

**TARTU ÜLIKOOL
ÕIGUSTEADUSKOND
ERAÕIGUSE INSTITUUT**

Kaupo Paal

**ÜÜRISUHETE ÕIGUSLIK REGULATSIOON VÕLAÕIGUSSEADUSES
MAGISTRITÖÖ**

Juhendaja: Prof. Paul Varul

2006

Sisukord

Sissejuhatus.....	8
I osa	
Üürisuhete õigusliku regulatsiooni põhiprobleeme võlaõigusseaduse tõlgendamisel ja kohaldamisel	
1. Üüri- ja rendilepingu eristamine ja sellega seotud probleemid.....	11
1.1. Üüri- ja rendilepingu eristamine enne VÕSi jõustumist.....	11
1.2. Üüri- ja rendilepingu piiritlemise alused VÕS-i järgi.....	11
1.2.1. Üldist.....	11
1.2.2. Esemest lähtuv eristamine.....	12
1.2.3. Eesmärgist lähtuv eristamine.....	13
1.2.4. Poolte tahte väljendus üüri- ja rendilepingu piiritlemisel.....	14
1.3. Üüri- ja rendilepingu eristamise õiguslikud tagajärjed.....	15
1.4. Üürilepingu piiritlemine muudest lepingutest.....	17
1.5. Järeldused.....	17
2. Eluruumi üüri tõstmise probleemid.....	18
2.1. Üüri piirmäärade kaotamine ja selle mõju.....	18
2.2. Eluruumi üüri perioodilise suurenemise kokkuleppe kehtivuse eeldusi ettenägeva sätte rakendusala.....	19
2.2.1. Probleemi kirjeldus.....	19
2.2.2. Erinevad tõlgendusvõimalused.....	20
2.2.3. Olukorrad, millele § 300 igal juhul laieneb.....	20
2.2.4. Paragrahv 300 sisu normi eesmärgist tuleneva tõlgenduse korral.....	21
2.2.5. Paragrahvi 300 tõlgendamine võrdleva analüüsi kaudu.....	22
3. Üürilepingu lõpetamisega seotud probleemid.....	23
3.1. Enne VÕSi jõustumist sõlmitud üürilepingute tähtajalisus ja selle mõju lepingu kehtivusele.....	23
3.2. Eluruumi üürilepingu ülesütleamise vaidlustamise tähendus.....	24
3.3. VÕS § 196 lõike 2 seos §-dega 313 jj.....	25

3.4. Üürilepingu kohta märke tegemiseks üürileandja nõusoleku hagemise puhul hagi tagamise vahend ja selle toime lepingu ülesütlemise korral.....	26
3.5. Üüri tõstmise kehtivuse eelduseks oleva vaidlustamisõiguse selgitamiskohustuse sisu ja seos ülesütlemisel kehtiva selgitamiskohustusega.....	27
3.6. Allkasutaja kasutusõiguse lõppemist ette nägev regulatsioon ja selle ulatus.....	28
4. Muid olulisi probleeme üüriõiguses.....	30
4.1. Enne VÕSi jõustumist sõlmitud üürilepingute raames lepingu esemele tehtud kulutuste hüvitamine.....	30
4.2. Paragrahvi 291 rakendusala.....	31
4.3. Paragrahv 274 kohaldumine enne VÕS-i jõustumist sõlmitud eluruumi üürilepingute suhtes.....	33

II osa

Võlaõigusseaduse 15. peatüki „Üürileping“ kommentaarid

1. jagu Üldsätted

§ 271. Üürilepingu mõiste.....	36
§ 272. Sätete kohaldamine elu- ja äriruumide üürimisel.....	44
§ 273. Eluruumi üürilepinguga seotud kokkuleppe tühisus.....	51
§ 274. Eluruumi üürilepingu vormi mõju lepingu tähtajale.....	53
§ 275. Sätete kohustuslikkus.....	56

2. jagu Lepingupoolte õigused ja kohustused

§ 276. Lepingupoolte üldised kohustused.....	59
§ 277. Üüritud asja mitteõigeaegne üleandmine ja lepingutingimustele mittevastava asja üleandmine.....	63

§ 278. Üüritud asjal tekkiv puudus ja asja kasutamise takistus.....	67
§ 279. Puuduse või takistuse kõrvaldamine.....	70
§ 280. Pisipuuduse kõrvaldamine.....	74
§ 281. Üürniku õiguste piiramise lubamatus.....	76
§ 282. Üürniku teatamiskohustus.....	77
§ 283. Üürniku talumiskohustus.....	80
§ 284. Üürileandja poolt asjale tehtavad parandused ja muudatused.....	82
§ 285. Üürniku poolt asjale tehtavad parandused ja muudatused.....	85
§ 286. Kulutuste hüvitamine üürnikule.....	88
§ 287. Leppetrahvi kokkuleppe keeld eluruumi üürimisel.....	93
§ 288. Asja allkasutusse andmine.....	94
§ 289. Eluruumi üürniku perekonnaliikmete majutamine.....	98
§ 290. Üürilepingu üleandmine.....	100
§ 291. Üürilepingu üleminek üüritud kinnisasja omaniku vahetumisel....	103
3. jagu Üür ja kõrvalkulud	
§ 292. Kõrvalkulud.....	110
§ 293. Maksud ja koormised.....	114
§ 294. Maksetähtpäev.....	115
§ 295. Eelmise üüri avaldamise kohustus.....	117
§ 296. Üüri maksmisest keeldumine ja üüri alandamine.....	118
§ 297. Tasaarvestusest ja täitmisest keeldumisest teatamine.....	122
§ 298. Üüri hoiustamine.....	124
§ 299. Üüri tõstmine tähtajatu üürilepingu puhul.....	127

§ 300. Eluruumi üüri perioodilise suurenemise kokkulepe.....	131
§ 301. Eluruumi üüri ülemäärane suurus.....	134
§ 302. Eluruumi üüri suuruse vaidlustamine lepingu kehtivuse ajal.....	138
§ 303. Eluruumi üüri tõstmise või suurenemise vaidlustamine.....	140
§ 304. Üürinõue üüritud asja omaniku vahetumisel.....	143
4. jagu Üürileandja tagatised	
§ 305. Üürileandja pandiõigus.....	145
§ 306. Pandiõiguse lõppemine.....	149
§ 307. Pandiõiguse teostamine.....	152
§ 308. Tagatisraha.....	155
5. jagu Üürilepingu kestus ka lõppemine	
§ 309. Üürilepingu kestus.....	158
§ 310. Tähtajalise üürilepingu pikenemine.....	161
§ 311. Tähtajatu üürilepingu korraline ülesütlemine.....	163
§ 312. Tähtajatu üürilepingu korralise ülesütlemise tähtajad.....	166
§ 313. Üürilepingu erakorraline ülesütlemine.....	168
§ 314. Üürilepingu erakorraline ülesütlemine, kui üürnik ei saa üüritud asja kasutada.....	175
§ 315. Üürilepingu erakorraline ülesütlemine asja lepinguvastase kasutamise puhul.....	177
§ 316. Üürilepingu erakorraline ülesütlemine tasumisega viivitamise tõttu.....	179
§ 317. Üürilepingu erakorraline ülesütlemine eluruumi	

terviseohtlikkuse tõttu.....	182
§ 318. Pikaajalise üürilepingu ülesütlemine.....	184
§ 319. Üürilepingu erakorraline ülesütlemine üürniku pankroti korral.....	185
§ 320. Üürilepingu kehtivus lepingupoole surma puhul.....	187
§ 321. Eluruumi üürilepingusse astumine üürniku surma puhul.....	188
§ 322. Vallasasja tähtajalise üürilepingu erakorraline ülesütlemine.....	192
§ 323. Üürilepingu ülesütlemine üürileandja õiguste ja kohustuste üleminekul.....	193
§ 324. Märge kinnistusraamatus.....	197
§ 325. Elu- ja äriruumi üürilepingu ülesütlemise vorm.....	203
§ 326. Eluruumi üürilepingu ülesütlemise vaidlustamine ja üürilepingu pikendamine.....	205
§ 327. Eluruumi üürilepingu ülesütlemise vastuolu hea usu põhimõttega.....	208
§ 328. Eluruumi üürilepingu pikendamise piirangud.....	210
§ 329. Ülesütlemise vaidlustamise ja lepingu pikendamise kord.....	213
§ 330. Lepingutingimuste muutmine eluruumi üürilepingu pikendamise korral.....	215
§ 331. Ülesütlemine eluruumi üürilepingu pikendamise korral.....	216
§ 332. Allüürilepingu ülesütlemise vaidlustamine ja lepingu pikendamine.....	217
§ 333. Sätete kohaldamine tööandja eluruumi üürilepingule.....	218

6. jagu Üüritud asja tagastamine lepingu lõppemisel ja nõuete aegumine

§ 334. Üüritud asja tagastamine.....	220
§ 335. Üüritud asja tagastamisega viivitamisest tulenevad nõuded.....	224
§ 336. Asja ülevaatamine ja üürnikule puudustest teatamine.....	226
§ 337. Ettemakstud üüri ja kõrvalkulude tagastamine.....	227
§ 338. Nõuete aegumine.....	229
Die Regelung der Mietverhältnisse im Schuldrechtsgesetz. Zusammenfassung	231
Kasutatud kirjandus.....	236
Kasutatud normatiivmaterjal.....	237
Kasutatud kohtupraktika.....	239
Kasutatud lühendid.....	241

Sissejuhatus

1. juulil 2002.a jõustusid uus tsiviilseadustiku üldosa seadus¹ ja võlaõigusseadus². Võlaõigusseaduse jõustumisega muutus muuhulgas oluliselt ka kasutuslepingute regulatsioon. Kui enne 1. 07.2002.a reguleeris üürilepingutega seonduvat elamuseadus³ ja rendilepingutega seonduvat rendiseadus,⁴ siis alates VÕSi jõustumisest on nii üürilepingute kui ka rendilepingute kohta käivad sätted VÕS-is⁵.

Nimetatud õigusemuudatustega muutusid olulisel määral kasutuslepingute põhimõtted. Olulisemate muudatustena võiks esile tuua muudatusi lepingu eseme, lepingu ülesütlemise, lepingust tulenevate õiguste, lepingurikkumise korral rakendatavate õiguskaitsevahendite ja lepingueseme omandiõiguse ülemineku korral üürileandja õiguste ülemineku osas. Kasutuslepingute regulatsioon on osutunud väga aktuaalseks ja selle pinnalt tõusetunud küsimused on põhjustanud diskussiooni ja arvamuste paljusust. Selle kinnituseks võiks tuua kasvõi asjaolu, et Riigikohus on üüri- ja rendilepingute osas teinud enam kui 30 kasutuslepingute regulatsiooni rakendamise seisukohast olulist lahendit.

Käesolev magistritöö on osa monograafiast. Töö koosneb kahest osast. Esimese osa raames on analüüsitud üürisuhete õigusliku regulatsiooni probleeme võlaõigusseaduse tõlgendamisel ja kohaldamisel. Esimeses osas on esitatud kokkuvõtvalt analüüs ja ülevaade nendest probleemidest, millega töö autor üürilepingu regulatsiooni kommentaari koostamisel kokku puutus ja mida analüüsis. Esitatud on ka autori seisukohad ja võimalikud lahendusvariandid. Töö teise osa moodustavad üürilepingu regulatsiooni kommentaarid, mis avaldatakse võlaõigusseaduse eriosa kommentaaride osana. Teise osa vormistamisel on lähtutud kommentaaridele esitatavatest nõuetest ja formaadist. Eelkõige on lähtutud sellest, et kommentaarid on koostatud jurist- praktikute jaoks ning seetõttu on kommentaari raames võrdleva meetodi ning meiega sarnaste õiguskordadega riikide õigusteasulike monograafiade äratoomine oluliselt piiratud.

¹ RT I 2002, 35, 216; 2005, 39, 308

² RT I 2001, 81, 487; 2005, 61, 473

³ RT 1992, 17, 254; RT I 2001, 93, 565

⁴ RT 1990, 12, 127; RT I 2001, 50, 289

⁵ üürilepingute osas vt VÕS 15 ptk, §-d 271 jj ja rendilepingute osas vt VÕS 16 ptk §-d 339 jj

Käesoleva töö autor analüüsis üürilepingu regulatsiooni osas seaduse kommentaaride koostamisel seaduse teksti, üürilepingu regulatsiooni omavahelisi seoseid, elu- ja äriruumi üürilepingu, samuti kinnisasja üürilepingu kohta käivate sätete seost üldise üürilepingu regulatsiooniga, üürilepingu regulatsiooni seoseid võlaõigusseaduse üldosas ja tsiviilseadustiku üldosa seaduses sätestatuga. Teatud küsimustes analüüsiti ka üüriõiguse seoseid pankrotiõigusega, tsiviilprotsessiõigusega ja täitemenetluse õigusega. Iga üürilepingu kohta käiva normi osas analüüsiti ka varem kehtinud õigust ja konkreetse normi enne VÕSi jõustumist sõlmitud üürilepingute suhtes rakendumist. Kommentaaride koostamisel arvestati praktikas tõusetunud probleeme⁶ ja üüriõiguse varasema analüüsi käigus saadud kogemust⁷. Analüüsi käigus on arvestatud kõikide üürilepingute osas tehtud Riigikohtu lahenditega ja nende raames väljendatud väärtusotsustega, mis pakuvad väga mitmetes varem arvamuste paljusust põhjustanud küsimustes selgust ja õiguskindlust. Tsiviilõiguse reform ja kehtvuslepingute osas elamuseaduse ja rendiseaduse asemel võlaõigusseaduse kohaldamine põhjustavad paratamatult rakendusprobleeme ja erinevate lahendusvariantide osas arvamuste paljusust. Seetõttu on VÕSi üürilepingute regulatsiooni osas tänaseni diskussiooni ja arvamuste paljusust võimaldavaid küsimusi, mille osas pakkus kommentaari autor välja omapoolsed lahendusvariandid.

VÕSi üürilepingute regulatsiooni kommentaaride autori panus seisneb eelkõige seaduste omavaheliste seoste analüüsimises, Riigikohtu lahendite raames tehtud väärtusotsuste kasutamises seaduse rakendamisel tekkinud ja tekkida võivate probleemide selgitamisel, erinevaid lahendusvariante võimaldavate ja täna veel kohtupraktikaga katmata probleemide osas võimalike lahendusvariantide väljapakumises ja erinevate praktiliste rakendusprobleemide lahendamiseks võimalike lahendusvariantide väljapakumises ja lahenduste tagajärgede analüüsimises.

⁶ kommentaari autor viis enne ja peale VÕSi jõustumist läbi üürilepingute regulatsiooni osas kohtunike, advokaatide jt praktikute koolitusi, mille käigus tõusetusid mitmed praktilised probleemid, millest osa on leidnud tänaseks lahenduse ka Riigikohtu lahendite näol

⁷ *Johansoo, H., Kaus, K., Kull, I.*, jt. *Lepingud*. Näidised ja kommentaarid. Käsiraamatute kirjastus sine anno, lk 451- 500

Käesoleva töö esimese osa 1. peatükis analüüsitakse üüri- ja rendilepingu eristamisel tekkivaid probleeme, eristamise õiguslikku tähendust ja pakutakse välja lahendusvariandid probleemide ületamiseks. Teises peatükis analüüsitakse eluruumi üürilepingu puhul eksisteerivaid üüri tõstmise probleeme ning pakutakse välja võimalikud probleemi lahendusvariandid. Kolmandas peatükis analüüsitakse üürilepingu lõpetamisega seotud probleematikat. Neljandasse peatükki on koondatud valik olulisematest muudest probleemidest.

Töö teine osa koosneb võlaõigusseaduse 15. peatüki kommentaaridest. Kuivõrd kommentaarid kujutavad endast osa võlaõigusseaduse eriosa kommentaaridest, siis on need vormistatud sellisel kujul nagu seda nõuab VÕS-i eriosa kommentaaride formaat.

Kommentaaride koostamisel on analüüsitud kogu selleteemalist Riigikohtu praktikat, samuti ka Eesti kehtiva üüriõiguse kohta käivat kirjandust, mis paraku on väga tagasihoidlik. Kommentaaride koostamisel on kasutatud ka võrdlevat meetodit ja selle raames meiega sarnaste õiguskordadega riikide kohtupraktikat ja õiguseõpetust. Oluline on rõhutada, et kuigi kommentaaride formaat viidete ja võrdleva materjali kajastamist suuresti ei võimalda, on kommentaaride koostamisel vastavaid allikaid kasutatud rohkem, kui nendele on viidatud.

Käesoleva töö autor soovib avaldada siirast tänu oma juhendajale, professor Paul Varulile, kelle abi käesoleva töö valmimisel ei saa alahinnata.

I osa

Üürisuhete õigusliku regulatsiooni põhiprobleeme võlaõigusseaduse tõlgendamisel ja kohaldamisel

1. Üüri- ja rendilepingu eristamine ja sellega seotud probleemid

1.1. Üüri- ja rendilepingu eristamine enne VÕSi jõustumist

Võlaõigusseaduse jõustumisega kaasnesid olulised muudatused muuhulgas ka üüri- ja rendilepingute eristamisega. Enne VÕSi jõustumist eristati üüri- ja rendilepinguid rangelt esemest lähtuvalt. Elamuseaduse § 29 lg 1 järgi sai üürilepingu esemeks olla üksnes eluruum. Koos eluruumiga võisid üürilepingu esemeks olla ka eluruumi teenindamiseks vajalikud ruumid. Eluruumi iseseisvaks esemeks ei saanud olla toa osa või tuba, mis oli seotud teise toaga ühise sissekäiguga, kaudselt köetav tuba ega abiruumid (vt ES § 29 lg 2 enne VÕSi jõustumist kehtinud redaktsioonis). Eluruumi mõiste avas elamuseaduse § 2, mis andis Vabariigi Valitsusele delegatsiooninormi eluruumidele esitatavate nõuete kehtestamiseks⁸. Rendilepingu esemeks võis rendiseaduse § 3 kohaselt olla igasugune vara, mille rentimine ei olnud Eesti Vabariigi normatiivaktiga keelatud.

VÕS-i jõustumisest alates eristatakse üüri- ja rendilepingut muudel alustel, kusjuures uuel kujul lepingute piiritlemine on põhjustanud mitmetimõistmist ning teatud probleeme. Kuid ka meiega sarnase õiguskorraga riigi, Saksamaa, kus üüri- ja rendilepingu eristamine toimub VÕS-iga võrreldavatel alustel, õiguspraktikas tähistatakse üürilepinguid sageli rendilepingutena ja vastupidi.⁹

1.2. Üüri- ja rendilepingu piiritlemise alused VÕS-i järgi

1.2.1. Üldist

VÕS-is avab üürilepingu mõiste § 271 ja rendilepingu mõiste § 339. Paragrahv 271 kohaselt võib üürilepingu esemeks olla igasugune asi ja üürnikul tekib üürilepingu

⁸ vt Eluruumidele esitatavate nõuete ja üüri arvestamise korra kinnitamine (RTI 1999, 9, 138; 2000, 66, 427)

⁹ Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, herausgegeben von Kurt Rebmann, Franz Jürgen Säcker und Roland Rixecker. Band 3. Schuldrecht. Besonderer Teil I. §§ Finanzierungsleasing, HeizkostenV. BetriebskostenV. CISG. 4. Aufl. München: Beck 2004 (edaspidi MüKo- töötaja), Rn 1 zu vor § 535

kohaselt õigus üürilepingu esemeks oleva asja kasutuseeliste. Seevastu § 339 kohaselt võib rendilepingu esemeks olla igasugune ese ja rentnikul tekib lisaks eseme kasutuseelistele õigus ka rendilepingu esemest korrapärase majandamise reeglite järgi saadavale viljale. Seega saab väita, et üüri- ja rendilepingu piiritlemisel toob seaduse tekst välja kaks olulist eristamise kriteeriumit – ese ja vilja saamise õigus.

Meiega sarnase õiguskorraga riigi, Saksamaa tsiviilõigus sisaldab endas VÕS-iga sarnaseid üüri- ja rendilepingu mõiste paragrahve.¹⁰ Seetõttu saab üüri- ja rendilepingu piiritlemiseprobleemi lahendamisel sekundaarse õigusallikana kasutada Saksamaa õiguseõpetust ja kohtupraktikat. Saksamaa õiguseõpetus toob üüri- ja rendilepingu piiritlemise põhiliste kriteeriumidena samuti ära selle, et rendilepingu puhul võib kasutamiseks õigustatu saada endale viljad ja rendilepingu esemeks võib olla ka õigus.¹¹ Samas mõonab Saksa õiguseõpetus seda, et konkreetsel juhul võib piiritlemine olla raske. Piiritlemise probleemide näidetena tuuakse ära ruumide kasutusse andmine apteegi jaoks (üür) ja viljade kasutamiseks sobivate sisseseadeesemete kasutus (rent)¹², samuti äriruumide kasutusse andmine kui selline.¹³ Saksamaal peetakse rendilepingu puhul enimesinevaks just põllumajandusliku kinnisasja rendilepingut.¹⁴ Majanduslikult olulisemaks peetakse Saksa õiguskäibes renti veel ka ettevõtte rentimisel ja õiguste rentimisel.¹⁵ Rendilepingu eseme võimaliku näitena tuuakse ära veel ka jahiõigus.¹⁶

1.2.2. Esemest lähtuv eristamine

Üürilepingu esemeks saab seaduse tekstist lähtuvalt olla asi. Asja mõiste avab TsÜSi § 49, mille kohaselt on asi kehaline ese. Seevastu esemeks on TsÜS § 49 kohaselt asjad, õigused ja muud hüved, mis võivad olla õiguse objektiks. Esemest lähtuva eristamise kohaselt saab rendilepingu esemeks olla nii asi, kui ka õigus, seevastu kui üürilepingu

¹⁰ selles osas vrd BGB §-e 535 ja 581

¹¹ *Schlechtriem, P.* Völaõigus. Eriosa. Neljas, ümbertöötatud trükk. Tallinn: Juura, Õigusteabe AS 2000, lk 69

¹² *Schlechtriem.* lk 69

¹³ *Medicus, D.* Schuldrecht II. Besonderer Teil. Ein Studienbuch von Dr. Dr. h. C. Dieter Medicus. Em. O. Professor an der Universität München. 11., neubearbeitete Auflage. München: Beck 2003, S 90

¹⁴ *Medicus.* S 90

¹⁵ *Fikentscher, W.* Schuldrecht von Wolfgang Fikentscher. 9., durchgearbeitete und ergänzte Auflage. Walter de Gruyter. Berlin. New York. 1997 S 511

¹⁶ *MüKo-Schilling* S 1337

esemeks saab olla üksnes asi. Siit saab teha kindla järelduse selles osas, et juhul kui lepingu esemeks on õigus, siis sellise lepingu puhul üürilepinguga tegemist olla ei saa.

Kuivõrd asjade kasutusse andmisel võib olla tegemist nii üüri, kui ka rendilepinguga, siis üüri- ja rendilepingu eristamisel objektiteooriast üksi ei piisa ning lepingu olemuse määratlemisel tuleb kasutada ka eesmärgi teooriat.

1.2.3. Eesmärgist lähtuv eristamine

Riigikohus on võlaõigusseaduse pinnalt leidnud, et rendileping eristub üürilepingust oma eesmärgi poolest. Rendilepinguga on esikohal renditud asjalt kasu saamine. Kusjuures selle otsustamisel, kas tegemist on üüri- või rendilepinguga, tuleb lepingut selle eesmärgist lähtuvalt tõlgendada.¹⁷ Lepingut tõlgendamisel tuleb lähtuda lepingu tõlgendamise üldistest reeglitest.¹⁸

VÕS §-e 271 ja 339 võrdlemisel ilmneb selgesti, et juhul kui lepinguga vilja saamise õigust ei teki, siis ei saa tegemist olla rendilepinguga. Vilja saamises õigusest saab juttu olla üksnes siis, kui asi on selline, mille puhul vilja saamine kõne alla tuleb. Ka Šveitsi õiguse kohaselt, kus üüri ja rendi eristamine toimub meiega samadest kriteeriumidest lähtuvalt, on üüriga tegemist siis, kui asi vilja või kasu ei võimalda.¹⁹ Kusjuures vilja võimaldavate asjade puhul eeldatakse renti, välja arvatud juhul kui kokkulepitud kasutuseesmärk piirdub üksnes asja kasutamisega.²⁰

Asja vilja mõiste avab TsÜS § 62 lg 2, mille kohaselt on asja viljaks asjast loodusjõul või inimese kaasabil tulenevad saadused, samuti tulu, mida asi annab õigussuhte tõttu.

¹⁷ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 7.11.2005.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-119-05

¹⁸ selles osas vt VÕS § 29

¹⁹ Das Schweizerische Obligationenrecht mit Einschluss des Handels- und Wertpapierrechts von Dr. iur. Theo Guhl. Professor an der Universität Bern. Achte Auflage. Aufgrund der Ausgabe von Dr. iur. Hans Merz und Dr. iur. Max Kummer, Professoren an der Universität Bern, bearbeitet von Dr. iur. Alfred Koller und Dr. iur. Jean Nicolas Druey. Professoren an der Hochschule St. Gallen. Zürich: Schulthess Polygraphischer Verlag 1991, S 375

²⁰ Ibid S 375

Eesmärgist lähtuv eristamine ei ole siiski absoluutne. Asjaolule, et kasutusleping, mille sõlmimisel tekkis üürnikul vilja saamise õigus, võib olla ka üürileping, viitab ka VÕS-i tekst. VÕS-is on kaks normi, mille sõnastusest tuleneb selgesti, et kasutusleping, mille eesmärgiks on ruumide tulunduslikul eesmärgil allkasutusse andmine, võib olla rendilepingu asemel ka üürileping.²¹

Ka Saksa õiguskäibes esineb üüri- ja rendilepingu eesmärgist lähtuva eristamise puhul mitmeid probleeme. Valitseva arvamuse kohaselt saab asi olla rendilepingu esemeks üksnes siis, kui seda sai juba lepingu sõlmimise ajal otsese vilja saamise allikana käsitleda.²² Kusjuures asi peab olema viljasaamiseks sobiv. Selle hindamisel on määravaks lepingu sõlmimise ajahetk.²³ Saksa õiguskäibes eeldatakse, et tegemist on üürilepinguga juhul, kui lepingu esemeks on ilma sisustusega ruumid või erinevat kasutust võimaldava sisustusega ruumid. Renti eeldatakse siis, kui lepingu esemeks olevate ruumide sisustus sobib teatud kindlaks kasutusotstarbeks.²⁴

1.2.4. Poolte tahte väljendus üüri- ja rendilepingu piiritlemisel

Üüri- ja rendilepingu eristamisel tuleb hinnata võlasuhte sisu seaduses sätestatud eristamiskriteeriumidest lähtuvalt. Poolte poolt lepingule antud pealkiri ei ole seejuures reeglina määrav.²⁵ Lepingu sisu määratlemisel ei saa aluseks olla ebaõige tähistus või väljendusviis, mida pooled on kasutanud eksimuse tõttu.²⁶ Samas võib lepingu tähistus omada tähendust siis, kui lepingupooled kasutasid lepingu sõlmimisel õigusnõustajat. Juhul kui sellisel juhul on leping pealkirjastatud kui rendileping, võib eeldada ka kokkulepet viljade osas.²⁷

²¹ selles osas vrd § 272 lg 4 p 2 ja § 288 lg 1

²² MüKo- *Schilling*, S 1340

²³ Ibid S 1340

²⁴ Ibid S 1340

²⁵ Becksche Kurz-Kommentare. Band 7. Palandt. Bürgerliches Gesetzbuch. Mit Einführungsgesetz (Auszug), Unterlassungsklagengesetz, Produkthaftungsgesetz, Erbbaurechtsverordnung, Wohnungseigentumsgesetz, Hausratverordnung, Lebenspartnerschaftsgesetz, Gewaltschutzgesetz (Auszug). Bearbeitet von Bassenge, Brudermüller, Diedrichsen, Edenhofer, Heinrichs, Heldrich, Putzo, Sprau, Thomas, Weidenkaff. 62., neubearbeitete Auflage. München: Verlag C.H. Beck 2003 (edaspidi *Palandt*- töötleja), vor § 535. S 719

²⁶ Kull, i., Käerdi, M., Kõve, V., Võlaõigus I. Üldosa. Tallinn: Juura, Õigusteabe AS 2004, lk 110

²⁷ MüKo- *Schiller*, S 1340

1.3. Üüri- ja rendilepingu eristamise õiguslikud tagajärjed

Ühelt poolt on üüri- ja rendilepingu eristamine tekitanud mitmeid praktilisi probleeme, kuivõrd peale VÕSi jõustumist tahtsid kasutuslepingute sõlmijad teada, et kas tuleks sõlmida üüri- või rendileping. Samas ei ole siiski tegemist pelgalt terminoloogilise küsimusega, vaid küsimusest, kas tegemist on üüri- või rendilepinguga, sõltub konkreetse võlasuhte sisu – erisused õiguste ja kohustuste osas.

Rendi- ja üürilepingu erisused määrab ära VÕS-i 16. peatükis sätestatu, kuivõrd VÕS § 341 kohaselt kohaldatakse rendilepingule üürilepingu kohta sätestatut, kui rendilepingu peatükis sätestatust ei tulene teisiti. Erilist tähendust omab just põllumajandusliku kinnisasja või ettevõtte rendilepingu regulatsioon, kuivõrd VÕS § 340 lõikest 4 tulenevalt on rendilepingu peatükis sätestatust põllumajandusliku kinnisasja või ettevõtte rentniku kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe tühine.

Juhul kui pooled sõlmivad üürilepingu asemel rendilepingu, siis kohaldub üürilepingu regulatsioon ja sellele lisaks rendilepingu peatükis sätestatud erisused. Põhiliste erisustena võiks välja tuua järgmised:

Põllumajandusliku kinnisasja rentimisel eeldatakse, et rendileping hõlmab ka päraldisi ja kinnisasjaga seotud õigusi (VÕS § 340 lg 1 lause 2). Kinnisasja rendilepingu puhul on pooltel lepingu sõlmimisel ja lõppemisel kinnisasja kirjelduse koostamise kohustus (§ 342 lg 1), kusjuures kirjelduse koostamise korral eeldatakse pooltevahelises suhtes, et kirjeldus on õige. Kui kirjeldus jääb koostamata, siis eeldatakse, et kinnisasi anti üle heas seisukorras (§ 342 lg 3). Rendilepingu kohaselt on rendileandjal rendilepingu eseme majandamise viisi ja korrashoiukohustuse täitmise kontrollimise õigus (§ 343) ja sihtotstarbelise majandamise kohustus (§ 344). Rentnikul lasub väikeste remontide tegemise ja väikese väärtusega seadmete ja tööriistade asendamise kohustus (§ 345 lg 1). Põllumajandusliku kinnisasja rentnik peab tagama hariliku teede, radade, kraavide, tammide jne majandamise (§ 345 lg 2). Rentnikul lasub päraldiste säilitamise ja korrashoiukohustus (§ 346 lõiked 1 ja 2), samuti renditud loomade toitmise ja hooldamise kohustus (§ 347). Põllumajandusliku rendilepingu puhul kehtib §-i 97 rakendamise piirang (§ 350). Seadus näeb ette erisused põllumajandusliku rendilepingu piknemisele

(§ 352), tähtajatu põllumajandusliku rendilepingu ülesütlemisele (§ 353), samuti pikendamise nõude erisused (§ 357).

Ka Saksa õiguses kohaldub enamus üürisätetest rendilepingutele subsidiaarselt.²⁸ Eranditena võiks esile tuua järgmist: lepingu lõppedes lepingu eseme tagastamisega viivitamise õiguslikud tagajärjed (üüri puhul BGB § 546a lg 1 ja rendi puhul BGB § 584b); kinnisasja üüri- ja rendilepingute puhul seadusest tulenevate ülesütlemistähtaegade erisused (üüri puhul BGB § 580a ja rendi puhul BGB § 584 vt ka BGB § 594a); teatud erakorralise ülesütlemise alused, mis rendilepingu puhul ei kehti (vt BGB § 584a); erisused lepingu esemega koos üleantud inventari säilitamise osas (vrd BGB § 582 ja BGB § 535 lg 1 lause 2 koos §-ga 538); erisused otsuste täidetavuse osas (vt ZPO § 708 nr 7).²⁹

Kuivõrd rendilepingu regulatsiooni puhul on üksnes põllumajandusliku kinnisasja või ettevõtte rendilepingu puhul rentniku kahjuks rendilepingu peatükis sätestatud kõrvalekalduv kokkulepe tühine, siis muude sätete osas kehtib §-s 5 sätestatud dispositiivsuse põhimõte ja põhimõtteliselt on muudel juhtudel rendilepingu sätetel eelduse tähendus, st vastavad õigused ja kohustused kehtivad niivõrd, kuivõrd pooled ei lepi kokku teisiti. Välja arvatud vilja saamise õigus, kuivõrd selle õiguse äramuutmisel muutub ka leping olemuslikult üürilepinguks.

Eespool toodust tulenevalt oleks VÕS-i koostamisel võidud kaaluda rendilepingu sätete kehtestamist üksnes põllumajandusliku rendilepingu osas. Vastavad sätted oleksid võinud olla rentniku kaitse eesmärgil nõ poolimperatiivsed. Muude rendilepingute osas oleks võidud kaaluda üürisätete mõningast laiendamist Kehtiva õiguse puhul võib muude, kui põllumajanduslike rendilepingute puhul prognoosida veel pikaajalist diskussiooni nii üüri- ja rendilepingu piiritlemise küsimuses, kui ka rendi- ja üürisätete omavahelise vahekorra osas. Need küsimused muutuvad relevantseks näiteks siis, kui pooled vaidlevad remondikohustuse ulatuse või sisu üle. Ilmselt oleks saanud selliste vaidluste

²⁸ vt BGB § 581 lg 2

²⁹ MüKo- *Schiller*, S 1340

hulka vähendada sellega, kui seadusandja oleks muude kui põllumajanduslike rendilepingute osas üürilepingu regulatsiooni mõne sättega täiendanud.

1.4. Üürilepingu piiritlemine muudest lepingutest

Üürilepingute piiritlemine omab praktilist tähendust veel ka üüri piiritlemisel tasuta kasutamise lepingust ja hoiulepingust. Poolte poolt rendilepinguna tähistatud lepingu luges Riigikohus hoiulepinguks seetõttu, et lisaks platsi kasutusse andmisele kohustus rendileandja tagama territooriumi valve ja pääslarežiimi, kasutades selleks turvaettevõtte teenust. Kusjuures lepingupooled leppisid kokku, et lepingutasu sisaldab endas ka turvafirma poolt teostatavat valvet ning varalist vastutust territooriumil parkivatel transpordivahenditel varalise kahju tekkimisel.³⁰ Nende kasutuslepingute olemuse määramisel, mille raames võlgnetakse osaliselt ainult kasutuseelised ja osaliselt ka vilja saamise õigust, on otsustavaks see, kumb pool on konkreetse võlasuhte raames määrava tähendusega.³¹

1.5. Järeldused

Eespool toodud analüüsi tulemusel tuleb asuda seisukohale, et üüri- ja rendilepingu eristamine ei ole alati ühene ja probleemideta. Paljude lepingute puhul võib tekkida probleem lepingu liigi määramisel. Selle probleemi võib ületada eespool toodud tõlgendusmeetodeid ja eristamiskriteeriume kasutades, kuid see ei paku siiski igas olukorras piisavat õiguskindlust. Õiguspraktikas võivad tekkida probleemid eelkõige seetõttu, et kasutuslepingu sisu on erinev ja sõltub sellest, kas pooled sõlmisid üüri- või rendilepingu. Kusjuures lepingupoolte poolt lepingule antud vale pealkiri või muu tähistus ei saa olla määravaks lepinguliigi määratlemisel. Lepinguliigi määratlemisel tuleb eelkõige lähtuda lepingupoolte tegelikust tahtest.³² Nii võib juhtuda, et lepingupool üritab väita, et üürilepinguna pealkirjastatud leping oli siiski rendileping, kuivõrd rendilepingust tulenevad õiguslikud tagajärjed on sellele lepingupooltele kasulikud. Sellist vaidlust tuleks vältida. Selliseid vaidlusi saaks vältida selgete üüri- ja rendilepingu

³⁰ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 11.04.2006.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-30-06

³¹ MüKo- *Schiller*, S 1341

³² VÕS § 29 lõiked 1 ja 2

eristamiskriteeriumide loomisega. Põhimõtteliselt võiks kaaluda ka rendilepingu rakendusala kitsendamist. Kehtiva õiguse kohaselt võib tasulise asja kasutamise lepingu puhul olla tegemist nii üüri- kui ka rendilepinguga. Selline dualism on õigustatud siis, kui selleks on selged põhjendused. Selgelt põhjendatud on põllumajandusliku rendilepingu regulatsioon, kuivõrd selle raames kehtestatakse eriregulatsioon, mis kehtib üksnes piiritletud esemega kasutuslepingute puhul. Kuid küsitav on, kas muude asjade puhul peaks eksisteerima kahe sarnase, kuid siiski erineva kasutuslepingu regulatsioon. Kuivõrd muude asjade puhul on üüri- ja rendilepingu regulatsioon piisavalt sarnane, siis võiks kaaluda rendilepingu rakendusala kitsendamist selliselt, et rendilepingu regulatsioon kehtiks üksnes põllumajandusliku rendilepingu puhul. Muude asjade tasu eest kasutusse andmine võiks toimuda üksnes üürilepingu regulatsiooni alusel. Sellise seadusemuudatuse tegemine eeldaks üürilepingu regulatsiooni täiendamise vajaduse analüüsimist, kuivõrd tuleks analüüsida, millised rendilepingu regulatsiooni sätted üürilepingute puhul rakenduma peaksid. Nimetatud seadusemuudatuse tegemine lahendaks kindlasti üüri- ja rendilepingu eristamisega seotud probleemid, kuid eeldaks siiski põhjalikumalt analüüsi üürilepingu regulatsiooni täiendamise vajalikkuse osas.

2. Eluruumi üüri tõstmise probleemid

2.1. Üüri piirmäärade kaotamine

15. juunil 2004.a võttis Riigikogu vastu elamuseaduse ja Eesti Vabariigi omandireformi aluste seaduse § 12¹ muutmise seaduse³³, mille Vabariigi president jättis 30.06.2004.a välja kuulutamata.³⁴ Nimetatud seadusega tunnistati kehtetuks elamuseaduse § 37¹ lg 2, mis andis kohaliku omavalitsuse volikogule õiguse kehtestada üüri piirmäärad. Vabariigi president leidis, et üüri piirmäärade kehtestamist võimaldava seadusesätte kehtetuks tunnistamine muudaks sisuliselt üürnike õigusi, mis tingis nimetatud seaduse välja kuulutamata jätmise.³⁵ Riigikohus jättis Vabariigi presidendi taotluse rahuldamata, leides, et üüri piirmäärade kehtestamist ettenägeva seadusesätte kehtetuks tunnistamine ei anna üürileandjatele üüri tõstmiseks õigust ning ei muuda iseenesest üürilepingu poolte õiguste ja kohustuste vahekorda. Viidatud lahendis käsitles Riigikohus põhjalikult üüri tõstmise

³³ RT I 2004, 85, 577

³⁴ Vabariigi presidendi otsused arutivõrgus kättesaadavad aadressil: www.president.ee

³⁵ Riigikohtu 2.12.2004.a otsus põhiseaduslikkuse järelevalve asjas nr 3-4-1-20-04

võimalusi ja VÕS-ist tulenevat eluruumi üürniku kaitset üüri tõstmise korral. VÕS-is ei ole iseenesest sätet, mis ütleks selgesti, et tähtajalise üürilepingu korral saab üüri tõsta üksnes lepingupoolte kokkuleppel või VÕS §-s 97 sätestatud alustel ja korras. Põhimõte, mille kohaselt kehtiv leping on pooltele täitmiseks kohustuslik ja kehtivat lepingut saab muuta üksnes poolte kokkuleppel või juhul, kui mingi konkreetne seadusesäte lepingu ühepoolse muutmise võimaluse ette näeb, tuleneb VÕS-i üldosas sätestatud üldistest põhimõtetest. Kuivõrd nimetatud põhimõte on aluseks kogu lepinguõigusele, siis seadusandja ei pidanud selle põhimõtte üüriõiguse raames ülekordamist vajalikuks. Kuid vastava põhimõtte üürilepingutele kohaldamine põhjustas laiaulatuslikku diskussiooni, mille raames jäi ka Vabariigi president eriarvamusele.³⁶ Kõnealuses Riigikohtu otsuses tuuakse ära see, et eluruumi üüri tõstmine tähtajalise üürilepingu puhul on võimalik üksnes poolte kokkuleppel ja et § 299 kehtib üksnes tähtajatute eluruumi üürilepingute suhtes. Otsuses käsitletakse ka üürniku õigusi eluruumi üüri suuruse vaidlustamisel. Otsus omab tähendust ORAS §-s 12¹ sätestatud üürilepingute tähtajalisuse hindamisel. Samuti seetõttu, et otsuses öeldakse selgesti, et tähtajalise üürilepingu puhul saab üüri tõsta üksnes poolte kokkuleppel (va § 97). Selle Riigikohtu otsusega võib nõustuda täielikult. Riigikohtu otsus tugines sellel, et leping omandab seaduse jõu ja see on täitmiseks kohustuslik (VÕS § 8 lg 2). Nimetatud põhimõtte puhul on tegemist ühe võlaõiguse aluspõhimõttega. Märkimisväärne on see, et sellise võlaõiguse aluspõhimõtte rakendamine üürisuhetele põhjustas niivõrd palju diskussiooni.

2.2 Eluruumi üüri perioodilise suurenemise kokkuleppe kehtivuse eeldusi ettenägeva sätte rakendusala.

2.2.1. Probleemi kirjeldus

VÕS-i § 300 piirab eluruumi üüri perioodilise suurenemise kokkulepete lubatavust ja sätestab, et kokkulepe eluruumi üüri perioodilise suurenemise kohta kehtib üksnes juhul, kui kokkulepe vastab kõikidele VÕS §-s 300 sätestatud tingimustele. Kuivõrd nimetatud säte keelab sisuliselt kõik muud üüri perioodilise suurenemise kokkulepped ja nimetatud paragrahvis sätestatud keeluga vastuolus olev kokkulepe on tühine, siis tõusetub küsimus, milliste kokkulepete kehtivust tuleb VÕS § 300 alusel hinnata. Tegemist on olulise

³⁶ Vabariigi presidendi arvamust on refereeritud 2.12.2004.a Riigikohtu otsuse nr 3-4-1-20-04 raames

tähendusega küsimusega, kuivõrd sellest sõltub üüri suurenemist puudutavate kokkulepete kehtivus ja üüri suurus on üürilepingu puhul üürileandja põhiliseks majanduslikuks huviks.

2.2.2. Erinevad tõlgendusvõimalused

Praktikas on eelkõige tõusetunud küsimus sellest, et kas § 300 kehtib kõikidel juhtudel, kui üür lepingupoolte kokkuleppest tulenevalt suureneb või on VÕS §-i 300 rakendumine piiratud nende juhtudega, kui eluruumi üürnik üüri suurenemist täpselt hinnata ei saa. Põhimõtteliselt võivad eluruumi üürilepingu pooled leppida kokku selles, et kolmeaastase tähtajaga eluruumi üür on näiteks 2000 krooni kuus. Samas võivad pooled kokku leppida selles, et esimesel aastal on eluruumi üür 1000 krooni kuus, teisel aastal 2000 krooni kuus ja kolmandal aastal 3000 krooni kuus. Mõlema näite puhul on tegemist lepingupoolte poolt algselt kokku lepitud üüritasuga, mida saab peale lepingu sõlmimist muuta üksnes mõlema lepingupoole nõusolekul. Mitte kummagi näite puhul ei suurene kokkulepitud üür poolte poolt algselt kokku lepituga võrreldes. Tõsi küll, teise näite puhul on lepingupooled lepingu sõlmimisel kokku leppinud, et üürnik võlgneb erinevate ajaperioodide eest erineva suurusega üüritasu, kuid algselt kokkulepituga võrreldes üüri maksmise kohustus ei muutu. Ka teise näite puhul jääb üüritasu maksmise kohustus algselt kokkulepituga võrreldes kogu lepingu kehtivusaja jooksul muutumatuks.

2.2.3. Olukorrad, millele § 300 igal juhul laieneb

Juhul kui §-i 300 tõlgendada eespool toodud viisil, siis võib tekkida küsimus, et milliseid eluruumi üüri perioodilise suurenemise kokkuleppeid § 300 sellisel juhul reguleerib. Ilmselgelt rakendub § 300 selliste kokkulepete osas, kus lepingupooled on eluruumi üüri seadnud sõltuvusse näiteks tarbijahinnaindeksi kasvust või mõnest muust muutuvast näitajast. Sellisel juhul on teada, et üür iga teatud perioodi tagant (näiteks iga aasta tagant) muutub, kuid ei ole teada, kui suureks täpselt uus üür kujuneb. Nimetatud väidet kinnitab § 300 punkti 3 alternatiiv 2. Ilma kahtlusteta kohaldub § 300 ka siis, kui lepingupooled on kokkuleppeliselt üürileandjale ühepoolse üüri tõstmise õiguse andnud. Nimetatud juhul on üürnikule teada, et üür võib teatud perioodi tagant suurened, kuid üüri suurenemise määrab üürileandja. Seda väidet kinnitab § 300 punkt 3 alternatiiv 1.

Seda, et § 300 ei kohaldu juhul, kui üür on erinevate ajahetkede eest erinev, kuid algselt kokkulepitud suurusega/ suurustega võrreldes ei muutu, kinnitab kaudselt ka § 300 punkti 3 sõnastus, kui võrd üüri suurenemise kokkuleppe puhul tuleb ära näidata kas üüri tõstmise ulatus või üüri arvestamise alus. Sõnad „tõstmise ulatus“ (§ 300 p 3 alt 1) viitavad selgesti sellele, et konkreetsel juhul on seadusandja silmas pidanud ühe isiku poolset üüri suuruse muutmist. Sõnad „arvestamise alus“ (§ 300 p 3 alt 2) viitavad sellele, et seadusandja mõtles siin seda, kui pooled ei ole suuremat üüri täpselt määratlenud küll aga on kokku leppinud meetodika, mille järgi suurem üür moodustub.

2.2.4. Paragrahv 300 sisu normi eesmärgist tuleneva tõlgenduse korral

Paragrahv 300 rakendusala tuleb hinnata ka normi eesmärgist lähtuvalt.³⁷ Vastava paragrahvi eesmärgiks saab olla eluruumi üürnikule üüri suurenemise eest kaitse pakkumine. Vaieldamatult on § 300 eesmärgiks üürniku kaitsmine üürniku jaoks kontrollimatu ja prognoosimatu üüri tõstmise eest. Seda eesmärki täidab § 300 ka siis, kui alguses täpselt kokkulepitud erineva suurusega üüritasud § 300 rakendusalas ei kuulu. Juhul kui „üüri perioodilise suurenemise“ kokkuleppena tuleks käsitleda ka üürniku ja üürileandja vahel algselt kindlaksmääratud kokkulepet, mille kohaselt üürnik võlgneb erinevate perioodide eest erineva suurusega üüritasu, siis väljuks selline normi tõlgendus eespool nimetatud eesmärgi (üürniku kaitsmine üürniku jaoks kontrollimatu ja prognoosimatu üüri tõstmise eest) alt ja sellisel juhul peaks §-l 300 olema mingi muu eesmärk. Alljärgnevalt tuleks kontrollida, kas § 300 eesmärk võiks olla laiem, näiteks üürniku kaitsmine liiga suure üüri eest, mis on üürniku jaoks täpselt teada ja üürilepingu algusest peale täpselt määratletud. Sellist eesmärki võiks § 300 teenida siis, kui üürnik saaks peale üüri kokkuleppimist liiga suurt üüri vaidlustada. Sellist võimalust aga üürnikul enda õiguste kaitseks VÕS-i kohaselt ei ole.³⁸ VÕS-i kohaselt saab üürnik vaidlustada eluruumi üüri suuruse juhul, kui üürileandja saab üüriarvestuse aluse olulise muutumise tõttu ülemäärast kasu (VÕS § 302 lg 1) ja ka siis, kui esineb üüri suuruse ülemäärane tõstmine. Üüri tõstmise mõiste avab VÕS § 299 ja juhul kui üüri suurus

³⁷ *Larenz, K.*, Methodenlehre der Rechtswissenschaft. Sechste, neu bearbeitete Auflage. Berlin, Heidelberg, New York: Springer 1991, S 333

³⁸ kõnealla võiks tulla näiteks tehingu tühistamine TsÜS § 97 alusel

muutub §-st 300 tulenevalt, siis on tegemist üüri suurenemisega ja mitte üüri tõstmisega §-i 299 tähenduses. Seega, juhul kui üür suureneb §-st 300 tulenevalt, siis üürnikul üüri suuruse vaidlustamise õigust ei ole. Üürnikul ei ole üüri suuruse vaidlustamise õigust ka juhul kui üürnik lepib juba algselt kokku lubamatult suures üüris. Seega ei saa § 300 eesmärgiks olla üürniku kaitsmine selliste kokkulepete eest, mille raames üürnik võtab endale vabatahtlikult näiteks teisest või kolmandast aastast liiga suure üüri maksmise kohustuse. Seadus jätab eluruumi üürniku kaitseta olukorras, kus eluruumi üürnik üürilepingu sõlmides kohustub algusest peale, kogu lepingu kehtivuse aja jooksul maksma ülemäärast üüri (näiteks kolmeaastase eluruumi üürilepingu puhul iga kuu 3 000 krooni). See olukord, kus üürnik lepib kokku, et eluruumi kuu üür on esimesel aastal 1000 krooni, teisel aastal 2000 krooni ja kolmandal aastal 3000 krooni ja kui 3000 krooni osutub ülemääraseks, oleks üürniku jaoks vähem koormavam, kui olukord, kus eluruumi üürnik peab algusest peale ülemäärast üüri tasuma. Järelikult oleks igati ebaloogiline, kui seadusandja pakuks eluruumi üürnikule kaitset olukorra eest, mis on eluruumi üürniku jaoks vähem koormavam ja jätaks eluruumi üürniku kaitsest ilma olukorras, mis koormab eluruumi üürnikku tegelikult rohkem. Seetõttu ei saa ka normi eesmärgist tulenevalt väita, et § 300 laieneb olukordadele, kus eluruumi üürilepingu pooled lepivad kokku üüri suuruses, mis on erinevate kuude lõikes erineva suurusega.

2.2.5. Paragrahvi 300 tõlgendamine võrdleva analüüsi kaudu

Paragrahvi 300 tõlgendamisel tuleks hinnata, kas normi rakendusala hindamisel saaks tugineda ka meiega sarnaste õiguskordadega riikide õigusele. Saksa õiguse seab piirangud ka selliste kokkulepete kehtivuse osas, millega eluruumi üürilepingu pooled lepivad algusest peale kokku, et kindlates, erineva suurusega üürimaksetes.³⁹ Saksa õigus sisaldab üüri tõstmist reguleerivaid sätteid.⁴⁰ BGB § 557 kohaselt võivad lepingupooled üüri tõstmises kokku leppida. Üüri tõus võib olla kokku lepitud astmelise üüri näol või indeksüüri näol, kusjuures Esimesel juhul peab üüri tõstmise kokkulepe vastama BGB §-s 557a sätestatule ja teisel juhul BGB §-s 557b sätestatule. Selleks, et astmelise üüri kokkulepe kehtiks, peab see vastama BGB §-s 557a sätestatud tingimustele. Paragrahv

³⁹ Palandt- *Weidenkaff*, S. 785

⁴⁰ selles osas vrd BGB §-e 557, 557a ja 557b

557a kohaselt võib kokku leppida, et üür erinevate ajaperioodide eest on erineva suurusega. Sellises kokkuleppes tuleb ära näidata igakordne üür või igakordne üüri suurenemine. Seega reguleerib Saksa õigus selgelt olukorda, kus pooled lepivad erinevateks ajaperioodideks kokku erineva suurusega üüri. Eesti kehtiva õiguse sõnastus on selles osas Saksa õiguse sõnastusest selgelt erinev. Kui Saksa õigus hõlmab üheselt olukorda, kus lepingupooled on erinevate perioodide osas erineva suurusega üüri kokku leppinud (nähes ette, et sellisel juhul tuleb kokkuleppes ära näidata konkreetne üür iga kokkulepitud perioodi kohta), siis Eesti õigus nii selget sõnastust ei kasuta ja räägib hoopis üüri tõstmisest, mis eeldab vähemalt ühe lepingupoole tegevust ja räägib BGB sõnastusele vastu. Sellest tulenevalt tuleb asuda seisukohale, et hoolimata sellest, et Eesti ja Saksa õigus sisaldavad üüri tõstmise ja suurenemise osas sarnaseid regulatsioone, ei ole siiski tegemist piisavalt sarnaste regulatsioonidega ning seetõttu ei ole konkreetse küsimuse lahendamisel võimalik Saksa õigust sekundaarse õigusallikana kasutada.

3. Üürilepingu lõpetamisega seotud probleemid

3.1. Enne VÕSi jõustumist sõlmitud üürilepingute tähtajalisus ja selle mõju lepingu kehtivusele

Peale VÕS-i jõustumist omandas olulise tähenduse küsimus, kas eluruumi üürileping tuleb lugeda tähtajaliseks või tähtajatuks, kuivõrd tähtajaline eluruumi üürileping kehtib tähtaja möödumiseni ja selle ülesütlemine on võimalik üksnes ülesütlemise õigusliku aluse olemasolu korral (§ 309 lg 1 lause 1). Üürileandjal ühepoolne üüri tõstmise õigus kehtib üksnes tähtajatu eluruumi üürilepingu puhul (§ 299).⁴¹

Eespool toodust tulenevalt omandas eluruumi üürilepingu tähtajalisuse küsimus lepingu sisu hindamise seisukohast lähtuvalt olulise tähenduse. VÕSRaks⁴² § 15 lõike 3 kohaselt loeti enne 1.07.2002.a sõlmitud tähtajatud eluruumide üürilepingud sõlmituks viieks aastaks lepingu sõlmimisest. Kuid see säte pakkus selgust üksnes nende üürilepingute suhtes, mis sõlmiti enne VÕS-i jõustumist viie aasta jooksul. Viidatud säte ei lahendanud nende eluruumi üürilepingute tähtajalisuse küsimust, mis sõlmiti enne 01.07.1997 ja

⁴¹ see seisukoht on kinnitust leidnud ka Riigikohtu praktikas, selles osas vt Riigikohtu 02.12.2004.a otsust põhiseaduslikkuse järelevalve asjas nr 3-4-1-20-04

⁴² RT I 2002, 53, 336; 2005, 39, 308

varem. Nimetatud lepingute tähtajalisuse küsimus tuli lahendada varem kehtinud õiguse alusel, mis võimaldas arvamuste paljusust. Sellesse vaidlusesse tõi selguse Riigikohus asjakohase otsuse tegemisega. Riigikohus leidis, et tähtajatu üürileping muutus tähtajaliseks, alates elamuseaduse jõustumisest, so 1. juulist 1992.a. Riigikohus leidis, et selle viie aasta möödumisel edasi kehtinud üürileping pikenes veelkord viieks aastaks. Riigikohtu otsuse kohaselt võis selliselt pikenenud üürileping pikeneda veelkord elamuseaduse § 32 lõike 2 alusel, kuigi kõnealusel juhul ei olnud tegemist ORAS § 12¹ sätestatud eluruumi üürilepinguga. Otsuse kohaselt tuleb olukorras, kus üürilepingu tähtaeg lõppes 30. juunil 2002.a kell 24 ja 1. juulil 2002.a kell 00.00 hakkas kehtima elamuseaduse § 32 lõike 2 piiratud redaktsioonis, mis konkreetse üürilepingu suhtes enam ei kohaldunud, lugeda seni kehtinud eluruumi üürileping eelmärgitud hetkel pikenenuks viieks aastaks.⁴³ Selle otsusega lahendas Riigikohus paljude eluruumi üürilepingute puhul kehtinud ebakindla olukorra. Sellise Riigikohtu otsusega võib nõustuda. Kuigi otsuse põhjendused põhinesid eelkõige tähtaegade arvutamisel, oli tegemist otsusega, mis andis enne VÕS-i jõustumist sõlmitud üürilepingutele tähtajalisuse osas mõistliku ja loogilise sisu.

3.2. Eluruumi üürilepingu ülesütleamise vaidlustamise tähendus

VÕS-i § 326 lõige 1 annab eluruumi üürnikule üürileandjapoolse ülesütleamise korral õiguse vaidlustada lepingu ülesütlemine juhul, kui ülesütlemine on vastuolus hea usu põhimõttega. Samas nägi VÕS § 329 lg 1 algne redaktsioon ette selle, et eluruumi üürilepingu ülesütleamise vaidlustamiseks peab üürnik 30 päeva jooksul ülesütleamisavalduse saamisest esitama taotluse üürikomisjonile või kohtule.⁴⁴ Viidatud regulatsioon põhjustas ekslikke arvamusi nagu peaks eluruumi üürnik üürileandjapoolse lepingu ülesütleamisega mittenõustumise korral oma õiguste kaitseks igal juhul 30 päeva jooksul kohtusse või üürikomisjoni pöörduma.⁴⁵ Loomulikult võib ka eluruumi üürnik kaitsta ennast seadusevastase ülesütleamise korral samade õiguskaitsevahenditega, nagu lepingupool ükskõik millise muu kestvuselepingu puhul. Paragrahvide 326- 329 eesmärk

⁴³ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 28.10.2004.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-94-04

⁴⁴ selles osas vt VÕS-i teksti jõustumise seisuga

⁴⁵ nii arvas näiteks ka Tallinna Ringkonnakohus oma 25.11.2003.a otsuses, ringkonnakohtu otsust on selles osas refereeritud samas asjas tehtud Riigikohtu otsuse raames vt Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 1.04.2004.a otsust tsiviilasjas nr 3-2-1-47-04

on eluruumi üürnikule täiendava õiguskaitse pakkumine ja vastava regulatsiooni mõte ei ole eluruumi üürnikult üldiste õiguste kaitsmise võimaluste äravõtmine. Vastavale seisukohale asus ka Riigikohus.⁴⁶ Selguse huvides täiendas seadusandja ka VÕS-i § 329 lõike 1 sõnastust selliselt, et normi tekstist tuleb selgesti välja, et üürileandja poolse eluruumi üürilepingu ülesütlemise piirang kehtib üksnes juhul, kui üürnik vaidlustab lepingu ülesütlemist seetõttu, et leping on vastuolus hea usu põhimõttega.⁴⁷ Käsitatud Riigikohtu praktikaga võib igati nõustuda. Riigikohus tõlgendas § 329 seadusandja tahtest lähtuvalt. Seda kinnitab ka peale Riigikohtu otsust tehtud seadusemuudatus. Seadusele teistsuguse tõlgenduse andmine oleks läinud vastuollu ka seaduse üldise loogikaga, sest ilmselt ebaloogiline oleks see, kui seadusandja, soovides enam kaitsta just eluruumi üürnikke, vähendab eluruumi üürnike õigusi õigusvastase ja tühise ülesütlemise korral lepingu kehtivusele tuginemisel.

3.3. VÕS § 196 lõike 2 seos §-dega 313 jj

VÕS § 313 lõike 2 kohaselt on üürilepingu erakorraline ülesütlemine lubatud eelkõige §-de 314- 319 alusel. Nimetatud §-des on sätestatud konkreetsed üürilepingu ülesütlemise õigust ettenägevad õiguslikud alused. Kestvuslepingu erakorralise ülesütlemise üldreeglid on sätestatud VÕS-i üldosas. Muuhulgas näeb § 196 lõige 2 ette, et lepingu rikkumisest tuleneva ülesütlemise korral võib lepingu üles öelda alles pärast kohustuse rikkumise lõpetamiseks määratud mõistliku tähtaja tulemusteta lõppemist. Peale VÕS-i jõustumist tekkis praktika, kus üürilepingu ülesütlemisel järgiti küll §-des 314 jj sätestatud, kuid mitte § 196 lõikes 2 sätestatud. Selgus üürilepingu erakorralise ülesütlemise puhul § 196 lõike 2 kohaldatavuse osas saabus peale vastavasisulise Riigikohtu praktika kujunemist.⁴⁸ Paragrahvis 196 lõikes 2 on sätestatud kõikide kestvuslepingute suhtes kehtiv üldreegel, mis kehtib niivõrd kuivõrd konkreetse erinormiga ei ole sätte kohaldumist välistatud. Riigikohus leidis, et üürilepingute ülesütlemise puhul § 196 lõike 2 kohaldumine välistatud ei ole.

⁴⁶ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 1.04.2004.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-47-04

⁴⁷ vt võlaõigusseaduse ja sellega seotud seaduste muutmise seadus (RT I 2003, 78, 523)

⁴⁸ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 20.12.2004.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-146-04, samuti Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 4.04.2005.a otsust tsiviilasjas nr 3-2-1-24-05

Tuleb siiski tõdeda, et Riigikohtu praktika ei ole tänaseks § 196 lõike 2 ja §-de 314 jj omavahelise seose osas täit selgust loonud. Paragrahvi 196 lõike 2 kohaldumist üürilepingu erakorraliste ülesütlemissaluste osas on Riigikohus üldreeglina jaatanud. Konkreetse ülesütlemissaluse osas on Riigikohus viidatud lahendites märkinud, et § 196 lg 2 kohaldub tasumisega viivitamise puhul, st konkreetselt on Riigikohus § 196 lõike 2 kohaldumist jaatanud seoses §-ga 316.

Samas tuleb siiski tõdeda, et ilmselt § 196 lg 2 kõikide erakorralise ülesütlemissaluste puhul ei kohaldu. Näiteks § 315 lg 1 punktid 1 ja 2 näevad ette üürilepingu erakorralise ülesütlemissaluse juhuks, kui üürnik või asja allkasutaja rikub VÕS § 276 lõikes 2 või 3 sätestatud kohustusi. Kusjuures punkt 1 eristub punktist 2 selle poolest, et punkti 1 raames on ülesütlemissalusega tegemist siis, kui üürnik üürileandja eelnevast hoiatusest hoolimata jätkuvalt vastavaid kohustusi edasi rikub. Punkti 2 kohaselt piisab ülesütlemissaluseks seevastu ka tahtlikust või olulisest rikkumisest. Punktide 1 ja 2 sõnastusi võrreldes tuleb asuda seisukohale, et punkt 2 on erinorm § 196 lõike 2 ees ning § 315 lg 1 p 2 välistab §-s 196 lõikes 2 sätestatud täiendava tähtaja andmise kohustuse. Paragrahv 315 lg 1 punktis 2 sätestatud „kohustuse olulisel määral rikkumine“ ei ole kaetud ka § 196 lõikes 2 viidatud välistustega, mistõttu tuleb § 315 lg 1 punkti 2 pidada erinormiks, mis iseenesest § 196 lõike 2 kohaldumise välistab. Eespool toodust tulenevalt tuleb asuda seisukohale, et § 196 lõike 2 kohaldumine §-de 314 jj osas välistus võib tuleneda ka nimetatud paragrahvidest. Seda, kas § 196 lg 2 kohaldumine on välistatud või mitte, on käsitletud üürilepingu regulatsiooni kommentaaride raames.

3.4. Üürilepingu kohta märke tegemiseks üürileandja nõusoleku hagemise puhul hagi tagamise vahend ja selle toime lepingu ülesütlemissaluste korral

VÕS § 324 lg 1 annab kinnisasja üürnikule õiguse nõuda üürileandjalt üürilepingu kohta kinnistusraamatusse märke tegemist. Kinnistusraamatuseaduse⁴⁹ § 34¹ lõike 1 kohaselt on kinnistusraamatu kande tegemise, muutmise või kustutamise eelduseks puudutatud isiku nõusoleku olemasolu. Kusjuures puudutatud isikuks loetakse muuhulgas ka koormatava kinnisasja omanik või asjaõiguse omanik (kinnistusraamatuseaduse § 34¹ lg 2 p 1). Seega

⁴⁹ RT I 1993, 65, 922; 2006, 7, 42

seisneb üürniku nõueõigus vähemalt puudutatud isiku nõusoleku andmise nõudmises. Juhul kui üürileandja õigusvastaselt nõusoleku andmisest keeldub, võib üürnik seda nõusolekut hageda ning sellisel juhul on jõustunud kohtuotsusel TsÜS § 68 lõikes 5 sätestatud toime. Praktikast põhjustas aga diskussioone küsimus, et milline hagi tagamise vahend on nimetatud nõusoleku hagemise korral kohane. Selles osas märkis Riigikohus oma otsuses, et eelmärke kinnistusraamatusse kandmise nõusoleku andmise hagemisel on kohaseks hagi tagamise vahendiks eelmärke.⁵⁰ Samas lahendis käsitles Riigikohus ka eelmärke toimet olukorras, kus kinnisasja üürileandja enne üürilepingu kohta märke kinnistusraamatusse kandmist kinnisasja omandiõiguse üle kannab ja kinnisasja omandaja üürilepingu VÕS § 323 lõike 1 alusel üles ütleb. Riigikohus leidis, et juhul kui üürilepingu märke tegemise hagi tagamiseks on kinnistusraamatusse kantud eelmärke ja kui kohus üürilepingu märke tegemiseks hagi rahuldab, siis on kinnisasja omandaja poolt VÕS § 323 lõike 1 alusel tehtud üürilepingu ülesütlemine tühine.⁵¹ Konkreetset juhul on eelmärkega tagatavaks õiguseks üürilepingu edasi kehtimine ning seda kahjustavaks tehinguks on üürilepingu ülesütlemine. Eelmärkega tagatavat õigust kahjustava tehingu tühisuse näeb ette asjaõigusseaduse⁵² § 63 lg 3.

3.5. Üüri tõstmise kehtivuse eelduseks oleva vaidlustamisõiguse selgitamiskohustuse sisu ja seos ülesütlemisel kehtiva selgitamiskohustusega

Õiguskäibes on palju probleeme ja ebakindlust tekitanud VÕS § 299 lg 2 p 4 ja ka näiteks § 325 lg 2 p 4. Viidatud sätete kohaselt peab üürileandja poolne tahteavaldus sisaldama ka vastavalt üüri tõstmise või ülesütlemise vaidlustamise korda. Probleeme on tekitanud see, et seaduse tasemel ei ole täpsemalt määratletud, et millal saab nimetatud vaidlustamise korra selgitamist piisavaks lugeda. Küsimus on oluline eelkõige seetõttu, et § 299 lg 3 ja 325 lg 5 loevad vastavalt üüri tõstmise või üürilepingu ülesütlemise tühiseks juhul, kui vaidlustamise korda ei ole nõuetekohaselt selgitatud. Seega sõltub üüri tõstmine ja üürileandja poolne ülesütlemine sellest, kas vastava teate esitamisel on vaidlustamise korda nõuetekohaselt tutvustatud. Seadusandja jättis vaidlustamise korra selgitamise sisu kohtupraktika kujundada.

⁵⁰ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 8.12.2004.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-136-04

⁵¹ samas

⁵² RT I 1993, 65, 922; 2006, 7, 42

Riigikohus tegi otsuse, mille raames käsitles seda, millal saab lugeda VÕS § 299 lõike 2 punktis 4 sätestatud vaidlustamise korra tutvustamise nõue täidetuks. Riigikohus leidis, et üüri tõstmise teates tehtud viidet VÕS §-le 303 ei saa pidada üürnikule üüri tõstmise vaidlustamise korra märkimiseks VÕS § 299 lg 2 p 4 tähenduses. Riigikohtu hinnangul ei ole nimetatud sätte eesmärgiks mitte üksnes üürniku teavitamine üüri tõstmise vaidlustamise võimalusest, vaid ka see, et üürileandja kirjeldaks teates üürnikule üüri tõstmise vaidlustamise korda. Üüri tõstmise teates on üürileandjal igal juhul vajalik märkida, kuhu ja millise tähtaja jooksul tuleb üürnikul üüri tõstmise vaidlustamiseks pöörduda. Konkreetse õigusvaidluse raames luges Riigikohus üüri tõstmise tühiseks, kuivõrd eespool toodud eeldused ei olnud täidetud.⁵³

Kuivõrd VÕS § 299 lg 2 p 4 ja § 325 lg 2 p 4 on nii sõnastuslikult kui ka normi eesmärgist lähtuvalt võrreldavad, siis tuleb asuda seisukohale, et § 299 lg 2 punktis 4 sätestatud teavitamiskohustuse sisu osas tehtud Riigikohtu otsus on kohaldatav ka § 325 lg 2 punktis 4 sätestatud teavitamiskohustuse osas.

3.6. Allkasutaja kasutusõiguse lõppemist ette nägev regulatsioon ja selle ulatus

Allüürisuhete osas kehtestatud regulatsiooni analüüsimisel tuleb asuda seisukohale, et regulatsiooni täpne kohaldamine viiks teatud kontekstis ebaõiglase tulemuseni, mis ilmselt ei saanud olla seadusandja eesmärgiks normi kehtestamisel.

Asja üürnik võib anda asja teatud eelduste esinemise korral kolmanda isiku allkasutusse, eelkõige allüürile (§ 288 lg 1). VÕS § 288 lõike 6 kohaselt ei või allkasutaja kasutada asja pärast üürilepingu lõppemist, kusjuures üürileandja võib seda allkasutajalt vahetult nõuda. Vastav norm on oluline seetõttu, et allkasutaja ja üürileandja vahel lepinguline suhte puudub ja üürileandja saab VÕS § 288 lõikes 6 sätestatud nõuda üksnes seetõttu, et seadus üürileandjale allkasutaja suhtes vastava nõudeõiguse ette näeb. Vastava normi eesmärgiks on kaitsta üürileandjat olukorras, kus üürileping lõpeb. Sellisel juhul ei pea üürileandja arvestama kolmandate isikute kasutusõigusega, kellega üürileandja

⁵³ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 19.09.2005.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-76-05

üürilepingut sõlminud ei olnud. Sellise eesmärgi puhul on vastav norm igati põhjendatud ja kohane.

Nimetatud normi eesmärgiga lähevad kõnealuse normi täpsest rakendamisest tulenevad tagajärjed teatud juhtudel vastuollu. Põhimõtteliselt kehtib nimetatud regulatsioon ka siis, kui asja üürnik sõlmib asja allüürnikuga allüürilepingu ja seejärel omandab üüritud kinnisasja. Üüritud kinnisasja omandamisel lähevad kinnisasja üürileandja õigused ja kohustused kinnisasja omandajale üle (VÕS § 291 lg 1). Juhul kui kinnisasja omandajaks on üürnik, siis lähevad kinnisasja üürileandja õigused ja kohustused üle üürnikule. Sellest hetkest alates, mil kinnisasja üürnikule lähevad üle ka kinnisasja üürileandja õigused ja kohustused, toimub kokkulangemine VÕS § 206 lõike 1 tähenduses, mille tagajärjeks on võlasuhte (üürilepingu) lõppemine. Nimetatud regulatsioon ja sellest tulenev õiguslik tagajärg on igati kohane üürniku suhtes, kuivõrd üürnikku ei ole vaja enam kaitsta olukorras, kus üürnikuks ja üürileandjaks on üks ja sama isik. Kirjeldatud situatsioonis tekivad aga ebaõiglased ja normi eesmärgiga vastuolus olevad õiguslikud tagajärjed allüürniku suhtes seetõttu, et § 288 lõige 6 näeb kirjeldatud situatsioonis ette selle, et allüürnik ei tohi enam asja kasutada. Paragrahvi 288 lõike 6 eesmärgiks on kaitsta üürileandjat ja luua üürileandjale seetõttu olukord, kus üürileandja ei pea üürilepingu lõppedes enam arvestama nende lepingutega, mida üürileandja ise asja suhtes sõlminud ei ole. Normi eesmärgi kohaselt peab üürileandja kogu üürilepingu kehtivusaja jooksul taluma nii üürniku poolset kasutust kui ka allüürniku poolset kasutust (viimast juhul kui üürnik oli asja allkasutusse andmiseks õigustatud). Paragrahvi 288 lõike 6 eesmärgiks ei ole üürileandja vabastamine sellisest üürilepingust tulenevate kohustuste täitmisest, millest tulenevad kohustused on üürileandja endale ise võtnud. Kuid kuivõrd § 288 lg 6 sõnastus on väga ühene ja näeb ette selle, et allkasutaja ei saa asja kasutada pärast üürilepingu lõppemist ka siis, kui üürileping lõpeb kokkulangemise tõttu põhjusel, et üürnik üüritud kinnisasja omandas. Niivõrd selge ja üheselt mõistetav § 288 lõike 6 sõnastus ei anna võimalust normi teisiti tõlgendada. Kuid kirjeldatud situatsioonis oleks seadusandja ilmselt § 288 lg 6 kohaldamise välistanud. Seega esineb kirjeldatud

situatsioonis seadusandja plaaniväline lünk, mis tuleks ilmselt lahendada teleoloogilise reduktsiooni teel.⁵⁴

Eespool toodud käsitlusest hoolimata on siiski võimalik ka selline § 288 lõike 6 käsitlus, mille kohaselt allkasutaja peab arvestama kasutusõiguse lõppemisega igal võimalikul üürilepingu lõppemise juhul. Seda ka siis, kui üürileping lõpeb üürniku omanikuks saamise tõttu. Sellise tõlgendusvõimaluse kasuks räägib see, et allkasutaja peab arvestama kasutusõiguse lõppemisega ka siis, kui üürileping lõpeb üürniku ja üürileandja vahelise kokkuleppe tõttu või üürnikupoolse olulise lepingurikkumise tagajärjel. Seega peab allkasutaja nii või teisiti arvestama, et üürileping võib lõppeda ka üürnikust tuleneval asjaolul ja et allkasutajal üürilepingu lõppedes kasutusõigust ei ole.

Kuivõrd § 288 lõike 6 rakendusala võimaldab erinevaid tõlgendusi, võiks kaaluda § 288 täiendamist sättega, mis välistaks § 288 lõike 6 rakendumise olukorras, kus üürileping lõpeb seetõttu, et üürileping lõpeb üürniku ja üürileandja kokkulangemise tõttu. Sellise seadusemuudatuse menetlemise käigus saaks seadusandja võtta seisukoha küsimuses, kas ta soovib § 288 lõike 6 kohaldumist ka olukorras, kus üürileping üürniku ja üürileandja kokkulangemise tõttu lõpeb või mitte. Juhul kui seadusandja vastava seadusemuudatuse tagasi lükkab, ei saaks enam väita, et tegemist on seadusandja plaanivälise lüngaga.

4. Muid olulisi probleeme üüriõiguses

4.1. Enne VÕSi jõustumist sõlmitud üürilepingute raames lepingu esemele tehtud kulutuste hüvitamine

VÕS-i raames reguleerib üürniku poolt õiguslikul alusel üüritud asjale tehtud kulutuste hüvitamist § 286. Nimetatud paragrahvi kohaselt muutub kulutuste hüvitamise nõue sissenõutavaks lepingu lõppedes. Seega, alates VÕS-i jõustumisest näeb seadus ette seda, et üürnik peab õiguslikul alusel tehtud kulutuste hüvitamise nõude maksmapanekuga ootama lepingu lõppemiseni. Praktikast tekitas diskussioone see, kas ja kui siis millisel määral kohaldub § 286 enne VÕS-i jõustumist sõlmitud üürilepingute suhtes. Vaieldamatult kohaldub § 286 peale VÕSi jõustumist sõlmitud üürilepingute suhtes.

⁵⁴ *Larenz*, S 391- 397

Diskuteerida võiks selle üle, kas § 286, eriti nõude sissenõutavaks muutumise aja osas, peaks kohalduma enne VÕSi jõustumist sõlmitud üürilepingute suhtes, kuid VÕSRaks § 12 lõigetest 1 ja 2 tulenevalt ei saa VÕS § 286 kohalduda enne VÕSi jõustumist sõlmitud üürilepingute suhtes olukorras, kus kulutused kanti enne VÕS-i jõustumist. Selles küsimuses väljendas Riigikohus seisukohta, mille kohaselt leidis, et kuigi poolte vahel on kestvusleping, tekkisid vaidluse aluseks olevad asjaolud, st remonttöid tehti ja kulutusi kanti ning kokkulepe kulutuste hüvitamiseks sõlmiti enne VÕS-i jõustumist ning seetõttu tuleb kohaldada enne 1. juulit 2002.a kehtinud seadust. Riigikohus avaldas nimetatud lahendis veel selget seisukohta selles, et VÕS § 286 kohaldatakse kulutustele, mis tehakse lepingu alusel pärast VÕS-i jõustumist.⁵⁵

4.2. Paragrahvi 291 rakendusala

VÕS § 291 kohaselt lähevad nimetatud paragrahvis sätestatud juhtudel kinnisasja üürileandja õigused ja kohustused kolmandale isikule üle. Paragrahvi sõnastuse kohaselt lähevad normis sätestatud eelduste esinemise korral kinnisasja üürileandja õigused ja kohustused üle kinnisasja omandajale (§ 291 lg 1), hoonestusõiguse omajale, samuti kasutusvaldajale (§ 291 lg 2) ja juhul kui realservituudi või isikliku kasutusõiguse teostamine kitsendab üürniku üürilepingust tulenevaid õigusi, ka realservituudi või isikliku kasutusõiguse järgi õigustatud isikule (§ 291 lg 3).

Paragrahvi 291 eesmärgiks on luua olukord, kus üürnik saaks esitada üürilepingust tulenevaid nõudeid igakordse kinnisasja omaniku vastu või igakordselt isiku vastu, kellel on kinnisasja suhtes üürilepingu täitmiseks vajalikud õigused (kinnisasja vastava osa valdamise ja kasutamise õigus).

Paragrahvis 291 on küll öeldud, et kinnisasja üürileandja õigused ja kohustused lähevad üle küll kinnisasja hoonestusõigusega vm piiratud asjaõigusega koormamisel, kuid normi eesmärgist tulenevalt tuleks asuda seisukohale, et üürileandja õigused ja kohustused lähevad kinnisasja omanikule tagasi üle ka siis, kui hoonestusõigus vm vastav piiratud asjaõigus lõpeb.

⁵⁵ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 17.01.2005.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-163-04

Paragrahv 291 lõike 3 rakendamisel võib tekkida probleeme juhul, kui lõikes 3 nimetatud piiratud asjaõiguse omanik ei saa asjaõigusest tulenevalt mitte täielikult samu õigusi, kui üürnik üürilepingust tulenevalt, vaid ainult osad õigused. Näiteks kui kinnisasja üürilepingust tulenevalt tekib üürnikul õigus kasutada kinnisasjal asuvat maja ja maja ees olevaid parkimiskohti. Juhul kui peale sellesisulise üürilepingu sõlmimist ja kinnisasja üürniku valdusesse andmist koormab kinnisasja omanik talle kuuluva kinnisasja reaalservituudiga selliselt, et valitseva kinnisasja igakordsel omanikul tekib õigus kasutada teeniva (välja üüritud) kinnisasja parkimiskohti. VÕS § 291 lõike 3 grammatilise sõnastuse kohaselt peaksid kinnisasja üürilepingust tulenevad õigused ja kohustused servituudi järgi õigustatud isikule üle minema, kuivõrd kinnisasja reaalservituudiga koormamine üürilepingust tulenevaid õigusi kitsendab. Üürileandja õiguste ja kohustuste servituudi järgi õigustatud isikule täielik üleminek oleks ilmselt vastuolus § 291 lõike 3 eesmärgiga, kuivõrd üürileandja õiguste ja kohustuste täieliku ülemineku korral ei saaks üürnik üürilepingust tulenevaid nõudeid maja kasutamise osas enam kinnisasja omaniku suhtes maksta panna ja servituudi järgi õigustatud isik saaks, juhul kui üürnik tema käest maja kasutuse võimaldamist nõuaks, tugineda VÕS § 108 lõike 2 punktile 1, kuivõrd esineb algne subjektiivne täitmise võimatus.

Kirjeldatud probleemi lahendamisel ei aita ka võrdleva meetodi rakendamine, kuivõrd näiteks Saksa õiguses on vastav küsimus reguleeritud põhimõtteliselt teisiti.⁵⁶ Saksa õiguse kohaselt tekib üürnikul õigus nõuda kasutuse takistamise lõpetamist juhul, kui üürniku kasutust takistab kinnisasja piiratud asjaõigusega koormamine. Seega saab üürnik nõuda servituudi järgi õigustatud isikult üürilepingust tulenevate õiguste teostamise takistamise lõpetamist.⁵⁷

Eesti õiguses võiks kirjeldatud probleemi lahendada kolmel viisil. Esiteks võiks kaaluda VÕS-i muutmist analoogselt BGB § 567 lauses 2 sätestatule, mille kohaselt juhul, kui kinnisasja piiratud asjaõigusega koormamine ei välista, vaid üksnes takistab kinnisasja

⁵⁶ vt BGB § 567 lause 2

⁵⁷ MüKo- *Schiller*, 1855-1856

üürilepingukohast kasutamist, tekib üürnikul õigus nõuda kasutamise takistamise lõpetamist.

Kehtiva õiguse pinnalt võiks kaaluda veel § 291 lõike 3 tõlgendamist selliselt, et kinnisasja üürilepingust tulenevate õiguste teostamist kahjustava piiratud asjaõigusega koormamisel, lähevad üürilepingust tulenevad üürileandja õigused ja kohustused piiratud asjaõiguse omajale üle osaliselt. Selline lahendusvariant toob endaga vaieldamatult kaasa ka probleeme, mistõttu tuleb vastavatest võimalikest probleemidest lähtuvalt nimetatud tõlgenduse võimalikkust hinnata.

Teiseks võiks kaaluda § 291 lõike 3 sisustamist selliselt, et kinnisasja piiratud asjaõigusega koormamisel lähevad üürilepingust tulenevad üürileandja õigused ja kohustused piiratud asjaõiguse omajale üle siis, kui kinnisasja piiratud asjaõigusega koormamine muudab üürilepingu täitmise olemuslikult võimatuks.

4.3. Paragrahv 274 kohaldumine enne VÕS-i jõustumist sõlmitud eluruumi üürilepingute suhtes

VÕS § 274 kohaselt loetakse eluruumi üürileping sõlmituks tähtajatult juhul, kui üürilepingut tähtajaga üle ühe aasta ei ole sõlmitud kirjalikus vormis. Vastav säte tähendab seda, et seadusest tulenevalt loetakse üürisuhe lepingupoolte poolt tegelikult kokkulepitud võlasuhtest erinevaks juhul, kui pooled ei ole lepingut sõlminud kirjalikus vormis.

Vastava sätte rakendamisel võib tekkida probleeme enne VÕS-i jõustumist sõlmitud eluruumi üürilepingute puhul, mille osas kirjalikku vormi järgitud ei ole. Kuigi ka enne VÕS-i jõustumist pidi eluruumi üürileping olema sõlmitud kirjalikus vormis⁵⁸, siis ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud eluruumi üürilepinguid ei loetud kirjaliku vorminõude järgimata jätmise korral tühiseks.⁵⁹ Sellest tulenevalt muutub relevantseks küsimus, kas VÕS § 274 kehtib ka enne VÕS-i jõustumist sõlmitud eluruumi üürilepingute suhtes või mitte. Enne VÕS-i jõustumist sõlmitud kestvuslepingute osas kohaldatava õiguse

⁵⁸ ES § 31 lg 1

⁵⁹ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 18.04.2006.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-28-06

küsimused lahendab VÕSRaS § 12, mille esimese lõike kohaselt kohaldatakse enne 1. juulit 2002.a sõlmitud kestvuslepingutele alates 1. juulist VÕS-is sätestatud. Kusjuures see põhimõte ei välista ega piira lepingupoolte õigusi, mis tekkisid enne 1. juulit 2002.a (VÕSRaS § 12 lg 2). Nendest sätetest tulenevalt tuleks enne VÕS-i jõustumist sõlmitud eluruumi üürilepingute puhul eluruumi üürilepingu sisu ja kehtivust alates 1. juulist 2002.a hinnata VÕS-i alusel. Kusjuures kuni 2002.a 1. juulini elamuseaduse alusel tekkinud ja kehtinud õigused jäävad kehtima, kuid alates 1. juulist 2002.a saavad kestvuslepingust õigused tekkida üksnes juhul ja üksnes sellise sisuga nagu VÕS seda võimaldab. Oluline on rõhutada ka seda, et VÕS § 274 puhul on tegemist imperatiivse sättega, kuivõrd see välistab lepingu tähtajalisuse osas poolte tahte kohaldamise muu, kui kirjaliku eluruumi üürilepingu puhul. Imperatiivne VÕS-i säte välistab ka enne VÕS-i jõustumist sõlmitud kestvuslepingu raames poolte poolt kokkulepitu kohaldamise peale VÕS-i jõustumist. Eespool toodust tulenevalt tuleks asuda seisukohale, et VÕS § 274 kohaldub ka enne VÕS-i jõustumist sõlmitud eluruumi üürilepingute suhtes ning juhul kui vastavad eluruumi üürilepingud on sõlmitud muus, kui kirjalikus vormis, siis need lepingud loetakse sõlmituks tähtajatult.

Riigikohus nimetatud küsimuses oma selget seisukohta kujundanud ei ole. Küll on aga Riigikohus lugenud enne VÕS-i jõustumist suulises vormis sõlmitud eluruumi üürilepingud kehtivaks. Samas otsuses viitab Riigikohus tähtajalise eluruumi üürilepingu suhtes kehtivatele seadusesätetele.⁶⁰

Antud probleemi lahendamisel tuleks analüüsida VÕSRaS § 12 lõigete 1- 3 ja § 15 lõike 3 omavahelist vahekorda. Paragrahv 15 lõike 3 kohaselt loetakse enne VÕS-i jõustumist sõlmitud tähtajatud eluruumi üürilepingud sõlmituks 5-ks aastaks lepingu sõlmimisest alates. Selles kontekstis tuleks hinnata, kas VÕSRaS § 15 lg 3 saab rakendada ka nende enne VÕS-i jõustumist sõlmitud eluruumi üürilepingute suhtes, mis sõlmiti küll tähtajaliselt, kuid muutusid VÕS-i jõustumisest alates § 274 tagajärjel, suulise vormi tõttu tähtajatuteks. Kõnealuse normi grammatiline tekst sellist võimalust otsesõnu ei kinnita, kuid VÕSRaS § 15 lg 3 normi eesmärgiks oli tagada see, et kõikide enne VÕS-i

⁶⁰ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 18.04.2006.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-28-06

jõustumist sõlmitud eluruumi üürilepingute üürnikel oleks tähtajalisest üürilepingust tulenev kaitse. Juhul kui VÕSRakS § 15 lg 3 antud olukorras kohaldub, siis tuleks VÕSRakS § 15 lõiget 3 lugeda VÕS § 274 ja VÕSRakS § 12 lõigete 1-3 osas erinormiks. Sellise normide vahekorra puhul loetaks ka enne VÕS-i jõustumist suuliselt sõlmitud eluruumi üürilepingud tähtajalisteks.

II osa
Võlaõigusseaduse 15. peatüki „Üürileping“ kommentaarid

15. peatükk

ÜÜRILEPING

1. jagu

Üldsätted

§ 271. Üürilepingu mõiste

Üürilepinguga kohustub üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksma üürileandjale selle eest tasu (üüri).

1. Eesmärk

Käesoleva paragrahviga avatakse üürilepingu mõiste, st sätestatakse, millistele tunnustele vastavat lepingut saab lugeda üürilepinguks. Käesolev paragrahv on oluline ka üürilepingu teistest lepingutest eristamisel.

2. Allikad

Üürilepingu mõiste avab BGB-s § 535 lg 1. Üüri maksmise kohustus on BGB-s sätestatud §-s 535 lõikes 2.

Kasutus- ja üürilepingu mõiste avavad Austria õiguses ABGB §-d 1090 ja 1091.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv on kohaldatav lepingulise suhte olemuse määratlemisel, olukorras, kus tuleb otsustada, millise lepinguliigi kohta käivaid seadusesätteid lepingulisele suhtele kohaldatakse.

4. Sisu

Üürileping on üks sagedamini esinev kasutusleping. Üürilepingu järgi kohustub üks isik teisele isikule kasutamiseks üle andma asja ja teine isik kohustub selle asja lepingu lõppedes tagastama.

4.1. Üürileping kui tasuline leping ja üürilepingu eristamine tasuta kasutamise lepingust

Üürileping on tasuline leping, st asja kasutamise eest tuleb maksta tasu. Juhul kui pooled soovisid sõlmida asja kasutamiseks lepingu, mille järgi asja kasutamise eest tasu ei võlgneta, siis kuuluvad kohaldamisele tasuta kasutamise lepingu sätted. Seda juhul kui poolte eraldi kokkuleppes ei tulene, et hoolimata sellest, et tegemist on tasuta kasutuslepinguga, kuuluvad siiski kohaldamisele üürilepingu sätted. Oluline on rõhutada, et asja tasuta kasutamise leping

erineb üürilepingust mitmes küsimuses oluliselt – üürilepingust erinevalt on reguleeritud nii vastutuse, poolte kohustuste, samuti ka lepingu lõpetamise alused. Tasuta kasutamise lepingu kohta vt 21. ptk kommentaare. Üürilepingu tasu kohta vt kolmanda jao (§-d 292 jj kommentaare).

4.2. Üürilepingu erastamine rendilepingust

Üürilepingu mõiste juures tõusetub **üürilepingu rendilepingust piiritlemise probleem**. Nimelt on peale võlaõigusseaduse jõustumist tekkinud küsimus seoses sellega, et millal on tegemist üürilepinguga ja millal rendilepinguga. Sellist piiritlemise probleemi teravdab kindlasti varem kehtinud õiguses kasutatud terminoloogia ja selle pinnalt praktikas välja kujunenud harjumused ning enne võlaõigusseaduse jõustumist sõlmitud üürilepingud, mis on valdavalt pealkirjastatud kui "rendilepingud". Inertsist on ka peale võlaõigusseaduse jõustumist sõlmitud veel lepinguid, mida on pealkirjastatud rendilepinguna. Enne võlaõigusseaduse jõustumist eristati üürilepingut rendilepingust lepingu eseme järgi. Elamuseaduse⁶¹ § 28 lõike 1 järgi sai üürilepingu esemeks olla üksnes eluruum. Seega sai enne võlaõigusseaduse jõustumist üürilepingust rääkida üksnes siis, kui lepingu esemeks oli eluruum tollel ajal kehtinud elamuseaduse tähenduses. Seevastu rendilepingu esemeks võis olla igasugune muu vara (vt rendiseaduse⁶² § 2 lg 1 ja § 3).

Võlaõigusseaduse kohaselt toimub üüri- ja rendilepingu piiritlemine hoopis teistel alustel. Seega tekib küsimus, millal kuuluvad kasutuslepingu puhul kohaldamisele üürilepingu ja millal rendilepingu kohta käivad sätted. Loomulikult ei ole määravaks mitte poolte poolt lepingule pandud pealkiri (mis tihtipeale lepingu sisu ja selle järgi poolte tegeliku tahte tuvastamisel ekslikuks osutub⁶³), vaid lepingu sisu. Üüri- ja rendilepingu eristamisel tuleb lähtuda eelkõige paragrahvidest, mis avavad vastavate lepingute mõiste (vastavalt VÕS § 271 ja 339). Üürilepingu mõiste paragrahvi järgi kohustub üürileandja üürnikule üle andma asja, rendilepinguga kohustub rendileandja andma rentnikule kasutamiseks rendilepingu eseme ning võimaldama talle rendilepingu esemest korrapärase majandamise reeglite järgi saadava vilja. Viimast tulebki pidada üüri- ja rendilepingu eristamisel üheks põhjanevaks piiritlemise kriteeriumiks. Ka Riigikohus on leidnud, et rendileping eristub üürilepingust oma eesmärgi poolest- rendilepinguga on esikohal renditud asjalt kasu saamine. Kusjuures lepingu kvalifitseerimisel tuleb esmalt lepingut tõlgendada selle sõlmimise eesmärgist lähtudes.⁶⁴ Oluline on samuti see, et üürilepingu mõistes räägitakse asja üürileandmisest, seevastu, kui rendilepingu esemena tähistab seadusandja õiguse esemeid, st rendilepingu eset käsitletakse laiemalt ja sinna alla mahuvad ka õigused. Erisätted kehtivad põllumajandusliku rendilepingu suhtes, kus põllumajandusliku rendilepingu eseme suhtes kehtib erinorm, mille raames põllumajanduslik rendilepingu ese on suhteliselt täpselt määratletud.⁶⁵ Seega lähtutakse üüri- ja rendilepingu eristamisel objekti- ja eesmärgiteooriast.

Üüri- ja rendilepingu piiritlemisel on seega määravaks see, kas kasutusse andja võlgneb ka asja vilja või mitte. Samas ei ole see reegel absoluutne ning seda ei saa üheselt alati rakendada. Vilja mõiste on reguleeritud tsiviilseadustiku üldosa seaduses. TsÜS § 67 lõike 2 kohaselt on asja viljaks asjast loodusjõul või inimese kaasabil tulenevad saadused, samuti tulu, mida asi annab õigussuhte tõttu. Loomulikult on oluline see, et lepingu alusel vilja saamine oleks lepingu oluline

⁶¹ RT 1992, 17, 254; RT I 2001, 93, 565 vastavas redaktsioonis kehtis seadus kuni VÕS-i jõustumiseni

⁶² RT 1990, 12, 127; RT I 1995, 14, 169; 30, 380; 2001, 50, 289), seadus kehtis kuni 30.06.2002.a

⁶³ Selles osas vrd *falsa demonstratio non nocet* printsiipi ja selle materiaalõiguslikku väljendust VÕS §-s 29

⁶⁴ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 7.11.2005.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-119-05

⁶⁵ Selles osas vt VÕS § 340, mis avab põllumajandusliku rendilepingu mõiste ja muudab rendilepingu peatükis sätestatud põllumajandusliku kinnisasja rentniku kahjuks kõrvalekalduvad kokkulepped tühisteks

tingimus ja mitte lepinguga kaasnev sekundaarne järelm. Ilmselt on üüri- ja rendilepingu piiritlemine lihtsam siis, kui lepingu järgi võlgnetakse loodusvili ning loodusvilja saamine on asja kasutamise kõrval pooltele piisavalt oluline. Samas võib juba võlaõigusseaduse enda tekstist leida sätteid, mis viitavad sellele, et leping, mille järgi õigussuhte tõttu saadav tulu kuulub kasutajale, ei tarvitse olla rendileping, vaid on hoopis üürileping. Asja viljaks on ka näiteks allkasutuslepingu alusel saadav üüritulu. Praktikast on piisavalt tihti tekkinud küsimus, kas leping, mille raames pooled lepivad kokku, et kasutajal tekib asja allkasutusse andmise õigus (ja sellest tulenevalt ka allkasutustasu saamise õigus), on üüri- või rendileping. Paljudel juhtudel võib kasutusse saaja poolseks lepingu sõlmimise põhiliseks eesmärgiks olla just asja allkasutusse andmise läbi tulu teenimine. Pelgalt üüri- ja rendilepingu mõistet reguleerivatest normidest lähtudes tuleks ilmselt asuda seisukohale, et tegemist on rendilepinguga. Samas viitab mitu võlaõigusseaduse normi sellele, et ka leping mille eesmärgiks on asja allkasutusse andmisest tulu teenimine, võib olla üürileping. Nii sätestab VÕS § 288 lg 1, et üürnik võib üürileandja nõusolekul anda asja kasutamise osaliselt või täielikult edasi kolmandale isikule, eelkõige anda asja allüürile. Teiseks sätestatakse VÕS § 272 lõike 4 punktis 2, et elu- ja ärruumide üürimise kohta sätestatud ei kohaldata üürilepingutele, mille eesmärk on ruumide allkasutusse andmine tulunduslikul eesmärgil. Sellest sättest tuleneb samuti, et ka üürilepingu eesmärgiks võib olla ruumi tulunduslikul eesmärgil kasutusse andmine.

Eespool toodu muudab üüri- ja rendilepingu eristamise kahtlemata komplitseeritumaks, kuid eespool toodu pinnalt võib **lepingu liigi määratlemise kriteeriumidena** välja tuua järgmist: rendilepinguga võib olla tegemist siis, kui lepingupoolte põhiliseks lepingu sõlmimise eesmärgiks, lepingu sõlmimisel oli, lisaks kasutuseelisele ka vilja saamine. Juhul kui vilja saamine oli sekundaarne eesmärk või siis asja kasutamisega paratamatult kaasnev või kui asjast vilja saamise soov tekkis juba peale lepingu sõlmimist, lepingu täitmise käigus, siis ei saa tegemist olla rendilepinguga. Kuivõrd üüri- ja rendilepingu sätted on muude, kui eluruumide üürilepingute puhul valdavalt dispositiivsed, siis ei saa välistada, et teadlikud lepingupooled lepivad muidu üürilepingu tunnustele vastava õigussuhte puhul kokku, et reguleerimata osas kuuluvad kohaldamisele just võlaõigusseaduse rendilepingu kohta käivad sätted.

4.3. Üüri- ja rendilepingu eristamise tähendus

Kahe lepinguliigi eristamine on kahtlemata oluline, kuid praktikul tekib teatud momendil küsimus **kahe lepinguliigi eristamise mõjust praktikale**. Esmalt omab kahe lepinguliigi eristamine kindlasti tähendust jurist- praktikule, kes koostab näiteks kasutuslepinguga seotud hagi ning peab otsustama, et kas viidata üüri- või rendilepingu paragrahvidele. Sisuliselt puudutab aga otsus, kas tegemist on üüri- või rendilepinguga, üksnes nüansse, sest rendilepingu regulatsioon kujutab endast erinorme üürilepingu regulatsioonist. VÕS § 341 kohaselt kohaldatakse rendilepingule täiendavalt üürilepingu kohta sätestatud, kui rendilepingu peatükis sätestatud ei tulene teisiti. Seega kuuluvad muus osas nii või teisiti kohaldamisele üürilepingu kohta käivad sätted. Olulised erisused kehtivad siiski kindlasti põllumajandusliku rendilepingu puhul, samuti eluruumi üürilepingu puhul, sest eluruumi üürilepingu puhul on eluruumi üürniku kahjuks seaduses sätestatud kõrvalekalduv kokkulepe tühine (vt VÕS § 275), sama kehtib ka põllumajandusliku kinnisasja rentimise puhul (vt VÕS § 340 lg 4). Konkreetseid erisusi käsitletakse vastavate paragrahvide juures. Siinkohal tuleks rõhutada, et eluruumi ja põllumajandusliku kinnisasja rendilepingu puhul ei saa pooled vabalt üürilepingu või rendilepingu sätete kohaldamise vahel valida.

