

## თამარ ჩიტოშვილი\*

### ბინის ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძვლები

ნაშრომი ეხება ბინის ქირავნობის ხელშეკრულებას, ფორმისა და შინაარსის განსაზღვრის თავისუფლებას და მასთან დაკავშირებულ პრაქტიკულ პრობლემებს. რომელიც შესაძლოა გამონეულ იქნეს ხელშეკრულების თავისუფლების ფარგლებში. ნაშრომში, ასევე, განხილულია ხელშეკრულების მხარეთა უფლება-მოვალეობები, რომლებიც ძირითადად ეხება ხელშეკრულების ქირის მოცულობის დადგენის, შემცირების, გაზრდის წესსა და შეწყვეტის საფუძვლებს. მოცემულია შესაბამისი სასამართლო პრაქტიკის ანალიზი.

შედარებითი კვლევის საფუძველზე განხილულია და რეკომენდაციების სახით გამოთქმულია მოსაზრებები სახელმწიფოს როლზე ბინის ქირის ფარგლებისა და მისი ცვლილებების რეგულირებასა და კონტროლზე, რაც იქნება მხარეთა, როგორც გამქირავებელთა, ისე დამქირავებელთა უფლებების დაცვისა და შესაბამისად ბინის ქირავნობის ხელშეკრულებათა სტაბილურობის გარანტი. გაკეთდა დასკვნები სახელმწიფოს ჩარევის აუცილებლობაზე, მის ფორმასა და ფარგლებზე, რაც ხელს შეუწყობს ბინის ქირავნობიდან წარმოშობილი ურთიერთობებისა და მასთან დაკავშირებით არსებული პრაქტიკული პრობლემების მოგვარებას. ეს შესაძლებელი იქნება კანონმდებლობის სრულყოფით, რაც უნდა გამოვლინდეს პრაქტიკაზე მორგებული საკანონმდებლო ნორმათა კომენტირებითა და გარკვეული ცვლილებებით.

ნაშრომში გაკეთებული კომენტარები და გამოთქმული მოსაზრებები გამოსაყენებელი იქნება, როგორც პრაქტიკოსი, ისე არაპრაქტიკოსი იურისტებისთვის, სტუდენტებისთვის და ამ ურთიერთობით დაინტერესებულ ყველა პირთათვის.

**საკვანძო სიტყვები:** ბინის ქირავნობა, ხელშეკრულება, ქირა, გამქირავებელი, დამქირავებელი.

## 1. შესავალი

„თანამედროვე მსოფლიოში არსებული თითოეული ქვეყანა თავისებურად ჩაბმულია იმ რბოლაში, რასაც ეკონომიკური განვითარება ეწოდება. აღნიშნულ რბოლაში პირველობის მოპოვებისათვის ყველა ქვეყანა, მათ შორის საქართველოც, თავისებურად იბრძვის და ყველას ბრძოლის თავისებური მეთოდები გააჩნია. როგორც ჩანს, ქართველმა კანონმდებელმა, აღნიშნულ მართაონში დანიშნულების მიზნით, აირჩია ეკონომიკური განვითარების ისეთი კომპონენტის საკანონმდებლო დონეზე დაცვა, როგორიცაა სამოქალაქო ბრუნვა. სამოქალაქო ბრუნვა, შეიძლება ითქვას, წარმოადგენს იმ გარიგებების ერთობლიობას, რომელთა ძალითაც სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეებს (სუბიექტებს) შორის ხდება სამოქალაქო ბრუნვის ობიექტების მიმოქცევა. სამოქალაქო ბრუნვა მოიცავს, როგორც სასყიდლიან (მაგ: ნასყიდობა), ისე უსასყიდლო (მაგ: ჩუქება) გარიგებებს, რომელთა ძალითაც ესა თუ ის ქონება პირს შეიძლება გადაეცეს, როგორც საკუთრების, ასევე მფლობელობის უფლებით.“<sup>1</sup> სწორ კანონმდებლობასა და პრაქტიკაზე დაფუძნებული სამოქალაქო ბრუნვა ძლიერი ეკონომიკის გა-

\* იაკობ გოგებაშვილის სახელობის თელავის სახელმწიფო უნივერსიტეტის პროფესორი; ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი (მონვეული ლექტორი); სდასუ-ს პროფესორი; GIU-ს პროფესორი.

<sup>1</sup> კიტია რ., სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა, სიმარტივე, სიიფე და უძრავ ნივთებზე საკუთრების კეთილსინდისიერი შექენა, ჟურნ. „კერძო სამართლის მიმოხილვა“, 2021-2022, #3-4, 73.

რანტიაცაა. ამიტომაც მნიშვნელოვანია უძრავი ქონების და დღესდღეობით განსაკუთრებით გააქტიურებული ბინის ქირავნობის ფაქტები და მისგან წარმოშობილი სამართლებრივი ურთიერთობების რეგულირება სწორ საკანონმდებლო ბაზაზე დაყრდნობით წესრიგდებოდეს.

დღეს განვითარებულმა სოციალურმა და ეკონომიკურმა მოვლენებმა, როგორც ქვეყნის შიგნით, ისე ქვეყნის გარეთ, მნიშვნელოვან და პრობლემურ საკითხად აქცია საცხოვრებელი ფართით სარგებლობა და მასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ურთიერთობები. პრობლემებმა, რომლებიც არსებობდა ბინით მოსარგებლეთა (მესაკუთრეები და არამესაკუთრეები) შორის, კიდევ უფრო მწვავედ იჩინა თავი როგორც გამქირავებლების, ისე დამქირავებლების მიმართ.

პრაქტიკაში წარმოშობილი პრობლემები, რომლებიც სამართლებრივი ურთიერთობის მონესრიგებას ეხება, შესაძლოა საკანონმდებლო ცვლილებების საფუძველიც გახდეს. სამართლებრივად გამართული კანონმდებლობა კიდევ უფრო მეტ შესაძლებლობას აძლევს მხარეებს სწორად შეასრულონ ვალდებულებები, რომელიც მათ ხელშეკრულებით გადაინაწილეს.

სახელმწიფოს ვალდებულებაა სუბიექტთა ინტერესებზე თანაბრად მორგებული კანონმდებლობის შექმნა, ხოლო, სუბიექტთა ვალდებულებას, კი, შესრულებისადმი კეთილსინდისიერი მიდგომა წარმოადგენს. საბოლოოდ კი სამართალში სამართლიანობა მთავარი და აუცილებელია. სამართალი ნორმათა ერთობლიობით შექმნილი „სივრცეა“, რომელიც ქვეყნის წესებს ადგენს, ხოლო სამართლიანობა შეფასებითი კატეგორიაა, რომელიც მისი ზოგადი გაგებით სამართლისა და მის შემსრულებელთა ქვეყნის „ხარისხიანობის“ განმსაზღვრელია. კანონმდებლობა თანაბრად უნდა „ზრუნავდეს“ როგორც გამქირავებლის, ისე დამქირავებლის უფლებებზე და მათი ინტერესების დაცვაზე.

ადამიანებისთვის სასიცოცხლოდ მნიშვნელოვანია საბინაო პირობების შექმნა „სახელმწიფოს პირდაპირ ვალდებულებას არ წარმოადგენს ააშენოს საცხოვრებელი ბინები მთელი მოსახლეობისთვის, მით უმეტეს მოახდინოს ბინებით უფასო უზრუნველყოფა, თუმცა, თეორიულ და საკანონმდებლო დონეზე ვალდებულია დაიცვას და ზედამხედველობა განახორციელოს საცხოვრებლის უფლების დაცვასა და რეალიზაციაზე. განსაკუთრებით საგულისხმოა ბინათმფლობელისა და მდგმურის ურთიერთობა და უფლებები“<sup>2</sup>.

ნაშრომში, შედარებითი-კვლევის მეთოდით, განხილულია ბინით დროებით მოსარგებლეთა ურთიერთობები.

სამართლებრივ ურთიერთობებში ერთი სუბიექტის უფლებები და მოვალეობები დამოუკიდებლად არ არსებობენ და ისინი ყოველთვის მეორე სუბიექტის უფლებებსა და მოვალეობებთან პირდაპირ თუ არაპირდაპირ კავშირში განიხილება, რაც თავისთავად სუბიექტთა სამართლებრივი უფლება-მოვალეობების როგორც შეზღუდვის, ისე დაცვის გარანტიაა.<sup>3</sup> ამიტომაც, სამართლიანობის პრინციპზე დაყრდნობით მიღებული კანონმდებლობის რეალიზაციის პროცესში კეთილსინდისიერებისა და სამართლიანობის პრინციპის დაცვა კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის სუბიექტებისთვის და უშუალოდ ხელშეკრულების მხარეთათვის განსაკუთრებული ვალდებულებაა.

<sup>2</sup> ჩიტოშვილი თ., ზოგიერთი საკითხის სამართლებრივი მონესრიგება ბინის ქირავნობის ხელშეკრულებაში (ქართულ-გერმანული კვლევა), გამოქვეყნებულია წიგნში: „ბესარიონ ზოიძე საიუბილეო კრებული 70“, უნივერსიტეტის გამომცემლობა, თბ., 2023, 225.

<sup>3</sup> ჩიტოშვილი თ., ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობებიდან გამომდინარე ვალდებულებათა შინაარსი და სახეები (ზოგადი დახასიათება) უსაფუძვლო გამდიდრება (ძირითადი საკითხები), „ბონა კაუზა“, თბ., 2015, 11.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, დისპოზიციური ნორმებით მონესრიგებული უფლებები და მოვალეობები, რომელიც უკავშირდება ბინის ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველსა და შედეგებს, დეტალურად იქნება განხილული გარემოებათა შეფასებით და არა ნორმის რედაქციის პირდაპირი მნიშვნელობით.

ამდენად, ნაშრომის მიზანია გამოიკვეთოს ქირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე არსებული ურთიერთობებისათვის დამახასიათებელი პრაქტიკული პრობლემები და მისი ანალიზის საფუძველზე დაისახოს მოგვარების სამართლებრივი გზები.

## 2. ქირავნობის ხელშეკრულების სამართლებრივი ბუნება

ქირავნობის ხელშეკრულება სხვისი ქონებით სარგებლობის შესაძლებლობაა, რომელიც უზრუნველყოფს ადამიანთა ქონებრივი ხასიათის შესაძლებლობათა დეფიციტის შევსებასა და მოთხოვნათა დაკმაყოფილებას. ამ მხრივ ბევრი საერთო არსებობს იჯარის, ლიზინგისა და ასევე თხოვების ხელშეკრულებებთან, რომლებიც სხვისი ქონებით სარგებლობის ხელშეკრულებებია და ამევე დროს სასყიდლიანი, გარდა თხოვების ხელშეკრულებისა. ამ ხელშეკრულებებს შორის ბევრი საერთოცაა. მნიშვნელოვანია, რომ კიდევ უფრო მეტი საერთო არსებობს იჯარის ხელშეკრულებასთან. ქირავნობის ნორმები ვრცელდება საიჯარო ურთიერთობებზეც. ხშირად, პრაქტიკაში ამ ორი ხელშეკრულების აღრევაც ხდება. დიდი მზგავსების მიუხედავად დაუშვებელია მათი გაიგივება, რადგან ქირავნობის ხელშეკრულების მიზანი არის მხოლოდ მოხმარება, ნივთით სარგებლობა შემოსავლის მიღების გარეშე, ხოლო იჯარით გადაცემული მოძრავ-უძრავი ქონებით სარგებლობის მიზანი არის წარმოება, როგორც შემოსავლის მიღების წყარო და არსებობის ძირითადი საშუალება.<sup>4</sup> ასევე, კაპიტალის დაგროვების საშუალებაც.

გერმანული კანონმდებლობის ანალიზის საფუძველზე დოქტრინაში გამოთქმული მოსაზრების თანახმად უპირატესობას ანიჭებენ ხელშეკრულების შინაარსს სათაურთან მიმართებით. ქირავნობის ხელშეკრულებებში, კი, უფრო მეტ მნიშვნელობას ანიჭებენ ბინის ქირავნობის ხელშეკრულებას. „გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 535-ე მუხლი ვრცელდება ყველანაირ ქირავნობის ხელშეკრულებაზე და აგრეთვე ქვექირავნობის ხელშეკრულებაზე. გარდა ამისა იჯარის ხელშეკრულებაზე, როგორც ქირავნობის სპეციალურ ფორმაზე. ხელშეკრულების სამართლებრივი ბუნების დასადგენად აუცილებელი არ არის მხარეთა მიერ ხელშეკრულების სახელწოდების შერჩევა. ეს ძირითადად დაგენილი იქნება ხელშეკრულების შინაარსიდან. თუმცა, არჩეული სახელი მიუთითებს იმაზე, თუ რა მიზნის მიღწევა სურდათ მხარეებს“.<sup>5</sup>

იჯარისა და ქირავნობის ხელშეკრულების არსებითი მსგავსების მიუხედავად მიმჩნია, რომ არ უნდა მოხდეს აღრევა და შინაარსის გარდა სათაურიც უნდა აკონკრეტებდეს სასურველი ხელშეკრულების სახეს, რომლის დადებაც გადანყვიტეს მხარეებმა. ამით თავიდან იქნება აცილებული შინაარსის ბუნდოვანობა და მრავალმნიშვნელოვანი ხასიათი, ასევე, მხარეებს შორის მოსალოდნელი სადაო მომენტები.

