



საქართველოს მეცნიერებათა ეროვნული აკადემია

ქართული ენციკლოპედიის ი. აბაშიძის სახელობის მთავარი სამეცნიერო რედაქცია

მეიჯარე

მეიჯარე, საიჯარო ურთიერთობის მონაწილე მხარე, რომელიც იჯარით გადასცემს ქონებას სხვა პირს დროებითი სარგებლობის მიზნით. მ. შეიძლება იყოს როგორც მესაკუთრე, ისე მისგან უფლებამოსილი პირი, მაგ., უზუფრუქტუარი.

საიჯარო ურთიერთობა წარმოიშობა იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომელიც შეიძლება გაფორმდეს როგორც წერილობით, ისე ზეპირად. იჯარის ხელშეკრულება ორმხრივი, სასყიდლიანი და კონსენსუალური ხელშეკრულებაა. თუ მ. ან მოიჯარე კერძო სამართლის იურიდიული პირია, 1 წელზე მეტი ვადით დადებული იჯარის ხელშეკრულება უნდა დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრში.

საიჯარო ურთიერთობის მომწესრიგებელი ნორმები საქართვე. სამოქალაქო კოდექსშია (1997) თავმოყრილი. საქართვე. სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის თანახმად, იჯარის ხელშეკრულებით მ. მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, თუ იგი მიღებულია მეურნეობის სწორი გაძღოლის შედეგად შემოსავლის სახით. მოიჯარე მოვალეა გადაუხადოს მ-ს დათქმული საიჯარო ქირა, რ-იც შეიძლება განისაზღვროს როგორც ფულით, ისე ნატურით. მხარეებს შეუძლიათ შეთანხმდნენ საიჯარო ქირის განსაზღვრის სხვა საშუალებებზეც.

იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ იჯარის ხელშეკრულების შესახებ მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

მ. შეიძლება იყოს როგორც ფიზ., ისე იურიდი. პირი, ასევე სახელმწიფო. სახელმწიფო იჯარის სამართლებრივ ურთიერთობაში მონაწილეობს ისევე, როგორც კერძო სამართლის იურიდი. პირი.

მ. ვალდებულია მოიჯარეს გადასცეს საიჯარო ქონება ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მდგომარეობაში, რათა შეიძლებოდეს მისი დანიშნულებით გამოყენება და იჯარის მთელი დროის განმავლობაში უზრუნველყოს მისი ასეთ მდგომარეობაში შენახვა, რისთვისაც უნდა შეასრულოს კანონითა და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მოვალეობები (მაგ., კაპიტალური რემონტის ჩატარება, ინვენტარის შეცვლა, შევსება და ა. შ.).

საიჯარო ქონება ყოველთვის უნდა იმყოფებოდეს ვარგის მდგომარეობაში და მოიჯარეს, მისი სწორად გამოყენების შედეგად, ჰქონდეს შემოსავლის მიღების შესაძლებლობა. ეს გულისხმობს იმ შემოსავლის მიღების შესაძლებლობას, რ-იც საიჯარო ქონების მიზნობრივად გამოყენების შედეგად არის შესაძლებელი.

მ-ის მიერ შემოსავლის მიღების უზრუნველყოფის ვალდებულება განასხვავებს იჯარის ხელშეკრულებას ქირავნობის ხელშეკრულებისგან. მ-ის მიერ ამ ვალდებულების შეუსრულებლობა ხელშეკრულების დარღვევაა, რასაც შეიძლება მოჰყვეს შესაბამისი პასუხისმგებლობის დაკისრება.

საიჯარო ქონების გაუმჯობესებისა და მისი ღირებულების გაზრდის შემთხვევაში მ-ს უფლება აქვს მოითხოვოს საიჯარო ქირის გაზრდა.

მ. ვალდებულია მოიჯარეს აუნაზღაუროს იჯარით გადაცემული სას.-სამ. მიწის მდგომარეობის გაუმჯობესებისათვის განეული კაპიტალური ხარჯები. სხვა საჭირო ხარჯები, რ-ის გაღებაზე მ-მ თანხმობა განაცხადა, მოიჯარეს უნდა აუნაზღაუროს საიჯარო ურთიერთობის დამთავრებისას.

თუ საიჯარო ურთიერთობა წყდება საიჯარო წლის განმავლობაში, მაშინ მ-მ უნდა აუნაზღაუროს მოიჯარეს მეურნეობის სათანადოდ წარმოების წესების თანახმად ჯერ კიდევ აუღებელი, მაგრამ იჯარის მიმდინარე წლის ბოლომდე ასაღები მოსავლის ღირებულება.

მ-ის თანხმობით, მოიჯარე უფლებამოსილია, საიჯარო ქონება მთლიანად ან ნაწილობრივ გასცეს ქვეიჯარით, ან ამ ქონების ნაწილი – ქირავნობით. ქვეიჯარის ხელშეკრულებით მოიჯარე იკავებს მ-ს ადგილს. ამასთან, მ-ს უფლება აქვს თვითონ აუკრძალოს ქვემოიჯარეს ან დამქირავებელს მათთვის გადაცემული საიჯარო ქონების არადანიშნულებისამებრ გამოყენება.

ლიტ.: საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, ნგ. 4, ტ. 1, თბ., 2001.

ი. უჭმაჭურიძე