4.4. Üürilepingu eristamine hoiulepingust

Üürilepingute piiritlemine omab praktilist tähendust veel ka üüri piiritlemisel hoiulepingust. Poolte poolt rendilepinguna tähistatud lepingu luges Riigikohus hoiulepinguks seetõttu, et lisaks platsi kasutusse andmisele kohustus rendileandja tagama territooriumi valve ja pääslarežiimi, kasutades selleks turvaettevõtte teenust. Kusjuures lepingupooled leppisid kokku, et lepingutasu sisaldab endas ka turvafirma poolt teostatavat valvet ning varalist vastutust territooriumil parkivatel transpordivahenditel varalise kahju tekkimisel.⁶⁶

4.5. Üürilepingu regulatsiooni ülesehitus

Üürilepingu regulatsiooni ülesehitus on varem kehtinud õigusega võrreldes muutunud mõnevõrra komplitseeritumaks, samas on selline ülesehitus paremini struktureeritud ja TsÜSi ja VÕSi üldosa sätete kohaldamine lisab õiguskäibe kindlasti lisaväärtust. Kasutuslepingute regulatsioon on üles ehitatud selliselt, et enam ei ole ühes kohas reguleeritud näiteks eluruumi üürimisega seonduv, vaid sellega seotud erinormid on sätestatud vastavate teemade juures erinormidena. Nii võib erinevatest kohtadest leida ka kinnisasja üürimise kohta sätestatud, mida kohaldatakse muuhulgas ka elu- ja äriruumide üürimisega.⁶⁷ Lisaks konkreetset üürilepingu kohta käivatele sätetele, kuuluvad kindlasti kohaldamisele ka kõik võlaõigusseaduse üldosas tähendust omavad normid, samuti tsiviilseadustiku üldosa seaduse sätted. Samas hõlmab kehtiv regulatsioon palju rohkemaid elulisi küsimusi ja seetõttu on võimalus, et mõni küsimus on kehtiva regulatsiooniga hõlmamata, oluliselt väiksem.

4.6. Üürilepingu pooled

Üürilepingu poolteks on § 271 kohaselt üürnik ja üürileandja. Üürilepingu sõlmimisele kohalduvad üldised lepingu sõlmimist ja tahteavalduste tegemist reguleerivad sätted. Praktikas on palju probleeme tekitanud küsimus sellest, kes saab olla üürileandjaks. Ilmselt on probleemid kantud varem kehtinud regulatsioonist.⁶⁸ Võlaõigusseaduse kohaselt selliseid piiranguid enam ei ole. Seega võib nii üürnikuks, kui ka üürileandjaks olla iga isik, sõltumata sellest, kas tal vastava üürilepingu täitmise võimalus esineb või mitte. Üürilepingu sõlmimine kujutab endast ju pelgalt üürilepingust tulenevate kohustuste võtmist. Üürilepingu alusel tekib ühel isikul asja kasutuse võimaldamise kohustus ja teisel isikul selle eest tasu maksmise kohustus. Üürilepingu alusel saab lepingust tulenevaid nõudeid esitada üksnes selle isiku vastu, kes endale lepinguga vastavad kohustused võttis. Seega võib üürileandjana üürilepingu sõlmida ka isik, kellel konkreetse asjaga igasugune õiguslik seos puudub. Kui selline seisukoht võib esmapilgul tunduda absurdne, siis seda kinnitab ka VÕS § 12 lõike 1 selge ja üheselt mõistetav regulatsioon. Selle kohaselt ei mõjuta lepingu kehtivust asjaolu, et lepingu sõlmimise ajal oli selle täitmine võimatu või lepingu poolel ei olnud lepingu sõlmimise ajal õigust käsutada lepingu esemeks olevat asja või õigust. Seega on ka see üürileping täiesti kehtiv, mille sõlmib üürileandjana isik, kellel asjaga õiguslik seos puudub. Iseküsimus on see, millised õiguslikud tagajärjed sellisest lepingust tekivad. Kindlasti võivad lepingu pooled sellise lepingu täitmist nõuda, kuid kirjeldatud lepingu üürileandjal ei tarvitse esineda lepingu täitmise võimalust. Kuivõrd üürileping on üksnes võlaõiguslik leping, siis sellest tekivad kohustused üksnes lepingu pooltele. Asjaõiguslikku toimet üürilepingul üldjuhul ei ole (vt erandi kohta § 291 kommentaare). Seega, kui mitteomanik ning

⁶⁶ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 11.04.2006.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-30-06

⁶⁷ vt VÕS § 272 lg 2

⁶⁸ Nii võis rendiseaduse § 5 lõike 1 kohaselt olla rendileandjaks rendile antava vara omanik või tiitlipärane valdaja, kusjuures tiitlipärane valdaja rendile andjaks olemist oli samuti piiratud.

asjaga muul moel õiguslikku seost mitteomav isik sõlmib üürileandjana üürilepingu, siis võib juhtuda, et üürnik ei saa VÕS § 108 lõike 2 punktist 1 tulenevalt üürilepingu täitmise nõuet maksma panna. Samas ei saa mitte mingil juhul öelda, et see leping oleks üürileandja omanikuks mitteolemise tõttu tühine. Kehtiv leping on kindlasti üürniku huvides, kes uskus lepingu täitmisse ja kes saab üürileandjalt nõuda lepingu mittetäitmise tõttu tekkinud kahju hüvitamist või rakendada muude eelduste esinemisel ka muid õiguskaitsevahendeid. Vaieldamatult on üürnikul üürilepingu sõlmimise eesmärgiks asja kasutusõiguse saamine. Seetõttu peaks üürnik veenduma, et sõlmitav üürileping talle ka kasutusõiguse loob. Vastasel korral ei ole tal üürilepingust eriti kasu (üürnik võib küll mitteomanikuga sõlmitud üürilepingu alusel kahju hüvitamist nõuda, kuid isegi selle üürilepingu lõpetamine on seotud mitmete formaalsustega ning võib põhjustada üürnikule probleeme). Vastavad probleemid seonduvad eelkõige sellega, et isegi siis, kui mitteomanikust üürileandja üürnikule asja valduse üle annab, võib üürnik asja kasutamist üksnes üürileandjalt aga mitte omanikult nõuda. Üürnik võib üürilepingu alusel asja väljaandmisest üksnes üürileandja suhtes keelduda. Omanik võib üürniku (asja valdaja) suhtes esitada AÕS § 80 lõikest 1 tuleneva asja väljaandmise nõude. Selle nõude esitamise eelduseks on, et nõude esitaja oleks omanik, et isik, kellelt asja väljaandmist nõutakse, oleks asja valdaja ning et isik valdaks asja ilma õigusliku aluseta. Viimati nimetatud eeldus – asja valdamiseks õigusliku aluse puudumine, kujutab endast valdaja vastuväidet. Asjaõigusseaduse § 83 lõikes 1 on sätestatud, milliseid vastuväiteid üürnik (asja valdaja) asja omaniku suhtes esitada saab. Viidatud normi kohaselt võib valdaja asja väljaandmisest keelduda, kui valdajal on omaniku suhtes õigus asja vallata. Seega üürileping iseenesest omaniku suhtes asja väljaandmisest keeldumise õigust ei anna. Alles siis võib üürnik kindel olla, et ta võib asja väljaandmisest keelduda, kui üürileping on sõlmitud omaniku suhtes. Seega on kehtiv ka see üürileping, mis on sõlmitud mitteomanikuga, kuid sellise lepingu puhul ei või üürnik kindel olla, et see leping ka asja kasutamise võimaluse tagab. Juhul kui üürnikule selgub peale üürilepingu sõlmimist, et üürileandjal puudub igasugune seos üüritava asjaga, siis sellest hoolimata üürnik üüri tasumise kohustusest ei vabane. Üüri maksmise kohustus tuleneb kehtivast üürilepingust ning senikaua kuni üürileping on kehtiv ning kuni ei ole seaduses sätestatud alust üüri tasumisest keeldumiseks, tuleb üüri maksta. Näiteks juhul kui üürileandja on leidnud mahajäetud maja, mille ta suudab välja üürida, siis on üürileandja omalt poolt üürilepingust tulenevad kohustused iseenesest täitnud (kui ta annab üürnikule üle asja valduse lepingujärgseks kasutamiseks sobivas seisundis) ning üürnikul lepingu lõpetamiseks õiguslikku alust ei ole. Juhul kui üürnik lepingu mingil põhjusel lõpetab, siis tekib üürnikul kohustus asi üürileandjale tagastada (§ 334 lõike 1 kohaselt on üürnik kohustatud asja üürilepingu lõppedes üürileandjale tagastama). Seega ei saa üürnik sellise lepingu lõppedes asja kasutama jääda. Samas ei või üürnik sellise lepingu puhul kindel olla, et ühel hetkel asja omanik välja ei ilmu ning asja väljaandmist ei nõua. Sellisel juhul üürnik omaniku suhtes asja väljaandmisest keelduda ei saa, kuid võimalikke lepingust tulenevaid nõudeid (näiteks kahju hüvitamise nõude) saab üürnik esitada siiski vaid teise lepingupoole, mitte aga omaniku suhtes. Omaniku suhtes saab üürnik esitada võimalikke omaniku- valdaja vahelisest suhtest tulenevaid nõudeid, mis on reguleeritud asjaõigusseaduses.

Kirjeldatud probleemiga seoses võiks üürnik, lepingu täitmise nõude esitamise võimalikkuse huvides kontrollida mitte ainult seda, kes on üüritava asja omanik, vaid ka seda, ega asi ei ole **kolmanda isiku kasuks koormatud piiratud asjaõigustega**. See probleem on seotud eelkõige kinnisasjadega. Kinnisasja koormamisel hoonestusõiguse ja teatud sisuga servituutidega läheb asja kasutamise õigus asja omanikult piiratud asjaõiguse omajale üle ning sellisel juhul saab üürnik asja väljaandmisest keelduda juhul kui tal on üürilepingust tulenev asja kasutamise õigus vastava piiratud asjaõiguse omaja suhtes.

4.7. Kaasomandis oleva asja üürimine

Omaette küsimuste ring seondub **kaasomandis oleva asja üürimisega**. Probleeme ei teki siis, kui üürilepingu sõlmivad kõik kaasomanikud koos. Sellisel juhul ei saa ükski kaasomanikest hiljem väita, et üürnikul tema suhtes asja väljaandmisest keeldumise alust ei esine.⁶⁹ Juhul kui üürilepingu sõlmib aga üks või osa kaasomanikest, siis võivad need kaasomanikud, kes üürilepingu pooleks ei ole, esitada asjaõigusseaduse § 80 lõikest 1 tuleneva asja väljaandmise nõude, kuivõrd nende suhtes üürnikul asja valdamise õigust ei ole. Asjaõigusseaduse § 71 lõike 4 kohaselt on kaasomanikul ühise asja suhtes kolmandate isikute ees kõik omaniku õigused. Olukorra lahendaks kindlasti see, kui üürilepingu sõlminud kaasomanikul oleks ülejäänud kaasomanikega kaasomandis oleva asja kasutuskorra kokkulepe. Sellisel juhul ei saaks ülejäänud kaasomanikud sellele asja osale pretendeerida, mille kasutusõigus üürilepingu sõlminud kaasomanikul lasub. Kasutuskorra puudumisel on üürilepingu pooleks mitteolevatel kaasomanikel võimalik valida, kas nad esitavad üürilepingust tulu saava kaasomaniku vastu tulust osa väljaandmise nõude (AÕS § 71 lõike 2 kohaselt kuulub kaasomanikule tema osale vastav osa ühise asja viljast, kui seaduses, tehingu või lepinguga ei ole sätestatud teisiti) või nõuavad üürnikult asja väljaandmist. Kui ülejäänud kaasomanikud otsustavad viimase nõude kasuks, siis võib üürilepingu sõlminud kaasomanik nõuda muuhulgas kasutuskorra kindlaksmääramist või kaasomandi lõpetamist. Seega ei tarvitse teiste kaasomanike poolse, asja väljaandmise nõude esitamine kindlasti veel tähendada, et üürnik asja välja andma peaks, seda juhul kui üürilepingu sõlminud kaasomanik kaasomanikevahelisest suhtest tuleneva vastava nõude esitab. Kasutuskorra puudumisel on kaasomanikul õigus ühist asja kasutada niivõrd, kui see ei takista teiste kaasomanike kaaskasutust.⁷⁰ Kui kaasomanik selles piirides asja või selle osa kasutamise üürnikule üle annab, ei tohiks teised kaasomanikud üürniku kasutust välistada saada.

4.8. Üürilepingu vorm

Võlaõigusseadus ei näe enam ette kohustuslikku üürilepingu vormi.⁷¹ Seega kohalduvad üürilepingu sõlmimisele üldised lepingu sõlmimise kohta käivad sätted⁷². Üürilepingute kohta kujunenud õigusemõistmise raames on Riigikohus eraldi välja toonud, et arvestada tuleb sellega, et üürilepingu, nagu iga muu lepingu sõlmimist võivad muuhulgas tõendada poolte kaudsed tahteavaldused (TsÜS § 68 lg 3), näiteks üüriarvete esitamine ja üüri maksmine.⁷³ Seadus annab muus, kui kirjalikus vormis sõlmitud eluruumi üürilepingule siiski veidi teistsuguse toime ja õigusliku tähenduse.⁷⁴

5. Dispositiivsus

Üheks üürilepingu regulatsiooni eesmärgiks, nii nagu võlaõigusseaduse raames üldse, on võimaldada nõrgema poole kaitse. Üldiselt lähtutakse eeldusest, et **üürnik on üürisuhetes nõrgemaks pooleks**. Sellele viitavad arvukad sätted, mis kehtestavad just üürniku õigusi ja üürileandja kohustusi. Muude, kui eluruumi üürilepingute puhul on valdav enamus nendest siiski

⁶⁹ AÕS § 74 kohaselt saab kaasomandis olevat asja tervikuna koormata üksnes kõikide kaasomanike poolt

⁷⁰ vt AÕS § 71 lg 3

⁷¹ enne VÕSi jõustumist nägi elamuseadus ette eluruumi üürilepingule kohustusliku kirjaliku vorminõude. Selle regulatsiooni tähendusest ja mõjust lepingu kehtivusele vt käesoleva kommentaari p 6.1.

⁷² selles osas vt lepingu sõlmimist reguleerivaid sätteid

⁷³ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 18.04.2006.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-28-06

⁷⁴ selles osas vt VÕS § 274 ja selle kommentaare

dispositiivsed, st enamikul juhtudel saavad pooled seaduses sätestatust kõrvale kalduda. Seaduses tulenevaid üürniku arvukaid õigusi analüüsid võib ilmselt öelda, et iga üürileandja peaks üürilepingut sõlmides seaduses sätestatuga väga põhjalikult tutvuma, sest lühikese üürilepingu puhul jääksid kõik üürniku õigused seaduses sätestatud kujul kehtima.

Paragrahv 271 iseenesest avab üürilepingu mõiste. Põhimõtteliselt võivad lepingupooled määrata, et mõne lepingu puhul, mille suhtes tuleks §-st 271 tulenevalt kohaldada üürilepingu sätteid, kohaldatakse hoopis mõne muu lepingu kohta sätestatut. Samuti võivad pooled määrata, et mõne lepingu osas, mida §-st 271 tulenevalt üürilepinguks lugeda ei saa, kohaldatakse üürilepingu kohta sätestatut. Selliseid kokkuleppeid võivad piirata siiski teatud kasutuslepingute kohta käivad imperatiivsed sätted.⁷⁵

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi kehtima hakkamist olid kasutuslepingud reguleeritud elamuseaduses ja rendiseaduses. Kusjuures kahte lepinguliiki eristati objektist lähtuvalt. Üürilepinguga oli tegemist siis, kui lepingu esemeks oli eluruum, kõikide muude esemete kasutuslepingute puhul oli tegemist rendilepinguga. Eluruumi esemeks sai olla üksnes eluruum, kusjuures eluruumi mõiste avas elamuseaduse § 2, mille kohaselt loetakse eluruumiks elamut või korterit, mis on kasutatav alaliseks elamiseks (elamuseaduse § 2 lg 1 enne võlaõigusseaduse jõustumist kehtinud redaktsioonis). Samas oli antud ka nii elamu kui ka korteri definitsioon, mida kehtiv õigus eraõiguse kontekstis enam ei tunne. Nõuded eluruumidele kehtestas Vabariigi Valitsus⁷⁶ (elamuseaduse § 2 lg 1). Ka kehtiv õigus annab Vabariigi Valitsusele volitusnormi eluruumidele esitatavate nõuete kehtestamiseks (elamuseaduse § 7 lg 1 p 1). Nii et sama Vabariigi Valitsuse määrus kehtib ka praegu. Samas ei ole kõnealustel nõuetel enam seda tähendust, mis enne võlaõigusseaduse jõustumist. Elamuseadus enam üürilepingutega seonduvat ei reguleeri (erandiks on siin teatud, tagastatud majade üürnike suhtes kehtivad erinormid)⁷⁷. Võlaõigusseadus eluruumidele esitatavate nõuete kehtestamise määrusele ei viita. Seega puudub võlaõigusseadusel seos kõnealuse määrusega. Nii tuleb asuda seisukohale, et eraõiguslikes suhetes kõnealune määrus mõju ei oma. Seda määrust on siiski muuhulgas arvesse võtnud Riigikohus õigusvaidluses, kus tuli hinnata, kas üürnik vajab üüritud eluruumi ise. Riigikohus leidis, et sotsiaalselt põhjendatud normist väiksema elamispinna kasutamine üürileandja ja tema perekonnaliikmete poolt saab olla asjaoluks, mis kinnitab nende põhjendatud vajadust üüritud eluruumi järgi, sest määrusega kehtestatakse nõuded eluruumidele inimestele ohutu ja tervisliku elukeskkonna tagamise eesmärgi silmas pidades.⁷⁸ Näiteks, juhul kui pooled sõlmivad eluruumi üürilepingu, mille esemeks olev ruum ei vasta kõnealuses määruses sätestatud nõuetele, siis ei teki ka üürnikul selle määruse pinnalt nõudeõigust. Erinevates kontekstides tekkida võivate vaidluste raames tuleb lähtuda üldistest lepingu tõlgendamise reeglitest aga mitte kõnealusest määrusest.

⁷⁵ näiteks ei saa eluruumi üürilepingu pooled VÕS § 275 kohaldamist välistada sellega, et pooled lepivad kokku, et üürilepingu sätted üldse kohaldamisele ei kuulu

⁷⁶ Selle kohta vt: Vabariigi Valitsuse 26.01.1999.a määrusega nr 38 kehtestatud Eluruumidele esitatavate nõuete ja üüri arvestamise korra kinnitamine (RT I 1999, 9, 38; 2000, 66, 427; 2001, 67, 403; 97, 613; 2002, 66, 402)

⁷⁷ Tagastatud majade üürnike suhtes jäid kehtima elamuseaduse §-d 32 ja 33. Vastavate sätete tähendus ja sisu on õigusemõistmises avatud Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 27.04.2005.a lahendis nr 3-2-1-11-05

⁷⁸ vt Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 9.05.2005.a otsust tsiviilasjas nr 3-2-1-27-05

Enne võlaõigusseaduse jõustumist kehtinud elamuseadus nägi eluruumi üürilepingu suhtes ette kohustusliku kirjaliku vorminõude. Samas ei põhjendanud selle vorminõude järgimata jätmise tehingu tühisust. Sellist seisukohta enne eelmise tsiviilseadustiku üldosa seaduse jõustumist (1994ndal aastal) valitsenud õigusliku olukorra pinnalt on selgelt väljendanud ka õigusemõistmine. Nii tsiviilkoodeks kui ka elamukoodeks sätestasid üürilepingu kirjaliku vormi, kuid väär on sellel põhinev järeldus, et kirjaliku üürilepingu puudumisel on üürisuhe välistatud. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse jõustumiseni 1. septembril 1994.a kehtinud TsK § 49 kohaselt tõi seadusega nõutud kirjaliku vormi mittejärgimine kaasa tehingu kehtetuse seaduses otseselt nimetatud juhtudel. Tsiviilkoodeks ja elamukoodeks eluruumi üürilepingu kirjaliku vormi järgimata jätmisel nimetatud tagajärge ei sätestanud.⁷⁹ Riigikohus on leidnud, et enne 1. 09.1994.a sõlmitud eluruumi üürileping kehtis ka siis, kui see sõlmiti suulises vormis. Kusjuures arvestada tuleb, et eluruumi üürilepingu nagu iga muu lepingu sõlmimist võivad muuhulgas tõendada poolte kaudsed tahteavaldused näiteks üüriarvete esitamine ja üüri maksmine. Kaudsed tahteavaldused võivad tõendada ka ES § 40 lg 1 kohast üürniku perekonnaliikme taotlust tunnistada teda üürnikuks senise üürniku asemel ning üürileandja nõustumust sellise taotlusega.⁸⁰ Riigikohus on väljendanud ka seisukohta, et tulenevalt TsK §-st 49 ei olnud eluruumi üürileping tühine ka alates 1. juulist 1992.a kehtinud ES § 31 lõikes 1 sätestatud eluruumi üürilepingu kirjaliku vorminõude järgimata jätmise tõttu, sest ES § 31 lg 1 ei näinud kirjaliku vorminõude rikkumise tagajärjena ette eluruumi üürilepingu tühisust.⁸¹ 1. septembrist 1994.a muutunud regulatsiooni mõju eluruumi üürilepingu vormile on Riigikohus hinnanud selliselt, et kuigi sellest kuupäevast alates ütles TsÜS § 93 lg 1, et seaduses sätestatud kohustusliku lihtkirjaliku vorminõude järgimata jätmisel on tehing tühine, kui seadusest ei tulene teisiti, ei ole see reegel siiski absoluutne. Kirjalikku vormi ette nägeva normi eesmärgist võis samuti tuleneda, et kirjaliku vorminõude järgimata jätmise ei pea endaga tühisust kaasa tooma. Nii ongi Riigikohus leidnud, et ka pärast 1.09.1994.a ei olnud ES § 31 lg 1 eesmärgiks kaasa tuua muus kui kirjalikus vormis sõlmitud eluruumi üürilepingu tühisust.⁸²

6.2. Seaduse rakendamine

Vastavalt võlaõigusseaduse, tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja rahvusvahelise eraõiguse seaduse rakendamise seaduse § 12 lõikele 1 kohaldatakse kestvuslepingutele alates 1.07.2002.a võlaõigusseaduses sätestatud. Seega enne 1.07.2002.a sõlmitud kasutuslepingu puhul tuleb hinnata, kas ta vastab üüri- või rendilepingu tunnustele ja sellest tulenevalt tuleb otsustada, kas kohaldamisele kuuluvad üüri- või rendilepingu sätted. VÕSRaks § 12 lg 3 kohaselt ei saa siiski peale 1.07.2002.a kehtida poolte kokkulepped, mis lähevad vastuollu seaduse imperatiivsete sätetega. Siinjuures on siiski oluline viidata VÕS §-le 275, mis muudab mitmed sätted nõ pool imperatiivseks.⁸³ Sellest tulenevalt ei saa eluruumi üürilepingu sisu määratlemisel nõ mehaaniliselt lähtuda lepingus ja seaduses sätestatust, vaid tuleb hinnata, kas poolte poolt kokku lepitu üldse kehtida saab.

Praktikas on enne VÕSi jõustumist sõlmitud üürilepingud tekitanud probleeme nii sisu, kui ka lepingu kehtivuse osas. Võlaõigusseadus tunneb nii tähtajalisi kui ka tähtajatuid üürilepinguid. Seaduses sätestatud regulatsioon, samuti õigusemõistmine on selles osas ühene, et enne 1. juulist 2002.a sõlmitud üürilepingule kui kestvuslepingule rakendatakse alates 1. juulist 2002.a

⁷⁹ vt Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 18. novembri 1998.a otsust nr 3-2-1-111-98

⁸⁰ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 18.04.2006.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-28-06

⁸¹ samas

⁸² samas

⁸³ selles osas vt § 275 kommentaare

võlaõigusseaduse sätteid.⁸⁴ Enne võlaõigusseaduse jõustumist kehtinud elamuseaduse kohaselt sai sõlmida üksnes tähtajalisi üürilepinguid. Selliste lepingute tähtajalisus tulenes ka VÕSRakS § 15 lõikest 3. Tänapäevaks on õigusemõistmine kujundanud selge seisukoha enne võlaõigusseaduse jõustumist sõlmitud eluruumi üürilepingu tähtajalisuse või tähtajatuse küsimuses. Riigikohus leidis, et tähtajatu üürileping muutus tähtajaliseks, alates elamuseaduse jõustumisest, s. o 1. juulist 1992.a. Kusjuures selline üürileping pikenes tähtaja möödudes alates 1. juulist 1997.a veelkord viieks aastaks. ES § 32 lg 2 järgi võis üürileping pikeneda viieks aastaks alates 1. juulist 2002.a, vaatamata sellele, et alates 1. juulist 2002.a piirati ES § 32 lg 2 rakendusala. Võlaõigusseaduse jõustumisel jäi ES § 32 lg 2 kehtima sama paragrahvi neljanda lõike järgi ainult ORAS § 12¹ lg-s 3 sätestatud eluruumi üürilepingu viieaastase tähtaja möödumisel selle üürilepingu ühekordseks pikendamiseks või uue üürilepingu sõlmimiseks. Seega, hoolimata sellest, et vaidlusalune leping ei ole ORAS § 12¹ lg-s 3 sätestatud eluruumi üürileping, tuleb olukorras, kus üürilepingu tähtaeg lõpeb 30. juunil 2002.a kell 24.00 ja 1. juulil 2002.a kell 00.00 hakkas kehtima ES § 32 lg 2 piiratud redaktsioonis, mis ei ole vaidlusaluse üürilepingu suhtes enam kohaldatav, lugeda seni kehtinud eluruumi üürileping eelmärgitud hetkel pikenenuks viieks aastaks, kui enne üürilepingu tähtaja möödumist kumbki pool ei taotlenud üürilepingu lõpetamist või uue lepingu sõlmimist ja kui lepingus ei olnud ette nähtud teisiti. Üürilepingu poolte vaikimine tõi ES § 32 lg 2 järgi kaasa lepingu pikendamise viieks aastaks ja ei ole mõistlik eeldada, et pooled soovisid lepingu muutumist tähtajatuks. Õige ei ole väide, et üürileping pikenes alates 1. juulist 2002.a viieks aastaks tulenevalt VÕSRS § 15 lg-st 3. VÕSRS § 15 lg 3 järgi loetakse enne 1. juulil 2002.a sõlmitud tähtajatud eluruumide üürilepingud sõlmituks viieks aastaks, alates lepingu sõlmimisest. VÕSRS § 15 lg 3 sisuline mõte on asendada ES § 31 lg-s 2 sätestatud regulatsiooni ja tagada elamuseaduse kehtimise ajal tähtaega määramata sõlmitud üürilepingute viieaastane tähtaeg, alates üürilepingu sõlmimisest, ka võlaõigusseaduse jõustumisel.⁸⁵

§ 272. Sätete kohaldamine elu- ja äriruumide üürimisel

(1) Eluruum on elamu või korter, mis on kasutatav alaliseks elamiseks. Äriruum on majandus- või kutsetegevuses kasutatav ruum.

(2) Kinnisasja üürimise kohta sätestatud kohaldatakse ka elu- ja äriruumide üürimisele, kui seadusest ei tulene teisiti.

(3) Elu- ja äriruumide üürilepingu kohta sätestatud kohaldatakse ka asjade üürimisele, mille üürileandja annab koos ruumidega üürniku kasutusse.

(4) Elu- ja äriruumide üürimise kohta sätestatud ei kohaldata:

1) majutustevõtte ruumide ning puhkamiseks mõeldud ruumide üürilepingutele tähtajaga mitte üle kolme kuu, samuti muude ruumide ajutiseks kasutamiseks sõlmitud üürilepingutele;

2) üürilepingutele, mille eesmärk on ruumide allkasutusse andmine tulunduslikul eesmärgil;

3) üürilepingutele, mille esemeks on eluruum, mis on osa üürileandja enda poolt kasutatavatest eluruumidest, mille üürileandja on suuremas osas sisustanud;

⁸⁴ selles osas vt Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 1.04.2004.a otsust tsiviilasjas nr 3-2-1-47-04, samuti 21.05.2004.a otsust tsiviilasjas nr 3-2-1-62-04, samuti 29.10.2004.a otsust tsiviilasjas nr 3-2-1-100-04

⁸⁵ vt Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 28.10.2004.a otsust nr 3-2-1-94-04

4) üürilepingutele, mille esemeks on eluruum, mille riik, kohaliku omavalitsuse üksus või muu avalik-õiguslik juriidiline isik on oma seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks andnud üürile eluruumi hädasti vajavatele isikutele või haridust omandavatele isikutele, kui üürnikule teatati lepingu sõlmimisel ruumi sihtotstarbest.

1. Eesmärk

Käesolev paragrahv sätestab, milliseid lepinguid tuleb lugeda eluruumi üürilepinguteks ja milliseid äriruumi üürilepinguteks. Käesolevast paragrahvist tuleneb, millal kohaldatakse teatud asjade üürimisele elu- või äriruumide üürimise kohta käivaid sätteid. Sellest paragrahvist tuleneb, et elur- ja äriruumide üürimisele kohaldatakse kinnisasja üürimise kohta sätestatud. Samuti annab käesolev paragrahv loetelu, milliste elu- ja äriruumi üürilepingute puhul elu- või äriruumi üürilepingu kaitset ei kohaldata.

2. Allikad

Käesoleva paragrahvi 4. lõikega analoogne kataloog on BGB-s sätestatud § 549 lõikes 2. Kusjuures teatud ühiselamute osas kehtestab erisused sama paragrahvi 3. lõige. Kinnisasjade ja muude kui eluruumide üürilepingute osas kehtivad erisused on BGB-s sätestatud §-s 578.

Austria õiguses on üürioiguse eriregulatsiooni rakendusala ja välistused toodud MRG⁸⁶ §-s 1.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub nende üürilepingute puhul, millega antakse üürile käesoleva paragrahvi esimeses lõikes sätestatud tunnustele vastav asi. Üksnes selliste üürilepingute osas muutuvad selle paragrahvi sätteid relevantseks, sest kui ei ole tegemist ei elu- ega äriruumiga, siis ei saa olla tegemist ei elu- ega äriruumi üürilepinguga ning siis ei pea kontrollima ka seda, kas elu- või äriruumi üürimise kohta käivate sätete kohaldamine on välistatud.

4. Sisu

4.1. Elu- ja äriruumi üürilepingute osas erisuste kehtestamise vajadus

Üürilepingu regulatsiooni kehtestamisel on seadusandja lähtunud eeldusest, et üürnik on võlasuhtes nõrgemaks pooleks ja vajab seetõttu enam kaitset. Üldregulatsiooni raames on üürniku kaitse kehtestatud siiski valdavas osas dispositiivselt, st et üürniku ulatuslikud õigused kehtivad juhul, kui pooled ei lepi kokku teisiti. Samas on seadusandja lähtunud eeldusest, et tavalisest üürnikust enam vajab kaitset kinnisasja üürnik, veel suuremat kaitset aga äriruumi üürnik. Kõige enam kaitset vajavaks on seadusandja pidanud eluruumi üürnikku. Nii sisaldab üürilepingu regulatsioon erinevates kohtades mitmeid erisätteid nii kinnisasjade, elu- kui ka äriruumide üürimise kohta.

⁸⁶ Bundesgesetz vom 12. Nov 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG) (edaspidi MRG). (Austria üüriseadus). Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.ris.bka.gv.at/bundesrecht/>

4.2. Eluruumi mõiste

Eluruumiks on seaduse kohaselt elamu või korter, mis on kasutatav alaliseks elamiseks. Kui enne võlaõigusseaduse jõustumist sisaldas kehtiv õigus elamu ja korteri legaaldefiniitsioone, siis nüüd on elamu ja korteri mõiste sisustamine väärtusotsustuse küsimus. Samas on eluruumi mõiste äärmiselt oluline, sest juhul kui üürilepingu esemeks on eluruum, siis see mõjutab väga olulisel määral ka lepingupoolte õiguste ja kohustuste vahekorda. Seega võib vaidlus selle üle, kas üürilepingu esemeks on eluruum või mitte, olla määrava tähendusega, kuivõrd eluruumi üürimise kohta käivad sätted kuuluvad kohaldamisele siis, kui üürilepingu esemeks on eluruum. Antud juhul on määravaks fakti küsimus – kui üürilepinguga kohustatakse üürnikule üle andma ruumi, mida tuleb § 272 lg 1 lause 1 kohaselt pidada eluruumiks võlaõigusseaduse tähenduses, siis sellest piisab, et üürnikule nõ muu üürnikuga võrreldes oluliselt suurem kaitse omistada. Otsustada tuleb selle üle, kas tegemist on eluruumiga võlaõigusseaduse tähenduses. Võlaõigusseadus ei seo eluruumi mõistet eluruumi registreerimisega kuskil registris. Samuti ei oma võlaõigusseaduse kohaselt küsimuse otsustamisel tähendust asjaolu, kas ruum vastab mingitele nõuetele või mitte.⁸⁷

Igal juhul tuleb öelda, et eluruumiks saab olla ruum. See võib olla kas teatud tingimustele vastav maja või siis osa majast. Määravaks ei ole see, kas tegemist on kinnisasja oluliseks osaks oleva ehitisega või majal vastav seos kinnisasjaga puudub. Maja ei pea olema ilmingimata kinnisasja oluline osa. Elamu ja korteri mõistete sisustamisel tuleb arvestada vastavate normide eesmärgi. Eluruumide üürimise kohta käiva eriregulatsiooni eesmärgiks on nendele üürnikele täiendava õiguskaitse andmine, kes kasutavad üürilepingu esemeks olevat ruumi oma eksistentsi ühe põhialusena- koduna. Seega ei ole võlaõigusseaduse raames eluruumi mõiste sisustamisel niivõrd oluline, kas ruum tõepoolest vastab elamu või korteri tunnustele, vaid pigem see, kas see ruum võimaldab alalist elamist või mitte. Üheks põhiliseks lähtekohaks on poolte eesmärkide hindamine lepingu sõlmimisel. Juhul kui näiteks advokaat võtab korteri üürile selleks, et seal advokaadibürood pidama hakata, siis ei muuda asjaolu, et see korter on iseenesest ka elamiseks kasutatav, üürilepingut veel eluruumi üürilepinguks. Seega tuleb hinnata, milline oli poolte eesmärk lepingu sõlmimisel – kas eesmärgiks oli ruumi kasutamine elamiseks. Seega tuleks § 272 lg 1 lauset 1 tõlgendada suhteliselt laialt. Normil eesmärgiks on kaitsta inimest, kes kasutab ruumi oma koduna. Seejuures ei ole määrav mitte niivõrd ruumi tehniline seisund vaid lepingupoolte tahe lepingu sõlmimisel. Otsustav on seega mõlema lepingupoolte tahe just lepingu sõlmimise hetke seisuga. Juhul kui pooled leppisid eluruumi puhul kokku, et üürnik hakkab seda kasutama büroona, siis üürniku hilisem, ühepoolne ruumi eluruumina kasutuselevõtt ei anna veel üürnikule eluruumi üürniku kaitset. Selleks, et lugeda ruumi eluruumiks võlaõigusseaduse tähenduses, ei pea ruum olema alatiselt elamiseks kasutatav. Näiteks võib ka üksnes suvel kasutatav ruum (näiteks ilma soojustuseta ja ilma küteteta) olla eluruumiks võlaõigusseaduse tähenduses, sest ruumi saab elamiseks kasutada aprillist oktoobrini. Seega tuleks ilmselt kõik need üürilepingud, mille sõlmimisel pooled lähtusid sellest, et üürnik ruumi elamiseks kasutama hakkab, eluruumi üürilepinguteks lugeda. Üksnes juhul kui ruum ise osutub ruumi iseloomust tulenevalt (keldriboks, soojasõlm) elamiseks täiesti sobimatuks, võib tekkida küsimus, kas saab ikka tegemist olla eluruumi üürilepinguga või mitte. Kuid seda tuleks kahtluse korral iga ruumi puhul eraldi otsustada. Seega ei pea ruumi eluruumiks olemise otsustamisel lähtuma mitte ehituseksperdi hinnangust vaid eelkõige sellest, kas pooled leppisid lepingu sõlmimisel kokku, et üürnik võtab ruumi just sellel eesmärgil kasutusse.

⁸⁷ eluruumidele esitatavad nõuded kehtestati elamuseaduse kehtivuse ajal ning nad jäid ka peale võlaõigusseaduse jõustumist kehtima, kuid nendel nõuetel ei saa olla mõju eraõigusele, vähemalt mitte eluruumi määratlemise küsimuses, eluruumidele esitatavate nõuete kohta vt ka § 271 kommentaaride p 6.1.

4.3. Äriruumi mõiste

Äriruumiks võlaõigusseaduse tähenduses on majandus- või kutsetegevuses kasutatav ruum. Seega on määravaks poolte tahe lepingu sõlmimisel. Kui ruumi üürileping sõlmiti nii, et ruumi kasutamise eesmärgiks oli selle kasutamine majandus- või kutsetegevuses, siis on tegemist äriruumi üürilepinguga. Majandus- ja kutsetegevust tuleb antud kontekstis hinnata laialt. Nii tuleb ka näiteks politseijaoskonna või siis kohtumaja üürilepingut pidada äriruumi üürilepinguks võlaõigusseaduse tähenduses, kuigi ei kohtumajas ega ka mitte politseijaoskonnas ilmselt mingit äri ei aeta.

4.4. Elu- ja äriruumiks mitte olevad ruumid

Lisaks elu- ja äriruumi üürilepingutele on veel üürilepinguid, mille esemeks on ruum või ruumid, kuid mis ei ole ei elu ega äriruumi üürilepingud. Näiteks kui inimene üürib isikliku sõiduauto hoidmiseks garaažiboksi, siis ei ole tegemist ei elu- ega ka mitte äriruumiga. Sellisele üürilepingule kohalduvad üldistele üürilepingu sätetele lisaks ka kinnisasja üürimise kohta käivad sätted.

4.5. Kinnisasja üürimise kohta käivate sätete kohaldamine

Üürilepingu regulatsioon hõlmab endas ka kinnisasja üürimise kohta käivaid sätteid. Seda, millal kinnisasja üürimise kohta käivad sätted kohalduvad, pole otseselt seaduse tekstis välja öeldud. Kinnisasjaks on TsÜS § 50 kohaselt piiritletud maatükk. Kinnisasja oluliseks osaks on muuhulgas kinnisasjaga püsivalt ühendatud ehitised⁸⁸. Seega ei kohaldu kinnisasja üürimise kohta käivad sätted mitte ainult maatükkide üürimisele, vaid ka siis, kui üüritakse ehitist või selle osa. Nii kohaldatakse kinnisasja üürimise kohta käivaid sätteid ka siis, kui üürilepingu esemeks on vaid üks tuba, sest ka see on osa ehitisest, mis on osa kinnisasja olulisest osast. Kinnisasja üürimise kohta käivaid sätteid kohaldatakse ka juhul, kui üürilepingu esemeks olev ehitis on rajatud hoonestusõiguse või servituudi alusel.⁸⁹ Kinnisasja üürimise kohta käivad sätted kuuluvad kohaldamisele ka siis, kui üüritav ehitis või selle osa on kinnisasjaga püsivalt ühendatud majas, kuid konkreetse maja alune maa on veel kinnistamata. VÕS § 272 lõike 2 kohaselt kohaldatakse kinnisasja üürimise kohta sätestatud ka elu- ja äriruumide üürimisele, kui seadusest ei tulene teisiti. See tähendab, et lisaks üldistele üürilepingu sätetele ja üldosa regulatsioonile ning spetsiifilistele elu- või äriruumide üürimise kohta käivatele sätetele kuuluvad elu- ja äriruumide üürimisel kohaldamisele ka kõik need sätted, mis kinnisasja üürimise kohta kehtivad.

4.6. Olukorrad, kus elu- ja äriruumide üürimise regulatsioon laieneb muude asjade üürimisele

Paragrahv 272 lõike 3 kohaselt kohaldatakse elu- ja äriruumide üürimise kohta sätestatud ka asjade üürimisele, mille üürileandja annab koos ruumidega üürniku kasutusse. Selle sätte kohaselt laieneb nimetatud asjadele sama õiguslik režiim, mis elu- ning äriruumide üürimisele. Näiteks erineb vallasasja üürilepingu ülesütlemise kord oluliselt elu- või äriruumi üürilepingu ülesütlemise korrast⁹⁰, samuti on tähtajatu elu- ja äriruumi üürilepingu ülesütlemise tähtajad

⁸⁸ TsÜS § 54 lg 1

⁸⁹ TsÜS § 54 lõike 2 kohaselt ei ole selline ehitis kinnisasja oluline osa, kuid sellest hoolimata tuleks ilmselt kinnisasja üürilepingu kohta käivaid sätteid kohaldada

⁹⁰ elu- ja äriruumi üürilepingu ülesütlemise korra kohta vt VÕS § 325

oluliselt erinevad.⁹¹ Eluruumi üürilepingu puhul on üürniku kahjuks seaduses sätestatud kõrvalekalduvad kokkulepped tühised (vt § 275), kuid vallasasja üürilepingute puhul sellist piirangut ei kehti. Tihtipeale antakse koos elu- või äriruumiga üürniku kasutusse ka näiteks ruumide sisustus, mis kujutab endast mitte ehitisega püsivalt ühendatud, vaid eraldi vallasasju. See, kui sellised vallasasjad alluksid eraldi õiguslikule regulatsioonile, põhjustaks palju probleeme, kuivõrd koos elu- või äriruumiga üürniku kasutusse antavad asjad teenivad ju sama majanduslikku eesmärki ning üürilepingu kehtivuse ajal nende asjade lahutamine võiks oluliselt takistada elu- või äriruumi kasutust. Selle sätte rakendamisel võib tekkida probleeme juhul kui pooled peaksid soovima teatud asjade puhul nende eraldi vallasasja üürilepingule allutamist. Sellisel juhul tuleks juba elu- või äriruumi üürilepingu sõlmimisel soovitud vallasasjad lahutada.

4.7. Erandid, millal elu- ja äriruumide üürimise kohta sätestatud ei kohaldata

Paragrahv 272 lõikes 4 on sätestatud erandid, millal elu- ja äriruumide üürimise kohta sätestatud ei kohaldata. See norm kuulub kohaldamisele siis, kui iseenesest on tegemist elu- või äriruumiga, sest juhul kui § 272 lõike 1 kohaselt ruum elu- või äriruumi tunnustele ei vasta, siis ei ole nii või teisiti vastavaid erandeid vaja vaadata. Siin loetelus on välja toodud need erandlikud juhud, kus seadusandja elu- või äriruumi kasutajat täiendava kaitse vääriliseks pidanud ei ole. Seega saab selle normi tõlgendamisel probleemide ilmnemisel lähtuda normi eesmärgist – vaadata, kas konkreetsel juhul võib eeldada, et võlaõigusseaduses sätestatud kriteeriume arvestades võib konkreetset üürnikku täiendava kaitse vääriliseks pidada või mitte.

4.7.1. Majutusettevõtete ruumide üürimine

Elu- ja äriruumide üürimise kohta sätestatud ei kohaldata majutusettevõtete ruumide ning puhkamiseks mõeldud ruumide üürilepingutele tähtajaga mitte üle kolme kuu, samuti muude ruumide ajutiseks kasutamiseks sõlmitud üürilepingutele (§ 272 lg 4 p 1). Selle erandi eesmärgiks on välistada muuhulgas hotellitoad eluruumi mõiste alt juhul kui lepingu tähtaeg ei ületa kolme kuud. Erandi esimese alternatiivi puhul on kriteeriumid suhteliselt lihtsad. Tegemist peab olema eluruumi üürilepinguga, mille puhul on üürileandjaks majutusettevõtte. Määravaks ei ole siin mitte see, et vastav ruum kuuluks majutusettevõtte pidajale, vaid, et majutusettevõtte konkreetset ruumi vastava majandustegevuse raames välja üüriks. Sellise lepingu kestvus ei tohi ületada kolme kuud. See säte kinnitab aga veelkord, et majutusettevõtte ruumi üürilepingu puhul, mille tähtaeg on üle kolme kuu, kuuluvad kohaldamisele eluruumi üürilepingu sätted. VÕS § 272 lg 4 p 1 teises alternatiivis räägitakse puhkamiseks mõeldud ruumide üürilepingust, mille tähtaeg ei ületa kolme kuud. Seega tuleb selle erandi rakendamisel lähtuda lepingu eesmärgist lepingu sõlmimisel. Kolmas alternatiiv on sõnastatud kõige abstraktsemalt. Selle järgi elu- ega äriruumi üürilepingu sätteid ei kohaldata ajutise iseloomuga üürilepingutele. Seega tuleb selle erandi rakendamisel otsustada, kas konkreetne leping on niivõrd ajutine, et selle lepingu üürnik elu- või äriruumi üürniku kaitset ei vääri. Seega tuleb selle erandi rakendamisel hinnata elu- ja äriruumide üürimise kohta käivatest sätetest tuleneva täiendava kaitse kehtestamise eesmärki. Nii tuleks näiteks eluruumide puhul asuda seisukohale, et ajutine on eluruumi üürileping § 272 lg 4 p 1 alt 3 tähenduses siis, kui üürnik seda lühiajalisuse tõttu oma koduks pidada ei saanud. Äriruumi üürilepingu puhul võiks öelda, et äriruumi üürileping on § 272 lg 4 p 1 alt 3 tähenduses ajutine ilmselt siis, kui üürnik lepingu ajutise iseloomu tõttu äriruumi üürilepingu kohta käivatest sätetest tulenevat, täiendavat kaitset eeldada ei saanud.

⁹¹ vrd VÕS § 312 lg 1 ja § 312 lg 3

4.7.2. Ruumide allkasutusse andmine tulunduslikul eesmärgil

Elu- ja äriruumide üürimise kohta sätestatud ei kohaldata üürilepingutele, mille eesmärk on ruumide allkasutusse andmine tulunduslikul eesmärgil (§ 272 lg 4 p 2). Kuivõrd elu- ja äriruumide kohta käivate erinormide eesmärgiks on kaitsta neid inimesi, kes kasutavad konkreetset ruumi vastavalt kas oma koduna või siis oma majandustegevuse kohana, siis on kõnealuse sätte eesmärgiks välistada vastava erilise kaitse andmine neile üürnikele, kellele see kaitse nii või teisiti mõeldud ei olnud. Need isikud, kes küll üürivad elu- või äriruume, kuid kes neid sellel eesmärgil ei kasuta, vaid kasutavad neid ruume hoopis tulu teenimise eesmärgil, vastavat spetsiifilist kaitset ei vääri. Kõnealune välistus kehtib juhul kui üürilepingu põhiliseks eesmärgiks on ruumi või siis suurema osa ruumide allkasutusse andmine tulunduslikul eesmärgil. Erand kehtib iseenesest juhul kui üürilepingu eesmärgiks ei ole mitte ainult ruumi allkasutusse andmine vaid kui lepingu eesmärgiks on ruumi allkasutusse andmine tulunduslikul eesmärgil.

Oluline on rõhutada, et VÕS § 272 lg 4 p 2 välistab elu- või äriruumi üürniku spetsiifilise kaitse selle üürisuhte raames, mille puhul üürnik üürib elu- või äriruumi allkasutusse andmiseks tulunduslikul eesmärgil. Kui aga nimetatud üürisuhte üürnik annab omakorda vastava elu- või äriruumi allkasutusse ja selle suhte üürnik hakkab ruumi kasutama kas elu- või äriruumina, siis selle suhte raames laieneb üürnikule elu- või äriruumi üürniku spetsiifiline kaitse.

4.7.3. Üürilepingud, mille esemeks on eluruum, mis on osa üürileandja enda poolt kasutatavatest eluruumidest, mille üürileandja on suuremas osas sisustanud

Eluruumide üürimise kohta sätestatud ei kohaldata üürilepingutele, mille esemeks on eluruum, mis on osa üürileandja enda poolt kasutatavatest eluruumidest, mille üürileandja on suuremas osas sisustanud (§ 272 lg 4 p 3). Kuivõrd eluruumi üürilepingu kohta käivad sätted kitsendavad oluliselt üürileandja positsiooni, siis seda ei soovita rakendada juhul, kui üürileandja üürib välja sisuliselt enda kodu osa, kus lisaks kõigele muule asub ka üürileandja mööbel.

4.7.4. Üürilepingud, mille esemeks on eluruum, mille riik, kohaliku omavalitsuse üksus või muu avalik-õiguslik juriidiline isik on oma seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks andnud üürile eluruumi hädasti vajavatele isikutele või haridust omandavatele isikutele

Eluruumide üürimise kohta sätestatud ei kohaldata üürilepingutele, mille esemeks on eluruum, mille riik, kohaliku omavalitsuse üksus või muu avalik-õiguslik juriidiline isik on oma seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks andnud üürile eluruumi hädasti vajavatele isikutele või haridust omandavatele isikutele, kui üürnikule teatati lepingu sõlmimisel ruumi sihtotstarbest (§ 272 lg 4 p 4). Selle erandi eesmärgiks on tagada, et riik, kohalik omavalitsus või muu avalik-õiguslik juriidiline isik, kes vajab eluruumi seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks, saaks oma seadusest tulenevaid ülesandeid täita ja et eluruumi üürimise kohta käivad sätted avalikku võimu oma seadusest tulenevate ülesannete täitmisel ei takistaks. Seadusandja eeldab, et riik, kohalik omavalitsus või avalik-õiguslik juriidiline isik lähtuvad eluruumide üürimisel avalikest huvidest ning ei riku kunagi seadusi ning seetõttu on võimalik selliste lepingute puhul paljude küsimuste lahendamise jätta poolte kokkuleppe hooleks või siis üürileandja otsustada, sest eeldatakse, et avalikust huvist lähtuv üürileandja oma positsiooni ei kuritarvita. Kõnealuse erandi rakendamiseks peavad esinema samaaegselt mitu eeldust. Esiteks saab erand kohalduda üksnes siis, kui üürileandjaks on kas riik, kohalik omavalitsus või avalik-õiguslik juriidiline isik. Juhul kui üürileandjaks on eraisik, siis see erand ei rakendu. Praktikas on probleeme tekitanud avalik-õiguslikeks juriidilisteks isikuteks olevate kõrgkoolide üliõpilaskülad, mis tegutsevad eraldi eraõigusliku juriidilise isikuna, näiteks sihtasutuste vormis. Samuti on seda erandit üritatud

rakendada olukorras, kus riik või kohalik omavalitsus on haldus- või muu lepingu alusel andnud vastava ülesande (eluruumide üürimine seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks) üle eraõiguslikule juriidilisele isikule. Kuigi kirjeldatud olukordades võib esineda teatud sarnasus, siis konkreetset erandit saab rakendada siiski vaid juhul, kui üürileandjaks on kas riik, kohalik omavalitsus või avalik- õiguslik juriidiline isik. Teiseks erandi rakendamise eelduseks on seadusest tulenevate ülesannete täitmine – konkreetse eluruumi üürimisega peab vastav subjekt täitma mingit konkreetset seadusest tulenevat ülesannet. Kolmanda eeldusena peab eluruum olema üürile antud eluruumi hädasti vajavale isikule. Selle kategooria alla ei käi mitte ainult sotsiaalselt vähekindlustatud isikud. Siia alla käivad ka need isikud, kes on sunnitud töötama mõnda aega kodukohast kaugemal või need, kellel erakorraliste asjaolude tõttu ei ole võimalik oma kodu kasutada. Juhul kui isik vajab hädasti eluruumi seetõttu, et ta on sotsiaalselt vähekindlustatud, siis täiendavaid küsimusi ei teki, kuid juhul kui inimene on sunnitud töötama teatud perioodil kodukohast kaugemal, siis tuleb hinnata seda, kas võis mõistlikult eeldada, et ta mureteb endale vastavaks perioodiks elamiseks ise eluruumi või ei võinud seda temalt eluruumide pakkumist, turuhindu või perioodi pikkust või paikkonna spetsiifilisust arvestades eeldada. Neljandaks eelduseks peab üürileandja üürnikku ruumi sihtotstarbest teavitama. Tegemist on formaalse eeldusega, mille kontrollimine ei tohiks erilisi probleeme valmistada. Siiski võib tekkida küsimusi, et millest tuleb üürnikku teavitada. Üürnikku tuleb teavitada sellest, et kui võrd konkreetse eluruumi üürilepingu sõlmis riik, kohalik omavalitsus või avalik- õiguslik juriidiline isik oma X seaduse Y paragrahvist tuleneva kohustuse täitmiseks seetõttu, et üürnik on eluruumi hädasti vajav isik või haridust omandav isik, siis eluruumi üürilepingu kohta käivaid sätteid konkreetse üürilepingu puhul ei kohaldata. See tähendab, et üürnikku tuleb kindlasti informeerida sellest, et vastavate asjaolude tõttu eluruumi üürilepingu sätted kohaldamisele ei kuulu. Viimase eelduse tõttu ilmselt kõnealune erand enne võlaõigusseaduse jõustumist sõlmitud üürilepingutele ei laiene, sest vaevalt, et enne võlaõigusseaduse jõustumist oskasid üürileandjad kedagi tulevikus jõustuvast, eluruumi üürilepingu sätete mittekohaldamisest teavitada. Oluline on rõhutada, et vastav teavitamine peab toimuma üürilepingu sõlmimisel. Hilisem üürileandja ühepoolne teavitamine ei saa loomulikult omada õiguslikku tähendust.

Viimati käsitletud erandi tagajärjel ei pea vastav üürileandja sotsiaalselt vähekindlustatud ja muul põhjusel eluruumi hädasti vajavate isikute suhtes täitma neid kohustusi, mida iga teine eluruumi üürileandja eluruumi üürniku suhtes täitma peab. Nii võivad üürnik ja üürileandja sõlmida seaduses sätestatuga võrreldes üürniku suhtes kahjulikumaid kokkuleppeid (vrd § 273), seega võib lepingus panna üürnikule näiteks ruumi korrashoiu kohustuse (vrd § 276 lg 1, § 280), üürnik ei või nõuda üürilepingu pikendamist (vrd § 326 lg 2), üürilepingu ülesütlemine ei pea toimuma §-s 325 sätestatud vormis, üürnik ei saa vaidlustada üürilepingu ülesütlemist selle hea usu põhimõttega vastuolu tõttu (vrd § 326 lg 1), üürnik ei saa vaidlustada ei üüri suurust (vrd § 302 lg 1) ega üüri tõstmist või suurenemist (vrd § 303 lg 1). Oluline on rõhutada ka seda, et kehtiva üürivaidluse lahendamise seaduse⁹² § 1 lõike 1 kohaselt võib üürnik või üürileandja üürivaidluse lahendamiseks üürikomisjoni pöörduda juhul kui vaidlus tuleneb eluruumi üürilepingust. Kuid kui võrd kõnealusel juhul eluruumi üürilepingu sätteid ei kohaldata, siis saavad vastavad üürnikud oma õiguste kaitseks pöörduda ainult kohtusse. Nii võib kõnealuse erandi rakendamisel tekkida olukord, kus vastav üürnik peab tegema remonti, kui eluruumi üürnikul sellist kohustust ei ole, samuti võib käsitleta juhul palju vabamalt üüri tõsta, samas, kui eluruumi üürilepingu puhul on see seotud mitmete piirangutega aga ka kirjeldatud erandi puhul on üürnikust vabanemine oluliselt lihtsam, samas kui eluruumi üürnik võib nõuda eluruumi üürilepingu pikendamist või eluruumi üürilepingu ülesütlemise hea usu põhimõttega vastuolu tõttu vaidlustada.

⁹² RT I 2003, 15, 86; 2006, 7, 42

5. Dispositiivsus

Ilmselt võivad pooled kokku leppida, et isegi siis, kui käesoleva paragrahvi kohaselt elu- või äriruumi üürilepingu kaitse kohaldamisele ei kuulu, seda kaitset siiski kohaldatakse. Äriruumi üürilepingute puhul saab vastavat kaitset poolte kokkuleppel ka vähendada. Olukorras, kus üürileping vastab käesoleva paragrahvi lõike 1 esimese lause kohaselt eluruumi tunnustele, ja käesolevas paragrahvis sätestatud erandeid ei esine, ei saa pooled kokku leppida selles, et eluruumi üürilepingu sätteid ei kohaldata. Vastav imperatiivsus tuleneb otsesõnu VÕS §-st 275.

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne võlaõigusseaduse jõustumist avas eluruumi mõiste avas elamuseaduse § 2, mille kohaselt loetakse eluruumiks elamut või korterit, mis on kasutatav alaliseks elamiseks (elamuseaduse § 2 lg 1 enne võlaõigusseaduse jõustumist kehtinud redaktsioonis). Samas oli antud ka nii elamu kui ka korteri definitsioon, mida kehtiv õigus eraõiguse kontekstis enam ei tunne. Nõuded eluruumidele kehtestas Vabariigi Valitsus⁹³ (elamuseaduse § 2 lg 1). Ka kehtiv õigus annab Vabariigi Valitsusele volitusnormi eluruumidele esitatavate nõuete kehtestamiseks (elamuseaduse § 7 lg 1 p 1). Nii et sama Vabariigi Valitsuse määrus kehtib ka praegu. Samas ei ole kõnealustel nõuetel enam seda tähendust, mis enne võlaõigusseaduse jõustumist.

6.1. Seaduse rakendamine

Alates VÕSi jõustumisest tuleb selle otsustamisel, kas tegemist on elu- või äriruumi üürilepinguga, lähtuda käesolevast paragrahvist. Nii võib juhtuda, et osad üürilepingud, mida varem kehtinud seaduse kohaselt ei saanud eluruumi üürilepinguks lugeda, osutuvad nüüd eluruumi üürilepinguks ja vastupidi.⁹⁴

§ 273. Eluruumi üürilepinguga seotud kokkuleppe tühisus

Tühine on kokkulepe, mis seab eluruumi üürilepingu sõlmimise või jätkamise sõltuvusse üürniku kohustusest üürileandja või kolmanda isiku suhtes, kui see kohustus ei ole otseselt seotud üüritud eluruumi kasutamisega.

1. Eesmärk

Normi eesmärgiks on eluruumi üürniku kaitse üürileandja poolse eluruumi üürilepingu sõlmimise või lõpetamise piiramise läbi.

⁹³ Selle kohta vt: Vabariigi Valitsuse 26.01.1999.a määrusega nr 38 kehtestatud Eluruumidele esitatavate nõuete ja üüri arvestamise korra kinnitamine (RT I 1999, 9, 38; 2000, 66, 427; 2001, 67, 403; 97, 613; 2002, 66, 402)

⁹⁴ viimane on võimalik eelkõige § 272 lõikes 4 sätestatud erandite tõttu

2. Allikad

Vahetut analoogiat ei ole.

3. Rakendusala

Paragrahv 273 käsitleb olukorda, kus lisaks eluruumi üürilepingule on üürileandjal või kolmandal isikul üürniku suhtes veel mingid nõuded ning eluruumi üürilepingu sõlmimine või selle kehtivus on ühel või teisel viisil seatud muude kohustuste täitmisest sõltuvusse. Näitena võib tulla olukorra, kus eluruumi üürilepingule lisaks on üürniku ja üürileandja vahel sõlmitud leping, mille kohaselt üürnik kasutab üürileandja poolt pakutavaid teenuseid, mis eluruumi kasutamise ega ei seendu.

4. Sisu

Juhul kui eluruumi üürilepingu sõlmimine või jätkamine on seatud sõltuvusse üürniku kohustusest üürileandja või kolmanda isiku suhtes, siis vastav kokkulepe on tühine. See tähendab, et juhul kui eluruumi üürilepingus on sätestatud üürileandja õigus lõpetada eluruumi üürileping juhul, kui vastav muu kokkulepe enam ei kehti või kui üürnik vastavat muud kohustust enam ei täida, siis ei ole tühine mitte üürileping ega ka mitte vastav muu kokkulepe vaid tühine on üksnes see eluruumi üürilepingu säte, mis eluruumi üürilepingu lõpetamist teenuse mittekasutamise korral ette näeb. Üürilepingu ja vastava muu kohustuse kehtivust tuleb hinnata üürilepingu ja vastava kohustuse kehtivust reguleerivate sätete alusel.

Norm kehtib üksnes eluruumi üürilepingute puhul. Üürniku kohustused, mis eluruumi üürilepingu kehtivusega seotud ei tohi olla, ei tarvitse olla lepingulised kohustused. Pole oluline, kas vastavad kohustused kehtivad üürileandja või kolmanda isiku suhtes. Samuti ei ole oluline, kas muud kohustust üürilepinguga siduv kokkulepe üürilepingu lõpetamist lihtsustab või selle automaatselt lõpetab.

Käesolev norm välistab enne VÕSi jõustumist kasutatud tähenduses tööandja eluruumi üürilepingute⁹⁵ sõlmimise. Sellest hoolimata võib ka täna esineda tööandjal vajadus kindlustada töötaja eluruumiga. Seda näiteks piirkonnas, kus esineb üürripindade puudus või on üüritasud liiga kõrged. Kui töötaja saab tööandjalt töötamise ajaks korteri, siis võib esineda tööandjal soov, töösuhte lõppedes vastav korter tagasi saada. Võlaõigusseadus tunneb ka tööandja eluruumi üürilepingu mõistet (vt § 333), kuid sellesisuline leping ei tähenda mitte seda, et tööandja võiks töösuhte lõppedes üürilepingu üles öelda, vaid vastava lepingu puhul on teatud juhtudel üürilepingu pikendamise nõue, samuti ka üürilepingu, selle hea usu põhimõttega vastuolu tõttu vaidlustamise nõue välistatud. Seega ei tulene §-st 333 üürilepingu ülesütlemise alust. Sellest tulenevalt võiks tööandjatele soovitada, et nad sõlmiksid töötajatest üürnikega tähtajatu tööandja eluruumi üürilepingu, mille võib § 312 lõike 1 kohaselt korraliselt kolme kuulise etteteatamistähtajaga üles öelda. Samuti võivad pooled sõlmida üürilepingu ka teatud kindlaks perioodiks – näiteks üks aasta, mida peale vastava perioodi möödumist saab pikendada.

⁹⁵ vt kuni 01.07.2002.a kehtinud elamuseaduse § 60 lg 1

5. Dispositiivsus

Kuivõrd käesolev norm näeb ette, et teatud kokkulepped ei saa kehtida, siis ei saa lepingupooled kokkuleppega käesolevast sättest kõrvale kalduda.

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist analoogset sätet kehtiv õigus ei sisaldanud.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesoleva paragrahvi pinnalt on tekkinud diskussioon **seoses tööandja eluruumi üürilepingutega** varem kehtinud elamuseaduse tähenduses⁹⁶. Sellised kokkulepped on § 273 kohaselt tühised, kuivõrd vastav säte seaks üürilepingu kehtivuse töölepingu kehtivusest sõltuvusse. Käesoleva kommentaari autori hinnangul ei saa käsitletava normi selgest ja üheselt mõistetavast sõnastusest tulenevalt teisiti otsustada. Seega peavad olema ka vastavasisulised kokkulepped, mis elamuseaduse kehtivuse ajal tööandja eluruumi üürilepingute raames lahti kirjutati, tühised. Paragrahvist 275 tulenevalt on § 273 puhul tegemist imperatiivse sättega, millest lepingupooled eluruumi üürniku kahjuks kõrvale kalduda ei saa ning VÕSRaS § 12 lõike 3 kohaselt kohaldatakse sellisel juhul seaduses sätestatud, seega lähtutakse vastava eluruumi üürilepingu kokkuleppe tühisusest, mis omakorda võib endaga kaasa tuua vastava eluruumi üürilepingu tähtsajatuks muutumise. Seda eeldusel, et pooled muud tähtaega üürilepingus kokku leppinud ei ole.

§ 274. Eluruumi üürilepingu vormi mõju lepingu tähtsajale

Kui eluruumi üürilepingut tähtsajaga üle ühe aasta ei ole sõlmitud kirjalikus vormis, loetakse leping sõlmituks tähtsajatult, kuid sellist lepingut ei või üles öelda selliselt, et leping lõpeks varem kui ühe aasta möödumisel eluruumi üürnikule üleandmisest.

1. Eesmärk

Käesoleva norm muudab enam kui aastaks sõlmitud eluruumi üürilepingu tähtsajatuks juhul, kui leping on sõlmitud muus, kui kirjalikus vormis. Seega muudab käesolev paragrahv nimetatud eluruumi üürilepingute sisu kehtivusaja osas. Käesoleva normi üheks eesmärgiks on ilmselt seadusandja soov suunata inimesi eluruumi üürilepingute sõlmimisel kirjalikku vormi järgimisele. Nimetatud norm parandab üürileandja positsiooni.

2. Allikad

Analoogne norm on BGB-s § 550.

⁹⁶ elamuseaduse kuni 01.07.2002.a kehtinud § 60 lõike 1 kohaselt lõpeb üürileping samaaegselt töölepingu lõppemisega

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub üksnes eluruumi üürilepingute puhul ja üksnes nende eluruumi üürilepingute puhul, mis on sõlmitud muus kui kirjalikus vormis. Käesolev paragrahv omab tähendust üksnes tähtajaliste üürilepingute puhul ja siis, kui leping on sõlmitud enam kui aastaks.

4. Sisu

4.1. Üldine toime

Normist tuleneb, et kuigi ka vabas vormis sõlmitud eluruumi üürileping on kehtiv, eelistab seadusandja siiski kirjalikus vormis sõlmitavaid eluruumi üürilepinguid. Nii peaks ka tulevikus jääma vabas vormis sõlmitud üürileping nõ pigem erandlikuks. Vabas vormis sõlmitud üürileping on üürniku jaoks seotud mitmete riskidega. Esiteks kannab üürnik lepingu olemasolu kui sellise tõendamise riski. Teiseks on vabas vormis lepingu puhul raskem tõendada lepingu olulisi tingimusi nagu üüritasu suurus vms. Kõige keerulisem on vabas vormis eluruumi üürilepingu puhul ilmselt tõendada seda, kas tegemist on tähtajalise või tähtajatu lepinguga ning seda, kui kaua vastav leping kehtib. Eluruumi üürilepingu olemasolu tõendamiseks piisab sellest, kui üürnikul õnnestub ära tõendada, et üürnik lubas tal vastavat eluruumi kasutada. Üüri suuruse tõendamisele aitab kindlasti kaasa see, kui üürnikul õnnestub tõendada, et üürileandja on temalt mitme kuu jooksul konkreetse suurusega üüritasu vastu võtnud. Üürilepingu tähtaega on seevastu suhteliselt raske tõendada.

Norm kehtib üksnes eluruumi üürilepingute suhtes. See tähendab, et kõik muud üürilepingud on täiesti vormivabad ning kitsendavad tingimused on kehtestatud üksnes eluruumi üürilepingute suhtes. Normi kohaselt eristatakse kirjalikke ja muus, kui kirjalikus vormis sõlmitud üürilepinguid.

Kõnealune paragrahv kirjalikus vormis eluruumi üürilepingu sisu ei mõjuta. Samuti ei mõjuta kõnealune paragrahv nende vabas vormis sõlmitud eluruumi üürilepingute sisu, mis on sõlmitud tähtajaga mitte üle ühe aasta. Kuid juhul kui eluruumi üürileping on sõlmitud muus kui kirjalikus vormis ja tähtajaga üle ühe aasta, siis loetakse leping sõlmituks tähtajatult. Sellisel juhul kehtib siiski piirang, mille kohaselt saab vastava eluruumi üürilepingu üles öelda selliselt, et leping lõpeb mitte varem, kui ühe aasta möödumisel eluruumi üürnikule üleandmisest. Oluline vahe on, kas tegemist on tähtajalise või tähtajatu eluruumi üürilepinguga. Tähtajalist eluruumi üürilepingut võib ennetähtaegselt üles öelda üksnes poolte kokkuleppel või siis võlaõigusseaduses sätestatud alustel. Tähtajatu eluruumi üürilepingu võib kumbki pool igal ajal kolme kuulist etteteatamistähtaega järgides üles öelda (§ 312 lg 1). Seega, isegi siis, kui poolte tahe oli tegelikult suunatud sellele, et eluruumi üürnik võiks vastavat eluruumi näiteks kaks aastat kasutada, võib üürileandja selle lepingu selliselt üles öelda, et leping lõpeb aasta möödumisel alates ajast, mil üürnik eluruumi oma valdusesse sai. Seega võib muus, kui kirjalikus vormis sõlmitud eluruumi üürileandja üürilepingu ülesütlemise teate ka varem esitada (ülesütlemisest tuleb vähemalt kolm kuud ette teatada), kuid leping ei või lõppeda, mitte varem, kui aasta möödudes. Üheaastane tähtaeg ei hakka jooksma mitte eluruumi üürilepingu sõlmimisest, vaid sellest hetkest, kui eluruum üürnikule üle anti. Nimetatud kaks tähtpäeva võivad teineteisest erineda.

4.2. Käesoleva paragrahvi mõju lepingu sisule

Vastav säte ei oma mõju mitte ainult lepingu tähtajale, vaid see, kas tegemist on tähtajalise või tähtajatu eluruumi üürilepinguga, omab palju sügavamat tähendust. Nimelt võib üürileandja ühepoolses korras tähtajatu eluruumi üürilepingu puhul üüri tõsta. Kusjuures muus, kui kirjalikus

vormis sõlmitud eluruumi üürileping loetakse tähtjatuks algusest peale, seega võib eluruumi üürileandja üüri juba kuue kuu möödudes peale lepingu sõlmimist tõsta.

Oluline on rõhutada, et kuivõrd 274 puhul on õiguslik tagajärg niivõrd selgelt välja toodud – muu kui kirjaliku eluruumi üürilepingu puhul loetakse leping sõlmituks tähtjatuks (teatud ülesütlemise piiranguga), siis võib käesoleva normi pinnalt prognoosida ka väga ühest kohtupraktikat. Kohus saab nii selgelt sätestatud õiguslikest tagajärgedest kõrvale kalduda näiteks siis, kui vastava normi rakendamine läheks vastuollu hea usu põhimõttega (vt TsÜS § 138 ja VÕS § 6).

5. Dispositiivsus

Käesoleva paragrahvi eesmärgiks on sätestada, et sõltumata sellest, et pooled leppisid kokku eluruumi üürilepingu tähtjalisuses, on tegemist tähtjatu eluruumi üürilepinguga. See tähendab, et käesoleva normi eesmärgiks on hoida ära poolte poolt kokku lepitud eesmärgi kehtivus. Sellest tulenevalt on tegemist imperatiivse seadusesättega, millest lepingupooled kokkuleppega kõrvale kalduda ei saa.

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist kehtinud elamuseaduse § 31 lõike 1 nägi eluruumi üürilepingule ette kohustusliku kirjaliku vormi, kuid selle alusel kujundatud kohtupraktikast ei õnnestunud leida mitte ühtegi otsust, kus kohus, tuvastades, et eluruumi üürileping oli kirjaliku vormi asemel sõlmitud suulises vormis, oleks otsustanud, et leping on tühine. Enne 1. septembrit 1994.a kehtinud õiguse osas on muus, kui kirjalikus vormis sõlmitud üürilepingu kehtivust kinnitanud ka Riigikohtu tasemel õigusemõistmine⁹⁷ (selles osas vt § 271 kommentaare). Riigikohus võttis seisukoha ka 01.09.1997- 01.07.2002.a kehtinud kirjalikku vorminõuet ettenägeva regulatsiooni õiguslike tagajärgede osas.⁹⁸ Kehtiv õigus enam kohtutele tõlgendamise ruumi ei anna, vaid sätestab täpselt, millised õiguslikud tagajärjed on kirjaliku eluruumi üürilepingu puhul ja millised vabas vormis sõlmitud üürilepingu puhul.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesoleva paragrahvi sõnastuse ja VÕSRaS § 12 kohaselt tuleks sätet kohaldada ka enne VÕSi jõustumist muus, kui kirjalikus vormis sõlmitud eluruumi üürilepingutele, seda juhul, kui rakendussätetest ei tulene teisiti. Antud kontekstis tuleks VÕSRaS §-de 12 lõigete 1-3 ja 15 lõike 3 omavahelisest vahekorra lähtuvalt hinnata, kas VÕRSaS § 15 lg 3 on § 12 lõigete 1-3 suhtes erinorm. VÕSRaS § 15 lõike 3 eesmärgiks on tagaa, et kõikidel, enne VÕS-i jõustumist sõlmitud eluruumi üürilepingute üürnikel oleks VÕS-i jõustumisest alates tähtjalise eluruumi üürilepingu kaitse. Juhul kui VÕSRaS § 15 lg 3 on selles suhtes erinorm VÕS § 274 ja VÕSRaS § 12 suhtes, siis loetakse kõik enne VÕS-i jõustumist sõlmitud eluruumi üürilepingud tähtjalistest, sõltumata sellest, kas nende lepingute sõlmimisel kirjalikku vormi järgiti või mitte. Riigikohus ei ole oma seisukohta kujundanud küsimuses, et kas VÕS § 274 enne VÕS-i jõustumist suulises vormis sõlmitud üürilepingutele kohaldub või mitte.

⁹⁷ vt Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 18.11.1998.a otsus nr 3-2-1-111-98

⁹⁸ vt Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 18.04.2006.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-28-06

§ 275. Sätete kohustuslikkus

Eluruumi üürilepingus lepingupoolte õiguste ja kohustuste ning vastutuse osas seadusega sätestatud üürniku kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe on tühine.

1. Eesmärk

Käesoleva normi eesmärgiks on eluruumi üürilepingu nõrgema ja enam kaitset vajava poole kaitse.

2. Allikad

Eluruumi üürilepingu erisused on BGB-s sätestatud §-des 549 jj. Samas sisaldavad ka muud sätted norme, mis muudavad teatud sätted nõ pool- imperatiivseks, st välistavad BGB-s sätestatud üürniku kahjuks kõrvalekalduvad kokkulepped:

Üüri alandamise nõude osas on BGB-s sama kaitse sätestatud §-s 536 lõikes 4. Üürilepingu lõppedes ettemakstud üüri tagastamise nõude osas eluruumi üürniku kahjuks seaduses sätestatud kõrvalekalduvad kokkulepped välistab BGB-s § 547 lg 2. Tagatisraha kokkulepete osas eluruumi üürniku kahjuks seaduses sätestatud kõrvalekalduvad kokkulepped välistab BGB-s § 551 lg 4. VÕS § 285 lõikes 3 sätestatud üürniku eemaldamisnõude õigusele analoogse õiguse (vt BGB § 552 lg 1) osas eluruumi üürniku kahjuks seaduses sätestatud kõrvalekalduvate kokkulepete piirangud on sätestatud BGB § 552 lõikes 2. Allkasutusse andmise õiguse piiramise kokkuleppe tühisus eluruumi üürilepingu puhul tuleneb BGB-s § 553 lõikest 3. Asja suhtes tehtavate tööde ja muude mõjutuste tulumiskohustuse ja sellest tulenevate nõuete osas eluruumi üürniku kahjuks seaduses sätestatud kõrvalekalduva kokkuleppe lubamatus tuleneb BGB § 554 lõikest 3. VÕS § 285 lg 1 lausega 2 võrreldava üürileandja kohustuste üürniku kahjuks muutmise kokkuleppe tühisus tuleneb BGB-s § 554a lõikest 3. Kõrvalkulude kandmise kohustuse lubatavuse ja kohustuse sisu osas eluruumi üürniku kahjuks kõrvalekalduvate kokkulepete lubamatus tuleneb BGB-s § 556 lõikest 4 ja § 556a lõikest 3. Üüritasunõude sissenõutavuse ja kinnipidamisõiguse osas üürniku kahjuks kõrvalekalduvate kokkulepete lubamatus tuleneb BGB § 556b lg 2 lausest 2. Üüri suurenemise ja üüri suuruse kokkulepete osas eluruumi üürniku kahjuks seaduses sätestatud kõrvalekalduvate kokkulepete lubamatus tuleneb § 557 lõikest 4, 557a lõikest 4 ja 557b lõikest 4. Üüri tõstmise õiguse osas eluruumi üürniku kahjuks kõrvalekalduvate kokkulepete lubamatus tuleneb BGB § 559b lõikest 3 ja § 560 lõikest 6. Eluruumi üürniku surma korral tema perekonnaliikmete, abikaasa ja elukaaslase üürilepingusse astumise õiguse piiramise kokkuleppe lubamatus tuleneb BGB § 563 lõikest 5. Eluruumi üürilepingu lõppemise korral asja tagastamisega viivitamise puhul tekkivate nõuete osas seadusega sätestatud üürniku kahjuks kõrvalekalduvate kokkulepete lubamatuse näeb BGB-s ette § 571 lg 4.

Austria õiguses annab ruumide üürilepingute puhul keelatud kokkulepete loetelu MRG § 27.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub kõikide nende üürilepingute puhul, mille esemeks on eluruum VÕS § 272 lõike 1 tähenduses. Käesolevat paragrahvi ei rakendata juhul kui esineb mõni § 272 lõikes 4 toodud välistav alus.

4. Sisu

4.1. Normi üldine mõju

Kuigi seadusandja lähtus üürilepingu regulatsiooni kehtestades ka üldiselt põhimõttest, et üürilepingu puhul on nõrgemaks, enam kaitset vajavaks pooleks üürnik, siis eelduslikult vajab erilist kaitset eluruumi üürnik. Kui kõikide muude üürilepingute puhul on enamik regulatsioonist siiski dispositiivne, siis eluruumi üürilepingu puhul on lepingupoolte õiguste ja kohustuste ning vastutuse osas seadusega sätestatust üürniku kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe tühine. See tähendab, et ka eluruumi üürilepingus võivad pooled seadusega sätestatust kõrvale kalduda, kuid üksnes eluruumi üürnikule soodsamas suunas. Niivõrd tugev eluruumi üürniku kaitse võtab pooltelt valdavas osas lepinguvabaduse, mis seetõttu eluruumi üürilepingu puhul kehtib eelkõige lepingu sõlmimise vabadusena. Reeglina on lepingu ettevalmistajaks just eluruumi üürileandja ning §-s 275 sätestatu tõttu puudub eluruumi üürilepingu puhul üürileandjal pikkade lepingute sõlmimiseks motivatsioon, sest kuivõrd kõrvale võib kalduda üksnes üürnikule soodsamas suunas, siis vaevalt, et üürileandja sooviks välja töötada enda jaoks seaduses sätestatust kahjulikumaid kokkuleppeid. Ka selles paragrahvis on sätestatud väga selge õiguslik tagajärg – kõik need kokkulepped, millest lepingupoolte õiguste ja kohustuste ning vastutuse osas seadusega sätestatuga võrreldes üürniku kahjuks kõrvale kaldutakse, on tühised.

4.2. Eluruumi üürilepingu tingimused, millele §-st 275 tulenev imperatiivsus ei laiene

Samas tuleb rõhutada, et § 275 ei laiene mitmetele üürilepingus reguleeritavatele tingimustele. Nii ei puuduta kõnealune paragrahv üüri suurust. Samuti ei puuduta kõnealune paragrahv üürilepingu raames osutatavaid teenuseid ning nende eest võetavat tasu. Nii võivad pooled kokku leppida, milliste teenuste eest eluruumi üürnik täiendavalt tasub. Samuti võivad pooled üleantava eluruumi seisundis eelnevalt kokku leppida. Kui pooled on eluruumi üürilepingus kokku leppinud, et üleantav eluruum teatud tingimustele vastama ei pea, siis vastavate tingimuste täitmist üürnik hiljem nõuda ei saa.

4.3. Eluruumi üürilepingu tingimused, millest võib üürniku kahjuks kõrvale kalduda

Samas sisaldab võlaõigusseadus siiski teatud sätteid, mis ka eluruumi üürilepingus üürniku kahjuks kõrvalekalduvate kokkulepete sõlmimist võimaldavad. Need on erisätted, mis §-s 275 sätestatust hoolimata kehtivad. Alltoodud näitliku loetelu pinnalt saab üürileandja eluruumi üürilepingu koostamisel otsustada, milliseid seaduses sätestatust erinevaid kokkuleppeid sõlmida. Sätetena, millest ka eluruumi üürilepingu puhul üürnikule kahjulikumalt kokku leppida saab, võib esile tuua näiteks järgmised:

Paragrahvi 289, mis võimaldab eluruumi üürilepingus kokku leppida, et eluruumi üürnik ei või eluruumi oma perekonnaliikmeid majutada või võib seda teha üksnes siis, kui selles on eraldi kokku lepitud. Eluruumi üürniku jaoks võib halvema olukorra luua ka see, et seadusandja võimaldab erinevate kõrvalkulude üürniku kanda jätmises kokku leppida (§ 292 lg 1). Paragrahv 293 võimaldab üürnikul ja üürileandjal omavahel kokku leppida, et asjaga seotud maksud ja koormatiseid kannab üürnik. Vastav paragrahv laieneb ka eluruumi üürilepingule. Paragrahv 294 kohaselt tuleb üüri ja kõrvalkulude eest tasuda peale lepingu lõppemist või peale arvestusliku ajaperioodi lõppu. Ka sellest põhimõttest saab üürniku ja üürileandja kokkuleppel kõrvale kalduda. Eluruumi üüri osas võib sõlmida üüri perioodilise suurendamise kokkuleppe (§ 300). Paragrahv 308 võimaldab tagatisraha maksmisses kokku leppida. Normi sõnastusest tuleneb otseselt, et see on eluruumi üürilepingu puhul kohaldatav. Paragrahv 320 kohaselt võivad

lepingupoole kokku leppida, et üürileping lõpeb ühe lepingupoole surmaga. Normi tekstist ei tulene, et seda normi eluruumi üürilepingu puhul rakendada ei võiks.

4.4. Paragrahvi mõju viivisintressile

Paragrahvi 275 mõju laieneb ka viivisintressi maksmisele. Kuigi kõnealune paragrahv ei välista üürileandja poolset viivisintressi nõude esitamist, piirab paragrahv viivisintressi suurust. Nimelt on üürileandjal õigus nõuda seaduse alusel viivisintressi seaduses sätestatud määras⁹⁹. Seaduses sätestatud suuremas viivisintressis kokkuleppimine oleks eluruumi üürniku kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe, mis on § 275 kohaselt tühine. Samas, suuremas viivisintressis kokkuleppimine ei välista viivise nõude esitamist, sest tühine on suurema viivise määra osas sõlmitud kokkulepe.

4.5. Käesoleva paragrahvi majanduslikud mõjud

Paragrahv 275 mõju võib eluruumi üürnikele osutada hoopis negatiivseks. Juhul kui näiteks majandus- ja kutsetegevuses tegutsevad eluruumide üürileandjad viivad ennast § 275 mõjudega kurssi ning koostavad sellest paragrahvist tulenevate mõjude kohta majandusliku analüüsi, siis see võib tingida olulise üürhindade tõusu. Näiteks võib paljudest eluruumi üürilepingutest leida sätteid, mille kohaselt on üürnikul remondi tegemise kohustus. Üürniku ja üürileandja õiguste ja kohustuste vahetamine on remondi tegemisega seoses määratletud §-des 276 lõikes 1 ja 280 ning üürniku kahjuks sellest kõrvale kalduda ei saa. Kuivõrd § 275 tähendus ei ole paljude eluruumide üürimisega tegelevate ettevõtjate teadvusesse veel jõudnud, siis võib juhtuda, et ettevõtjad on sunnitud üüritasude suurusel peale vastava kohtupraktika kujunemist üle vaatama. Võib eeldada, et Eesti madalate sissetulekutega eluruumide üürnikud on huvitatud pigem madalamast üürist, kui täiuslikust teenindusest ja perfektsest õiguslikust kaitsest. Siiski pakub võlaõigusseadus kaitset eelkõige just õiguslike aga mitte majanduslike probleemide eest. Teatud piirkondadeks on paikkonna suurimateks üürileandjateks kohalikud omavalitsused. Paragrahv 272 lõike 4 punkti 4 kaudu saavad kohalikud omavalitsused paljudel juhtudel eluruumi üürimise kohta käivate sätete enda suhtes kohaldamise välistada, mis pakub kohalikele omavalitsustele ka olulisi eeliseid kulutuste ja seeläbi ka konkurentsi osas.

5. Dispositiivsus

Käesolev paragrahv on imperatiivne, st eluruumi üürilepingu pooled ei saa selles paragrahvis sätestatud kõrvale kalduda ja mõnesid käesoleva paragrahviga hõlmatud kokkuleppeid seeläbi kehtivaks muuta.

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist reguleeris eluruumi üürilepinguga seotud küsimusi elamuseadus, mille § 57 nägi ette, et elamuseadusega või muude seadustega vastuolus sõlmitud üürilepingu tunnistab tühiseks kohus. Samuti tuli sätete kehtivust hinnata tollal kehtinud TsÜSi alusel.

⁹⁹ viivisintressi kohta vt §-e 113 ja 94

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv rakendub ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud lepingutele, mida tuleb VÕS § 272 lõikest 1 tulenevalt lugeda eluruumi üürilepinguteks ja mille suhtes § 272 lõikes 4 sätestatud välistused ei kehti. VÕSRaks § 12 lõikest 3 tulenevalt on

2. jagu

Lepingupoolte õigused ja kohustused

§ 276. Lepingupoolte üldised kohustused

(1) Üürileandja on kohustatud asja üürnikule üle andma kokkulepitud ajaks koos päraldistega lepingujärgseks kasutamiseks sobivas seisundis ja tagama asja hoidmise selles seisundis lepingu kehtivuse ajal.

(2) Üürnik peab asja kasutama hoolikalt ja vastavalt sihtotstarbele, millest üürileandmisel lähtuti.

(3) Elu- või äriruumi üürnik peab arvestama majaelanike ja naabrite huvidega.

1. Eesmärk

Käesolevas paragrahvis on sätestatud lepingupoolte põhikohustused. Käesolevast paragrahv on ka nõudenormiks vastavate kohustuste osas.

2. Allikad

Käesoleva paragrahvi lõikele 1 vastav norm on BGB-s § 535 lg 1.

Teisele lõikele vastav norm on BGB-s sätestatud § 535 lg 1 lauses 2.

Kasutamiskohustuse piirid on Austria õiguses sätestatud ABGB §-s 1098.

Austria õiguses reguleerib korrashoiukohustust ruumide üürimise korral MRG § 3. Kasulike parenduste tegemise kohustus tuleneb §-st 4. Üürniku kasutusõiguse sisu ja ulatust § 8.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv kehtib kõikide üürilepingute suhtes.

4. Sisu

4.1. Asja üleandmise kohustus

Paragrahvi esimeses lõikes on sätestatud üürileandja põhikohustus – kohustus anda asi üürnikule üle. Kuid vähemalt sama oluline, kui see kohustus, on § 276 lõikes 1 sätestatud teine kohustus – asja lepingujärgseks kasutamiseks sobivas seisundis hoidmise kohustus. Selline kohustus kehtib üürileandja suhtes kogu lepingu kehtivuse perioodil. Seega tuleb § 276 lõike 1 puhul eristada kahte üürileandja põhikohustust. Esiteks asja üleandmise kohustus, teiseks asja korrashoiukohustus. Asi tuleb üle anda ja asi tuleb hoida lepingujärgseks kasutamiseks sobivas seisundis. Asja üleandmisega viivitamisest võivad üürnikul üürileandja suhtes tekkida erinevad õigused, sh lepingust taganemise õigus, kahju hüvitamise osas nõudeõigus jne.

Küsimus sellest, **millises seisundis peab asi üleandmisel olema**, on suhteliselt lihtsalt lahendatav. Tihti toimub üüritud asja üleandmine kas lepingu sõlmimisega samaaegselt või vahetult pärast seda. Loomulikult on soovitatav üürilepingus sätestada kõik võimalikud üüritud asja puudused, mida üürnik puudustena käsitleda võiks. Samuti tuleks õigusselguse huvides lahti kirjutada kõik vaidlusi tekitada võivad probleemid. Soovitatav on võimaldada üürnikul enne lepingu sõlmimist üüritava asjaga tutvumist. Suure osa üürilepingute puhul on üüritava asjaga eelnev tutvumine ka täiesti tavaline. Igal juhul on üürileandja huvides see, kui üürilepingus on sätestatud, et üürnik on üüritud asjaga enne üürilepingu sõlmimist põhjalikult tutvunud ning et sellises seisundis asi võimaldab lepingujärgset kasutust. Asja lepingutingimustele mittevastavusele tuginemise välistab see, kui üürnik asja vastu võtab.¹⁰⁰ Vastuvõtmine on soovitatav kirjalikult fikseerida. Kui asja vastuvõtmine ja lepingu sõlmimine toimub üheaegselt, siis võib üürnik ka lepingus kinnitada, et on üüritud asja vastu võtnud. Kõnealuse probleemiga seoses tasub kaaluda, kas sõlmida üürileping asja üleandmisel või sõlmida see varem. Üürilepingu varasem sõlmimine annab pooltele võimaluse nõuda lepingu täitmist. Seega annab enne asja üleandmist sõlmitud üürileping pooltele võimaluse lepinguga arvestada – üürnik võib arvestada, et ta kokkulepitud tähtpäeval asja oma valdusesse saab ning üürileandja võib arvestada, et ta võib nõuda konkreetsest hetkest alates eelnevalt kokku lepitud tasu, seda isegi siis, kui üürnik, üürnikust endast tulenevatel põhjustel asja vastu ei võta. Juhul kui pooled eelnevalt üürilepingut sõlminud ei ole ning potentsiaalne üürnik asja seisundiga lepingu sõlmimise ajal rahul ei ole, siis võib ta ka lepingu sõlmimisest loobuda. Teatud asjade üürimise puhul ei ole näiteks üürileandja eelnevate üürilepingute sõlmimisest huvitatud, sest üürileandja poolne üürilepingu täitmine sõltub sellest, kas eelnevad üürnikud asjad õigel ajal tagastavad. Nii ei soovi üürileandjad teatud juhtudel (näiteks teatud vallasasjade üürimine) eelnevalt üürilepinguid sõlmida, sest ei soovi asja õigeaegse üleandmisega viivitamise korral rakenduvat vastutust.

Teiseks jääb nõ **varjatud puudustega seotud oht**. Nimelt ei saa üürnikult eeldada, et ta asja ülevaatamise käigus kõik võimalikud vead kindlasti üles leiab. Nii tuleb hiljem mõistlikult hinnata, kas üürnik vastava ülevaatamise käigus puudused avastama pidi või mitte. Seega võib hilisem vaidlus asja teatud seisundis üleandmise kohustuse täitmise üle taanduda sellele, kas üürnik asja ülevaatamise käigus vastava puuduse avastama pidi või ei pidanud.

4.2. Lepingujärgseks kasutamiseks sobiva seisundi hindamine

Selle otsustamisel, kas üürileandja on tal lasuva asja lepingujärgseks kasutamiseks sobivas seisundis üleandmise kohustuse täitnud või mitte, sõltub palju ka sellest, kas lepingus on vastav

¹⁰⁰ selles osas vrd § 277 lg 2

seisund täpsemalt kirjeldatud või mitte. Juhul kui lepingus asja seisundit täpsemalt kirjeldatud ei ole, siis tuleb nõutava seisundi hindamisel lähtuda asja kasutusotstarbest üldiselt. Sellise üldise hinnangu järgi saab lepingu rikkumisest rääkida üksnes juhul, kui teatud puudused asja kasutamist tõepoolest ei võimalda. Mugavus- või iluvead ilmselt arvesse ei tule (samas ei saa välistada, et teatud esindus- või prestiižifunktsiooni täitvate asjade puhul iluvead asja lepingujärgse kasutamise just välistavadki). Ilmselt tuleb lähtuda sellest, et juhul kui pooled on lepingus kokku leppinud, et teatud puudus lepingujärgset kasutamist ei takista või et üürnik konkreetse puudusega lebib, siis tuleb lähtuda poolte tegelikust tahtest.

4.3. Asja vastuvõtmise tähendus hilisemale õiguskaitsevahendite rakendamisele

Ülaltoodu kirjeldab võimalikku vaidlust, mis võib puhkeda poolte vahel selle üle, et üle antav asi ei vasta lepingus kokku lepitule. Siinjuures tuleb rõhutada, et § 277 lõike 2 kohaselt kaotab üürnik terve rea õiguskaitsevahendite rakendamise õiguse juhul, kui ta asja vastuvõtmisel asja lepingutingimustele mittevastavusest teadis või teadma pidi, kuid võttis asja siiski vastu. Hilisemate õiguskaitsevahendite rakendamiseks tuleb üürnikul puudusega asja vastuvõtmisel endale õiguskaitsevahendite rakendamise õigus reserveerida (sellisel juhul kaotab üürnik üksnes üürilepingust taganemise õiguse). Juhul kui üürileandja suudab tõendada seda, et üürnik üüritud asja vastu võttis (mida ei ole üürileandjal eelduslikult väga raske teha), siis peab üürnik suutma tõendada, et ta reserveeris endale puudustele tuginemise õiguse. Vastava asjaolu tõendamise koormis lasub üürnikul. Seega peab üürnik asja väga valvsalt vastu võtma, sest hooletus asja vastuvõtmisel võib hiljem väga valusalt kätte maksta.

4.4. Asja korrashoiukohustus

Asja üleandmise kohustusest tuleb eristada asja korrashoiukohustust. Üürileandjal lasub terve lepingu kehtivusaja jooksul asja korrashoiukohustus. Asi tuleb lepingu kehtivuse aja jooksul hoida lepingujärgseks kasutamiseks sobivas seisundis. Nimetatud seisundit ei saa samastada selle seisundiga, milles asi üle anti. Näiteks, kui üürnikule anti üle uus asi, siis see ei tähenda veel seda, et üüritud asi peaks kogu lepingu kehtivuse aja jooksul olema nagu uus. Üksnes siis, kui asja seisund lepingu kehtivuse jooksul halveneb sedavõrd, et asja seisund ei võimalda enam normaalset lepingujärgset kasutust, saab rääkida lepingu rikkumisest. Seda tuleb hinnata aga konkreetset kasutusotstarvet ja asjal tekkinud puudusi hinnates. Asja korrashoiukohustus ei lasu mitte ainult üürileandjal. Ka üürnikul on üüritud asja korrashoidmisel teatud kohustused.¹⁰¹ Samas on üürnikul lasuvad kohustused suhteliselt minimaalsed. Tuleb asuda seisukohale, et kui pooled seaduses sätestatust kõrvale kaldunud ei ole, siis kuulub kõik see korrashoiukohustusi puudutav, mis üürniku kohustuste alla ei käi, üürileandja kohustuste hulka. Üürniku ja üürileandja kohustuste vahekorra määratlemise kohta vt ka § 280 kommentaare.

4.5. Lepingu kehtivuse ajal tekkinud puudused, mille puhul üürileandjal korrashoiukohustust ei ole

Kõikide, lepingu kehtivuse ajal ilmnenu või tekkinud puuduste eest üürileandja ei vastuta. Üürnik peab asja kasutama hoolikalt ja vastavalt sihtotstarbele, millest üürileandmisel lähtuti (§ 276 lg 2). Seega, juhul kui tegemist on vastava kohustuse rikkumise tagajärjel tekkinud puudusega, siis selle eest üürileandja ei vastuta. Üürniku poolt kasutusest võib tekkida küll kulumine, kuid see kulumine ei tohi ületada tavakasutusest tekkivat kulumit. Selle hindamisel tuleb lähtuda lepingujärgsest kasutusest ehk siis sellest kasutusotstarbest, milles pooled lepingu sõlmimisel

¹⁰¹ vt § 280

kokku leppisid. Paragrahv 276 lõike 1 pinnalt võib öelda, et üürileandja peab kõrvaldama kõik need puudused, mis on tekkinud lepingujärgse kasutamise käigus juhul kui puudused takistavad asja lepingujärgset kasutamist.

4.6. Lepingu eseme suhtes kehtivate avalik- õiguslike nõuete muutumine lepingu kehtivuse ajal

Praktikas on korduvalt tõusetunud küsimus selle kohta, et kas üürileandja vastutab selle eest, kui üürilepingu kehtivuse ajal muutuvad lepingu eseme suhtes kehtivad avalik- õiguslikud nõuded ja asja ei saa enam seetõttu kokkulepitud otstarbel kasutada. Selles osas on Riigikohus kujundanud oma seisukoha. Konkreetsetes kohtuasjas leidis Riigikohus, et kuivõrd üürileandja andis üürnikule üle poeruumid, siis oli üürileandja kohustatud tagama, et üürnik saaks lepingu kehtivuse ajal neid ruume kasutada poeruumidena. Alama astme kohtud põhjendasid teistsugust seisukohta sellega, et maa kasutusotstarbe muutumine elamumaast ärimaaks oleks kostja jaoks olnud ülemäära koormav ja et vajadus muuta maa kasutusotstarvet ruumide kauplusena kasutamiseks tulenes õiguslikus keskkonnas toimunud muudatustest, mis ei olnud lepingu sõlmimise ajal ettenähtav ega lepingupoolte mõjusfääris, ning kostjal puudus seadusest või lepingust tulenev kohustus mõjutada teisi kaasomanikke maa sihtotstarbe muutmiseks nõusolekut andma. Nende väidete kohta kujundas Riigikohus seisukoha, et need väited võivad omada tähtsust selle otsustamiseks, kas kostja vabaneb kahju hüvitamise kohustusest rikkumise vabandatavuse tõttu.¹⁰²

4.7. Kohustus arvestada majaelanike ja naabrite huvidega

Elu- ja äriruumide üürnikud peab arvestama majaelanike ja naabrite huvidega. Naabrite huvidega mitteamvestamine võib olla üürileandja vastu esitatavatele kahju hüvitamise nõuete aluseks. Nii näeb näiteks korteriomandiseaduse¹⁰³ § 11 lõige 1 ette nii korteriomandi reaalosa kui ka kaasomandi kasutamise piirangud, kusjuures § 11 lõike 2 kohaselt on korteriomani kohustatud tagama, et tema perekonnaliikmed, ajutised elanikud ja korteriomandit kasutavad isikud järgivad lõikes 1 sätestatud kohustusi. Samuti ei saa ka muude kinnisasjade puhul kinnisasja omaniku vastutust välistada. Paragrahv 276 lõige 3 võimaldab naabrite huvidega mitteamvestamist käsitleda üürilepingu rikkumisena. Oluline üürniku poolne majaelanike huvidega mitteamvestamine võib üürileandjale anda ka üürilepingu ülesütlemise õiguse.

