

მუხლი 531. ცნება

ქირავნობის ხელშეკრულებით გამქირავებელი მოვალეა დამქირავებელს სარგებლობაში გადასცეს ნივთი განსაზღვრული ვადით. დამქირავებელი მოვალეა გამქირავებელს გადაუხადოს დათქმული ქირა.

I. ზოგადი	2
II. ქირავნობის ხელშეკრულების საგანი და მისი გამიჯვნა სხვა ტიპის ხელშეკრულებებისაგან.....	2
1. სარგებლობაში გადაცემული საგანი	2
2. ქირავნობის ხელშეკრულების გამიჯვნა სხვა მსგავსი ტიპის ხელშეკრულებებისაგან.....	3
ა) ქირავნობა და იჯარა.....	3
ბ) ნივთის სესხება.....	4
გ) მიზარების ხელშეკრულება	4
დ) თხოვება.....	5
III. საკანონმდებლო რეგულაციური სტრუქტურა.....	5
IV. ქირავნობის ხელშეკრულების დადება და მისი ნამდვილობა	7
V. მხარეთა უფლება-მოვალეობათა პროგრამა.....	9
1. გამქირავებლის ვალდებულებები	9
ა) ქირავნობის საგნის სარგებლობაში გადაცემა – შინაარსი და ფარგლები.....	9
ბ) გამქირავებლის დამატებითი ვალდებულებები	10
2. დამქირავებლის ვალდებულებები.....	11
ა) ქირის გადახდის ვალდებულება	11
ბ) ქირის გადახდის ვალდებულების შეუსრულებლობა.....	12
გ) ქირის გადახდის ვალდებულება გამქირავებლის შესრულების ვალდებულებისაგან გათავისუფლებისას.....	12
დ) კოსმეტიკური (მიმდინარე) რემონტის განხორციელების ვალდებულება	13
ე) დამქირავებლის დამატებითი ვალდებულებები	13
აა) ნივთის ხელშეკრულებით აკრძალული ფორმით აღკვეთა.....	13
ბბ) ნივთზე ზრუნვის ვალდებულებები	14

I. ზოგადი

1 ქირავნობა, იჯარის ხელშეკრულებასთან ერთად, განეკუთვნება ე. წ. „ნივთის დროებით გადაცემის“¹ ტიპის ხელშეკრულებებს.² მისთვის დამახასიათებელია ის გარემოება, რომ გამქირავებელი კისრულობს ვალდებულებას, დროებით სარგებლობაში გადასცეს მეორე მხარეს (დამქირავებელს) რაიმე საგანი (გამოყენების შესაძლებლობის მინიჭება). სამართლებრივი ურთიერთობის დასრულების შემდეგ დამქირავებელმა საგანი უნდა დააბრუნოს. განსხვავებით გასხვისების გარიგებებისაგან, მაგ., ნასყიდობისაგან, აქ, ამგვარად, ნივთზე ქონებრივი პოზიციის (საკუთრება ან სხვა სანივთო უფლება) სამუდამოდ გადაცემა არ ხდება. საპირისპირო შესრულების სახით, ნივთის დროებით სარგებლობაში გადაცემის სანაცვლოდ, გამქირავებელი იღებს საზღაურს, ქირას, რის გამოც სახეზეა ორმხრივადმავალდებულებული ხელშეკრულება 369-ე მუხლის მიხედვით. გარდა ამისა, ქირავნობის ხელშეკრულება წარმოადგენს გრძელვადიან ურთიერთობას, რადგან ის შესრულებების ერთჯერადად გაცვლით არ ამოიწურება. მხარეთა სახელშეკრულებო ვალდებულებები მთელი ხელშეკრულების მიმდინარეობისას თავიდან წარმოიშობა და ამგვარად შესრულებები **განგრძობადად** არის განსახორციელებელი. ეს სამართალურთიერთობა სრულდება მხოლოდ მისი დამთავრების სპეციალური შემადგენლობის დადგომის შემდეგ (ვადის გასვლა, მოშლა).

II. ქირავნობის ხელშეკრულების საგანი და მისი გამოიჯენა სხვა ტიპის ხელშეკრულებებისაგან

1. სარგებლობაში გადაცემული საგანი

2 ქირავნობის ხელშეკრულება დამქირავებელს ავალდებულებს სასყიდლის სანაცვლოდ გამოყენებისათვის გადასცეს დამქირავებელს ქირავნობის საგანი (531). ამ დეფინიციის ქვეშ ექცევა როგორც მოძრავი, ისე უძრავი ნივთების გადაცემა, ისევე როგორც ნივთთა ერთობის გადაცემა (მაგ. კინოსტუდია).³ თუმცა გაქირავებადია არა მხოლოდ **მთლიანი**

3

¹ „ნივთის დროებით გადაცემის ტიპის“ ხელშეკრულებები: ქირავნობა, თხოვება, სესხი, იჯარა, ლიზინგი, ფაქტორინგი.

² ქირავნობის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით იხ.

რუსიაშვილი, ქირავნობის ხელშეკრულების გამოიჯენა მსგავსი ტიპის ურთიერთობისაგან, შედარებითი სამართლის ჟურნალი 3/2020, 71; *რუსიაშვილი/ქავშაია*, გამქირავებლის ვალდებულებები ქირავნობის ხელშეკრულების ფარგლებში, შედარებითი სამართლის ჟურნალი 6/2020, 1; *რუსიაშვილი/ქავშაია*, დამქირავებლის უფლება მოვალეობათა პროგრამა, შედარებითი სამართლის ჟურნალი 7/2020, 1; *ჩიკვაშვილი*, სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, თბილისი 1999, 80.

³ *Zehelein*, in BeckOK BGB/, 50. Aufl., 2019, BGB § 535 Rn. 134.

ნივთები, არამედ ასევე მათი ნაწილებიც, თუ დასაშვებია ამ ნაწილების დამოუკიდებლად გამოყენება. მაგალითად, სახლის კედელი ან ავტობუსის ფანჯარა მასზე პლაკატის გაკვრის მიზნით.⁴ გამომდინარე იქიდან, რომ ქირავნობა მიზნად არ ისახავს ნივთის სანივთოსამართლებრივი სტატუსის ცვლილებას, ნივთის შემადგენელი ნაწილების გაქირავება წინააღმდეგობაში არ მოდის 150 II მუხლებთან. გამომდინარე იქიდან, რომ ქირავნობა მხოლოდ მავალდებულებელი ხასიათს ატარებს, დასაშვებია სხვისი ნივთის გაქირავება ან სულაც საკუთარი ნივთის უკუქირავნობა.⁵ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი არ იცნობს უფლების ქირავნობას. ნივთებისაგან განსხვავებით, შეუძლებელია უფლებების გამოყენება, მათგან დასაშვებია მხოლოდ ნაყოფის მიღება 154-ე მუხლის გაგებით. ამიტომაც, მხოლოდ უფლების იჯარა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეთა სამართალი იძლევა უფლებისაგან სარგებლის მიღების სამართლებრივ ჩარჩოს.

