



**შპს გურამ თავართქილაძის სახელობის თბილისის
სასწავლო უნივერსიტეტი
სამართლის ფაკულტეტი
კერძო სამართლის სამაგისტრო პროგრამა**

თემა: იჯარის ხელშეკრულების სამართლებრივი ბუნება

**ნაშრომი შესრულებულია სამართლის მაგისტრის
აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად**

სტუდენტი:

ნატო უტურაშვილი

ნაშრომის ხელმძღვანელი:

პროფესორი

შალვა ქერდაძე

თბილისი

შინაარსი

ანოტაცია -----	3
შესავალი -----	4
თავი I. ლიტერატურის მოკლე მიმოხილვა -----	5
1 თავი II. პრობლემის კვლევა/ანალიზი -----	6
2.2 ცნება და შინაარსი -----	7
2.3 იჯარის ხელშეკრულების ფორმა -----	14
2.4 იჯარის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული გადასახადები -----	22
2.5 იჯარის ხელშეკრულება გერმანულ და რუსულ სამართალში -----	29
2.6 ფინანსური იჯარა -----	31
2.7 იჯარის ასახვა მოიჯარის ფინანსურ ანგარიშგებაში -----	33
2.8 ჩვეულებრივი იჯარა -----	35
2.9 იჯარის ასახვა მეიჯარის ფინანსურ ანგარიშგებაში -----	37
2.10 იჯარა, რომელიც წინათ კლასიფიცირებული იყო, როგორც ფინანსური იჯარა --	51
2.11 იჯარის და ქირავნობის ხელშეკრულების განსხვავება -----	53
თავი III. კვლევის შედეგები	
დასკვნა -----	55
გამოყენებული ლიტერატურა -----	58

ანოტაცია

დღეის მდგომარეობით იჯარის ხელშეკრულება ფართოდაა გავრცელებული როგორც ქართულ ასევე სხვა ქვეყნების სახელშეკრულებო ურთიერთობებში, იჯარის ხელშეკრულება მიეკუთვნება ხელშეკრულებათა იმ ჯგუფს, რომლის მეშვეობითაც ხორციელდება ქონების გადაცემა დროებით სარგებლობაში, რაც საჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოფს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობას. თუმცა ეს ხელშეკრულება ქირავნობის ხელშეკრულების მსგავსია, მაგრამ მას ზოგიერთი ისეთი ნიშნები გააჩნია, რომელიც საჭიროდ ხდის მის ცალკე გამოყოფას.

ჩემი ნაშრომის მიზანია დეტალურად გავეცნოთ იჯარის ხელშეკრულებას, თემაში საუბარი იქნება როგორც უშუალოდ იჯარის ხელშეკრულებაზე, ასევე ფინანსურ იჯარაზე, აგრეთვე განხილული იქნება იჯარის ხელშეკრულების განსხვავება ქირავნობის ხელშეკრულებისგან.

შესავალი

ჩემს მიერ დამუშავებული თემა ეხება იჯარის ხელშეკრულების სამართლებრივ ბუნებას, რადგანაც იჯარის ხელშეკრულება დღეს-დღეობით ძალზედ აქტუალურია, რადგანაც დღევანდელი მდგომარეობით საქართველოში ხშირად ვხვდებით ქონების დროებით სარგებლობაში გადაცემის ფაქტს. საინტერესოა რა არის ამის მიზეზი? იჯარის როგორც დროებითი სარგებლობისთვის ქონების გადაცემის კომფორტულობა თუ უბრალოდ ქონების შექცენაზე თანხების დაზოგვა მოიჭარეთა მიერ. ჩემს მიერ დასახულია მიზანი გავარკვიო სწორედ ეს საკითხი, თუ რა ხდის იჯარის ხელშეკრულების ფართო მასშტაბიან გამოყენებას სახელშეკრულებო სამართალში. საქართველოში ხშირია იჯარისა და ქირავნობის ურთიერთობები, თუმცა მეორე საკითხია რამდენად ხდება მისი კანონიერ ფარგლებში მოქცევა. საკითხავია რამდენად სრულყოფილი და უხარვეზოა ეს კანონმდებლობა და ხდება თუ არა კანონის აღსრულება/დაცვა რეალურ ცხოვრებაში. კვლევისთვის გამოვიყენებ როგორც ქართულ სამართალში მოქმედ კანონმდებლობას, ასევე გავეცნობი და მიმოვიხილაუ გერმანიისა და რუსეთის კანონმდებლობას აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით.

საინტერესოა, განვიხილოთ თუ როგორ არის დარეგულირებული საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით იჯარის და ქირავნობის ხელშეკრულებები და მათი განსხვავება ერთმანეთისგან, რადგანაც იჯარა ქირავნობის სახეა და ამ ხელშეკრულებებს გააჩნიათ თითქმის ერთგვარი ბინება. საინტერესოა გავიგოთ როგორია თანამედროვე ქართული პრაქტიკა. ასევე, რა ხარვეზებს ვაწყდებით აღნიშნულთან დაკავშირებით და რაში მდგომარეობს ამ პრობლემების გადაჭრის ან/და არსებული ხარვეზების გამოსწორების გზები. ამ თემასთან დაკავშირებით არც თუ ისე ბევრია სამეცნიერო

ნაშრომი თუ სტატია. შესაბამისად, საზოგადოების ინფორმირებულობის დონეც დაბალია ამ საკითხში. თუმცა ნელნელა უფრო და უფრო აქტუალური ხდება სამოქალაქო განათლება საზოგადოებაში და ისეთი ღონისძიებების გატარება, რომელიც მეტწილად გააღმავებს ადამიანის ცოდნას. ჩემი კვლევის მიზანია, აღნიშნულ თემასთან დაკავშირებით სხვადასხვა არსებული მასალების მოძიება/თავმოყრა და გარკვეული წვლილის შეტანა საკითხის უკეთ გააზრებისათვის.

თემის მეთოდოლოგია დაფუძნებული იქნება კანონმდებლობასა და არსებული პრაქტიკის მიმოხილვაზე. ნაშრომი დაყოფილია რამდენიმე ნაწილად, უმეტესი ნაწილი დაეთმობა აღნიშნულ თემაზე მოპოვებული ინფორმაციების მაქსიმალურად გადმოცემას, ასევე თემის მიმოხილვას სხვადასხვა სამართლებრივი წყაროსა და სამეცნიერო სტატიების საფუძველზე. შევხვდებით, როგორც იჯარის ხელშეკრულების ზოგად დახასიათებას, მის ისტორიას, ასევე მის განსხვავებას ქირავნობის ხელშეკრულებიდან, თემაში განხილული იქნება აგრეთვე ფინანსური იჯარა, ე.წ ლიზინგი.

ლიტერატურის მოკლე მიმოხილვა

ჩემს მიერ გამოყენებული ლიტერატურა დამეხმარა კვლევის ამომწურავად ჩატარებაში, გამოვიყენე 2016 წლის სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები, აღნიშნული წიგნი ეხმარება ნებისმიერ მსურველს მიიღოს ამომწურავი ინფორმაცია ნებისმიერ სახელშეკრულებო ურთიერთობათა შესახებ.

ზურაბ ჭეჭელაშვილი - სახელშეკრულებო სამართალი, ის დეტალები რომლის დაზუსტებაც გახდა საჭირო, რათა ნაშრომი ყოფილიყო ბევრად სრულყოფილი მოვიძიე ბატონი ზურაბ ჭეჭელაშვილის სახელმძღვანელოდან.

აგრეთვე გამოყენებული მაქვს ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტი 2017 წლის, სადაც დეტალურად არის ახსნილი საკითხები ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირებით.

პრობლემის კვლევა/ანალიზი

იჯარის ხელშეკრულებისა და ქირავნობის ხელშეკრულების განსხვავება ძალზედ მნიშვნელოვანია დღევანდელ დღეს, რადგანაც იჯარის ხელშეკრულების დროს მეიჯარე ვალდებულია ხელი შეუწყოს იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში ხელი მოიჯარეს შემოსავლის მიღებაში, რაც გულისხმობს რომ იჯარის საგანი უნდა იმყოფებოდეს მუდმივად გამართულ მდგომარეობაში, ხოლო ქირავნობის ხელშეკრულების დროს აღნიშნული ვალდებულება არ ეკისრება გამქირავებელს. აგრეთვე, ქირავნობის ხელშეკრულება მიმართულია როგორც წესი პირადი სარგებლობისათვის ქონების დროებით გადაცემაზე, ხოლო იჯარის ხელშეკრულება ძირითადად მიმართულია კომერციული საქმიანობისაკენ, შემოსავლის მიღებაზე. მიუხედავად იმისა, რომ ქირავნობის ხელშეკრულებითაც შესაძლებელია ხელშეკრულებაშივე მიეთითოს, თუ რისთვის გამოიყენებს დამქირავებელი ქირავნობის საგანს, ეს შეიძლება იყოს როგორც პირადი სარგებლობისათვის, ასევე კომერციული მიზნებისთვის, იგი დანიშნულებას ვერ შეუცვლის ქირავნობის ობიექტს, მაგალითად თუ ქირავნობის საგანი არის საცხოვრებელი ბინა, დამქირავებელი ვერ გამოიყენებს მას მაგალითად ცხოველების სადგომად, ხოლო იჯარის ხელშეკრულებით მოიჯარეს შეუძლია გამოიყენოს იჯარის საგანი კომერციული საქმიანობისთვის, მათ შორის შეუცვალოს ფართს დანიშნულება მეიჯარესთან შეთანხმებით.

1. იჯარის ცნება და შინაარსი

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლით განსაზღვრულია იჯარის ცნება, რომლის მიხედვითაც: „იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, თუ იგი მიღებულია მეურნეობის სწორი გაძლოლის შედეგად შემოსავლის სახით. მოიჯარე მოვალეა გადაუხადოს მეიჯარეს დათქმული საიჯარო ქირა. საიჯარო ქირა შეიძლება განისაზღვროს როგორც ფულით, ისე ნატურით. მხარეებს შეუძლიათ შეთანხმდნენ საიჯარო ქირის განსაზღვრის სხვა საშუალებებზედაც.“

იჯარის ხელშეკრულებაში ორი მხარეა: მეიჯარე და მოიჯარე. ქონების იჯარით გამცემი პირი არის მეიჯარე. მეიჯარე შეიძლება იყოს ქონების მესაკუთრე, ან მესაკუთრის მიერ უფლებამოსილი პირი, რომელიც იჯარით გასცემს სხვის საკუთრებაში არსებულ ქონებას, კანონითა და მესაკუთრის მიერ მითითებული პირობებით. მოიჯარე არი ქონების მიმღები პირი, რომელმაც უნდა განახორციელოს სამეურნეო საქმიანობა იჯარის ობიექტზე. მხარეები შესაძლებელია იყვნენ როგორც ფიზიკური, ასევე იურიდიული პირები ან პირთა გაერთიანება. იჯარის ხელშეკრულების მხარეთა შეცვლა შესაძლებელია. უფლებამონაცვლეობა მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით განიმარტება, როგორც უფლებებისა და მოვალეობების ან ცალკეული უფლებების

გადასვლა ერთი პირიდან მეორე პირზე. უფლებამონაცვლეობა შეიძლება განხორციელდეს კანონის, ხელშეკრულების ან სხვა იურიდიული დოკუმენტის ძალით.¹ შესაბამისად, იჯარის ურთიერთობაში სხვა პირების შემოსვლა შესაძლებელია შემდეგ შემთხვევებში:

ა) იჯარის ურთიერთობაში მოიჯარის როგორც კანონისმიერი, ასევე ანდერძისმიერ მემკვიდრეების შემოსვლა მოიჯარის გარდაცვალების შემთხვევაში (სსკ-ის 590-ე მუხლი), აღნიშნულ დროს, მემკვიდრეების მიერ საიჯარო ურთიერთობის გაგრძელება შესაძლებელია მხოლოდ იმ პირობით, თუ მათ უშუალოდ ან მესამე პირების მეშვეობით შეუძლიათ იჯარით გადაცემული ქონების სწორი სამეურნეო გამოყენება.

ბ) იჯარის ხელშეკრულებაში მეიჯარისთვის მისაღები ახალი გადახდისუნარიანი მოიჯარის შემოსვლით. (სსკ-ს 588-ე მუხლი). კერძოდ, მოიჯარეს შეუძლია დაუბრუნოს მეიჯარეს იჯარის საგანი, თუმცა, იგი მაინც არ თავისუფლდება საიჯარო ქირის გადახდისგან გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც იგი თავად შესთავაზებს ახალ, გადახდისუნარიან მოიჯარეს, რომელიც თანახმა იქნება მიიღოს ხელშეკრულება იმავე პირობებით. თუ მოიჯარე ვერ შესთავაზებს ასეთ მოიჯარეს, იგი ვალდებულია საიჯარო ქირა იხადოს ვალდებულებების დასრულებამდე.

გ) იჯარის ობიექტის მთლიანად ან ნაწილობრივ გასხვისების შემთხვევაში, ან მისი მესაკუთრის სხვა გზით შეცვლის შემთხვევაში, ახალი მესაკუთრე ავტომატურად დაიკავებს ძველი მესაკუთრის ადგილს იჯარის ხელშეკრულებაში და მასზე გადავა შესაბამისი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ძველი მესაკუთრის ყველა ვალდებულება და უფლება.

მნიშვნელოვანია განისაზღვროს, რომ თუ იჯარის საგანს წარმოადგენს სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მეიჯარედ

¹ხოლუაშვილის ნ. მართლმსაჯულება და კანონი N2(33), უფლებამონაცვლეობის ზოგადი მიმოხილვა, გვ.51

ამ ურთიერთობებში სახელმწიფოს სახელით გამოდის შესაბამისი სახელმწიფო ორგანო. აგრეთვე, ის ფაქტიც, რომ იმ სახელმწიფო ორგანოებს, რომელთაც გარკვეული მიზნით აქვთ გადაცემული უძრავი თუ მოძრავი ქონება, უფლება არ აქვთ დამოუკიდებლად, თვითნებურად იჯარით გადასცენ ან საერთოდ განკარგონ იგი, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მათ აქვთ შესაბამისი ნებართვა. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების იჯარით გადაცემა რეგულირდება სპეციალური ნორმატიული აქტებით, რომლებიც განსაზღვრავენ ამ ქონების იჯარით გადაცემის წესს და ასევე იჯარით გადაცემული ქონების პრივატიზაციის წესსა და პირობებს.²

ხელშეკრულება კერძო სამართალში მიიჩნევა გარკვეულ შეთანხმებად ორ, ან რამოდენიმე იურიდიულ, ან ფიზიკურ პირს შორის რომელიც წარმოშობს, ცვლის ან წყვეტს კერძოსამართლებრივ უფლებებსა და მოვალეობებს, რომლებიც გამომდინარეობს თვით დადებული ხელშეკრულებიდან და ასევე იმ სამართლებრივი ნორმებიდან, რომლებიც მოქმედებს იმ სახელმწიფოს ტერიტორიაზე, სადაც დაილო ხელშეკრულება.³ იჯარის ხელშეკრულება სწორედ ამ დეფინიციაში ექცევა და წარმოადგენს ხელშეკრულებას, რომელიც არის ორმხრივი, სასყიდლიანი, და კონსესუალური. სწორედ იმიტომ რომ იჯარის ხელშეკრულება კონსესუალურია, მისი დადების მომენტია ის მომენტი, როდესაც მხარეები მიაღწევენ შეთანხმებას ხელშეკრულების ყველა არსებით პირობაზე. საინტერესოა იჯარის ხელშეკრულების დადების მომენტის განსაზღვრისთვის განიმარტოს თუ რა ითვლება იჯარის ხელშეკრულების არსებით პირობად. ჯერ განვმარტოთ ზოგადად, თუ რას მოიაზრებს საქართველოს კანონმდებლობა არსებით პირობად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, არსებითად ჩაითვლება

²თუმანიშვილი გ. ხელშეკრულების შედგენის ტექნიკა და ვალდებულებით-სამართლებრივი ნორმატიული რეგულირება, გვ.99

³თუმანიშვილი გ. ხელშეკრულების შედგენის ტექნიკა და ვალდებულებით-სამართლებრივი ნორმატიული რეგულირება, გვ. 5

ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ.⁴ კანონი არ განსაზღვრავს არსებითი პირობების ჩამონათვალს, გარდა იშვიათი გამონაკლისისა. ისინი ყოველი კონკრეტული ხელშეკრულების შესაბამისად განისაზღვრება მხარეთა მიერ. როგორც წესი ის არ არის მრავალრიცხოვანი და აუცილებელია, რომ ამ პირობებთან დაკავშირებით მხარეებმა მიაღწიონ შეთანხმებას, სხვაგვარად ხელშეკრულება არ დაიდება. იჯარის ხელშეკრულების არსებითი პირობა, არის შემდეგი:

ა) მხარეთა განსაზღვრა - აუცილებელია ზუსტად განისაზღვროს თუ ვინ არის მოიჯარე და მეიჯარე, ამასთან აუცილებელია მეიჯარეს ჰქონდეს იჯარის საგნის განკარგვის უფლებამოსილება.

ბ) იჯარის საგანი – ზუსტად უნდა განისაზღვროს რას გადასცემს მეიჯარე სარგებლობაში მოიჯარეს. იგი შეიძლება იყოს ნივთი, როგორც მოძრავი, ასევე უძრავი, თუმცა აუცილებელი პირობაა, იჯარის საგანი იყოს აუცილებლად ინდივიდუალური ნიშნით განსაზღვრული მოუხმარებადი ნივთი, ასევე, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე (უსხეულო საგნები), რომლებიც ქმნის კანონის მიერ გამოყენებულ ერთიან ცნებას-ქონებას, ასევე მიწის ნაკვეთი ინვენტართან ერთად. საიჯარო ქონება თავისი თვისებით უნდა იძლეოდეს ნაცოფის მიღების შესაძლებლობას.