5. Dispositiivsus

Paragrahv 276 lõike 1 alternatiiv 2 on üldjuhul dispositiivne. See tähendab, et reeglina saavad üürilepingu pooled kokku leppida, et asja korrashoiu kohustus lasub asja üürileandja asemel hoopis asja üürnikul. Samuti võivad pooled kokku leppida, et üürileandja asja korrashoiukohustust täitma ei pea. Eluruumi üürilepingu puhul lepingu pooled seadusest kõrvale kalduda ei saa.¹⁰⁴

¹⁰² Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 23.02.2006.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-3-06

¹⁰³ RT I 2000, 92, 601; 2005, 39, 308

¹⁰⁴ vt § 275

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist tulenesid tänases mõistes üürilepingu poolte põhikohustused elamuseaduse §-st 28 ja rendiseaduse §-s 7.

6.2. Seaduse rakendamine

VÕSRaS § 12 lõikest 1 tulenevalt kuulub käesolev paragrahv kohaldamisele ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud üürilepingutele. Üleandmise kohustuse puhul tuleb VÕS RAKS § 12 lõikest 2 tulenevalt siiski hinnata, kas vastav kohustus tekkis enne 01.07.2002.a või pärast seda.

§ 277. Üüritud asja mitteõigeaegne üleandmine ja lepingutingimustele mittevastava asja üleandmine

(1) Kui üürileandja ei anna asja üle kokkulepitud ajal või annab üle asja, mille puudused välistavad asja sihtotstarbelise kasutamise võimaluse või piiravad seda olulisel määral, võib üürnik lepingust taganeda.

(2) Kui üürnik asja üleandmisel teadis või pidi teadma, et asi ei vasta lepingutingimustele, kuid võttis sellele vaatamata asja vastu, kaotab ta lepingust taganemise õiguse ning võib käesoleva seaduse §-s 278 sätestatud õigusi teostada üksnes juhul, kui ta asja vastuvõtmisel endale sellise õiguse jättis.

1. Eesmärk

Käesoleva paragrahviga kehtestatakse õiguskaitsevahendite rakendamise erisused olukorras, kus üürileandja ei anna üüritud asja kokkulepitud ajal üle või annab üle asja, mille puudused välistavad asja sihtotstarbelise kasutamise või piiravad seda olulisel määral.

Ühelt poolt nähakse käesoleva paragrahviga ette lepingust taganemise õigus¹⁰⁵, teisalt kitsendatakse lepingutingimustele mittevastava asja vastuvõtmise korral üürniku poolset õiguskaitsevahendite rakendamise õigust.

2. Allikad

Käesoleva paragrahvi teisele lõikele vastav regulatsioon on BGB-s § 536b.

Üleantava asja seisundi tõttu lepingu lõpetamise õigust Austria õiguses reguleerib ABGB § 1117.

¹⁰⁵ üürilepingust taganemine on suhteliselt erandlik ja tuleb VÕS § 309 lõikest 2 tulenevalt kõne alla üksnes 15ndas peatükis sätestatud alustel ja korras

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub kõikide üürilepingute puhul olukorras, kus poolte vahel on juba üürileping sõlmitud.

4. Sisu

4.1. Üürilepingust taganemine

Paragrahv 277 on ainuke, milles nähakse üürilepingu puhul õigusliku tagajärjena ette lepingust taganemine. VÕS § 309 lõikest 2 tulenevalt on üürilepingust taganemine lubatud üksnes 15ndas peatükis, ehk siis üürilepingute peatükis sätestatud alustel ja korras. Paragrahv 277 lg 1 näebki taganemise võimaluse ette. Reeglina on taganemine rakendatav nõ ühekordsete lepingute puhul, ülesütlemine aga kestvuslepingute korral. Üürileping on olemuslikult kestvusleping, kuivõrd sellest tekkivad kohustused on suunatud pikemale perioodile (asja kasutuse võimaldamine ja asja korrashoiu kohustus, millele vastab tasu maksmise kohustus asja kasutamise eest). Seega saab reeglina rääkida üürilepingu ülesütlemisest ja mitte üürilepingust taganemisest. Paragrahv 277 lõikes 1 sätestatud taganemise võimalus ei ole siiski mitte seadusesse sattunud viga. Nimelt omandab üürileping kestvuslepingule iseloomuliku sisu alles sellest momendist, kui üürileandja asja üürniku kasutusse annab. Peale seda momenti ei saa enam rääkida üürilepingust taganemisest, vaid üürilepingu võib, vastavate eelduste esinemise korral üles öelda. Oluline vahe seisneb selles, et VÕS § 189 lõike 1 kohaselt võib lepingust taganemise korral kumbki lepingupool nõuda tema poolt lepingu alusel üleantu tagastamist ning saadud viljade ja muu kasu väljaandmist, kui ta tagastab kõik üleantu. Paragrahv 195 lõike 2 kohaselt vabastab ülesütlemine mõlemad lepingupooled nende lepinguliste kohustuste täitmisest, samas jäävad lepingust, kuni selle ülesütlemiseni tekkinud õigused ja kohustused kehtima. Seetõttu ei saa üürilepingu puhul lepingust taganemisest peale lepingu täitmisele asumist enam rääkida. Enne lepingu täitmisele asumist ei ole aga üürisuhe veel kestvuslepingule omast sisu omandanud – enne üürilepingu esemeks oleva asja üürniku kasutusse andmist on lepingu täitmisena makstud võib-olla vaid tagatisraha ja võib-olla üüri ja kõrvalkulude ettemaksu, samuti võib-olla poolte vahel kokku lepitud tasu selle eest, et üürileandja asja üürniku vajadustest lähtuvalt ümber ehitab. Selle tagastamine taganemise korral ei ole vastuoluline.

4.2. Taganemisõiguse tekkimise eeldused

Paragrahv 277 on üles ehitatud selliselt, et lõikes 1 on sätestatud üürilepingust taganemise eeldused ning õigusliku tagajärjena taganemise võimalus. Teises lõikes on sätestatud aga taganemist ja §-s 278 sätestatud õiguskaitsvahendite rakendamist välistavad asjaolud.

Üürilepingust taganemise õigus on üürnikul siis, kui üürileandja ei anna asja üle kokkulepitud ajal või annab üle asja, mille puudused välistavad asja sihtotstarbelise kasutamise võimaluse või piiravad seda olulisel määral. Seadusandja kaitseb olulisel määral üürnikku selleks, et üürnik saaks hakata asja kasutama kokkulepitud ajast alates. Asja kokkulepitud ajaks mitteüleandmise hindamine ei ole problemaatiline. Vastav asjaolu tuleks lihtsalt fikseerida selliselt, et üürnik hiljem lepingust taganemise õiguspärasust tõendada suudaks. Juhul kui konkreetset asja üleandmise aega kokku lepitud ei ole, siis vastava ajalise momendi hindamise reeglid on sätestatud üldosas (vt § 82). Probleemaatiliseks võib aga osutada see, et kuidas hinnata, kas üleantud asja omadused asja sihtotstarbelise kasutamise võimaluse välistavad või seda olulisel määral piiravad. Selle hindamisel tuleb lähtuda asja kasutamise sihtotstarbest, milles lepingu sõlmimisel kokku lepiti või millest lepingu sõlmimisel lähtuti. Määravaks on see, milles pooled lepingu

sõlmimisel kokku leppisid. Seadusandja eeldab, et üürilepingu üheks osaks on ka kokkulepe üüritud asja sihtotstarbe osas¹⁰⁶. Selline kokkulepe kaitseb üürnikku teatud asja omaduste ja kvaliteedi olemasoluga seoses ning kaitseb üürileandjat selle eest, et üürnik hiljem teatud omaduste puudumise eest lepingust taganeda ei saaks. Taganemisõiguse olemasolu jaoks ei pea asi mitte täielikult kasutuskõlbmatu olema – lepingust taganemise õigus võib tekkida ka juba siis, kui asjal teatud spetsiifiline omadus puudub. Näiteks välistab paljude ruumide sihtotstarbelise kasutamise võimaluse see, kui ruumis puudub telefoniühendus, ruumi elektroonilise valve alla panemise võimalus, puuduv vesi või kanalisatsioon, ebarahuldav küte või liiga väike elektrivõimsus, parkimiskohtade puudumine või ebapiisav ventilatsioon. Taganemisõiguse võib anda ka ruumi kasutamiseks vajalike nõusolekute või lubade puudumine, kui vastavate nõusolekute ja lubade hankimine on üürileandja kohustus või kui lubade või nõusolekute andmise eelduseks on teatud asja omaduste olemasolu, mille tagamine on üürileandja kohustus. See, et üürileandja on nõus vea päeva või paariga kõrvaldama, taganemisõigust ei välista. Puuduse kõrvaldamiseks täiendava tähtaja andmist § 277 lg 1 ei eelda. Üürnikul on õigus arvestada, et ta saab kokkulepitud kuupäevast alates ruumi sihipäraselt kasutama hakata. Kui üürnikul selline võimalus kokkulepitud ajahetkel puudub, siis on üürnikul taganemisõigus olemas, sõltumata sellest, kui kiiresti üürileandja vastavad puudused kõrvaldada lubab. Seega, kui üürnik soovib § 277 lõike 1 alusel lepingust üle antud asja puuduse tõttu taganeda, peab ta suutma tõendada, et kõnealune puudus asja sihtotstarbelist kasutamist ei võimalda või seda oluliselt raskendab. Siinkohal on oluline rõhutada, et § 277 lõike 1 puhul ei rakendu § 196 lg 2, mis näeb ette kahjustatud lepingupoole poolt mõistliku täiendava tähtaja andmist jne, sest § 277 lõige 1 annab üürnikule lepingust taganemise õiguse, § 196 rakendub aga ülesütlemise korral. Paragrahv 277 lg 1 on erinorm § 116 osas, sest kehtestab taganemisõiguse tekkimise eeldused üürilepingute puhul. Paragrahv 309 lõikest 2 tulenevalt § 116 üürilepingute puhul ei rakendu.

4.3. Õiguskaitsevahendite rakendamine lepingutingimustele mittevastava asja vastuvõtmise korral

Paragrahv 277 lõike 2 mõtte kohaselt peab üürnik asja vastuvõtmisel avastatud puudustele koheselt reageerima. Juhul kui üürnik asja vastuvõtmisel avastab lõikes 1 sätestatud puuduse, peab ta koheselt otsustama, kas võtta asi vastu või mitte. Asja vastuvõtmisega kaotab üürnik lepingust taganemise ja §-s 278 sätestatud õiguskaitsevahendite rakendamise õiguse eeldusel, et üürnik puudusest asja vastuvõtmisel teadis või teadma pidi. Seega § 277 lg 2 nõ varjatud puuduste suhtes taganemisõigust välistavat tagajärge kaasa ei too ja varjatud puuduste suhtes saab üürnik § 277 lõikes 1 ja §-s 278 sätestatud õiguskaitsevahendeid kasutada ka siis, kui ta vastavad puudused hiljem avastab. Seega oleks üürileandja jaoks oluline fikseerida üürilepingu esemeks oleva asja üleandmisel kõik kõikvõimalikud puudused. Puuduste fikseerimine viitab sellele, et üürnik on puudustega asja vastu võtnud. See välistab hilisema § 277 lõikes 1 ja §-s 278 sätestatud õiguskaitsevahendite rakendamise õiguse. Kokkuvõtvalt võib asja sihtotstarbelist kasutamist piiravate või selle välistavate puuduste osas välja tuua järgmised reeglid ja erandid: (1) üürileandja peab üürnikule kokkulepitud ajaks üle andma üürilepingu esemeks oleva asja, mis on asja sihtotstarbelist kasutamist võimaldavasse seisundis. (2) Kui üürileandja üürnikule asja kokkulepitud ajaks üle ei anna või annab asja üle seisundis, mis asja sihtotstarbelist kasutamist ei võimalda või raskendab seda olulisel määral, võib üürnik lepingust taganeda. (3) Üürnik kaotab lepingust taganemise õiguse, kui ta asja vastu võtab ja vastuvõtmisel eespool viidatud puudusest teab või teadma peab. (4) Üürnik kaotab §-s 278 sätestatud õiguskaitsevahendite rakendamise

¹⁰⁶ asja sihtotstarbele vastava kasutamise kohustus on üürniku üheks üürilepingust tulenevaks põhikohustuseks (vt VÕS § 276 lg 2)

õiguse, kui ta asja vastuvõtmisel ülalviidatud puudusest teab või teadma peab ja vastavat õigust endale ei reserveerinud.

Seega, kui üürnik on asja vastu võtnud ning soovib kõnealust õiguskaitsevahendit rakendada, peab üürileandja tõendama, et üürnik asja vastuvõtmisel õiguskaitsevahendi rakendamise eelduseks olevast puudusest teadis või teadma pidi.

Selleks, et üürnik saaks peale asja vastuvõtmist §-s 278 sätestatud õiguskaitsevahendit rakendada, peab ta endale vastava õiguse jätma. Vastava õiguse endale jätmise suhtes ei ole kehtestatud mingeid erilisi vorminõudeid. Paragrahvis 278 sätestatud õiguste kasutamise reserveerimine toimub üürniku poolt ühepoolse tahteavalduse esitamisega üürileandjale. Vastav tahteavaldus tuleb esitada hiljemalt asja vastuvõtmisel ja mitte peale seda. Juhul kui üürnik asja vastuvõtmisel puudust ei märganud ega pidanudki märkama, siis tuleb lepingust taganemise tahteavaldus või §-s 278 sätestatud õiguskaitsevahendite rakendamise õiguse reserveerimise tahteavaldus esitada mõistliku aja jooksul peale puuduse avastamist. Paragrahvis 278 sätestatud õiguskaitsevahendite realiseerimise õigus jääb üürnikule ka siis, kui ta koheselt vastavaid õiguskaitsevahendeid realiseerima asub. Igal juhul peab üürnik suutma tõendada, et ta viidatud tahteavalduse üürileandjale esitas ja et üürileandja selle ka kätte sai.¹⁰⁷ Vastav tahteavaldus võib sisalduda üleandmisaktis, kui selline koostatakse, kuid ka väljaspool seda. Üleandmisakti koostamisel oleks soovitatav kõnealune reservatsioon seal fikseerida, vastasel korral võib reservatsiooni õigeaegse jätmise tõendamine komplitseerituks osutuda.

5. Dispositiivsus

Muu kui eluruumi üürilepingu puhul võivad pooled kokku leppeliselt üürniku taganemisõiguse välistada või seda piirata. Eluruumi üürilepingu puhul on vastav kokkulepe tühine.¹⁰⁸ Lepingupooled võivad ilmselt taganemisõigust kokkuleppeliselt ka laiendada. Sama kehtib ka õiguskaitsevahendite rakendamise osas.

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist kehtinud regulatsiooni osas tuleb eristada elamuseaduses ja rendiseaduses sätestatud regulatsiooni. Elamuseaduse § 37² lg 2 kohaselt võis eluruumi üürnik lepingu lõpetada juhul kui eluruum ei olnud ettenähtud ajal vaba ega korrastatud. Rendiseaduses reguleeris käesolevas paragrahvis sätestatud olukorda § 7 lg 3, mille kohaselt kui rendile andja ei anna rendile antud vara õigeaegselt rentniku kasutusse, on rentnikul muuhulgas õigus nõuda viivituse tõttu tekkinud kahju hüvitamist või loobuda lepingust ja nõuda sisse lepingu mittetäitmisega tekitatud kahju.

6.2. Seaduse rakendamine

Ilmselt rakendub käesoleva paragrahvi 1. lõige ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud üürilepingute puhul, kuid seda olukorras, kus üürileping oli sõlmitud enne VÕSi jõustumist ja üürileandja ei olnud VÕSi jõustumise ajaks asja üleandmise kohustust täitnud ja üürnik soovib peale VÕSi jõustumist taganemisõigust kasutada.

¹⁰⁷ vastava tahteavalduse suhtes kohaldub TsÜS § 69

¹⁰⁸ vt VÕS § 275

Juhul kui üürileandja andis enne VÕSi jõustumist lepingutingimustele mittevastava asja üürnikule üle, siis tekkisid üürnikul enne VÕSi jõustumist kehtinud õiguskaitsevahendite kasutamise võimalus. Enne VÕSi jõustumist lepingutingimustele mittevastava asja vastuvõtmise korral §-s 277 lõikest 2 tulenev õiguskaitsevahendite rakendamise piirang ilmselt rakenduda ei saa, sest üürnik ei pidanud arvestama §-s 278 sätestatud õiguskaitsevahendite hilisema rakendamise õiguse reserveerimise vajadusega.

§ 278. Üüritud asjal tekkiv puudus ja asja kasutamise takistus

Kui üüritud asjal tekib lepingu kehtivuse ajal puudus, mille eest üürnik ei vastuta ja mida ta ei pea oma kulul kõrvaldama, või kui asja lepingujärgne kasutamine on takistatud, võib üürnik:

- 1) nõuda üürileandjalt puuduse või takistuse kõrvaldamist vastavalt käesoleva seaduse §-s 279 sätestatule;**
- 2) nõuda üürileandjalt kolmanda isikuga õigusliku vaidluse ülevõtmist;**
- 3) nõuda üürileandjalt kahju hüvitamist;**
- 4) alandada üüri vastavalt käesoleva seaduse §-s 296 sätestatule;**
- 5) hoiustada üüri vastavalt käesoleva seaduse §-s 298 sätestatule.**

1. Eesmärk

Käesolevas paragrahvis sätestatakse üüritud asja puuduse ja asja kasutamise takistuse korral üürniku poolsete õiguskaitsevahendite rakendamise eeldused. Käesolev paragrahv annab viiepunktilise loetelu õiguskaitsevahenditest, mida paragrahvi alguses nimetatud eelduste korral rakendada saab. Osade õiguskaitsevahendite rakendamist reguleeritakse erinormides täpsemalt¹⁰⁹, kuid kõikides vastavates erinormides viidatakse §-le 278 ning see tähendab, et erinormides sätestatud eeldustele lisaks tuleb kohaldada ka §-s 278 sätestatud eeldusi, sest § 278 ütleb, milliste puuduste korral üleüldse vastavaid õiguskaitsevahendeid rakendada saab. Käesolev paragrahv on iseseisvaks nõudenormiks kolmanda isikuga õigusliku vaidluse ülevõtmise¹¹⁰ ja kahju hüvitamise nõude¹¹¹ osas. Käesoleva paragrahvi eesmärgiks on sätestada see, et millal on tegemist sellise puudusega, mille esinemise korral vastavaid õiguskaitsevahendeid kasutada saab.

2. Allikad

Käesolevale paragrahvile sarnaselt avab puuduse mõiste, mille esinemisel vastavaid õiguskaitsevahendeid rakendada saab, BGB-s § 536.

Käesoleva paragrahvi kolmandale punktile analoogne norm on BGB-s § 536a lg 1.

Kahju hüvitamise erisusi Austria õiguses reguleerib ABGB § 1119.

¹⁰⁹ vt näit § 279 (puuduse või takistuse kõrvaldamine), samuti § 296 (üüri maksmisest keeldumine ja üüri alandamine); aga ka § 298 (üüri hoiustamine)

¹¹⁰ § 278 p 2

¹¹¹ § 278 p 3

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub kõikide üürilepingute suhtes.

4. Sisu

4.1. Olukorrad, mil üürnik õiguskaitsevahendeid kasutada ei saa

Üürnik saab rakendada viidatud õiguskaitsevahendeid vaid siis, kui konkreetse puuduse tekkimise eest üürnik ise ei vastuta. Üürnik ei saa õiguskaitsevahendeid rakendada näiteks siis, kui tal on endal puuduse kõrvaldamise kohustus. Üürniku kohustus puuduse kõrvaldamiseks võib tuleneda seadusest (§ 280) või ka lepingupoolte kokkuleppest. Muu kui eluruumi üürilepingu pooled võivad seaduses sätestatust kõrvale kalduda, st poolte kokkuleppega võib üürnikule panna üürilepingu esemeks oleva asja korrashoidmiseks täiendavaid kohustusi.

Üürnikul ei ole kõnealuste õiguskaitsevahendite rakendamise õigust ka siis, kui puudus tekkis üürnikupoolse väärkasutuse tagajärjel. Üürnikul on kohustus kasutada üürilepingu esemeks olevat asja hoolikalt ja vastavalt sihtotstarbele, millest üürileandmisel lähtuti (§ 276 lg 2). Vastava kohustuse rikkumise tagajärjel tekkinud puuduste eest üürileandja ei vastuta ning nende puudustega seoses üürnik üürileandja suhtes õiguskaitsevahendeid rakendada ei saa. Näiteks kui üürilepingu pooled lepivad kokku, et üürnik teeb ruumi eksklusiivkosmeetika poe, kuid hiljem otsustab sinna rajada siiski hoopis taara kokkuostu punkti. Eksklusiivkosmeetika poe ja taara kokkuostu punkti kasutusest tekkivate mõjutuste erinevusest tingitud kulumise tõttu üürnik üürileandja suhtes õiguskaitsevahendeid rakendada ei saa. Teise näitena võib tuua olukorra, kui autoüürnik otsustab sellega üürileandja teadmata rallit sõitma minna. Ralli sõitmise tagajärjel läheb auto katki. See, milliseid õiguskaitsevahendeid toodud näidete puhul üürileandja kasutada saab, on sätestatud võlaõigusseaduse üldosas, kuivõrd üürnik on rikkunud üürilepingut ning üürileandja saab sellega seoses rakendada kõiki üldosas sätestatud võimalikke õiguskaitsevahendeid.

4.2. Õiguskaitsevahendite rakendamise eelduseks olev puudus

Käesolevas paragrahvis sätestatakse need eeldused, mis peavad esinema selleks, et punktides 1- 5 sätestatud õiguskaitsevahendeid rakendada saaks. Kusjuures osade õiguskaitsevahendite rakendamise puhul peavad esinema täiendavad eeldused. Põhimõtteliselt võib öelda, et käesolevas paragrahvis sätestatakse vastavate õiguskaitsevahendite rakendamise eelduseks oleva puuduse mõiste. Paragrahvis 279, 296 ja 298, millele käesolev paragrahv viitab, näevad ette, et nimetatud paragrahvis sätestatud õiguskaitsevahendite rakendamise eelduseks on §-s 278 sätestatud puuduse olemasolu.

4.3. Üürniku õigus nõuda puuduse või takistuse kõrvaldamist

Üürnik võib üürileandjalt nõuda puuduse kõrvaldamist. Vastava nõude eeldused on siiski sätestatud §-s 279.

Kohustuse täitmise nõude osas on Riigikohus märkinud, et olukorras, kus §-s 278 sätestatud eeldused on täidetud, on üürnikul eelkõige kohustuse täitmise nõue, kusjuures üürileandjal on õigus üürniku nõude suhtes esitada VÕS § 108 lõikes 2 märgitud vastuväiteid. Riigikohus on seisukohal, et VÕS § 279 reguleerib puuduse kõrvaldamise nõude rahuldamata jätmise tagajärgi.

Samas otsuses märgib Riigikohus, et VÕS § 278 p 1 ja § 279 alusel ei ole välistatud ka üürniku nõue kohustada üürileandjat taotlema objektile kõiki kasutuslube, mis on vajalikud üürilepingu täitmiseks. Sellise nõude esitamise eelduseks peab Riigikohus seadusest või lepingust tuleneva kasutusloa taotlemise kohustuse rikkumist.¹¹²

4.4. Üürniku õigus nõuda kolmanda isikuga õigusliku vaidluse ülevõtmist

Eespool kirjeldatud juhul võib üürnik nõuda üürileandjalt veel kolmanda isikuga seotud õigusliku vaidluse ülevõtmist. Näiteks kui üüritud ruumi kohal asuvas ruumis ei ole torud korras, mille tagajärjel tilgub üürniku kasutuses olevasse ruumi vett, mis üüritud ruumi kasutamist takistab või kui üüritud ruumi peal elav isik peab pidevalt üüritud ruumi kasutamist oluliselt segavaid pidusid või kui naabrid pargivad pidevalt oma autot üürnikule üüritud parkimiskohale. Viidatud juhtudel võib üürnik nõuda, et üürileandja võtaks rikkujaga õigusliku vaidluse üle ning saavutaks selle, et kolmas isik keelatud tegevuse lõpetaks. Kusjuures punkt 2 on eraldi nõude alus.

Õiguslik vaidlus, mis tuleb üle võtta, ei tarvitse seisneda kohtusse hagi esitamises. Õiguslik vaidlus võib seisneda ka lihtsalt nõude esitamises ning rikkujale õigusliku olukorra põhjendamises. Kuid juhul kui sellest kasu ei ole, siis võib õiguslik vaidlus tähendada nii vastava nõude kohtulikku maksmapanemist, kui ka peale jõustunud kohtuotsuse saamist, kohtuotsuse täitmisele pööramist ja vajadusel ka täiteprotsessis osalemist. Õigusliku vaidluse ülevõtmine eeldab seda, et üürileandjal oleks õiguslikult võimalik kolmandalt isikult keelatud tegevuse lõpetamist nõuda. Selleks peab üürileandjal olema mingi konkreetne õiguslik alus.

4.5. Kahju hüvitamise nõue

Lepingust tuleneva kahju hüvitamise nõude alus on sätestatud VÕS §-s 115. Käesolev paragrahv on § 115 osas erinorm. See tähendab, et üürnik võib nõuda üüritud asja puudusest või kasutamise takistusest tuleneva kahju hüvitamist üksnes juhul kui esinevad käesolevas paragrahvis sätestatud eeldused. Kahju hüvitamise nõue võib olla välistatud ka § 277 lõikes 2 sätestatud põhjustel, st siis, kui üürnik võtab teadlikult lepingutingimustele mittevastava asja vastu.

4.6. Üüri alandamise ja üüri hoiustamise nõue

Üüri alandamise ja üüri hoiustamise õigus tuleneb vastavalt paragrahvidest 296 ja 298. Käesolevas paragrahvis on sätestatud see, et millise puuduse korral vastav õigus kõnealla tulla saab, seda eeldusel, et on täidetud üüri alandamise või üüri hoiustamise õigust ette nägevas normis sätestatud eeldused.

5. Dispositiivsus

Käesolevas paragrahvis sätestatust võivad lepingupooled kokkuleppega kõrvale kalduda. Puuduse või takistuse kõrvaldamise nõude osas tuleb siiski märkida, et kuivõrd VÕS § 279 lg 4 kohaselt on §-s 279 lõigetes 1- 3 sätestatust üürniku kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe tühine. Vastava normi eesmärgiks on see, et üürnikule oleks igal juhul tagatud, et ta saaks §-s 278 sätestatud puuduse korral §-s 279 sätestatud õiguskaitsevahendeid rakendada. Seetõttu on § 278 punkt 1 samuti nõ pooldispositiivne, st ka selles osas üürniku kahjuks seaduses sätestatust

¹¹² Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 11.10.2005.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-84-05

kõrvalekalduv kokkulepe ei saa kehtida, sest sellise kokkuleppe kehtivus ei võimaldaks §-s 279 lõigetes 1- 3 sätestatud nõuet maksma panna. Eluruumi üürilepingu puhul üürniku kahjuks kõrvalekalduvad kokkulepped on siiski tühised.¹¹³ Üks võimalus üürileandja vastutust vähendada või see välistada on see, kui lepingupooled lepivad lepingut sõlmides kokku, et millised omadused peavad üüritud asjal olema ja millised puudused võivad asjal esineda. Asja omaduste kohta sõlmitud kokkulepe võib välistada olukorra, kus teatud omaduse puudumist puudusena üldse käsitleda saab.

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist kehtinud regulatsiooni puhul tuleb eristada eluruumi üürilepingu kohta käinud regulatsiooni elamuseadusest ja muu eseme kasutuslepingu kohta käinud regulatsiooni rendiseaduses. Elamuseaduses nägi üüri vähendamise ette ES § 36⁷ lõiked 1 ja 3.¹¹⁴ ES § 42³ lg 2 nägi ette üürileandja kohustuse üürileandja süül tekkinud avarii ning sellest tulenevate tagajärgede likvideerimise kulude kandmiseks. ES § 42⁴ nägi ette üürniku õiguse remondikulude hüvitamiseks üürileandja poolse remondikohustuse rikkumise korral. Rendiseaduse § 7 lg 2 sätestas, et rendileandja ei vastuta puuduse eest, mis oli tema poolt lepingu sõlmimisel tingimuseks seatud. Rendiseaduse § 24 lg 1 kohaselt võis rentnik nõuda takistuse kõrvaldamist ja kahju hüvitamist nii rendileandjalt kui ka kolmandalt isikult. Rendiseaduse § 25 kohaselt rakendus rendilepinguga võetud kohustuste täitmata jätmise või mittekohase täitmise korral seaduses või lepingus ettenähtud vastutus.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv rakendub ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud lepingute suhtes, mida tuleb VÕS § 271 kohaselt lugeda üürilepinguteks.

§ 279. Puuduse või takistuse kõrvaldamine

(1) Kui üürileandja käesoleva seaduse §-s 278 nimetatud puudusest või takistusest teab või peab sellest teadma, kuid ei kõrvalda puudust või takistust mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta puudusest või takistusest teada sai või teada saama pidi, võib üürnik lepingu etteteatamistähtaega järgimata üles öelda, kui puudus või takistus välistab asja sihtotstarbelise kasutamise või piirab seda olulisel määral.

(2) Üürnikul ei ole õigust nõuda puuduse kõrvaldamist, kui üürileandja asendab puudusega asja mõistliku aja jooksul puudusteta asjaga.

(3) Üürnik võib puuduse või takistuse ise kõrvaldada ja nõuda selleks tehtud vajalike kulutuste hüvitamist, kui üürileandja on puuduse või takistuse kõrvaldamisega viivituses või kui asja puudus või takistus piirab asja sihtotstarbelise kasutamise võimalust üksnes ebaolulisel määral.

¹¹³ VÕS § 275

¹¹⁴ Vastavate normide kohaselt oli üürnikul õigus nõuda üürileandjalt üüri vähendamist, kui lepingus ette nähtud eluruumi kasutamise tingimused või eluruumi seisund halvenesid oluliselt asjaolude tõttu, mille eest üürnik ei vastuta. Üürnik võis ka nõuda üüri vähendamist juhul kui üürnik oli teinud üürileandja kohustuste hulka kuuluvat remonti.

(4) Käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 3 sätestatud üürniku kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe on tühine.

1. Eesmärk

Käesolevas paragrahvis sätestatakse üüritud asja puuduse või takistuse tõttu lepingu ülesütlemise eeldused ja erisused VÕS §-st 196.

Käesoleva paragrahvi kolmandas lõikes kehtestatakse üürnikule kulutuste hüvitamise nõudeõigus. Seda juhul kui üürnikul on puuduse või takistuse kõrvaldamise õigus ja kui üürnik puuduse või takistuse kõrvaldamiseks kulutusi teeb.

2. Allikad

Käesoleva paragrahvi lõikele 1 sarnane norm on BGB-s sätestatud §-s 536a lõikes 2.

Austria õiguses on ruumide üürileandja suhtes esitatav korrashoiukohustuse nõue ja selle maksmapanek reguleeritud MRG §-s 6.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub kõikide üürilepingute suhtes.

4. Sisu

4.1. Üürilepingu ülesütlemise õigus

Paragrahv 279 lõige 1 annab üürilepingu ülesütlemise aluse. Üürniku poolse ülesütlemisõiguse tekkimise eelduseks on see, et üürileandja §-s 278 sätestatud puudusest teadis või teadma pidi ning ei kõrvaldanud puudust mõistliku aja jooksul. Sellega seoses on üürniku jaoks oluline see, et üürnik saaks hiljem tõendada, millal üürileandja puudusest teada sai või teada saama pidi. Teatud puudusi peab üürileandja ise teadma, kuid teatud puudusi üürileandja peale asja üürniku valdusesse andmist enam ise avastada ei saa ning vastavatest puudustest saab üürileandja teada vaid siis, kui keegi, eelkõige üürnik, üürileandjat puudusest informeerib. Kuivõrd üürileandja saab puudust likvideerida vaid peale seda, kui ta puudusest teada saab, näeb seadusandja puuduse kõrvaldamise tähtaja alguseks ette hetke, mil üürileandja puudusest teada sai või teada saama pidi. Seega peab üürnik ülesütlemise õiguspärasuse tõendamisel näitama mitte ainult seda, et esinenud puudus vastab §-s 278 sätestatud, vaid üürnik peab tõendama, et üürileandja puudusest teadis (või teadma pidi) ja seda mõistliku aja jooksul ei kõrvaldanud. Üürnik peab täiendavalt tõendama, et kõnealune puudus välistab asja sihipärase kasutamise võimaluse või piirab seda olulisel määral. Ilma sellise kitsendusega võiks üürnik praktiliselt igasuguse puuduse korral üürilepingu üles öelda, kuid ülesütlemisõigus saab tekkida vaid olulise puuduse tagajärjel. Selles osas sarnanevad ülesütlemise alused üürilepingust taganemise alustega (sihipärase kasutamise võimalust välistavate või seda oluliselt raskendavate puuduste kohta vt § 277 kommentaare). Üürilepingust taganemise eeldused erinevad üürilepingu ülesütlemise eeldustest eelkõige selle poolest, et üürnik võib üürilepingust taganeda juhul kui esinevad samad eeldused hetkel, kui üürileandja lepingu esemeks oleva asja üürnikule üle peab andma. Lepingü ülesütlemise õigus tekib üürnikul lepingu kehtivuse ajal, kui üürileandja vastavast puudusest teades puudust mõistliku aja jooksul ei kõrvalda.

Paragrahv 279 lõike 1 kohaselt ei pea üürileandja alati puudusest teadma vaid piisab ka sellest, kui saab väita, et üürileandja oleks pidanud puudusest teadma. Teadmine on faktiline teadmine, kuid seaduse kohaselt ei pea üürnik ka siis puuduse tõttu õiguskaitsevahendi maksmapanemisest looduma, kui üürileandja oleks tegelikult puudusest teadma pidanud. Näiteks võib tuua olukorra, kus tehnohoolduse tegemise kohustus on üürileandjal ja puudus on tehnohoolduse käigus avastatav, kuid üürileandja on tehnohoolduse tegemata jätnud.

4.2. Ülesütlemise üldiste eelduste osas kehtivad erisused

Paragrahv 279 lõige 1 on erinorm § 196 lõike 2 suhtes. Paragrahv 196 lõike 2 kohaselt võib lepingulise kohustuse rikkumise tõttu lepingu üles öelda alles peale kohustuse rikkumise lõpetamiseks määratud mõistliku tähtaja tulemusteta möödumist. Paragrahv 279 lõike 1 kohaselt võib üürnik vastavate eelduste esinemisel lepingu üles öelda etteteatamistähtaega järgimata. See tähendab, et kui igal muul juhul peab üürnik üürileandjale enne üürilepingu ülesütlemist andma rikkumise lõpetamiseks mõistliku tähtaja, siis §-s 279 lõikes 1 sätestatud juhul piisab üürnikupoolse ülesütlemisõiguse tekkimiseks sellest, et üürileandja § 279 lõikes 1 sätestatud puudusest teadis ning seda ei kõrvaldanud. Vahe seisneb eelkõige selles, et muul, kui § 279 lõikes 1 sätestatud juhul peab üürnik üürileandjat rikkumisest informeerima (sest paljudel juhtudel ei saa üürileandja üürniku valduses oleva asja puudusest ilma üürnikupoolse teavitamiseta teada) ning peale seda peab üürnik üürileandjale andma rikkumise lõpetamiseks veel mõistliku tähtaja. Paragrahvis 279 lõikes 1 sätestatud juhul piisab sellest, et üürnik üürileandjat puudusest informeerib ning kui üürileandja puudust mõistliku aja jooksul ei kõrvalda, siis võib üürnik peale mõistliku aja möödumist saata üürileandjale üürilepingu ülesütlemise avalduse – rikkumise lõpetamiseks täiendava tähtaja andmise kohustust ülesütlemise eeldusena üürnikul sellisel juhul ei ole.

4.3. Ülesütlemisõiguse eelduseks oleva puuduse või takistuse kõrvaldamise nõude osas vastuväidete esitamine

Riigikohus on väljendanud seisukohta, et puuduse või takistuse kõrvaldamise nõude osas võib üürileandja esitada vastuväite §-s 108 lõikes 2 sätestatud alusel.¹¹⁵ Sellise vastuväite esitamine võib välistada käesolevast paragrahvist tuleneva ülesütlemisõiguse eelduseks oleva puuduse või takistuse kõrvaldamise nõude.

4.4. Asja asendamine ülesütlemisõigust välistava asjaoluna

Paragrahv 279 lõikes 2 on ülesütlemisõigust välistav norm. Üürnikul ei ole õigust nõuda puuduse kõrvaldamist, kui üürileandja asendab puudusega asja mõistliku aja jooksul puudusteta asjaga. Paragrahv 279 lõige 2 ei anna üürileandjale iseenesest üürilepingu esemeks oleva asja asendamise õigust. Üürileandjal on üürilepingu esemeks oleva asja asendamise õigus üksnes siis, kui tegemist on asendatava asjaga. Asendamatu asja puhul üürileandjal asja asendamise õigust ei ole ning asja asendamine saab toimuda üksnes poolte kokkuleppel. Asendatava asja mõiste avab TsÜS-i § 51. Asja asendamise kulud kannab kõnealusel juhul üürileandja, kuivõrd tegemist on puudusega, mille eest vastutab üürileandja ning temal on puuduse kõrvaldamise kohustus ja asendatava asja asendamine on üheks puuduse kõrvaldamise viisiks. Näiteks on asendatavaks asjaks ilmselt hotellituba, kuid eluruumi alati asendatavaks asjaks ilmselt pidada ei saa. TsÜS § 51 lõike 2 kohaselt võivad võlasuhte pooled asendatavale asjale omistada poolte suhtes asendamatu asja omaduse, samuti vastupidi. Paragrahv 279 lõikes 2 sätestatud õigusliku

¹¹⁵ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 11.10.2005.a otsus tsiviilasaj nr 3-2-1-84-05

tagajärje saabumise üheks oluliseks eelduseks on see, et üürileandja teeb asenduse mõistliku aja jooksul. Mõistlik aeg hakkab kulgema sellest ajast, kui üürileandja puudusest teada sai või teada saama pidi (vt § 279 lg 1).

4.5. Üürniku õigus puudus ise kõrvaldada

Kolmas lõige näeb ette need alused, mil üürnik puuduse või takistuse ise kõrvaldada võib. See kui üürnik puuduse ise kõrvaldab on üürileandja suhtes seotud ohtudega eelkõige seetõttu, et üürnik võib siis nõuda puuduse või takistuse kõrvaldamiseks tehtud vajalike kulutuste hüvitamist. Nii võib juhtuda, et kaks nädalat peale seda, kui üürnik on üürileandjat informeerinud tilkuvast torust või inetust seinast, esitab üürnik üürileandjale puuduse kõrvaldamiseks tehtud tööde eest arve. Selline olukord võib üürileandja jaoks lepingu ülesütlemisest isegi kallimaks minna, sest lepingu ülesütlemise korral võib üürnik nõuda üürileandjalt üksnes kahju hüvitamist ning uue üürilepingu sõlmimisel võib üürileandja eelneva lepingu puudused juba lepingu tingimuseks seada, mida uue lepingu raames enam puudusena käsitleda ei saa.

4.6. Üürniku õigus nõuda kulutuste hüvitamist

Paragrahv 279 lõikest 3 tuleneb üürniku nõudeõigus üürileandja vastu. Vastava normi alusel võib üürnik nõuda üürileandjalt puuduse või takistuse kõrvaldamiseks tehtud vajalike kulutuste hüvitamist. Säte kulutuste suurust ei piira, st üürnik võib nõuda ükskõik kui suurte kulutuste hüvitamist, oluline on see, et tegemist on §-s 278 sätestatud puudusega ning kulutused puuduse või takistuse kõrvaldamiseks on tehtud ja kulutused olid vastavas osas vajalikud. Seega peaks üürnik suutma tõendada seda, et kulutused olid vajalikud. Üürileandja võib aga esitada vastuväiteid selles osas, et tegemist ei olnud §-s 278 sätestatud puudusega või et puudus või takistus ei ole kõrvaldatud või et tehtud kulutused ületasid vajalikke kulutusi.

Ühe § 279 lõikes 3 sätestatud eeldusena on sätestatud see, et üürileandja peab puuduse või takistuse kõrvaldamisega olema viivituses või asja puudus või takistus peab asja sihtotstarbelise kasutamise võimalust üksnes ebaolulisel määral piirama. Esimene alternatiivne eeldus eeldab seda, et üürileandja puudusest teadis või pidi puudusest teadma, kuid ei kõrvaldanud puudust mõistliku aja jooksul, kuid teine alternatiivne eeldus ei eelda isegi mitte üürileandja teadmist, rääkimata siis veel üürileandja poolsest viivituses olemisest. Paljudel juhtudel on üürnikul endal meeldivam tellida puuduse kõrvaldamine, sest sellisel juhul valib teenuse osutaja üürnik ning kontrollib vastava töö tegemist ka üürnik, kes teenuse osutaja valikul ning teenuse kvaliteedi kontrollimisel saab tagada, et puudus või takistus ikkagi kõrvaldatud saab. Samas peab üürnik omal initsiatiivil puuduse kõrvaldamisel arvestama võimalike üürileandja poolsete vastuväidetega. Viimati käsitletud alternatiiv võib tähendada üürileandja jaoks seda, et üürnik kõrvaldab puudused ise ja üürileandja saab puuduste või takistuste olemasolust teada alles peale seda, kui üürnik üürileandjale arve esitab. Kusjuures sellise olukorra vältimine ei ole viimati käsitletud alternatiivi puhul eriti võimalik, sest § 279 lõike 4 kohaselt on sama paragrahvi lõigetes 1 kuni 3 sätestatud üürniku kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe tühine.

5. Dispositiivsus

Käesoleva paragrahvi 4nda lõike kohaselt on kõnealuse paragrahvi lõiked 1- 3 nõoolimperatiivsed, st seaduses sätestatud üürniku kahjuks kõrvalekalduvad kokkulepped on tühised. Muuhulgas ei saa pooled kokku leppida, et üürnikul endal puuduse või takistuse kõrvaldamise õigust ei ole. Samuti ei saa pooled kokku leppida selles, et üürnikul tekib vastav õigus alles peale üürileandja teavitamist või peale seda, kui üürileandja puudust või takistust

teatud aja jooksul kõrvaldanud ei ole. Oluline on rõhutada, et lõige 4 ei kaitse mitte ainult eluruumi üüriks (kelle suhtes kehtib imperatiivsusest tulenev kaitse § 275 alusel niigi) vaid üürlepingu esemest sõltumata, kõiki üüriks.

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Elamuseaduse § 42⁴ kohaselt pidi üürnik üürileandjat kirjalikult remondi- või hoolduskohustuse täitmata jätmisest teavitama. Sama sätte kohaselt, kui üürileandja ei asu ühe kuu jooksul puudusi kõrvaldama või ei lepi üürnikuga kokku puuduste kõrvaldamisele asumise tähtaega või ületab seda, on üürnikul õigus teha üürileandja kohustuste hulka kuuluv remont oma vahenditega ja nõuda üürileandjalt dokumentaalselt tõestatud tehtud vajalike kulude hüvitamist. Rendiseaduse § 10 lõike 3 kohaselt võis rentnik rendileandjal lasuva remondikohustuse täitmata jätmise korral teha ise hädavajalikku või lepingus ette nähtud remonti ja nõuda rendileandjalt tehtud kulutuste hüvitamist.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv kohaldub ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud lepingute suhtes.

§ 280. Pisipuuduse kõrvaldamine

Üürnik peab oma kulul kõrvaldama üüritud asja puuduse, mida saab kõrvaldada asja harilikuks säilitamiseks vajaliku väikese koristamise või hooldamisega.

1. Eesmärk

Käesolev paragrahv sätestab üürniku kohustused üüritud asja korrashoidmisel.

2. Allikad

Austria õiguses näeb üürniku kohustused asja korrashoidmisel ette ABGB § 1096 lg 2.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv kohaldub kõikide üürilepingute suhtes.

4. Sisu

Lühiajalise üürilepingu puhul on igati kohane, et üürnik ise asja sisuliselt ei hoolda ja et vastavad kohustused on üürileandjal. Paljude lepinguesemete puhul eeldab asja korrashoidmine või puuduste kõrvaldamine eriteadmisi. Nii on teatud lepingute puhul otstarbekas kaaluda seda, et üürniku kohustused asja korrashoidmisel võimaluste piires isegi välistada. Näiteks teatud spetsiifilise tehnika või mehhanismide üürimine, mille puhul üürileandja soovib asja hooldada konkreetse spetsialisti juures. Sellisel juhul võib korrashoid kajastuda üüritasus.

Kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti peab üürnik oma kulul kõrvaldama üüritud asja puuduse, mida saab kõrvaldada asja harilikuks säilitamiseks vajaliku väikese koristamise või hooldamisega. Vastav säte on oluline eelkõige eluruumi üürilepingu puhul, sest muu lepingu puhul võivad pooled sellest sättest poolte kokkuleppega ka üürniku kahjuks kõrvale kalduda.¹¹⁶

Käesolev paragrahv on oluline norm lepingupooltel lasuvate korrashoiukohustuste vahekorra määratlemisel. Paragrahvi 280 tuleb vaadata koos § 276 lõikega 1, mis sätestab üürileandja kohustuse tagada asja hoidmise teatud seisundis kogu lepingu kehtivusaja jooksul (üürniku ja üürileandja korrashoiukohustuste jagunemise kohta vt ka § 276 kommentaare). Põhimõtteliselt on kõik pisipuuduse mõiste alt väljuvad puudused ja takistused üürileandja kõrvaldada, välja arvatud need puudused, mis tulenesid üürniku poolsest asja lepingutingimustele mittevastavast kasutusest. Siin võib välja tuua ka ühe olulise üürilepingu erisuse võrreldes tasuta kasutamise lepinguga. Kui üürilepingu puhul kannab asja säilitamise kulud üürileandja, siis tasuta kasutamise lepingu puhul kannab vastavad kulud kasutaja.¹¹⁷ Teatud juhtudel võivad aga asja säilitamiseks vajalikud kulud üüritasu oluliselt ületada. Seetõttu tuleks muu kui eluruumi üürilepingu puhul kulutuste kandmine ja puuduste kõrvaldamine täpselt määratleda. Lepingus võiks sätestada selle, mis läheb pisipuuduse mõiste alla ja mis mitte. Samuti võib määratleda selle, milliste puuduste kõrvaldamise kohustus lasub üürnikul ja milliste puuduste puhul on vastav kohustus üürileandjal. Paragrahv 280 ja 276 lõike 1 suhe ei puuduta mitte ainult seda, kes kulud katab, vaid puuduste kõrvaldamise kohustuse jaotumisest võivad sõltuda ka lepingu ülesütlemise või muude õiguskaitsevahendite rakendamise alused.¹¹⁸

5. Dispositiivsus

Muu kui eluruumi üürilepingu puhul on kõnealune säte dispositiivne ja lepingu pooled võivad seaduses sätestatust kõrvale kalduda. Pooled võivad kokku leppida nii selle, et käesolevat paragrahvi ei rakendata, kui ka selles, mida pisipuudusena mõista ja mida mitte. Pooled võivad kokku leppida ka selle, milliste puuduste puhul üürniku korrashoiukohustus kehtib ja millal mitte. Eluruumi üürilepingu puhul on üürniku kahjuks käesolevas paragrahvis sätestatust kõrvalekalduv kokkulepe tühine.¹¹⁹

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Elamuseaduse § 42 lg 4 kohaselt määratakse eluruumi hoolduse ja remondikohustuste täpsem vahekord lepinguga. Samas sätestas elamuseadus mitmetes normides seda, milliste korrashoiukulutuste eest üürnik tasuma peab. Korrashoiukohustuse eest tasumine on võrreldav korrashoiukohustusega.

Rendiseaduse § 10 lg 1 pani renditud asja korrashoiukohustuse rentnikule, samas, kui remondikohustus lasus rendileandjal.

¹¹⁶ eluruumi üürilepingu puhul välistab selle VÕS § 275

¹¹⁷ vt VÕS § 391 lg 1

¹¹⁸ VÕS § 278 määratleb õiguskaitsevahendite rakendamise eelduseks oleva puuduse mõiste läbi selle, et: „asjal lasub puudus, mida üürnik ei pea kõrvaldama“

¹¹⁹ vt VÕS § 275

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv kohaldub ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud üürilepingute suhtes, kuivõrd tegemist on kestvuslepingutega.¹²⁰ Juhul kui korrashoiukohustuste vahekorid tulenes pooltevahelisest lepingust, siis jääb see kehtima, välja arvatud eluruumi üürileping, kus vastavate kokkulepete kehtivust mõjutab VÕS § 275.

§ 281. Üürniku õiguste piiramise lubamatus

Kokkulepe üürniku õiguste välistamise või piiramise kohta seoses üüritud asja lepingutingimustele mittevastavusega on tühine, kui üürileandja teadis või pidi teadma lepingu sõlmimisel, et asi ei vasta lepingutingimustele, ja ei teatanud sellest üürnikule.

1. Eesmärk

Käesoleva paragrahvi eesmärgiks on kaitsta üürnikku õigusi piiravate kokkulepete eest olukorras, kus üürileandja üüritud asja lepingutingimustele mittevastavusest teadis või teadma pidi.

2. Allikad

BGB-s on vastav norm sätestatud §-s 536d.

Austria õiguses on ruumide üürimisel üürniku korrashoiukohustus reguleeritud MRG §-s 8.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub kõikide üürilepingute suhtes.

4. Sisu

Käesoleva paragrahv muutub relevantseks siis, kui üürilepingus on üürniku õigusi seaduses sätestatuga võrreldes piiratud ja kui vastavad kokkulepped on kehtivad. Sellisel juhul võib üürnik lepingus sisalduvate, üüritud asja lepingutingimustele mittevastavusest tulenevate üürniku õigusi välistavate või neid piiravate kokkulepete kehtivuse välistada, juhul kui üürnik suudab tõendada, et üürileandja lepingu sõlmimisel vastavast lepingutingimustele mittevastavusest teadis või teadma pidi, kuid üürnikku sellest ei informeerinud. Üürnik peaks sellisel juhul suutma tõendada üürileandja teadmist või teadma pidamist lepingu sõlmimise hetkel. Hilisem teada saamine arvesse ei lähe. Juhul kui üürnik ja üürileandja on üürilepingus üürniku õigusi asja lepingutingimustele mittevastavusega seoses piiranud, siis käesolev paragrahv rakendub nende mittevastavuste osas, millest üürileandja teadis või teadma pidi. Näiteks juhul kui üüritud asjal on kümme mittevastavust, millest tulenevad üürniku õigused on üürilepinguga välistatud ja kui üürileandja teadis kahest mittevastavusest, siis ei kehti üürniku õiguste välistamise kokkulepe nende kahe osas.

¹²⁰ vt VÕSRakS § 12 lg 2

Üürilepingu sõlmimisel lepivad lepingupooled kokku üleandmisele kuuluva asja omadustes. Juhul kui üürileandja lepingu sõlmimisel teatab, et asjal on teatud konkreetsed puudused, siis sellisel juhul on reeglina tegemist pooltevahelise kokkuleppega, mille raames pooled lepivad kokku seisundis, millele üleandmisele kuuluv asi peab vastama. Sellist kokkulepet ei saa reeglina käsitleda kui kokkulepet, millega üürileandja vastutust piiratakse või välistatakse, vaid nimetatud kokkuleppe puhul on tegemist asja omaduste osas sõlmitud kokkuleppega. Käesolev paragrahv rakendub eelkõige siis, kui üürilepingust tuleneb teatud seisundis oleva asja üleandmise kohustus ja kui üürileandja lepingu sõlmimisel teab, et asi kokkulepitud seisundile ei vasta ja kui üürilepingus lepitakse kokku, et üürileandja vastavate puuduste eest ei vastuta.

Käesolev paragrahv on erinorm § 106 suhtes. Käesolevas paragrahvis reguleerimata osas kohaldub ka § 106.

5. Dispositiivsus

Kuivõrd käesolev paragrahv näeb ette teatud kokkulepete tühisuse, siis on tegemist sättega, millest poolte kokkuleppega kõrvale kalduda ei saa.

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Otseselt sellele sättele vastavat regulatsiooni enne VÕSi jõustumist kehtinud õigus ei sisaldanud.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv kohaldub ka enne VÕSi jõustumist kehtinud üürilepingute suhtes, seda isegi siis, kui pooled on teisiti kokku leppinud. VÕSRaks § 12 lg 1 näeb ette põhimõtte, et kestvuslepingutele kohaldatakse alates VÕSi jõustumisest VÕSis sätestatud. Sama paragrahvi kolmanda lõike kohaselt ei saa kehtida poolte vahel varasemalt sõlmitud kokkulepped, mis lähevad vastuollu mõne seaduse imperatiivse sättega.

§ 282. Üürniku teatamiskohustus

(1) Üürnik peab üürileandjale viivitamata teatama:

- 1) asja lepingutingimustele mittevastavusest, kui üürnik ise ei pea seda kõrvaldama;**
- 2) ohust asjale, kui ohu tõrjumiseks tuleb abinõud tarvitusele võtta;**
- 3) üürnikule teatavaks saanud kolmanda isiku õigusest asjale.**

(2) Kui üürnik rikub käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud kohustust, peab ta hüvitama üürileandjale kohustuse rikkumisega tekitatud kahju.

(3) Kui üürileandja ei saanud üüritud asja puudust või takistust asja kasutamisel kõrvaldada seetõttu, et üürnik rikkus käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud kohustust, ei või üürnik kasutada üürileandja suhtes käesoleva seaduse §-s 278 sätestatud õigusi, samuti öelda käesoleva seaduse § 314 lõikes 1 sätestatud juhul üürileping erakorraliselt üles üürileandjale üüritud asja kasutamise taasvõimaldamiseks mõistlikku tähtaega andmata.

1. Eesmärk

Käesoleva paragrahviga nähakse üürniku suhtes ette puudusest teatamise kohustus. Teatamiskohustuse rikkumise puhuks näeb käesolev norm ette kahju hüvitamise nõude. Samuti annab käesolev paragrahv üürileandjale üürniku poolse teavitamiskohustuse rikkumise puhuks vastuväite §-s 278 sätestatud õiguskaitsevahendite maksmapanemise vastu.

2. Allikad

Käesolevale paragrahvile vastav säte BGB-s on § 536c.

Üürniku teavitamiskohustust Austria õiguses reguleerib ABGB § 1097.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv kehtib kõikide üürilepingute suhtes.

4. Sisu

4.1. Üürniku suhtes kehtiv teatamiskohustus

Käesoleva paragrahviga kehtestatakse üürniku suhtes üürileandja informeerimiskohustus. Paragrahvi kehtestamisel on lähtutud sellest, et juhul kui asi on üürniku valduses, ei ole üürileandjal võimalik paljudest olulistest asjaoludest teada saada. Üürnik peab üürileandjat informeerima asja lepingutingimustele mittevastavusest. Viidatud juhul üürniku informeerimiskohustust ei kehti siis, kui puuduse kõrvaldamise kohustus lasub üürnikul. Puuduse kõrvaldamise kohustus lasub üürnikul pisipuuduse tekkimise korral (§ 280), samuti siis, kui puudus tekib § 276 lõikes 2 sätestatud üürniku kohustuse rikkumise tagajärjel, samuti siis, kui lepingujärgselt on puuduse kõrvaldamise kohustus üürnikul. Paragrahv 282 lõike 1 punkt 1 ei näe üürileandja informeerimiskohustust ette juhaks kui üürnik on asja süüliselt kahjustanud ka siis, kui üürnik andis oma sellesisulise käitumisega üürileandjale lepingu ülesütlemise aluse. Üürnik peab viivitamata informeerima üürileandjat ohust asjale, kui ohu tõrjumiseks tuleb abinõud tarvitusele võtta. Vastav alus peaks aitama vältida asja lepingutingimustele mittevastavuse teket. Üürnik peab üürileandjat informeerima ka üürnikule teatavaks saanud kolmanda isiku õigusest asjale. See alus eeldab üürniku teadmist. Kolmanda isiku õigusena tuleb käsitleda õigust, mida kolmas isik saab asja suhtes esitada, on selleks siis asja väljanõudmise õigus või asja igakordse omaniku suhtes esitatav talumiskohustus. Vastav alus ei hõlma endas võimalikke kolmanda isiku nõudeid üürileandja vastu muul alusel.

4.2. Kahju hüvitamise nõue teatamiskohustuse rikkumise korral

Teatamiskohustuse järgimata jätmise korral on üürnik kohustatud hüvitama üürileandjale tekkinud kahju. Kahjuna saab antud kontekstis käsitleda varalist vahet praeguse olukorra ja selle olukorraga vahel, mis oleks olnud siis, kui üürnik üürileandjat käsitletud asjaoludest õigeaegselt teavitanud oleks. Üürnikupoolse viivitamatu teavitamise korral oleks üürileandja saanud rakendada asja säilimiseks vajalikke abinõusid ning sellisel viisil asja hävimise või kahjustumise vältida või kahjusid vähendada. Seega piisab üürileandjal kahju hüvitamise nõude esitamiseks sellest, kui üürileandja suudab tõendada, et üürnik teavitamiskohustust rikkus ning et teavitamiskohustuse täitmise viivitusse sattumise ja vastavast asjaolust teadasaamise

vahelisel perioodil asja väärtus X krooni võrra vähenes ning et üürileandja oleks kahju tekkimise kõigi eelduste kohaselt ära hoidnud või seda vähendanud. Kahju võib seisneda ka muus, kui asja hävimises või kahjustumises. Üürnik saab kahjuhüvitusnõudele vastuväiteid esitada muuhulgas selliselt, kui ta tõendab, et üürileandja vastavast asjaolust teada saades vastavat asjaolu likvideerima asunud ei oleks või et ka kohese tegutsemise korral poleks kahju ärahoidmine või selle vähendamine võimalik olnud. Teavitamata jätmise iseenesest kahju ei tekita, kahju tekib sellest, et üürileandja teavitamata jätmise tagajärjel kahju ära hoida ei saanud.

4.3. Teatamiskohustuse rikkumisest tulenev üürileandja vastuväide §-s 278 nimetatud õiguskaitsevahendite rakendamise suhtes

Kolmas lõige näeb selgesõnaliselt ette, et üürnikul puudusest teatamata jätmise korral §-s 278 sätestatud õigusi ei ole juhul kui üürileandja üürniku poolse teavitamiskohustuse järgimata jätmise tõttu puudusi kõrvaldada ei saanud. Lõige 3 üürileandja vastutust üürniku poolsest informeerimiskohustuse täitmisest siiski sõltuvusse ei sea, sest §-s 278 viidatud paragrahvid sätestavad üürileandja poolse vastutuse tekke eeldustena üürileandja poolse teadmise või teadma pidamise ning § 282 lg 3 välistab üürileandja vastutuse üksnes siis, kui üürileandja vastutusest ei teadnud ning kui üürileandjal oli ainuke mõistlik võimalus asja lepingutingimustele mittevastavusest üürniku poolse informeerimise kaudu teada saada. Seega, juhul kui üürileandja oleks pidanud muul viisil puudusest teada saama, siis üürniku poolne teavitamiskohustuse täitmata jätmise üürileandjat vastutusest ei vabasta.

5. Dispositiivsus

Üldisest dispositiivsuse põhimõttest tulenevalt võivad lepingupooled käesolevas paragrahvis sätestatust kõrvale kalduda. Eluruumi üürilepingu puhul ei saa siiski eluruumi üürnikule seaduses sätestatuga võrreldes laiaulatuslikumat teavitamiskohustust panna.¹²¹

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist kehtinud ES § 38² lg 1 kohaselt olid üürilepingu osapooled kohustatud teineteisele viivitamatult teatama kõikidest riketest, avariidest ja muudest juhtudest, mis seavad ohtu nende vara säilimise ning rakendama abinõud nende kõrvaldamiseks. Sama paragrahvi kolmas lõige nägi selle kohustuse rikkumise puhuks ette kahju hüvitamise kohustuse.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv rakendub ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud üürilepingute suhtes, kuivõrd VÕSRaks § 12 lg 1 kohaselt kohaldatakse kestvuslepingutele alates VÕSi jõustumisest VÕSis sätestatut.

¹²¹ selle välistab VÕS § 275

§ 283. Üürniku talumiskohustus

(1) Üürnik peab taluma asja suhtes tehtavaid töid ja muid mõjutusi, mis on vajalikud asja säilitamiseks, puuduste kõrvaldamiseks, kahju ärahoidmiseks või selle tagajärgede kõrvaldamiseks. Asja suhtes tehtavate tööde ja muude mõjutuste talumise kohustus ei välista ega piira üürniku õigust tööde või muude mõjutuste tõttu alandada üüri ega nõuda kahju hüvitamist.

(2) Üürnik peab lubama üürileandjal asja üle vaadata, kui see on vajalik asja säilitamiseks, võõrandamiseks või üürimiseks teisele isikule.

(3) Üürileandja peab üürnikule õigeaegselt teatama tehtavatest töödest ja asja ülevaatamisest ning arvestama tööde tegemisel üürniku huve.

1. Eesmärk

Käesolev paragrahv näeb ette üürniku talumiskohustuse ja selle, kuidas üürileandja seda õigust realiseerida saab.

2. Allikad

Käesoleva paragrahviga võrreldav talumiskohustus on BGB-s eluruumide puhul sätestatud § 554 lõikes 1.

Austria õiguses on ruumide üürniku talumiskohustus reguleeritud MRG §-s 8.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv kohaldub kõikide üürilepingute suhtes.

4. Sisu

4.1. Üürniku suhtes kehtiva talumiskohustust ettenägevad õiguslikud alused

Paragrahvid 283 ja 284 näevad ette üürniku poolse talumiskohustuse. Paragrahv 283 erineb §-st 284 eelkõige sellepolest, et §-st 283 tulenevale talumiskohustusele peab üürnik alluma. Paragrahvist 284 tulenevat talumiskohustust peab üürnik taluma vaid siis, kui vastav talumine ei ole üürniku suhtes ebamõistlikult koormav. Käesolevast paragrahvist tuleneva talumiskohustuse puhul ebamõistlikku koormavust kontrollima ei pea. Kui tööd või muud mõjutused on ikkagi vajalikud asja säilitamiseks, puuduste kõrvaldamiseks, kahju ärahoidmiseks või selle tagajärgede kõrvaldamiseks, tuleb mõjutusi taluda.

4.2. Üürniku õiguskaitsevahendid talumiskohustuse korral

VÕS § 283 lg 1 kohaselt ei välista talumiskohustus üürniku õigust üüri alandamisele ega kahju hüvitamisele. Üüri alandamise ega kahju hüvitamise õigust käesolevast paragrahvist siiski ei tulene, st vastav õigus saab kõne alla tulla üksnes siis, kui mõni teine norm sellise õiguse ette näeb. Üürilepingute puhul on üüri alandamise õigus sätestatud §-s 296 ja kahju hüvitamise õigus

tuleneb §-dest 278 ja 115. Seega, selleks, et üüri alandada või kahju hüvitamist nõuda, tuleb kontrollida vastavaid eeldusi.

4.3. Talumiskohustuse ulatus

Paragrahvis 283 sätestatud talumiskohustus võib endas hõlmata ka kapitaalremondi talumist, mis võib võtta märkimisväärse aja, samuti võib kõnealune talumiskohustus tähendada seda, et üürnik peab sisuliselt asja kasutamisest vastava perioodi jooksul loobuma. Seega tuleb kõnealuse paragrahvi puhul otsustada kõigepealt selle üle, kas üürnikul vastav talumiskohustus üldse on, st kas esineb asja säilitamise, puuduste kõrvaldamise või kahju ärahoidmise või kahju tagajärgede likvideerimise vajadus.

Kapitaalremondi talumine võib seisneda selles, et üürnik asja vastava perioodi jooksul ei kasuta. Selle otsustamisel on määravaks see, et kuidas on teatud konkreetseid mõjutusi mõistlik taluda. Üürileandja poolne kahju hüvitamine võiks sellisel juhul toimuda muuhulgas ka natuuras. Paragrahv 136 lõike 1 kohaselt tuleb kahju hüvitada ühekordselt makstava rahasummana. Sama paragrahvi viienda lõike kohaselt võib kahjustatud isik nõuda kahju hüvitamist ka muul viisil, kui rahalise hüvitise maksmisega, kui see on vastavalt asjaoludele mõistlik. Nii võiks kahju hüvitamine antud juhul seisneda üürileandja poolses asja asendamises teisega. Asendusasja andmine kahju hüvitisena saab kõne alla tulla siiski vaid juhul kui üürnik sellega nõustub.

Juhul kui üürileandja nõuab üürnikult mõjutuste talumist selliselt, et üürnik teatud perioodi jooksul asja üldse ei kasuta, siis selle juures tuleks muuhulgas hinnata ka seda, kui kauaks oli üürileping sõlmitud ning kas vastavate mõjutuste talumise vajalikkus oli lepingu sõlmimisel prognoositav. Ilmselt võiks asuda seisukohale, et lühikeseks ajaks sõlmitud üürilepingu puhul, kui asja parandamine on võimalik ka peale üürilepingu lõppemist, talumist nõuda ei saa. Samuti võiks eeldada, et juhul kui üürileandjale olid talumiskohustust tekitanud asjaolud teada, siis ta ilmselt ei saa üürniku suhtes vastavat õigust realiseerida kohe peale üürilepingu sõlmimist.

Paragrahv 283 lõikest 2 tuleneb üürniku kohustus lubada üürileandjal asja üle vaadata, kui see on vajalik asja säilitamiseks võõrandamiseks või üürimiseks teisele isikule. Vastav talumiskohustus hõlmab endas ka seda, et lisaks üürileandjale võivad asja üle vaadata ka nimetatud eesmärgi täitmiseks vajalikud isikud ehk näiteks ehitus- ja remondispetsialistid, asja ostjad või uued üürnikud.

4.4. Üürileandjal lasuv üürniku huvidega arvestamise kohustus

Kolmandast lõikest tuleneb üürileandja kohustus arvestada üürniku huvidega. Sellest lõikest tulenevalt ei saa üürileandja ebamõistlikult lühikese etteteatamistähtaja korral vastavat talumist nõuda. Võimalusel tuleb tööd planeerida nii, et need oleksid üürnikule võimalikult vähe koormavad. Lõikeid 1 ja 3 koos tõlgendades tuleb asuda seisukohale, et üürniku talumiskohustuse olemasolu korral tuleb otsustada, milles talumiskohustus seisneb ning üürileandja võib üürnikult nõuda talumist üksnes võimalikult lühikese aja jooksul ja võimalikult vähe üürnikku kahjustaval viisil. Nii võib juhtuda, et ka kapitaalremondi korral peab kinnisasja üürileandja võimaldama üürnikule mõne toa kasutust samal ajal kui ülejäänud hoones remont toimub. Talumiskohustuse sisu sõltub siiski paljuski tehnilistest iseärasustest ja nende mõistlikust hindamisest ehk siis sellest, kuidas tavaliselt vastavaid töid tehakse ja kas konkreetse asja puhul on asja teatud viisil kasutamine mõistlikult võimalik või mitte.

5. Dispositiivsus

Muu, kui eluruumi üürilepingu puhul võivad lepingupooled käesolevas paragrahvis sätestatud kõrvale kalduda.¹²²

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist kehtinud elamuseadus nägi eluruumi üürniku suhtes talumiskohustusi ette kolmes paragrahvis. Paragrahv 38² nägi ette üürniku talumiskohustuse rikke ja avarii korral. Paragrahv 42 lg 3 nägi ette eluruumi üürniku talumiskohustuse ümberehitus- ja remonttööde puhuks ja § 44 reguleeris üürileandja õigust nõuda eluruumi vabastamist remondi ajaks.

6.2. Seaduse rakendamine

VÕSRaks § 12 lõikest 1 tulenevalt kohaldub käesolev paragrahv ka nendele üürilepingutele, mis sõlmiti enne VÕSi jõustumist.

§ 284. Üürileandja poolt asjale tehtavad parendused ja muudatused

(1) Üürileandja võib teha asjale parendusi ja muudatusi ning üürnik peab taluma parenduste ja muudatustega seotud töid ning muid mõjutusi, kui tööd ja mõjutused ei ole üürnikule ebamõistlikult koormavad.

(2) Üürileandja peab vähemalt kaks kuud enne parenduste või muudatuste tegemise alustamist teatama üürnikule kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis parenduste ja muudatuste tegemiseks kavandatavate abinõude liigist, ulatusest, algusest ja eeldatavast kestusest, samuti nendest tuleneda võivast üüri suurenemisest.

(3) Üürnik võib lepingu käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud teate saamisel 14 päeva jooksul üles öelda, teatades ülesütlemisest ette vähemalt 30 päeva. Kui üürnik ütles lepingu üles, ei tohi parenduste või muudatuste tegemisega alustada enne lepingu lõppemist.

(4) Käesoleva paragrahvi lõigetes 2 ja 3 sätestatud ei kohaldata, kui tehtavad parendused ja muudatused ei ole olulised ega too kaasa üüri tõstmist.

(5) Üürileandja peab parenduste ja muudatuste tegemisel arvestama üürniku huve. Üürniku huvide arvestamine ei välista ega piira üürniku õigust üüri alandada ja nõuda kahju hüvitamist. Kulutused, mis üürnik parenduste ja muudatuste tegemise tõttu peab tegema, peab üürileandja mõistlikus ulatuses hüvitama ning üürniku nõudmisel talle ette maksma.

¹²² eluruumi üürilepingu puhul välistab seaduses sätestatud üürniku kahjuks kõrvalekalduvate kokkulepete kehtivuse VÕS § 275

1. Eesmärk

Käesoleva paragrahvi kehtestatakse üürniku suhtes täiendavaid talumiskohustusi.¹²³ Käesolevas paragrahvis on sätestatud ka üürileandja poolt parenduste ja muudatuste tegemise kord ja see, millisel viisil tuleb üürniku huve ja õigusi arvestada. Lõikest 3 tuleneb eraldi üürilepingu ülesütlemise alus.

2. Allikad

Analoogne regulatsioon BGB-s kehtib eluruumide osas ja on sätestatud § 554 lõigetes 2 jj. Üürniku poolne lepingu ülesütlemisõigus on BGB-s reguleeritud §-s 561.

Ruumide üürnike kasulike parenduste talumise kohustus ja olukorrad, mil üürileandja parenduste tegemiseks üürniku nõusolekut peab küsima, on Austria õiguses sätestatud MRG §-s 4.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub kõikide üürilepingute suhtes.

4. Sisu

4.1. Talumiskohustuse erinevused §-ga 283 võrreldes

Kui paragrahv 283 nägi ette üürniku talumiskohustuse asja säilitamiseks, puuduste kõrvaldamiseks, kahju ärahoidmiseks või kahju tagajärgede kõrvaldamiseks ka siis, kui vastav talumine oli üürniku suhtes ebamõistlikult koormav ning ka siis kui vastav talumiskohustus üürniku poolse asja kasutuse välistas või seda oluliselt raskendas, siis § 284 välistab talumiskohustuse siis, kui vastavate mõjutuste talumine on üürniku suhtes ebamõistlikult koormav. Ebamõistlikku koormamise mitteeesinemise antud konteksti sissetoomine on igati põhjendatud, sest § 284 lõikes 1 sätestatu on §-ga 283 võrreldes oluliselt laiem. Paragrahv 284 lõike 1 kohaselt peab üürnik taluma parendusi ja muudatusi. Parendusteks on asja paremasse seisundisse viimine, muudatusteks on asja igasugune muutmine. Nii lai määratlus võiks osutada üürniku jaoks ebamõistlikult kahjustavaks. Seetõttu võib parendusi ja muudatusi teha üksnes siis, kui need ei ole üürniku suhtes ebamõistlikult kahjustavad.

4.2. Talumiskohustuse ulatus

Paragrahvi sisuks see, et üürileandja võib asja igati muuta, kui vastavate muudatuste tegemise talumine ei ole üürniku suhtes ebamõistlikult kahjustav. Ebamõistlikku kahjustamist tuleb hinnata just nimelt muudatus- või parendustööde talumise kontekstis. Näiteks kui üürileandja soovib muudatusena eemaldada asja küljes olnud konditsioneer ja kui vastav muudatustöö kestab vaid pool tundi ning ei põhjusta erilist tolmu ega asjade lõhkumist, siis ei saa vastava töö talumist ebamõistlikult kahjustavaks pidada. Ebamõistliku kahjustamise raames ei saa antud juhul arvesse võtta muudatuste tagajärge. Näiteks kui konditsioneer eemaldamise tagajärjel muutub temperatuur väljakannatamatuks, siis võib esineda üürilepingu rikkumine, kuid seda tuleb hinnata juba muude normide alusel.

¹²³ üürniku suhtes kehtiva talumiskohustuse näeb ette ka VÕS § 284

4.3. Teavitamise kohustus

Paragrahv 284 teise lõike kohaselt peab üürileandja üürniku tehtavatest parendustest ja muudatustest vähemalt kaks kuud ette teavitama. Antud norm erineb § 283 lõikest 3, mis etteteatamistähtajana mingit konkreetset ajalist tähtaega ette ei näe, rääkides lihtsalt õigeaegse teavitamise kohustusest. Paragrahv 284 lõike 2 alusel peab üürileandja andma üürnikule piisava ülevaate sellest, milliseid mõjutusi, millal ja millisel viisil taluda tuleb. Samuti peab üürileandja informeerima üürnikku sellest, kas parendused või muudatused võivad endaga kaasa tuua ka üüri tõusu. Oluline on rõhutada, et § 284 iseenesest üüri tõstmise alust ette ei näe. Seega üüri tõstmise alus saab tuleneda muudest normidest, kui parenduste või muudatustega seoses vastav alus esineb, siis peab üürileandja üürnikku sellest vastavalt informeerima. Üüri tõstmise õigus võib tuleneda üürilepingust, üüri tõstmise võimalus võib tuleneda ka läbi selle, et asja ümberehitamine suurendab üürniku poolt tasumisele kuuluvaid kõrvalkulusid,¹²⁴ üüri ühepoolse tõstmise õigus on üürileandjal ka §-st 299 tulenevalt. Informeerimine peab toimuma vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis üürileandja ühepoolse teatega. Täpsemaid vorminõudeid kõnealuse teavitamise osas kehtestatud ei ole, oluline on, et üürileandja teavitaks üürnikku kõikidest § 284 lõikes 2 sätestatud asjaoludest. Teavitamise puhul kohalduvad üldised tahteavalduse tegemise ja tahteavalduste jõustumise normid (selles osas vt eelkõige TsÜS § 69).

4.4. Üürilepingu ülesütlemise õigus

Üürileandja peab arvestama, et üürnikul tekib nimetatud teate saamisel üürilepingu ennetähtaegse ülesütlemise õigus. Üürnik võib üürilepingu üles öelda 14 päeva jooksul ülalviidatud teate kättesaamisest alates. Seega on üürileandja huvides tõendada, millal üürnik vastava teate kätte sai. Kui üürnik üürilepingu vastaval alusel üles ütleb, peab ta üürileandjat lepingu ülesütlemisest vähemalt 30 päeva ette teavitama. Ülesütlemise korral tuleb lepingu lõppemine ära oodata ning üürileandja parenduste või muudatuste tegemisega enne lepingu lõppemist alustada ei või.

4.5. Mitteiluliste muudatuste või parenduste tegemine

Üürileandjal ei ole parendustest ja muudatustest üürniku informeerimiskohustust ja üürnikul ei ole lepingu ülesütlemisõigust, kui tehtavad parendused ja muudatused ei ole olulised ega too kaasa üüri tõstmist. Seega, kui parenduste ja muudatuste tagajärjel üürileandja suhtes üüri tõstmise õigust ei teki või kui üürileandja üüri tõstmise õigusest parenduste või muudatuste tegemisega seoses loobub ning kui parenduste ja muudatuste tegemine ei ole oluline, siis üürileandjal informeerimiskohustust ei ole ning käesolevast normist tulenevalt üürnikul lepingu ülesütlemise õigust ei teki. Seejuures tuleb hinnata nii parenduste või muudatuste tagajärge kui ka parenduste või muudatuste tegemisega kaasnevaid mõjutusi.

4.6. Üürniku huvidega arvestamise kohustus

Sarnaselt paragrahvis 283 sätestatule, peab ka § 284 alusel muudatuste tegemise korral arvestama üürileandja parenduste ja muudatuste tegemisel üürniku huve. Eelkõige tähendab see parenduste ja muudatuste tegemist viisil, mis on üürnikule võimalikult vähe koormavad. Ilmselt hõlmab see ka võimalike tööde tegemise aegade sobitamist selliselt, et see oleks üürnikule võimalikult vähe koormav. Juhul kui mõne paragrahvi alusel peaks parenduste ja muudatuste tegemise tõttu tekkima üürnikule kas üüri alandamise või kahju hüvitamise nõue, siis seadusest

¹²⁴ sellist olukorda tuleks ka käsitleda üüri tõstmisena käesoleva paragrahvi tähenduses

tulenev mõjutuste talumise kohustus vastavaid õigusi ei välista. Samas § 284 lõige 5 eraldi üüri alandamise ega kahju hüvitamise nõuet ei anna. Parenduste ja muudatuste tõttu üürniku poolt kantavad kulutused tuleb üürileandja poolt hüvitada (§ 284 lg 5 lause 3). Vastav säte on eraldi nõudeõiguse tekkimise aluseks. Selle nõude eelduste kontrollimisel tuleb hinnata, kas üürnik peab parenduste või muudatuste tõttu kulutusi tegema, kas kulutuste kandmine on otseselt seotud parenduste ja muudatuste tegemisega ning milline on mõistlik kulutuste määr. Juhul kui üürnik kulutuste tekkimise korral vastava nõude esitab, peab üürileandja vastavad kulutused ette tasuma. Ette tasumise korral esineb siiski oht, et hüvitamisele kuuluvaid kulutusi ei ole võimalik täpselt hinnata. Kulutuste hüvitamise nõude eelduste tõendamise kohustus lasub nii või teisiti üürnikul, seega peab üürnik kulutuste hüvitamiseks kõikide asjaolude esinemist ise tõendama ning juhul kui ta ettemaksu nõuab, peab ta suutma tekkivaid kulutusi ja nende umbkaudsetki suurust juba ette ära tõendada.

5. Dispositiivsus

Lepingupooled võivad käesolevas paragrahvis sätestatust kõrvale kalduda. Erandiks on siin üksnes eluruumi üürileping, mille puhul on üürniku kahjuks seaduses sätestatust kõrvalekalduvad kokkulepped tühised.¹²⁵

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist kehtinud elamuseadus nägi eluruumi üürniku suhtes talumiskohustusi ette kolmes paragrahvis. Paragrahv 38² nägi ette üürniku talumiskohustuse rikke ja avarii korral. Paragrahv 42 lg 3 nägi ette eluruumi üürniku talumiskohustuse ümberehitus- ja remonttööde puhuks ja § 44 reguleeris üürileandja õigust nõuda eluruumi vabastamist remondi ajaks. Rendiseadus otseselt talumiskohustust ette nägevat normi ei sätestanud küll aga reguleeris korrashoiukohustust kui sellist.

6.2. Seaduse rakendamine

VÕSRaks § 12 lõikest 1 tulenevalt kohaldub käesolev paragrahv ka nendele üürilepingutele, mis sõlmiti enne VÕSi jõustumist.

§ 285. Üürniku poolt asjale tehtavad parendused ja muudatused

(1) Üürnik võib üüritud asjale teha parendusi ja muudatusi üksnes üürileandja kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis esitatud nõusolekul. Üürileandja ei või keelduda nõusoleku andmisest, kui parenduste ja muudatuste tegemine on vajalik asja kasutamiseks või asja mõistlikuks majandamiseks.

(2) Kui üürileandja on parenduste ja muudatustega nõustunud, võib ta endise olukorra taastamist nõuda üksnes juhul, kui selles on kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis kokku lepitud.

¹²⁵ VÕS § 275

(3) Üürnik võib üürilepingu lõppemisel ära võtta asjale tehtud parenduse või muudatuse, kui see on võimalik asja kahjustamata. Üürnikul ei ole õigust parendust või muudatust ära võtta, kui üürileandja tasub talle selle eest mõistliku hüvitise, välja arvatud juhul, kui üürnikul on parenduse või muudatuse äravõtmiseks õigustatud huvi.

1. Eesmärk

Käesolev paragrahv sätestab, millal on üürnikul parenduste ja muudatuste tegemise õigus. Siin on reguleeritud ka see, milliste eelduste korral on üürnikul parenduste äravõtmise õigus ja millal mitte.

2. Allikad

Üürileandja kohustus anda nõusolek muudatuste tegemiseks, on BGBs reguleeritud §-s 554a.

Käesoleva paragrahvi 3. lõikele vastav regulatsioon on BGB-s § 539 lõikes 2. Üürnikupoolse äravõtmise õiguse välistused on BGB-s reguleeritud § 552 lõikes 1.

Austria õiguses reguleerib üürniku asja suhtes parenduste ja muudatuste tegemise õigust ja sellele vastavat üürileandja kohustust vastavateks muudatusteks nõusolek anda MRG § 9.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub kõikide üürilepingute suhtes.

4. Sisu

4.1. Üürileandja nõusolek parenduste ja muudatuste tegemise eeldusena

Parendusi ja muudatusi tohib üürnik teha üksnes üürileandja eelneval nõusolekul. Üürileandja nõusolek peab olema vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis. Seega ei ole suulise nõusoleku korral seaduses sätestatud vorminõue täidetud. Paragrahv 285 lõike 1 teises lauses on sätestatud need alused, millal üürileandja üürniku suhtes parenduste ja muudatuste tegemise nõusoleku andmisest keelduda ei tohi, kuid parenduste ja muudatuste tegemiseks on siiski vajalik üürileandja nõusolek. Üürileandja poolse nõusoleku andmise keeldumise korral võib üürnik üürileandjalt vastavat nõusolekut hageda (selles osas vt TsÜS § 68 lg 5). Juhul kui üürnik ilma üürileandja nõusolekuta üürilepingu esemeks olevat asja muudab või parendab, võib see luua üürilepingu ülesütlemiseks õigusliku aluse. Kui üürnik parenduste või muudatuste tegemiseks üürileandja nõusolekut taotles ja kui üürileandja nõusoleku andmisest keeldumine oli õigusvastane, siis ei teki üürnikul üürileandja suhtes hüvitisnõuet, samuti võib üürileandja nõuda endise olukorra taastamist. Üürilepingu ülesütlemise õiguse tekkimine sõltub sellisel juhul §-des 313 jj sätestatud konkreetsete eelduste esinemisest või puudumisest. Üürileandja poolne nõusoleku andmisest õigusvastane keeldumine üürileandja nõusolekut ei asenda.

4.2. Üürileandjal lasuv nõusoleku andmise kohustus

Paragrahv 285 lõike 1 teise lause kohaselt ei või üürileandja nõusoleku andmisest keelduda, kui parenduste ja muudatuste tegemine on vajalik asja kasutamiseks või asja mõistlikuks majandamiseks. Antud kriteeriumide täidetuse hindamisel tuleb lähtuda asja kasutamise

sihtotstarbest, millest asja üürileandmisel lähtuti. Oluline on rõhutada, et üürileandja võib muudatuste või parenduste tegemiseks nõusoleku andmisest keelduda, kui parendused või muudatused ei ole asja kasutamiseks või mõistlikuks majandamiseks mitte otseselt vajalikud vaid näiteks üksnes mõistlikud või kasulikud.

4.3. Muudatustega seotud kulutuste kandmine

Muudatuste või parenduste tegemise kulutused kannab see isik, kes need teeb, ehk siis üürnik. Kuid üürileandjal tekib nõusoleku andmisel §-s 286 sätestatud hüvitise tasumise kohustus juhul kui §-s 286 sätestatud eeldused on täidetud. Muu kui eluruumi üürilepingu puhul võivad lepingupooled hüvitise maksmise välistada või sõlmida seaduses sätestatud hüvitise maksmise kohustusest kõrvalekalduvaid kokkuleppeid. Paragrahvis 286 sätestatud hüvitise maksmise kohustus on üks põhjus, miks üürileandja muudatuste või parenduste tegemiseks vajaliku nõusoleku andmist peaks kaaluma. Teiseks põhjuseks on see, et vastava nõusoleku olemasolul tehtud parendustele ja muudatustele eelnenud olukorra taastamist üürileandja nõuda ei või. Kolmandaks ei kujuta üürileandja nõusolekul tehtud parendused ega muudatused endast lepingu rikkumist, mistõttu on sellest tulenevate õiguskaitsevahendite rakendamine samuti välistatud. Nõusoleku andmisel peaks üürileandja hindama, kas kontroll muudatuste või parenduste tegemise üle on tagatud või mitte. Üürileandja peaks andma üksnes võimalikult konkreetseid nõusolekuid. Nii tuleks vältida näiteks „remondi tegemise nõusoleku“ andmist, sest see võib luua üürileandja jaoks prognoosimatu olukorra hilisemal kulutuste hüvitamisel.

4.4. Parenduste eemaldamine

Üürnik võib lepingu lõppedes tehtud parenduse või muudatuse eemaldada, kui see osutub asja kahjustamata võimalikuks. Üürnikul parenduse või muudatuse eemaldamise õigust ei ole, kui üürileandja tasub üürnikule selle eest mõistliku hüvitise välja arvatud juhul kui üürnikul on parenduse või muudatuse eemaldamiseks õigustatud huvi. Seega juhul kui üürnik ja üürileandja parenduse või muudatuse allesjätmise suhtes läbirääkimisi ei pea, võib üürnik selle asja tagastamisel lihtsalt eemaldada (arvestades asja mittekahjustamise piirangut). Täiendavat luba üürnik parenduse või muudatuse eemaldamiseks üürileandjalt eelnevalt küsima ei pea. Üürileandja võib parenduse või muudatuse eemaldamise õiguse mõistliku hüvitise tasumisega välistada, kuid üürniku õigus parenduse või muudatuse eemaldamiseks lõpeb alles hüvitise tasumisega. Mõistliku hüvitise suuruse arvestamisel tuleb lähtuda eemaldatava asja väärtusest lepingu lõppemise hetkel. Ehk sellest, kui palju eemaldatav asi üürnikule eemaldatult väärt oleks. Teatud olukorras tuleb mõistliku hüvitise suuruse määratlemisel arvestada ka üürniku erilist huvi selle asja suhtes.

Parenduse või muudatuse allesjätmist välistavaks õigustatud huviks oleks eelkõige see, kui tegemist on üürnikule vajaliku asendamatu asjaga, samuti see, kui konkreetse asja hankimine võib võtta üürniku vajadusi arvestades ebamõistlikult kaua aega.

4.5. Nõusoleku andmise tagajärjed

Oluline on rõhutada, et üürileandja poolne parenduste või muudatuste tegemise nõusoleku andmine võib kaasa tuua §-s 286 sätestatud üürniku poolse hüvitisnõude esitamise üürileandja vastu (vt ka § 286 kommentaare). Muude kui eluruumi üürilepingute puhul on § 286 lõikes 1 sätestatu dispositiivne, st üürileandja peaks enne parenduste või muudatuste tegemise eelduseks oleva nõusoleku andmist läbi mõtlema, kas ta annab muudatuste või parenduste tegemise

nõusoleku niisama või seab ta vastava nõusoleku andmise tingimuseks § 286 lõikes 1 sätestatud üürniku hüvitisnõude välistamise või selle muutmise kokkuleppe.

5. Dispositiivsus

Lepingupooled võivad käesolevas paragrahvis sätestatust kokkuleppega kõrvale kalduda. Erandiks on eluruumi üürileping, mille puhul on üürniku kahjuks seaduses sätestatust kõrvalekalduv kokkulepe tühine.¹²⁶

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Eluruumi üürilepingu puhul reguleeris ES § 43 elu- ja abiruumide ümberehitamist. Ümberehitamiseks oli muuhulgas vajalik üürileandja nõusolek. Rendiseadus reguleeris parendamisega seonduvat §-s 12. Parenduste tegemise eelduseks oli rendileandja nõusolek. Sama paragrahv reguleeris ka hüvitisnõudeid ja parenduste eemaldamise õigust.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv rakendub ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud üürilepingute suhtes.¹²⁷ Siin tuleb siiski eristada parenduste tegemise õigust kui sellist ja parendustega seoses hüvitisnõuete esitamist. Viimast reguleerib järgmine paragrahv.

§ 286. Kulutuste hüvitamine üürnikule

(1) Kui üürilepingu lõppemisel ilmneb, et asja väärtus on üürileandja nõusolekul tehtud parenduste või muudatuste tõttu oluliselt suurenenud, võib üürnik nõuda selle eest mõistlikku hüvitist.

(2) Muude kui käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud kulutuste hüvitamist võib üürnik nõuda üürileandjalt vastavalt käsundita asjaajamise kohta sätestatule.

1. Eesmärk

Käesolev paragrahv annab üürnikule kulutuste hüvitamise nõude õiguse ja kehtestab vastava nõude esitamise eeldused. Käesolevast paragrahvist tulenevalt saab üürnik täiendavaid, käesolevas paragrahvis sätestamata, kulutuste hüvitamise nõudeid esitada üksnes käsundita asjaajamise peatükis¹²⁸ sätestatud alustel. Seega öeldakse käesolevas paragrahvis ammendavalt, et millistel õiguslikel alustel üürniku kulutuste hüvitamise nõue üürileandja vastu kõne alla tulla saab.

¹²⁶ vt VÕS § 275

¹²⁷ VÕSRakS § 12 lg 1

¹²⁸ vt VÕSi 51. ptk, §-d 1018 jj

2. Allikad

Käesolevas paragrahvis sätestatuga võrreldav kulutuste hüvitamise nõue on BGB-s sätestatud § 536a lõikes 2.

Käesoleva paragrahvi lõikega 2 võrreldav regulatsioon on BGB-s sätestatud § 539 lõikes 1.

Austria õiguses reguleerib ruumide üürniku poolt asja suhtes tehtud parenduste hüvitamist MRG § 10.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub kõikide üürilepingute puhul olukorras, kus üürnik on teinud üürileandja nõusolekul asjale parendusi või muudatusi ja kui üüritud asja väärtus on parenduste või muudatuste tagajärjel suurenenud.

4. Sisu

4.1. Seos eelneva paragrahviga

Käesolev paragrahv seondub otseselt eelneva paragrahviga. Üürnik saab üürileandjalt parenduste või muudatuste tegemise tõttu hüvitist nõuda vaid siis, kui muudatused või parendused on tehtud üürileandja nõusolekul. Nõusoleku andmist ja nõusoleku vormi küsimuse reguleerib § 285 (vt ka § 285 kommentaare).

4.2. Hüvitisnõude esitamise eeldused

Üürniku nõude eelduseks on, et: üürnik oleks üürilepingu eseme suhtes teinud muudatusi või parendusi ning (1), muudatused või parendused oleksid tehtud üürileandja nõusolekul (2), üürilepingu esemeks oleva asja väärtus on üürniku poolt tehtud muudatuste või parenduste tagajärjel oluliselt suurenenud. Asja väärtuse suurenemist tuleb hinnata lepingu lõppemise seisuga.

Vastavate eelduste esinemisel võib üürnik lepingu lõppedes üürileandjalt nõuda mõistlikku hüvitist. Seega muutub hüvitisnõue sissenõutavaks alles lepingu lõppedes. Enne lepingu lõppemist parenduste või muudatuste eest hüvitist nõuda ei saa. See tagab selle, et üürnik saab hüvitist nõuda vaid siis, kui parenduste või muudatuste väärtusest lepingu lõppedes ka midagi säilinud on.

4.3. Hüvitisnõude suurus

Hüvitise suuruse määramisel lähtutakse parenduste või muudatuste väärtusest lepingu lõppedes. See tähendab, et lähtuda ei tule mitte sellest, kui palju üürnik parendustesse või muudatusesse investeeris, vaid sellest, mis parenduste või muudatuste väärtusest lepingu lõppedes järel on. Hüvitise suuruse määramisel tuleb arvesse võtta üürilepingu esemeks oleva asja väärtuse tõus. Nii võib juhtuda, et üürniku poolt tehtud parendused ja muudatused asja väärtust ei suurenda või on parenduste või muudatuste väärtus lepingu lõppemise hetkeks juba amortiseerunud või muul põhjusel ära langenud. Seega ei tähenda üürniku poolne suure summa investeerimine veel seda, et üürnik üürileandjalt lepingu lõppedes selle eest automaatselt hüvitist nõuda saaks. Hüvitise

nõudmise võimalikkuse ja hüvitise suuruse hindamisel tuleb aluseks see, kas ja kui palju muudatused üürileandjale väärt on. Näiteks kui üürileandja kasutab kinnisasja eluruumidena väljaüürimiseks, siis tuleb hinnata, kui palju suuremat üüri üürniku poolt tehtud muudatused üürileandjal järgnevate lepingute puhul võtta võimaldavad. Nii võib juhtuda, et Tallinnas, Koplis asuvas majas tehtud euroremont kinnisasja väärtust ei suurenda, sest kinnisasja väärtus üürileandja jaoks seisneb antud juhul selles, et kui suurt üüri kinnisasja omanik järgmise üürniku käest nõuda saab.

4.4. Tõendamiskoormis

Hüvitisnõude esitamiseks peab vastava nõude esitama üürnik. Üürnik peab tõendama, millised parendused ja muudatused ta tegi, samuti seda, et konkreetsete parenduste või muudatuste tegemiseks oli üürnikul üürileandja vastavas vormis nõusolek ning, et üürilepingu esemeks oleva asja väärtus on konkreetsete muudatuste või parenduste tagajärjel suurem. Seega peab üürnik suutma esitada mingi loogilise hinnangu selle kohta, et üürileandja saab asja muutmise või parendustest ühel või teisel viisil kasu. Juhul kui üürileandja soovib asja edaspidi välja üürida, peaks üürnik hüvitise suuruse arvestuse aluseks võtma parendustest või muudatustest tingitud üüri tõusu. Kui üürileandja kavatses lepingu eseme üürilepingu lõppedes võõrandada, siis tuleks hüvitise arvestamise aluseks võtta muudatustest või parendustest tingitud asja väärtuse tõus. Ehk näiteks, kui üürnik lasi paigaldada majale uued aknad, siis tuleks ära näidata, kui palju suuremat üüri üürileandja edaspidi vahetatud akende tõttu võtta saab. Kui aga üürileandja kavatses kinnisasja võõrandada, siis tuleb üürnikul näidata, kui palju suuremat müügihinda üürileandja vahetatud akende tõttu võtta saab. Ilmselt tuleks esitada küsimus, selle kohta, milline oleks üüritasu või müügihind ilma muudatuseta ning milline on see peale muudatuse tegemist.

4.5. Vastuväited nõudele

Väljastatud ei ole see, et üürileandja suudab hüvitisnõude välistada sellega, kui tõendab, et muudatustel või parendustel tema jaoks otstarvet ei ole. Näiteks kui üürnik on kinnisasjal teinud remonti, mille väärtus lepingu lõppemise hetkeks veel amortiseerunud ei ole. Sellisel juhul tuleks üürniku poolne hüvitisnõue reeglina kõnealla, kuid kui üürileandja tõendab, et kavatses kinnisasjal peale üürniku väljakolimist kapitaalremonti tegema asuda ning et lammutab nii või teisiti kogu üürniku poolt tehtu maha, siis ei ole üürileandja jaoks üürniku poolt tehtud parendustel ega muudatustel väärtust. See, et üürileandja üürniku poolt tehtavate parenduste või muudatustega nõustus, ei tähenda veel seda, et üürileandja peaks vastavaid muudatusi taluma ning nende eest lepingu lõppedes hüvitist maksma. Viimane tuleb kõnealla üksnes siis, kui parendustel või muudatustel lepingu lõppedes üürileandja jaoks väärtus on. Loomulikult võivad lepingupooled kokku leppida, et üürileandja peab igal juhul teatud kulutused hüvitama või et üürnik võib teatud kulutused üüritasuga tasaarvestada vms. Sellisel juhul lähtutakse poolte poolt kokku lepitust.

4.6. Kinnipidamisõiguse kulutuste hüvitamisega seoses

Juhul kui üürnikul on üürilepingu lõppedes üürileandja suhtes hüvitisnõue, siis võib üürnik rakendada selle nõudega seoses ka kinnipidamisõigust.¹²⁹ Lepingu lõppedes peab üürnik üürilepingu esemeks oleva asja tagastama (üürileandjal on üürniku suhtes asja tagastamise nõue) ja juhul kui üürileandja peab hüvitama üürnikule osa tehtud kulutustest, siis esineb kaks nõuet, mis mõlemad tulenevad ühest ja samast lepingust ning mis muutuvad samaaegselt

¹²⁹ kinnipidamisõiguse olemasolu üle tuleb otsustada VÕS § 110 alusel

sissenõutavaks, sest mõlemaid nõudeid saab maksma panna alles siis, kui leping lõpeb. Kuigi võlaõigusseaduse üürilepingu regulatsioon eraldi kinnipidamisõigust ette ei näe, ei esine mitte ühtegi normi, mis üldosas sätestatud kinnipidamisõiguse rakendamise välistaks. Veelgi enam § 335 reguleerib üüritud asja tagastamisega viivitamise õiguslikke tagajärgi. Paragrahv 335 lause 1 viimane osa viitab selgesti, et vastav tagajärg ei realiseeru siis, kui üürnik üürilepingu esemeks olevat asja õigustatult, tema poolt tehtud kulutuste tasumise tagamiseks kinni peab. Seega viitab üürilepingu osa erinorm selgelt kinnipidamisõiguse rakendamise võimalikkusele hüvitisnõude täitmisega seoses. Samas tekib küsimus, et juhul kui üürnik rakendab lepingu lõppedes õiguspäraselt kinnipidamisõigust ja keeldub asja välja andmast, et kas üürnikul on õigus ka asja edasi kasutada. Sellele küsimusele tuleb vastata ilmselt eitavalt. Üürilepingu kohaselt võlgneb üürileandja üürniku suhtes asja kasutuseelised. Üürilepingu lõppedes annab kinnipidamisõigus üürnikule õiguse asja väljaandmisest keelduda, kuid kinnipidamisõigus ei anna üürnikule asja edasise kasutamise õigust. Asja kasutamiseks andis üürnikule õigusliku aluse üürileping, kui üürileping on lõppenud, siis sealt enam üürnikule kasutusõigust ei tulene. Kinnipidamisõigus samuti kasutusõigust ei anna. Asja kasutamise õigusel ja asja tagastamisest keeldumise õigusel (või siis asja tagastamise hüvitise saamisest sõltuvaks tegemise õigusel) on oluline vahe. Seega tuleb asuda seisukohale, et üürniku kinnipidamisõigus üürnikule veel asja kasutamise õigust ei anna.