ქირავნობიდან წარმომდგარი ვალდებულება არ შემოიფარგლება მხოლოდ ძირითადი ნივთის გადაცემის ვალდებულებით, არამედ, საექვოობისას, ვრცელდება ასევე არსებით და არაარსებით შემადგენელ ნაწილებზე და საკუთვებელზეც,⁶ რადგან მხოლოდ ამ საგნების თანამიქირავების შემთხვევაში აქვს დამქირავებელს ნივთის, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული, გამოყენების შესაძლებლობა. გარდა ამისა, ქირავნობის საგანი დამქირავებელს შეიძლება გადაეცეს ექსკლუზიურ ან საერთო სარგებლობაში სხვა პირებთან ერთად, როგორც არის, მაგალითად, სახლის კიბეები ან საერთო გარაჟი.⁷

2. ქირავნობის ხელშეკრულების გამიჯვნა სხვა მსგავსი ტიპის ხელშეკრულებებისაგან

ა) ქირავნობა და იჯარა

ქირავნობისაგან იჯარის გამიჯვნის მთავარი ელემენტია მინიჭებული სარგებლობის ფარგლები (154). ქირავნობის ძალით დამქირავებელს ენიჭება მხოლოდ გამოყენების უფლება, მაშინ როდესაც, იჯარა მოიჯარეს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობას ანიჭებს იმგვარად, რომ მას, 581 I 1 მუხლის მიხედვით, გადაცემული ნივთის დაიშნულებისამებრ გამოყენებით მიღებული ნაყოფი (154 I) მას ეკუთვნის.⁸ ამიტომაც, იჯარა წარმოადგენს ნაყოფის მიღების ელემენტით გაფართოებულ ქირავნობას.⁹

⁴ *Emmerich*, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 535 Rn. 2.

⁵ BGH NJW 1954, 918.

⁶ BGHZ 1965, 86.

⁷ BGH NJW 1975, 2103; *Weidenkaff*, in Palandt BGB Kommentar, 75. Aufl., 2016, § 535 Rn. 16.

⁸ იხ. მაგალითისათვის უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა 18/12/2015 საქმე № ას-738-700-2015.

⁹ მიუხედავად მცდარი დასახელებისა, არა იჯარად, არამედ ქირავნობად მიიჩნევა ხელშეკრულება, რომლითაც პირს სარგებლობაში გადაეცემა ნაყოფის მიღებისთვის საჭირო ინვენტარის არმქონე ნივთი, შდრ. სუსგ № ას-738-700-2015, 2015 წლის 18 დეკემბერი, სუსგ № ას-169-163-2011, 2011 წლის 23 ივნისი.

ხელშეკრულების ამ ორი ტიპის მონათესავე ხასიათი ვლინდება ასევე მათ კანონისმიერ რეგულაციაში. ქირავნობის ხელშეკრულებისათვის 531-575-ე მუხლებში დაფიქსირებულია დეტალური ნორმატიული ჩარჩო, რომელსაც 581 II მუხლი მითითების გზით ავრცელებს იჯარის ხელშეკრულებაზე. ამგვარად, იჯარასთან დაკავშირებული სპეციალური კანონისმიერი დანაწესები (582-591-ე) ეხება იმ თავისებურებებს, რომელიც განპირობებულია ნაყოფის მიღების უფლების მინიჭებით. კანონი მხოლოდ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის იჯარისათვის ითვალისწინებს დამოუკიდებელი რეგულატიური შინაარსის მქონე ნორმებს (592-606).

ბ) ნივთის სესხება

- 6 ნივთის ქირავნობის ხელშეკრულებისგან უნდა გავმიჯნოთ ნივთის სესხება (623-ე მუხლის მე-2 ვარიანტი). ის გამოირჩევა იმით, რომ მსესხებელი ხდება მისთვის გადაცემული ჩანაცვლებადი **ნივთის მესაკუთრე** და, ამგვარად, შეუძლია განკარგოს ის; ის ვალდებულია დააბრუნოს მხოლოდ იდენტური ნივთი. ამის საპირისპიროდ, დამქირავეებელმა უნდა დააბრუნოს ზუსტად მისთვის გადაცემული ნივთი (564). ამიტომაც, მაშინ როდესაც, ნივთობრივი სესხი წარმოადგენს ფორმალურად განკარგვის, ხოლო მატერიალურად – დროებით გამოყენებაში გადაცემის ხელშეკრულებას, ქირავნობა, როგორც ფორმალური, ისე მატერიალური კუთხით ამ უკანასკნელ ტიპს განეკუთვნება.

გ) მიბარების ხელშეკრულება

- 7 იმ ხელშეკრულებების შემთხვევაში, რომელთა მიზანსაც წარმოადგენს სხვა ნივთ(ებ)ის შესანახად გარკვეული სათავსოების ან ტერიტორიების გადაცემა, ერთმანეთისაგან უნდა გაიმიჯნოს ქირავნობა და (სასყიდლიანი) მიბარების ხელშეკრულება. მიბარების თავისებურება, რომლითაც ეს ხელშეკრულება, თავის მხრივ, განსხვავდება ქირავნობისაგან, არის ის, რომ შემნახველი კისრულობს, ფართის გადაცემის გარდა, ასევე იქ მოთავსებული **ნივთების მოვლისა და შენახვის ვალდებულებას**. სწორედ ეს წარმოადგენს მისი სახელშეკრულებო შესრულების მთავარ ნაწილს და სწორედ ამ მიზნით აქვს მას, ჩვეულებრივ, მინიჭებული ნივთზე პირდაპირი მფლობელობა.¹⁰ ამის საპირისპიროდ, პირი, რომელიც ქირაობს სხვის სივრცეს, არის მასში შეტანილი ნივთების მფლობელი და, ჩვეულებრივ, ასევე მოიპოვებს პირდაპირ (სხვისთვის) მფლობელობას შესაბამის ფართზე ან მის ნაწილზე. ამ დროს დამქირავეებელს აწევს ნივთებზე ზრუნვის მხოლოდ ზოგადი (დამცავი) ვალდებულება 316 II მუხლის გაგებით. ამიტომაც, ავტოსადგომით სარგებლობის

¹⁰ BGH NJW 1951, 957.