გ) ფასი/ქირა - საიჯარო ქირა შესაძლებელია განისაზღვროს როგორც ფულით, ისე ნატურით. მხარეებს შეუძლიათ შეთანხმდნენ საიჯარო ქირის განსაზღვრის სხვა საშუალებებზეც. ქირა გამოიხატება განსაზღვრულ ფულად თანხაში და მისი ოდენობა დგინდება მხარეთა შეთანხმებით, მიუხედავად იმისა, რომ ქირის ოდენობა ყოველთვის განსაზღვრულია ხელშეკრულებით, პრაქტიკაში ხშირია შემთხვევები, როდესაც მხარეები თანხმდებიან ქირის გაზრდაზე გარკვეული დროის გასვლის შემდეგ, მაგალითად,

⁴ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, 327-ე მუხლის მე-2 ნაწილი.

მხარეები შესაძლებელია შეთანხმდნენ, რომ ხელშეკრულების დადებიდან კონკრეტული პერიოდის გასვლის შემდეგ მეიჯარეს შეუძლია მოითხოვოს ქირის იმ ოდენობით გაზრდა, რომელიც შეესაბამება ბაზარზე არსებულ ქირას. დაუსაბუთებელი უარი ქირის გაზრდაზე მხარეებმა შეიძლება ჩათვალოს ხელშეკრულების დარღვევად.⁵ ამის შესახებ, სააპელაციო სასამართლომ 2012 წლის 11 ივლისის №ას-630-593-2012 გადაწყვეტილებაში განმარტა, რომ ხელშეკრულების ერთ-ერთი არსებითი პირობა არის ფასი, რომლის გარეშეც ხელშეკრულება არ დაიდებოდა.⁶

თუმცა არსებობს მოსაზრება, რომლის მიხედვითაც ქირა არ წარმოადგენს იჯარის ხელშეკრულების არსებით პირობას, რადგან თუ მხარეები შეთანხმდებიან ზემოთ მოყვანილ პირობებზე და ისინი არ შეთანხმდებიან ქირაზე, სსკ-ის 581 (2) , 531-ე და 325-ე მუხლებიდან გამომდინარე, ქირა შეიძლება განისაზღვროს სამართლიანობის პრინციპიდან გამომდინარე.⁷

უფრო მეტად, რომ გავაანალიზოთ ეს საკითხი, დავინყოთ იმაზე მითითებით, რომ სკ-ის 531-ე მუხლის მიხედვით ქირაგნობის ხელშეკრულება აუცილებლად სასყიდლიანია, შესაბამისად, როცა მხარეები თანხმდებიან ქირაგნობის ხელშეკრულების დადების თაობაზე, ანაზღაურება უსიტყვოდაც ითვლება შეთანხმებულად, რადგან ქირაგნობა სასყიდლიანობას გულისხმობს, ამ შემთხვევაში ფაქტობრივად სახეგა სკ-ის 630-ე მუხლის პირველი ნაწილით ნარდობასთან დაკავშირებული შემთხვევის ანალოგიური ვითარება. რაც შეეხება ქირის ოდენობას, იმავე 630-ე მუხლის მე-2 ნაწილით განსაზღვრული წესის მისადაგება ქირის ოდენობის განსაზღვრისათვის იქნებოდა შესაძლებელი, რომლის მიხედვითაც: „თუ ანაზღაურების ოდენობა შეთანხმებული არ არის, ტარიფის არსებობისას შეთანხმებულად მიიჩნევა სატარიფო განაკვეთი, ხოლო, თუ

⁵ ჭეჭელაშვილი ზ. -სახელშეკრულებო სამართალი, გვ. 270

⁶ სასამართლოს გადაწყვეტილება №ას-630-593-2012

⁷ <https://blh.com.ge/forums/Topic/%e1%83%a5%e1%83%98%e1%83%a0%e1%83%90%e1%83%95%e1%83%9c%e1%83%9d%e1%83%91%e1%83%90%e1%83%98%e1%83%af%e1%83%90%e1%83%a0%e1%83%90/>

ტარიფები არ არსებობს, მაშინ ჩვეულებრივი ანაზღაურება.“, ხოლო ეს ჩვეულებრივი ანაზღაურება უნდა განისაზღვროს სკ-ის 325-ე მუხლის მიხედვით, სამართლიანობის პრინციპის გათვალისწინებით, რომელიც თავის მხრივ კეთილისინდისიერების პრინციპიდან გამომდინარეობს. ამ მსჯელობის სასარგებლოდ შესაძლებელია უზენაესი სასამართლოს განმარტების მოყვანა (საქმე№ას-863-809-2012), რომელიც ეხება ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებით პირობებზე, თუმცა შეიძლება იმ მსჯელობის გავრცელება ქირავნობის ხელშეკრულებაზეც და შესაბამისად, იჯარის ხელშეკრულებაზეც: „მხარეთა შორის ვალდებულებითსამართლებრივი ურთიერთობა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოიშვა. ნასყიდობის ხელშეკრულება ორმხრივი, კონსესუალური და სასყიდლიანი ხელშეკრულებაა. იგი დადებულად ითვლება იმ მომენტიდან, როდესაც მხარეები მის ყველა არსებით პირობებზე შეთანხმდებიან კანონით გათვალისწინებული ფორმით. ნასყიდობის ხელშეკრულებით მყიდველის ძირითადი ვალდებულებაა, მიიღოს ნაყიდი საქონელი და გამყიდველს გადაუხადოს შეთანხმებული ფასი. ამდენად, ხელშეკრულების ერთ-ერთი არსებითი, კანონით გათვალისწინებული პირობა ფასზე შეთანხმებაა (სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პიველი ნაწილი, 477-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილები). ამ ხელშეკრულებისთვის აუცილებელია რა საგანსა და ფასზე შეთანხმება, მხარეებმა შეიძლება ღიად დატოვონ ესა თუ ის პირობა, მაგრამ უნდა შეთანხმდნენ მომავალში მისი განსაზღვრის საშუალებაზე. გასაყიდი ნივთის ფასი საბაზრო ეკონომიკის პირობებში შეიძლება შეიცვალოს და იგი მხარეთა შეთანხმებით, ნასყიდობის საგნის გადაცემის დროს არსებულ საბაზრო ღირებულებასთან შესაბამისად დადგინდეს. ამდენად, ხელშეკრულების შინაარსის თავისუფლების პრინციპიდან გამომდინარე, ნასყიდობის ხელშეკრულებისთვის საკმარისია მის სასყიდლიანობაზე და არა ზუსტ ფასზე

შეთანხმება, რაც მას განასხვავებს ქონების საკუთრებაში გადაცემის სხვა ხელშეკრულებებისაგან.”⁸

აქვე, საინტერესოა განვიხილოთ ის შემთხვევა, როდესაც მხარეები აფორმებენ გრძელვადიან ხელშეკრულებას, მითითებული აქვთ მყარად განსაზღვრული ყოველთვიური ქირის ოდენობა, მაგრამ არსებობს თუ არა შემთხვევა, როდესაც შესაძლებელია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირა დაკორექტირდეს ისე, რომ აღნიშნულის ვალდებულებას იძლეოდეს კანონი? სსკ-ს პირველივე მუხლი განამტკიცებს სამოქალაქოსამართლებრივი სუბიექტების თანასწორობას და მკაცრად შემოსაზღვრავს მისი მონესრიგების სფეროს - კერძო ხასიათის ქონებრივი, საოჯახო და პირადი ურთიერთობები, რომელიც ემყარება თანასწორობას. მაშასადამე, მხარეთა თანასწორობა, როგორც პრინციპი, არის სამოქალაქო კოდექსით მონესრიგებულ ურთიერთობათა ფუნდამენტი. კერძო სამართალში თანასწორობა ითვალისწინებს იურიდიულ თანასწორობას სამოქალაქო ბრუნვის სუბიექტებს შორის, მათ ქონებრივ დამოუკიდებლობას, მათი მხრივ ინიციატივის გამოჩენას, გარეშე პირთა ჩაურევლობას მათ საქმეში.⁹ ამრიგად, სახელშეკრულებო თავისუფლება აუცილებლობაა, თუმცა მისი რეალიზების მასშტაბი ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში განსხვავებულია.¹⁰ დასმულ შეკითხვაზე, თუ რა ხდება გრძელვადიანი ხელშეკრულების დროს, მყარად განსაზღვრულ საიჯარო ქირასთან დაკავშირებით, პასუხს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 398-ე და 399 მუხლები იძლევა, კერძოდ: „398-ე მუხლის (1) თუ ის გარემოებები, რომლებიც ხელშეკრულების დადების საფუძველი გახდა, ხელშეკრულების დადების შემდეგ აშკარად შეიცვალა და მხარეები არ დადებდნენ ამ ხელშეკრულებას ან დადებდნენ სხვა შინაარსით, ეს ცვლილებები რომ

⁸ უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება №ას-863-809-2012

⁹ ჯორბენაძე ს. შესავალი დებულებანი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი პირველი, გამომცემლობა „სამართალი“, თბილისი, 2002, გვ.29

¹⁰ ჩაჩანიძე თ. სახელშეკრულებო თავისუფლება და სახელშეკრულებო სამართლიანობა თანამედროვე ქართულ სამართალში. მართლმსაჯულება და კანონი N3, გვ.23

გათვალისწინებინათ, მაშინ შეიძლება მოთხოვილ იქნეს ხელშეკრულების მისადაგება შეცვლილი გარემოებებისადმი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, ცალკეულ გარემოებათა გათვალისწინებით, ხელშეკრულების მხარეს არ შეიძლება მოეთხოვოს შეუცვლელი ხელშეკრულების მკაცრად დაცვა.“ აღნიშნული მუხლით, კანონმდებელი არ ავალდებულებს ხელშეკრულების მხარეებს დარჩნენ ხელშეკრულებაში იმ პირობებით, რომლებიც მათთვის მიუღებელია, თუ არსებობს კანონით გათვალისწინებული შემთხვევები, როდესაც ხელშეკრულება აუცილებლად უნდა მიესადაგოს შეცვლილ გარემოებებს, იჯარის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით აღნიშნული შემთხვევა შესაძლებელია იყოს საბაზრო ღირებულებების ცვლილება, ფულის ინფლაცია და ა.შ. თუმცა, არც აღნიშნულს არ ავალდებულებს კანონმდებელი მხარეებს, რომ აუცილებლად მიუსადაგონ შეცვლილი გარემოებები ხელშეკრულებას, ამავე მუხლის მე-3 ნაწილი ითვალისწინებს შემდეგ პირობას: „ მხარეები ჯერ უნდა შეეცადონ, რომ ხელშეკრულება მიუსადაგონ შეცვლილ გარემოებებს. თუკი შეუძლებელია ხელშეკრულების მისადაგება შეცვლილი გარემოებებისადმი, ან მეორე მხარე ამას არ ეთანხმება, მაშინ იმ მხარეს, რომლის ინტერესებიც დაირღვა, შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე.“ აღნიშნული პუნქტი არ აკისრებს ვალდებულებას მხარეებს უპირობო ვალდებულებას მიუსადაგონ ხელშეკრულებას შეცვლილი გარემოებები, მაგრამ გამომდინარე იქიდან, რომ კერძო სამართლისთვის ამოსავალია სახელშეკრულებო თავისუფლების პრინციპი, რომელიც შეიძლება თავისი მნიშვნელობით რწმენის, თავისუფალი გამოხატვისა და შრომის უფლებას შევადაროთ, ამიტომ მისი უზრუნველყოფა თანამედროვე სახელმწიფოს კონსტიტუციურ მოვალეობას განეკუთვნება.¹¹ სახელშეკრულებო წონასწორობის მიღწევის უპირველესი მექანიზმი სწორედ კანონმდებლობაშია ჩადებული. სახელშეკრულებო სამართლიანობა ვერ იქნება მიღწეული კანონის წინაშე კონტრაჰენტთა თანასწორობის გარეშე. აქედან

¹¹ჭანტურია ლ. ხელშეკრულების თავისუფლება, ხელშეკრულების დადების ვალდებულება, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მესამე, გამომცემლობა „სამართალი“ თბ.2001 წ, გვ.57

გამომდინარე, შესაძლებელია საიჯარო ქირის ცვლილება, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, რადგანაც სახელშეკრულებო სამართლიანობისთვის ერთ-ერთ მთავარ წინააღმდეგობას ეკონომიკური უთანასწორობა წარმოადგენს.

2. იჯარის ხელშეკრულების ფორმა

იჯარის ხელშეკრულების ფორმას კანონი არ ადგენს, იგი არ არის დამოკიდებული იმაზე, თუ რა სახის ნივთია იჯარის საგანი - უძრავი თუ მოძრავი ქონება. იჯარის ხელშეკრულება შესაძლებელია დაიდოს როგორც ზეპირად, ასევე წერილობით, წერილობით ფორმას კანონი ითხოვს იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე გაფორმებულია 1 წელზე მეტი ვადით. იჯარის ხელშეკრულების ვადაც მხარეთა მიერ განისაზღვრება ურთიერთშეთანხმებით, თუ ხელშეკრულება დადებულია 1 წელზე მეტი ვადით, იგი უნდა გაფორმდეს წერილობითი ფორმით, თუმცა ამ ფორმის დაუცველობა არ იწვევს ხელშეკრულების ბათილობას, ვინაიდან კანონის სპეციალური ნორმა პირდაპირ ითვალისწინებს სხვა სამართლებრივ შედეგს, კერძოდ, ფორმის დაუცველობის შემთხვევაში, კანონი ადგენს პრეზუმციას, რომ ხელშეკრულება განუსაზღვრელი ვადით არის დადებული, თუმცა ასეთ შემთხვევაშიც, ასეთი იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის მოთხოვნა ნებისმიერ მხარეს შეუძლია მხოლოდ ქირავნობის პირველი წლის დამთავრების შემდეგ.

საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი და მე-5 პუნქტების დანაწესიდან გამომდინარე, კერძო სამართლის იურიდიული პირის მონაწილეობით ერთ წელზე მეტი ვადით დადებული იჯარის ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული უფლებების წარმოშობისათვის აუცილებელია მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.¹² აღნიშნული ნორმით, კანონმდებლის მიზანი არის უძრავ ნივთებთან მიმართებით უფლებათა საჯაროობის უზრუნველყოფა და მესამე პირთა

¹² საჯარო რეესტრის შესახებ კანონი, მუხლი 11

ინტერესების დაცვა. იჯარის უფლების წარმოშობისთვის სავალდებულოა ამ უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე არის კერძო სამართლის იურიდიული პირი (შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, სააქციო საზოგადოება, კომანდიტური საზოგადოება, სოლიდარული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, კოოპერატივი და არასამეწარმეო იურიდიული პირი) და ხელშეკრულება დადებულია ერთ წელზე მეტი ვადით (მათ შორის, თუ დადებულია მცირევადიანი ხელშეკრულებები და მათი საერთო ვადა აღემატება 1 წელს), სხვა შემთხვევაში იჯარის უფლების წარმოშობისთვის სავალდებულო არ არის ამ უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. იჯარის უფლების რეგისტრაცია ხორციელდება იჯარის ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარის (მეიჯარე, მოიჯარე) მიერ ამ ხელშეკრულების წარდგენის საფუძველზე. იჯარის ხელშეკრულება შეიძლება დაიდოს როგორც სანოტარო წესით, ასევე მარტივი წერილობითი ფორმით და ხელშეკრულების მხარეთა ხელმოწერები დამოწმდეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ან იუსტიციის სახლის თანამშრომლების მიერ.¹³

საინტერესოა რა ხდება იმ შემთხვევაში, როდესაც მხარეებს აქვთ ვალდებულება, იჯარის უფლება დაარეგისტრირონ მარეგისტრირებელ ორგანოში, მაგრამ არ ასრულებენ აღნიშნულ ვალდებულებას. როგორც სააპელაციო სასამართლომ მის ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში განმარტა, რომ “მართალია, უძრავ ნივთებზე გარიგების დადებისათვის ამ გარიგების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია სავალდებულო პირობაა, თუმცა ამგვარი რეგისტრაციის არარსებობა ხელშეკრულებას ავტომატურად იურიდიულ ძალას არ უკარგავს, იგი მოქმედებს ხელშემკვრელ მხარეებს შორის, მაგრამ ძალა ვერ ექნება მესამე პირებთან ურთიერთობაში, თუ, რა თქმა უნდა, მათთვის ცნობილი არ არის ხელშეკრულების არსებობის თაობაზე. განსახილველ შემთხვევაში დავა მიმდინარეობს უშუალოდ ხელშემკვრელ მხარეებს შორის, სწორედ ამიტომ სადავო ხელშეკრულებები,

¹³ <https://napr.gov.ge/p/305>

მიუხედავად იმისა, რომ რეგისტრირებული არ არის კანონის მოთხოვნათა დაცვით, არ ბოჭავს მოსარჩელეს, წარადგინოს ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნა.”¹⁴

იჯარის ხელშეკრულების ვადა, როგორც ზემოთ აღვნიშნე შესაძლებელია შეთანხმდეს მხარეთა მიერ. სარგებლობის კონკრეტული ვადა უნდა დადგინდეს მხარეთა მიერ და მიეთითოს ხელშეკრულებაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში იჯარის ხელშეკრულება ითვლება, რომ დადებულია განუსაზღვრელი ვადით.

მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს გადასცეს საიჯარო ქონება ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მდგომარეობაში, რათა შეიძლებოდეს მისი დანიშნულებით გამოყენება. ყველაზე მეტად სწორი თანმიმდევრობა იქნება, როდესაც მეიჯარემ მოიჯარეს კეთილსინდისიერად და სრულად უნდა გააცნოს ხელშეკრულების საგნის მდგომარეობა. მეიჯარემ უნდა დაადასტუროს, რომ ხელშეკრულების საგანს არა აქვს დაფარული ნაკლი, რომლის არსებობაც შეამცირებდა საგნის ღირებულებას ან ქირას, ან ხელს შეუშლიდა ხელშეკრულების საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას. ხოლო, თავის მხრივ მოიჯარემ უნდა დაადასტუროს, რომ ხელშეკრულების საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია, ხელშეკრულების საგნის მდგომარეობა/ხარისხი მის მიერ მონონებულია და იგი იღებს მას ისეთი სახით, რა სახითაც ხელშეკრულების საგანი არსებობს ქირავნობის ხელშეკრულების ხელმოწერისას.

