

მუხლი 549. გამქირავებლის თანხმობა ქვექირავნობაზე

დამქირავებელს არა აქვს უფლება, გაქირავებული ნივთი გამქირავებლის თანხმობის გარეშე გადასცეს მესამე პირს (ქვექირავნობა). მესამე პირებად არ მიიჩნევიან დამქირავებლის ოჯახის წევრები.

I. ამოსავალი წესი	1
II. მესამე პირის მხრიდან ნივთის გამოყენების დასაშვებობა.....	2
1. გამქირავებლის ნებართვა	2
2. დასაშვებობა კანონის საფუძველზე.....	2
3. ვალდებულების დარღვევის სამართლებრივი შედეგები.....	3

იმ საკითხის გადასაწყვეტად, თუ რამდენად შეუძლია დამქირავებელს მიაწიოს მესამე პირებს ნივთის გამოყენების შესაძლებლობა, შემდეგი დიფერენცირების გაკეთებაა აუცილებელი:

I. ამოსავალი წესი

1

დამქირავებლის გამოყენების უფლებამოსილებით მოცული არ არის ქირავნობის საგნის მესამე პირისათვის სრულად ან ნაწილობრივ გადაცემა გამქირავებლის ნებართვის გარეშე (549 1), რადგან მესამე პირისათვის გამოყენების შესაძლებლობის მინიჭება შეიცავს ნივთის ცვეთის გაზრდის რისკს და ამასთან დამქირავებელს უნდა შეუნარჩუნდეს იმ პირზე ზემოქმედების შესაძლებლობა, რომელიც კონკრეტულ მომენტში ნივთს იყენებს.¹ 549 1 მუხლის მიხედვით, გამოყენების შესაძლებლობის გადაცემად ითვლება ნივთის ყოველგვარი, **გარკვეული ხანგრძლივობის მქონე, სრული ან ნაწილობრივი გადაცემა** მესამე პირისათვის ამ ნივთის დამოუკიდებლად ან სხვა პირზე დამოკიდებულად (მაგ. დამქირავებლის ზედამხედველობის ქვეშ) გამოყენებისათვის.² მოცემული დანაწესი, პირველ რიგში, ეხება ქვექირავნობის

¹ *Bieber*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 540 Rn. 1.

² BGH NJW 2004, 56.

1

შემთხვევებს, როგორც ეს გაცხადებულად არის დაფიქსირებული მის დისპოზიციაში.³ ამის საპირისპიროდ, 549 1 მუხლით მოცული არ არის ნივთის ხანმოკლე გადაცემა, მაგალითად: დამქირავებლის მიერ სტუმრების მიღება.

II. მესამე პირის მხრიდან ნივთის გამოყენების დასაშვებობა

1. დამქირავებლის ნებართვა

2

მესამე პირისათვის ნივთის გამოყენების შესაძლებლობის მინიჭება, 549 1 მუხლით, პირველ რიგში, დასაშვებია მაშინ, როდესაც დამქირავებელი ხელშეკრულებაში ან მოგვიანებით გაცხადებულად ან კონკლუდენტურად აფიქსირებს თავის თანხმობას ამასთან დაკავშირებით.⁴ სამეწარმეო ფართის ქირავნობისას ეს თანხმობა შეიძლება გამომდინარეობდეს ხელშეკრულების მიზნიდან და ანიჭებდეს, დამქირავებლის გარდა, ასევე მის თანამშრომლებსაც დამქირავებული სივრცის გამოყენების უფლებას.⁵ თუმცა 549 1 მუხლში დაფიქსირებული პრინციპიდან გამომდინარეობს, რომ დამქირავებელს აქვს ნებართვის გამოხმობის უფლება, თუ მესამე პირის პიროვნება იძლევა ამ ნებართვაზე უარის თქმის უფლებას და ეს გარემოება დამქირავებლისათვის თავდაპირველად უცნობი იყო.⁶