სასყიდლიანი ხელშეკრულება მხოლოდ იმ შემთხვევაშია მიზარების ხელშეკრულება, თუ პირმა, რომელიც ანიჭებს გამოყენების შესაძლებლობას, უნდა იზრუნოს ავტომატურად უსაფრთხოებაზე (ავტოსადგომი ვიდეოკონტროლით), სხვა შემთხვევაში სახეზეა ქირავნობა. ბანკის სათავსოს გადაცემის შემთხვევაში, მიუხედავად იმისა, რომ ხელშეკრულების მხარეს განსაკუთრებული ინტერესი აქვს სათავსოში მოთავსებული ნივთების უსაფრთხოების მიმართ, მაინც მხოლოდ ქირავნობაა სახეზეა, რადგან ბანკი, ჩვეულებრივ, არ კისრულობს რაიმე განსაკუთრებულ ვალდებულებას (როგორც ძირითადი ვალდებულების ნაწილს) შენახულ საგნებთან დაკავშირებით და, შესაბამისად, არ სურს მოიპოვოს მათზე ერთპიროვნული მფლობელობა.¹¹

დ) თხოვნა

თხოვნის ხელშეკრულებისაგან 615-ე და მომდევნო მუხლების მიხედვით ქირავნობის ხელშეკრულება განსხვავდება იმით, რომ ქირავნობისას ნივთის სარგებლობაში გადაცემა სასყიდლის სანაცვლოდ ხდება (531 2).¹² შეუსაბამოდ დაბალი ქირის შემთხვევაში, მხარეთა ნებიდან გამომდინარე უნდა გადაწყდეს, ე. წ. თავაზიანობის ქირავნობას (Gefälligkeitsmiete) ეხება საქმე (რომლის დროსაც შეგნებულად ხდება შეუსაბამოდ დაბალი ქირის შეთანხმება), თხოვნას თუ შერეულ ხელშეკრულებას.^{13, 14}

III. საკანონმდებლო რეგულაციური სტრუქტურა

სამოქალაქო კოდექსში, სახელშეკრულებო სამართლის მესამე თავში (531-575-ე) მოთავსებულია ქირავნობის ხელშეკრულების მომწესრიგებელი ზოგადი ნორმები. 9

გერმანელი კანონმდებლისგან განსხვავებით (იხ. გსკ-ის 549-577a პარაგრაფები), ქართველმა კანონმდებელმა ქირავნობის ხელშეკრულების ნაწილში ცალკე ქვეთავის სახით არ გამყო საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობა, ამის საპირისპიროდ, მოცემული ურთიერთობის მომწესრიგებელი სპეციალური დანაწესები მიმოხილულია სხვადასხვა მუხლებში (იხ. 536 II, 540, 541 III, 542, 546 II, 548 I 2, 550, 552 I, 555, 560, 562, 563, 571). ამ ტიპის ქირავნობაზე, მართალია, ვრცელდება ზოგადი დანაწესები, თუმცა ეს სპეციალური დანაწესები მთელი რიგი შემთხვევებისათვის ახდენენ მათ 10

¹¹ RGZ 141, 101.

¹² BGH, Urt. v. 31. Januar .2003 - V ZR 333/01.

¹³ BGH, Urt. 04. Mai 1970 - VIII ZR 179/68.

¹⁴ იხ. დამატებით, *რუსიაშვილი*, ქირავნობის ხელშეკრულების გამიჯვნა მსგავსი ტიპის ურთიერთობისაგან, შედარებითი სამართლის ჟურნალი 3/2020, 76.

მოდისციპლინას. იხ. სადგომის ქირავნობასთან დაკავშირებით 540-ე მუხლის კომენტარი.

- 11 ზოგადი დანაწესები, რომლებიც დაფიქსირებულია 531-ე და მომდევნო მუხლებში, ძირითადად, შეესატყვისება იმ ლიბერალურ, კერძო ავტონომიაზე ორიენტირებულ სახელშეკრულებო მოდელს, რომელიც მემკვიდრეობით ერგო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსს გერმანულისაგან.¹⁵ ამის საპირისპიროდ, ბინის ქირავნობის ხელშეკრულებას აქვს რა განსაკუთრებული **სოციალური დატვირთვა** დამქირავებლისათვის, ზოგადად ბინის მნიშვნელობიდან გამომდინარე (ისევე როგორც ბაზარზე მათი სიმცირიდან),¹⁶ გერმანიაში ამ სახელშეკრულებო მოდელის შექმნასა და განვითარებას ცოტათი განსხვავებული წანამდგრები ედო საფუძვლად, რაც ქართველმა კანონმდებელმა ძირითადად ასევე უცვლელად გადმოიღო. განსხვავებით ქირავნობის ზოგადი დანაწესებისაგან, რომელიც ემყარება სახელშეკრულებო მოდელის, როგორც ურთიერთდაპირისპირებული ინტერესების მომრიგებელ მექანიზმად აღქმას,¹⁷ ბინის ქირავნობის მომწესრიგებელი დანაწესები ითვალისწინებენ დამქირავებლის **ტიპიურ ე. წ. სტრუქტურულ სისუსტესა** და დაქვემდებარებულ მდგომარეობას დამქირავებელთან მიმართებით. როგორც ხელშეკრულების დადების, ისე მისი განხორციელების ნაწილში, დამქირავებელს აქვს გაცილებით უფრო არასახარბიელო ამოსავალი პოზიციები მოლაპარაკებისათვის. დამქირავებელი დამოკიდებულია ბინაზე, რომელიც მისი ადამიანური არსებობის უზრუნველყოფ ერთ-ერთ მთავარ საყრდენს წარმოადგენს. გარდა ამისა, თანამედროვე გლობალურ და დინამიურ სამყაროში ბაზარზე დასაქირავებელი ბინების მუდმივი დეფიციტია, რის გამოც, სრული დერეგულირებისა და თავისუფალი კონკურენციის პირობებში, ცალკეული სოციალური ფენების წარმომადგენელთათვის საერთოდ შეუძლებელი გახდებოდა ბინის დაქირავება თუ შენარჩუნება. ამიტომაც, გერმანიაში დროთა განმავლობაში სამოქალაქო კოდექსში შემოტანილ იქნა დანაწესები (რომლებიც ქართველმა კანონმდებელმა ერთიანად გადმოიღო), რომლებიც მხარეთა საპირისპირო ინტერესთა შორის არსებულ კონფლიქტს ანდობდა არა „ბაზრის უხილავ ხელს“, არამედ წყვეტდა მას სახელშეკრულებო თავისუფლების პატერნალისტური შეზღუდვის გზით.¹⁸ მთავარ მომენტს წარმოადგენს დამქირავებლის დაცვა მაღალი ქირისა და მისი პირადი სიკეთეების დაზიანებისაგან, აგრეთვე ქირავნობის გაგრძელებასთან დაკავშირებით არსებული მისი ინტერესის უზრუნველყოფა.¹⁹