<sup>4</sup> ჩიტოშვილი თ., სს კოდექსის 581-ე მუხლის კომენტარი. -საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მეოთხე, ტომი პირველი, „სამართალი“, თბ., 2001, 161.

<sup>5</sup> Bürgerliche Gesetzbuch, Kommentar. Herausgegeben von Prof. Dr. Dr. h. c. Hanns Prütting; Prof. Dr. Gerhard Wegen; Gerd Weinreich-Vorsitzender Richter am OLG Oldenburg a. D. 12 Auflage. Luchterhand Verlag 2017, 992.

ქირავნობის ხელშეკრულების გარკვეული კავშირი არსებობს უზუფრუქტთან, როგორც სანივთო უფლებასთან. ამ მხრივ საინტერესოა დოქტრინაში არსებული მოსაზრება, კერძოდ: „უზუფრუქტსა და ქირავნობას შორის უმთავრესი განსხვავება არის ის, რომ უზუფრუქტი, როგორც უფლება პირდაპირ უკავშირდება ნივთსა და უზუფრუქტუარს არანაირი კავშირი არა აქვს სარგებლობის უფლების გარეშე დარჩენილ მესაკუთრესთან. უზუფრუქტის არსებობის მანძილზე მათ შორის არ არსებობს არანაირი ვალდებულება, გარდა ნეგატიური ვალდებულებისა, რომლის თანახმადაც სარგებლობის უფლების გარეშე დარჩენილი მესაკუთრე ვალდებულია პატივი სცეს უზუფრუქტს. ზემოაღნიშნულისაგან განსხვავებით დამქირავებელს არ აქვს ისეთი უფლება, რომელიც პირდაპირ უკავშირდება ნივთს, თუმცა მას აქვს უფლება, გამქირავებელს მოსთხოვოს ნივთის სათანადო გამოყენების ნებართვა. ამდენად, ქირავნობა არ არის სანივთო უფლების მსგავსად დამოუკიდებელი და დამქირავებელი დამოკიდებულია ხელშეკრულების მეორე მხარეზე.“<sup>6</sup>

დიდია მსგავსება ბინის ქირავნობის ხელშეკრულებისა სხვა ისეთ ხელშეკრულებებთან, როგორცაა: ლიზინგი, თხოვება და ნარდობა. დეტალური განხილვა (სტატიის ფორმატიდან გამომდინარე) არ წარმოადგენს მოცემული ნაშრომის მიზანს<sup>7</sup>

### 3. ბინის ქირავნობის ხელშეკრულების ფორმისა და სახელშეკრულებო თავისუფლების ურთიერთგავლენის შედეგები

კერძო სამართლებრივი ურთიერთობა და მათ შორის თითოეული ხელშეკრულების შინაარსი უფლება-მოვალეობებისაგან შედგება, რომელიც მავალდებულებელ ძალას იძენს მის შემდგენელ მხარეთათვის. რაც გარკვეულნილად იძულებაცაა და ვალდებულებათა შესრულებაზე აისახება. „იძულება ვალდებულების დარღვევას მოსდევს. იძულება ვალდებულების დარღვევით გამონვეულ შედეგებზეა მიმართული და, ცხადია ამ თვალსაზრისითაა იგი კავშირში ვალდებულებასთან“.<sup>8</sup>

სამართალში განსაკუთრებული მნიშვნელობის მქონეა თავისუფლების პრინციპი, რომელიც კანონის დაცვის ფარგლებში მოიაზრება. კერძო სამართალი საჯარო სამართლისაგან განსხვავებით „უფრო თავისუფლების მიმნიჭებელი სამართალია და შეზღუდვებიც გამონაკლისს შეადგენენ“.<sup>9</sup>

კერძოსამართლებრივ ურთიერთობებში თავისუფლება უფრო მეტად სახელშეკრულებო სამართლის სფეროში იკვეთება და ფორმასა და შინაარსზე აისახება. „ხელშეკრულების თავისუფლების ცალკეულ სახედ (გამოვლინებად) შეიძლება მიჩნეულ იქნეს: შინაარსის თავისუფლება, ხელშეკრულების დადების თავისუფლება, ფორმის არჩევის თავისუფლება,

<sup>6</sup> ზარანდია თ., ბოსტოლანაშვილი დ., უზუფრუქტი რომაულ და თანამედროვე ქართულ სამართალში. გამოქვეყნებულია ბესარიონ ზოიძე საიუბილეო კრებული 70, სამეცნიერო რედაქტორები: ჭანტურია ლ., ზარანდია თ., უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2023, 94-95.

<sup>7</sup> ქირავნობის ხელშეკრულების სხვა ხელშეკრულებებთან მსგავსების შესახებ დეტალურად იხ. ჩიტოშვილი თ., ზოგიერთი საკითხის სამართლებრივი მოწესრიგება ბინის ქირავნობის ხელშეკრულებაში (ქართულ-გერმანული კვლევა). ბესარიონ ზოიძე საიუბილეო კრებული 70, ჭანტურია ლ. (რედ.), თსუ გამომცემლობა, 2023, 223.

<sup>8</sup> ზოიძე ბ., სამართლის პრაქტიკული ყოფიერების შემეცნების ცდა უპირატესად ადამიანის უფლებათა ქრილში (ესეები), უნივერსიტეტის გამომცემლობა, თბ., 2013, 95.

<sup>9</sup> ჭანტურია ლ., შესავალი საქართველოს სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, „სამართალი“, თბ., 1997, 357.

ხელშეკრულების ტიპის არჩევის თავისუფლება და სახელმწიფოს ნებართვა ხელშეკრულების დადებისას.<sup>10</sup>

ხელშეკრულების თავისუფლება არ გულისხმობს აბსოლუტურ თავისუფლებას. სახელშეკრულებო თავისუფლების შეზღუდვა მხოლოდ მაშინაა შესაძლებელი და აუცილებელიც კი, თუ ამ თავისუფლებით დარღვეულია სამართლებრივი კეთილსინდისიერების პრინციპი და ამით შესაბამისად ირღვევა მესამე პირთა ინტერესები. სამართლებრივი კეთილსინდისიერების დარღვევა ძირითადად ხელშეკრულების შინაარსს შეიძლება უკავშირდებოდეს, რომლის შედგენა მხარეთა ურთიერთშეთანხმებაზეა დამოკიდებული. თავისუფლების კანონისმიერი შეზღუდვა, კი, უმეტესად ხელშეკრულების დადებას, ხელშეკრულების ტიპის არჩევას შეიძლება უკავშირდებოდეს.

ხელშეკრულების დადების თავისუფლება თავისი ფართე გაგებით მოიცავს ხელშეკრულების დადების აკრძალვასა და დადების ვალდებულებასაც, რომელთა გარეშე ხელშეკრულების დადების თავისუფლება ვერ განიხილება. შესაძლოა მხარეთა ნება გამოვლინდეს კონკრეტული ხელშეკრულების დადების შესახებ, თუმცა, მისი დადების აკრძალვა დადგენილია კანონით. ასევე, პირიქით შეიძლება იყოს, როდესაც მხარეებს/მხარეს არ სურდეს კონკრეტული ხელშეკრულების, ან კონკრეტულ სუბიექტთან მისი დადება და ამას კანონი ავალდებულებდეს. აკრძალვაც და დადების ვალდებულებაც გამომდინარეობს საჯარო, საზოგადოებრივი ხასიათის ინტერესებიდან. კერძოდ: ნებართვასავალდებულობა, დომინირებული მდგომარეობა, უპირატესი უფლება და ა. შ.

ხელშეკრულების თავისუფლების შეზღუდვა დაუშვებელია, თუმცა, არც საზღვრების გარეშე არ შეიძლება არსებობდეს. ამიტომაც, გამოკვეთილად არსებობს კანონით დადგენილი იმპერატიული და დისპოზიციური ნორმები. დისპოზიციური ნორმებით უპირატესობა ენიჭება სახელშეკრულებო თავისუფლებას, რაც იმპერატიულ ნორმებთან მისი სიჭარბით იკვეთება.

„ამრიგად, სახელშეკრულებო თავისუფლება აუცილებლობაა, თუმცა მისი რეალიზების მასშტაბი ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, განსხვავებულია და ზოგჯერ „სახელშეკრულებო წონასწორობის“ პრობლემასაც უკავშირდება. სახელშეკრულებო წონასწორობა არის თანასწორობის პრაქტიკული გამოვლენა. იგი მხარეთა შორის უფლება-მოვალეობების სამართლიან გადანაწილებაზე მიუთითებს და წარმოიშობა მაშინ, როცა კონტრაქტები თანაბარი უფლებებისა და მოვალეობების მატარებელნი არიან. როცა არსებობს სახელშეკრულებო წონასწორობა, სახელშეკრულებო სამართლიანობაც მყარდება. სხვაგვარად რომ ვთქვათ, სახელშეკრულებო სამართლიანობისაკენ სწრაფვა სახელშეკრულებო წონასწორობის დამყარებასაც გულისხმობს. როგორც კი, ირღვევა უფლება-მოვალეობათა ეკვივალენტურობა, სახელშეკრულებო წონასწორობას საფრთხე ექმნება. საგულისხმოა, რომ საბაზრო ეკონომიკის პირობებში სახელშეკრულებო წონასწორობის მიღწევა მეტად რთული და ზოგჯერ შეუძლებელიცაა.“<sup>11</sup>

სახელშეკრულებო თავისუფლება ძირითადად დისპოზიციური ნორმებით არის განპირობებული. რომელიც მხარეებს საშუალებას აძლევს თავისუფლად განსაზღვრონ ხელშეკრუ-

<sup>10</sup> ჯორბენაძე ს., ხელშეკრულების თავისუფლება სამოქალაქო სამართალში, დავით ბატონიშვილის სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა, 2017, 170.

<sup>11</sup> ჩაჩანიძე თ., სახელშეკრულებო თავისუფლება და სახელშეკრულებო სამართლიანობა თანამედროვე სახელშეკრულებო სამართალში, გამომცემებულია – მართლმსაჯულება და კანონი, #3, 2010, 24.

ლების შინაარსი და მისი ფარგლები. „კერძო საკუთრების საწყისთან ერთად ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპი მთელი სამოქალაქო წესრიგის ქვაკუთხედაა“.<sup>12</sup>

„ხელშეკრულების თავისუფლების ზოგადი პრინციპის შესაბამისად, სამოქალაქო კოდექსი განამტკიცებს, ასევე, ფორმის თავისუფლების პრინციპს,“<sup>13</sup> რომელიც მოცემულია სს კოდექსის 68-ე მუხლის რედაქციით: „გარიგების ნამდვილობისათვის საჭიროა კანონით დადგენილი ფორმის დაცვა. თუ ასეთი ფორმა არ არის დაწესებული, მხარეებს შეუძლიათ თვითონ განსაზღვრონ იგი“. აღნიშნულის გათვალისწინებით ხელშეკრულების წერილობითი ფორმის სავალდებულო შემთხვევებს კანონი ითვალისწინებს. სხვა შემთხვევებში მხარეები თავად თანხმდებიან რა ფორმით დადონ ხელშეკრულება, შეუთანხმებლობის შემთხვევაში, კი, არც დაიდება ხელშეკრულება.

„ხელშეკრულებების მიმართ საუბრისას ამოსავალ წერტილად უნდა მივიჩნიოთ მხარეთა შორის ნების გამოხატვის საფუძველზე შეთანხმების მიღწევა იმ პირობებზე, რომლებიც განსაზღვრავენ მხარეთა (კონტრაჰენტთა) უფლებებსა და მოვალეობებს, რითაც მხარეები ხელშეკრულებით უკავშირდებიან მას და რაც გათვალისწინებულია სამოქალაქო კოდექსის ზოგად დებულებათა და შესაბამის სახელშეკრულებო ნორმებით.“<sup>14</sup>

კერძო სამართლებრივ (სახელშეკრულებო) ურთიერთობებში მხარეთა ნების გამოვლენა მნიშვნელოვანი ფაქტორია სამართლებრივი შედეგების მისაღწევად. ამისათვის, კი, აუცილებელია ნების გამოვლენა და მისი დასტური, რაც პირდაპირ უკავშირდება ფორმას. „ფორმა-ნების გამოვლენის უტყუარობისა და მტკიცების გარანტიაა, ფორმა ფორმისთვის კი არ არსებობს, არამედ ის, როგორც ნების გამოვლენის ნამდვილობის მტკიცებულება, მოწესრიგებული, უსაფრთხო და გარანტირებული სამოქალაქო ბრუნვის საფუძველია.“<sup>15</sup>

ნების გამოვლენის ფორმის არჩევის თავისუფლება მხარეთა მიერ გონივრულად გამოყენების შესაძლებლობაა. ნების გამოვლენის უტყუარობის წერილობითი ფორმა, კი, არა მხოლოდ სამართლებრივი გამოვლენის საშუალებაა, არამედ, ნების გამოვლენის უდაო მტკიცებულებაა. რაც მხარეთა მიერ საკუთარი მოთხოვნების დაცვის საფუძველსაც იძლევა.

ხელშეკრულების ფორმის არჩევის თავისუფლება გულისხმობს, რომ მხარეები თავად არიან ვალდებულნი გულისხმიერებისა და გონივრული განსჯის საფუძველზე გაითვალისწინონ მოსალოდნელი შედეგები და რისკები, რომელიც შეიძლება მოჰყვეს ზეპირი ფორმით დადებულ ხელშეკრულებებს. ბუნებრივია მხარეთა არჩევანი აფსოლუტურ თავისუფლებას ეფუძვნება, თუმცა, ხშირად გამოუცდელობის თუ სამართლებრივი ცოდნის ნაკლებობის გამო შედეგების გაუთვალისწინებლობით, შესაძლოა პრობლემების წინაშე აღმოჩნდეს მხარე/მხარეები.

