წელს მუხლი ჩამოყალიბდა შემდეგი რედაქციით: *„თუ საიჯარო მიწაზე სტიქიური უბედურებების ან სხვა ფორსმაჟორული გარემოებების შედეგად მოიჯარეს მოსავლის ნახევარზე მეტი გაუნადგურდა, მას უფლება აქვს მოითხოვოს საიჯარო ქირის, ხოლო მიწის მესაკუთრეს - მიწის გადასახდის შესაბამისი პროპორციით შემცირება. საიჯარო ქირის და მიწის გადასახადის შემცირების მოთხოვნის უფლება მოიჯარესა და მესაკუთრეს აქვთ მხოლოდ მოსავლის აღებამდე, ზარალის ოდენობისა და მიზეზების შესახებ დადგენილი წესით გაფორმებული აქტის საფუძველზე.“*[1] ამ რედაქციამ შემოიტანა მიწის მესაკუთრის მიერ სახელმწიფოს მიმართ მიწის გადასახადის შემცირების მოთხოვნის უფლება, რაც დააბალანსებდა მის ქონებრივ ინტერესებს. თუმცა ასეთი მოწესრიგება, შესაძლებელია, დისკრიმინაციული იყოს მიწის იმ მესაკუთრეთა მიმართ, რომლებიც თავად აწარმოებენ მეურნეობას საკუთარ მიწაზე, რამდენადაც მათ სახელმწიფოსგან ამგვარი მოთხოვნის უფლება არ ექნებოდათ. დღეს მოქმედი რედაქცია საბოლოოდ ჩამოყალიბდა 2008 წლის 18 ნოემბრის ცვლილებით.[2]

III. წინაპირობები

1. მოსავლის ნახევარზე მეტის განადგურება

ნორმის თანახმად, მოთხოვნის უფლების წარმოშობის მთავარი წინაპირობა არის მოიჯარის მიერ ასაღები მოსავლის ნახევარზე მეტის განადგურება. აქ იგულისხმება მეურნეობის შედეგად მისაღები ნაყოფი. გამომდინარე იქიდან, რომ ნორმა საკმაოდ ზღუდავს მეიჯარის ინტერესებს, იგი ანალოგიით ვერ გავრცელდება სხვაგვარ ზარალზე; მაგალითად, სტიქიური უბედურების შედეგად განადგურებულ ინვენტარს, დაღუპულ პირუტყვს ან განადგურებულ მცენარეულ საფარს (გარდა ამ მცენარის ნაყოფისა) მუხლის დისპოზიცია არ მოიცავს. მუხლი ასევე არ უნდა გავრცელდეს ისეთ შემთხვევებზე, როცა ხდება არა მოსავლის განადგურება, არამედ მისი ხარისხის შემცირება (მაგალითად, სეტყვის შედეგად შესაძლებელია ხილის ხარისხი შემცირდეს, მაგრამ არ განადგურდეს).

ცალკე საკითხია, როგორ უნდა მოხდეს განადგურებული მოსავლის დათვლა. გადარჩენილი მოსავალი უნდა შედარდეს სტიქიის არარსებობისას სავარაუდო მოსავლის რაოდენობას. სავარაუდო მოსავალში უნდა იგულისხმებოდეს მიმდინარე წლის სავარაუდო მოსავალი ამავე მიწის ნაკვეთზე და არა გასული წლების მაჩვენებლები. ასეთი გამოთვლის შედეგი მაინც ყოველთვის ჰიპოთეტური იქნება, მაგრამ ნორმის ფორმულირება სხვაგვარი დათვლის შესაძლებლობას არ იძლევა.

2. სტიქიური უბედურება ან სხვა ფორსმაჟორული გარემოება

მოსავლის ნახევარზე მეტის განადგურება გამოწვეული უნდა იყოს სტიქიური უბედურებით ან სხვა ფორსმაჟორული გარემოებებით. სტიქიურ უბედურებაში იგულისხმება სეტყვა, წყალდიდობა, ხანძარი, მეწყერი და სხვ. ხოლო ფორსმაჟორული გარემოება გულისხმობს ისეთ ვითარებას, რომელიც არაა დაკავშირებული მეტეოროლოგიურ პირობებთან და რომლის თავიდან აცილებაც შეუძლებელია (დაუძლეველი ძალა). ასეთი შეიძლება იყოს, მაგალითად, მავნებელი მწერების უჩვეულოდ დიდი რაოდენობა, საომარი მოქმედებები და სხვ.