¹⁵ *W. Flume*, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts II, 4. Aufl. München 1992, § 1.

¹⁶ *Zehelein*, in BeckOK BGB/, 50. Aufl., 2019, BGB § 535 Rn. 182.

¹⁷ BVerfGE 37, 132.

¹⁸ *S. Arnold*, Vertrag und Verteilung: Die Bedeutung der iustitia distributiva im Vertragsrecht, Tübingen 2014, 346-ე და მომდევნო გვერდები.

¹⁹ BVerfGE 89, 1.

IV. ქირავნობის ხელშეკრულების დადება და მისი ნამდვილობა

ქირავნობის ხელშეკრულების დადებისთვის ძალაშია ზოგადი წესები და, შესაბამისად, საჭიროა ორი ურთიერთმფარავი ნების გამოხატვა. რაიმე სპეციალური ფორმის დაცვა ქირავნობის ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის აუცილებელი არ არის. ნივთის სარგებლობაში გადაცემა, ქირავნობის ხელშეკრულების ფარგლებში, წარმოადგენს სასყიდლიან შესრულებას და, თუ ის ხდება მეწარმესა და დამქირავებელ-მომხმარებელს შორის, დამქირავებელს აქვს გამოხმობის უფლება 336-ე მუხლის მიხედვით იმ შემთხვევაში, როდესაც ქირავნობის ხელშეკრულების დადება ხდება სამუშაო სივრცის მიღმა. ეს წესი მოქმედებს ასევე საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობისას, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც დამქირავებელმა წინასწარ უკვე დაათვალიერა ბინა.

თუ ნივთის გაქირავება წარმოადგენს გარიგებას, რომელიც იდენტური პირობებით იდება მრავალჯერადად და კონტრაქტის პიროვნებას მნიშვნელობა არ გააჩნია (ე. წ. **მასობრივი გარიგებები**, მაგ. ავტომობილის გაქირავება), დისკრიმინაციის ყველა ფორმის აღმოფხვრის შესახებ კანონის მე-2 მუხლის მიხედვით, დაუშვებელია კონტრაქტის შერჩევისას **დისკრიმინაციული მიდგომა** (მაგალითად, რასის, სქესის, რელიგიისა და ასაკის გამო). კამათის საგანს წარმოადგენს, თუ როგორ უნდა მოხდეს, დისკრიმინაციული მოპყრობის საფუძველზე ქირავნობაზე უარის თქმის შემთხვევაში, დისკრიმინაციის ყველა ფორმის აღმოფხვრის შესახებ კანონის მე-10 მუხლით გათვალისწინებული ზიანის ანაზღაურება. უნდა მოხდეს ეს 408 I მუხლის მიხედვით ნატურით რესტიტუციის ფორმით, რაც გულისხმობს ბინის ქირავნობის ხელშეკრულების დადებას²⁰ (გამონაკლისი: შეუძლებლობა, მაგ. ბინის სხვისათვის მიქირავების გამო) თუ დაზარალებულს აქვს მხოლოდ მორალური ზიანისა და კომპენსაციის მოთხოვნის უფლება. გაბატონებული მოსაზრების თანახმად ხსენებული კანონის მე-10 მუხლით გათვალისწინებული ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა 408 I მუხლთან ურთიერთკავშირში აქაც, ისევე როგორც ყველა სხვა შემთხვევაში, წარმოადგენს ზიანის ანაზღაურების საფუძველს, პირველ რიგში, ნატურით რესტიტუციის ფორმით და დისკრიმინირებულ პირს ანიჭებს მასთან ქირავნობის თავიდან დადების მოთხოვნას.²¹ თუმცა, თუ მესამე პირთან უკვე დადებულია ხელშეკრულება, მაშინ ზიანის ანაზღაურება ნატურით რესტიტუციის ფორმით შეუძლებელია, და ანაზღაურება 409-ე მუხლის მიხედვით უნდა მოხდეს ფულადი კომპენსაციის ფორმით.

ხშირად ქირავნობის ხელშეკრულების დადება ხდება **შაბლონური ხელშეკრულების** გზით, რომლებიც ბოჭავენ დამქირავებელს წაყენებული სტანდარტული პირობების მეშვეობით. ამ პირობების ნამდვილობა განისაზღვრება 342-ე და მომდევნო მუხლების მიხედვით. ქირავნობის ხელშეკრულება შეიძლება დაიდოს რამდენიმე

²⁰ H. Brox/W.-D. Walker, Besonderes Schuldrecht, 42. Aufl., München 2018, § 12 Rn. 10.

²¹ Ch. Rolfs, Allgemeine Gleichbehandlung im Mietrecht, NJW 2007, 1493.