ხელშეკრულებათა ზეპირი ფორმით დადება მკვეთრად ამარტივებს სახელშეკრულებო ურთიერთობის დაწყებას. ასეთ შემთხვევაში მხარეები თავისუფალნი არიან ზედმეტი ფორმლობებისა და ბიუროკრატიისაგან, თუმცა, რთული ხდება შემდეგი ურთიერთობების მართვა, იმ ინტერესების დაცვა, რომლის აუცილებლობაც შეიძლება გაჩნდეს ხელშეკრულების მოქმე-

<sup>12</sup> *ქოჩაშვილი ქ.*, თავისუფლების შესახებ მეტასამართლებრივი გააზრება, გამომცემელი „ბონა კაუზა“, 2018, 11.

<sup>13</sup> *დარჯანია თ.*, სსკ კოდექსის 68-ე მუხლის კომენტარი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, ნიგნი I, ავტორთა კოლექტივი, ჭანტურია ლ. (რედ.) GIZ, USAID, EWMI, 2017, 386.

<sup>14</sup> *ნადიბაიძე ლ.*, საკუთრების შექმნის სამართლებრივი საფუძვლები. გამ. „მერიდიანი“, 2002, 18.

<sup>15</sup> *ქოჩაშვილი ქ.*, თავისუფლების შესახებ მეტასამართლებრივი გააზრება, გამომცემელი „ბონა კაუზა“, 2018, 101.

დების ეტაპებზე (შესრულება, შეწყვეტა და ა. შ). ასეთმა სირთულეებმა შესაძლოა გადანო-  
ნოს ის სიმარტივე, რომელიც ხელშეკრულების ზეპირი ფორმით დადებას შეიძლება ახლდეს.

პრაქტიკული შედეგების ანალიზის საფუძველზე, შესაძლოა გარკვეული სახის ხელშეკ-  
რულების ფორმა სავალდებულოდ წერილობითი გახდეს და ამით თავიდან იქნეს აცილებული  
ბევრი არასასურველი შედეგი, და გრძელვადიანი დავები. ალბათ, ეს იყო კანონმდებლის მო-  
საზრებაც, როდესაც სავალდებულო წერილობითი ფორმები დაადგინა ისეთი ხელშეკრულე-  
ბებისთვის როგორცაა, მაგალითად: სამისდღესიო რჩენის, ამხანაგობის (ერთობლივი საქმი-  
ანობის), სასაქონლო საწყობში მიბარების, ასევე, წინარე (სესხის დაპირების, ჩუქების დაპი-  
რების) ხელშეკრულებები. აღნიშნულ ხელშეკრულებათაგან ზოგი უძრავი ქონების საკუთრე-  
ბაში გადაცემის შედეგებს ითვალისწინებს, ზოგიერთი, კი, მომსახურებითი ხასიათისაა. ამ  
სახის ხელშეკრულებებისთვის კანონით სავალდებულო წერილობითი ფორმის გათვალისწი-  
ნება გულისხმობს, რომ კანონმდებელს მხარეთათვის ფორმის შერჩევის აბსოლუტური თავი-  
სუფლების მინდობა დაუშვებლად მიაჩნია. ეს განპირობებულია კონკრეტული სამართლებრი-  
ვი ინსტიტუტებისთვის დამახასიათებელი გარკვეული თავისებურებების სირთულით (მაგ: სა-  
მისდღესიო რჩენის ხელშეკრულება, ჩუქების დაპირება, სესხის დაპირება და ა. შ).

სასამართლო და რეალური პრაქტიკის ანალიზის საფუძველზე შეიძლება ვიფიქროთ,  
რომ ბინის ქირავნობის ხელშეკრულების ფორმის შერჩევის კანონისმიერი თავისუფლება,  
ხშირად, მხარეთათვის არასასურველ შედეგებთან არის დაკავშირებული.

გრძელვადიანი ბინის ქირავნობის ხელშეკრულებები განსაკუთრებულ სირთულეებთან  
არის დაკავშირებული. ასეთ დროს, კიდევ უფრო საყურადღებო ხდება „შეთანხმების არასაკ-  
მარისი სიზუსტე“<sup>16</sup> და მხარეთა „სწორი თანამშრომლობა“<sup>17</sup> ვალდებულებათა ჯეროვანი შეს-  
რულებისთვის. სწორი თანამშრომლობის გარანტია კი ყოველთვის არის ხელშეკრულების და-  
ზუსტებული შინაარსი, ანუ, როდესაც მისი არსებობა გარემოებათა მტკიცებებზე არ არის  
დამოკიდებული. ამის უზრუნველყოფა, კი, შესაძლებელია წერილობითი ფორმის ხელშეკრუ-  
ლების შემთხვევაში, როდესაც მხარეებს არ უწევთ სადაო ფაქტების მტკიცება, რაც შეიძლე-  
ბა უკავშირდებოდეს შეწყვეტის ვადებს, ქირას, შესრულების ხარისხს, გაუმჯობესებათა წარ-  
მოებაზე ნებართვებს, კომუნალურ გადასახადებს, შესრულების ხარისხს და ა. შ.

სს კოდექსის ნორმები არ ითვალისწინებს ქირავნობის ხელშეკრულების სავალდებულო  
წერილობით ფორმას. შესაბამისად, ზეპირი ფორმის ბინის ქირავნობის ხელშეკრულების არ-  
სებობის დადასტურება ხდება მხარეთა თანხმობით, წინააღმდეგ შემთხვევაში ფაქტობრივი  
მდგომარეობის შეფასების საფუძველზე.

საყურადღებოა, რომ კოდექსი ითვალისწინებს, ბინის ქირავნობის ხელშეკრულების  
მოქმედების პერიოდში მხარეთა შორის წერილობითი ფორმით შეთანხმების ორ სავალდებუ-  
ლო შემთხვევას. **პირველი ეს არის შემთხვევა**, თუ საქმე ეხება ხელშეკრულების ვადის გაგ-  
რძელებას: კერძოდ: “თუ საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულება განსაზღ-  
ვრული ვადით არის დადებული, მაშინ დამქირავებელს შეუძლია არა უგვიანეს ორი თვისა ქი-  
რავნობის ურთიერთობის შეწყვეტამდე წერილობითი განცხადებით მოითხოვოს ქირავნობის  
ხელშეკრულების გაგრძელება განუსაზღვრელი ვადით, თუკი გამქირავებელი ამის თანხმობას  
განაცხადებს”<sup>18</sup>. განსაზღვრული ვადით დადებული ხელშეკრულება, გულისხმობს მხარეთა მი-

<sup>16</sup> ზარანდია თ., სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულების ადგილი და ვადები, „ჯისიაი“, 2005, 66.

<sup>17</sup> იქვე, 67.

<sup>18</sup> სს კოდექსი ცვლილებებითა და დამატებებით 2016 წლის 20 იანვრამდე, გამომცემელი იურიდიული  
ფირმა „ბონა კაუზა“, მუხლი 560.

ერ დათქმულ კონკრეტულ ვადას. რომლის ამონურვაც თავად ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძვლია. დათქმული ვადის გასვლის შემდეგ დამქირავებელმა ხელშეკრულების მოქმედების გაგრძელების შესახებ ნება წერილობით უნდა აცნობოს გამქირავებელს, რაზედაც, გამქირავებელმა თანხმობა, ან უარი უნდა დაადასტუროს, ასევე, წერილობითი ფორმით. კოდექსი არ ითვალისწინებს თუ გამქირავებელმა რა ვადაში უნდა დადასტურდეს თანხმობა, ან უარი. ასეთ შემთხვევაში, გამქირავებლის მხრიდან პასუხი მიღებულ უნდა იქნეს დამქირავებლის მიერ მითითებულ ვადაში, ან გონივრულ ვადაში.

**მეორე შემთხვევა კი, გათვალისწინებულია** სს კოდექსის 563-ე მუხლით, რომლის თანახმად: „საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტა წერილობით უნდა გაფორმდეს“. ამ ნორმის თანახმად საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ყველა ხელშეკრულება, ვადის მიუხედავად, საჭიროებს შეწყვეტის წერილობით ფორმას. აღნიშნული წესის მიზანია თავიდან იქნეს აცილებული ის სადაო მომენტები, რომელიც შეიძლება წარმოიშვას მხარეებს შორის ხელშეკრულების შეწყვეტის ფაქტთან და შედეგებთან დაკავშირებით.

**მიმართა, რომ უკეთესი იქნებოდა, საცხოვრებელი ბინის ქირავნობის ხელშეკრულების დადების ფორმა სავალდებულოდ წერილობითი იყოს. ისევე, როგორც გარკვეული (ზემოსხენებული) ხელშეკრულების ფორმები.**

გერმანული დოქტრინის თანახმად წერილობითი ფორმას ექვემდებარება ხელშეკრულებები, რომლითაც მხარეები ცვლიან ხელშეკრულების საგანს, ქირის მოცულობას, ქირავნობის ვადის გასვლას, ქირავნობის მიზანს ან ქირის ვადას. იგივე ეხება მესაკუთრის თანხმობას დამქირავებელი ქონების გაუმჯობესებაზე.<sup>19</sup> ამით ხაზგასმა ხდება იმ საკითხების მნიშვნელობაზე, რომელთათვის აუცილებელია წერილობითი ფორმა. ამ კუთხით საყურადღებოა ის მომენტი, რომ თუკი ხელშეკრულების ზემოსხენებულ საკითხებთან დაკავშირებით მხარეთა მიერ განხორციელებული ცვლილებები საჭიროებს წერილობით ფორმას, მაშინ უდაოდ უნდა მივიჩნიოთ ბინის ქირავნობის ხელშეკრულების წერილობითი ფორმის სავალდებულობა.

გასაზიარებელია დოქტრინაში გამოთქმული მოსაზრებები იმის შესახებ, რომ ხელშეკრულების ფორმის თავისუფლება „შესაძლოა შეფასდეს როგორც წინგადადგმული ნაბიჯი, გარიგების ფორმის გამარტივებისა და მხარისათვის დანესებული ბარიერის გაუქმების და ხარჯების შემცირების კუთხით, თუმცა, მეორე მხრივ, უნდა აღინიშნოს, რომ ლიბერალურმა მიდგომამ შესაძლოა გამოიწვიოს პირის (განსაკუთრებით მომხმარებლის) დაცვის სტანდარტის შეუსაბამოდ შესუსტება“.<sup>20</sup> რამაც თავისი ასახვა უკვე პოვა ბინის ქირავნობის ხელშეკრულებიდან წარმოშობილ ურთიერთობებზე. ეს პრობლემა კიდევ უფრო გამოკვეთა ბოლო პერიოდში ბინის ქირავნობის ხელშეკრულებათა გააქტიურებამ და მისმა არასასურველმა პრაქტიკულმა შედეგებმა. მხარეთა მიერ ხშირად რთულია და მიუღწეველიც, ამტკიცონ სახელშეკრულებო უფლება-მოვალეობები და მისი ფარგლები. ასევე, თუ ვისი უფლებებია უფრო მეტად დარღვეული და ვის მიმართ უნდა დადგეს სახელშეკრულებო პასუხისმგებლობა.

ბინის ქირავნობის ზეპირი ფორმის ხელშეკრულების დადებით ნება გამოვლენილია. ქონება გადაცემულია, რაც დასტურდება დამქირავებლისათვის ბინის გასაღების გადაცემითა და ბინაში მისი ფაქტობრივი ცხოვრებით. თუმცა, სირთულეები შეიძლება წარმოიშვას მხარეთა შორის უფლება-მოვალეობათა შესრულებისას. რაც ხანგრძლივ და თითქმის დაუსრულებ-

<sup>19</sup> Cramer C., Mietrecht, Eine systematische Einführung Studium und Praxis, 2019, 34.

<sup>20</sup> დარჯანია თ., სსკ 68-ე მუხლის კომენტარი, განხილულია სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი წიგნი I, ავტორთა კოლექტივი, ჟანტურია ლ. (რედ.), GIZ, USAID, EWMI, 2017, 387.



ბელ სავინდიკაციო დავებს უკავშირდება. ეს დასტურდება რეალურ ცხოვრებაში გამოვლენილი უფრო მეტი ფაქტებით. თუმცა, ასეთი დავები სასამართლო პრაქტიკაში ნაკლებია, რაც სხვადასხვა გარემოებებით არის განპირობებული, კერძოდ: დროში განვლილი დავები და შედეგებზე ხანგრძლივი მოლოდინები, სასამართლო ხარჯები და ა. შ.

ხელშეკრულების ფორმის თავისუფლების ხარვეზიან შედეგებზე მიუთითებს უცხოელი სპეციალისტების შეფასებები, რომლის თანახმად: „ბევრმა ქვეყანამ ნოტარიუსების ძირითადი კომპეტენციები გააუქმა იურიდიული მომსახურების ბაზარზე სხვა მოთამაშეების სასარგებლოდ. ხშირ შემთხვევაში შემცირდა პროფესიაში შესვლის ხარისხობრივი მოთხოვნები. ამით ორმაგი ეფექტი იქნა მიღწეული. მას შემდეგ სამართლებრივი ურთიერთობის მონესრიგების სანოტარო მომსახურებები ნაწილობრივ საადვოკატო ბიუროებმა აიღეს თავის თავზე, რომლებიც დერეგულირებულ ბაზრებზე კონკურენციას უწევენ ნოტარიუსებს. ამავე დროს, უფრო ფართო ხდება ნოტარიატის მოქმედების რადიუსის შემცირება საადვოკატო ბიუროებისთვის“.<sup>21</sup> ამით ხაზგასმა კეთდება ნოტარიუსების როლზე, იმაზეც, რომ მხოლოდ წერილობითი ფორმით შედგენილი ხელშეკრულებები იქნება გარანტი მხარეთა ინტერესების ორმხრივად დაცვისა.