ერთ-ერთ საქმეზე, სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საიჯარო ურთიერთობებში ნივთზე გასაწევ ხარჯებთან მიმართებით ხელშეკრულების მხარეთა უფლება-ვალდებულებები შეიძლება დაფუძნდეს სამი ელემენტის მიხედვით:

1. ვალდებულებები, რომლებიც აკისრია მეიჯარეს და მისგან მოითხოვს უზრუნველყოს ნივთის ვარგისიანობა ხელშეკრულების ან კანონით გათვალისწინებული წესების შესაბამისად.

¹⁴ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 8 სექტემბრის გადაწყვეტილება საქმე №ას-343-326-2013

2. ვალდებულებები, რომლებიც აკისრია მოიჯარეს და მისგან მოითხოვს სარგებლობაში მიღებული ნივთის მოვლა-პატრონობასთან დაკავშირებულ, ე.წ მიმნიწარე რემონტის განხორციელებას.

3. სარგებლობით გამონწვეული ნივთის ბუნებრივი ცვეთა, რომელიც არ აწაზღაურდება.

საიწარო ურთიერთობებისათვის დამახასიათებელია, რომ მეიწარე ვალდებულია საიწარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს წაყოფის მიღების შესაძლებლობა. ეს ნიშნავს იმას, რომ ეს ქონება სარგებლობაში უწდა გადაეცეს მოსარგებლეს სარგებლობისათვის ვარგის მდგომარეობაში და იწარის მთელი დროის განმავლობაში მეიწარემ უწდა შეინარჩუნოს ნივთის ეს მდგომარეობა. აუცილებელი ხარჯების ინსტიტუტი ზუსტად, რომ იმ ხარჯებს გულისხმობს, რაც აუცილებელია ნივთის ვარგისინობის შენარჩუნებისათვის. იწარის ხელშეკრულების შემთხვევაში ნივთის „ვარგისინობა“ გულისხმობს წაყოფის მიღების შესაძლებლობას, აქედან გამომდინარე, ისმის კითხვები: რას ნიშნავს ნივთის ვარგისიანობა, შესაბამისად წაყოფის მიღების შესაძლებლობა? ამ კითხვებზე პასუხის გასაცემად უწდა გამოვიყენოთ ქირავნობის წესები სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 533-ე მუხლის თანახმად გამქირავებელმა უწდა გადასცეს დამქირავებელს უფლებრივად და ნივთობრივად უწაკლო ნივთი. იმის გათვალისწინებით, რომ მხარეთა შორის დავა ეხება ნივთობრივ წაკლს, განმარტებას მოითხოვს ამავე კოდექსის 535-ე მუხლი, რომლის თანახმად, გაქირავებული ნივთი ნივთობრივად უწაკლოა, თუ მას აქვს დათქმული თვისებები. თუ ეს თვისებები არ არის დათქმული, მაშინ გაქირავებული ნივთი მიიჩნევა უწაკლოდ, თუ იგი ვარგისია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საქმიანობისათვის აწ ჩვეულებრივი გამოყენებისათვის.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ იჯარის ურთიერთობების ჭრილში ამ ნორმის გამოყენება უნდა გაგებულ იქნეს იმ თავისებურებებით, რაც დამახასიათებელია იჯარის ხელშეკრულებისათვის. იმის გათვალისწინებით, რომ იჯარის ხელშეკრულება (განსხვავებით ქირავნობისაგან) ითვალისწინებს სამეურნეო დანიშნულებას, მაშინ, თუ ეს თავისებები არ არის დათქმული, იჯარით გაცემული ნივთი მიიჩნევა უნაკლოდ, თუ ნივთი იძლევა ნაყოფის მიღების შესაძლებლობას. ამ მუხლის თანახმად, უპირველეს ყოვლისა, უნდა გაირკვეს ხელშეკრულების მხარეები შეთანხმდნენ თუ არა ნივთის ხარისხზე, თვისებაზე. შეთანხმების შემთხვევაში ივარაუდება, რომ ნივთი ვარგისია და ზუსტად ნივთის ამ თვისების შენარჩუნების ვალდებულება ეკისრება მეიჯარეს. ვარგისიანობის ამ სტანდარტის შენარჩუნება მოითხოვს აუცილებელ ხარჯებს, რაც ეკისრება მეიჯარეს. თუ მხარეები არ არიან შეთანხმებული ნივთის ვარგისიანობის თაობაზე, მაშინ გაქირავებული ნივთი მიიჩნევა უნაკლოდ, თუ იგი ვარგისია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საქმიანობისათვის ან ჩვეულებრივი გამოყენებისათვის (ნივთი მიიჩნევა უნაკლოდ, თუ ნივთი იძლევა ნაყოფის მიღების შესაძლებლობას). ამ შემთხვევაში მეიჯარემ უნდა შეინარჩუნოს, უზრუნველყოს ამ ნივთის ვარგისიანობა, რაც აუცილებელია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საქმიანობისათვის ან შეთანხმების არარსებობის პირობებში, შეინარჩუნოს ვარგისიანობა, რაც საკმარისია ჩვეულებრივი გამოყენებისათვის (რაც უზრუნველყოფს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობას). მეიჯარეს ნივთზე აუცილებელი ხარჯების გაღების ვალდებულება აკისრია, ასევე იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არსებობდა ან შემდგომში აღმოჩნდება ნაკლი, რომელიც ნივთის ვარგისიანობას ამცირებს. ამ შემთხვევაშიც მნიშვნელობა ენიჭება იმას, რომ მოიჯარემ ამ ნაკლის თაობაზე არ იცოდა, მიუხედავად იმისა, რომ ნაკლი არსებობდა ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის ან არც შეიძლება სცოდნოდა, რადგან ხელშეკრულების დადების შემდეგ ნივთს აღმოაჩნდა ნაკლი ან შეეწმნა საფრთხე.

მაგრამ ამ შემთხვევაშიც მეიჯარის პასუხისმგებლობის საკითხი უკავშირდება მოიჯარის (დამქირავებელი) მხრიდან ამ ნაკლის ან სხვა საფრთხის შესახებ წინასწარ შეტყობინების ინსტიტუტს. კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 543-ე მუხლის თანახმად თუ გაქირავებულ ნივთს აღმოაჩნდება ნაკლი, ან წინასწარ გაუთვალისწინებელი საფრთხისაგან ნივთის დასაცავად საჭირო იქნება აუცილებელი ზომების მიღება, მაშინ დამქირავებელმა ამის შესახებ დაუყოვნებლივ უნდა აცნობოს გამქირავებელს. იგივე წესი გამოიყენება იმ შემთხვევაშიც, თუ მესამე პირი განაცხადებს თავის უფლებებს ნივთზე, შესაბამისად, გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 537-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, რომლის თანახმად, თუ გამქირავებელი აყოვნებს ნივთის ნაკლის გამოსწორებას, დამქირავებელს შეუძლია თვითონ აღმოთხვრას იგი და მოითხოვოს ხარჯების ანაზღაურება ამავე კოდექსის 545-ე მუხლის საფუძველზე. კანონი ამ შემთხვევაშიც ხაზგასმით აწესებს, რომ ეს ის ნაკლია, რომელზეც გამქირავებელი აგებს პასუხს (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 537-ე მუხლი), ანუ მას აკისრია ვალდებულება, რომელიც გამომდინარეობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 534-ე და 535-ე მუხლებიდან. შესაბამისად, მოიჯარე(დამქირავებელი) ვერ მიუთითებს იმ ნაკლზე, რომლის თაობაზეც მან იცოდა მეიჯარესთან (გამქირავებელთან) შეთანხმების საფუძველზე და მიუხედავად ამისა, მიიღო სარგებლობაში ნივთი, როგორც უნაკლო. ამ შემთხვევაში მოქმედებს პრეზუმფცია, რომ ნივთი ვარგისია. ეს ის შემთხვევაა, რაზედაც ნაკლის გამოსწორების ვალდებულება არ ეკისრება მეიჯარეს (გამქირავებელს), ამდენად, ის არ არის ამ შემთხვევებისთვის პასუხისმგებელი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 545-ე მუხლის მე-2 ნაწილში მითითებული `სხვა ხარჯებში - იგულისხმება საიჯარო (ქირავნობის) პერიოდში წარმოშობილი ისეთი ხარჯები, რომლებიც მაგალითად, მიმართულია იმ საფრთხის თავიდან აცილებისაკენ, რომელიც ემუქრება მეპატრონეს (მეიჯარეს, გამქირავებელს) ან სხვა აუცილებლობით გამონვეული მოქმედებები. ამ შემთხვევებში გამოიყენება დავალების გარეშე სხვისი

საქმეების შესრულების წესები. აქედან გამომდინარე, კანონი აწესებს, რომ, თუ ხელშეკრულების დადებისას დამქირავებლისთვის ცნობილია ნივთის ნაკლი და იგი არ განაცხადებს პრეტენზიას ამის გამო, მაშინ მას არ წარმოეშობა 536-ე მუხლით (ქირის შემცირება ნივთის ნაკლის გამო) გათვალისწინებული უფლება (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 538-ე მუხლი) (შენიშვნა: განსახილველ ურთიერთობაზე გავრცელებულია იჯარის ხელშეკრულების შესაბამისი ნორმები, მაგალითად: 583-ე მუხლი და ა.შ. იმ შემთხვევაში თუ სადავო იქნებოდა ინვენტართან დაკავშირებული მეიჯარისა და მოიჯარის უფლება-ვალდებულებები). მაგრამ ხელშეკრულების მხარეებმა შეთანხმების საფუძველზე შეიძლება გაინაწილონ ნივთის ნაკლის თაობაზე განსახორციელებელი მოქმედებები იმდაგვარად, რომ ნივთის ნაკლის გამოსასწორებლად მეიჯარის მიერ ნივთზე გასანევი აუცილებელი ხარჯები გაიღოს მოიჯარემ, რაც შემდეგ უნდა ანაზღაუროს მეიჯარემ (ამ შემთხვევაში შეიძლება გამოყენებულ იქნეს სამოქალაქო კოდექსის 545-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი), ხოლო თუ მეიჯარე აყოვნებს ნაკლის გამოსწორებას მაშინ ურთიერთობა დარეგულირდება სამოქალაქო კოდექსის 537-ე მუხლის მე-2 ნაწილით.

ზემოთხსენებული შემთხვევებისაგან უნდა განვასხვავოთ ნივთზე გასანევი ისეთი მოქმედებები, რომლის განხორციელების ვალდებულება აკისრია მოიჯარეს. ეს ის შემთხვევებია, რომლებიც ნივთით ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობის ჩვეულებრივი შედეგია, რომელიც შეიძლება, მოითხოვდეს მიმდინარე რემონტის განხორციელებას, რაც წარმოადგენს მოიჯარის ვალდებულებას. კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 548-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის 1-ლი ¹⁵წინადადების თანახმად, მიმდინარე რემონტის ჩატარება, ჩვეულებრივ, ევალება დამქირავებელს, ანუ, ეს ხელშეკრულების შედეგად წარმოშობილი ისეთი აუცილებლობაა, რაც გამოწვეულია ნივთით სარგებლობით. მესაკუთრის

¹⁵ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, 548-ე მუხლი, 1-ლი ნაწილი

გულისხმობის მსგავსად კანონი აკისრებს ნივთის მოსარგებლეს, მოუაროს და უპატრონოს (მიმდინარე რემონტი) სარგებლობაში მიღებული ნივთს, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ის აგებს პასუხს (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 548-ე მუხლის მე-3 ნაწილი). ამდენად, ეს ის შემთხვევაა, როდესაც ხელშეკრულების მხარეების მიერ დაცულია კოდექსის 533-ე მუხლის მოთხოვნები, მაგრამ ნივთზე მიმდინარე რემონტი განპირობებულია ამ ნივთით სარგებლობის შედეგით გამოწვეული მოვლა-პატრონობის ვალდებულებით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 545-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, გამქირავებელი ვალდებულია, დამქირავებელს აუნაზღაუროს ნივთზე განეული აუცილებელი ხარჯები. აღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, აუცილებელ ხარჯად ითვლება დამქირავებლის მიერ გაღებული არა ყველა, არამედ — მხოლოდ ისეთი ხარჯი, რომლის განევაც ნივთის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისათვის ვარგის მდგომარეობაში მოსაყვანად არის აუცილებელი. ამავე კოდექსის 532-ე მუხლი გაქირავებული ნივთის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისათვის ვარგის მდგომარეობაში გადაცემის ვალდებულებას აკისრებს გამქირავებელს. კოდექსის 535-ე მუხლის შესაბამისად, გაქირავებული ნივთი ნივთობრივად უნაკლოა, თუ მას აქვს დათქმული თვისებები. თუ ეს თვისებები არ არის დათქმული, მაშინ გაქირავებული ნივთი მიიჩნევა უნაკლოდ, თუ იგი ვარგისია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საქმიანობისათვის ან ჩვეულებრივი გამოყენებისათვის. აქედან გამომდინარე, გამქირავებლის მიერ ნივთზე განეული ხარჯების აუცილებლად მიჩნევის სათუქველი და ამ ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულება იმ შემთხვევაში არსებობს, როდესაც სახეზეა ნივთის ხელშეკრულებით სარგებლობისათვის არავარგის მდგომარეობაში არსებობა, ანუ ისეთი ვითარება, როდესაც ნივთის მდგომარეობა არ იძლევა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნის განხორციელების შესაძლებლობას. მნიშვნელოვანია აგრეთვე შევხვით

საგადასახადო სისტემასაც, კერძოდ არის თუ არა რაიმე სახის გადასახადი მაშინ, როდესაც ხდება იჯარის/ქირაფნობის ხელშეკრულების გაფორმება და ეკისრება თუ არა პირს ბიუჯეტთან რაიმე სახის ვალდებულება.

3. იჯარის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული გადასახადები

„ საგადასახადო კანონმდებლობაში შესული ცვლილებების შესაბამისად ფიზიკური პირის მიერ (იურიდიულ ან ფიზიკურ პირზე) საცხოვრებელი ფართის გაქირავების შედეგად მიღებული შემოსავლები ექვემდებარება დაბეგვრას საშემოსავლო გადასახადის 5%-იანი განაკვეთით, თუ ფიზიკური პირი იჯარით მიღებული შემოსავლიდან დაბეგვრის მიზნებისთვის გამოქვითვებს არ ახორციელებს (საგ. კოდ. §81.2.).“¹⁶ „ხაზგასასმელია ის გარემოება, რომ საკანონმდებლო ცვლილება (საშემოსავლო გადასახადის 5%-იანი განაკვეთით დაბეგვრასთან დაკავშირებით) შეეხო მხოლოდ საცხოვრებელი ფართის გაქირავებით მიღებულ შემოსავლებს და კომერციული, საოფისე ან/და სხვ. ტიპის ფართების გაქირავებით მიღებული შემოსავლების დაბეგვრა განხორციელდება საშემოსავლო გადასახადის 20%-იანი განაკვეთით.“ „განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებების შესაბამისად 2015 წლის 1 იანვრიდან საშემოსავლო გადასახადის 5%-ანი განაკვეთი მოქმედებს მხოლოდ ფიზიკურ პირზე საცხოვრებელი სახლის გაქირავებით მიღებულ შემოსავლებზე. რაც შეეხება იურიდიულ (შპს-ზე, სააქციო საზოგადოებაზე და სხვ.) პირებზე საცხოვრებელი სახლის გაქირავებით მიღებულ შემოსავალს, მათზე საკანონმდებლო ცვლილება (საშემოსავლო გადასახადის 5%-იანი განაკვეთი) ამოქმედდება იურიდიულ პირებზე გამქირავებელ ფიზიკურ პირთა რეესტრის შექმნისა და საგადასახადო შეღავათით

¹⁶ http://taxinfo.ge/index.php?option=com_content&task=view&id=8900&Itemid=104

სარგებლობასთან დაკავშირებით ფინანსთა მინისტრის მიერ შესაბამისი წესის დამტკიცების შემდეგ.“

საქართველოს სახელმწიფო საგადასახადო დეპარტამენტის თავმჯდომარის ბრძანება №263-ის თანახმად, „მინის გადასახადის გადამხდელები არიან ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომლებსაც საკუთრებაში ან კანონით გათვალისწინებულ სარგებლობაში აქვთ მინის ნაკვეთი.“ შენობა-ნაგებობებით დაკავებულ მინის ნაკვეთზე, რომელიც რამდენიმე ფიზიკური ან იურიდიული პირის სარგებლობაში ან საკუთრებაშია, გადასახადი გადაიხდება ცალ-ცალკე ნაგებობისათვის თითოეული პირის სარგებლობაში ან თანასაკუთრებაში არსებული ფართობის პროპორციულად.¹⁷ მინის გადასახადის ოდენობა არ არის დამოკიდებული მინის გადასახადის გადამხდელთა ეკონომიკური საქმიანობის შედეგებზე და დგინდება ფიქსირებული წლიური გადასახადის სახით მინის ფართობის ერთეულზე. მინის გადასახადი გადაიხდება მაშინაც კი, როცა მინა ეკონომიკური საქმიანობის შედეგად არ იძლევა შემოსავალს. ამასთან, პირი, რომელიც არ ამუშავებს მინის ნაკვეთს, იბეგრება ისევე, როგორც პირი, რომელიც ამუშავებს მინის ნაკვეთს, ხოლო სამოსახლო მინის ფართობი, რომელზეც არ არის აშენებული სახლი, იბეგრება ისევე, როგორც სამოსახლო მინის ფართობი, რომელზეც მდებარეობს სახლი. აღნიშნული გადასახადი დიფერენცირებულია მინის ხარისხისა და ადგილმდებარეობის მიხედვით.