დამქირავებლისა თუ გამქირავებლის მიერ. ამ შემთხვევაში ისინი, ჩვეულებრივ, გვევლინებიან **სოლიდარულ მოვალეებად** 463-ე მუხლების გაგებით და სოლიდარულ კრედიტორებად (455); იგივე წესი მოქმედებს გამქირავებელთა სიმრავლის შემთხვევაში.²² პრობლემურია ხელშეკრულების მხარეების დადგენა იმ შემთხვევაში, როდესაც დაქირავებულ საგანზე უფლებას რამდენიმე პირი ფლობს ან საგნიდან გამომდინარე ვალდებულება რამდენიმე პირზე ვრცელდება. ამ დროს, პირველ რიგში, გასარკვევია, დადეს თუ არა დამქირავებლებმა ხელშეკრულება როგორც სოლიდარულმა მოვალეებმა, თუ ისინი ქმნიან ამხანაგობის ტიპის წარმონაქმნს, რომელიც დებს ამ ხელშეკრულებას.²³ იდენტური პრობლემები წარმოიშობა დამქირავებლის მხარეზე იმ შემთხვევაში, როდესაც ქირავნობის საგანი რამდენიმე ფიზიკურმა პირმა უნდა გამოიყენოს. თუ აქ საქმე ეხება ამხანაგობას,²⁴ შესაძლებელია, რომ ის თავადაც იყოს მხარე ან მასში ჩართული პირები იყვნენ მხარეები. ქირავნობის ხელშეკრულების **ნამდვილობა იზღუდება** ზოგადი წესებით (მაგ., 63 I, 54, 59 II). ამ არანამდვილობის განმსაზღვრელი ნორმის გამოყენება უკვე დაწყებული და განხორციელებული ქირავნობის ურთიერთობის შემთხვევაშიც, მიუხედავად მისი უკუქცევის სირთულისა, გაბატონებული (თუმცა საკამათო) მოსაზრების მიხედვით, იწვევს *ex tunc*-არანამდვილობას.²⁵ შრომითი თუ სამეწარმეო საზოგადოებების დაფუძნების ხელშეკრულებებისათვის შემუშავებული "ნაკლოვანი სახელშეკრულებო ურთიერთობის" მოძღვრება, რომელიც, ამ ხელშეკრულებების არანამდვილობის შემთხვევაში, გამორიცხავს მათ უკუქცევას, ქირავნობისას არ გამოდგება და ეს *ex nunc*-არანამდვილობა გაუმართლებელია ტელეოლოგიური მოსაზრებების გამო. უკუქცევასთან დაკავშირებული სირთულეები, უკვე განხორციელებული ხანგრძლივი ურთიერთობის შემთხვევაში, ავტომატურად არ ამართლებს და არ უნდა იწვევდეს არანამდვილობის ნორმების სამართლებრივი შედეგების მოდიფიცირებას. ამ მოდიფიცირებას ამართლებს მხოლოდ ისეთი გარემოება, როგორცაა, მაგალითად, ორგანიზაციულ სტრუქტურაში ჩართვა (მაგ. დამსაქმებლის ან საზოგადოების), რაც წარმოშობს განსაკუთრებულ ინტერესს ურთიერთობის მდგრადობასთან დაკავშირებით და აიძულებს სამართლის შემფარდებელს მოარგოს ამ სიტუაციას არანამდვილობის სამართლებრივი შედეგები.²⁶ ინტერესთა მსგავსი გადანაწილება ქირავნობის შემთხვევაში სახეზე არ გვაქვს.

²² *Rolfs*, in *Emmerich/Sonnenschein, Miete*, 10. Aufl., 2011, § 546 Rn. 6.

²³ BGH, Urt. v. 14. Dezember 2016 - IV ZR 527/15.

²⁴ *V. Emmerich*, *Schuldrecht Besonderer Teil*, 15. Aufl., Heidelberg 2018 § 7 Rn. 13.

²⁵ BGH NJW 2009, 1266.

²⁶ BGH NJW 2009, 1266.

V. მხარეთა უფლება-მოვალეობათა პროგრამა

1. გამქირავებლის ვალდებულებები

გამქირავებელი, 531 1 მუხლის მიხედვით, ვალდებულია მიანიჭოს დამქირავებელს 15 ქირავნობის საგნის გამოყენების შესაძლებლობა ქირავნობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის განმავლობაში. ამ ვალდებულებას აკონკრეტებს 532-ე მუხლი, რომლის მიხედვითაც, გამქირავებელმა დამქირავებელს ქირავნობის საგანი უნდა გადასცეს **ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისათვის** ვარგის მდგომარეობაში და უზრუნველყოს მისი ამ მდგომარეობაში შენარჩუნება ქირავნობის ვადის განმავლობაში. გამქირავებლის ეს სახელშეკრულებო ვალდებულებები 369-ე მუხლის გაგებით სინალაგმატურ კავშირშია დამქირავებლის ვალდებულებასთან, გადაიხადოს შეპირებული ქირა. განსხვავებით, მაგალითად, ნასყიდობისაგან (შდრ. 487), ქირავნობის შემთხვევაში კანონი პირდაპირ არ ადგენს გამქირავებლის ვალდებულებას იზრუნოს იმისათვის, რომ ნივთი ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო იყოს. თუმცა ეს თავისთავად გამომდინარეობს 531 1 და 532-ე მუხლებით გათვალისწინებული ვალდებულებებიდან (ნივთის ხელშეკრულებით დათქმული სარგებლობისათვის გამოსადეგ მდგომარეობაში გადაცემა და მისი ამ მდგომარეობაში შენარჩუნება).²⁷ ამასთან, უფლებრივი ნაკლი (534), როგორც წესი, ხელს უშლის ქირავნობის საგნის გადაცემას დამქირავებლისათვის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დროისათვის, ხოლო ნივთობრივი ნაკლი (535) – მის გამოყენებას ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნებისათვის.

ა) ქირავნობის საგნის სარგებლობაში გადაცემა – შინაარსი და ფარგლები

გამქირავებელმა საკუთარი სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულების მიზნით 16 დამქირავებელს უნდა გადასცეს ქირავნობის საგანი სარგებლობაში. ეს ვალდებულება ძალაში რჩება მაშინაც კი, როდესაც გამქირავებლისათვის ამის გაკეთება, ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის, **ობიექტურად და სუბიექტურად შეუძლებელია**. გადაცემა, ჩვეულებრივ, გულისხმობს, რომ გამქირავებელი დამქირავებელს ანიჭებს პირდაპირ და ერთპიროვნულ მფლობელობას 155 I მუხლის გაგებით,²⁸ როგორც, მაგალითად, ავტომობილის ან საოფისე სივრცის გაქირავების შემთხვევაში. გარდა ამისა, მან უნდა მიანიჭოს პირდაპირი მფლობელობა ყველა არსებით შემადგენელ ნაწილსა და საკუთვნებელზე, რომელიც მთავარ ნივთთან ერთად ითვლება მიქირავებულად, მაგალითად, ავტომანქანის გასაღებსა თუ პასპორტზე. თუ დამქირავებელმა ნივთი იქირავა მესამე პირთან ერთად ერთობლივი

²⁷ Häublein, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2015, Vor § 536 Rn. 1.