„წერილობითი ფორმების არ არსებობის გამო კომერციული ფართების ქირავნობის ხელშეკრულებების ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევები განსაკუთრებით გავრცელებულია. კანონით დადგენილი წერილობითი ფორმის მიზანია, რომ ქირავნობის ხელშეკრულების მხარეებმა ადვილად შეძლონ ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე სახელშეკრულებო უფლებებისა და მოვალეობების დადგენა“.<sup>22</sup>

ხელშეკრულების წერილობით ფორმას ერთგვარი იძულებითი ფუნქციაც გააჩნია მხარეთათვის, რათა კეთილსინდისიერებითა და მაღალი გულისხმიერებით შეძლონ ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებათა შესრულება.

მოქალაქის (კერძო პირის) ინტერესი, თავისუფლად და დამოუკიდებლად გამოიყენოს თავისი საკუთრება, ხშირად ნაკლებად შეიძლება იყოს სახელმწიფოს ინტერესი, და ამიტომ არც მოხდეს მისი მხრიდან ჩარევა კერძო პირის სამართლებრივ ურთიერთობაში. მაგრამ, თუკი ეს ურთიერთობა შეიძლება სახელმწიფოს ინტერესსაც უკავშირდებოდეს, მაშინ აქ სახელმწიფოს ჩარევა უფრო მეტი დოზით უნდა მოხდეს, თუკი ეს კერძო პირის ინტერესებთანაც იქნება დაკავშირებული. შესაძლოა მხარეთათვის უკეთესი იყოს ბინის ქირავნობის ხელშეკრულების წერილობითი ფორმით დადება, რომლითაც უკეთესად შეძლებენ სახელშეკრულებო უფლებებისა და მოვალეობების დაცვას, თუნდაც გარკვეული საგადასახადო თუ მოსაკრებლის ხარჯების გადახდით. შესაბამისად სახელმწიფო, ასევე, მიიღებს გარკვეულ სარგებელს მსგავსი ხელშეკრულებების სავალდებულო წერილობითი ფორმის სახით და მის საფუძველზე მოსაკრებლის მიღებით. მყარი ქირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე ვერც დამქირავებელი შეეცდება ადვილად, უსაფუძვლოდ ხელშეკრულების მოშლას და ვერც გამქირავებელი შეეხება დამქირავებლის სახელშეკრულებო უფლებებს.

პრაქტიკის ფონზე ფაქტია, რომ ბინის ქირავნობის ხელშეკრულების მხარეთა მდგომარეობა სამართლებრივად არასახარბიელოა და მუდმივად უფლებათა რთულად დაცვის რეჟიმში არიან, რაც ხელშეკრულების შეწყვეტას, ბინის გამოთავისუფლებას, ქირის გადახდას,

<sup>21</sup> ბოკი რ., ზოგიერთი მოსაზრება ნოტარიატის მომავალზე, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი, სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამოცემა, #2, 2022, 6.

<sup>22</sup> Cramer C., Mietrecht, Studium und Praxis, Eine systematische Einführung 2019, 30.

დაზიანებული ქონების აღდგენას, განუღებელი ხარჯების ანაზრაურობას და სხვა ძნელად დასადგენ შემთხვევებს უკავშირდება. სწორედ, ასეთ შემთხვევაში უნდა მოხდეს სახელმწიფოს ჩარევა კერძო სამართლებრივ ურთიერთობებში, როდესაც მათი მონესრიგება პრაქტიკულ პრობლემებთან და გაზრდილ სირთულეებთან არის დაკავშირებული. სახელმწიფოს ჩართვა გულისხმობს საკანონმდებლო ცვლილებებს იმპერატიული შინაარსის ნორმებით.

საკანონმდებლო ჩარევა, ნორმების იმპერატიული ხასიათით (იგულისხმება ბინის ქირავნობის ხელშეკრულების წერილობითი ფორმის სავალდებულობა) უნდა მოხდეს ისე, რომ ერთი მხრივ მხარეებმა ადვილად შეძლონ თავიანთი ინტერესების დაცვა და მეორე მხრივ არ მოხდეს კაბალური პირობების შექმნა, რაც გადასახადებთან იქნება დაკავშირებული. ხელშეკრულების წერილობითი ფორმის, როგორც უტყუარი დოკუმენტის, და სააღსრულებლო კანონმდებლობაში შესაბამისი ცვლილებებით გათვალისწინებული წესების საფუძველზე გამარტივდება არა მხოლოდ დამქირავებლების მხრიდან არასამართლებრივად, გახანგრძლივებით დაკავებული ბინების გამოთავისუფლების ფაქტები, არამედ დაცული იქნება თვით დამქირავებელთა ინტერესებიც.

#### 4. შეცვლილი გარემოებები, როგორც ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველი

##### 4.1. ბინის ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტა შეცვლილი გარემოებების საფუძველზე

ვალდებულება არსებობს და ის აუცილებლად შესრულებას ექვემდებარება, ამაზე პირდაპირ უთითებს საკანონმდებლო ნორმაც, კერძოდ: სს კოდექსის 361-ე მუხლის თანახმად: 1. ყოველი შესრულება გულისხმობს ვალდებულების არსებობას. 2. ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

ამით შეიძლება ითქვას, რომ საკანონმდებლო მოთხოვნა, მოვალის მიერ ვალდებულების აუცილებელი და ჯეროვანი შესრულების შესახებ თუ დაირღვა „უნდა მოხდეს მისი უკუქცევა, ან ზიანის ანაზღაურება. ეს აქსიომები ნებით თუ უნებლიეთ კანონმდებელს უბიძგებს სწორება გააკეთოს კრედიტორის ინტერესებზე და მთელი ნორმატიული ძალისხმევა მიმართოს აღნიშნული მიზნით. ცხადია, კანონმდებელი არც მოვალის ინტერესებს ივიწყებს, მაგრამ მაინც შეიძლება გადაიხაროს იმის მხარეს, ვისაც აქვს მოთხოვნა.“<sup>23</sup> თუმცა, ეს არ ნიშნავს, რომ ვალდებულების ჯეროვანი შესრულების აუცილებლობით მხოლოდ კრედიტორის ინტერესებია დაცული.

ჯეროვანი შესრულება კანონითა და მხარეთა დათქმებით შესრულებას გულისხმობს. მხარეთა დათქმები ხელშეკრულების შინაარსის თავისუფლად განსაზღვრის შესაძლებლობაა, თუმცა, ეს თავისუფლება სამართლებრივი კეთილსინდისიერებისა და ზნეობრივი ნორმების ფარგლებში უნდა იყოს მოქცეული.

კეთილსინდისიერება და ზოგადად ვალდებულების კეთილსინდისიერად შესრულება მოვალის სუბიექტური დამოკიდებულებაა, როდესაც მოვალე ყველაფერს აკეთებს იმისათვის, რომ ვალდებულება შესრულდეს. ამისთვის იგი იჩენს მაღალი ხარისხის გულისხმიერებას. აღ-

<sup>23</sup> ზოიძე ბ., კერძო და საჯარო სამართლის ურთიერთმიმართება (უპირატესად ინტერესის თეორიის კონტექსტში), ჟურნ. „კერძო სამართლის მიმოხილვა“, # 5, 2023, 11.

ნიშნულის გარეშე ვალდებულების შეუსრულებლობა იწვევს მოვალის პასუხისმგებლობას და შესაძლოა მოხდეს ხელშეკრულების შეწყვეტაც.

„კეთილსინდისიერია ის, ვინც არ იცის და არც შეიძლება იცოდეს სამართლებრივი ფაქტების ნამდვილი მდგომარეობის შესახებ,“<sup>24</sup> რაც აბრკოლებს ვალდებულების შესრულებას. სამართლებრივი ფაქტები, როდესაც გავლენას ახდენს სახელშეკრულებო პირობებზე და მხარეთათვის შეუძლებელს ხდის ვალდებულებათა თავდაპირველი სახით შესრულებას, შესაძლებელია გახდეს ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველი. მაგალითად, საბაზრო პირობების შეცვლა, რომელიც შეიძლება გახდეს ბინის ქირის გაზრდის საფუძველი, ხოლო დამქირავებელს არ შეუძლია გაზრდილი ქირის გადახდა. ასევე, თუ გამქირავებელს საცხოვრებელი სადგომი სჭირდება უშუალოდ თვითონ, ან ახლო ნათესავებისათვის და ა. შ. ეს ის გარემოებებია, რომელთა განსაზღვრა მხარეებს წინასწარ არ შეუძლიათ და თუ დადგება, მხარეები ვალდებულნი იქნებიან ანგარიში გაუწიონ შეცვლილ გარემოებებს. შესაბამისად, ეს შეცვლილი გარემოებები სუბიექტური შესრულების შეუძლებლობას ქმნის, როდესაც კონკრეტულ პირს, როგორც დამქირავებელს არ შეუძლია გაზრდილი ქირის გადახდა, ან პირიქით გამქირავებელს თავად, ან ახლო ნათესავებისთვის გადაუდებელი აუცილებლობით ესაჭიროება ბინა, ან გარემოებების შეცვლის გამო გამქირავებელს არ შეუძლია აღადგინოს დამქირავებლისთვის სასურველი მდგომარეობა და ა. შ. ეს და მსგავსი გარემოებები ხდება ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველი, რადგანაც, პირი არ არის ვალდებული აკეთოს ის, რისი შესრულებაც მისთვის შეუძლებელია მისივე ბრალეულობის გარეშე, შეცვლილი გარემოებების გამო. დაუშვებელია იძულება მაშინაც, როდესაც არ არსებობს გარემოებების შეცვლის აბსოლუტური დაუშვებლობა, რადგან, „დასაშვებობის კუთხით გარემოებათა ცვლილება ყოველთვის მოსალოდნელია“.<sup>25</sup>

ამდენად, „მოვალე, რომელიც დროულად არ ასრულებს ვალდებულებას, პასუხისმგებლობასთან დაკავშირებული პრივილეგიებით ვერ ისარგებლებს. ამ ვითარებაში მოვალისათვის ერთადერთი „გზა ხსნისა“ არის იმის მტკიცება, რომ ვალდებულების დროული შესრულების შემთხვევაშიც დადგებოდა ზიანი“.<sup>26</sup>

გასათვალისწინებელია, რომ გამქირავებელმა ამ კანონისმიერი შესაძლებლობებით ბოროტად არ უნდა ისარგებლოს და ამით დამქირავებლის ინტერესები არ უნდა შეილახოს. ამიტომაც, „ქირავნობის ხელშეკრულების მოშლა მესაკუთრის მიერ საკუთარი საჭიროებისათვის კარგად დასაბუთებული უნდა იყოს. {...} ქირავნობის ხელშეკრულების მოშლა საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენებად ჩაითვლება ასევე იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრეს თავის მოთხოვნილება შეუძლია დაიკმაყოფილოს სხვა მსგავსი თავისუფალი საცხოვრებელი ფართით, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ ის მოიყვანს ლოგიკურ და დამაჯერებელ არგუმენტებს იმის თაობაზე, თუ რატომ არ შეუძლია მას გამოიყენოს ეს ალტერნატიული ფართი. ალტერნატიული ბინა განლაგებით, ზომით და სტრუქტურით დაახლოვებით მის საკუთრებაში მყოფ გაქირავებულ ბინას უნდა შეესაბამებოდეს და იმ ფუნქციებს უნდა ასრულებდეს, რომლებიც მესაკუთრის მოთხოვნებს შეასრულებს“.<sup>27</sup>

<sup>24</sup> ზოიძე თ., საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის გავლენა საკუთრების კეთილსინდისიერ შექცევაზე, ჟურნ. „კერძო სამართლის მიმოხილვა“, #3-4, 2021-2022, 32.

<sup>25</sup> ვაშაკიძე გ., 398-ე მუხლის კომენტარი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III, 2019, 620.

<sup>26</sup> ქოჩიაშვილი ქ., ბრალი სამოქალაქო სამართალში, გამ. „იურისტების სამყარო“, 2024, 232.

<sup>27</sup> შატბერაშვილი ლ., საკუთრების უფლება როგორც ძირითადი უფლება და მისი სოციალური ფუნქციის გამომჟღავნება საცხოვრებელი სადგომის საკუთრების მაგალითზე, ჟურნ. „კერძო სამართლის მიმოხილვა“, #3-4, 2022, 235.