მნიშვნელოვანია ისიც, რომ აღნიშნული ბრძანებით, შესაძლებელია აღნიშნული გადასახადისგან გათავისუფლება, კერძოდ, 6 მუხლი: მინის გადასახადისგან გათავისუფლება „1. მინის გადასახადით არ იბეგრება:

„ა) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მინის ნაკვეთის ის ნაწილი, რომელიც გადაცემული აქვს საბიუჯეტო ორგანიზაციას, გარდა სამეწარმეო საქმიანობისათვის

¹⁷ საქართველოს სახელმწიფო საგადასახადო დეპარტამენტის თავმჯდომარის ბრძანება №263, მუხლი

გამოყენებული მიწებისა. იმ შემთხვევაში, როცა საბიუჯეტო ორგანიზაციაზე გამოყოფილი მიწის ფართობიდან შეუძლებელია ცალკე სამენარმეო საქმიანობისათვის გამოყენებული მიწის ფართობის გამოყოფა, მიწის გადასახადით დაბეგვრის მიზნით დასაბეგრი მიწის ფართობი განისაზღვრება საბიუჯეტო ორგანიზაციის ქონებაში სამენარმეო საქმიანობის მიზნით გამოყენებული ფართის, ან ფასიან და უფასო კონტიგენტის (განათლების, მედიცინის, კულტურის და სპორტის ორგანიზაციებში) პროპორციულად. ამასთან, გადასახადის გაანგარიშებაში პროპორციულ მონაწილეობას ღებულობს მხოლოდ ის მიწის ფართობი, რომელიც ნაწილობრივ გამოიყენება სამენარმეო საქმიანობისათვის, ხოლო მიწის ის ნაწილი, რომელიც სრულად გამოიყენება სამენარმეო საქმიანობისათვის, გაანგარიშებაში ჩაირთვება მთლიანად, პროპორციის გარეშე.

მაგალითი: საბიუჯეტო ორგანიზაციის შენობიდან, რომლის საერთო ფართობია 2000 მ² და განლაგებულია 10000 მ² არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობზე, სამენარმეო საქმიანობისათვის გამოყენებულია მისი ნაწილი, ფართობით 450 მ². აღნიშნულ შემთხვევაში დასაბეგრი მიწის ფართობი შეადგენს 2250 მ²-ს [(450 x 10000): 2000].

მაგალითი: სამედიცინო დაწესებულება, რომელიც საგადასახადო კოდექსის მოთხოვნებიდან გამომდინარე განეკუთვნება საბიუჯეტო ორგანიზაციას, ახორციელებს პაციენტთა როგორც უფასო (ბიუჯეტური სახსრებით), ასევე ფასიან სამედიცინო მომსახურებას. დაწესებულება მომსახურებას ეწევა 3 კორპუსში. პირველი კორპუსი განლაგებულია (სანიტარულ-ტექნიკური ზონის ჩათვლით) – 8000 მ² არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობზე, მეორე – 6000 მ²-ზე, ხოლო მესამე – 10000 მ²-ზე. პირველ კორპუსში სამედიცინო მომსახურება ეწევა მხოლოდ საბიუჯეტო სახსრებით, მეორეში – ღირებულების გადახდით, ხოლო მესამეში – როგორც საბიუჯეტო სახსრებით, ასევე ღირებულების გადახდით. საანგარიშგებო პერიოდში მესამე კორპუსში

სამედიცინო მომსახურება გაენია 1500 პაციენტს, მ.შ. ფასიანი (ღირებულების გადახდით) - 500 პაციენტს.

მოცემულ შემთხვევაში გადასახადის გაანგარიშებაში პირველი კორპუსის ქვეშ არსებული მიწის ფართობი მონაწილეობას არ მიიღებს, მეორე კორპუსის ქვეშ არსებული - სრულად ჩაირთვება, ხოლო მესამე კორპუსის ქვეშ არსებული მიწის ფართობიდან ჩაირთვება მხოლოდ მისი ნაწილი ფართობით – $3333,3 \text{ მ}^2$. $[10000 \times (500/1500)]$. სულ გადასახადი დასაბეგრი მიწის ფართობი შეადგენს $9333,3 \text{ მ}^2$ -ს ($6000 + 3333,3$);

ბ) სამეცნიერო-კვლევითი, სასწავლო, საცდელ-სასელექციო, ექსპერიმენტული, ჯიშთა გამოცდის ის ნაკვეთები, რომლებიც გამოიყენება სამეცნიერო და სასწავლო მიზნებისათვის და რომლებზედაც სამუშაოები ფინანსდება ბიუჯეტის სახსრებით;

გ) ნაკვეთები, რომლებიც გამოიყენება უსინათლოების, ყრუ-მუნჯების, გონებრივად ჩამორჩენილი და ფიზიკურად განუვითარებელი ბავშვების, ომის ვეტერანთა საზოგადოების, მოხუცთა და ბავშვთა სახლების, მოზარდთა სოციალური ადაპტაციისა და შრომითი რეაბილიტაციის ცენტრების მიერ თავიანთი ძირითადი ფუნქციების შესრულებისათვის და ფინანსდება ბიუჯეტიდან; ნაკვეთები, გამოყენებული ბავშვთა სახლების, სპეციალური სკოლა-ინტერნატების, ბავშვთა სოფლებისა და საბავშვო ბაღების მიერ, რომლებიც უსასყიდლოდ ეწევიან ბავშვთა მოვლა-აღზრდას და განათლების მიცემას, თუ ეს ნაკვეთები არ გამოიყენება ეკონომიკური საქმიანობისათვის;

დ) ბუნებისა და ისტორიული ძეგლების დაცვის ორგანიზაციების მიწის ფართობები, რომლებზედაც განლაგებულია სახელმწიფოს მიერ ისტორიის, კულტურისა და არქიტექტურის ძეგლებად მიჩნეული ნაგებობები, თუ ისინი არ გამოიყენება სამეწარმეო საქმიანობისათვის, რომელშიც არ იგულისხმება შესასვლელი ბილეთების რეალიზაცია;

ე) ბუნებრივი პარკები, ბოტანიკური და დენდროლოგიური ბაღები, კულტურისა და დასვენების მუნიციპალური პარკები და სასაფლაოები, ზოოლოგიური ბაღები და პარკები, ოკეანურიუმები, სკვერები, ხეივანები, დაცული ტერიტორიები, სატყეო

ორგანიზაციები, ასევე, ღია საუწყებო პარკები, ბალები და ტყე-ბალები, გარდა ამ ტერიტორიაზე სამენარმეო საქმიანობისათვის გამოყენებული ნაკვეთებისა;

ვ) ქალაქის წყალსაცავები და მათი აკვატორიები, ის მინები, რომლებიც გამოიყენება სატრანსპორტო და მიწისქვეშა კომუნიკაციებისათვის და არ გამოიყენება სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის წარმოებისა და ეკონომიკური საქმიანობისათვის;

ზ) ჰიდრომეტეოროლოგიური ცენტრების, გარემოს დაბინძურების კონტროლის სადგურებისა და დანადგარების ფუნქციონირებისათვის გამოყენებული მინები;

თ) სასმელი წყლით მოსახლეობის მომარაგებისათვის, ელექტროსადგურებისა და სამელიორაციო სისტემებისა და მათი ფუნქციონირებისათვის განკუთვნილი წყალსაცავებით დაკავებული მინები და ამ ობიექტების სანიტარულ-დაცვითი და ტექნიკური ზონები;

ი) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული და გამოყენებელი სათიბები, საძოვრები, სარეკულტივაციო და სამარაგო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინები;

კ) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები, რომელთა ნაყოფიერი ფენაც სანახევროდ ან მეტადაა დაზიანებული სტიქიური მოვლენების შედეგად;

ლ) ფიზიკური ან იურიდიული პირები, რომლებმაც მიიღეს ახლად ასათვისებელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინები – მიღებიდან პირველი 5 წლის განმავლობაში;

მ) ნასოფლარების ტერიტორიაზე, აგრეთვე განსახლების სახელმწიფო ღონისძიებათა შესაბამისად დასახლებულ მოქალაქეთა ოჯახები – დასახლებიდან პირველი 5 წლის განმავლობაში;

ნ) მეორე მსოფლიო ომის ინვალიდები და მათთან გათანაბრებული პირები პრივატიზაციის წესით მიღებულ მიწის ფართობებზე;

ო) ქურთის, ვრედვის, თიღვის თემები, სოფლები: ავნევი და ნული - დროებით, კონფლიქტის მოგვარებისა და ეკონომიკური სიტუაციის დარეგულირებამდე;

პ) ის მიწები, რომლებიც გამოიყენება აეროდრომების, აეროპორტების, ვერტოდრომებისა და აერონავიგაციის უსაფრთხოების ზონებად და მიწისქვეშა კომუნიკაციებისათვის, აგრეთვე ნავსადგურებისათვის პერსპექტიული გზითარების მიზნით დამაგრებული მიწის ნაკვეთი, თუ ის არ გამოიყენება ეკონომიკური საქმიანობისათვის;

ჟ) სამონადირეო მეურნეობები;

რ) 2000 წლის 1 იანვრამდე მიწის გადასახადისაგან თავისუფლდება მიწის ის ფართობები, რომლებიც უშუალოდ არის დაკავშირებული სარკინიგზო ტრანსპორტის ძირითადი საქმიანობის სავაგონო და სალოკომოტივო დეპოებისა და სალიანდაგო დისტანციების მიერ და გამოიყენება ძირითადი საქმიანობისათვის, აგრეთვე არათუნქციონირებადი რკინიგზის სადგურების მიერ დაკავებული მიწები, რომლებიც არ გამოიყენება ეკონომიკური საქმიანობისათვის;

ს) ენერჯის განახლებადი წყაროების (მზის, ქარის, გეოთერმული, ბიომასის ენერჯია და ჰიდროენერჯია) ასათვისებელი მოწყობილობებისა და ენერგოდამზოვი საშუალებების (ენერგოდამზოვი ნათურები) წარმოებისათვის გამოყენებული მიწის ნაკვეთები*. თუ მიწის გადასახადის გადამხდელი გამოყოფილ მიწის ნაკვეთზე ენერჯის განახლებადი წყაროების ასათვისებელი მოწყობილობებისა და ენერგოდამზოვი საშუალებების წარმოების

გარდა

ენჯა

სხვა საქმიანობასაც, მაშინ გადასახადისაგან განთავისუფლებას დაქვემდებარებული მიწის ფართობი განისაზღვრება საერთო გამოშვებული პროდუქციის (შესრულებული სამუშაოების, განეული მომსახურების) მოცულობაში (ღირებულებით გამოსახულებაში) მოცემული პროდუქციის ხვედრითი წილის პროპორციულად;

ტ) „მაღალმთიანი რეგიონების სოციალურ-ეკონომიკური და კულტურული განვითარების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული კავკასიონის ქედის

სამხრეთ ფერდობზე განლაგებული რაიონებისა და აჭარა-გურიის მთიანეთის სოფლების, თემებისა და დაბების მცხოვრებნი, მოცემულ ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, ხოლო სამხრეთ საქართველოს მაღალმთიან რეგიონებში მცხოვრებთ მოცემულ რეგიონში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მიწის გადასახადი უმცირდებათ 50 პროცენტით**;

უ) „ნავთობისა და გაზის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული ნავთობისა და გაზის ოპერაციების (საქმიანობის) საწარმოებლად გამოყენებული მიწის ნაკვეთები, თუ ისინი სხვა მიზნით არ გამოიყენება;

– ნავთობისა და გაზის ოპერაციებია – ხელშეკრულებით და ლიცენზიით განსაზღვრული თვითობის წიაღში ნავთობისა და გაზის ძებნა- ძიებისა და მოპოვების სამუშაოები, აგრეთვე ამ სამუშაოებთან უშუალოდ დაკავშირებული ოპერაციები (მოპოვებული ნავთობისა და გაზის შეგროვება, მომზადება, გაზომვა და თვითობებზე შენახვა).

– ხელშეკრულება – სახელმწიფოსა და ინვესტორის წერილობითი შეთანხმება თვითობებზე ინვესტორის მიერ ნავთობისა და გაზის ოპერაციების წარმოების პირობების შესახებ.

– არსებული ხელშეკრულება – საქართველოს პრეზიდენტის განკარგულების საფუძველზე სახელმწიფოსა და ან/და სახელმწიფოს სახელით ნავთობის ეროვნულ კომპანიასა და ინვესტორს შორის ამ კანონის ამოქმედებამდე დადებული პროდუქციის წილობრივი განაწილების ხელშეკრულება, ან/და სახელმწიფოს სახელით გაცემული ნავთობისა და გაზის ოპერაციების წარმოების ლიცენზია.

– ნავთობის ეროვნული კომპანია - სახელმწიფო კომპანია „საქნავთობი“ ან მისი სამართალმემკვიდრე იურიდიული პირი.

2. მიწის გადასახადისაგან განთავისუფლების საფუძველია გადამხდელთა მიერ წარმოდგენილი ან შესაბამისი ორგანოების მიერ გაცემული დოკუმენტები, რომლებიც ადასტურებენ საგადასახადო შეღავათების უფლებას.

3. დადგენილი საგადასახადო შეღავათები არ ვრცელდება იმ შემთხვევებზე, როდესაც შეღავათების მქონე ფიზიკური ან იურიდიული პირი მის საკუთრებაში, მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთს (ან მის ნაწილს), ანდა შენობა-ნაგებობებს (ან მათ ნაწილს) იჯარით გადასცემს სხვა ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს.

4. შენობა-ნაგებობების ნაწილის იჯარით გადაცემის შემთხვევაში გადასახადი იანგარიშება მოცემული ინსტრუქციის მე-3 მუხლში მითითებული მაგალითის ანალოგიურად.“

მიწის გადასახადის შესახებ კანონმდებლობის დარღვევისათვის საგადასახადო ინსპექციების მიერ ფინანსური სანქციები, საურავი და ადმინისტრაციული ჯარიმები ეკისრებათ გამამხდლებსა და მათ თანამდებობის პირებს საგადასახადო და ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსების შესაბამისად.

4. იჯარის ხელშეკრულება გერმანულ და რუსულ სამართალში

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში „მე-5 კარი, რომელიც ეხება ქირავნობისა და იჯარის ხელშეკრულებებს, ოთხ ქვეკარად იყოფა: პირველ ქვეკარში მოცემულია ზოგადი ხასიათის ნორმები ყველა სახის ქირავნობის ურთიერთობისთვის; მე-2 ქვეკარი ეხება პრაქტიკული თვალ-საზრისით წინა პლანზე მდგომ საცხოვრებელი ფართის ქირავნობის ხელშეკრულებების შესახებ სპეციალურ რეგულირებებს; შემდგომ, მე-3 ქვეკარში მოცემულია ნორმები სხვა ნივთებთან დაკავშირებული ქირავნობის ურთიერთობებისთვის; და იყოფა 5 ქვეკარად, ბოლოს, მე-4 ქვეკარში დარეგულირებულია იჯარის ხელშეკრულება.“¹⁸ „ტიპური სახელშეკრულებო ვალდებულებები იჯარის ხელშეკრულების შემთხვევაში (1) 1 იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე ვალდებულია, იჯარის ვადის განმავლობაში გადასცეს მოიჯარეს იჯარის საგანი

¹⁸ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, იან კროპპოლდერი, სასწავლო კომენტარი 2011 წ. გვ. 399

სარგებლობაში და უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, თუ ეს უკანასკნელი, მეურნეობის სათანადო გაძლოლის წესების შესაბამისად, განიხილება როგორც შემოსავალი. 2მოიჯარე ვალდებულია, გადაუხადოს მეიჯარეს შეთანხმებული საიჯარო ქირა. (2) იჯარის ხელშეკრულების მიმართ, გარდა მინის ნაკვეთის იჯარის ხელშეკრულებისა, შესაბამისად, გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების შესახებ ნორმები, თუ §§ 582-584ბ-დან სხვა რაიმე არ გამომდინარეობს.

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის § 582 - ის მიხედვით: ტიპური სახელშეკრულებო ვალდებულებები იჯარის ხელშეკრულების შემთხვევაში (1) თუ მინის ნაკვეთი იჯარით გადაეცემა ინვენტართან ერთად, მაშინ მოიჯარე პასუხს აგებს ინვენტარის ცალკეული ნაწილების მოვლა-პატრონობისათვის. (2) 1მოიჯარე ვალდებულია, შეცვალოს ინვენტარის ის ნაწილები, რომლებიც დაიკარგა იმ გარემოებების შედეგად, რომელთა დადგომისათვისაც მოიჯარე პასუხს არ აგებს. 2თუმცა, მოიჯარე ვალდებულია, შეავსოს ინვენტარს მიკუთვნებული ცხოველების დანაკარგი იმდენად, რამდენადაც ეს შეესაბამება მეურნეობის სათანადო გაძლოლას.

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის § 582(ა)-ის მიხედვით. ინვენტარის მიღება შეფასებითი ღირებულებით (1) თუ მინის ნაკვეთის მოიჯარე ინვენტარს მიიღებს შეფასებითი ღირებულებით იმ ვალდებულების კისრებით, რომ საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტისას შეფასებითვე უკან დააბრუნებს მას, მაშინ შემთხვევით დაღუპვისა და შემთხვევით გაუარესების რისკი ეკისრება მას. 2მეურნეობის სათანადო გაძლოლის ფარგლებში მოიჯარეს შეუძლია ინვენტარის ცალკეული ნაწილების განკარგვა.