2. დასაშვებობა კანონის საფუძველზე

3

გამონაკლისის სახით, დამქირავებლის უფლება – მიანიჭოს ნივთით სარგებლობის შესაძლებლობა ასევე მესამე პირებსაც, შეიძლება ეფუძნებოდეს კანონის ნორმას. მაგალითად, კონსტიტუციის 5 IV 1 მუხლიდან გამომდინარეობს, რომ ბინის დამქირავებელი უფლებამოსილია აცხოვროს იქ მისი მეუღლე და ბავშვები, დამქირავებლის მხრიდან ყოველგვარი დამატებითი ნებართვის გარეშე, თუ ეს არ იწვევს ბინის გადავსებას.⁷ ეს პირები არ ითვლებიან მესამე პირებად 549 1 მუხლის გაგებით (549 2); საპირისპირო სახელშეკრულებო შეთანხმება ბათილია 54-ე მუხლის მიხედვით. გამომდინარე იქიდან, რომ ამ პრივილეგიის საფუძველად კონსტიტუციის 5

³ *Bieber*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 540 Rn. 22 f.

⁴ იხ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება № 28/2867-13, 2013 წლის 17 დეკემბერი. პრობლემურია ის გარემოება, რომ სასამართლო ამ თანხმობას „არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთედ“ აკვალიფიცირებს. თანხმობა, რომელიც არის ნების გამოხატვა, ისევე, როგორც, ნებისმიერი სხვა ნების გამოხატვა, ვერ იქნება ქონებრივი სიკეთე, ანუ სამოქალაქო ბრუნვის ობიექტი.

⁵ BGH, Urt. v. 21.07.2010 - XII ZR 189/08.

⁶ BGH MDR 1987, 753; *Emmerich*, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2018, § 540 Rn. 14.

⁷ BGH NJW 1964, 108; BGH NJW 2004, 56.

IV 1 მუხლი რჩება (ქორწინებისა და ოჯახის დაცვა), იმავე დაცვას არ იმსახურებს არარეგისტრირებული თანაცხოვრება და ამ შემთხვევაში გამქირავებლის თანხმობაა საჭირო.⁸

3. ვალდებულების დარღვევის სამართლებრივი შედეგები

4

თუ დამქირავებელი ქირავნობის საგანს იყენებს იმ ფორმით, რომელიც აკრძალულია ხელშეკრულებით, ის ვალდებულია 394-ე და მომდევნო მუხლების მიხედვით აუნაზღაუროს დამქირავებელს ამით მიყენებული ზიანი.⁹ ამასთან, 396-ე მუხლის ანალოგიით მას შეეარცხება იმ მესამე პირის ბრალი, რომელსაც მან სრულად ან ნაწილობრივ მიანიჭა ნივთით სარგებლობის შესაძლებლობა. ეს წესი ძალაშია იმ შემთხვევაშიც, როდესაც გამოყენების შესაძლებლობის გადაცემა, ცალკე აღებული, არ წარმოადგენს ვალდებულების დარღვევას, როდესაც, მაგალითად, სახეზეა დამქირავებლის თანხმობა. **396-ე მუხლის ანალოგიით** გამოყენება ამ შემთხვევაში გამართლებულია იმ რისკის ზრდით, რაც თან სდევს ნივთის მესამე პირის მხრიდან გამოყენებას.¹⁰

გარდა ამისა, 557-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებში (ვალდებულების მნიშვნელოვანი დარღვევა და ქირავნობის საგნისათვის მნიშვნელოვანი საფრთხის შექმნა, მაგ., მესამე პირისათვის უნებართვოდ გადაცემა) დამქირავებელს აქვს ხელშეკრულების ვადის დაუცველად მოშლის უფლება განსაკუთრებული საფუძვლით, იხ. 557-ე მუხლის კომენტარი

5

⁸ BGH NJW 2004, 56.

⁹ BGHZ 218, 22.

¹⁰ *Bieber*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 540 Rn. 24; *D. Looschelders*, Schuldrecht AT, 15. Aufl., München 2017, Rn 450.