დასაბუთებული არგუმენტების მოყვანის შემთხვევაში არ უნდა ვაიძულოთ არც ერთი მხარე შეასრულოს ის ვალდებულებები, ანდა შეეგუოს იმ შეცვლილ გარემოებებს, რომელიც მას შეუქმნის კაბალურ მდგომარეობას, მესაკუთრის ინტერესთან მიმართებით უსაფუძვლოდ პრიორიტეტული იქნება დამქირავებლის ინტერესის დაცვა და ა. შ. ეს გამოიწვევს „სახელშეკრულებო თანასწორობის რღვევას, თუ შეცვლილი გარემოებების შედეგად მოვალისა და კრედიტორის ინტერესებს შორის მოულოდნელი და აშკარა დისბალანსი.“<sup>28</sup>

პრაქტიკა იცნობს მხარეთა მიერ კეთილსინდისიერების პრინციპის დარღვევის ფაქტებს შეცვლილ გარემოებებთან მიმართებით, რომელიც ხელშეკრულების პირობების შეცვლის მისადაგებას კი არ იწვევს ახალ გარემოებებთან, არამედ, ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველიც შეიძლება გახდეს. ამის მაგალითად გამოდგება სასამართლს ერთ-ერთი გადაწყვეტილება, კერძოდ:

ფიზიკურ პირს- გ. გ-ს (მესაკუთრე, მოსარჩელე, კასატორი) მესაკუთრესა და ა (ა) იმ „თბილისის განვითარების ფონდს“(შემდეგში მოპასუხე) შორის, 2011 წლის 1 აგვისტოს, დაიდო ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მოპასუხემ აიღო ვალდებულება, რომ 2012 წლის 31 დეკემბრამდე უზრუნველყოფდა მოსარჩელის კუთვნილი სახლის დემონტაჟს და ახალი საცხოვრებელი სახლის აშენების შემდეგ, მესაკუთრეს გადასცემდა ამავე მისამართზე არანაკლებ 59 კვ.მ ფართის შენობას. ფონდმა, ასევე, იკისრა ვალდებულება, მესაკუთრისათვის ხელშეკრულებით გადასაცემი საცხოვრებელი ფართის გადაცემამდე, ყოველთვიურად გადაეხადა ბინის ქირა – 350 ლარი. მშენებლობის პროცესში ფონდმა დაადგინა, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 59 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის მშენებლობა შეუძლებელი იყო, ვინაიდან, საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, მოსარჩელის საკუთრებაში იყო მხოლოდ 56კვ.მ. მიწა. ფონდმა წერილობით განუმარტა მოსარჩელეს ხელშეკრულების ცვლილებებისადმი მისადაგების აუცილებლობა, რომლის გარეშეც შეუძლებელი იქნებოდა ხელშეკრულების შესრულება. მოსარჩელემ უარი განაცხადა ფონდის ყველა შეთავაზებაზე. რის გამოც, ფონდმა უარი განაცხადა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ბინის ქირის გადახდაზე. სსკ-ის 398-ე მუხლის მესამე ნაწილისა და ასევე, მე-8 მუხლის მესამე ნაწილის მიხედვით, სასამართლომ განმარტა, რომ სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან, კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობანი. სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია ის გარემოება, რომ ფონდმა გამოიყენა ყველა შესაძლებლობა, რათა დაერწმუნებინა მოსარჩელე ობიექტურად არსებულ გარემოებებთან ხელშეკრულების მისადაგების აუცილებლობაში. თუმცა, ეს უკანასკნელი არც ერთ წინადადებას არ დაეთანხმა. აღნიშნული ქმედება სასამართლომ შეაფასა, როგორც მესაკუთრის მხრიდან უფლების ბოროტად გამოყენება. ასეთ ვითარებაში სასამართლომ გამართლებულად მიიჩნია ფონდის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტა ქირის გადახდის ვალდებულების ნაწილში, აღნიშნული არგუმენტაციით და მესაკუთრის სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა. აღნიშნული გაიზიარა როგორც სააპელაციო, ისე საკასაციო სასამართლომ.<sup>29</sup>

ამდენად, კეთილსინდისიერების და გულისხმიერების პრინციპების დაცვა მაქსიმალურად ევალება მხარეებს როგორც სახელშეკრულებო, ისე შეცვლილი გარემოებებით შექმნილ პირობებში, რომელიც გავლენას მოახდენს ვალდებულების შესრულების ხარისხზე და საერთოდ ვალდებულებითი ურთიერთობის შენარჩუნებაზე. თუმცა, „მოვალის იძულება ყოველ-

<sup>28</sup> ვაშაყიძე გ., 398-ე მუხლის კომენტარი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III, 2019, 621.

<sup>29</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საქმეზე №ას-793-742-2017, 17 იანვარი, 2018 წელი.

გვარი შეცვლილი გარემოებების მიუხედავად ვალდებულების შესრულებაზე არაგონივრული და ფატალური იქნებოდა“.<sup>30</sup>

#### 4.2. მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით შეცვლილი გარემოებები და მისი შედეგები ბინის ქირავნობისას

სახელშეკრულებო ურთიერთობის პერიოდში არსებული გარემოებები, რომელიც პირდაპირ უკავშირდება მხარეთა მიერ ვალდებულებათა შესრულებას, შესაძლოა შეიცვალოს არა მხოლოდ მხარეთა ნებისაგან დამოუკიდებლად, არამედ, მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით, რამაც შეიძლება განაპირობოს გარკვეული სახელშეკრულებო პირობების შეცვლა. ეს შეიძლება უკავშირდებოდეს ვადებს, ადგილს, შესრულების ხარისხს, ფასებს/ქირას და ა. შ.

ბინის ქირავნობის ხელშეკრულების მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით, შესაძლოა, გარემოებები შეიცვალოს (მაგ. გაქირავებული ქონების გაუმჯობესება), რაც გამოიწვევს ხელშეკრულებების პირობების მისადაგებას ამ გარემოებებისადმი, მაგალითად ქირის გაზრდას. სს კოდექსის 548-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად:

1. მიმდინარე რემონტის ჩატარება, ჩვეულებრივ, ევალება დამქირავებელს. მას არა აქვს საცხოვრებელი სადგომის გადაკეთების ან რეკონსტრუქციის უფლება დამქირავებლის თანხმობის გარეშე.
2. დამქირავებელი მოვალეა ეს სამუშაოები შეასრულოს საკუთარი ხარჯებით.
3. დამქირავებელს შეუძლია მოითხოვოს იმ ზიანის ანაზღაურება, რომელიც გამოწვეულია დამქირავებლის მიერ ამ მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული მოვალეობის შეუსრულებლობით.

ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე იკვეთება დამქირავებლის მოვალეობები, პირველი ეს არის მიმდინარე რემონტის ჩატარების ვალდებულება, რომლის წარმოება დამქირავებელს ევალება საკუთარი ხარჯებით. მიმდინარე რემონტი არ უკავშირდება დაქირავებული ბინის არსებით გაუმჯობესებას. ეს უკანასკნელი შესაძლოა გამოიწვიოს ბინის რეკონსტრუქციამ. მეორე ვალდებულება უკავშირდება ბინის რეკონსტრუქციის პროცესს, რომლის ჩატარების უფლება დამქირავებელს აქვს მხოლოდ დამქირავებელთან შეთანხმებით, ანუ ვალდებულია მიიღოს დამქირავებლის თანხმობა. თანხმობის აუცილებლობა დამქირავებელს აძლევს განუყოფელი ხარჯების ანაზღაურების შესაძლებლობას, რომელიც მას უნდა აუნაზღაურდეს დამქირავებლის მიერ, ან შესაძლოა, ურთიერთშეთანხმებით, მოხდეს მისი გაქვითვა ქირის საშუალებით. ამის შესაძლებლობას იძლევა სს კოდექსის 556-ე მუხლის შინაარსი, „თუ ბინის ქირის მოთხოვნის საპირისპიროდ, დამქირავებელს აქვს დაკავების ან ქირავნობის ურთიერთობიდან გამომდინარე სხვა მოთხოვნების გაქვითვის უფლება, დამქირავებელს შეუძლია გამოიყენოს ეს უფლება მაშინაც, როცა ხელშეკრულებით სხვა რამ არის გათვალისწინებული, თუ ამის შესახებ იგი წინასწარ გააფრთხილებს დამქირავებელს“.

ბინის რეკონსტრუქცია, რომელიც მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით ხდება, შესაძლოა იყოს ახალი, ურთიერთშეთანხმებით შეცვლილი გარემოება, როგორც ქირის გაზრდის საფუძველი, ანუ, გაუმჯობესება შესაძლოა არ იყოს აუცილებლობით გამოწვეული და იგი მხარეთა

<sup>30</sup> ჩიტაშვილი ნ., შეცვლილი გარემოებების გავლენა ვალდებულებების შესრულებასა და მხარეთა შესაძლო მეორად მოთხოვნებზე (შედარებითი ანალიზი), „ბონა კაუზა“. 2015, 80.

ურთიერთშეთანხმების შედეგი იყოს, მაგალითად: მხარეთა შეთანხმებით ბინის არსებითი გაუმჯობესება რეკონსტრუქციით, რომელიც შესაძლოა მოხდეს გამქირავებლის მიერ მისივე ხარჯებით, ან დამქირავებლის ხარჯებით, შემდეგში ქირის გაქვითვის პირობით. ორივე შემთხვევაში ეს იქნება საბინაო პირობების გაუმჯობესება, რაც გამოიწვევს გაუმჯობესების შემდგომი პერიოდიდან ბინის ქირის შეცვლას გაზრდით. წინააღმდეგ შემთხვევაში ეს გასცდებოდა სახელშეკრულებო ურთიერთობებს და მოექცეოდა უსაფუძვლო გამდიდრების ფარგლებში.

#### 4.3. ბინის გაუმჯობესებაზე განეული ხარჯებისა და აუცილებელი ხარჯების გამიჯვნა

ბინის ქირავნობის ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში მნიშვნელოვანია გაიმიჯნოს გაუმჯობესებაზე განეული ხარჯები აუცილებელი ხარჯებისაგან. რაც შეეხება კონკრეტულად აუცილებელ ხარჯებს, ეს უკავშირდება იმ აღდგენითი სამუშაოების ჩატარებას, რომელიც გაქირავებული ბინის ვარგისი მდგომარეობის შენარჩუნებას ემსახურება, რათა დამქირავებელმა შეძლოს ბინის სათანადო გამოყენება. ასეთი სამუშაოების ჩატარება შესაძლებელია საჭირო გახდეს ხელშეკრულების დადებისა და დამქირავებლისათვის გადაცემის დროს. მაგალითად: ბინას ჰქონდა გარკვეული ნაკლი, რომელიც შეთანხმებისამებრ უნდა გამოესწორებინა დამქირავებელს საკუთარი ხარჯითა და დამქირავებლისაგან ანაზღაურების პირობით. ასევე, შესაძლოა შემდეგ მოხდეს გარკვეული დაზიანება, რომელიც ექვემდებარება გამქირავებლისაგან გამოსწორებას და იგი აყოვნებს შესრულებას. იმისათვის, რომ არ მოხდეს სარგებლობაში ხელშეშლა, დამქირავებელს უფლება აქვს თავად გამოასწოროს ეს ხარვეზი და შემდეგ მოხდეს მისი ანაზღაურება გამქირავებლისაგან. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსისაგან განსხვავებით უფრო აკონკრეტებს შემთხვევებს, როდესაც განეულ უნდა იქნეს აუცილებელი ხარჯები. კერძოდ: 1. გამქირავებელი აყოვნებს ნაკლის გამოსწორებას; 2. ნაკლის დაუყოვნებელი აღმოფხვრა აუცილებელია ქირავნობის ობიექტის მდგომარეობის შენარჩუნებისა თუ აღდგენისათვის;<sup>31</sup> სხვა ხარჯები დამქირავებელს აუნაზღაურდება დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულების წესების შესაბამისად. თუ რა იგულისხმება ხსენებულ ხარჯებში კოდექსისეული განმარტება აღნიშნულის შესახებ არ არსებობს, რაც კონკრეტული ფაქტობრივი მდგომარეობის შეფასების საკითხია.<sup>32</sup>

#### 5. გამქირავებლის მიერ დამქირავებლისათვის ბინით უხარვეზო სარგებლობის შენარჩუნების ვალდებულება და დარღვევის შედეგები

ბინის ქირავნობის მთელ პერიოდში გამქირავებელი ვალდებულია იზრუნოს ისეთი მდგომარეობის შენარჩუნებისთვის, რაც აუცილებელია იმისთვის, რომ დამქირავებელმა სრულყოფილად შეძლოს ბინით სარგებლობა. მნიშვნელობა არა აქვს ხელშეშლის საფუძველს და პერიოდს, ანუ, დროის რა მონაკვეთით ხდება ხელშეშლა და ვისგან, დამქირავებლის ბრალეულობის გამორიცხვით.

<sup>31</sup> Prütting/Wegen, Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar, 12 Auflage, Luchterhand Verlag. 2017, 1038.

<sup>32</sup> აუცილებელი ხარჯების შესახებ ვრცლად იხ. ჩიტოშვილი თ., ზოგიერთი საკითხის სამართლებრივი მონესრიგება ბინის ქირავნობის ხელშეკრულებაში (ქართულ-გერმანული კვლევა), გამოქვეყნებულია ნიგნში: „ბესარიონ ზოიძე საიუბილეო კრებული 70“, *ჭანტურია ლ. (რედ.)*, თსუ გამომცემლობა, 2023, 223.

