

TARTU ÜLIKOOL
ÕIGUSTEADUSKOND
ÄRIÕIGUSE JA INTELLEKTUAALSE OMANDI ÕPPETOOL

Hardi Rikand

**Eluruumi üürilepingu ülesütlemine kinnisasja
omaniku vahetumisel**

Magistritöö

Juhendaja
Professor Irene Kull

Tartu
2013

Sisukord

Sissejuhatus	4
1. Eluruumi üürilepingu ülesütlemisõiguse piiramine märke tegemisega kinnistusraamatusse	7
1.1. Märkega tagatavad üürilepingud	7
1.2. Üürniku õigus nõuda märke tegemist	10
1.3. Märke tähendus üürileandjale.....	13
1.3.1. Üürileandja vastuväited märke tegemisele.....	13
1.3.2. Üürileandja positsiooni kahjustamine märke tegemisega.....	15
1.3.3. Üürileandja eelised märke tegemisest	17
1.4. Erandid pankroti- ja täitemenetluses	18
2. Märkega piiramata üürilepingu ülesütlemine tungival omavajadusel ja eelmise üürileandja vastutus	21
2.1. Üürilepingu ülemineku eeldused.....	21
2.2. Üürilepingu ülesütlemine tungival omavajadusel.....	24
2.2.1. Tungivale omavajadusele tuginemise eeldused.....	24
2.2.2. Tungiva omavajaduse sisustamine	28
2.3. Eelmise üürileandja vastutus	34
3. Uue omaniku poolt üürilepingu ülesütlemine muul põhjusel kui tungiv omavajadus ja üürniku kahju hüvitamise nõue.....	38
3.1. Üürilepingu korraline ülesütlemine.....	38
3.2. Üürilepingu erakorraline ülesütlemine	40
3.3. Üürniku kahju hüvitamise nõue.....	45
4. Ülesütlemise vaidlustamine ja üürilepingu pikendamise nõue	52
4.1. Üürilepingu ülesütlemise vaidlustamine	52
4.1.1. Ülesütlemise vastuolu hea usu põhimõttega	52
4.1.2. Üürileandja õigustatud huvi kaitse	57
4.2. Üürilepingu pikendamise nõue.....	59
4.2.1. Üürilepingu pikendamise nõude rahuldamise eeldused.....	59
4.2.2. Vastuväited pikendamise nõudele	64

Kokkuvõte.....	68
The termination of the residential lease contract after the change of ownership	74
Kasutatud allikad.....	79

Sissejuhatus

Üürilepingute ülesütlemist reguleerib Eesti õiguses võlaõigusseadus¹ (edaspidi ka VÕS), mis jõustus 1. juulil 2002 a. Kuigi võlaõigusseaduse järgi saavad üürilepingu esemeks olla lisaks eluruumidele ka kõik muud asjad, keskendutakse käesolevas magistritöös eluruumidega seonduvale. Fookuses on eluruumi üürilepingu ülesütlemine olukorras, kus kinnisasja omanik on vahetunud. Töö analüüsis on lähtunud eelkõige üürileandja seisukohast, kuid mitmetes kohtades on toodud järeldused üldise õiguste ja kohustuste tasakaalu kohta.

Eluruumi üürilepingute regulatsiooni ühtlustamist Euroopa Liidu tasandil ei ole sisuliselt toimunud, kuigi ühtlustamine on vajalik olukorras, kus vaba tööjõu liikumine on tagatud. Samas tuleb aru anda, et kinnisasjade üüriregulatsiooni ühtsete üldpõhimõtete väljatöötamine on väljakutse, sest riikidel on erinev õigusajalugu ning erinevad sotsiaalsed ja poliitilised väärtushinnangud, mis on juurdunud elamuõiguse regulatsiooni. Kinnisasjade üürisätete ühtlustamise keerukust näitab ka tõsiasi, et ühtse tugiraamistiku projekt (*Draft Common Frame of Reference*, DCFR)² reguleerib üürilepingute puhul vaid vallasasjade üürimist.

2012. aasta alguses oli Eestis 657 820 eluruumi, mille teadaolev pind oli kokku 40,5 miljonit ruutmeetrit.³ *Housing Europe Review* andmete järgi oli 2013. aasta alguses Eestis 15% eluruumidest välja üüritud.⁴ Seega ligi 100 000 eluruumi on Eestis välja üüritud, mis näitab eluruumi üüriregulatsiooni suurt tähtsust Eesti ühiskonnas.

Eesti soovib olla atraktiivne riik turistidele, töötajatele ning investoritele, seega efektiivsemaks toimimiseks on vaja läbipaistvat ja arusaadavat regulatsiooni ka eluruumi üürilepingute valdkonnas. Üürilepingute ülesütlemise teema aktuaalsusele viitavad ka meedias kajastatud olukorrad raskustest üürnikest vabanemisel ning selle kaudu loodud mulje, nagu ei oleks üürileandjal võimalik seaduspärasel teel üürnikust vabaneda.

¹ Võlaõigusseadus. – RT I 2001, 81, 487; RT I, 08.07.2011, 21.

² Principles, Definitions and rules of European Privat Law. Draft Common Frame of Reference (DCFR). Outline edition. Munich, 2009. Arvutivõrgus: http://ec.europa.eu/justice/policies/civil/docs/dcfr_outline_edition_en.pdf.

³ Statistika aastaraamat 2012. Arvutivõrgus: http://www.stat.ee/publication-download-pdf?publication_id=29873

⁴ Housing Europe Review 2012. Arvutivõrgus:

http://www.housingeurope.eu/www.housingeurope.eu/uploads/file_/HER%202012%20EN%20web2_1.pdf

Nõudlus eluruumi üüripindade vastu on suur ning tänu sellele on kinnisaşa omanik läbirääkimistel väga tugevas positsioonis. Ajalooliselt on Euroopas alates esimesest maailmasõjast otsitud võimalust kaitsta üürnikku kui nõrgemat poolt üürisuhetes seaduslike garantiide abil.⁵ Eelkõige on seda püütud teha üürilepingu lõppemist reguleerivate sätete kaudu. Ka Eesti õiguses on üürisuhete reguleerimisel püütud maksimaalselt kaitsta üürnikku ja seda on tehtud detailsete reeglitega. Käesolevas magistritöös uuritakse võrdlevalt Eesti kehtivat eluruumi üürilepingu regulatsiooni üürileandja vahetumise korral eesmärgiga hinnata üürniku kaitsetaset ning seda, kas kehtiv regulatsioon tagab ka üürileandja õigustatud huvide realiseerimise. Magistritöös uuritakse üürniku õiguslikku seisundit omaniku vahetumisel läbi üürilepingu ülesütlemisvõimaluste ning antakse võrdlev hinnang eelmise üürileandja vastutusele üürilepingu ülesütlemisel uue omaniku poolt ning uue omaniku üürilepingu rikkumiste korral.

Töö esimeses peatükis on käsitletud üürilepingu kohta märke tegemist kinnistusraamatusse, mis muudab oluliselt õiguslikku olukorda nii üürniku, uue üürileandja kui ka eelmise üürileandja jaoks. Peatükis on toodud välja probleemid, mis võivad tekkida nii märke nõudmisega kinnistusraamatusse kui ka olukorras, kus mäрге on tehtud kinnistusraamatusse ning üürileping on üle läinud uuele omanikule.

Töö teises peatükis on analüüsitud üürilepingu ülesütlemist olukorras, kus märged ei ole tehtud kinnistusraamatusse ning uus üürileandja saab üürilepingu üles öelda tungiva omavajaduse alusel, tulenevalt VÕS § 323 lg-st 1. Analüüsitud on tungivale omavajadusele tuginemise eeldusi ning sisustatud on tungiv omavajadus kui õiguslik termin. Lisaks on analüüsitud eelmise üürileandja vastutuse problemaatikat, kui uus üürileandja on öelnud üürilepingu üles tungival omavajadusel.

Töö kolmandas peatükis on analüüsitud uue omaniku teisi üürilepingu ülesütlemisvõimalusi. Nimelt VÕS §-s 323 sätestatud uue üürileandja võimalus üürileping tungival omavajadusel üles öelda on täiendav ülesütlemisalus teiste ülesütlemisaluste kõrval. Analüüsitud on nii korralist kui ka erakorralist uue üürileandja ülesütlemisvõimalust. Teataval määral analüüsitakse ka poolte lepinguvabadusega seonduvaid küsimusi, uurides kas ja kuidas vabad on üürnik ja üürileandja üürilepingu erakorraliste ülesütlemiste aluste osas kokkulepete

⁵ Üürnikku kaitsvate sätete väljakujunemise kohta vaata: A. Flessner, H. Kötz. European Contract Law. Vol 1. Formation, validity, and content of contracts. Contract and thir parties. Oxford: Clarendon Press, 2002, p 126.

sõlmimisel ja mõjuva põhjuse määratlemisel. Selles peatükis on käsitletud ka eelmise üürileandja vastutust olukorras, kus uus omanik rikub talle üle läinud üürilepingut (VÕS § 291 lg 4).

Töö neljandas peatükis on analüüsitud üürniku võimalusi üürilepingu ülesütlemine vaidlustada või nõuda üürilepingu pikendamist. Isegi kui uus omanik on leidnud aluse öelda seaduspäraselt üürileping üles ning ülesütlemine on nii materiaalselt kui ka formaalselt õiguspärane, siis üürnikul on teatud juhtudel siiski võimalus üürileping vaidlustada, tuginedes üürileandja käitumise vastuolule hea usu põhimõttega. Lisaks on analüüsitud, millal saab üürnik nõuda VÕS § 326 lg 2 alusel üürilepingu pikendamist ja kui reaalne on sellise üürnikupoolse nõude rahuldamine. Käsitletud on ka üürileandja võimalikke vastuväiteid.

Seaduse tõlgendamise ja ühetaolise kohaldamise osas on teerajajaks Riigikohtu praktika, seega analüüsi peamiseks allikaks on Riigikohtu praktika. Sätete analüüsimisel on kasutatud ka võlaõigusseaduse kommentaare⁶ (edaspidi VÕS kommentaarid). Üürilepingu ülesütlemisega, rääkimata eluruumi üürilepingu ülesütlemisega, seonduvaid probleeme on Eesti õiguskirjanduses käsitletud suhteliselt vähe. Autor on nendes eestikeelsetes allikates avaldatud seisukohti üritanud töös võimalikult suurel määral kajastada. Eesti võlaõigusseaduse üürilepingu sätete allikaks ja eeskujuks on olnud eelkõige Saksa *Bürgerliches Gesetzbuch*⁷ (edaspidi BGB) ja Šveitsi *Schweizerisches Obligationenrecht*⁸ (edaspidi OR), teataval määral ka Austria *Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch*⁹ (edaspidi ABGB). Võlaõigusseaduse vastavate sätete paremaks mõistmiseks on võrreldud, kuidas on VÕS-i aluseks olnud õigussüsteemides vastavad normid sätestatud. Saksa ja Šveitsi õigusest on välja toodud seonduva teemaga kõige olulisemad seaduse sätted, süvitsi on käsitletud vaid Eesti üürilepingu ülesütlemise regulatsiooni.

Lisaks probleemsete kohtade välja toomisele on mitmetes kohtades välja käidud ka võimalusi, kuidas lahendada probleemi või kuidas saada üle tulevikus tekkida võivatest probleemkohtadest. Mitmel juhul on välja toodud ka konkreetsed võlaõigusseaduse muudatusettepanekud.

⁶ P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus II. 2.-7. osa (§§ 208-618). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura, 2007.

⁷ Saksa Bürgerliches Gesetzbuch. Arvutivõrgus: <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html>

⁸ Schweizerisches Obligationenrecht. Arvutivõrgus: <http://www.gesetze.ch/inh/inhsub220.htm>.

⁹ Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch. Arvutivõrgus: [http://www.jusline.at/Allgemeines_Buergerliches_Gesetzbuch_\(ABGB\)_Langversion.html](http://www.jusline.at/Allgemeines_Buergerliches_Gesetzbuch_(ABGB)_Langversion.html).

1. Eluruumi üürilepingu ülesütlemisõiguse piiramine märke tegemisega kinnistusraamatusse

1.1. Märkega tagatavad üürilepingud

Kõigepealt tuleb selgeks teha, millistel juhtudel on võimalik teha märge kinnistusraamatusse. Esimeseks eelduseks on asjaolu, et tegemist on üürilepinguga. Üürilepingu ülemineku regulatsioon ei ole kohaldatav teistele lepingutele, mille eesmärgid ja regulatsiooni kaitseala on üürilepingust erinevad. Seega tuleb eristada üürilepingut teistest lepingutest.

VÕS §-s 271 on sätestatud üürilepingu mõiste, mille kohaselt üürilepinguga kohustub üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksma üürileandjale selle eest tasu (üüri). Kui eluruum on antud teise poole kasutusse selliselt, et kasutamise eest tasu maksma ei pea, ei kuulu kohaldamisele mitte üürilepingu sätteid, vaid tasuta kasutamise lepingut reguleerivad sätteid (VÕS-i 21. peatükk). Asja tasuta kasutamise leping erineb üürilepingust oluliselt mitmes küsimuses – erinevalt on reguleeritud nii vastutus, poolte kohustused kui ka lepingu lõpetamise alused (VÕS § 393 lg 3, VÕS § 394).¹⁰ Üürilepingu olulisteks tingimusteks on üksmeel asja tasulise kasutada andmise kohta ning kokkulepe väljaüritava asja osas. Šveitsi õiguskirjanduses on asutud seisukohale, et tasu asja kasutada andmise eest ei pea olema üürilepingus kindlaks määratud ega kindlaksmääratav. Piisab üksmeelest lepingu tasulisuse osas.¹¹ Küsimusi võib tekitada olukord, kus eluruumi üürnik maksab ainult kõrvalkuluseid (VÕS § 292) ja üüri ei maksa, siis kas sellisel juhul kuuluvad kohaldamisele üürilepingu sätteid või mitte.¹² Kui üürnik maksab kõrvalkulude eest (näiteks kommunaalkulud ja elekter), siis ei ole tegemist enam tasuta kasutamise lepinguga. Kui aga eluruumis elav isik ei maksa ka kõrvalkulude eest, ei kuulu kohaldamisele üürilepingu sätteid.

Üürilepingut ja liisingulepingut (VÕS § 361) eristab eelkõige liisinguobjektiks oleva asjaga seonduvate riskide spetsiifiline jaotus liisinguandja ja liisinguvõtja vahel. Liisinguandja kohustused seoses asja kasutamise võimaldamisega liisinguvõtjale piirduvad kohustusega tagada liisinguvõtja kasutusse antava eseme omandamise finantseerimiseks vajalike rahaliste

¹⁰ Vt ka P. Varul. VÕS kommentaarid, lk 145.

¹¹ T. Guhl. Das Schweizerische Obligationenrecht. Zürich, 1995, lk 380.

¹² Näiteks kui omanik üürib kinnisasja välja tuttavale ning ei soovi selle pealt kasu teenida, vaid lihtsalt tahab, et keegi hoiaks ruume korras ning maksaks kommunaalkuluseid, et ei tuleks lisakulutusi omanikule.

vahendite olemasolu.¹³ Erinevalt üürilepingust kannab lepingu objektiks oleva asjaga seonduvaid riske liisinguvõtja.

Kuna üüri- ja rendilepingu eesmärk ning regulatsiooni kaitseala on mõnevõrra erinevad, siis tuleb eristada üüri- ja rendilepingut (VÕS § 339). Rendilepinguga kohustub rendileandja andma rentnikule kasutamiseks rendilepingu eseme ning võimaldama talle rendilepingu esemest korrapärase majandamise reeglite järgi saadava vilja. Saadava vilja saamine ongi üheks põhiliseks piiritlemise kriteeriumiks. Seda seisukohta on kinnitanud Riigikohtu tsiviilkolleegium tsiviilasjas otsuses nr 3-2-1-119-05 öeldes, et rendilepinguga on esikohal renditud asjalt kasu saamine, kusjuures lepingu kvalifitseerimisel tuleb esmalt lepingut tõlgendada selle sõlmimise eesmärgist lähtudes.¹⁴ Saksa BGB alusel on asja kasutamine ilma vilja saamiseta samuti üürilepingu põhiline eristamise alus rendilepingust.¹⁵

Võlaõigusseadus ei sätesta kohustuslikku vormi üürilepingu kohta, seega võib üürilepingu sõlmida vormivabalt, näiteks suuliselt, kirjalikult, fakside või e-posti teadete vahetamise teel. Teatud tahteavalduste puhuks näeb seadus ette kindla vormi (nt VÕS § 325 lg 1, VÕS § 285 lg 1).¹⁶ Kande tegemiseks kinnistusraamatusse on vaja notariaalselt tõestatud nõusolekut ning vaja on kirjalikku lepingut, millele kanne oleks tuginetud. Seega üürilepingu kohta märke nõudmine kinnistusraamatusse eeldab kirjaliku üürilepingu olemasolu.

Märget üürilepingu kohta saab kinnistusraamatusse nõuda üksnes siis, kui tegemist on kinnisasja üürilepinguga, tulenevalt VÕS § 324 lg 1. Tsiviilseadustiku üldosa seadus¹⁷ (edaspidi TsÜS) § 50 lg 1 kohaselt on kinnisasi maapinna piiritletud osa (maatükk). Käsitada saab üksnes seda kinnisasja, mis on kantud kinnistusraamatusse.¹⁸ Kinnistusraamatusse¹⁹ (edaspidi KRS) § 5¹ kohaselt on loetakse kinnistuks kinnistusraamatusse iseseisva üksusena kantud kinnisasja (maatükk), hoonestusõigust, korteriomandit või korterihoonestusõigust. VÕS § 272 lg-s 2 on märgitud, et kinnisasja üürimise kohta sätestatut kohaldatakse ka elu- ja äriruumide üürimisele, kui seadusest ei tulene teisiti. Kuna käesolev magistritöö on suunatud

¹³ P. Varul. VÕS kommentaarid, lk 310.

¹⁴ RKTko 3-2-1-119-05, p 12.

¹⁵ Vt näiteks K. Larenz. Lehrbuch des Schuldrechts, II Band: Besonderer Teil, 1. Halbband, 13. Auflage, München 1986, lk 212.

¹⁶ Vorminõuet reguleerivad normid on Eesti õiguses ja Saksa õiguses sisult samad. Kirjaliku vormi eelistamise kohta vt ka K. Larenz, lk 215.

¹⁷ Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I, 06.12.2010, 12; RT I 2002, 35, 216.

¹⁸ P. Varul jt (koost). Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura, 2010, lk 194.

¹⁹ Kinnistusraamatusseadus. – RT I 1993, 65, 922; RT I, 18.12.2012, 13.

eluruumi üürilepingu ülesütlemise analüüsimisele, siis selles peatükis analüüsitakse, millal on tegemist eluruumi üürilepinguga.

Üürilepingus saavad esemeks olla lisaks eluruumidele kõik muud esemed. Nii näiteks võib üürilepingu esemeks olla terve kinnisasi, osa sellest, üks korter, üksainus tuba, sein toast müügiplakati riputamiseks jne.²⁰ Eluruumi üürilepingu esemeks saab olla ainult eluruum. Eluruumina on Eesti Vabariigi põhiseaduse²¹ (edaspidi ka põhiseadus) kontekstis käsitletav igasugune ruum, kus isik alaliselt või ajutiselt elab.²² Põhiseaduses kasutatud eluruumi mõiste on seotud pigem kodu puutumatus tagamisega, mitte niivõrd lepinguõigusega. Eluruumi mõiste sisustamiseks tuleb analüüsida võlaõigusseaduse vastavaid sätteid.

VÕS § 272 lg 1 esimese lause kohaselt on eluruum elamu või korter, mis on kasutatav alaliseks elamiseks. Eluruumi üürilepinguga on tegemist siis, kui lepinguga antakse üürile eluruum ja lepatakse kokku, et üürnik hakkab seda kasutama elamiseks ning ei esine VÕS § 272 lg-s 4 sätestatud välistusi. Tähtis on lepingupoolte tahe lepingu sõlmimise hetkel.²³ Eluruumid peavad oma ehituslikus mõistes ja ehituseks kasutatavate materjalide osas vastama kõigile nõutavatele tingimustele, ilma milleta ei ole võimalik saada eluruumi kasutussevõtmiseks vajalikku luba.²⁴ Vabariigi Valitsuse määrusega eluruumidele esitatavate nõuete kohta²⁵ kehtestatakse nõuded eluruumidele inimestele ohutu ja tervisliku elukeskkonna tagamise eesmärki silmas pidades. Vastava määruse punktis kaks on kinnitatud eluruumi sotsiaalselt põhjendatud normiks 18m² eluruumide üldpinda perekonna iga liikme ja lisaks 15 m² perekonna kohta. See norm omab tehnilist tähendust siiski eelkõige ehitiste planeerimisnõuete kehtestamises.²⁶ Võlaõigusseaduse kohaselt, otsustades selle üle kas tegemist on eluruumiga, ei oma viidatud määrus otseselt tähendust. Siiski on Riigikohtu tsiviilkolleegium tsiviilasjas otsuses nr 3-2-1-27-05 leidnud, et sotsiaalselt põhjendatud norm võib olla argumendiks, põhjendamaks oma vajadust eluruumile.²⁷ Kohus võib korterina käsitleda ka muid ruume, mida saab kohtu meelest mõistlikult eluruumiks pidada.²⁸

²⁰ D. Medicus. Sculdrecht: ein Studienbuch. II, Besonderer Teil. München, 2007, lk 76.

²¹ Eesti Vabariigi põhiseadus. – RT 1992, 26, 349; RT I, 27.04.2011, 2.

²² Ü. Madise jt (koost). Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura, 2012, § 33, lk 404.

²³ Vt ka P. Varul. VÕS kommentaarid, lk 150.

²⁴ M. Merimaa, lk 28.

²⁵ Eluruumidele esitatavate nõuete kinnitamine, vastu võetud 26.01.1999 nr 38. – RT I 1999, 9, 38; RT I 2005, 6, 23.

²⁶ M. Merimaa, lk 29.

²⁷ RKTKo 3-2-1-27-05, p 15.

²⁸ I. Ikla jt. Lepingud. Näidised ja kommentaarid 2. köide. Tallinn: Käsiraamatute kirjastus, 2006, lk 455.

VÕS § 275 kohaselt on eluruumi üürilepingus lepingupoolte õiguste ja kohustuste ning vastutuse osas seadusega sätestatud üürniku kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe tühine. Seadusandja on pidanud eluruumi üürnikku nõrgemaks pooleks ja seetõttu enam kaitset vajavaks pooleks. Eluruumi üürilepingus võivad pooled seadusega sätestatud kõrvale kalduda, kuid üksnes eluruumi üürnikule soodsamas suunas.²⁹ Samas on osade kokkulepete puhul keeruline öelda, kas see on üürnikule kasulik või kahjulik. VÕS-i kommentaarides on leitud, et üürniku suhtes kahjulikkust tuleb hinnata lepingu sõlmimise ajahetke seisuga. Juhul kui mingi konkreetne kokkulepe võib teatud situatsioonis osutada üürnikule kasulikuks, kuid samas võib see olla ka üürnikule kahjulik, tuleb see säte siiski tühiseks lugeda (juhu kui kokkulepe ei ole osadeks jagatav).³⁰ Vastava järeldusega võib nõustuda, kuid selline ettevaatlik lähenemine kokkulepetele välistab paljude kokkulepete kehtivuse, mis paljudel juhtudel võiksid olla üürnikule kasulikud.

1.2. Üürniku õigus nõuda märke tegemist

Üldreeglina saavad lepingust tulenevad õigused ja kohustused kolmandale isikule üle minna vaid siis, kui teine lepingupool lepingupartneri vahetusega nõustub (vt VÕS § 179 lg 1). Kinnisasja üürilepingu puhul on sätestatud erand üldreeglist, mis tähendab seda, et üürileandja õigused ja kohustused lähevad asja omandajale üle sõltumata sellest, kas kinnisasja üürnik seda soovis või ei soovinud.³¹

VÕS § 323 lg 1 lause 1 kohaselt üürilepingust tulenevate õiguste ja kohustuste üleminekul uuele üürileandjale üüritud asja võõrandamise tõttu võib uus üürileandja üürilepingu kolme kuu jooksul VÕS §-s 312 sätestatud ülesütlemistähtaega järgides üles öelda, kui lepingut ei või varem lõpetada. VÕS § 323 lg 1 lause 2 kohaselt võib elu- või äriruumi üürilepingu omandaja sel põhjusel üles öelda üksnes juhul, kui ta vajab üüritud ruumi tungivalt ise. „Nii võib üürnik leida end olukorrast, kus asja omandanud või selle asjaõiguse alusel saanud uus

²⁹ VÕS sisaldab siiski teatud sätteid, mis ka eluruumi üürilepingus üürniku kahjuks kõrvalekalduvate kokkulepete sõlmimist võimaldavad – vt P. Varul, VÕS kommentaarid, lk 157.

³⁰ P. Varul, VÕS kommentaarid, lk 157.

³¹ Tulenevalt VÕS § 291 lg 1.

üürileandja otsustab üürilepingu üles öelda ning üürnik kaotab seeläbi võimaluse kasutada üüritud äri-või eluruumi.³²

Üürnikul on võimalik ennast kaitsta VÕS § 323 lg 1 alusel üürilepingu ülesütlemise eest VÕS § 324 lg 1 kohase märke tegemisega kinnistusraamatusse. Vastavalt VÕS § 324 lg-le 2 tagab kinnistusraamatusse kantud märge, et kinnisasja igakordne omanik või isik, kelle kasuks kinnisasja piiratud asjaõigusega koormatakse, peab lubama üürnikul kinnisasja vastavalt üürilepingule kasutada ja uuel omanikul ei ole õigust üürilepingut vastavalt VÕS §-s 323 sätestatule üles öelda.

Võimalus teha kinnistusraamatusse märge üürilepingu kohta on Eesti õigusesse võetud Šveitsi ja Austria õiguse eeskujul. Kuigi paljud üüriregulatsiooni sätted on VÕS-i võetud Saksa BGB eeskujul, siis Saksa õigus üürilepingu kohta kinnistusraamatusse märke tegemist ette ei näe. Šveitsi OR-i kohaselt ei pea üürilepingut kandma kinnistusraamatusse, välja arvatud juhul, kui üürnik ja üürileandja selles kokku lepivad. Märke kandmisel kinnistusraamatusse peab iga järgnev omanik lubama üürnikul üüritud kinnisasja vastavalt esialgsele üürilepingule kasutada.³³ Kui üürilepingu kohta on tehtud märge kinnistusraamatusse, kehtib põhimõte – ost ei riku üüri – piiranguteta ning OR art 261 lõige 2, mis sätestab üürilepingu ülesütlemise tungiva omavajaduse alusel, kohaldamisele ei kuulu.³⁴ Austria ABGB järgi ei ole pooled kohustatud märkeid tegema kinnistusraamatusse, kuid pooltele on antud võimalus nõuda üürilepingu registreerimist kinnistusraamatusse. Vastavalt ABGB art-le 1120 läheb kinnisasja müügi puhul üürileping automaatselt üle uuele omanikule. Uus omanik võib üürilepingu üles öelda vastavalt vajadusele, teda ei piira ükski säte, kui just üürileping ei ole kantud kinnistusraamatusse.³⁵ Seega OR-i ja ABGB järgi läheb üürileping üle uuele üürileandjale. Sarnaselt VÕS-is sätestatule on mõlemas riigis uuel üürileandjal võimalik teatud tingimuste täitmisel üürileping üles öelda, kuid kui üürilepingu kohta on kantud märge kinnistusraamatusse, siis seda õigust uuel üürileandjal ei ole.

³² E. Tosso. Märge üürilepingu kohta kinnistusraamatus kaitseb eelkõige üürniku huve. Arvutivõrgus: <http://www.ap3.ee/?PublicationId=31503ED6-39D4-4163-9D98-74AA1E3959CE&code=100909> .

³³ A. Furrer, D. Vasella. Tenancy Law Project – Swiss Report. Arvutivõrgus: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/TenancyLawProject/TenancyLawSwitzerland.pdf> . Seaduses sätestatud see OR art 261b lg 2. Vt ka Swiss Code of Obligations. Volume I. Contract Law. Articles 1 – 551. Zurich, 2002-2005.

³⁴ Vt ka H. Honsell. Schweizerisches Obligationenrecht : besonderer Teil. Bern: Stämpfli+Cie, 1995, lk 198.

³⁵ B. Lurger jt. EUI Tenancy Law Project. Austria. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/TenancyLawProject/TenancyLawAustria.pdf>.

Seaduses ei ole sätestatud, millal võib üürnik nõuda üürilepingu kohta märke tegemist kinnistusraamatusse. Sellest järeldeb, et üürnik võib nõuda igal hetkel, sh ka üürilepingu kehtivuse ajal, üürilepingu kohta kinnistusraamatusse märke tegemist. K. Haavasalu on leidnud, et mõistlikult hoolsa üürniku kohustuseks peaks olema juba üürilepingu sõlmimisel saavutada kokkulepe selles, et sõlmitava üürilepingu kohta tehakse VÕS § 324 alusel kinnistusraamatusse märke, mis välistab üürilepingu ülesütlemise uue üürileandja tungiva omavajaduse tõttu.³⁶ See soovitus on kohane niivõrd kui VÕS § 324 annab üürnikule võimaluse ennast kaitsta uue üürileandja tungiva omavajaduse alusel ülesütlemise vastu ja üürnik peaks vastavat õigust kasutama. Samas ei pruugi olla märke tegemise nõudmine üürilepingu sõlmimisel kõige otstarbekam tegu üürniku poolt.³⁷ Märke tegemise nõude esitamata jätmine üürilepingu sõlmimisel ei võta üürnikult õigust nõuda märke tegemist pärast üürilepingu sõlmimist, st üürilepingu kehtivuse ajal.

VÕS-i kommentaaride kohaselt on VÕS § 324 eesmärk pakkuda üürnikule kindlust §-s 323 sätestatud üürileandja ülesütlemisõiguse rakendamise eest, st kindlust õiguses tähtajalist üürilepingut tähtaja lõpuni kasutada.³⁸ Kinnistusraamatusse tehtud märke korral ei saa uus üürileandja tugineda VÕS § 323 lg-s 1 teises lauses sätestatud tungivale omavajadusele. Seega kinnistut ostes peab potentsiaalne uus omanik arvestama, et üürniku huvi üürilepingu kestvusele on märkega kinnistusraamatus rohkem kaitstud kui uue omaniku huvi üürilepingust lahti saada ja ise seda kasutama hakata.