მოიჯარემ ინვენტარი უნდა შეინახოს ისეთ მდგომარეობაში და იჯარის დროის განმავლობაში იმ მოცულობით შეცვალოს, რომელიც შეესაბამება მეურნეობის სათანადო გაძლოლის წესებს. 2მის მიერ შეძენილი ცალკეული ნაწილები ინვენტარის შემადგენლობაში შეტანით ხდება მეიჯარის საკუთრება. (3) 1საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტისას მოიჯარემ მეიჯარეს უნდა დაუბრუნოს სახეზე არსებული ინვენტარი. მეიჯარეს

შეუძლია უარი თქვას მოიჯარის მიერ შეძენილი ინვენტარის ნაწილების მიღებაზე, თუ იგი მიწის ნაკვეთზე მეურნეობის სათანადო გაძღოლისათვის ზედმეტია ან მეტად ძვირადღირებულია; უარის თქმასთან ერთად მიუღებელი ინვენტარის ნაწილებზე საკუთრების უფლება გადადის მოიჯარეზე. თუ არსებობს სხვაობა მიღებული და დაბრუნებული ინვენტარის საერთო შეფასებით ღირებულებებს შორის, მაშინ იგი უნდა ანაზღაურდეს ფულით. შეფასებით ღირებულებებს საფუძვლად უნდა დაედოს ის ფასები, რომლებიც მოქმედებს საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტის მომენტში.¹⁹

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის § 583-ის მიხედვით: მოიჯარის გირავნობის უფლება ინვენტარზე (1) მეიჯარის მიმართ წაყენებული იმ მოთხოვნების უზრუნველსაყოფად, რომლებიც შეეხება მიწის ნაკვეთთან ერთად იჯარით გადაცემულ ინვენტარს, მიწის ნაკვეთის მოიჯარეს აქვს გირავნობის უფლება მის მფლობელობაში არსებულ ინვენტარის ნაწილებზე. (2) 1მეიჯარეს შეუძლია, თავიდან აიცილოს მოიჯარის მიერ გირავნობის უფლების რეალიზაცია უზრუნველყოფის წარდგენით. მას შეუძლია, ინვენტარის თითოეული ცალკეული ნაწილი გაათავისუფლოს გირავნობის უფლებისაგან მისი ღირებულების შესაბამისი უზრუნველყოფის წარდგენით.

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის § 583(ა) -ს თანახმად: ინვენტარის განკარგვის შეზღუდვა ხელშეკრულების პირობები, რომლებიც სანარმოს მოიჯარეს აკისრებს ვალდებულებას, არ განკარგოს ინვენტარის ნაწილები, ან განკარგოს მხოლოდ მეიჯარის თანხმობით, ანდა გაასხვისოს ინვენტარი მეიჯარეზე, სამართლებრივი ძალის მქონეა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მეიჯარე კისრულობს ვალდებულებას, საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტისას შეისყიდოს ინვენტარი შეფასებითი ღირებულებით.

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის § 584-ს საფუძველზე: ხელშეკრულების შეწყვეტის ვადა (1) თუ მიწის ნაკვეთის ან უფლების იჯარისას იჯარის ვადა არ არის განსაზღვრული, მაშინ ხელშეკრულების შეწყვეტა დასაშვებია მხოლოდ საიჯარო წლის

¹⁹ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, იან კროპჰოლდერი, სასწავლო კომენტარი 2011 წ. გვ.

ბოლოს; შეწყვეტა უნდა განხორციელდეს არა უგვიანეს ნახევარი წლის შემდეგ მესამე სამუშაო დღისა, რომლის გასვლისას წყდება იჯარა. (2) ეს წესი მოქმედებს, აგრეთვე, თუ საიჯარო ურთიერთობა შეიძლება შეწყდეს შეწყვეტის არასტანდარტული უფლების გამოყენებით კანონისმიერი ვადის დაცვით.

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის § 584(ა)-ს თანახმად: განსაზღვრული ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის უფლებების გამორიცხვა (1) მოიჭარეს არა აქვს § 540-ის პირველ ნაწილში გათვალისწინებული ხელშეკრულების შეწყვეტის უფლება. (2) მეიჯარე არ არის უფლებამოსილი, საიჯარო ურთიერთობა შეწყვიტოს § 580-ის მიხედვით. ამავე კოდექსის § 583 (ბ) მუხლის მიხედვით: დაგვიანებული დაბრუნება: თუ მოიჯარე საიჯარო ურთიერთობის დამთავრების შემდეგ არ აბრუნებს იჯარით გადაცემულ საგანს, მაშინ მეიჯარეს დაყოვნების ვადისათვის საზღაურის სახით შეუძლია შეთანხმებული საიჯარო ქირის გადახდის მოთხოვნა იმ ოდენობით, რომელიც დგინდება ამ ვადის განმავლობაში მოიჯარის მიერ მიღებული სარგებლის ან იმ სარგებლის, რომლის მიღებაც მას შეეძლო, მთელი წლის სარგებელთან შეფარდებით. რსხვა სახის ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლების წარდგენა გამორიცხული არ არის.²⁰

საინტერესოა განვიხილოთ რუსეთის სამართლებრივი რეგულირება იჯარის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით, იჯარის ხელშეკრულებად ითვლება სამოქალაქო სამართლებრივი შეთანხმება, რის ძალითაც მეიჯარე იღებს ვალდებულებას მისცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და მოიჯარე ვალდებულია გადაუხადოს მეიჯარეს საიჯარო გადასახადი. ამ შემთხვევაში, ხელშეკრულების თანახმად, ნაყოფი, პროდუქტი და შემოსავლები ითვლება მოიჯარის საკუთრებად. რუსეთის სამოქალაქო კოდექსში, იჯარის ხელშეკრულებას დათმობილი აქვს ცალკე თავი, რომელიც თავის თავში მოიცავს სამოცზე მეტ სტატიას. მოცემული თავის სტრუქტურა აგებულია იმავე პრინციპით, როგორც სხვა თავების სტრუქტურა, რომელიც

²⁰ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, იან კროპპოლდერი, სასწავლო კომენტარი 2011 წ. გვ.540

არეგულირებს რთულ ხელშეკრულებებს, რომლებსაც გააჩნიათ თავიანთი განსაკუთრებული პირობები, როგორებიცაა მაგალითად: ნასყიდობის ხელშეკრულება, ქირავნობის ხელშეკრულება და სხვა. არსებობს რამდენიმე სახის იჯარის ხელშეკრულება: სატრანსპორტო საშუალებების, შენობა-ნაგებობების, საწარმოების, ფინანსური იჯარა. მითითებული სახეები და ხელშეკრულება იჯარის ცალკეული სახეობებისა/ ქონება რეგულირდება შემდეგნაირად: საერთო მდომარეობა იჯარის შესახებ,

აუცილებელია აღინიშნოს რომ სამოქალაქო კოდექსში სამოქალაქო კანონმდებლობის საფუძველზე 1991 წლის მცნება იჯარის ხელშეკრულებისა, მოცემული ხელშეკრულება წარმოადგენს დამოუკიდებელ სახეს სახელშეკრულებო ვალდებულებების, ისეთივე როგორიც ნასყიდობის ხელშეკრულება, იჯარის ხელშეკრულება და მსგავსი ხელშეკრულებებისა, ამ შემთხვევაში, ამავდროულად კოდექსი გამორიცხავს მოცემული ხელშეკრულების გამოყენების შესაძლებლობას, ბუნებაში ურთიერთგამომრიცხავი სახელშეკრულებო ვალდებულებებისა, როგორც ამას ადგილი ქონდა საბჭოთა სამართალში. იჯარის ხელშეკრულება არ განიხილება განსაკუთრებულ საორგანიზაციო სამართლებრივ ფორმად. საბჭოთა კავშირის სამართალში სამოქალაქო კანონმდებლობის ყველა კოდიფიკაციის გათვალისწინებით, რომელსაც ადგილი ჰქონდა საბჭოთა პერიოდში, სახელმწიფო ქირავნობის ხელშეკრულება ქონების დაქირავების ხელშეკრულების ნორმები უცვლელად იყო ჩართული კოდიფიცირებულ აქტებში და თვით ხელშეკრულება განიხილებოდა როგორც დამოუკიდებელი სამოქალაქოსამართლებრივი ხელშეკრულება. კანონმდებლობის განვითარება იმ პერიოდში მიმდინარეობდა ისე, რომ ძალზედ შევიწროვებული იყო ქონების დაქირავების ობიექტთა წრე. დეფინიცირებული და შეზღუდული იყო დაქირავების ვადები, შეუძლებელი იყო სპეციალური ნორმების გატართოვება, რომლებიც გათვალისწინებული იყო, რათა დარეგულირებულიყო

ქირავნობის ურთიერთობები, რომელშიც მონაწილეობას ღებულობდნენ სოციალური ორგანიზაციები ან ისეთი ორგანიზაციები, რომლებიც დაკავშირებულები იყვნენ სახელმწიფო ქონების განკარგვასთან. ქონებრივი ქირავნობის ხელშეკრულების დასახასიათებლად, საბჭოთა კავშირის კანონმდებლობით მოვიხმართ რუსეთის ფედერაციის სამომქალაქო კოდექსის ნორმებს, (ეს არის 1922 და 1964 წლები) რაც შეეხება თვითონ ქონების ქირავნობის ხელშეკრულების არსს, ის ფაქტობრივად რჩებოდა უცვლელი. ქონებრივი დაქირავების ხელშეკრულებად მიიჩნეოდა ისეთი ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე, გამქირავებელი იღებდა ვალდებულებას მეორე მხარეს ანუ დამქირავებელს გადაეცა ქონება, დროებითი მოხმარებისთვის შესაბამისი ანაზღაურების სანაცვლოდ.

რევოლუციამდელი არსებული კანონმდებლობასთან შედარებით ქონებრივი დაქირავების ხელშეკრულებაში განიხილება ცალკეული ელემენტები ნივთობრივ-სამართლებრივი ურთიერთობისა, ხოლო დამქირავებელს ეძლევა სტატუსი ტიტულოვანი მფლობელისა. ქირავნობით გადაცემული ქონება იტვირთება დამქირავებლის უფლებებით, რომელიც იძენს მიმდინარე უფლებებს, რომლებსაც ახასიათებს სანივთო-სამართლებრივი ურთიერთობები. მოცემულ პერიოდში, მოქმედებს ყოველგვარი შეთანხმების წესები, რომელთა გათვალისწინებით, ქონებაზე საკუთრების უფლების გადასვლა გამქირავებლისგან სხვა პირზე, ქირავნობის ხელშეკრულება რჩება ძალაში ახალ მესაკუთრესთან. ამასთან დაკავშირებით ოსე იოფე ხაზგასმით აღნიშნავდა, ვალდებულებით-სამართლებრივ ხასიათს ქირავნობის ხელშეკრულების ურთიერთობებში და მიდიოდა შემდეგ დასკვნამდე: ქირავნობით გადაცემული ქონება გადაეცემა დამქირავებელს მფლობელობაში, ხოლო მფლობელობა ისეთი უფლებამოსილებაა, რომელიც შეიძლება დაირღვეს ნებისმიერის პირის მიერ. განახორციელებს მას მისი მესაკუთრე ან ხელშეკრულების კონტრაჰენტი. გამოდის ისეთი სახით, რომ სახელშეკრულებო სამართლებრივი ურთიერთობები

ქონების ქირავნობასთან იმ ზომით რა ზომითაც ის არის დაკავშირებული ქონების გადაცემასთან სხვა პირის მფლობელობაში წარმოშობს განსაზღვრავს აბსოლუტურ სამართლებრივ შედეგებს. ისინი გამოვლინდება არამართო უფლებათა დაცვაში დამქირავებლისა, ყოველგვარი ხელყოფისგან, არამედ იმითაც . იმ შემთხვევაში როცა საკუთრების უფლება დაქირავებული ქონებისა გადადის რომელიმე სხვა პირთან.

5. ფინანსური იჯარა

ქართულ სამართალში გამოყოფენ ფინანსურ იჯარას, რაზეც ამ თავში უფრო დეტალურად გესაუბრებით. „ იჯარა კლასიფიცირდება ფინანსურ იჯარად, თუ იგი ითვალისწინებს ფაქტობრივად აქტივის ფლობასთან დაკავშირებული ყველა რისკისა და ეკონომიკური სარგებლის გადაცემას.“²¹

ისეთ ხელშეკრულებასთან მიმართებით, რომელიც შეიცავს საიჯარო კომპონენტს და ერთ ან რამდენიმე დამატებით კომპონენტს, რომლებიც წარმოადგენს ან არ წარმოადგენს იჯარას, მოიჯარემ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ანაზღაურება თითოეულ საიჯარო კომპონენტზე უნდა გაანაწილოს საიჯარო კომპონენტების განცალკევებული შედარებითი ფასებისა და არასაიჯარო კომპონენტების განცალკევებული ფასების გაერთიანებული სიდიდის საფუძველზე. საიჯარო და არასაიჯარო კომპონენტების შედარებითი განცალკევებული ფასი საწარმომ უნდა განსაზღვროს იმ ფასის საფუძველზე, რომელსაც მეიჯარე ან ანალოგიური მომწოდებელი საწარმოსგან მოითხოვდა მოცემული კომპონენტის ან მსგავსი კომპონენტისთვის განცალკევებით. თუ თავისუფლად ხელმისაწვდომი არ არის ემპირიული ინფორმაცია განცალკევებული ფასის შესახებ, მოიჯარემ თითონ უნდა

²¹ ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტი, გვ.1

შეათვასოს განცალკევებული ფასი, მაგრამ მაქსიმალურად უნდა გამოიყენოს ემპირიული ინფორმაცია. გამარტივებული მიდგომის სახით, მოიჯარეს უფლება აქვს, საიჯარო აქტივების მთელი კლასის მიხედვით მიიღოს გადანყვეტილება, რომ არასაიჯარო კომპონენტებს არ გამოაცალკევებს საიჯარო კომპონენტებისგან და ამის ნაცვლად თითოეული საიჯარო კომპონენტი და მასთან დაკავშირებული არასაიჯარო კომპონენტი აღრიცხოს, როგორც ერთი საიჯარო კომპონენტი. ისეთ ხელშეკრულებასთან მიმართებით, რომელიც შეიცავს საიჯარო კომპონენტს და ერთ ან რამდენიმე დამატებით კომპონენტს, რომლებიც წარმოადგენს ან არ წარმოადგენს იჯარას, მეიჯარემ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ანაზღაურება უნდა გაანაწილოს ფასს 15-ის 73-90-ე პუნქტების გამოყენებით.

იჯარა კლასიფიცირდება ჩვეულებრივ (საოპერაციო) იჯარად, თუ იგი არ ითვალისწინებს ფაქტობრივად აქტივის ფლობასთან დაკავშირებული ყველა რისკისა და ეკონომიკური სარგებლის გადაცემას“ ვინაიდან მოიჯარესა და მეიჯარეს შორის ოპერაცია დაფუძნებულია მათ შორის საიჯარო ხელშეკრულებაზე, აუცილებელია თავსებადი განმარტებების გამოყენება. ამ განმარტებების სხვადასხვა ვითარებაში გამოყენებამ შესაძლოა გამოიწვიოს ის, რომ მოიჯარემ და მეიჯარემ ერთი და იმავე იჯარის კლასიფიკაცია სხვადასხვანაირად მოახდინოს. ეს შეიძლება მოხდეს მაშინ, როდესაც მეიჯარე სარგებელს იღებს ნარჩენი ღირებულებიდან, რომელიც გარანტირებულია მოიჯარესთან არაურთიერთდაკავშირებული მხარის მიერ.

იჯარა ფინანსურია თუ ჩვეულებრივი, დამოკიდებულია გარიგების შინაარსზე და არა ხელშეკრულების იურიდიულ ფორმაზე. სიტუაციის მაგალითები, რომელიც, ჩვეულებრივ, ცალკე ან კომბინირებულად განაპირობებს იმას, რომ იჯარა კლასიფიცირებული იქნება როგორც ფინანსური, შემდეგია:

ა) იჯარის ხელშეკრულების თანახმად მოიჯარეს გადაეცემა აქტივის საკუთრების უფლება იჯარის ვადის დამთავრების შემდეგ;

ბ) მოიჯარეს უფლება აქვს აქტივი შეიძინოს ისეთი ფასით, რომელიც მოსალოდნელია, რომ მნიშვნელოვნად დაბალი იქნება აქტივის რეალურ ღირებულებაზე, რომელიც მას ექნება უფლების გამოყენების მომენტში, ხოლო იჯარის დასაწყისისათვის არსებობს გონივრული რწმენა, რომ ეს უფლება გამოყენებული იქნება;

გ) იჯარის ვადა მოიცავს აქტივის ეკონომიკური მომსახურების ვადის ძირითად ნაწილს, მაშინაც კი, როდესაც საკუთრების უფლების გადაცემა არ ხდება;

დ) იჯარის დასაწყისისათვის მინიმალური საიჯარო გადასახდელების დღევანდელი ღირებულება შეადგენს მინიმუმ იჯარით გაცემული აქტივის პრაქტიკულად მთლიან რეალურ ღირებულებას;

ე) იჯარით გაცემულ აქტივები იმდენად სპეციფიკური ხასიათისაა, რომ მხოლოდ მოიჯარეს შეუძლია მათი გამოყენება არსებითი მოდიფიკაციის გარეშე.

გარემოებები, რომლებიც დამოუკიდებლად ან სხვა გარემოებებთან ერთად განაპირობებს იჯარის კლასიფიკაციას ფინანსურ იჯარად, შემდეგია:

ა) თუ მოიჯარეს შეუძლია იჯარის შეწყვეტა, მას დაეკისრება ზარალი, რომელსაც მეიჯარე მიიღებს იჯარის გაუქმების შედეგად;

ბ) ნარჩენი რეალური ღირებულების მერყეობის შედეგად მიღებული შემოსულობა ან ზარალი წილად ხვდება მოიჯარეს (მაგალითად, საიჯარო გადასახდელის ფასდაკლების სახით, რომელიც იჯარის ვადის ბოლოს გაყიდვიდან მიღებული ამონაგების უმეტესობის ტოლია); და

გ) მოიჯარეს შეუძლია იჯარა მეორადი პერიოდით გააგრძელოს, საბაზრო საიჯარო გადასახდელებზე მნიშვნელოვნად ნაკლები საიჯარო გადასახდელებით. ზემოთ მოყვანილ პუნქტებში მითითებული მაგალითები და ინდიკატორები ყოველთვის არ არის საბოლოო. თუ სხვა ნიშნები მიუთითებს, რომ საიჯარო ხელშეკრულების მიხედვით საკუთრებიდან გამომდინარე რისკისა და სარგებლის არსებითი ნაწილი არ გადაეცემა, მაშინ ასეთი იჯარა კლასიფიცირდება როგორც საოპერაციო. მაგალითად, ეს შეიძლება

მოხდეს მაშინ, როდესაც აქტივზე საკუთრების უფლება გადაეცემა იჯარის ვადის ბოლოს ცვალებადი გადახდით, რომელიც ამ მომენტში რეალური ღირებულების ტოლია, ან იმ შემთხვევაში, როდესაც საიჯარო გადასახდელები პირობითია და ამის შედეგად მოიჯარე არ ფლობს არსებითად ყველა რისკსა და სარგებელს.