ნორმის დისპოზიცია არ მოიცავს ვითარებებს, რომლებშიც მოსავლის განადგურება გამოწვეულია ადამიანის ბრალით, რადგან ასეთ შემთხვევაში პასუხისმგებლობა დაეკისრება ბრალეული ქმედების ჩამდენს და, შესაბამისად, მოიჯარის ფინანსურ ინტერესებს სხვა საკანონმდებლო დათქმებიც იცავენ (როგორც წესი, დელიქტური ნორმები, სკ-ის 992-ე და შემდგომნი). ნორმა არ უნდა გავრცელდეს ასევე ისეთ შემთხვევაზეც, როცა შემცირებული მოსავალი გამოწვეულია მოიჯარის მიერ არასწორი მეურნეობით ან შესაბამისი სამეურნეო სამუშაოების ჩაუტარებლობით, მათ შორის მაშინაც, როცა

[1] საქართველოს 2002 წლის 14 თებერვლის კანონი №1282 – სსმ I, №4, 05.03.2002 წ., მუხ.18.

[2] საქართველოს 2008 წლის 18 ნოემბრის კანონი №496 - სსმ I, №33, 01.12.2008წ., მუხ.210.

მოიჯარეს სუბიექტური მიზეზების გამო არ შეეძლო მათი განხორციელება.

3. მიზეზობრივი კავშირი

მოსავლის ნახევარზე მეტის განადგურებასა და სტიქიურ უბედურებას ან ფორსმაჟორულ გარემოებას შორის უნდა არსებობდეს მიზეზობრივი კავშირი. ამასთან, არ იქნება სწორი, თუ ამ შემთხვევაზე გავრცელდება სკ-ის 412-ე მუხლი, რომელიც ადამიანის ქმედებასა და ზიანს შორის მიზეზობრივი კავშირის წინაპირობებს აწესებს. სკ-ის 597-ე მუხლის მიზნებისთვის საკმარისია, თუკი დადასტურდება მოვლენასა და მოსავლის განადგურებას შორის ეკვივალენტური დამოკიდებულება („რომ არა სტიქიური უბედურება / ფორსმაჟორული ვითარება, არ განადგურდებოდა მოსავალი").

4. აქტი

სკ-ის 597-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, საიჯარო ქირის შემცირების მოთხოვნის უფლება მოიჯარეს აქვს მხოლოდ ზარალის ოდენობისა და მიზეზების შესახებ მოსავლის აღებამდე გაფორმებული აქტის საფუძველზე. ამდენად, აქტში უნდა აღინიშნოს ზარალის ოდენობა, რაც გულისხმობს სხვაობას მოსალოდნელ მოსავალსა და რეალურ მოსავალს შორის; ასევე აღწერილი უნდა იყოს სტიქიური უბედურება ან ფორსმაჟორული ვითარება და მისი მიზეზობრივი კავშირი მოსავლის განადგურებასთან. აქტი უნდა გაფორმდეს მოსავლის აღებამდე. კანონმდებლის ასეთი გადაწყვეტილება, სავარაუდოდ, გამოწვეულია იმით, რომ მოსავლის აღებამდე განადგურების მასშტაბისა და გადარჩენილი მოსავლის რაოდენობის დათვლა შედარებით მარტივია. მოსავლის აღების შემდეგ კი იზრდება მონაცემების გაყალბების რისკიც.

ნორმიდან არ ჩანს, ვინ ადგენს აქტს. მიზნიდან გამომდინარე, არ უნდა იყოს აუცილებელი მეიჯარის მონაწილეობა აქტის გაფორმებაში. თუმცა თუ მხარეები ერთობლივად შეთანხმებით ადგენენ აქტს, ეს სრულიად საკმარისი უნდა იყოს მოთხოვნის უფლების წარმოსაშობად. მაგრამ პრაქტიკაში ნაკლებად მოსალოდნელია დავა, თუკი აქტი ორივე მხარის შეთანხმებითაა გაფორმებული. სადავო შემთხვევაში აქტის ნამდვილობა ვერ დაემყარება მხოლოდ მოიჯარის ცალმხრივ აღწერილობას. ამიტომ, თუ აქტის შედგენაში არ მონაწილეობს მეიჯარე, პრაქტიკულად აქტი დამოუკიდებელი ექსპერტის დასკვნას უნდა წარმოადგენდეს. ხარჯები უნდა დაეკისროს მოიჯარეს და არა მეიჯარეს, რადგან სამართლებრივი შედეგები მხოლოდ მოიჯარის ფინანსური ტვირთის შემსუბუქებას ემსახურება მეიჯარის ხარჯზე.

