საქართველოს მეცნიერებათა ეროვნული აკადემია

ქართული ენციკლოპედიის ი. აბაშიძის სახელობის მთავარი სამეცნიერო რედაქცია

მოიჯარე

მოიჯარე, საიჯარო ურთიერთობის მონაწილე მხარე, რომელსაც დროებითი სარგებლობის მიზნით, მეიჯარისგან გადაეცემა მოძრავი ან უძრავი ქონება. იჯარის მიზანია ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში საიჯარო ქონებიდან შემოსავლის მიღება. მ. შეიძლება იყოს როგორც ფიზ., ისე იურიდ. პირი. მ-ის ძირითადი ვალდებულებაა საიჯარო ქირის გადახდა, რ-იც იჯარის ხელშეკრულების არსებითი პირობაა. ქირა გადახდილი უნდა იყოს მხარეთა მიერ შეთანხმებული პერიოდულობით (მაგ.: ყოველთვიურად, სამ ან ექვს თვეში ერთხელ) ან ვადის ბოლოს.

საიჯარო ქირა შეიძლება განისაზღვროს როგორც ფულით, ისე ნატურით (მაგ., საიჯარო საქმიანობის შედეგად მიღებული პროდუქციის ნაწილით). იჯარის ხელშეკრულების ვადა განისაზღვრება ხელშეკრულებით. თუ ვადა არ არის განსაზღვრული, ითვლება, რომ იჯარის ხელშეკრულება განუსაზღვრელი ვადითაა დადებული. მიწის ნაკვეთის იჯარის ხელშეკრულება, რ-ის ვადა არ არის განსაზღვრული, შეიძლება მოიშალოს მხოლოდ საიჯარო წლის ბოლოს, საიჯარო წლის დამთავრებიდან არა უგვიანეს ერთი თვისა. თუ იჯარის ხელშეკრულება დადებულია ათ წელზე მეტი ვადით, ამ ვადის გასვლის შემდეგ როგორც მ-ს, ისე მეიჯარეს შეუძლია მოშალოს ხელშეკრულება საიჯარო წლის დამთავრებიდან სამი თვის განმავლობაში. თუ მ. კერძო სამართლის იურიდ. პირია, უძრავ ქონებაზე ერთ წელზე მეტი ვადით დადებული იჯარის ხელშეკრულება უნდა დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრში და აუცილებლად წერილობით უნდა გაფორმდეს.

მ. ვალდებულია მოუაროს და დაიცვას მისთვის გადაცემული ქონება, გამოიყენოს მიზნობრივად, ჩაუტაროს მიმდინარე რემონტი. მ. უფლებამოსილია, საიჯარო საქმიანობის უკეთ წარმართვის მიზნით შეიძინოს ახ. ინვენტარი, რ-იც მეიჯარის საკუთრებაა და მისი

ღირებულება მ-ს უნდა აუნაზღაურდეს საიჯარო ურთიერთობის დამთავრებისას. წინააღმდეგ შემთხვევაში საგნები გადავა მ-ის საკუთრებაში. ეს წესი არ გამოიყენება, თუ ინვენტარი შეძენილია დანაკლისის შესავსებად. საიჯარო ურთიერთობის დასრულებისას მ. ვალდებულია დაუბრუნოს საიჯარო ქონება მეიჯარეს, წინაღმდეგ შემთხვევაში მეიჯარეს შეუძლია მოითხოვოს საიჯარო ქირის გადახდა ქონების დაბრუნებამდე. მ-ის ინიციატივით იჯარის ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში, იგი მხოლოდ მაშინ თავისუფლდება საიჯარო ქირის გადახდისგან, თუ მეიჯარეს შესთავაზებს მისთვის მისაღებ ახ. მ-ს. მეიჯარის თანხმობით, მ. უფლებამოსილია, საიჯარო ქონება მთლიანად ან ნაწილობრივ გასცეს ქვეიჯარით, ან ამ ქონების ნაწილი – ქირავნობით. ქვეიჯარის ხელშეკრულებით მ. იკავებს მეიჯარის ადგილს. ამასთან, მეიჯარეს უფლება აქვს აუკრძალოს ქვემოიჯარეს ან დამქირავებელს მათთვის გადაცემული საიჯარო ქონების არადანიშნულებისამებრ გამოყენება. მ-ის გარდაცვალების შემთხვევაში როგორც მის მემკვიდრეებს, ისე მეიჯარეს შეუძლიათ საიჯარო ურთიერთობა მოშალონ კალენდარული წლის დამთავრებიდან ექვსი თვის ვადაში. მემკვიდრეებს შეუძლიათ უარი განაცხადონ ხელშეკრულების მოშლაზე და მოითხოვონ საიჯარო ურთიერთობის გაგრძელება.

ფეოდალიზმის ხანაში მ-ები ხშირად იყვნენ გლეხები, რ-ებიც ქირაობდნენ მიწას ბატონებისგან, ამუშავებდნენ და ევალებოდათ მისი გამოყენების სანაცვლოდ იჯარა გადაეხადათ პროდუქტით, ფულით ან მომსახურების სახით.

ინდუსტრიულ ეპოქაში, ქალაქების განვითარებასთან ერთად, უფრო გავრცელებული გახდა ურბანული საცხოვრებლის გაქირავება. მ-ები, როგორც წესი, იყვნენ მუშათა კლასის წარმომადგენლები ან ოჯახები, რ-ებიც ქირაობდნენ სახლებს ან ბინებს ქონების მფლობელის ან მემამულეებისგან. თანამედროვე საზ-ბებში ურბანული მ. ხშირად არის იურიდ. პირი, რ-იც ქირაობს საოფისე ფართობს, საცალო მაღაზიას, საწყობს, ქ-ნას და სხვა ობიექტს კომერციული მიზნისათვის.

ლიტ.: ჩ ი ტ ო შ ვ ი ლ ი თ., საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წგ. 4, ტ. 1, მთ. რედ. ლ. ჭანტურია, თბ., 2001.

ი. უჯმაჯურიძე