Samas tuleb pöörata tähelepanu, et märke tagab ainult üürilepingus kokkulepitud kasutusõiguse kestmist ka pärast kinnisasja omaniku vahetust. Kui aga lõpeb üürileping, siis märke ei saa anda üürnikule rohkem õigusi kui tal on üürilepingu järgi. Seega sõltub üürnikupoolne asja kasutamise õigus üürilepingu kehtivusest. Üürilepingu lõppemisel asja kasutamise õigus lõpeb ning asjaolu, et üürilepingu kohta on jäänud märke kinnistusraamatusse, ei anna endisele üürnikule õigust kinnisasja edasi kasutada.³⁹

³⁶ K. Haavasalu. Üürileandja tungiva omavajaduse mõiste. – *Juridica*, 2009/7, lk 420-427.

³⁷ *Infra*, lk 14.

³⁸ P. Varul, VÕS kommentaarid, lk 258.

³⁹ Vt ka P. Varul, VÕS kommentaarid, lk 259.

1.3. Märke tähendus üürileandjale

1.3.1. Üürileandja vastuväited märke tegemisele

Märke kinnistusraamatusse kandmiseks on vajalik kinnisasja omaniku nõusolek, tulenevalt KRS § 34¹ lg-test 1 ja 2. KRS § 34¹ lg 5 alusel peab kinnisasja omaniku nõusolek olema notariaalselt kinnitatud vormis. Seadus ei anna kinnisasja omanikule ehk üürileandjale ühtegi otsest alust, et ta võiks märke tegemiseks vajaliku nõusoleku andmisest keelduda. Seega kui üürileandja teatab, et ta ei nõustu kande tegemisega kinnistusraamatusse, saab üürnik kohtu kaudu nõuda kande tegemist ning kohus rahuldab avalduse, kui puudub alus keelduda nõude rahuldamisest.⁴⁰

VÕS-i kommentaaride kohaselt tulevad märke kinnistusraamatusse kandmisest keeldumise alustena kõne alla üldised kohustuse täitmisest keeldumise alused, kui üürileandja suudab tõendada üürnikupoole kohustuse rikkumist või mittetäitmist.⁴¹ Sellisel juhul võib üürileandja keelduda oma nõusoleku andmisest seni, kuni üürnik on oma kohustused täitnud (VÕS § 111). Kinnistusraamatusse märke tegemise nõude eelduseks on kehtiva üürilepingu olemasolu.⁴² Seega kui üürnik nõuab üürileandjalt kehtiva üürilepingu kohta märke tegemist kinnistusraamatusse, siis üürileandja saab märke kandmisest keelduda üksnes juhul, kui ta üürilepingu üles ütleb. Selleks peab esinema õiguslik alus ja ülesütlemine saab toimuda üldises korras (VÕS §-d 313 jj).

VÕS-i kommentaarides on leitud, et üürileandja võib keelduda tähtajatu üürilepingu puhul märke kinnistusraamatusse kandmiseks nõusoleku andmisest, kui tähtajatu üürilepingu korralise ülesütlemise tähtaeg ei erine seaduses sätestatud ülesütlemitähtajast. 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 ning märkest ja kinnisasja võõrandamisest sõltumata võib kinnisasja üürileandja kinnisasja üürilepingu igal ajal, kolm kuud ette teatades, üles öelda.⁴³ Selline järeldus on vaieldav, sest kuigi tähtajatu üürilepingu puhul võib üürileandja kolme kuulise etteteatamisega (vt VÕS § 312 lg 1) üles öelda, siis VÕS § 324 lg 1 alusel on kinnisasja üürnikul õigus nõuda märke tegemist

⁴⁰ Vt ka RKTKo 3-2-1-9-06.

⁴¹ P. Varul, VÕS kommentaarid, lk 259.

⁴² Vt ka RKTKo 3-2-1-136-04, p 42.

⁴³ P. Varul, VÕS kommentaarid, lk 259 ja 260.

kinnistusraamatusse ning seda õigust ei tohi piirata ka tähtajatu üürilepingu puhul. Kui lepingupooled on tähtajatu üürilepingu korralise ülesütlemise tähtajaks määranud seaduses sätestatud kolmekuulisest ülesütlemise tähtajast pikema tähtaja, siis pakub märge üürniku jaoks täiendavat kaitset, sest sellisel juhul näidatakse märkes ära see korralise ülesütlemise pikem tähtaeg, tulenevalt asjaõigusseadus⁴⁴ (edaspidi AÕS) § 63¹ lg 8.⁴⁵

Seaduses ei ole sätestatud, kes peab kandma kulutused seoses märke tegemisega kinnistusraamatusse (notaritasu, riigilõiv), selle peavad pooled omavahel kokku leppima. Kui üürnik nõuab üürilepingu kohta märke kandmist kinnistusraamatusse, siis võiks üürileandja nõuda selleks tehtavate kulutuste kandmist üürniku poolt. Kui üürnik ei ole nõus neid kulutusi kandma, saab üürileandja keelduda kinnistusraamatusse märke tegemisest üürilepingu kohta.

Kehtiv regulatsioon ei arvesta piisavalt poolte huvidega. Kui üürnik nõuab eluruumi üürilepingu sõlmimisel üürileandjalt nõusolekut üürilepingu kohta märke tegemiseks kinnistusraamatusse, siis seaduse järgi ei ole üürileandjal õigust märke tegemisest keelduda. Kuivõrd aga tegemist on alles lepinguliste läbirääkimiste etapiga, siis on oht, et juhul, kui üürileandja ei soovi märke kandmist kinnistusraamatusse, ei sõlmigi ta märget nõudva üürnikuga üürilepingut. Kui üürileandja sõlmib üürilepingu teise üürnikuga, kes ei nõua märget kinnistusraamatusse, siis ei ole eelmisel potentsiaalsel üürnikul mingit nõuet üürileandja vastu, sest üürileandjal on õigus vabalt valida, kellega ta lepingu sõlmib.

Üürileandja jaoks muudab olukorra ebakindlaks asjaolu, et seaduses ei ole reguleeritud, millal võib üürnik nõuda üürilepingu kohta märke tegemist. Seega üürilepingu kohta kinnistusraamatusse märke tegemist võib üürnik nõuda igal hetkel, sh ka üürilepingu kehtivuse ajal. Selleks, et üürileandja sõlmiks konkreetse üürnikuga üürilepingu ja üürnik saaks oma soovitud märke kinnistusraamatusse, võib üürnik käituda järgmiselt – üürilepingu sõlmimisel mitte nõudma märget kinnistusraamatusse ja teha seda alles siis, kui üürileping on sõlmitud ja kehtiv. Sellisel juhul ei ole üürileandjal õigust keelduda nõusoleku andmisest. Üürileandja omalt poolt ei saa sellise olukorra vältimiseks sõlmida ka üürnikuga kokkulepet, mis välistaks kinnistusraamatusse üürilepingu kandmise, kuna eluruumi üürilepingu puhul oleks selline kokkulepe seaduses sätestatust üürniku kahjuks kõrvalekalduv ning VÕS § 275 alusel tühine. Omaette küsimus on, kui paljud eluruumi üürnikud teavad VÕS §-s 324

⁴⁴ Asjaõigusseadus. – RT I 1993, 39, 590; RT I, 23.04.2012, 2.

⁴⁵ Ka P. Varul, VÕS kommentaarides on leitud, et sellisel juhul ei ole üürileandjal kinnistusraamatusse kandmisest keeldumiseks alust, lk 260.

sätetatud üürniku õigusest nõuda kinnistusraamatusse märke tegemist või sellest, millal oleks üürniku jaoks kõige kasulikum märget nõuda.

Kui lepingu kehtivuse ajal nõuab üürnik kinnistusraamatusse märke tegemist üürilepingu kohta ning üürileandja leiab põhjuse üürileping üles öelda, siis sellise käitumise läbinähtavus on küllaltki tõenäoline. Kui üürileandja ütleb sellises olukorras üürilepingu erakorraliselt üles, peab ta olema kindel, et suudab ära tõendada vastava erakorralise ülesütlemise aluse. Tähtajatu üürilepingu puhul saab üürileandja sellises olukorras korraliselt üürilepingu üles öelda, järgides VÕS § 312 lg-s 1 sätestatud kolmekuulist etteteatamistähtaega.

1.3.2. Üürileandja positsiooni kahjustamine märke tegemisega

Märke tegemine võib olla kahjulik nii eelmise kui ka uue üürileandja õiguslikule positsioonile. Eelmine üürileandja saab ennast kaitsta märke kandmisega kaasnevate negatiivsete tagajärgede eest sellega, et arvestab üürilepingu edasikehtivusega juba üürilepingu sõlmimisel. Kinnistusraamatusse märke kandmisel võivad üürileandja jaoks olla nii negatiivsed kui ka positiivsed tagajärjed. Antud alapunktis on analüüsitud märke negatiivseid tagajärgi.

Kinnistusraamatusse tehtud märke üürilepingu kohta välistab tulevikus võimalikud probleemid üürilepingu kehtivuse üle olukorras, kus muutub kinnisasja omanik. Kui märke on kinnistusraamatusse kantud, siis tulenevalt VÕS § 324 lg 2 ei ole uuel omanikul õigust üürilepingut vastavalt VÕS § 323 lg-s 1 sätestatule üles öelda. Seega peab üürileandja arvestama, et VÕS § 324 lg 1 annab üürnikule õiguse nõuda kinnistusraamatusse üürilepingu kohta märke tegemist ning tuginedes sama paragrahvi lõikele kaks, on sellisel juhul reguleeritud ka üürilepingu kehtivus kinnisasja omaniku vahetumisel – kui märke üürilepingu kohta on kantud kinnistusraamatusse, peab igakordne omanik lubama üürnikul kinnisasja vastavalt üürilepingule kasutada ja uuel omanikul ei ole õigust üürilepingut VÕS § 323 alusel üles öelda.

Märke kinnistusraamatus üürilepingu kohta alandab kinnistu turuväärust ja on vähem atraktiivsem potentsiaalsetele ostjatele. „Isegi sisutu (näiteks juba lõppenud üürilepingu kohta käiv) märkus kahjustab kinnisasja subjektiivset käibeväärtust ning sellise märkuse

kinnistusraamatus olek muudab vastava kinnisasja võõrandamise komplitseeritumaks.⁴⁶ Kui üürileandja juba üürilepingut sõlmides teab, et ta tahab tulevikus mingil hetkel kinnisasja võõrandada, siis saab ta ennast kaitsta tähtajatu üürilepingu sõlmimisega, kuna tähtajatule lepingule laieneb korralise ülesütlelemise tähtaeg. Tähtajatu üürilepingu puhul saab üürnik ka nõuda kinnistusraamatusse märke tegemist ja see võib vähendada kinnistu atraktiivsust potentsiaalsetele ostjatele, kuid üürileandja peaks informeerima potentsiaalseid ostjaid, et märge kinnistusraamatus ei oma uue ostja jaoks mingit tähendust. Tulevane üürileandja saab kolmekuulise etteteatamistähtajaga üürilepingu igal hetkel üles öelda, olenemata märkest kinnistusraamatus ja ilma, et selleks peaks olema tungiv omavajadus või mõjuv põhjus.

Uue üürileandja seisukohalt on oluline, et tulenevalt kande publitsiteedifunktsioonist ja asjaõiguse sisu kehtivusest kolmandate isikute suhtes, tuleb koos kandega ka selles viidatud dokumente tõlgendada objektiivselt, lähtudes kolmandate isikute arusaamisest ja arvestades vaid üldteada fakte, st erinevalt üldistest tõlgendusreeglitest (TsÜS § 75, VÕS § 29) ei ole ka kandes viidatud asjaõiguslepingu hindamisel asjaõiguse sisuna määrav poolte tegelik (algne) tahe. Pärast üürilepingu üleminekut omaniku muutumise tõttu tuleb kande tõlgendamisel lähtuda kolmandate isikute arusaamisest ja arvestada tuleb vaid üldteada fakte. Poolte kokkulepped ja arusaamad, mida ei ole sisse kantud, omavad üksnes võlaõiguslikku tähendust.

Märge kinnistusraamatus üürilepingu kohta tähendab uue üürileandja jaoks seda, et ta ei saa üürilepingut kolme kuu jooksul üles öelda, tuginedes tungivale omavajadusele (VÕS § 323 lg 1). Üürilepingu kohta märkuse tegemise eesmärk on teha üürileping nähtavaks üüritud asja omandajale.⁴⁷ Märke õiguslikuks tagajärjeks on VÕS § 324 lg 2 järgi tagatis üürnikule, et ka kinnisasja võimalik uus omanik peab üürilepingut taluma.⁴⁸ Tähtajalise üürilepingu puhul peab üürileandja lubama üürnikul kasutada üüripinda kinnistusraamatus sätestatud tähtajani. Kui märge on tehtud kinnistusraamatusse tähtajatu üürilepingu kohta, peab uus üürileandja järgima märkes sätestatud ülesütlelemistähtaega (saab olla pikem seadusejärgsest ülesütlelemisajast). Märge kinnistusraamatus aga ei välista üürilepingu ülesütlelemist muudel alustel.

⁴⁶ P. Varul, VÕS kommentaarid, lk 259.

⁴⁷ Vt RKTko 3-2-1-136-04, p 45. Kuigi VÕS § 324 ei nimeta seda otsesõnu märkuseks, on seda praktikas nii käsitletud - tegemist on samas sisuliselt kinnisasja koormatisega.

⁴⁸ Vt RKTko 3-2-1-13-06, p 31.

Selleks, et kinnistusraamat ei täituks sisutute ja tähtsuse kaotanud üürilepingu märgetega, on seadusandja kehtestanud nõude, et üüri- või rendilepingu kohta tehtavas märkes näidatakse ära tähtajalise üüri- või rendilepingu lõppemise tähtpäev või lepingu korralise ülesütleamise tähtaeg, kui see on pikem seaduses sätestatud ülesütleämistähtajast (AÕS § 63¹ lg 8). Sellega on tagatud üürileandja õigus taotleda ühepoolses korras kinnistusraamatust märke kustutamist, kui kinnistusraamatus märgitud tähtajalise üürilepingu tähtpäev on saabunud. Samas tuleb märkida, et kui kinnistusraamatusse on tehtud kanne tähtajalise üürilepingu kohta teatud tähtpäevani või on mäрге tähtajatu üürilepingu kohta, siis sõltub üürilepingu ülesütleamise õigus sellest, kas märke aluseks olnud üürileping kehtib või on lõppenud või tühistatud. Kui tegelikult on üürileping erakorraliselt üles öeldud ning kinnistusraamatust ei ole märget ära kustutatud või on tähtajatu üürileping korraliselt üles öeldud, ei teki üürnikul õigusi ainuüksi kinnistusraamatusse kantud märkest.

1.3.3. Üürileandja eelised märke tegemisest

Kinnistusraamatusse märke tegemine üürilepingu kohta võib olla üürileandjale ettenägelik ja kasulik toiming, mis kaitseb eelmist üürileandjat kinnistu omaniku vahetumisel võimalike uute kohustuste eest. Mäрге üürilepingu kohta kantakse kinnistusraamatusse KRS-s sätestatud korda järgides. Vastavalt KRS § 34 lg-le 1 on kinnistamisavalduse esitamise õigus isikul, kelle õigusi kanne puudutab või kelle kasuks kanne tehakse. Järelikult võib nii üürnik kui ka üürileandja esitada avalduse üürilepingu kohta käiva märke kandmiseks kinnistusraamatusse.

Teatud olukordades on üürileandjale kasulik, kui kinnistusraamatusse on tehtud mäрге üürilepingu kohta. VÕS § 323 lg 1 lause 1 sätestab, et üürilepingust tulenevate õiguste ja kohustuste üleminekul uuele üürileandjale üüritud asja võõrandamise tõttu võib uus üürileandja üürilepingu kolme kuu jooksul VÕS §-s 312 sätestatud ülesütleämistähtaega järgides üles öelda, kui lepingut ei või varem lõpetada. Sama lõike teise lause kohaselt võib elu- või äriruumi üürilepingu omandaja sel põhjusel üles öelda üksnes juhul, kui ta vajab üüritud ruumi tungivalt ise. VÕS § 323 lg 2 sätestab, et kui üürileandja ütleb tähtajalise üürilepingu § 323 lg-s 1 nimetatud juhul üles enne lepingu tähtaja möödumist, vastutab eelmine omanik lepingu lõppemisega üürnikule tekkinud kahju eest. Kinnistusraamatusse VÕS § 324 lg 1 alusel tehtud mäрге tagab, et kinnisasja igakordne omanik või isik, kelle kasuks kinnisasja piiratud asjaõigusega koormatakse, peab lubama üürnikul kinnisasja vastavalt üürilepingule kasutada ja uuel omanikul ei ole õigust üürilepingut vastavalt VÕS

§-s 323 sätestatule üles öelda. Seega tähtajalise üürilepingu puhul välistab kinnistusraamatusse tehtud kanne üürilepingu kohta eelmise üürileandja vastutuse juhul, kui uus üürileandja tahab lepingu üles öelda enne lepingu tähtaja möödumist. Kui märge on kinnistusraamatus, ei saa uus üürileandja lepingut üles öelda VÕS §-s 323 lõikes 1 sätestatud tungiva omavajaduse alusel ning VÕS § 324 lõike 2 järgi peab lubama üürnikul kinnisasja vastavalt üürilepingule kasutada.

Kokkuvõtvalt saab öelda, et kinnisasja võõrandamisel võib tekitada märge kinnistusraamatus üürilepingu kohta üürileandjale probleeme ostjate leidmisel ja kinnistu hind võib teataval määral olla madalam, aga kui kinnistu on võõrandatud ja üürileping üle läinud, on eelmise üürileandja õiguslik positsioon märksa kindlam, sest tal ei teki vastutust VÕS § 323 lg 2 alusel.

1.4. Erandid pankroti- ja täitemenetluses

Pankroti- ja täitemenetluse raames sõltub märke tähendus erinevatest asjaoludest. Kinnistusraamatusse kantud märge kaitseb üürnikku üürilepingu ülesütlemise eest uue omaniku poolt tungiva omavajaduse tõttu (VÕS § 323 lg 1) ainult olukorras, kus märge kinnistusraamatusse on tehtud enne teisi märkeid. Probleem kerkib esile täitemenetluse seadustiku (edaspidi TMS)⁴⁹ § 158 lg 1 juures, mille kohaselt jäävad kinnisasja täitemenetluses müügi korral püsima sissenõudja nõude või selle tagatiseks oleva õiguse järjekohast eespool ja samal järjekohal olevad kinnistusraamatust nähtuvad õigused.

TMS § 161 kohaselt võib täitemenetluse käigus kinnistu ostev isik üürilepingu üles öelda VÕS §-s 323 ettenähtud tingimustel ja tähtaja jooksul, välja arvatud juhul, kui kinnistusraamatusse on VÕS § 324 kohaselt kantud märge ja märget ei saa kinnistusraamatust järjekoha tõttu kustutada. Selleks, et üürniku kaitse VÕS § 324 alusel jääks püsima, peab olema kanne tehtud enne, kui on tehtud sissenõudja nõude aluseks olev kanne.⁵⁰ Erinevalt üürilepingust endast on märge üürilepingu kohta järjekohasutes, millele selgelt viitab ka TMS § 161 teine lause, st märke võib kinnistusraamatust kinnisasja täitemenetluses või pankrotimenetluses ka kustutada, kui see on järjekohas tagapool õigusest (eelkõige

⁴⁹ Täitemenetluse seadustik. – RT I 2005, 27, 198; RT I, 31.12.2012, 14.

⁵⁰ Täitemenetluse seadustiku eelnõu seletuskiri.

hüpoteegist), mille realiseerimiseks täitemenetlus läbi viidi.⁵¹ Juhul, kui märke saab järjekoha tõttu kustutada, ei anna VÕS § 324 lg 1 kohaselt kinnistusraamatusse kantud märke üürnikule kaitset üürilepingu võimaliku ülesütlemise eest üüritud asja omaniku õiguste ja kohustuste üleminekul. Täitemenetluse korral vabastatakse müüdav asi kolmandate isikute õigustest võimalikult suurel määral, et täitemenetlust oleks lihtsam läbi viia ja oleks suurem võimalus asjale ostja leida.⁵² Täitemenetluse puhul kustutatakse kõik märked, mis on pärast täitemenetluse aluseks oleva kande tegemist tehtud. Näiteks kui hüpoteegi täitmine on täitemenetluse aluseks ja pärast seda on tehtud märkeid või märkusi, siis ka need kuuluvad kustutamisele. Seega TMS ei tee vahet, millise märkega on tegemist, vaid oluline on järjekord. Kui märke on tehtud enne täitemenetluse aluseks oleva märke tegemist, on tagatud ka üürniku kaitse.

M. Sergejev on leidnud, et üürnikku kaitsevad eelpool nimetatud juhtudel võimalikud kahju hüvitamise nõuded nagu kolimiskulude, uue üüripinna otsimise kulude ning vahendustasu jms hüvitamise nõue.⁵³ Kaheldav on, kas ainult kahju hüvitamise nõude tunnustamine kaitseb üürnikku piisavalt. Kuigi üürilepingu puhul käsitletakse üürnikku kui nõrgemat poolt, siis täitemenetluse raames ei peaks üürniku huve kaitsma rohkem võlausaldaja(te) huvidest. Kui kinnistusraamatus on märke eespool üürilepingu kohta tehtud märget, siis üürnikul on ka ligipääs sellisele informatsioonile ning täitemenetluse ajal ei tohiks tulla see üürnikule üllatusena.

TMS §-le 161 on sarnane ka pankrotiseaduse⁵⁴ § 139 lg 2 regulatsioon, milles on sätestatud, et kui haldur müüb pankrotivarasse kuuluva kinnisasja enampakkumisel, jäävad kinnisasja koormavatest õigustest kehtima üksnes õigused, mis asuvad järjekoha poolest eespool sellest esimesena kinnistusraamatusse kantud õigusest, millest tulenevalt saaks nõuda kinnisasja sundmüüki. Ülejäänud kinnisasja koormavad kinnistusraamatusse kantud õigused loetakse lõppenuks. Seega sõltub kinnistusraamatusse kantud üürilepingu märke mõju lõplik ulatus eelkõige sellest, millised teised kanded on konkreetse kinnistu kohta kinnistusraamatusse tehtud.

⁵¹ Vt RKTkm 3-2-1-97-06, p 22.

⁵² M. Sergejev. Üürilepingu erakorraline ülesütlemine. – Juridica 2006/9, lk 646-655.

⁵³ M. Sergejev.

⁵⁴ Pankrotiseadus. – RT I 2003, 17, 95; RT I, 21.12.2012, 14.

Riigikohtu tsiviilkolleegium tsiviilasjas otsuses nr 3-2-1-136-04 pidas kohaseks hagi tagamise abinõuks keelumärke asemel AÕS § 63 lg 1 p-s 1 sätestatud eelmärke kinnistusraamatusse kandmist. Riigikohus käsitles ka üürilepingu kohta käiva märke kinnistusraamatusse kandmise nõusoleku nõude tagamiseks seatud eelmärke õiguslikku tähendust, leides, et eelmärkega tagatava nõude olemasolu korral on üürilepingu ülesütlemine VÕS-i § 323 lg 1 alusel AÕS-i § 63 lg-st 3 tulenevalt tühine.⁵⁵

⁵⁵ RKTko 3-2-1-136-04, p 46. Kriitiliselt selle kohta vt R. Tiivel. Otstarbekusega õiguse vastu ehk asjaõigusliku ostueesõiguse ja eelmärkega seotud probleemidest. – *Juridica*, 2008/3, lk 153-163.

2. Märkega piiramata üürilepingu ülesütlemine tungival omavajadusel ja eelmise üürileandja vastutus

2.1. Üürilepingu ülemineku eeldused

Enne üürilepingu ülesütlemise võimaluse analüüsimist uue üürileandja poolt tuleb analüüsida, kas üürileping on uuele omanikule üldse üle läinud. VÕS § 291 lg 1 sätestab, et 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. Üürilepingu kinnisasja uuele omanikule ülemineku ajaks on kinnisasja omaniku vahetumise ehk võõrandamise hetk. VÕS-i kommentaarides on leitud, et võõrandamise hetkeks tuleb VÕS § 291 lg 1 kontekstis pidada kinnisasja omandiõiguse ülemineku hetke. VÕS § 291 eesmärgist (tagada, et kinnisasja üürnik saaks üürilepingu täitmist nõuda igakordselt omanikult) tulenevalt võib kindlalt väita, et üürileandja õigused ja kohustused lähevad omandajale üle alles omandaja omanikuks saamise hetkest.⁵⁶ Sellel seisukohal on ka Riigikohus.⁵⁷ Kinnisasja omandiõiguse ülemineku eeldused on sätestatud AÕS §-s 64¹, mille kohaselt on kinnisomandi üleandmiseks nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse. Seega omanik vahetub alles siis, kui on tehtud kanne kinnistusraamatusse.

VÕS-i kommentaarides on leitud, et kinnisasi peab olema kinnisasja omaniku vahetuse hetkel kinnisasja üürniku otseses valduses. Sama põhimõtte on sätestatud ka BGB §-s 566.⁵⁸ AÕS § 33 lg 1 sätestab, et valdaja on isik, kelle tegeliku võimu all asi on ning vastavalt AÕS § 33 lg-le 2 on otsene valdaja isik, kes valdab asja rendi-, üüri-, hoiu-, pandi- või muu selletaolise suhte alusel, mis annab talle õiguse teise isiku asja ajutiselt vallata. Üürilepingu puhul on üürnik otsene valdaja ning kinnisasja omanik ehk üürileandja kaudne valdaja. Riigikohus on asunud seisukohale, et kinnisasja üürileandja õigused ja kohustused võivad kinnisasja omandajale üle minna ka siis, kui üüritud kinnisasi omandiõiguse ülemineku hetkel üürniku

⁵⁶ P. Varul, VÕS kommentaarid, lk 192.

⁵⁷ RKTKo 3-2-1-123-05 p 26. Riigikohus leidis, et seadus ei näinud ette võimalust, et rendileandja õigused võinuks kinnisasja omandajale üle minna enne kinnisomandi üleminekut. Kuna vastavat olukorda reguleerivad sätted pole selles osas sisuliselt muutunud, saab seda seisukohta analoogia korras kohaldada ka praegu kehtiva seaduse kohta.

⁵⁸ Vt ka W. Wurmnest. Tenancy Law Project – Germany. Arvutivõrgus: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/TenancyLawProject/TenancyLawGermany.pdf>.

valduses ei olnud. Riigikohus leidis, et VÕS § 291 lg 1 kohaldamise eelduseks ei ole see, et üürnik valdaks eluruumi üürileandja vahetumise hetkel.⁵⁹ Nimetatud sätte eesmärk on eelkõige üürniku kaitse tagamine omaniku vahetumise korral. Siiski on eelduste täitmiseks vajalik asjaolu, et kinnisasi on mingil hetkel üürniku valdusesse antud, kuid mingil põhjusel on üürnik valduse kaotanud. Kui üürileping on sõlmitud, kuid kinnisasi pole veel üürniku valdusesse läinud, siis üürilepingu üleminekut ei toimu.⁶⁰ Omaniku muutumisel lähevad üürileandja üürilepingu järgsed õigused ja kohustused uuele omanikule üle ka siis, kui omandaja üürilepingust ei teadnud ega pidanud teadma ning üürnik ei olnud asja otsene valdaja.⁶¹ Seega uue omaniku teadmatus kinnisasja koormavast üürilepingu(te)st õiguslikult olukorda ei muuda ning üürilepingu järgsed õigused ja kohustused lähevad üle uuele omanikule.

Üürileandja õiguste ja kohustuste ülemineku eelduseks on asjaolu, et kinnisasja võõrandaja on ühtlasi ka üürileandja.⁶² Küsimusi võib tekkida olukorras, kus üürilepingu on sõlminud keegi kolmas isik omaniku huvides, kuid mitte omanik ise. Sellisel juhul tuleb seda käsitleda kui tehingut, mis on tehtud esindaja kaudu. TsÜS § 115 lg 1 lause 2 sätestab, et esindaja tehtud tehing kehtib esindatava suhtes, kui esindaja tegi tehingu esindatava nimel ja esindajal oli tehingu tegemiseks esindusõigus. TsÜS § 115 lg 1 teise lause järgi tekivad kehtivast esindusest õigused ja kohustused esindatavale, mitte esindajale.⁶³ Esindamine eeldab, et esindaja väljendaks tehingu tegemisel (st tehingu tegemiseks vajalike tahteavalduste tegemisel), et ta ei tegutse enda nimel, vaid teeb tehingu teise isiku (esindatava) nimel.⁶⁴ Kui tehingu teisele poolele oli tehingu tegemisel selge, et tehingu teinud isik tegutseb tehingu tegemisel teise isiku (esindatava) esindajana ning tehing peab seetõttu hakkama kehtima esindatava ja mitte teda esindava esindaja suhtes, siis tulenevalt TsÜS § 116 lg 1 on tehing tehtud esindatava nimel. Kui on täidetud ka TsÜS § 118 järgi volituse andmise tingimused, siis saab öelda, et kui üürilepingu on sõlminud kolmas isik (esindaja), aga omaniku (esindatava) huvides, on üürileping sõlmitud omanikuga. Kui üürilepingut ei ole sõlminud omanik, kuid omanikku esindanud lepingupool on andnud selgelt mõista, et ta on omaniku esindaja ning üürnik sai sellest aru, siis on sõlmitud üürileping omaniku poolt.

⁵⁹ RKTko 3-2-1-9-06, p 13.

⁶⁰ Sama seisukohta toetab ka RKTko 3-2-1-9-06, p 13.

⁶¹ RKTko 3-2-1-91-04, p 12. Kuigi otsus on tehtud varasema seaduse pinnalt, siis on kohtu järeldus analoogia korras kohaldatav ka kehtiva seaduse kohta.

⁶² Vt ka P. Varul, VÕS kommentaarid, lk 191.

⁶³ Vt ka RKTko 3-2-1-42-10, p 30.

⁶⁴ P. Varul jt (koost). Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, 2010, lk 347.

Samas võib olla olukord, et omanik on andnud kinnisasja kolmanda isiku käsutusse muuhulgas koos õigusega see anda üürilepingu alusel kasutusse. Näiteks annab lapsevanem oma täiskasvanud tütrele korteri käsutusse ning tütar sõlmib enda nimel eluruumi kui kinnisasja üürilepingu. Tütar on sellisel juhul üürileandja.⁶⁵ Kui nüüd ühel hetkel kinnisasja omanikust lapsevanem võõrandab kinnisasja ning kinnisasi on koormatud üürilepinguga, siis üürileping kinnisasja omandajale üle ei lähe, kuna VÕS § 291 lg 1 rakendamise eelduseks on asjaolu, et üürileandja on samal ajal ka kinnisasja omanik. Seega olukorras, kus üürileandjaks on kolmas isik, mitte kinnisasja omanik, ei saa kohaldada VÕS § 291 lg-t 1 ning üürilepingust tulenevad õigused ja kohustused ei lähe üle asja omandajale.