4.7. Muude nõuete esitamise võimalus

VÕS § 286 lg 1 annab üürnikule teatud nõude. Seda nõuet saab esitada juhul, kui kõik vastavad eeldused esinevad ja kui lepingupooleid ei ole vastava nõude esitamist lepinguga välistanud. Juhul kui üürileandja ühel või teisel põhjusel § 286 lõikes 1 sätestatud nõuet esitada ei saa, siis tehtud kulutuste hüvitamist võib üürileandja nõuda veel vaid käsundita asjaajamise sätete alusel.¹³⁰ Tegemist ei ole pelgalt informatiivse sättega, vaid vastav säte välistab muude nõuete esitamise.

Saksa õigus sisaldab § 286 lõikega 2 võrreldavat normi.¹³¹ Sellest tulenevalt saab kasutada Saksa õiguseõpetuse ja kohtupraktika raames kujundatud seisukohti. Üürniku poolt üüritud asja suhtes tehtud muude, kui VÕS § 286 lõikes 1 sätestatud kulutuste tegemise eest alusetu rikastumise regulatsiooni alusel nõude esitamisel peetakse Saksa õiguse kohaselt nõude esitamise eelduseks seda, et üürnik tegutseks kulutuste tegemisel kas üürileandja või üüritud asja huvidest lähtuvalt¹³² või et kulutuste tegemine oleks avalikes huvides¹³³ või kulutused tehti üürileandja nõusolekul¹³⁴. Üksnes nendel juhtudel saab Saksa õiguse kohaselt üürniku poolt tehtud kulutustest tuleneva nõude esitamine kõnealla tulla.¹³⁵

Saksa õiguses on asutud seisukohale, et alusetu rikastumise regulatsiooni alusel saab nõuda üksnes nende kulutuste hüvitamist, mille hüvitamist üürilepingust tulenevalt nõuda ei saa. See tähendab, et alusetu rikastumise regulatsiooni alusel ei saa nõuda nende kulutuste hüvitamist,

¹³⁰ vt VÕS 51 ptk §-d 1018 jj

¹³¹ vrd BGB § 539 lg 1

¹³² see eeldus vastab ka VÕS § 1018 lg 1 punktis 2 sätestatule, kuivõrd viidatud punkti kohaselt peab asjaajamisele asumine vastama soodustatu huvile ja tegelikule või eeldatavale tahtele

¹³³ see eeldus vastab ka VÕS § 1018 lg 1 punktis 3 sätestatule, kuivõrd seal toodud eelduse kohaselt peab asjaajamisele asumine olema vähemalt muul põhjusel avalikes huvides

¹³⁴ see eeldus vastab ka VÕS § 1018 lg 1 punktis 1 sätestatule, kuivõrd vastav eeldus näeb ette selle, et soodustatud kiidab asjaajamisele asumise heaks

¹³⁵ MüKo- *Schiller*, S 1464

mille nõude annab § 286 lõike 1 analoog¹³⁶ ja nende kulutuste hüvitamist, mille tegemise õigus tulenes üürnikule asja lepingujärgsesse seisundisse viimise õigusest (VÕS § 279 lg 3).¹³⁷ Kuivõrd Eesti seaduse ja Saksa üüriõiguse vastavad sätted on selles osas võrreldavad,¹³⁸ siis tuleb asuda seisukohale, et Saksa õiguseõpetuse raames kujundatud seisukohad on selles küsimuses meie üüriõiguse sisu määratlemisel sekundaarse õiguseallikana kasutatavad.

5. Dispositiivsus

Paragrahv 286 lõige 1 on muude, kui eluruumi üürilepingute puhul dispositiivne, st lepingu pooled võivad hüvitisnõude arvestamise meetodikas või ülem- või alammääras vms kokku leppida. Üürilepingu pooled võivad hüvitisnõude ka täielikult välistada. Üürileandja võib ka parenduste või muudatuste tegemiseks nõusoleku andmisel üürnikuga kokku leppida, et muudatuste eest tasu ei maksta. Igal juhul tuleks parenduste või muudatuste tegemiseks nõusoleku andmisel kõnealust hüvitisnõuet silmas pidada ning arvestada, et juhul kui lepingupooled ei ole hüvitisnõuet välistanud või sellele seaduses sätestatud erinevat sisu andnud, siis peab üürileandja peale parendusteks või muudatusteks nõusoleku andmist ka hüvitisnõudega arvestama.

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist kehtinud elamuseaduse § 37⁶ lg 2 kohaselt võis üürileandja nõusolekul tehtud üürniku poolse eluruumide parendamise kulud hüvitada üüri vähendamise või üürist loobumise teel. Rendiseaduse § 12 lg 1 kohaselt võis rentnik lepingu lõppemisel nõuda rendileandja loal tehtud parenduste hüvitamist, kui seaduses või lepingus ei olnud ette nähtud teisiti. Rendileandja loata tehtud parendused, mida eemaldada võimalik ei olnud, läksid lepingu lõppemisel tasuta üle rendileandjale. Rendileandja loata tehtud eemaldatavad parendused võis rentnik ära võtta juhul kui rendileandja ei olnud nõus nende maksumust hüvitama.

6.2. Seaduse rakendamine

VÕSi jõustumisest alates kohaldatakse käesolevat paragrahvi ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud üürilepingute suhtes.

Praktikas on hüvitisnõuete pinnalt tekkinud probleeme nende üürilepingutega, mis sõlmiti enne võlaõigusseaduse jõustumist. Varem kehtinud õigus reguleeris kulutuste tegemist ja nende hüvitamist teisiti. Üürniku poolt enne VÕSi jõustumist sõlmitud üürilepingu raames ja enne VÕSi jõustumist tehtud kulutuste osas on hüvitisnõude osas oma seisukohta väljendanud Riigikohus. Riigikohus märgib, et VÕSRakS § 12 lg 2 kohaselt ei välista ega piira sama paragrahvi esimeses lõikes sätestatu lepingupoolte õigusi ja kohustusi, mis on tekkinud enne 1. juulit 2002.a. Kestvuslepinguga seotud asjaoludele või toimingutele, mis on tekkinud või tehtud enne 1. juulit 2002.a kohaldatakse senikehtinud seadust. Riigikohus leiab, et VÕSi jõustumisega ei piiratud üürnikul enne VÕSi jõustumist tekkinud õigust saada remonditööde tegemise eest hüvitist, sest kuigi üürniku ja üürileandja vahel on kestvusleping, kuid vaidluse aluseks olevad asjaolud tekkisid, s.t remonditöid tehti ja kulutusi kanti ning kokkulepe kulutuste hüvitamiseks sõlmiti enne võlaõigusseaduse jõustumist. Sellest tulenevalt leidis Riigikohus, et enne VÕSi jõustumist

¹³⁶ vrd BGB § 536a lg 2

¹³⁷ MüKo- *Schiller*, S 1464

¹³⁸ vrd selles osas VÕS § 286 lg 2 ja BGB 539 lg 1

sõlmitud eluruumi üürilepingu puhul, olukorras, kus kulutused tehti enne VÕSi jõustumist, tuleb kohaldada enne 1. juulit 2002.a kehtinud seadust, konkreetsel juhul siis elamuseadust ja ENSV tsiviilkoodeksit. Riigikohus leidis veel seda, et enne VÕSi jõustumist sõlmitud eluruumi üürilepingu puhul, olukorras, kus kulutused tehti enne VÕSi jõustumist, ei tule vaidlust lahendada VÕS § 286 lg 1 alusel ja üürnikul on õigus nõuda kulutuste hüvitamist ka enne lepingu lõppemist. Riigikohtu otsusest tulenevalt kohaldatakse VÕS §-i 286 kulutustele, mis tehakse lepingu alusel pärast võlaõigusseaduse jõustumist.¹³⁹ Riigikohus on veel enne VÕSi jõustumist sõlmitud rendilepingu osas otsustanud¹⁴⁰, et rentniku ja rendileandja vahelist kokkulepet, mis sõlmiti enne VÕSi jõustumist ja mille kohaselt rendileandja ei kompenseeri rentniku poolt ruumide remondiks tehtud kulutusi, tuleb enne VÕSi jõustumist tehtud kulutuste osas hinnata enne VÕSi jõustumist kehtinud õiguse kohaselt.¹⁴¹

§ 287. Leppetrahvi kokkuleppe keeld eluruumi üürimisel

Kokkulepe, millega eluruumi üürnikku kohustatakse lepingu rikkumise korral tasuma leppetrahvi, on tühine.

1. Eesmärk

Norm muudab tühiseks eluruumi üürniku suhtes leppetrahvi kokkulepped. Kõnealust normi on vaja seetõttu, et § 275 leppetrahvi kokkulepet eluruumi üürniku suhtes ei välista ega piira, sest § 275 kohaselt on eluruumi üürilepingus lepingupoolte õiguste ja kohustuste ning vastutuse osas seadusega sätestatud üürniku kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe tühine. Samas seadus leppetrahvi kokkuleppeid ei keela ja nii oleksid § 287 puudumisel eluruumi üürniku suhtes ka leppetrahvi kokkulepped kehtivad.

2. Allikad

Analoogne säte on BGB-s § 555.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv kohaldub eluruumi üürilepingute puhul.

4. Sisu

Leppetrahv on kahjuhüvitamise nõude lihtsustamiseks ettenähtud õiguskaitsevahend, mis lihtsustab kahju hüvitamise nõude esitamist nii, et kahju hüvitamist nõudval lepingupoolel tuleb tõendada üksnes lepingust tuleneva kohustuse rikkumine, kuid kahju ning selle suurust tõendada vaja ei ole (leppetrahvi osas vt VÕS §-d 158 jj). Leppetrahvi kokkulepete välistamine tähendab sisuliselt seda, et eluruumi üürileandja peab iga üürnikupoolse lepingurikkumise korral ka kahju suuruse ära tõendama. Eluruumi üürileandja poolset kahju hüvitamise nõuet ükski seadusesäte ei välista. Paragrahv 287 tagajärjeks on see, et eluruumi üürnik peab lepingurikkumise tagajärjel

¹³⁹ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 17.01.2005.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-163-04

¹⁴⁰ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 23.02.2006.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-3-06

¹⁴¹ 01.07.2002.a kuni 27.12.2003.a kehtis VÕS § 286 lg 1 teine lause, mille kohaselt kokkulepe lõikes 1 sätestatud õiguse välistamise või piiramise kohta oli tühine

kahju hüvitama üksnes siis, kui üürileandja lisaks rikkumisele ka kahju tekkimise ning ka selle suuruse ära tõendada suudab.

Leppetrahv on muu kui rahalise kohustuse mittenõuetekohase täitmise korral rakendatav sanktsioon. Paragrahvis 287 sätestatu ei välista eluruumi üürniku käest viivise nõudmist, sest leppetrahv ja viivis on kaks eri mõistet ning § 287 muudab tühiseks üksnes eluruumi üürniku ja üürileandja vahelised kokkulepped leppetrahvide suhtes. Samas ei saa eluruumi üürilepingu pooled eluruumi üürniku suhtes kokku leppida seaduses sätestatust suuremas viivise määras. Sest § 275 välistab eluruumi üürniku vastutuse suhtes seaduses sätestatust üürniku kahjuks kõrvalekalduvad kokkulepped.

VÕS § 158 lõike 2 kohaselt kohaldatakse leppetrahvi kohta sätestatut ka teole, mille lepingut rikkunud lepingupool peab kahjustatud lepingupoole huvides tegema. Seega ei saa eluruumi üürnik ja üürileandja kokku leppida, et üürnik kohustuse rikkumise korral mingi teo tegema peaks. Loomulikult võivad eluruumi üürnik ja üürileandja juba peale kahju tekkimist kokku leppida, et üürnik hüvitab kahju nõ natuuras, näiteks mingi teoga, kuid sellisel juhul ei ole tegemist juba ette, lepingust tuleneva kohustuse rikkumise puhuks kindlaks määratud sanktsiooniga.

5. Dispositiivsus

Teatud kokkulepete tühisust ette nägeva normina ei saa eluruumi üürilepingu pooled käesolevast paragrahvist kõrvale kalduda. Paragrahv 287 rakendub üksnes eluruumi üürilepingu puhul ning välistab üksnes üürniku suhtes leppetrahvi rakendamise. Eluruumi üürileandja suhtes käesolev paragrahv leppetrahvide kokkuleppeid ei välista.

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist kehtinud seadus sellist piirangut ette ei näinud.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv rakendub alates VÕSi jõustumisest ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud eluruumi üürilepingutele.

§ 288. Asja allkasutusse andmine

(1) Üürnik võib üürileandja nõusolekul anda asja kasutamise osaliselt või täielikult edasi kolmandale isikule (allkasutus), eelkõige anda asja allüürile.

(2) Üürileandja võib keelduda asja allkasutusse andmiseks nõusolekut andmast üksnes juhul, kui tal on selleks mõjuv põhjus, eelkõige kui:

- 1) üürnik ei avalda üürileandjale allkasutusse andmise tingimusi;**
- 2) üürileandjale tekiks allkasutusse andmisega oluline kahju;**
- 3) üüritud ruumi koormataks allkasutusse andmisega ebamõistlikult;**
- 4) kui üürileandjal on selleks allkasutaja isikust tulenev mõjuv põhjus.**

(3) Kui üürileandja keeldub asja allkasutusse andmiseks nõusolekut andmast mõjuva põhjuseta, võib üürnik lepingu käesoleva seaduse §-s 312 sätestatud tähtaega arvestades üles öelda.

(4) Kui asja allkasutusse andmist võib eeldada üksnes üüri mõistliku tõstmise korral, võib üürileandja seada nõusoleku andmise sõltuvusse üürniku nõusolekust üüri tõstmisega.

(5) Kui üürnik annab kasutuse üle allkasutajale, vastutab ta allkasutaja tegevuse eest nagu enda tegevuse eest.

(6) Allkasutaja ei või kasutada asja pärast üürilepingu lõppemist ega teisiti, kui see on lubatud üürnikule. Üürileandja võib seda allkasutajalt vahetult nõuda.

1. Eesmärk

Käesolev paragrahv reguleerib üüritud asja allkasutusse andmise õigust, üürniku vastutust asja allkasutusse andmise korral, samuti üürileandja nõudeid allkasutaja vastu.

2. Allikad

Käesoleva paragrahvi lõigetele 1- 3 vastav regulatsioon on BGB-s reguleeritud § 540 lõikes 1. Allkasutusse andmise lubamiseks kohustav säte on eluruumi üürilepingute puhul BGB-s § 553 lõikes 1. Käesoleva paragrahvi neljandale lõikele vastav regulatsioon on BGB § 553 lõikes 2. Viiendale lõikele vastav regulatsioon on BGB § 540 lõikes 2.

Allüüri mõiste ja selle raames tekkivad õigused on ruumide üürimisel Austrias reguleeritud MRG §-s 2. Üürileandja õigus keelata ruumi allüürile andmine on MRG-s reguleeritud §-s 11.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub kõikide üürilepingute puhul.

4. Sisu

4.1. Üürileandja nõusolek asja allkasutusse andmise eeldusena

Üürnikul on asja allkasutusse andmise õigus üksnes üürileandja nõusoleku olemasolu korral. Üürileandja võib allkasutusse andmise nõusoleku anda üürilepingu sõlmimisel, kui ka hiljem. Üürileandja nõusolek võib olla abstraktne, laienedes kõikidele kõikvõimalikele allkasutusse andmise juhtudele ja allkasutajatele, või olla piiratud konkreetse isiku, või teatud isikute ringiga. Kuid üürileandjal ei ole allkasutusse andmise nõusoleku „pimesi“ andmise kohustust. Paragrahv 288 lõikest 2 tuleneb selgesti, et üürileandja ei pea allkasutusse andmise nõusolekut andma mitte enne, kui talle on avaldatud allkasutusse andmise tingimused ja allkasutaja isik. Üürileandja ei pea allkasutusse andmise nõusoleku andmist otsustama mitte enne, kui tal on piisavalt informatsiooni otsustamiseks selle üle, ega allkasutusse andmisega ei teki üürileandjale kahju ning ega allkasutusse andmine ruumi ebamõistlikult ei koormaks. Viimati nimetatud alus (§ 288 lg 2 p 3) rakendub siis üksnes ruumide üürimisel. Paragrahv 288 lõikes 2 toodud loetelu pinnalt võib järeldada, et üürileandja ei pea allkasutusse andmise nõusoleku andmist otsustama mitte enne, kui talle on esitatud valmiskujul allkasutusse andmise leping.

4.2. Üürileandja poolne nõusoleku andmisest keeldumine ja selle tagajärjed

Üürileandjal ei ole § 288 lõigetes 2 ja 4 sätestatud aluste puudumisel õigust allkasutusse andmise nõusoleku andmisest keelduda. Kui üürileandja allkasutusse andmise nõusoleku andmisest siiski keeldub, siis üürnik vastavat nõusolekut siiski hageda ei saa ning üürnikul on võimalik lepingu §-s 312 sätestatud ülesütlemistähtaegu järgides üles öelda. See tähendab, et olgugi, et üürileandjal ei ole teatud juhtudel õigust allkasutusse andmise nõusoleku andmisest keelduda, tekib üürnikul üürileandja poolse õigustamatu keeldumise korral üksnes lepingu ülesütlemise õigus. Reeglina näeb kehtiv õigus nõusoleku andmise kohustuse korral ette teistsuguse õigusliku olukorra. Reeglina, juhul kui seadus näeb ette tahteavalduse andmise kohustuse ning kui isik õigusvastaselt tahteavalduse andmisest keeldub, siis võib tahteavalduse saamiseks õigustatud isik pöörduda kohtusse ning nõusolekut hageda. Sellisel juhul asendab kohustatud isiku tahteavaldust jõustunud kohtuotsus, millega konkreetse tahteavalduse andmise kohustus tuvastatakse (selles osas vt TsÜS § 68 lg 5). Muu kui eluruumi üürilepingu puhul võivad pooled ka allkasutusse andmise välistada või välistada üürniku poolse lepingu ülesütlemisõiguse juhuks, kui üürileandja allkasutusse andmise nõusolekut ei anna.

4.3. Üüri tõstmine allkasutusse andmise nõusoleku andmise eeldusena

Neljanda lõike kohaselt on üheks allkasutusse andmise nõusoleku andmisest keeldumise aluseks üüri eelnev tõstmine. Seda eeldusel, et allkasutusse andmist saab mõistlikult eeldada üksnes üüri tõstmise korral. Allkasutusse andmise nõusoleku andmist võib mõistlikult eeldada üksnes üüri tõstmise korral siis, kui üürnik hakkab allkasutusse andmise korral teenima allkasutusse andmisest olulist tulu, mis allkasutusse andmisest tekkivaid riske ja kulusi oluliselt ületab. Üüri tõstmist võib mõistlikult eeldada ka siis, kui allkasutusse andmise tagajärjel asja koormus või kulumine või asja säilimise riskid oluliselt suurenevad. Allkasutusse andmise nõusoleku andmist võib üüri tõstmisega siduda ka omandireformi aluste seaduse §-s 12¹ sätestatud üürilepingute puhul, sest nimetatud üürilepingute puhul on üürileandja nõ tavalise üürisuhtega võrreldes õiguslikult oluliselt piiratum. Vastav täiendav üürniku kaitse on mõeldud konkreetse üürniku suhtes. Kui aga konkreetne üürnik vastavat eluruumi ei vaja, siis ei pea üürileandja ka allüürileandmist ilma üüri tõstmiseta taluma.

4.4. Allkasutusleping

Allkasutusse andmise leping ei pea olema üürileping. Üürniku ja allkasutaja vahel võib eksisteerida igasugune, kasutusõigust võimaldav õigussuhe. Samas laienevad vastavale suhtele käesolevast paragrahvist tulenevad erisused – eelkõige § 288 lõikest 6 tulenevad allkasutaja kohustused üürileandja ees. Nende kohustuste puhul on tegemist seadusest tulenevate kohustustega, olgugi, et üürileandja ei ole allkasutajaga sõlmitud lepingu pooleks. Nii ütleb lõige 6, et allkasutaja ei või kasutada asja pärast üürilepingu lõppemist ega teisiti, kui see on lubatud üürnikule, kusjuures üürileandja võib seda allkasutajalt vahetult nõuda. Allkasutuslepingu pooled võivad omavahel sõlmida tavalise üürilepingu, milles määravad allkasutuslepingu kehtivusaja jms. Samas võivad allkasutuslepingu pooled kokku leppida, et allkasutusleping lõpeb siis, kui lõpeb üürileping. Juhul kui allkasutuslepingu pooled ei ole allkasutuslepingu kehtivust üürilepingu kehtivusest sõltuvusse seadnud, siis üürilepingu lõppedes allkasutusleping iseenesest ei lõpe, kuigi üürileandja võib üürilepingu lõppedes asja allkasutajalt välja nõuda.¹⁴² Juhul kui üürileping lõpeb enne allüürilepingu lõppemist ja üürileandja nõuab allüürnikult asja tagastamist, siis saab allüürnik oma üürileandja suhtes lepingu rikkumisest tulenevad nõuded maksma panna. Üürnik

¹⁴² selles osas vt käesoleva paragrahvi lg 6 lause 1 ja § 334 lg 5

võib ilma üürileandja nõusolekuta sõlmida üürilepingu. Selliselt sõlmitud leping on lepingupoolte suhtes kehtiv ning vastava õigussuhte üürnik võib nimetatud lepingu täitmist nõuda. Vastavast lepingust tekivad õigused ja kohustused konkreetse lepingu poolte suhtes. Lepingu täitmise võimalikkus on aga omaette küsimus. Ilma üürileandja nõusolekuta üürniku poolne üüritud asja allkasutusse andmine kujutab endast (algse)üürilepingu rikkumist, mis võib, sõltuvalt asjaoludest anda üürileandjale üürilepingu erakorralise ülesütlemise aluse.

4.5. Allkasutuslepingu lõppemine

Paragrahv 288 lõige 6 ei näe ette seda, millal allkasutusleping lõpeb. Kuues lõige välistab allkasutaja kasutusõiguse peale seda, kui esialgne üürileping lõpeb. Esialgse üürilepingu lõppemise alused peavad aga eraldi esinema ning üürileandja nõusolekul allkasutuslepingu sõlmimine iseenesest allkasutuslepingu erakorralise ülesütlemise aluseid ei muuda. Üürileandja poolne allkasutuslepingu sõlmimise nõusoleku andmine ei tähenda samuti seda, et üürileandja peaks üürilepingu ülesütlemisel mingil viisil allüürnikuga arvestama. Kuivõrd § 288 lõike 6 teise lause kohaselt võib üürileandja allkasutaja käest nõuda, et viimane kasutaks asja selliselt nagu see on üürnikule lubatud, siis tekib üürileandjal allkasutaja suhtes § 288 lõikes 6 sätestatud kohustuse rikkumise korral ka kahjuhüvitusnõue.

4.6. Üürniku vastutus allkasutaja tegevuse eest

Kui üürnik annab asja kasutuse üle allkasutajale, siis vastutab üürnik allkasutaja tegevuse eest nagu enda tegevuse eest (§ 288 lg 5). See tähendab, et allkasutaja poolne lepingurikkumine võib kaasa tuua algse üürileandja ja algse üürniku vahelise üürilepingu erakorralise ülesütlemise aluse ja loomulikult ka kõikide muude õiguskaitsevahendite rakendamise õiguse.

4.7. Asja allkasutamine pärast seda, kui üürnik omandab üüritud kinnisasja

Käesolev paragrahv on praktikas probleeme põhjustanud olukorras, kus üürnik omandab üürileandjalt kinnisasja peale asja allkasutusse andmist. Üüritud kinnisasja võõrandamisel lähevad üürileandja õigused ja kohustused kinnisasja omandajale üle.¹⁴³ Olukorras, kus üürileandja õigused ja kohustused lähevad üle üürnikule, üürileping lõpeb.¹⁴⁴ Samas näeb § 288 lg 6 ette, et allkasutaja ei või kasutada asja pärast lepingu lõppemist. Juhul kui kinnisasja omanikuks saanud üürnik nõuaks kirjeldatud olukorras allkasutajalt asja tagastamist § 288 lg 6 alusel, läheks see ilmselt vastuollu seadusandja mõttega ja käesoleva normi eesmärgiga. Kirjeldatud juhul on ilmselt tegemist seadusandja plaanivälise lüngaga, mille rakendumise korral tekiks väärtuskonflikt. Sellest tulenevalt tuleb asuda seisukohale, et kirjeldatud juhul võib allkasutaja asja ilmselt vastavalt allkasutuslepingu tingimustele edasi kasutada.

5. Dispositiivsus

Muude kui eluruumi üürilepingute puhul võivad lepingupooled käesolevas paragrahvis sätestatust kõrvale kalduda.¹⁴⁵ Käesolev paragrahv reguleerib ka õigusi ja nõudeid, mis üürileandjal allkasutaja suhtes kehtivad. Üürnik ja üürileandja ei saa seaduses sätestatust kõrvale kalduda selliselt, et nad panevad allkasutajale ilma viimase nõusolekuta suuremaid kohustusi, kui need,

¹⁴³ § 291 lg 1

¹⁴⁴ lõppemine toimub kokkulangemise tõttu vastavalt VÕS § 206

¹⁴⁵ eluruumi üürilepingute puhul välistab üürniku kahjuks seaduses sätestatust kõrvalekalduvad kokkulepped VÕS § 275

mis seadusest allkasutaja suhtes kehtivad – seadus ei võimalda lepinguid, millega pannakse kolmandale isikule ilma viimase nõusolekuta suuremaid kohustusi, kui need, mis seadusest tulenevalt kolmandal isikul lasuvad.

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist reguleerisid elamuseaduses eluruumi allüürile andmist ES §-d 46 ja 47. Eluruumi üürnik võis eluruumi iseseisva osa, eluruumi üürniku ja tema perekonnaliikmete ajutise lahkumise korral aga kogu eluruumi allkasutusse anda üksnes üürileandja ja üürnikuga koos elavate perekonnaliikmete nõusolekul. Üürileandja ees jäi allüürniku eest vastutama üürnik. Elamuseaduse kohaselt ei tohtinud allüüri tasu olla suurem, kui üürilepingujärgne üür. Algse üürilepingu üürileandja võis allüürnikult nõuda, et viimane ei kasutaks eluruumi kauem, kui üürilepingu järgi ette nähtud, samuti seda, et allüürnik ei kasutaks eluruumi teisiti, kui lepingus üürnikule ette nähtud. Allüürnikul ei olnud õigust nõuda uue üürilepingu sõlmimist. Üürilepingu lõppemisega lõppes ka allüürileping.

Rendiseaduses reguleeris renditud vara allrendile andmist § 9. Selle kohaselt oli rentnikul renditud vara allrendile andmise õigus üksnes rendileandja nõusolekul. Rendile andja ees jäi asja allrendile andmise korral vastutavaks rentnik.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv rakendub ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud üürilepingute suhtes.¹⁴⁶

§ 289. Eluruumi üürniku perekonnaliikmete majutamine

Eluruumi üürnikul on õigus üürileandja nõusolekuta majutada üüritud eluruumi oma abikaasat, alaealisi lapsi ja töövõimetuid vanemaid, kui üürilepingus ei ole kokku lepitud, et üürnik võib seda teha üksnes üürileandja nõusolekul.

1. Eesmärk

Käesolevas paragrahvis sätestatakse, keda võib eluruumi üürnik ilma üürileandjalt täiendavat nõusolekut küsimata üüritud eluruumi majutada. Käesolev paragrahv võimaldab siiski eluruumi üürilepingu pooltel kokku leppida, et üürnik võib vastavaid isikuid majutada üksnes üürileandja eelneval nõusolekul. Käesolev paragrahv pakub eluruumi üürnikule selgust ja kindlust selles osas, et juhul kui lepingupooled teisiti kokku leppinud ei ole, siis on eluruumi üürnikele vastavate inimeste majutamine igal juhul tagatud.

¹⁴⁶ VÕSRakS § 12 lg 1

2. Allikad

Vahetut analoogiat ei ole.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv kehtib üksnes eluruumi üürilepingu suhtes.

4. Sisu

4.1. Normi vajadus

Üürileping annab asja kasutamise õiguse lepingu poolele – üürnikule. Kolmandatel isikutel üürilepingust õigusi ei teki. Siin tuleks siiski arvestada perekonnaseadusest tulenevaid erisusi, kuivõrd perekonnaseaduse alusel võivad abikaasal tekkida üürilepingust teatud õigused. Käesolev paragrahv määratleb, keda üürnik täiendavalt üüritud eluruumi majutada võib. Tänu sellele paragrahvile võib üürnik olla kindel, et kui eluruumi üürilepingus ei ole kokku lepitud teisiti, siis võib ta nimetatud isikuid kindlasti majutada ja üürileandja ei saa hiljem väita, et näiteks lepingu olemusest tulenevalt sellist õigust ei esine.

4.2. Käesolevas paragrahvis sätestatud õigust välistavad kokkulepped

Samas võimaldab kõnealune paragrahv eluruumi üürilepingu puhul kokku leppida selles, et ka käesolevas paragrahvis nimetatud isikuid võib üürnik majutada üksnes üürileandja eraldi antaval nõusolekul.

Põhimõtteliselt võimaldab käesolev paragrahv seda, et lepingupooled määratlevad nimeliselt, keda üürnik eluruumi majutada tohib. Kui üürnik majutab sellise kokkuleppe korral üüritud eluruumi ka oma muid sugulasi ja kui üürileandja peaks sellise rikkumise tõttu lepingu üles ütlemata, tuleb kõigepealt kaaluda, kas vastav rikkumine oli üürilepingu erakorralise ülesütlemise jaoks piisavaks aluseks. Jaatava vastuse korral tuleb kaaluda, kas ülesütlemine ei olnud vastuolus hea usu põhimõttega ning kui eluruumi üürnik ülesütlemist hea usu põhimõttega vastuolu tõttu ühel või teisel põhjusel ei vaidlustanud (vastava aluse annab § 326 lg 1, § 329 lg 1 näeb vaidlustamiseks ette 30 päevase tähtaja), siis tuleb kaaluda, ega üürileandja poolene lepingu ülesütlemine ei lähe vastuollu üldise hea usu põhimõttega (§ 6).

4.3. Käesolevas paragrahvis sätestamata isikute majutamise võimalikud tagajärjed

Käesolevas paragrahvis nimetamata isikute majutamise puhul võib tekkida küsimus üürilepingu rikkumisest. Samas ei saa väita, et käesolevas paragrahvis sätestamata isikute majutamine kujutaks endast automaatselt üürilepingu rikkumist. See, et üürnikuks on vaid üks isik, ei tähenda veel seda, et üürnik peaks alati üüritud asja ise ja üksinda kasutama. Üürniku õigus teiste inimeste majutamiseks võib tuleneda üürilepingu olemusest. Kuivõrd käesolev paragrahv annab üürnikule teatud inimeste majutamise õiguse, siis see ei tähenda, et muid isikuid üürileandja majutada ei tohiks. Muude inimeste majutamise keeldu käesolevast paragrahvist ei tulene. See võib tuleneda näiteks § 276 lõikest 2 või 3.

5. Dispositiivsus

Sisuliselt on tegemist dispositiivse sättega, kuivõrd eluruumi üürilepingu pooled võivad kokku leppida, et vastava õiguse tekkimise eelduseks on üürileandja nõusolek.

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist reguleerisid üüritud eluruumi perekonnaliikmete ja teiste isikute majutamist elamuseaduse §-d 35, 36 ja 48. Vastavate sätete kohaselt oli eluruumi üürnikul õigus üüritud ruumi majutada oma abikaasat ja alaealisi lapsi. Muude perekonnaliikmete¹⁴⁷ majutamist lubati ainult üürileandja ja üürnikuga koos elavate täiskasvanud perekonnaliikmete kirjalikul nõusolekul, kusjuures üürileandja loa andmisest keeldumist võis kohtu korras vaidlustada. Täisealised perekonnaliikmed vastutasid üürnikuga kohustuste täitmise eest solidaarselt. ES § 36 lg 2 kohaselt, kui ES §-s 10 sätestatud perekonnaliikmed lakkasid olemast üürniku perekonnaliikmed, kuid elasid samas ruumis edasi, tekkisid neil samad õigused ja kohustused nagu üürnikul ja tema perekonnaliikmetel. Üürnik võis kokkuleppel perekonnaliikmetega tasuta majutada üüritud eluruumi kolmandaid isikuid. Kolmandate isikute majutamiseks tähtajaga üle pooleteist kuu, oli vaja üürileandja nõusolekut. Ajutistel elanikel üürniku kaitset ei olnud ja nad olid kohustatud eluruumi vabastama üürniku või tema perekonnaliikme nõudmisel mistahes ajal.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv rakendub ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud eluruumi üürilepingute suhtes.¹⁴⁸

§ 290. Üürilepingu üleandmine

(1) Üürnik võib üürilepingust tulenevad õigused ja kohustused üürileandja kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis esitatud nõusolekul kolmandale isikule üle anda.

(2) Esialgne üürnik vastutab üürilepingust tulenevate õiguste ja kohustuste üleandmise korral üürileandja ees lepingust tulenevate kohustuste täitmise eest solidaarselt isikuga, kellele üürniku õigused ja kohustused üle anti. Esialgse üürniku vastutus lõpeb ajast, mil üürileandja võis üürilepingu esmakordselt üles öelda, või ajast, mil üürileping lõpeb, kuid siiski mitte hiljem kui kahe aasta möödumisel pärast õiguste ja kohustuste üleandmist.

1. Eesmärk

Käesolev paragrahv reguleerib üürniku poolset lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste kolmandale isikule üleandmist ja esialgse üürniku vastutust peale üürilepingust tulenevate õiguste ja kohustuste kolmandale isikule üleandmist.

¹⁴⁷ vastava isikute ringi määratles ES § 10

¹⁴⁸ vt VÕSRaS § 12 lg 1

2. Allikad

Ruumide üürilepingust tulenevate üürniku õiguste üleandmist reguleerib Austria õiguses MRG § 12. Üüritud ruumi üürniku õiguste üleminekut üürniku ettevõtte võõrandamise korral reguleerib MRG § 12a. Üüritud eluruumi vahetuse nõusoleku andmise kohustust reguleerib MRG § 13.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub kõikide üürilepingute suhtes.

4. Sisu

4.1. Käesoleva paragrahvi erisused VÕSi üldosaga võrreldes

Ka lepinguõiguse üldregulatsioon näeb lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste üleandmise eeldusena ette teise lepingupoole nõusoleku.¹⁴⁹ Paragrahv 290 lõikest 1 tuleneb üürilepingute puhul erisus vormi osas – üürilepingu puhul peab üürileandja nõusolek olema vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.

Üldpõhimõtetega võrreldes sisaldab olulisi erisusi § 290 lõige 2, mille kohaselt vastutab esialgne üürnik üürilepingust tulenevate õiguste ja kohustuste üleandmise korral üürileandja ees lepingust tulenevate kohustuste täitmise eest solidaarselt isikuga, kellele üürniku õigused ja kohustused üle anti. Kusjuures esialgse üürniku vastutus kehtib kas: üürilepingu lõppemiseni (1), kahe aasta möödumiseni üürilepingust tulenevate õiguste ja kohustuste üleandmisest (2) või hetkeni, mil üürileandja võis üürilepingu esmakordselt üles öelda (3).

4.2. Käesolevast paragrahvist tulenev esialgse üürniku täiendav vastutus

Paragrahv 290 lõikes 2 sätestatu kohaselt vastutab esialgne üürnik kolmanda isiku käitumise eest, so asjaolude eest, mida ta tegelikult ise mõjutada ei saa. Uuel üürnikul ei ole esialgse üürniku suhtes aruandekohustust, samuti ei saa esialgne üürnik uut üürnikku kuidagi korrale kutsuda või teda lepingu täitmisele sundida. Esialgse üürniku suhtes ainuke reaalne kaitsevahend ongi see, et kui esialgne üürnik suudab uue üürniku poolse olulise lepingurikkumise ära tõendada, siis saab esialgne üürnik väita, et tema vastutus lõpeb hetkest, mil üürileandja (selle olulise lepingurikkumise tagajärjel) üürilepingu üles võis öelda. Selle tagajärjeks on see, et esialgne üürnik vastutab üksnes nende uue üürniku poolsete lepingutrikumiste eest, mis toimusid enne üürileandja poolse lepingu ülesütlemisõiguse tekkimist. Peale lepingu ülesütlemise õiguse tekkimist toimunud üürilepingu rikkumiste eest eelmine üürileandja enam ei vastuta.

Esialgne üürnik vastutab kõikide üürilepingust tulenevate kohustuste täitmise eest. Seega võib üürileandja nõuda esialgse üürniku käest üüritasu maksmist, samuti aga ka näiteks kahju hüvitamist. Esialgse üürniku suhtes kuuluvad kohaldamisele ka kõik lepingust tulenevad sanktsioonid. Solidaarvastutus tähendab sisuliselt seda, et üürileandja valib, kas ta esitab lepingust tuleneva nõude praeguse või eelmise üürniku vastu. See, et eelmise ja praeguse üürniku vahelises suhtes on vastutajaks uus üürnik ning eelmine üürnik võib uue üürniku käest tehtud sooritused välja nõuda, ei maanda eelmise üürniku riske piisavalt.

¹⁴⁹ vt § 179 lg 1

4.3. Lepingu esmakordselt ülesütlemise õigus üürniku vastutuse lõpetamise alusena

Esialgse üürniku vastutuse lõpetamise ühe alusena on oluline, millal üürileandja üürilepingu esmakordselt üles öelda võis. Nimetatud vastutuse lõppemise aluse juures ei ole oluline mitte see, et üürileandja lepingu tõepoolest üles ütleks, vaid see, et üürileandjal vastav õigus tekiks. Seega, kui üürileandja soovib esialgse üürniku suhtes, peale üürileandja poolt üürilepingust tulenevate õiguste ja kohustuste üleandmist, üürilepingust tulenevat nõuet esitada, siis võib üürileandja seda teha enne üürilepingu lõppemist tekkinud nõude osas juhul kui see nõue esitatakse enne kahe aasta möödumist üürilepingust tulenevate õiguste ja kohustuste üleandmist. Kui esialgne üürnik soovib vastutusest vabaneda, peab ta tõendama, et vastutuse asjaolud tekkisid peale seda, kui üürileandjal oli lepingu ülesütlemise õigus. Seega oleks antud juhul üürileandja poolse lepingu ülesütlemise õiguse tõendamise kohustus esialgsel üürnikul. Üürileandjal tekib üürilepingu ülesütlemise õigus seaduses või üürilepingus sätestatud alustel. Näiteks võib üürileandja tähtajatu üürilepingu igal ajal üles öelda, järgides seejuures §-s 312 sätestatud tähtaegu. Tähtajalise üürilepingu võib üürileandja üles öelda nii lepingus sätestatud alustel kui ka §-des 313 jj sätestatud alustel. Seega, selleks, et vastutusest vabaneda, peaks esialgne üürnik tõendama, et konkreetse vastutuse aluseks olnud asjaolu tekkis peale seda, kui esines mõni ülesütlemise alus. Seega peaks esialgne üürnik suutma ära tõendada ülesütlemise aluseks oleva asjaolu. Näiteks peaks esialgne üürnik suutma tõendada seda, et isik, kellele üürilepingust tulenevad üürniku kohustused üle anti, rikkus üürilepingut sedavõrd oluliselt, et üürileandjal tekkis lepingu ülesütlemisõigus. Tavaliselt on lepingu ülesütlemisest huvitatud üks lepingu pooltest ning ülesütlemise aluseks olevate asjaolude tõendamine on lepingupoolel oluliselt kergem, kui isikul, kes lepingu täitmisega enam kokku ei puutu. Täiesti reaalne on ka olukord, kus üürilepingu ülesütlemisõigust kahe aasta jooksul ei tekigi, näiteks tähtajaline üürileping, mis kehtib enam kui kaks aastat, mis täiendavaid ülesütlemise aluseid ei sisalda ning mille pooled üürilepingut ei riku.

4.4. Eelmise üürniku vastutuse välistamise võimalused

Paragrahv 290 lõike 2 tagajärjeks peaks olema see, et üürnikud üürilepingust tulenevaid õigusi ja kohustusi kolmandatele isikutele üle ei anna. Juhul kui tähtajalise üürilepingu puhul soovib üürnik lepingust tulenevatest kohustustest vabaneda ja kui ta leiab samast lepingust huvitatud uue potentsiaalse üürniku, siis võiks üürnik teha üürileandjale ettepaneku üürileping lõpetada, kuivõrd üürileandjal on võimalik uue üürnikuga samadel tingimustel uus leping sõlmida. Olemasolevat lepingut lõpetades ja uut lepingut sõlmides eelmise lepingu üürnik enam uue lepingu üürniku poolse lepingu täitmata jätmise eest ei vastuta. Samuti võivad üürnik, üürileandja kokku leppida, et üürileandjal senise üürniku suhtes §-st 290 tulenevaid nõudeid ei ole.

Juhul kui üürileandja tähtajalise lepingu kokkuleppelise ennetähtaegse ülesütlemisega nõus ei ole, siis võiks üürnik kontrollida, ega ei esine üürilepingu ülesütlemise alust vastavalt §-le 313. Kui üürnikul selle üürilepingu täitmise vastu enam huvi ei ole, siis tuleb otsustada, kas vastava huvi äralangemist saab pidada oluliseks põhjuseks § 313 tähenduses. Selle hindamisel tuleb arvestada ka üürileandja huve. Üürileandja on huvitatud sellest, et tähtajaline üürileping kehtiks tähtaja lõppemiseni.

Kui üürnik tähtajalise üürilepingu kehtivusest huvitatud ei ole ja kui üürileandja lepingu ülesütlemisega nõus ei ole ning kui üürilepingu erakorralise ülesütlemise alust ei esine, siis võiks üürnik taotleda üürileandjalt asja allkasutusse andmiseks luba, sest ka üüritud asja allkasutusse andmine on parem, kui see, kui üürnik hakkab pimesi kuni kahe aasta jooksul lepingu täitmise eest vastutama. Allüürniku võtmise korral saab üürnik allüürnikult lepingu täitmist nõuda ning

üürnikul jääb allüürniku suhtes kontroll. Allüürniku poolse lepingu rikkumise korral on üürnikul õigus allüürileping üles öelda. Seega oleks üürniku õiguste ja kohustuste kolmandale isikule üleandmine viimane, mida üürnik üürilepingu suhtes huvi lõppemise korral võiks kaaluda.

5. Dispositiivsus

Paragrahv 290 on ilmselt dispositiivne, st algse üürilepingu pooled võivad kokku leppida, et esialgne üürnik lepingu täitmise eest peale lepinguliste õiguste ja kohustuste üleminekut enam ei vastuta. Samuti võivad selles kokku leppida üürileandja ja uus üürnik (leping kolmanda isiku kasuks – kolmandaks isikuks esialgne üürnik¹⁵⁰). Paragrahvis 290 lõikes 2 sätestatu kohaldamise välistamises võivad üürilepingu pooled juba ka lepingu sõlmimisel kokku leppida. Lepingu sõlmimisel võivad pooled kokku leppida ka selles, et üürnik lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste kolmandale isikule üleandmiseks üürileandja nõusolekut ei vaja. Samuti võib üürileandja üürniku vahetuse nõusoleku anda ka ette, ilma, et ta oleks uue üürniku isikust teadlik. Viimane ei ole siiski soovitatav. Üürileandja peaks saama hinnata, kas uus üürnik on sama usaldusväärne kui eelmine.

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist kehtinud õigus analoogset regulatsiooni ette ei näinud.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv rakendub ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud üürilepingute suhtes olukorras, kus vastavast lepingust tulenevad üürniku õigused antakse kolmandale isikule üle peale VÕSi jõustumist.

§ 291. Üürilepingu üleminek üüritud kinnisasja omaniku vahetumisel

(1) Kui üürileandja võõrandab kinnisasja pärast kinnisasja üürniku valdusse andmist või kui üüritud asja omanik vahetub pärast asja üürniku valdusse andmist asja võõrandamise korral sundtäitmisel või pankrotimenetluses, lähevad üürilepingust tulenevad üürileandja õigused ja kohustused üle asja omandajale.

(2) Hoonestusõiguse või kasutusvalduse seadmisel üüritud asjale pärast asja üürniku valdusse andmist lähevad üürilepingust tulenevad õigused ja kohustused asja omanikult üle piiratud asjaõiguse omajale.

(3) Reaalservituudi ja isikliku kasutusõiguse seadmisel asjale lähevad üürileandja õigused ja kohustused üle reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse järgi õigustatud isikule, kui servituudi teostamine kitsendab üürniku üürilepingust tulenevaid õigusi.

¹⁵⁰ vt § 80

(4) Kui uus üürileandja rikub üürilepingust tulenevat kohustust, vastutab eelmine üürileandja kolme aasta jooksul, alates üürileandja õiguste ja kohustuste üleminekust, kohustuse rikkumisega üürnikule tekitatud kahju eest nagu käendaja.

1. Eesmärk

Käesoleva paragrahvi eesmärgiks on kaitsta üürniku olukorras, kus kinnisasja üürileandja kinnisasja võõrandab või selle mõne piiratud asjaõigusega selliselt koormab, et kinnisasja üürilepingu täitmine muutub võimatuks. Normi eesmärgiks on tagada, et üürnik saaks kogu üürilepingu kehtivusaja jooksul nõuda üürilepingu täitmist kinnisasja igakordselt omanikult või isikult, kellele kinnisasja koormavast piiratud asjaõigusest tulenevalt kinnisasja kasutusõigus kuulub.

Käesoleva paragrahvi kehtestatakse kinnisasja või selle osa üürilepingust tulenevate üürileandja õiguste ja kohustuste ülemineku eeldused.

Käesolev paragrahv annab kinnisasja üürnikule õiguse nõuda kahju hüvitamist ka kinnisasja eelmiselt üürileandjalt olukorras, kus kinnisasja üürileandja õigused ja kohustused on käesoleva paragrahvi alusel kolmandale isikule üle läinud.

2. Allikad

BGB-s näeb üüritud eluruumi omandiõiguse ülemineku korral üürileandja õiguste ja kohustuste ülemineku ette BGB § 566. Vastava tagajärje rakendumist ka olukorras, kus üüritud eluruum koormatakse asja kasutusõigust mõjutava õigusega, näeb ette BGB § 567. Üürileandja õiguste ja kohustuste eluruumi või piiratud asjaõiguse omandaja suhtes kehtivust olukorras, kus üürileandja võõrandab eluruumi enne ruumi otsese valduse üürnikule üleandmist, reguleerib BGB § 567a. Vastavate õiguslike tagajärgede kehtivust edasivõõrandamise korral, näeb BGB-s ette § 567b. Laevakinnistusraamatusse kantud laevade võõrandamise või koormamise korral kehtivad tagajärjed on BGB-s sätestatud §-s 578a.

Kui Austrias või Šveitsis märgest kinnistusraamatusse ei kanta, siis kehtib reegel „müük murrab üüri“. Selles osas vt § 1120 ABGB ja art 259, 281 OR.

3. Rakendusala

Paragrahv rakendub kõikide kinnisasja, samuti kinnisasja osa üürilepingu puhul. Norm rakendub olukorras, kus kinnisasja omanikuks olev üürnik talle kuuluva kinnisasja võõrandab või koormab kinnisasja mõne piiratud asjaõigusega, mille tagajärjel muutub üürileandjal kinnisasja üürilepingu täitmine võimatuks.

4. Sisu

4.1. Paragrahvi seos § 108 lõikega 2

Paragrahv 291 reguleerib üürileandja vahetusega seonduvat. Üürilepingu regulatsiooni kehtestamisel on lähtutud eeldusest, et nõrgemaks pooleks lepingus on reeglina üürnik. Üürniku õigusi kaitstakse ka üürileandja poolse üürilepingu ülesütlemise õiguse piiramisega. Paljude kohustuste tõttu võib juhtuda, et üürileandja ei ole mingil hetkel enam lepingu kehtivusest

huvitatud ning otsib võimalusi üürnikust vabanemiseks. Kuivõrd ka üürilepingu ülesütlemine on raskendatud, paljudel juhtudel isegi võimatu, võib üürileandjal tekkida soov lepingu esemeks olev asi võõrandada. Kuivõrd üürileping on võlaõiguslik leping, millest tulenevad õigused ja kohustused kehtivad üldjuhul üksnes konkreetse lepingu poolte suhtes (isikute suhtes, kes konkreetse lepingu sõlmisid või kellele lepingust tulenevad õigused ja kohustused teise lepingupoole nõusolekul üle anti), siis põhjustaks lepingu eseme võõrandamine reeglina lepingu täitmise võimatuse, st looks olukorra, kus üürnikul oleks küll lepingu täitmise nõue üürileandja vastu, kuid lepingu täitmise nõue oleks täitmise võimatuse tõttu välistatud (§ 108 lg 2 p 1). Kõikvõimalikke sekundaarnõudeid kaaludes võib selline lahendus üürileandja suhtes teatud juhtudel isegi lepingu täitmisest kasulikumaks osutada.

Selleks, et välistada selline lepingu täitmisest kõrvalehiilimise võimalus ja selleks, et kaitsta üürniku huve ja õigusi, näeb seadus ette, et üürilepingu esemeks oleva kinnisasja võõrandamise korral lähevad üürileandja õigused ja kohustused kinnisasja omandajale üle.

4.2. Lepingud, millele käesolev paragrahv kohaldub

Käesoleva paragrahvi rakendusala piirdub üksnes kinnisasja üürilepingutega. See tähendab, et kui üürilepingu esemeks on vallasasi, mis võõrandatakse, siis sellisel juhul üürileandja õigused ja kohustused vallasasja omandajale üle ei lähe. Seega peavad vallasasjade üürnikud arvestama sellega, et üürileandja poolse lepingu esemeks oleva asja võõrandamise korral nad lepingu täitmist enam täitmise võimatuse tõttu nõuda ei saa. Üürnik ja üürileandja ei saa kokku leppida, et üürileandja poolse lepingu eseme võõrandamise korral lähevad üürileandja õigused ja kohustused asja omandajale üle, sest sellise kokkuleppe puhul oleks tegemist lepinguga kolmanda isiku kahjuks, mida kehtiv õigus ei võimalda. Vallasasja üürilepingu pooled võivad küll kokku leppida selles, et üürileandja kohustub üürniku suhtes asja võõrandamisest hoiduma või kohustub võtma asja võõrandamiseks eelneva üürniku nõusoleku. Selline kokkulepe oleks võlaõiguslik ning juhul kui üürileandja hiljem vastavat üürniku suhtes võetud kohustust ei täida, siis üürniku ees võetud asja võõrandamisest hoidumise kohustus ei muuda asja omaniku poolset käsutustehingut tühiseks. Teiseks võivad üürnik ja üürileandja leppida kokku, et üürileandja kohustub asja võõrandamisel asja omandajale üürilepingust tulenevad kohustused üle andma. Sellise kokkuleppe tagajärjel tekib siiski vaid üürileandja kohustus üürniku suhtes. Kui üürileandja vastavat kohustust ei täida, siis üürileandja kohustused uuele üürnikule üle ei lähe. Selleks puhuks võivad üürnik ja üürileandja kokku leppida leppetrahvi maksmise kohustuse.

Käesolev paragrahv kehtib nii kogu kinnisasja kui ka kinnisasja osa üürimisel. Paragrahv rakendub ka siis, kui üüratakse kinnisasja oluliseks osaks olevat ehitist või sellise ehitise osa. Samuti siis, kui üüratakse maapinnaga püsivalt ühendatud, kuid mõne piiratud asjaõiguse osaks olevat ehitist või selle osa.

4.3. Üürileandja õiguste ja kohustuste ülemineku eeldused

Selleks, et üürileandja õigused ja kohustused kinnisasja omandajale üle läheksid, peab:

- 1) kinnisasja võõrandajaks olema üürileandja. See tähendab, et üürileandja õigused ja kohustused lähevad kinnisasja omandajale üle vaid siis, kui üürilepingu on sõlminud isik, kes oli üürilepingu sõlmimise ajal kinnisasja omanik. Muu kui omaniku poolt sõlmitud üürilepingust tulenevad õigused ja kohustused kinnisasja omandajale üle ei lähe. Seega peaks üürnik lepingu

- täitmise nõude esitatavuse kontrollimiseks veenduma, et üürileandja on omanik;
- 2) üürnikul olema kehtiv üürileping kinnisasja omaniku vahetuse hetkel. Vastav nõue on igati loogiline, sest üksnes kehtivast lepingust tulenevad õigused ja kohustused saavad üle minna;
 - 3) kinnisasi olema kinnisasja omaniku vahetuse hetkel kinnisasja üürniku otseses valduses. Üksnes üürilepingu olemasolu ei ole üürilepingust tulenevate üürileandja õiguste ja kohustuste üleminekuks piisav. Oluline on, et kinnisasi (või selle vastav osa) oleks kinnisasja omaniku vahetuse hetkeks juba üürniku valdusesse antud. See eeldus erineb oluliselt varemkehtinud õigusest. Kui varemkehtinud õiguse kohaselt piisas kasutuslepingust tulenevate õiguste ja kohustuste omandajale üleminekuks üürniku ja üürileandja vahelisest üürilepingust st põhimõtteliselt oli võimalik ka see, et eelmine omanik sõlmis omanikuks olemise ajal lepingu, mille täitmise tähtpäev saabus peale asja omandi üleminekut. Seega ei olnud välistatud see, et omandaja võis mitu kuud peale omanikuks saamist avastada, et ta peab asja mitmeks aastaks hoopis üürnikule loovutama. Nüüd peab olema üüritud asi ka üürniku otsesesse valdusesse antud. Sellise täiendava eelduse kehtestamine on otseselt kinnisasja omandaja huvides. Kinnisasja üürileping on vaieldamatult üheks kinnisasja väärtust mõjutavaks faktoriks. See ei ole kaugeltki mitte ükskõik kas ostja saab omandatavat maja ise kasutada või peab ta selles majas aastatepikkuselt üürnikke taluma. Selleks, et omandaja saaks vältida üürnikega seotud halbu üllatusi, peab ta ostetava kinnisasja enne omanikuks saamist enda otsesesse ainuvaldusesse võtma. Sellega vähendab kinnisasja omandaja riski, et kinnisasi osutub hiljem üürilepinguga koormatuks.

4.4. Üüritud ruumide osalise valdamise õiguslikud tagajärjed

Tänaseks on praktikas tõusetunud küsimus sellest, et mis saab siis, kui üürnik valdas küll maatükiga püsivalt ühendatud hoonet, kuid ei vullanud seda sellises ulatuses nagu üürileping võimaldanuks. Selles osas on oma seisukoha kujundanud Riigikohus kes leidis, et hoone valdusega oli informeeritud hoonestajat üürilepingust ja hoonestajal oli võimalik selgitada üürniku kasutusõiguse ulatust. Seadusest ei tulene, et üürilepingu üleminekuks VÕS § 291 lg 2 alusel omanikult hoonestajale peaks üürnik valdama üüritud asja kogu lepingus ettenähtud ulatuses. Samuti ei võimalda VÕS § 291 lg 2 järeltada, et kui üürnik ei valda asja samas mahus, nagu võimaldab leping, siis läheb üürileping üle vaid osaliselt, st valduses olevate ruumide osas. Selline käsitus tähendaks sisuliselt rendilepingu muutmist, mis aga VÕS § 13 lg 1 kohaselt saaks toimuda vaid poolte kokkuleppel või lepingus või seaduses ettenähtud muul alusel. Riigikohus märkis ka, et VÕS § 291 lg 2 alusel tuleb lugeda üürileping ülelâinuks hoonestajale ka siis, kui üürnik kaotab valduse üürileandja omavoli tulemusel.¹⁵¹

Riigikohus on asunud seisukohale, et kinnisasja üürileandja õigused ja kohustused võivad kinnisasja omandajale üle minna ka siis, kui üüritud kinnisasi omandiõiguse ülemineku hetkel üürniku valduses ei olnud. Riigikohus leidis, et § 291 lg 1 kohaldamise eelduseks ei ole see, et üürnik valdaks eluruumi üürileandja vahetumise hetkel.¹⁵²

¹⁵¹ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 8.12.2004.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-136-04

¹⁵² Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 29.03.2006.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-9-06

4.5. Üürileandja õiguste ja kohustuste ülemineku hetk

Võõrandamise hetkeks tuleb käesoleva paragrahvi kontekstis pidada kinnisasja omandiõiguse ülemineku hetke. Vastavad eeldused on sätestatud asjaõigusseaduses.¹⁵³ Kuigi VÕSi teine osa kannab pealkirja „võõrandamislepingud“ ei tähenda see veel seda, et pelgalt müügilepingu sõlmimine tingiks kinnisasja üürilepingust tulenevate kohustuste ülemineku, kui kinnisasja omand üle ei lähe. Käesoleva normi eesmärgist (käesoleva normi eesmärgiks on tagada, et kinnisasja üürnik saaks üürilepingu täitmist nõuda kinnisasja igakordselt omanikult) tulenevalt võib kindlalt väita, et üürileandja õigused ja kohustused lähevad omandajale üle alles omandaja omanikuks saamise hetkest. Sellisele seisukohale on asunud ka Riigikohus.¹⁵⁴

4.6. Üürileandja õiguste ja kohustuste üleminek pankroti- ja täitemenetluses

Kinnisasja üürileandja õigused ja kohustused lähevad omandajale üle ka siis, kui kinnisasi omandatakse sundtäitmisel või pankrotimenetluses Pankroti- ja täitemenetluse mõju üürilepingu kehtivusele on reguleeritud vastavates eriseadustes.¹⁵⁵ Täitemenetluses mõju kinnisasja üürilepingu kehtivusele muudeti 01.01.2006.a jõustunud TMS-ga.¹⁵⁶

4.7. Paragrahvi kohaldamine vallasasjana käibivate ehitiste võõrandamisel

Paragrahv 291 lõikes 1 sätestatud kohaldatakse ka vallasasjana tsiviilkäibes olevate ehitiste ja nende osade võõrandamise korral (v t VÕSRakS § 15 lg 2). Vallasasjana tsiviilkäibes oleva ehitise või selle osa üürnik ei vääri kinnisasja üürnikust vähem kaitset. Kuigi ehitiste vallasasja käive on peaaegu lõppenud, on see siiski teatud juhtudel võimalik.¹⁵⁷

4.8. Üürileandja õiguste ja kohustuste üleminek kinnisasja koormamisega hoonestusõigusega

Kinnisasja võõrandamine ei ole ainus võimalus kinnisasja üürilepingust tuleneva lepingu täitmise nõude välistamiseks. Lepingu täitmise nõue oleks § 108 lg 2 punkti 1 kohaselt välistatud ka siis, kui kinnisasjal asuva ehitise omanikuks saab kinnisasja hoonestusõigusega koormamise tagajärjel hoonestaja. Ka sellisel juhul ei ole esialgsel üürileandjal võimalik enam lepingut täita. Seetõttu sätestab § 291 lõige 2, et hoonestusõiguse või kasutusvalduse seadmisel üüritud asjale pärast asja üürniku valdusse andmist lähevad üürilepingust tulenevad õigused ja kohustused asja omanikult vastava piiratud asjaõiguse omajale üle. Vastav norm rakendub siiski vaid juhul, kui kinnisasja hoonestusõigusega või kasutusvaldusega koormamine üürilepingu täitmise kinnisasja omaniku suhtes võimatuks muudab. Kui hoonestusõiguse või kasutusvalduse teostamine konkreetse, üürilepingu esemeks oleva kinnisasja osa suhtes ei laiene, siis jääb üürileping kinnisasja omaniku suhtes edasi kehtima. Kuigi ükski VÕSi paragrahv ei sätesta, mis saab hoonestusõiguse või kasutusvalduse lõppedes üürileandja õigustest ja kohustustest, võib käesoleva paragrahvi eesmärgist järeldada, et ilmselt läheb üürileping jälle kinnisasja omanikule

¹⁵³ vt AÕS § 64¹

¹⁵⁴ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 30.11.2005.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-123-05

¹⁵⁵ üürileandja pankrotiga seoses vt pankrotiseaduse § 50

¹⁵⁶ enne 01.01.2006.a reguleeris nimetatud juhul lepingute kehtivust täitemenetluse seadustiku (RT I 1993, 49, 693; 2005, 40, 312) § 64²⁰ ning selle normi tähendust on analüüsinud Riigikohtu tsiviilkolleegium oma 7.11.2005.a otsuses nr 3-2-1-119-05; alates 01.01.2006.a reguleerib vastavat küsimust uue TMS-i (RT I 2005, 27, 198; 2006, 7, 42) § 161

¹⁵⁷ selles osas vt asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (RT I 1993, 72/73, 1021; 2006, 19, 148) § 13 lg 6

üle. Kui kasutusvaldaja või hoonestaja peaks vastava õiguse kolmandale isikule üle kandma, siis lähevad ka üürilepingust tulenevad üürileandja õigused ja kohustused vastavalt uuele hoonestajale või uuele kasutusvaldajale üle. Hoonestusõiguse puhul rakendub § 291 lg 1.

4.9. Üürileandja õiguste ja kohustuste üleminek kinnisasja reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega koormamisel

Kui kinnisasi koormatakse reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega, lähevad üürileandja õigused ja kohustused üle reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse järgi õigustatud isikule, kui servituudi teostamine kitsendab üürilepingust tulenevaid õigusi (§ 291 lg 3). Lõige 3 on käesoleva paragrahvi raames kõige problemaatilisem. Nimelt ei sisalda lõige 3 konkreetseid eeldusi, millal üürileping ikkagi üle läheb. Üürileping peaks üle minema kindlasti siis, kui servituudi teostamine üürilepingust tulenevate õiguste realiseerimise välistab. Näiteks siis, kui üürilepingu objektiks on parkla ning kinnisasi koormatakse reaalservituudiga sellisel, et parkla kasutamise ainuõigus on valitseva kinnisasja igakordsel omanikul. Samas võib esineda hulgaliselt olukordi, kus kinnisasja servituudiga koormamine kinnisasja üürilepingu täitmist ei välista, vaid üksnes raskendab seda. Näiteks on üürilepingu esemeks eluruum, millele ligipääsemine muutub peale servituudi seadmist oluliselt raskemaks (näiteks peavärava või maja peaukse servituudi tõttu sulgemine). Sellisel juhul servituudi tekkimine üürilepingu täitmist küll raskendab, kuid üürilepingust tulenevate üürileandja õiguste ja kohustuste üleminek muudaks üürniku suhtes üürilepingu täitmise nõude sootuks võimatuks. Seetõttu tuleks asuda seisukohale, et kinnisasja servituudiga koormamisel lähevad üürileandja õigused ja kohustused servituudi järgi õigustatud isikule üle vaid siis, kui servituut üürilepingust tulenevate õiguste teostamise võimatuks muudab. See kui servituut üürilepingu täitmist vaid raskendab, ei ole ilmselt üürileandja kohustuste üleminekuks piisav alus. Juhul kui kinnisasja üürileandja õigused ja kohustused reaalservituudi järgi õigustatud isikule üle lähevad ja kui valitseva kinnisasja omanik peaks talle kuuluva kinnisasja võõrandama, siis on eespool käsitletule tuginedes igati loogiline, et uus valitseva kinnisasja omanik saab üürileandjaks.

4.10. Eelmise üürileandja vastutus peale üürileandja õiguste ja kohustuste üleminekut

Esmapilgul võib tunduda, et § 291 lõigetes 1-3 sätestatu pakub üürnikule tõhusat kaitset. Siiski saaks ka üürileandja õiguste ja kohustuste üleminekut üürniku kahjuks ära kasutada. Näiteks, kui üürileandja soovib üürnikust vabaneda ning võõrandab talle kuuluva kinnisasja näiliku tehinguga varatule isikule, kelle omanikuks oleku ajal pannakse toime olulisi lepingurikkumisi. Üürileandja muutumisel ei lähe uuele üürileandjale üle mitte ainult üürileandja õigused, vaid uuele üürileandjale lähevad üle ka üürilepingust tulenevad kohustused. Üldreeglina saavad lepingust tulenevad õigused ja kohustused kolmandale isikule üle minna vaid siis, kui teine lepingupool lepingupartneri vahetusega nõustub.¹⁵⁸ Selline teise lepingupoole nõusoleku eeldus on vajalik selleks, et lepingupool saaks veenduda, et uus lepingupartner on piisavalt usaldusväärne ning suudab lepingut täita. Kinnisasja üürilepingust tulenevate üürileandja õiguste ja kohustuste üleminekuks aga keegi üürniku nõusolekut ei küsi. Üürileandja õigused ja kohustused lähevad üle sõltumata sellest, kas kinnisasja üürnik seda soovis või ei soovinud. Nii võiks nii mõnelgi kinnisasja üürileandjal tekkida kiusatus võõrandada kinnisasi tankistile, kes siis üüritud asja kasutamise oluliste lepingurikkumiste abil võimatuks muudab.

Selleks, et üürileandja valiks uueks üürileandjaks igati kohusetundliku ja korraliku isiku, näeb seadus ette, et kui uus üürileandja rikub üürilepingust tulenevat kohustust, vastutab eelmine

¹⁵⁸ vt VÕS § 179 lg 1

üürileandja kolme aasta jooksul kohustuse rikkumisega üürnikule tekitatud kahju eest nagu käendaja (§ 291 lg 4). See norm peaks vähendama nõ „tankistiskeemide“ kasutamist, sest uue üürileandja poolse kohustuse rikkumise korral peab eelmine üürileandja üürniku poolse nõudega arvestama. Teiseks muudab see norm üürileandja kinnisasja omandajat valides palju hoolikamaks. Sarnaselt § 290 lõikele 2 paneb ka § 291 lõige 4 üürileandja mõtlema sellele, kas üürilepinguga koormatud kinnisasja üldse võõrandada tasub. Sarnaselt § 290 lõikes 2 sätestatule vastutab üürileandja siin küll uue üürileandja poolt toime pandud üürilepingu rikkumise eest, omamata aga uue üürileandja tegevuse kontrollimise või mõjutamise võimalust.

4.11. Senise üürileandja vastutuse välistamise võimalused

Põhimõtteliselt on § 291 ja sealhulgas ka lõige 4 dispositiivsed, st muu kui eluruumi üürilepingu puhul võivad lepingupooled kokku leppida, et üürileping üle ei lähe või et üürileping läheb üle küll, kuid et eelmine üürileandja üürniku ees ei vastuta. Eluruumi üürilepingu puhul § 275 tõttu sellised kokkulepped võimalikud ei ole. Kuid juhul kui üürilepingu pooled selles kokku leppinud ei ole ja kui kinnisasja omanikul tekib üürilepinguga koormatud kinnisasja võõrandamise vajadus, siis peab kinnisasja omanik arvestama kuni kolmeaastase vastutusega tingimustes, kus senine üürileandja uut üürileandjat mõjutada ei saa. Senine üürileandja võib teha üürnikule ettepaneku § 291 lõikest 4 tuleneva vastutuse välistamiseks. Samuti võib üürileandja teha üürnikule üürilepingu lõpetamise ettepaneku. Omandaja nõusolekul võivad kinnisasja omandaja, võõrandaja ja üürnik kokku leppida ka selliselt, et senine üürileping lõpetatakse ja et uue omaniku suhtes sõlmitakse uus üürileping, kusjuures senise üürilepingu lõppemise ja uue tekkimise võivad pooled kinnisasja omandi üleminekust või piiratud asjaõiguse tekkimisest sõltuvusse seada. Juhul kui üürnik vastutuse välistamisega või üürilepingu lõpetamisega nõus ei ole, siis tuleks kinnisasja üürileandjal kontrollida, ega ei esine üürilepingu erakorralise ülesütlemise aluseid.

4.12. Senise üürileandja vastutus kinnisasja mitmekordse võõrandamise korral

Paragrahv 291 lõike 4 pinnalt on praktikas tänaseks tõusetunud juba küsimus sellest, et kas kinnisasja esialgne omanik vastutab uue üürileandja tegevuse eest ka siis, kui uus omanik kinnisasja edasi võõrandab ja kui üürileandja õigused ja kohustused veelkord, nüüd juba kolmandale isikule üle lähevad. Ilmselt tuleks asuda seisukohale, et kinnisasja veelkordse võõrandamise korral ja vastavalt ka piiratud asjaõigusega koormamise korral või siis piiratud asjaõiguse võõrandamise korral, esialgne omanik nõ kolmanda üürileandja tegevuse eest enam ei vastuta. Esialgne üürileandja saab vastutada vaid selle eest, kui ta valib halva uue üürileandja, kuivõrd esialgne üürileandja ei saa enam mõjutada seda, keda uus üürileandja oma järglaseks valib, siis järelikult ei saa ka eeldada, et esialgne üürileandja järgneva üürileandja poolt valitud üürileandja tegevuse eest vastutaks. Üürnikul on õigus nõudeid esitada eelmise aga mitte üleeelmise üürileandja suhtes – sellele viitab ka § 291 lg 4 tekst. Vastavat järeldust kinnitab ka § 323 lõikes 3 sätestatu, mille kohaselt kohaldatakse §-s 323 sätestatud vastutust ka siis, kui üüritud asja omandaja võõrandab asja edasi. Paragrahv 291 lõike 4 juures aga selline täiendav säte puudub. Siiski on oluline rõhutada, et viimast järeldust ei kinnita kohtupraktika, kuivõrd tänaseks päevaks vastavas küsimuses kohtupraktika puudub.

5. Dispositiivsus

Kinnisasja omandaja ja võõrandaja ei saa ilma üürniku nõusolekuta kokku leppida, et üürileandja õigused ja kohustused kinnisasja omandajale üle ei lähe, sest selline kokkulepe kahjustaks kolmanda isiku seadusest tulenevaid õigusi. Muu, kui eluruumi üürilepingu puhul on selline

kokkulepe üürniku nõusolekul siiski võimalik.¹⁵⁹ Sama kehtib ka lõike 4 osas, st üürniku nõusolekul võib senise üürileandja vastutuse üürniku ees vastutada. Eluruumi üürilepingu puhul ei ole selline kokkulepe isegi üürniku nõusolekul võimalik.

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist kehtinud elamuseaduse § 34 kohaselt jäi eluruumi omandiõiguse üleminekul varem sõlmitud üürileping koos selle lahutamatuks osaks olevate pooltevaheliste kirjalike kokkulepetega jõusse ka uue omaniku suhtes.

Rendiseaduse § 20 kohaselt jääb varemsõlmitud rendileping renditud vara omandiõiguse või Eesti Vabariigi omandiseaduse § 7 lõikes 3 sätestatud õiguse üleminekul kehtima.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv rakendub ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud üürilepingute puhul olukorras, kus võõrandamine või piiratud asjaõigusega koormamine toimus peale VÕSi jõustumist.¹⁶⁰

3. jagu

Üür ja kõrvalkulud

§ 292. Kõrvalkulud

(1) Lisaks üüri maksmisele peab üürnik kandma muid üüritud asjaga seotud kulusid (kõrvalkulud) üksnes juhul, kui selles on kokku lepitud. Kõrvalkuludeks on tasu üürileandja või kolmanda isiku teenuste ja tegude eest, mis on seotud asja kasutamisega.

(2) Üürileandja peab üürniku nõudmisel võimaldama tal tutvuda kõrvalkulusid tõendavate dokumentidega.

1. Eesmärk

Käesoleva paragrahviga kehtestatakse eeldus, et üürnik peab tasuma üksnes üüri. See eeldus kehtib juhul kui pooled ei ole kokku leppinud, et üürnik peab üürile lisaks veel ka kõrvalkulusid kandma. Kõnealusest normist tulenevalt on kõrvalkulude puhul tegemist tasuga konkreetsete teenuste eest, kusjuures üürileandja peab võimaldama üürnikul tutvuda kõrvalkulusid tõendavate dokumentidega. Dokumentidega tutvumise osas on käesolev paragrahv nõude aluseks.

2. Allikad

Kõrvalkulude kandmise kokkuleppe lubatavust ka kõrvalkulude kandmise kohustuse sisu eluruumi üürilepingute puhul reguleerivad BGB-s §-d 556 ja 556a.

¹⁵⁹ eluruumi üürilepingu puhul välistab sellise kokkuleppe § 275

¹⁶⁰ VÕSRakS § 12 lg 1

Kulude ja koormiste kandmist Austria õiguses reguleerib üldiselt ABGB § 1099.

Ruumide üüri suurust ja sellega hõlmatud kõrvalkulusid reguleerivad Austria õiguses §-d 15 ja 15a. Kõrvalkulude suurust reguleerib MRG § 17. Üüri arve esitamise kohustust ja selle sisu reguleerib MRG § 20.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub kõikide üürilepingute suhtes.

4. Sisu

4.1. Kõrvalkulude kandmise eeldus

Paragrahv reguleerib üüri ja kõrvalkulude maksmist. Üüri maksmise kohustus tuleneb §-st 271. Kõrvalkulude kandmise kohustus on üürnikul vaid siis, kui üürnik ja üürileandja on selles eraldi kokku leppinud. Eelnevast tuleneb, et kui üürnik ja üürileandja on kokku leppinud üksnes üüritasus, siis see on lõplik ning sellisel juhul peab kõrvalkulud kandma üürileandja ja kõrvalkulud on üüritasuga hõlmatud. Eelduslikult lasub kõrvalkulude kandmise kohustus seega üürileandjal, kuid pooled võivad sellest kokkuleppega kõrvale kalduda. Käesolev paragrahv võimaldab ka eluruumi üürnikul ja üürileandjal kõrvalkulud eluruumi üürniku kanda jätta. Ilma § 292 lõikes 1 sätestatuta võiks § 275 pinnalt tekkida küsimus, kas eluruumi üürilepingu puhul pooled ikka võivad kulud eluruumi üürniku kanda jätta. Paragrahv 292 lõige 1 annab sellele piisavalt selge ja ühese vastuse, et võib küll.

4.2. Kõrvalkulude mõiste

Käesolevas paragrahvist tuleneb kõrvalkulude definitsioon, mis on sätestatud § 292 lõike 1 teises lauses. Selle kohaselt on kõrvalkuludeks tasu üürileandja või kolmanda isiku teenuste ja tegude eest, mis on seotud asja kasutamisega. Seega ei pea kõrvalkulud olema seotud üürileandja tegevusega vaid kõrvalkulud võivad tuleneda nii üürileandja kui ka kolmanda isiku tegevusest või teenuse osutamisest. Selleks, et ühte kulutust saaks kõrvalkulude hulka kuuluvaks lugeda, tuleb hinnata, kas vastav kulu on seotud asja kasutamisega. Kui konkreetsel kulutusel asja kasutamisega igasugune seos puudub, siis ei saa vastavat kulutust kõrvalkuluks lugeda. Viimane küsimus on eriti oluline eelkõige eluruumi üürilepingu puhul, kus seadus võimaldab lisaks üürile poolte kokkuleppega üürniku kanda jätta veel vaid kõrvalkulud ja mitte midagi muud. Kui eluruumi üürilepingu puhul lepivad lepingupooled kokku, et mingi kulutuse kannab eluruumi üürnik, kuid kui vastaval kulutusel asja kasutamisega seos puudub, siis tuleb § 275 tõttu vastav kokkulepe tühiseks lugeda. Näiteks kui eluruumi üürilepingu pooled lepivad kokku, et eluruumi remondikulud kannab üürnik, siis on selline kokkulepe seaduses sätestatud üürniku kahjuks kõrvalekalduv, kuivõrd asja korrashoiukohustus lasub üürileandjal ja kirjeldatud kokkulepe (millega pandaks korrashoiukohustuse finantseerimine eluruumi üürnikule) muudaks seaduses sätestatud üürniku ja üürileandja kohustuste vahetada üürniku kahjuks.

Praktikas võib tekkida probleem selles, et milliseid kõrvalkulusid üürnik ikkagi kandma peab. Seaduse sõnastuse kohaselt peaksid üürilepingu pooled konkreetselt kokku leppima, et millised kõrvalkulud üürniku kanda jäävad. Kahtluse korral tuleb lähtuda seaduses sätestatud eeldusest, et reeglina kannab kõrvalkulud üürileandja, kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti. See tähendab, et kui lepingupooled lepivad kokku, et üürnik tasub ka valveteenuse eest, siis see kokkulepe ei

tähenda veel seda, et üürnik peaks ka muude kõrvalkulude eest tasuma. Üürniku jaoks oleks eriti ohtlik kokkulepe, millega ta peaks kandma kõik võimalikud kõrvalkulud.

Kõrvalkuludega seoses tuleb eristada asja kasutamisega seotud kulusid ja üürnikule täiendavalt osutatud teenuseid. Nii võib tihtipeale SAT TV või interneti või telefoniteenust käsitleda ruumi kasutamisega mitteseotud teenusena, sest vastav teenus ei seondu asja kasutamisega.

4.3. Kõrvalkulude kokkulepped eluruumi üürilepingu puhul

Praktikas on esinenud olukordi, kus eluruumi üürilepingu puhul on pooled kokku leppinud, et eluruumi üürnik maksab lisaks üürile kinni veel ka üürileandja poolt sõlmitud eluasemelaenu igakuised tagasimaksud. Vastavad kulud ei ole seotud asja kasutamisega ning § 275 tõttu ei saa neid kõrvalkuludeks pidada. Sellise kokkuleppe puhul tuleb hinnata, kas üürileandja poolt võetud eluasemelaenu kohustused on üüri osa, mis on väljendatud mitte otseselt rahaühikutes või on see kokkulepe täiendavate kulude kandmise kohta. Viimane oleks § 275 tõttu tühine. Põhimõtteliselt võivad aga ka eluruumi üürilepingu pooled kokku leppida, et üüritasu tuleb üürniku poolt maksta pangale üürileandja kohustuse täitmisena. Selline üürilepingu kokkulepe oleks §-st 275 tulenevalt ilmselt lubatud.¹⁶¹

Praktikas on väga levinud see, et eluruumi üürilepingu pooled lepivad kokku, et lisaks üürile peab üürnik tasuma ka selle arve, mis igakuiselt eluruumi omaniku nimele majandamiskulude eest saadetakse. On selleks arve saatjaks siis korteriühistu või valitseja või haldusteenuse osutaja. Eluruumi üürilepingu puhul tuleb hinnata, milliseid kulusid üürnik sellelt hooldustasu või majandamiskulude arvelt tasuma peab ja milliseid mitte. Kui pooled on nii kokku leppinud, siis üürnik peab tasuma prügiveo, vee- ja kanalisatsiooniteenuse, üldelektriteenuse, koristusteenuste ja kütteenuse eest. Kogu veearvet ei pea eluruumi üürnik kandma isegi mitte sellekohase kokkuleppe korral juhul kui majas on eelneva perioodi jooksul olnud veeavarii, mis on veearvet suurendanud, sest kui veeavarii tekkis amortiseerunud või viletsalt remonditud torude tagajärjel, siis seda saab üürileandja poolseks kohustuste rikkumiseks pidada. Asja, mille hulka kuuluvad ka kaasomandis olevad veetorud, korrashoiukohustus lasub eluruumi üürileandjal ning asja korrashoiukohustuse täitmata jätmisest tingitud tagajärgede eest – veeavarii, vastutab järelikult ka üürileandja. Kui arvel on aga näiteks remondifond, siis selle eest eluruumi üürnik tasuma ei pea, kuivõrd remondifondi arvelt hoitakse maja korras ja korrashoiukohustus lasub eluruumi üürilepingu puhul §-dest 276 ja 280 tulenevalt üürileandjal ning §-st 275 tulenevalt on sellest kõrvalkalduv kokkulepe tühine. Paljude hooldustasu arvete peal on üheks kulureaks hooldustasu. Selle kandmise kohustuse otsustamise puhul tuleb hinnata, milliseid kulutusi selle kulurea arvelt kantakse. Kui selle kulurea arvelt kantakse kojamehe ja halduri kulud, siis võivad ka eluruumi üürilepingu pooled kokku leppida, et vastavad kulud kannab üürnik, sest trepikodade koristamine ja majaesise lumerookimine, samuti kõikide vastavate tööde korraldamine on kasutatava asjaga seotud kulutus (majaesine ja maja trepikoda on üürilepingu eseme osa). Igal juhul ei pea eluruumi üürnik pimesi kõiki hooldustasu arvel olevaid kulusid kinni maksma. Eelnevalt tuleks vaadata, kas üürilepingu järgi vastavate kulutuste kandmine ikka üürnikul lasub. Kuid siin on oluline rõhutada, et juhul kui eluruumi üürnik ja üürileandja on kokku leppinud, et majandamiskulude arve tasub üürnik, siis selline kokkulepe iseenesest tühine ei ole. Majandamiskulude hulka võib siiski kuuluda ka kulutusi, mida kõrvalkuludena käsitleda ei saa. Sellisel juhul peab vastavaid asjaolusid tõendama eluruumi üürnik.

¹⁶¹ selles osas vt ka § 78

4.4. Dokumentidega tutvumise õigus

Seadus võimaldab põhimõtteliselt seda, et üürileandja teatab üürnikule, kui suured kõrvalkulud olid ning nõuab nende tasumist. Üürniku nõudmisel peab üürileandja võimaldama üürnikule kõrvalkulusid tõendavate dokumentidega tutvumist. Selleks, et üürileandja üürniku käest kõrvalkulusid nõuda saaks, peab üürileandja suutma üürnikule kõrvalkulude tekkimise ja nende suuruse ära tõendada. Kui üürileandja seda ei suuda, siis järelkult ei saa väita, et kõrvalkulu oleks tekkinud. Näiteks peab üürileandja tõendama, et soojaarve ikka tõepoolest selline oli. Seda saab edukalt teha üürnikku vastavate arvetega tutvuda lastes.

4.5. Kõrvalkulude kandmisega seotud õigussuhted

See, kui üürilepingu pooled lepivad kokku, et kõrvalkulud või osa nendest kannab üürnik, puudutab üürniku ja üürileandja vahelist sisesuhet. Kui näiteks soojateenuse ostmiseks on soojusfirmaga leping sõlmitud üürileandjal, siis soojafirma saab reeglina soojateenuse müügilepingust tuleneva nõude esitada ikkagi oma lepingupartneri (üürileandja) suhtes. Soojafirma saab esitada nõude otse üürniku vastu juhul, kui üürilepingus sisalduvat kõrvalkulude kandmise kokkulepet saab pidada kolmanda isiku kasuks sõlmitud lepinguks § 80 tähenduses.

Põhimõtteliselt ei ole välistatud ka see, et üürnik, üürileandja ja teenuse osutaja lepivad omavahel kokku, et üürileandja asemel astub teenuse osutamise lepingusse üürnik.¹⁶² Juhul kui aga üürnik teenuse osutamise lepingu pooleks ei ole ja kui teenuse osutaja teenuse osutamise lepingut nõuetekohaselt ei täida, siis saab üürnik lepingu täitmist nõuda oma lepingupartnerilt ehk üürileandjalt, seda juhul kui teenuse osutaja poolse lepingu rikkumise tagajärjel saab rääkida ka üürilepingu rikkumisest. Vastavat küsimust tuleb kontrollida üürilepingust tulenevate üürileandja kohustuste pinnalt.

5. Dispositiivsus

Muu kui eluruumi üürilepingu puhul võivad lepingupooled käesolevas paragrahvis sätestatud kõrvale kalduda.¹⁶³ Kuid käesolev paragrahv võimaldab ka eluruumi üürilepingu puhul kokku leppida, et üürnikul lasub kõrvalkulude kandmise kohustus. Eluruumi üürilepingu puhul tuleb konkreetsete kõrvalkulude kokkuleppimisel hinnata ega konkreetse kõrvalkulu aluseks oleva teenuse osutamine ei ole üürileandja imperatiivne kohustus. Kui see nii on, siis ei saa ka vastavate kohustuste täitmise kulude kandmist eluruumi üürnikule panna.

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Eluruumi üürilepingu puhul reguleeris enne VÕSi jõustumist kõrvalkulude tasumist ES § 37 ja vastava kulusid näitava dokumendi esitamist § 37⁴. Eluruumi üüri sisse kuulusid hoolduse ja remondi kulud, üürnikule osutatud ja ostetud teenuste kulud ja kasum kuni 10% ulatuses üürist. Üüri arvestamise korra kehtestas Vabariigi Valitsus. Lisaks üürile eluruumi kasutamise eest pidi üürnik tasuma veevarustuse, kanalisatsiooniteenuste ning soojavarustuseks vajaliku soojusenergia eest, tarbitud elektrienergia ja majapidamisgaasi eest, katma üürileandja

¹⁶² vt selles osas § 179

¹⁶³ eluruumi üürilepingu puhul välistab seaduses sätestatust üürniku kahjuks kõrvalekalduvad kokkulepped § 275

maamaksukulud ulatuses, mis vastab üürniku maakasutusele ja tasuma hoonekindlustusest üürilepingu esemeks olevatele ruumidele vastava osa. Üürileandja pidi võimaldama üürnikul vastavate kulude tekkimise aluseks olevate dokumentidega tutvumise ja esitada üürnikule üüriarve.

Rendiseaduse § 6 nägi ette rendi maksmise kohustuse, millele lisaks pidi rentnik maksma veel makse, kui pooled ei olnud kokku leppinud teisiti.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolevat paragrahvi rakendatakse ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud üürilepingutele. Eluruumi üürilepingute puhul tuleb hinnata, kas kokkulepe konkreetsete kõrvalkulude tasumise osas ikka kehtib.¹⁶⁴ Eelkõige võib siin probleeme tekkida kindlustuskulude tasumise kohustusega, mille kandmise kohustus ES § 37 lõikest 3 tulenevalt eluruumi üürnikul lasus.

§ 293. Maksud ja koormised

Üürileandja kannab asjaga seotud maksud ja koormised, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

1. Eesmärk

Käesoleva paragrahviga kehtestatakse eeldus, et kui lepingupooled ei ole teisiti kokku leppinud, lasub asjaga seotud maksude ja koormiste kandmise kohustus üürileandjal. Säte on oluline ka seetõttu, et see võimaldab ka eluruumi üürilepingu puhul seaduses sätestatust kõrvale kalduda ja teisiti kokku leppida ning seega maksude või koormiste kandmise kohustuse eluruumi üürniku kanda jätta.

2. Allikad

Austria õiguses reguleerib ruumide üürilepingu puhul koormiste kandmist MRG § 21.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub kõikide üürilepingute puhul, muuhulgas võimaldab käesolev paragrahv ka eluruumi üürilepingu puhul asjaga seotud makse ja koormisi üürniku kanda jätta.

4. Sisu

Käesolev paragrahv iseenesest maksude ega koormiste kandmise kohustust ei tekita, vaid näeb ette, et juhul kui mingist õigusaktist tulenevalt asja omanik mingeid makse maksma peab või teatud koormisi kandma peab, et siis kuidas sellisel juhul üürniku ja üürileandja vahelises suhtes vastavate kohustuste kandmine jaotud. Asjaga seotud maksudeks ja koormisteks on kõik need maksud ja koormised, mis lasuvad asja igakordsel omanikul. Siia hulka kuuluvad maamaks, avalik-õiguslikest eeskirjadest tulenevad lumekoristus, korrashoiu, heakorra jm kohustused. Seega puudutab see paragrahv kõiki neid kohustusi, mis siis maksudest või avalik-õiguslikest

¹⁶⁴ vastava kokkuleppe kehtivuse võib välistada VÕS § 275

kohustustest tulenevalt muidu asja omanikul lasuksid. Põhimõtteliselt võivad lepingupooled kokku leppida, et kõiki neid kohustusi, mida avalik-õiguslikest normidest tulenevalt peaks kandma asja omanik, kannab üürilepingu kehtivuse ajal üürnik. Selline kokkulepe oleks ka eluruumi üürilepingu puhul lubatav. Sellise kokkuleppe korral võib üürileandja üürniku käest üürilepingu raames sõlmitud kokkuleppe täitmist nõuda. Üürniku poolse avalik-õiguslike koormatiste kandmise kohustuse mittetäitmise korral vastutab aga riigi või linna ees kohustuse mittetäitmise eest asja omanik, kellel õigusaktidest tulenevalt vastav kohustus lasub. Seega ei vabasta § 293 kohane kokkulepe üürileandjat riigi või kohaliku omavalitsuse ees vastava kohustuse täitmise kohustusest. Näiteks, kui üürnik ja üürileandja lepivad kokku, et üürnik peab üürileandja asemel majaesise lumest puhtana hoidma, siis üürnikupoolse lume koristamata jätmise korral ähvardab trahv üürileandjat ja mitte üürnikku, sest õigusaktidest tulenev lumekoristamise kohustus on üürileandjal.

Üldsõnaline kokkulepe, mille kohaselt peab üürnik täitma kõiki neid kohustusi, mis muidu asja omanikul, omanikuks olemisest tulenevalt lasuvad, on ohtlik. Kindlasti tasuks kokku leppida, milliseid konkreetseid makse või avalik-õiguslike koormatise üürnik kandma peab, vastasel korral võib vastaval kokkuleppel olla üürniku jaoks raskesti prognoositavad tagajärjed. Näiteks võivad asja omanikul lasuda erinevatest avaliku korra ja heakorraeeskirjadest tulenevad kohustused aga ka jäätmeseadusest, ehitusseadusest, elektriohutuse seadusest, muinsuskaitseadusest jne tulenevad kohustused.

5. Dispositiivsus

Käesoleva paragrahvi eesmärgiks on suurema lepinguvabaduse võimaldamine. Säte võimaldab täielikku lepinguvabadust küsimuses, et kes üürniku ja üürileandja vahelises suhtes on maksude ja koormatiste kandmiseks kohustatud. Selle paragrahvi mõju laieneb ka eluruumi üürilepingutele.

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Elamuseaduse § 37 lg 3 nägi üürniku suhtes maamaksu maksmise kohustuse ette. Rendiseaduse § 6 lg 3 kohaselt lasus rentnikul ka maksude maksmise kohustus, kui pooled ei lepi kokku teisiti.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv rakendub ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud üürilepingute suhtes.¹⁶⁵

§ 294. Maksetähtpäev

Kui üür on arvestatud teatud ajavahemike järgi, tuleb üüri ja kõrvalkuludid maksta pärast iga vastava ajavahemiku möödumist, kui lepingupooled ei ole kokku leppinud teisiti. Kui üüri ei arvestata ajavahemike järgi, peab üürnik maksma üüri ja kõrvalkulud lepingu lõppemisel.

¹⁶⁵ VÕSRakS § 12 lg 1

1. Eesmärk

Käesoleva paragrahvi kehtestatakse, millal muutub üüritasu ja kõrvalkulude tasumise kohustus sissenõutavaks. Sättega luuakse ka eluruumi üürilepingu pooltele võimalus seaduses sätestatust kõrvale kalduda ja teisiti kokku leppida.

2. Allikad

Eluruumi üürilepingu osas kehtiv analoogne regulatsioon sisaldub BGB § 556b lõikes 1. Muude üürilepingute osas reguleerib üüritasu sissenõutavaks muutumist BGB § 579.

Austria õiguses reguleerib üüri sissenõutavust ABGB § 1100.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub kõikide üürilepingute suhtes olukorras, kus lepingupooled ei ole seaduses sätestatust erinevalt kokku leppinud.

4. Sisu

Käesolev paragrahv on erinorm § 82 suhtes. Säte reguleerib seda, millal üüri ja kõrvalkulude nõue sissenõutavaks muutub. Käesolev säte on dispositiivne ning ka eluruumi üürilepingu pooled võivad sellest täielikult kõrvale kalduda. Kui pooled teisiti kokku leppinud ei ole, siis tuleb üüri ja kõrvalkulude eest tasuda kas lepingu lõppemisel või siis ajavahemike järgi arvestatava üüri ja kõrvalkulude puhul peale vastava perioodi lõppemist. Seega, kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti, tuleb aastase kestvusega üüritasu maksta alles siis, kui leping läbi. Kui pooled on kokku leppinud, et üür on näiteks tuhat krooni kuus, siis teistsuguse kokkuleppe puudumisel tuleb iga kuu eest võlgnetav üür maksta peale vastava kuu möödumist ehk üüritasu muutub sellisel juhul sissenõutavaks järgmise kuu esimesest päevast.

Samas võivad pooled seaduses sätestatust kõrvale kalduda ja nii võivad lepingupooled kokku leppida ka selles, et üürnik tasub kogu üüri ette. Näiteks, et aastase üürilepingu puhul tasub eluruumi üürnik kogu üüritasu ette. Selline kokkulepe on üürniku jaoks seetõttu ohtlik, et kui lepingu kehtivuse ajal tekib asjal puudus, mille eest üürnik ei vastuta ja mida üürileandja tal lasuvast kohustusest hoolimata ei kõrvalda, ei saa üürnik juba ettemakstud üüri korral üüri enam hoiustada või üüri maksmisest keelduda. Oma õiguste realiseerimiseks peab üürnik kirjeldatud juhul hakkama üüri alandama ja üürileandja käest ettemakstud üüri kas osaliselt või täielikult tagasi nõudma, mis on seotud praktiliste probleemidega. Isegi olulise üürileandja poolse lepingurikkumise korral peab üürnik arvestama, et üürilepingu ülesütlemise korral peab üürnik ettemakstud üüritasu tagasinõudmiseks võib-olla kas üürikomisjoni või kohtusse pöörduma.

Üüritasu ettemaksmise kokkulepe pakub kindlust üürileandjale, kuid lepingupooled võiksid leida kompromissi kasvõi selliselt, et üürnik kohustub ette maksta kas ühe või kahe kuu üüri. Selline kokkulepe pakub üürileandjale kindlust, kuid ei ole ka üürniku jaoks liiga ohtlik.

Juhul kui lepingupooled lepivad siiski kokku selles, et üürnik maksab kogu üüri ette ära, siis vastav kokkulepe võib osutada tühiseks juhul, kui tegemist on tüüptingimusega, eeldusel, et seda kokkulepet tuleb §-de 42 ja 44 alusel lugeda ebamõistlikult kahjustavaks.

5. Dispositiivsus

Käesoleva sätte näeb ette, et lepingupooled võivad selles paragrahvis sätestatust kõrvale kalduda. See kehtib ka eluruumi üürilepingute suhtes.

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Elamuseaduse § 37² kohaselt makstakse üüri perioodide kaupa. Periood lepitakse kokku üürilepingus, kui see ei ole kokku lepitud on üüri maksmise perioodiks kalendrikuu. Rendiseaduse § 6 lõike 1 kohaselt määrati rendi maksmise kord rendilepinguga.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv rakendub ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud üürilepingute suhtes.

§ 295. Eelmise üüri avaldamise kohustus

Üürnik võib lepingu sõlmimisel nõuda üürileandjalt talle eelmise üürilepingu järgse üüri suuruse teatavaks tegemist.

1. Eesmärk

Käesoleva paragrahviga kehtestatakse üürileandja kohustus avaldada üürniku nõudmisel eelmise üürilepingu järgi tasumisele kuuluva üüri suurus.

2. Allikad

Vahetut analoogiat ei ole.

3. Rakendusala

Paragrahv rakendub kõikide üürilepingute suhtes olukorras, kus üürnik eelmise üüri suuruse avaldamist nõuab.

4. Sisu

Üürnik võib olla ei sõlmiks nii suure üüritasuga üürilepingut, kui ta teaks, et eelmine üürnik maksis sama asja eest oluliselt vähem. Teiseks on üürnikule eelmise üüri suurus oluline kõrvalkulude suuruse hindamise tõttu. Kuigi § 295 sõnastusest see otseselt ei tulene, saab antud normi puhul analoogia põhjal väita, et üürileandja poolne andmete avaldamise kohustus kehtib ka kõrvalkulude avaldamise suhtes. Kui üürnik ja üürileandja lepivad kokku, et üürnik kannab ka kütte, elektri, valve ja hoolduskulud, siis on üürniku jaoks tihtipeale oluline, et kui suured need kulud konkreetsel juhul ikkagi on. Näiteks saab otsustada, et kui suureks kujuneb küttearve.

Selle paragrahvi praktilist tähendust võib pidada suhteliselt väikeseks. Kui üürileandja lepingu sõlmimisel üürniku poolt nõutud andmeid ei avalda, siis reeglina kas üürnik lepib sellega või siis jätab üürilepingu sõlmimata. Oluline on rõhutada, et üürileandja poolne, käesolevast paragrahvist tulenev andmete avaldamise kohustus kehtib üksnes üürniku nõudmisel. Kui üürnik saab teada, et sama asja eelmine üürnik maksis oluliselt väiksemat üüri, siis see ei muuda veel olemasolevat üürilepingut või selle raames sõlmitud üüritasu või kõrvalkulude kandmise kokkulepet kehtetuks.

Ilmselt ei saa siiski välistada ka üürileandja vastutust andmete avaldamata jätmise või valeandmete avaldamise korral. Üürniku nõudmise korral andmete avaldamata jätmisel või valeandmete avaldamisega paneb üürileandja toime kohustuse rikkumise. Sellisel juhul saab üürnik nõuda eelkõige kahju hüvitamist. Näiteks, kui üürileandja avaldab, et kõrvalkulud (küttearved) on tegelikult oluliselt väiksemad, siis võib-olla ei oleks üürnik sedavõrd suurtest tegelikest küttearvetest teades vastavat üürilepingut sõlminudki. Tegelikest küttearvetest teada saades võib üürnikul tekkida, vastavate eelduste esinemisel, üürilepingu ülesütlemisõigus. Sellisel juhul võib üürnik üürileandjalt nõuda ka lepingu lõppemisest ja kolimisest tekkinud kahju hüvitamist.

5. Dispositiivsus

Paragrahv on dispositiivne, see tähendab, et lepingupooled võivad kokku leppida, et üürileandjal eelmise üüri avaldamise kohustust ei lasu. Selline kokkulepe eluruumi üürilepingu puhul siiski võimalik ei ole.¹⁶⁶

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist kehtinud regulatsioon analoogset kohustust ette ei näinud.

6.2. Seaduse rakendamine

Olemuslikult kohaldub vastav säte VÕSi jõustumisest alates, kuivõrd käesolevast sättest tulenevalt võib üürnik eelmise üüri avaldamist nõuda üürilepingu sõlmimisel.

§ 296. Üüri maksmisest keeldumine ja üüri alandamine

(1) Üürnik ei pea maksma üüri ega kandma kõrvalkulusid ajavahemiku eest, mil üürnik ei saanud asja sihtotstarbeliselt kasutada käesoleva seaduse §-s 278 nimetatud puuduse või takistuse tõttu või seetõttu, et üürileandja ei andnud asja tema kasutusse.

(2) Kui asja sihtotstarbele vastava kasutamise võimalus on käesoleva seaduse §-s 278 nimetatud puuduse või takistuse tõttu üksnes vähenenud, võib üürnik alandada üüri puudusele vastaval määral puudusest teada saamisest kuni puuduse kõrvaldamiseni kestnud ajavahemiku eest.