გამქირავებელს ევალება დაიცვას დამქირავებლის ინტერესები მესამე პირებისგანაც. თუ გამქირავებელი დამქირავებლის მიერ მითითებულ, ან გონივრულ ვადაში არ/ვერ შეძლებს ხარვეზის გამოსწორებას, მაშინ დამქირავებელს ცალმხრივად აქვს უფლება გავიდეს ხელშეკრულებიდან და (როგორც გერმანულ დოქტრინასა და კანონმდებლობით არის გათვალისწინებული, არასტანდარტულად გსკ მუხ.543) შეწყვიტოს იგი ზიანის ანაზრაურობის მოთხოვნის უფლებით. დამქირავებელს ყოველთვის არ ევალება განსაკუთრებულად ამტკიცოს თუ რატომ არის მისთვის მიუღებელი ქირავნობის ხელშეკრულების გაგრძელება, კერძოდ: თუ ხარვეზი უკავშირდება ავარიულ მდგომარეობას, კაპიტალური რემონტის ჩატარების აუცილებლობას და ეს არ მომდინარეობს დამქირავებლის ბრალეულობით, ასევე, აუცილებლად საჭირო გაუმჯობესების განხორციელებას, მესამე პირებისაგან ფართის ნაწილობრივ, ან სრულად თვითნებურ დაკავებასა და ა. შ.

აღნიშნულის გათვალისწინებით საინტერესოა სასამართლო პრაქტიკის გაცნობა: გ. ა--შვილმა და ა. ნ-ძემ სარჩელი აღძრეს სასამართლოში შპს „საქართველოს რკინიგზის“ მიმართ ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტისა და წინასწარ გადახდილი ქირის უკან დაბრუნების შესახებ შემდეგი საფუძვლებით: 1992 წელს მოსარჩელებსა და საქართველოს რკინიგზის მუშათა მომარაგების სავაჭრო სანარმოო გაერთიანებას შორის დაიდო ქირავნობის ხელშეკრულება, რომლითაც გამქირავებელმა, მოპასუხემ ვალდებულება იკისრა, მოსარჩელებსათვის სარგებლობის უფლებით გადაეცა ბინები 10 წლის ვადით, მოსარჩელებს ნება დაერთოთ, ჩატარებინათ ბინებისათვის როგორც მიმდინარე, ისე კაპიტალური რემონტი, რომლის ღირებულებაც ჩათვლებოდა ბინის ქირაში. მოსარჩელებმა ოთახებს ჩატარეს კაპიტალური რემონტი, და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქირა გადაიხადეს წინასწარ. მიუხედავად ამისა, მოსარჩელებს ოთახებით სარგებლობის საშუალება მიეცათ მხოლოდ ორი წლის განმავლობაში, 1994 წლის დასაწყისამდე. ამის შემდეგ ბინები დაიკავეს დევნილებმა. რადგან დამქირავებლებმა, მათგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო, ვერ შეძლეს ბინებით სარგებლობა, დამქირავებლებმა მოითხოვეს ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტა და 8 წლის ქირის საფასურის დაბრუნება.

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო შემდეგი დასაბუთებით: [...] რომ მოსარჩელებმა ამ ოთახებით შეუზღუდავად ისარგებლეს 1994 წლამდე, ხოლო 1994 წელს, მოპასუხისაგან, დამოუკიდებელი მიზეზების გამო, ამ ბინებში შეიჭრნენ აფხაზეთიდან დევნილები, რაშიც მოპასუხეს ბრალი არ მიუძღვის. ამდენად, მოპასუხეს ქირავნობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება არ დაურღვევია.

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო კოდექსის 541-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილებითა და 352-ე მუხლით და მიიჩნია, რომ შპს „საქართველოს რკინიგზას“ წარმოეშვა სადავო თანხის უკან დაბრუნების ვალდებულება. ამ გადაწყვეტილებას დაეთანხმა სააპელაციო სასამართლოც.

საკასაციო სასამართლომ, ასევე, გაიზიარა სააპელაციო სასამართლოების გადაწყვეტილება და განმარტა, რომ სააპელაციო პალატამ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთება მართებულად დააფუძნა სამოქალაქო კოდექსის 541-ე მუხლს, რომლის თანახმად გამქირავებელი ვალდებულია, მხარეთა მიერ შეთანხმებულ დროს გადასცეს დამქირავებელს ქირავნობის საგანი და ქირავნობის ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში უზრუნველყოს დამქირავებლის მიერ მისი შეუზღუდავად ფლობა და სარგებლობა. განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოსარჩელებს გარიგებით

გათვალისწინებული უძრავი ნივთი არ გადასცემიათ, შპს “საქართველოს რკინიგზამო დამქირავებელთა მიერ ქირავნობის ხელშეკრულების ფარგლებში სადავო ფართის დაუბრკოლებელი ფლობა და სარგებლობა ვერ უზრუნველყო, რის გამოც გ.ა-შვილისა და ა.ნ-ძის მიერ ქირავნობის ხელშეკრულების მიმართ ინტერესის დაკარგვა სავსებით გამართლებულია და მათი მოთხოვნა გარიგების ვადამდე შეწყვეტის თაობაზე და მათ მიერ ქირის სახით წინასწარ გადახდილი 5184 ლარის დაბრუნებაზე, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით კანონიერად დაკმაყოფილდა. სწორედ, ეს არის ისეთი შემთხვევა, რომლის დროსაც დამქირავებელს არ ევალება განსაკუთრებულად ამტკიცოს სარგებლობაში ხელისშემშლელი გარემოებები. ამიტომაც, სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია დამქირავებლის პრეტენზია.<sup>33</sup> იგივე მოსაზრებებს ვეცნობით გერმანულ დოქტრინაში. „დამქირავებელს უფლება აქვს გაფრთხილების გარეშე შეწყვიტოს ქირავნობის ხელშეკრულება, თუ დამქირავებელი ქონებით სარგებლობა სრულად ან ნაწილობრივ შეუძლებელია, ადგილი აქვს ხელშეკრულების პირობების საწინააღმდეგოდ გამოყენებას. ხარვეზი შეიძლება გამოწვეული იყოს უფლებრივად და ნივთობრივად ნაკლიანი ქონების გადაცემით, ვალდებულებათა ნაწილობრივ, ან სრული შეუსრულებლობით, ან სხვა მიზეზებით – მაგალითად, ქირავნობის ფართი ხელშეკრულებაში მითითებულზე 10 პროცენტით ნაკლებია და ა. შ.“<sup>34</sup>

## 6. ბინის ქირის ფარგლები და მისი ცვლილებები როგორც ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველი

„იმ გარიგებათა განხილვისას, რომელთა საფუძველზე პირი რაიმე სარგებელს იღებს, იბადება კითხვა: უნაცვალგებოდ (უსასყიდლოდ) ხდება ეს თუ ნაცვალგებით (სასყიდლოდ). სასყიდლიანად ჩაითვლება ისეთი გარიგება, რომელშიც ერთი მხარის მიერ ნაკისრ ვალდებულებას შეესაბამება მეორე მხარის საპასუხო შესრულება-ეკვივალენტი“.<sup>35</sup> ს ს კოდექსით გათვალისწინებული და პრაქტიკაში გამოყენებულ ხელშეკრულებათა სახეების რაოდენობის მიხედვით სწორედ სასყიდლიანი გარიგებებია უფრო მეტად გავრცელებული. სწორედ, ასეთი გარიგებები წარმოადგენს სუბიექტთა ინტერესის სფეროს, უსასყიდლო გარიგებებისაგან განსხვავებით. სასყიდლიანი გარიგებები ძირითადად სუბიექტთა ეკონომიკური მდგომარეობისა და საყოფაცხოვრებო პირობების გაუმჯობესების საფუძველია.

ცნობილია, რომ ქირავნობის ხელშეკრულება სწორედ სასყიდლიან გარიგებათა სახეს მიეკუთვნება. ამიტომაც, ამ ხელშეკრულების მთავარ, არსებით პირობას წარმოადგენს ქირა და მისი განსაზღვრის წესი.

სს კოდექსის 327-ე მუხლის თანახმად: „1. ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით.

2. არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ“.

<sup>33</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლო, 2009 წლის 22 სექტემბრის გადაწყვეტილება # ას-344-663-09.

<sup>34</sup> Prütting/Wegen, Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar., Weinreich. 12 Auflage, Luchterhand Verlag, 2017, 1064.

<sup>35</sup> ჭანტურია ლ., სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, „სამართალი“, 2011, 314.



ნორმის პირველი ნაწილი ხელშეკრულების დადების მომენტს უკავშირებს არსებითი პირობების დადგენას, ხოლო, მეორე ნაწილი მიუთითებს არსებითი პირობის სახეებზე. აღნიშნულის გათვალისწინებით, ნორმის შინაარსს გააჩნია ზოგადი ხასიათი, რადგან, ამით აქცენტი კეთდება მხარეთა მიერ შეთანხმებულ პირობებზე და კანონის მიერ დათქმულ არსებით პირობებზე, თუმცა, არც-ერთი მათგანი არ არის დაკონკრეტებული. ამ მხრივ, განსაკუთრებით საყურადღებოა კანონისმიერი არსებითი პირობები, რომელიც, ხელშეკრულების დადების დროს მხარეებმა აუცილებლად უნდა გაითვალისწინონ და ის არ შეიძლება იყოს ნაგულისხმევი. ასეთ არსებით პირობებს მიეკუთვნება, მაგალითად: ხელშეკრულების მხარეთა, ანუ სუბიექტთა, იდენტიფიცირება, ხელშეკრულების საგანი, დადების დრო, ფასი (თუ საქმე ეხება სასყიდლიან ხელშეკრულებას) და ა. შ.

ბინის ქირავნობის ხელშეკრულებაში, ისევე, როგორც სხვა სასყიდლიანი ხელშეკრულებისთვის, ფასის განსაზღვრა არსებით პირობას წარმოადგენს. კანონით დაშვებულია ქირის სახის თავისუფალი განსაზღვრა, ანუ, ქირა შეიძლება დადგინდეს როგორც ფულადი, ისე ნატურის სახით. შესაძლებელია არც დაკონკრეტდეს მისი მოცულობა, თუმცა, აუცილებლად უნდა მიეთითოს გადახდის დროს მისი ოდენობის განსაზღვრის წესზე, მაგალითად: ფულადი ვალდებულების შესრულების დროს ბაზარზე არსებული ფასები. აღნიშნული დაშვების მიუხედავად, მიმაჩნია, რომ მხარეთა შორის სადაო მომენტებისა და ბუნდოვანი გამონათქვამების შედეგების თავიდან აცილების მიზნით უმჯობესია დაკონკრეტდეს ქირის მოცულობა. რადგან, თუ ქირის გადახდის მოცულობის განსაზღვრა მოხდება გადახდის დროს ბაზარზე არსებული ფასების მიხედვით, ეს შესაძლოა გახდეს დავის საფუძველი. ქირის განსაზღვრის ამ ფორმამ შესაძლოა ვერ გაამართლოს შეთანხმების დროს არსებული მხარეთა მოლოდინები. დოქტრინის ანალიზის საფუძველზე შეიძლება ითქვას, რომ ხელშეკრულების საგანი არის არა მხოლოდ ის, რასაც მხარეები პირდაპირ ჰპირდებიან ერთმანეთს და ჰპირდებიან ვალდებულებათა შესრულებას, არამედ ისიც, ენდობიან თუ არა ისინი ერთმანეთს და როგორი არის მათი მოლოდინები ერთმანეთისაგან დაპირებების შესრულების შესახებ.<sup>36</sup>

ქირავნობის ხელშეკრულების ნორმებიდან გამომდინარე ქირის ოდენობის არც მინიმალური და არც მაქსიმალური ზღვარი არ არის დადგენილი, მიმაჩნია, რომ ეს მისაღები წესია. რაც შეეხება ქირის გადახდის ვადებს სს კოდექსის დისპოზიციური ნორმა (მუხ. 553), უთითებს ქირის გადახდის წესზე, რომლის თანახმად: 1. ქირა გადახდილ უნდა იქნეს ქირავნობის ხელშეკრულების ვადის დამთავრებისას. თუ ქირის გადახდა დროის მონაკვეთებით განისაზღვრება, მაშინ იგი გადახდილ უნდა იქნეს დროის ამ მონაკვეთების გასვლის შემდეგ.

2. დამატებითი ხარჯების გადახდა მხოლოდ მაშინ არის სავალდებულო, თუ ამის თაობაზე მხარეთა შორის არსებობს შეთანხმება.

მითითებული ნორმის პირველი ნაწილის პირველი წინადადება იმპერატიული ხასიათისაა. ეს ვლინდება მეორე წინადადების შინაარსთან მიმართებით. მეორე წინადადება მხარეებს აძლევს ქირის გადახდის ვადებზე თავისუფლად შეთანხმების შესაძლებლობას. ე. ი. თუ მხარეები არ შეთანხმებულან ქირის გადახდის ვადაზე, მაშინ გადახდა მოხდება ხელშეკრულების დასრულებისას. თუმცა, მიმაჩნია, რომ მეორე წინადადების შინაარსი მაინც ბუნდოვანია და შესაძლოა მხარეთათვის დავის საფუძველი გახდეს. აღნიშნულ წინადადებას აქვს როგორც დისპოზიციური, ისე იმპერატიული ხასიათი. რომლის თანახმად მხარეებს შეუძლიათ გან-

<sup>36</sup> Staudinger, BGB, Eckpfeiler der Zivilrechts, 2018, 817.