Sellisel juhul ei saa üürnik nõuda ka kinnistusraamatusse märke tegemist VÕS § 324 lg 1 alusel, sest seda saab nõuda üksnes juhul, kui üürileandja on samal ajal kinnisasja omanik. Kolmanda isikuga sõlmitud leping ei saa tekitada mitte mingisuguseid kohustusi kinnisasja omanikule ilma viimase nõusolekuta, st ilma kolmepoolse lepinguta. Samasugune on olukord, kui üürileandjaks on kasutusvaldaja.⁶⁶ Samas ei ole kinnisasja omanik kohustatud sellises olukorras nõusolekut andma. Järelikult peab üürnik olema eriti tähelepanelik üürilepingu sõlmimisel, et ta sõlmiks üürilepingu kinnisasja omanikuga ning kinnisasja omanikul on võimalik üürnik „üle kavaldada“, kui ta ei ole ise üürilepingu pooleks.

VÕS-i kommentaarides leitakse, et üürileandja õigused ja kohustused lähevad kinnisasja omandajale üle vaid siis, kui üürilepingu on sõlminud isik, kes oli üürilepingu sõlmimise ajal kinnisasja omanik.⁶⁷ Selle seisukohaga ei saa täielikult nõustuda. Tähtsust omab see, et üürileandja oleks ühtlasi kinnisasja omanik kinnisasja võõrandamise hetkel. Võib olla olukord, kus üürilepingu sõlmimisel ei olnud üürileandja kinnisasja omanik, kuid kinnisasja võõrandamise hetkeks on üürileandja saanud kinnisasja omanikuks. Sellisel juhul lähevad üürileandja õigused ja kohustused üle kinnisasja omandajale. Seega tuleb jõuda järelduse, et üürileping läheb üle ka siis, kui üürilepingu sõlmimise ajal ei olnud üürileandja kinnisasja omanik, kuid kinnisasja võõrandamise hetkeks on ta saanud kinnisasja omanikuks.

⁶⁵ Tütrele makstakse ka üüritasu ja kõrvalkulude eest, kogu asjaajamine käibki temaga ning lapsevanemal ei ole kinnisasjaga majandamisega mingit pistmist.

⁶⁶ Kui aga hoonestusõigus või kasutusvaldus seatakse üüritud asjale pärast asja üürnikku valdusse andmist, lähevad VÕS § 291 lg 2 kohaselt üürilepingust tulenevad õigused ja kohustused asja omanikult üle piiratud asjaõiguse omajale.

⁶⁷ P. Varul, VÕS kommentaarid, lk 191.

VÕS § 288 lg 1 sätestab, et üürnik võib anda üürileandja nõusolekul asja kasutamise osaliselt või täielikult edasi kolmandale isikule (allkasutus), eelkõige anda asja allüürile.⁶⁸ Seega võib üürnik anda üürilepingu eseme allkasutusse ja sõlmida selle kohta allkasutuslepingu. Küsimus tõstatub sellest, kas allüürileping jääb kehtima kinnisasja omaniku vahetumisel. VÕS § 291 lg 1 eesmärk on kaitsta üürnikku olukorras, kus kinnisasja omanik kinnisasja võõrandab või koormab selle mõne piiratud asjaõigusega selliselt, et kinnisasja üürilepingu täitmine muutub võimatuks. Seda eesmärki silmas pidades kehtib see ka allüürniku puhul. VÕS § 288 lg 6 lause 1 järgi ei või allkasutaja asja kasutada pärast üürilepingu lõppemist ega teisiti, kui see on lubatud üürnikule. Sama lõike teise lause kohaselt võib üürileandja seda allkasutajalt vahetult nõuda. VÕS § 334 lg 5 kohaselt võib üürileandja pärast üürilepingu lõppemist nõuda asja välja ka kolmandalt isikult, kui asja kasutamise õigus oli kolmandale isikule (allkasutaja) edasi antud.⁶⁹ Seega kui kinnisasja omaniku vahetumisel jääb üürileping kehtima, siis jääb kehtima ka allüürileping. Kui üürileping mingil põhjusel lõpeb, saab üürileandja nõuda allüürnikult asja väljaandmist.

Eluruumi uuele omanikule ei lähe üldjuhul üle need üürilepingust tulenevad nõuded ja kohustused, mis olid sissenõutavaks muutunud juba enne üürilepingu üleminekut. Eelkõige on sellisteks kohustusteks sissenõutavad rahalised nõuded ja kohustused.⁷⁰ Selle alusel on uue omaniku positsioon hästi kaitstud ning isegi kui uuele omanikule tuleb üürileping(ud) üllatusena, siis on ta vastutav ainult tulevikus tekkivate õiguste ja kohustuste eest. Seega ei pääse eelmine omanik kinnisasja võõrandamisel nendest üürniku nõuetest, mis olid sissenõutavaks muutunud juba enne üürilepingu üleminekut.

2.2. Üürilepingu ülesütlemine tungival omavajadusel

2.2.1. Tungivale omavajadusele tuginemise eeldused

VÕS § 323 lg 1 sätestab, et üürilepingust tulenevate õiguste ja kohustuste üleminekul uuele üürileandjale üüritud asja võõrandamise või koormamise tõttu (VÕS § 291) võib uus üürileandja üürilepingu kolme kuu jooksul VÕS §-s 312 sätestatud ülesütlemissähtega

⁶⁸ Vastav säte ka Saksa õiguses, BGB § 540; vt näiteks Münchener Kommentar zum BGB. 6. Auflage, 2012, München, § 540; H.-J. Musielak. Grundkurs BGB, München, 1997, lk. 306, äärenr. 651.

⁶⁹ Vt ka RKTko 3-2-1-60-09, p 12. Lisaks vt RKTko 3-2-1-26-08, p 11: „VÕS § 288 lg-s 6 sätestatud otsenõuet ei oleks vaja juhtudel, kui üürileandja on omanik, sest üürilepingu lõppedes jääb allkasutajal kehtima küll asja valdamisõigus üürniku suhtes, kuid mitte üürileandjast omaniku suhtes, kes võib temalt asja väljaandmist nõuda ka vindikatsioonihagiga.“

⁷⁰ RKTko 3-2-1-163-04, p 16.

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. Ise vajamine⁷¹ võib kõne alla tulla nii füüsilisest kui ka juriidilisest isikust üürileandja puhul.

VÕS § 323 lg 1 sätestab täiendava üürilepingu ülesütlemise aluse üldiste ülesütlemisaluste kõrval. See tähendab, et välistatud ega piiratud ei ole üürilepingu ülesütlemine mingil muul õiguslikul alusel. Kinnisasja omanikuks saamise hetkest on kinnisasja omandaja ühtlasi ka kinnisasja üürileandja ning juhul, kui uus üürileandja saab üürilepingu muul alusel üles öelda (VÕS §-d 311, 313 – 319), siis ta võib seda teha. VÕS §-st 323 selleks mingeid ülesütlemise piiranguid ei tulene.⁷²

Riigikohtu tsiviilkolleegium on otsuses tsiviilasjas nr 3-2-1-62-04 märkinud, et VÕS § 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.⁷³ Riigikohtu tsiviilkolleegium on otsuses tsiviilasjas nr 3-2-1-20-08 leidnud, et erinevalt VÕS §-st 313 sätestatust (mõjuval põhjusel lepingu ülesütlemine), ei eelda VÕS §-s 323 lg-s 1 sätestatud tungiv omavajadus lepingu poolte huvide kaalumist.⁷⁴ VÕS § 323 lg 1 on üks nendest üürilepingu erakorralise ülesütlemise alustest, mille puhul on võimalik üürilepingu ülesütlemine sellele vaatamata, et ülesütlemise vajadus tuleneb ülesütlemist taotlevast lepingupoolest ehk üürileandjast endast.⁷⁵ Seega on VÕS § 323 lg 1 eesmärk kaitsta kinnisasja omandajat olukorras, kus talle lähedavad üle üürileandja õigused ja kohustused. Üürileandja on eriliselt kaitstud seeläbi, et tungiva omavajaduse puhul arvestatakse ainult üürileandja huvisid ning ei toimu mõlema lepingupoole huvide kaalumist.

Tungiva omavajaduse kriteerium on sisuliselt oluline ainult tähtjaliste üürilepingute puhul.⁷⁶ Tähtajatut üürilepingut võib VÕS § 311 lg 1 alusel üürileandja lõpetada niikuinii, sõltumata sellest, kas ta eluruumi tungivalt vajab või mitte. Tähtjatu üürilepingu alusel eluruumis viibiv

⁷¹ Õiguskirjanduses kasutatakse ka terminit „tungiv omavajadus“.

⁷² Sellist järeldust toetab ka P. Varul, VÕS kommentaarid, lk 255.

⁷³ RKTko 3-2-1-62-04, p 14.

⁷⁴ RKTko 3-2-1-20-08, p 13. Antud kaasuses oli tegemist küll äriruumi üürilepinguga, kuid kuna on analüüsitud VÕS § 323 lõikes 1 sätestatud tungiva omavajaduse mõistet, siis saab antud kaasusest tuua võrdlust ja kasutada analoogiat eluruumi üürilepingu osas. Vt ka RKTko 3-2-1-62-04. Samale põhimõttele viidanud Riigikohus näiteks ka otsustes RKTko 3-2-1-84-10, p 10; RKTko 3-2-1-143-07, p 21.

⁷⁵ Vt M. Sergejev.

⁷⁶ Kui pooled ei ole kokku leppinud tähtjatu üürilepingu puhul pikemat üürilepingu ülesütlemistähtaega kui on seaduses sätestatud.

üürnik on pidanud alati arvestama sellega, et üürileandja võib lepingu kolmekuulise etteteatamistähtajaga (VÕS § 312 lg 1) üles öelda ja eluruum tuleb vabastada. Lepingu ülesütlemisest etteteatamise tähtaeg on vajalik selleks, et võimaldada teisel poolel end muutunud oludega kohaldada, näiteks otsida uut lepingupartnerit või uusi ruume.⁷⁷ Tähtajalise üürilepingu alusel eluruumis viibiva üürniku seisukohalt on tungiva vajaduse nõude panek seadusesse väga oluline, sest olles sõlminud tähtajalise üürilepingu, on tal õigustatult alus eeldada, et enne tähtaja möödumist ka omaniku vahetusel eluruumi üürileping ei lõpe ja ta ei pea eluruumist lahkuma.

VÕS § 323 lg-s 1 lauses 1 on sätestatud, et uus üürileandja võib üürilepingu üles öelda kolme kuu jooksul õiguste ja kohustuste ülemineku hetkest. Üürilepingu kolmekuuline ülesütlemise tähtaeg hakkab kulgema kinnisasja omandiõiguse ülemineku hetkest ning nagu eespool käsitletud, on selleks kinnistusraamatusse kande tegemise hetk. Seega võib tungiv omavajadus olla tekkinud juba enne kinnisasja omandamist ning kõige hilisemaks hetkeks saab olla 3 kuud õiguste ja kohustuste ülemineku hetkest. Võib esineda olukordi, kus õiguste ja kohustuste ülemineku hetkel uuele üürileandjale ei ole uuel üürileandjal tungivat omavajadust, kuid see tekib järgmise kolme kuu jooksul.

Riigikohus on otsuses tsiviilasjas nr 3-2-1-20-08 leidnud, et juriidilise isiku omavajadus võib seisneda näiteks üürilepingu eseme kasutamises enda tootmistegevuseks või bürooruumideks, st õiguslikus mõttes peaksid ülesütlemiseks õigustatud isik ja üüritud ruumi tulevikus kasutama asuv isik olema identsed.⁷⁸ Identsuse küsimuses nõustub käesoleva töö autor Riigikohtu seisukohaga, leides, et omavajaduse tõttu üürilepingu ülesütlev uus üürileandja ja sama ruumi tulevikus kasutama hakkav isik peavad olema identsed. Vastasel juhul muutuks termin „tungiv omavajadus“ väga laiaks ning uuel üürileandjal oleks suur „mänguruum“, leidmaks üürilepingu ülesütlemiseks tungiva omavajaduse põhjust. See võiks viia olukorrani, kus üürilepingu saab liiga kergekäeliselt üles öelda.

Samas ei saa tungiva omavajaduse isiku identsuse all käsitleda üksnes seda konkreetset üürilepingut ülesütlevat isikut ehk üürileandjat, vaid selle all tuleb käsitleda ka tema perekonda.⁷⁹ Näiteks kui uuel üürileandjal on olemas lisaks äsja ostetud kolmetoalisele korterile ka ühetoaline korter ning tal on naine ja laps, siis ei saa üürnik toetuda väitele, et

⁷⁷ I. Kull jt. Võlaõigus I. Üldosa. Tallinn: Juura, 2004, lk 317.

⁷⁸ RKTko 3-2-1-20-08, p 13.

⁷⁹ Samal seisukohal ka Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsuses nr 3-2-1-27-05, p 15.

tungivat omavajadust käesoleval juhul pole, kuna isik mahub üksi elama ühetoalisse korterisse. Sellises olukorras on pereisa see konkreetne üürilepingu ülesütteleja, kuid tungiv omavajadus on tingitud tema kui kogu perekonna vajadusest. Tungiva omavajaduse määratlemist taoliselt toetab ka VÕS-i vastava sätte aluseks olnud Šveitsi OR-i art 261 lg 2 punkt a, mille kohaselt võib uus omanik elu- ja äriruumide puhul üürilepingu üles öelda seaduses ettenähtud etteteatamise tähtaega järgides, kui ta soovib sellega rahuldada enda, oma sugulaste või hõimlaste tungivat omavajadust. Seega on Šveitsi seaduses tungiva omavajaduse määratlust veel laiendatud ja leitud, et tegemist võib olla ka sugulaste või hõimlaste omavajaduse rahuldamisega, mitte ainult omandaja enda või tema lähiperekonna omavajadusega. Kuna VÕS-is ei ole sellist laiemat isikute ringi sätestatud ja selgesõnaliselt on öeldud, et omandaja peab ruumi tungivalt ise vajama, siis Eesti seadusandja on valinud kitsamate isikute ringi. Autori arvates võiks sinna isikute ringi kuuluda kinnisasja omandaja ise ning tema lähiperekond, kes elab koos temaga. Juriidilise isiku puhul peab selleks kinnistut kasutama hakkavaks isikuks olema see sama juriidiline isik.

Kui lepingueseme omandaja asub üldõigusjärglasena täielikult üürileandja õiguslikku staatusesse või kui üürileandja majandustegevus võetakse kolmanda isiku poolt üle koos kõigi õiguste ja kohustustega või kui erinevate isikute majandustegevused ühendatakse, ei ole võimalik toetuda VÕS §-le 323. Nimelt annab VÕS § 323 lg 1 selgesõnalise viite, et üürilepingust tulenevate õiguste ja kohustuste üleminek peab toimuma VÕS §-s 291 sätestatud olukorras. VÕS § 291 lg 1 kohaselt on selleks olukord, kus toimub kinnisasja võõrandamine. Seega on seadusandja mõte olnud kehtestada vastav õiguslik võimalus VÕS § 323 näol olukorras, kus kinnisasi võõrandatakse, mitte ei toimu üldõigusjärglasena täielikku üleminekut. Ka Šveitsi õiguses ei ole üürilepingu lõpetamine uue omaniku poolt OR art 261 lg 1 alusel võimalik, kui lepingueseme omandaja asub üldõigusjärglasena täielikult üürileandja õiguslikku staatusesse või kui üürileandja majandustegevus võetakse kolmanda isiku poolt üle koos kõigi õiguste ja kohustustega või kui erinevate isikute majandustegevused ühendatakse.⁸⁰ Seega kui lepingueseme omandaja asub üldõigusjärglasena täielikult üürileandja õiguslikku staatusesse või kui üürileandja majandustegevus võetakse kolmanda isiku poolt üle koos kõigi õiguste ja kohustustega või kui erinevate isikute majandustegevused ühendatakse, siis tulenevalt VÕS § 291 lg-st 1 ei ole võimalik toetuda VÕS §-le 323.

⁸⁰ T. Guhl, lk 388.

2.2.2. Tungiva omavajaduse sisustamine

VÕS § 323 eeskujuks on olnud Šveitsi OR-i artikkel 261.⁸¹ OR art 261 lg 2 punkt a kohaselt võib uus omanik elu- ja äriruumide puhul üürilepingu üles öelda seaduses ettenähtud etteteatamise tähtaega järgides, kui ta soovib sellega rahuldada enda, oma sugulaste või hõimlaste tungivat omavajadust. Sarnaselt Eesti võlaõigusseadusele on ka Šveitsi vastav säte üldsõnaline, mis paneb kohtule ülesande vastava sätte täpsemaks sisustamiseks. Terminit „tungiv omavajadus“ on Šveitsi Liidukohus põhjalikult käsitletud 21. jaanuaril 1992 tehtud kohtuotsuses asjas 118 II 50.⁸² Šveitsi Liidukohus tõi oma otsuses esile uue üürileandja tungiva omavajaduse mõiste kohta järgmised põhimõtted. Šveitsi Liidukohus leidis, et üürileandja tungiva omavajaduse all tuleb mõista vahetut, tegelikku ja aktuaalset vajadust. Selline vajadus esineb, kui objektiivseid asjaolusid arvestades oleks üürileandja poolt üürileantud asja ise kasutamisele asumisega ootamine ebamõistlik. Tulevikus tekkivast võimalikust vajadusest asja ise kasutada ei piisa. Samas ei eelda üürileandja tungiv omavajadus üürileandja hädaolukorda. Pigem esineb üürileandja tungiv omavajadus alati juhul, kui üürileandjal ei oleks majanduslikel või muudel põhjustel mõistlik keelduda väljaüüritud maja või korterit ise kasutamast.⁸³

Šveitsi Liidukohtu arvates ei saa nõustuda Šveitsi õigusteadlaste Lachat' ja Micheli seisukohaga, nagu saaks OR artikli 261 lõike 2 punkti a kohaldada ainult juhtudel, kus üürileandjal endal ei ole kusagil mujal võimalik elada kui ainult väljaüüritud korteris. Šveitsi Liidukohtu arvates ei ole selline kitsas tõlgendamine õige. Üürileandja tungiva omavajaduse jaoks piisab ka majanduslikest põhjustest. Näiteks võib üürileandja tungiv omavajadus esineda juhul, kui üürileantud korteri omanikuks olev üürileandja peaks pikema aja vältel maksma tema enda üüritava eluruumi eest suuremat üüritasu, kui seda maksab üürnik üürileandjale kuuluva korteri kasutamise eest. Üürileandja tungiv omavajadus esineb juhul, kui üürileandja jaoks oleks ebamõistlik pidada kinni üürilepingus kokkulepitud ülesütlemistähtajast või oodata ära tähtajalise üürilepingu lõppemine tähtaja möödumise tõttu. Šveitsi Liidukohus jõudis seisukohale, et üürileandja tungiva omavajaduse üle otsustamisel ei ole määravaks see, et tulevane üürileandja väljaüüritud asja ostes oleks pidanud nägema ette

⁸¹ Saksa BGB-s ei tunta üürilepingu üleminekul uuele omanikule tungiva omavajaduse instituuti.

⁸² „*Dringenden Eigenbedarf*“ saksa keeles, „*urgent need*“ tõlgitud inglise keelde. Šveitsi Liidukohtu 21.01.1992 otsus asjas 118 II 50 (*Pepo C. gegen Hans und Cécile S*). Arvutivõrgus: <http://www.bger.ch/index/jurisdiction/jurisdiction-inherit-template/jurisdiction-recht/jurisdiction-recht-leitentscheide1954-direct.htm>. Ka hilisemaid lahendeid tungiva omavajaduse kohta, kuid nendes pole võetud nii paikapanevaid seisukohti.

⁸³ Samas.

üürileandjale tekkivaid finantsilisi tagajärgi.⁸⁴ Šveitsi Liidukohus võttis selles otsuses omaks seisukoha, et uue üürileandja tungiva omavajaduse mõiste on laialt tõlgendatav mõiste. Vaieldav on, kas kohtu selline tõlgendus ei ole mitte liiga lai, kuna kohus on otsuses leidnud, et ka majanduslikud põhjused saavad selle lahendi taustal olla küllaltki lihtsalt ära põhjendades tungivaks omavajaduse aluseks.

Eesti õiguses peaks olema eelkõige kohtupraktika kujundada, kuidas tõlgendada VÕS § 323 lg 1 lauses 2 sätestatud olukorda, kui eluruumi omandaja vajab üüritud ruumi tungivalt ise. Võlaõigusseaduse eelnõu seletuskirjas on uue omaniku õigust leping üles öelda nimetatud uudseks instituudiks (VÕS § 340 lg 2 seletuskirja kohaselt). Eluruumi üürilepingu puhul on uuel omanikul see õigus ainult juhul, kui ta vajab üüritud eluruumi tungivalt ise ning sellisel juhul peab endine üürileandja hüvitama üürnikule niisugusest ülesütlemisest tuleneva kahju. Selline regulatsioon peaks tagama nii majanduskäibe kui ka üürnike huvide kaitse. Ühelt poolt ei kaota üürnikud oma õigusi lihtsalt seetõttu, et üürileandja võõrandab üürilepingu esemeks oleva asja. Teiselt poolt on omandaja kaitstud üllatuslike üürilepingute eest, mis võivad talle teha praktiliselt võimatuks omandatud asja ise kasutamise.⁸⁵

Esmapilgul võib seletuskirjast jääda mulje, et uus omanik ehk uus üürileandja saab VÕS § 323 lg 1 alusel lepingu erakorraliselt ennetähtaegselt üles öelda üksnes juhul, kui müügilepingu sõlmimisel ei olnud talle teada kõik kinnistuga seotud üürilepingud. Selline järelendus ei ole kindlasti õige. Võlaõigusseaduse eelnõu seletuskirjas on VÕS § 340 lõike 2 puhul toodud vaid üks näide eluruumi uue omaniku ja üürileandja tungiva omavajaduse kohta, kuid võimalik on ka teiste olukordade esinemine, kus saab jaatada uue omaniku ja üürileandja tungiva omavajaduse olemasolu.⁸⁶ Samas, isegi selle näite puhul ei piisa tungiva omavajaduse määratlemisel pelgalt faktist, et pärast omaniku vahetust saab omanik teada üürilepingust, mida ta müügilepingu sõlmimisel ei teadnud. Eelkõige on vaja uue omaniku vajadust kasutada vastavat eluruumi ise oma tarbeks, see tähendab ise seal elada või ise vastavaid ruume kasutada.

Riigikohtu tsiviilkolleegium on otsuses tsiviilasjas nr 3-2-1-20-08 p-s 13 öelnud, et omavajadus tähendab üürileandja tõendatud vahetuid, tõsiseid ja aktuaalseid põhjusi

⁸⁴ Samas.

⁸⁵ Võlaõigusseaduse eelnõu seletuskiri. Arvutivõrgus:

http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain2&content_type=text/html&page=mgetdoc&itemid=991610001 .

⁸⁶ Vt ka K. Haavasalu, lk 421.

üürilepingu eseme kasutamiseks. Omavajadus ei pea tingimata seisnema selles, et üürileandja on äärmises häda- või sunniolukorras (nt teda ähvardab pankrot, mida saaks vältida üürilepingu ennetähtaegse ülesütlemisega), vaid pigem tuleb siin mõista situatsiooni, kus üürileandja saaks omandatud ruumide kasutamisega oluliselt kokku hoida oma kulusid.⁸⁷ Sellega andis Riigikohus selgelt mõista, et tungiv omavajadus ei ole ainult äärmuslikel juhtudel (häda- või sunniolukord) ning lubada võiks tungiva omavajaduse laiemat tõlgendamist.

Samas otsuses avaldas Riigikohus seisukoha, et VÕS § 323 lg 2 mõttest ei tulene, et üksnes üürilepingu eseme kasutamisest saadava kasumi tõstmine võiks olla tähtajalise üürilepingu ülesütlemise aluseks. Juriidilise isiku omavajadus võib seisneda näiteks üürilepingu eseme kasutamises enda tootmistegevuseks või bürooruumideks, st õiguslikus mõttes peaksid ülesütlemiseks õigustatud isik ja üüritud ruumi tulevikus kasutama asuv isik olema identsed.⁸⁸ Seega ei ole üürileandja tungiva omavajaduse tuvastamiseks võimalikud ainult äärmuslikud juhud, kuid tungiv omavajadus peaks tähendama seda, et üürileandja hakkab üürilepingu eset ise kasutama. Järelikult võiks välistada tungiva omavajaduse esinemise juhtudel, kus uus üürileandja leiab, et üürileping on tema jaoks liialt kahjulik (näiteks üüritasu on liiga madal) ning ta saaks üürilepingu eseme kolmandale isikule üürileandja jaoks palju soodsamatel tingimustel välja üürida. Sellist omavajaduse kitsamat tõlgendamist Eesti õiguses võrreldes Šveitsi õigusega pooldab ka töö autor.

Tungivat omavajadust peaks jaatama olukorras, kus uuel üürileandjal on vajadus elu- või äriruumi järele ning ta ise saaks üürida sobiliku elu- või äriruumi tunduvalt ebasoodsamatel tingimustel nende tingimustega võrreldes, mille alusel üürnik uuele üürileandjale kuuluvat elu- või äriruumi kasutab.⁸⁹ Tungivat omavajadust ei välista üürniku väide, et üürileandja võib oma tarbeks muud pinda üürida.⁹⁰ Sellisel juhul ei ole üürileandja täielikult hädaolukorras, kuid ta soovib pinda ise kasutada ning tal on selleks objektiivselt põhjendatud vajadus.

Üheks omavajaduse juhiks võib olla vajadus suurema eluruumi järele. Vabariigi Valitsuse määrusega eluruumidele esitatavate nõuete kohta on kehtestatud nõuded eluruumidele inimestele ohutu ja tervisliku elukeskkonna tagamise eesmärki silmas pidades. Määruse

⁸⁷ RKTKo 3-2-1-20-08, p 13.

⁸⁸ Samas.

⁸⁹ Vt ka K. Haavasalu, lk 426.

⁹⁰ P. Varul, VÕS kommentaarid, lk 255, 256.

punktis kaks on kinnitatud eluruumi sotsiaalselt põhjendatud normiks 18m² eluruumide üldpinda perekonna iga liikme ja lisaks 15 m² perekonna kohta. Sellest tulenevalt asus Riigikohtu tsiviilkolleegium otsuses tsiviilasjas nr 3-2-1-27-05 seisukohale, et sotsiaalselt põhjendatud normist väiksema elamispinna kasutamine üürileandja ja tema perekonnaliikmete poolt saab olla asjaoluks, mis kinnitab nende põhjendatud vajadust üüritud eluruumi järele.⁹¹ Seega on Riigikohus viidanud ühele konkreetsele statistilisele näitajale, mille alusel saab „mõõta“, kas isikul on tungiv omavajadus või mitte. Näiteks kui mees ja naine elavad väikeses korteris (30m²) ja neil on lähiajal sündimas laps, siis peaks see olema piisav alus tungiva omavajaduse tingimuse täitmiseks.⁹²

M. Sergejev on leidnud, et tungiv omavajadus üüritud ruumi järele peab olema ootamatu.⁹³ Autor arvates ei pea tungiv omavajadus olema ootamatult tekkinud. Sellele ei viita VÕS § 323 lg 1 lause 2. Tungiv omavajadus VÕS § 323 lõike 1 teise lause tähenduses seisneb omandatud eluruumi ise vajamises ning selle isevajamise ootamatus pole kohustuslik eeldus ülesütlemissõiguse kasutamiseks. Järelikult ei oma tähtsust asjaolu, kas tungiv omavajadus tekkis pärast eluruumi omandamist või ostis uus üürileandja eluruumi teadlikult selleks, et üürileping VÕS § 323 alusel üles öelda ning eluruumi ise kasutama hakata.

VÕS § 323 lg-s 1 sätestatud üürilepingu ülesütlemise aluse pahauskne kasutamine üürileandja poolt on olukord, kus üürileandja ise tekitab olukorra, mille tõttu tal tekib tungiv vajadus üüritud ruumi järele ja võimalus üürnikust seega ebaausal teel vabaneda. Nii nt on Riigikohus otsuses tsiviilasjas nr 3-2-1-100-04 leidnud, et kui üürileandja on ise tekitanud olukorra, kus ta senist elamispinna ei saanud enam kasutada, ei saa see olla põhjuseks üürnikuga sõlmitud üürilepingu erakorralisele ülesütlemisele.⁹⁴

Eluruumi üürilepingu puhul tuleks uue üürileandja tungiva omavajaduse mõistet tõlgendada kitsamalt kui äriruumi üürilepingu puhul. Seda eelkõige põhjusel, et eluruumi üüripinna puhul pole pelgalt tegemist mingi ruumiga, vaid eluruumist üüripind on üürnikule kodu. Selleks, et

⁹¹ RKTko 3-2-1-27-05 punkt 15.

⁹² Iseküsimus on see, millal saab lisada selle 15m² perekonna kohta. Kas mees ja naine kahekesi koos elades võiksid öelda, et nende tungivaks omavajaduse kriteeriumiks on 18+18+15= 51 m² ? Autori arvates võiks see lisanduda siis, kui perekonnas on üle kahe liikme.

⁹³ M. Sergejev on toetunud RKTko 3-2-1-100-04 punktile 16, kuid nimetatud lahendis on seda tegelikult öeldud VÕS § 313 lg 1 kohta: „...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)“. Autori arvates ei saa sellest järeldada, et selline käsitlus on ka § 323 tungiva omavajaduse sisustamisel.

⁹⁴ RKTko 3-2-1-100-04, p-d 15 ja 16.

üürnikul oleks oma kodu osas kindlus ja turvatunne, on vaja eluruumi üürnikule tugevamat sotsiaalset kaitset kui äriruumi üürnikule. Õiglane üürileandja tungiva omavajaduse tõlgendamine eluruumi üürilepingu puhul oleks see, et üürileandja ise soovib üürilepinguga koormatud eluruumi kasutada ning tal on selleks objektiivselt põhjendatud vajadus. See tähendab seda, et kui kõrvvalt vaadata tõeseid asjaolusid, jõuab järeldusele, et üürileandjal on vajadus ise vastavat ruumi kasutada.