¹⁶⁶ § 275

(3) Üürnik peab üüri maksuma ka aja eest, mil ta ei saanud asja kasutada temast oleneval põhjusel, eelkõige oma äraoleku tõttu, kuid ta võib üürist maha arvestada üürileandja poolt kokkuhoitu ja asja teistsuguse kasutamisega saadud kasu väärtuse.

1. Eesmärk

Käesoleva paragrahvi antakse üürnikule üüri alandamise ja teatud juhtudel ka üüri maksmisest keeldumise õigus ning nähakse ette vastava õiguse realiseerimise eeldused.

2. Allikad

Käesoleva paragrahvi lõikele 1 vastav norm on BGB-s sätestatud § 536 lõike 1 lauses 1.

Teisele lõikele vastav norm on BGB-s sätestatud § 536 lõike 1 lauses 2

Kolmandale lõikele vastav regulatsioon on BGB-s sätestatud § 537.

Üüri alandamise õiguse annab Austria õiguses ABGB § 1096 ja § 1105. Üüri maksmisest keeldumise aluse annab ABGB § 1104.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub kõikide üürilepingute puhul.

4. Sisu

4.1. Üüri maksmisest keeldumise ja üüri alandamise eeldused

Käesolev paragrahv reguleerib üüri maksmisest keeldumise ja üüri alandamise aluseid. Üüri alandamise või üüri maksmisest keeldumise eelduseks on §-s 278 sätestatud puudus või takistus. Vastava puuduse ja takistuse tunnuseid ja eeldusi on käsitletud §-i 278 kommentaaris. Lühidalt öeldes on §-s 278 sätestatud puuduseks puudus või takistus, mille eest üürnik ei vastuta ja mida üürnik ise kõrvaldama ei pea. Reeglina võib üürnik kõikide puuduste või asja kasutamise takistuste korral üüri alandada või kasutusvõimaluse puudumise korral üüri maksmisest keelduda. Üürnik ei või üüri alandada ega üüri maksmisest keelduda siis, kui tekkinud puuduse eest vastutab üürnik, samuti siis, kui tekkinud puuduse või takistuse peab kõrvaldama üürnik. Ehk kõnealuseid õiguskaitsevahendeid ei või üürnik kasutada siis, kui ta puudused asja lepingutingimustele mittevastava kasutusega põhjustas või kui tegemist on pisipuudusega, mille kõrvaldamise kohustus § 280 kohaselt lasub üürnikul. Muu kui eluruumi üürilepingu puhul võivad pooled asja korrashoiukohustuste vahekorda või lepingupoolte vastutust seaduses sätestatust erinevalt reguleerida. Vastavad kokkulepped omavad üüri alandamise või üüri maksmisest keeldumise eeldustele otsest mõju.

4.2. Üüri alandamise õiguse ja üüri maksmisest keeldumise õiguse piiritlemine

Antud paragrahvi kontekstis tuleb otsustada, kas õiguskaitsevahendite rakendamiseks alust andev puudus või takistus välistab asja sihtotstarbelise kasutamise võimaluse või üksnes piirab seda. Esimesel juhul üürnik üüri maksuma ei pea, teisel juhul on üürnikul üksnes üüri alandamise õigus. Oluline on rõhutada, et ka kõrvaldatavuselt väike puudus võib asja kasutamise võimaluse

väljastada. Näiteks kui lepingupooled lepivad kokku, et üürilepingu esemeks olevas ruumis peab olema elekter või telefoni- või internetiühendus ning kui see katkeb eespool käsitletud asjaoludel, siis elektri või telefoni- või internetiühenduse puudumine võib asja kasutamise täielikult välistada. Näiteks kui üüritud ruumis tegutseb ettevõtte, mille igapäevase majandustegevuse eelduseks on interneti- või telefoniühendus. Teatud laoruumi puhul ei tarvitse isegi elektriühenduse katkemine aga asja kasutamist välistada. Seega tuleb asja kasutatavuse välistatuse või piiratuse üle otsustamisel lähtuda asja kasutamise sihtotstarbest, milles üürilepingu sõlmimisel kokku lepiti või millest üürilepingu sõlmimisel lähtuti. Asja kasutamise võib välistada muuhulgas näiteks valvesüsteemi rike või ventilatsiooni halb toimimine. Asja kasutamise võimalus on välistatud ka siis, kui üürnik ei saa asja kasutada avalik-õiguslikest normidest tuleneva keelu tagajärjel. Näiteks siis, kui asja ei tohi kasutada tuleohtlikkuse või sanitaarõuete vms tõttu.

Vaidlusi võib põhjustada näiteks ruumide liiga madal temperatuur. See, kui madala temperatuuri korral võib väita, et asja kasutamise võimalus oli välistatud, sõltub eelkõige ruumi sihtotstarbest. Teiseks vaidlusi võimaldavaks teemaks on asja väljanägemine. Seadusest tulenevalt lasub remontimise kohustus üürileandjal. Juhul kui ruumi remondi tase muutub sedavõrd viletsaks, et sellises ruumis enam kokkulepitud tegevusega tegeleda ei saa (näiteks ei saa eeldada, et advokaadibürood saab pidada igasuguse remonditasemega ruumides), siis võib ka väita, et asja sihipärase kasutamise võimalus oli välistatud ja üüri maksma ei pea. Kust vastav piir läheb, on hinnangu küsimus.

Üürnik ei pea üüri maksma ka selle perioodi eest, mil üürileandja ei andnud asja üürniku kasutusse. See puudutab eelkõige ajavahemikku kokkulepitud asja üleandmise kohustuse hetkest kuni asja tegeliku üürniku valdusesse andmise hetkeni.

4.3. Üüri alandamine

Kui asja sihtotstarbele vastava kasutamise võimalus eespool käsitletud puuduse tagajärjel ei olnud välistatud, vaid oli üksnes vähenenud, siis võib üürnik vastava aja eest üüri alandada. Üüri alandamise eelduseks on eespool käsitletud puudus või takistus. Üürnik võib üüri alandada perioodi eest, mis mahub puudusest teada saamise ja puuduse kõrvaldamise vahele. Kui muude puudusest tingitud õiguskaitsevahendite rakendamine on reeglina sõltuvuses sellest, kas üürileandja on puuduse või takistuse kõrvaldamisega viivituses, siis üürnik võib üüri alandada koheselt, alates hetkest, mil puudusest teada saadi. Seega, kui puuduse kõrvaldamiseks mõistlik aeg on teatud spetsiifilise puuduse puhul näiteks kaks kuud, siis selle kahe kuu jooksul ei või üürnik üürilepingut üles öelda, kuid ta võib selle perioodi eest üüri alandada.

Üürnik võib üüri alandada niivõrd, kui üüritud asja kasutamine takistatud oli. Näiteks, kui kokkulepitud üüritasu oli 10 000 krooni kuus ja kui täpselt kuu aja jooksul ei saanud üürnik elektrisüsteemi rikke tõttu pooli seadmeid kasutada ning suutis selle tagajärjel toota vaid poole toodangust, võib üürnik alandada üüri poole võrra. Üüri alandamiseks tuleb määratleda, kui suures osas asja kasutamine takistatud oli (näiteks protsentuaalselt, et asja kasutamine oli 50% osas takistatud). Üüri alandamisel võetakse aluseks kokkulepitud üüri summa ning üüri võib alandada kokkulepitud üürisummast takistatuse võrra (näiteks 50%lise takistatuse korral võib vastava perioodi jooksul poole üüritasu maksmisest keelduda).

Üüri saab alandada VÕS § 112 alusel, kusjuures kohase ja mittekohase täitmise väärtused määratakse kohustuse täitmise aja seisuga. Kohustuse mittekohase täitmise väärtuse ja kohase

täitmise väärtuse kindlaksmääramise eeldusena tuleb tuvastada üüriobjekti kasutamisel tegelikult valitsenud olukord ja olukord, milles oli kokku lepitud üürilepingus.¹⁶⁷

4.4. Üüri alandamise kord

Üüri alandamine, samuti ka üüri maksmisest keeldumine toimub üürniku poolt ühepoolse tahteavalduse esitamisega üürileandjale. Vastavate õiguskaitsevahendite rakendamise korral peab üürnik arvestama, et ta peab vajadusel suutma tõendada, milles eespool käsitletud puudus või takistus seisnes ning, et vastav puudus või takistus ikka olemas oli, samuti seda, et üürnikul ei olnud puuduse või takistuse kõrvaldamise kohustust ja ka seda, et see puudus või takistus asja sihtotstarbelise kasutamise võimaluse ikka takistas või selle välistas. Kui poolte vahel on sõlmitud üürileping, mille kohaselt on üüritasuks 10 000 krooni kuus, siis võib üürileandja lähtuda eeldusest, et üürnikul on 10 000 krooni maksmise kohustus, kuni üürnik ei ole üüri maksmisest keeldumise või üüri alandamise eeldusi, samuti üürileandjale üüri alandamise teate edastamist tõendanud. Nimetatud teate puhul on tegemist konkreetsele isikule suunatud tahteavaldusega TsÜS § 69 tähenduses. Elu- ja äriruumi puhul tuleneb üürileandja eelneva teavitamise kohustus §-st 297 (selles osas vt ka § 297 kommentaare).

Juhul kui üürnik ei suuda tõendada, et üüri maksmisest keeldumine või üüri alandamine oli õiguspärane või et üürnik üürileandjat üüri alandamisest või üüri maksmisest keeldumisest informeeris, siis loetakse, et üürnik on üürilepingut rikkunud ja et üürnik on üürileandjale vastava üüritasu võlgu. Piisavalt suur võlgnevus võib olla üürileandja poolse üürilepingu erakorralise ülesütlemise aluseks. Sama kehtib ka siis, kui üürnik alandab üüri põhjendamatult suures ulatuses.

Juhul kui üürnik ei soovi eespool kirjeldatud asjaolude tõendamisega riskida, siis võib üürnik üüritasu hoiustada. Üüri hoiustamist reguleerib § 298 (üüritasu hoiustamise ja selle läbi riskide maandamise kohta vt § 298 kommentaare). Üüri alandamise või üüri maksmisest keeldumise muudab õiguspäraseks ka see, kui üürnik teeb seda kokkuleppel üürileandjaga. Seega võiks üürnik proovida üürileandjaga kokku leppida selles, et üürileandja tunnustab ja kinnitab, et vastavad eeldused esinesid ning et üüritasu maksmisest keeldumine või üüri alandamine ja selle suurus olid õiguspärased.

5. Dispositiivsus

Muu kui eluruumi üürilepingu puhul võivad pooled käesolevas paragrahvis sätestatust kõrvale kalduda.¹⁶⁸ Teistsuguste kokkulepete sõlmimisel tuleb muuhulgas arvestada näiteks §-dest 281, 106, 42 ja 44 tulenevaid piiranguid.

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Elamuseaduses reguleeris üüri alandamist § 37⁶, mille kohaselt võis üürnik nõuda üürileandjalt üüri vähendamist, kui lepingus ettenähtud eluruumi kasutamise tingimused või eluruumi seisund

¹⁶⁷ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 11.10.2005.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-84-05

¹⁶⁸ eluruumi üürilepingu puhul tuleneb seaduses sätestatust eluruumi üürniku kahjuks kõrvalekalduvate kokkulepete tühisus §-st 275

halvenesid oluliselt asjaolude tõttu, mille eest üürnik ei vastuta. Üüri vähendamist võis üürnik nõuda ka siis, kui üürnik oli teinud üürileandja kohustuste hulka kuuluvat remonti.

Rendiseaduse § 6 lõike 4 kohaselt oli rentnikul õigus nõuda rendi vähendamist, kui lepingus ettenähtud vara kasutamise tingimused või vara seisund halvenesid oluliselt asjaolude tõttu, mille eest rentnik ei vastuta.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv rakendub ka nende üürilepingute suhtes, mis sõlmiti enne VÕSi jõustumist aga üksnes siis, kui üüri alandati alates VÕSi jõustumisest. Perioodi eest kuni VÕSi jõustumiseni, võis üüri alandada varem kehtinud seaduse alusel.¹⁶⁹

§ 297. Tasaarvestusest ja täitmisest keeldumisest teatamine

(1) Elu- või äriruumi üürnik võib talle kuuluva nõude tasaarvestada üürileandja üürinõudega või seaduses sätestatud alusel keelduda üüri maksmisest, kui ta on sellest kavatsusest teatanud üürileandjale kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis vähemalt üks kuu enne üüri maksetähtpäeva saabumist.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud kõrvalekalduv kokkulepe on tühine.

1. Eesmärk

Käesoleva paragrahviga kehtestatakse elu- ja äriruumide puhul üüri maksmisest keeldumise ja üüritasunõude tasaarvestamise erisused. Käesoleva paragrahvi eesmärgiks on lepingupoolte vahelistes suhetes suurema kindluse ja selguse loomine ning võimalikest alusetutest tasaarvestustest või üüri maksmisest keeldumistest tekkida võiva kahju vältimine ja vähendamine.

2. Allikad

Käesoleva paragrahviga analoogne säte on BGB-s § 556b lg 2.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub elu- ja äriruumi üürilepingute suhtes.

4. Sisu

Käesolev paragrahv reguleerib üürinõude tasaarvestamise ja üüritasu maksmisest keeldumise täiendavaid eeldusi. Lisaks kõikidele muudele üürinõude tasaarvestamise või üüritasu maksmisest keeldumise eeldustele, peab üürnik vastava meetme rakendamisest üürileandjat eelnevalt informeerima. Teavitamine peab toimuma vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis. Üüri maksmisest keeldumise õigust ega ka üüritasu tasaarvestamise õigust käesolev

¹⁶⁹ vt VÕSRakS § 12 lõiked 1 ja 2

paragrahv ei anna. Käesolevas paragrahvis sätestatakse, et juhul kui üürnikul vastav õigus on, et millisel viisil üürnik oma õigust realiseerida saab. Üüritasu maksmisest keeldumise õigus võib üürnikul tekkida § 296 alusel ja üüritasu tasaarvestamise õigus §-de 197 jj alusel. Kuigi käesoleva paragrahvi sõnastusest see otseselt ei tulene, siis käesolevas paragrahvis sätestatud õiguste realiseerimise kord laieneb ka üüri alandamisele.

Üürnik peab teavitamisel ära märkima need asjaolud, mis tema meelest tasaarvestamise või üüri maksmisest keeldumise õiguse annavad. Üürileandja peab teadma, mis üürniku meelest selle õiguse andis. Siis saab ka üürileandja hinnata, kas lekkiv toru või mittetöötav küttesüsteem või tuleohtlikkus esines ja kas vastav asjaolu saab pidada puuduseks § 278 tähenduses ning kas vastav puudus oli ikka piisav selleks, et vastavat üürniku õigust tekitada. Seega ei ole piisav, kui üürnik lihtsalt teatab, et ta mingist hetkest alates üüri tasumisest keeldub. Üürileandja teavitamise nõue teenib eelkõige seda eesmärki, et üürileandja saaks hinnata, kas üürniku poolne toiming on õiguspärane või mitte. Seega võib väita, et üürnik peab andma üürileandjale piisavalt teavet selleks, et üürileandja saaks otsustada, kas üürnikupoolne toiming oli õiguspärane või mitte. Üürniku poolne teavitamiskohustus ei hõlma mitte niivõrd õiguslikku teavet, kuivõrd just elulist teavet toimingute tegemise eelduseks olevate õiguslike asjaolude kohta. Ehk üürnik ei pea üürileandjale seletama võlaõigusseaduse sisu, vaid üürnik peab üürileandjale kirjeldama tegelikkuses eksisteerivaid puudusi ja põhjendama, miks vastavad puudused asja lepingujärgse kasutamise võimaluse välistavad.

Üürnik peab üürileandjat üüritasu tasaarvestamise või üüri maksmisest keeldumise kavatsusest teavitama vähemalt üks kuu enne üüri maksetähtpäeva saabumist. See nõue puudutab igat konkreetset maksetähtpäeva. Näiteks kui üür muutub sissenõutavaks iga eelneva kuu eest järgneva kuu esimesel kuupäeval ja kui üüritasu tasaarvestamise või üüri maksmisest keeldumise õiguslik alus tekkis kuu keskel, siis võib üürnik üüritasu nõude tasaarvestada või üüri maksmisest keelduda pooleteist kuu pärast, eeldusel, et ta koheselt peale vastava õiguse tekkimist üürileandjat oma vastavast kavatsusest teavitab.

Siinkohal on oluline rõhutada, et üürnik peab suutma seda, et üürnik on vastava tahteavalduse teinud ja et üürileandja on selle ka kätte saanud (selles osas vt TsÜS § 69).

5. Dispositiivsus

Paragrahv 297 kehtib üksnes elu- ja äriruumide üürilepingute suhtes. Kusjuures käesolevas paragrahvis sätestatud kõrvalekalduv kokkulepe on tühine. Nii et käesolevas paragrahvis sätestatud ei saa ka äriruumi üürilepingu puhul kõrvale kalduda.

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Eluruumi üürilepingute puhul reguleeris enne VÕSi jõustumist üüri alandamise korda ES § 37⁶. Selle kohaselt esitatakse üüri vähendamise konkreetsed põhjused kirjalikult viie kalendripäeva jooksul pärast vähendatud üüri tasumist. Kusjuures, kui üürnik ei esita põhjendusi õigeaegselt või vähendab omaalgatuslikult üüri rohkem, kui on põhjendatud, kuulub vähemakstud summa

tasumisele koos viivistega. Rendiseadus näeb küll ette rendi vähendamise õiguse¹⁷⁰, kuid ei näe ette selle õiguse teostamise osas erikorda.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv kehtib ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud elu- ja ärruumi üürilepingute suhtes, kui üüri tasumisest keeldutakse või üüri alandatakse peale 01.07.2002.a¹⁷¹.

§ 298. Üüri hoiustamine

(1) Kui elu- või ärruumi üürnik nõuab üürileandjalt käesoleva seaduse §-s 278 nimetatud puuduse või takistuse kõrvaldamist, võib ta määrata üürileandjale kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis selleks tähtaja ning hoiatada, et puuduse või takistuse kõrvaldamata jätmise korral hoiustab ta tähtaja möödumisel sissenõutavaks muutuva üüri vastavalt käesoleva seaduse §-s 120 sätestatule. Hoiustamisest peab üürnik üürileandjale kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis teatama.

(2) Üürileandja võib nõuda hoiustatud summa väljaandmist, kui üürnik ei ole käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud nõuet üürileandja vastu esitanud üürikomisjonile või kohtule 30 päeva jooksul alates ajast, mil esimesena hoiustatud üür muutus sissenõutavaks.

1. Eesmärk

Käesolev paragrahv võimaldab elu- ja ärruumi üürnikel oma riske maandada, kui üürnik soovib asjal lasuva puuduse või takistusega seoses õiguskaitsevahendeid rakendada, kuid ei ole täiesti kindel, et tal vastav õigus on.

2. Allikad

Vahetut analoogiat ei ole.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub äri- ja eluruumi üürilepingute puhul olukorras, kus asjal lasub VÕS §-s 278 sätestatud puudus ja üürnik soovib õiguskaitsevahendeid rakendada.

4. Sisu

4.1. Üldiselt

Käesolev paragrahv annab elu- või ärruumi üürnikule võimaluse üüritud asja lepingutingimustele mittevastavusest tulenevate nõuete esitamisega seotud riskide maandamiseks. Selleks, et üürnik saaks üüri alaldada või üüri maksmisest keelduda, peab üürnik kõigepealt ise olema

¹⁷⁰ vt enne 01.07.2002.a kehtinud rendiseaduse § 6 lg 4

¹⁷¹ vt VÕSRaS § 12 lõiked 1 ja 2

veendumusel selles, et üüritud asi ei vasta lepingutingimustele ja et kõnealuse puuduse eest üürnik ei vastuta ega pea seda kõrvaldama ning et üürnikul on eespool toodust tulenevalt üüri maksimisest keeldumise või üüri alandamise õigus (vastavate eelduste osas vt § 278 kommentaare). Samas esineb alati oht, et üürniku tõlgendus ei ühti kohtu tõlgendusega. Kui kohus otsustab hiljem, et üürnik hindas pisirikkumist liiga rangelt või et tegelikult vastutas puuduse eest hoopis üürnik ise vms, siis osutub üürnikupoolne üüri alandamine või üüri maksimisest keeldumine üürnikupoolseks üürilepingu rikkumiseks. Kui üürnik vastavat riski kanda ei soovi, siis võib üürnik eespool käsitletud eelduste esinemisel üüri hoiustada. Hoiustamine toimub §-s 120 sätestatud korras (selle kohta vt § 120 kommentaare).

4.2. Täiendava tähtaja andmine

Hoiustamise õiguse tekkimise eelduseks on see, et üürnik teavitab üürileandjat §-s 278 sätestatud puudusest või takistusest ning annab üürileandjale vastava puuduse kõrvaldamiseks tähtaja, hoiatades, et viidatud puuduse tähtjaks kõrvaldamata jätmisel üürnik üüri hoiustab. Kuigi see otseselt käesoleva normi sõnastusest ei tulene, kohaldub antud juhul ilmselt § 114, kuivõrd vastav üldosa norm reguleerib kohustuse täitmiseks tähtaja andmist ning miski §-i 114 kohaldamist ei välista. Paragrahvist 114 tuleneb, et täiendav tähtaeg peab olema mõistliku pikkusega ja juhul kui üürnik annab liiga lühikese tähtaja, siis pikeneb vastav tähtaeg mõistliku tähtajani. Samuti tuleneb, et täiendava tähtaja andmine ei vabasta üürileandjat vastutusest kohustuse rikkumise eest (lg 2). VÕS § 114 näeb veel ette teatud õiguskaitsevahendite rakendamise keelu täiendava tähtaja jooksul (lg 3). Lisaks eespool toodule peab olema täidetud veel üks eeldus – üürnikul peab olema üürileandja suhtes kas üüri tasumisest keeldumise või üüri alandamise õigus (vastavate eelduste osas vt § 296 ja vastavaid kommentaare).

4.3. Hoiustamise sisu

Üüri hoiustamise sisu on see, et üürnik maksab üüri hoiustajale üürilepingujärgsetel tähtpäevadel ära. Peale hoiustamist peab üürnik 30 päeva jooksul esitama üürileandja vastu § 298 lõikes 1 sätestatud nõude. Kolmekümnepäevane tähtaeg hakkab kulgema päevast, mil esimesena hoiustatud üür muutus sissenõutavaks. Kui üürnik 30 päeva jooksul nõuet üürikomisjoni või kohtusse esitanud ei ole, siis tekib üürileandjal hoiustatud üüri hoiustajalt väljanõudmise õigus.

Seega peab üürnik pöörduma 30 päeva jooksul kas üürikomisjoni või kohtusse ning esitama üürileandja suhtes §-s 278 nimetatud puuduse kõrvaldamise nõude. Kui vastav nõue esitatakse, siis ei ole üürileandjal kuni üürikomisjoni või kohtuotsuse jõustumiseni õigust hoiustatud üüri välja nõuda ning üürnik võib ka kogu edasise perioodi jooksul (kui üürileandja ka edaspidi puudust või takistust ei kõrvalda) kuni puuduse või takistuse kõrvaldamiseni üüri üürileandjale väljamaksmise asemel hoiustada. Kui kohus üürniku nõude rahuldab ja tuvastab, et üürnikul oli üürileandja suhtes §-s 278 sätestatud õigus ning et üürnik võis sellest tulenevalt üüri alandada või üüri maksimisest keelduda, siis saab üürnik hoiustatud üüri tagasi. Kui aga kohus või üürikomisjon peaks otsustama, et üürniku nõue oli põhjendamatu ning et üürnikul üüri alandamise või üüri hoiustamise õigust ei olnud, siis üüri täies ulatuses hoiustamise korral ei loeta üürnikku üürilepingut rikkunuks. Üüri hoiustamise korral ei loeta, et üürnik oleks üüritasu maksimisega viivitanud. Seda loomulikult eeldusel, et üürnik üüri hoiustades kõiki vastavaid eeldusi täitis (üürileandja teavitamine ning puuduse kõrvaldamiseks tähtaja andmine koos hoiatusega, et üürnik peale vastavat tähtaega üüri hoiustab, samuti üüri hoiustamisest teatamine, et kelle juures on üür hoiustatud). Üüri hoiustamise puhul on tegemist erinormidega §-de 120 jj suhtes, seega, käesolevas paragrahvis reguleerimata küsimustes kohalduvad nimetatud sätted.

4.4. Hoiustamine, kui üürniku täiendav õigus

Üürnikul üüri hoiustamise kohustust ei ole. Juhul kui üüritud asjal lasub §-s 278 sätestatud puudus ja kui üürnikul on üüritasu alandamise või selle maksmisest keeldumise õigus, siis üürnik selle õiguse realiseerimiseks tegelikult kohtusse ega üürikomisjoni pöörduma ei pea. Üüri maksmisest keeldumise või üüri alandamise õiguse tegeliku eksisteerimise korral võib üürnik lihtsalt üüri vähem maksta või lihtsalt üüri maksmisest keelduda ning asja kas odavamalt või siis tasuta edasi kasutada. Sellisel juhul pöörduv kõigi eelduste kohaselt kohtusse üürileandja, kes ei ole rahul sellega, et üürnik üüri osa ei tasu või et üürnik ei maksa üldse üüri. Kuid alati jääb vähemalt teoreetiline risk, et kohus või üürikomisjon üürileandja poolse üüritasu nõude rahuldab (teeb otsuse, mille kohaselt üürnikupoolne üüri alandamine või üüri maksmisest keeldumine oli õigusvastane). Selleks et mitte vastutada üürilepingu rikkumise eest kohtu või üürikomisjoni vastavasisulise otsuse korral, ongi üürnikule antud võimalus üür hoiustada. Samas peaks üürnik üüri hoiustamise korral pöörduma 30 päeva jooksul üürikomisjoni või kohtusse, sest vastasel juhul võib üürileandja hoiustatud üüri välja nõuda ja hoiustamine kaotab oma mõtte.

Hoiustamise funktsiooniks on seega üürniku poolse üürilepingust tulenevate õiguste realiseerimise põhjendamatuks osutumise korral tekkivate riskide vältimine. Üüri hoiustamine tagab, et alandatud või maksmata üür on kindlasti vaidluse lõppedes alles ning vaidluse võitja jaoks kättesaadav. Ka siis, kui üürnik peale hoiustamist 30 päeva jooksul üürikomisjoni või kohtusse ei pöördu, ei loeta üürnikku maksmisega viivitanuks. Selleks, et üürileandja saaks üürniku suhtes põhjendamatu hoiustamise korral sanktsioone rakendada, peab üürileandja tõendama, et üürnik rikkus hoiustamise korda või et §-s 278 sätestatud rikkumist iseenesest ei esinenud. See, kui üürnik 30 päeva jooksul üürikomisjoni või kohtusse ei pöördu, ei anna veel alust hoiustamise õigusvastasusest rääkida.

5. Dispositiivsus

Äriruumi üürilepingu pooled võivad käesolevas paragrahvis sätestatust teisiti kokku leppida. Seejuures tuleb siiski arvestada eelkõige §-des 281, 106, 42 ja 44 sätestatud piiranguid. Eluruumi üürilepingu pooled üürniku kahjuks käesolevas paragrahvis sätestatust kõrvale kalduda ei saa.¹⁷²

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi kehtinud õigus analoogset regulatsiooni ette ei näinud.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolevas paragrahvis sätestatu kohaldub ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud elu- ja äriruumide üürilepingutele, olukorras, kus üür hoiustatakse peale käesoleva seaduse jõustumist.¹⁷³

¹⁷² VÕS § 275

¹⁷³ VÕSRakS § 12 lõiked 1 ja 2

§ 299. Üüri tõstmine tähtajatu üürilepingu puhul

(1) Eeldatakse, et üürileandja võib tähtajatu üürilepingu korral tõsta üüri järgmiselt:
1) kinnisasja, laevakinnistusraamatusse kantud laeva ja Eesti õhusõidukite registrisse kantud õhusõiduki üürimise puhul iga kuu kuu möödumisel lepingu sõlmimisest;
2) möbleeritud tubade ja eraldi üüritud parkimisplatside, garaažikohtade ja muu taolise üürimise puhul iga kuu möödumisel lepingu sõlmimisest.

(2) Eluruumi üürileandja peab teatama üürnikule üüri tõstmisest kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis vähemalt 30 päeva enne üüri tõstmist ja seda põhjendama. Teates tuleb selgelt märkida:

- 1) üüri tõstmise ulatus ja üüri uus suurus;
- 2) mis ajast üür suureneb;
- 3) üüri tõstmise põhjendus ja arvestus;
- 4) üüri tõstmise vaidlustamise kord.

(3) Üüri tõstmine on tühine, kui üürileandja ei teata sellest käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 nimetatud viisil ja vormis või hoiatab üürnikku, et üüri tõstmise vaidlustamise korral ütleb ta üürilepingu üles.

(4) Isegi kui üürilepinguga on kokku lepitud, et üürileandja võib lepingutingimusi, mis ei puuduta üüri suurust, ühepoolset muuta, kohaldatakse käesoleva paragrahvi lõigetes 1-3 sätestatud, kui üürileandja muudab ühepoolset lepingutingimusi üürniku kahjuks, eelkõige vähendab oma seniseid üürnikule pakutavaid teenuseid või paneb üürniku kanda uusi kõrvalkulusid.

1. Eesmärk

Käesoleva paragrahviiga antakse üürileandjale tähtajatu üürilepingu puhul üüri ühepoolse tõstmise õigus ja kehtestatakse üüri tõstmise kord.

2. Allikad

Üürileandja õigus nõuda üüri tõstmist, on BGB-s sätestatud §-s 558. BGB § 558a reguleerib üürileandja poolse üüri tõstmise nõude esitamise vormi ja vastava teate sisu. Üüri tõstmise nõude esitamist reguleerib BGB § 558b. BGB annab eluruumi üürileandjale üüri tõstmise õiguse teatud juhtudel ka kõrvalkulude suurenemise korral (vt BGB § 560).

Austria õiguses reguleerivad ruumide üürileandja ühepoolset üüri suurendamise õigust MRG §-d 18, 18a, 18b ja § 19.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub kinnisasjade (seega ka elu- ja äriruumide¹⁷⁴), laevakinnistusraamatusse kantud laevade, Eesti õhusõidukite registrisse kantud õhusõidukite, möbleeritud tubade, eraldi üüritud parkimisplatside, garaažikohtade ja muu taolise üürimise puhul.

¹⁷⁴ § 272 lg 2

Käesoleva paragrahvi lõige 2 rakendub siiski vaid eluruumi üürimisel.

4. Sisu

4.1. Paragrahvi kehtivus üksnes tähtajatute üürilepingute suhtes

Käesolev paragrahv reguleerib üüri tõstmist tähtajatu üürilepingu puhul. See, et vastava norm kehtib üksnes tähtajatute üürilepingute suhtes, tuleneb selgesti paragrahvi pealkirjast ja esimesest lõikest. Kuivõrd paragrahvi pealkiri ja esimene lõige räägivad üheselt üüri tõstmisest tähtajatu üürilepingu puhul, siis ei ole võimalik väita, et lõiked 2 – 4 laienevad ka tähtajalistele üürilepingutele. Seega käesolev paragrahv tähtajaliste üürilepingute puhul ei kehti ning tähtajaliste üürilepingute suhtes käesolevast paragrahvist üüri tõstmise õigust ei teki. Sama seisukohta on selgelt väljendanud ka Riigikohus.¹⁷⁵

4.2. Üüri tõstmise õigus

Paragrahv 299 lõikes 1 on sätestatud seadusest tulenev eeldus, mille kohaselt eeldatakse, et üürileandja võib tähtajatu üürilepingu korral tõsta üüri nii kinnisasjade (laieneb ka kinnisasja osadele), laevakinnistusraamatusse kantud laevade, Eesti õhusõidukite registrisse kantud õhusõidukite, kui ka möbleeritud tubade ja eraldi üüritud parkimisplatside, garaažikohtade ja muu taolise üürimise puhul. Vastav üüri tõstmise seadusest tulenev eeldus kehtib juhul kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti. Paragrahvis 299 lõikes 1 sätestatud üüri tõstmise õigus kehtib seega üksnes normis loetletud üürilepingu esemete suhtes. Loetelust jäävad välja vallasasjad. Seega võib üürileandja tähtajatu vallasasja üürilepingu puhul üüri tõsta üksnes siis, kui pooled on selles eraldi kokku leppinud.

Kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti, siis võib § 299 lõikes 1 sätestatud üürilepingute suhtes üüri tõsta, lepingu esemest sõltuvalt, kas iga kuu kuu möödumisel lepingu sõlmimisest või iga kuu möödumisel lepingu sõlmimisest.

4.3. Üüri tõstmise erisused eluruumi üürilepingute puhul

Paragrahv 299 lõige 2 kehtib üksnes eluruumi üürilepingute suhtes. See tähendab, et vastavas vormis ja viisil teavitamiskohustus muudele üürilepingutele ei laiene. Eluruumi üürileandja peab üüri tõstmisest üürileandjat vähemalt 30 päeva ette teavitama. Teavitamine peab toimuma vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis. Üüri tõstmist tuleb põhjendada. Praktikas on tõusetunud küsimus, mida lugeda piisavaks teavitamiseks. Riigikohus leidis, et üürileandja ühepoolne üüri tõstmine peab olema majanduslikult põhjendatud. Riigikohtu hinnangul on üüri tõstmine majanduslikult põhjendatud eelkõige juhul, kui see põhineb üürileandja suurenenud kohustustel või eluruumi väärtuse tõstmiseks tehtud vajalikel kulutustel, aga ka juhul, kui eluruumi üüri keskmine turuhind on tõusnud. Riigikohus on pidanud põhjendatuks üürileandja ühepoolset üüri tõstmist keskmise turuhinnani, kui üürileandja tõendab, et samasuguse asukoha ja seisundiga eluruumide eest makstakse tavapäraselt üüri üürileandja poolt nõutud summas. Riigikohtu hinnangul on sellisel juhul VÕS § 299 lg 2 p-s 3 nimetatud arvestusena käsitatav sarnaste eluruumide tavapärase üüri keskmise turuhinna kalkulatsioon, mis võib muu hulgas tugineda ka ekspertarvamusele. Konkreetsel, Riigikohtus arutusel olnud juhul esitas üürileandja eksperdiarvamuse vaidlusaluse eluruumiga samasuguse asukoha ja seisundiga eluruumi tavalise

¹⁷⁵ Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegiumi 2.12.2004.a otsus põhiseaduslikkuse järelevalve asjas nr 3-4-1-20-04

üüri kohta. Selle vaidluse raames leidis Riigikohus, et üürnikul oli võimalik hinnata, kas üürimäära tõstmine on tema arvates ülemäärane või mitte.¹⁷⁶

Eraldi on Riigikohus käsitlenud üüri tõstmise põhjendust kapitaalremondi tegemise korral. Riigikohus leidis, et VÕS § 299 lg 2 punktis 3 sätestatud nõue ei ole täidetud, kui üürileandja märgib üüri tõstmise põhjuseks üksnes vajaduse teha kapitaalremonti. Kohtu hinnangul peab üüri tõstmise arvestusest nähtuma, milliseid töid ja millises ulatuses on üürileandjal plaanis kapitaalremondi käigus teha. Kohtu hinnangul ei võimalda tööde ja nende ulatuse märkimata jätmine hinnata, millisele heakorra tasemele kavatseb üürileandja eluruumi kapitaalremondi käigus tõsta, kuid sellise teabe esitamine on vajalik selleks, et üürnik saaks hinnata, kas eluruumi üüri suurus on ülemäärane VÕS § 301 tähenduses.¹⁷⁷

Teates tuleb selgelt märkida üüri tõstmise ulatus ja üüri uus suurus (näiteks nii, et üür tõuseb 10% ja üüri uus suurus on 1100 krooni). Veel tuleb teates selgelt märkida, mis ajast üür tõuseb (näiteks, et üür tõuseb alates 01.02.2004). Teates tuleb märkida ka üüri tõstmise põhjendus ja arvestus. Põhjenduses tuleb ära tuua need alused, miks üürileandja esialgselt kokkulepitud üüriga nõus ei ole ja miks ta leiab et üüri on vaja tõsta. Arvestuses näidatakse ära see alus, millest lähtuvalt üür just näiteks 10% ja mitte vähem ega rohkem ei tõuse. Üüri tõstmise põhjendamisel peaks üürileandja arvestama §-des 301 ja 302 sätestatud. See tähendab, et juhul kui üüri tõstmine tuleneb eluruumile tehtavate kulutuste suurenemisest või kui eluruumi üüri tõstmise aluseks on üürileandja kohustuste suurenemine või kui üüri suurendamise aluseks on eluruumile mõistlike parenduste ja muudatuste tegemine, siis tuleks vastavad asjaolud ära näidata ja neid põhjendada. Selliste põhjenduste esitamine juba enne üüri suurendamist vähendab üüri suurendamise vaidlustamise tõenäosust või selle õnnestumist. Seega peaks üürileandja eluruumi üüri suurendamise põhjendamisel arvestama üüri suuruse vaidlustamise võimalusega ning seda võimalust vaidlustamise aluste juba eelneva ümberlükkamisega vähendada.

Lisaks muudele andmetele peab üürileandja üüri ühepoolse suurendamise korral informeerima üürnikku üüri tõstmise vaidlustamise korrast. Seaduse tasemel ei ole täpset regulatsiooni, millest tuleneks, mida saab piisava teavitamisena käsitleda. Küll on selles küsimuses oma seisukoha kujundanud Riigikohus, kes leidis, et üüri tõstmise teates tehtud viidet VÕS §-le 303 ei saa pidada üürnikule üüri tõstmise vaidlustamise korra märkimiseks VÕS § 299 lg 2 p 4 tähenduses. Riigikohtu hinnangul ei ole nimetatud sätte eesmärgiks üksnes üürniku teavitamine üüri tõstmise vaidlustamise võimalusest, vaid ka see, et üürileandja kirjeldaks teates üürnikule üüri tõstmise vaidlustamise korda, seetõttu leiti, et üüri tõstmise teates on üürileandjal igal juhul vajalik märkida, kuhu ja millise tähtaja jooksul tuleb üürnikul üüri tõstmise vaidlustamiseks pöörduda.¹⁷⁸

4.4. Üüri tõstmist tühiseks muutvad asjaolud

Paragrahv 299 lõige 3 muudab üüri suurendamise tühiseks, kui lõigetes 1 ja 2 sätestatud ei järgita või kui üürileandja üürniku hoiatab, et üüri tõstmise vaidlustamise korral ütleb ta lepingu üles. Lõige 3 kehtib nii eluruumi üürilepingu puhul kui ka kõikide muude, lõikes 1 sätestatud üürilepingute suhtes. Eluruumi üürilepingu puhul on muude lõikes 1 nimetatud üürilepingutega võrreldes kehtestatud täiendavad eeldused. Üüri tõstmise tühisuse üheks aluseks on ka see, kui üürileandja üürnikku hoiatab, et üüri tõstmise vaidlustamise korral ütleb ta lepingu üles.

¹⁷⁶ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 19.09.2005.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-76-05

¹⁷⁷ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 2.11.2005.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-109-05

¹⁷⁸ samas

Sellesisuliseks hoiatamiseks tuleb pidada ka seda, kui üürileandja ähvardab, et üüri tõstmise vaidlustamise korral teeb üürileandja kõik endast oleneva, et üürnikust vabaneda. Üüri tõstmise tühisuse saavutamiseks peab üürnik suutma vastava ähvarduse või hoiatuse ära tõendada. Üüri tõstmise tühisuse korral kehtib eelnevalt kehtinud üür.

4.5. Tõendamiskoormis suurenenud üüritasu nõude maksmapaneku korral

Kuivõrd üüri suurus on üürilepingu oluline tingimus, siis kehtib eeldus, et üüri suuruseks on poolte poolt kokku lepitud või aktsepteeritud üür, kui üüri ei ole peale seda õiguspäraselt tõstetud. Seega, selleks, et üürileandja saaks üürniku käest kokkulepitust või aktsepteeritust suuremat üüri nõuda, peab üürileandja suutma tõendada, et vahepeal on üüri õiguspäraselt tõstetud. Seega peab üürileandja suutma muuhulgas tõendada, et ta üürnikku üüri tõstmisest nõuetekohaselt teavitab. Loomulikult peavad üüri tõstmiseks olema täidetud ka kõik muud vastavad eeldused.

4.6. Üüri suurendamine poolte kokkuleppel

Üüri tõstmisel ei pea §-s 299 sätestatud eeldusi täitma ja üürnikul ei ole üüri suurenemise vaidlustamise õigust juhul kui üüri tõstetakse poolte kokkuleppel. Paragrahv 299 rakendub juhul, kui üürileandja suurendab üüri ühepoolset, ilma üürniku nõusolekuta. Seega oleks mõistlik proovida üüri tõsta üürilepingu poolte kokkuleppel ning kui see ei õnnestu, alles siis kasutada üüri ühepoolse suurendamise õigust.

4.7. Muude üürilepingu tingimuste muutmine

Paragrahvi 299 kohaldatakse ka siis, kui üürileandja muudab muid üürilepingu tingimusi, kui muude tingimuste muutmise tagajärjel muutub üürileping üürniku kahjuks selliselt, et üürnikule pakutavad teenused vähenevad või üürniku kanda lisanduvad täiendavad kõrvalkulud (või olemasolevad kõrvalkulud suurenevad oluliselt – näiteks kui keskküte asendatakse elektriküttega ja seetõttu üürniku poolt makstav elektritasu suureneb). Paragrahvist 299 tekib üürileandjale üksnes üüritasu suurendamise õigus, seega üürileandjal käesolevast paragrahvist muude üürilepingu tingimuste ühepoolse muutmise õigust ei teki. Vastav õigus saab üürileandjal olla vaid siis, kui pooled on üürilepingu ühepoolse muutmise õiguse üürileandjale eelnevalt, üürilepingu raames, andnud.

4.8. Üüri tõstmine § 97 alusel

Käesolevale paragrahvile lisaks annab üüri tõstmise õiguse ka § 97. Nimetatud paragrahv erineb käesolevast paragrahvist nii üüri tõstmise õiguse eelduste kui ka vastava õiguse maksmapaneku korra poolest. Käesoleva paragrahvi puhul võib, kehtestatud eelduste esinemise korral, üürileandja ühepoolset üüri tõsta, mis tähendab seda, et üürileandja nõuab peale kõikide nõutud protseduuride täitmist üürniku käest suuremat üüri. VÕS § 97 kohaselt peab üürileandja pöörduma kohtusse ning üür suureneb alles siis, kui kohus niimoodi otsustab. Riigikohus on märkinud, et § 97 alusel on võimalik muuta ka eluruumi üürilepingus, sh tähtajalises eluruumi üürilepingus kokku lepitud üüri.¹⁷⁹

¹⁷⁹ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 18.04.2006.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-28-06

5. Dispositiivsus

Muu kui eluruumi üürilepingu puhul võivad pooled kokku leppida, et üürileandjal on õigus üüri tõsta harvemini või tihedamini, samuti selles, et üürileandjal üüri ühepoolse tõstmise õigust ei ole. Eluruumi üürilepingu puhul on seaduses sätestatud üürniku kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe tühine.¹⁸⁰ Muu kui eluruumi üürilepingu puhul tuleb igal juhul järgida lõigetes 1 ning 3-4 sätestatud. Seega kehtib dispositiivsus üüri tõstmise tähtaja ja selle õiguse välistamise osas. Üüri tõstmise korra kohta käivad nõuded on lõikest 3 tulenevalt ka muude, lõikes 1 nimetatud esemetega üürilepingute puhul imperatiivsed.

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist kehtinud õigus eristas üürileandja poolset üüri suurendamist eluruumi üürilepingute ja muude üürilepingute (varasema terminoloogia kohaselt rendilepingute) puhul. Samas ei tulenenud erisusi sellest, kas tegemist oli tähtjalise või tähtajatu lepinguga. Eluruumi üürilepingute puhul nägi üürileandja ühepoolse üüri suurendamise õiguse ette elamuseaduse § 37⁵, mille kohaselt tuli üüri suurendada eelkõige kokkuleppel üürnikuga. Üüri võis suurendada üks kord 12 kuu jooksul, kui üürilepingus ei olnud sätestatud teisiti. Juhul kui üürnik ei olnud nõus üüri suurendamise kokkulepet sõlmima, võis üürileandja suurendada üüri ühepoolset, kui üüri mõjutavad hinnad olid viimasest üüri määramisest arvates muutunud.

Rendiseaduse § 6 lg 2 kohaselt võis üks rendilepingu pool nõuda rendi suuruse muutmist riiklikult reguleeritavate hindade, tariifide, maksete või amortisatsiooninormide muutmise korral.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolevat paragrahvi rakendatakse ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud üürilepingute suhtes, kui üüri suurendamine toimub peale käesoleva seaduse jõustumist.¹⁸¹

§ 300. Eluruumi üüri perioodilise suurenemise kokkulepe

Kokkulepe eluruumi üüri perioodilise suurenemise kohta kehtib üksnes juhul, kui:

- 1) üürileping on sõlmitud vähemalt kolmeaastase tähtajaga ja**
- 2) üür tõuseb mitte rohkem kui kord aastas ja**
- 3) üüri tõstmise ulatus või selle arvestamise alus on täpselt määratud.**

1. Eesmärk

Käesolevas paragrahvis sätestatakse, millistele tunnustele vastavad tähtjaliste eluruumi üürilepingute raames sõlmitud üüri suurenemise kokkulepped kehtida saavad. Käesolevast paragrahvist tuleneb, et käesolevas paragrahvis sätestatuga vastuollu minevad üüri suurenemise kokkulepped, on tühised. Normi eesmärgiks on kaitsta tähtjalise eluruumi üürnikku

¹⁸⁰ § 275

¹⁸¹ VÕSRakS § 12 lõiked 1 ja 2

etteaimamatu ja liiga sagedase üüri suurenemise eest. Seadusandja soovib pakkuda tähtajalise eluruumi üürnikule kindlust seeläbi, et üürniku suhtes kehtivad üksnes need üüri suurenemise kokkulepped, mis on piisavalt selged ja mitte liiga sagedased.

2. Allikad

Üüri erineva suuruse kokkuleppimist ja üüri suurenemise kokkuleppeid eluruumi üürilepingute osas, reguleerivad BGB-s §-d 557, 557a ja 557b.

Ruumide üürimisel üüri suurust puudutavate kokkulepete lubatavust Austria õiguses reguleerivad MRG §-d 16 ja 16a.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub tähtajaliste eluruumi üürilepingute puhul.

4. Sisu

4.1. Käesolev paragrahv üüri suurendamise õigusliku alusena

Üürileandjal on õigus ühepoolselt üüri tõsta üksnes tähtajatute üürilepingute puhul (vt § 299). Tähtajaliste üürilepingute puhul saab üüri tõsta üksnes üürniku ja üürileandja vahelise sellesisulise kokkuleppe olemasolul. Tähtajalise üürilepingu puhul lähtutakse eeldusest, et pooled on arvestanud kõikide võimalike asjaoludega kuni üürilepingu lõppemiseni ning, et pooled soovivad kanda asjaolude võimaliku muutumise riski. Üürnik ja üürileandja võivad üüri suurenemises kokku leppida nii lepingu kehtivuse ajal kui ka juba lepingu sõlmimisel. Juhul kui tähtajaline üürileping sõlmitakse piisavalt pikaks ajaks või kui objekt on seotud arvestatavate riskidega (üürileandja kohustuste kandmisega seotud kulutuste suurenemise oht või samaväärsete üürihindade suurenemise oht), tasuks juba lepingu sõlmimisel kokku leppida, et mis tingimustel üür suureneb või millistel tingimustel üürileandja ühepoolselt üüri tõsta võib. Põhimõtteliselt võivad tähtajalise üürilepingu pooled igal ajal üüri suurendamises kokku leppida, kuid see saab toimuda vaid mõlema lepingupoole nõusolekul. Kui üürnik üüri suurendamisega nõus ei ole, siis peab üürileandja leppima senise üüri kuni üürilepingu tähtpäeva saabumiseni, sest üürniku poolne üüri suurendamisest keeldumine üürileandjale lepingu erakorralise ülesütleamise alust iseenesest ei anna.

4.2. Algselt kokkulepitud suureneva üüri eristamine üüri suurenemisest

Seega võivad lepingupooled lepingus üüri suurendamise või suurenemise tingimused kokku leppida. Siin tuleb eristada kahte nähtust. Üks on kokkulepe üüri suuruse osas selliselt, et kogu lepingu kehtivuse jooksul ei kehti mitte ühesugune üür, vaid pooled lepivad juba lepingu sõlmimisel kokku, et teatud ajahetkedel üür konkreetse summa võrra suureneb. Näiteks võivad lepingu pooled üürilepingu sõlmimisel kokku leppida, et esimesel aastal on üür 1000 krooni, teisel aastal 2000 krooni ja kolmandal aastal 3000 krooni. Sellise kokkuleppe puhul on üür juba algusest peale täpselt määratletud ning üürnik teab täpselt kui mitu krooni igal konkreetsel ajahetkel üür on. Algselt kokkulepitud üüri suurenemist siin ei toimu. Üüri suurendamisest või üüri suurendamisest saab rääkida siis, kui üür algselt kokkulepituga võrreldes suureneb.

Algselt kokkulepitud üürist tuleb eristada olukorda, kui pooled lepivad üürilepingus kokku, et üürnik nõustub üürileandja ühepoolse üüri suurendamisega selliselt, et üürileandja üürniku käest selleks luba ei küsi. Viimasel juhul ei tea üürnik täpselt ette, et kas ja võib-olla ka kuipalju täpselt üür tõuseb. Oluline on, et üüri tõus oleks seotud mingite kindlate kriteeriumidega, millele üüri tõus peab vastama. Vastasel korral võib üüri tõus muutuda kontrollimatuks ning üürileping üürniku jaoks majanduslikult sedavõrd koomavaks, et üürnik peab hakkama üürilepingu lõpetamiseks aluseid otsima. Oluline on rõhutada, et seadus kaitseb üüri tõstmise eest üksnes eluruumi üürnikku. Seetõttu peab muu kui eluruumi üürnik üüri tõusu kokkulepete osas eriti ettevaatlik olema. Juhul kui üürnik üürilepingut sõlmides üürileandja ühepoolse üüri tõstmise õigusega kergekäeliselt nõustub ja kui üürileandja seda õigust täiel määral rakendab, siis üürniku jaoks üüri tõstmisest veel lepingu ülesütlemise õigust ei teki. Seega peab üürnik arvestama, et igasugused konkreetsete kriteeriumidega piiritlemata üüri ühepoolse tõstmise õiguse kokkulepped võivad luua olukorra, kus üürileandja poolt tõstetud üür ei ole üürniku jaoks enam majanduslikult vastuvõetav, kuid üürnik ei saa üürilepingut üles öelda. Sellisel juhul võib juhtuda, et üürnik peab suurenenud üüri tasuma kuni üürilepingu tähtaja möödumiseni.

Kaitset üüri suurendamise kokkulepete osas pakub võlaõigusseadus eluruumi üürnikele. Paragrahv 300 puudutab neid üüri suurendamise kokkuleppeid, mille puhul lepingupooled lepivad eluruumi üürilepingu puhul kokku, et üürileandjal on õigus ühepoolset üüri tõsta.¹⁸² Kui eluruumi üürilepingu pooled lepivad üürilepingu sõlmimisel kokku, et üür suureneb iga kuu automaatselt saja krooni võrra, siis § 300 sellesisulist kokkulepet ei reguleeri. Samuti ei käi § 300 sellise kokkuleppe kohta, mille kohaselt üürnik ja üürileandja konkreetsetes üüri tõsus kokku lepivad (näiteks kui pooled lepivad lepingu kehtivuse ajal kokku, et alates järgmise kuu algusest on üür 1000 krooni kõrgem).

4.3. Üüri suurendamise kokkuleppe kehtivuse eeldused

Kokkulepe eluruumi üüri perioodilise suurendamise kohta kehtib üksnes juhul, kui üürileping on sõlmitud vähemalt kolmeaastase tähtajaga. Seadusandja lähtub siin eeldusest, et vähemalt kolmeks aastaks peab eluruumi üürileandja suutma võimalikke riske prognoosida ning lühemaks kui kolmeks aastaks sõlmitud tähtajalise eluruumi üürilepingu puhul peab eluruumi üürileandja kulutuste suurendamise jms riski kandma. Seega vähem kui kolmeks aastaks sõlmitud üürilepingu puhul üürileandja ühepoolne üüri suurendamise õigus ei kehti. Üüri suurendamise kokkulepe kehtib vaid siis, kui üür suureneb mitte rohkem kui kord aastas. Üüri suurendamise kokkulepe kehtib vaid siis, kui üüri tõstmise ulatus või selle arvestamise alus on täpselt määratud. Üüri tõstmise ulatus on täpselt määratud näiteks siis, kui kokkuleppe kohaselt võib üürileandja tõsta üüri kuni 50% senikehtinud üüri hinnast vms. Üüri tõstmise arvestamise alus on täpselt määratud siis, kui kokkulepe sisaldab üüri suurendamiseks kindlat meetodikat. Näiteks, kui on sätestatud, et üüri võib tõsta üksnes siis, kui kallinevad vesi, elekter või küte. Samuti võib üüri suurendamise siduda kas tarbijahinnaindeksi tõusu vms-ga.

Kui eluruumi üüri suurendamise kokkulepe nimetatud kolmele tingimusele ei vasta, siis see kokkulepe ei kehti ja üüri võib sellisel juhul tõsta vaid poolte kokkuleppel. Kui üürnik üüri tõstmisega ei nõustu, võib ta kogu lepingu kehtivuse aja jooksul maksta algselt kokku lepitud üüri. Juhul kui üüri suurendamise kokkulepe ei kehti, siis muus osas jääb üürileping kehtima. Eluruumi üürilepingu enda kehtetus üüri perioodilise suurendamise kokkuleppe mittekehtivuse korral läheks

¹⁸² Tähtajalise eluruumi üürilepingu puhul üüri perioodilise suurendamise kokkuleppe nõudeid ja üürniku kaitse mehhanisme refereerib Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegium 2.12.2004.a otsuses põhiseaduslikkuse järelevalve asjas nr 3-4-1-20-04

ilmselt vastuollu üüri perioodilise suurenemise kokkuleppe kehtivuse piiranguid ette nägeva normi eesmärgiga.

4.4. Üüri tõstmine § 97 alusel

Käesolevale paragrahvile lisaks annab üüri tõstmise õiguse ka § 97. Nimetatud paragrahv erineb käesolevast paragrahvist nii üüri suurenemise eelduste kui ka vastava õiguse maksmapaneku korra poolest. Käesoleva paragrahvi puhul suureneb üür eelnevalt kokku lepitud eelduste korral ja üürileandja võib peale üüri suurenemist nõuda suurema üüri tasumist. VÕS § 97 kohaselt peab üürileandja pöörduma kohtusse ning üür suureneb alles siis, kui kohus niimoodi otsustab. Riigikohus on märkinud, et § 97 alusel on võimalik muuta ka eluruumi üürilepingus, sh tähtajalises eluruumi üürilepingus kokku lepitud üüri.¹⁸³

5. Dispositiivsus

Käesolevas paragrahvis on tähtajalise eluruumi üürniku kaitseks kehtestatud üüri suurenemise kokkuleppe kehtivuse miinimumnõuded. Üürniku kahjuks selles paragrahvis sätestatud kõrvale kalduda ei saa.

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist kehtinud elamuseadus erilisid nõudeid üüri suurenemise kokkuleppe osas ette ei näinud. Samas tuli siiski arvestada ES §-s 37⁵ sätestatuga. Rendiseadus rendi suurenemise kokkuleppe osas piiranguid ette ei näinud.¹⁸⁴

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv rakendub kõikide, sh ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud eluruumi üürilepingute suhtes.¹⁸⁵ Juhul kui eluruumi üürilepingu pooled sõlmisid enne VÕSi jõustumist üüri suurenemise kokkuleppe, mis käesolevale paragrahvile vastab, siis see kokkulepe kehtib ka peale VÕSi jõustumist. Vastasel korral on nimetatud kokkulepe alates 01.07.2002.a tühine. Juhul kui eluruumi üürileping sõlmiti enne VÕSi jõustumist ja kui üürileping sisaldas käesolevale paragrahvile mittevastavat üüri suurenemise kokkulepet ning kui üür oli vastava sätte alusel enne VÕSi jõustumist suurenenud, siis ilmselt peaks kehtima jääma üür, suuruses, mis kehtis 30.06.2002.a seisuga.

§ 301. Eluruumi üüri ülemäärane suurus

(1) Eluruumi üür on ülemääraselt suur, kui eluruumi üürimisest saadakse ebamõistlikku kasu, välja arvatud juhul, kui tegemist on luksuskorteri või -majaga.

¹⁸³ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 18.04.2006.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-28-06

¹⁸⁴ vrd kuni 01.07.2002.a kehtinud rendiseaduse § 6

¹⁸⁵ VÕSRakS § 12 lõiked 1 ja 2

(2) Üüri suurus ei ole ülemäärane, kui see ei ole kõrgem samasuguse asukoha ja seisundiga eluruumi tavalisest üürist.

(3) Üüri tõstmine ei ole ülemäärane, kui üüri suuruse tõstmine põhineb eluruumile tehtavate kulutuste või üürileandja kohustuste suurenemisel või kui üüri tõstmine on vajalik mõistlike parenduste ja muudatuste tegemiseks, muu hulgas kui üüritava ruumi või hoone osa seisundit parandatakse selliselt, et ruum või hoone vastaks seisundile, millele selline ruum või hoone osa tavaliselt vastab.

1. Eesmärk

Käesoleva paragrahvi kehtestatakse kriteeriumid, mille alusel hinnata, kas üür on ülemääraselt suur või kas üüri tõstmine on ülemääraselt suur. Käesoleva paragrahvi kehtestatakse üüri ülemäärase suuruse ja üüri ülemäärase tõstmise mõisted, mille õiguslikud tagajärjed on sätestatud §-des 302 ja 303.

2. Allikad

Üüri ülemäärase suuruse määr on BGB-s sätestatud §-s 558 lõigetes 2 jj. Üüri tõstmise lubatavuse määra reguleerivad BGB-s veel §-d 558c- 558e.

BGB-s annab üürileandjale eluruumi parendamise korral üüri tõstmise õiguse § 559. Üüri suurendamise ulatust reguleerib seejuures BGB § 559a. Üüri tõstmise korda nimetatud juhul reguleerib BGB § 559b.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub kõikide nende eluruumi üürilepingute suhtes, mille puhul tuleb kõne alla §-de 302 ja 303 rakendumine.

4. Sisu

4.1. Käesoleva paragrahvi seos §-dega 302 ja 303

Käesolev paragrahv on otseselt seotud paragrahvidega 302 ja 303. Nimelt annab käesolev paragrahv eluruumi üüri ülemäärase suuruse mõiste, paragrahvid 302 ja 303 sätestavad, millised õigused on üürnikul eluruumi üüri ülemäärase suuruse korral. Seega, kui eluruumi üürilepingu järgne üür on § 301 kohaselt ülemääraselt suur, ei tähenda see veel seda, et üürnik võiks liiga suure üüri suhtes midagi ette võtta. Üüri alandamiseks või üüri tõstmise vaidlustamiseks peavad lisaks §-s 301 sätestatud eeldustele esinema ka kas paragrahvis 302 või paragrahvis 303 sätestatud eeldused. Seega saab eluruumi üürnik, üüri ülemäärase suurusega seoses, oma õigusi kaitsta vaid siis, kui üürileandja saab üüriarvestuse olulise muutumise tõttu ülemääraselt kasu (§ 302) või kui üürileandja tõstab üüri ülemääraselt palju (§ 303). Mõlemal juhul peab uus üür olema ülemääraselt suur § 301 tähenduses.

4.2. Paragrahvi ülesehitus

Käesolev paragrahv on üles ehitatud selliselt, et kõigepealt sätestatakse eluruumi üüri ülemäärase suuruse mõiste. Eluruumi üüri ülemäärase suuruse eest ei kaitsta luksuskorterite või

–majade üürnike. Seega vastav regulatsioon neile üürnikele ei kehti. Teises lõikes sätestatakse, millal eluruumi üür kindlasti ülemäärane ei ole. Kolmas lõige sätestab eluruumi üüri ülemäärase tõstmise mõiste. Esimese lõike kohaselt on eluruumi üür ülemääraselt suur, kui eluruumi üürimisest saadakse ebamõistlikku kasu. Selle määratlemisel tuleks mingilgi määral arvestada ka üürileandja poole eluruumile tehtavaid kulutusi ja eluruumi üürimisega kaasnevaid riske ning üürimisega seonduvat tööd. Eluruumi üürimine võib üürileandjale anda mõistlikku kasu. Alles siis, kui eluruumi üürimisest saadav kasu on ebamõistlikult suur, saab eluruumi üüri pidada ülemääraselt suureks. Kas mõiste on sätestatud TsÜS §-s 62 ning antud määratlusest tuleb ka antud juhul lähtuda. Mõistlikkuse mõiste on sätestatud §-s 7 (selles osas vt ka vastavaid kommentaare).

4.3. Üüri ülemäärasust välistavad alused

Teise lõike kohaselt ei ole üüri suurus ülemäärane, kui see ei ole kõrgem samasuguse asukoha ja seisundiga eluruumi tavalisest üürist. Teise lõike hindamisel saab lähtuda objektiivselt turusituatsioonist konkreetsel ajahetkel. Selle hindamiseks sobivad turuuringud ja kinnisvaraturu ülevaated. Ka Riigikohus on leidnud, et üüri suurendamise majanduslikuks põhjendamiseks võib sobida ekspertarvamus.¹⁸⁶ Kui aga samasuguse asukoha ja seisundiga eluruumi tavaline üür on tuvastatud ja kui konkreetse eluruumi üür vastavat taset ei ületa (on sellest väiksem või sellega võrdne), siis eluruumi üür ülemäärane ei ole.

Eluruumi üüri tõstmine on ülemääraselt suur, kui tõstmise tagajärjel vastab muutunud üür § 301 lõikes 1 sätestatule. Siiski ei ole eluruumi üüri tõstmine ülemäärane, kui üüri suuruse tõstmine põhineb eluruumile tehtavate kulutuste või üürileandja kohustuste suurenemisel või kui üüri tõstmine on vajalik mõistlike parenduste ja muudatuste tegemiseks, muuhulgas kui üüritava ruumi või hoone osa seisundit parendatakse selliselt, et ruum või hoone vastaks seisundile, millele selline ruum või hoone osa tavaliselt vastab. Eluruumi üüri tõstmine ei ole ülemäärane, kui eluruumile tehtavate kulutused või üürileandja kohustuste suurenemine on vastavuses (näiteks kui kommunaalkulude kandmise kohustus on üürileandjal ja kui viimased moodustavad 50% üürist ja suurenevad 50% võrra, siis saab selle alusel öelda, et vastavas osas üüri suurendamine ei ole kindlasti ülemäärane). Kui üüri suurendamine on vajalik mõistlike parenduste ja muudatuste tegemiseks, siis tuleb hinnata ka seda, et millise perioodi jooksul oleks vastavate muudatuste tegemine mõistlik. Kindlasti võib muudatusi ja parendusi pidada mõistlikuks siis, kui muudatuste või parendustega viiakse eluruum projektijärgsesse seisundisse või vastavusse vahepeal kehtestatud ohutusnõuetega. Samas tuleb ka hinnata, kas kõikide vastavate muudatuste lühikese aja jooksul tegemine on ikka mõistlik. Näiteks kui eluruum asub amortiseerunud majas, kus tuleks teha põhjalik remont. Kui remondiga ehitist ei parendata, vaid kõik muudatused teenivad ehitise amortisatsiooni likvideerimist ehk kui kõikide muudatuste eesmärgiks on ehitise projektijärgsesse seisundisse viimine, siis vastavad muudatused iseenesest ei ole üleliigsed ja nende muudatuste tegemiseks üüri tõstmine ei ole ülemäärane. Samas tuleb hinnata, et kas kõikide nende muudatuste tegemine ühekorraga ja lühikese aja jooksul ikka on mõistlik. Näiteks võib ühe maja kapitaalremont maksma minna miljoneid kroone. Sellisest arvestusest lähtuvalt võiks üüri tõsta mitmeid ja mitmeid kordi. Kui aga vaadata, et üürimaja kõrval asuva maja korteriühistu teeb kõiki samu töid kümne kuni kahekümne aasta jooksul, siis võib asuda seisukohale, et kõiki neid kohe tehtavaid muudatusi ei pea maja praegused üürnikud kinni maksma. Remondikulude suuruse üüri tõstmisel arvessevõtmisel võiks hinnata ka seda, et kui üürileandja võtaks vastavate kulutuste tegemiseks tavalistel tingimustel piisavalt pikaajalist laenu, siis kui suureks kujuneks laenu tagasimakse. Üüri tõstmise ülemäärasuse hindamisel võiks sellisel juhul lähtuda näiteks laenu

¹⁸⁶ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 19.09.2005.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-76-05

perioodilise tagasimakse suuruselt. Seda ka siis, kui üürileandja tegelikult laenu ei võta või kui ta võtab seda oluliselt lühemaks perioodiks või turul olevatest tingimustest ebasoodsamatel tingimustel. Remondikulude raames tuleb lisaks eluruumi sisestele sanitaarremondi kulutustele hinnata ka tehtavaid ja tegelikult vajalikke trepikodade, vundamentide, kandvate seinte, katuste, üldkasutatavate kommunikatsioonide jms remontimise kulutusi, sest ei saa rääkida eluruumist majas, kus katust või trepikoda või küttesüsteemi ei ole.

Lisaks eluruumi projektijärgsesse seisundisse viimiseks vajalikele kulutustele tuleb eluruumi üüri tõstmise ülemäärasuse hindamisel arvestada ka eluruumi parendamiseks tehtavaid mõistlikke kulutusi. Mõistlikeks parendusteks on muutunud oludest ja ehitiste kaasajastamisel vajalikuks osutuvad parendused. Näiteks kui Tallinna kesklinnas asuvale majale paigaldatakse fonolukk või valvet võimaldav süsteem või rauduks. Samuti kui olemasolev soojasõlm asendatakse säästmist võimaldava kaasaegsega. Mõistlikuks võib paljudel juhtudel pidada ka paremat parkimist võimaldavateks ümberkorraldusteks vajalikke muudatusi juhul kui maja elanikud parkimiskohti vajavad ja esineb parkimiskohtade nappus. Mõistlikuks võib antud kontekstis pidada kõiki neid parendusi ja muudatusi, mille tegemisega viiakse hoone seisundisse, millele see hoone tavaliselt vastab. Siin võib võrdluseks võtta selle, kuidas ja mil viisil on samasugust, kõrvalasuvat maja remontinud näiteks korteriühistu. See võimaldab teatud võrdlusmomenti.

Juhul kui üüri tõstmine väljub § 301 lõikes 3 sätestatud raamidest, ei tähenda see veel seda, et üüri tõstmine oleks ülemääraselt suur. Üüri tõstmine on ülemääraselt suur alles siis, kui suurenenud üürist saadakse ebamõistlikku kasu. Samas tuleb rõhutada, et kui poolte poolt kokku lepitud üür oli juba lepingu sõlmimisel ülemääraselt suur ja kui üür tõusis vaid veidi, siis ei ole samuti eluruumi üürnikul võimalik vastavaid õiguskaitsevahendeid rakendada.

5. Dispositiivsus

Eluruumi üürniku kahjuks käesolevas paragrahvis sätestatust kõrvalekalduvad kokkulepped on tühised (§ 275).

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist tuli eluruumi üüri ülemäärast suurus hinnata ES § 37⁵ alusel. Vastava paragrahvi kohaselt võis üürileandja üürniku poolse mittenõustumise korral suurendada ühepoolset üüri, kui üüri mõjutavad hinnad on viimasest üürimääramisest arvates muutunud. Üürnik võis üürileandja poolse üüri suurendamise kohtus vaidlustada. Kui kohus leidis, et üüri suurendamine oli põhjendamatult, kuulus enamasti summa üürnikule tagastamisele.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv rakendub ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud üürilepingute suhtes ja selle paragrahvi alusel tuleb hinnata üüri, mis kulub tasumisele peale VÕSi jõustumist makstava üüri eest.

§ 302. Eluruumi üüri suuruse vaidlustamine lepingu kehtivuse ajal

(1) Kui üürileandja saab üüriarvestuse aluse olulise muutumise, eelkõige kulude alanemise tõttu ülemäärast kasu, võib üürnik eluruumi üüri ülemäärase suuruse vaidlustada ja nõuda selle alandamist alates avalduse esitamisest üürikomisjonile või kohtule.

(2) Üürnik peab esitama üüri alandamise taotluse kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis üürileandjale, kes peab 30 päeva jooksul teatama üürnikule oma seisukoha taotluse suhtes.

(3) Kui üürileandja ei nõustu täielikult või osaliselt üüri alandamisega või ei vasta käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud üürniku taotlusele ettenähtud tähtaja jooksul, võib üürnik 30 päeva jooksul vastamise tähtaja möödumisest pöörduda üüri alandamise nõudega üürikomisjoni või kohtusse.

1. Eesmärk

Käesolev paragrahv kaitseb eluruumi üürnikku ja annab üürnikule õiguse nõuda üüri alandamist. Selles paragrahvis sätestatakse üüri alandamise õiguslik alus ja üüri alandamise kord

2. Allikad

BGB näeb ette üürileandjale õiguse nõuda üüri tõstmist (vt BGB § 558 lg 1). Mistõttu on selle eelduseks üürniku eelnev nõusolek.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub kõikide eluruumi üürilepingute suhtes.

4. Sisu

4.1. Üüri alandamise nõude eeldused

Paragrahvi 302 saab rakendada vaid siis, kui eluruumi üürilepingu raames on üürnik ja üürileandja leppinud kokku üüris, mis hiljem asjaolude muutumise tõttu osutub ülemääraselt suureks. Seega on käesolevast paragrahvist tuleneva kaitse rakendamise vältimatuks eelduseks see, et muutuvad mingid majanduslikud asjaolud (näiteks vähenevad üürileandja kulud või kohustused). Käesolevast paragrahvist tulenev kaitse ei rakendu siis, kui eluruumi üür oli ülemääraselt suur algusest peale, kuid lepingu sõlmimisega võrreldes ei ole majanduslikult midagi üürileandjale soodsamas suunas muutunud. Seadus ei kaitse seda üürnikku, kes vaba tahte alusel, üürilepingut sõlmides, ülemääraselt suure üüriga nõustus. Seadus kaitseb vaid seda eluruumi üürnikku, kelle puhul kas üür tõuseb (§ 303) või kelle üürilepingu puhul üürileandja, üürilepingu kehtivusajal muutunud majanduslike asjaolude tõttu saab ülemäärast kasu. Eluruumi üürnik, kes algselt ülikõrge üüriga nõustus, võib kaaluda lepingu tühistamise võimalusi raskete asjaolude ärakasutamise alusel (vastavad alused ja kord on reguleeritud TsÜS §-des 90 jj).

Seega eluruumi üüri suuruse vaidlustamiseks ei piisa sellest, kui üürnik suudab ära tõendada, et eluruumi üür on § 301 tähenduses ülemäärane. Eluruumi üürnik peab suutma vastata küsimusele, mille pooldest on eluruumi üüri suuruse vaidlustamise hetkel valitsevad majanduslikud

asjaolud lepingu sõlmimise hetkel kehtinud majanduslikest asjaoludest erinevad. Paragrahv 302 lõike 1 kohaselt on üüri alandamise eelduseks üüri arvestuse aluse oluline muutumine. Seda tuleb mõista laias tähenduses. Siin tuleb hinnata, millised kulud ja kohustused üürileandja jaoks konkreetse üürilepinguga kaasnevad. Kui vastavad kulud või kohustused vähenevad või ära langevad, saabki eelduste esinemisest rääkida. Vastavate nõ majanduslike asjaolude muutumist peab aga tõendama (lisaks üüri ülemäärase suuruse tõendamisele) üürnik.

4.2. Üüri alandamise kord

Paragrahv 302 lõige 2 näeb ette, et üüri alandamiseks peab kõigepealt üürnik esitama üürileandjale üüri alandamise taotluse, mis on vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis. Kuivõrd vastava taotluse esitamine on üüri alandamise nõude esitamise imperatiivseks eelduseks, siis peab üürnik hoolitsema, et ta suudab hiljem tõendada, et ta vastava taotluse tõepoolest esitas. Üürileandjal on aega reageerida üüri alandamise taotlusele 30 päeva. Üürileandja peab teatama, kas ta üürniku taotlusega nõustub või ei nõustu. Selle jaoks oleks igati kasulik, kui üürnik üüri alandamise taotluses märgiks kõik asjaolud, mis tema meelest üüri alandamise taotlust legitimeerivad. Igal juhul peab üürnik taotluses märkima, kui palju ta üüri alandamist soovib. Soovitatav oleks kõik võimalikud argumendid ära tuua. Tähtaeg hakkab kulgema üüri alandamise taotluse kättesaamisest. Seega peaks üürnik suutma ka tõendada seda, millal üürileandja kõnealuse taotluse kätte sai. Üüri alandamise taotluse puhul on tegemist üürniku ühepoolse tahteavaldusega. Tahteavalduste tegemise ja kättesaamisega seonduvat reguleerib TsÜS § 69.

Kui üürileandja ei nõustu täielikult või osaliselt üüri alandamisega või ei vasta käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud üürniku taotlusele 30 päeva jooksul, võib üürnik 30 päeva jooksul vastamise tähtaja möödumisest pöörduda üürikomisjoni või kohtusse. Seega on üürnikul õigus pöörduda üürikomisjoni nii siis, kui üürileandja täielikult kui ka osaliselt üüri alandamisega ei nõustu. Üürikomisjoni või kohtusse võib üürnik pöörduda ka siis, kui üürileandja 30 päeva jooksul üürniku taotlusele ei reageeri. Seega peab vastava asjaolu (mittenõustumise või osalise mittenõustumise või mittereageerimise) ära tõendama üürnik (asjaolu tõendamine on üürikomisjoni või kohtusse pöördumise eelduseks).

Paragrahv 302 annab eluruumi üürnikule eespool kirjeldatud eelduste esinemisel üüri alandamise nõude. See tähendab, et vastav säte annab eraldi nõude aluse. Eluruumi üürnik võib nõuda üüri alandamist alates avalduse esitamisest üürikomisjoni või kohtusse. Kui üürikomisjon või kohus üürniku nõude rahuldab, alandatakse üüri alates avalduse või hagi esitamise hetkest. Jõustunud üürikomisjoni või kohtu otsusega loetakse üürileping üüri suuruse osas hagi või avalduse esitamise hetkest muutunuks. Edaspidisel üürilepingust tulenevate õiguste ja kohustuste tuvastamisel tuleb lugeda koos nii üürilepingut kui ka vastavat jõustunud kohtu või üürikomisjoni otsust.

5. Dispositiivsus

Eluruumi üürniku kahjuks käesolevas paragrahvis sätestatust kõrvalekalduvad kokkulepped on tühised.¹⁸⁷ Samas võivad eluruumi üürilepingu pooled üürniku üüri alandamise õigust üürnikule soodsamas suunas laiendada. Lõiked 2 ja 3 reguleerivad õiguse maksmapanemise korda, mh seda, mis eelduste esinemisel ja millise tähtaja jooksul kohtusse või üürikomisjoni pöörduda võib.

¹⁸⁷ § 275

Kuivõrd tegemist on sisuliselt protsessiõigust reguleerivate sätetega, siis on vastavad sätted imperatiivsed.

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist reguleeris eluruumi üüri vähendamist elamuseaduse § 37⁶, mille kohaselt võis üürnik üüri vähendada juhul kui lepingus ettenähtud eluruumi kasutamise tingimused või eluruumi seisund halvenesid oluliselt asjaolude tõttu, mille eest üürnik ei vastuta, samuti juhul kui üürnik on teinud üürileandja kohustuste hulka kuuluvat remonti. Kui üürileandja üüri vähendamisest keeldus, võis üürnik teha seda omal algatusel, esitades kirjalikud põhjendused viie päeva jooksul pärast vähendatud üüri tasumist.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv rakendub ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud eluruumi üürilepingute suhtes olukorras, kus lõikes 1 sätestatud üüri alandamise õigus tekkis peale VÕSi jõustumist.¹⁸⁸

§ 303. Eluruumi üüri tõstmise või suurenemise vaidlustamine

(1) Üürnik võib vaidlustada eluruumi üüri suuruse ülemäärase tõstmise käesoleva seaduse § 301 tähenduses 30 päeva jooksul selle talle teatavaks tegemisest.

(2) Isegi kui üürilepinguga on kokku lepitud, et üürileandja võib ühepoolset muuta lepingutingimusi, mis ei puuduta üüri suurust, võib üürnik siiski käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud tähtaja jooksul vaidlustada tema kahjuks üürileandja poolt ühepoolset tehtud muudatuse, eelkõige oma seni üürnikule pakutavate teenuste vähendamise või üürnikule uute kõrvalkulude panemise.

1. Eesmärk

Käesolev paragrahv kaitseb eluruumi üürnikku liiga suure üüri tõstmise eest. Säte annab eluruumi üürnikule õiguse vaidlustada eluruumi üüri ülemäärane tõstmine ehk pakub kaitset selle eest, kui üürileandja realiseerib eluruumi üüri tõstmise õigust lubamatult suures ulatuses. Samad võimalused on eluruumi üürnikul ka siis, kui üürileandja ei suurenda eluruumi üüri, kuid vähendab üürniku õigusi või paneb üürnikule uusi kõrvalkulusid.

2. Allikad

Vahetut analoogiat ei ole.

¹⁸⁸ VÕSRakS § 12 lõiked 1 ja 2

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub kõikide eluruumi üürilepingute suhtes. Eluruumi üürnik saab käesolevast sättest tulenevaid õigusi kasutada siis, kui üüri tõstmine või hüvede vähendamine või kõrvalkulude suurendamine on toimunud kehtivalt, st kui üürileandjal oli selleks õiguslik alus.

4. Sisu

4.1. Üüri tõstmise, kõrvalkulude suurenemise või pakutavate teenuste vähendamise vaidlustamise õiguse eeldused

Käesolev paragrahv laieneb nendele juhtudele, kui üürileandja ühepoolset suurendab eluruumi üüri. Käesolev paragrahv hõlmab nii neid olukordi, kus eluruumi üürileandja kasutab tähtajatu eluruumi üürilepingu puhul seadusest tulenevat üüri tõstmise õigust (§ 299), kui ka neile juhtudele, kus üürileandja üüri tõstmise õigus tuleneb üürniku ja üürileandja vahelisest kokkuleppesest. Seega laieneb käesolev paragrahv ka tähtajalistele eluruumi üürilepingutele. Oluline on see, et käesolev paragrahv laieneb üksnes nendele juhtudele, kui üüri tõstab eluruumi üürileandja ühepoolset. Kui eluruumi üüri suurenemine on üürilepingus kokku lepitud (sellisel, et üüri suurenemise kuupäevad ja määrad on täpselt paigas, siis käesolev paragrahv ei rakendu, sest sellisel juhul oli üür algusest peale paigas, lihtsalt selle suurus ei olnud kogu lepingu kehtivuse aja jooksul ühesuurune).

4.2. Õiguse realiseerimise kord

Eluruumi üüri tõstmise õigus on üürnikul 30 päeva jooksul üüri tõstmise teatavakstegemisest alates. Tähtaeg hakkab jooksma seega hetkest, mil üürnik tõstmisest teada sai. Teatavakstegemiseks tuleb lugeda muuhulgas ka üüri tõstmise suurema üüriarve saatmist jms informeerimist, eeldusel, et vastavast teatest tuleb nõutav informatsioon piisavalt selgesti välja. Seega on üürileandja huvides hoolitseda selle eest, et ta üürnikku üüri tõstmisest informeeriks. Üürniku õiguse teostamise periood võib venida aastatepikkuseks, kui üürnik väidab, et ta üüri tõstmisest ei teadnud ja kui üürileandja ei suuda vastupidist tõendada. Paragrahv 303 lõikes 1 sätestatud 30 päevane tähtaeg ei ole mitte aegumistähtaeg, vaid periood, mille jooksul üürnik vastavat õigust realiseerida saab ehk õigust lõpetav tähtaeg. Kõnealuses küsimuses kohtusse või üürikomisjoni pöördumise õigus 30 päeva möödudes lõpeb. Seega peab kohus või üürikomisjon 30-päevasesest tähtajast kinnipidamist ise, omal algatusel kontrollima ning mitte ootama, et üürileandja tähtaja möödumisele tähelepanu juhiks. Tegemist ei ole aegumisega, mida kohus rakendab üksnes huvitatud poole taotlusel. Kolmekümne päeva jooksul kohtusse või üürikomisjoni pöördumine on üks nõude eeldustest – mis peab nõude rahuldamiseks, nagu iga teinegi, täidetud olema. Seega on üürniku kohustus tõendada, et lisaks muudele eeldustele esineb ka 30-päevalisest tähtajast kinnipidamine.

4.3. Üürniku õiguste kaitse tühise üüri tõstmise korral

Selleks, et vaidlustada eluruumi üüri ülemäärane tõstmine, peab üürnik tõendama, et: eluruumi üür on tõstmise tagajärjel ülemäärane (§ 301). Eluruumi üürnik peaks üüri ülemäärase suuruse vaidlustamist tõsiselt kaaluma siis, kui üürileandja oli üüri tõstmiseks kas lepingust või seadusest tulenevalt õigustatud ning kui üürileandja ühepoolne üüri tõstmine oli formaalselt õiguspärane (toimus seadust või lepingut järgides), kuid tekitas lõppkokkuvõttes siiski ülemäärase suurusega üüri. Kui aga eluruumi üürileandjal üüri ühepoolseks tõstmiseks õigust ei olnud, siis üürnik üüri tõstmist vaidlustama ei pea. Üüri ühepoolseks tõstmiseks õigust omamata, on üüri tõstmine

tühine. Üürniku ja üürileandja vahelised õigused ja kohustused saavad tuleneda üksnes poolte kokkuleppest või seadusest. Kui pooled on kokku leppinud, et üüri suuruseks on näiteks 1000 krooni, siis vastav kokkulepe üüritasu sellise suuruse kohta kehtib seni, kuni tasu suurust ei ole õiguspäraselt muudetud. Ühepoolsetest, õigusvastastest toimingutest ei saa lepingu muudatusi tuleneda ja õigusvastaselt muudetud üüri tõstmist vaidlustama minema ei pea. Sellele seisukohale on asunud ka Riigikohus.¹⁸⁹ Täiendava eluruumi üüri tõstmise tühisuse aluse näeb ette § 299 lõige 3. Seega, kui üürileandjal üüri tõstmise õigust ei olnud või kui ta tõstis üüri õigusvastaselt, siis üürnik üüri vaidlustama minema ei pea – üürnik võib tasuda endist üüri ning suurema üüri nõudmine on õigusvastane. Kirjeldatud juhul üüri endises suuruses edasimaksmine ei kujuta endast lepingu rikkumist. Kui üürileandja leiab, et tal on suurema üüri nõudmise õigus, siis peab ta suutma põhjendada, et üüri on peale lepingu sõlmimist õiguspäraselt tõstetud. Üürnik võib sellisel juhul tugineda algselt sõlmitud lepingule ning selle raames kokku lepitud üüri suurusele. Kui üürileandja hilisemat, ühepoolset üüri õiguspärast tõstmist tõendada ei suuda, siis kehtib üürileping algselt kokkulepitud tingimustel.

4.4. Muude hüvede vähendamine või kõrvalkulude suurendamine

Võlaõigusseaduses sätestatud piirangud puudutavad eelkõige üürileandja ühepoolset üüri suurendamist. Samas võib saavutada majanduslikult võrreldava efekti ka üürilepingu muud tingimusi muutes. Näiteks võivad üürilepingu pooled kokku leppida kõrvalkulude kandmises ja nende muutmises või siis üürnikule osutatavate teenuste hulgas ja selles, et üürileandja võib ühepoolset üürnikule osutatavate teenuste hulka vähendada. Sellisel juhul rakendub § 303 lõige 2, mille kohaselt on eluruumi üürnikul kirjeldatud juhul samad õigused, mis üüri ühepoolse suurendamise korral. Üürniku õiguste teostamine toimub samas korras, mis üüri tõstmise vaidlustamise korralgi.

5. Dispositiivsus

Käesolev paragrahv reguleerib seda, kuidas teatud õigust kohtus või üürikomisjonis maksma panna. Sellest tulenevalt on tegemist protsessiõiguse sättega, mis on olemusest tulenevalt imperatiivne.

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist reguleeris üürileandja poolse üüri suurendamise vaidlustamist § 37⁵, mille kohaselt võis üürnik üürileandja ühepoolse üüri suurendamise vaidlustada kohtus. Mingeid piiranguid või erikorda vaidlustamisele ette ei nähtud.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv rakendub ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud eluruumi üürilepingutele, kui üüri tõstmine, teenuste vähendamine või kõrvalkulude suurenemine toimus peale VÕSi jõustumist.¹⁹⁰

¹⁸⁹ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 2.11.2005.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-109-05

¹⁹⁰ VÕSRakS § 12 lõiked 1 ja 2

§ 304. Üürinõue üüritud asja omaniku vahetumisel

(1) Üüritud asja omaniku vahetumisel võib omandaja nõuda üürnikult üüri maksmist omandi ülemineku kalendrikuule järgnevast kalendrikuust. Üür varasema aja eest tuleb maksta senisele üürileandjale.

(2) Kui üürileandja on enne omaniku vahetumist asja omandajale üleminevat üüri nõuet käsutanud, kehtib see omandaja suhtes üksnes niivõrd, kui võrd omandaja nõude käsutamisest omandi üleminekul teadis.

(3) Kui üürnik on andnud kinnisasja üürileandjale oma kohustuste täitmiseks tagatise, läheb see tagatis kinnisasja võõrandamise korral üle kinnisasja omandajale.

(4) Käesoleva paragrahvi lõigetes 1-3 sätestatud kohaldatakse vastavalt ka üürilepingust tulenevate õiguste ja kohustuste ülemineku korral, kui üüritud asja omandaja võõrandab asja edasi või kui asja koormatakse hoonestusõiguse või servituudiga.

1. Eesmärk

Normi eesmärgiks on sätestada, millisest hetkest alates tekib uuel üürileandjal üüritasu nõue ja millise hetkeni või üüri nõuda senine üürileandja. Norm rakendub olukorras, kui üürileandja õigused ja kohustused asja võõrandamise korral üürileandjalt teisele isikule üle lähevad.

2. Allikad

Omanikuvahetuse korral üürinõude kuuluvust ja selle maksmapanekut reguleerivad BGB-s §-d 566b, 566c, 566d ja 566e. Tagatise üleminekut omanikuvahetuse korral reguleerib BGB § 566a.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub kõikide üürilepingute puhul olukorras, kus üürileandja õigused ja kohustused asja omandajale üle lähevad. See, millal üürileandja õigused ja kohustused asja omandajale üle lähevad, on reguleeritud §-s 291.¹⁹¹

4. Sisu

4.1. Paragrahvi rakendumise eeldused

Kuigi see käesoleva paragrahvi sõnastusest otsesõnu ei tulene, kehtib § 304 üksnes kinnisasja või kinnisasja osa, samuti kinnisasjaga püsivalt ühendatud, kuid kinnisasja osaks mitteolevate asjade üürilepingute (hoonestusõiguse osaks oleva asja või selle osa üürileping, servituudi esemeks oleva asja üürileping) suhtes. Üüritasu saab nõuda üksnes konkreetse üürilepingu pooleks olev üürileandja. Asja omandaja saab üüritasu nõuda üksnes siis, kui asja omandaja saab endale üürileandja õigused ja kohustused. Seega saab käesolev paragrahv relevantseks

¹⁹¹ vt ka VÕSRakS § 15 lg 2

osutada üksnes siis, kui üürileandja õigused ja kohustused kinnisasja omandajale üle lähevad ja see on kirjas §-s 291.

Kinnisasjade omandiõigus läheb üle mitte omandaja ja võõrandaja poolt määratud hetkest, vaid alles siis, kui kinnisasja omandaja ja võõrandaja on omalt poolt teinud kõik omandiõiguse üleminekuks ja kui selle tagajärjel tehakse kinnistusraamatus omandiõiguse ülemineku kanne. Kinnisasja omandiõigus läheb omandajale üle alles kinnistusraamatu kande tegemise hetkest. Kuivõrd omandaja ja võõrandaja kinnistusraamatu kande tegemise aega ei tea, siis läheb kinnisasja omandiõigus üle pooltest sõltumatul ajahetkel. Omandaja ja võõrandaja jaoks oleks väga ebamugav kokku leppida, et kõikide kinnisasjaga seotud kohustuste (kaasa arvatud üürilepingust tulenevate kohustuste) kandmine läheb omandajale kinnistusraamatu kande tegemise hetkest alates üle. Reeglina lepivad omandaja ja võõrandaja võõrandamislepingu raames kokku, et mis hetkest omandajal võõrandaja ees võõrandajal veel lasuvate üürilepingust tulenevate kohustuste täitmise kohustus tekib. Vastav kokkulepe kehtib omandaja ja võõrandaja vahelises suhtes. Üürnik saab oma õiguste realiseerimisel lähtuda §-s 291 sätestatud. Seega peab üürnik oma nõude esitama selle isiku vastu, kes on vastaval ajahetkel kinnistusraamatu järgi asja omanik.

Üüritasu maksmise kohustuse osas toob selgust § 304. Seega, kui üürnik saab kinnisasja vahetusest teada, reguleerib § 304 seda, kellele, mis aja eest üürnik üüritasu maksma peab. Seega on § 304 erinorm § 291 ees. Paragrahvi 304 sisu on see, et kuigi üürilepingust tulenevad üürileandja õigused ja kohustused lähevad omandajale alates omanikuks saamisest üle, siis sellest hoolimata tekib uuel üürileandjal üüritasu nõudeõigus mitte alates tema omanikuks saamisest vaid alles omandi ülemineku kalendrikuule järgnevast kalendrikuust.

4.2. Üüritasu nõude käsutamine

Paragrahv 304 lõige 2 reguleerib olukorda, kus senine üürileandja on enne omaniku vahetust omandajale üleminevat üüri nõuet käsutanud. Põhimõtteliselt võib üürileandja üürilepingust tuleneva üüritasu nõude õiguse ilma üürniku nõusolekuta kolmandale isikule loovutada (selles osas vt võlaõigusseaduse 9nda peatüki kommentaare). Juhul kui üürileandja üürilepingust tuleneva üüritasu nõude loovutamisest üürnikku teavitas (näiteks teatas üürnikule, et edaspidi, kuni üürilepingu lõppemiseni tuleb üür maksta kolmandale isikule K, sest talle on üürilepingust tulenevad, samuti tulevikus tekkivad üüritasu nõuded loovutatud), siis loetakse üüritasu maksmise kohustus täidetuks alles siis, kui üürnik on üüri maksnud isikule, kellele vastav nõude loovutatud oli. Juhul kui peale sellist loovutamist otsustab aga üürileandja talle kuuluva üürilepingu eseme võõrandada, siis tuleb isikule, kellele üüritasu nõue oli loovutatud tasuda üksnes üür kuni omandi ülemineku kalendrikuule järgneva kuuni. Sealt edasi võib isik, kellele üüritasu nõue oli loovutatud nõuda üüri vaid siis, kui omandaja nõude käsutamisest omandi üleminekul teadis. Probleemide vältimiseks oleks soovitav, kui omandaja ja võõrandaja üüritasu nõude loovutamise asjaolud võõrandamistingimus kajastaksid. Kui üürnik peaks sattuma sellisesse problemaatilisse olukorda, kus kinnisasja omandaja väidab, et tema nõude loovutamisest midagi ei teadnud ja seetõttu nõuavad üüri tasumist mitte ainult kinnisasja omandaja vaid ka isik, kellele kinnisasja eelmine omanik üüritasu nõude loovutas, siis peab üürnik arvestama, et kui ta tasub üüri valele isikule, võib tasu nõudmiseks õigustatud isik juba üürniku poolt tasutud üüri veelkord nõuda (kohustus loetakse täidetuks alles siis, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule § 76 lg 3). Selleks, et vastavat riski vältida, peaks üürnik lähtuma sellest, kas omandaja kinnisasja omandamisel üüritasu loovutamisest teadis või mitte. Kusjuures omandaja poolne teadma pidamine antud juhul arvesse ei lähe – määravaks on üksnes positiivne teadmine. Kui omandaja üüritasu nõude käsutamisest ei

teadnud, võib ta üüri nõuda. Tuleb eeldada, et omandaja oli heauskne (vt TsÜS§ 139) ja võib üüritasu ise nõuda, kuni ei ole tõendatud vastupidist. Ka normi sõnastusest tuleneb selgesti, et kolmas isik saab üüritasu nõuet peale omanikuvahetust maksuma panna üksnes siis, kui omandaja loovutamises teadis, see tähendab, et seadus seab peale omanikuvahetust kolmanda isiku poolt nõude maksmapanemiseks ühe täiendava eelduse (omandaja teadmine). Vastavat eeldust peab tõendama see, kes nõuet maksuma panna tahab ehk siis kolmas isik.

4.3. Tagatise üleminek

Paragrahv 304 lõike 3 kohaselt läheb üürniku poolt üürileandjale antud tagatis üle kinnisasja omandajale. Seda üksnes eeldusel, et kinnisasja omandaja saab võõrandaja asemel üürileandjaks. Vastav sätte puudutab abstraktselt kõiki kõikvõimalikke tagatise, mille seadmises või andmises üürilepingu pooled võisid kokku leppida ja mis sellisel moel üle minna saavad. Nii näiteks läheb üürileandja pandiõigus uuele üürileandjale üle. Samuti lähevad üle ka muud tagatised, mille väljaandmist (valduse üleandmist) uus üürileandja eelmise üürileandja käest seetõttu võib nõuda.

Paragrahv 304 lõike 4 kohaselt kehtib kõik eespool käsitletu ka kõikidel muudel juhtudel, kui üürileping asja omandajale § 291 alusel üle läheb (selles osas vt ka § 291 kommentaare).

5. Dispositiivsus

Senine ja uus üürileandja võivad käesolevas paragrahvis sätestatust kõrvale kalduda. Kui üürnik vastavast kokkuleppest ei tea, siis kohaldub selles suhtes lõige 2.

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi kehtinud regulatsioon üüritasu nõude osas erisusi ette ei näinud.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv rakendub ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud üürilepingute suhtes, olukorras, kus üürileandja õigused ja kohustused läksid asja omandajale üle peale VÕSi jõustumist.

4. jagu

Üürileandja tagatised

§ 305. Üürileandja pandiõigus

(1) Kinnisasja üürileandjal on üürilepingust tulenevate nõuete tagamiseks pandiõigus üüritud kinnisasjal asuvatele ja ruumi üürimisel selle sisustusse või kasutamise juurde kuuluvatele vallasasjadele ka siis, kui need ei ole üürileandja valduses. Pandiga on tagatud jooksva ja sellele eelneva aasta üüri nõuded, samuti hüvitisnõuded.

(2) Pandiõigus ei ulatu asjadele, millele ei saa pöörata sissenõuet.

(3) Üürileandja pandiõigusele eelnevad kolmanda isiku õigused asjadele, mille kohta üürileandja teadis või pidi teadma, et need asjad ei kuulu üürnikule, samuti üürniku valduses olevatele asjadele, mis on omanikult või eelmiselt valdajalt varastatud, kadunud või muul viisil omaniku või eelmise valdaja tahte vastaselt valdusest välja läinud.

(4) Üürileandja pandiõigusele kohaldatakse asjaõigusseaduses (RT I 1993, 39, 590; 1999, 44, 509; 2001, 34, 185) vallaspandi kohta sätestatud, kui käesolevas jaos sätestatud ei tulene teisiti.

1. Eesmärk

Käesoleva paragrahvi antakse üürileandjale tagatis üürilepingust tulenevate ja üürniku suhtes kehtivate nõuete tagamiseks. Käesoleva paragrahvi kehtestatakse pandiõiguse sisu.

2. Allikad

BGB-s on üürileandja pandiõiguse mõiste ja ulatus reguleeritud §-s 562. Vastav pandiõigus laieneb üksnes üürnikule kuuluvatele asjadele. Kolmandast isikust pandipidaja ja üürileandjast pandipidaja õiguste konkurentsi reguleerib BGB-s § 562d.

Üürileandja pandiõigus Austria õiguses on reguleeritud ABGB §-s 1101.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub kõikide kinnisasja üürilepingute, sh elu- ja äriruumi üürilepingute suhtes. Normi sõnastusest tuleneb, et pandiõigus kehtib ruumi üürimisel.

4. Sisu

4.1. Normi kohaldatavus

Paragrahvid 305 kuni 307 reguleerivad üürileandja pandiõigusega seonduvat. Paragrahv 305 kohaselt kehtib üürileandja pandiõigus üksnes kinnisasja üürilepingute puhul. Sellest tuleneb, et pandiõigust saavad realiseerida nii kinnisasjade kui ka kinnisasja osade üürileandjad (näiteks ruumi, muuhulgas ka elu- ja äriruumi üürileandja). Ilmselt peaks kõnealune pandiõigus kehtima mitte ainult kinnisasja või kinnisasja osa üürilepingu korral vaid ka muude, §-s 291 sätestatud üürilepingute korral.

4.2. Pandiõigusega tagatud nõuded

Pandiga on tagatud üürilepingust tulenevad jooksva ja sellele eelneva aasta üüri nõuded, samuti hüvitisnõuded. Seega laieneb pandiõigus ka kõrvalnõuetele. Hüvitisnõuete raames on hõlmatud muuhulgas ka üüritud asja kahjustamisest tulenevad nõuded. Põhimõtteliselt hõlmab „hüvitisnõuete“ mõiste kõiki, üürilepingust tulenevaid hüvitisnõudeid, mida üürilepingu alusel esitada saab. Pandiõigus laieneb nendele vallasasjadele, mis asuvad kinnisasjal ja kuuluvad ruumi üürimisel selle sisustusse või ruumi kasutamise juurde. Nii laieneb üürileandja pandiõigus näiteks eluruumi üürilepingu puhul eluruumi mööblile, eeldusel, et see üüritud eluruumis asub.