საზღვრონ ქირის გადახდის მონაკვეთები, თუმცა აქვე არსებობს იმპერატიული დათქმა, რომ: „იგი გადახდილ უნდა იქნეს დროის ამ მონაკვეთების გასვლის შემდეგ“, რაც თავისუფლად შეთანხმების შესაძლებლობას ართმევს მხარეებს და გადახდის მომენტს ხდის ბუნდოვანს. რომლის საფუძველზეც, ქირის გადახდა უნდა მოხდეს არა შეთანხმებული დროის მონაკვეთში, არამედ ამ მონაკვეთის გასვლის შემდეგ. უკეთესი იქნებოდა, რომ სს კოდექსის 553-ე მუხლის პირველ ნაწილს ჰქონდეს მსგავსი შინაარსის რედაქცია: „1. ქირა გადახდილ უნდა იქნეს ქირავნობის ხელშეკრულების ვადის დამთავრებისას, თუ ქირის გადახდის ვადები მხარეთა შორის არ იქნებოდა შეთანხმებული.“ უკეთესი იქნება თუ ეს შინაარსი ასახვას პოვებს ნორმის ახალ კომენტარებში.<sup>37</sup>

არანაკლებ ბუნდოვანია „დამატებითი ხარჯების“ ცნება, რომელიც, ასევე, 553-ე მუხლის 2-ე ნაწილის რედაქციითა მოცემული. უკეთესი იქნებოდა თუ გამოიკვეთებოდა მისი კავშირის ფარგლები ამავე მუხლის პირველ ნაწილთან.<sup>38</sup>

არსებითი მნიშვნელობის მქონეა ბინის ქირის მოცულობის შეცვლა (გაზრდა, ან შემცირება) და მისი საფუძვლები.

სს კოდექსის 536-ე მუხლის თანახმად: „თუ გაქირავებულ ნივთს აღმოაჩნდება ნაკლი, მაშინ დამქირავებელს ქირა შეუმცირდება იმ ოდენობით, რა ოდენობითაც შემცირდა ნივთის ვარგისიანობა ნაკლის გამო. ნაკლის გამოსწორებისას ეს უფლება ძალას კარგავს. უმნიშვნელო ნაკლი მხედველობაში არ მიიღება“.

„უმნიშვნელო ნაკლის“ განმარტებას სს კოდექსი არ იძლევა, თუმცა, უმნიშვნელოდ უნდა ჩაითვალოს ნაკლი, რომლის შემთხვევაშიც დამქირავებელს ხელი არ ეშლება მიზნობრივ გამოყენებასა და სასურველი შედეგის დადგომაში. შეფასება მხოლოდ კონკრეტული ფაქტობრივი გარემოებების ანალიზის საფუძველზე უნდა მოხდეს. გასათვალისწინებელია, ასევე, დამქირავებლის ბრალეულობით გამონეული შედეგები.

მითითებული ნორმის მეორე ნაწილი კი წარმოადგენს სპეციალურ წესს, რომელიც უშუალოდ ბინის ქირავნობას ეხება. კერძოდ: „საცხოვრებელი სადგომის დამქირავებლისათვის აშკარად საზიანო ქირავნობის ხელშეკრულება ბათილია“. ეს არის ის შემთხვევა, როდესაც ხელშეკრულების ბათილობა შესაძლოა საექვო გახდეს და სახეზე გვექნება ხელშეკრულების შეწყვეტა. მაგალითად: თუ დამქირავებლისათვის აშკარად საზიანო ნაკლი გამოვლინდება ხელშეკრულების დადებიდან გარკვეული დროის გასვლის შემდეგ, მაშინ დამქირავებელს უპირობოდ, სპეციალური ვადების დაცვის გარეშე, შეეძლება შეწყვიტოს ბინის ქირავნობის ხელშეკრულება. ასეთ შემთხვევაში მას არ ეკისრება ქირის შემცირების მოთხოვნისა და ქირავნობის ხელშეკრულების გაგრძელების ვალდებულება. ასევე, დამქირავებელს არ უნდა დაეკარგოს უკვე ხარვეზიანი სარგებლობის პერიოდზე გადახდილი ქირის კომპენსაციის მოთხოვნის უფლება.

<sup>37</sup> ეს საკითხი ასევე ბუნდოვნად არის წარმოდგენილი კომენტარებში: საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, ნიგნი მეოთხე, ტომი პირველი, „სამართალი“, 2001, 123.

<sup>38</sup> ამ მხრივ გაურკვეველობას არ ქმნის „ხარჯები“, რომელიც მოხსენიებულია სს კოდექსის 537, 545-ე მუხლებში. აღნიშნული ნორმებით ერთმანეთისაგან გამიჯნულია აუცილებელი ხარჯები და ზოგადად დამატებითი ხარჯები, მათი წარმოშობის საფუძვლები და ანაზრაურების წესი და ფარგლები. აღნიშნულ ხარჯებს, მათ შორის დამატებით ხარჯებს კავშირი არა აქვს ქირასთან და მის მოცულობასთან. გარდა იმ შემთხვევისა, თუ მხარეები არ შეთანხმებულან ქირისა და ხარჯების ურთიერთგაქვითვის წესზე. აღნიშნული საკითხის დეტალური განხილვა შეუძლებელია სტატიის ფორმატიდან გამომდინარე.

ბინის ქირავნობის ხელშეკრულების ბათილობის მომენტი სახეზე იქნება, მაშინ, როდესაც საზიანო და საფრთხის შემცველი გარემოებები ხელშეკრულების დადებისთანავე გამოიკვეთა და უხარვეზო სარგებლობის პერიოდი არ იკვეთება. დადასტურების შემთხვევაში შესაძლოა დადგეს ზიანის ანაზღაურების საკითხი.

სს კოდექსის 538-ე მუხლი აზუსტებს 536-ე მუხლის მოთხოვნას და ზღუდავს დამქირავებლის უფლებას, თუ დამქირავებელმა ნაკლის შესახებ იცოდა ხელშეკრულების დადების დროსაც, ან შეეძლო სცოდნოდა ამის შესახებ.

შეზღუდვა ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ არ ვრცელდება ისეთ შემთხვევაზე, როდესაც ბინის ნაკლი ადამიანის ჯანმრთელობისთვის საფრთხის შემცველია, კერძოდ: „თუ საცხოვრებელი ან ადამიანთა სამყოფლად გათვალისწინებული სხვა სადგომი ისეთ მდგომარეობაშია, რომ მისი გამოყენება მნიშვნელოვან საფრთხეს უქმნის მათ ჯანმრთელობას, დამქირავებელს შეუძლია მოშალოს ქირავნობის ხელშეკრულება ვადის დაცვის გარეშე. ეს უფლება დამქირავებელს აქვს მაშინაც, თუ ხელშეკრულების დადებისას მან იცოდა საფრთხის თაობაზე, მაგრამ არ განუცხადებია პრეტენზია“.<sup>39</sup> ამდენად, მითითებულ შემთხვევაში დამქირავებელს უფლება აქვს შეწყვიტოს ხელშეკრულება, თუმცა, კანონი ასეთ შემთხვევას, ქირის შემცირების მოთხოვნის პირდაპირ საფუძვლად არ მიიჩნევს და შეუძლია დამქირავებელმა ხელშეკრულება შეწყვიტოს ან გააგრძელოს ყოველგვარი დათქმებისა და ანაზღაურების გარეშე.

ბინის რეკონსტრუქცია, ან მისი სხვაგვარად არსებითი გაუმჯობესება შესაძლოა გახდეს ბინის ქირის გაზრდის საფუძველი. ამისთვის აუცილებელია მხარეთა ერთობლივი შეთანხმება. გაუმჯობესება, რომელიც აუცილებლობით არ იქნება გამოწვეული, ან გაუმჯობესებაზე არ იქნება ურთიერთშეთანხმება, ასეთი გაუმჯობესება არ უნდა განხორციელდეს, ან ვერ მოახდენს ქირაზე გავლენას, რაზედაც, უკვე იყო საუბარი.

ქირის გაზრდის საფუძველი შესაძლოა გახდეს ბაზარზე არსებული ეკონომიკური მდგომარეობის ცვლილება. რაც პირდაპირ გამომდინარეობს სს კოდექსის 562-ე მუხლის „გ“ პუნქტიდან: „თუ დამქირავებელი უარს ამბობს გადაიხადოს დამქირავებლის მიერ შემოთავაზებული გაზრდილი ქირა, რომელიც შეესაბამება ბაზარზე არსებულ ბინის ქირას“; გასათვალისწინებელია, რომ შეუსაბამობა უნდა იყოს არსებითი ხასიათის. მნიშვნელოვნად მიმაჩნია, რომ ამ შემთხვევაში საყურადღებო უნდა იყოს ხელშეკრულების დადებიდან გასული დროის ხანგრძლივობა. თუ ხელშეკრულების დადებიდან გასული იქნება მცირე დრო (მაგ: 1 წლამდე), დაუშვებელი უნდა იყოს ქირის გაზრდის შესახებ მოთხოვნის დაკმაყოფილება. ვფიქრობ ამით თანასწორობის პრინციპების საფუძველზე დაცული იქნება მხარეთა უფლებები და შენარჩუნებული იქნება ხელშეკრულებათა სტაბილურობა.

ამ მხრივ საყურადღებოა უცხოური კანონმდებლობა და პრაქტიკა, მაგალითად: „გერმანიის სასამართლო პრაქტიკისა და თეორიაში გაბატონებული შეხედულების მიხედვით, გარეგნობა ამორალურია, თუ 1. არაპროპორციულობა მომსახურებასა და ფასს შორის არის „თვალშისაცემი“ და 2. სახეზეა სარგებლის მიმდების გასაკიცხი ქცევა. თვალშისაცემი და განსაკუთრებით უხეში შეუსაბამობა მომსახურებასა და ფასს შორის სახეზეა, თუ მომსახურება ფასს აჭარბებს 100%-ით. შესაბამისობა მომსახურებასა და ფასს შორის შეიძლება უფრო ნაკლები დოზითაც იყოს დარღვეული. განსხვავებულად რეგულირდება უძრავი ქონების სფერო-

<sup>39</sup> სს კოდექსი, 1997წ, ცვლილებებითა და დამატებებით 2016 წლი 20 იანვრამდე, „ბონა კაუზა“, მუხლი: 542.

ში არსებული ურთიერთობები გერმანიის სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით, არაპროპორციულობა თვალშისაცემია იმ შემთხვევაშიც, თუ ბინის გაყიდვის ან დაქირავების ფასი 50%-ით აღემატება საბაზრო ფასებს.<sup>40</sup>

„კერძო სამართალი ყოველთვის ვერ უზრუნველყოფს მოვალისა და კრედიტორის ინტერესების იმგვარად დაბალანსებას, რომ ორივე მხარის უფლებები იყოს ჯეროვნად დაცული. [...] ვალდებულება უნდა შესრულდეს, თუ არ შესრულდება და დაირღვევა, უნდა მოხდეს მისი უკუქცევა ან ზიანის ანაზღაურება. ეს აქსიომები ნებით თუ უნებლიეთ კანონმდებელს უბიძგებს სწორება გააკეთოს კრედიტორის ინტერესებზე და მთელი ნორმატიული ძალისხმევა მიმართოს აღნიშნული მიზნით. ცხადია, კანონმდებელი არც მოვალის ინტერესებს ივიწყებს, მაგრამ მაინც შეიძლება გადაიხაროს იმის მხარეს, ვისაც აქვს მოთხოვნა. ძირითადი უფლებების სარკეში, კრედიტორის ცალმხრივი, თუ ზომაზე მეტი უფლებრივი სიმძლავრე, იმიტომ, რომ ის კრედიტორია, მრუდედ გამოიყურება. კერძოდ იგი იწვევს თანაზომიერების პრინციპის დამახინჯებას და მოვალის კონსტიტუციური უფლების დაჩრდილვას“.<sup>41</sup>

ამიტომაც, პრაქტიკის შედეგებზე დაფუძნებული გერმანული დოქტრინის თანახმად: „მყარი ეკონომიკური საფუძვლის არარსებობის გამო, ქირის ზღვარი შეიძლება დარეგულირდეს საკანონმდებლო ფარგლების გათვალისწინებით. ქირის შემდგომი გაზრდა – ადგილობრივ ბაზარზე რენტის გაზრდის გარეშე – კონსტიტუციური თვალსაზრისით უკიდურესად მიუღებელია“.<sup>42</sup>

შესაბამისად, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში შეტანილ იქნა ცვლილებები, რომლის თანახმად იზღუდება ქირის მოცულობა, კერძოდ: სახელმწიფოს მიერ დადგენილი ტერიტორიების ფარგლებში არსებულ ბინებზე ახლად დადებული ბინის ქირავნობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საწყისი ქირის მოცულობა, არ შეიძლება მაქსიმუმ 10%-ით აღემატებოდეს მუნიციპალიტეტებში უკანასკნელი ოთხი წლის განმავლობაში დადგენილ ქირის მოცულობას.<sup>43</sup>

შტატის მთავრობებს უფლება აქვთ 5 წლის ვადით დაადგინონ მძიმე საბინაო ბაზრის ტერიტორიები, სადაც მოსახლეობისათვის ბინის ქირავნობის პირობები საფრთხის წინაშეა, სწრაფად იზრდება ქირის მოცულობა ეროვნულ საშუალო მაჩვენებელზე, როდესაც დამქირავებელთა რიცხვი იზრდება ახალი მშენებლობებისა და საჭირო საცხოვრებელი ფართის გარეშე. ასეთ ტერიტორიებზე კანონმდებლობით დგინდება ქირის ზღვრული ნორმები, რომლის გაზრდა დაუშვებელია გარდა გამონაკლისი შემთხვევებისა, რაც უკავშირდება ბინის გაუმჯობესებას და გათვალისწინებულია ხელშეკრულებით (გსკ 560). სახელმწიფო სტრუქტურები ვალდებულნი არიან შეისწავლონ გარემოებები და დაასბუთონ მიზეზები, რომელიც ქმნის ბაზარზე ბინის (საცხოვრისის) ქირავნობის პირობების გართულებას და იწვევს მძიმე საბინაო ბაზრის ტერიტორიების შექმნას. გარდა ამისა დასაბუთებაში უნდა იყოს მითითებული თუ რა ზომებს მიიღებს სახელმწიფო სიტუაციის გამოსწორების მიზნით.<sup>44</sup>

<sup>40</sup> ხუბუა გ., *Laesio enormis*, როგორც სამართლის პრინციპი, გამოქვეყნებულია ბესარიონ ზოიძე საიუბილეო კრებული 70, სამეცნიერო რედაქტორები: *ჭანტურია ლ., ზარანდია თ., უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2023, 77-78.*

<sup>41</sup> *ზოიძე ბ.,* კერძო და საჯარო სამართლის ურთიერთმიმართება (უპირატესად ინტერესის თეორიის კონტექსტში), ჟურნ. „კერძო სამართლის მიმოხილვა“, # 5, 2023, 27-28.