Tungivat omavajadust kui põhjust üürilepingu ülesütleamiseks on sisustatud ka mitmes ringkonnakohtu otsuses. Näiteks on Tallinna Ringkonnakohus otsuses tsiviilasjas nr 2-10-15324/32 on lugenud tungivaks omavajaduseks üürileandja soovi asuda eluruumi ise kasutama. Kohus põhjendas oma otsust sellega, et kostja omandis ei ole teisi kinnisasju, ta elab ise üüripinnal, vaidlusaluses korteris elades saaks kostja kokku hoida kulutusi transpordile ja üürile ning korteriomandi ostis kostja eesmärgiga soetada endale eluase. Ringkonnakohus leidis, et oluliseks tuleb pidada kindlustunnet, mida pakub isiklik eluase.⁹⁵ Sellises olukorras on selgelt tuvastav tungiv omavajadus. Tallinna Ringkonnakohus on otsuses tsiviilasjas nr 2-06-40001/44 öelnud, et VÕS § 323 lg 1 järgi ei saa tungiva omavajadusena hinnata AS Ülemiste City soovi ehitada hagejale väljarenditud ehitise (jäähall) asemel uued ehitised teistsuguse kasutusotstarbega.⁹⁶ Nimetatud otsuses tugines kohus Riigikohtu tsiviilkolleegiumi seisukohale otsuses tsiviilasjas nr 3-2-1-20-08, leides, et sellist ärilist otsust ei saa käsitleda tungiva omavajadusena.

Oluline on VÕS-i paragrahve 323 ja 324 koos tõlgendada. Juhul kui VÕS ei sisaldaks sätet üürniku õiguse kohta nõuda märke tegemist kinnistusraamatusse üürilepingu kohta (VÕS § 324), siis sellisel juhul puuduksid üürnikul võimalused kaitsta ennast üürilepingu ülesütleamise eest uue omaniku poolt. Seetõttu peaks üürniku huvide kaitse eesmärgil uue omaniku (ehk uue üürileandja) tungiv omavajadus olema oluline ning harva esinev erand. Paragrahvi 324 sisaldumine VÕS-is loob aga võimalused tõlgendada VÕS §-st 323 tulenevat üürileandja tungiva omavajaduse mõistet laiemalt. Seda põhjusel, et kuna § 324 alusel on üürnikul võimalik ennast kaitsta uue üürileandja tungiva omavajaduse vastu, siis üürnik on ise süüdi, kui ta seda võimalust pole kasutanud ning seetõttu on põhjendatud üürileandja tungiva omavajaduse laiem tõlgendamine.⁹⁷

⁹⁵ Tallinna Ringkonnakohtu 24.10.2011 a otsus tsiviilasjas nr 2-10-15324/32.

⁹⁶ Tallinna Ringkonnakohtu 07.06.2010 a otsus tsiviilasjas nr 2-06-40001/44.

⁹⁷ VÕS §-de 323 ja 324 koostõlgendamise vajadust on jaatanud ka K. Haavasalu.

Üürnik võib olla küll teadlik VÕS § 324 lg 1 õiguse olemasolust, kuid praegu on Eestis olukord, kus üürileandja tõenäoliselt ei soovi sellise märke tegemist kinnistusraamatusse ning ei piisa ka mõistlikult hoolsa üürniku kohustusest, et saavutada vastav kokkulepe. Küsimus on aga selles, kas õiguspoliitiliselt ja varaliste suhete süsteemi kui tervikut arvestades on õige anda üürilepingule asjaõigustega sarnane kaitse. Üürnik on eelduslikult küll nõrgem pool, kuid küsitav on, kas ta vajab sellist asjaõigusega sarnast kaitset. Üürileandja jaoks teeb olukorra soodsaks asjaolu, et eluruumi üürilepingu puhul ei osata märget nõuda. Samas, kui osataks nõuda, siis ilmselt oleks üheks üürilepingu sõlmimise tingimuseks, et üürnik ei nõua märke tegemist. Selline poolte kokkulepe peaks olema tühine VÕS § 275 alusel, kuna see on ilmselgelt üürniku kahjuks, kuna VÕS § 324 järgi on tal märke nõudmise õigus. Kui aga üürnik on VÕS §-s 324 sätestatud õigusest teadlik, on tal võimalik nõuda märget nii üürilepingu sõlmimisel kui ka üürilepingu kehtivuse ajal ja seeläbi tagada endale soodsam seisund kinnisasja omaniku vahetumisel.

Autori arvates on antud juhul kaks võimalikku lahendust. Esimene lahendus oleks avaliku teavitustöö tegemine, et eluruumi üürnikel on VÕS §-st 324 tulenev õigus nõuda märget kinnistusraamatusse üürilepingu kohta ja üürileandjal ei ole õigust keelduda märke tegemiseks nõusoleku andmisest. Selle teavitustöö algatajaks võiks eelkõige olla justiitsministeerium ning Eesti Üürnike Liit. Justiitsministeeriumi kodulehel on lehekülj, kus antakse nõuandeid üürilepingu sõlmimiseks.⁹⁸ Nimetatud leheküljel on kinnistusraamatusse tehtava märke kohta öeldud üksnes seda, et tungiva omavajaduse alusel ei saa lepingut üles öelda, kui kinnistusraamatusse on tehtud märge üürilepingu kohta. Kas, kes, mis alusel ja millise lepingu puhul saab nõuda märget kinnistusraamatusse – selle kohta informatsioon leheküljelt puudub. Teine lahendus oleks seaduse muutmise selliselt, et VÕS § 324 ei kuuluks rakendamisele eluruumi üürilepingute puhul – sellisel juhul saaks tõlgendada VÕS §-s 323 sätestatud üürileandja tungivat omavajadust üürilepingu üleminekul võimalikult kitsalt ning üürnikud ei pea nõudma üürileandja nõusolekut kinnistusraamatusse üürilepingu kohta märke kandmiseks.

⁹⁸ Nõuandeid üürilepingu sõlmimiseks. Justiitsministeeriumi koduleht. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.just.ee/58265>.

2.3. Eelmise üürileandja vastutus

Üürilepingute puhul on võlaõigusseaduses sätestatud põhimõtte, mille kohaselt vastutab eelmine üürileandja üürniku ees teatud juhtudel ka pärast eluruumi võõrandamist uuele omanikule. Selline põhimõtte on sätestatud mitmel põhjusel. Esiteks seetõttu, et üürileandja ei kasutaks õiguste ja kohustuste üleminekut ära üürniku kahjuks, kuna üürileandja õigused ja kohustused lähevad üle sõltumata sellest, kas üürnik seda soovis või ei soovinud. Teiseks, selline põhimõtte muudab üürileandja märksa hoolikamaks uue omandaja valimise osas, kuna pärast üürilepingu üleminekut ei ole eelmisel üürileandjal võimalik uue üürileandja tegevust kontrollida ega mõjutada. Eelmise üürileandja vastutus tähendab üürniku õigust nõuda eelmiselt üürileandjalt uue üürileandja käitumise tõttu kahju hüvitamist kahel alusel, milleks on VÕS §-s 323 lg-s 2 ning VÕS §-s 291 lg-s 4 sätestatud olukorrad.⁹⁹

VÕS § 323 lg 2 kohaselt vastutab eelmine omanik lepingu lõppemisega üürnikule tekkinud kahju eest, kui uus üürileandja ütleb tähtajalise üürilepingu VÕS § 323 lg-s 1 nimetatud juhul üles enne lepingu tähtaja möödumist. VÕS § 323 lg 1 ja lg 2 koostõlgendamisest tuleneb, et eelmise üürileandja jaoks on määrava tähtsusega see, kas kehtiv üürileping on tähtajaline või tähtajatu. Kui üürileping on tähtajatu ja uus üürileandja ütleb üürilepingu seaduspäraselt üles vastavalt VÕS § 323 lg-le 1¹⁰⁰, siis eelmise üürileandja osas üürnik mingeid nõudmisi rakendada ei saa. Kui aga üürileping on tähtajaline ning uus üürileandja ütleb üürilepingu seaduspäraselt üles vastavalt VÕS § 323 lg-le 1, siis on üürnikul õigus nõuda lepingu lõppemisega tekkinud kahju hüvitamist eelmiselt üürileandjalt, tulenevalt VÕS § 323 lg-st 2. VÕS § 323 lg 3 sätestab, et lõigetes 1 ja 2 sätestatud kohaldatakse ka juhul, kui üüritud asja omandaja võõrandab asja edasi. VÕS § 323 lg 3 annab kinnisasja mitmekordse võõrandamise korral üürnikule valikuvõimaluse, kelle käest ta kahju hüvitamist nõuab. Üürnik võib kahju hüvitamise nõude esitada kõikide eelnevate üürileandjate suhtes.

Kuigi VÕS § 323 lg 1 aluseks on olnud Šveitsi OR-i art 261 lg 2, siis sama artikli lõikes 3 on sätestatud, et kui uus omanik ütleb lepingu üles enne, kui leping senise üürileandjaga oleks lubanud, vastutab uus üürileandja üürniku ees sellest tuleneva kahju eest.¹⁰¹ Seega Šveitsis on

⁹⁹ VÕS § 291 lg-s 4 sätestatud vastutust on analüüsitud peatükis 3.3.

¹⁰⁰ Kuigi tähtajatu üürilepingu ülesütlemisel mõistlikum tugineda VÕS §-dele 311 ja 312, sest sellisel juhul ei ole ülesütlemiseks vaja mingit kindlat põhjust. Teatavatel juhtudel on seda alust mõistlik kasutada siis, kui tähtajatus üürilepingus on seaduses sätestatud pikem ülesütlemistähtaeg.

¹⁰¹ Vt ka P. Hänseler, D. Hochstrasser. Real Estate in Switzerland. Arvutivõrgus: http://www.baerkarrer.ch/upload/publications/4_3_5.pdf, lk 31.

lepingu varasema ülesütlemise korral pandud vastutus hoopis uuele üürileandjale. Austria ABGB § 1120 teine lause sätestab sarnaselt VÕS § 323 lg-le 2, et kui uus omanik ütleb lepingu üles, on üürnikul õigus nõuda kahju hüvitamist eelmiselt omanikult.¹⁰² Riikide vastavate sätete põhimõtteline erinevus näitab selgelt, et erinevates riikides on vastu võetud erinev õiguspoliitiline otsus, keda sellises olukorras rohkem kaitsta. Eesti õiguses on seadusandja leidnud, et VÕS § 323 lg 1 alusel peab olema uuel omanikul võimalus üürileping tungival omavajadusel üles öelda ning kui tähtjaline üürileping on sellel alusel üles öeldud enne lepingu tähtaja möödumist, vastutab eelmine omanik lepingu lõppemisega üürnikule tekkinud kahju eest. Sellega üritatakse välistada olukorda, kus omanikul oleks võimalik üürnikust vabaneda, võõrandades kinnistu varatule isikule, kelle omanikuks olemise ajal pannakse toime olulisi lepingurikkumisi.

Uue omaniku lepingu ülesütlemisel VÕS § 323 lg 1 alusel kaitseb tähtjaline üürileping üürnikku rohkem kui tähtajatu üürileping.¹⁰³ Tähtjalise üürilepingu puhul on üürnikul võimalik nõuda kahju hüvitamist eelmiselt üürileandjalt VÕS § 323 lg 2 alusel, tähtajatu üürilepingu puhul seda õigust ei ole. Kui uus üürileandja on seadusepäraselt, vastavalt VÕS § 323 lg-le 1 üürilepingu üles öelnud, siis üürnikul uue üürileandja vastu kahju hüvitamise nõudeid ei ole ja seda nii tähtjalise kui ka tähtajatu üürilepingu puhul.

Eesti kohtuvaidlustest on läbi käinud argument, et kuna üürnik ei ole nõudnud kinnistusraamatusse märget üürilepingu kohta, siis ta ei ole ennast ise teadlikult kaitsnud võimaliku üürilepingu ülesütlemise eest uue üürileandja poolt tungiva omavajaduse alusel ning seetõttu on välistatud üürniku poolt kahju hüvitamise nõudmine.¹⁰⁴ Riigikohtu tsiviilkolleegium on otsuses tsiviilasjas nr 3-2-1-20-08 sisuliselt tuginenud VÕS §-le 139, mis paneb kahjustatud poolele kohustuse kahju vähendada. Nimelt on leidnud Riigikohus, et kuna hagejal oli võimalus VÕS § 324 lg 1 alusel nõuda kinnistusraamatusse üürilepingu kohta märke tegemist ja märge oleks välistanud üürileandja õiguse lepingut üles öelda VÕS § 323 lg 1 alusel, siis peab üürnik ka sellest tulenevaid tagajärgi kandma. Jättes ülesütlemise vaidlustamata või VÕS § 324 lg-s 1 sätestatud märke tegemise võimaluse kasutamata, võib üürnik küll nõuda kahju hüvitamist, kuid need asjaolud võivad olla arvestatavad kahju

¹⁰² B. Lurger.

¹⁰³ Mis on igati loogiline, sest tähtajatu üürilepingu puhul peab üürnik olema valmis selleks, et kolmekuulise etteteatamistähtajaga saab üürileandja üürilepingu igal ajal üles öelda (kui ei ole kokku lepitud pikemat ülesütlemistähtaega).

¹⁰⁴ Näiteks kohtuasjas RKTko 3-2-1-20-08.

suuruse kindlaksmääramisel.¹⁰⁵ Sellise loogikaga ei saa täielikult nõustuda, kuna VÕS § 323 lg 2 ütleb selgesõnaliselt, et eelmine üürileandja vastutab tekkinud kahju eest. Selle sätte eesmärk ongi kahju hüvitise nõudmine eelmiselt omanikult juhtudel, kui ei ole üürilepingu kohta tehtud kannet kinnistusraamatusse. VÕS § 323 lg 2 kahju määramisel ei tuleks enam analüüsida seda, miks üürnik ei ole nõudnud kannet kinnistusraamatusse. Kui üürnik oleks nõudnud kannet ja kanne on tehtud kinnistusraamatusse, siis ei tulegi kohaldamisele VÕS § 323 lg 2 alusel kahju hüvitamine. Samas tuleb märkida, et viidatud kohtulahendis¹⁰⁶ tekkis kohtul kahtlus, et sisuliselt oli välja kolitud kokkuleppeliselt ning seetõttu üritati vähendada üürniku kahju hüvitamise nõuet, kuna isik ei olnud enda kaitseks midagi teinud. Kokkuleppelise lõpetamise eristamine lepingu ühepoolsest ülesütlemisest on tähtis olukorras, kus on selge, et üürisuhe jätkuda ei saa ja üürnik tuleb sisuliselt vastu. See tähendab üürniku jaoks aga automaatselt nõustumist üürilepingu lõppemisega ning kahju hüvitamise nõuet üürnikul eelmise üürileandja vastu ei teki.¹⁰⁷

VÕS § 323 lg-st 2 tuleneb, et üürnik saab eelmise üürileandja suhtes õiguskaitselahendina nõuda kahju hüvitamist (VÕS § 101 lg 1 p 3). VÕS § 323 lg 1 kohaselt on uus üürileandja üürilepingu seaduspäraselt üles öelnud ning VÕS § 323 lg 2 sätestab otse eelmise üürileandja vastutuse. Kahju hüvitamise eesmärgiks on VÕS §127 lg 1 järgi kahjustatud isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles isik oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuste aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud. Kahjuna tuleb antud kontekstis käsitleda seda varalist diferentsi, mis kehtib võrreldes sellega, kui üürileping oleks kehtinud muu üürilepingu ülesütlemise aluseni (näiteks kolimiskulud, üürivahe, saamata jäänud tulu jms).¹⁰⁸ Tähtajalise üürilepingu puhul saab selleks muuks ülesütlemisaluseks olla eelkõige üürilepingu tähtpäev. Tulenevalt VÕS §-st 128 saab üürnik nõuda eelmiselt üürileandjalt otsest varalist kahju. Eluruumi üürilepingu puhul saab üürnik näiteks nõuda kolimiskulude hüvitamist ning üürivahe hüvitamist, kui uuel samaväärsel pinnal on üür kõrgem. Kui üürnik on pidanud elama teatud aja kallimal pinnal, nii kaua kuni ta on otsinud endale uut samaväärset üüripinda, siis ka nende kulutuste hüvitamine võib tulla kõne alla. Kulude hüvitamise määramisel tuleb eelkõige hinnata seda, millised kulutused on mõistlikud (VÕS § 128 lg 3).

¹⁰⁵ RKTko 3-2-1-20-08, p 16.

¹⁰⁶ Samas.

¹⁰⁷ Vt ka RKTko 3-2-1-20-08, p-d 14 ja 15.

¹⁰⁸ P. Varul, VÕS kommentaarid, lk 256.

Kuivõrd üürnikul on VÕS § 323 lg 2 kohaselt esialgselt üürileandjalt õigus nõuda kahju hüvitamist, siis peaks üürileandja analüüsima, kas leidub võimalusi, kuidas vastava kahju hüvitamise õigusliku aluse tekkimist vältida. Eelmine üürileandja ei saa kinnisasja võõrandamise korral uue üürileandja tegevust mõjutada. VÕS-i kommentaaride kohaselt, vältimaks võimalikku kahju hüvitamise nõuet üürniku poolt, võiks kinnisasja võõrandaja kanda enne kinnisasja võõrandamist kinnistusraamatusse märke üürilepingu kohta (VÕS § 324) või sõlmida kinnisasja omandajaga lepingu kolmanda isiku kasuks (VÕS § 80 mõttes), mille raames kinnisasja omandaja loobub VÕS §-st 323 tulenevast üürilepingu ülesütlemise õigusest.¹⁰⁹ Lisaks on võimalik üürilepinguga koormatud kinnisasja müügilepingus kokku leppida selles, et kinnisasja omandaja hüvitab üürnikule üürilepingu VÕS § 323 lõike 1 alusel ülesütlemisega tekkivad kahjud.¹¹⁰ Viimati nimetatud kokkuleppe korral ei ole kahjustatud üürniku õigus nõuda VÕS § 323 lg 2 alusel kahju hüvitamist, sest ta saab seda nõuda uuel omanikult.

Seega on eelmisel üürileandjal mitu võimalust, kuidas oma vastutusest vabaneda või vastutust piirata, kui uus üürileandja tahab üürilepingu üles öelda VÕS § 323 lg 1 alusel. Siiski mitmetel juhtudel on selleks vaja uue üürileandja nõusolekut ning vastavate kokkulepete tegemine uue üürileandjaga võib olla problemaatiline, kuna selliste kokkulepetega kas kitsendatakse uue üürileandja õigusi või suurendatakse tema vastutuse ulatust.

¹⁰⁹ P. Varul, VÕS kommentaarid, lk 256.

¹¹⁰ Vt ka K. Haavasalu, lk 427.

3. Uue omaniku poolt üürilepingu ülesütlemine muul põhjusel kui tungiv omavajadus ja üürniku kahju hüvitamise nõue

3.1. Üürilepingu korraline ülesütlemine

Üüritud eluruumi omaniku vahetumisel on uuel omanikul lisaks VÕS §-s 323 lg-s 1 sätestatud õigusele üürileping üles öelda tungiva omavajaduse tõttu õigus tugineda ka teistele seaduses sätestatud ülesütlemisalustele. Võlaõigusseaduse järgi on võimalik üürilepingut sõlmida nii tähtajaliselt kui ka tähtajatult. VÕS § 309 lg 1 esimese lause järgi lõpeb tähtajaline üürileping tähtaja möödumisega, kui lepingut ei ole varem erakorraliselt üles öeldud. Seega tähtajalise üürilepingu korraline ülesütlemine ei ole lubatud.¹¹¹

VÕS § 309 lg 1 teise lause järgi võivad tähtajatu üürilepingu nii üürnik kui ka üürileandja VÕS-i vastavas peatükis sätestatud järgides üles öelda. VÕS § 311 lg 1 lause 1 kohaselt võivad lepingupooled tähtajatu üürilepingu VÕS §-s 312 sätestatud tähtaegadest kinni pidades üles öelda. VÕS § 312 lg-st 1 tuleneb, et eluruumi üürimise puhul võib kumbki lepingupool tähtajatu üürilepingu üles öelda, teatades sellest ette vähemalt kolm kuud. Selleks ei pea olema mingit kindlat põhjust, piisab vaid vormikohasest ülesütlemisavaldusest (VÕS § 325) ning etteteatamistähtajast kinnipidamisest. Seda erinevalt nt Saksa õigusest, kus vastavalt BGB § 573 lg-le 1 võib üürileandja tähtajatu eluruumi üürilepingu lõpetada vaid siis, kui tal on selleks õigustatud huvi.¹¹² BGB § 573 eesmärk on kaitsta üürnikku omavolilisest lepingu lõpetamisest üürileandja poolt ning võimaldada korterit endale hoida kui „inimese elu keskpunkti“¹¹³ ning üürileandjal peab olema ülesütlemiseks õigustatud huvi.¹¹⁴ Pooled ei või BGB §-s 573 sätestatud üürniku kahjuks kõrvale kalduda.¹¹⁵ Seega erinevalt Saksa BGB-st on Eesti VÕS-i järgi tähtajatu üürilepingu ülesütlemine poolte poolt võimalik ilma konkreetse põhjuseta.

VÕS § 312 järgi on tähtajatu eluruumi üürilepingu ülesütlemistähtajaks kolm kuud. Saksa BGB-s on eluruumide puhul ülesütlemisest teatamise tähtajaks samuti kolm kuud, kuid nimetatud tähtaeg pikeneb pärast eluruumi valduse üleandmisest 5 ja 8 aasta möödudes

¹¹¹ Sama põhimõtte BGB-s. Vt D. Medicus, lk 84.

¹¹² BGB §-s 573 lg-s 2 sisaldub näitlik loetelu juhtudest, millal eeldatakse üürileandja õigustatud huvi olemasolu. Vt ka D. Medicus, lk 84; vt ka W. Wurmnest.

¹¹³ Münchener Kommentar, § 573, Rn 1.

¹¹⁴ BGB § 573a sätestab erandi BGB §-st 573, kuidas üürileandja võib lihtsustatud korras ilma õigustatud huvita lepingu üles öelda – üürileandja võib eluruumi üürilepingu üles öelda kui üürileandja elab ka ise selles majas ja kus ei ole rohkem kui kaks eluruumi.

¹¹⁵ Münchener Kommentar, § 573, Rn 102.

vastavalt iga kord kolme kuu võrra (BGB § 573c lg 1).¹¹⁶ Vastava sätte eesmärk on kaitsta üürniku üüripinna kaotuse eest olukorras, kus ta pikka aega on üürinud sama eluruumi, võimaldades talle üürilepingu ülesütlemise puhul pikemat aega, et leida endale uus kodus. Teistpidi on ka üürileandjal varem teada üürilepingu lõppemine ning üürileandja saab pikema aja jooksul otsida endale uut üürnikku. Raske on üheselt öelda, kas 3 kuud ülesütlemisest teatamise tähtajaks on liiga lühike või liiga pikk tähtaeg. See sõltub eelkõige poolte huvidest üürilepingu sõlmimisel. Kui üürnik tahab endale üüripinda pikaajaseks koduks, siis tundub 3 kuud ülesütlemistähtajaks lühike, samas kui üürniku jaoks on tegemist ajutise lahendusega, siis sooviks ta ilmselt veel lühemat ülesütlemistähtaega. Sarnaselt üürnikuga saavad ka üürileandjal olla erinevad huvid üürilepingu kestvuse osas.

VÕS § 275 kohaselt ei või pooled eluruumi üürilepingu puhul üürniku kahjuks kokkuleppeid sõlmida. Samas võib lühem ülesütlemistähtaeg olla osadel juhtudel kasulik üürileandjale, teatud juhtudel üürnikule ning sama moodi võib ka pikem ülesütlemistähtaeg olla osadel juhtudel kasulik üürileandjale, teatud juhtudel üürnikule. Lühemas ülesütlemistähtajas kokkuleppimine oleks vastuolus VÕS §-ga 275, kuna eeldatakse, et üürnik on see, kes tahab võimalikult kaua üüripinda kasutada ning kui üürileping öeldakse üles, oleks tal võimalikult kaua aega endale uue eluruumi otsimiseks. Pooled saavad kokku leppida pikemas ülesütlemistähtajas, mida kinnitab ka VÕS § 311 lg 1 lause 2. Pikema ülesütlemistähtaja kokkulepe võiks olla § 275 alusel tühine olukorras, kus lepingu sõlmimise ajal oli juba aru saada, et pikem ülesütlemistähtaeg on üürnikule kahjulik.¹¹⁷

VÕS-is pole pikemat ülesütlemistähtaega sätestatud olukordadeks, kus üürileping on juba pikemat aega kestnud. Samas kui tähtajatu üürileping on kestnud juba aastaid, siis see näitab, et pooled on olukorraga rahul ning mõlemale lepingupoolle kindlustunde tagamiseks saaks seaduses reguleerida teatud hetkest automaatselt pikema ülesütlemistähtaja. Sellise sätte lisamisele VÕS-i võiks mõelda, kuna see annab nii kaua-aegsele üürnikule kui ka üürileandjale parema kindlustunde, sest ülesütlemisest peab pikemalt ette teatama. Uue üürileandja seisukohast on lepingupoolte vahel kokku lepitud pikem tähtaeg kahjulik, kui ta on huvitatud üürilepingu võimalikult kiirest ülesütlemisest. See aga ei välista tähtajatu üürilepingu ülesütlemist VÕS § 323 alusel tungiva omavajaduse alusel esimese kolme kuu

¹¹⁶ BGB § 573c lg 1 lause 1 kohaselt on ülesütlemine lubatud kaks kuud pärast seda kuud kui hiljemalt kalendrikuu kolmandaks tööpäevaks on ülesütlemisavaldus esitatud.

¹¹⁷ Näiteks olukorras, kus üürnikul endal on remont korteris iga hetk valmimas ning on üksnes nii kauaks üüripinnal, kui oma korter saab remonditud. Sellisel juhul võiks üürileandja nõue pikemaks ülesütlemistähtajaks olla üürnikule kahjulik.

jooksul, ette öeldes kolm kuud, kui pikema ülesütlemissähtaja kohta pole tehtud märgat kinnistusraamatusse.

3.2. Üürilepingu erakorraline ülesõtlemine

Lepingu erakorraline ülesõtlemine on sätestatud VÕS § 196 lg-s 1, mille kohaselt kumbki lepingupool võib kestvuslepingu mõjuval põhjusel etteteatamissähtaega järgimata üles öelda, eelkõige kui ülesõtlevalt lepingupoolelt ei või kõiki asjaolusid ja mõlemapoolset huvi arvestades mõistlikult nõuda lepingu jätkamist kuni kokkulepitud tähtpäevani või etteteatamissähtaja lõppemiseni. Üürilepinguga seonduvalt täpsustab seda sätet VÕS § 313 lg 1, mille kohaselt võib kumbki lepingupool nii tähtajatatu kui tähtajalise üürilepingu mõjuval põhjusel üles öelda. Erakorralise tähtajalise ülesõtlemise tagajärjeks on üürisuhte enneaegne lõpetamine, erakorralise tähtajatatu ülesõtlemine põhjustab üürisuhte kohese lõpetamise.¹¹⁸ Kui uus üürileandja pärast kinnistu ostmist leiab mingi erakorralise ülesõtlemise aluse (VÕS § 313, §-d 314-319), on võimalik üürileping erakorraliselt üles öelda.

VÕS § 313 lg 1 lause 1 ütleb, et mõjuval põhjusel võib kumbki lepingupool nii tähtajatatu kui tähtajalise üürilepingu üles öelda. Erinevalt korralisest ülesõtlemisest, mille puhul lepingu ülesõtlemisõiguse tekkimine ei ole seotud teatava ülesõtlemist õigustava põhjusega, on erakorraliseks ülesõtlemiseks alati vajalik ülesõtlemise aluse olemasolu.¹¹⁹ VÕS § 313 lg 1 on iseseisvaks üürilepingu ülesõtlemise aluseks, kui aga tegemist on mõne VÕS §-des 314-319 sätestatud alusega, siis tuleb lähtuda vastavas erinormis ettenähtud kriteeriumidest.¹²⁰

Järgnevalt on välja toodud mõned võimalikud variandid, millele uus üürileandja võib üritada tugineda. VÕS § 315 lg 1 p 1 ütleb, et üürileandja võib üürilepingu üles öelda, kui üürnik või asja allkasutaja rikub üürileandja eelnevast hoiatusest hoolimata jätkuvalt VÕS § 276 lg-s 2 või 3 sätestatud kohustusi, milleks on asja kasutamine hoolikalt ja vastavalt sihtotstarbele ning kohustus arvestada majaelanike ja naabrite huvidega. Nimetatud ülesõtlemisaluse olemasolu sõltub eelkõige üürniku käitumisest. Teatud juhtudel on üürileandjal võimalik kunstlikult tekitada olukord, kus üürnik on rikkunud VÕS § 276 lg-s 2 või 3 sätestatud kohustusi. Näiteks kui kinnisasja omanik saab hästi läbi naabriga ning naaber on nõus

¹¹⁸ P. Schlechtriem. Võlaõigus. Eriosa. Tallinn, 2000, lk 84.

¹¹⁹ I. Kull, lk 317.