მნიშვნელოვანია, რომ იჯარის კლასიფიკაცია ხდება იჯარის დასაწყისში. თუ შემდეგ მოიჯარე და მეიჯარე გადანყვეტენ საიჯარო პირობების შეცვლას იჯარის განახლების გარეშე ისე, რომ ეს გამოიწვევს იჯარის სხვაგვარად კლასიფიკაციას განსაზღვრული კრიტერიუმების მიხედვით და შეცვლილი პირობები ძალაში იქნებოდა შესული იჯარის დასაწყისში, გადასინჯული შეთანხმება განიხილება ახალ ხელშეკრულებად, მისი ვადის განმავლობაში. თუმცა, შეფასებებში მომხდარი ცვლილებები (მაგალითად, ეკონომიკური მომსახურების ვადაში ან იჯარით გაცემული ქონების ნარჩენ ღირებულებაში) ან სხვა გარემოებების შეცვლა (მაგალითად, მოიჯარის გადახდისუნარობის შემთხვევაში) არ იწვევს იჯარის ხელახალ კლასიფიკაციას ბუღალტრული აღრიცხვის მიზნებისათვის. როდესაც იჯარა მოიცავს როგორც მიწის, ასევე შენობა-ნაგებობების ელემენტს, საწარმო თითოეული ელემენტის კლასიფიკაციას ცალ-ცალკე განსაზღვრავს, ან როგორც ფინანსური იჯარა, ან ჩვეულებრივი იჯარა. იმისათვის რომ დადგინდეს, მიწის ელემენტი ჩვეულებრივი იჯარაა თუ ფინანსური, მნიშვნელოვანი გასათვალისწინებელი ფაქტორია ის, რომ მიწას, როგორც წესი, აქვს განუსაზღვრელი ეკონომიკური მომსახურების ვადა, ყოველთვის, როცა აუცილებელია მიწასა და შენობა-ნაგებობებთან დაკავშირებული იჯარის კლასიფიკაცია და აღრიცხვა, მინიმალური საიჯარო გადასახდელი (ხელშეკრულებამდე გადახდილი ნებისმიერი საერთო თანხის ჩათვლით) უნდა განაწილდეს მიწასა და შენობა-ნაგებობებს შორის იჯარის დასაწყისში, საიჯარო ქონების რეალურ ღირებულებაში მიწის ელემენტისა და შენობა-ნაგებობის ელემენტის პროპორციულად. თუ შეუძლებელია საიჯარო გადასახდელების საიმედოდ განაწილება ამ ორ ელემენტს შორის, მთლიანი იჯარა

კლასიფიცირდება როგორც ფინანსური იჯარა, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ნათელია, რომ ორივე ელემენტი წარმოადგენს ჩვეულებრივ იჯარას, რომლის დროსაც მთლიანი იჯარა კლასიფიცირდება ჩვეულებრივი იჯარის სახით. მიწისა და შენობა-ნაგებობის იჯარის დროს, რომელშიც მიწის ელემენტის თანხა, რომელიც მე20 პუნქტის მიხედვით იქნებოდა აღიარებული, არარსებითია, მიწა და შენობა-ნაგებობის ელემენტი, კლასიფიკაციის მიზნით, შეიძლება განხილულ იქნეს ერთ ელემენტად და კლასიფიცირდეს ფინანსურ ან ჩვეულებრივ იჯარად. ასეთ შემთხვევაში შენობა-ნაგებობის ეკონომიკური მომსახურების ვადა განიხილება მთლიანი საიჯარო აქტივის ეკონომიკური მომსახურების ვადად. მიწისა და შენობა-ნაგებობის ელემენტებისათვის ცალკე შეფასება აუცილებელი არ არის, როდესაც ორივეს, მიწისა და შენობა-ნაგებობის წილი კლასიფიცირებულია საინვესტიციო ქონების სახით, ბასს 40-ის შესაბამისად და შერჩეულია რეალური ღირებულების მოდელი. შეფასების დეტალური გაანგარიშება საჭიროა მხოლოდ მაშინ, როდესაც ერთი ან ორივე ელემენტის კლასიფიკაცია სხვაგვარად არასაიმედოა.

6. იჯარის ასახვა მოიჯარის ფინანსურ ანგარიშგებაში

იჯარის ვადის დასაწყისისათვის მოიჯარემ ფინანსური იჯარა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში უნდა აღიაროს როგორც აქტივები და ვალდებულებები საიჯარო აქტივის რეალური ღირებულების ტოლი თანხით ან, თუ მასზე ნაკლებია, მინიმალური საიჯარო გადასახდელების დღევანდელი ღირებულებით, რომლებიც გაანგარიშებულია იჯარის დასაწყისში. მინიმალური საიჯარო გადასახდელების დისკონტირებული ღირებულების გამოსაანგარიშებელი დისკონტირების განაკვეთი იქნება საიჯარო ხელშეკრულებაში ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთი, თუ მისი დადგენა შესაძლებელია; თუ არა, გამოყენებულ უნდა იქნეს მოიჯარის ზღვრული სასესხო

საპროცენტო განაკვეთი. მოიჯარის ნებისმიერი თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯი დაემატება აქტივის სახით აღიარებულ თანხას.²²

სამეურნეო ოპერაციებისა და სხვა მოვლენების ასახვა და წარდგენა ფინანსურ ანგარიშგებაში უნდა ეყრდნობოდეს ოპერაციის ბუნებისა და ფინანსური არსის და არა მხოლოდ მისი სამართლებრივი ფორმის გარკვევას. ასე, მაგალითად, საიჯარო ურთიერთობის სამართლებრივი ფორმა საიჯარო ხელშეკრულებაა, რომელიც შეიძლება ითვალისწინებდეს ან არ ითვალისწინებდეს მოიჯარისათვის აქტივზე საკუთრების უფლების გადაცემას. ფინანსური იჯარის არსებობის დამადასტურებელი არსებითი ნიშანი კი ის არის, რომ მოიჯარეს გადაეცემა აქტივის გამოყენებით მიღებული ეკონომიკური სარგებელი, საიჯარო აქტივის ეკონომიკური მომსახურების ვადის ძირითადი ნაწილის განმავლობაში, რათა აქტივის მიახლოებითი რეალური ღირებულების შესაბამისად, მან დაფაროს საიჯარო ვალდებულებები და სხვა დაკავშირებული ფინანსური ხარჯები. თუ ასეთი ტიპის იჯარა ასახული არ არის მოიჯარის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, ეს იმას ნიშნავს, რომ საწარმოს ეკონომიკური რესურსები და ვალდებულებების სიდიდე შემცირებულია და არ შეესაბამება სინამდვილეს. ამიტომ ფინანსური იჯარისათვის დამახასიათებელია მოიჯარის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აღიარდეს აქტივი და მომავალში დასაფარავი საიჯარო გადასახდელის ვალდებულება. იჯარის ვადის დასაწყისისათვის, მოიჯარის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში იჯარასთან დაკავშირებული აქტივი და ვალდებულება უნდა აისახოს ერთი და იმავე თანხით, თუ მოიჯარის თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯები დამატებული არ არის აღიარებული აქტივის თანხაზე.²³

არ არის მართებული ფინანსურ ანგარიშგებაში საიჯარო აქტივებთან დაკავშირებული ვალდებულებების ასახვა იჯარით გაცემული აქტივებიდან მათი გამორიცხვით. თუ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ვალდებულებები აისახება

²² ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტი 17, გვ.15

²³ ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტი 17, გვ.19

მოკლევადიან და გრძელვადიან ვალდებულებებად, ასევე უნდა გაიმიჯნოს საიჯარო ვალდებულებებიც. თავდაპირველი პირდაპირი ხარჯები ხშირად გაიწევა სპეციფიკურ საიჯარო საქმიანობაზე, როგორცაა, პირობების განხილვა და საიჯარო ხელშეკრულების დადება. ის დანახარჯები, რომლებიც უშუალოდ მიეკუთვნება მოიჯარის მიერ ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირებით განხორციელებულ საქმიანობას, ემატება აღიარებული აქტივის თანხას.

მინიმალური საიჯარო გადასახდელები უნდა განაწილდეს დარიცხული ფინანსური ხარჯებისა და გადაუხდელი ვალდებულებების შემცირების პროპორციულად. ფინანსური ხარჯები იჯარის მთლიანი ვადის განმავლობაში, თითოეულ საანგარიშგებო პერიოდზე ისე უნდა განაწილდეს, რომ წარმოიქმნას მუდმივი პერიოდული საპროცენტო განაკვეთი, თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ვალდებულებების ნაშთის მიმართ. პირობითი საიჯარო გადასახდელები ხარჯად აღირიცხება იმ პერიოდში, როდესაც იქნა განწესებული.²⁴

პრაქტიკაში ფინანსური ხარჯების იჯარის მთელ ვადაზე განაწილებისას, გაანგარიშებების გამარტივების მიზნით, მოიჯარეს შეუძლია გამოიყენოს რომელიმე მიახლოებითი მოდელი.

ფინანსური იჯარა წარმოშობს ცვეთადი აქტივის ცვეთის ხარჯს, ასევე ფინანსურ ხარჯს ყოველ საანგარიშგებო პერიოდში. ცვეთადი საიჯარო აქტივების მიმართ მოიჯარის მიერ გატარებული ცვეთის პოლიტიკა უნდა შეესაბამებოდეს საკუთარი ცვეთადი აქტივების მიმართ გამოყენებულ ცვეთის დარიცხვის პოლიტიკას, ხოლო აღიარებული ცვეთის თანხების გაანგარიშება უნდა ხდებოდეს ბასს 16-ის - ` ძი რი თა დი სა შუ ა ლე ბე ბი ~ და ბასს 38 ` არა მა ტე რი ა ლუ რი აქ ტი ვე ბი ~, შესაბამისად. თუ არ არსებობს იმის გონივრული რწმენა, რომ იჯარის ვადის გასვლის შემდეგ მოიჯარე მიიღებს საკუთრების

²⁴ ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტი 17, გვ. 25

უფლებას, აქტივი მთლიანად უნდა ჩამოინეროს იჯარის ვადასა და მის სასარგებლო მომსახურების ვადას შორის უმცირესი პერიოდის განმავლობაში.

ყოველ საანგარიშგებო პერიოდში საიჯარო აქტივის ცვეთის თანხა სისტემატურად უნდა განაწილდეს იმ პერიოდზე, რომლის განმავლობაშიც ნავარაუდევია აქტივის გამოყენება, მოიჯარის მიერ საკუთარი ცვეთადი აქტივების მიმართ გატარებული, ცვეთის დარიცხვის პოლიტიკის შესაბამისად. თუ არსებობს გონივრული რწმენა იმის, რომ მოიჯარე მიიღებს საკუთრების უფლებას იჯარის ვადის გასვლის შემდეგ, აქტივის სავარაუდო გამოყენების ვადად უნდა ჩაითვალოს აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადა. წინააღმდეგ შემთხვევაში, აქტივს ცვეთა დაერიცხება იჯარის ვადასა და მის სასარგებლო მომსახურების ვადას შორის უმცირესი დროის მონაკვეთის განმავლობაში.

საიჯარო აქტივის ცვეთის ანარიცხებისა და ფინანსური ხარჯების შესაბამისი თანხების ჯამი, როგორც წესი, არ ემთხვევა მოცემული საანგარიშგებო პერიოდის საიჯარო გადასახდელების ვალდებულებას. ამიტომ მიზანშეწონილი არ არის გადახდას დაქვემდებარებული საიჯარო გადასახდელების აღიარება ხარჯის სახით. შესაბამისად, ნაკლებად მოსალოდნელია, რომ აქტივებისა და მათი შესაბამისი ვალდებულებების თანხები იჯარის ვადის დასაწყისის შემდგომ პერიოდში ერთმანეთის ტოლი აღმოჩნდეს.

იმის დასადგენად, გაუფასურდა თუ არა საიჯარო აქტივი, აუცილებელია გამოყენებულ იქნეს ბასს 36. მოიჯარეებმა ფინანსური იჯარის შესახებ უნდა გახსნან შემდეგი ინფორმაცია:

- ა) აქტივების თითოეული კლასისათვის საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული ნეტო საბალანსო ღირებულება;
- ბ) საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული მომავალი მინიმალური საიჯარო გადასახდელების მთლიანი თანხის შეჯერება მათ დღევანდელ ღირებულებასთან. გარდა ამისა, საწარმომ უნდა გახსნას ინფორმაცია საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული მომავალი მინიმალური საიჯარო გადასახდელების მთლიანი თანხისა და

მათი დღევანდელი ღირებულების შესახებ თითოეული პერიოდისათვის: (i) არა უგვიანეს ერთი წლისა; (ii) ერთი წლის შემდეგ და არა უგვიანეს ხუთი წლისა; (iii) ხუთი წლის შემდეგ;

გ) მიმდინარე პერიოდის ხარჯად აღიარებული პირობითი საიჯარო ქირა;

დ) მომავალი მინიმალური საიჯარო გადასახდელების მთლიანი თანხა ქვეიჯარის მიხედვით, რომელთა მიღება მოსალოდნელია შეუქცევადი ქვეიჯარებიდან საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს; და

ე) მოიჯარის არსებითი საიჯარო ხელშეკრულებების ზოგადი აღწერა, რომელიც მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება შემდეგი ჩამონათვალით: (i) გადასახდელი პირობითი საიჯარო ქირის განსაზღვრის საფუძველი; (ii) განახლების ან შესყიდვის უფლებების არსებობა და პირობები და მასშტაბების გაზრდის პირობები; და (iii) საიჯარო ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული შეზღუდვები, რომლებიც ეხება დივიდენდებს, დამატებით ვალს და შემდგომ იჯარას. 32. გარდა ამისა, მოიჯარეს მოეთხოვება ბასს 16, ბასს 36, ბასს 38, ბასს 40 და ბასს 41-ის შესაბამისად გახსნას ინფორმაცია ფინანსური იჯარით მიღებულ აქტივებზე.²⁵

7. ჩვეულებრივი იჯარა

ჩვეულებრივი იჯარის დროს, საიჯარო გადასახდელები იჯარის ვადის განმავლობაში ხარჯად უნდა აღიარდეს წრფივი მეთოდით, თუ სხვა სისტემატური მეთოდი უფრო ტიპური არ იქნება სარგებლის გამომყენებლისათვის ამ დროის მონაკვეთში. ჩვეულებრივი იჯარის დროს, საიჯარო გადასახდელების ხარჯად აღიარება (ისეთი მომსახურების დანახარჯების გარდა, როგორცაა დაზღვევა და აქტივის მიმდინარე ტექნომომსახურება) ხდება წრფივი მეთოდით, თუ სხვა სისტემატური მეთოდი უფრო ადეკვატურად არ ასახავს სარგებლის გამომყენებლის მიერ სარგებლის მიღების

²⁵ ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტი 16, გვ.15 ნანახია: 19.05.2019წ

პერიოდულობას, თუნდაც საიჯარო გადასახდელების გადახდა არ ეფუძნებოდეს ამავე პერიოდულობას. გარდა ფასს 7-ით განსაზღვრული მოთხოვნებისა, ჩვეულებრივი იჯარის შესახებ მოიჯარეებმა უნდა გახსნან შემდეგი ინფორმაცია:

ა) მომავალი მინიმალური საიჯარო გადასახდელების მთლიანი თანხა, რომელთა მიღება მოსალოდნელია შეუქცევადი ჩვეულებრივი იჯარის მიხედვით შემდეგი პერიოდებისათვის: (i) არა უგვიანეს ერთი წლისა; (ii) ერთი წლის შემდეგ და არა უგვიანეს ხუთი წლისა; (iii) ხუთი წლის შემდეგ;

ბ) მომავალი მინიმალური საქვეიჯარო გადასახდელების მთლიანი თანხა, რომელთა მიღება მოსალოდნელია შეუქცევადი იჯარის მიხედვით საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს; და

გ) მოცემული პერიოდის ხარჯებში აღიარებული საიჯარო და საქვეიჯარო გადასახდელები, მინიმალური საიჯარო გადასახდელების, პირობითი საიჯარო ქირისა და საქვეიჯარო გადასახდელების თანხების ცალკე გამოყოფით;

დ) მოიჯარის არსებითი საიჯარო ხელშეკრულებების ზოგადი აღწერა, რომელიც მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება შემდეგი ჩამონათვალით: (i) გადასახდელი პირობითი საიჯარო ქირის განსაზღვრის საფუძველი; (ii) განახლების ან შესყიდვის უფლებების არსებობა და პირობები და მასშტაბების გაზრდის პირობები; და (iii) საიჯარო ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული შებენიანი სამუშაოები, რომლებიც ეხება დივიდენდებს, დამატებით ვალს და შემდგომ იჯარას.