Juhul kui eluruumi on ajutiselt toodud näiteks treipink (mis on selles eluruumis nagu võõrkeha – on küll eluruumis asuv vallasasi, kuid ei kuulu ei eluruumi sisustusse ega ka mitte selle kasutamise juurde) siis sellele vallasasjale üürileandja pandiõigus ei laiene. Ükski paragrahv ei sätesta otseselt, et üürileandja pandiõigus laieneks üksnes üürnikule kuuluvatele vallasasjadele. Üürileandja pandiõigus tekib kõikidele nendele vallasasjadele, mis asuvad üüritud kinnisasjal, eeldusel, et need kuuluvad ruumi üürimisel selle sisustusse või ruumi kasutamise juurde.¹⁹²

4.3. Pandiõiguse tekkimine

Üürileandja pandiõigus tekib üürilepingu tekkimise hetkest ning pandiõiguse tekkimine ei eelda üürniku suhtes sissenõutava nõude olemasolu. Pandiõigus kehtib kõikide asjade suhtes, mis kinnisasjal asuvad ning selle sisustusse või kasutamise juurde kuuluvad. Seega võib öelda, et sisuliselt kõik kinnisasjale toodud vallasasjad, on kinnisasjale toimetamise hetkest üürileandja pandiõigusega koormatud. Teatud juhtudel ei lõpe pandiõigus isegi vastavate vallasasjade kinnisasjalt eemaldamisega (kinnisasjalt eemaldamise tõttu pandiõiguse lõppemise kohta vt § 306).

Pandiõigus ei laiene asjadele, millele ei saa pöörata sissenõuet. See on üldine põhimõte. Sissenõuet ei saa pöörata tsiviilkäibes mittekäibivatele vallasasjadele, samuti nendele asjadele, mille puhul see on eraldi välistatud.

4.4. Üürileandja pandiõigusele eelnevad õigused

Üürileandja pandiõigusele eelnevad kolmanda isiku õigused asjadele, mille kohta üürileandja teadis või pidi teadma, et need asjad ei kuulu üürnikule, samuti üürniku valduses olevatele asjadele, mis on omanikult või eelmiselt valdajalt varastatud, kadunud või muul viisil omaniku või eelmise valdaja tahte vastaselt valdusest välja läinud (§ 305 lg 3). Oluline on rõhutada, et seadus ei ütle, et pandiõigus üürnikule mittekuuluvate asjade suhtes ei kehti. Seadus ei ütle isegi mitte seda, et üürileandja pandiõigus ei kehtiks nende asjade suhtes, mis on omanikult varastatud või kadunud /.../. Seaduse kohaselt eelnevad § 305 lõikes 3 sätestatud juhul kolmanda isiku õigused üürileandja pandiõigusele. See tähendab, et isik, kelle õigus üürileandja pandiõigusele eelneb, võib oma õiguse enne pandiõigust maksma panna ning kui vastava õiguse realiseerimine üürileandja pandiõiguse maksmapaneku välistab, siis ei saa üürileandja pandiõigust teostada. Kuid seda üksnes juhul kui esinevad § 305 lõikes 3 sätestatud eeldused ja kui vastav isik oma õiguse maksma paneb. Paragrahv 305 lõikes 3 sätestatud eelduste olemusest tuleneb, et vastavad eeldused saavadki ilmned üksnes siis, kui õigustatud isik talle kuuluva ja üürileandja pandiõigusele eelneva õiguse maksma paneb.

Suhteliselt lihtsamini käsitletav on see olukord, kui jutt käib asjast, mille suhtes üürileandja pandiõigus kehtib, kuid mis on omanikult varastatud, kadunud jne. Nende asjade puhul piisab kadumise või varguse objektiivsest tõendamisest ning sellest piisab täiesti, et tõendada, et pandiõiguse järjekohalt on omaniku omandiõigusest tagapool. Selle tagajärjel saab asja omanik asja oma valdusesse andmist nõuda. Mõiste varastatud kadunud jne on väga sarnane asjaõigusseaduses vallasasja heauskset omandamist välistavate eeldustega, seetõttu võib vastavate eelduste osas tutvuda ka AÕS § 95 lõike 3 suhtes loodud õigusõpetuse ja õigusemõistmisega.

¹⁹² seda seisukohta kinnitab ka § 306 lg 4, mis näeb ette, et üürnikule mittekuuluva asja suhtes lõpeb pandiõigus üksnes siis, kui esinevad teatud täiendavad eeldused

Keerulisem on üürnikule mittekuuluvate asjadega, sest nende asjade puhul eelneb kolmanda isiku õigus (asja omaniku omandiõigus) üürileandja pandiõigusele üksnes siis, kui üürileandja teadis või pidi teadma, et need asjad ei kuulu üürnikule. Siit tõusetud küsimus, mis hetke seisuga üürileandja poolset vastavate asjaolude teadmist või teadmapidamist hinnata tuleb. Teoreetiliselt võib selleks hetkeks olla nii pandiõiguse realiseerimise hetk (hetk, mil üürileandja saab otsese valduse asjale või hetk, mil üürileandja kasutab pandiõiguse realiseerimiseks omaabi või hetk, mil üürileandja esitab asja kinnisasjale tagasi toimetamise nõude) kui ka hetk, mil üürileandjal pandiõiguse realiseerimise õigus tekib (kui üürileandja pandiõigusega tagatud nõue üürniku vastu muutub sissenõuetavaks). Kolmandaks võimaluseks üürileandja teada saamise või teada saama pidamise hetke hindamiseks võib olla pandiõiguse tekkimise hetk (hetk, mil vallasasi kinnisasjale toimetati). Ilmselt kõige loogilisem oleks väita, et üürileandja poolset teadmist või teadma pidamist tuleb hinnata üürileandja poolse pandiõiguse teostama asumise hetke seisuga. Selleks hetkeks on moment, mil üürileandja asus teostama vastavaid sooritusi või tegusid, mille tegemise õigus talle pandiõiguse olemasolust omistus. Näiteks võttis vallasasja oma valdusesse või esitas kohtusse vastavasisulise hagi või kasutas omaabi vms. Üürileandja poolne teadaaamine, mis toimub peale pandiõiguse realiseerimisele asumist, pandiõiguse järjekohta mõjutada ei saa.

Antud juhul on oluline rõhutada, et kuigi meiega sarnase õiguskorraga riigi, Saksamaa, eraõigus tunneb Eesti üürileandja pandiõigusega sarnast instituuti, siis siin esineb siiski oluline erinevus. Saksa pandiõigus laieneb üksnes üürnikule kuuluvatele vallasasjadele.¹⁹³ Eestis sellist piirangut ei ole. Seetõttu on kolmandatele isikutele kuuluvate asjade suhtes üürileandja pandiõiguse teostamise küsimuste puhul Saksa õigusõpetuse ja õigusemõistmise sekundaarõiguse allikana rakendamine välistatud.

4.5. Vallaspandi sätete subsidiaarne kohaldamine

Paragrahv 305 lõike 4 kohaselt kohaldatakse üürileandja pandiõigusele asjaõigusseaduses vallaspandi kohta sätestatud, kui võlaõigusseaduse vastavas jaos sätestatud ei tulene teisiti. Võlaõigusseaduses on sätestatud küll see, millele üürileandja pandiõigus laieneb, samuti pandiõiguse lõppemise alused ja see, mis nõuded pandiõigusega tagatud on, kuid võlaõigusseadus ei reguleeri üürileandja pandiõiguse teostamisega seotud küsimusi (sisaldab üürileandja kaitseks kehtestatud spetsiifilisi erinorme – vt § 307). Üldine kord üürileandja pandiõiguse teostamiseks on sätestatud asjaõigusseaduses, vallaspandi regulatsioonis. Täpsemalt kuuluvad kohaldamisele eelkõige käsipandi sätted. Reeglina on käsipandi tekkimise eelduseks pandilepingu ja pandipidaja otsese valduse olemasolu. Üürileandja pandiõiguse puhul ei esine reeglina mitte kumbagi eespool nimetatutest. Üürileandja võib pandiõigust teostada pandiga koormatud asja võõrandamise teel. Selleks peab üürileandja pandiga koormatud asja avalikul enampakkumisel maha müüma. Selleks et asja maha müüa, peab üürileandja, praktilistel põhjustel, asja oma valdusesse saama. Pandiõiguse teostamise juurde reeglina omaabi kasutamise õigus ei kuulu. Üürileandja võib pandiõiguse teostamisel kasutada omaabi üksnes §-s 307 sätestatud juhtudel (kui üürnik tahab ära kolida või ruumides leiduvaid asju ära viia jne).

4.6. Üürileandja pandiõiguse efektiivsus

Siit tõusetub küsimus üürileandja pandiõiguse efektiivsusest nendel juhtudel, kui üürileandja üürniku suhtes omaabi kasutada ei tohi. Reeglina oleks meelevaldne eeldada, et üürileandja peab nii õõsel, kui ka päeval üüritud kinnisasja üle valvet, selleks, et pandiõigusega koormatud asjade äraviimist vältida. Teatud juhtudel on see siiski võimalik. Näiteks, kui üüritakse

¹⁹³ vrd BGB § 562

kaubanduskeskuses asuvat poodi ja kui kaubanduskeskuses korda valvavad turvamehed on üürileandja poolt palgatud, siis võib üürileandja anda turvameestele ülesande, et võlgu olev üürnik ei saaks pandiõigusega koormatud asju minema tassida. Juhul kui üürileandjal kontrolli pandiõigusega koormatud asjade üle ei ole ja kui vastava kontrolli organiseerimine kujuneks liiga kalliks, siis ilmneb üürileandja pandiõiguse efekt täite- ja pankrotimenetluses, kus üürileandja pandiõigus kui pandiõigus tagab üürileandjale muude õigustatud isikutega võrreldes teatud spetsiifilised eelised.

5. Dispositiivsus

Kuivõrd käesolev paragrahv reguleerib pandiõiguse ehk asjaõiguse olemust ja teket, siis laieneb sellele asjaõigusele omane *numerus claususe* põhimõte ja tühipiirang.¹⁹⁴ Sellest tulenevalt ei saa käesolevas paragrahvis sätestatud poolte kokkuleppega kõrvale kalduda.

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist kehtinud regulatsioon spetsiifilist üürileandja pandiõigust ette ei näinud. Küll aga nägi kuni 01.07.2003.a kehtinud asjaõigusseaduse § 320 ette kinnipidamisõiguse, mille teostamise eelduseks oli siiski see, et vallasasi on seaduslikult võlausaldaja valdusesse sattunud.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv rakendub ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud üürilepingutele.¹⁹⁵ Pandiõigus tekkis VÕSi jõustumise hetkest, juhul kui kõik vastavad tingimused olid täidetud ning peale VÕSi jõustumist võis asuda ka pandiõigust realiseerima.

§ 306. Pandiõiguse lõppemine

(1) Üürileandja pandiõigus lõpeb asja eemaldamisega üüritud kinnisasjalt, välja arvatud juhul, kui eemaldamine toimus üürileandja teadmata või kui üürileandja vaidles asja eemaldamisele vastu.

(2) Üürileandja ei või asja eemaldamisele vastu vaielda, kui eemaldamine vastab kinnisasja korrapärasele majandamisele või tavalisele elukorraldusele või kui allesjäävad asjad on üürileandjale piisavaks tagatiseks.

(3) Üürileandja pandiõigus lõpeb, kui üürnik annab talle oma kohustuste täitmise tagamiseks muu tagatise. Üürileandja pandiõigus asjale lõpeb, kui üürnik annab üürileandjale selle asja väärtuse ulatuses muu tagatise.

¹⁹⁴ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura, Õigusteabe AS 2004, lk 33

¹⁹⁵ VÕSRakS § 12 lõiked 1 ja 2

(4) Kui üürileandja saab üürilepingu kehtivusajal teada, et üürniku poolt ruumi toodud asjad ei kuulu üürnikule, ja ei ütle üürilepingut esimesel võimalusel üles, lõpeb pandiõigus neile asjadele.

1. Eesmärk

Käesolev paragrahv reguleerib pandiõiguse lõppemise aluseid.

2. Allikad

Üürileandja pandiõiguse lõppemine on BGB-s reguleeritud §-s 562a.

Austria õiguses reguleeritud üürileandja pandiõiguse lõppemise osas vt § 305 allikaid.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub kõikide §-s 305 sätestatud pandiõiguste suhtes.

4. Sisu

4.1. Üldist

Käesolevas paragrahvis sätestatakse üürileandja pandiõiguse lõppemise alused, kusjuures käesolev paragrahv ei reguleeri mitte üürileandja pandiõiguse kui sellise lõppemist (üürileandja pandiõigus kui selline lõpeb peale üürilepingu lõppemist) vaid pandiõiguse lõppemist konkreetsete asjade suhtes. Üürileandja pandiõiguse olemuse ja selle tekkealuste kohta vt § 305 kommentaare.

4.2. Olukorrad, millal pandiõigus ei lõpe

Üldreegli kohaselt lõpeb üürileandja pandiõigus siis, kui pandiõigusega koormatud asi kinnisasjalt eemaldatakse. Sellest on aga mitmeid erandeid. Üürileandja pandiõigus, asja kinnisasjalt eemaldamisest hoolimata, ei lõpe, kui asi eemaldati kinnisasjalt üürileandja teadmata. Sellisel juhul võib üürileandja teostada pandiõigust §-s 307 sätestatud viisil (vt § 307 kommentaare). Teiseks ei lõpe üürileandja pandiõigus kinnisasjalt eemaldamisest hoolimata ka siis, kui üürileandja asja eemaldamisele vastu vaidles. Oluline on rõhutada, et selleks, et üürileandja poolne vastuvaidlemine oleks pandiõiguse lõppemise välistamise aluseks, peab üürileandja poolne asja eemaldamisele vastuvaidlemine toimuma kooskõlas § 306 lõikes 2 sätestatuga. Teise lõike kohaselt ei tohi üürileandja asja eemaldamisele vastu vaielda, kui eemaldamine vastab kinnisasja korrapärasele majandamisele või tavalisele elukorraldusele või kui allesjäävad asjad on üürileandjale piisavaks tagatiseks. Juhul kui üürileandja vaidleb asja eemaldamisele vastu ilma, et ta oleks selleks õigustatud, siis vastuvaidlemine ei ole kehtiv ja pandiõigus lõpeb vastuvaidlemisest hoolimata.

4.3. Asja kinnisasjalt eemaldamise suhtes vastuväite esitamise alused

Alused, mil üürileandja võib asja kinnisasjalt eemaldamisele vastu vaielda (ja tagada sellega pandiõiguse edasikehtimine) on järgmised:

1. eemaldamine vastab kinnisasja korrapärasele majandamisele või tavalisele elukorraldusele: see, et üürileandjal on üüritud kinnisasjal asuvatele vallasasjadele pandiõigus, ei tähenda veel, et pandiõigus saaks üürnike majandustegevuse või elu seisma panna. Põhimõtteliselt võib üürnik üüritud kinnisasjal asuvate asjadega toimetada oma äranägemise järgi nii nagu pandiõigust ei olekski. Kui tavapärase majandamise raamesse jääb kogu lao tühjaksvedamine (näiteks üürniku majandustegevuse spetsiifikast lähtuvalt) siis ei saa üürileandja seda keelata. Seega saab üürnik üürileandja poolse vastuvaidlemisele esitada vastuväite nii, kui ta tõendab, et eemaldamine on tavaline (kuulub tavapärase majandustegevuse hulka või tavalise elukorralduse hulka).
2. allesjäävad asjad on üürileandjale piisavaks tagatiseks. Oluline on rõhutada, et üürileandja pandiõigus kehtib ka siis, kui üürileandjal ei ole üürniku suhtes sissenõutavaid nõudeid (ka siis, kui üürnik on kõik kohustused üürileandja ees nõuetekohaselt täitnud). Seega ei tähenda üürileandja sissenõutavate nõuete puudumine seda, et üürnik võiks kogu kinnisasja käesolevale alusele tuginedes vallasasjadest tühjaks teha (vähemalt käesolev säte ei anna selleks üürnikule piisavat alust). Piisava tagatise suuruse hindamisel tuleb esiteks vastata küsimusele, et kui suures rahalises ulatuses nõuete tagatus on piisav. Siin tuleb tugineda § 305 lõikele 1, kus on sätestatud, millised nõuded üürileandja pandiõigusega tagatud on: pandiga on tagatud jooksva ja sellele eelneva aasta üüri nõuded, samuti hüvitisnõuded (§ 305 lg 1 lause 2). Pandiõigusega tagatud üüritasu nõuete summa saab sellisel viisil kindlaks määrata. Abstraktseks jäävad võimalikud hüvitisnõuded, sest hüvitisnõuete all tuleb mõista kõikvõimalikke üürisuhtest tulenevaid hüvitisnõudeid, mis üürileandjal üürniku suhtes võivad tekkida. Elkõige tuleks hüvitisnõuete all mõista üürniku poolsest võimalikust asja kahjustamisest tulenevaid nõudeid, samuti asja mitteõigeaegsest tagastamisest tulenevaid nõudeid (§ 335), samuti nõudeid, mida kolmandad isikud üürileandja vastu üürniku tegevuse tõttu maksma panna saavad. Seega tuleks kokku arvestada, kui suures ulatuses võib üürnik jooksva ning sellele eelneva aasta eest üüritasu osas üürileandjale võlgu jääda, samuti tuleb mõistlikult hinnata, kui suured võivad olla üürileandja poolsed kahjuhüvitisnõuded. Nende kahe suuruse liitmisel saab teada summa, mis peab olema tagatud. Juhul kui üüritud kinnisasjale jäävate asjade väärtus käsitletud summat katab, siis üürileandja asjade eemaldamisele vastu vaielda ei tohi.

4.4. Muu tagatise andmine

Kolmas lõige käsitleb täiendavaid pandiõiguse lõppemise aluseid. Juhul kui teises lõikes sätestatud aluseid ei esine – pandiõigusega koormatud vallasasja kinnisasjalt eemaldamine toimub korrapäraselt majandamist või tavalist elukorraldust ületavalt, siis võib üürileandja asja kinnisasjalt eemaldamisele vastu vaielda. Kui üürnik aga asja eemaldamist siiski soovib, siis võib ta anda üürileandjale muu tagatise. Kolmas lõige sisaldab kahte erinevat alust. Esimene lause räägib kohustuse täitmise tagamiseks muust tagatisest. Siin tuleb jällegi hinnata kohustuse suurust (vt eelmises lõikes käsitletud). Teine lause käsitleb aga asja väärtuse ulatuses muu tagatise andmist. Seega, kui üürnik soovib kinnisasjalt eemaldada konkreetset asja, võib ta, üürileandja poolse eemaldamisele vastuvaidlemise korral anda üürileandjale samaväärse tagatise. Samaväärseks tagatiseks võivad olla kõikvõimalikud nii võlaõiguslikud kui ka asjaõiguslikud tagatised. Kusjuures samaväärsust tuleb hinnata tagatise realiseeritavuse ja tagatisest tuleneva õiguskindluse alusel.

Väärtuslike esemete kinnisasjalt eemaldamisel oleks soovitatav hoolitseda selle eest, et üürileandja eemaldamisest teada saaks. Seda võiks järgida näiteks siis, kui üürnik kolib üüritud kinnisasja lepingu kehtivuse ajal tühjaks. Paragrahv 306 lõikes 2 sätestatud piiridesse jäävate asjade eemaldamiste korral ei pea üürnik muretsema, sest üürileandjal ei oleks nii või teisiti asja(de) eemaldamisele vastuvaidlemise õigust.

4.5. Pandiõiguse lõppemine kolmandatele isikutele kuuluvate asjade suhtes

Üheks üürileandja pandiõiguse lõppemise aluseks on ka see, kui üürileandja saab lepingu kehtivuse ajal teada, et üürniku poolt ruumi toodud asjad ei kuulu üürnikule, kuid ei ütle üürilepingut esimesel võimalusel üles. Nimetatud alusel lõpeb üürileping siis, kui üürileandja üürilepingu ülesütlemiseks esimese võimaliku ülesütlemise aluse, asjade üürnikule mittekuuluvusest teades, mööda laseb. Paragrahv 306 lõige 4 ei anna iseseisvat üürilepingu ülesütlemisalust. Seega peab üürilepingu ülesütlemisalust tulenema mujalt – kas seadusest või lepingust. Oluline on rõhutada, et kõnesoleval alusel pandiõiguse lõppemise eelduseks on see, et üürileandja konkreetse asja üürnikule mittekuuluvusest teadis. Seega peab huvitatud isik tõendama kahte asja: et üürileandja asja üürnikule mittekuulumisest teadis (1), et üürileandja ei oelnud üürilepingut peale vastavast asjaolust teadasaamist esimesel võimalusel üles (2). Viimase asjaolu tõendamise juures peab huvitatud isik ära näitama, et üürileandjal oli üürilepingu ülesütlemisõigus (tuleb tõendada üürilepingu ülesütlemise õiguslike eelduste olemasolu).

5. Dispositiivsus

Käesolev paragrahv reguleerib pandiõigusega seonduvat. Pandiõiguse puhul on tegemist asjaõigusega. Asjaõiguste puhul kehtib *numerus claususe* põhimõte ja tüübipiirang, millest tulenevalt ei saa asjaõiguse sisu muuta.¹⁹⁶

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist kehtinud õigus üürileandja pandiõigust ei reguleerinud.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv kehtib kõikide kinnisasja üürilepingute puhul, mille raames pandiõigus tekkis, sh ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud üürilepingute puhul. Selles osas vt § 305 kommentaare.

§ 307. Pandiõiguse teostamine

(1) Kui üürnik tahab ära kolida või ruumides leiduvaid asju ära viia, võib üürileandja asju kinni pidada ulatuses, mis on vajalik tema nõuete täitmise tagamiseks. Üürileandja võib oma pandiõiguse teostamiseks kasutada omaabi.

¹⁹⁶ Pärna, P., lk 33

(2) Kui asjad eemaldatakse kinnisasjalt üürileandja teadmata või hoolimata sellest, et üürileandja vaidles sellele eelnevalt vastu, võib üürileandja nõuda asjade väljaandmist ruumi tagasi toimetamiseks. Kui üürnik on ära kolinud, võib üürileandja nõuda eemaldatud asjade valduse endale üleandmist.

(3) Pandiõigus lõpeb ühe kuu möödumisel asja eemaldamisest teada saamisest üürileandja poolt, kui üürileandja ei ole enne seda esitanud asja väljanõudmiseks hagi kohtusse.

1. Eesmärk

Käesolev paragrahv reguleerib üürileandja pandiõiguse teostamist. Siin sätestatakse erisused, mis asjaõigusseaduses sätestatud käsipandi realiseerimisega võrreldes kehtivad.

2. Allikad

Üürileandja omaabi kasutamise õigus ja pandiõigusega koormatud asjade suhtes nõudeõigus on BGB-s reguleeritud §-s 562b. Pandiõiguse välistamine tagatise andmisega on reguleeritud BGB §-s 562c.

Austria õiguses reguleerib üürileandja pandiõiguse teostamist ABGB § 1101.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv kehtib kõikide §-s 305 sätestatud pandiõiguste suhtes.

4. Sisu

4.1. Üldist

Käesolev paragrahv käsitleb spetsiifilisi lisaõigusi, mida üürileandja pandiõigusega seoses omab. Lisaks käesolevas paragrahvis sätestatud õigustele on üürileandjal pandiõigusega seoses ka kõik muud õigused, mis vallaspandiõigusest tulenevalt on (selles osas vt asjaõigusseaduses ja näiteks pankrotiseaduses¹⁹⁷ ja täitemenetluse seadustikus sätestatud).

Esiteks on üürileandjal pandiõigusega koormatud asjade kinnipidamisõigus. Kinnipidamisõigus kehtib juhul, kui üürnik tahab ära kolida või ruumides leiduvaid asju ära viia. Üürileandjal ei ole kinnipidamisõigust juhul kui üürnik annab üürileandjale teise tagatise (vt § 306 lg 3 – sellisel juhul konkreetse asja suhtes pandiõigus lõpeb) või kui üürileandjal ei ole õigust asja eemaldamisele vastu vaielda (§ 306 lg 1 – sest ka siis konkreetsete asjade suhtes pandiõigus lõpeb). Samuti ei või üürileandja pandiõigust teostada § 306 lõikes 4 sätestatud juhul (hetkest, mi üürileandja peale asja üürnikule mittekuluvusest teada saamist laseb esimese üürilepingu ülesütlemise võimaluse mööda). Üürileandja ei või oma pandiõigust teostada ka § 305 lõikes 3 sätestatud asjaolude korral. Nimetatud sätte kohaselt eelnevad teatud juhtudel kolmandate isikute õigused (sh ka omandiõigus) üürileandja pandiõigusele. Juhul kui kolmanda isiku õiguse teostamine eeldab asja kinnisasjalt eemaldamist, siis peab üürileandja pandiõiguse teostamine vastava kolmanda isiku õiguse ees taanduma. Kolmanda isiku õiguse üürileandja pandiõigusele eelnemine võib

¹⁹⁷ RT I 2003, 17, 95; 2006, 7, 42

tähendada seda, et üürileandja ei tarvitsegi oma õigust teostada saada, seda siis, kui kolmanda isiku õiguse teostamine pandiõiguse teostamist ei võimalda (näiteks siis, kui kolmanda isiku õiguseks on omandiõigus konkreetsele asjale, seevastu, kui kolmanda isiku õiguseks on samuti pandiõigus asjale, siis saavad nii üürileandja kui ka kolmas isik neile kuuluvaid pandiõigusi teostada).

4.2. Kinnipidamisõigus

Paragrahv 307 lõikest 1 tulenev kinnipidamisõigus tähendab seda, et üürileandja võib keelata üürnikule üürileandja pandiõigusega koormatud asjade kinnisasjalt eemaldamise. Kinnipidamine ei tähenda, et üürileandja võiks pandiõigusega koormatud asju kinnisasjalt ära, kuskile hoiule viia. Kinnipidamisõigus tähendab üksnes õigust nõuda, et pandiõigusega koormatud asjad asuksid üüritud kinnisasjal. Üksnes § 307 lõike 2 teises lauses sätestatud juhul võib üürileandja nõuda, et asjad antaks üürileandja valdusesse. Kusjuures üürileandja võib kinnipidamisõiguse teostamisel kasutada ka omaabi. Omaabi mõiste on sätestatud asjaõigusseaduse §-s 41. Omaabi kasutamise õigus tähendab seda, et üürileandja võib kinnipidamisõiguse teostamiseks kasutada jõudu. Jõu kasutamisel ei tohi ületada hädakaitse piire. Oluline on rõhutada, et omaabi kasutamine peab olema AÕS § 41 lõike 2 kohaselt asja äraviimisega ajalises seoses. See tähendab, et üürileandja võib kinnipidamisõiguse teostamisel kasutada jõudu üksnes siis, kui ta satub äraviimisele peale või asub üüritud kinnisasjalt asja ära viivat isikut jälitama. Kui üürileandja avastab asja äraviimise hiljem, selliselt, et AÕS § 41 lõikes 2 sätestatud ajaline seos on juba katkenud, siis enam jõudu tarvitada ei tohi.

Praktikas on tõusetunud küsimus sellest, millal üürileandja oma pandiõiguse teostamiseks omaabi kasutada võib (§ 307 lg 1 lause 2). Loomulikult ei ole üürileandjale omistatud omaabi rakendamise õigus absoluutne ja piirideta. Oluline on rõhutada, et üürileandja võib omaabi tarvitada üksnes siis, kui üürnik tahab ära kolida või ruumides leiduvaid asu ära viia. Kusjuures ka siis peab omaabi tarvitamine olema asja äraviimisega ajalises seoses. See tähendab, et peale asja üüritud kinnisasjalt eemaldamist ei või üürileandja asja jõuga tagasi viia.

4.3. Asjade ruumi tagasi toimetamise nõue

Kui asjad eemaldatakse kinnisasjalt üürileandja teadmata või hoolimata sellest, et üürileandja vaidles sellele eelnevalt vastu, võib üürileandja nõuda asjade väljaandmist ruumi tagasi toimetamiseks. Seega ei ole üürileandjal õigust nõuda asjade oma valdusesse andmist. Üürileandja pandiõigus hõlmab üksnes üürileandja õigust nõuda, et pandiõigusega koormatud asjad asuksid üüritud kinnisasjal. Isegi siis, kui üürnik on pandiõigusest tulenevaid kohustusi rikkunud, ei või üürileandja muud, kui asjade üüritud kinnisasjale tagasitoimetamist nõuda. Kui üürnik on asjad juba kinnisasjalt ära toimetanud, siis üürileandja enam omaabi kasutada ei või ning kui kohtuväline asjade kinnisasjale tagasi toimetamise nõue tulemusi ei anna, võib üürileandja esitada asja kinnisasjale tagasi toimetamise hagi (hagi tagamise raames võib taotleda kohese õiguskaitse rakendamisenä kōnealuste asjade arestimist). Üksnes siis, kui üürnik on ära kolinud, võib üürileandja nõuda eemaldatud asjade valduse endale üleandmist. Muudel juhtudel piirdub üürileandja nõue üksnes asjade üüritud kinnisasjale tagasi toimetamise nõudega. Üürileandja pandiõigus on seega efektiivne siis, kui üüritud ruum asub territooriumil, mille üle suudab üürileandja efektiivselt kontrolli teostada (näiteks kaubanduskeskus, mille valvet organiseerib üürileandja). Muudel juhtudel omab üürileandja pandiõigus efektiivsust eelkõige täite- ja pankrotimenetluses.

4.4. Pandiõiguse lõppemise täiendav alus

Üürileandjal on asja kinnisasjale tagasi toimetamise nõudmiseks, üürniku ärakolimise korral ka üürileandja valdusesse andmise nõudmiseks aega üks kuu. Kui üürileandja asja eemaldamisest teada saamisest alates ühe kuu jooksul ei ole esitanud asja välja andmise nõuet, siis pandiõigus lõpeb. Antud juhul ei ole tegemist aegumistähtajaga, vaid õigust lõpetava tähtajaga. Seega peaks kohus enne asja väljaandmise nõude rahuldamist kontrollima ka seda, kas pandiõigus üleüldse kehtis. Seda eeldusel, et asja eemaldamisest on möödunud vähemalt üks kuu.

5. Dispositiivsus

Käesolev paragrahv reguleerib pandiõigusega seonduvat. Pandiõiguse puhul on tegemist asjaõigusega. Asjaõiguste puhul kehtib *numerus claususe* põhimõte ja tüübipiirang, millest tulenevalt ei saa asjaõiguse sisu muuta.¹⁹⁸

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi kehtinud regulatsioon üürileandja pandiõigust ette ei näinud.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv rakendub kõikide §-s 305 sätestatud üürileandja pandiõiguste suhtes.

§ 308. Tagatisraha

(1) Eluruumi üürilepinguga võib ette näha, et üürnik maksab lepingust tulenevate nõuete tagamiseks üürileandjale tagatisraha kuni kolme kuu üüri ulatuses. Üürnik võib tagatisraha maksta kolme kuu jooksul võrdsetes osades. Esimene osa tuleb maksta pärast üürilepingu sõlmimist.

(2) Tagatisraha peab üürileandja hoiustama krediidasutuses oma varast eraldi vähemalt kohaliku keskmise intressiga. Intress kuulub üürnikule ja suurendab tagatisraha.

(3) Üürnik võib nõuda tagatisraha tagastamist, kui üürileandja ei ole kahe kuu jooksul pärast üürilepingu lõppemist teatanud oma nõudest üürniku vastu.

1. Eesmärk

Käesolev paragrahv annab eluruumi üürileandjale õiguse tagatisraha maksmises kokkuleppimiseks.¹⁹⁹ Käesolevas paragrahvis sätestatakse ka nõuded, mida pooled saavad tagatisraha suhtes maksta panna.

¹⁹⁸ Pärna, P., lk 33

¹⁹⁹ ilma vastava sätteta ei oleks vastavad kokkulepped § 275 tõttu lubatavad

2. Allikad

Käesolevale paragrahvile vastav regulatsioon on BGB-s § 551 lõigetes 1- 3.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub eluruumi üürilepingute suhtes.

4. Sisu

4.1. Üldist

Käesolev paragrahv kehtib üksnes eluruumi üürilepingu suhtes. See ei tähenda mitte seda, et muude üürilepingute puhul ei võiks tagatisraha maksmises kokku leppida, vaid seda, et muude üürilepingute puhul käesolevast paragrahvist tulenevad erisused ei kehti. Seega ei kohaldu muudele üürilepingutele ka teise ja kolmanda lõike sätted. Selleks, et üürnikul tagatisraha maksmise kohustus tekiks, peavad lepingupooled selles üürilepingu raames kokku leppima. Põhimõtteliselt võivad lepingupooled tagatisraha maksmises kokku leppida ka peale üürilepingu sõlmimist. Teatud juhtudel võib olla oluline, kas üürniku poolt üürileandjale makstud raha on tagatisraha või muu tagatis. Vahetegu on oluline eelkõige seetõttu, et kas üürniku poolt üürileandjale makstud rahale laieneb käesolevast paragrahvist tulenev režiim või mitte. Eluruumi üürilepingu puhul tuleks teistsuguse kokkuleppe puudumisel siiski eeldada, et kui üürnik maksab üürileandjale oma kohustuste täitmise tagamiseks rahasumma, et siis on tegemist tagatisrahaga ja et sellisel juhul kohalduvad käesolevast paragrahvist tulenevad erisused. Praktikas on siiski üsna tavaline, et pooled ei rakenda tagatisraha vaid, et üürnik ja üürileandja lepivad kokku, et tähtajalise üürilepingu puhul tuleb üür kogu perioodi eest ette maksta. Seega tuleb otsustada, kas üürniku poolt makstud raha oli tagatisraha või ettemakstud üür. Muude tagatise liikide puhul tuleks lähtuda eeldusest, et kui poolte kokkuleppest tagatise olemus ei tulene, siis on tegemist tagatisrahaga.

Tagatisraha tagab kõiki kõikvõimalikke üürileandja üürilepingust tulenevaid nõudeid üürniku vastu. Tagatisraha ei taga lepinguväliseid nõudeid. Selleks et otsustada, kas üürileandja saab tagatisraha arvel üürilepingust tuleneva nõude tasaarvestada, tuleb hinnata, kas vastav nõue on olemas ja kas tegemist on üürilepingust tuleneva nõudega. Tasaarvestus toimub üldosas sätestatud alustel ja korras.

4.2. Tagatisraha suurus

Tagatisraha ei või võtta mitte rohkem kui kolme kuu üüri ulatuses. Praktikas on tõusetunud küsimus, kas tagatisraha suuruse määramisel tuleb lähtuda üksnes üürist või võib antud kontekstis tagatisraha hulka arvata ka kolme kuu kõrvalkulude summa. Normi eesmärgist tulenevalt võib tagatisraha suuruse määramisel arvestada ilmselt ka kõrvalkulusid. Tagatisraha eesmärgiks on kaitsta üürileandjat võimalike üürnikupoolsete lepingurikkumiste eest. Eelkõige mittemaksmise aga ka muude rikkumiste (näit eluruumi kahjustamine) eest. Ilmselt võib eeldada, et kui üürnik jääb võlgu üürileandjale üüri eest, jätab ta tasumata ka kõrvalkulude eest. Teatud üürilepingute puhul on kõrvalkulud arvestatava suurusega ja üür on selle võrra väiksem. Eespool toodust tulenevalt tuleks ilmselt asuda seisukohale, et tagatisraha suuruse määramisel võiks arvesse võtta ka kolme kuu kõrvalkulud.

4.3. Tagatisraha maksmise kord

Juhul kui eluruumi üürilepingu pooled tagatisraha maksmisses kokku lepivad, võib üürnik maksta selle rahasumma kolme kuu jooksul. Seda isegi siis, kui eluruumi üürilepingu pooled lepivad lepingus teisiti kokku (teistsugune kokkulepe oleks § 275 tõttu tühine). Kolme kuu jooksul maksmise õigus ei tarvitse omada erilist praktilist tähendust. Juhul kui eluruumi üürileandja eirab teadlikult üürniku kolme kuu jooksul maksmise õigust ning teatab eluruumi üürnikule, et sõlmib temaga eluruumi üürilepingu vaid siis, kui üürnik kogu tagatisraha koheselt ära maksab, siis ei jää eluruumi üürnikul üle muud kui valida, kas vastav üürileping sõlmida või mitte. Kolme kuu möödudes ei saa eluruumi üürnik isegi mitte kogu tagatisraha kohese maksmise kokkuleppe tühisusele tugineda, sest tagatisraha kohese maksmise kokkulepe ei muuda tagatisraha kui sellise maksmise kohustust tühiseks. Kuid kui eluruumi üürileandja nõuab, võlaõigusseadust eirates eluruumi üürnikult näiteks kuue kuu tagatisraha, siis võib üürnik lepingu kehtivuse ajal, ka peale vastava summa tasumist üürileandjalt tagatisraha kokkuleppe osalise tühisuse tõttu vastava osa tagastamist nõuda.

4.4. Tagatisraha hoiustamine

Teine lõige reguleerib tagatisraha hoidmise korda. Tagatisraha vastaval viisil hoidmise kord tähendab eelkõige seda, et eluruumi üürileandja ei või tagatisraha kasutada ega seda ära kulutada vaid vastav rahasumma peab igal hetkel krediidasutuses olemas olema. Eluruumi üürileandja ei või tagatisrahaga kontost tulenevaid nõudeid ka pantida. Eraldi hoidmise nõue on täidetud näiteks siis, kui üürileandja avab vastava raha jaoks eraldi arve või kui üürileandja vastava rahasumma oma arvel eristab. Eristatus sõltub kindlasti ka krediidasutuste tehnilistest võimalustest. Eristatus peab kindlasti tagama ka intressi eristamise võimaluse. Tagatisraha hoidmise kohustuse rikkumine annab eluruumi üürnikule üürileandja suhtes lepingurikkumisest tulenevate õiguskaitsevahendite rakendamise õiguse.

4.5. Tagatisraha tagastamine

Käesoleva paragrahvi kolmas lõige annab eluruumi üürileandjale võimaluse kontrollida ega üürnik ei ole üürileandjale nõ varjatud kahju tekitanud. Eluruumi üürilepingu lõppemisel saab üürileandja kontrollida vaid teatud lepingust tulenevate nõuete puudumist. Näiteks saab üürileandja kontrollida ega üürnik ei ole jätnud üüri või kõrvalkulusid maksmata. Üürniku poolset asja tagastamise kohustuse täitmist saab üürileandja kontrollida üldjoontes. See, et eluruumi üürnik annab eluruumi lepingu lõppedes üle, ei tähenda veel seda, et vastava eluruumi puhul ei võiks hiljem ilmned varjatud puudusi. Samuti võib kolmandal isikul olla üürniku tegevusest tulenevalt üürileandja vastu nõudeid. Näiteks näeb korteriomandiseaduse § 11 lõige 1 ette selle, milliseid mõjutusi korteriomandi (nii reaalosa kui ka kaasomandi) kasutamisel teha võib. Sama paragrahvi teise lõike kohaselt on korteriomani kohustuseks tagada, et § 11 lõike 1 punktides 1 ja 2 sätestatud kohustusi täidaksid ka näiteks üürnikud. Need näited viitavad sellele, et kolmandal isikul võib tekkida üürniku poolse tegevuse tagajärjel nõue üürileandja vastu. Selleks, et eluruumi üürileandja saaks kontrollida kõikide vastavate varjatud puuduste ja ka nõuete puudumist, näebki seadusandja ette, et eluruumi üürnik võib tagatisraha tagastamist nõuda alles siis, kui eluruumi üürileandja ei ole oma nõudest eluruumi üürniku vastu teatanud kahe kuu jooksul. Kui eluruumi üürileandja peaks kahe kuu jooksul üürniku vastu suunatud nõudest teatama, ei saa eluruumi üürnik tagatisraha tagastamist nõuda. Selleks, et lükata eluruumi üürniku poolne tagatisraha tagastamise nõue edasi, piisab kui üürileandja teatab eluruumi üürnikule, et tal on üürniku suhtes, üürilepingust tulenev, varaline nõue. Eluruumi üürileandja ei pea seda nõuet kahe kuu jooksul ei kohtus hagama ega üürikomisjonis nõudma. Eluruumi üürniku poolse nõude esitamise õiguse

edasilükkamiseks piisab, kui üürileandja suudab ära tõendada, et ta esitas üürnikule kahe kuu jooksul nõude. Nõude esitamine on ühepoolse tahteavalduse tegemine üürnikule (selles osas vt ka TsÜS § 69). Juhul kui eluruumi üürnik üürileandja poolse nõudega ei nõustu, võib ta tagatisraha väljanõudmiseks esitada kohtusse või üürikomisjoni vastavasisulise hagi või nõude.

5. Dispositiivsus

Käesolevas paragrahvis sätestatud eluruumiüürniku kahjuks kõrvalekalduvad kokkulepped on tühised.²⁰⁰

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist kehtinud regulatsioon eluruumi üürilepingu puhul kohaldatava tagatisraha osas erinorme ette ei näinud.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolevat paragrahvi kohaldatakse ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud eluruumi üürilepingute suhtes.²⁰¹ Selle praktiline tagajärg ilmneb ilmselt siis, kui üürnik ja üürileandja on eluruumi üürilepingu puhul leppinud kokku käesolevas paragrahvis lubatud suuremas tagatisrahas. Sellisel juhul võib üürnik nõuda osa tagatisraha tagastamist.

5. jagu

Üürilepingu kestus ja lõppemine

§ 309. Üürilepingu kestus

(1) Tähtajaline üürileping lõpeb tähtaja möödumisega, kui lepingut ei ole varem erakorraliselt üles öeldud. Tähtajatu üürilepingu võivad nii üürnik kui üürileandja käesolevas peatükis sätestatud järgides üles öelda.

(2) Üürilepingust taganemine on lubatud ainult käesolevas peatükis sätestatud juhtudel.

(3) Kokkulepe, mille kohaselt eluruumi üürileandjal on õigus tähtajatu üürileping üles öelda muul kui käesolevas seaduses nimetatud alusel, on tühine.

(4) Kui eluruumi üürileping on sõlmitud äramuutva tingimusega, loetakse, et tingimuse saabumisega muutub üürileping tähtajatuks. Tingimuse saabumisel võib üürileandja lepingu käesoleva seaduse §-s 312 sätestatud tähtaega järgides üles öelda.

²⁰⁰ § 275

²⁰¹ VÕSRakS § 12 lõiked 1 ja 2

1. Eesmärk

Käesolevas paragrahvis sätestatakse üürilepingute lõppemist puudutavad põhimõtted. Käesolevast paragrahvist tuleneb, millal lõpeb tähtajaline üürileping ja millal tähtajatu. Siin on sätestatud ka see, millal saab üürilepingut erakorraliselt üles öelda. Sellest paragrahvist tuleneb ka piirang, mille kohaselt saab üürilepingust taganeda üksnes käesolevas paragrahvis sätestatud juhul.

Käesoleva paragrahviiga nähakse ette eluruumi üürniku täiendav kaitse, piirates tähtajatu eluruumi üürilepingu puhul üürileandja ülesütlemisõigust üksnes VÕSis sätestatud alustega. Eluruumi üürnikule pakutakse täiendavat kaitset ka olukorras, kus üürileping sõlmitakse äramuutva tingimusega. Selle normi eesmärgiks on vältida olukorda, kus eluruumi üürileping lõpeb üürniku jaoks ootamatult.

2. Allikad

See, et tähtajalise üürilepingu tähtaja möödumisel üürileping lõpeb, on BGB-s sätestatud § 542 lõikes 2. Üürileandjale eluruumi üürilepingust taganemise õigust andvatele kokkulepetele tuginemise piirangud näeb BGB-s ette § 572 lg 1. Üürileandjale eluruumi üürilepingu puhul äramuutvale tingimusele tuginemise piirangud on sätestatud BGB §-s 572 lõikes 2.

Tähtajalise üürilepingu lõppemist reguleerib Austria õiguses ABGB § 1113.

Ruumide üürilepingu lõppemist reguleerib Austria õiguses MRG § 29.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub kõikide üürilepingute suhtes. Lõiked 3 ja 4 rakenduvad eluruumi üürilepingute suhtes.

4. Sisu

4.1. Üürilepingu lõppemise alused

Käesolevas paragrahvis on sätestatud üürilepingu lõppemise üldised printsiibid. Eelkõige tuleneb käesolevast paragrahvist, et tähtajaline üürileping kehtib kuni tähtaja lõppemiseni ja tähtajatu üürileping on ükskõik kumma üürilepingu poole poolt igal ajal lõpetatav. Lepingu lõpetamisel tuleb järgida seaduses sätestatud eeldusi ja ülesütlemiskorda. Erandlikult võib nii tähtajalise kui ka tähtajatu üürilepingu erakorraliselt üles öelda. Üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks peab esinema õiguslik alus. Vastav õiguslik alus võib tuleneda seadusest samuti võivad üürilepingu pooled erakorralise ülesütlemise alused ka lepingus määratleda. Siiski on tühine kokkulepe, mille kohaselt on eluruumi üürileandjal õigus tähtajatu üürileping üles öelda muul kui võlaõigusseaduses nimetatud alusel. Muude üürilepingute puhul see piirang ei kehti ja pooled on vabad seaduses sätestatud ülesütlemisalustele täiendavaid aluseid kokku leppima. Käesolevas paragrahvis sätestatud alustele lisaks võib üürileping lõppeda ka muudel võlasuhte lõppemise alustel.²⁰²

²⁰² vt §-d 186 jj

4.2. Üürilepingust taganemine

Üürilepingust taganemine on lubatud ainult käesolevas peatükis sätestatud juhtudel. Ainukeseks, üürilepingust taganemist lubavaks õiguslikuks aluseks on § 277 lõige 1. Muudel juhtudel on taganemine välistatud. See tähendab, et muudel juhtudel on üürilepingu lõpetamine võimalik eelkõige lepingu ülesütlemise teel (kõne alla võib tulla näiteks ka üürilepingu lõppemine lepingupoole surma korral, selles osas vt § 320). Vastav piirang taganemise osas kehtib lisaks eluruumi üürilepingutele ka muude üürilepingute suhtes. Selle piirangu mõtteks on välistada korrektselt täidetud aja eest kasutuseeliste tagastamise kohustus, mis lepingust taganemise korral muidu paratamatult kaasneks.

4.3. Äramuutva tingimusega eluruumi üürileping

Neljas lõige sisaldab endas eluruumi üürniku jaoks täiendavat kaitset. Nimelt „pehmendab“ vastav säte äramuutva tingimusega sõlmitud eluruumi üürilepingu lõppemist. Näiteks, kui eluruumi üürilepingu kehtivus seatakse sõltuvusse teatud asjaolust. Näiteks, kui eluruumi üürnik ja üürileandja lepivad eluruumi üürilepingus kokku selles, et eluruumi üürileping lõpeb siis, kui üürileandja peaks saama töökoha sinna linna, kus välja üüritud eluruum asub, siis vastavasse linna töökoha saamisega eluruumi üürileping ei lõpe, vaid muutub tähtajatuks. Selle seadusesätte tagajärjeks on see, et eluruumi üürnik ei pea üürileandja töökoha saamisel koheselt välja kolima (üürilepingu lõppemisega langeb eluruumi üürnikul eluruumi kasutamise õiguslik alus ära), vaid üürileandja peab eluruumi üürilepingu eraldi üles ütleva ning peab sellest vähemalt kolm kuud ette teatama. Kõnealune säte (§ 309 lg 4) annab eluruumi üürnikule kindluse, et üürileping ei lõpe eluruumi üürniku teadmata, vaid lõpeb alles siis, kui üürileandja on sellest üürnikku seaduses sätestatud viisil teavitanud. Samuti saab eluruumi üürnik selle kindluse, et ta võib arvestada, et sellest hetkest alates, kui üürileandja talle lepingu ülesütlemisest teatab, on tal veel kolm kuud aega vastavat eluruumi kasutada.

5. Dispositiivsus

Käesolevas paragrahvis sätestatud ei saa lepingupoole kokkuleppega kõrvale kalduda. Küll aga võivad üürilepingu pooled näha ette kokkuleppelisi üürilepingu ülesütlemise aluseid. Eluruumi üürilepingu puhul ei ole see §-st 275 tulenevalt siiski võimalik.

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist reguleerisid eluruumi üürilepingute lõppemist elamuseaduse §-d 51 jj ja rendislepingute lõppemist §-d 17 jj.

Eluruumi üürileping lõppes tähtaja möödumisel. Leping võis lõppeda poolte kokkuleppel, üürniku või üürileandja algatusel, valla- või linnavalitsuse nõudel ning eluruumi sundvõõrandamise korral. Nendele alustele lisaks lõppes üürileping või see võidi lõpetada ka kohustise lõppemise ja lõpetamise üldistel alustel.²⁰³

²⁰³ ES § 51

Rendiseaduse kohaselt lõppes rendileping siis, kui oli möödunud lepingu tähtaeg, kui renditud vara hävines või muutus kasutuskõlbmatuks või kui rentnik ostis selle välja või kui rendile antud kinnisasi sundvõõrandati. Ühe poolse nõudmisel võis rendilepingut lõpetada üksnes seaduses sätestatud või lepingus ette nähtud alustel ja korras.²⁰⁴ Määramatuks ajaks sõlmitud rendilepingu võis kumbki lepingupool igal ajal lõpetada, teatades sellest kolm kuud ette.²⁰⁵

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv rakendub ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud üürilepingute suhtes, olukorras, kus vastav üürileping lõpeb peale VÕSi jõustumist.

§ 310. Tähtajalise üürilepingu pikenemine

(1) Kui pärast üürilepingu tähtaja möödumist jätkab üürnik asja kasutamist, loetakse, et üürileping on muutunud tähtajatuks, kui üürileandja või üürnik ei avalda teisele lepingupoolle kahe nädala jooksul teistsugust taht. Avaldamise tähtaeg hakkab üürniku jaoks kulgema üürilepingu tähtaja möödumisest, üürileandja jaoks aga ajast, mil ta sai teada, et üürnik jätkab asja kasutamist.

(2) Kui vähemalt kaheks aastaks sõlmitud eluruumi üürilepingu puhul kumbki lepingupool ei teata vähemalt kaks kuud enne tähtaja möödumist, et ta ei soovi lepingu pikenemist, muutub üürileping tähtaja möödumisel tähtajatuks.

1. Eesmärk

Käesoleva normi eesmärgiks on sätestada üürniku ja üürileandja vaheline õigussuhe olukorras, kus nendevahelise tähtajalise üürilepingu tähtpäev saabub. Reeglina peaks tähtpäeval üürileping lõppema, kuid kui pooled jätkavad üürilepingu täitmist, siis on oluline, et milline õigussuhe poolte vahel kehtib.

2. Allikad

Käesolevale paragrahvile vastav regulatsioon on BGB-s sätestatud §-s 545.

Üürilepingu pikenemine Austria õiguses on reguleeritud ABGB §-des 1114 ja 1115.

Ruumide üürilepingu pikenemist reguleerib Austria õiguses MRG § 29.

3. Rakendusala

Käesoleva paragrahvi esimene lõige rakendub kõikide tähtajaliste üürilepingute suhtes. Teine lõige rakendub vähemalt kaheks aastaks sõlmitud eluruumi üürilepingute suhtes.

²⁰⁴ vastavad seadusest tulenevad alused olid sätestatud rendiseaduse §-des 18 ja 19

²⁰⁵ rendiseaduse § 17

4. Sisu

4.1. Tähtajaliste üürilepingute pikenemine

Kui eelmise paragrahvi kohaselt lõpeb tähtajaline üürileping reeglina tähtaja möödumisega, siis käesolevast paragrahvist tuleneb selle üldpõhimõtte suhtes oluline erand. Kui pärast üürilepingu tähtaja möödumist jätkab üürnik asja kasutamist, loetakse, et üürileping on muutunud tähtajatuks, kui üürileandja või üürnik ei avalda teisele lepingupoolele kahe nädala jooksul teistsugust tahtet. See erand laieneb kõikidele üürilepingutele. Seega üüritud asja edasikasutamise korral üürileping ei lõpe, vaid muutub tähtajatuks. Käesolev paragrahv on oluline seetõttu, et sellega kehtestatakse üürniku ja üürileandja vaheline õigussuhe peale tähtajalise üürilepingu tähtaja möödumist. Ilmselgelt on põhjendatud see, et kui üürnik ja üürileandja jätkavad lepingu täitmist, et siis nende vahel säilib teatud üürisuhe. Seadusandja ei ole siiski soovinud nendevahelise üürilepingu pikenemist esialgselt kokkulepitud tähtajaga tähtajaliseks üürisuhteks, sest see ei vasta eelduslikult lepingupoolete tegelikule tahtele. Samas on siiski oluline, et selle perioodi jooksul, mille vältel üürnik ja üürileandja üürilepingu täitmist jätkavad, saaks üürileandja nõuda üüri ning ka üürniku õigused oleksid piisavalt määratletud. Seetõttu ongi sätestatud, et muus osas säilib pooltevaheline senine üürileping, kuid see muutub tähtajatuks.

Tähtajatu üürileping erineb tähtajalisest üürilepingust eelkõige selle poolest, et tähtajatut üürilepingut võib kumbki lepingupool igal ajal üles öelda (arvestades seejuures seaduses sätestatud tähtaegu). Samuti võib üürileandja tähtajatu üürilepingu puhul üüri ühepoolset tõsta (vt § 299). Kõnealuse erandi mõte on see, et peale üürilepingu tähtaja möödumist, kui teine lepingupool teisele teistsugust tahtet ei väljenda, tekib teise lepingupoole suhtes kindlus, et teine lepingupool ei saa asja tagastamist nõuda mitte koheselt vaid alles tähtajatu üürilepingu ülesütlemistähtaegu arvestades.

Nimetatud kahenädalane tähtaeg on üürniku ja üürileandja jaoks erinev. Üürniku jaoks hakkab tähtaeg kulgema üürilepingu tähtaja möödumisest. Üürileandja jaoks aga hetkest, mil üürileandja sai teada, et üürnik jätkab asja kasutamist. Seega võib üürileandja jaoks olla vastav kahenädalane tähtaeg ka pikem. Juhul kui üürileandjal õnnestub ära tõendada, et ta sai sellest, et üürnik asja edasi kasutab, teada alles hiljem, siis vastav kahenädalane tähtaeg pikeneb selle võrra. Üürileandja poolse teada saamise juures tuleb arvestada üüritud asja olemust ning selle tagastamise viisi.

4.2. Vähemalt kaheks aastaks sõlmitud eluruumi üürilepingute osas kehtivad erisused

Paragrahv 310 lõikes 1 on sätestatud üldine erand §-st 309. Paragrahv 310 lõikes 1 sätestatud erandist kehtib omakorda erand, mis puudutab vähemalt kaheks aastaks sõlmitud eluruumi üürilepinguid. Kui üldiselt on üürilepingu lõppemiseks tahte väljendamise tähtaeg kaks nädalat üürilepingu tähtaja möödumisest, siis enam kui kaheks aastaks sõlmitud üürilepingu puhul peavad lepingupoole oma tahtet avaldama vähemalt kaks kuud enne lepingu tähtaja möödumist. Oluline erisus seisneb selles, et esimesel juhul lõpeb teistsuguse tahte väljendamise tähtaeg kahe nädala möödudes üürilepingu lõppemisest (või asja mittetagastamisest teada saades) teisel juhul lõpeb aga tähtaeg juba kaks kuud enne üürilepingu tähtaja saabumist.

Seaduses ei ole üheselt sätestatud seda, kuidas peaks toimima enam kui kaheks aastaks sõlmitud üürilepingu pool, kes näiteks järgmisel päeval peale § 310 lõikes 2 sätestatud tähtaja möödumist avastab, et soovib siiski lepingu lõppemist. See on küsimus eelkõige sellest, kas lepingu lõppemist sooviv pool peab lepingu ülesütlemiseks ootama, kuni leping muutub

tähtajatuks või võib selle lepingu kui tähtajatu leping juba enne selle tähtajatuks muutumist (tähtajalise lepingu kehtivusaja jooksul) üles öelda. Ilmselt tuleks asuda seisukohale, et lepingu lõppemist sooviv pool ei pea tähtajalise lepingu tähtaja möödumist ootama vaid võib kirjeldatud juhul lepingu kui tähtajatu lepingu, üles öelda.

5. Dispositiivsus

Käesolevas paragrahvis sätestatud ei saa lepingupooled kõrvale kalduda, kuid kuivõrd käesolevas paragrahvis sätestatakse, millised õiguslikud tagajärjed kehtivad siis, kui pooled või üks pooltest ei avalda teistsugust tahtet, siis saavad lepingupooled käesolevas paragrahvis sätestatud õiguslikke tagajärgi oma teistsuguse tahte väljendamisega vältida.

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist reguleerisid eluruumi üürniku ja üürileandja vahelisi suhteid peale tähtajalise üürilepingu tähtpäeva saabumist elamuseaduse §-d 32 ja 33. Regulatsiooni kohaselt loeti üürileping pikenuks viieks aastaks, kui enne üürilepingu tähtaja möödumist kumbki pool ei teavitanud teist poolt kirjalikult üürilepingu lõppemisest või uue üürilepingu sõlmimisest ja kui lepingus ei olnud ette nähtud teisiti. Kusjuures lepingujärgseid kohustusi nõuetekohaselt täitnud üürnikul oli lepingu tähtaja möödumisel eesõigus uue üürilepingu sõlmimiseks, välja arvatud ES §-s 33 sätestatud juhtudel.²⁰⁶

Rendiseaduse kohaselt loeti rendileping uuenenuks määramatuks ajaks juhul kui lepingu tähtaja möödumisel jätkas rentnik renditud vara tegelikku kasutamist ja rendile andjal ei olnud selle kohta enne lepingu tähtaja möödumist vastuväiteid ning kui seaduses ega lepingus ei olnud ette nähtud teisiti. Kusjuures lepingu tähtaja möödumisel oli lepingut nõuetekohaselt täitnud rentnikul teiste isikute ees lepingu uuendamise eesõigus. Lepingu uuendamisel võis poolte kokkuleppel lepingutingimusi muuta.²⁰⁷

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolevas paragrahvis sätestatud kohaldatakse ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud üürilepingutele, juhul kui lepingu vastav tähtpäev saabus peale VÕSi jõustumist.²⁰⁸

§ 311. Tähtajatu üürilepingu korraline ülesütlemine

(1) Lepingupooled võivad tähtajatu üürilepingu käesoleva seaduse §-s 312 sätestatud tähtaegadest kinni pidades üles öelda. Kui lepingupooled on kokku leppinud pikemas ülesütlemistähtajas, tuleb järgida seda tähtaega.

²⁰⁶ elamuseaduse §-de 32 ja 33 tähendust, küll peale 01.07.2002.a kehtiva õiguse kontekstis, on käsitletud Riigikohus oma 27. aprilli 2005.a otsuses tsiviilasjas nr 3-2-1-11-05, samuti 13.12.2005.a otsuses tsiviilasjas nr 3-2-1-150-05

²⁰⁷ rendiseaduse § 15

²⁰⁸ VÕSRakS § 12 lõiked 1 ja 2

(2) Kui lepingupool ei järgi ülesütlemisel ülesütlemiseks ettenähtud tähtaega, loetakse leping ülesöelduks ettenähtud tähtaja möödumisest.

1. Eesmärk

Käesolev paragrahv annab tähtajatu üürilepingu puhul kummalegi lepingupoolele lepingu korralise ülesütlemise õiguse. Käesolevas paragrahvis on sätestatud ka ülesütlemistähtajad ja tagajärjed juhuks kui ülesütlemistähtaegu ei järgita.

2. Allikad

Käesoleva paragrahvi lõikele 1 vastav regulatsioon on BGB § 542 lõikes 1. BGB § 573 kohaselt võib üürileandja tähtajatu eluruumi üürilepingu üles öelda üksnes õigustatud huvi korral. Õigustatud huvi sisu reguleerivad BGB-s §-d 573 ja 573a. Ülesütlemisõiguse piirangud on sätestatud veel §-des 573b.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub kõikide tähtajatute üürilepingute suhtes.

4. Sisu

4.1. Ülesütlemise alus

Käesolevas paragrahvis on sätestatud tähtajatu üürilepingu korralise ülesütlemise õiguslik alus. Tähtajatu üürilepingu puhul võib kumbki lepingupool lepingu käesolevas paragrahvis sätestatud alusel üles öelda. Sellest paragrahvist tuleneb kummalegi lepingupoolele lepingu ühepoolse ülesütlemise õigus. Tähtajatu üürilepingu käesoleva paragrahvi alusel ülesütlemine ei eelda mingit täiendavat, käesolevale paragrahvile täiendavat alust. Muudel alustel üürilepingu ülesütlemiseks peab lepingut üles ütlev pool suutma tõendada mingi muu õigusliku aluse olemasolu. Kui lepingut üles ütlev pool vastavat alust tõendada ei suuda, võib ta tähtajatu üürilepingu alati käesoleva paragrahvi alusel üles öelda. Käesoleva paragrahvi alusel lepingu ülesütlemisel tuleb järgida §-s 312 sätestatud ülesütlemistähtaegu. Seega peavad tähtajatu üürilepingu pooled arvestama teatud ebakindlusega, ehk sellega, et teine lepingupool võib lepingu igal ajal üles öelda. Tähtajatu üürilepingu korralisel ülesütlemisel kaitseb teist lepingupoolt üksnes ülesütlemistähtaeg. See tähendab, et kumbki tähtajatu üürilepingu pool peaks tähtajatusse üürilepingusse suhtuma nii nagu see leping oleks tähtajaline ja kehtiks §-s 312 sätestatud tähtaja. Tähtajatu üürileping annab üürileandjale ka ühepoolse üüri tõstmise õiguse (§ 299). Tähtajatu eluruumi üürnikku kaitseb ülesütlemise eest veel see, et eluruumi üürnikul on eluruumi üürilepingu ülesütlemise vaidlustamise õigus.²⁰⁹

Neile, kes vajavad asja kasutusõiguse suhtes kindlust ja stabiilsust, tuleks soovitada tähtajatu lepingu sõlmimisest hoiduda. Juhul kui võimalik lepingupartner peaks nõudma tähtajatu lepingu sõlmimist seetõttu, et tal võib tekkida teatud kindlal põhjusel lepingust tulenevatest kohustustest vabanemise vajadus, siis võivad pooled kokku leppida nii, et sõlmitakse siiski tähtajaline leping, milles määratletakse konkreetne täiendav lepingu ülesütlemisalus või äramuutev tingimus. See annaks teatud asjaolude tekkimist kartvale lepingupoolele kindluse, et vastaval konkreetsel juhul

²⁰⁹ selles osas vt §-e 326 jj

on lepingu ülesütlemine võimalik, samas tekiks kindlus ka teisele lepingupoolele selles osas, et üüri saab tõsta vaid poolte kokkuleppel ning et muudel, kui lepingus või seaduses sätestatud alustel lepingut üles öelda ei saa. Muu kui seaduses sätestatud ülesütlemisaluse kokkuleppimise võimalust eluruumi üürilepingu puhul siiski ei ole²¹⁰.

Tähtajatu üürilepingu positiivse aspektina võib välja tuua eelkõige seda, et tänu suhteliselt lihtsale ülesütlemisvõimalusele võib tähtajatu üürilepingu sõlmimine ka lihtsamalt ja valutumalt õnnestuda. Tähtajatu üürilepingu pooled ei pea koostama pikki ja detailseid üüri tõstmise ja lepingu rikkumise või siis asja nõutavat seisundit kirjeldavaid sätteid, vaid pooled võivad arvestada sellega, et juhul kui asjaolud kujunevad selliseks, et need enam ei sobi, siis saab lepingu lõpetada. Juhul kui konkreetsete asjade puhul on turul piisav pakkumine olemas ja kui olemasoleva lepingu lõpetamine ning uue sõlmimine ning asja vahetus toimuvad suhteliselt odavalt ja valutult, siis võib tähtajatu üürileping sisaldada endas märkimisväärseid eeliseid.

Kuivõrd käesoleva paragrahvi alusel üürilepingu ülesütlemisel peab järgima §-s 312 sätestatud ülesütlemistähtaegu, siis võib ühel lepingupooltest tekkida vajadus üürilepingu varasemaks lõpetamiseks. Selleks, et öelda leping üles enne §-s 312 sätestatud tähtaja möödumist, tuleb lepingut ülesütlevale lepingupoolele tõendada vastava seaduses või lepingus sätestatud ülesütlemise aluse olemasolu.

4.2. Ülesütlemistähtaegade mittejärgimine

Käesolevas paragrahvis sätestatud alusel võib lepingupool lepingu üles öelda, kuid seejuures peab pool järgima §-s 312 sätestatud ülesütlemistähtaegu. Käesoleva paragrahvi teises lõikes on sätestatud ülesütlemistähtaegade järgimata jätmise tagajärjed. Nimelt loetakse üürileping sellisel juhul üles öelduks ettenähtud tähtaja möödumisest, st hetkest, mil üürileping oleks lõppenud siis, kui lepingu üles öelnud pool oleks seaduses sätestatud ülesütlemistähtaega järginud.

5. Dispositiivsus

Käesolevas paragrahvis sätestatu puhul võivad lepingupooled kokku leppida seaduses sätestatust erinevates ülesütlemistähtaegades. Muus osas on tegemist imperatiivsete sätetega.

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist kehtinud regulatsiooni kohaselt sai eluruumi üürileping olla üksnes tähtajaline leping.²¹¹ Rendiseaduse kohaselt võis määramatuks ajaks sõlmitud rendilepingu lõpetada üks lepingu pooltest. Lepingu lõpetamisest tuli ette teatada kolm kuud, seda juhul kui lepingus ei olnud kokkulepitud teistsugust etteteatamistähtaega.²¹²

²¹⁰ §275

²¹¹ ES § 31 lg 2

²¹² rendiseaduse § 17 lg 3

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv rakendub ka enne VÕSi sõlmitud tähtajatute üürilepingute suhtes juhul, kui leping öeldakse üles peale VÕSi jõustumist.²¹³

§ 312. Tähtajatu üürilepingu korralise ülesütleamise tähtajad

(1) Kinnisasja, elu- või äriruumi, laevakinnistusraamatusse kantud laeva ja Eesti õhusõidukite registrisse kantud õhusõiduki üürimise puhul võib kumbki lepingupool tähtajatu üürilepingu üles öelda, teatades sellest ette vähemalt kolm kuud.

(2) Möbleeritud tubade ja eraldi üüritud parkimisplatside, garaažikohtade ja muu taolise üürimise korral võib tähtajatu üürilepingu üles öelda, teatades sellest ette vähemalt üks kuu.

(3) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatata vallasasjade üürimise puhul võib kumbki lepingupool tähtajatu üürilepingu üles öelda, teatades sellest ette vähemalt kolm päeva.

1. Eesmärk

Käesoleva paragrahviga kehtestatakse tähtajatu üürilepingu korralise ülesütleamise tähtajad.

2. Allikad

Tähtajatu eluruumi üürilepingu ülesütlemistähtaegu reguleerib BGB-s § 573c. Muude üürilepingute ülesütlemistähtaegu reguleerib BGB § 580a.

Ülesütlemistähtaegu reguleerib Austria õiguses ABGB § 1116.

Ruumide üürileandja ülesütlemissõiguse piiranguid reguleerib Austria õiguses MRG § 30.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub tähtajatute üürilepingute suhtes. Konkreetset ülesütlemistähtajad on kehtestatud lepinguesemete kaupa.

4. Sisu

Käesolev paragrahv reguleerib tähtajatu üürilepingu korralise ülesütleamise tähtaegu. Tähtajatu üürilepingu korralise ülesütleamise alus tuleneb §-st 311. Käesolev paragrahv reguleerib üksnes seda, kui pikalt ülesütlemisest ette teatada tuleb. Ülesütlemisega üürileping lõpeb ning peale lepingu lõppemist peab üürnik üüritud asja üürileandjale tagastama (§ 334 lg 1). Selleks, et tagada üürnikule teatud kindlus ja stabiilsus ongi ette nähtud teatud aeg, millega üürnik ka korralise ülesütleamise korral arvestada võib.

²¹³ VÕSRakS § 12 lõige 1

Selleks, et üürileandja saaks peale käesolevas paragrahvis sätestatud tähtaja möödumist asja tagastamise nõudmise õigusega arvestada, peab ta suutma tõendada, et ta lepingu ülesütlemisavalduse üürnikule käesolevas paragrahvis sätestatud tähtaega arvestades ikkagi esitas (üürilepingu ülesütlemisavaldus on ühepoolne tahteavaldus, mis tuleb teisele lepingupoolele kätte anda, tahteavalduse kättesaamise kohta vt TsÜS § 69). Elu- ja ärruumi ülesütlemisavaldus peab olema tehtud §-s 325 sätestatud vormis ja tingimustele vastavalt.

Käesolev paragrahv ei välista tähtajatu üürilepingu erakorralist ülesütlemist, kuid see eeldab eraldi õiguslikku alust. Erakorralise ülesütlemise efektiivsuse korralise ülesütlemisega võrreldes on see, et erakorralisel ülesütlemisel ei pea ülesütlemisest ette teatama, kuid erakorralise ülesütlemise puhul võtab lepingut üles ütlev pool alati riski selles osas, et ta peab võib-olla tulevikus suutma tõendada seda, et esines erakorraliseks ülesütlemiseks kohane õiguslik alus ning et ülesütlemine toimus nõutud viisil.

Tähtajatu üürilepingu korraline ülesütlemine toimub selliselt, et lepingut üles ütlev pool esitab teisele poolele ülesütlemisavalduse, milles ta teatab ülesütlemisest nõutud aja ette. Leping ise lõpeb peale seaduses sätestatud (või poolte poolt kokku lepitud) ülesütlemistähtaja möödumist. Ülesütlemisavalduse esitamisest kuni lepingu lõppemiseni on leping kehtiv ning pooltel on lepingust tulenevad õigused ja kohustused. Leping lõppedes tuleb asi tagastada.

Juhul kui üks tähtajatu üürilepingu pooltest teatab teisele lepingu poolele lepingu ülesütlemisest ning ei too ülesütlemiseks mingeid põhjendusi, siis tuleb sellist tahteavaldust käsitleda eelduslikult korralise ülesütlemise avaldusena.

Omaette probleemide ring seondub olukorraga, kus üks lepingupoolest ütleb lepingu küll korraliselt üles, kuid rakendab ettenähtust väiksemat ülesütlemistähtaega. Sellisel juhul tuleb asuda seisukohale, et ülesütlemine on küll kehtiv, kuid leping lõpeb hetkel, mil korraline ülesütlemistähtaeg möödub (§ 311 lg 2).

5. Dispositiivsus

Käesolev paragrahv dispositiivne, st muude kui eluruumi üürilepingute puhul võivad lepingupoolel kokku leppida ka seaduses sätestatud erinevas korralise ülesütlemise tähtajas.

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi kehtinud elamuseadus nägi ette, et eluruumi üürileping on alati tähtajalin²¹⁴e ning seetõttu käesoleva paragrahviga võrreldavat paragrahvi elamuseaduses ei olnud.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv rakendub ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud üürilepingutele juhul, kui lepingu korraline ülesütlemine toimub peale VÕSi jõustumist.²¹⁵

²¹⁴ ES § 31 lg 2

²¹⁵ VÕSRakS § 12 lg 1

§ 313. Üürilepingu erakorraline ülesütlemine

(1) Mõjuval põhjusel võib kumbki lepingupool nii tähtajatu kui tähtajalise üürilepingu üles öelda. Põhjus on mõjuv, kui selle esinemisel ei saa ülesütlemist soovivaltp lepingupoolelt kõiki asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huvisid kaaludes eeldada, et ta lepingu täitmist jätkab.

(2) Erakorraline ülesütlemine on lubatud eelkõige käesoleva seaduse §-des 314-319 nimetatud asjaoludel.

(3) Üürilepingu erakorralisest ülesütlemisest ei pea ette teatama, kui seadusest ei tulene teisiti.

1. Eesmärk

Käesolevas paragrahvis sätestatakse erakorralise ülesütlemise tähendus (lg 3- erakorralisest ülesütlemisest ei pea ette teatama). Käesolev paragrahv annab ka eraldi erakorralise ülesütlemise õigusliku aluse (lg 1 – lepingu erakorraline ülesütlemine olulisel põhjusel).

2. Allikad

Käesoleva paragrahvi lõikele 1 vastav regulatsioon on BGB § 543 lõikes 1. See, et lepingurikkumise puhul saab ülesütlemisõigus tekkida reeglina alles peale rikkumise lõpetamiseks täiendava tähtaja tulemusteta möödumist, on BGB-s sätestatud § 543 lõikes 3. VÕSis vastavat sätet üürilepingu regulatsiooni juures ei ole, kuid sama õiguslik tagajärg tuleneb §-st 196 lõikest 2.²¹⁶

Käesoleva paragrahvi lõige 2 viitab §-dele 314- 319. BGB-s on vastavad erakorralise ülesütlemise alused sätestatud §-s 543 lõikes 2. Käesoleva paragrahvi 3ndas lõikes sätestatud õigus erakorralisest ülesütlemisest mitte ette teatada, tuleneb BGB-s § 543 lõikest 1.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub kõikide üürilepingute suhtes.

4. Sisu

4.1. Üürilepingu erakorraline ülesütlemine

Paragrahvis 313 ja sellele järgnevatel paragrahvides on reguleeritud üürilepingu erakorralise ülesütlemise konkreetset alused. Erakorraliselt saab üles öelda nii tähtajalist kui ka tähtajatut üürilepingut. Tähtajaline üürileping peaks reeglina lõppema tähtaja möödudes²¹⁷, tähtajatut üürileping aga lepingu korralise ülesütlemise tagajärjel. Üürilepingu erakorralist ülesütlemist

²¹⁶ § 196 lg 2 kohaldumist ka üürilepingu rikkumise korral on kinnitanud ka õigusemõistmine. Selles osas vt Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 4.04.2005.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-24-05

²¹⁷ selles osas vt § 310

kasutatakse siis, kui ühel lepingupoolel lepingu täitmise vastu huvi kaob ja kui vastav lepingupool ei soovi lepingu korralist lõppemist ära oodata. Lepingu erakorraline ülesõtlemine annab võimaluse lepingu täitmise kohustustest kiiremaks vabanemiseks. Üürilepingu erakorraliseks ülesõtmiseks peab esinema õiguslik alus. Õiguslik alus võib tuleneda seadusest. Muu kui eluruumi üürilepingu puhul võib üürilepingu ülesõtmisalus tuleneda ka poolte kokkuleppest.²¹⁸ Ilma õigusliku aluseta teostatud üürilepingu ülesõtlemine on tühine. Tühisel lepingu ülesõtmisel ei ole õiguslikke tagajärgi – seega ei lõpeta tühine lepingu ülesõtlemine üürilepingut ja see kehtib edasi. See tähendab seda, et juhul kui poolte vahel kehtib üürileping ja kui üks pooltest soovib vabaneda lepingust tulenevatest kohustustest, siis peab see lepingupool tegema kõik lepingu ülesõtmiseks vajaliku. Seega kannab lepingu ülesõtmist sooviv lepingupool ka kõikide lepingu ülesõtmise eelduste täitmise tõendamise riski. Lepingust vabaneda sooviv lepingupool peab suutma tõendada, et leping enam ei kehti, st seda, et on täidetud kõik lepingu ülesõtmise eeldused. Kui vastav lepingupool kasvõi ühte asjaolu tõendada ei suuda, siis võib teine lepingupool tugineda lepingule ja nõuda lepingu täitmist. Seetõttu on lepingu ülesõtmist sooviva poole jaoks kõige kasulikum lõpetada leping kokkuleppega. Lepingu kokkuleppega lõpetamine välistab hilisemad võimalikud vaidlused lepingu kehtivuse osas. Kuid lepingu kokkuleppel lõpetamine on võimalik üksnes siis, kui kõik lepingupooled sellega nõustuvad.

4.2. Ülesõtmise teostamine

Kui pooled ei ole lepingus üürilepingu erakorralise ülesõtmise eraldi aluseid kokku leppinud, siis tuleb lähtuda eelkõige §-dest 314-319. Samas annab ka § 313 lõige 1 üürilepingu erakorralise ülesõtmise jaoks eraldi, iseseisva aluse. Üürilepingu ülesõtmisel tuleb lähtuda lisaks üürilepingu peatükis sätestatule veel ka võlaõigusseaduse üldosas sätestatust. Lühidalt kokkuvõttes tuleb rõhutada, et üürilepingu erakorraliseks ülesõtmiseks peab esinema kaks eeldust – õiguslik alus ja ülesõtmisavalduse tegemine teisele lepingupooltele. Lepingu ülesõtmiseks tuleb § 195 lg 1 alusel teha avaldus teisele lepingu poolele. Lepingu ülesõtmisavalduse näol on seega tegemist ühepoolse tehinguga vastavalt TsÜS § 67 lg 1 teisele lausele.²¹⁹ Oluline ei ole mitte ainult see, et lepingut ülesõtleval pool vastava avalduse teeb, vaid oluline on ka see, et teine lepingupool vastava avalduse kätte saab (selles osas vt § 69 TsÜS). Seega ei pea lepingu ülesõtmiseks pöörduma kohtusse. Erakorralise ülesõtmise jaoks õigusliku aluse olemasolul vastava tahteavalduse teisele lepingupooltele tegemisega üürileping lõpeb.²²⁰ Seega ei ole vaja lepingu lõpetamiseks kohtusse pöörduda. Peale seda, kui see lepingupool, kelle suhtes leping üles õeldi, lepingu erakorralise ülesõtmise avalduse kätte saab, peab ta otsustama, kas ta nõustub lepingu erakorralise ülesõtmisega või mitte. Viimane tuleb kõnealla siis, kui lepingu ülesõtlemine ei ole õiguspärane. Üürilepingu erakorraline ülesõtlemine on õiguspärane siis, kui leping õeldakse üles õiguslikul alusel ning seaduses sätestatud korras. Nimetatud kahte eelduste gruppi kontrollides saabki otsustada, kas ülesõtlemine oli õiguspärane või mitte. Õiguspärase üürilepingu erakorralise ülesõtmise korral tekib üürnikul kohustus tagastada üüritud asi (§ 334) ja üürileandjal lõpeb üüri (vastava kokkuleppe olemasolu korral ka kõrvalkulude) nõudmise õigus.

Juhul kui see lepingupool, kelle suhtes leping üles õeldi ülesõtmisega ei nõustu (kui ta leiab, et ülesõtlemine oli õigusvastane ja tühine), ei pea ka tema kohtusse pöörduma. Ülesõtmisega mitterõustuv lepingupool lähtub sellest, et leping on kehtiv ja võib nõuda lepingu täitmist. Juhul

²¹⁸ eluruumi üürilepingu puhul välistab seaduses sätestatust üürniku kahjuks kõrvalkalduva kokkuleppe § 275

²¹⁹ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 23.02.2006.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-3-06

²²⁰ § 186 p 6

kui lepingu üles õelnud lepingupool teisele lepingupoolele lepingu täitmist ei võimalda – lepingulisi kohustusi ei täida, siis võib lepingu täitmist sooviv pool (see kelle suhtes lepingut rikutakse ja kes kujunenud olukorraga rahul ei ole) pöörduda kohtusse või eluruumi üürilepingu korral ka üürikomisjoni ja nõuda lepingu täitmist. Sellise vaidluse korral tugineb lepingu täitmist nõudev lepingupool poolte poolt sõlmitud lepingule (tõendab asjaolu, et poolte vahel sõlmiti leping) ja nõuab selle täitmist. Selleks, et lepingu täitmist nõuda, peab vastav pool suutma lepingu olemasolu ära tõendada. Kui lepingu täitmist nõudev pool on sellega hakkama saanud, tuleb lepingu ülesütlemisele tugineval lepingupoolel ära tõendada, et leping õeldi peale selle sõlmimist erakorraliselt üles. Selleks tuleb tõendada nii õigusliku aluse esinemist kui ka seaduses sätestatud ülesütlemiskorra järgimist. Sellisel moel saab ülesütlemisele tuginev lepingupool lepingu täitmist vältida.

Üürilepingu erakorralise ülesütlemise kord ja ülesütlemise õiguspärasusega mittenõustumise korral oma õiguste maksmapanemise kord (küsimus sellest, kumb lepingupool peab kohtusse pöörduma), samuti eluruumi üürilepingu ülesütlemise vaidlustamise võimalus (selles osas vt §-e 326 jj), on tekitanud praktikas palju vääritimõistmist. See probleemidering on küllaltki keeruline, kuivõrd õiguspärane ja korrektne õiguste maksmapanemise kord on reguleeritud erinevate seaduste erinevates sätetes. Õiguskindlusele annab palju juurde see, et Riigikohus on mitmes lahendis kirjeldanud õiguste maksmapanemise korda juhul kui üks lepingupooltest leiab, et ülesütlemine oli õigusvastane või et ülesütlemine oli hea usu põhimõttega vastuolus.

4.3. Ülesütlemisavaldus

Riigikohus on väljendanud, et lepingu ülesütlemine on ühepoolne, vastuvõtmist vajav tahteavaldus, mis lõpetab tulevikku suunatult kestvuslepingu. Üürilepingu ülesütlemisavaldus on tahteavaldus, millega soovitakse lõpetada kehtiv üürisuhe. Kindlale isikule suunatud tahteavaldus tuleb tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) § 69 lg 1 kohaselt tahteavalduse tegija poolt väljendada ja see muutub kehtivaks kättesaamisega. Sama paragrahvi 2. lõike järgi on tahteavaldus kätte saadud, kui see on tahteavalduse saajale isiklikult teatavaks tehtud.²²¹ Eespool toodust tulenevalt leidis Riigikohus, et kui üürilepingu lõppemine kuulub hagi alusesse ja kui kohus tuvastab, et üks lepingupool ei ole ülesütlemisteadet saanud, siis ei ole lepingut kehtivalt üles öeldud.²²²

4.4. Erakorralise ülesütlemise õiguslikud alused

Juhul kui üks üürilepingu pool on teinud teisele lepingupoolele ülesütlemisavalduse, mille on teine pool kätte saanud ja mis on seeläbi kehtivaks muutunud, siis edasi tuleb kontrollida, kas vastavaks ülesütlemiseks oli ka õiguslik alus.

Paragrahv 313 lõige 1 annab iseseisva üürilepingu ülesütlemise aluse. Kui reeglina peaks üürilepingu erakorralise ülesütlemise alused tulenema §-dest 314- 319, siis üürilepingu võib erakorraliselt üles öelda ka muul olulisel põhjusel, kui põhjuse esinemisel ei saa ülesütlemist soovivalt lepingupoolelt kõiki asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huvisid kaaludes eeldada, et lepingu ülesütlemist sooviv lepingupool lepingu täitmist jätkab. See, äärmiselt abstraktne üürilepingu ülesütlemisalus peab tagama üürilepingute õiglase lõpetamise võimaluse.

²²¹ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 20.12.2004.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-146-04

²²² samas

Selleks, et esineks § 313 lõikes 1 sätestatud üürilepingu ülesütlemise õiguslik alus, tuleb hinnata, kas kõiki asjaolusid arvesse võttes saab eeldada, et ülesütlemist sooviv lepingupoole lepingu täitmist ei jätkata. Selle hindamisel tuleb lähtuda ka mõlema lepingupoole huvidest. Reeglina peab kumbki lepingupoole saama lähtuda sellest, et leping kehtib korralise lõppemiseni (tähtaja saabumiseni tähtajalise üürilepingu puhul või korralise ülesütlemiseni tähtajatu üürilepingu puhul). Seega tuleb hinnata kahe lepingupoole huve ja võtta seisukoht, kas konkreetsed asjaolud on ülesütlemist sooviva lepingupoole jaoks sedavõrd olulised, et need kaaluvad üles teise lepingupoole huvi lepingu korralise lõppemiseni kehtivuse osas. Käesoleva paragrahvi raames tuleb ülesütlemine kõne alla vaid siis, kui tekivad mingid asjaolud, mida lepingu ülesütlemist sooviv lepingupoole lepingu sõlmimisel ette ei näinud ja ette näha ei saanud, sest kui ülesütlemist sooviv lepingupoole oleks vastavaid asjaolusid teadma pidanud, kuid sellest hoolimata vastava üürilepingu sõlmis, siis välistas ta sellega vastaval alusel üürilepingu ülesütlemise võimaluse. Riigikohus on § 313 lõike 1 kui erakorralise ülesütlemise aluse osas leidnud, et § 313 lg 1 rakendamine eeldab mõlema lepingupoole huvide kaalumist, mille käigus võrreldakse, kas lepingu lõppemist sooviva poole huvid on olulisemad ja saaksid lepingu jätkumise korral rohkem kahjustada kui teise lepingupoole huvid lepingu lõppemise korral. Seega võib üürileandja enda vajadus üüritud eluruumi kasutada küll põhimõtteliselt olla VÕS § 313 lg 1 järgi üürilepingu ülesütlemise aluseks, kuid mitte alati, vaid üksnes juhul, kui kohus on kaalunud ka üürniku huvisid üürilepingu jätkamiseks ja leidnud, et üürileandja huvid ületavad ülekaalukalt üürniku huvid. Kusjuures kuigi erakorralise ülesütlemise aluseks võib VÕS § 313 lg 1 järgi üldiselt olla üürileandja vajadus korteri järele, peab see vajadus olema ootamatu ja põhinema asjaolude muutumisel (näiteks üürileandja tervise oluline halvenemine või elamispinna kaotamine).²²³ Paragrahv 313 lõikes 1 sätestatud ülesütlemisaluse hindamisel tuleb sisuliselt vastata küsimusele, kas teatud, peale üürilepingu sõlmimist tekkinud või muutunud konkreetsed asjaolud (mille tekkimist või muutumist lepingu lõppemist sooviv pool lepingu sõlmimisel ette ei näinud ega saanud ette näha) tekitavad olukorra, mille raames ei saa ülesütlevalt lepingupoolelt lepingu edasist täitmist mõistlikult eeldada. Selle hindamisel tuleb arvestada mõlema lepingupoole huve. Teise lepingupoole huvid on enam kaitsitud seetõttu, et teisel lepingupoolel on seadusega kaitsitud huvi, mille kohaselt võib ta eeldada, et leping kehtib kuni korralise lõppemiseni. Paragrahv 313 lõikes 1 sätestatud põhjus peab olema ka seetõttu eriline, et § 313 lõige 1 kuulub kohaldamisele siis, kui muid ülesütlemise aluseid ei esine.

Riigikohus on § 313 lõikes 1 sätestatud ülesütlemise aluseid oma otsusega piiritletud, öeldes, et juhul on üürnik ise tekitas olukorra, kus ta senist elamispinda ei saanud kasutada siis see ei saa olla põhjuseks hagejaga sõlmitud üürilepingu erakorralisele ülesütlemisele.²²⁴

Õigusemõistmine on analüüsinud ka avalikku huvi lepingu ülesütlemise alusena. Riigikohus leidis, et § 313 lg 1 järgi ei või mõjuvaks põhjuseks üürilepingu erakorralisel ülesütlemisel olla pelgalt asjaolu, et avaliku võimu kandjast üürileandja soovib üürilepingu esemeks olevaid ruume ise kasutada avalikes huvides, sest § 313 lg 1 rakendamine eeldab mõlema lepingupoole huvide kaalumist, mille käigus võrreldakse, kas lepingu lõppemist sooviva poole huvid on olulisemad ja saaksid lepingu jätkumise korral rohkem kahjustada kui teise lepingupoole huvid lepingu lõppemise korral. Avaliku võimu kandjat, kes osaleb isikuna tsiviilõigussuhtes, ei saa tsiviilõigusele omasest poolte võrdsuse põhimõttest lähtuvalt seada tsiviilõigussuhtes

²²³ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 29.10.2005.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-100-04

²²⁴ samas

eelisseisundisse.²²⁵ Riigikohus leidis, et sama põhimõte kohaldub ka juhul, kui ülesütlemist taotleb avalikke funktsioone täitev üürnik.²²⁶

4.5. Ülesütlemist soovivast lepingupoolest tulenev ülesütlemisalus

Riigikohus on leidnud, et üürilepingu erakorraline ülesütlemine on võimalik ka siis, kui ülesütlemisalus tulenes ülesütlemist soovivast lepingupoolest. Samas leidis Riigikohus, et kui üürilepingu ülesütlemise vajadus on tingitud ülesütlemist taotlevast lepingupoolest tulenevatest asjaoludest, siis toob § 313 lg 1 rakendamine endaga kaasa üürilepingu rikkumise ning sellest tulenevalt võib tekkida ülesütlemist teostanud poolel kahju hüvitamise kohustus.²²⁷

4.6. Paragrahvidest 314- 319 tulenevad ülesütlemisalused

Paragrahv 313 lõikes 2 viidatakse, et eelkõige saab ülesütlemine toimuda §-des 314 – 319 sätestatud asjaoludel. See on igati loogiline, sest juhul kui esinevad mingid konkreetsed asjaolud, mille osas on kehtestatud erinormid, siis ei tohiks abstraktsemat alust rakendada. Paragrahvis 314 jj on olulised ka seetõttu, et nendes sätestatakse tavaliselt sagedamini esinevad olukorrad, mille puhul võiks ülesütlemine kõne alla tulla. Vastavates normides on määratud ka konkreetsed eeldused – näiteks § 316 reguleerib üürilepingu erakorralist ülesütlemist tasumisega viivitamise tõttu. Sellest normist tulenevalt peab üüri võlgnevus olema saavutanud piisava suuruse. Paragrahvis sätestatud väiksema võlgnevuse korral üürileandja üürilepingut § 313 lõikele 1 viidates üles öelda ei saa. Seega tuleks ülesütlemise õigusliku aluse otsimisel alustada alati §-des 314 jj sätestatud alustest ning juhul kui mõni nendest paragrahvidest konkreetset olukorda käsitleb, siis tuleks ülesütlemise õiguslikku alust ja võimalikkust hinnata just selle erinormi järgi. Kui konkreetne rikkumine või eluline olukord §-des 314 jj sätestatud eeldusi välja ei anna, siis tuleb kontrollida, ega ei esine § 313 lõikes 1 sätestatud ülesütlemisalust.

Kuid § 313 lg 2 ei ole pelgalt informatiivse tähendusega norm. Riigikohus on leidnud, et üürilepingu erakorralisel ülesütlemisel VÕS § 313 lg-s 2 viidatud juhtudel ei pea kohus erinevalt lõikes 1 sätestatud reeglist kõiki asjaolusid arvestades kaaluma mõlemapoolseid huvisid. Huvitatud isikule jääb võimalus tõendada, et kõiki asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huvisid kaaludes oleks ülesütlemine vastuolus hea usu põhimõttega.²²⁸ Seega on Riigikohus väljendanud selget seisukohta, et § 313 lg 1 on täiesti eraldi norm, mis annab eraldi ülesütlemise aluse ja see norm ei oma mõju § 313 lõikele 2 ja selles viidatud normidest tulenevatele ülesütlemisalustele ja nende eeldustele.

Käesoleva paragrahvi teine lõige erineb esimesest lõikest õiguslikult veel ka selle poolest, et selle lõike puhul on asjaolude tõendamise koormus teistsugune. Selles osas on Riigikohus leidnud, et § 313 lg-s 2 viidatud juhtudel on põhjus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks eelduslikult mõjuv ja erinevalt § 313 lg-s 1 sätestatud üldreeglist peab huvitatud isik tõendama, et põhjus pole mõjuv. Seega, kui kohus tuvastab, et üürilepingu ülesütlemiseks oli VÕS § 316 lg 1 p-s 1 sätestatud alus, siis on põhjus ülesütlemiseks eelduslikult mõjuv ja lepingupoole huvisid ei pea kaaluma.²²⁹

²²⁵ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 21.05.2004.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-62-04

²²⁶ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 9.03.2006.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-2-06

²²⁷ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 21.05.2004.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-62-04

²²⁸ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 2.03.2005.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-4-05

²²⁹ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 4.04.2005.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-24-05

Lisaks ülesütlemisavalduse esitamisele ja § 313 lõikes 1 või §-des 314 – 319 sätestatud õiguslikule alusele peab lepingu rikkumise korral olema täidetud veel ka § 196 lõikest 2 tulenev eeldus. Selle eelduse kohaldumist üürilepingutele on ka Riigikohus oma lahendis kinnitanud. Konkreetset lahendist võttis Riigikohus seisukoha selles, et § 196 lg 2 kohaldub ka rikkumise puhul, mis seisneb üüritasu mittemaksmises.²³⁰ Üürilepingu erakorralise ülesütlemise puhul § 196 lõike 2 kohaldumist on Riigikohus kinnitanud ka oma hilisemas õigusemõistmises.²³¹

Seega, juhul kui üürilepingu erakorralise õiguslikuks aluseks on teise lepingu poole poolt toime pandud või toime pandav lepingurikkumine, siis tuleb enne lepingu ülesütlemist täita ka § 196 lõikes 2 sätestatud eeldused. Täiendava tähtsaja osas kohaldub ka § 114, kuivõrd tegemist on võlaõiguse üldosas oleva paragrahvi, mis kõnealust olukorda reguleerib ning miski selle mittekohaldatavusele ei viita.

4.7. Üürniku õiguste kaitse erisused tühise ja kehtiva ülesütlemise korral

Praktikas on väärnimõistmist tekitanud ka ilma õigusliku aluseta toimunud ülesütlemise ja kehtiva ülesütlemise vaidlustamise eristamine. Riigikohus on selles osas leidnud, et juhul kui kohus tuvastab, et antud juhul ei ole tegemist mõjuva põhjusega üürilepingu ülesütlemiseks § 313 lg 1 järgi, siis ei saa ülesütlemist lugeda toimunuks, st ülesütlemisavaldusel ei ole materiaalseid tagajärgi ja leping kehtib jätkuvalt. Sel juhul ei pea ega saagi enam analüüsida ülesütlemise kooskõla hea usu põhimõttega § 326 järgi, sest ülesütlemise hea usu põhimõttega vastuolus olemise kontrollimine eeldab nii formaalselt kui materiaalselt kehtiva ülesütlemise olemasolu, mille teostamine võib olla välistatud § 326 lg 1 ja § 327 järgi. Riigikohtu hinnangul tuleb olukorras, kus kohus leiab, et ülesütlemine ei ole mõjuva põhjuse puudumise tõttu kehtiv, jätta nii hagi kui vastuhagi rahuldamata ja tuvastada, et üürileping kehtib edasi ning alles seejärel, kui on leitud, et ülesütlemist võib poolte huvide kaalumise järel lugeda § 313 lg-le 1 tuginedes kehtivaks, saab kontrollida täiendavalt, kas ülesütlemisele tuginemine kostja poolt ei ole vastuolus hea usu põhimõttega ja seega keelatud.²³²

Seega saab eluruumi üürilepingu ülesütlemise hea usu põhimõttega vastuolu tõttu vaidlustamine kõne alla tulla vaid siis, kui ülesütlemine on kehtiv. Kui ülesütlemine oli mõne eespool kirjeldatud eelduse mittetäitmise tõttu tühine, siis tühisel ülesütlemisel ei saa olla materiaalõiguslikke tagajärgi ja selle hea usu vastasust analüüsida ei tule ning sellele tugineda mõtet ei ole. Sellisel juhul oleks korrektne tugineda kehtivale lepingule ja ülesütlemise tühisusele. Kuid praktikas võib siiski kaaluda ka seda konstruktsiooni, mille kohaselt kõigepealt rõhutakse lepingu kehtivusele ja ülesütlemise tühisusele ning lisatakse, et aga juhul kui leping peaks siiski mingil põhjusele olema lõppenud ja ülesütlemine kehtiv, siis on vastav ülesütlemine siiski hea usu põhimõttega vastuolus. Hea usu põhimõttega vastuolule tuginemine on §-s 329 sätestatud eelduste tõttu võimalik siiski vaid piiratud juhtudel.

Õigusemõistmine on viidanud ülesütlemisega seoses veel ühele õiguste kaitse võimalusele, nimelt ülesütlemise kui tehingu tühisuse tunnustamise hagi esitamise võimalusele. Riigikohus leidis, et üürilepingu poolel võib esineda ka õigus nõuda lepingu ülesütlemise tehingu tühisuse tuvastamist, sest kestvuslepingu ülesütlemine on iseseisev tehing ja teisel poolel on põhjendatud huvi korral õigus esitada vastuhagi, mille käigus selgitatakse, kas ülesütlemine oli kehtiv. Samas

²³⁰ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 20.12.2004.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-146-04

²³¹ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 9.03.2006.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-2-06

²³² Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 29.10.2004.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-100-04

ei võta lepingu ülesütleamise aluse vaidlustamata jätmine pooltelt õigust tugineda hilisemas vaidluses sellele, et ülesütleamiseks puudus alus.²³³

4.8. Etteteatamine ja asja tagastamine erakorralise ülesütleamise korral

Üürilepingu erakorralisest ülesütleamisest ei pea ette teatama, kui seadusest ei tulene teisiti (teisiti tuleneb näiteks § 315 lõikest 2). See tähendab, et õigusliku aluse ja seaduses sätestatud protseduuri järgimise korral lõpeb leping koheselt peale ülesütlemist, kui lepingut üles ütlev pool ei anna lepingu lõppemiseks pikemat tähtaega. Lepingu kohese lõppemise korral peab üürnik ka üüritud asja tagastama. Juhul kui asja tagastamine eeldab mõistlikku viivitust – väljakolimine võtab tehniliselt teatud aja, siis tuleb asi tagastada mõistliku aja jooksul. Siinjuures tuleb eristada ülesütleamisest etteteatamist ja asja tagastamise kohustuse täitmist. Juhul kui üürileandja teatab üürilepingu ülesütleamisest teatud aja ette (näiteks kaks nädalat). Siis kõlaks ülesütleamise avaldus umbes nii: „X põhjusel ütlen meievahelise üürilepingu üles selliselt, et leping lõpeb kahe nädala pärast.“ Kirjeldatud ülesütleamise korral lõpeb leping kahe nädala pärast (juhu kui kõik ülesütleamise eeldused on täidetud). Teine oluline küsimus puudutab aga asja tagastamist. Põhimõtteliselt lasub üürnikul lepingu lõppedes asja tagastamise kohustus, st asi tuleb tagastada lepingu lõppedes. Kuid juhul kui üürileandja ütleb lepingu üles ilma etteteatamiseta selliselt, et leping lõpeb kohe peale ülesütleamisavalduse kättesaamist, siis võib juhtuda, et üürnik ei saa koheselt asja tagastada. Seda juhul kui asja tagastamine nõuab objektiivselt suuremat ajakulu (näiteks ruumi tühjaskolimine). Sellisel juhul peab üürnik asja tagastama mõistliku ajajooksul. Esimesel juhul peab üürnik maksma üüri üürilepingust tulenevalt. Teisel juhul aga hüvitist §-st 335 tulenevalt. Seega tuleb ülesütleamisavalduse tegemisel määratleda, millal leping lõpeb.