<sup>42</sup> *Winkle L., Die Regulierung von Bestandsbauten in angespannten Wohnungsmärkten, 2023, 540.*

<sup>43</sup> *Bürgerliches Gesetzbuch, bearbeitet von Ellenberger, Götz, Grüneberg, Herrler, von Pückler, Retzlaff, Siede, Sprau, Tohrn, Weidenkaff, Weidlich, Wicke. C.H.BECK, 81. 2022, 863.*

<sup>44</sup> *Blank/Borstinghaus/ Siegmund, Miete kommentar BGB, 7-Auflage, 2023, §556d-kommenta*

ბინის ქირის გაზრდა განსაკუთრებით მნიშვნელოვანი და საყურადღებო საკითხად რომ არის აღქმული, ეს კარგად იკვეთება მკაცრი საკანონმდებლო ჩარევით. ახალმა საკანონმდებლო ცვლილებებმა არსებითად შეზღუდეს მხარეთა და განსაკუთრებით გამქირავებელთა თავისუფლება ქირის ფარგლების განსაზღვრისას.

„ახალი ქირავნობის ხელშეკრულების დადების დროს, თუ ქირა, რომელიც წინა დამქირავებელს ეკუთვნოდა (წინა ქირა) უფრო მაღალია, ვიდრე კანონმდებლობით დადგენილ მძიმე საბინაო ბაზრის ტერიტორიის ფარგლებშია ახალი კანონმდებლობით დადგენილი (556d მუხლის 1-ლი პუნქტით დაშვებული ქირა), მაშინ, შეიძლება მხარეებმა ახალი ქირა დაადგინონ წინა ქირის ოდენობამდე. ახალი ქირის განსაზღვრისას მხედველობაში არ მიიღება გაზრდილი, ან შემცირებული ქირა, რომლითაც შეიცვალა წინა ქირის ფარგლები დამქირავებელთან შეთანხმებით და ეს მოხდა ქირავნობის ხელშეკრულების დასრულებამდე ბოლო ერთი წლის განმავლობაში“.<sup>45</sup>

ნათელია, რომ ბინის ქირის ფარგლების განმსაზღვრელ ნორმებში შეტანილი ცვლილებებით, მათ შორის დამატებული ნორმების ჩათვლით, გარკვეულწილად შეზღუდულია ქირის ოდენობის განსაზღვრის თავისუფლება, რაც სახელმწიფოს მიერ მკაცრად რეგულირდება და კონტროლდება. არსებული ნორმები ადასტურებს, რომ საცხოვრებლის ქირავნობა წარმოდგენს განსაკუთრებული რეგულირების სფეროს და სახელმწიფოს ჩართულობა და მისი კონტროლის მექანიზმები წარმოადგენს იმ აუცილებლობას, რომლითაც უზრუნველყოფილია მხარეთა ინტერესების დაცვა და მოქალაქეთა საცხოვრისით უზრუნველყოფა ნაკლები პრობლემებით.

## 7. დასკვნა

კვლევის შედეგებით დადგინდა, რომ სახელშეკრულებო თავისუფლება გარკვეულ სამართლებრივ ფარგლებში უნდა მოექცეს, რათა შესაბამისად იყოს დაცული როგორც მხარეთა, ისე მესამე პირთა ინტერესები. ბინის ქირავნობიდან წარმოშობილ ურთიერთობებში სახელშეკრულებო თავისუფლების შეზღუდვა და მის სამართლებრივ სივრცეში მოქცევა განსაკუთრებულად მნიშვნელოვანია ხელშეკრულების ფორმისა და ქირის მოცულობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით. ეს საკითხები განსაკუთრებულად აქტუალური გახდა ბოლო პერიოდში შეცვლილმა გარემოებებმა.

ერთი პირის თავისუფლებას არ უნდა მოჰყვეს მეორე პირის ინტერესების დარღვევა. ამიტომაც, არსებობს დისპოზიციურ ნორმებთან ერთად იმპერატიული ხასიათის ნორმები. სახელმწიფოს ვალდებულებაა დაიცვას მოქალაქე, როგორც სამართლებრივი ურთიერთობის სუბიექტი, კაბალურ პირობებში მოხვედრისაგან. ამისთვის საჭიროა, პრაქტიკის განზოგადების საფუძველზე საკანონმდებლო ბაზის მუდმივი განახლება.

საკუთრების, როგორც სანივთო, უფლებისაგან არსებითად განსხვავებულია სარგებლობის უფლება. ამიტომაც, ბინის ქირავნობის ხელშეკრულების, საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, არ მიმართავს აუცილებლობად. მარტივი წერილობითი ფორმის ხელშეკრულებით მხარეები ადვილად შეძლებენ თავისი უფლებების დაცვას, როგორც ურთიერთშორის, ისე მესამე პირების წინაშე. თუ ვიტყვით, რომ ქირავნობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის უარყოფისას შესაძლებელია ჩაერთოს საჯარო-სამართლებრივი ინტერესები, რაც

<sup>45</sup> იქვე, § 556e.

სახელმწიფო გადასახადების პოლიტიკას შეიძლება დაუკავშირდეს, მაშინ, აქ უკვე საინტერესო იქნება სახელმწიფოს მხრიდან ეკონომიკური ხასიათის კვლევითი შედეგების ანალიზი, რომლის საფუძველზეც სახელმწიფომ შესაბამისი კანონმდებლობის საფუძველზე უნდა უზრუნველყოს თავისი, გადასახადებთან დაკავშირებული, ინტერესების დაცვა.

ნაშრომში განხილული დასაბუთებიდან გამომდინარე უკეთესი იქნება თუ ბინის ქირის მოცულობის შეცვლასთან დაკავშირებით დადგინდება გარკვეული შეზღუდვები, რომელიც განპირობებული იქნება გარკვეული ვადებით, ანუ, დადგინდება ხელშეკრულების დადებიდან და ბინის ქირის შეცვლიდან რა პერიოდში უნდა იყოს შესაძლებელი ბინის ქირის გაზრდა, ან შემცირება.

აღნიშნული საკანონმდებლო ცვლილებები ხელს შეუწყობს ბინის ქირავნობის ხელშეკრულებათა სტაბილურობას და შესაძლებელი იქნება მხარეთა უფლებების უკეთესად დაცვა.

### ბიბლიოგრაფია:

1. ბოკი რ., ზოგიერთი მოსაზრება ნოტარიატის მომავალზე, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი, სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამოცემა, #2, 2022, 6.
2. დარჯანია თ., სსკ კოდექსის 68-ე მუხლის კომენტარი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, ნიგნი I, ავტორთა კოლექტივი, *ჭანტურია ლ. (რედ.)*, GIZ, USAID, EWMI, 2017, 386, 387.
3. ვაშაკიძე გ., 398-ე მუხლის კომენტარი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, ნიგნი III, 2019, 620-621.
4. ზოიძე ბ., სამართლის პრაქტიკული ყოფიერების შემეცნების ცდა უპირატესად ადამიანის უფლებათა ჩრჩილში (ესეები), უნივერსიტეტის გამომცემლობა, თბ., 2013, 95.
5. ზოიძე ბ., კერძო და საჯარო სამართლის ურთიერთმიმართება (უპირატესად ინტერესის თეორიის კონტექსტში), ჟურნ. „კერძო სამართლის მიმოხილვა“, 2023, # 5, 11, 27-28.
6. ზარანდია თ., ბოსტოლანაშვილი დ., უზუფრუქტი რომაულ და თანამედროვე ქართულ სამართალში. გამოქვეყნებულია ბესარიონ ზოიძე საიუბილეო კრებული 70, *ჭანტურია ლ., ზარანდია თ. (რედ.)*, უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2023, 94-95.
7. ზარანდია თ., სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულების ადგილი და ვადები, გამომცემლობა „ჯისიაი“, 2005, 66-67.
8. ზოიძე თ., საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის გავლენა საკუთრების კეთილსინდისიერ შეძენაზე, ჟურნ. „კერძო სამართლის მიმოხილვა“ #3-4, 2021-2022, 32.
9. კიტია რ., სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა, სიმარტივე, სიიფე და უძრავ ნივთებზე საკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენა, ჟურნ. „კერძო სამართლის მიმოხილვა“, 2021-2022, #3-4, 73.
10. ნადიბაიძე ლ., საკუთრების შეძენის სამართლებრივი საფუძვლები, „მერიდიანი“, 2002, 18.
11. ქოჩაშვილი ქ., ბრალი სამოქალაქო სამართალში, „იურისტების სამყარო“, 2024, 232.
12. ქოჩაშვილი ქ., თავისუფლების შესახებ მეტასამართლებრივი გააზრება, „ბონა კაუზა“, 2018, 11, 101.
13. შატბერაშვილი ლ., საკუთრების უფლება როგორც ძირითადი უფლება და მისი სოციალური ფუნქციის გამომჟღავნება საცხოვრებელი სადგომის საკუთრების მაგალითზე, ჟურნ. „კერძო სამართლის მიმოხილვა“, #3-4, 2022, 235.
14. ჩიტოშვილი თ., ზოგიერთი საკითხის სამართლებრივი მონესრიგება ბინის ქირავნობის ხელშეკრულებაში (ქართულ-გერმანული კვლევა), გამოქვეყნებულია ნიგნიში: „ბესარიონ ზოიძე საიუბილეო კრებული 70“, უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2023, 225.
15. ჩიტოშვილი თ., ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობებიდან გამომდინარე ვალდებულებათა შინაარსი და სახეები (ზოგადი დახასიათება) უსაფუძვლო გამდიდრება (ძირითადი საკითხები), „ბონა კაუზა“, თბ., 2015, 11.

16. ჩიტოშვილი თ., სს კოდექსის 581-ე მუხლის კომენტარი. – საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მეოთხე, ტომი პირველი, „სამართალი“, თბ., 2001, 161.
17. ჩიტაშვილი ნ., შეცვლილი გარემოებების გავლენა ვალდებულებების შესრულებასა და მხარეთა შესაძლო მეორად მოთხოვნებზე (შედარებითი ანალიზი), „ბონა კაუზა“, 2015, 80, 167.
18. ჩაჩანიძე თ., სახელშეკრულებო თავისუფლება და სახელშეკრულებო სამართლიანობა თანამედროვე სახელშეკრულებო სამართალში, ჟურნ. „მართლმსაჯულება და კანონი“, #3, 2010, 24.
19. ჭანტურია ლ., შესავალი საქართველოს სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, „სამართალი“, თბ., 1997, 357, 314.
20. ხუბუა გ., *Laesio enormis*, როგორც სამართლის პრინციპი, გამოქვეყნებულია წიგნში: „ბესარიონ ზოიძე საიუბილეო კრებული 70“, ჭანტურია ლ., ზარანდია თ. (რედ.), უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2023, 77-78.
21. ჯორბენაძე ს., ხელშეკრულების თავისუფლება სამოქალაქო სამართალში, დავით ბატონიშვილის სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა, 2017, 170.
22. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ცვლილებებითა და დამატებებით 2016 წლის 20 იანვრამდე, გამომცემელი იურიდიული ფირმა „ბონა კაუზა“. 2016, მუხლი: 560 .
23. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საქმეზე: №ას-793-742-2017, 17 იანვარი, 2018 წელი.
24. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, 2009 წლის 22 სექტემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე # ას-344-663-09.
25. Blank/Börstinghaus/Siegmund, *Miete kommentar BGB*, 7- Auflage. 2023, § 556d; § 556e.
26. *Bürgerliche Gesetzbuch*, Kommentar. Herausgegeben von Prof. Dr. Dr. h.c. Hanns Prütting; Prof. Dr. Gerhard Wegen; Gerd Weinreich-Vorsitzender Richter am OLG Oldenburg a. D. 12 Auflage. Luchterhand Verlag 2017, 992.
27. Winkle L., *Die Regulierung von Bestandsbauten in angespannten Wohnungsmärkten*. 2023, 540.
28. *Bürgerliches Gesetzbuch*, 2022, bearbeitet von Ellenberger, Götz, Grüneberg, Herrler, von Pückler, Retzlaff, Siede, Sprau, Tohrn, Weidenkaff, Weidlich, Wicke. C.H.BECK, 81, 863.
29. Cramer C., *Mietrecht, Eine systematische Einführung Studium und Praxis*, 2019, 30, 34.
30. Prütting/Wegen, *Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar*, 12 Auflage, Luchterhand Verlag 2017, 1038, 1064.
31. Staudinger, *BGB, Eckpfeiler der Zivilrechts*, 2018, 817.