8. იჯარის ასახვა მეიჯარის ფინანსურ ანგარიშგებაში

ფინანსური იჯარის დროს მეიჯარეებმა აქტივი უნდა აღიარონ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში და წარმოადგინონ იგი დებიტორული დავალიანების სახით, წმინდა საიჯარო ინვესტიციების ტოლი თანხით. ფინანსური იჯარის დამახასიათებელი არსებითი ნიშანია, საიჯარო აქტივის იურიდიულ საკუთრებასთან დაკავშირებული ყველა რისკისა და სარგებლის მოიჯარეზე გადაცემა. ამგვარად, მისაღები საიჯარო გადასახდელი მეიჯარის პოზიციიდან განიხილება როგორც ძირითადი თანხის დაფარვა და გარკვეული ფინანსური შემოსავლის მიღება, როდესაც მას აუნაზღაურდება და ეკონომიკური სარგებლის სახით დაუბრუნდება ჩადებული ინვესტიცია და მომსახურება. ხშირად მეიჯარე ეწევა თავდაპირველ პირდაპირ დანახარჯებს, რომლებიც მოიცავს საკომისიოს, იურიდიულ მოსაკრებელს და შიდა დანახარჯებს, რომლებიც შესისხლხორცებული და უშუალოდ დაკავშირებულია იჯარის პირობების განხილვასა და შეთანხმებასთან. იგი არ მოიცავს საერთო ზედნადებ ხარჯებს, როგორცაა მარკეტინგსა და გაყიდვებზე განეული ხარჯები. ფინანსური იჯარის დროს, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც მეიჯარეა მწარმოებელი ან დილერი, თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯები ჩაირთვება ფინანსური იჯარის მოთხოვნების თავდაპირველ შეფასებაში და ამცირებს იჯარის ვადაში აღიარებულ შემოსავალს. საიჯარო ხელშეკრულებაში ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთი განსაზღვრულია ისე, რომ თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯები ავტომატურად ჩართულია ფინანსური იჯარიდან მოთხოვნებში და არ არსებობს მისი ცალკე ჩართვის აუცილებლობა. იჯარის პირობების განხილვასა და შეთანხმებასთან დაკავშირებით, მეიჯარე მწარმოებლის ან დილერის მიერ განეული დანახარჯები, გამორიცხულია თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯების განმარტებიდან. ამის შედეგად ისინი გამორიცხულია წმინდა საიჯარო ინვესტიციიდან და ხარჯად აღიარდება გაყიდვიდან მოგების აღიარებისთანავე, რომელიც ფინანსური იჯარის დროს, ჩვეულებრივ, ხდება იჯარის ვადის დასაწყისში. ფინანსური შემოსავლის აღიარება უნდა ეფუძნებოდეს ფინანსურ იჯარაში მეიჯარის

წმინდა საიჯარო ინვესტიციების უკუგების, მუდმივი პერიოდული განაკვეთის ამსახველ მოდელს. მეიჯარის მიზანია ფინანსური შემოსავლის განაწილება სისტემატურ და რაციონალურ საფუძველზე იჯარის მთელი ვადის განმავლობაში. როგორც წესი, აღნიშნული შემოსავლის განაწილება ეფუძნება მეიჯარის წმინდა საიჯარო ინვესტიციების უკუგების, მუდმივი პერიოდული განაკვეთის ამსახველ მოდელს. საანგარიშგებო პერიოდის საიჯარო გადასახდელი, მომსახურების დანახარჯების გამოქვითვით, მიმართულია მთლიანი (ბრუტო) საიჯარო ინვესტიციის საპირისპიროდ, როგორც ძირითადი თანხის, ისე გამოუმუშავებელი ფინანსური შემოსავლის შემცირებისაკენ. მეიჯარის მთლიანი (ბრუტო) ინვესტიციის თანხის განსაზღვრისათვის გამოყენებული შეფასებითი არაგარანტირებული ნარჩენი ღირებულება პერიოდულად უნდა გადაისინჯოს. თუ არაგარანტირებული ნარჩენი ღირებულება შემცირებულია, უნდა გადაისინჯოს აგრეთვე იჯარის ვადაში შემოსავლის განაწილება და ნებისმიერი შემცირების დაგროვილი თანხები დაუყოვნებლივ აღიარდეს. ფინანსურ იჯარას დაქვემდებარებული აქტივი, რომელიც კლასიფიცირებულია როგორც გასაყიდად გამიზნული (ან ჩართულია გამსვლელ ჯგუფში, რომელიც კლასიფიცირებულია როგორც გასაყიდად გამიზნული) ფასს 5-ის - ` გა სა ყი დად გამიზნული გრძელ ვა დი ა ნი აქ ტი ვე ბი და შენ ყვე ტი ლი ოპე რა ცი ე ბი ~ - შესაბამისად, წარდგენილ უნდა იქნეს ამ სტანდარტის მიხედვით. მწარმოებლებმა ან დილერმა მეიჯარეებმა გაყიდვიდან მიღებული მოგება ან ზარალი უნდა აღიარონ იმ პერიოდში, იმავე საალრიცხვო პოლიტიკის შესაბამისად, რომელსაც საწარმო იყენებს გაყიდვის ოპერაციების განხორციელებისას. თუ გამოყენებულია ხელოვნურად შემცირებული საპროცენტო განაკვეთი, გაყიდვიდან მოგების ოდენობა უნდა შეიზღუდოს იმ ზომამდე, რომელიც მისაღები იქნებოდა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის გამოყენების დროს. მეიჯარე მწარმოებლის ან დილერის მიერ იჯარის პირობების განხილვისა და ხელშეკრულების

მომზადებასთან დაკავშირებით გაწეული დანახარჯები, ხარჯის სახით, უნდა აღიარდეს გაყიდვიდან მოგების აღიარებისთანავე.

მწარმოებლები და დილერები ხშირად მომხმარებელს სთავაზობენ აქტივის შეძენის ან იჯარის ალტერნატივას. მწარმოებელი ან დილერი მეიჯარეების მიერ აქტივის ფინანსური იჯარით გადაცემის შედეგად წარმოიშობა ორი ტიპის შემოსავალი:

- ა) მოგება ან ზარალი, რომელიც ეკვივალენტურია იმ მოგება-ზარალის თანხებისა, რომელიც მიღებული იქნება იჯარით გაცემული აქტივის ჩვეულებრივი გასაყიდი ფასებით გაყიდვის შედეგად და დამოკიდებულია მოცულობაზე ან სავაჭრო დათმობებზე; და
- ბ) ფინანსური შემოსავალი იჯარის მთელი ვადის განმავლობაში.

მეიჯარე მწარმოებლების ან დილერების მიერ განხორციელებული ფინანსური იჯარის დროს, იჯარის ვადის დასაწყისში აღიარებული გაყიდვიდან შემოსავალი არის აქტივის რეალური ღირებულება ან, თუ უფრო მცირეა, მეიჯარის სასარგებლოდ დაგროვილი მინიმალური საიჯარო გადასახდელების დღევანდელი ღირებულება, გაანგარიშებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის საფუძველზე. იჯარის ვადის დასაწყისში აღიარებადი გაყიდვის თვითღირებულება არის იჯარით გაცემული აქტივის თვითღირებულება ან მისი საბალანსო ღირებულება, თუ ისინი განსხვავებულია, არაგარანტირებული დისკონტირებული ნარჩენი ღირებულების გამოკლებით. სხვაობა გაყიდვიდან მიღებულ ამონაგებსა და გაყიდვის თვითღირებულებას შორის წარმოადგენს გაყიდვიდან მიღებულ მოგებას, რომელიც აღიარდება საწარმოს მიერ ღია გაყიდვის პროცესების მიმართ გამოყენებული პოლიტიკის შესაბამისად.

ზოგჯერ მწარმოებელი ან დილერი მეიჯარეები, მომხმარებელთა მიზიდვის მიზნით, ხელოვნურად დაბალ საპროცენტო განაკვეთებს აცხადებენ. ასეთი საპროცენტო განაკვეთის გამოყენება, როგორც წესი, იწვევს გაყიდვის დროს საერთო შემოსავლების გაცილებით დიდი ნაწილის აღიარებას. როდესაც გამოიყენება ხელოვნურად დაბალი საპროცენტო განაკვეთი, გაყიდვიდან მოგება უნდა შეიზღუდოს იმ ოდენობით, რომელიც

საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის გამოყენების შემთხვევაში იქნებოდა. მეიჯარე მწარმოებლის ან დილერის მიერ ფინანსური იჯარის პირობების განხილვისა და ხელშეკრულების მზადებასთან დაკავშირებით განეული დანახარჯები ხარჯის სახით აღიარდება იჯარის ვადის დასაწყისში, რადგან ეს ხარჯები, ძირითადად, დაკავშირებულია მწარმოებლის ან დილერის მიერ აქტივის გაყიდვიდან მოგების მიღებასთან. მნიშვნელოვანია, რომ ფინანსური იჯარის შესახებ მეიჯარეებმა უნდა გახსნან შემდეგი ინფორმაცია:

ა) საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული მთლიანი საიჯარო ინვესტიციის შეჯერება, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებულ მისაღებ მინიმალურ საიჯარო გადასახდელების დღევანდელ ღირებულებასთან. ამასთან, საწარმომ დამატებით უნდა გახსნას ინფორმაცია, მთლიანი საიჯარო ინვესტიციისა და მისაღები მინიმალური საიჯარო გადასახდელების დღევანდელი ღირებულების შესახებ საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, თითოეული შემდეგი პერიოდისათვის: (i) არა უგვიანეს ერთი წლისა; (ii) ერთი წლის შემდეგ და არა უგვიანეს ხუთი წლისა; (iii) ხუთი წლის შემდეგ;

ბ) გამოუმუშავებელი ფინანსური შემოსავალი; გ) არაგარანტირებული ნარჩენი ღირებულება, რომელიც ზრდის მეიჯარის სარგებელს; დ) მინიმალური საიჯარო გადასახდელების ამოუღებელი მოთხოვნების აკუმულირებული შესწორება; ე) პერიოდის შემოსავლის სახით აღიარებული პირობითი საიჯარო ქირა; და ვ) მეიჯარის არსებითი საიჯარო ხელშეკრულებების ზოგადი აღწერა.

ზრდის ინდიკატორის სახით ხშირად სასარგებლოა, ინფორმაცია გაიხსნას მთლიანი ინვესტიციის შესახებ, საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში დამატებული ახალი საქმიანობიდან გამოუმუშავებელი შემოსავლის გამოკლებით, მას შემდეგ, რაც გამოიქვითება გაუქმებული იჯარის შესაბამისი თანხები. ჩვეულებრივი იჯარა ჩვეულებრივი იჯარის დროს მეიჯარეებმა საიჯარო აქტივები უნდა წარადგინონ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, აქტივის ბუნების შესაბამისად. იჯარიდან

მიღებული შემოსავალი უნდა აღიარდეს თანაბარზომიერად, იჯარის მთელი ვადის განმავლობაში, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც სხვა სისტემატური საფუძველი უფრო დამახასიათებელია იმ დროის მონაკვეთისათვის, რომლის დროსაც იჯარით გაცემული აქტივის გამოყენებიდან მიღებული სარგებელი მცირდება. იჯარიდან მიღებულ შემოსავალთან დაკავშირებული დანახარჯები, ცვეთის ჩათვლით, უნდა აღიარდეს ხარჯის სახით. იჯარიდან შემოსავალი (ისეთი მომსახურების ხარჯების გარდა, როგორცაა სადაზღვევო და სარემონტო მომსახურება) უნდა აღიარდეს თანაბარზომიერად იჯარის მთელი ვადის განმავლობაში, თუნდაც ფულადი შემოსულობები დაფუძნებული არ იყოს ამ მეთოდზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც სხვა სისტემატური საფუძველი უფრო დამახასიათებელია იმ დროის მონაკვეთისათვის, რომლის დროსაც იჯარით გაცემული აქტივის გამოყენებიდან მიღებული სარგებელი მცირდება. ჩვეულებრივი იჯარის პირობების განხილვისა და ხელშეკრულების მომზადების პროცესში, მეიჯარის მიერ განეული თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯები უნდა დაემატოს საიჯარო აქტივის საბალანსო ღირებულებას და ხარჯად აღიარდეს იჯარის მთელი ვადის განმავლობაში იმავე მეთოდით, როგორც იჯარიდან შემოსავალი. მეიჯარე მწარმოებელი ან დილერი არ აღიარებს გაყიდვიდან მოგებას ჩვეულებრივი იჯარიდან, რადგან იგი არ არის გაყიდვის ეკვივალენტური.

ჩვეულებრივი იჯარის შესახებ მეიჯარეებმა უნდა გაამჟღავნონ შემდეგი ინფორმაცია:

ა) მომავალი მინიმალური საიჯარო გადასახდელები, რომელთა მიღება მოსალოდნელია შეუქცევადი ჩვეულებრივი იჯარის მიხედვით მთლიანად და თითოეული შემდეგი პერიოდისათვის: (i) არა უგვიანეს ერთი წლისა; (ii) ერთი წლის შემდეგ და არა უგვიანეს ხუთი წლისა; (iii) ხუთი წლის შემდეგ; ბ) საანგარიშგებო პერიოდში შემოსავალში აღიარებული მთლიანი პირობითი საიჯარო ქირა; და გ) მეიჯარის მნიშვნელოვანი საიჯარო ხელშეკრულებების ზოგადი აღწერა.²⁶ თუ მოიჯარე

²⁶ ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტი 17, გვ.11

გადაწყვეტს ამ სტანდარტის გამოყენებას შესაბამისად, მან უნდა: ა) აღიაროს საიჯარო ვალდებულება სტანდარტის თავდაპირველი გამოყენების თარიღით ისეთი იჯარისთვის, რომელიც ადრე ბასს 17-ის შესაბამისად კლასიფიცირებული იყო საოპერაციო იჯარად. მოიჯარემ აღნიშნული საიჯარო ვალდებულება უნდა შეაფასოს დარჩენილი საიჯარო გადახდების დღევანდელი ღირებულების ტოლი თანხით, რომელიც დისკონტირებული იქნება სტანდარტის თავდაპირველი გამოყენების თარიღისთვის განსაზღვრული მოიჯარის ზღვრული სასესხო განაკვეთით; ბ) აღიაროს აქტივის გამოყენების უფლება სტანდარტის თავდაპირველი გამოყენების თარიღით ისეთი იჯარისთვის, რომელიც ადრე ბასს 17-ის შესაბამისად კლასიფიცირებული იყო საოპერაციო იჯარად. მოიჯარემ თითოეული იჯარისთვის ცალ-ცალკე უნდა მიიღოს გადაწყვეტილება იმის თაობაზე, როგორ შეაფასებს აქტივის გამოყენების უფლებას: (i) საბალანსო ღირებულებით ისე, თითქოს წინამდებარე სტანდარტს იყენებდა იჯარის ვადის დანყების თარიღიდან, მაგრამ მისი დისკონტირებით სტანდარტის თავდაპირველი გამოყენების თარიღისთვის არსებული მოიჯარის ზღვრული სასესხო განაკვეთის გამოყენებით; ან (ii) საიჯარო ვალდებულების ტოლი თანხით, რომელიც კორექტირებული იქნება იჯარასთან დაკავშირებით წინასწარ განხორციელებული ან დარიცხული საიჯარო გადახდების თანხით, რომელიც ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აღიარებულია უშუალოდ სტანდარტის თავდაპირველი გამოყენების თარიღამდე; გ) გამოიყენოს ბასს 36 – „აქტივების გაუფასურება“ – აქტივების გამოყენების უფლებებთან მიმართებით, სტანდარტის თავდაპირველი გამოყენების თარიღით, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც მოიჯარე იყენებს გ10(ბ) პუნქტში აღწერილ გამარტივებულ მიდგომას. გ9. გ8 პუნქტით გათვალისწინებული მოთხოვნების მიუხედავად, იმ იჯარისთვის, რომელიც ადრე ბასს 17-ის შესაბამისად კლასიფიცირებული იყო საოპერაციო იჯარად: ა) ამ სტანდარტზე გადასვლისას მოიჯარეს არ ევალება არანაირი კორექტირების განხორციელება ისეთი იჯარისთვის, რომლის საიჯარო აქტივს დაბალი ღირებულება აქვს (როგორც ეს

აღწერილია ბ3–ბ8 პუნქტებში) და რომელიც აღირიცხება მე-6 პუნქტის გამოყენებით. მოიჯარემ ამგვარი იჯარა უნდა აღირიცხოს ამ სტანდარტის გამოყენებით, სტანდარტის თავდაპირველი გამოყენების თარიღიდან; ბ) ამ სტანდარტზე გადასვლისას მოიჯარეს არ ევალება არანაირი კორექტირების განხორციელება ისეთი იჯარისთვის, რომელიც წინათ აღირიცხებოდა, როგორც საინვესტიციო ქონება ბასს 40-ის – „საინვე სტი ციო ქონება“ – რეალური ღირებულების მოდელით. მოიჯარემ ამგვარი იჯარიდან წარმოქმნილი აქტივების გამოყენების უფლებები და საიჯარო ვალდებულებები უნდა აღირიცხოს ბასს 40-ისა და წინამდებარე სტანდარტის გამოყენებით, სტანდარტის თავდაპირველი გამოყენების თარიღიდან; გ) მოიჯარემ თავდაპირველი გამოყენების თარიღით განსაზღვრული რეალური ღირებულებით უნდა შეათვასოს ისეთ იჯარასთან დაკავშირებული აქტივის გამოყენების უფლება, რომელიც წინათ ბასს 17-ის შესაბამისად კლასიფიცირებული იყო საოპერაციო იჯარად და სტანდარტის თავდაპირველი გამოყენების თარიღიდან აღირიცხული იქნება, როგორც საინვესტიციო ქონება, ბასს 40-ის რეალური ღირებულების მოდელით. მოიჯარეს წინამდებარე სტანდარტის რეტროსპექტულად გამოყენებისას ერთი ან რამდენიმე ქვემოთ აღწერილი გამარტივებული მიდგომის გამოყენების უფლება აქვს ისეთ იჯარასთან მიმართებით, რომელიც წინათ ბასს 17-ის შესაბამისად კლასიფიცირებული იყო საოპერაციო იჯარად. ამასთან, მოიჯარეს ამ გამარტივებული მიდგომების გამოყენების უფლება აქვს ცალკეულ იჯარასთან მიმართებით: ა) მოიჯარეს უფლება აქვს ერთი დისკონტირების განაკვეთი გამოიყენოს საკმარისად მსგავსი მახასიათებლების მქონე საიჯარო ხელშეკრულებების პორტფელთან მიმართებით (როგორცაა, მაგალითად მსგავსი კლასის საიჯარო აქტივების საიჯარო ხელშეკრულებები, რომლებსაც მსგავსი დარჩენილი იჯარის ვადა აქვთ ანალოგიურ ეკონომიკურ გარემოში); ბ) გაუფასურების მიმოხილვის ჩატარების ნაცვლად მოიჯარეს უფლება აქვს, ბასს 37-ის – „ანარიცხები, პირობითი ვალდებულებები და პირობითი აქტივები“ – შესაბამისად გააანალიზოს, არის თუ არა იჯარა ზარალიანი.