5. Dispositiivsus

Eluruumi üürniku kahjuks seaduses sätestatud kõrvalekalduv kokkulepe on tühine.²³⁴ Äriruumi üürilepingu pinnalt tekkinud vaidluse kontekstis leidis Riigikohus, et § 196 lõikest 1 ja 313 lõikest 1 ei tulene, et nendest sätetest kõrvalekalduvate kokkulepete sõlmimine on keelatud.²³⁵ Kuivõrd vastav seisukoht võeti äriruumi üürilepingu osas, mille puhul kaitstakse üürnikku üldisest enam, siis ilmselt laieneb vastav seisukoht ka muudele üürilepingutele peale eluruumi üürilepingu.

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist kehtinud eluruumi üürilepingute kohta käiv regulatsioon loetles eluruumi üürilepingu lõppemise alused §-s 51. Kuid varem kehtinud eluruumi üürilepingu kohta käivas regulatsioonis abstraktset normi, mis ühele lepingupoolele eluruumi üürilepingu lõpetamise õiguse olulise põhjuse olemasolul ette näeks, ei olnud.

Rendiseaduses olid rendilepingu lõpetamise alused sätestatud §-des 17 jj, kuid ka vastavas regulatsioonis ei sisaldunud normi, mis oleks andnud rendilepingu ühele poolele lepingu ülesütleamisõiguse olulise põhjuse puhuks.

²³³ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 21.05.2004.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-62-04, vt ka Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 1. aprilli 2004.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-47-04

²³⁴ § 275

²³⁵ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 9.03.2006.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-2-06

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv rakendub ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud üürilepingute suhtes olukorras, kus üürileping öeldakse üles peale VÕSi jõustumist.²³⁶

§ 314. Üürilepingu erakorraline ülesütlemine, kui üürnik ei saa üüritud asja kasutada

(1) Kui üürnikul ei ole üürileandjast tuleneval põhjusel võimalik üüritud asja kasutada, võib ta üürilepingu üles öelda, kui ta on üürileandjale andnud eelnevalt mõistliku tähtaja asja kasutamise võimaldamiseks ning üürileandja ei ole selle tähtaja jooksul võimaldanud üürnikul asja kasutada. Üürnik ei pea lepingu ülesütlemiseks eelnevalt üürileandjale tähtaega andma, kui lepingu täitmine ei paku üürnikule ülesütlemist põhjustanud asjaolu tõttu enam huvi.

(2) Kui üürniku võimalus üüritud asja kasutada on piiratud üksnes mitteolulisel määral, võib ta lepingu sel põhjusel üles öelda üksnes juhul, kui lepingu ülesütlemiseks on eriline põhjus.

1. Eesmärk

Käesoleva paragrahviga antakse üürnikule lepingu ülesütlemise õigus olukorras, kus üürnik ei saa üürileandjast tuleneval põhjusel asja kasutada. Käesolevas paragrahvis sätestatakse ka see piir, millest alates saab üüritud asja kasutamist takistavat asjaolu pidada sedavõrd oluliseks, et see annab ülesütlemisaluse.

2. Allikad

Käesolevas paragrahvis sätestatud ülesütlemisalus tuleneb BGB-s § 543 lõike 2 punktist 1.

Austria õiguses näeb asja hävimise korral lepingu lõppemise ette ABGB § 1112. Samas on reguleeritud ka lepingu lõppemisest tuleneva hüvitisnõude esitamine. Asja kasutamise võimatuse korral annab lepingu lõpetamise õiguse ABGB § 1117.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub kõikide üürilepingute suhtes.

4. Sisu

4.1. Ülesütlemise alus

Käesolev paragrahv annab üürnikule üürilepingu ülesütlemisaluse olukorras, kus üürnik ei saa üüritud asja üürileandjast tuleneval põhjusel kasutada. Lisaks õiguslikule alusele peab ülesütlemine toimuma ka seaduses sätestatud korras. Selles osas vt § 313 kommentaare.

²³⁶ VÕSRakS § 12 lg 1

Käesolev paragrahv reguleerib üürilepingu ülesütlemist seetõttu, et üürnikul ei ole üürileandjast tuleneva asjaolu tõttu võimalik asja kasutada. Asja kasutamise võimatuseks võib olla asja valduse äravõtmine, samuti ka valduse teostamise takistamine aga ka asja kasutuse keelamine või asjal lasuv või asjal tekkinud puudus. Asja kasutamise võimatuse hindamisel tuleb lähtuda asja kasutamise sihtotstarbest, millest lepingu sõlmimisel lähtuti. Nii võib ka näiteks ventilatsioonisüsteemi või side või mingi asja funktsiooni äralangemine asja sihtotstarbelise kasutamise välistada. Oluline on, et asja kasutamise võimatus oleks tekkinud üürileandjast tuleneval põhjusel. Siia alla kuuluvad olukorrad, kus üürileandja otseselt võtab asja ära või segab üürnikku valduse teostamisel, samuti lähivad siia alla olukorrad, kus üürileandja on üürnikule üle andnud varjatud puudustega asja, mille puudused ilmnevad peale asja vastuvõtmist ning mis välistavad asja sihtotstarbelise kasutamise võimaluse juhul kui üüritud asi juba asja üleandmisel lepingutingimustele ei vastanud, tekkis üürnikul üürilepingust taganemise õigus, vt § 277. Kuid kui üürnik asja lepingutingimustele mittevastavusest hoolimata võttis asja vastu, kaotab ta lepingust taganemise kui ka lepingu ülesütlemise õiguse. Seega võib üürnik asja lepingutingimustele mittevastavusest tulenevalt lepingu üles öelda juhul, kui asja sihtotstarbelist kasutamist välistavad puudused ilmnesid alles peale asja üürniku kasutusse andmist. Üürileandjast tulenevaks asjaoluks tuleb pidada ka neid puudusi, mis on küll põhjustatud üürniku poolt, kuid mille kõrvaldamise kohustus on üürileandjal (selles osas vrd asja korrashoiukohustuse vahekorda reguleerivaid norme ja vastavaid kommentaare: § 276 lg 1 ja § 280).

4.2. Takistuse kõrvaldamiseks täiendava tähtaja andmine

Ülesütlemiseks peab üürnik andma üürileandjale mõistliku tähtaja asja kasutamise võimaldamiseks, mis peab mööduma tulemusteta. Vastav ülesütlemise eeldus tuleneb § 196 lõikest 2, sest §-s 314 sätestatud ülesütlemise alus kujutab endast sisuliselt lepingu rikkumist. Paragrahv 196 lõike 2 kohaldumist üürilepingule on jaatanud ka Riigikohus.²³⁷ Üürnik ei pea käesoleva paragrahvi alusel lepingu ülesütlemiseks eelnevalt üürileandjale täiendavat tähtaega andma ja võib üürilepingu koheselt üles öelda, kui lepingu täitmine ei paku üürnikule ülesütlemist põhjendanud asjaolu tõttu enam huvi. Näiteks ei pea üürnik üürileandjale asja kasutamise võimaluse loomiseks mõistlikku tähtaega andma siis, kui üürnik vajab sama või analoogse asja kasutamise võimalust koheselt ning on sunnitud seetõttu teise asja üürima. Näiteks kui üüritud auto osutub nii katkiseks, et seda ei saa kasutada. Tungiva vajaduse korral on üürnik sunnitud uue auto üürima ning kaotab eelmise auto suhtes huvi. Sama õiguslik olukord valitseb ka siis, kui üürnik vajab elu või äriruumi koheselt ning ei saa oodata kuni talvel tekkinud küttesüsteemi viga parandatakse. Kui üürnik kolib asja kasutamise võimatuse tõttu uuele üüripinnale, siis puudub üürnikul reeglina huvi vanale üüripinnale naasmise vastu. Selle juures tuleks arvestada nii seda, milleks ja mil määral üürnik üüritud asja vajab, kui ka seda kas üürnikult võib eeldada, et ta üürib nõ asendusasja esialgselt üüritud asja parandamise ajaks.

4.3. Ülesütlemisõigus olukorras, kus asja kasutus on takistatud ebaolulisel määral

Käesoleva paragrahvi teise lõike kohaselt võib üürilepingu asja puuduse tõttu üles öelda ka siis, kui puudus asja sihipärase kasutamise võimalust ei välistanud vaid piiras seda üksnes ebaolulisel määral. Selleks peab olema siiski eriline põhjus. Ehk siis käesoleva paragrahvi teise lõike alusel ülesütlemisel peab üürnik tõendama, et esines üüritud asja puudus, mis tulenes üürileandjast ning et üürnik andis üürileandjale mõistliku tähtaja puuduse kõrvaldamiseks ning et vastav tähtaeg möödus tulemusteta (puuduse tõttu üürniku huvi kadumise korral vastav eeldus ei kohaldu) ning et konkreetsest, asja kasutust takistanud puudusest tulenevalt on üürnikul lepingu

²³⁷ vt Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 20.12.2004.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-146-04

ülesütlemiseks eriline põhjus. Erilise põhjuse sisu jääb kohtupraktika kujundada. Samas on käesoleva paragrahvi teine lõige oluline ka seetõttu, et sellega pannakse paika see piir, mille alusel hinnata, et milline asja kasutamist välistav või asja kasutamist takistav puudus ülesütlemise aluse annab ja milline mitte.

5. Dispositiivsus

Eluruumi üürilepingu puhul on seaduses sätestatud üürniku kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe tühine.²³⁸ Muu kui eluruumi üürilepingu puhul võivad lepingupooled ülesütlemise õigust vastavalt kas piirata või laiendada.

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist kehtinud elamuseaduse § 53 andis eluruumi üürnikule õiguse eluruumi üürileping igal ajal lõpetada. Sellest tuli ette teatada kolm kuud. Üürilepingu lõpetamisele laienesid ka kohustise rikkumise üldised alused.²³⁹

Rendiseaduse § 19 andis rentnikule rendilepingu ennetähtaegse lõpetamise nõudeõiguse muuhulgas ka juhul kui rendile andja ei täida oma remondikohustust, rendile andja ei täida oma lepingulisi kohustusi rentniku varustamisel materiaalsete ressurssidega, renditud vara osutub kasutuskõlbmatuks asjaolude tõttu, mille eest rentnik ei vastuta.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv rakendub ja enne VÕSi jõustumist sõlmitud üürilepingutele olukorras, kus üürileping öeldakse üles peale VÕSi jõustumist.²⁴⁰ Seega tuleks VÕSi jõustumisest alates ülesütlemisaluseid hinnata VÕSi alusel.

§ 315. Üürilepingu erakorraline ülesütlemine asja lepinguvastase kasutamise puhul

(1) Üürileandja võib üürilepingu üles öelda, kui:

- 1) üürnik või asja allkasutaja rikub üürileandja eelnevast hoiatusest hoolimata jätkuvalt käesoleva seaduse § 276 lõikes 2 või 3 sätestatud kohustusi;**
- 2) üürnik või asja allkasutaja rikub käesoleva seaduse § 276 lõikes 2 või 3 nimetatud kohustusi olulisel määral või tahtlikult;**
- 3) üürnik annab asja õigustamatult kolmanda isiku kasutusse, mille tõttu üürileandja või naabrid on niivõrd häiritud, et üürileandjalt ei saa oodata üürilepingu jätkamist.**

(2) Elu- või ärruumide üürileandja võib üürilepingu käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud juhtudel üles öelda, teatades sellest ette vähemalt 30 päeva. Kui üürnik või allkasutaja kahjustab elu- või ärruumi tahtlikult, ei pea seda ülesütlemistähtaega järgima.

²³⁸ § 275

²³⁹ ES § 51 lg 3

²⁴⁰ VÕSRakS § 12 lg 1

1. Eesmärk

Käesoleva paragrahvi eesmärgiks on kaitsta üürileandjat üürnikupoolsete oluliste rikkumiste korral. Käesolevas paragrahvis loetletakse need alused, millal üürileandja üürnikupoolse rikkumise korral võib üürilepingu üles öelda. Käesolev paragrahv on oluline ka seetõttu, et selles paragrahvis sätestatakse see, millal üürnikupoolset lepingurikkumist saab lugeda sedavõrd oluliseks, et rikkumine annab lepingu ülesütlemisõiguse.

2. Allikad

Käesolevas paragrahvis sätestatud ülesütlemisalus tuleneb BGB-s § 543 lg 2 punktist 2. Eluruumi üürilepingu osas näeb BGB ette veel ka täpsustuse, mis on sätestatud § 569 lõikes 2.

Analoogne norm Austria õiguses on ABGB § 1118.

3. Rakendusala

Käesoleva paragrahvi lõige 1 rakendub kõikide üürilepingute suhtes. Teine lõige rakendub elu- ja ärruumi üürilepingute puhul.

4. Sisu

Käesolev paragrahv reguleerib üürilepingu erakorralise ülesütlemise aluseid, mis tulenevad asja lepinguvastasest kasutamisest. Konkreetsed rikkumised, mis annavad käesolevast paragrahvist tuleneva üürilepingu erakorralise ülesütlemise õiguse, on kirjas § 276 lõigetes 2 ja 3. Paragrahv 276 lõike 2 kohaselt tuleb üüritud asja kasutada hoolikalt ja vastavalt sihtotstarbele, milles asja kasutamisel kokku lepitati. Siia alla kuuluvad kindlasti ka teatud kasutusviisi välistamised. Näiteks võivad pooled kokku leppida, et konkreetsetes söögikohas ei tohi alkoholi müüa vms. Elu- või ärruumi üürnik peab arvestama majaanike ja naabrite huvidega (§ 276 lg 3). Viidatud normide vastu eksimine ei anna üürileandjale siiski reeglina mitte kohest üürilepingu erakorralise ülesütlemise õigust. Üürileandja peab lepingu erakorralise ülesütlemise õiguse tekkimise eeldusena üürnikku hoiatama ning üürnik peab ka peale hoiatamist panema toime sama rikkumise või jätkama sama kestva rikkumise toimepanemist. Üürileandja võib üürilepingu käesolevas paragrahvis sätestatud alustel erakorraliselt üles öelda ilma hoiatust tegemata siis, kui üürnik paneb nimetatud rikkumise toime kas tahtlikult või kui rikkumine on olulise ulatusega.

Üheks, käesoleva paragrahvi alusel üürilepingu erakorralise ülesütlemise aluseks on ka see, kui üürnik annab asja õigustamatult kolmanda isiku kasutusse. Selle tagajärjel peavad siiski naabrid või üürileandja olema sedavõrd häiritud, et üürileandjalt ei saa oodata üürilepingu jätkamist. Asja allkasutusse andmine eeldab üürileandja eelnevat nõusolekut (selles osas vt § 288 kommentaare). Kusjuures oluline ei ole see, kas üürnik annab asja allkasutamiseks üle tervikuna või osaliselt (kaaskasutust võimaldades). Asja õigustamatu allkasutusse andmine (mis toimub üürileandja nõusolekuta), ei ole iseenesest üürilepingu erakorralise ülesütlemise aluseks. Õigustamatu allkasutusse andmine peab ülesütlemise aluse andmiseks tekitama ka mingi raske tagajärje.

Käesoleva paragrahvi kontekstis ei ole oluline, kas vastava rikkumise paneb toime üürnik või kolmas isik, kellele üürnik asja kasutust võimaldas. Üürnik vastutab ka nende kolmandate isikute tegevuse eest, kellele üürnik asja kasutuse üle andis (§ 288 lg 5). Kusjuures üürniku vastutust ei

vähenda ka see, kui kolmandale isikule kasutuse üleandmine toimus üürileandja nõusolekul või heakskiidul. Selles osas vt § 288 kommentaare.

5. Dispositiivsus

Käesolevas paragrahvis sätestatud eluruumi üürniku kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe on tühine.²⁴¹ Muude üürilepingute puhul on käesolev paragrahv dispositiivne. Äriruumi üürilepingu puhul lõikes 2 sätestatud tähtajast ilmselt kõrvale kalduda ei saa, kuivõrd vastava normi eesmärgiks on kaitsta äriruumi üürnikku ja pakkuda talle teatavat kindlust. Sellest tulenevalt on ilmselt tegemist imperatiivse sättega.

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist kehtinud elamuseaduse § 54 kohaselt võis eluruumi üürileandja üürilepingu muuhulgas üles öelda ka siis, kui üürnik andis üüritud eluruumi allkasutusse kehtivat korda rikkudes, samuti ka siis, kui üürnik või tema perekonnaliikmed lõhuvad elu- ja abiruume või ei kasuta neid sihipäraselt.

Rendiseaduse § 18 kohaselt oli rendile andjal õigus nõuda lepingu ennetähtaegset lõpetamist muuhulgas ka juhul kui rentnik kasutas vara vastuolus lepinguga või vara otstarbega, samuti siis, kui rentnik tahtlikult või ettevaatamatult halvendab vara seisundit või ei tee remonti juhtudel, kui see lepingu järgi kuulub tema kohustuste hulka.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv kehtib ka enne VÕSi sõlmitud üürilepingute suhtes olukorras, kus ülesütlemine toimub peale VÕSi jõustumist.²⁴²

§ 316. Üürilepingu erakorraline ülesütlemine tasumisega viivitamise tõttu

(1) Üürileandja võib üürilepingu üles öelda, kui:

- 1) üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega;**
- 2) võlgnetava üüri summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa;**
- 3) võlgnetavate kõrvalkulude summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa.**

(2) Üürileandjal ei ole käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud ülesütlemise õigust, kui üürnik täidab oma kohustused enne ülesütlemist. Ülesütlemine on tühine, kui üürnikul oli õigus üürinõue tasaarvestada ja ta teeb tasaarvestuse avalduse viivitamata pärast ülesütlemisavalduse saamist.

²⁴¹ § 275

²⁴² VÕSRaS § 12 lg 1

1. Eesmärk

Käesoleva paragrahvi eesmärgiks on kaitsta üürileandjat olukorras, kus üürnik ei tasu üüri või kõrvalkulusid. Käesoleva normi eesmärgiks on ka sätestada see piir, millest alates on üüritasu või kõrvalkulude tasumisega viivitamine sedavõrd oluline, et see annab üürileandjale lepingu ülesütlemise õiguse. Käesoleva paragrahvi eesmärgiks on ka üürniku kaitsmine olukorras, kus üürnik täidab üüri või kõrvalkulude kandmise kohustuse enne ülesütlmist või kui üürnikul oli üüritasu nõude tasaarvestamise õigus ja kui üürnik teeb vastava avalduse viivitamata pärast ülesütlemisavalduse saamist.

2. Allikad

Käesolevas paragrahvis sätestatud ülesütlemisalusele vastav ülesütlemisalus tuleneb BGB-s § 543 lõike 2 punktist 3. Teisele lõikele vastav õiguslik tagajärg on BGB-s sätestatud § 543 lõike 2 lauses 2 ja lauses 3. Eluruumi üürilepingu osas kehtivad täpsustused on BGB-s sätestatud § 569 lõikes 3.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub kõikide üürilepingute suhtes.

4. Sisu

4.1. Maksmisega viitamisest tulenev ülesütlemisõigus

Üheks, kahtlemata laialt levinud üürilepingu rikkumiseks on üüritasu või kõrvalkulude maksmisega viivitamine. Käesolevast paragrahvist tuleneb üüritasu või kõrvalkulude tasumisega viivitamise puhuks üürilepingu erakorralise ülesütlamise õiguslik alus. Käesolev paragrahv on oluline ka seetõttu, et see annab need üürivõla ja kõrvalkulude võlgnevuste suurused, mis on lepingu erakorralise ülesütlamise jaoks piisavad. Muu kui eluruumi üürilepingu puhul võivad lepingupooled ka kokku leppida, et oluliseks erakorralise ülesütlamise aluseks piisavaks lepingurikkumiseks on ka väiksema summa maksmisega viivitamine. Eluruumi üürilepingu puhul on maksmisega viitamine erakorralise ülesütlamise õigust andvaks vaid siis, kui maksmisega viivitatakse vähemalt käesolevas paragrahvis sätestatud määras või tähtaegade jooksul.

Paragrahv 316 lõike 1 punkti 1 juures omab olulist tähendust see, millised olid lepingupoolte poolt kokku lepitud maksetähtpäevad. Maksetähtpäevadega seonduvat reguleerib § 294. Teatud üürilepingute puhul kuulub üür maksmisele mitte igakuiselt vaid näiteks kvartaalselt, aastate kaupa või siis hoopis lepingu lõppemisel või lepingu sõlmimisel. Viimati nimetatud juhtudel § 316 lg 1 p 1 ilmselt üürileandjale rahuldavat lahendust ei paku. Sellisel juhul tuleb rakendada allpool toodud viivituse aluseid, kus räägitakse juba, maksetähtpäevadest sõltumata, teatud summade maksmisega viitamisest. Samas võib üür kuuluda tasumisele näiteks iga päeva eest. Sellisel juhul on kõnealusel punktil praktiline sisu. Paragrahv 316 lõike 1 punkti 1 juures võib probleeme tekitada see, kui üürniku võlg ei küüni kolme, üksteisele järgneva maksetähtpäevani, vaid üürileandja soovib lepingut üles öelda viimase alternatiivi alusel – kui võlgnik on võlgu kolmel järjestikusel makseperioodil maksmisele kuuluvast summast olulise osa tasumisega. „Olulise osa“ mõiste on avamata õigusmõiste. Kindlasti peaks võlgnevus ületama kahe kuu oma.

Teiseks ja kolmandaks ülesütlemise aluseks on see, kui üürnik on võlgnevuses kas kolme kuu üüri või kolme kuu kõrvalkulude tasumisega. Kusjuures oluline ei ole mitte see, et võlgnevus oleks tekkinud kolme kuu eest vaid et summa, mis üürnik võlgu on, vastaks kolme kuu summale. Summa suurust tuleb hinnata üürilepingu ülesütlemise hetkel, st et kui üür on võrreldes lepingu sõlmimise ajaga suurenenud, on ka ülesütlemise eelduseks oleva summa suurus suurenenud.

Üürileandjal on käesoleva paragrahvi alusel üürilepingu erakorralise ülesütlemise õigus üksnes siis, kui ta annab üürnikule võlgnetava summa maksmiseks mõistliku täiendava tähtaja ja see tähtaeg möödub tulemusteta (vt VÕS § 196 lg 2). Seda seisukohta on kinnitanud ka õigusemõistmine.²⁴³

4.2. Ülesütlemist välistavad asjaolud

Teises lõikes sätestatu välistab üürileandja poolse erakorralise ülesütlemise õiguse juhul kui üürnik täidab oma kohustused enne lepingu ülesütlemist. Määravaks ajahetkeks tuleb antud kontekstis lugeda hetke, mil üürnik ülesütlemisteate kätte sai. Kui üürnik enne seda hetke oli tasu maksmise kohustuse täitnud, siis ei ole ülesütlemine kehtiv. Siinkohal on oluline rõhutada, et raha maksmise kohustus loetakse täidetuks siis, kui üürileandja saab raha füüsiliselt kätte või kui üürileandja pangaarvele kantud raha kontole laekub. Seega ei piisa sellest, et üürnik on ülekande teinud. Oluline on ka see, et raha oleks üürileandja pangaarvele ka laekunud. Selles osas vt § 91 ja selle kommentaare.

Ülesütlemine on tühine ka siis, kui üürnikul oli üürinõude tasaarvestamise õigus ja kui üürnik teeb tasaarvestuse avalduse viivitamata pärast ülesütlemisavalduse saamist. Tasaarvestuse eelduseks on vastava tahteavalduse tegemine teisele lepingupoolele. Tasaarvestuse õigus ei tähenda veel seda, et vastavat õigust omav isik ka seda õigust kasutab. Kuigi § 297 lõike 1 kohaselt tekib elu- või äriruumi üürnikul tasaarvestamise õigus alles siis, kui üürnik on sellest üürileandjale üks kuu ette teatanud. Paragrahv 316 lõiget 2 tuleb erakorralise ülesütlemise välistamise osas lugeda § 297 suhtes erinormiks. See tähendab, et käesolevast paragrahvist tuleneva ka elu- või äriruumi üürilepingu ülesütlemise õiguse välistamiseks piisab sellest, kui üürnik peale erakorralise ülesütlemisavalduse saamist viivitamata tasaarvestuse kavatsusest teatab (tasaarvestamise õigus tekib alles 1 kuu möödudes ning selle aja jooksul on üürnik maksimisega viivituses ja üürileandja saab nõuda muuhulgas ka näiteks viivisintressi).

Üürnik ei ole maksimisega viivituses siis, kui ta on üüri või kõrvalkulud käesolevas seaduses sätestatud alustel ja korras hoiustanud. Selles osas vt § 298 kommentaare.

5. Dispositiivsus

Eluruumi üürilepingu puhul on käesolevas paragrahvis sätestatust üürniku kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe tühine.²⁴⁴ Muude üürilepingute puhul on lõige 1 dispositiivne. Lõige 2 on sätte olemusest tulenevalt kõikide üürilepingute puhul imperatiivne, kuivõrd sätte eesmärgiks on vastavates olukordades ülesütlemise ärahoidmine.

²⁴³ vt Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 20.12.2004.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-146-04

²⁴⁴ § 275

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist kehtinud elamuseaduse § 54 lõike 1 punkti 1 kohaselt võis üürileandja nõuda üürilepingu ennetähtaegset lõpetamist juhul kui üürnik on jätnud mõjuvate põhjusteta rohkem kui kolm kuud maksmata üüri või tasumata üürniku poolt tasumisele kuuluvate teenuste ja maksete eest, samuti siis, kui võlgnevus on suurem kui kolme kuu üüri ja vastavate maksete summa.

Rendiseaduse § 18 punkti 3 kohaselt võis rendile andja nõuda lepingu ennetähtaegset lõpetamist, kui rentnik ei olnud tasunud renti kolme kuu jooksul tasumise tähtaja möödumise päevast arvates, kui lepingus ei olnud ette nähtud teist tähtaega.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv rakendub ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud üürilepingutele olukorras, kus üürileping öeldakse vastaval alusel üles peale VÕSi jõustumist.²⁴⁵

§ 317. Üürilepingu erakorraline ülesütlemine eluruumi terviseohtlikkuse tõttu

Kumbki lepingupool võib eluruumi üürilepingu üles öelda, kui eluruum on sellises seisukorras, et selle kasutamine on seotud olulise ohuga inimeste tervisele.

1. Eesmärk

Käesoleva paragrahvi eesmärgiks on anda kummalegi lepingupoolele õigus lepinguliste kohustuste täitmisest vabaneda olukorras, kui eluruum on inimese tervisele ohtlik.

2. Allikad

BGB-s on vastav alus eluruumi üürilepingu puhul reguleeritud § 569 lõikes 1.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub eluruumi üürilepingute suhtes.

4. Sisu

Käesolev norm annab lepingu erakorralise ülesütlemise aluse kummalegi lepingupoolele. Kusjuures lepingu ülesütlemise alus kehtib sõltumata sellest, kas ja kui siis kelle õiguste rikkumise tagajärjel ruumi terviseohtlikkus tekkis. Ilmselt tuleb siiski asuda seisukohale, et juhul kui oluline terviseohtlikkus on lihtsalt kõrvaldatav (näiteks võib terviseohtlikkuse lõpetada suhteliselt vähemaksva gaasiseadme remondiga), siis käesolevast paragrahvist tulenevat lepingu erakorralise ülesütlemise õigust ei teki. Selle kasuks räägib ka võlaõigusseaduse § 6 lõige 2,

²⁴⁵ VÕSRakS § 12 lg 1

mille kohaselt ei kohaldata võlasuhte seadusest tulenevat, kui see oleks hea usu põhimõttest lähtuvalt vastuvõtmatu. Ilmselt oleks hea usu põhimõttega vastuolus see, kui üürileandja jätab üürnikust vabanemise eesmärgil kõrvaldamata lihtsa puuduse, mis omakorda põhjustab olulise terviseohtlikkuse.

„Olulist ohtu inimese tervisele“ ei tule hinnata mitte formaalsete eeskirjade alusel. Seega ei saa väita, et elektriohutuse seaduse rikkumine oleks iseenesest käesoleva paragrahvi alusel lepingu erakorralise ülesütleamise aluseks. Mitte formaalne rikkumine vaid tegelik ja sisuline oht inimese tervisele saab olla käesolevast paragrahvist tulenevalt üürilepingu ülesütleamise aluseks.

Terviseohtlikkuse mõistet on sisustanud ka Riigikohus, kes leidis, et §-s 317 sätestatud oluline oht inimeste tervisele ei saa tähendada üksnes varisemisohtu ja seda ei saa käsitleda üksnes ühe lepingupoole aspektist. Riigikohus leidis ka, et üürilepingu erakorraline ülesütlemine on võimalik juhul, kui on olemas eluruumi seisukohast tingitud kestav objektiivne oht inimeste tervisele. Kohtu hinnangul võib käesolevas paragrahvis sätestatud ülesütleamise alus esineda ka siis, kui maja tervikuna varisemisohtlik ei ole ja ka siis, kui puudused on remondiga kõrvaldatavad. Riigikohtu hinnangul tuleb muuhulgas § 317 tõlgendamisel arvestada ka ehitusseaduses sätestatuga, eelkõige selle paragrahvis 3 sätestatud ehitisele esitatavate nõuetega, millest tuleneb, et oht inimese tervisele ei piirdu vaid varisemisohuga, kusjuures ehitisele kasutusloa mittedaamine ei tähenda siiski seda, et eluruumi kasutamine on seotud igal juhul ohuga inimeste tervisele, küll tuleb sellega eluruumi terviseohtlikkust hinnates siiski arvestada.²⁴⁶

Riigikohus on samuti väljendanud seisukohta selles, et üürileandja poolset eluruumi üürilepingu §-st 317 tulenevat erakorralist ülesütlemist ei välista ka see, kui terviseohtlikkus tulenes sellest, et üürileandja jättis lepingu kehtivuse ajal täitmata üüritud eluruumi korrashoiukohustuse. See asjaolu võib anda üürnikule täiendava kahjuhüvitusnõude. Riigikohus leidis, et kui üürileandja ei taga § 276 lg 1 järgi lepingu kehtivuse ajal üüritud asja hoidmist samas seisundis kui see oli üürnikule üleandmise ajal ja seetõttu on eluruumi kasutamine seotud olulise ohuga inimese tervisele ning üürileping öeldakse § 317 alusel erakorraliselt üles, siis võib üürnikul tekkida üürilepingu lõpetamisel kahju hüvitamise nõue.²⁴⁷

5. Dispositiivsus

Eluruumi üürniku kahjuks käesolevas paragrahvis sätestatud kõrvalekalduv kokkulepe on tühine.²⁴⁸ Kuivõrd käesoleva paragrahvi eesmärgiks on lepingust tulenevate kohustuste välistamise võimaluse loomine olukorras, kus ohtu satub inimeste tervis, siis tuleks asuda seisukohale, et kokkulepe käesolevas paragrahvis sätestatud ülesütlemissõiguse välistamise või piiramise osas on tühine. Samas võivad lepingupoole üürniku ülesütlemissõigust ka laiendada.

²⁴⁶ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 2.03.2005.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-4-05 seda seisukohta on kinnitanud ka hilisem õigusemõistmine, selles osas vt ka Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 26.04.2006.a otsust tsiviilasjas nr 3-2-1-23-06

²⁴⁷ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 1.04.2004.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-47-04

²⁴⁸ § 275

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist kehtinud elamuseaduse § 45 kohaselt oli üürnikul ja temaga koos elavatel perekonnaliikmetel õigus nõuda üürileandjalt nende kindlustamist üürilepingu kehtivuse ajaks teise, samaväärse eluruumiga juhul kui eluruum oli remondikohustuse mittetäitmise tõttu üürileandja süül muutunud varisemisohtlikuks. Juhul kui üürileandja teise eluruumi vastuandmisest keeldus, võis üürnik ise teise eluruumi üürida ning vastava lepingu alusel tasutava summa üürileandjalt sisse nõuda.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv rakendub ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud eluruumi üürilepingutele olukorras, kus üürileping öeldakse terviseohtlikkuse tõttu üles peale VÕSi jõustumist.²⁴⁹

§ 318. Pikaajalise üürilepingu ülesütlemine

(1) Kumbki lepingupool võib pikemaks kui 30 aastaks sõlmitud üürilepingu pärast 30 aasta möödumist käesoleva seaduse §-s 312 sätestatud tähtaega järgides üles öelda.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud ei kohaldata, kui üürileping on sõlmitud üürileandja või üürniku eluajaks.

1. Eesmärk

Käesoleva paragrahvi eesmärgiks on kaitsta lepingupoolte õigusi olukorras, kus pooled on sõlminud väga pikaks ajaks tähtajalise üürilepingu.

2. Allikad

Analoogne regulatsioon BGB-s on §-s 544.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub kõikide üürilepingute suhtes

4. Sisu

Käesolev paragrahv „pehmendab“ lepingupoolte suhtes enam kui kolmekümneks aastaks sõlmitud tähtajaliste üürilepingute karmust. Peale kolmekümne aasta möödumist jääb tähtajaline üürileping tähtajaliseks, kuid kummagi lepingupoole jaoks tekib täiendav üürilepingu ülesütlemise alus. Teatavasti peab tähtajalise üürilepingu ülesütlemiseks esinema õiguslik alus ja ühe poole suva alusel tähtajalist üürilepingut üles öelda ei saa, välja arvatud juhul kui pooled on selles eraldi kokku leppinud. Käesolev paragrahv ei kehti siis, kui leping on sõlmitud kas üürniku või

²⁴⁹ VÕSRakS § 12 lg 1

üürileandja eluajaks. See tähendab, et käesolev paragrahv ei kohaldu siis, kui lepingu lõppemine on seatud sõltuvusse ühe lepingupoole surmast. Kusjuures siinkohal on oluline rõhutada, et teises lõikes sätestatud välistus kehtib kõikide üürilepingute suhtes ja mitte ainult eluruumide üürilepingutele.

Käesoleva paragrahvi tagajärjeks on see, et vastavate üürilepingute puhul võib kolmekümne aasta möödudes neid lepinguid tähtajatute üürilepingute korralise ülesütlemise tähtaegu järgides üles öelda. Nende tähtaegade osas vt § 312.

5. Dispositiivsus

Käesoleva paragrahvi eesmärki arvestades võib käesoleva paragrahvi esimene lõige osutada imperatiivseks. Teine lõige on siiski dispositiivne.

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist kehtinud õigus analoogset normi ei sisaldanud.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv rakendub ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud tähtajalistele üürilepingutele, kui 30ne aastane tähtaeg möödub VÕSi kehtivusajal.²⁵⁰

§ 319. Üürilepingu erakorraline ülesütlemine üürniku pankroti korral

(1) Kui kuulutatakse välja üürniku pankrot, võib üürileandja nõuda tulevase üüri ja kõrvalkulude maksmise tagatist. Üürileandja peab andma tagatise andmiseks mõistliku tähtaja. Tähtaja andmise teade peab olema kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.

(2) Kui üürileandjale ei anta käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud tähtaja jooksul tagatist, võib ta lepingu üles öelda ülesütlemistähtaega järgimata.

1. Eesmärk

Käesoleva paragrahvi eesmärgiks on pakkuda üürileandjale kaitset olukorras, kus kuulutatakse välja üürniku pankrot.

2. Allikad

Vahetut analoogiat ei ole.

²⁵⁰ VÕSRaS § 12 lg 1

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub kõikide üürilepingute puhul.

4. Sisu

Käesolev paragrahv rakendub üürniku suhtes pankroti väljakuulutamise korral. Paragrahv kaitseb üürileandjat üüritasu võlgnevuse eest. Oluline on rõhutada, et üürileandja saab nõuda tagatist üksnes tulevase üüri ja kõrvalkulude nõude osas. See tähendab, et enne tagatise nõude esitamist tekkinud võlgnevuste osas tagatist nõuda ei saa. Tagatiseks käesoleva paragrahvi tähenduses on kõik see, mis võimaldab üürileandjal kogu tulevikus tekkivate üüri ja kõrvalkulude nõuete reaalselt rahuldamist. Selle all saab mõista nii võlaõiguslikke kui ka asjaõiguslikke tagatiseid. Tagatise andmisel tuleb arvestada pankrotiseaduses sätestatud erisustega.

Pankrotiseaduses reguleerib olukorda, kus pankrotivõlgnik on üürnikuks või rentnikuks, § 51. Selle kohaselt ei ole pankroti väljakuulutamine iseenesest üürilepingu ülesütlemise aluseks. Ülesütlemine saab kõnealla tulla üksnes VÕS § 319 sätestatud juhul, st siis, kui üürileandja nõuab pankrotivõlgnikult kohast tagatist ka kui pankrotivõlgnik vastavat tagatist ei anna. Kusjuures üürilepingut, mille pankrotivõlgnik on sõlminud üürnikuna, ei või üürileandja üles öelda üüritasu maksmisega viivitamise korral juhul kui viivitus seondub enne pankrotiavalduse esitamist võlgnetud üüri tasumisega. Pankrotiseaduse § 51 annab pankrotihaldurile õiguse kinnisasja või ruumi üürileping ühekuulise etteteatamistähtajaga üles öelda juhul, kui pankrotivõlgnik sõlmis üürilepingu üürnikuna. Juhul kui pankrot kuulutatakse üürniku suhtes välja enne kui üüritava asi üürnikule üle antakse, võib kumbki lepingupool üürilepingust taganeda (PankrS § 51 lg 5).

Kui tagatist ei anta, võib üürileandja üürilepingu pankrotiseaduses sätestatud sõltumata erakorraliselt üles öelda.

5. Dispositiivsus

Käesolevas paragrahvis sätestatud üürileandja õigused võib poolte kokkuleppega välistada. Käesoleva paragrahvi eesmärgist ja pankrotiseaduse §-st 51 tulenevalt ei saa üürilepingu pooled üürniku õiguste kitsendamises kokku leppida.

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist reguleeris pankrotist tulenevaid üürilepingu erisusi varemkehtinud pankrotiseaduse § 22¹. Selle paragrahvi kohaselt ei olnud pankrot iseenesest lepingu lõpetamise aluseks, kui rendilepingust ei tulenenud teisiti. Eluruumi üürilepingu puhul ei olnud pankrot eluruumi üürilepingu lõpetamise aluseks. Rentniku pankroti korral võis rendileandja nõuda lepingu lõpetamist, kuid juhul kui rentnik lepingu tagas, siis rendileandjal lepingu lõpetamise õigust ei olnud.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv rakendub ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud üürilepingutele juhul kui üürniku pankrot kuulutati välja peale VÕSi jõustumist.²⁵¹

§ 320. Üürilepingu kehtivus lepingupoole surma puhul

Üürileping ei lõpe ühe lepingupoole surmaga, kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti.

1. Eesmärk

Käesoleva paragrahvi kehtestatakse eeldus, et üürileping ei ole selline leping, mis ühe lepingupoole surma tõttu iseenesest lõpeks. Käesoleva paragrahvi eesmärk on selles osas selguse loomine, kuivõrd vastav eeldus kehtib siis, kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti.

2. Allikad

BGB § 580 annab üürniku surma korral kummalegi lepingupoolele üürilepingu erakorralise ülesütlemisõiguse.

Üürilepingu kehtivust lepingupoole surma korral reguleerib Austria õiguses ABGB § 1116a.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub kõikide üürilepingute suhtes.

4. Sisu

Käesolev paragrahv rakendub kõikide üürilepingute suhtes. Selles, et üürileping lepingupoole surmaga, sh ka üürniku surmaga lõpeb, võib kokku leppida kõikide üürilepingute, sh ka eluruumi üürilepingu puhul. Juhul kui eluruumi üürilepingu puhul üürniku surma korral lepingu lõppemises kokku lepitud ei ole, siis kohaldub eluruumi üürilepingusse astumise osas § 321. Käesoleva paragrahvi sisuks on see, et üürileping, nagu iga teinegi tsiviilõiguslik leping, läheb isiku surma korral, üldõigusjärgluse korras üle vastava lepingupoole pärijatele. Selline olukord võib muuta lepingu täitmise sisuliselt võimatuks või üürileandjale ebamõistlikult koormavaks. Peale ühe lepingupoole surma võib tekkida olukord, kus pärijad ei ole pärandit vastu võtnud ja teine lepingupool ei tea, kellelt lepingu täitmist nõuda. Seetõttu tuleks lepingu sõlmimisel otsustada, kas lepingupooltele on oluline, et teiseks lepingupooleks oleks konkreetne isik ning kas lepingu täitmine võib saada häiritud mitmekuulise, pärimismenetlusest tuleneva viivituse tõttu. Nimetatud juhtudel oleks soovitatav kokku leppida, et üürileping lõpeb lepingupoole või lepingupoolte surmaga.

5. Dispositiivsus

Käesolevas paragrahvis sätestatust võib lepingupoolte kokkuleppel kõrvale kalduda. Sätte dispositiivne iseloom tuleneb selgesti sätte sõnastusest.

²⁵¹ VÕSRakS § 12 lg 1

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist kehtinud elamuseaduses reguleeris eluruumi üürniku surma korral lepinguga seonduvat kaks sätet. Paragrahv 40 lõike 1 kohaselt oli ühel üürnikuga koos elanud perekonnaliikmel nende omavahelise kokkuleppe korral õigus nõuda enda tunnistamist üürnikuks esialgse üürniku asemel varem sõlmitud üürilepingu järgi. Paragrahv 60 lõike 4 kohaselt ei saanud tööandja eluruumist välja tõsta teist eluruumi vastu andmata üürniku surma korral tööandja perekonnaliikmeid.

Rendiseaduse § 21 kohaselt oli rentniku surma korral ühel rentnikuga koos elanud või lepingu täitmisel osalenud pärijaist eesõigus nõuda enda tunnistamist rentnikuks senise lepingu järgi ja tingimustel. Kusjuures rendileandja võis pärija rentnikuks tunnistamisest keelduda, kui senise lepingu sõlmimise eelduseks olid surnud rentniku isiklikud omadused.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv rakendub ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud üürilepingute suhtes juhul kui lepingupool sureb peale VÕSi jõustumist.²⁵²

§ 321. Eluruumi üürilepingusse astumine üürniku surma puhul

(1) Eluruumi üürniku surma puhul on selles eluruumis üürnikuga koos elanud abikaasal õigus üürniku asemel üürilepingusse astuda. Kui üürnikul ei olnud abikaasat, kellel on õigus või kes soovib üürilepingusse astuda, on üürilepingusse astumise õigus teistel üüritud eluruumis üürnikuga koos elanud perekonnaliikmetel vastavalt nendevahelisele kokkuleppele.

(2) Abikaasa või muu perekonnaliige võib üürilepingusse astuda ühe kuu jooksul, alates üürniku surmast, esitades vastava teate üürileandjale.

(3) Kui üürilepingusse astub mitu perekonnaliiget, võivad nad lepingust tulenevaid õigusi teostada üksnes ühiselt ja vastutavad lepingust tulenevate kohustuste täitmise eest solidaarselt. Üürilepingusse astunud abikaasa või perekonnaliige vastutab üürniku pärijaga solidaarselt üürilepingust tulenevate kohustuste eest, mis on tekkinud enne üürniku surma. Abikaasa või perekonnaliikme ja pärija vahelises suhtes vastutab üksnes pärija.

(4) Kui üürnik on teinud üürisumma ettemakse aja eest, mis järgneb tema surmale, ja abikaasa või perekonnaliikmed astuvad üürilepingusse, on nad kohustatud pärijale välja andma selle, mille nad ettemaksega omandasid või kokku hoidsid.

(5) Kui üürniku abikaasa või perekonnaliige ei astu üürilepingusse, lähevad üürilepingust tulenevad õigused ja kohustused üle üürniku pärijale. Sel juhul võib üürniku pärija või

²⁵² VÕSRaS § 12 lg 1

üürileandja üürilepingu kolme kuu jooksul üürniku surmast üles öelda, teatades sellest vähemalt kolm kuud ette.

(6) Üürnike poolt ühiselt sõlmitud eluruumi üürileping kehtib pärast ühe üürniku surma edasi teise üürniku suhtes. Üleelanud üürnik võib üürilepingu kolme kuu jooksul teise üürniku surmast üles öelda, teatades sellest vähemalt kolm kuud ette.

(7) Käesoleva paragrahvi lõigetes 1-6 sätestatust kõrvalekalduv kokkulepe on tühine.

1. Eesmärk

Käesoleva paragrahvi eesmärk on kaitsta eluruumi üürniku surma korral neid inimesi, kes koos üürnikuga vastavas eluruumis elavad. Käesolev paragrahv reguleerib ka pärijate ja eluruumi üürniku asemele asunud isikute vahelisi õigussuhteid ja vastavate isikute suhteid üürileandjaga.

2. Allikad

BGB-s reguleerib üürileandja abikaasa ja mitteabielulise partneri, samuti muude perekonnaliikmete üürilepingusse astumist BGB § 563. Mitme üürniku poolt ühiselt sõlmitud eluruumi üürilepingu edasikehtivus ja üleelanud üürnike ülesütlemisõigus (VÕS § 321 lg 6) on BGB-s sätestatud §-s 563a. Üürniku pärijate ja üürilepingusse astunud isikute vahelisi suhteid reguleerib § 563b. Üürilepingu pärijate suhtes edasikehtivust ja pärijate ülesütlemisõigust reguleerib BGB § 564. Eluruumi üürilepingu pärijatele ülemineku korral kehtivaid erakorralise ülesütlemissätagasid reguleerib BGB-s § 573d.

Ruumide üürimisel üürniku surma korral üürniku asemele astumist reguleerib Austria õiguses MRG § 14.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub kõikide eluruumi üürilepingute suhtes.

4. Sisu

4.1. Üldiselt

Käesolev paragrahv kehtib eluruumi üürilepingu puhul ja rakendub siis, kui üürilepingu pooled enne üürniku surma ei olnud kokku leppinud, et eluruumi üürileping üürniku surma korral lõpeb. Selleks, et kaitsta eluruumi üürnikuga koos elanud abikaasat ja perekonnaliikmeid, nägi seadusandja ette nende isikute üürilepingusse astumise õiguse. Käesolev paragrahv omab praktilist tähendust siis, kui surnud üürnikuga koos elanud abikaasa ja perekonnaliikmed ning surnud üürniku pärijad ei lange kokku. Kui eluruumi üürilepingu pooled ei ole kokku leppinud, et üürileping üürniku surmaga lõpeb, siis jääb eluruumi üürileping kehtima ja üürilepingust tulenevad õigused ja kohustused lähevad, nii nagu muugi pärandvara, pärijatele üle. Eluruumi üürniku pärijad võivad olla huvitatud eluruumi üürilepingust tulenevate õiguste realiseerimisest. Samas võivad pärijad soovida ka seda lepingut lõpetada, eriti siis, kui nad ise üüritud eluruumis ei ela. Sellisel juhul kujutab eluruumi üürileping nende jaoks praktilise väärtuseta kohustuste allikat. Isegi siis, kui eluruumi üürniku abikaasa või perekonnaliikmed suudavad pärijatega üürilepingu osas kokku leppida, ei tarvitse üürileandja üürniku abikaasa või perekonnaliikmetega üürilepingu

jätkumisest huvitatud olla. Üürileandjal oleks ilma käesoleva paragrahvi kohustus aktsepteerida üürnikena üksnes pärijaid, sest pärimisseaduse kohaselt lähevad pärimise korral kõik pärandaja õigused ja kohustused pärijatele üle. Seda pärandaja lepingupartnerite tahtest sõltumata. Selleks, et tagada surnud üürnikuga koos elanud abikaasa või teiste perekonnaliikmetele nende kodu säilimine kuni üürilepingu lõppemiseni, ongi käesolev paragrahv kehtestatud. Siinjuures tuleb siiski märkida, et arvestades kehtivat perekonnaseadust võib abielu jooksul sõlmitud üürilepingu pooleks lugeda ka üürniku abikaasa. Sellisel juhul kuulub pärandvara hulka vaid osa üürilepingust tulenevaid õigusi ja kohustusi, mis muudaks kõnealuse probleemi võib olla isegi veelgi keerulisemaks, sest siis ei saa üürnikuks olev surnud isiku abikaasa pärijatest sõltumatult lepingust tulenevatest kohustustest vabaneda. Selles osas tuleb arvestada ka käesoleva paragrahvi kuuendat lõiget mille kohaselt kehtib mitme üürniku poolt sõlmitud üürileping peale ühe üürniku surma ülejäänud üürnike suhtes edasi.

4.2. Abikaasa õigus astuda üürilepingusse

Käesoleva paragrahvi esimesest lõikest tuleneb eelkõige surnud eluruumi üürniku abikaasale eluruumi üürilepingusse astumise õigus. See õigus kehtib üksnes üürnikuga koos elanud abikaasa suhtes juhul kui üürnik elas abikaasaga konkreetses eluruumis koos. Alles siis, kui üürnikul ei olnud abikaasat või kui abikaasa ei elanud üürnikuga konkreetses eluruumis koos, on lepingusse astumise õigus teistel üüritud eluruumis üürnikuga koos elanud perekonnaliikmetel vastavalt nendevahelisele kokkuleppele. Esimeses lõikes kasutatud mõisted koos elanud abikaasa või perekonnaliikmed annab alust eeldada, et seadusandja soovis siia alla mahutada nii abikaasa, kui ka elukaaslase, samuti lapsed või vanemad.

Teine lõige reguleerib üürilepingusse asemele astumise aega. Üürniku surmast ühe kuu möödudes üürilepingusse astumise õigus lõpeb. Üürilepingusse asemele astumine toimub tahteavalduse esitamisega üürileandjale. Tahteavalduse osas mingeid erilisi vorminõudeid kehtestatud ei ole. Tahteavalduse puhul on oluline, et üürniku asemele astuv isik suudaks tõendada, et ta õigeaegselt vastava tahteavalduse tegi, sest sellest võib sõltuda üürilepingust tulenevate õiguste teostamise võimalikkus. Vastavalt TsÜS § 69 lõikele 1 muutub tahteavaldus kehtivaks hetkest, mil üürileandja selle kätte saab.

4.3. Mitme isiku astumine üürniku asemele

Kolmas lõige reguleerib kahte probleemi. Kolmanda lõike esimene lause reguleerib seda, kuidas teostatakse üürniku õigusi siis, kui surnud üürniku asemele astub mitu isikut. Paragrahv 321 lõige 1 võimaldab ka olukorda, kus surnud üürniku asemele astub mitu isikut (mitu perekonnaliiget vastavalt nendevahelisele kokkuleppele). Sellisel juhul teostavad nad üürniku õigusi üksnes ühiselt ja vastutavad üürilepingust tulenevate kohustuste täitmise eest solidaarselt. Kolmanda lõike teine ja kolmas lause reguleerivad üürniku asemele astunud isikute ja pärijate vahelist vastutust üürilepingust tulenevate kohustuste osas. Enne üürniku surma tekkinud kohustuste eest vastutavad üürileandja suhtes üürniku asemele astunud abikaasa või perekonnaliikmed solidaarselt pärijatega. Pärijate ja surnud üürniku asemele astunud isikute vahelises suhtes vastutab enne üürniku surma tekkinud kohustuste eest pärija. Peale üürniku surma tekkinud kohustuste eest vastutab isik, kes üürilepingusse asemele astus.

4.4. Pärijate ja üürniku asemele astunud isikute omavahelised suhted

Neljanda lõike kohaselt on üürilepingusse surnud üürniku asemele astunud isikutel kohustus anda pärijatele välja kõik see, mida nad surnud isiku poolt tasunud üürilepingu ettemaksena

omandasid või mille arvelt säästsid. Kolmandast lõikest tulenevalt kehtib ka vastupidine, st kui surnud üürnikul jäid üürileandja suhtes mingid täitmata kohustused, mille täitmist üürileandja surnud üürniku asemele astunud isikute käest nõuab, siis vastava kohustuse täitnud uued üürileandjad võivad pärijatelt vastava soorituse hüvitamist nõuda.

Pärijate ja surnud üürniku asemele astunud üürnike vaheliste väljaandmis- ja hüvitamiskohustuste raames võib tekkida olukord, kus pärijad ja nõ uued üürnikud osaliselt kattuvad. Näiteks võib juhtuda, et üürniku asemele astunud abikaasa on ka ¼ osas pärija ning seetõttu toimub väljaandmine või hüvitamine osaliselt.

4.5. Ülesütlemisõigus

Viies lõige kordab üle selle, mis pärimisseadusest tulenevalt kehtiks niigi – reeglina lähevad üürniku surma korral eluruumi üürilepingust tulenevad õigused ja kohustused üle surnud üürniku pärijatele. Sellisel juhul on mõlemal üürilepingu poolel õigus üürileping ühepoolset üles öelda. Ülesütlemisõigus kehtib kolm kuud ning ülesütlemisest tuleb teatada kolm kuud ette. Ülesütlemine toimub üldises korras – §-s 325 sätestatud tingimustele vastava tahteavalduse esitamisega teisele lepingupoolele. Käsitlev ülesütlemisõigus ei ole problemaatiline, sest üürilepingu rikkumist või muid hinnangulisid asjaolusid tõendama ei pea. Ülesütlemiseks tuleb näidata, et üürnik on surnud, mis on fakti küsimus. Samas võib kõnealuse ülesütlemisõiguse teostamine osutada komplitseerituks praktilistel põhjustel. Ülesütlemist sooviv lepingupool ei tarvitse teise lepingupoole surmast teadlik olla. Samuti ei tarvitse veel pärijad teada olla. Kehtiva õiguse kohaselt saab isik pärijaks pärandi vastuvõtmisega. Pärimismenetlus võib kesta aga kauem kui kolm kuud. Ilmselt tuleb asuda seisukohale, et kõnealuses lõikes sätestatud kolmekuuline tähtaeg ei ole olemuslikult mitte aegumistähtaeg, mille kulgumine pärandi vastuvõtmiseni peatub, vaid õigust lõpetav tähtaeg. Sellisel juhul võib tekkida olukord, kus üürilepingu ülesütlemine ei ole praktilistel põhjustel võimalik.

4.6. Mitme üürnikuga üürileping

Kuues lõige välistab mitme üürniku korral eespool toodud lõigete kohaldumise – mitme üürnikuga üürilepingu korral kestab üürileping teiste üürnike suhtes edasi. Sellisel juhul surnud üürniku perekonnaliikmed üürilepingusse asemele astuda ei saa ning surnud üürniku poolt tehtud, teisi üürnikke rikastavate soorituste osas saavad pärijate puhul kõne alla tulla vaid hüvitamise nõuded.

5. Dispositiivsus

Seitsmes lõige muudab käesoleva paragrahvi imperatiivseks, kuid § 320 võimaldab, eluruumi üürilepingu puhul algsetel lepingupoortel kokku leppida, et eluruumi üürileping üürniku surma korral edasi ei kehti ning see välistab enamiku käesolevas paragrahvis sätestatud küsimuste tõusetumise.

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist kehtinud elamuseaduses reguleeris eluruumi üürniku surma korral lepinguga seonduvat kaks sätet. Paragrahv 40 lõike 1 kohaselt oli ühel üürnikuga koos elanud perekonnaliikmel nende omavahelise kokkuleppe korral õigus nõuda enda tunnistamist üürnikuks

esialgse üürniku asemel varem sõlmitud üürilepingu järgi. Paragrahv 60 lõike 4 kohaselt ei saanud tööandja eluruumist välja tõsta teist eluruumi vastu andmata üürniku surma korral tööandja perekonnaliikmeid.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv rakendub ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud eluruumi üürilepingute suhtes juhul kui üürnik sureb peale VÕSi jõustumist.²⁵³

§ 322. Vallasasja tähtajalise üürilepingu erakorraline ülesütlemine

(1) Vallasasja üürnik võib tähtajalise üürilepingu üles öelda, teatades sellest 30 päeva ette, kui asi on üüritud muul kui üürniku majandus- või kutsetegevusse kuuluval eesmärgil ja üürileandja on andnud vallasasja üürile oma majandus- või kutsetegevuses. Üürileandjal ei ole õigust nõuda sellise ülesütlemisega tekitatud kahju hüvitamist.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatust üürniku kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe on tühine.

1. Eesmärk

Käesoleva paragrahvi eesmärgiks on kaitsta väljaspool majandustegevust tegutsenud vallasasja üürnikku tähtajalise üürilepingu puhul. Kaitse seisneb selles, et norm annab sellises olukorras üürnikule ühekuulise etteteatamistähtajaga ülesütlemisõiguse ja välistab sellest tuleneda võiva üürileandja poolse kahju hüvitamise nõude.

2. Allikad

Vahetut analoogiat ei ole.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub juhul kui: tegemist on tähtajalise üürilepinguga (1), üürilepingu esemeks on vallasasi (2), üürnik sõlmis üürilepingu väljaspool majandustegevust (3) ja üürileandja andis asja üürile oma majandustegevuse raames (4). Käesolev paragrahv ei rakendu liisingulepingute suhtes, kuivõrd liisingulepingu ülesütlemise tagajärjed on erinormiga reguleeritud §-s 367.

4. Sisu

Käesolev paragrahv kaitseb üürnikku, kes sõlmis üürilepingu väljaspool majandus- või kutsetegevust. Käesoleva paragrahv kehtib üksnes juhul, kui üürileandja andis vallasasja üürile oma majandus- või kutsetegevuse raames. Käesoleva paragrahvi alusel saab üürnik tähtajalise üürilepingu üles öelda enne üürilepingu tähtaja möödumist. Üürniku jaoks ei kaasne ülesütlemisega täiendavaid kohustusi. Üürileandja ei saa nõuda ei ülesütlemisega tekitatud kahju

²⁵³ VÕSRakS § 12 lg 1

hüvitamist. Ülesütlemisest alates ei pea üürnik enam üüri maksma. Isegi siis, kui üürnik ja üürileandja on kokku leppinud, et üürnik kohustub üürilepingu ennetähtaegse lõpetamise korral maksma üürileandjale leppetrahvi, siis ka vastav kokkulepe on teisest lõikest tulenevalt tühine. Teisest lõikest tulenevalt ei saa üürnik ja üürileandja vastavat ülesütlemisõigust ka välistada. Käesolev paragrahv omab tähendust siiski suhteliselt piiratud arvul juhtudel, kuivõrd üürnik peab tähtajalise vallasasja üürilepingu ülesütlemisest ette teatama vähemalt 30 päeva. Kõnealune paragrahv kohaldub üksnes tähtajaliste üürilepingute suhtes seetõttu, et tähtajatute vallasasjade üürnikel on nii või teisiti igal ajal õigus üürileping kolmepäevase etteteatamistähtajaga üles öelda (vt § 312 lg 3). Tähtajatu üürilepingu puhul on vastavat ülesütlemisõigust ettenägev säte siiski dispositiivne, mis võimaldab üürilepingu pooltel pikemas etteteatamistähtajas kokku leppida.

5. Dispositiivsus

Käesoleva paragrahvi teisest lõikest tuleneb, et käesolevas paragrahvis sätestatud üürniku kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe on tühine.

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist kehtinud õigus analoogset regulatsiooni ette ei näinud.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv kohaldub ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud vastavatele üürilepingutele.

§ 323. Üürilepingu ülesütlemine üürileandja õiguste ja kohustuste üleminekul

(1) Üürilepingust tulenevate õiguste ja kohustuste üleminekul uuele üürileandjale üüritud asja võõrandamise või koormamise tõttu (käesoleva seaduse § 291) võib uus üürileandja üürilepingu kolme kuu jooksul käesoleva seaduse §-s 312 sätestatud ülesütlemistähtaega järgides üles öelda, kui lepingut ei või varem lõpetada. Elu- või äriruumi üürilepingu võib omandaja sel põhjusel üles öelda üksnes juhul, kui ta vajab üüritud ruumi tungivalt ise.

(2) Kui uus üürileandja ütleb tähtajalise üürilepingu käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud juhul üles enne lepingu tähtaja möödumist, vastutab eelmine omanik lepingu lõppemisega üürnikule tekkinud kahju eest.

(3) Käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 sätestatud kohaldatakse ka juhul, kui üüritud asja omandaja võõrandab asja edasi.

1. Eesmärk

Käesoleva paragrahvi eesmärgiks on kaitsta kinnisasja või §-s 291 sätestatud piiratud asjaõiguse omandajat olukorras, kus vastavale isikule lähivad üürileandja õigused ja kohustused üle. Käesoleva paragrahviga soovis seadusandja uue üürileandja poolse lepingu ülesütlemise korral

pakkuda siiski kaitset ka üürnikule, nähes üürnikule ette kahju hüvitamise nõudeõiguse, mida saab maksma panna senise üürileandja suhtes.

2. Allikad

Vahetut analoogiat ei ole.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub kõikidel nendel juhtudel, kui § 291 alusel üürileandja õigused ja kohustused kinnisasja või piiratud asjaõiguse omandajale üle lähevad.

4. Sisu

4.1. Seosed §-ga 291

Käesolev paragrahv rakendub üksnes siis, kui üürileandja õigused ja kohustused § 291 alusel teisele isikule üle lähevad (üürileandja õiguste ja kohustuste ülemineku suhtes vt § 291 kommentaare). Seega tuleb käesoleva paragrahvi rakendatavuse eeldusena kontrollida kas üürileandja õigused ja kohustused § 291 alusel üle läksid. Kui üürileandja õiguste ja kohustuste kolmandale isikule ülemineku aluseks on poolte kokkulepe, siis § 323 ei rakendu. Käesoleva normi eesmärk on kaitsta üüritud kinnisasja heauskset omandajat ja käibekindlust. Üürilepingust tulenevad üürileandja õigused ja kohustused lähevad kinnisasja omandajale üle sõltumata sellest, kas kinnisasja omandaja üürilepingust teadis või mitte. Samuti toimub üürileandja õiguste ja kohustuste üleminek kinnisasja omandaja tahtest sõltumata. Kinnisasja üürilepingust tulenevad kohustused võivad aga oluliselt mõjutada kinnisasja subjektiivset väärtust. Üürilepingu ülesütlemiseks peab esinema alati õiguslik alus. Kui üürnik üürilepingut täidab, ei tarvitse ülesütlemisalust tekkida. Samas võib üürileping kinnisasja omandaja huve oluliselt kahjustada. Paljudel juhtudel ei saa kinnisasja omandaja olla kindel, et kinnisasja omanikuks saades üürilepingute osas halbu üllatusi ei ilmne. Nii võib juhtuda, et kinnisasja omandaja avastab kinnisasja omanikuks saades, et kinnisasi on koormatud üürilepinguga, mis välistab kinnisasja omandanud isiku kasutusvõimaluse, samuti lähevad üürilepingust tulenevad õigused ja kohustused kinnisasja omandajale üle. Kuigi kinnisasja võõrandaja poolne kinnisasja üürilepingu mahavaikimine kujutab endast kinnisasja müügilepingu olulist rikkumist, siis kinnisasja ostja ja müüja vaheline kinnisasja müügilepingu rikkumine ei muuda veel üürilepingut üürniku suhtes kehtetuks.

4.2. Üürileandja ülesütlemisõigus

Kinnisasja omandaja võib kinnisasja omanikuks saades kõik kinnisasja üürilepingud, millest tulenevad üürileandja õigused ja kohustused omandajale § 291 alusel üle läksid, kolme kuu jooksul, kolmekuulise etteteatamistähtajaga üles öelda. Kusjuures käesolevast paragrahvist tulenev ülesütlemisõigus kehtib sõltumata sellest, kas kinnisasja omandaja üürilepingust teadis või pidi teadma. Seega võib kinnisasja omandaja üürilepingu üles öelda ka siis, kui omandaja kõikidest üürilepingutest teadlik oli.

Käesolev paragrahv rakendub ka kinnisasja osade üürilepingute puhul.

Käesolev paragrahv annab täiendava üürilepingu ülesütlemise aluse. Käesolev paragrahv ei välista ega piira üürilepingu ülesütlemist muul õiguslikul alusel. Kinnisasja omanikuks saamise hetkest on kinnisasja üürileandjaks kinnisasja omandaja ja juhul kui üürilepingut saab muul alusel üles öelda (§-d 313 – 319), siis võib uus üürileandja üürilepingu muul alusel üles öelda – käesolevast paragrahvist ülesütlemise piiranguid ei tulene. Kuid kui üürileandja soovib üürilepingut käesolevast paragrahvist tuleneval alusel üles öelda, siis tuleb sellest ette teatada kolm kuud. Ülesütlemise õigus kehtib kolm kuud kinnisasja omanikuks saamisest alates. Kolmekuuline üürilepingu ülesütlemise tähtaeg hakkab kulgema kinnisasja omandiõiguse ülemineku hetkest, milleks on kinnistusraamatu kande tegemise hetk.

Eespool kirjeldatu kehtib ka siis, kui üürilepingust tulenevad üürileandja õigused ja kohustused lähevad §-st 291 tulenevalt kolmandale isikule üle muul põhjusel kui seda on kinnisasja omandiõiguse üleminek.

Käesolev paragrahv kohaldub nii tähtajaliste kui ka tähtajatute üürilepingute puhul. Samas omab käesolev paragrahv tähtajatute üürilepingute puhul efekti üksnes siis, kui tähtajatu üürilepingu puhul on üürilepingu ülesütlemistähtaeg seaduses sätestatud, tähtajatu kinnisasja üürilepingu ülesütlemistähtajast pikem, sest vastasel korral võib kinnisasja uus üürileandja tähtajatu kinnisasja üürilepingu nii või teisiti, samu ülesütlemistähtaegu arvestades, ka peale kinnisasja omandamisest kolme kuu möödumist, üles öelda.

4.3. Erisused elu- ja äriruumi üürilepingu ülesütlemisel

Elu ja äriruumi üürilepingu ülesütlemine on käesoleva paragrahvi alusel võimalik üksnes siis, kui uus üürileandja vajab üüritud ruumi tungivalt ise. Tungiv vajadus on hinnanguline kriteerium. Enda tarbeks vajamine seondub üürileandja tegevusega. „Tungiv ise vajamine“ välistab üürilepingu ülesütlemise üksnes sellel põhjusel, et kinnisasja omandajale olemasoleva üürilepingu tingimused ei meeldi ja et ta soovib kinnisasja kolmandale isikule parematel tingimustel välja üürida. Seega peab uus üürileandja elu või äriruumi üürilepingu, käesolevast paragrahvist tuleneval alusel ülesütlemisel põhjendama, et ta vajab üüritud ruumi tungivalt ise. Nii elu kui ka äriruumi ise vajamine tuleb kõne alla nii füüsilisest, kui ja juriidilisest isikust üürileandja puhul. Näiteks võib eluruumi vajada juriidilisest isikust üürileandja selleks, et majutada sinna oma töötajat. Tüüpiline näide „ise vajamisest“ on see, kui kinnisasja omandaja omandas kinnisasja selleks, et kolida sinna elama või et teha sinna oma büroo ja kui olemasolev üürileping selle eesmärgi saavutamist takistab. „Tungivat ise vajamist“ ei välista üürileandja väide, et üürileandja võib oma tarbeks muud pinda üürida.

Tungivalt ise vajamise hindamise kriteeriume on avanud ka Riigikohus. Vastav seisukoht võeti küll veidi teises kontekstis, kuid ilmselt saab vastavat seisukohta ka käesoleva paragrahvi raames rakendada. Tegemist ei ole mitte ammendava kriteeriumide loeteluga, mida Riigikohus välja tõi, vaid mõne näitliku alusega, mida ise vajamise hindamisel kasutada saab. Riigikohus on öelnud, et ES § 33 lg 1 p 2 mõtte kohaselt tuleb hinnata üürileandja ja tema perekonnaliikmete vajadust üüritud eluruumi järele ning tähtsust ei oma üürileandja huvi või vajadus jätkata elamist samas eluruumis. Konkreetse kohtuasja raames viitas hageja Vabariigi Valitsuse 26. jaanuari 1999.a määrusega nr 38 „Eluruumidele esitatavate nõuete kinnitamine“ p-le 2, mille kohaselt kinnitatakse eluruumi sotsiaalselt põhjendatud normiks 18 m² eluruumide üldpinda perekonna iga liikme ja lisaks 15 m² perekonna kohta. Määrusega kehtestatakse nõuded eluruumidele inimestele ohutu ja tervisliku elukeskkonna tagamise eesmärki silmas pidades. Sellest tulenevalt asus Riigikohus seisukohale, et sotsiaalselt põhjendatud normist väiksema elamispinna kasutamine üürileandja ja

tema perekonnaliikmete poolt saab olla asjaoluks, mis kinnitab nende põhjendatud vajadust üüritud eluruumi järgi.²⁵⁴

4.4. Kahju hüvitamise nõue

Eespool toodud alustel on uuel üürileandjal üürilepingu ülesütlemise õigus. Vastava õiguse kasutamisega ei pane uus üürileandja toime üürilepingu rikkumist ning üürnikul uue üürileandja suhtes üürilepingu ülesütlemisest tulenevalt mingeid nõudeid ei teki. Samas võib üürnik uue üürileandja poolse üürilepingu ülesütlemise korral nõuda eelmiselt üürileandjalt üürilepingu ülesütlemisega tekitatud kahju hüvitamist. Kahjuna tuleb antud kontekstis käsitleda seda varalist diferentsi, mis kehtib võrreldes sellega, kui üürileping oleks kehtinud muu üürilepingu ülesütlemise aluseni. Tähtajalise üürilepingu puhul on selleks eelkõige üürilepingu tähtpäev, seda eeldusel, kui üürnik on seni oma lepingulised kohustused täitnud ning muid erakorralise ülesütlemise aluseid ei esinenud, sest kui üürnik on seni oma kohustusi korrektselt täitnud, siis võib eeldada, et ta täidaks neid ka edaspidi.

Eelmises lõikes käsitletud kahju hüvitamise kohustus kehtib ka siis, kui üürileandja võõrandab kinnisasja edasi. Paragrahvist 323 lõikest 3 tulenev annab kinnisasja mitmekordse võõrandamise korral üürnikule valikuvõimaluse, et kelle käest ta kahju hüvitamist nõuab. Üürnik võib kahju hüvitamise nõude esitada kõikide eelnevate üürileandjate suhtes. Ainult §-st 323 tulenevat üürilepingu ülesütlemisõigust kasutanud üürileandja suhtes üürnik § 323 lõikest 2 tulenevat kahju hüvitamise nõuet esitada ei saa.

Kuivõrd üürnik võib esialgselt üürileandjalt nõuda kahju hüvitamist, peaks üürileandja kinnisasja võõrandamise korral mõtlema, kuidas vastava kahju hüvitamise õigusliku aluse tekkimist vältida. Põhimõtteliselt ei saa eelmine üürileandja, kinnisasja võõrandamise korral uue üürileandja tegevust mõjutada. Selleks, et välistada võimaliku kahju hüvitamise nõuet võiks kinnisasja võõrandaja kas kanda enne kinnisasja võõrandamist kinnistusraamatusse märke üürilepingu kohta (§ 324) või siis sõlmida kinnisasja omandajaga lepingu kolmanda isiku kasuks (§ 80 mõttes), mille raames kinnisasja omandaja loobub §-st 323 tulenevast üürilepingu ülesütlemise õigusest. Toodud kahest võimalusest oleks kasulikum teine, sest märke kinnistusraamatusse kandmine vähendab kinnisasja käibeväärtust. Seetõttu oleks kinnisasja omaniku huvides, eriti muude võimaluste esinemisel, kui märget kinnistusraamatusse ei kanta.

4.5. Kinnisasja üürnikule müümine

Juhul kui üürilepinguga koormatud kinnisasi müüakse selle kinnisasja üürnikule, siis tuleks müügilepingus lahendada ka üürilepinguga seotud küsimused, sest § 291 lõike 1 kohaselt lähevad üürilepingust tulenevad üürileandja õigused ja kohustused kinnisasja omandajale üle alles kinnisasja omandiõiguse ülemineku hetkest (mitte müügilepingu sõlmimise hetkest). Seda juhul kui pooled ei lepi kokku teisiti. Kohustuste üleminekuga toimub kokkulangemine ja võlasuhe lõpeb (§ 206). Samas võib tekkida küsimus sellest, et kui kinnisasja ostja on ostuhinna ära maksnud ja kui kinnisasja müüjal ei ole midagi selle vastu, et loovutada ka kinnisasja valdus enne omandiõiguse üleminekut, et miks peaks üürnik sellisel juhul üüri edasi maksma (üüri tuleb maksta kuni üürilepingu lõppemiseni). See ongi üks nendest põhjustest, miks kirjeldatud juhul pooled üürilepingu küsimuse kokkuleppega lahendada peaksid.

²⁵⁴ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 9.05.2005.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-27-05

4.6. Käesoleva paragrahvi kohaldumine kinnisasja üürileandja õiguste ja kohustuste üleminekul täitemenetluses

Alates 01.01.2006.a kehtiva täitemenetluse seadustiku § 161 kohaselt saab täitemenetluse käigus kinnisasja üürileandjaks saanud kinnisasja või piiratud asjaõiguse omandanud isik kasutada VÕS §-s 323 sätestatud ülesütlemisõigust VÕS §-s 324 sätestatud erisusi arvestades.

Enne 01.01.2006.a kehtinud täitemenetluse seadustiku pinnalt leidis Riigikohus, et üürilepingu lõpetamisele (ülesütlemisele) ostja algatusel üürileandja õiguste ja kohustuste üleminekul sundenampakkumisel ei laiene VÕSi sätted ning et enne 01.01.2006.a kehtinud täitemenetluse seadustikus olid erinormidega selliste üüri- ja rendilepingute lõpetamine (ülesütlemine) ostja algatusel reguleeritud ammendavalt.²⁵⁵

5. Dispositiivsus

Eluruumi üürilepingu puhul on käesolevas paragrahvis sätestatud üürniku kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe tühine.²⁵⁶ Muudel juhtudel on käesolev paragrahv dispositiivne, kuid käesolevas paragrahvis sätestatud kõrvalekaldumisel tuleb arvestada seda, et käesolev paragrahv annab õigusi ja paneb kohustusi kolmandatele isikutele. Sellest tulenevalt ei saa kinnisasja omandaja ja võõrandaja (ilma üürniku nõusolekuta) omavahel kokku leppida, et neid õigusi, mis muidu käesolevast paragrahvist tulenevalt üürnikul kinnisasja omandaja suhtes tekiksid, üürnikul ei teki. Selline kokkulepe on küll võimalik, kuid üksnes üürniku nõusolekul. Üürnik ja üürileandja võivad üürilepingu enne kinnisasja omandiõiguse üleminekut kokkuleppeliselt lõpetada, samuti võivad esialgse üürilepingu pooled kokku leppida, et üheks üürilepingu lõppemise või ülesütlemise aluseks on see, kui kinnisasja üürileandja talle kuuluva kinnisasja võõrandab. Sellised kokkulepped eluruumi üürilepingu puhul siiski võimalikud ei ole.

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist kehtinud õigus analoogset ülesütlemise alust ette ei näinud.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolevas paragrahvis sätestatud kohaldatakse ka enne käesoleva paragrahvi jõustumist sõlmitud üürilepingutele olukorras, kus kinnisasja omandiõiguse üleminek toimub peale käesoleva paragrahvi jõustumist. Siinkohal on siiski oluline rõhutada, et käesolev paragrahv jõustus aasta peale VÕSi jõustumist, st 01.07.2003.a.

§ 324. Märge kinnistusraamatus

(1) Kinnisasja üürnik võib nõuda kinnistusraamatusse üürilepingu kohta märke tegemist.

²⁵⁵ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 7.11.2005.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-119-05

²⁵⁶ VÕSRakS § 12 lg 1

(2) Kinnistusraamatusse kantud märge tagab, et kinnisasja igakordne omanik või isik, kelle kasuks kinnisasja piiratud asjaõigusega koormatakse, peab lubama üürnikku kinnisasja vastavalt üürilepingule kasutada ja uuel omanikul ei ole õigust üürilepingut vastavalt käesoleva seaduse §-s 323 sätestatule üles öelda.

1. Eesmärk

Käesoleva paragrahvi eesmärgiks on pakkuda üürnikule kindlust §-s 323 sätestatud üürileandja ülesütlemisõiguse rakendamise eest. Käesoleva paragrahvi antakse üürnikule üürilepingu kohta käiva märkuse kinnistusraamatusse kandmise nõudmise õigus ning vastav märkus välistab §-s 323 sätestatud üürileandja ülesütlemisõiguse.

2. Allikad

Saksa õigus üürilepingu kohta kinnistusraamatusse märke tegemist ette ei näe. Teisiti aga Austria ja Šveitsi õiguses. Selles osas vt § 1095 ABGB ja art 260, 282 OR. Kinnistusraamatusse kantud märke tähendust Austria õiguses reguleerib ABGB § 1121.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub kõikide kinnisasja ja kinnisasja osade, sh ka ruumide üürilepingute puhul. Norm rakendub ka siis, kui üüratakse objekti, mille omandiõiguse üleminekul üürileandja õigused ja kohustused §-st 291 tulenevalt omandajale üle läheksid.

4. Sisu

4.1. Seos §-ga 323

Käesoleva normi kehtestamise vajadus tuleneb otseselt §-s 323 sätestatud üürilepingu ülesütlemisõigusest. Seadusandja on üürilepingu regulatsiooni kehtestades lähtunud eeldusest, et reeglina on üürilepingu puhul nõrgemaks pooleks üürnik ning just üürnik vajab enam kaitset. Muuhulgas kaitseb seadusandja üürnikku üürileandja poolse üürilepingu erakorralise ülesütlemise eest. Üürilepingu erakorraline ülesütlemine on lubatud üksnes seaduses sätestatud juhtudel, konkreetse õigusliku aluse olemasolu korral. Selline õiguslik regulatsioon kaitseb üürnikku üürileandja poolse, meelevaldse üürilepingu ülesütlemise eest. Samas võimaldab §-s 323 sätestatu vabaneda üürnikust kinnisasja võõrandamise korral. Selleks, et kinnisasja üürnik võiks olla kindel, et ta saab tähtajalist üürilepingut tähtaja lõpuni kasutada ja et uus üürileandja ei saaks üürilepingut § 323 alusel erakorraliselt üles öelda, nägi seadusandja ette kinnistusraamatusse üürilepingu kohta märke sissekandmise võimaluse. Vastav märge välistab uue üürileandja §-st 323 tuleneva õiguse.

4.2. Õigus nõuda märkuse kinnistusraamatusse kandmist

Paragrahv 324 lõikest 1 tuleneb üürniku õigus nõuda üürileandjalt kinnistusraamatusse üürilepingu kohta märke tegemist. Kinnistusraamatu mõttes on §-s 324 sätestatud märke puhul tegemist märkusega. Märkus kantakse kinnistusraamatusse üksnes seaduses sätestatud juhtudel, seaduses sätestatud asjaolude nähtavakste tegemiseks ning märkusel ei ole reeglina õigustloovat tähendust – märkuse õiguslik sisu peab tulenema vastavast eriseadusest, mis märkuse kinnistusraamatusse kandmise ette näeb. Üürilepingu kohta tehtava märke

kinnistusraamatusse kandmise võimalikkus tuleneb käesolevast paragrahvist. Märke kinnistusraamatusse kandmiseks võib kinnistamisavalduse kohtu kinnistusosakonnale esitada nii isik kelle kinnisasja registriosas märge tehakse, kui ka isik, kelle kasuks märge tehakse. Igal juhul peab märke kinnistusraamatusse kandmiseks olema kinnisasja omaniku nõusolek (juhul kui märke kinnistusraamatusse kandmist ei taotle kinnisasja omanik ise). Nõusolek peab olema väljendatud notariaalselt kinnitatud vormis. Seega saab üürileandja §-st 324 lõikest 1 tuleneva kohustuse täitmine seisneda nii märke kinnistusraamatusse kandmise avalduse esitamises kinnistusosakonda, kui ka märke kinnistusraamatusse kandmise eelduseks oleva nõusoleku andmises.

Üürnik võib nõuda üürileandjalt märke tegemise eelduseks oleva tahteavalduse tegemist. Üürnik saab seda nõuda vaid konkreetse üürilepingu üürileandjalt, sest üürilepingu puhul on tegemist relatiivse õigussuhtega. Kui konkreetne üürileandja ei ole kinnisasja omanik või kui üürileandjal kinnisasja käsutusõigus puudub, siis on § 324 lõikest 1 tuleneva kohustuse täitmine võimatu. Kinnisasja allüürilepingu puhul tuleb asuda seisukohale, et üürnikul § 324 lõikest 1 tulenevat nõudeõigust olemuslikult üldse ei eksisteerigi, sest allüürilepingu puhul pidi üürnik teadma, et ta sõlmib üürilepingu isikuga, kellel märke kinnistusraamatusse kandmise eelduseks oleva nõusoleku andmise õigust ei ole.

Kõnealuse märke kinnistusraamatusse kandmine võib oluliselt vähendada kinnisasja väärtust. Seetõttu peaksid kinnisasja omanikud või vastava piiratud asjaõiguste omajad enne üürilepingu kohta tehtava märkuse kinnistusraamatusse kandmise nõusoleku andmist vastavaid riske tõsiselt kaaluma. Muu kui eluruumi üürilepingu puhul võivad pooled, lepingut sõlmides märke tegemise nõudeõiguse välistada. Seega peaks üürileandja vastavale ohule juba üürilepingu sõlmimisel mõtlema.

Märke tegemine kinnistusraamatusse seondub eelkõige järgmise ohuga. Märke kinnistusraamatusse kandmisel tuleb märkes muuhulgas ära näidata üürniku isik (isik, kelle kasuks märkus kinnistusraamatusse kantakse). Märke kinnistusraamatust välja kandmise eelduseks on üürniku poolse nõusoleku andmine. Ka üürniku nõusolek peab olema notariaalselt kinnitatud vormis. Juhul kui üürnik ja üürileandja peaksid lahkuma tüliga, siis võib juhtuda, et üürnik keeldub märke kustutamiseks nõusolekut andmast. Sellisel juhul on ainukeseks märke kustutamise võimaluseks kohtus üürnikult üürilepingu kohta tehtud märkuse kustutamise nõusoleku hagemine. Isegi sisutu (juba lõppenud üürilepingu kohta käiv märkus) kahjustab kinnisasja subjektiivset käibe väärtust ning sellise märkuse kinnistusraamatus olek muudab vastava kinnisasja võõrandamise komplitseeritumaks.

4.3. Märke õiguslik tähendus

Paragrahv 324 lõikes 2 on sätestatud üürilepingu kohta tehtava märke õiguslik tähendus. Üürilepingu kohta kinnistusraamatusse kantav märge ei anna kinnisasja kasutamiseks õiguslikku alust. Üürilepingu märge ei ole iseseisev piiratud asjaõigus ning asja kasutusõigus tuleneb siiski vaid üürilepingust. Seega sõltub üürniku poolne asja kasutamise õigus üürilepingu kehtivusest. Üürilepingu lõppemisel asja kasutamise õigus lõpeb. Asjaolu, et üürilepingu lõppedes jääb märge kinnistusraamatusse püsima, ei tähenda, et üürnik võiks kinnisasja edasi kasutada. Märke õiguslikuks sisuks on see, et üürilepingu kohta kinnistusraamatusse tehtud märge välistab kinnisasja võõrandamise korral §-st 323 tuleneva üürilepingu ülesütlemise õiguse.

Selleks, et kinnistusraamat ei täituks sisutute ja aktuaalsuse kaotanud üürilepingu märgetega, kehtestas seadusandja nõude, et lisaks muudele, seaduses sätestatud andmetele, tuleb

üürilepingu kohta tehtava märke puhul kanda kinnistusraamatusse üüri- või rendilepingu puhul lepingu lõppemise tähtpäev või korralise ülesütlemise tähtaeg, kui see on pikem seaduses sätestatud ülesütlemistähtajast (vt AÕS § 63¹ lg 8). Vastav regulatsioon tagab, et konkreetse, kinnistusraamatust nähtuva tähtpäeva puhul saab üürileandja ka ühepoolses korras peale vastava tähtpäeva saabumist taotleda kinnistusraamatust märke kustutamist. Samas ei anna tähtajatu üürilepingu seaduses sätestatud erineva ülesütlemistähtaja kinnistusraamatusse kandmine erilist efekti, kuivõrd sellisel juhul ei kajastu kinnistusraamatus konkreetset tähtpäeva, peale mida saaks märke ühepoolses korras kustutada. Tähtajatu üürilepingu puhul ei saa kohtunikuabi kontrollida, et kas üürileping ikka öeldi üles. Seda saab kontrollida kohus hagilises menetluses.

4.4. Vastuväited märkuse sissekandmise nõude osas

Üürileandja võib kinnistusraamatusse märke kandmisest keelduda siis, kui ta üürilepingu üles ütleb. Selleks peab esinema õiguslik alus ja ka muus osas saab ülesütlemine toimuda üldises korras. Märke kinnistusraamatusse kandmisest keeldumise alustena tulevad kõne alla ka üldised kohustuse täitmisest keeldumise alused (üürniku poolse kohustuse rikkumise või mittetäitmise korral). Üürileandja võib keelduda ka tähtajatu üürilepingu puhul märke kinnistusraamatusse kandmiseks nõusoleku andmisest. Seda juhul, kui tähtajatu üürilepingu korralise ülesütlemise tähtaeg ei erine seaduses sätestatud ülesütlemistähtajast. Kuigi selline märke kinnistusraamatusse kandmise alus ei tulene otsesõnu seadusest, ei annaks sellise märke kinnistusraamatusse kandmine üürnikule mingit täiendavat kaitset, kuivõrd tähtajatu üürilepingu seadusest tulenev korralise ülesütlemise tähtaeg on kolm kuud (vt § 312 lg 1), see tähendab, et märkest ja kinnisasja võõrandamisest sõltumata võib kinnisasja üürileandja kinnisasja üürilepingu igal ajal, kolm kuud ette teatades, üles öelda. Juhul kui lepingu pooled on kokkuleppeliselt määranud, et tähtajatu üürilepingu korralise ülesütlemise tähtaeg on seaduses sätestatud kolmekuulisest ülesütlemise tähtajast pikem, siis pakub märke üürniku jaoks täiendavat kaitset ning üürileandjal ei ole selle kinnistusraamatusse kandmisest keeldumiseks alust. Märke kinnistusraamatusse kandmise võib välistada ka poolte kokkuleppega. Viimane ei ole eluruumi üürilepingu puhul siiski võimalik, sest selline kokkulepe oleks seaduses sätestatud üürniku kahjuks kõrvalekalduv.

4.5. Märke kustutamine

Märke kinnistusraamatust kustutamine eeldab märkest nähtuva puudutatud isiku nõusolekut (KRS § 34¹). Puudutatud isiku nõusolekut ei ole vaja üksnes siis, kui märke tekstist lähtuvalt on kanne kaotanud õigusliku tähenduse, näiteks kui märke järgi lõpeb üürileping teatud tähtpäeval ja see tähtpäev on saabunud. Kui vastava tähtpäeva saabumise tuvastamine eeldab mingite eluliste asjaolude kontrollimist, siis kinnistusosakond seda ei tee ning kinnisasja omanik peab selleks pöörduma hagiga kohtusse. Juhul kui puudutatud isik märke kustutamiseks nõusolekut ei anna, peab kinnisasja omanik märke kinnistusraamatust kustutamiseks pöörduma kohtusse. Asjaõiguseaduse § 65 lõike 1 kohaselt võib isik, kelle õigust on ebaõige kandega rikutud, nõuda ebaõige kande muutmist või kustutamist. Kande muutmiseks või kustutamiseks on vajalik selle isiku nõusolek, kelle õigusi parandamine puudutab. Kui puudutatud isik nõusolekut ei anna, võib üürileandja esitada puudutatud isiku vastu kande kustutamise nõusoleku saamise hagi. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 68 lõike 5 kohaselt asendab kohtuotsus, millega kohustatakse isikut kindla sisuga tahteavaldust andma, isiku vastavasisulist tahteavaldust. Seega saab sellisel saadud kohtuotsusega märke kinnistusraamatust välja kanda. Vastava hagi menetlemise käigus kontrollib kohus muuhulgas seda, kas üürilepingu kohta tehtud märke õiguslik alus on ära langenud – kas üürileping on lõppenud.

4.6. Piiratud asjaõiguse kohta märke kinnistusraamatusse kandmine

Riigikohus on käsitlenud küsimust sellest, et millise kinnistu kohta avatud registriosas tuleb teha märkus üürilepingu kohta, kui üürileandjaks ei ole kinnisasja omanik vaid hoonestaja. Konkreetsetel juhtudel esitas üürnik märkuse tegemise nõude pärast hoonestusõiguse tekkimist ja hoonestaja üürileandjaks muutumist. Riigikohus leidis, et hoonestusõiguse võõrandamisel saab üürnik uue hoonestaja suhtes § 324 lg-s 2 sätestatud kaitse vaid siis, kui märkus üürilepingu kohta on tehtud hoonestusõiguse registriosas. Seega tuleb märkus kanda sellesse kinnistusregistriosas, mida peetakse üüritud asja kohta. Sellisele järeldusele jõudis Riigikohus seetõttu, et § 324 lg 1 järgi võib kinnisasja omanik nõuda kinnistusraamatusse üürilepingu kohta märke tegemist. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt tagab kinnistusraamatusse kantud märke, et kinnisasja igakordne omanik või isik, kelle kasuks kinnisasja piiratud asjaõigusega koormatakse, peab lubama üürnikku kinnisasja vastavalt üürilepingule kasutada ja uuel omanikul ei ole õigust üürilepingut vastavalt sama seaduse §-s 323 sätestatule üles öelda. Seega kaitseb kinnistusraamatusse üürilepingu kohta tehtud märkus üürnikku üürileandja poolse üürilepingu ülesütlemise vastu. Asjaõiguse seaduse § 241 lg 4 järgi kohaldatakse hoonestusõigusele kinnisasja sätteid, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Sama paragrahvi lõike 5 kohaselt on ehitised, mis on hoonestusõiguse alusel ehitatud või oli selle seadmisel olemas ja millele hoonestusõigus laieneb, hoonestusõiguse oluline osa. Kinnistusraamatusse seaduse § 49.3 lg 1 kohaselt avatakse kinnistu koormamisel hoonestusõigusega hoonestusõigusele ametiülesande korras iseseisev registriosa. Seega saab hoonestusõiguse oluliseks osaks olevas ehitises ruumide üürimisel üürileandjaks olla hoonestaja, mitte aga kinnisasja omanik.²⁵⁷

4.7. Märke kinnistusraamatusse kandmise nõue muu piiratud asjaõiguse osaks oleva asja üürilepingu puhul

Seadusest ei tulene ühest vastust küsimusele, kas kasutusvalduse või realservituudi osaks oleva ehitise üürnik ka märkuse kinnistusraamatusse kanda saab. Märke kinnistusraamatusse kandmise nõudeõigus on seaduse teksti kohaselt otsesõnu antud üksnes kinnisasja üürnikule (vt § 324 sõnastust). Samas on õigusemõistmine seda õigust laiendanud ka hoonestusõigusele (vt eelmist lõiku). Tõsi küll, sellise lahenduse põhjendamisel viitas Riigikohus seadusesättele, mille kohaselt kohaldatakse hoonestusõigusele reguleerimata küsimustes kinnisasja kohta käivaid sätteid. Kuid kui väljaüüritud kinnisasi koormatakse näiteks kasutusvaldusega (vm servituudiga), siis on vastav üürnik samasuguses olukorras nagu hoonestusõiguse üürnikki. Ei ole põhjust, miks peaks kasutusvalduse üürnikku hoonestusõiguse üürnikust vähem kaitsma. Seetõttu võiks kasutusvalduse vm servituudi üürnik märke kinnistusraamatusse kandmist nõuda. Analoogia korras võiks selline õigus kõnealla tulla. Argumendid sellise nõudeõiguse võimalikkuse osas on küllaltki kaalukad. Samas tuleb rõhutada, et sellise nõudeõiguse võimalikkuse küsimuses kohtupraktika puudub. Juhul kui sellist nõuet peaks tulevikus jaatama, siis tekib küsimus, millisesse registriosas ja millisesse jakku tuleks vastav märkekanne teha. Kinnistusraamatusse võimaldab piiratud asjaõiguste suhtes märkeid teha (näiteks keelumärke servituudi kohta, mis keelab üksnes servituudi käsutamise ja mitte kinnisasja käsutamise). Sellised märkused tuleb kanda vastava piiratud asjaõigusega samasse jakku.

²⁵⁷ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 8.12.2004.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-136-04

4.8. Hagi tagamine üürilepingu kohta käiva märke kinnistusraamatusse kandmiseks vajaliku nõusoleku hagemisel

Õigusemõistmine on tänaseks käsitletud ka üürilepingu kohta tehtava märke hagemisel hagi tagamise küsimusi. Põhimõtteliselt annab § 324 üürnikule üksnes märke kinnistusraamatusse kandmise nõudeõiguse. Märkest tulenevad õiguslikud tagajärjed tekivad siiski alles märke kinnistusraamatusse kandmise hetkest. Märke kinnistusraamatusse kandmise eelduseks on puudutatud isiku nõusolek (vt KRS § 34¹ ja käesoleva paragrahvi kommentaare ülal). Juhul kui üürileandja õigusvastaselt nõusoleku andmisest keeldub võib üürnik nõusoleku andmist hageda. Hagi rahuldamise korral asendab üürileandja poolt vajalikku tahteavaldust jõustunud kohtuotsus, millega sellise tahteavalduse andmise kohustus tuvastatakse (vt TsÜS § 68 lg 5). Riigikohus on käsitletud vastava hagi tagamise võimalikkust ja kohaseid hagi tagamise viise. Riigikohus jaatas hagi tagamise võimalust üürilepingu kohta märkuse kinnistusraamatusse kandmise eelduseks oleva nõusoleku hagemisel, sest kui üürileantud asja omanik kohtumenetluse ajal vahetub, siis ei saa hagi rahuldada eelmise omaniku suhtes. Kui uus omanik üürilepingu § 323 alusel üles ütleb, siis puudub üürileping, mis on § 324 kohaselt märke nõudmise eeldus. Kohaseks hagi tagamise abinõuks pidas Riigikohus keelumärke asemel sobib ka AÕS §-s 63 lg 1 p-s 1 sätestatud eelmärke kinnistusraamatusse kandmist. Kõnealuse lahendi raames käsitles Riigikohus ka üürilepingu kohta käiva märke kinnistusraamatusse kandmise nõusoleku nõude tagamiseks seatud eelmärke õiguslikku tähendust, Riigikohus leidis, et eelmärkega tagatava nõude (üürilepingu kohta käiva märke kinnistusraamatusse kandmise eelduseks oleva nõusoleku andmise nõue) olemasolu korral on üürilepingu ülesütlemine VÕS § 323 lg 1 alusel AÕS § 63 lg-st 3 tulenevalt tühine.²⁵⁸

Eelmises lõikes refereeritud Riigikohtu seisukoha selgituseks võiks öelda, et ilmselt on Riigikohus pidanud silmas seda, et eelmärke toime oleks see, et eelmärke muudaks tühiseks üürilepingu ülesütlemise avalduse kui tehingu.

5. Dispositiivsus

Muu kui eluruumi üürilepingu puhul võivad üürilepingu pooled märke kinnistusraamatusse kandmise nõudeõiguse välistada või vastavat nõuet piirata.²⁵⁹ Kommenteeritava paragrahvi teine lõige käsitleb kinnistusraamatusse kantava märke õiguslikku tähendust. Märke õiguslikku tähendust lepingupooled kokkuleppega muuta ei saa.

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist kehtinud õigus analoogset regulatsiooni ette ei näinud.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv rakendub ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud üürilepingute suhtes.

²⁵⁸ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 8.12.2004.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-136-04

²⁵⁹ eluruumi üürilepingu puhul on §-st 275 tulenevalt seaduses sätestatud eluruumi üürniku kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe tühine

§ 325. Elu- ja äriruumi üürilepingu ülesütlemise vorm

(1) Üürileandja ja üürnik võivad elu- või äriruumi üürilepingu üles öelda ülesütlemisavaldusega, mis on kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.

(2) Üürileandja ülesütlemisavalduses peavad sisalduma vähemalt järgmised andmed:

- 1) üüritud asi;
- 2) lepingu lõppemise päev;
- 3) ülesütlemise alus;
- 4) eluruumi üürilepingu ülesütlemise puhul ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg.

(3) Üürnikul on eluruumi üürilepingu ülesütlemiseks vaja üüritud eluruumis temaga koos elava abikaasa nõusolekut, mis peab olema kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.

(4) Kui käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud abikaasa nõusolekut ei ole võimalik saada või kui abikaasa selle andmisest mõjuva põhjuseta keeldub, võib üürnik nõuda abikaasalt nõusoleku andmist kohtus. Sel juhul asendab nõusolekut kohtuotsus, millega hagi rahuldati.

(5) Käesoleva paragrahvi lõigetes 1-4 sätestatud nõuetele mittevastav ülesütlemine on tühine.

1. Eesmärk

Käesoleva paragrahvi eesmärgiks on kaitsta elu- ja äriruumi üürnikku ja eluruumi üürnikuga koos elavaid isikuid üürilepingu ülesütlemise korral.

2. Allikad

Üürilepingu ülesütlemisavalduse kirjaliku vormi ja üürileandja kohustuse selgitada avalduses üürnikule üürniku õigusi näeb BGB-s ette § 568.

Ruumide üürilepingute ülesütlemise kord on Austria õiguses reguleeritud MRG §-s 33.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub elu- ja äriruumide üürilepingute puhul.

4. Sisu

4.1. Üldist

Käesolev paragrahv reguleerib elu- ja äriruumi üürilepingu ülesütlemist. Esimese lõike kohaselt peab vastava üürilepingu ülesütlemisavaldus olema vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis. Kui eespool paragrahvides on reguleeritud üürilepingu ülesütlemise materiaalsoiguslikud eeldused, siis käesolev paragrahv reguleerib just ülesütlemise formaalset korda. Üürilepingu ülesütlemine toimub ühepoolse tahteavalduse esitamisega teisele lepingupoolele. Lepingu lõpetamine võib toimuda ka poolte kokkuleppel. See oleks igati soovitatav, sest selline kokkulepe välistaks hilisemad vaidlused lepingu lõppemise õiguspärasuse osas. Kui

lepingu lõpetamine toimub poolte kokkuleppel, siis käesolevas paragrahvis sätestatud järgima ei pea. Kui elu- või äriruumi üürileping öeldakse aga üles ühepoolses korras, peab see vastama käesolevas paragrahvis sätestatud tingimustele. Kusjuures oluline on rõhutada, et ülesütlemist sooviv pool peab hilisema vaidluse korral suutma tõendada, et lepingu ülesütlemisel järgiti käesolevas paragrahvis sätestatud, st ta peab suutma tõendada, et lepingu teine pool sai käesolevas paragrahvis sätestatud tingimustele vastava ülesütlemisavalduse kätte (vt TsÜS § 69).