²⁸ Häublein, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2015, § 535 Rn. 67; D. Looschelders, Schuldrecht BT, 13. Aufl., München 2018, Rn. 401.

გამოყენებისათვის, მაშინ გადაცემისათვის საკმარისია მხოლოდ **თანამფლობელობის** მინიჭება (155 IV). გამქირავებელი რჩება ნივთის არაპირდაპირი მფლობელი 155 III მუხლის გაგებით. ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ სარგებლობაში გადაცემისათვის, ცალკეულ შემთხვევებში, შეიძლება **საკმარისი** იყოს, გამქირავებელმა ქირავნობის საგანი მხოლოდ დროდადრო გახადოს დამქირავებლისათვის ხელმისაწვდომი.²⁹ მაგალითად, შენობის კედლის ან ავტობუსის, სარეკლამო ბანერის გაკვრის მიზნით, მიქირავების შემთხვევაში, საკმარისია დამქირავებლისათვის მისი რეკლამის განთავსების შესაძლებლობის მინიჭება. ცალკეულ შემთხვევებში, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობიდან გამომდინარე, უნდა დადგინდეს, თუ რა ფარგლებში უნდა მიანიჭოს გამქირავებელმა დამქირავებელს ნივთზე წვდომა, რათა უზრუნველყოფილი იყოს მისი მხრიდან ამ ნივთის გამოყენება. რამდენადაც ეს აუცილებელია, გამქირავებელმა დამქირავებელს უნდა მისცეს კონკრეტული მითითებები ნივთის გამოყენებასთან დაკავშირებით;³⁰ მაგალითად, ავტომანქანის შემთხვევაში უნდა განუმარტოს მისით სარგებლობის თავისებურებები. გამქირავებელი, 531 I და 532-ე მუხლის მიხედვით, ასევე ვალდებულია, მთელი სახელშეკრულებო ურთიერთობის განმავლობაში დაუტოვოს ქირავნობის საგანი დამქირავებელს და ითმინოს ამ უკანასკნელის მხრიდან ნივთის, ხელშეკრულების შესაბამისი გამოყენება (ქირავნობის გრძელვადიანი ხასიათი).³¹ მაგალითად, გამქირავებელს მესაკუთრეს არ აქვს უფლება ქირავნობის ვადის გასვლამდე გამოითხოვოს თავისი ნივთი 172 I მუხლის მიხედვით; დამქირავებელს ამ შემთხვევაში აქვს ნივთის ფლობის უფლება. გარდა ამისა, დასაშვებია, რომ გადაცემის განგრძობადმა ვალდებულებამ განაპირობოს მოგერიების უფლება მესამე პირის მიმართ, რომლის მხრიდანაც არსებობს ნივთი ჩამორთმევის საფრთხე.

ბ) გამქირავებლის დამატებითი ვალდებულებები

17

გამქირავებლის დამატებით ვალდებულებებს, რომლებიც, პირველ რიგში, 316 II, 8 III მუხლებიდან გამომდინარეობს, განეკუთვნება დამქირავებლის დაცვისა და ინტერესის უზრუნველყოფის ვალდებულებები. თუმცა მათი დაკონკრეტებისას გასათვალისწინებელია, რომ დამქირავებლის ვალდებულება – აღადგინოს და შეინარჩუნოს ნივთი ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მდგომარეობაში, ჩვეულებრივ, მოიცავს ასევე დამქირავებლის სამართლებრივი სიკეთეების დაცვასაც და ამგვარად მის სინალაგმატურ შესრულების ვალდებულებებს განეკუთვნება. შესაბამისად, 316 II მუხლებზე მითითება ზედმეტია.

²⁹ D. Looschelders, Schuldrecht BT, 13. Aufl., München 2018, Rn. 401.

³⁰ Häublein, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2015, § 535 Rn. 67.

³¹ D. Looschelders, Schuldrecht BT, 13. Aufl., München 2018, Rn. 402.

იხ. ვალდებულების დარღვევასთან დაკავშირებით 532-ე მუხლის კომენტარი და გამქირავებლის ნაკლისათვის პასუხისმგებლობასთან დაკავშირებით – 533-ე და მომდევნო მუხლების კომენტარში. 18

2. დამქირავებლის ვალდებულებები

დამქირავებლის მთავარ უფლებას ქირავნობის ხელშეკრულებიდან წარმოადგენს დაქირავებული ნივთით სარგებლობა. მას ამ უფლების საფუძველზე შეუძლია ყველა სხვა პირს, მათ შორის, აგრეთვე გამქირავებელსაც (გარდა მისთვის კანონით მინიჭებული დათვალიერების უფლებამოსილებისა), აუკრძალოს მიქირავებული ნივთით სარგებლობა. ამ უფლებისათვის დამქირავებელმა გამქირავებელს უნდა გადაუხადოს შეთანხმებული ქირა, როგორც საპირისპირო შესრულება მიქირავებული ნივთის გამოყენებისათვის (531 2). 19

ა) ქირის გადახდის ვალდებულება

ჩვეულებრივ, ქირის გადახდა უნდა მოხდეს ფულით; სხვაგვარი საპირისპირო შესრულების შემთხვევაში სახეზეა ე. წ. ხელშეკრულება ატიპური საპირისპირო ვალდებულებით. ამის მაგალითს წარმოადგენს რემონტის დამქირავებლისათვის გადაკისრება (იხ. მუხ. 548 მე-5 ველი). 20

დასაშვებია როგორც ერთიანი ქირის შეთანხმება, ისე, განსაკუთრებით, საცხოვრებელი სივრცის მიქირავების შემთხვევაში, საბაზისო ქირისა და კომუნალური გადასახადებისათვის მყარი თანხის ცალ-ცალკე განსაზღვრა. ხელშეკრულებით დასაშვებია მთლიანი ქირის როგორც ერთიანად, ისე პერიოდულად გადახდის შეთანხმება. 553 I მუხლის მიხედვით, ქირის გადახდის ვალდებულება ვადამოსულია ქირავნობის ურთიერთობის ან შესაბამისი დროითი მონაკვეთის დასრულების შემდეგ, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მხარეთა განსხვავებული შეთანხმებაა სახეზე (იხ. მუხ. 553 მე-2 ველი). ქირის ოდენობას ადგენენ მხარეები და შეზღუდულნი არიან მხოლოდ ზოგადი ნორმებით (მაგ., 54). თუ ხელშეკრულებით დადგენილი ქირა ამ ზღვარს გადაცდება, ხელშეკრულება, 62-ე მუხლის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ, ძალაში რჩება და შეთანხმებულად ითვლება ქირის დასაშვები ოდენობა.³² თუ მხარეებს ქირის ოდენობა საერთოდ არ გაუთვალისწინებიათ, დასაშვებია 630-ე მუხლების ანალოგიით გამოყენება და სახელშეკრულებო ვაკუუმის ამოსავსებად, მოცემულ ადგილას ჩვეულებრივად მიჩნეული ქირის მოშვებაც.³³ 21

³² *Emmerich*, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, Vor § 535 Rn. 117.