ამასთან, ეს ანალიზი უშუალოდ სტანდარტის თავდაპირველი გამოყენების თარიღის წინ უნდა ჩაატაროს. თუ მოიჯარე გადაწყვეტს ზემოაღნიშნული გამარტივებული მიდგომის გამოყენებას, მან სტანდარტის თავდაპირველი გამოყენების თარიღისთვის უნდა დააკორექტიროს აქტივის გამოყენების უფლება ზარალიან იჯარასთან დაკავშირებით აღიარებული ანარიცხის ტოლი თანხით, რომელიც ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აღიარებული იყო უშუალოდ სტანდარტის თავდაპირველი გამოყენების თარიღამდე; გ) მოიჯარეს უფლება აქვს გადაწყვიტოს, რომ არ გამოიყენებს გზ პუნქტით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს ისეთ იჯარასთან მიმართებით, რომლის იჯარის ვადა სტანდარტის თავდაპირველი გამოყენების თარიღის შემდეგ 12 თვის განმავლობაში იწურება. ასეთ შემთხვევაში, მოიჯარემ: (i) ამგვარი იჯარა მოკლევადიანი იჯარის მსგავსად უნდა აღრიცხოს, როგორც ეს აღწერილია მე-6 პუნქტში; და (ii) ამ იჯარასთან დაკავშირებული დანახარჯი უნდა გაამჟღავნოს მოკლევადიანი იჯარის ხარჯის შესახებ გასამჟღავნებელ ინფორმაციასთან ერთად, იმ წლიურ საანგარიშგებო პერიოდში, რომელსაც განეკუთვნება სტანდარტის თავდაპირველი გამოყენების თარიღი. დ) მოიჯარეს უფლება აქვს, თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯები არ გაითვალისწინოს სტანდარტის თავდაპირველი გამოყენების თარიღით აქტივის გამოყენების უფლების შეფასებაში; ე) მოიჯარეს უფლება აქვს რეტროსპექტული ხედვა (წარსული მოვლენების შეფასება) გამოიყენოს, მაგალითად იჯარის ვადის განსაზღვრისას, თუ ხელშეკრულება ითვალისწინებს იჯარის გაგრძელების ან ვადამდე შეწყვეტის არჩევანის უფლებას.

9. იჯარა, რომელიც წინათ კლასიფიცირებული

იყო, როგორც ფინანსური იჯარა

თუ მოიჯარე სტანდარტის გამოყენებას გადაწყვეტს ისეთი იჯარისთვის, რომელიც წინათ ბასს 17-ის შესაბამისად კლასიფიცირებული იყო ფინანსურ იჯარად, სტანდარტის თავდაპირველი გამოყენების თარიღისთვის აქტივის გამოყენების უფლებისა და საიჯარო ვალდებულების საბალანსო ღირებულება იქნება საიჯარო აქტივისა და საიჯარო

ვალდებულების საბალანსო ღირებულება, რომელიც მათ ჰქონდა უშუალოდ ბასს 17-ის გამოყენებით შეფასებამდე. ამგვარ იჯარასთან მიმართებით მოიჯარემ აქტივის გამოყენების უფლება და საიჯარო ვალდებულება უნდა აღრიცხოს წინამდებარე სტანდარტის გამოყენებით სტანდარტის თავდაპირველი გამოყენების თარიღიდან.²⁷

10. იჯარის და ქირავნობის ხელშეკრულების განსხვავება

მოცემულ თავში გესაუბრებით იჯარისა და ქირავნობის ხელშეკრულების განსხვავებაზე. სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლი განსაზღვრავს იჯარის ხელშეკრულების ცნებას: „იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, თუ იგი მიღებულია მეურნეობის სწორი გაძლოლის შედეგად შემოსავლის სახით. მოიჯარე მოვალეა გადაუხადოს მეიჯარეს დათქმული საიჯარო ქირა.“ იჯარისა და ქირავნობის ელემენტები ერთმანეთს ემთხვევა. ისევე, როგორც ქირავნობა, იჯარა არის ორმხრივი, სასყიდლიანი და კონსესუალური ხელშეკრულება, იგივე ითქმის იმ სხვა ელემენტებზეც, რომელთა შესახებაც გვექონდა საუბარი ქირავნობის ცნების განსაზღვრის დროს. ისმის შეკითხვა, თუ რითი განსხვავდება იჯარა, ქირავნობისგან? ქირავნობის ხელშეკრულების მიზანია მხოლოდ მოხმარება, ნივთით სარგებლობა შემოსავლის მიღების გარეშე. იჯარით გადაცემული ქონებით სარგებლობის მიზანია შემოსავლის (მოგების) მიღება. სწორედ ამ ელემენტით უნდა მოხდეს იჯარისა და ქირავნობის განსხვავება.

მიუხედავად ამისა, იჯარა ქირავნობის სახეობას წარმოადგენს, ორივეგან ხდება ქონების მფლობელობასა და სარგებლობაში გადაცემა, ორივე ხელშეკრულება

²⁷ ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტი 16, გვ 45

სასყიდლიანია და დროებითი. აქედან გამომდინარე საიჯარო ურთიერთობები რეგულირდება ქირავნობის ნორმებით თუ იჯარის სპეციალურ მუხლებში არ არის გათვალისწინებული სპეციალური საიჯარო ურთიერთობა. ამდენად, იჯარას გააჩნია გარკვეული თავისებურება, რაც განასხვავებს მას ქირავნობის ხელშეკრულებისაგან, კერძოდ მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს გადასცეს საიჯარო ქონება ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მდგომარეობაში, რათა შეიძლებოდეს მისი დანიშნულებით გამოყენება და იჯარის მთელი დროის მანძილზე უზრუნველყოს მისი ასეთ მდგომარეობაში შენახვა, რისთვისაც უნდა შეასრულოს შეთანხმებული მოვალეობები, რათა საიჯარო ქონება ყოველთვის იმყოფებოდეს ვარგის მდგომარეობაში და მოიჯარეს შეეძლოს მისი მიზნობრივად გამოყენება და შემოსავლის მიღება. მაგ: თუ იჯარით გაიცა ავტომობილი, იმ მიზნით, რომ მოიჯარემ გამოიყენოს იგი, როგორც ტაქსი, მეიჯარე ვალდებული იქნება მანქანა ამყოფოს ექსპლოატაციისათვის ვარგის მდგომარეობაში, რათა მოიჯარემ მოახერხოს მისი მეშვეობით საქმიანობა.

აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით, არსებობს არაერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკა, კერძოდ, 2011 წლის 22 მარტის ას-1359-1197-2010, გადაწყვეტილებით, უზენაესი სასამართლო განმარტავს, “არასწორია ასევე სააპელაციო სასამართლოს მითითება იმის თაობაზე, რომ, თუ მოიჯარე ფართს იყენებს სამეწარმეო საქმიანობისათვის ისე, რომ ხელშეკრულების დადების მომენტში ფართი ან შენობა წარმოადგენდა ცარიელ სათავსს ან სადგომს, ხოლო შემდგომში აღიჭურვა შესაბამისი ინვენტარით და გაიხსნა მაღაზია, ესაა ქირავნობისა და არა იჯარის ხელშეკრულება. სასამართლოს აღნიშნული მოსაზრება ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის მოთხოვნებს. იჯარისა და ქირავნობის მთავარი განმასხვავებელი ნიშანია ის, რომ იჯარის საგანი გამოიყენება სამეწარმეო მიზნებისათვის, ხოლო ქირავნობის საგანი მიზნად ისახავს ნივთის მხოლოდ სარგებლობას და არა ნაყოფის მიღებას. მოიჯარემ ფართი დაიკავა იმ მიზნით, რომ მისი დაკავებით მიეღო ნაყოფი და

არა მხოლოდ ესარგებლა ამ ფართით. ნაყოფის მიღებას უზრუნველყოფს არა მხოლოდ სამენარმეო დანიშნულებისათვის განკუთვნილი ნივთები, არამედ ის ფართიც, რომელიც გამოყოფილია საქონლის გასაყიდად. ამდენად, აღნიშნული ურთიერთობა მიიჩნევა იჯარისა და არა ქირავნობის ხელშეკრულებად, შესაბამისად, გამოყენებულ უნდა იქნეს სამოქალაქო კოდექსის 588-ე მუხლი.

თუმცა, ამისგან განსხვავებით, 2015 წლის გადაწყვეტილებით ამბობს:

საკასაციო პალატა იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას იჯარისა და ქირავნობის ხელშეკრულებათა სამართლებრივ ბუნებასთან მიმართებით და განმარტავს, რომ, მიუხედავად მათი მსგავსებისა (მათი საგანია ინდივიდუალურად განსაზღვრული, მოუხმარებადი ნივთი, ორივე შემთხვევაში ნივთი მხარეს გადაეცემა სარგებლობაში, ორივე სასყიდლიანია და ა.შ), მათ შორის არსებობს განსხვავება, რაც განაპირობებს საიჯარო ურთიერთობის ზოგიერთ ასპექტში განსხვავებულად, სსკ-ის 581-606-ე მუხლებით მოწესრიგების აუცილებლობას. ამ განსხვავების საილუსტრაციოდ სსკ-ის 531-ე და 581- ე მუხლების სამართლებრივი კონსტრუქციების შედარება სრულიად საკმარისია: „ქირავნობის ხელშეკრულებით გამქირავებელი მოვალეა, დამქირავებელს სარგებლობაში გადასცეს ნივთი განსაზღვრული ვადით. დამქირავებელი მოვალეა გამქირავებელს გადაუხადოს დათქმული ქირა“, [„იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, თუ იგი მიღებულია მეურნეობის სწორი გაძლოლის შედეგად შემოსავლის სახით. მოიჯარე მოვალეა გადაუხადოს მეიჯარეს დათქმული საიჯარო ქირა. საიჯარო ქირა შეიძლება განისაზღვროს როგორც ფულით, ისე ნატურით. მხარეებს შეუძლიათ შეთანხმდნენ საიჯარო ქირის განსაზღვრის სხვა საშუალებებზედაც. იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581-606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული“. ქირავნობის დროს კონკრეტული, ინდივიდუალურად

განსაზღვრული, მოუხმარებადი ნივთი გადაეცემა დამქირავებელს სარგებლობაში, ხოლო იჯარის შემთხვევაში გადაეცემა ქონება, რომელიც, არა მარტო ნივთებს, არამედ არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთესაც აერთიანებს [სსკ-ის 147-ე მუხლი], ანუ იმ მოთხოვნებსა და უფლებებს, რომლებიც მოიჭარეს მისცემს შესაძლებლობას, მიიღოს ნაყოფი (მატერიალური სარგებელი). იჯარის შემთხვევაში ნაყოფია ის შემოსავლები, რაც მეურნეობის სწორი გაძლოლის გზით მიიღება სამართლებრივი ურთიერთობის (იჯარის) საფუძველზე („იურიდიული ნაყოფი“). საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მოპასუხეს სარგებლობაში გადაეცა კონკრეტული უძრავი ნივთი ისეთ მდგომარეობაში, რომელიც არ იძლეოდა ნაყოფის მიღების შესაძლებლობას; კერძოდ, მოწინააღმდეგე მხარეს, საბანკო საქმიანობის მიზნით, ნივთის გამოყენება შეეძლო მას შემდეგ, რაც ის საკუთარი სახსრებით გადააკეთებდა, გაარემონტებდა და შესაბამისი ინვენტარით აღჭურავდა ნაქირავეს საგანს აქედან გამომდინარე, კასატორის პრეტენზია იმასთან დაკავშირებით, რომ დადებულია იჯარისა და არა ქირავნობის ხელშეკრულება, რადგანაც ბანკი ნივთს გამოიყენებდა ფილიალის გასახსნელად, რომლის შემდეგაც კომერციულ საქმიანობას განახორციელებდა, საფუძველსაა მოკლებული.

კასატორის მოსაზრებით, რადგანაც მოწინააღმდეგე მხარეს პირველი ინსტანციის სასამართლოში არ უდავია ხელშეკრულების სამართლებრივ ბუნებაზე, სააპელაციო სასამართლო ვალდებული იყო, პროცესუალური თვალსაზრისით იჯარის ხელშეკრულების დადების ფაქტი მიეჩნია გარემოებად, რომელსაც მტკიცება არ სჭირდებოდა. საკასაციო პალატა ამ მოსაზრებას ვერ დაეთანხმება და მის უარსაყოფად მიუთითებს შემდეგზე:

დავის სამართლებრივ შეფასებას სასამართლო დამოუკიდებლად ახდენს. ამ დროს იგი არ არის შებოჭილი მხარეთა მოსაზრებებით, შესაბამისად, დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპებით (სსსკ-ის მესამე და მეოთხე მუხლები). მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობისათვის სწორი სამართლებრივი შეფასების მიცემა

სასამართლოს პრეროგატივაა, რადგანაც ასეთი შეფასების გარეშე შეუძლებელი იქნებოდა მოსარჩელის მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმის ან ნორმების ზუსტი განსაზღვრა და, აქედან გამომდინარე, მოთხოვნის წინაპირობების შესრულების დადგენა. ამიტომაცაა, რომ მოსარჩელე არ არის ვალდებული, მიუთითოს მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი და არც მოჰასუხეა ვალდებული შესაგებელში, რომლითაც ის სარჩელისაგან თავს იცავს, ზუსტი სამართლებრივი შეფასებები შეიტანოს. თავის მხრივ, არც სასამართლოა ვალდებული, გადაწყვეტილება დაასაბუთოს მხარეთა მიერ მითითებული სამართლებრივი საფუძვლებით.²⁸

დასკვნა

როგორც კვლევის შედეგად ირკვევა, იჯარის ხელშეკრულებას საკმაოდ მნიშვნელოვანი როლი უჭირავს სამოქალაქო-სამართლებრივ ურთიერთობებში. იგი წარმოადგენს ქონების დროებით სარგებლობაში გადაცემის სახეს, რაც ბევრად მოსახერხებელია როგორც მესაკუთრეთათვის, რადგანაც იგი არის გასხვისების გარეშე შემოსავლის მიღების საშუალება, აგრეთვე მოიჭარეთათვისაც, რეალურად ნაკლები ხარჯებით განახორციელონ საკუთარი საქმიანობა. ჩემს მიერ განხილულ სასამართლო გადაწყვეტილებებში ნათლად ჩანს სასამართლოს დამოკიდებულება იჯარისა და ქირავნობის ხელშეკრულებებს შორის განსხვავებასთან დაკავშირებით, კერძოდ, თავდაპირველად, სასამართლოს მიაჩნდა, რომ იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარის მიერ მიღებული იქნებოდა ისეთი ფართი, რომელიც თავდაპირველადვე არ გვაძლევდა შემოსავლის მიღების საშუალებას, იგი მაინც აღიქმებოდა როგორც ქირავნობის ხელშეკრულებად, ხოლო 2015 წლის შემდგომ, სასამართლომ მიიღო გადაწყვეტილება

²⁸ უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება ას-738-700-2015, 18 დეკემბერი, 2015 წელი

შემდეგნარიად: თუ იჯარის ობიექტი მოიჯარისადმი გადაცემამდე არ უზრუნველყოფს ნაყოფის მიღებას, მოიჯარემ თავისი ხარჯებით უნდა გაარემონტოს და მიიყვანოს იმ მდგომარეობამდე რომ მას შეეძლოს აღნიშნული ფართიდან შემოსავლის მიღება, ასეთ შემთხვევაში სახეზე გვაქვს ქირავნობის და არა იჯარის ხელშეკრულება. პირადად ჩემთვის აღნიშნული განმარტება არის ბუნდოვანი და ყოველგვარ სამართლიან საფუძველს მოკლებული, რადგანაც თუნდაც ამ განმარტების მიხედვით, თავდაპირველად შესაძლებელია იყოს ქირავნობის ხელშეკრულება, მაგრამ იგი აუცილებლად გადაიზრდება იჯარის ხელშეკრულებად. აგრეთვე, თუ ფართი მდებარეობს კომერციულ ადგილზე, იგი რა თქმა უნდა არის კომერციულად მომგებიანი და შესაძლებელია მისგან შემოსავლის მიღება, შესაბამისად, სახეზე გვაქვს იჯარის და არა ქირავნობის ხელშეკრულება.

საბოლოოდ შესაძლებელია ვთქვათ, რომ იჯარის ხელშეკრულება ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი სამართლებრივი ურთიერთობაა, რომელიც დღეს-დღეობით საქართველოს მასშტაბით საკუთრების დროებით სარგებლობაში გადაცემის ფართოდ გავრცელებული საშუალებაა. მიუხედავად იმისა, რომ სასამართლოს მიერ ურთიერთობა დაკვალიფიცირებული იქნება როგორც იჯარა თუ როგორც ქირავნობა, მასზე შესაძლებელია სხვადასხვა არგუმენტის მოყვანა და შესაბამისი სამართლებრივი დასკვნების გამოტანა.

გამოყენებული ლიტერატურა:

- ბულალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტი
- ზურაბ ჭეჭელაშვილი -სახელშეკრულებო სამართალი.
- ლ.ჭანტურია, ხელშეკრულების თავისუფლება, ხელშეკრულების დადების ვალდებულება, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მესამე, გამომცემლობა „სამართალი“თბ.2001 წელი
- მართლმსაჯულება და კანონი N2(33), ნინო ხოლუაშვილი, უფლებამონაცვლეობის ზოგადი მიმოხილვა
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი
- საქართველოს საგადასახადო კოდექსი
- სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები, წიგნი 3
- ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტი

- ხელშეკრულების შედგენის ტექნიკა და ვალდებულებით-სამართლებრივი ნორმატიული რეგულირება , გიორგი თუმანიშვილი
- Matsne.gov.ge
- Supremecourt.ge
- გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, იან კროპჰოლდერი, სასწავლო კომენტარი 2011 წ.
- საქართველოს სახელმწიფო საგადასახადო დეპარტამენტის თავმჯდომარის ბრძანება №263
- ხელშეკრულების შედგენის ტექნიკა და ვალდებულებით-სამართლებრივი ნორმატიული რეგულირება , გიორგი თუმანიშვილი.
- მართლმსაჯულება და კანონი N2(33), ნინო ხოლუაშვილი, უფლებამონაცვლეობის ზოგადი მიმოხილვა