4.2. Ülesütlemise avalduses nõutavad andmed

Teine lõige reguleerib andmeid, mida üürileandja poolt tehtud ülesütlemisavaldus peab sisaldama. Üüritud asja äranäitamine teenib selguse eesmärki. Lepingu lõppemise päev on oluline seetõttu, et sellest tulenevalt teab teine lepingupool, mis hetkest leping enam ei kehti. Seaduses sätestatud juhtudel tuleb ülesütlemisest teatud aja ette teatada, lõike 2 teise punkti alusel tuleb ära näidata konkreetne kuupäev, millal leping lõpeb. Kolmanda punkti kohaselt tuleb ära näidata ülesütlemise õiguslik alus. Iga üürilepingu ülesütlemine eeldab ülesütlemise õigusliku aluse olemasolu. Kolmandast punktist tulenevalt tuleb ülesütlemisavalduses ära näidata nii õigusnorm või lepingupunkt, mis lepingu ülesütlemiseks õigusliku aluse annab, kui ka elulised eeldused. Lepingu ülesütlemise õigus võib tuleneda nii seadusest kui ka lepingust (eluruumi üürilepingu puhul üürniku jaoks kahjulikul juhul üksnes seadusest). Kuid kolmas punkt ei eelda mitte ainult seaduse paragrahvi või lepingupunkti näitamist. Käesoleva paragrahvi teise lõike kolmanda punkti eesmärk on see, et lepingupool, kelle suhtes üürilepingut üles öeldakse peab saama ülesütlemisavalduse pinnalt hinnata, kas ülesütlemine oli õiguspärane või mitte. Nii ei piisa näiteks üürilepingu ülesütlemiseks sellest, kui üürileandja väidab, et ütleb lepingu üles seetõttu, et üürnik on asja mittesihipäraselt kasutanud. Avalduses tuleb kirja panna, milles see mittesihipärane kasutus seisnes. Kui ülesütlemine eeldab mingite teatud täiendavate eelduste esinemist – näiteks üürileandja poolne üürniku eelnev hoiatamine, siis tuleb lepingu ülesütlemisavalduses ka vastavate eelduste esinemisele viidata. Ülesütlemisavaldus peab olema selline, et ka kolmas, lepingu pooleks mitteolev isik, saaks avalduse alusel hinnata, kas ülesütlemiseks õiguslik alus oli ja kas vastava õigusliku aluse eeldused esinesid või mitte. Ülesütlemisavalduses tuleb vastavatele asjaoludele viidata, avaldusele tõendeid lisada ei tule.

Teise lõike neljanda punkti kohaselt tuleb üürileandjal eluruumi üürilepingu ülesütlemisavalduses ära näidata ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg. Selle punkti raames tuleb eluruumi üürnikku informeerida sellest, et eluruumi üürnik võib üürilepingu ülesütlemise vaidlustada 30 päeva jooksul üürikomisjonis või kohtus juhul kui ülesütlemine on vastuolus hea usu põhimõttega (vastavat vaidlustamist reguleerivad võlaõigusseaduse §-d 326- 329). Kuigi Riigikohus ei ole kõnealuse selgitamiskohustuse kohustuslikku ulatust hinnanud, sisaldub analoogne selgitamiskohustus ka § 299 lõike 2 punktis 4 (selles osas vt vastava sätte kommentaare). Kuivõrd vastavad sätted on võrreldavad ja vastavate sätete eesmärk on sarnane, siis ilmselt saab § 299 lg 2 p 4 osas tehtud Riigikohtu praktikat kasutada ka antud kontekstis. Riigikohus leidis § 299 lg 2 punkti 4 puhul, et viidet seadusesättele, mis vaidlustamise korra ette näeb, ei saa pidada vaidlustamise korra märkimiseks. Kohtu hinnangul ei ole sätte eesmärgiks üksnes üürniku teavitamine üüri tõstmise vaidlustamise võimalusest, vaid ka see, et üürileandja kirjeldaks teates üürnikule üüri tõstmise vaidlustamise korda. Paragrahv 299 lg 2 punkti 4 puhul asus Riigikohus seisukohale, et üüri tõstmise teates on üürileandjal igal juhul vajalik märkida, kuhu ja millise tähtaja jooksul tuleb üürnikul üüri tõstmise vaidlustamiseks pöörduda.²⁶⁰

²⁶⁰ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 19.09.2005.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-76-05

4.3. Üürniku abikaasa nõusolek üürniku ülesütlemise eeldusena

Üürnikul on eluruumi üürilepingu ülesütlemiseks vaja temaga koos elava abikaasa nõusolekut, mis peab olema vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis. Seadus ei näe ette, et üürnik selle nõusoleku ülesütlemisavaldusele peaks lisama, kuid see oleks igati soovituslik. Probleem seisneb selles, et ilma vastavas vormis antud abikaasa nõusolekuta tehtud ülesütlemisavaldus on tühine. Seega peaks üürileandja, üürniku poolse eluruumi üürilepingu ülesütlemisavalduse saamisel kontrollima, kas üürnikul oli vastava avalduse tegemiseks eelnev abikaasa kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis nõusolek. Eluruumi üürileandjal on õigus küsida üürnikult kinnitust selle kohta, et kas üürilepingu ülesütlemine ikka on kehtiv, st eluruumi üürileandja võib küsida üürniku käest abikaasa nõusolekut (nõusoleku puudumisel ülesütlemine tühine). Viimast väidet kinnitab ka käesoleva paragrahvi lõige 4, millest võib välja lugeda abikaasal lasuva nõusoleku andmise kohustuse (abikaasa võib nõusoleku andmisest keelduda üksnes mõjuval põhjusel, näiteks siis, kui ülesütlemine oleks ebamõistlik ja perekonnal ei oleks seetõttu kuhugi elama kolida vms). Kusjuures abikaasa nõusolek on niivõrd oluline, et selle puudumisel peab eluruumi üürnik lepingu ühepoolseks ülesütlemiseks pöörduma kohtusse selleks, et abikaasa nõusolekut kohtu korras hageda. Kohtus peab üürnik tõendama, et abikaasa keeldub üürilepingu ülesütlemise eelduseks oleva nõusoleku andmisest ilma mõjuva põhjuseta.

5. Dispositiivsus

Käesoleva paragrahvi viienda lõike kohaselt on käesolevas paragrahvis sätestatule mittevastav ülesütlemine tühine. Seega on käesolev paragrahv imperatiivne nii elu- kui ka äriruumi püürilepingu suhtes ning pooled ei saa eelnevalt kokku leppida, et lepingu ülesütlemine toimub seaduses sätestatust erinevalt.

6. Enne VÕSi jõustumist kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist kehtinud elamuseaduse § 53 sätestas üürniku poolse üürilepingu ülesütlemise eeldusena üürnikuga koos elanud perekonnaliikmete kirjaliku nõusoleku. Muus osas varem kehtinud õigus käesoleva paragrahviga võrreldavaid norme ei sisaldanud.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolevas paragrahvis sätestatu rakendub ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud elu- ja äriruumi üürilepingute suhtes juhul, kui ülesütlemisteade esitatakse peale VÕSi jõustumist.²⁶¹

§ 326. Eluruumi üürilepingu ülesütlemise vaidlustamine ja üürilepingu pikendamine

(1) Eluruumi üürnik võib üürileandjapoolse üürilepingu ülesütlemise vaidlustada üürikomisjonis või kohtus, kui ülesütlemine on vastuolus hea usu põhimõttega.

(2) Eluruumi üürnik võib üürileandjapoolse üürilepingu ülesütlemise ja tähtajalise üürilepingu tähtaja möödumise korral nõuda üürileandjalt üürilepingu pikendamist kuni kolmeks aastaks, kui lepingu lõppemisega kaasneksid üürniku või tema perekonna jaoks

²⁶¹ VÕSRakS § 12 lg 1

rasked tagajärjed. Kui üürileandja lepingu pikendamisega ei nõustu, võib üürnik nõuda üürilepingu pikendamist üürikomisjonis või kohtus.

1. Eesmärk

Käesoleva paragrahvi eesmärgiks on kaitsta eluruumi üürnikku üürileandja poolse lepingu ülesütlemise eest ja üürilepingu tähtaja möödumise korral. Nimetatud juhtudel võib eluruumi üürnik teatud tingimustel nõuda eluruumi üürilepingu pikendamist.

2. Allikad

Eluruumi üürilepingu ülesütlemise vaidlustamise õiguse ja üürilepingu pikendamise õiguse annab eluruumi üürnikule BGB-s § 574. BGB § 575 seab eluruumi üürilepingute puhul piirangud, mille kohaselt saab tähtajalist eluruumi üürilepingut sõlmida üksnes nimetatud paragrahvis sätestatud eelduste esinemise korral. Juhul kui vastavaid eeldusi ei esine, siis kehtib üürileping tähtajatuna. Tähtajalise eluruumi üürilepingu puhul tuleneb eluruumi üürniku õigus nõuda üürilepingu pikendamist BGB § 575 lõikest 2.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv kehtib eluruumi üürilepingu suhtes.

4. Sisu

4.1. Üürilepingu ülesütlemise vaidlustamine

Käesolev paragrahv reguleerib kahte küsimust: üürilepingu ülesütlemise vaidlustamist ja üürilepingu pikendamise nõuet.

Paragrahv annab eluruumi üürnikule õiguse vaidlustada eluruumi üürilepingu ülesütlemine, kui üürnik leiab, et ülesütlemine oli vastuolus hea usu põhimõttega. Vaidlustamise võimalus on eluruumi üürniku õigus aga mitte kohustus. Ülesütlemise õiguspärasus ei sõltu sellest kas üürnik eluruumi üürilepingu ülesütlemise vaidlustab või mitte. Selleks, et üürilepingu ülesütlemine oleks kehtiv, peab esinema ülesütlemiseks õiguslik alus ning ülesütlemine peab olema läbi viidud §-s 325 sätestatule vastavalt. Kui neid tingimusi täidetud ei ole, siis ei ole ka lepingu ülesütlemine kehtiv ning üürnik üürilepingu ülesütlemist vaidlustama ei pea – üürnik võib lähtuda sellest, et leping on kehtiv ning võib lepingut edasi täita. Selles osas on oma seisukohta väljendanud ka Riigikohus, kes leidis, et üürilepingu vaidlustamata jätmine ei saa iseenesest olla lepingu lõppemise aluseks, sest §-d 326 ja 329 annavad eluruumi üürnikule ülesütlemise vaidlustamise näol üksnes täiendava õiguse, mitte ei kitsenda üürniku õigusi olukorras, kus üürnik 30 päeva jooksul lepingu ülesütlemist vaidlustama ei lähe.²⁶²

4.2. Kehtiv ülesütlemine vaidlustamise eeldusena

Üürilepingu ülesütlemise vaidlustamise eeldusena on Riigikohus välja toonud selle, et ülesütlemine peab olema kehtiv. Riigikohus märkis, et ülesütlemise hea usu põhimõttega vastuolus olemise kontrollimine eeldab nii formaalselt kui materiaalselt kehtiva ülesütlemise

²⁶² Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 1.04.2004.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-47-04

olemasolu, mille teostamine võib olla välistatud § 326 lg 1 ja § 327 järgi. Kui kohus leiab, et ülesütlemine ei ole mõjuva põhjuse puudumise tõttu kehtiv, tuleb nii hagi kui vastuhagi jätta rahuldamata ja tuvastada, et üürileping kehtib edasi. Alles seejärel, kui on leitud, et ülesütlemist võib poolte huvide kaalumise järel lugeda § 313 lg-le 1 tuginedes kehtivaks, saab kontrollida täiendavalt, kas ülesütlemisele tuginemine kostja poolt ei ole vastuolus hea usu põhimõttega ja seega keelatud. Samas otsuses toonitas Riigikohus ka, et §-s 327 nimetatud loetelu asjaoludest, mille tõttu on üürileandja poolne eluruumi üürilepingu ülesütlemine vastuolus hea usu põhimõttega, ei ole ammendav.²⁶³

Üürnik peaks kasutama § 326 lõikest 1 tulenevat vaidlustamise õigust siis, kui üürileandja poolne eluruumi üürilepingu ülesütlemine oleks muude tingimuste tõttu kehtiv. See tähendab, et kui üürileandjal oli üürilepingu ülesütlemiseks õiguslik alus ning kui ülesütlemine toimus seaduses sätestatud tingimustele vastavalt. Sellise ülesütlemise tagajärjeks oleks lepingu lõppemine. Selle vältimiseks on üürnikule antud võimalus üürilepingu ülesütlemine vaidlustada. Vaidlustada saab eluruumi üürilepingu ülesütlemist siis, kui üürileandja poolne lepingu ülesütlemine oli vastuolus hea usu põhimõttega. Kusjuures hea usu põhimõttega vastuolu määratlemisel tuleb lähtuda §-s 327 sätestatust (vt vastavaid kommentaare). Vaidlustamiseks peab üürnik pöörduma kas üürikomisjoni või kohtusse. Selleks on üürnikul aega üks kuu (vt § 329 lg 1).

4.3. Üürilepingu pikendamise nõue

Eluruumi üürnik võib üürileandja poolse üürilepingu ülesütlemise ja tähtajalise üürilepingu tähtaja möödumise korral nõuda üürileandjalt üürilepingu pikendamist. Selle eeldusena peab eluruumi üürnik suutma tõendada, et lepingu lõppemisega kaasneksid üürniku või tema perekonna jaoks rasked tagajärjed. Üürilepingu pikendamist saab nõuda kuni kolmeks aastaks, kusjuures korduv pikendamise nõudmine ei ole välistatud, kuid seda saab teha iga vastava perioodi lõppedes. Seega võib eluruumi üürnik igasuguse üürileandja poolse üürilepingu ülesütlemise korral nõuda üürilepingu pikendamist, isegi siis, kui üürileandjal oli üürilepingu ülesütlemiseks õiguslik alus ja kui ülesütlemine ei olnud hea usu põhimõttega vastuolus. Pikendamine otsustatakse siiski pikendamise piiranguid arvestades (selles osas vt § 328 kommentaare).

Pikendamise nõude eelduseks on see, et lepingu lõppemisega kaasneksid üürniku või tema perekonna jaoks rasked tagajärjed. Raskete asjaoludena võivad eelkõige kõnealla tulla elupaiga vahetamise vajadus – kui samas piirkonnas ei saa elamiseks sobiva elamispinna leidmist eeldada ning see paikkond on kas kooli, lasteaia vms tõttu oluline. Raskete tagajärgedena võib kõne alla tulla ka elukoha vahetus sobimatul ajal – näiteks eksamid või siis soov elada kuni õppetöö lõppemiseni koolis (suve alguseni) või kolimise raskendatus perekondlikel põhjustel.

Eluruumi üürilepingu pikendamise nõude peab esitama eluruumi üürnik. Kui ta seda seaduses sätestatud tähtaja jooksul ei tee, siis tal vastav õigus lõpeb. Vastava tähtaja puhul ei ole ilmselt tegemist mitte aegumistähtajaga vaid õigust lõpetava tähtajaga.

5. Dispositiivsus

Käesolevas paragrahvis sätestatust üürniku kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe on tühine.²⁶⁴

²⁶³ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 29.10.2004.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-100-04

²⁶⁴ § 275

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist kehtinud elamuseadus üürilepingu lõpetamise vaidlustamise õigust lepingu lõpetamise hea usu põhimõttega vastuolu korral üürnikule ette ei näinud. Elamuseaduse §-d 32 ja 33 andsid üürnikule eesõiguse uue üürilepingu sõlmimiseks juhul kui üürnik oli tal lasuvaid kohustusi nõuetekohaselt täitnud.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv rakendub ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud üürilepingute suhtes juhul kui üürileandja ütleb lepingu üles peale VÕSi jõustumist või kui lepingu tähtaeg möödub VÕSi kehtivuse ajal.²⁶⁵

§ 327. Eluruumi üürilepingu ülesütlemise vastuolu hea usu põhimõttega

(1) Üürileandjapoolne eluruumi üürilepingu ülesõtlemine on vastuolus hea usu põhimõttega eelkõige juhul, kui üürileandja ütles lepingu üles seetõttu, et:

- 1) üürnik esitas heauskselt üürilepingust tuleneva nõude;
- 2) üürileandja soovis muuta üürilepingut üürniku kahjuks ja üürnik sellega ei nõustunud;
- 3) üürileandja soovis kallutada üürnikku üüritud eluruumi omandama;
- 4) üürniku perekonnaseis on muutunud, kuigi sellest ei tulene üürileandjale oluliselt kahjulikke tagajärgi.

(2) Üürileandjapoolne eluruumi üürilepingu ülesõtlemine on vastuolus hea usu põhimõttega, kui üürileandja ütles lepingu üles ajal, mil on käimas üürikomisjoni või kohtumenetlus selle üürilepingu üle, samuti enne kolme aasta möödumist selle üürilepinguga seotud üürikomisjoni või kohtumenetluse lõppemisest, kui otsus tehti üürileandja kahjuks.

(3) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud juhul ei ole üürilepingu üürileandjapoolne ülesõtlemine siiski hea usu põhimõttega vastuolus, kui üürileandja ütles lepingu üles mõjuval põhjusel, eelkõige seetõttu, et:

- 1) üürnik alustas käimasolevat menetlust pahauskselt;
- 2) eluruum on üürileandjale endale tungivalt vajalik;
- 3) üürnikul on maksevõlgnevus;
- 4) üürnik rikkus oluliselt hoolsuse ja arvestamise kohustust (käesoleva seaduse § 276 lõiked 2 ja 3);
- 5) kuulutati välja üürniku pankrot.

1. Eesmärk

Käesoleva paragrahviga määratletakse, millal on eluruumi üürilepingu ülesõtlemine hea usu põhimõttega vastuolus. Kui eelmine paragrahv annab lepingu ülesütlemise hea usu põhimõttega

²⁶⁵ VÕSRaS § 12 lõiked 1 ja 2

vastuolu korral ülesütlemise vaidlustamise õiguse, siis käesolev paragrahv annab kriteeriumid, mille alusel hinnata, kas ülesütlemine oli hea usu põhimõttega vastuolus või mitte.

2. Allikad

Vahetut analoogiat ei ole.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub eluruumi üürilepingute suhtes. Säte muutub relevantseks olukorras, kus üürileandja ütleb eluruumi üürilepingu kehtivalt üles.

4. Sisu

Käesolev paragrahv seondub otseselt eelmisega. Kui eelmises paragrahvis on sätestatud üürniku õigus üürilepingu ülesütlemine hea usu põhimõttega vastuolu korral vaidlustada, siis käesoleva paragrahvi lõiked 1 ja 2 annavad näitliku loetelu alustest, millal üürilepingu ülesütlemine hea usu põhimõttega vastuolus olevaks loetakse. Käesolev paragrahv kehtib üksnes eluruumi üürilepingute suhtes ja üksnes siis, kui üürilepingu ütleb üles üürileandja, sest üürilepingu ülesütlemise vaidlustamise õigus (vt § 326) on üksnes üürnikul, siis, kui üürilepingu ütleb üles üürileandja ja vaidlustamise õigus kehtib üksnes eluruumi üürilepingute korral. Seega võib ka muu üürilepingu ülesütlemine olla vastuolus hea usu põhimõttega, kuid sellist spetsiifilist kaitset seadusandja muudel juhtudel lepingupoolele ei paku. Samas võib iga lepingupool tugineda alati üldisele hea usu põhimõttele ja sellest tulenevale kaitsele (selles osas vt § 6 ja selle kommentaare).

Esimeses lõikes toodud alustest ei saa järeldada nagu võiks üürileandja vastavate asjaolude korral eluruumi üürilepingu üles öelda. Eluruumi üürilepingu ülesütlemise õiguslikud alused on ammendavalt seaduses sätestatud ning eluruumi üürniku poolne heauskne, üürilepingust tuleneva nõude esitamine kindlasti üürileandjale lepingu ülesütlemisõigust ei anna. Sama kehtib ka muude, esimeses lõikes sätestatud aluste kohta.

Seega on eluruumi üürilepingu ülesütlemine hea usu põhimõttega vastuolus siis, kui eluruumi üürileandja tegelikult ülesütlemise motiiviks oli mõni esimeses lõikes toodud alustest. Käesolev paragrahv kaitseb eluruumi üürniku olukorras, kus eluruumi üürileandja soovib üürnikust vabaneda eluruumi üürilepingu ülesütlemise teel ning leiab isegi üürilepingu ülesütlemiseks tegeliku ja õiguspärase aluse, mille korral oleks üürilepingu ülesütlemine isegi kehtiv. Juhul kui üürileandja ülesütlemiseks õiguspärast alust ei leia, siis ei saa ka eluruumi üürilepingu ülesütlemine olla õiguspärane. Eluruumi õigusvastane ülesütlemine on tühine ja selle tagajärjel eluruumi üürileping ei lõpe. Kui leping on kehtiv, siis ei ole järelikult vaja ka selle lepingu õigusvastast ja tühist ülesütlemist vaidlustada, sest ülesütlemine on sellisel juhul nii või teisiti tühine.

Eelkõige peaks eluruumi üürnik eluruumi üürilepingu ülesütlemise vaidlustamise võimalust kaaluma siis, kui esineb oht, et kohus või üürikomisjon loeb üürileandja poolse eluruumi üürilepingu ülesütlemise õiguspäraseks ja kehtivaks. Käesoleva paragrahvi esimeses lõikes toodud loetelu sisaldab endas mitmeid riske just üürniku jaoks. Sisuliselt peaks eluruumi üürnik vaidlustamisõigust kasutades suutma ära tõendada, et tegelikult põhjuseks, miks üürileandja eluruumi üürilepingu üles ütles, oli mõni käesoleva paragrahvi esimeses lõikes sätestatud

alustest. Seega peab eluruumi üürnik enne üürilepingu ülesütlemise vaidlustamist analüüsima, kui tõenäoline on see, et ta suudab kohut või üürikomisjoni veenda selles, et üürileandja poolse ülesütlemise tegelik motiiv oli hea usu põhimõttega vastuolus.

Käesoleva paragrahvi teine lõige annab eluruumi üürnikule olulist õiguskindlust selleks, et eluruumi üürnik julgeks oma õigusi kohtusse või üürikomisjoni realiseerida minna. Samas ei tähenda teine lõige mitte seda, et eluruumi üürileandja ei võiks üürniku rikkumise korral eluruumi üürilepingut üles öelda üürikomisjoni- või kohtumenetluse ajal või kolme aasta jooksul peale seda, sest käesoleva paragrahvi kolmas lõige teeb teises lõikes sätestatud hea usu põhimõttega vastuolust erandi, sätestades, et teist lõiget ei kohaldata siis, kui üürnik oli pahauskne (st kui üürnik alustas üürikomisjoni või kohtumenetlust selleks, et ülesütlemise vaidlustamise võimalust saada) või kui üüritud ruum on üürileandjale endale tungivalt vajalik või siis, kui üürnik on üürileandjale võlgu või kui üürnik on asja kasutanud sihtotstarbevastaselt või naabrite huvisid mitteamvestades.

5. Dispositiivsus

Eluruumi üürilepingu pooled ei saa sõlmida käesolevast paragrahvist üürniku kahjuks kõrvalekalduvaid kokkuleppeid.²⁶⁶

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi kehtinud regulatsioon analoogset sätet ei sisaldanud.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolevat paragrahvi kohaldatakse ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud eluruumi üürilepingute suhtes juhul kui leping öeldi üles peale VÕSi jõustumist.²⁶⁷

§ 328. Eluruumi üürilepingu pikendamise piirangud

(1) Käesoleva seaduse § 326 lõikes 2 nimetatud eluruumi üürniku taotlust üürilepingu pikendamiseks ei rahuldata, kui üürilepingu pikendamine oleks vastuolus üürileandja õigustatud huvidega, eelkõige kui:

- 1) üürnikul on võlg üüri või kõrvalkulude eest;
- 2) üürnik on oluliselt rikkunud käesoleva seaduse § 276 lõikes 2 või 3 nimetatud kohustust;
- 3) üürileandja ütles üürilepingu üles käesoleva seaduse § 319 lõikes 2 nimetatud alusel;
- 4) üürileping on sõlmitud tulevase ümberehitustööid arvestades piiratud ajaks kuni ehituse alguseni või ehitamiseks vajaliku loa saamiseni;
- 5) üürileandja pakub üürnikule teise samaväärse eluruumi;
- 6) üürilepingu võib muul põhjusel ette teatamata üles öelda.

²⁶⁶ § 275

²⁶⁷ VÕSRakS § 12 lõiked 1 ja 2

(2) Üürilepingu pikendamise otsustamisel ja lepingupoolte huvide kaalumisel arvestab kohus ja üürikomisjon muu hulgas:

- 1) üürilepingu sõlmimise asjaolusid ja lepingu sisu;**
- 2) üürilepingu kestust;**
- 3) lepingupoolte isiklikke, perekondlikke ja majanduslikke suhteid;**
- 4) üürileandja vajadust eluruumi ise kasutada;**
- 5) olukorda eluruumide kohalikul turul.**

(3) Kui üürnik nõuab üürilepingu pikendamist korduvalt, tuleb arvestada lisaks seda, kas üürnik on teinud kõik võimaliku uue eluaseme leidmiseks.

1. Eesmärk

Käesoleva paragrahvi eesmärgiks on kaitsta üürileandjat olukorras, kus üürnik nõuab üürilepingu pikendamist.

2. Allikad

Eluruumi üürilepingu ülesütlemise vaidlustamise ja üürilepingu pikendamise eeldusi reguleerib BGB-s § 574.

Eluruumi üürilepingu korduva pikendamise eeldused ja piirangud on BGB-s sätestatud §-s 574c.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub eluruumi üürilepingute puhul. Säte muutub relevantseks siis, kui üürnik nõuab eluruumi üürilepingu pikendamist.

4. Sisu

Käesolevas paragrahvis on sätestatud § 326 lõikes 2 sätestatud üürniku nõudeõiguse realiseerimise piirangud. Sõltumata sellest, et eluruumi üürilepingu lõppemisega kaasnevad üürniku jaoks rasked tagajärjed, ei kuulu üürilepingu pikendamise nõue rahuldamisele, kui üürilepingu pikendamine läheks vastuollu üürileandja õigustatud huvidega. Ei saa eeldada üürileandja poolset üürilepingu täitmist siis, kui üürnik ise lepingut ei täida. Käesoleva paragrahvi esimeses lõikes ongi toodud sellised ülesütlemisalused, mis seonduvad eelkõige kas üürniku poolse lepingu rikkumisega või siis ohuga, et üürnik ei suuda lepingulisi kohustusi täita (§ 328 lg 1 p 3 – ülesütlemine üürniku pankroti korral). Eluruumi üürniku poolne üürilepingu pikendamise nõue ei kuulu rahuldamisele ka siis, kui üürileandja pakub üürnikule vastu teise samaväärse eluruumi. Samaväärsuse hindamisel tuleb kindlasti arvesse võtta ka seda, et mis on need rasked tagajärjed, mis üürnikule üürilepingu lõppemisega tekiks ja mis üürnikule üleüldse üürilepingu pikendamise nõudeõiguse annaksid. Seega võib juhtuda, et samaväärsuse puhul on oluliseks ka eluruumi asukoht või selle mingi eriline omadus (invaliidi kasutusvõimalused vms). Käesoleva paragrahvi lõike 1 punktis 4 sätestatu välistab üürilepingu pikendamise nõude siis, kui vastav asjaolu (et leping on ajutine kuni ümberehitusteni jne) oli üürnikule lepingu sõlmimisel teada, kui see oli lepingu osaks. Üürileandja jaoks oleks kõige kindlam, kui punktis 4 sätestatud asjaolu oleks selgesõnaliselt lepingus kirjas. Samas on ilmselt piisavaks ka see, kui üürileandja suudab ära tõendada, et üürnik üürilepingu vastavast ajutisusest lepingu sõlmimisel teadis.

Teises lõikes sisaldub mitteammendav loetelu alustest, mida peab kohus või üürikomisjon üürilepingu pikendamise nõude üle otsustamisel muuhulgas arvesse võtma. Teatud erilised asjaolud võivad lepingu pikendamise nõude välistada. Samuti on lepingu pikendamine küsitav ka siis, kui üürileping ise oli sõlmitud vaid mõneks kuuks. Kui eluruumi üürilepingu sõlmimine oli seotud lepingupoolte eriliste isiklike, majanduslike või perekondlike suhetega, siis tuleb lepingu pikendamise üle otsustamisel ka nendega arvestada. Seadusandja lähtus lepingu pikendamise nõudeõiguse kehtestamisel eeldusest, et üürnik ja üürileandja vahel mingeid erilisi suhteid ei ole ning et üürnik ja üürileandja tegutsevad tavalisele üürnikule ja üürileandjale omastest eesmärkidest lähtudes. Kui aga lepingupooled lähtusid lepingut sõlmides mingitest erilistest asjaoludest – näiteks sõlmis töötaja tööandjaga tähtajatu üürilepingu üksnes seetõttu, et kahe isiku vahel oli töösuhe, siis sellised erilised asjaolud võivad lepingu pikendamise nõudeõiguse välistada. Eluruumi üürniku poolne üürilepingu pikendamise nõue ei tohi asetada üürileandjat raskesse olukorda juhul, kui üürileandjal on vaja vastavat eluruumi endal kasutada. Juhul kui eluruumi üüritoru olukord on selline, et üürnik saab endale ilma eriliste raskusteta muu eluruumi üürida, siis peavad esinema erilised põhjused, miks tingiks selle, et üürnik saab konkreetse eluruumi üürimist edasi jätkata.

Käesoleva paragrahvi kolmandast lõikest tuleneb otseselt, et eluruumi üürnik võib eluruumi üürilepingu pikendamist nõuda rohkem kui ühel korral. Põhimõtteliselt ei välista seadusandja seda, et eluruumi üürnik nõuab eluruumi üürilepingu pikendamist lõpmatul arvul kordadel. Kui üürnik nõuab üürilepingu pikendamist korduvalt, siis tuleb nõude rahuldamise üle otsustamisel, kõikidele muudele eeldustele lisaks, kontrollida ja arvestada ka seda, kas üürnik on teinud kõik võimaliku uue eluaseme leidmiseks. Selle hindamisel tuleb hinnata, milliste sammude astumist võis üürnikult eeldada ja kas üürnik on vastavaid samme astunud. See on üks alus lepingu pikendamise nõude rahuldamata jätmiseks.

5. Dispositiivsus

Käesolevas paragrahvis sätestatust ei või pooled eluruumi üürniku kahjuks kõrvale kalduda.²⁶⁸ Muus osas on käesolev paragrahv dispositiivne.

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist reguleerisid eluruumi üürniku eesõigust uue üürilepingu sõlmimisele elamuseaduse §-d 32 ja 33. Lepingu pikendamise vaidlustamise alused olid sätestatud §-s 33.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv rakendub ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud üürilepingutele olukorras, kus üürnik nõuab eluruumi üürilepingu pikendamist peale VÕSi jõustumist.²⁶⁹

²⁶⁸ § 275

²⁶⁹ VÕSRakS § 12 lõiked 1 ja 2

§ 329. Ülesütlemise vaidlustamise ja lepingu pikendamise kord

(1) Eluruumi üürilepingu ülesütlemise vaidlustamiseks vastavalt käesoleva seaduse §-le 326 peab üürnik 30 päeva jooksul ülesütlemisavalduse saamisest esitama taotluse üürikomisjonile või kohtule.

(2) Üürileandja poolt ülesöeldud tähtajatu eluruumi üürilepingu pikendamiseks peab üürnik esitama üürikomisjonile või kohtule taotluse 30 päeva jooksul lepingu ülesütlemise teate saamisest.

(3) Tähtajalise eluruumi üürilepingu pikendamiseks, samuti üürikomisjoni või kohtu poolt kord juba pikendatud lepingu pikendamiseks peab üürnik esitama taotluse hiljemalt 60 päeva enne lepingu tähtaja möödumist.

(4) Üürikomisjoni või kohtumenetluse ajal kehtib üürileping edasi senistel tingimustel, kui lepingupooled ei lepi kokku teisiti.

(5) Kui üürikomisjon või kohus on tunnistanud, et üürilepingu ülesütlemine on vastuolus hea usu põhimõttega, siis loetakse, et üürilepingut ei ole üles öeldud.

1. Eesmärk

Käesoleva paragrahvi sätetatakse eluruumi §-s 326 sätestatud õiguste maksmapanemise kord. Samuti tuleneb käesolevast paragrahvist, millised õigussuhted kehtivad üürniku ja üürileandja vahel vastava nõude menetlemise ajal ja mis õiguslikud tagajärjed kehtivad siis, kui kohus või üürikomisjon otsustab, et ülesütlemine oli hea usu põhimõttega vastuolus. Normi eesmärgiks on kaitsta üürileandjat, kuivõrd kõnealuses paragrahvis antakse üürnikule vaidlustamiseks lühike tähtaeg ja kindel kord. Säte kaitseb ka üürnikku, kuivõrd siin nähakse ette, et vaidlustamismenetluse ajal kehtib üürileping samadel tingimustel edasi.

2. Allikad

Eluruumi üürilepingu ülesütlemise vaidlustamise vorm ja tähtajad on BGB-s reguleeritud §-s 574b.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub eluruumi üürilepingute puhul.

4. Sisu

Nii üürilepingu ülesütlemise vaidlustamiseks, kui ka üürilepingu pikendamise nõude esitamiseks peab üürnik vastava nõude kas üürikomisjoni või kohtusse esitama 30 päeva jooksul. Tähtaeg hakkab kulgema hetkest, mil üürnik ülesütlemisavalduse kätte sai. Käesoleva paragrahvi esimeses ja teises lõikes sätestatud 30 päevane tähtaeg ei ole aegumistähtaeg, st sellele ei laiene aegumistähtaja suhtes kehtivad sätted. Kolmekümne päeva möödudes üürilepingu pikendamise või ülesütlemise vaidlustamise nõuet enam esitada ei saa.

Samas tuleb rõhutada, et käesolev paragrahv reguleerib olukorda, kus eluruumi üürilepingu ülesütlemine oli kehtiv ja õiguspärane. Kui eluruumi üürilepingu ülesütlemine oli tühine, siis võib ülesütlemise tühisusele tugineda ka peale 30 päeva möödumist. Käesolevas paragrahvis sätestatud 30 päevasesest tähtajast tuleks kinni pidada ja üürikomisjoni või kohtusse pöörduda siis, kui üürileping muidu lõpeks. Kui üürilepingu ülesütlemine ei ole õiguspärane, siis ei oma ülesütlemine ka õiguslikke tagajärgi. Õigusvastane üürilepingu ülesütlemine üürilepingut ei lõpeta (selles osas vt § 326 kommentaare). Järelikult ei muuda õigusvastane ülesütlemine üürilepingut tühiseks. Kui üürileping on muidu kehtiv, siis seda tuleb edasi täita. Üürnik võib üldisi aegumistähtaegu arvestades esitada üürilepingu täitmise nõude ning nõuda üürilepingu täitmist ka peale 30 päeva möödumist. Sellise nõude esitamise eelduseks on kehtiva üürilepingu olemasolu.

Kolmas lõige sätestab erisused tähtajalise eluruumi üürilepingu pikendamiseks, samuti üürikomisjoni või kohtu poolt juba pikendatud lepingu pikendamiseks. Neljas lõige kehtib nii üürilepingu ülesütlemise vaidlustamise korral, kui ka üürilepingu pikendamise nõude korral. Viiendas lõikes on sätestatud kohtu või üürikomisjoni otsuse, millega tuvastatakse, et ülesütlemine oli vastuolus hea usu põhimõttega, õiguslik tähendus.

5. Dispositiivsus

Käesolevas paragrahvis sätestatud lühemates tähtaegades ei saa lepingupooled kokku leppida. Samuti ei saa pooled kokku leppida selles, et vaidlustamise ajal kehtivad poolte vahel teistsugused õiguslikud tagajärjed, kui need, mis käesolevas paragrahvis ette nähtud. Ka üürikomisjoni või kohtu poolt üürilepingu ülesütlemise hea usu põhimõttega vastuolus olevaks tunnistamisel ei saa olla teistsuguseid tagajärgi, kui need, mis käesolevas paragrahvis sätestatud.

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist kehtinud elamuseaduses reguleeris eluruumi üürilepingu pikendamise vaidlustamist § 32 lg 3, mille kohaselt võis üürileandja pöörduda kohtusse juhul kui üürnik hoidis kõrvale uue lepingu sõlmimisest. Kohtusse võis üürileandja pöörduda kolme kuu möödumisel peale kohase kirjaliku teate väljastamist. Nimetatud säte kehtib praegu § 32 lõikes 4 sätestatud juhul.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv rakendub ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud eluruumi üürilepingute suhtes juhul kui üürilepingu ülesütlemist tullaakse vaidlustama või lepingu pikendamist tullaakse nõudma peale VÕSi jõustumist.²⁷⁰

²⁷⁰ VÕSRakS § 12 lg 1

§ 330. Lepingutingimuste muutmine eluruumi üürilepingu pikendamise korral

(1) Kumbki üürilepingu pool võib üürikomisjonis või kohtus nõuda, et koos lepingu pikendamisega muudetak lepingutingimusi vastavalt muutunud asjaoludele.

(2) Kui lepingutingimusi ei muudeta, kehtib leping pikendatud tähtaja kestel endistel tingimustel edasi. See ei välista muid seadusest tulenevaid võimalusi lepingu muutmiseks.

1. Eesmärk

Käesoleva paragrahvi eesmärgiks on tagada lepingutingimuste muutmise võimalus lepingu pikendamise korral olukorras, kus asjaolud on vahepeal muutunud.

2. Allikad

Lepingutingimuste muutmist ja pikendatud üürilepingu kehtivusaega reguleerib BGB-s 574a.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv kehtib eluruumi üürilepingute suhtes juhul kui kohus või üürikomisjon otsustab eluruumi üürilepingu pikendamise.

4. Sisu

Käesolev paragrahv annab kummalegi eluruumi üürilepingu poolele, üürilepingu pikendamise vaidluses, õiguse nõuda lepingutingimuste muutmist. Seega kehtib lepingutingimuste muutmise nõude õigus nii eluruumi üürilepingu pikendamist nõudva üürniku suhtes, kui ka üürileandja suhtes. Üürileandja võib, isegi siis, kui ta üürilepingu pikendamisele vastu vaidleb, nõuda, et juhul kui kohus või üürikomisjon üürniku poolse üürilepingu pikendamise nõude rahuldab, et kohus või üürikomisjon otsustaks, et pikenenud üürileping ei kehti mitte samadel tingimustel vaid muutunud tingimustel. Põhimõtteliselt saab kumbki lepingupool nõuda kõikide üürilepingu tingimuste muutmist. Eelkõige tulevad käesoleva normi kontekstis kõne alla siiski eelkõige üüritasu või kõrvalkulude kandmise kohustus ja suurus ning koosseis. Aga muuta võib ka lepingut osas, mida üürnik kasutada võib. Nii võib näiteks otsustada, et üürnik ei saa enam kasutada ühte parkimisplatsi või kuuri vms, mida ta seni üüritud eluruumi koosseisus kasutas. Juhul kui üürilepingu senise kehtivuse jooksul üüritud asja seisund halvenes ja kui selle tulemusel võiks üürnik üürileandja suhtes §-s 278 sätestatud nõude maksma panna, siis teatud juhtudel võiks üürileandja nõuda, et teatud puudused muutuksid pikenenud üürilepingu osaks. Igat üürilepingu muutmise nõuet tuleb põhjendada. Kui lepingutingimuste muutmist taotleb lepingupool ei suuda lepingutingimuste muutmist põhjendada aga kui lepingu pikendamine on muus osas põhjendatud, siis kehtib eluruumi üürileping senistel tingimustel edasi.

Käesolev paragrahv näeb ette, et üürilepingu tingimuste nõue tuleb esitada pikendamise nõude menetluse käigus. Vastava nõude esitamata jätmine ei välista üürilepingu tingimuste muutmist muudel alustel. Muid lepingutingimuste muutmise aluseid käesolev paragrahv ei sätesta, st need saavad tulla kõnealla üksnes siis, kui mingi sellise võimaluse näeb ette seadus või üürileping. Seaduses on selline võimalus sätestatud näiteks §-s 97 ja lepingutingimuste muutmise kokkuleppimise võimaluse näeb eluruumi üürilepingu puhul ette näiteks § 300.

5. Dispositiivsus

Käesolevas paragrahvis sätestatud üürniku kahjuks kõrvale kalduda ei saa.²⁷¹

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist kehtinud õiguses nägi lepingutingimuste muutmise võimaluse ja korra ette elamuseaduse § 32 lg 3. Praegu kehtib vastav regulatsioon § 32 lõikes 4 sätestatud juhul.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv rakendub ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud eluruumi üürilepingute suhtes juhul, kui üürilepingu pikendamise nõue esitatakse peale VÕSi jõustumist.²⁷²

§ 331. Ülesütlemine eluruumi üürilepingu pikendamise korral

Kui üürikomisjon või kohus pikendab eluruumi üürilepingut, võib üürnik lepingu erakorraliselt üles öelda, teatades sellest ette vähemalt kaks kuud, kui üürikomisjoni või kohtu otsuses ei ole ette nähtud teistsugust ülesütlemistähtaega.

1. Eesmärk

Käesoleva paragrahvi eesmärgiks on piirata eluruumi üürniku ülesütlemisõigust olukorras, kus ta ise on nõudnud lepingu pikendamist ka kohus või üürikomisjon on vastava nõude rahuldanud. Säte teenib üürileandja kaitse eesmärki. Käesolev paragrahv peaks vähendama üürniku poolset õiguste kuritarvitamise ohtu.

2. Allikad

Vahetut analoogiat ei ole.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub eluruumi üürilepingute suhtes olukorras, kus kohus või üürikomisjon on üürilepingut pikendanud.

4. Sisu

Käesolev paragrahv peaks vähendama üürniku õiguste kuritarvitamise riski ja pakkuma üürileandjale õiguskindlust sedavõrd, et ta võib kogu pikendatud lepingu kehtivusaajal arvestada üürniku poolse ülesütlemise puhul vähemalt kahekuulise etteteatamistähtajaga. Seadusandja lähtub eeldusest, et kui eluruumi üürnik nõuab eluruumi üürilepingu pikendamist, mille eeldusena

²⁷¹ § 275

²⁷² VÕSRaS § 12 lg 1

peab eluruumi üürnik suutma tõendada, et üürilepingu lõppemisega kaasneksid üürniku jaoks rasked tagajärjed, siis on üürnikul vastavat eluruumi vaja ning lepingu ülesütlemine ei pea seetõttu toimuma ka kiiremini kui kahekuulise etteteatamisega. Käesolev paragrahv seab üürniku jaoks teatud riske, kuid nendega peab üürnik lepingu pikendamise nõude esitamisel arvestama. Üürnik võib ka põhimõtteliselt taotleda, et kohus või üürikomisjon määraks, et üürnikul ei ole vaja kahekuulisest etteteatamistähtajast kinni pidada juhul kui üürnik soovib pikendatud üürilepingut erakorraliselt üles öelda üürileandja poolse olulise lepingurikkumise tõttu.

Käesolev paragrahv ei anna eluruumi üürnikule eraldi lepingu ülesütlemise õigust vaid piirab kõikide muude seaduslike erakorraliste ülesütlemise aluste korral ülesütlemist. Seega peab eluruumi üürnikul eluruumi üürilepingu ülesütlemiseks olema õiguslik alus. Näiteks, kui eluruumi üürnik ütleb eluruumi üürilepingu üles seetõttu, et üürileandja üürilepingut oluliselt rikub, siis ka sellisel alusel üürilepingu ülesütlemisest peab üürnik üürileandjale vähemalt kaks kuud ette teatama.

5. Dispositiivsus

Lepingupooled võivad kokku leppida, et üürnikul kahekuulist etteteatamistähtaega järgida vaja ei ole.

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist kehtinud õigus analoogset sätet ei sisaldanud.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv kehtib ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud eluruumi üürilepingute puhul, kui üürilepingut on VÕSi alusel pikendatud.²⁷³

§ 332. Allüürilepingu ülesütlemise vaidlustamine ja lepingu pikendamine

(1) Käesoleva seaduse §-des 326-331 sätestatud kohaldatakse ka allüürilepingu suhtes, kui üürileping ei ole lõppenud.

(2) Allüürilepingut ei saa pikendada kauemaks, kui kestab üürileping.

1. Eesmärk

Käesoleva paragrahvi eesmärgiks on allüürilepingu üürnikule lepingu pikendamise nõudeõiguse ja lepingu ülesütlemise hea usu põhimõttega vastuolu tõttu vaidlustamise õiguse andmine.

²⁷³ VÕSRakS § 12 lõiked 1 ja 2

2. Allikad

Vahetut analoogiat ei ole.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub eluruumi allüürilepingute suhtes.

4. Sisu

Käesoleva paragrahvi lõikest 1 tuleneb, et eluruumi allüürilepingu üürnik võib nõuda allüürilepingu üürileandjalt §-s 326 sätestatud. Sellise nõude korral kehtivad kõik, lepingu pikendamise nõuet ja lepingu ülesütlemise vaidlustamise sätteid vastavalt. Allüürilepingu pikendamise suhtes kehtib siiski üks piirang, nimelt ei saa allüürilepingut pikendada kauemaks, kui kehtib üürileping. Üürnik võib nõuda üürilepingu pikendamist kuni kolmeks aastaks aga kui üürileping, mis allüürilepingu sõlmimist võimaldab, lõpeb varem, siis ei saa allüürilepingut pikendada kauemaks, kui üürileping kehtib. Allüürnik (põhi)üürilepingu pikendamist nõuda ei saa. Seadusandja ei soovi asetada allüürilepingu üürileandjat olukorda, kus ta allüürniku ees pikendatud allüürilepingust tulenevaid kohustusi täita ei saa, sest üürileping on lõppenud.

5. Dispositiivsus

Käesolevas paragrahvis sätestatud allüürniku kahjuks kõrvale kalduda ei saa.²⁷⁴

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist kehtinud elamuseaduse § 47 lõike 1 kohaselt allüürnikul lepingu pikendamise õigust ei olnud.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv rakendub ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud allüürilepingute suhtes juhul, kui leping öeldakse üles või kui leping lõpeb peale VÕSi jõustumist.

§ 333. Sätete kohaldamine tööandja eluruumi üürilepingule

Käesoleva seaduse §-des 326-332 sätestatud ei kohaldata eluruumi üürilepingule, mille töö-, teenistus- või käsundiandja kui üürileandja sõlmis töötaja, käsundisaaja või teenistujaga kui üürnikuga, kui:

- 1) üürnik on lõpetanud töö- või käsunduslepingu või teenistussuhte, ilma et töö-, käsundi- või teenistusandja oleks talle andnud selleks seadusest tulenevat alust;
- 2) üürnik on andnud oma käitumisega töö-, käsundi- või teenistusandjale seadusest

²⁷⁴ § 275

**tuleneva aluse töö-, käsunduslepingu või teenistussuhte lõpetamiseks;
3) üürileandjal on eluruumi tungivalt vaja teise töötaja, käsundisaaja või teenistuja jaoks.**

1. Eesmärk

Käesoleva paragrahvi eesmärgiks on välistada eluruumi üürilepingu pikendamise ja ülesütlemise hea usu põhimõttega vastuolu tõttu vaidlustamise õigus olukorras, kus üürilepingu sõlmisid töötaja ja tööandja või muus sarnases lepingulises suhtes olevad isikud ja kui töötaja lahkus ise töölt, rikkus oluliselt töölepingut või kui tööandjal on ruumi oluliselt teise töötaja majutamiseks vaja.

2. Allikad

Käesoleva paragrahvi analoogne säte on BGB-s §-s 576a. Samas annab BGB § 576 tööandja eluruumi üürilepingu puhul eraldi ülesütlemisaluse.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub eluruumi üürilepingu puhul (1), mille sõlmis üürileandjana tööandja, teenistusandja või käsundiandja (2) ja mille puhul oli üürnik töötajaks, teenistujaks või käsundisaajaks (3) ja mille puhul teenuse osutaja lõpetas teenistuslepingu ilma, et teine lepingupool oleks selleks põhjust andnud või kui teenuse osutaja rikkus teenuse osutamise lepingut sedavõrd olulisel määral, et rikkumine andis lepingu ülesütlemise õiguse või kui tööandjal on ruumi tungivalt vaja teise töötaja või teenuse osutaja majutamiseks (4).

4. Sisu

Käesolevas paragrahvis kasutatakse esmakordselt tööandja eluruumi mõistet. Käesolev paragrahv on ka ainus, mis tööandja eluruumi mõistet käsitleb. Oluline on rõhutada, et tööandja eluruumi mõiste ei ole sama, mis see oli elamuseaduses. Tööandja eluruumi legaaldefiniitsiooni võlaõigusseadus ega uuenenud eraõigus kui selline ei tunne. Sellist mõistet kasutatakse üksnes käesoleva paragrahvi pealkirjas. Tööandja eluruumiks võlaõigusseaduse tähenduses saab pidada eluruumi, mille kasutamiseks sõlmiti üürileping töötaja ja tööandja või käsundiandja ja käsundisaaja või teenistusandja ja teenistuja vahel. Kuid käesolevast paragrahvis tulenev õiguslik tagajärg jõustub üksnes siis, kui lisaks eespool toodule kehtib vähemalt üks kolmest, loetelus toodud alternatiivsest alusest. Käesolevast paragrahvist tulenevaks õiguslikuks tagajärjeks on see, et kõikide eelduste esinemise korral ei saa käesolevale paragrahvile vastav üürnik nõuda eluruumi üürilepingu pikendamist ega vaidlustada eluruumi üürilepingu ülesütlemist hea usu põhimõttega vastuolu tõttu. See ongi kogu õiguslik sisu, mida seadusandja eraõiguse raames tööandja eluruumi üürilepinguga seob. Muus osas tööandja eluruumi üürilepingu suhtes eriregulatsiooni ei eksisteeri.

Kuivõrd tööandja eluruumi üürilepingu suhtes elamuseaduses kehtinuga analoogset regulatsiooni ei kehti, siis paljud tööandjad on seetõttu küsimuse ees, et kuidas kindlustada töötaja eluruumiga selliselt, et saaks üürnikust töölepingu lõppedes vabaneda. Paragrahvist 273 tulenevalt ei saa üürilepingu pooled kokku leppida, et eluruumi üürileping lõpeb töölepingu lõppedes. Sellises olukorras peaksid tööandjast üürileandjad kaaluma näiteks tähtajatu üürilepingu sõlmimist. Tähtajatu eluruumi üürilepingu võib kumbki lepingupool kolmekuulise etteteatamistähtajaga üles öelda, kusjuures käesolevas paragrahvis sätestatud juhtudel ei saa üürnik ülesütlemist hea usu

põhimõttega vastuolu tõttu vaidlustada ega lepingu pikendamist nõuda. Samuti võib kaaluda üürilepingu sõlmimist mingiks konkreetseks perioodiks peale mida saab üürilepingut poolte kokkuleppel pikendada.

5. Dispositiivsus

Käesolevas paragrahvis sätestatud erinevalt võivad pooled kokku leppida, et üürileandja suhtes käesolevas paragrahvis sätestatud kaitse ei laiene või et vastav kaitse laieneb üürileandja suhtes üksnes osaliselt.

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist kehtinud elamuseadus omistas tööandja eluruumi üürilepingule hoopis teistsuguse sisu ja tähenduse. Varem kehtinud õiguse kohaselt tähendas tööandja eluruumi üürileping seda, et vastav leping lõppes töösuhte lõppemisega, kusjuures ammendavalt loetletud juhtudel oli üürniku kaitse eesmärgil vastava üürilepingu lõppemist piiratud.²⁷⁵

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv laieneb ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud üürilepingutele olukorras, kus ülesütlemine toimub peale VÕSi jõustumist.²⁷⁶ Antud kontekstis on oluline viidata VÕSRaS § 15 lõikele 4, mille kohaselt ei või elamuseaduse § 60 lõikes 4 sätestatud tingimustele vastavat isikut välja tõsta teist eluruumi vastu andmata juhul, kui vastav isik kasutas enne 1. juulit 2002.a elamuseaduse §-s 58 nimetatud eluruumi. Nimetatud sätte eesmärgiks oli see, et enne 01.07.2002.a tekkinud õigused, mis töötajal elamuseaduse § 60 lõikest 4 tulenesid, VÕSi jõustumisega ei lõpeks, vaid kehtiksid sellisel kujul edasi nagu nad elamuseaduse kehtivuse ajal eksisteerisid. Seega ei loo VÕSRaS § 15 lg 4 mingit uut õigust vaid peab tagama viidatud sätetest tulenenud õiguste kehtivuse ka peale VÕSi kehtima hakkamist.

6. jagu

Üüritud asja tagastamine lepingu lõppemisel ja nõuete aegumine

§ 334. Üüritud asja tagastamine

(1) Üürnik peab üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele. Kui üüritud asja üürnikule üleandmisel koostati asja üleandmisakt, eeldatakse, et asi anti üle üleandmisaktis toodud seisundis.

(2) Üürnik vastutab üüritud asja hävimise, kaotsimineku ja kahjustumise eest, mis toimub ajal, kui asi oli üürniku valduses, kui ta ei tõenda, et hävimine, kaotsimineku või

²⁷⁵ selles suhtes vt kuni 01.07.2002.a kehtinud elamuseaduse redaktsiooni §-e 58 jj

²⁷⁶ VÕSRaS § 12 lg 1

kahjustumine toimus asjaoludel, mis ei tulenenud temast või isikust, kellele ta asja kasutamise lepinguga kooskõlas üle andis. Üürnik ei vastuta asja hariliku kulumise, halvenemise ja muutuste eest, mis kaasnevad asja lepingujärgse kasutamisega.

(3) Kui üürnik on teinud vallasasjale kulutusi, mille hüvitamist ta võib nõuda, võib ta asja kuni nende kulutuste hüvitamiseni kinni pidada.

(4) Tühine on kokkulepe, mille kohaselt üürnik enne üürilepingu lõppemist kohustub üürilepingu lõppemisel maksma muud kui võimalikku kahjuhüvitist.

(5) Kui üürnik annab asja kasutamise õiguse edasi kolmandale isikule, võib üürileandja asja pärast lepingu lõppemist ka kolmandalt isikult välja nõuda.

(6) Vallasasi tuleb tagastada kohas, kus see üle anti, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

1. Eesmärk

Käesoleva paragrahvi eesmärgiks on sätestada üürilepingu lõppemisega tekkiv asja tagastamise kohustus, määratledes vastava kohustuse sisu ja sätestades vastava kohustuse rikkumise tagajärjed.

2. Allikad

Üürilepingu lõppedes asja tagastamise kohustus on BGB-s sätestatud § 546 lõikes 1.

Käesoleva paragrahvi teise lõike teisele lausele vastav regulatsioon on BGB-s sätestatud §-s 538.

Viiendas lõikes sätestatud üürileandja õigus nõuda asja välja ka kolmanda isiku käest, on BGB-s sätestatud § 546 lõikes 2.

Üüritud asja tagastamist reguleerib Austria õiguses ABGB § 1109. Tagastatud asja kahjustamisest tulenevaid hüvitusnõudeid reguleerib ABGB § 1111.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub kõikide üürilepingute suhtes. Lõige 6 kehtib siiski vaid üürilepingute suhtes, mille esemeks oli vallasasi.

4. Sisu

4.1. Asja tagastamise kohustus

Käesolevast paragrahvist tuleneb üürniku poolne asja tagastamise kohustus. Asi tuleb tagastada lepingu lõppedes. Üürileandjal tekib käesolevast paragrahvist tulenevalt üüritud asja suhtes nõudeõigus sellest hetkest alates, mil üürileping enam ei kehti. Sellest hetkest alates kasutab üürnik asja ilma õigusliku aluseta. Käesolevast paragrahvist tuleneva nõude puhul on tegemist lepingulise nõudega. Selle nõude eelduseks on see, et poolte vahel eksisteeris üürileping, mis lõppes. Kui poolte vahel ei ole kunagi üürilepingut olnud, siis käesolevas paragrahvis sätestatud

nõuet ei ole ja isik, kes arvas, et ta on üürileandja, võib oletatava üürniku käest, tühise üürilepingu alusel antud asja, alusetu rikastumise sätete alusel tagasi nõuda. Mõlemal juhul võib üleandja esitada ka asjaõigusseaduse §-st 80 lõikest 1 tuleneva nõude (viimast nõuet saab esitada üksnes eeldusel, et üürileandja oli asja omanik). Seega võib üürileandja (üleandja) valida asjaõigusliku ja võlaõigusliku nõude vahel. Nii asjaõigusliku kui ka võlaõigusliku nõude vahel valimise lubatavust on kinnitanud ka Riigikohus.²⁷⁷

Käesolevast paragrahvist tuleneva nõude aegumise suhtes kehtivad tehingust tuleneva nõude aegumist reguleerivad sätted (vt TsÜSi aegumise regulatsiooni).

Oluline on rõhutada, et kuigi käesoleva paragrahvi esimese lõike esimene lause reguleerib ka seisundit, millisel kujul asi tagastada tuleb, siis kindlasti tuleneb esimese lõike esimesest lausest ka asja tagastamise nõudeõigus kui selline.

Üürilepingu lõppedes tekib üürnikul reeglina asja tagastamise kohustus, kuid kui üürnik seda kohustust ei täida, siis tekib üürileandjal õigus asja tagastamist hageda (eluruumi üürilepingu puhul võib üürileandja esitada asja tagastamise nõude ka üürikomisjoni kaudu). Jõuga üürileandja oma õigust realiseerida ei või. Asja jõuga tagasivõtmise keeldu, samuti jõu kasutamise korral tekkivaid võimalikke nõudeid on käsitletud ka Riigikohus.²⁷⁸

4.2. Seisund, millele tagastatav asi peab vastama

Asi tuleb tagastada koos päraldistega seisundis, mis vastab lepingujärgsele kasutamisele. Seega ei pea üürilepingu esemeks olnud asi olema üleandmise hetkel olnud seisundis. See on üks erisusi, mille poolest erineb käesolevast paragrahvist tulenev norm §-st 1028 tulenevast nõudenormist. Käesoleva paragrahvi kohaselt ei tohi tagastatava asja seisund olla halvem seisundist, mis vastab lepingujärgsele kasutusele (vt § 276). Kui üürnik üürileandjale asja tagastab, kuid kui üürileandja ei ole tagastamisel rahul asja seisundiga, siis peab üürileandja tõendama, et üüritud asja seisund asja tagastamisel ei vastanud käesoleva paragrahvi esimese lõike esimeses lauses sätestatule. Esimese lõike teises lauses sätestatakse eeldus, et kui asja üürnikule üleandmisel (kasutuse alguses) koostati üleandmise kohta akt, siis eeldatakse, et üleantud asi vastas aktis toodule. Tegemist on seadusest tuleneva eeldusega, mis kehtib seni, kuni ei ole tõendatud vastupidist. Aktina tuleks eelkõige mõista eelkõige kirjalikus aga ka muus vormis jäädvustatud informatsiooni (kas kirjalik vorm või ka kirjalikku taasesitamist võimaldav vorm vm), millel on mõlema lepingupoole kinnitus vastava informatsiooni õigsuse kohta. Nimetatud seisundist saab, akti olemasolu korral, käsitleda lepingujärgse amortisatsiooni mahaarvamise lähtekohana. Käesoleva paragrahvi teise lõike teisest lausest tuleneb ka, et üürnik lepingujärgse kasutamise tagajärjel tekkinud kulumise ja kahjustumise eest ei vastuta. Seega, kõikide nende kahjustuste ja kogu sellise kulumise eest, mis on vastava asja kasutamise puhul tavaline, üürnik ei vastuta.

4.3. Alused, mil üürnik asja hävimise, kahjustumise ja kaotsimineku eest ei vastuta

Käesoleva paragrahvi teise lõike esimesest lausest tuleneb reegel, et üürnik vastutab üldjuhul asja hävimise, kahjustumise ja kaotsimineku eest, kui see toimus ajal, mil asi oli üürniku valduses (st üürnik vastutab ajani, mil üürnik tagastab asja üürileandjale). Kuid sellest reeglist on oluline erand. Üürnik vabaneb vastavast vastutusest, kui ta tõendab, et hävimine, kahjustumine või

²⁷⁷ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 20.12.2004.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-146-04

²⁷⁸ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 30.11.2005.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-123-05

kaotsimineku toimus asjaoludel, mis ei tulenenud ei üürnikust ega ka mitte isikust, kellele üürnik asja kasutuse lepinguga kooskõlas üle andis (näiteks perekonnaliige või allüürnik, eeldusel, et üürnikul asja kasutuse vastavale isikule üleandmise õigus oli). Oluline on rõhutada, et vastav tõendamiskohustus on üürnikul.

4.4. Üürniku õigus asja tagastamisest keelduda

Kolmandast lõikest tuleneb üürniku õigus asja tagastamisest keelduda. Üürnik võib kolmandas lõikes sätestatud juhul asja tagastamisest kuni vastavate kulutuste hüvitamiseni keelduda. Käesolevast paragrahvist kulutuste hüvitamise nõude õigust ei tulene. See saab kõnealla tulla §-st 286 või poolte kokkuleppes tulenevalt. Kulutuste hüvitamise nõude olemasolu on kinnipidamisõiguse eelduseks.

4.5. Leppetrahvi kokkulepete tühisus

Neljas lõige kaitseb üürnikku üürnikule kahjulike kokkulepete eest. Neljas lõige kehtib lisaks eluruumi üürilepingule ka kõikide teiste üürilepingute puhul. Oluline on rõhutada, et tühised on üksnes need kokkulepped, mis sõlmitakse enne üürilepingu lõppemist. Peale üürilepingu lõppemist sõlmitud kokkulepete suhtes neljas lõige ei kehti. Neljanda lõike raames peetakse silmas kõikvõimalikke kokkuleppeid, mille raames tekib üürnikul varaline kohustus ja mille puhul ei ole tegemist ei üüri ega kõrvalkuludega. Seadusandja lähtub siin eeldusest, et asja kulumine on kaetud üüritasuga ning et asja väärkasutuse korral esitab üürileandja üürniku suhtes kahjuhüvitusnõude. Sisuliselt välistab kõnealune lõige üürniku ja üürileandja vahelised leppetrahvi kokkulepped, st sellised kokkulepped, mille raames fikseeritakse eelnevalt mingid asja tagastamisel sissenõutavaks muutuvad kohustused juhul kui tagastatav asi teatud tingimustele või seisundile ei vasta. Kõnealune lõige ei välista ega piira üürniku õigust nõuda kahju hüvitamist, kuid sellisel juhul peab üürnik kahju suuruse ja nõude esitamise muud eeldused ära tõendama. Peale asja tagastamise kohustuse tekkimist võivad pooled ka hüvitamisele kuuluvad summad kokkuleppeliselt määratleda, kuivõrd kõnealune lõige muudab tühiseks üksnes vastavasisulised kokkulepped, mis sõlmiti enne lepingu lõppemist.

4.6. Väljaandmise nõude kehtivus kolmanda isiku suhtes

Käesoleva paragrahvi viiendast lõikest tuleneb, et üürileandjal on käesoleva paragrahvi esimesest lõikest tulenev asja väljaandmise nõue ka isiku suhtes, kellele üürnik asja kasutuse üle andis. Viiendast lõikest tulenevat nõuet saab selle isiku suhtes, kellele üürnik asja kasutuse üle andis esitada ka siis, kui üürniku poolne asja üleandmine toimus õigusvastaselt (kui üürnik ei olnud asja üleandmiseks õigustatud). Viies lõige omab praktilist tähendust seetõttu, et üürileandja saab esitada lepingulise nõude ka selle isiku vastu, kellega üürileandjal lepingulist suhet ei ole. Reeglina kehtivad lepingulised õigused ja kohustused üksnes lepingupoolte suhtes. Käesoleva paragrahvi viiendast lõikest tulenev nõue teeb selles suhtes olulise erandi. Näiteks kui üürileandjaks on mitteomanik, siis üürniku poolse asja üleandmise korral ei saakski üürileandja, ilma viiendas lõikes sätestatuta, asja, asja valdaja käest välja nõuda, sest kirjeldatud juhul ei oleks üürileandjal asjaõigusseaduse § 80 lõikest 1 tulenevat nõuet (sest üürileandja ei ole omanik) ja üürileandja ei saaks lepingu pooleks mitteoleva isiku vastu lepingust tulenevat nõuet esitada.

4.7. Vallasasja tagastamise koht

Kuues lõige reguleerib asja tagastamise kohta. Vastav sätte kehtib mõistagi üksnes vallasasjade suhtes, sest kinnisasju saab olemuslikult tagastada vaid seal, kus kinnisasjad asuvad. Kuues lõige on dispositiivne, st pooled võivad asja tagastamise kohaks määrata ka muu koha, seda nii lepingu sõlmimisel kui ka hiljem.

5. Dispositiivsus

Üürilepingu pooled võivad asja tagastamise kohustust ja sellega seonduvat poolte kokkuleppega muuta. Eluruumi üürilepingu puhul on üürniku kahjuks käesolevas paragrahvis sätestatud kõrvalekalduv kokkulepe tühine (§ 275). Käesolev paragrahv on imperatiivne ka lõikes 4 nimetatud kokkulepete osas.

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist nägi elamuseaduse § 54 ette üürileandja õiguse nõuda üürniku väljatõstmist juhul, kui üürnik nimetatud sättes toodud alustel väljakolimise keeldus.

Rendiseaduse § 22 kohaselt pidi rentnik tagastama rendile andjale rendilepingu lõppedes vara samas seisundis nagu vara oli üleandmisel, arvestada tuli siiski lepingujärgset kulumist. Muul juhul tuli rentnikul hüvitada vara halvenemisest tulenev kahju. Rentnik vabanes kahju hüvitamise kohustusest, kui ta tõendas, et halvenemine toimus mitte tema süül.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv rakendub ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud üürilepingute suhtes olukorras, kus üürileping lõpeb VÕSi kehtivusajal.²⁷⁹

§ 335. Üüritud asja tagastamisega viivitamisest tulenevad nõuded

Kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest kahjuhüvitisena nõuda kas üürilepingus kokkulepitud üüri või üüri, mis on samasuguses asukohas oleva samasuguse asja puhul tavaline, välja arvatud juhul, kui üürnik peab asja õigustatult kinni tema poolt tehtud kulutuste tasumise tagamiseks. See ei välista üürileandja õigust nõuda asja tagastamise viivitamisega talle tekitatud ja üürisummat ületava kahju hüvitamist.

1. Eesmärk

Käesoleva paragrahvi eesmärgiks on üürniku ja üürileandja vaheliste varaliste suhete määratlemine olukorras, kus üürnik üürilepingu lõppedes üürileandjale üürilepingu esemeks olevat asja ei tagasta.

²⁷⁹ VÕSRaS § 12 lõiked 1 ja 2

2. Allikad

Käesolevale paragrahvile vastav regulatsioon on BGB-s § 546 a lõigetes 1 ja 2. Eluruumi üürilepingu osas kehtivaid asja tagastamisega viivitamise korral tekkivate nõuete erisusi reguleerib BGB-s § 571.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub kõikide üürilepingute puhul.

4. Sisu

4.1. Üldist

Käesolev paragrahv reguleerib nõudeid, mis on üürileandjal üürniku suhtes siis, kui üürnik pärast lepingu lõppemist asja ei tagasta. Loomulikult ei saa vastavaid nõudeid esitada siis, kui üürnik rakendab õiguspäraselt kinnipidamisõigust. Kinnipidamisõiguse rakendamiseks peab üürnikul olema õiguslik alus (selline alus tuleneb näiteks § 334 lõikest 3). Kinnipidamisõigus annab üürnikule õiguse keelduda asja tagastamisest, kuid kinnipidamisõigus ei anna üürnikule õigust asja edaspidiseks kasutamiseks. Asja kasutamise õigus tuleneb üürniku jaoks üürilepingust – kasutusõigus ongi üks põhilistest õigustest, mis üürilepingust üürniku jaoks tekib. Kuid kui üürileping on lõppenud, siis asja kasutamise õigust lõppenud lepingust enam kehtida ei saa. Seega tuleb hinnata, kas mingi seaduse mingi norm näeb endisele üürnikule asja kasutamise õiguse ette.

4.2. Nõude suurus

Kuni asja tagastamiseni võib üürileandja nõuda üürnikult kas kokkulepitud üüri või siis üüri, mis on samasuguses asukohas oleva samasuguse asja puhul tavaline. Vastav reegel kehtib nii vallasasjade kui ka kinnisasjade suhtes. Vastav norm ei välista muid kahjuhüvitamise nõudeid, üüri või samasuguse üüri nõudega katmata kahju osas. Käesolevast paragrahvist tulenev nõue lihtsustab oluliselt kahju hüvitamist. Kahjuna tuleb muuhulgas käsitleda ka kasutuseeliste puudumist. Kui üürnik tagastaks asja õigeaegselt, siis saaks üürileandja asja uuesti välja üürida või seda ise kasutada. Kõige lihtsam on üürileandjal nõuda üürniku käest ka edaspidi kokkulepitud üüri tasumist, sest sellise nõude puhul ei pea üürileandja täiendavalt midagi muud tõendama. Kui üürileandja soovib nõuda üüri, mis on samasuguses asukohas oleva samasuguse asja puhul tavaline, siis peab üürileandja vajadusel suutma tõendada, et nõutud üür „tavalist“ ei ületa. Vastavat tasu võib nõuda ka siis, kui üürileandjale tegelikult kahju ei tekkinud (näiteks ka siis, kui üürnik suudab tõendada, et üürileandjal ei olnud võimalik viivitatud ajal jooksul asja kolmandate isikute kasutusse anda).

Käesolev paragrahv on muuhulgas rakendatav ka nendel juhtudel, kus leping on lõppenud, kuid üürnik ei suuda piisavalt kiiresti asja tagastada. See, kui üürnik asja üleandmisega viivitab, ei tähenda veel, et üürileandja peaks tasust loobuma. Üüri üürileandja peale lepingu lõppemist tõepoolest nõuda ei saa, sest üüritasu nõude üheks eeldustest on kehtiv leping, st lepingulist nõuet saab maksma panna üksnes lepingu kehtivuse aja eest. Kuid kogu selle aja eest, mis jääb lepingu lõppemise ja asja tagastamise vahele, saab hüvitist nõuda § 335 alusel. Seda siis, kui endisel üürnikul valdamise õiguslik alus puudust (kui endisel üürnikul ka muust õiguslikust alusest tulenevalt asja valdamise õigust ei olnud).

Käesoleva normi rakendusala piirangu suhtes on oma seisukohta väljendanud ka Riigikohus, kes leidis, et käesolev säte on kohaldatav juhtudel, mil üürnikul pärast lepingu lõppemist puudub õigus asja vallata ja kasutada.²⁸⁰

5. Dispositiivsus

Muu, kui eluruumi puhul võivad lepingupooled käesolevas paragrahvis sätestatust poolte kokkuleppega kõrvale kalduda. Eluruumi üürilepingu puhul välistab üürniku kahjuks seaduses sätestatust kõrvalekalduvad kokkulepped § 275.

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist kehtinud õiguse kohaselt sai asja tagastamise kohustuse mitteõiguseaegse täitmise korral nõuda kahju hüvitamist üldistel alustel.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv kohaldub ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud üürilepingute puhul olukorras, kus üürnik VÕSi kehtivuse ajal asja ei tagasta. Alates VÕSi jõustumisest arvestatakse nõudeid käesoleva paragrahvi alusel.²⁸¹

§ 336. Asja ülevaatamine ja üürnikule puudustest teatamine

(1) Üüritud asja tagastamisel peab üürileandja kontrollima asja seisundit ja viivitamata teatama üürnikule asja puudustest, mille eest üürnik vastutab. Kui üürileandja seda ei tee, kaotab ta õigused, mis kuuluvad talle asja puudusest tulenevalt, välja arvatud juhul, kui tegemist on puudusega, mida ei saa tavalise ülevaatussega avastada.

(2) Kui üürileandja avastab hiljem asja puuduse, mida ta tavalise ülevaatussega ei saanud avastada, peab ta sellest üürnikule viivitamata teatama. Asja puudusest teatamata jätmisel kaotab ta puudusest tulenevad õigused.

1. Eesmärk

Käesoleva paragrahvi eesmärgiks on üürnikule suurema õiguskindluse pakkumine. Käesoleva paragrahviga välistatakse tagastatud asja puudustest tulenevate nõuete esitamine olukorras, kus üürileandja oleks pidanud puuduse avastama ja ei esitanud piisavalt kiiresti puudusest tulenevat nõuet.

2. Allikad

Vahetut analoogiat ei ole.

²⁸⁰ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 29.10.2004.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-108-04

²⁸¹ VÕSRakS § 12 lõiked 1 ja 2

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub kõikide üürilepingute puhul.

4. Sisu

Käesolev paragrahv kaitseb üürnikku. Üürileandjal on asja tagastamisel asja ülevaatamise kohustus. Üürileandja peab viivitamata teatama üürnikule puudustest, mille eest üürnik vastutab. Kui üürileandja seda ei tee, siis ta kaotab sellisest puudusest tuleneva nõude esitamise õiguse. See ei kehti nõ varjatud puuduse suhtes, st sellise puuduse suhtes, mida üürileandja tavalise ülevaatusena avastada ei saa. Varjatud puudusest tuleneva nõude peab üürileandja esitama viivitamata peale selle avastamist. Siin võib tekkida küsimus, mis on varjatud puudus. Selle hindamist mõjutab see, kui põhjalikult pidi üürileandja asja üle vaatama. Seejuures tuleb otsustada, kuidas üürileandja tavaliselt asja tagastamisel asja üle vaatab. Selleks, et hiljem esitatud nõuete puhul mitte vastutada, peab üürnik tõendama, et üürileandja kas ei vaadanud asja korralikult üle või et üürileandja ei teavitanud üürnikku viivitamata asja puudusest. Üürileandja poolse nõude esitamise eelduseks on siiski eelkõige see, et üürileandja peab suutma tõendada, et tal on üürniku vastu nõue. Nõue saab tuleneda eelkõige §-dest 334 ja 115. Kui üürileandja üürniku vastu esitatava nõude eeldusi tõendada ei suuda, siis ei pea ka üürnik tõendama, et üürileandja olematu nõude liiga hilja esitas.

5. Dispositiivsus

Muu, kui eluruumi üürilepingu puhul võivad lepingupooled käesolevas paragrahvis sätestatud kõrvale kalduda. Eluruumi üürilepingu puhul on üürniku kahjuks käesolevas paragrahvis sätestatud kõrvalekalduv kokkulepe tühine.²⁸²

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist kehtinud õigus analoogilist regulatsiooni ei sisaldanud.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv rakendub ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud üürilepingute suhtes olukorras, kus üüritud asi tagastatakse peale VÕSi jõustumist.²⁸³

§ 337. Ettemakstud üüri ja kõrvalkulude tagastamine

Kui üürnik on üüri või kõrvalkulud üürilepingu lõppemisele järgneva aja eest ette maksnud, peab üürileandja ettemaksu koos käesoleva seaduse §-s 94 sätestatud intressiga üürnikule tagastama.

²⁸² § 275

²⁸³ VÕSRakS § 12 lõiked 1 ja 2

1. Eesmärk

Käesoleva normi eesmärgiks on reguleerida ettemakstud üüri ja kõrvalkulude nõudeid olukorras kui üürileping lõpeb.

2. Allikad

BGB-s on üüri tagastamise nõue reguleeritud § 547 lõikes 1.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub kõikide üürilepingute suhtes.

4. Sisu

Käesolev paragrahv reguleerib lepingu lõppemisele järgnenud perioodi eest tehtud ettemakse tagastamise kohustust. Lepingu ülesütlemise korral ettemakstu tagastamise kohustus tuleneb ka § 195 lõikest 5. Käesolev norm on veidi abstraktsem ja kehtib üürilepingu igasuguse lõppemise korral. Selle paragrahvi rakendamisel võib problemaatiliseks osutada eelkõige üürileandja kohustus tasuda intressi. Siin esineb see erisus, et juhul kui leping ei oleks lõppenud, siis intressi tasumise kohustust ei esineks. Paragrahv 94 iseseisvat intressi tasumise kohustust ette ei näe. Paragrahv 94 rakendub üksnes siis, kui intressi tasumise kohustus seadusest või lepingust tuleneb. Antud juhul näeb intressi maksmise kohustuse ette käesolev paragrahv. Küsimus võib tekkida sellest, millise aja eest tuleb intressi maksta. Saksa õiguse kohaselt tuleb intressi arvestada raha saamisest alates, välja arvatud juhul, kui üürileping lõppes muul, kui üürileandjast tuleneval põhjusel. Viimasel juhul tuleb tagastamishõude puhul lähtuda alusetu rikastumise regulatsioonist.²⁸⁴

5. Dispositiivsus

Muu, kui eluruumi üürilepingu puhul võivad lepingupooled käesolevas paragrahvis sätestatud kõrvale kalduda. Eluruumi üürilepingu puhul on üürniku kahjuks käesolevas paragrahvis sätestatud kõrvalekalduv kokkulepe tühine.²⁸⁵

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist kehtinud õigus eriregulatsiooni selles osas ette ei näinud.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolev paragrahv rakendub ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud üürilepingute suhtes olukorras, kus üürileping lõpeb peale VÕSi jõustumist.²⁸⁶

²⁸⁴ BGB § 547 lg 1

²⁸⁵ § 275

²⁸⁶ VÕSRakS § 12 lõiked 1 ja 2

§ 338. Nõuete aegumine

(1) Üürileandja poolt üüritud asja muutmise või halvendamise eest hüvitise saamise nõude ning üürniku poolt asjale tehtud kulutuste hüvitamise või muudatuse äravõtmise nõude aegumistähtaeg on kuus kuud.

(2) Üürileandja hüvitusnõude aegumistähtaeg algab asja tagasisaamisest. Üürniku nõuete aegumistähtaeg algab lepingu lõppemisest.

(3) Koos asja tagasisaamise nõudega aegub ka üürileandja nõue üüritud asja muutmise või halvendamise eest hüvitise saamiseks.

1. Eesmärk

Käesoleva normi eesmärgiks on luua suuremat õiguskindlust ja selgust seeläbi, et asja halvendamisest või muutmisest ja asja parendamisest tulenevate nõuete aegumistähtaega lühendatakse.

2. Allikad

BGB-s on analoogne säte § 548.

Austria õiguses reguleerib tagastatud asja kahjustamisest tulenevate nõuete lõppemist ABGB § 1111.

3. Rakendusala

Käesolev paragrahv rakendub kõikide üürilepingute suhtes.

4. Sisu

Käesolev paragrahv sätestab teatud üürilepingust tulenevatele nõuetele üldisest lühemad aegumistähtajad. Muud, üürilepingust tulenevad nõuded aeguvad üldises korras (vt TsÜSi aegumise regulatsiooni). Kuigi käesolev paragrahv asja tagastamise nõude suhtes erisusi ette ei näe (vastav aegumistähtaeg on vastavalt kas kolm või kümme aastat, sõltuvalt sellest, kas üürnik rikkus vastavat kohustust tahtlikult või mitte vt TsÜS § 146), siis asja tagastamise nõude aegumisega aeguvad ka asja muutmise või halvendamise eest hüvitise saamise nõuded. Kuivõrd käesolev paragrahv sätestab üksnes erisused vastavate nõuete aegumistähtaegade osas, siis muus osas kohaldub täielikult aegumise kohta käiv üldregulatsioon (selles osas vt TsÜS §-d 142 jj).

5. Dispositiivsus

Muu, kui eluruumi üürilepingu puhul võivad lepingupooled käesolevas paragrahvis sätestatud kokkuleppega kõrvale kalduda. Eluruumi üürilepingu puhul on eluruumi üürniku kahjuks seaduses

sätetatust kõrvalekalduv kokkulepe tühine.²⁸⁷ Muude, kui eluruumi üürilepingute puhul peavad pooled käesolevas paragrahvis sätetatust kõrvalekaldumisel arvestama siiski ka TsÜSis seaduses sätetatud aegumistähtaegadest kõrvalekaldumise kohta käivat regulatsiooni. Seels osas vt TsÜS § 145.

6. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon ja seaduse rakendamine

6.1. Enne VÕSi kehtinud regulatsioon

Enne VÕSi jõustumist kehtinud regulatsioon kõnealuses paragrahvis sätetatud küsimustes erisusi ette ei näinud.

6.2. Seaduse rakendamine

Käesolevas paragrahvis sätetatud kohaldatakse ka enne VÕSi jõustumist sõlmitud üürilepingute suhtes. Kusjuures käesolev paragrahv kuulub kohaldamisele ka siis, kui käesolevas paragrahvis sätetatud aegumine algas enne VÕSi jõustumist.²⁸⁸

²⁸⁷ § 275

²⁸⁸ VÕSRakS § 9 lg 2.

Die Regelung der Mietverhältnisse im Schuldrechtsgesetz

Zusammenfassung

Die vorliegende Magisterarbeit ist als ein Teil einer Monografie zu behandeln – der zweite Teil der Arbeit wird als Teil des Kommentars des besonderen Teils des estnischen Schuldrechtsgesetzes publiziert. Die Magisterarbeit besteht aus zwei Teilen. Im ersten Teil werden die im estnischen Mietrecht vorgekommene Probleme analysiert und im zweiten Teil die Paragraphen des 15. Kapitels des estnischen Schuldrechtsgesetzes - „Mietvertrag“ kommentiert.

In dem ersten Kapitel des ersten Teils der Arbeit analysiert man die Abgrenzungsprobleme der Miet- und Pachtvertrag im estnischen Recht. Auch das Recht, das vor Inkrafttreten des Schuldrechtsgesetzes galt, hat zwei unterschiedliche Vertragstypen – Miet- und Pachtvertrag gekannt. Aber da hat man die zwei Vertragstypen aus ganz unterschiedlichen Grundlagen unterzeichnet.

Die Regelung der Abgrenzung der zwei o.g. Vertragstypen ist im geltenden Recht nicht problemlos. Der Mietvertrag wird von dem Pachtvertrag durch Vertragszweck und durch Vertragsgegenstand unterscheidet. Die Gegenstände des Mietvertrags können Sachen aber keine Rechte sein. Auf Grund des Pachtvertrags kann man auch den Gebrauch eines Rechtes schulden. Auf Grund des Mietvertrages verschuldet man nur die Gebrauchsüberlassung des Vertragsgegenstandes aber aus dem Pachtvertrag kann auch das Recht auf die Früchte des Vertragsgegenstandes ergeben. Aus dem Grundsatz der Privatautonomie ergibt sich dass die Vertragsparteien auch im Rahmen eines Mietvertrags vereinbaren können, dass der Mieter aus dem Mietvertrag das Recht auf die Früchte bekommt. Die § 272 Abs 4 P 2 und § 288 Abs 1 weisen ausdrücklich hin, dass der Vertrag, der dem Mieter das Recht auf die Früchte gibt, Mietvertrag sein kann.

Im Rahmen des ersten Kapitels schlägt man die Lösungsmöglichkeiten der Abgrenzungsprobleme vor und kommt auch auf ein Ergebnis, dass der Gesetzgeber die Anwendungsbereich des Pachtvertrags auf die land- und forstwirtschaftliche Pachtverträge begrenzen konnte.

Bei der Bewertung ob ein Vertrag Miet- oder Pachtvertrag ist, muss man auch das Prinzip *falsa demonstratio non nocet* berücksichtigen. Im geltenden Recht ist dieses Prinzip im § 29 des Schuldrechtsgesetzes geregelt. Nach diesem Prinzip ist nicht die Bezeichnung des Vertrags, sondern der tatsächliche Wille der Vertragsparteien massgeblich. Aus dem Grunde muss man nach den Kriterien suchen auf Grund denen man entscheiden kann ob es bei einem konkretem Fall um Miet- oder Pachtvertrag handelt. Das Gesetz gibt dazu zwei Grundkriterien, die, wie oben bezeichnet, der Vertragsgegenstand und der Vertragszweck sind. Die Verträge, bei denen ein Recht als Vertragsgegenstand vereinbart worden ist, sind immer als Pachtverträge zu behandeln. Die Verträge, bei denen der Hauptzweck der Vertragsparteien das Recht auf die Früchte war, sollen Pachtverträge sein. Aber die Paragraphen 272 Abs 4 P 2 und 288 Abs 1 zeigen ausdrücklich dass es nicht immer der Fall ist. Aus den Normen ergibt sich dass auch die Mietverträge dessen Zweck die Besitzüberlassung der Räume an die Untermieter ist, Mietverträge sein können und dass der Vertrag auf Grund dessen man eine Sache dem Untermieter übergibt, Mietvertrag sein kann.

Problematisch ist die Abgrenzung des Miet- und Pachtvertrags auch bei den Fällen in den der Vertrag das Recht auf die Früchte gibt, aber dieses Recht nicht als Hauptzweck des Vertrags zu behandeln ist.

Das Abgrenzungsproblem der zwei Verträge hat nicht nur eine wissenschaftliche, sondern auch eine praktische Bedeutung. Obwohl nach dem Paragraph 341 des Schuldrechtsgesetzes die Normen des Mietrechts auch für das Pachtvertrag subsidiär gelten, sehen die Normen des 16. Kapitel des Schuldrechtsgesetzes „Pachtvertrag“ bei den Pachtverträgen geltende Sondervorschriften vor. Die Lösung der Frage ob es bei

einem konkreten Fall um einen Miet- oder Pachtvertrag handelt, kann einem Vertragspartei eine bessere oder schlechtere Rechtslage geben.

Aus den o.g. Gründen soll das Gesetz bestimmte und ausreichende Abgrenzungskriterien geben. Bei dem estnischen Schuldrechtsgesetz ist es leider nicht der Fall. Obwohl man mehrere Abgrenzungsprobleme durch Auslegung lösen kann, gibt es doch mehrere Fälle in den unterschiedliche Lösungen vertretbar sind. Es ist zu betonen dass die Präzisierung der gesetzlichen Abgrenzungskriterien schwierig bzw kaum möglich ist. Aus dem Grunde ist es zu bewerten ob es begründet ist dass ähnliche Rechtsbeziehungen durch zwei Vertragstypen geregelt sein können. Bei den land- und forstwirtschaftlichen Pachtverträgen sieht das Gesetz wesentliche Unterschiede vor und die Parteien des land- oder forstwirtschaftlichen Pachtvertrags können von den Vorschriften des 16. Kapitels des Schuldrechtsgesetzes zulasten des Pächters nicht abweichen. Aus diesem Grunde ist die Trennung zwischen den land- und forstwirtschaftlichen Pachtverträgen einerseits und den Grundstücksmietverträgen andererseits gerechtfertigt. Bei den Mietverträgen der Wohnräume können die Vertragsparteien zulasten des Mieters von dem Gesetz nicht abweichen und aus diesem Grunde ist die Abgrenzung des Wohnraummietvertrags von den anderen Miet- und Pachtverträgen, gerechtfertigt. Bei den anderen Nutzungsverträgen können die Vertragsparteien, unabhängig davon ob es um einen Miet- oder Pachtvertrag handelt, von dem Vertrag abweichen. Aus dem Grunde sollte der Gesetzgeber die Begrenzung des Anwendungsbereiches des Pachtvertrags auf die land- und forstwirtschaftlichen Pachtverträge überlegen.

Im zweiten Kapitel des ersten Teils der Arbeit analysiert man die Probleme der Gesetzesregelung die dem Vermieter das einseitige Recht zur Mieterhöhung geben. Die Normen die die Gültigkeit der Vereinbarungen über die Staffelmiete regeln, sind unterschiedlich auszulegen. Obwohl man beim Ausarbeiten der estnischen Regelung die Paragraphen 557 ff des BGB als Beispiel genutzt hat, bestehen doch Unterschiede zwischen estnischer und deutscher Regelung und die deutsche Rechtsprechung und Rechtslehre ist bei der Auslegung dieses Problems nicht direkt anwendbar. Als Ergebnis der Analyse schlägt der Autor die Auslegungsmöglichkeiten der Mieterhöhungsregelung

vor. Nach den Vorschlägen ist der § 300 des Schuldrechtsgesetzes so auszulegen, dass es auf die Verträge keine Anwendung findet, im Rahmen denen die Vertragsparteien bei dem Vertragsabschluss eine Staffelmiete vereinbart haben.

Im dritten Kapitel analysiert man die Kündigungsprobleme des estnischen Mietrechts. Im estnischen Mietrecht unterscheiden sich die Kündigungsgrundlagen des Befristeten und des Unbefristeten Mietvertrages. Aus dem Grunde spielt die Begrenzung des Befristeten und des Unbefristeten Mietvertrages eine entscheidende Rolle. Weil man die Gültigkeit und die Fristen des Mietvertrages vor dem Inkrafttreten des Schuldrechtsgesetzes unterschiedlich geregelt hat, bestanden derartige Probleme, die mit den vor dem Inkrafttreten des Schuldrechtsgesetzes abgeschlossenen Mietverträge gebunden waren. In dem dritten Kapitel behandelt man die Regeln nach dem man die Gültigkeit und die Fristen des Mietvertrages festlegt. Im Rahmen des dritten Kapitels behandelt man u.a. auch die Bedeutung der Anfechtungsrechts die der Mieter des Wohnraumes bei der Kündigung hat. Im Rahmen des Kapitels werden auch die Rechte des Untermieters beim Ende des Mietvertrages analysiert. Die rechtliche Bedeutung des Vermerks die man in das Grundbuch über das Mietrecht eintragen kann, wird ebenso behandelt.

In dem vierten Kapitel werden sonstige wesentliche Probleme des Mietrechts analysiert. Im Rahmen des Kapitels werden die Probleme der Anwendungsbereichs des Paragraphen 291, die Probleme der Aufwendungen und die Probleme der Anwendungsbereichs des Paragraphen 274 analysiert.

In dem zweiten Teil der vorliegenden Arbeit werden die einzelne Paragraphen des estnischen Mietrechts kommentiert. Im Rahmen der Kommentare behandelt man die Beziehungen zwischen der Mietrechtsregelung und des allgemeinen Teils des Schuldrechtsgesetzes und des Gesetzes des allgemeinen Teils des Zivilgesetzbuches. Beim Ausarbeiten der Kommentare hat man sämtliche Entscheidungen des estnischen Staatsgerichtshofes analysiert. Die Kommentare beinhalten u.a. auch die Rechtsvergleichende Quellen des Mietrechts die man beim Ausarbeiten des estnischen

Mietrecht als Beispiel genommen hat. In den Kommentaren hat man auch den Anwendungsbereich und die Abdingbarkeit der Normen analysiert.

Jeder Kommentar besteht aus sechs Teilen: 1. Normzweck, 2. Quellen, 3. Anwendungsbereich, 4. Inhalt, 5. Abdingbarkeit, 6. Vor dem Inkrafttreten des Schuldrechtsgesetzes geltendes Recht und das Implementieren des Gesetzes. Die grösseren rechtlichen Probleme, die während des Verfassens der Kommentare vorgekommen sind, sind in dem ersten Teil der vorliegenden Arbeit behandelt.

Kasutatud kirjandus

Fikentscher, W. Schuldrecht von Wolfgang Fikentscher. 9., durchgearbeitete und ergänzte Auflage. Berlin, New York: Walter de Gruyter 1997

Johansoo, H., Kaus, K., Kull, I., jt. Lepingud. Näidised ja kommentaarid. Käsiraamatute kirjastus sine anno

Kull, I., Käerdi, M., Kõve, V., Võlaõigus I. Üldosa. Tallinn: Juura, Õigusteabe AS 2004

Larenz, K., Methodenlehre der Rechtswissenschaft. Sechste, neu bearbeitete Auflage. Berlin, Heidelberg, New York: Springer. 1991

Medicus, D. Schuldrecht II. Besonderer Teil. Ein Studienbuch von Dr. Dr. h. C. Dieter Medicus. Em. O. Professor an der Universität München. 11., neubearbeitete Auflage. München: Beck 2003

Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, herausgegeben von *Kurt Rebmann, Franz Jürgen Säcker* und Roland Rixecker. Band 3. Schuldrecht. Besonderer Teil I. §§ Finanzierungsleasing. HeizkostenV. BetriebskostenV. CISG. 4. Aufl. München: Beck 2004

Viidatud: MüKo- töötleja

Schlechtriem, P. Võlaõigus. Eriosa. Neljas, ümbertöötatud trükk. Tallinn: Juura, Õigusteabe AS 2000

Das Schweizerische Obligationenrecht mit Einschluss des Handels- und Wertpapierrechts von *Dr. iur. Theo Guhl*. Professor an der Universität Bern. Achte Auflage. Aufgrund der Ausgabe von *Dr. iur. Hans Merz* und *Dr. iur. Max Kummer*, Professoren an der

Universität Bern, bearbeitet von Dr. iur. *Alfred Koller* und Dr. iur. *Jean Nicolas Druey*. Professoren an der Hochschule St. Gallen. Zürich: Schulthess Polygraphischer Verlag 1991

Palandt, O.: Bürgerliches Gesetzbuch. Mit Einführungsgesetz (Auszug), Unterlassungsklagengesetz, Produkthaftungsgesetz, Erbbaurechtsverordnung, Wohnungseigentumsgesetz, Hausratverordnung, Lebenspartnerschaftsgesetz, Gewaltschutzgesetz (Auszug). Bearbeitet von Bassenge, Brudermüller, Diedrichsen, Edenhofer, Heinrichs, Heldrich, Putzo, Sprau, Thomas, Weidenkaff. 62., neubearbeitete Auflage. München: Verlag C.H. Beck 2003

Viidatud: Palandt- *töötleja*

Kasutatud normatiivmaterjalid

Das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (Austria tsiviilseadustik). Arvutivõrgus kättesaadav aadressil: <http://www.ris.bka.gv.at/bundesrecht/>

Asjaõigusseadus (1993, 39, 590; 2005, 59, 464)

Asjaõigusseaduse rakendamise seadus ((RT I 1993, 72/73, 1021; 2006, 19, 148)

Bundesgesetz vom 12. Nov 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG) (Austria üüriseadus). Arvutivõrgus kättesaadav aadressil: <http://www.ris.bka.gv.at/bundesrecht/>

Bürgerliches Gesetzbuch (Saksa tsiviilseadustik) – Textausgabe mit ausführlichem Sachregister und einer Einführung von Universitätsprofessor Dr. Helmut Köhler. 52., überarbeitete Auflage. Stand: 1. August 2002. München: Deutscher Taschenbuch Verlag 2002

Elamuseadus (RT 1992, 17, 254; RT I 2001, 93, 565)

Elamuseaduse ja Eesti Vabariigi omandireformi aluste seaduse § 12¹ muutmise seadus (RT I 2004, 85, 577)

Eluruumidele esitatavate nõuete ja üüri arvestamise korra kinnitamine (RT I 1999, 9, 138; 2000, 66, 427)

Kinnistusraamatuseadus (RT I 1993, 65, 922; 2006, 7, 42)

Korteriomandiseadus (RT I 2000, 92, 601; 2005, 39, 308)

Pankrotiseadus (RT I 2003, 17, 95; 2006, 7, 42)

Rendiseadus (RT 1990, 12, 127; RT I 2001, 50, 289)

Tsiviilseadustiku üldosa seadus (RT I 2002, 35, 216; 2005, 39, 308)

Täitemenetluse seadustik, kuni 31.12.2005.a kehtinud redaktsioon (RT I 1993, 49, 693; 2005, 40, 312)

Täitemenetluse seadustik, alates 01.01.2006.a kehtiv redaktsioon (RT I 2005, 27, 198; 2006, 7, 42)

Võlaõigusseadus (RT I 2001, 81, 487; 2005, 61, 473)

Võlaõigusseaduse ja sellega seotud seaduste muutmise seadus (RT I 2003, 78, 523)

Võlaõigusseaduse, tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja rahvusvahelise eraõiguse seaduse rakendamise seadus (RT I 2002, 53, 336; 2005, 39, 308)

Kasutatud kohtupraktika

Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 18. novembri 1998.a otsus nr 3-2-1-111-98

Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 1.04.2004.a otsus nr 3-2-1-47-04

Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 21.05.2004.a otsus nr 3-2-1-62-04

Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 28.10.2004.a otsus nr 3-2-1-94-04

Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 29.10.2004.a otsus nr 3-2-1-100-04

Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegiumi 2.12.2004.a otsus nr 3-4-1-20-04

Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 8.12.2004.a otsus nr 3-2-1-136-04

Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 20.12.2004.a otsus nr 3-2-1-146-04

Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 17.01.2005.a otsus nr 3-2-1-163-04

Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 2.03.2005.a otsus nr 3-2-1-4-05

Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 4.04.2005.a otsus nr 3-2-1-24-05

Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 27.04.2005.a lahend nr 3-2-1-11-05

Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 9.05.2005.a otsus nr 3-2-1-27-05

Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 19.09.2005.a otsus nr 3-2-1-76-05

Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 11.10.2005.a otsus nr 3-2-1-84-05

Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 29.10.2005.a otsus nr 3-2-1-100-04

Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 2.11.2005.a otsus nr 3-2-1-109-05

Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 7.11.2005.a otsus nr 3-2-1-119-05

Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 30.11.2005.a otsus nr 3-2-1-123-05

Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 13.12.2005.a otsus nr 3-2-1-150-05

Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 23.02.2006.a otsus nr 3-2-1-3-06

Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 9.03.2006.a otsus nr 3-2-1-2-06

Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 29.03.2006.a otsus nr 3-2-1-9-06

Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 11.04.2006.a otsus nr 3-2-1-30-06

Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 18.04.2006.a otsus nr 3-2-1-28-06

Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 26.04.2006.a otsus nr 3-2-1-23-06

Kasutatud lühendid

ABGB	das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (Austria tsiviilseadustik)
AÕS	asjaõigusseadus
ASRS	asjaõigusseaduse rakendamise seadus
BGB	das Bürgerliche Besetzbuch (Saksa tsiviilseadustik)
ES	elamuseadus
KRS	kinnistusraamatuseadus
MRG	Bundesgesetz vom 12. Nov 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG) (Austria üüriseadus)
OR	das Obligationenrecht (Šveitsi kohustusõigus)
ORAS	Eesti Vabariigi omandireformi aluste seadus
PankrS	pankrotiseadus
RS	rendiseadus
TMS	täitemenetluse seadustik
VÕS	võlaõigusseadus
VÕSRakS	võlaõigusseaduse, tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja rahvusvahelise eraõiguse seaduse rakendamise seadus