¹²⁰ I. Ikla, lk 490.

kirjutama üürniku kohta kaebekirju. Sellisel juhul võiks üürileandjal tekkida võimalus öelda üürileping üles VÕS § 315 lg 1 p 1 alusel. Eelnevalt on vaja üürnikule esitada hoiatus.¹²¹ Siiski ei tohiks välja tulla üürileandja sõprussuhe naabriga, mis viitaks üürileandja pahatahtlikkusele.¹²² VÕS § 316 lg 1 annab võlausaldajale aluse üürileping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik on üüri tasumisega viivituses (lg 1 p-des 1-3 sätestatud täpsed tingimused). Üürniku võlgnevuse kunstlik tekitamine mitmel järgneval maksetähtpäeval on ebatõenäoline. Kui üürnik kõrvaldab rikkumise määratud tähtaja jooksul, siis tulenevalt VÕS § 316 lg-st 2 ei ole üürileandjal sama paragrahvi lõikes 1 nimetatud ülesütlemisõigust.¹²³ VÕS-i §-dest 315 ja 316 ülesütlemisaluse leidmine üürileandja poolt üürilepingu üleminekul on suhteliselt keeruline, sest need eeldavad üürnikupoolset lepingu rikkumist. VÕS § 318 lg 1 järgi võib kumbki lepingupool pikemaks kui 30 aastaks sõlmitud üürilepingu pärast 30 aasta möödumist käesoleva seaduse §-s 312 sätestatud tähtaega järgides üles öelda. Seega seadusandja on leidnud, sellise pika kestuslepingu puhul on mõjuvaks põhjuseks pikk lepingu kestvusaeg ise.¹²⁴

Kui üürileandjal ei ole võimalik tugineda ühelegi VÕS §-des 314-319 nimetatud asjaolule üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks, siis tal on võimalik tugineda VÕS §-s 313 sätestatud erakorralise ülesütlemise üldisele alusele. VÕS § 313 lg 1 lause 1 järgi võib mõjuval põhjusel kumbki lepingupool nii tähtajatult kui tähtajalise üürilepingu üles öelda. VÕS § 313 lg 1 lause 2 järgi on põhjus mõjuv, kui selle esinemisel ei saa ülesütlemist soovivalt lepingupoolelt kõiki asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huvisid kaaludes eeldada, et ta lepingu täitmist jätkab. VÕS § 313 üheks aluseks olnud Šveitsi OR art 266g, mille järgi võivad pooled olulistel põhjustel, mis teevad lepingu edasise täitmise ebamõistlikuks, lõpetada üürisuhte suvalisest ajahetkest alates.¹²⁵ Saksa BGB § 543 lg 1 lause 1 sätestab, et lepingupool võib üürilepingu üles öelda mõjuval põhjusel ilma etteteatamiseta. Sama lõike teine lause sätestab detailselt, et mõjuv põhjus on olemas, kui kõiki selle konkreetse üksikjuhtumi asjaolusid on võetud arvesse, sealhulgas ilma piiranguteta lepingupoolte süüid, ja pärast lepingupoolte huvide kaalumist ei saa mõistlikult oodata, et üürileping jätkuks kuni

¹²¹ Sama lõike punktist kaks tuleneb, et üürileandja võib üürilepingu ilma eelneva hoiatuseta üles öelda, kui üürnik või asja allkasutaja rikub VÕS § 276 lõikes 2 või 3 nimetatud kohustusi olulisel määral või tahtlikult..

¹²² VÕS § 276 lõikele 3 tuginemist üürileandja poolt on esinenud ka Riigikohtu praktikas: vt RKTko 3-2-1-81-08.

¹²³ RKTko 3-2-1-146-04, p 22.

¹²⁴ Samal seisukohal ka I. Ikla.

¹²⁵ Sama moodi on õigus leping olulisel põhjusel lõpetada on nii üürileandjal kui ka üürnikul ning artikkel on rakendatav nii tähtajatute kui tähtajaliste üürisuhete puhul.

etteteatamistähtaja lõpuni või kuni üürileping lõpeb mõnel muul alusel. Seega VÕS §-s 313 lg-s 1 on sätestatud sisuliselt sama põhimõtte BGB § 543 lg-ga 1.

Riigikohtu tsiviilkolleegium on otsuses tsiviilasjas nr 3-2-1-100-04 öelnud, et VÕS § 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.¹²⁶ Seega erinevalt VÕS §-s 323 sätestatud uue üürileandja võimalusest öelda üürileping üles, kaaludes ainult üürileandja huve (kas on tungiv omavajadus), peab VÕS § 313 rakendamisel toimuma poolte huvide kaalumine. VÕS § 313 lg 1 kohaldamine nõuab kohtult diskretsiooniotsuse tegemist, sest kohtul tuleb kaaluda, kas üürilepingu ülesütlemiseks oli olemas mõjuv põhjus.¹²⁷

Kuna Riigikohus on kasutanud sõnastust „üürileandja huvid ületavad ülekaalukalt üürniku huvid“, siis annab Riigikohus selgelt mõista, et tegemist saab siiski olla äärmusliku juhuga. Lisaks on Riigikohus leidnud, et mõjuv põhjus peab olema erakorraline, see tähendab poolte jaoks ettenägematu (ootamatu) asjaolu.¹²⁸ See teeb üürileandja jaoks üürilepingu ülesütlemisvõimaluse VÕS § 313 alusel veelgi keerulisemaks ning tekib küsimus, kas Riigikohus pole mõjuvat põhjust sisustanud liiga kitsalt. Samas VÕS § 313 alusel kestuslepingu ülesütlemine peabki olema erandlik olukord. Šveitsi õiguskirjanduses on leitud, et oluliste põhjustena tulevad arvesse lepingu sõlmimise hetkel ettenähtamatud asjaolud, näiteks muutused majanduslikus olukorras, kuid ka pooltevahelised lahkarvamused. Seetõttu välistavad asjaolud, mis lepingu sõlmimise hetkel olid teada või ettenähtavad, võimaluse tugineda olulisele põhjusele.¹²⁹ Riigikohtu tsiviilkolleegium oma otsuses tsiviilasjas nr 3-2-1-84-10 ei välistanud võimalust, et majanduse erakordne madalseis või hüppeline hoogustumine kui selgelt eristuv anomaalia tsükliliselt kõikuvate majandusprotsesside taustal, võib olenevalt asjaoludest olla VÕS § 313 lg 1 järgi üürilepingu ülesütlemise aluseks, seda eriti pikemaks

¹²⁶ RKTko 3-2-1-100-04, p 13. Seda seisukohta kinnitavad ka otsused RKTko 3-2-1-84-10, 3-2-1-143-07, 3-2-1-62-04.

¹²⁷ RKTko 3-2-1-84-10, p 10; vt ka RKTko 3-2-1-143-07, p 21.

¹²⁸ RKTko 3-2-1-84-10, p-d 11 ja 12; RKTko 3-2-1-100-04, p 16.

¹²⁹ T. Guhl, lk 411.

tähtajaks sõlmitud üürilepingute puhul.¹³⁰ Sama otsuse punktis 12 on öeldud, et § 313 alusel ei ole välistatud õigus üürileping ennetähtaegselt üles öelda ka siis, kui ülesütlemise vajadus on tingitud ülesütlemist taotlevast lepingupoolest tulenevatest asjaoludest. „Seega võib kostja kui üürniku vajadus suurema üüripinna järele põhimõtteliselt olla VÕS § 313 lg 1 järgi üürilepingu ülesütlemise aluseks, kuid seda vaid juhul, kui tema eeltoodud huvi ületab ülekaalukalt hageja huvi üürilepingu jätkamise vastu.“¹³¹ Kuigi Riigikohus on oma praktikas andnud selgelt mõista, et VÕS § 313 saab olla rakendatav vaid väga erandlikel juhtudel, siis on see võimalik. Siiski on autor arvamusel, et üürileandja poolt kunstlikult tekitada olukord, kus saaks rakendada VÕS §-i 313, on küllaltki keeruline. Selleks peaks olema mingi väga erandlik asjaolu, näiteks tulekahju, kuid tahtliku oma vara kahjustamise autor siiski välistaks võimalustest, kuidas saaks üürilepingu üles öelda.¹³²

VÕS § 313 lg 3 sätestab, et üürilepingu erakorralisest ülesütlemisest ei pea ette teatama, kui seadusest ei tulene teisiti. Järelikult tuleb üürilepingu erakorralisest ülesütlemisest ette teatada üksnes siis, kui seaduses on selle konkreetse põhjuse puhul toodud välja ka etteteatamise kohustus. Selleks, et üürileandja saaks teatud juhtudel BGB järgi lepingu ennetähtaegselt tähtajatult lõpetada, on reeglina vajalik üürileandja poolt eelnev hoiatus. See peab sisaldama nõuet, et üürnik tulevikus hoiduks lepinguvastasest käitumisest. „Alles siis, kui peale hoiatamist üürniku käitumises muutusi ei toimu, on üürileandja õigustatud lepingu erakorraliselt tähtajatult lõpetama.“¹³³ Samas on ka BGB-s teatud erijuhud, millal ei pea üürnikku eelnevalt ette hoiatama.¹³⁴

Lepingupoolel võivad täiendavaid mõjuvaid põhjusi üürilepingu ülesütlemiseks omavahel kokku leppida. Riigikohtu tsiviilkolleegium leidis oma otsuses tsiviilasjas nr 3-2-1-2-06, et VÕS § 5 võimaldab lepingupoolel seaduses sätestatust kõrvale kalduda, kui seaduses ei ole otse sätestatud või sätte olemusest ei tulene, et kõrvalekaldumine ei ole lubatud või kui see oleks vastuolus avaliku korra või heade kommetega või rikuks isiku põhiõigusi. VÕS § 196 lg-st 1 ja § 313 lg-st 1 ei tulene, et nendest sätetest kõrvalekalduvate kokkulepete sõlmimine

¹³⁰ RKTko 3-2-1-84-10, p 11.

¹³¹ RKTko 3-2-1-84-10, p 12. Nimetatud lahendis soovis üürnik üürilepingut ennetähtaegselt lõpetada. § 313 lg 1 annab selle võimaluse mõlemale lepingupoolele. Vt ka Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsuseid nr 3-2-1-100-04, p 13 ja nr 3-2-1-62-04, p 13.

¹³² Samas kui üürileandjal on plaan kinnistu maha lammutada ja sinna hoopis uus hoone ehitada, siis ei saa välistada ka üürileandja poolt hoone süütamist ning seeläbi üürilepingu ülesütlemist, kuna elamu ei ole elamiskõlblik. Selline tegevus on muidugi kriminaalkorras karistatav.

¹³³ V. Thieler. Mieten und Vermieten, Köln, 1994, lk 219.

¹³⁴ Vt BGB § 543.

on keelatud.¹³⁵ Samas tuleb arvestada eluruumi üürilepingu puhul VÕS §-ga 275, mille kohaselt eluruumi üürilepingus lepingupoolte õiguste ja kohustuste ning vastutuse osas seadusega sätestatud üürniku kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe on tühine. Üürnik ja üürileandja võiksid tähtajalise lepingu puhul kokku leppida, et kumbki pool võib lepingu mõjuva põhjusega üles öelda, kui teatab sellest teisele poolele mingi aja ette. Kuna võiks eeldada, et üürnik on huvitatud võimalikult pikaajalisest üürilepingust, siis sellise kokkuleppe puhul võib eluruumi üürilepingu korral tegemist olla pigem tühise sättega (VÕS § 275).¹³⁶ Kui lepingus on kokku lepitud mõni täiendav mõjuv põhjus, siis taolise kokkuleppe alusel üürilepingu ülesütlemiseks peab poolte vahel kokkulepitud täiendav mõjuv põhjus olema ka objektiivselt mõjuv VÕS § 313 lg 1 kohaselt ja see põhjus ei tohi olla VÕS § 314-317 juhtumite regulatsioonist põhimõtteliselt kõrvalekalduv.¹³⁷ Tähtajatu üürilepingu kokkulepete osas seab piirangud ka VÕS § 309 lg 3, mille kohaselt on tühine kokkulepe, mille alusel eluruumi üürileandjal on õigus tähtajatu üürileping üles öelda muul kui võlaõigusseaduses nimetatud alusel. Eluruumi üürilepingus ei ole keelatud üürniku ja üürileandja vahelised kokkulepped, millega üürniku õigusi seaduses sätestatuga võrreldes laiendatakse.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et uuel üürileandjal on VÕS-i järgi mitmeid aluseid üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks, kuid nende olukordade esile toomine ja tõendamine on küllaltki keeruline. Kuigi on lubatud täiendavate mõjuvate põhjuste lisamine üürilepingusse, siis eluruumi üürilepingu puhul peab see uus tingimus läbima väga „tiheda sõela“ ning kuna see kokkulepe ei tohi olla seadusest üürniku kahjuks kõrvalekalduv, ei ole üürileandja poolt otstarbekas täiendavate ülesütlemistingimuste lisamine. Teatud mõjuva põhjuse väljatoomine üürilepingus on justkui seaduse üldsõnalisust täpsustav säte, kuid hilisema vaidluse korral analüüsivad konkreetset põhjust kohtud ning teevad diskretsiooniotsuse, kas tegemist on ikkagi seadusega kooskõlas oleva mõjuva põhjusega või mitte.

¹³⁵ RKTko 3-2-1-2-06, p 15.

¹³⁶ M. Sergejev. Muu kui eluruumide üürilepingute puhul (nt äriruumide üürimise korral) võiks taoline kokkulepe olla aga lubatav.

¹³⁷ I. Ikla.

3.3. Üürniku kahju hüvitamise nõue

Juhul, kui uus üürileandja ütleb tähtajatu üürilepingu korraliselt ja seaduspäraselt üles, tuginedes VÕS §-dele 311 ja 312, siis üürnikul ei ole kahju hüvitamise nõuet ei uue ega ka eelmise üürileandja vastu. Kui uuel üürileandjal pärast kinnistu ostmist tekib erakorraline ülesütlemise alus (VÕS § 313, §-id 314-319), on võimalik üürileping erakorraliselt üles öelda. Üldjuhul uus üürileandja ei vastuta üürilepingu seaduspärase erakorralise ülesütlemise eest. Kui uus üürileandja ütleb üürilepingu seaduspäraselt erakorraliselt üles, mitte tuginedes VÕS §-le 323, siis ka eelmine üürileandja üürniku ees ei vastuta. Kui aga uus üürileandja rikub üürilepingust tulenevat kohustust, vastutab selle rikkumise eest uus üürileandja ning kõne alla saab tulla ka eelmise üürileandja vastutus (VÕS § 291 lg 4).

Riigikohus on leidnud, et iseenesest ei ole üürilepingu ennetähtaegne ülesütlemine lepingurikkumine, kuid kui üürilepingu ülesütlemise vajadus on tingitud ülesütlemist taotlevast lepingupoolest tulenevatest asjaoludest, toob VÕS § 313 lg 1 rakendamine endaga kaasa üürilepingu rikkumise ning sellest tulenevalt võib ülesöelnud poolel tekkida kahju hüvitamise kohustus.¹³⁸ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi märkis otsuses tsiviilasjas nr 3-2-1-62-04, et juhul, kui üürilepingu lõppemisel erakorralise ülesütlemise tõttu ilmneb, et asja väärtus on üürileandja nõusolekul tehtud parenduste või muudatuste tõttu oluliselt suurenenud, võib üürnik VÕS § 286 lg 1 alusel nõuda üürileandjalt selle eest mõistlikku hüvitist.¹³⁹ Seega on Riigikohus andnud mõista, et üürnik saab nõuda kahju hüvitamist üürileandjalt nii üldsätte (VÕS § 127) kui ka kulutuste hüvitamise erisätte alusel (VÕS § 286). Riigikohtu tsiviilkolleegium on otsuses tsiviilasjas nr 3-2-1-37-09 selgitanud, et ainuüksi lepingu ülesütlemine VÕS § 313 lg 1 alusel ei saa kaasa tuua lepingut ülesütleva poole kohustust kahju hüvitada. Kahju hüvitamise kohustus järgneb ülesütlemisele siis, kui lepingu ülesütlemist põhjustav asjaolu ise on käsitletav lepingurikkumisena.¹⁴⁰

Üürnikule võib tekkida kahju ka olukorras, kus üürileandja ütleb üürilepingu teatud põhjusel üles, kuid tegelikult ei olnud tal selleks õigust. Näiteks Riigikohus on leidnud, et kui uus üürileandja on üürilepingu VÕS § 323 lg 1 alusel üles öelnud, omamata seejuures tungivat omavajadust üürilepinguga koormatud ruumi suhtes, võib ruumi üürnikul olla VÕS § 291 lg-

¹³⁸ RKTko 3-2-1-20-08, p 15. Sama seisukohta väljendanud otsuses RKTko 3-2-1-143-07 p 22, RKTko 3-2-1-62-04 p 18 ja RKTko 3-2-1-2-06 p 18.

¹³⁹ RKTko 3-2-1-62-04, p 18.

¹⁴⁰ RKTko 3-2-1-37-09. Vt ka RKTko 3-2-1-47-04, p 16.

le 4 tuginev kahju hüvitamise nõue ruumi eelmise omaniku ja üürileandja vastu.¹⁴¹ Seega saab erinevaid uue üürileandja käitumisviise käsitleda kui lepingu rikkumisi – lisaks nn tavapärasele rikkumistele on lepingu rikkumisena käsitletav üürilepingu erakorraline ülesütlemine üürileandjast tulenevatest asjaoludest ning üürileandjapoolne üürilepingu ülesütlemine, ilma et tal oleks selleks alust olnud. On arutluse küsimus, kas lepingu ebaõiget ülesütlemist saab päris otse rikkumiseks kvalifitseerida, kuid rikkumine on see kindlasti selles mõttes, et takistatakse üüripinna edasist kasutamist.

VÕS § 291 lg 4 sätestab, et 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. VÕS § 291 lg 4 eesmärgiks on kaitsta üürnikku kogu üürilepingu kehtivusaja jooksul ka juhul, kui kinnisasja omanik on vahetunud. Kui uus üürileandja on üürilepingust tulenevat kohustust rikkunud, siis vastutab VÕS § 291 lg 4 alusel eelmine üürileandja kohustuse rikkumisega üürnikule tekitatud kahju eest nagu käendaja. Riigikohus on leidnud, et VÕS § 291 lg 4 alusel üürniku nõude tekkimiseks eelmise üürileandja vastu peab uus üürileandja olema üles öeldes rikkunud üürilepingust tulenevat kohustust ja põhjastanud sellega hagejale kahju.¹⁴²

VÕS § 291 lg-ga 4 on pandud eelmisele üürileandjale potentsiaalselt väga koormav vastutus ning kolm aastat selleks on pikk aeg. Sisuliselt tähendab see seda, et kui kolme aasta jooksul, alates kinnistu omandi ja eluruumi üürilepingu üleminekust, uus üürileandja rikub üürilepingust tulenevat kohustust, on üürnikul võimalik nõuda rikkumisega tekitatud kahju hüvitamist täies ulatuses ka eelmiselt üürileandjalt. Selline vastutuse panek eelmisele üürileandjale tundub olevat liialt koormav. Eelmise üürileandja jaoks on keeruline see, et ta vastutab uue üürileandja toime pandud üürilepingu rikkumiste eest, omamata aga uue üürileandja tegevuse kontrollimise, suunamise või mõjutamise võimalust. Saksa BGB § 566 lg 2 lauses 1 on sätestatud VÕS § 291 lg-le 4 sarnane vastutus, et kui uus omanik ei täida oma üürilepingust tulenevaid kohustusi, siis eelmine üürileandja vastutab nagu käendaja. BGB kommentaarides on leitud, et BGB § 566 lg 1 mõttega on kooskõlas, et endine üürileandja vastutab kõikide rahaliste kohustuste eest, mis tekivad uuel omanikul seoses üürilepinguga. Vastutus on piiratud üürileandja lepinguliste kohustustega ja ei hõlma lepinguvälise kahju nõudeid. Müüja vastutab selle eest rahalise hüvitamiskohustusega, mitte füüsilise täitmise

¹⁴¹ RKTko 3-2-1-20-08, p 15.

¹⁴² RKTko 3-2-1-20-08, p 15.

(ehk mitterahalised kohustused) kohustusega.¹⁴³ VÕS § 291 lg 4 kohaselt vastutab eelmine üürileandja kohustuse rikkumisega üürnikule tekitatud kahjust eest, seega vastutab eelmine üürileandja rahalise hüvitamiskohustusega, mitte füüsilise täitmise kohustusega.

Esmapilgul tundub olevat Eesti ja Saksa õiguses eelmisel üürileandjal samasugune vastutus, kuid sisuliselt see nii ei ole. Eesti ja Saksa õiguses on käenduse puhul üks põhimõtteline erinevus. VÕS § 145 lg 1 alusel vastutavad kohustuse rikkumise korral põhivõlgnik ja käendaja võlausaldaja ees solidaarselt, kui käenduslepinguga ei ole ette nähtud, et käendaja vastutab üksnes juhul, kui võlausaldaja ei saa nõuet põhivõlgniku vastu rahuldada.¹⁴⁴ BGB § 566 lg-s 2 nimetatud käendus on täpsemalt sätestatud BGB §-s 771, mille esimene lause ütleb, et käendaja võib keelduda võlausaldaja nõude rahuldamisest nii kaua kuni võlausaldaja ei ole proovinud ilma eduta saada täitmist põhivõlgnikult. Seega kui Saksa õiguse järgi peab võlausaldaja, ehk antud olukorras üürnik, nõudma esmalt uuel üürileandjalt kahju hüvitamist ning selle edutuse korral saab esitada nõude eelmise üürileandja vastu, siis Eesti õiguse kohaselt saab üürnik pöörduda kohe eelmise üürileandja poole. Järelikult on VÕS-i järgi eelmine üürileandja märksa kehvemas olukorras kui BGB järgi, sest üürnik saab ise valida, kellelt ta kahju hüvitamist mis osas nõuab.¹⁴⁵ Üürnik võib nõuda kahju hüvitamist kogu ulatuses eelmiselt üürileandjalt, ilma et oleks seda eelnevalt nõudnud uuel üürileandjalt.

Kuigi VÕS § 145 lg 1 annab pooltele õiguse kokku leppida teistmoodi (käendaja vastutab üksnes juhul, kui võlausaldaja ei saa nõuet põhivõlgniku vastu rahuldada), siis VÕS § 291 lg 4 puhul ei ole võimalik seda rakendada. Arutleda võib teemal, kas lepingupooltel ei võiks olla õigus üürilepingu üleminekul kokku leppida, et eelmine üürileandja vastutab üksnes juhul, kui üürnik ei saa nõuet uue üürileandja vastu rahuldatud. Eluruumi üürilepingu puhul välistab sellise kokkuleppe kehtivuse VÕS § 275, mis ei luba eluruumi üürilepingus lepingupoolte õiguste ja kohustuste ning vastutuse osas seadusega sätestatud üürniku kahjuks kõrvalekalduvat kokkulepet. Kuigi eelmine üürileandja ei ole enam lepingupooleks, siis selline kokkulepe kahjustaks üürniku õigusi nõuda kahju hüvitamist ka eelmiselt üürileandjalt.

¹⁴³ Vt Münchener Kommentar, § 566; vt ka D. Medicus, lk 90; Vt ka H. Brox. Besonderes Schuldrecht. Berlin, Beck, 1999, lk 116.

¹⁴⁴ Sama paragrahvi lõike kaks esimese lause kohaselt vastutab käendaja käendatava kohustuse eest täies ulatuses.

¹⁴⁵ Eesti käendaja vastutuse regulatsiooni (solidaarvastutus) aluseks on olnud Hollandi Tsiviilseadustik, artiklid 7:855(1) ja 7:850(3). Vt ka P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus I. Üldosa (§§ 1-207). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura, 2006, lk 503 jj.

Seega on VÕS-i järgi eelmine üürileandja uue üürileandja rikkumise korral halvas olukorras – ta vastutab solidaarvõlgnikuna kolme aasta jooksul. Kuna lepingus ei ole võimalik pooltel teistmoodi kokku leppida, siis võiks kehtivat VÕS § 291 lg-t 4 muuta ning lisada sinna juurde tingimus, et eelmine üürileandja vastutab üksnes juhul, kui üürnik ei saa nõuet uue üürileandja vastu rahuldada. Selline sätte muutus teeks eelmise üürileandja olukorra õiglasemaks, sest uue üürileandja lepingu rikkumise korral peab üürnik esmalt nõudma kahju hüvitamist uelt üürileandjalt. Samas ei muutu eelmise üürileandja positsioon liiga kindlaks, sest kui üürnik ei saa uue üürileandja vastu nõuet rahuldada, saab üürnik ikkagi pöörduda eelmise üürileandja poole. Sellisel juhul tagab VÕS § 291 lg 4 oma eesmärgi ka skeemi osas, kus üürileandja soovib üürnikust vabaneda ning võõrandab talle kuuluva kinnisasja näiliku tehinguga varatule isikule, kelle omanikuks oleku ajal pannakse toime olulisi lepingurikkumisi.¹⁴⁶ Üürniku õigused on piisavalt kaitstud, sest kokkuvõttes on tal ikkagi kahju hüvitamise nõue nii uue kui ka eelmise üürileandja vastu. Esialgu saab ta nõuda kahju hüvitamist uelt üürileandjalt, kui uue üürileandja vastu ei saa nõuet rahuldada, on üürnikul õigus nõuda kahju hüvitamist eelmiselt üürileandjalt.

BGB § 566 lg 2 lause 2 sätestab, et kui eelmine üürileandja üürnikku omaniku vahetusest teatab ja üürnik üürilepingut esimeseks võimalikuks tähtjaks üles ei ütle, siis eelmine üürileandja on vastutusest vabastatud.¹⁴⁷ Seega BGB annab eelmisele üürileandjale võimaluse vabaneda tulevikus tekkiva vastutuse eest uue üürileandja üürilepingu rikkumiste korral. Eesti võlaõigusseadus sellist võimalust eelmisele üürileandjale ei anna ning üürileandja vastu saab esitada nõudeid kolme aasta jooksul. Kuigi BGB § 566 lg 2 lauses 2 sätestatud eelmise üürileandja võimalus vastutusest vabaneda tundub üürileandja seisukohast igati hea ning võiks mõelda ka vastava sätte lisamisele Eesti VÕS-i, siis võivad selle sätte ülevõtmisel tekkida järgmised probleemid. Esiteks, kui üürnik esimesel võimalikul üürilepingu ülesütlemishetkel üürilepingut ei lõpeta, jääb üürileandja vastutama kuni selle esimese võimaliku üürilepingu ülesütlemiskuupäevani. Järelikult ei vabane eelmine üürileandja vastutusest kohe ja täielikult, vaid ta jääb vastutama kuni esimese võimaliku ülesütlemistähtaaja saabumiseni.¹⁴⁸ Teiseks, BGB § 566 lg 2 lause 2 ei anna ülesütlemisõigust, kuid viitab olemasolevale (korrapärasele) lõpetamise õigusele. Kui üürnik saab üürilepingu lõpetada alles aastate pärast (näiteks kuna tema lõpetamise õigus on välistatud), siis nii kaua

¹⁴⁶ Nimetatud skeemi kasutamise vältimiseks on seadusandja kehtestanud VÕS § 291 lg 4.

¹⁴⁷ BGB § 266 lg 2 lause 2; Vt ka D. Medicus, lk 90.

¹⁴⁸ Autori seisukohta on kinnitatud ka Saksa õigusosalases kirjanduses. Vt Münchener Kommentar, § 566; U. Leo. Die bürgengleiche Schadenshaftung des Vermieters im Veräußerungsfalle - Eine vergessene Haftungsfälle im Gewerberaummietrecht NZM, 2006.

eelmine üürileandja vastutab. Selline olukord on pikaajaliste tähtjaliste üürilepingute puhul eelmisele üürileandjale väga koormav. Näiteks võib üürileandja vastutus kesta teatud juhtudel kuni 30 aastat (kui BGB § 544 järgi sõlmitud üürileping rohkem kui 30-ks aastaks).¹⁴⁹ Vastavat sätet saab põhjendada sellega, et see oli müüja, kes vastava lepingu üürnikuga sõlmis.¹⁵⁰

Kehtivas regulatsioonis eelmine üürileandja vastutuse piiramise lahenduseks ei ole BGB §-ga 566 lg 2 lausele 2 analoogse normi sätestamine, mis võimaldaks eelmisel üürileandjal uue üürileandja käitumise tõttu tulevikus tekkivast vastutusest vabaneda alates esimesest võimalikust üürilepingu ülesütlemise hetkest. Sageli võib see eelmist üürileandjat koormata hoopis pikema vastutusega, kui seda on Eesti kehtivas VÕS-is sätestatud kolm aastat (VÕS § 291 lg 4). Samas 3-aastane eelmine üürileandja vastutus on liiga pikk. Aluseks ei saa võtta üldist aegumise 3-aastast tähtaega (TsÜS § 146 lg 1), sest eelmine üürileandja ei saa lepingu sõlmimisel 100% garanteerida, et uus omanik kolme aasta jooksul üürilepingut ei riku. Pärast omandi üleminekut ei saa eelmine üürileandja enam uue üürileandja käitumist mõjutada ning on ebaõiglane panna teda solidaarselt vastutama uue üürileandjaga kolmeks aastaks. Võiks arutleda, kas selline eelmine üürileandja vastutus uue üürileandja igasuguse rikkumise korral peaks üldse seaduses sätestatud olema. Näiteks Austria ja Šveitsi õiguses niisugusel kujul eelmine üürileandja vastutuse regulatsiooni ei ole. Kui siiski jaatada eelmine üürileandja sellise vastutuse vajalikkust, siis vastutuse aeg võiks olla lühem - näiteks üks aasta. Üheltpoolt on see üürileandja jaoks piisavalt pikk aeg, et ta ikkagi tunneks huvi selle üle, kellele ta kinnistu võõrandab. Samas ei ole see liialt pikk aeg ning see välistaks olukordi, kus pärast kahe ja poole aasta möödumist kinnistu võõrandamisest saaks üürnik jätkuvalt nõuda kahju hüvitamist ka eelmiselt üürileandjalt.

Üürnik saab eelmine üürileandja suhtes õiguskaitsevahendina nõuda üksnes kahju hüvitamist, tulenevalt VÕS § 291 lg 4 ja VÕS § 101 lg 1 p 3. Antud töös ei käsitleta uue üürileandja kui võlgniku rikkumise vabandatavuse ja süü problemaatikat. Käesolevas töös eeldatakse, et uus üürileandja vastutab rikkumise eest ning VÕS § 291 lg 4 alusel vastutab eelmine üürileandja tekitatud kahju eest nagu käendaja. VÕS § 127 lg 1 kohaselt on kahju hüvitamise eesmärk võlgniku (üürniku) asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta

¹⁴⁹ Vt ka U. Leo, Rn 244; Schmidt-Futterer, Mietrecht. 10. Auflage, München, 2011, Rn 144.

¹⁵⁰ Sellisele järeldusele jõutud ka Münchener Kommentar § 566 kommentaarides, vt Schmidt-Futterer, Mietrecht. 10. Auflage, München, 2011, Rn 144.

oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei ole esinenud.¹⁵¹ Tulenevalt VÕS §-st 128 saab üürnik nõuda eelmiselt üürileandjalt otsest varalist kahju. Kuna uue üürileandja rikkumised võivad olla erinevat laadi (lepingu seadusevastane ülesütlemine, parenduste mittehüvitamine jms), siis võib see otsene varaline kahju olla küllaltki erinev. Näiteks võib tegemist olla parenduste hüvitamise nõudega, kolimiskulude hüvitamine, üürivahe jms. Kui uue üürileandja rikkumine seisnes lepingu ülesütlemises, ilma et tal oleks olnud selleks õiguslikku alust, siis võiks kõne alla tulla ka sellise kahju hüvitamine, mis ei võimaldanud üürnikul üüripinda edasi kasutada ning sellest tulenevalt pidi elama teisel pinnal. Selliste kulude hüvitamisel tuleks arvestada eelkõige mõistlike kuludega.¹⁵²

BGB § 566 on dispositiivne. Võõrandaja ja omandaja võivad kokku leppida seadusest erinevalt üürniku kasuks ja üürniku kahjuks, kelle nõusolek selleks on nõutav. Ilma üürniku nõusolekuta on see ebaseaduslik leping kolmanda isiku kahjuks.¹⁵³ Tulenevalt VÕS §-i 275 eesmärgist ei saa Eesti õiguse kohaselt pooled eluruumi üürilepingus üürniku kahjuks kõrvale kalduda, isegi kui üürnik oleks sellega nõus. VÕS § 291 lg 4 selline tõlgendamine on õiglane, kuna vastasel juhul hakkaks toimuma üürniku mõjutamine üürileandja poolt üürniku nõusoleku andmiseks selleks, et välistada või lühendada eelmise üürileandja vastutust. Isegi kui võõrandaja ja omandaja on selles kokku leppinud ja üürnik on andnud oma nõusoleku, on selline kokkulepe VÕS § 291 lg 4 ja § 275 koostõlgendamisel tühine. Kokkulepe üürniku kasuks on VÕS-i järgi lubatud, kuid eelmise üürileandja vastutuse veel pikema kestvuse kokkuleppimine tundub ebatõenäoline.