³³ BGH MDR 2003, 561.

იხ. ქირის გადახდის წესის შეთანხმებასთან დაკავშირებით 553-ე მუხლის კომენტარში.

ქირის გადახდის ვალდებულებისგან გათავისუფლებასთან დაკავშირებით იხ. მუხ. 536 მე-8 და მომდევნო ველი და მუხ. 554-ე მუხლის კომენტარი.

ბ) ქირის გადახდის ვალდებულების შეუსრულებლობა

22

თუ დამქირავებელი გადააცილებს ქირის გადახდის ვადას მე-400 და მომდევნო მუხლების მიხედვით, მან შესაბამისი შეთანხმების არსებობის შემთხვევაში, უნდა გადაიხადოს ვადის გადაცილების (შეთანხმებული) პროცენტები (403) და უნდა აანაზღაუროს დამქირავებლისათვის ვადის გადაცილებით მიყენებული ზიანი (404). გარდა ამისა, იმისათვის, რათა გამქირავებელს შეუნარჩუნდეს მისი ნივთის მოგების მომტანად რეალიზაციის შესაძლებლობა, მას აქვს ხელშეკრულების ვადის დაუცველად მოშლის უფლება განსაკუთრებული საფუძვლის გამო 558-ე მუხლის მიხედვით, თუ დამქირავებელი არ გადაიხდის ქირას სამი თვის განმავლობაში.³⁴ ამ დანაწესით გამორიცხულია მოცემულ სიტუაციაში 405 I მუხლის გამოყენება.³⁵ თუ სახეზეა ქირავნობის ხელშეკრულების ნამდვილი მოშლა, გამქირავებელს შეუძლია მიუღებელი შემოსავალი (411) მოითხოვოს შესრულების ნაცვლად ზიანის ანაზღაურების წესების მიხედვით 394 I-III მუხლით. თუმცა მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურება უნდა მოხდეს მხოლოდ იმ მომენტამდე, როდესაც დამქირავებელს ექნებოდა ხელშეკრულების დასრულების შესაძლებლობა (ანაზღაურებადი ზიანის შემოსაზღვრა ალტერნატიული მართლზომიერი ქცევის საფუძველზე).³⁶

23

ქირავნობის თანხის ზედიზედ სამი თვის განმავლობაში გადაუხდელობა გამქირავებელს ანიჭებს ხელშეკრულების ვადის დაუცველად მოშლის უფლებას (558).

გ) ქირის გადახდის ვალდებულება გამქირავებლის შესრულების ვალდებულებისაგან გათავისუფლებისას

24

გამომდინარე იქიდან, რომ გამქირავებლის 531-ე მუხლიდან წარმომდგარი ვალდებულება **სინალაგმატურ** კავშირშია დამქირავებლის ქირის გადახდის ვალდებულებასთან, ზოგადად, ეს უკანასკნელი ქარწყლდება ან მცირდება, თუ გამქირავებელი თავისუფლდება თავისი ვალდებულებისაგან. ეს გამომდინარეობს 405 I 1 მუხლიდან და 536 I მუხლის სპეციალური დანაწესიდან.

³⁴ *Bieber*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 543 Rn. 45.

³⁵ BGH NJW 1969, 37; *Bieber*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 543 Rn. 45; *J. Esser/H.-L. Weyers*, Schuldrecht BT II/1, 8. Aufl., Heidelberg 1998, 149.

³⁶ *Oetker*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 249 Rn. 217 ff.; *რუსიაშვილი*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III, ჭანტურია (რედ.), 2019, მუხ. 412 მე-5 ველი.

თუმცა დამქირავებელს მაინც ეკისრება გადახდის ვალდებულება, როდესაც გამქირავებლის მხრიდან 531 1, 532 მუხლებიდან წარმომდგარი ვალდებულების დარღვევა სწორედ მას შეეარცხება (406 I, 538, 543). იხ. დეტალურად 554-ე მუხლის კომენტარში.

დ) კოსმეტიკური (მიმდინარე) რემონტის განხორციელების ვალდებულება

დამქირავებლისათვის, ქირავნობის საგანზე კოსმეტიკური (მიმდინარე) რემონტის განხორციელების ვალდებულება მხოლოდ მაშინ წარმოადგენს მისთვის სინალაგმატურ ვალდებულებას, თუ ის, მხარეთა ნების შესაბამისად, ქირის ნაწილს ანაცვლებს.³⁷

იხ. დეტალურად მუხ. 548-ე მუხლის კომენტარი.

ე) დამქირავებლის დამატებითი ვალდებულებები

აა) ნივთის ხელშეკრულებით აკრძალული ფორმით აღკვეთა

გამქირავებელი 531 1, 532 მუხლების მიხედვით ვალდებულია, **მიანიჭოს** დამქირავებელს **შესაძლებლობა გამოიყენოს** გადაცემული ნივთი იმ ფორმით, რაც ხელშეკრულებით იყო შეთანხმებული; ნივთის მდგომარეობის ცვლილება ამ გამოყენების შედეგად არ წარმოადგენს ვალდებულების დარღვევას დამქირავებლის მხრიდან (547).³⁸ ამის საპირისპიროდ, დამქირავებელს ეკისრება ვალდებულება არ განახორციელოს ნივთზე იმ ტიპის ზემოქმედება, რომელიც სცდება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გამოყენების ფარგლებს.³⁹ ქირავნობის ხელშეკრულებას, ერთი მხრივ, ეწინააღმდეგება დაქირავებული ნივთის ზედმეტი გამოყენება, რომელიც მის იმ ტიპის ინტენსიურ ცვეთას იწვევს, რაც დამქირავებლის მიერ განსახორციელებელი საპირისპირო შესრულებით ვეღარ იქნება კომპენსირებული (მაგალითი: დაქირავებული მანქანით გასავლელი კილომეტრაჟის შეზღუდვა).⁴⁰ გარდა ამისა, ხელშეკრულებასთან წინააღმდეგობაში მოდის აშკარა არაგულისხმიერი გამოყენება. დამქირავებელმა არ უნდა შეუქმნას ნივთს საფრთხე, არ უნდა დააზიანოს ის და, რა თქმა უნდა, არ უნდა გაანადგუროს. ხელშეკრულებით დაშვებული გამოყენების ფორმა და ინტენსივობა დგინდება ხელშეკრულების მიზნიდან და მხარეთა

³⁷ BGH NJW 1980, 2347; *K. Larenz*, Lehrbuch des Schuldrechts, II/1, 13. Aufl., München 1986, 220.