IV. სამართლებრივი შედეგი

ნორმის სამართლებრივი შედეგია საიჯარო ქირის შემცირება განადგურებული მოსავლის ოდენობის შესაბამისი პროპორციით. რამდენადაც მოსავლის ნახევარზე მეტი უნდა იყოს განადგურებული ნორმის ასამოქმედებლად, ქირაც ნახევარზე მეტით უნდა შემცირდეს. ასეთი სამართლებრივი შედეგი თავისთავად ძალიან ბუნდოვანია, რადგან კანონმდებელი არ ასახელებს, რამდენი ხნის განმავლობაში უნდა იქნას გადახდილი შემცირებული ქირა. ცხადია, საიჯარო ურთიერთობის ვადის ბოლომდე შემცირებული ქირის დაწესება არათანაზომიერი და გაუმართლებელი ტვირთია მეიჯარისათვის. მეორე მხრივ, შესაძლებელია მხოლოდ მიმდინარე ერთი თვის ქირის შემცირება არ აღმოჩნდეს საკმარისი იმ მიზნისათვის, რაც კანონმდებელმა იგულისხმა. გარდა ამისა, შესაძლებელია ქირის გადახდის პერიოდულობა სხვადასხვა შემთხვევებში განსხვავდებოდეს. ამიტომ არ იქნება გამართლებული, რომ შემცირების ვალდებულება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პერიოდის მიხედვით განისაზღვროს (მაგ., თუ მოიჯარე ყოველთვიურად იხდის ქირას, მას ერთი თვის ქირა შეუმცირდეს, ხოლო ყოველწლიური ქირის შემთხვევაში – ერთი წლის ქირა). ნორმის ფორმულირება ამ ბუნდოვანი საკითხის გადასაწყვეტად არანაირ მინიშნებას არ იძლევა, ამიტომ ეს საკითხი სასამართლო პრაქტიკამ უნდა დაარეგულიროს.

გაუმართლებელი იქნება, თუ ქირის შემცირების ოდენობა და ხანგრძლივობა გამოთვლილი იქნება მოიჯარისთვის მიმდგარი ფინანსური ზიანის ოდენობის მიხედვით. ეს, უპირველესად

ეწინააღმდეგება ნორმის ტექსტს, რომელიც საუბრობს მოსავლის განადგურების ოდენობის პროპორციულად გამოთვლაზე და არა ფულადი ზიანის ოდენობის კომპენსაციაზე. გარდა ამისა, ასეთი გამოთვლა შეეწინააღმდეგებოდა მიზანსაც და ამ ნორმას აქცევდა კომპენსაციაზე ორიენტირებულად მაშინ, როცა მისი მიზანი არის არა მოიჯარის ფინანსური ზარალის ანაზღაურება, არამედ მისი ფინანსური ტვირთის მხოლოდ შემსუბუქება.

პრაქტიკაში არცთუ იშვიათია შეთანხმება საიჯარო ქირაზე, რომლის ოდენობაც სრულად ან ნაწილობრივ დამოკიდებულია მიღებული ნაყოფის რაოდენობაზე, ბრუნვაზე ან მოიჯარის მიერ მიღებულ მოგებაზე.[3] ასეთ შემთხვევაში სკ-ის 597-ე მუხლის შინაარსი აზრს კარგავს და, რა თქმა უნდა, სამართლებრივი შედეგებიც არ დადგება.

V. ნორმის ბუნდოვანება და მიზანშეწონილობა

ნორმის მოქმედი რედაქციის შინაარსი საკმაოდ ბუნდოვანია. გაუგებარი რჩება, როგორ და რა პრინციპით უნდა მოხდეს განადგურებული მოსავლის ოდენობის დათვლა. კიდევ უფრო პრობლემურია ქირის შემცირების ვალდებულება, რომლის ხანგრძლივობასაც კანონმდებელი არ განსაზღვრავს. გარდა ამისა, რისკის მეიჯარეზე განაწილება არ უნდა იყოს გამართლებული იმ პირობებში, როცა მოიჯარეს აქვს მოსავლის დაზღვევის შესაძლებლობა. ასეთი საკანონმდებლო დათქმა წარმოადგენს მოიჯარის წახალისებას, არ დააზღვიოს მოსავალი და ფინანსური ინტერესები მეიჯარის ხარჯზე დაიცვას. გასათვალისწინებელია, რომ მსგავსი საკანონმდებლო რეგულაცია არ არსებობს ევროპულ კანონმდებლობაშიც. მოიჯარე, როგორც წესი, ატარებს ნაყოფის მიუღებლობის რისკს, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ხელშეკრულების საგანი გამოყენებისათვის ანდა ნაყოფის მიღებისათვის თავიდანვე უვარგისია. შესაბამისად, მოიჯარემ ქირა, როგორც წესი, მაშინაც უნდა გადაიხადოს, თუკი ნაყოფს ვერ მიიღებს.[4] ამ ზოგადი წესიდან გადახვევა არც სასოფლო-სამეურნეო იჯარის შემთხვევაშია მიზანშეწონილი.

[3] *C. Wagner,* in BeckOK BGB, 58. Ed. 1.5.2021, BGB § 581, Rn. 21.

[4] *Harke,* in MüKo BGB, 8. Aufl. 2020, BGB § 581 Rn. 10.