Lisaks korralisele ja erakorralisele ülesütlemisele on üürileping võimalik lõpetada ka poolte kokkuleppel. Selleks tuleb hinnata poolte tahteavaldusi, mis eelnesid lõpetamisele ja ruumide vabastamisele. Kokkuleppelise lõpetamise eristamine lepingu ühepoolsest ülesütlemisest on tähtis olukorras, kus on selge, et üürisuhe jätkuda ei saa ja üürnik tuleb sisuliselt üürileandjale vastu. See tähendab üürniku jaoks aga automaatselt nõustumist üürilepingu lõppemisega ning kahju hüvitamise nõuet üürnikul ei teki.¹⁵⁴

¹⁵¹ Kahju hüvitamise kohta vt ka peatükk 2.3.

¹⁵² Näiteks mõistlik kulutus ei saa olla see, kui üürnik elas sellel ajal viietärni hotellis ning nüüd nõuab nende kulude hüvitamist.

¹⁵³ Münchener Kommentar, § 566, Rn 47.

¹⁵⁴ Kui pooled lõpetavad üürilepingu kokkuleppega, siis eelmine üürileandja ei vastuta. Vt ka RKTko 3-2-1-20-08, p-d 14 ja 15.

Kokkuvõtvalt saab öelda, et VÕS § 291 lg 4 on eelmise üürileandja jaoks liialt koormav. Kehtivat VÕS § 291 lg-t 4 võiks muuta ning lisada sinna juurde tingimus, et eelmine üürileandja vastutab üksnes juhul, kui üürnik ei saa nõuet uue üürileandja vastu rahuldada. Selline sätte muutus teeks eelmise üürileandja olukorra paremaks (õiglasemaks), sest uue üürileandja lepingu rikkumise korral peab üürnik esmalt nõudma kahju hüvitamist ikkagi uuel üürileandjalt. Samas on piisavalt kaitstud ka üürniku huvid, sest kui ta ei saa uue üürileandja vastu oma nõuet rahuldada, on tal võimalik oma nõudega pöörduda eelmise üürileandja vastu. Lisaks võiks lühendada eelmise üürileandja 3-aastast vastutuse kestvusaega uue üürileandja kohustuste rikkumise korral, sest eelmine üürileandja ei saa lepingu sõlmimisel 100% garanteerida, et uus omanik kolme aasta jooksul üürilepingut ei riku. Pärast omandi üleminekut ei saa eelmine üürileandja enam uue üürileandja käitumist mõjutada ning on ebaõiglane panna teda solidaarselt vastutama uue üürileandjaga kolmeks aastaks.

4. Ülesütleamise vaidlustamine ja üürilepingu pikendamise nõue

4.1. Üürilepingu ülesütleamise vaidlustamine

4.1.1. Ülesütleamise vastuolo hea usu põhimõttega

Nagu eelnevates peatükkides analüüsitud, on uuel üürileandjal erinevaid võimalusi üürilepingu ülesütleamiseks. Kuigi üürileandja võib olla seaduspäraselt üürilepingu üles öelnud, peab ta ikkagi arvestama võimalusega, et üürilepingu ülesütlemine vaidlustatakse üürniku poolt. Nimelt sätestab VÕS § 326 lg 1, et eluruumi üürnik võib üürileandjapoolse üürilepingu ülesütleamise vaidlustada üürikomisjonis¹⁵⁵ või kohtus, kui ülesütlemine on vastuolus hea usu põhimõttega. Vaidlustamine tuleb kõne alla siis, kui leping on kehtivalt üles öeldud. Riigikohus on öelnud, et ülesütleamise hea usu põhimõttega vastuolus olemise kontrollimine eeldab nii formaalselt kui materiaalselt kehtiva ülesütleamise olemasolu. Alles seejärel, kui on kindlaks tehtud, et ülesütlemine on kehtiv, saab kontrollida täiendavalt, kas ülesütlemine ei ole vastuolus hea usu põhimõttega ja seega keelatud.¹⁵⁶

Tähelepanu tuleb juhtida sellele, et tegemist võib olla nii korralise kui ka erakorralise kehtiva ülesütleamisega, mille puhul saab üürnik tugineda VÕS § 326 lg-le 1. Kuna VÕS § 323 on erakorralise ülesütleamise üks erijuhte, siis on ka VÕS § 323 lg 1 alusel üürileandja poolt kehtiva ülesütleamise puhul üürnikul õigus ülesütlemine vaidlustada VÕS § 326 lg 1 alusel. Vastasel juhul oleks VÕS § 323 lg 1 üürileandja jaoks justkui „päästerõngas“, mis lubab üürilepingu üles öelda kehtivalt ka pahauskuse korral. Seega kui uus üürileandja on üürilepingu VÕS § 323 lg 1 alusel üles öelnud, tuginedes tungivale omavajadusele, peab ta ikkagi arvestama võimalusega, et üürilepingu ülesütlemine vaidlustatakse, kuigi ülesütlemine on nii formaalselt kui ka materiaalselt kehtiv.

Üürnik peaks kasutama VÕS § 326 lg-st 1 tulenevat vaidlustamise õigust siis, kui üürileandjapoolne eluruumi üürilepingu ülesütlemine oleks muude tingimuste tõttu kehtiv, st kui üürileandjal oli üürilepingu ülesütleamiseks õiguslik alus ning kui ülesütlemine toimus seaduses sätestatud tingimustele vastavalt.¹⁵⁷ Vaidlustada saab eluruumi üürilepingu ülesütlemist VÕS § 326 lg 1 alusel siis, kui üürileandjapoolne lepingu ülesütlemine oli

¹⁵⁵ Üürivaidluste lahendamise seadus (RT I 2003, 15, 86. RT I 2010, 22, 108) § 2 lg 1 sätestab, et kohaliku omavalitsuse üksus võib käesoleva seaduse alusel asutada üürikomisjoni. Üürikomisjon on kohaliku omavalitsuse üksuse juures asuv üürivaidluste lahendav sõltumatu organ. Autorile teadaolevalt on üürikomisjon moodustatud ainult Tallinnas (2003. aastal).

¹⁵⁶ RKTko 3-2-1-81-08, p 10. Vt ka RKTko 3-2-1-100-04, p 17.

¹⁵⁷ P. Varul, VÕS kommentaarid, lk 265.

üürniku arvates vastuolus hea usu põhimõttega. TsÜS § 138 lg 1 kohaselt tuleb õiguste teostamisel ja kohustuste täitmisel toimida heas usus. Sama paragrahvi teise lõike kohaselt ei ole lubatud õiguse teostamine seadusvastasel viisil, samuti selliselt, et õiguse teostamise eesmärgiks on kahju tekitamine teisele isikule. VÕS § 6 lg-st 1 tulenevalt peavad võlausaldaja ja võlgnik teineteise suhtes käituma hea usu põhimõttest lähtuvalt. Seega peab ka üürileandja toimima üürnikule üürilepingut üles öeldes heas usus.

VÕS § 327 lg-d 1 ja 2 annavad näitliku loetelu alustest, millal loetakse üürilepingu ülesütlemine hea usu põhimõttega vastuolus olevaks. Ka muul põhjusel üürilepingu ülesütlemine võib 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, tulenevalt VÕS § 6.¹⁵⁸ VÕS § 326 lg 1 ja § 327 eeskujuks on olnud OR-i vastavad sätted. BGB-s ei ole üürilepingu sätete juures toodud eraldi välja õigust vaidlustada üürilepingu ülesütlemine, kui see on vastuolus hea usu põhimõttega.¹⁵⁹ Tulenevalt OR art-st 271 lg 1 on elu- ja äriruumide üürilepingu lõpetamine vaidlustatav, kui see lõpetamine rikub hea usu põhimõtet. P. Zihlmann on leidnud, et see artikkel kehtib nii üürileandjapoolse kui ka üürnikupoolse lepingu lõpetamise korral.¹⁶⁰ OR art-s 271a on esitatud näitlik loetelu juhtudest, millal on üürileandjapoolne elu- või äriruumi üürilepingu lõpetamine vaidlustatav. OR art-s 271a toodud loetelu on praktiliselt sama VÕS § 327 lg-dega 1 ja 2.

Hea usu põhimõttega vastuolu määratlemisel tuleb lähtuda VÕS §-s 327 sätestatust. Eluruumi üürilepingu ülesütlemine on hea usu põhimõttega vastuolus siis, kui eluruumi üürileandja tegelikuks ülesütlemise motiiviks oli mõni VÕS § 327 lg-s 1 toodud alustest. Riigikohus on toonitanud, et VÕS §-s 327 nimetatud loetelu asjaoludest, mille tõttu on üürileandjapoolne eluruumi üürilepingu ülesütlemine vastuolus hea usu põhimõttega, ei ole ammendav.¹⁶¹ VÕS-i kommentaarides on öeldud, et VÕS § 327 kaitseb eluruumi üürnikku 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. VÕS § 327 lg-s 1 toodud loetelu sisaldab mitmeid riske

¹⁵⁸ P. Varul, VÕS kommentaarid, lk 267.

¹⁵⁹ Üürnik saab siiski tugineda ülesütlemise vastuolule hea usu põhimõttega üldsätte BGB § 242 alusel, nagu on hea usu põhimõtte üldsäte VÕS-is §-s 6.

¹⁶⁰ P. Zihlmann. Das Mietrecht: Leitfaden des schweizerischen Mietrechts für den Praktiker. Zürich, 1995, lk 206.

¹⁶¹ RKTko 3-2-1-100-04, p 17; vt. ka RKTko 3-2-1-99-07 p 13.

just üürniku jaoks. Sisuliselt peaks eluruumi üürnik vaidlustamisõigust kasutades suutma ära tõendada, et tegelikuks põhjuseks, miks üürileandja eluruumi üürilepingu üles ütles, oli mõni VÕS § 327 lg-s 1 sätestatud alustest.¹⁶²

VÕS § 327 lg 1 p 1 järgi on üürileandjapoolne eluruumi üürilepingu ülesütlemine vastuolus hea usu põhimõttega eelkõige juhul, kui üürileandja ütles lepingu üles seetõttu, et üürnik esitas heauskselt üürilepingust tuleneva nõude. Nimetatud sätte kohta on Riigikohtu tsiviilkolleegium otsuses tsiviilasjas nr 3-2-1-81-08 märkinud, et üürilepingu ülesütlemine ei ole hea usu põhimõtte vastane ainuüksi seetõttu, et üürnik esitab üürilepingust tuleneva nõude. Selle nõude peab üürnik olema esitanud heauskselt. Üürniku poolt lepingust tuleneva nõude esitamist ei saa pidada heauskseks näiteks siis, kui ta esitab nõude selleks, et saavutada ülesütlemise tunnistamine hea usu põhimõtte vastaseks. Üürilepingu ülesütlemise vastavuse hindamisel hea usu põhimõttele saab muu hulgas arvestada ka üürilepingu rikkumise, ülesütlemise ja üürilepingust tuleneva nõude esitamise ajalist suhet. Kui ülesütlemine eelneb üürilepingust tuleneva nõude esitamisele, tuleks kolleegiumi arvates üldjuhul eeldada ülesütlemise vastavust hea usu põhimõttele ja üürnik peaks tõendama asjaolusid, mis kinnitavad vastupidist. Nimetatud põhimõtte kehtib ka siis, kui üürilepingu ülesütlemine küll järgneb üürniku poolt nõude esitamisele, kuid üürnik ise on rikkunud enne üürilepingust tuleneva nõude esitamist üürilepingut.¹⁶³ Riigikohtu seisukohast tuleb selgelt, et kuigi VÕS § 327 on mõeldud üürniku kaitseks, siis igal konkreetsel juhul tuleb kohtu poolt analüüsida, ega üürnik ei ürita nimetatud paragrahvi enda kasuks seadusevastaselt ära kasutada. Seega tuleb igal konkreetsel juhul kohtul kaaluda, kes üritab keda üle kavaldada – ei saa välistada, et üürnik tahab toetuda üürileandja pahauskusele, tegutsedes tegelikult ise vastuolus hea usu põhimõttega.

VÕS § 327 lg 1 p-d 2 ja 3 nõuavad aktiivset käitumist üürileandja poolt ning selliste olukordade kunstlik tekitamine üürniku poolt on keeruline, seetõttu ei peatuta käesolevas töös nende aluste analüüsimisel. VÕS § 327 lg 1 p 4 järgi on üürileandjapoolne eluruumi üürilepingu ülesütlemine vastuolus hea usu põhimõttega juhul, kui üürileandja ütles lepingu üles seetõttu, et üürniku perekonnaseis on muutunud, kuigi sellest ei tulene üürileandjale oluliselt kahjulikke tagajärgi.¹⁶⁴ T. Guhl on öelnud, et perekonnaseisu muutuse all peetakse

¹⁶² P. Varul, VÕS kommentaarid, lk 267.

¹⁶³ RKTko 3-2-1-81-08, p 12.

¹⁶⁴ OR-s vastav sätte art 271a lg 1 punkt f.

silmas abiellumist, laste juurdekasvu, eakate sugulaste enda juurde elama võtmist jms.¹⁶⁵ Seega kui üürniku perekonnaseis on üürilepingu ajal muutunud ning üürileandja ütleb üürilepingu üles, on üürnikul võimalik selle sätte alusel väita, et üürilepingu ülesütlemine üürileandja poolt on olnud vastuolus hea usu põhimõttega. Raske on öelda, kuidas sellises olukorras peaks toimuma tõe välja selgitamine, kas see oli üürileandja tegelik üürilepingu ülesütlemise põhjus või mitte. Üürileandja saab vastuväitena öelda, et tema jaoks ei oma mingit tähendust üürniku perekonnaseisu muutus. VÕS § 327 lg 1 p 4 toob selgesõnaliselt välja, et kui perekonnaseisu muutus toob üürileandjale kaasa oluliselt kahjulikke tagajärgi, võib ta üürilepingu üles öelda ning see ei ole vastuolus hea usu põhimõttega.

Kuigi VÕS § 327 lg 1 annab üürnikule õiguse üürilepingu ülesütlemine vaidlustada, siis tegelikkuses on VÕS § 327 lg 1 alusel vastuolu tuvastamine hea usu põhimõttega küllaltki keeruline. Selle tuvastamine eeldab, et ülesütlemise tegelik põhjus oli mõni VÕS § 327 lg-s 1 sätestatud alustest, mis tähendab seda, et üürileandja poolt tuginetud põhjus peaks olema kõigutatav. Seda kõike peab suutma üürnik ise ära tõendada. Samas on üürilepingu ülesütlemise vaidlustamine üürniku poolt hea venitamistaktika ning üürnikul on võimalik aeglustada lõpptulemust ehk üüripinnalt väljakolimist.

VÕS § 327 lg 2 sätestab, et üürileandjapoolne eluruumi üürilepingu ülesütlemine on vastuolus hea usu põhimõttega, kui üürileandja ütles lepingu üles ajal, millal 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. Tähelepanu tuleb pöörata sellele, et VÕS § 327 lg-t 2 ja 3 tuleb tõlgendada koosmõjus.¹⁶⁶ VÕS § 327 lg 2 esimese osa järgi eeldatakse, et kui üürileandja ütleb üürilepingu üles ajal, millal on käimas üürikomisjoni või kohtumenetlus selle üürilepingu üle, on ülesütlemine vastuolus hea usu põhimõttega. Vastav sätte loob üürnikule võimaluse üürileandja üle kavaldada ning kaevata üürileandja kohtusse või üürikomisjoni mingi muu üürilepingu probleemi lahendamiseks selleks, et üürileandja ei saaks üürilepingut kehtivalt üles öelda.

VÕS § 327 lg 2 teise osa järgi eeldatakse üürileandja vastuolu hea usu põhimõttega ka juhul, kui üürileandja ütleb üürilepingu üles enne kolme aasta möödumist selle üürilepinguga seotud üürikomisjoni või kohtumenetluse lõppemisest. Üürileandja peab olema ettevaatlik, sest

¹⁶⁵ T. Guhl, lk 409.

¹⁶⁶ Seda analüüsitud peatükis 4.1.2.

üürniku kavaluse korral võib üürnik teatud tühise asja puhul kaevata üürileandja üürikomisjoni või kohtusse ja saada seal väikse võidu selleks, et tulevikus võtta üürileandjalt ära võimalus üürileping üles öelda. Kuna VÕS § 327 lg-s 2 on sõnastus „enne kolme aasta möödumist selle üürilepinguga seotud üürikomisjoni või kohtumenetluse lõppemisest“, siis grammatilise tõlgenduse abil tuleb jõuda seisukohale, et seadusandja on siin mõelnud konkreetse üürilepinguga, mitte konkreetse üürileandjaga seotud vaidlust. VÕS § 327 lg 2 on uuele üürileandjale ebasoodne, sest kui uuel üürileandjal tekib alus üürileping erakorraliselt üles öelda, võib ootamatult tekkida üürnikul võimalus ülesütlemine vaidlustada vastuolu tõttu hea usu põhimõttega (st eeldatakse ülesütlemise vastuolu hea usu põhimõttega), sest kolm aastat pole möödunud selle üürilepinguga seotud üürikomisjoni või kohtumenetluse lõppemisest, kus otsus tehti eelmise üürileandja kahjuks.¹⁶⁷

Hea usu põhimõttega vastuolus olev üürilepingu ülesütlemine ei ole tühine. Küll aga on Riigikohus leidnud, et hea usu põhimõtte rikkumine võib kaasa tuua üürisuhte ülesütlemisest tuleneva nõude ja sellest tulenevalt ka eluruumi tagastamise nõude rahuldamata jätmise kohtumenetluses, kui ülesütlemine on hea usu põhimõttega vastuolus.¹⁶⁸

Ülesütlemise vaidlustamise avalduse esitamisel tuleb järgida VÕS § 329 nõudeid. VÕS § 329 lg 1 sätestab, et eluruumi üürilepingu ülesütlemise vaidlustamiseks vastavalt VÕS §-le 326 peab üürnik 30 päeva jooksul ülesütlemisavalduse saamisest esitama taotluse üürikomisjonile või kohtule. Vastav tähtaeg hakkab kulgema ajast, millal ülesütlemisavaldus kui tahteavaldus on edastatud üürnikule TsÜS § 69 kohaselt. TsÜS § 69 lg 2 teise lause kohaselt loetakse eemalviibijale tehtud tahteavaldus kättesaaduks, kui see on jõudnud tahteavalduse saaja elu- või asukohta ja tal on mõistlik võimalus sellega tutvuda.¹⁶⁹ VÕS § 329 lg 1 alusel tuleb pöörduda üürilepingu ülesütlemise vaidlustamiseks kohtusse või üürikomisjoni üksnes juhul, kui üürilepingu ülesütlemise materiaalsed ja formaalsed eeldused on mõlemad täidetud, s.t seaduse kohaselt saab lepingu lõpetada. V. Kõve on leidnud, et praktikas on vahel valesti aru saadud, et kui eluruumi üürnikule öeldakse leping üles, peab üürnik VÕS §-s 329 lg-s 1 sätestatud tähtaja jooksul pöörduma ülesütlemise vaidlustamiseks igal juhul ise kohtusse või üürikomisjoni. Sellest omakorda on valesti järeldatud, et kui üürnik seda ei tee, kaotab ta igal

¹⁶⁷ Siiski sätestab VÕS § 327 lg 3 erandid, millal ei kohaldata lõiget kaks – sellest täpsemalt punktis 4.1.2.

¹⁶⁸ RKTko 3-2-1-99-07, p 15. Vt ka RKTko 3-2-1-41-04.

¹⁶⁹ RKTko 3-2-1-128-06, p 24. Vt ka 3-2-1-156-05, p 10, 3-2-1-72-05, p-d 13 ja 14, 3-2-1-24-05, p 24. See kehtib ka üürilepingu pikendamise avalduse esitamise kohta, mida on käsitletud töö punktis 4.2.

juhul eluruumi kasutamise õigusliku aluse ning teda on võimalik välja tõsta.¹⁷⁰ VÕS §-de 326 lg 1 ja 329 lg 1 alusel eluruumi üürilepingu ülesütlemise vaidlustamine on üürnikule „viimaseks õlekõrreks“, kui üürileandjapoolne ülesütlemine on nii formaalselt kui ka materiaalselt kehtiv.

4.1.2. Üürileandja õigustatud huvi kaitse

Uus üürileandja on sattunud probleemsesse olukorda juhul, kui tal on õiguslik alus olemas üürilepingu ülesütlemiseks, kuid üürnik toetub VÕS § 327 lg-le 2. VÕS § 327 lg 2 annab eluruumi üürnikule olulise õiguskindluse selleks, et eluruumi üürnik julgeks oma õigusi kohtusse või üürikomisjoni realiseerida minna.¹⁷¹ See ei tähenda aga seda, et oleks välistatud eluruumi üürileandja poolt üürilepingu ülesütlemine üürikomisjoni või kohtumenetluse ajal, või kolme aasta jooksul pärast seda. VÕS § 327 lg-s 3 on sätestatud erandid, millal ei ole üürilepingu ülesütlemine üürileandja poolt vastuolus hea usu põhimõttega, kuigi on täidetud lõikes 2 sätestatud olukord. Nimetatud loetelu ei ole ammendav, sest loetelu ees on sõnastus „eelkõige seetõttu“.

VÕS § 337 lg 3 loetelu viiest punktist neli on seotud üürniku probleemse ja mittekohase käitumisega. Võlaõigusseadus ei anna otsest vastust küsimusele, kas VÕS § 327 lg 3 alustele tuginedes saab uus üürileandja toetuda ka nn vanadele, eelmise üürileandja ajal toimunud rikkumistele. VÕS § 327 lg 3 p 1 puhul omab tähtsust käimasoleva menetluse algatamise pahauskus üürniku poolt. See on seotud konkreetse menetlusega, seega kui menetlust alustati juba enne üürilepingu ülesminekut uuele omanikule, saab uus omanik tugineda üürniku pahauskusele. VÕS § 327 lg 3 p-de 3 ja 5 tingimuste puhul omab tähtsust konkreetne asjaolu. Kui üürnikul on maksevõlgnevus üürilepingu ülesütlemise hetkel, siis ei oma tähtsust, millal tal võlg tekkis – kas see on eelmise üürileandja ajast, kas see tekkis uue üürileandja ajal või on see eelmise üürileandja ajast ning on suurenenud uue üürileandja ajal. Kui üürniku pankrot on välja kuulutatud enne üürilepingu üleminekut, siis võib sellele asjaolule üürilepingu ülesütlemisel tugineda ka uus üürileandja. Kui VÕS § 327 lg 3 p 4 kohaselt on eelmise omaniku ajal üürnik rikkunud oluliselt hoolsuse ja arvestamise kohustust, tulenevalt VÕS § 276 lg-d 2 ja 3, kuid eelmine omanik sellele ei reageerinud, siis kas uus omanik saaks

¹⁷⁰ V. Kõve. Lepingu ühepoolse lõpetamisega seotud küsimused võlaõigusseaduses. – Juridica, 2003/44, lk 225-235. Seda ka selgitatud otsuses RKTKo 3-2-1-139-12.

¹⁷¹ P. Varul, VÕS kommentaarid, lk 267.

sellele rikkumisele tugineda? Ilmselt tuleb jõuda järeldusele, et varasemale üürnikupoolsele rikkumisele võib tugineda ka uus üürileandja, kui sellest rikkumisest ei ole mõistlik aeg möödunud, sest VÕS § 291 lg 1 alusel lähevad üürilepingust tulenevad õigused ja kohustused üle asja omandajale. Seega näiteks VÕS § 327 lg 3 p 4 aluse tuvastamiseks on uuel üürileandjal võimalik veel vanu rikkumisi välja otsida, kuid üürileandja peab suutma neid konkreetseid asjaolusid tõendada. VÕS § 327 lg 3 p 4 sõnastuse kohaselt peavad esinema koos nii oluline hoolsuse kui ka arvestamise kohustuse rikkumine. Küsitav on, kas nende tingimuste koosinemine on olnud seadusandja mõte.

VÕS § 327 lg 3 p-s 1 on sätestatud üürniku pahauskne menetluse algatamine. Näiteks on see võimalik juhul, kui ülesütlemine eelneb üürilepingust tuleneva nõude esitamisele või kui üürnik ise on rikkunud üürilepingut enne üürilepingust tuleneva nõude esitamist.¹⁷² VÕS § 327 lg 3 p-s 3 on sätestatud mõjuvaks põhjuseks asjaolu, et üürnikul on maksevõlgnevus. Saksa õiguskirjanduses on leitud, et reeglina ei ole nõutav üürileandja eelnev meeldetuletus üürivõla osas. Üürnik satub viivitusse ka siis, kui üürileandja ei teavita üürnikku.¹⁷³ VÕS §-st 82 tuleneb, et rahalise kohustuse sissenõutavaks muutumiseks ei pea teatama teisele poolele maksetähtaja saabumisest. VÕS § 82¹ lg 1 p 1 sätestab, et kui vastastikuse lepingu puhul ei ole tasu maksmise tähtpäeva või tähtaega kokku lepitud, muutub tasu maksmise kohustus sissenõutavaks hiljemalt 30 päeva möödumisel arve või muu sellise makseettepaneku võlgniku kätte jõudmisest.¹⁷⁴ VÕS §-s 327 lg 3 p-s 3 ei ole määratletud, kui suur või pikaajaline peab olema üürniku võlgnevus. Kuna seadus ei ole täpsustatud võlgnevuse aega ega ulatust (erinevalt näiteks VÕS §-st 316 lg 1), siis saab öelda, et juba ühe kuu üüri või kõrvalkulude osas võlgnevuse tekkimisel on täidetud VÕS §-s 327 lg 3 p-s 3 sätestatud tingimus.

VÕS § 327 lg 3 p-s 2 on sätestatud üürileandja pahausksuse välistamine juhul, kui eluruum on üürileandjale endale tungivalt vajalik. Seega kui tõlgendada VÕS § 327 lg-t 3 p 2 koos lõikega 2, tuleb jõuda järeldusele, et kui on tuvastatud üürileandja tungiv omavajadus, ei piisa üürniku poolt üürilepingu ülesütlemise vaidlustamisest mingil muul alusel. Järelkult kui tuvastatakse üürileandja tungiv omavajadus, siis saab üürileandja üürilepingu üles öelda ka üürivaidluse ajal, ilma et see oleks vastuolus hea usu põhimõttega. Siinkohal tuleb rõhutada,

¹⁷² RKTko 3-2-1-81-08, p 12.

¹⁷³ K. Rebmann., F.J. Säcker. Münchener kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 4, Sachenrecht ([paragrafen] 854-1296), München, 1986, lk 1346.

¹⁷⁴ Üürileping käsitletav kui vastastikuste lepinguliste kohustuste täitmine – asja kasutada andmise kohustus ja üüri maksmise kohustus.

et VÕS § 327 lg-s 3 mõne punkti aluse olemasolul saab jõuda järeldusele, et üürilepingu ülesütlemine üürileandja poolt VÕS § 327 lg-s 2 sätestatud olukorras ei ole vastuolus hea usu põhimõttega, kuid siiski on vaja üürilepingu erakorralise ülesütlemise puhul üürileandjal veel eraldi ülesütlemise alust (VÕS §-d 313 jj, § 323).

Kuigi tähtajatu üürilepingu korralisel ülesütlemisel ei pea üürileandjal olema üürilepingu ülesütlemiseks mingit põhjust (tulenevalt VÕS § 311), siis VÕS § 327 lg-s 2 sätestatud olukord piirab seda õigust oluliselt. VÕS § 327 lg 3 järgi ei ole üürileandja üürilepingu ülesütlemine vastuolus hea usu põhimõttega punktides nimetatud juhtudel või muul mõjuval põhjusel. Kui VÕS § 327 lg-s 3 alusel üürileandjal mõjuvat põhjust ei ole, siis on üürileandja üürilepingu ülesütlemine vastuolus hea usu põhimõttega. Seega pärast kaotatud üürikomisjoni või kohtumenetluse vaidlust on tähtajatu üürilepingu puhul piiratud üürileandja üürilepingu ülesütlemise võimalused järgmise kolme aasta jooksul – tal peab olema selleks mõjuv põhjus. Seadusandja mõte on olnud siin kaitsta üürnikku, et ta ikka julgeks kohtusse pöörduda ning ei peaks kartma, et pärast kohtuvaidlust saab üürileandja kohe üürilepingu üles öelda. Samas on vaieldav, kas seaduses sätestatud kolm aastat pole üürileandja jaoks liialt pikk aeg.

VÕS §-s 327 lg 2 on sõnastus „kolme aasta möödumist selle üürilepinguga seotud üürikomisjoni või kohtumenetluse lõppemisest“, seega seadusandja on siin mõelnud konkreetse üürilepinguga seotud vaidlust, mitte konkreetse üürileandjaga seotud vaidlust. Uus üürileandja võib sattuda halba olukorda, kus omandi üleminekuga läheb talle üle ka tähtajatu üürileping. Üürileandjal on alust arvata, et ta saab tähtajatu üürilepingu kolmekuulise etteteatamistähtajaga üles öelda (kui ei ole sätestatud pikemat aega). Tegelikult võib reaalsus olla see, et uus üürileandja on seotud tähtajatu üürilepinguga kuni kolmeks aastaks (tulenevalt sellest, millal üürileping võõrandati pärast üürikomisjoni või kohtumenetlust) või hetkeni, millal leiab mõjuva põhjuse üürilepingu ülesütlemiseks.