³⁸ შდრ. ამის საპირისპიროდ სუსგ № 3კ-1165-02, 2003 წლის 31 იანვარი; *რუსიაშილი/ქავშბაია*, დამქირავებლის უფლება მოვალეობათა პროგრამა, შედარებითი სამართლის ჟურნალი 7/2020, 5 სქ. 21.

³⁹ *J. Esser/H.-L. Weyers*, Schuldrecht BT II/1, 8. Aufl., Heidelberg 1998, 151; *K. Larenz*, Lehrbuch des Schuldrechts, II/1, 13. Aufl., München 1986, 225.

⁴⁰ BGH MDR 2008, 617.

კონკლუდენტური ან გაცხადებული შეთანხმებიდან. საეჭვოობისას გამოყენების უფლების შინაარსი უნდა განისაზღვროს სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებული ჩვეულების მიხედვით (52).⁴¹ მაგალითად, რეკლამა ოფისისათვის ნაქირავები სივრცის გარე ფასადზე დასაშვებია ხელშეკრულებაში გაცხადებულად შეთანხმების გარეშე, თუ ქირავნობის საგანი ე. წ. ბიზნეს კვარტალში მდებარეობს.⁴²

28

ისევე, როგორც შეიძლება შეიცვალოს გამქირავებლის იმ ვალდებულების შინაარსი, რომელიც ნივთის შესაბამის (ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გამოყენებისათვის აუცილებელ) მდგომარეობაში შენარჩუნებას უკავშირდება, ზუსტად ასევე, ხელშეკრულების განვრცობითი **განმარტებით**, შეიძლება შეიცვალოს დამქირავებლის (სარგებლობის) უფლების შინაარსი ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში. ამასთან, განმარტება ორიენტირებულია დამქირავებლის მიერ ნასურვები გამოყენების ფორმის სამოქალაქო ბრუნვაში დასაშვებად მიჩნეულ ფორმასთან შესაბამისობაზე და იმაზე, თუ რამდენად შეიძლება მოეთხოვოს ამის მოთმენა გამქირავებელს.⁴³ მაგალითად, საწარმო ფართის გაქირავებისას დასაშვებია საწარმოს ტიპის ცვლილება, თუ ეს არ იწვევს ნივთის თავდაპირველ და შედარებით უფრო ინტენსიურ ცვეთას და ახალი საწარმოდან გამომდინარე ხელშეშლა ასატანია სხვა დამქირავებლებისათვის და თავად გამქირავებლისთვის.⁴⁴

იხ. ნივთის მესამე პირისათვის გადაცემასთან დაკავშირებით მუხ. 549-ე მე-3 და მომდევნო ველები.

ბბ) ნივთზე ზრუნვის ვალდებულებები

29

ნივთის გადაცემის შემდეგ დამქირავებელი, ჩვეულებრივ, მოიპოვებს მასზე პირდაპირ მფლობელობას და ამგვარად, სხვისი ნივთი აქვს საკუთარ ხელში. ეს აკისრებს მას ნივთის მოვლის ვალდებულებებს (316 II). მან ნივთს დაბრუნებამდე უნდა მოუაროს იმ ფორმით, რომელიც მიჩნეულია **ჩვეულებრივად მსგავსი ტიპის ურთიერთობებში** და დაიცვას ის საფრთხეებისაგან, რამდენადაც ეს შესაძლებელია (ობიექტურად) და შეიძლება, რომ მოეთხოვოს მას.⁴⁵ მაგალითად, საცხოვრებელი სივრცის დამქირავებელი ვალდებულია წვიმისა და ყინვის დროს დახუროს ფანჯრები, დაიცვას სისუფთავის მინიმალური სტანდარტი, აგრეთვე გაითვალისწინოს სახლის განიავების აუცილებლობა. გარდა ამისა, ნაქირავები მანქანა დამქირავებელმა საიმედოდ უნდა დაკეტოს. დამქირავებელს ექსტრემალურ სიტუაციებში აწევს ვალდებულება, მიიღოს

⁴¹ BGH, Urt. v. 16.05.2007 - VIII ZR 207/04.

⁴² RGZ 80, 284.

⁴³ *Emmerich*, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 535 Rn. 38.

⁴⁴ *Emmerich*, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 535 Rn. 38 f.

⁴⁵ *J. Esser/H.-L. Weyers*, Schuldrecht BT II/1, 8. Aufl., Heidelberg 1998, 151; *D. Looschelders*, Schuldrecht BT, 13. Aufl., München 2018, Rn. 445.

ყველა შესაძლო ზომა:⁴⁶ მაგალითად, წყლის მილის გახეთქვის შემთხვევაში მან უნდა გადაკეტოს მთავარი ონკანი. ზოგადად, დამქირავებელს არ შეიძლება დაეკისროს ნაქირავები ნივთის გამოყენების ვალდებულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ეს აუცილებელია ნივთის მდგომარეობის გაუარესების თავიდან ასაცილებლად⁴⁷ (მაგ.: დოღის ცხენით დროდადრო ჯირითი, მისი ფორმის შენარჩუნების მიზნით). იხ. დამატებით 543-ე მუხლი. ზრუნვის ვალდებულების სხვა ტიპის დარღვევისას (გარდა 543-ე მუხლში გათვალისწინებულისა) ზიანის ანაზღაურების საფუძვლად გამოიყენება ასევე 394 I მუხლი. გარდა ამისა, დასაშვებია ასევე ხელშეკრულების მოშლა განსაკუთრებული საფუძვლით ვადის დაუცველად 541 I, II მუხლის მიხედვით.

ხანდაზმულობის შემოკლებულ ვადებთან დაკავშირებით იხ. 573-ე მუხლის კომენტარი.

⁴⁶ *Emmerich*, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 535 Rn. 96.

⁴⁷ *Häublein*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 535 Rn. 166.