4.2. Üürilepingu pikendamise nõue

4.2.1. Üürilepingu pikendamise nõude rahuldamise eeldused

Eelmises peatükis sai välja toodud, et kuigi üürileandja võib olla seaduspäraselt üürilepingu üles öelnud, peab ta ikkagi arvestama võimalusega, et üürilepingu ülesütlemine vaidlustatakse üürniku poolt. Selleks, et üürilepingu ülesütlemise vaidlustamine saaks rahuldatud vastuolu tõttu hea usu põhimõttega, peab olema täidetud teatud tingimus (VÕS § 327 lg-d 1 ja 2). Kui

ühtegi tingimust, mille alusel saab tuvastada ülesütlemise vastuolu hea usu põhimõttega, pole täidetud, siis üürnikupoolset ülesütlemise vaidlustamist ei rahuldata. Ometi ei pruugi ka sellisel juhul uus omanik üürilepingust lõplikult „pääseda“, sest seaduses on sätestatud veel üks võimalus, millal ei saa uus omanik üürilepingust lõplikult lahti.

VÕS § 326 lg 2 kohaselt võib eluruumi üürnik üürileandjapoolse üürilepingu ülesütlemise ja tähtajalise üürilepingu tähtaja möödumise korral nõuda üürileandjalt üürilepingu pikendamist¹⁷⁵ kuni kolmeks aastaks, kui lepingu lõppemisega kaasneksid üürniku või tema perekonna jaoks rasked tagajärjed. Kui üürileandja lepingu pikendamisega ei nõustu, võib üürnik nõuda üürilepingu pikendamist üürikomisjonis või kohtus. VÕS § 326 lg 2 aluseks on olnud Saksa BGB ja Šveitsi OR-i vastavad sätted. BGB § 574 lg 1 järgi saab üürnik üürilepingu ülesütlemise vaidlustada ja nõuda üürilepingu jätkamist, kui talle, tema perekonnale või mõnele teisele leibkonna liikmele saabuksid rasked tagajärjed. BGB kommentaarides on öeldud, et kuigi seaduses enam terminit „sotsiaalne klausel“ ei kasutata, siis BGB §-de 574 kuni 574c alla on see siiski sätestatud.¹⁷⁶ Olukordades, kus üürileandja võib lepingu lõpetada ilma õigustatud huvi olemasoluta, on BGB §-s 574 sätestatud sotsiaalklausel üürniku jaoks eriti tähtis (näiteks §-d 573a, 573b, 549).¹⁷⁷ VÕS §-i 326 lg 2 alusel saab üürnik nõuda pikendamist juhul, kui üürileandja on üürilepingu üles öelnud ja tähtajalise üürilepingu puhul tähtaja möödumise korral. BGB kommentaaride kohaselt ei ole võimalik üürilepingu perioodi lõpus sotsiaalklauslile toetuda.¹⁷⁸ Seega võrreldes BGB §-ga 574 on VÕS § 326 lg-s 2 sätestatud üürniku jaoks laiem võimalus nõuda üürilepingu pikendamist, mis on sarnane OR-i art-ga 272.

OR art-st 272 tuleneb, et elu- või äriruumi üürnik võib nõuda tähtajalise või tähtajatatu üürilepingu pikendamist juhul, kui lepingu lõpetamisega kaasneksid üürnikule või tema perekonnale rasked tagajärjed ja ei esine artiklis 272a nimetatud jätkamist välistavaid asjaolusid. H. Honsell on öelnud, et üürilepingu jätkamine omab tähtsust, kui üürileping kas lõpeb peale tähtaja möödumist või selle lõpetamine üürileandja poolt on seaduspärane.¹⁷⁹ Šveitsi OR-i kommentaarides on leitud, et tähtajaliste üürisuhete puhul on pikendamine

¹⁷⁵ VÕS-s tuleb eristada „pikendamist“ ja „pikenemist“. Pikenemise kohta eraldi paragrahv VÕS § 310 näol. VÕS § 310 lg 1 lause 1: „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 tahet.“

¹⁷⁶ Münchener Kommentar, § 574, Rn 2.

¹⁷⁷ Samas, § 574, Rn 6.

¹⁷⁸ Samas.

¹⁷⁹ H. Honsell, lk 218.

lubatud vaid erandina. Seda põhjusel, et üürnikule oli algusest peale teada lepingu lõppemise hetk ja tal oli võimalus muretseda õigeaegselt uus äri- või eluruum.¹⁸⁰ Tuleb rõhutada, et VÕS-i järgi on eluruumi üürilepingu pikendamist võimalik nõuda tähtajatu üürilepingu ülesütlemisel ja tähtajalise üürilepingu lõppemisel, tulenevalt VÕS § 326 lg-st 2 ja § 329 lg-dest 2 ja 3. Seega tähtajalise üürilepingu erakorralisel ülesütlemisel ei ole võimalik nõuda üürilepingu pikendamist. Samas võiks kaaluda VÕS § 326 lg 2 muutmist selliselt, et üürnikul oleks võimalik nõuda üürilepingu pikendamist üksnes tähtajatu üürilepingu ülesütlemise korral, mitte aga tähtajalise üürilepingu tähtaja möödumise korral, kuna üürileandjal võib olla õigustatud ootus pärast tähtaja saabumist hakata ise üüripinda kasutama või on tal sellega muud kavatsused.

VÕS § 326 lg 2 annab üürnikule veel täiendava võimaluse üürilepingut jätkata. VÕS § 326 lg 2 on üürileandja õigusi piirav, sest kui üürileandja on öelnud tähtajatu üürilepingu üles või üürilepingu tähtaeg on saabumas ja üürileandja tahab asja ise kasutada või käsutada, siis sõltumata üürileandja tahtest on VÕS § 326 lg 2 alusel üürnikul õigus nõuda üürilepingu pikendamist. Üürnik saab nõuda üürisuhte jätkamist juhul, kui lepingu kohene lõpetamine tähendaks üürnikule või tema perekonnaliikmetele raskusi, mis on kaalukamad kui üürileandja õigustatud huvide järgimine. „Kui selgub, et raskusi tekitavad asjaolud on põhjendatud, saavad eelistuse üürilepingu pikendamise nõuded. Kui ilmneb, et mõlema lepingupoole huvid on võrdväärsed, pole aga üürniku vastuväited õigustatud.“¹⁸¹

VÕS § 326 lg-s 2 sätestatud pikendamise nõude eelduseks on asjaolu, et üürilepingu lõppemisega kaasneksid üürniku või tema perekonna jaoks rasked tagajärjed. VÕS-i kommentaarides on leitud, et raskete asjaoludena võivad eelkõige kõne alla 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 sobimatu ajal – näiteks eksamid või siis soov elada kuni õppetöö lõppemiseni koolis (suve alguseni) või kolimise raskendatus perekondlikel põhjustel.¹⁸² Saksa õiguskirjanduses on leitud, et raskustega on tegemist näiteks siis, kui üürnikul ei õnnestu leida samaväärset asenduskorterit mõistlikel tingimustel. BGB §-s 574 on

¹⁸⁰ H. Honsell, N.P. Vogt, W. Wiegand (Hrsg). Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht. Obligationenrecht Band I. Zürich, 1992, lk 1434.

¹⁸¹ W. Erman. Erman Handkommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band I. Münster: Aschendorfsche Verlagsbuchhandlung, lk 1311.

¹⁸² P. Varul. VÕS kommentaarid, lk 266.

silmas peetud kolimisega seotud kulutusi, samuti raskusi sotsiaalse kohanemisega.¹⁸³ Raskused peavad ületama tavaliselt korterivahetusega seotud ebamugavusi ja vaeva.¹⁸⁴ Kes toetub sellele alusele, peab siiski tõendama, et on endale asenduseluruumi otsinud. Seega on üürnikul soovitatav teha seda õigeaegselt ning koguda otsimisprotsessi kohta tõendeid.¹⁸⁵ Lisaks on Saksa õiguskirjanduses leitud, et rasketeks tagajärgedeks võivad olla ka juhud, kui üürnik on kõrges vanuses, kui on vajadus hoolduse järele või on tegu haigusega, eriti kui need põhjused kokku langevad ning kui üüriaeg on pikk. Ka rasedus on piisav põhjus ülesütlemise vaidlustamiseks. Raskete tagajärgede põhjustajaks võib olla ka see, kui üürnikul seisab kohekohe ees õpingute lõpetamine või kui ta on õigustatult arvestanud sellega, et saab korterisse veel kauaks jääda ning on vastavalt sellele korteri ülalpidamise ja parandamise ka tugevalt investeerinud.¹⁸⁶ Samuti loetakse rasketeks tagajärgedeks juhuseid, kui üürnikul tuleb kaks korda ümber kolida (näiteks üürnik ehitab maja või saaks ta natuke hiljem teise korteri), laste teise kooli paigutamise vajadus neile ebasobival hetkel.¹⁸⁷

Termini „rasked tagajärjed“ sisustamine peaks olema eelkõige kohtupraktika sisustada. Kohtupraktika peab käima ajaga kaasas ning vastava sätte sisustamine muutub koos ühiskonna arenguga. Kooli, lasteaia vms olulise asutuse lähedalt ära kolimine ei tohiks olla käsitletav kui raske tagajärje saabumine. 2013. aastal oleme Eestis jõudnud olukorrani, kus lasteaia või kooli asumine elukoha läheduses on eelis, selle ära kaotamist ei saa käsitleda raske tagajärjena, vaid pigem eelise ära kaotamisena. Sama moodi tuleks käsitleda töökoha asumist kodule lähedal – selle hea olukorra ära kadumist ei tohiks käsitleda kui raske tagajärje saabumist. Seda väidet kinnitavad ka statistikaameti andmed, mille kohaselt 2012. aastal töötas kuni 1 km kaugusel kodust 16,1%, 1,1 kuni 2 km kaugusel 7,9%, 2,1 kuni 3 km kaugusel 6,1% töötajatest.¹⁸⁸ Töökoha kauguse suurenemisega kodust protsent ei vähene hüppeliselt. Näiteks töökoha kaugus 7,1 kuni 10 km kodust oli 2012. aastal 9,3%-l töötajatest, 2011. aastal 9,7%-l töötajatest. Nii 2011. a kui ka 2012. a statistika järgi oli suuremal hulgal inimeste kodu kaugus tööst 4,1 kuni 5 km kaugusel kui 3,1 kuni 4 km kaugusel.¹⁸⁹ Seega ei saa käsitleda raske tagajärjena olukorda, kus sunnitud kolimise tõttu ei ole töökoht enam kodu läheduses.

¹⁸³ O. Jauernig (Hrsg). Bürgerliches Gesetzbuch. München: C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, 1994, lk 575.

¹⁸⁴ W. Erman, lk 1310.

¹⁸⁵ R. Endriss, K. Malek. Recht für Mieter. Berlin, Bonn, Regensburg, Walhalla 1995, lk 135.

¹⁸⁶ Samas, lk 135, 136.

¹⁸⁷ O. Jauernig, lk 611.

¹⁸⁸ Statistikaameti statistika TT231: Hõivatud soo ja põhitöökoha kauguse järgi elukohast. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://pub.stat.ee/px-web.2001/Database/Sotsiaalelu/15Tooturg/02Heivatud/02Aastastatistika/02Aastastatistika.asp>

¹⁸⁹ 2012. aastal 4,1 kuni 5 km 6%; 3,1 kuni 4 km 4,2%; 2011. aastal 4,1 kuni 5 km 6,2%; 3,1 kuni 4 km 4,5%.

Raskete tagajärgede saabumine ei tohiks olla midagi lihtsalt saavutatavat ning vastav olukord ei ole tekkinud siis, kui mingi luksus või eelis on ära kaotatud. Rasked tagajärjed võivad saabuda mitme halva teguri kokkulangemisel. Kui näiteks üksik vanaproua elab üksi korteris, tal on halb tervis ning ta ei ole suutnud leida uut samaväärset elamispinda – sellises olukorras võiks raske tagajärje koosseisu lugeda täidetuks.

OR-i kommentaarides on leitud, et üürisuhte teistkordseks jätkamiseks on vajalik, et kohtuniku esimeses üürilepingu jätkamise otsuses ei oleks teistkordset pikendamist välistatud. Kogu esimese lepingu jätkamise perioodi vältel peab üürnik otsima asendusasja.¹⁹⁰ VÕS § 328 lg-s 3 on ka sätestatud, et kui üürnik nõuab üürilepingu pikendamist korduvalt, tuleb arvestada lisaks seda, kas üürnik on teinud kõik võimaliku uue eluaseme leidmiseks. OR-i kommentaarides on leitud, et üürnik on kohustatud enne esimese jätkamise perioodi möödumist vastuvõetava asenduskorteri või äriruumi koheselt vastu võtma.¹⁹¹ VÕS § 328 lg 1 p 5 kohaselt on välistatud üürilepingu pikendamine olukorras, kus üürileandja pakub üürnikule teise samaväärse eluruumi. Küsitav on, kas uue üüriperioodi kestvuse ajal samaväärse üüripinna pakkumisel üürileandja poolt peab üürnik pakutava asenduskorteri koheselt vastu võtma või võib ta seda teha üüriperioodi lõpus.

Eluruumi üürilepingu pikendamise nõude peab esitama eluruumi üürnik ning kui ta seda seaduses sätestatud tähtaja jooksul¹⁹² ei tee, siis tal vastav õigus lõpeb. Vastava tähtaja puhul ei ole ilmselt tegemist mitte aegumistähtajaga, vaid õigust lõpetava tähtajaga.¹⁹³

VÕS § 326 lg 2 alusel saab üürnik nõuda pikendamist juhul, kui üürileandja on üürilepingu üles öelnud ja tähtajalise üürilepingu puhul tähtaja möödumise korral. BGB kommentaaride kohaselt ei ole üürilepingu perioodi lõpus võimalik sotsiaalklauslile toetuda.¹⁹⁴ Seega võrreldes BGB §-ga 574 on VÕS § 326 lg-s 2 sätestatud üürniku jaoks laiem võimalus nõuda üürilepingu pikendamist, mis on sarnane OR-i art-ga 272. Võiks kaaluda VÕS § 326 lg 2 muutmist selliselt, et üürnikul oleks võimalik nõuda üürilepingu pikendamist üksnes tähtajatu üürilepingu ülesütlemise korral, mitte aga tähtajalise üürilepingu tähtaja möödumise korral,

¹⁹⁰ H. Honsell, N.P. Vogt, lk 1436.

¹⁹¹ Samas.

¹⁹² Tähtajatu üürilepingu pikendamiseks 30 päeva jooksul lepingu ülesütlemise teate saamisest (VÕS § 329 lg 2); tähtajalise lepingu puhul hiljemalt 60 päeva enne lepingu tähtaja möödumist (VÕS § 329 lg 3).

¹⁹³ P. Varul, VÕS kommentaarid, lk 266.

¹⁹⁴ Vt Münchener Kommentar, § 574, Rn 6.

kuna üürileandjal võib olla õigustatud ootus pärast tähtaega hakata ise üüripinda kasutama või tal on sellega muud kavatsused.

4.2.2. Vastuväited pikendamise nõudele

Üürniku õigus nõuda üürilepingu pikendamist on piiratud vastavalt VÕS §-le 328.¹⁹⁵ VÕS § 328 lg 1 kohaselt ei rahuldata üürniku taotlust üürilepingu pikendamiseks, kui üürilepingu pikendamine läheks vastuollu üürileandja õigustatud huvidega. Kui on täidetud mõni VÕS § 328 lg-s 1 sätestatud tingimus, siis poolte huvide kaalumist ei toimu ning üürilepingu pikendamise taotlus jäetakse rahuldamata. VÕS §-s 328 lg-s 1 toodud loetelu on mittetäielik.

VÕS §-s 328 lg-s 1 on sätestatud mitu punkti (p-d 1, 2, 3), kus üürniku enda probleemide tõttu ei ole lubatud üürilepingu pikendamine VÕS § 326 lg 2 alusel. Selleks, et üürnik saaks toetuda VÕS §-le 326 lg 2, peab ta ise olema käitunud korrektselt – tal ei tohi olla varasemat võlga üüri või kõrvalkulude eest, üürniku pankroti puhul peab ta andma vastava nõudmise korral tagatise, peab kasutama asja hoolikalt ja vastavalt sihtotstarbele, peab olema arvestanud majaanike ja naabrite huvidega. Seega seadusandja mõte on olnud, et ainult eeskujulikul ja korrektsel üürnikul on võimalik saada üürilepingu pikendamist VÕS § 326 lg 2 alusel. Teisisõnu – ainult eeskujuliku ja korrektse üürniku huvid tõstetakse kõrgemale üürileandja huvidest.¹⁹⁶

Võlaõigusseadus ei anna otsest vastust küsimusele, kas VÕS § 328 lg-s 1 sätestatud alustele tuginedes saab uus üürileandja toetuda ka nn vanadele, eelmise üürileandja ajal toimunud rikkumistele. Üldiselt tuleks seda võimalust jaatada, sest VÕS § 291 lg 1 alusel lähevad üürilepingust tulenevad õigused ja kohustused üle asja omandajale. Kui üürnikul on maksevõlgnevus (VÕS § 328 lg 1 p 1) üürilepingu ülesütlemise hetkel, siis ei oma tähtsust, millal tal võlg tekkis – kas see on eelmise üürileandja ajast, kas see tekkis uue üürileandja ajal või on see eelmise üürileandja ajast ning on suurenenud uue üürileandja ajal. Kui eelmise omaniku ajal on üürnik rikkunud oluliselt hoolsuse või arvestamise kohustust (VÕS § 328 lg

¹⁹⁵ Sarnased sätted on olemas ka Šveitsi OR-is (artiklid 272 ja 272a) ning üldine alus on olemas ka BGB §-s 574.

¹⁹⁶ Vastaval seisukohal ka H. Sepp. Eluruumi üürilepingust tagastatud elamus. – Juridica, 1997/6, lk 296. Vt ka P. Varul, VÕS kommentaarid, lk 269.

1 p 2)¹⁹⁷, kuid eelmine omanik sellele ei reageerinud, siis sellele varasemale rikkumisele võiks tugineda ka uus üürileandja, sest VÕS § 291 lg 1 alusel lähevad asja omandajale üle kõik üürilepingust tulenevad õigused ja kohustused.¹⁹⁸ Kui enne üürilepingu üleminekut on välja kuulutatud üürniku pankrot, siis sellele tuginedes võib uus üürileandja nõuda VÕS § 319 lg 2 alusel tagatist ning kui tagatist ei anta, võib üürileandja sellele alusele tugineda. Kui enne üürilepingu üleminekut on välja kuulutatud üürniku pankrot ning eelmine üürileandja on nõudnud VÕS § 319 lg 2 alusel tagatist, kuid üürnik seda ei ole andnud, siis võib uus üürileandja ka sellisel juhul vastavale alusele tugineda. VÕS §-s 328 lg 1 p 4 kohaselt on välistatud üürilepingu pikendamise nõude rahuldamine juhul, kui üürileping on sõlmitud tulevasi ümberehitustöid arvestades piiratud ajaks kuni ehituse alguseni või ehitamiseks vajaliku loa saamiseni. Seda alust saab uus üürileandja kasutada üksnes juhul kui vastav asjaolu oli üürnikule lepingu sõlmimisel teada.

VÕS § 328 lg 1 p 5 kohaselt on välistatud üürilepingu pikendamise nõude rahuldamine juhul, kui üürileandja pakub üürnikule teise samaväärse eluruumi. Seega kui üürileandja leiab samaväärse eluruumi, siis jäetakse üürniku taotlus rahuldamata. Šveitsi õiguse järgi on ka reeglina lepingu jätkamine välistatud siis, kui üürileandja pakub samaväärseid asendusruume.¹⁹⁹ Järelikult on üürilepingu pikendamise vaidluse lahendamisel tähtis ka üürileandja enda aktiivsus. Asendusruumi samaväärsuse hindamisel tuleb arvesse võtta ka seda, mis on need rasked tagajärjed, mis üürilepingu lõppemisega üürnikule tekiksid ning annaksid üürilepingu pikendamise nõudeõiguse. Samaväärsuse puhul võivad olla määravad näitajad asukoht, üüritasu, mingi eriline omadus (kui inimene näiteks ratastoolis) jms.

VÕS § 328 lg-t 2 rakendatakse juhul, kui ei esine VÕS § 328 lg 1 aluseid. VÕS § 328 lg-s 2 on sätestatud need tähtsad asjaolud, millega tuleb üürilepingu pikendamise otsustamisel arvestada. VÕS § 328 lg 2 kohaselt peab arvestama üürilepingu sõlmimise asjaolusid ja lepingu sisu, üürilepingu kestust, lepingupoolte isiklikke, perekondlikke ja majanduslikke suhteid, üürileandja vajadust eluruumi ise kasutada, olukorda eluruumide kohalikul turul. VÕS § 328 lg-s 2 nimetatud loetelu ei ole ammendav, lisaks võib kaalumisele tulla ka teisi konkreetse kaasusega seonduvaid asjaolusid. Lepingu pikendamine on küsitav näiteks siis, kui üürileping ise oli sõlmitud vaid mõneks kuuks. Kui eluruumi üürilepingu sõlmimine oli

¹⁹⁷ Huvitav on asjaolu, et VÕS § 327 lg 3 p 4 alusel peavad olulise hoolduse ja arvestamise kohustus rikkumine esinema samaaegselt, VÕS § 328 lg 1 p-s 2 on sätestatud rikkumised sätestatud alternatiivselt. Küsitav on, kas see on olnud seadusandja mõte.

¹⁹⁸ Seda ainult juhul, kui sellest pole möödunud mõistlik aeg.

¹⁹⁹ H. Honsell, lk 218. See tuleneb ka OR art 272a lg-st 2.

seotud lepingupoolte eriliste isiklike, majanduslike või perekondlike suhetega, siis tuleb lepingu pikendamise üle otsustamisel ka nendega arvestada. Keeruline on öelda, millal on olemas poolte vahel nii erilised suhted, et tuleks kaaluda selle alusel üürilepingu pikendamist. Igat üksikjuhtumit tuleb eraldi vaadata ning analüüsi tulemusel jõuda järelduseni, kas poolte vahel olid teatud erilised suhted või mitte ning kas see peaks andma üürnikule õiguse üürilepingu pikendamiseks. VÕS-i kommentaarides on leitud, et lepingu pikendamine on küsitav siis, kui lepingupooled lähtusid lepingut sõlmides mingitest erelistest asjaoludest – näiteks sõlmis töötaja tööandjaga tähtajatu üürilepingu üksnes seetõttu, et kahe isiku vahel oli töösuhe ja töösuhe on pikendamise nõude ajaks lõppenud. Sellisel juhul võiks eeldada, et üürileandjal on õigus pikendamisest keelduda.²⁰⁰ VÕS § 328 lg 2 p-s 4 on sätestatud üürileandja enda vajadus eluruumi kasutada, mis tähendab seda, et VÕS § 326 lg-s 2 sätestatud üürniku või tema perekonna jaoks raskete tagajärgede saabumise puhul tuleb lõpuks ikkagi hinnata ka üürileandja enda vajadust eluruumi kasutada.

VÕS § 328 lg-st 3 tuleneb, et eluruumi üürnik saab nõuda korduvalt eluruumi üürilepingu pikendamist. Selle hindamisel tuleb analüüsida, kas üürnik on teinud kõik võimaliku uue eluaseme leidmiseks. Kui üürnik omalt poolt kõike võimaliku teinud pole, siis üürniku nõuet ei rahuldata. VÕS § 328 lg 3 rakendamiseks peavad olema mingid väga erandlikud asjaolud. Mõeldav on olukord, kus inimene on kõrges eas invaliid ja ta saab ainult piiratult liikuda. Tal on endal keeruline otsida sobivat pinda, mis peaks olema teatud eriliste omadustega, et invaliidil oleks võimalik seal normaalselt elada.

VÕS § 325 lg 2 p 3 kohaselt peab ülesütlemisteates olema märgitud ülesütlemise alus. Kui üürnik vaidlustab üürilepingu ülesütlemise, siis kas tuleb lähtuda VÕS § 328 kohaldamisel alus(t)est, mis märgitud ülesütlemisteates? Seaduses pole sätestatud, et ülesütlemisavaldusse peab märkima kõik võimalikud ülesütlemisalused, seega üürilepingu vaidlustamine korral peaks üürileandja saama täiendavalt esitada põhjuseid, miks üürilepingu ülesütlemine on põhjendatud. BGB § 574 lg 3 kohaselt arvestatakse üürileandja õigustatud huvide arvestamisel vaid ülesütlemisteates äratoodud põhjusi (BGB § 573 lg 3), välja arvatud juhul, kui põhjused on tekkinud pärast ülesütlemisteate esitamist. Seega peab BGB järgi üürileandja kõik põhjused ülesütlemisteates kajastama, sest vastasel korral ta ei saa hiljem nendele tugineda (kui üürnik vaidlustab ülesütlemise). Järelikult ülesütlemiseks võib olla üürileandjal mitu põhjust, mida vaidluse korral kohus saab teates kajastamise korral kaaluda.

²⁰⁰ Vt P. Varul, VÕS kommentaarid, lk 269.

Võlaõigusseaduses ei ole otseselt sätestatud, et üürileandja õigustatud huvide kaalumisel arvestatakse vaid ülesütlemitesates äratoodud põhjusi, kuid segaduse vältimiseks tasuks mitme ülesütlemisspõhjuse olemasolu korral need kõik ülesütlemissavalduses sätestada.

Kokkuvõtvalt saab öelda, et VÕS § 326 lg-s 2 sätestatud üürniku lisakaitse, mis võimaldab nõuda lepingu pikendamist, on üürileandja õigusi piirav. Siiski saab VÕS § 326 lg-t 2 rakendada üksnes tähtajatu üürilepingu ülesütlelemisel ja tähtajalise üürilepingu tähtaja möödumise korral, erakorralise üürilepingu ülesütlelemise korral lepingu pikendamist nõuda ei saa. Samas, kui uuele omanikule on üürileping üle läinud, võib tal olla õigustatud huvi tähtajatu üürileping üles öelda või saada üürilepingust lahti üürilepingu tähtaja möödumisel ning VÕS § 326 lg 2 piirab uue omaniku tegutsemisvõimalusi. Üürnik saab nõuda pikendamist üksnes siis, kui üürilepingu lõppemisega kaasneksid üürnikule või tema perekonnale rasked tagajärjed. Raskeks tagajärjeks ei saa olla teatud mugavuse, näiteks töökoha lähedal elamise ära kadumine, raske tagajärg saab olla väga erandlik olukord mitme halva asja kokkulangemisel. VÕS § 328 lg-s 1 on sätestatud teatud üürileandja õigustatud huvid, mille korral üürniku lepingu pikendamise nõuet ei rahuldata. VÕS § 328 lg 1 järgi on võimalus üürilepingu pikendamise nõude rahuldamiseks üürnikul, kes on ise käitunud korrektselt. Üürilepingu pikendamine on välistatud ka olukorras, kus üürileandja pakub üürnikule teise samaväärse eluruumi. Üürilepingu pikendamise otsustamisel toimub lõpuks poolte huvide ja asjaolude kaalumine, tulenevalt VÕS § 328 lg 2.

Kokkuvõte

Käesolevas magistritöös on jõutud järgmistele järeldustele.

Kui üürnik nõuab eluruumi üürilepingu sõlmimisel üürileandjalt nõusolekut üürilepingu kohta märke tegemiseks kinnistusraamatusse, siis seaduse järgi ei ole üürileandjal õigust märke tegemisest keelduda (VÕS § 324 lg 1). Kuivõrd aga tegemist on alles lepinguliste läbirääkimiste etapiga, siis on oht, et üürileandja ei soovi märke kandmist kinnistusraamatusse ning ta ei sõlmi märget nõudva üürnikuga üürilepingut. Kui üürileandja sõlmib üürilepingu teise üürnikuga, kes ei nõua märget kinnistusraamatusse, ei ole eelmisel potentsiaalsel üürnikul mingit nõuet üürileandja vastu, sest üürileandjal on õigus vabalt valida, kellega ta lepingu sõlmib.

Üürileandja jaoks muudab olukorra ebakindlaks asjaolu, et VÕS-s ei ole reguleeritud, millal võib üürnik nõuda üürilepingu kohta märke tegemist. Üürnik võib nõuda märke kandmist kinnistusraamatusse igal hetkel, sh ka üürilepingu kehtivuse ajal. Selleks, et üürileandja sõlmiks konkreetse üürnikuga üürilepingu ja üürnik saaks märke kinnistusraamatusse, ei ole üürnikul otstarbekas nõuda märke tegemist üürilepingu sõlmimise ajal, vaid ta peaks märget kinnistusraamatusse nõudma üürilepingu kehtivuse ajal. Sellisel juhul ei ole üürileandjal õigust keelduda märke tegemiseks nõusoleku andmisest. Üürileandja omalt poolt ei saa sellise olukorra vältimiseks sõlmida ka üürnikuga kokkulepet, mis välistaks kinnistusraamatusse üürilepingu kandmise, kuna eluruumi üürilepingu puhul oleks selline kokkulepe seaduses sätestatud üürniku kahjuks kõrvalekalduv ning VÕS § 275 alusel tühine.

Samas, tähtajalise üürilepingu puhul välistab kinnistusraamatusse tehtud kanne üürilepingu kohta eelmise üürileandja vastutuse juhul, kui uus üürileandja ütleb lepingu üles enne lepingu tähtaja möödumist. Kui märke on kinnistusraamatus, ei saa uus üürileandja lepingut üles öelda VÕS §-s 323 lg-s 1 sätestatud tungiva omavajaduse alusel ning VÕS § 324 lg 2 järgi peab ta lubama üürnikul kinnisasja vastavalt üürilepingule kasutada. Kinnisasja müümisel võib tekitada märke kinnistusraamatus üürilepingu kohta üürileandjale probleeme ostjate leidmisel ja kinnistu hind võib teataval määral langeda, aga kui kinnistu on võõrandatud ja üürileping üle läinud, on eelmise üürileandja õiguslik positsioon kindlam, kui märke on kantud kinnistusraamatusse, sest tal ei teki vastutust VÕS § 323 lg 2 alusel.

Kinnistusraamatusse kantud üürilepingu märke mõju lõplik ulatus pankroti- ja täitemenetluses sõltub eelkõige sellest, millised teised kanded on konkreetse kinnistu kohta kinnistusraamatusse tehtud. Kinnistusraamatusse kantud märgete puhul pole tähtis, millise mäkega on tegemist, vaid oluline on järjekord.

Tungiva omavajaduse kriteerium on sisuliselt oluline ainult tähtajaliste üürilepingute puhul, kui pooled ei ole tähtajatu üürilepingu puhul kokku leppinud pikemat ülesütlemitähtaega kui on seaduses sätestatud. Tähtajatut üürilepingut võib VÕS § 311 lg 1 alusel üürileandja lõpetada niikuinii, sõltumata sellest, kas ta eluruumi tungivalt vajab või mitte. Tungiv omavajadus võib olla tekkinud juba enne kinnisasja omandamist ning kõige hilisemaks hetkeks saab olla 3 kuud õiguste ja kohustuste ülemineku hetkest. Uue üürileandja tungiva omavajaduse tuvastamiseks ei ole võimalikud ainult äärmuslikud juhud, kuid tungiv omavajadus peaks tähendama seda, et üürileandja hakkab üürilepingu eset ise kasutama. Järelikult võiks välistada tungiva omavajaduse esinemise juhtudel, kus uus üürileandja leiab, et üürileping on tema jaoks liialt kahjulik (näiteks üüritasu on liiga madal) ning ta saaks üürilepingu eseme kolmandale isikule üürileandja jaoks palju soodsamatel tingimustel välja üürida. Õiglane üürileandja tungiva omavajaduse tõlgendamine eluruumi üürilepingu puhul oleks see, et üürileandja ise soovib üürilepinguga koormatud eluruumi kasutada ning tal on selleks objektiivselt põhjendatud vajadus.

VÕS §-e 323 ja 324 tuleb tõlgendada koosmõjus ning sellest tuleneb, et üürnik on ise süüdi, kui ta ei ole nõudnud märget kinnistusraamatusse üürilepingu kohta, tulenevalt VÕS § 324 lg 1. Samas on praegu Eestis ilmselt olukord, kus vähesed eluruumi üürnikud teavad oma õigusest nõuda märget kinnistusraamatusse. Esimene lahendus oleks avaliku teavitustöö tegemine, et eluruumi üürnikel on VÕS §-st 324 tulenev õigus nõuda märget kinnistusraamatusse üürilepingu kohta ja üürileandjal ei ole õigust keelduda märke tegemiseks nõusoleku andmisest. Selle teavitustöö algatajaks võiks eelkõige olla justiitsministeerium ning Eesti Üürnike Liit. Justiitsministeeriumi kodulehel on lehekülg, kus antakse nõuandeid üürilepingu sõlmimiseks, kuid informatsioon üürniku õiguse kohta nõuda üürilepingu kohta märget kinnistusraamatusse (VÕS § 324 lg 1) leheküljelt puudub. Teine lahendus oleks seaduse muutmine selliselt, et VÕS § 324 ei kuuluks rakendamisele eluruumi üürilepingute puhul – sellisel juhul saaks tõlgendada VÕS §-s 323 sätestatud üürileandja tungivat omavajadust üürilepingu üleminekul võimalikult kitsalt ning üürnikud ei pea nõudma üürileandja nõusolekut kinnistusraamatusse üürilepingu kohta märke kandmiseks, mis kahtlemata võib tekitada poolte vahel pingeid.

Kokkuleppelise lõpetamise eristamine lepingu ühepoolsest ülesütlemisest on tähtis olukorras, kus on selge, et üürisuhe jätkuda ei saa ja üürnik tuleb sisuliselt üürileandjale vastu. See tähendab üürniku jaoks aga automaatselt nõustumist üürilepingu lõppemisega ning kahju hüvitamise nõuet üürnikul ka eelmise üürileandja vastu ei teki.

VÕS-is pole pikemat ülesütlemistähtaega sätestatud olukordadeks, kus üürileping on juba pikemat aega kestnud. Samas kui tähtajatu üürileping on kestnud juba aastaid, siis see näitab, et pooled on olukorraga rahul ning mõlemale lepingupoolele kindlustunde tagamiseks saaks seaduses reguleerida teatud hetkest automaatselt pikema ülesütlemistähtaaja. Sellise sätte lisamisele VÕS-i võiks mõelda, kuna see annab nii kaua-aegsele üürnikule kui ka üürileandjale parema kindlustunde, sest ülesütlemisest peab pikemalt ette teatama. Uue üürileandja seisukohast on lepingupoolte vahel kokku lepitud pikem tähtaeg kahjulik juhul, kui ta on huvitatud üürilepingu võimalikult kiirest ülesütlemisest. See aga ei välista tähtajatu üürilepingu ülesütlemist VÕS § 323 alusel tungiva omavajaduse alusel esimese kolme kuu jooksul, teatades ette kolm kuud, kui pikema ülesütlemistähtaaja kohta pole tehtud märget kinnistusraamatusse.

Mõjuva põhjusega VÕS § 313 alusel on tegemist üksnes juhul kui kohus on kaalunud ka üürniku huvisid üürilepingu jätkamiseks ja leidnud, et üürileandja huvid ületavad ülekaalukalt üürniku huvid. Lisaks sellele peab mõjuv põhjus olema poolte jaoks ettenägematu (ootamatu). Kuigi on lubatud täiendavate mõjuvate põhjuste lisamine üürilepingusse, siis eluruumi üürilepingu puhul peab see uus tingimus läbima väga „tiheda sõela“ ning kuna see kokkulepe ei tohi olla seadusest üürniku kahjuks kõrvalekalduv, ei ole üürileandja poolt otstarbekas täiendavate ülesütlemistingimuste lisamine. Teatud mõjuva põhjuse väljatoomine üürilepingus on justkui seaduse üldsõnalisust täpsustav säte, kuid hilisema vaidluse korral analüüsivad konkreetset põhjust kohtud ning teevad diskretsiooniotsuse, kas tegemist on ikkagi mõjuva põhjusega või mitte.

Kui uus üürileandja rikub üürilepingust tulenevat kohustust, siis eelmine üürileandja vastutab kohustuste rikkumisega tekitatud kahju eest nagu käendaja. Eesti õiguse kohaselt saab üürnik nõuda tekitatud kahju hüvitamist kohe eelmise üürileandja poolt. Üürnik võib nõuda kahju hüvitamist kogu ulatuses eelmiselt üürileandjalt, ilma et oleks seda eelnevalt nõudnud uuel üürileandjalt (VÕS §-d 291 lg 4 ja 145 lg 1). VÕS-i järgi on eelmine üürileandja uue üürileandja kohustuste rikkumise korral halvas olukorras – ta vastutab solidaarvõlgnikuna

kolme aasta jooksul. Kuna lepingus ei ole võimalik pooltel teistmoodi kokku leppida, siis võiks kehtivat VÕS § 291 lg-t 4 muuta ning lisada sinna juurde tingimus, et eelmine üürileandja vastutab üksnes juhul, kui üürnik ei saa nõuet uue üürileandja vastu rahuldada. Selline sätte muutus teeks eelmise üürileandja olukorra õiglasemaks, sest uue üürileandja poolt lepingu rikkumise korral peab üürnik esmalt nõudma kahju hüvitamist uuel üürileandjalt. Samas ei muutu eelmise üürileandja positsioon liiga kindlaks, sest kui üürnik ei saa uue üürileandja vastu nõuet rahuldada, saab üürnik ikkagi pöörduda eelmise üürileandja poole. Sellisel juhul tagab VÕS § 291 lg 4 oma eesmärgi ka skeemi osas, kus üürileandja soovib üürnikust vabaneda ning võõrandab talle kuuluva kinnisasja näiliku tehinguga varatule isikule, kelle omanikuks oleku ajal pannakse toime olulisi lepingurikkumisi. Üürniku õigused on piisavalt kaitstud, sest kokkuvõttes on tal ikkagi kahju hüvitamise nõue nii uue kui ka eelmise üürileandja vastu. Esialgu saab ta nõuda kahju hüvitamist uuel üürileandjalt, kui uue üürileandja vastu ei saa nõuet rahuldada, on üürnikul õigus nõuda kahju hüvitamist eelmiselt üürileandjalt.

Kehtivas regulatsioonis eelmise üürileandja vastutuse piiramise lahenduseks ei ole BGB §-ga 566 lg 2 lausele 2 analoogse normi sätestamine, mis võimaldaks eelmisel üürileandjal uue üürileandja käitumise tõttu tulevikus tekkivast vastutusest vabaneda alates esimesest võimalikust üürilepingu ülesütlemise hetkest. Sageli võib see eelmist üürileandjat koormata hoopis pikema vastutusega, kui seda on Eesti kehtivas seaduses sätestatud kolm aastat (VÕS § 291 lg 4). Samas, 3-aastane eelmise üürileandja vastutus on liiga pikk ning võiks kehtestada lühema tähtaja. Aluseks ei saa võtta üldist aegumise 3-aastast tähtaega (TsÜS § 146 lg 1), sest eelmine üürileandja ei saa 100% garanteerida, et uus omanik kolme aasta jooksul üürilepingut ei riku. Pärast omandi üleminekut ei saa eelmine üürileandja enam uue üürileandja käitumist mõjutada ning on ebaõiglane panna teda vastutama uue üürileandja rikkumiste eest kolmeks aastaks nagu käendaja. Võiks mõelda, kas selline eelmise üürileandja vastutus uue üürileandja igasuguse rikkumise korral peaks üldse olema. Näiteks Austrias ja Šveitsis niisugusel kujul eelmise üürileandja vastutuse regulatsiooni ei ole. Kui siiski jaatada eelmise üürileandja sellise vastutuse vajalikkust, siis vastutuse aeg võiks olla lühem - näiteks üks aasta. Üheltpoolt on see üürileandja jaoks piisavalt pikk aeg, et ta ikkagi tunneks huvi selle üle, kellele ta kinnistu võõrandab. Samas ei ole see liialt pikk aeg ning see välistaks olukordi, kus pärast kahe ja poole aasta möödumist kinnistu võõrandamisest saaks üürnik jätkuvalt nõuda kahju hüvitamist ka eelmiselt üürileandjalt.

Kuigi VÕS § 327 lg 1 annab üürnikule õiguse üürilepingu ülesütlemine vaidlustada, siis tegelikkuses on VÕS § 327 lg 1 alusel vastuolu tuvastamine hea usu põhimõttega küllaltki keeruline. Selle tuvastamine eeldab, et ülesütlemise tegelik põhjus oli mõni VÕS § 327 lg-s 1 sätestatud alustest, mis tähendab seda, et üürileandja poolt tuginetud põhjus peaks olema kõigutatav. Seda kõike peab suutma üürnik ise ära tõendada. Samas on üürilepingu ülesütlemise vaidlustamine üürniku poolt hea venitamistaktika ning üürnikul on võimalik aeglustada lõpptulemust ehk üüripinnalt väljakolimist.

Pärast kaotatud üürikomisjoni või kohtumenetluse vaidlust on tähtajatu üürilepingu puhul piiratud üürileandja üürilepingu ülesütlemise võimalused järgmise kolme aasta jooksul – tal peab olema selleks mõjuv põhjus, et ülesütlemine ei oleks vastuolus hea usu põhimõttega (VÕS § 327 lg-d 2 ja 3). On vaieldav, kas seaduses sätestatud kolm aastat pole üürileandja jaoks liialt koormav. Uuel üürileandjal on alust arvata, et ta saab tähtajatu üürilepingu kolmekuulise etteteatamistähtajaga üles öelda (kui ei ole sätestatud pikemat aega). Tegelikult võib reaalsus olla see, et uus üürileandja on seotud tähtajatu üürilepinguga kuni kolmeks aastaks (tulenevalt sellest, millal üürileping võõrandati pärast üürikomisjoni või kohtumenetlust) või hetkeni, millal leiab mõjuva põhjuse üürilepingu ülesütlemiseks.

VÕS-i järgi on eluruumi üürilepingu pikendamist võimalik nõuda tähtajatu üürilepingu ülesütlemisel ja tähtajalise üürilepingu lõppemisel, tulenevalt VÕS § 326 lg-st 2 ja § 329 lg-dest 2 ja 3. Seega tähtajalise üürilepingu erakorralisel ülesütlemisel ei ole võimalik nõuda üürilepingu pikendamist. Üürilepingu pikendamist on võimalik nõuda kuni kolmeks aastaks, kui üürniku või tema perekonna jaoks kaasneksid rasked tagajärjed, mis on kaalukamad kui üürileandja õigustatud huvide järgimine. Kohtupraktika peab käima ajaga kaasas ning vastava sätte sisustamine muutub koos ühiskonna arenguga. Kooli, lasteaia vms olulise asutuse lähedalt ärakolimine ei tohiks olla käsitletav kui raske tagajärje saabumine. 2013. aastal oleme Eestis jõudnud olukorrani, kus lasteaia või kooli asumine elukoha läheduses on eelis, selle ärakaotamist ei saa käsitleda raske tagajärjena, vaid pigem eelise ärakaotamisena. Sama moodi tuleks käsitleda töökoha asumist kodule lähedal – selle hea olukorra ärakadumist ei tohiks käsitleda kui raske tagajärje saabumist. VÕS § 327 lg 3 vastuväidete ja § 328 lg 1 väidete esitamisel peaks uus üürileandja saama tugineda ka eelmise üürileandja ajal tehtud üürniku rikkumistele, kuna VÕS § 291 lg 1 alusel lähevad üürilepingust tulenevad õigused ja kohustused üle asja omandajale.

Selleks, et üürnik saaks nõude üürilepingu pikendamist (VÕS § 326 lg 2), peab ta ise olema käitunud korrektselt – tal ei tohi olla varasemat võlga üüri või kõrvalkulude eest, üürniku pankroti puhul peab ta andma vastava nõudmise korral tagatise, peab kasutama asja hoolikalt ja vastavalt sihtotstarbele, peab olema arvestanud majaelanike ja naabrite huvidega. Seega seadusandja mõte on olnud, et ainult eeskujulikul ja korrektsel üürnikul on võimalik saada üürilepingu pikendamist VÕS § 326 lg 2 alusel.

Üürilepingu pikendamise vaidluse lahendamisel tähtis ka üürileandja enda aktiivsus, kas suudab pakkuda üürnikul samaväärset ruumi. Samaväärsuse hindamisel tuleb arvesse võtta ka seda, mis on need rasked tagajärjed, mis üürilepingu lõppemisega üürnikule tekiksid ning annaksid üürilepingu pikendamise nõudeõiguse. Samaväärsuse puhul võivad olla määravad näitajad asukoht, üüritasu, mingi eriline omadus (kui inimene näiteks ratastoolis) jms.

Eesti VÕS-is sätestatud eluruumi üürilepingute regulatsioon on detailne ning kohustuste ja õiguste tasakaalust arusaamiseks tuleb põhjalikult kõiki sätteid uurida. Mitmetel juhul on eelmisele üürileandjale pandud liiga suur vastutus uue üürileandja tegevuse eest, eelmise üürileandja vastutuse ulatust võiks vähendada. Üürnikul on mitmeid võimalusi pikendada vaidlust ülesöeldud üürilepingu üle, kuid kui uuel üürileandjal on olemas mõjuv põhjus, saab ta üürilepingu üles öelda.

The termination of the residential lease contract after the change of ownership

Summary

The purpose of the master thesis is to analyze whether in the Estonian Law of Obligations Act (LOA) are in balance the rights and obligations of the sides of residential lease contract. This master thesis explores in comparative Estonia's current dwelling tenancy regulation after the change of the lessor. The purpose is to assess the level of protection of the tenant and to understand whether the current regulation ensures the realization of the legitimate interests of the landlord. This master thesis examines the legal status of the tenant in the change of ownership through the possibilities of the new owner (acquirer) to give notice of termination. It is tried to give comparative appraisal to the liability of the previous lessor if the notice of termination is given by the acquirer or if the acquirer breaches the lease contract.

In the first chapter, it is discussed the option to make a notation in the land register, which significantly changes the legal situation for the tenant, the previous landlord and the new landlord. In this chapter there are listed the problems that may occur if the notation is demanded as well as in situations where the notation is made in the land register and the lease has been transferred to the new owner.

In the second chapter, it is analyzed the lease cancellation in situations where the notation is not made to the land register and the new landlord may cancel the lease if he or she has an urgent need (LOA § 323). There are analyzed the presumptions of the urgent need and it is tried to define "urgent need" as the legal term. In addition, there are analyzed the problems of the previous landlord's responsibility if the new landlord has cancelled the lease contract because he or she urgently needs the leased premises.

In the third chapter, there are analyzed other possibilities of the acquirer to terminate the lease contract. There are analyzed both, ordinary and extraordinary termination possibilities. To a certain extent there are also analyzed issues related to the freedom of the parties of the contracts by examining whether and to what extent the parties are free to agree new terms for contract cancellation. This chapter has dealt with the previous landlord's liability in situations where the new owner breaches the contract after the contract has transferred over (LOA § 291 section 4).

In the fourth chapter, there are analyzed the tenant's options to contest the cancellation of the lease contract or request a lease extension. Even if the new owner has found the legal basis to terminate the lease and the cancellation is materially and formally legitimate, in certain cases, however, the tenant has the possibility to contest the cancellation of the lease contract, based on the landlord's behaviour incompatible with the principle of good faith. It is also analyzed the landlord's potential objections.

The court must interpret the provisions of the law in practice; therefore, the main sources for the analysis are the Supreme Court's decisions. The sources for the analysis are also the law of obligation comments and other Estonian legal literature. For the Estonian LOA provisions of the lease, the model and source has been particularly the German Bürgerliches Gesetzbuch (the BGB) and the Swiss Schweizerisches Obligationenrecht (the OR), to some extent, the Austrian Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (the ABGB). The relevant provisions have been compared to a better understanding of how the LOA's underlying legal systems have the standards set.

In addition to bring out the problem areas, in many cases there are pointed out options how to solve the problem or how to overcome the potential future problems. In many cases, there are pointed out specific amendments to the Law of Obligations Act.

According to LOA, the tenant can demand the agreement of the lessor to do notation in the land register. The lessor can not refuse to give his agreement, according to LOA § 324. However, if it is only the contract negotiation phase, there is a risk that the landlord does not wish that the agreement of lease would be entered in the land register, so the landlord will not conclude the contract with the tenant. In the LOA, there is not regulated, when the tenant may require the notation made in the land register. The tenant may require the notation made in the land register at any time, including during the term of the lease. For the tenant it is not useful to demand the notation made in the land register during contract negotiation phase, he or she should demand the notation made to the land register after concluding the contract, during the term of the lease. The effect of such entry is that every future owner must allow the property to be used in accordance with the lease. Notation in the land register may reduce the real estate price to some extent and the landlord could have trouble finding buyers. However, if the property has been disposed, the rights and obligations of the lessor arising from the lease contract are transferred to the acquirer. If the notation is in the land register, the new owner must allow the property to be used in accordance with the lease. The acquirer can not

terminate the contract, according to LOA § 323 section 1, and legal position for previous landlord is stronger, because it does not create liability for him or her under LOA § 323 section 2.

The final extent of the impact of the note in land register in bankruptcy and enforcement procedure depends primarily on what other entries are in the land register. In the land register it is not important what kind of notations there are, important is the order of the notations.

Upon the transfer of rights and obligations arising from a lease contract to a new lessor due to the transfer or encumbrance of a leased thing (LOA § 291), the new lessor may cancel the lease contract within three months by adhering to the terms for cancellation provided for in § 312 of LOA unless the contract can be terminated earlier. The acquirer may cancel a residential lease contract for such reason only if the acquirer urgently needs the leased premises. The urgent need may have occurred prior to the acquisition of the property and the latest time can be 3 months upon the transfer of the rights and obligations arising from a lease contract to a new owner. To identify the new landlord's urgent need, the urgent need should not be possible only in extreme cases, but urgent need should mean that the landlord will use the object itself. A fair interpretation of the urgent need in the residential lease contract would be that the landlord wants to use the dwelling by himself and he has objectively justified interest.

LOA does not have a long term for cancellation for situations where the lease contract entered into for an unspecified term has been going on for a long time. It would be useful to add such provision to LOA, as it provides both sides greater confidence, because of the length of the cancellation notice.

On the basis of LOA § 313, there is a compelling reason only if the court has also considered the interests of the tenant on continue the lease, and found that the landlord's interests are far beyond the tenant's interests. In addition, the compelling reason must be unexpected for the parties. Although it is permitted to add additional compelling reasons for the lease, this new agreement must be in accordance with LOA § 275. LOA § 275 states, that an agreement which derogates from the provisions of law regarding the rights, obligations and liability of the parties to a residential lease contract to the detriment of the lessee is void.

If the new landlord violates the lease obligation under the lease agreement, the previous landlord is responsible for damage caused by breach of obligations as a guarantor. According to LOA, the tenant can claim immediately compensation for damage caused from the previous landlord. The tenant may claim all damage caused from the previous landlord, without being obliged to request it before from the new landlord. The previous landlord is in bad situation due violation of the obligation – he or she is liable as a surety for three year as of the transfer of the rights and obligations. Valid LOA § 291 section 4 could be changed and it would be fair to add condition that the previous landlord is responsible only if the claim of the obligee against the principal obligor cannot be satisfied. Such provision would change the previous landlord's situation more equitable.

In addition, three year period responsibility of the previous landlord is too long and it could impose a shorter period. After the change of ownership previous landlord can not affect the landlord's behaviour and therefore it is unfair to put him responsible for violations of the new landlord for three years as a surety. It could be discussed whether such previous landlord's liability for any infringement of the new landlord is necessary. For example, in Austria and Switzerland, such as the previous landlord's responsibility for infringement of the new landlord does not exist. If, however, affirm the necessity of the previous landlord of such liability, the liability could be less time – for example one year. One year is still quite a long time because the previous landlord can not influence the behaviour of the new landlord.

Notice of termination may be challenged where it contravenes the principle of good faith. Although LOA § 327 section 1 gives the tenant the right to contest the cancellation of the lease, the reality is that conflict detection against principle of good faith is rather complicated. According to LOA § 326 section 2, upon cancellation of a lease contract by the lessor or expiry of the term of a lease contract entered into for a specified term, the lessee of the dwelling may demand that the lessor extends the lease contract for up to three years if termination of the contract would result in serious consequences for the lessee or his or her family. In order to be able to demand the extension (LOA § 326 section 2), he or she can not have debts, must have used the dwelling carefully and in accordance with the intended purpose.

Moving away near from school, kindergarten or other important body should not be regarded as a serious consequence. In year 2013 in Estonia, we have reached a situation where it is advantage if the nursery or school is near his or her residence, its abolition can not be

considered as serious consequence, but rather an advantage that has disappeared. Similarly should be considered if the job is close to home – its good situation abolition should not be regarded as a serious consequence. The lease can not be extended if the owner offers the tenant an equivalent alternate space. The equivalence may be determined by parameters as location, rental fee, special features (for example, when a person is in wheelchairs) etc.

In conclusion, the Estonian LOA is fairly detailed in residential lease agreement and in many cases; the previous landlord has too much responsibility. The previous landlord's liability should be reduced. The tenant has several options to extend the lease termination procedure, but if the new lessor has reasonable cause, he or she may terminate the lease.

Kasutatud allikad

Kasutatud kirjandus

- 1) Endriss, R., Malek, K. Recht für Mieter. Berlin, Bonn, Regensburg, Walhalla, 1995.
- 2) Erman, W. Erman Handkommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band I. Münster: Aschendorfsche Verlagsbuchhandlung, 1993.
- 3) Flessner, A., Kötz, H. European Contract Law. Vol 1. Formation, validity, and content of contracts. Contract and thir parties. Oxford: Clarendon Press, 2002.
- 4) Furrer, A., Vasella, D. Tenancy Law Project – Swiss Report. – Arvutivõrgus: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/TenancyLawProject/TenancyLawSwitzerland.pdf> (06.05.2013).
- 5) Guhl, T. Das Schweizerische Obligationenrecht. Zürich, 1995.
- 6) Haavasalu, K. Üürileandja tungiva omavajaduse mõiste. – Juridica, 2009/7, lk 420-427.
- 7) Honsell, H. Schweizerisches Obligationenrecht : besonderer Teil. Bern: Stämpfli+Cie, 1995.
- 8) Honsell, H., Vogt, N.P., Wiegand, W. (Hrsg). Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht. Obligationen-recht Band I. Zürich, 1992.
- 9) Hänseler, P., Hochstrasser, D. Real Estate in Switzerland. – Arvutivõrgus: http://www.baerkarrer.ch/upload/publications/4_3_5.pdf (06.05.2013).
- 10) Ikla, I. jt. Lepingud. Näidised ja kommentaarid 2. köide. Tallinn: Käsiraamatute Kirjastus, 2006.
- 11) Jauernig, O. (Hrsg). Bürgerliches Gesetzbuch : mit Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen. München: Beck, 1994.
- 12) Kull, I., Käerdi, M., Köve, V. Võlaõigus. I. Üldosa. Tallinn: Juura, 2004.
- 13) Köve, V. Lepingu ühepoolse lõpetamisega seotud küsimused võlaõigusseaduses. – Juridica, 2003/4, lk 225-235.
- 14) Larenz, K. Lehrbuch des Schuldrechts, II Band: Besonderer Teil, 1. Halbband, 13. Auflage, München 1986.
- 15) Leo, U. Die bürgengleiche Schadenshaftung des Vermieters im Veräußerungsfalle - Eine vergessene Haftungsfalle im Gewerberaummietrecht. NZM, 2006.
- 16) Lurger, B., Haberl, A., WaB, C. EUI Tenancy Law Project. Austria, Salzburg – Arvutivõrgus:

- <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/TenancyLawProject/TenancyLawAustria.pdf>
(06.05.2013).
- 17) Madise, Ü. jt (koost). Eesti Vabariigi Põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura, 2012.
 - 18) Medicus, D. Schuldrecht: ein Studienbuch. II, Besonderer Teil. München: Beck, 2007.
 - 19) Merimaa, M. Eluaseme õiguslik regulatsioon. Asja-, võla- ja ühinguõiguslikud aspektid. Tallinn: Ilo, 2005.
 - 20) Musielak, H-J. Grundkurs BGB. München: Beck, 1997.
 - 21) Münchener Kommentar zum BGB. 6. Auflage, 2012, München. Arvutivõrgus (TÜ kasutajana):
http://beck-online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/default.aspx?vpath=bibdata/komm/MuekoBGB_6_Band3/cont/MuekoBGB.Inhaltsverzeichnis.htm (06.05.2013).
 - 22) Rebmann, K., Säcker, F.J. Münchener kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 4, Sachenrecht ([paragraphen] 854-1296), München, 1986.
 - 23) Schlechtriem, P. Võlaõigus. Eriosa. Tallinn: Juura, 2000.
 - 24) Schmidt-Futterer, Mietrecht. 10. Auflage, München, 2011. – Arvutivõrgus (TÜ kasutajana):
http://beck-online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/default.aspx?vpath=bibdata/komm/SchmidtFuttererMietRKO_10/cont/SchmidtFuttererMietRKO.Inhaltsverzeichnis.htm
(06.05.2013).
 - 25) Sepp, H. Eluruumi üürilepingust tagastatud elamus. – Juridica, 1997/6, lk 295-298.
 - 26) Sergejev, M. Üürilepingu erakorraline ülesütlemine. – Juridica, 2006/9, lk 646-655.
 - 27) Thieler, V. Mieten und Vermieten, Köln, Frankfurt am Main : Fischer Taschenbuch Verlag : Heymanns, 1994.
 - 28) Tiivel, R. Otstarbekusega õiguse vastu ehk asjaõigusliku ostueesõiguse ja eelmärkega seotud probleemidest. – Juridica, 2008/3, lk 153-163.
 - 29) Tosso, E. Märge üürilepingu kohta kinnistusraamatus kaitseb eelkõige üürniku huve. – Äripäev 26.04.2004. Arvutivõrgus: <http://www.ap3.ee/?PublicationId=31503ED6-39D4-4163-9D98-74AA1E3959CE&code=100909> (06.05.2013).
 - 30) Varul, P. jt (koost). Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura, 2010.
 - 31) Varul, P. jt (koost). Võlaõigusseadus I. Üldosa (§§ 1-207). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura, 2006.

- 32) Varul, P. jt (koost). Võlaõigusseadus II. 2.-7. osa (§§ 208-618). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura, 2007.
- 33) Võlaõigusseaduse eelnõu seletuskiri. Arvutivõrgus: http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain2&content_type=text/html&page=mgetdoc&itemid=991610001 (06.05.2013).
- 34) Wurmnest, W. Tenancy Law Project – Germany. Arvutivõrgus: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/TenancyLawProject/TenancyLawGermany.pdf> (06.05.2013).
- 35) Zihlmann, P. Das Mietrecht : Leitfaden des schweizerischen Mietrechts für den Praktiker. Zürich 1995.

Normatiivmaterjalid

- 36) Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (Austria). Arvutivõrgus: [http://www.jusline.at/Allgemeines_Buergerliches_Gesetzbuch_\(ABGB\)_Langversion.html](http://www.jusline.at/Allgemeines_Buergerliches_Gesetzbuch_(ABGB)_Langversion.html) (06.05.2013)
- 37) Asjaõigusseadus. – RT I 1993, 39, 590; RT I, 23.04.2012, 2.
- 38) Bürgerliches Gesetzbuch (Saksa). – 2.1.2002 I 42, 2909; 2003, 738 ; 20.4.2013 I 831. – Arvutivõrgus: <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html> (06.05.2013).
- 39) Eesti Vabariigi põhiseadus. – RT 1992, 26, 349; RT I, 27.04.2011, 2.
- 40) Eluruumidele esitatavate nõuete kinnitamise määrus (1999). – RT I 1999, 9, 38.
- 41) Kinnistusraamatuseadus. – RT I 1993, 65, 922; RT I, 18.12.2012, 13.
- 42) Pankrotiseadus. – RT I 2003, 17, 95; RT I, 21.12.2012, 14.
- 43) Principles, Definitions and Model rules of European Private Law. Draft Common Frame of Reference (DCFR). Outline edition. Munich, 2009. Arvutivõrgus: http://ec.europa.eu/justice/policies/civil/docs/dcfr_outline_edition_en.pdf (06.05.2013).
- 44) Schweizerisches Obligationenrecht (Šveits). Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.gesetze.ch/inh/inhsub220.htm>.(06.05.2013).
- 45) Swiss Code of Obligations. Volume I. Contract Law. Articles 1 – 551. Zurich, 2002-2005.
- 46) Tsiviilseadustiku üldosa seadus. - RT I, 06.12.2010, 12; RT I 2002, 35, 216.

- 47) Täitemenetluse seadustik. - RT I 2005, 27, 198; RT I, 31.12.2012, 14.
48) Võlaõigusseadus. - RT I 2001, 81, 487; RT I, 08.07.2011, 21.
49) Üürivaidluste lahendamise seadus. - RT I 2003, 15, 86; RT I 2010, 22, 108.

Kohtupraktika

- 50) Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-41-04.
51) Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-47-04.
52) Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-62-04.
53) Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-91-04.
54) Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-100-04.
55) Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-136-04.
56) Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-146-04.
57) Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-163-04.
58) Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-24-05.
59) Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-27-05.
60) Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-72-05.
61) Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-119-05.
62) Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-123-05.
63) Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-156-05.
64) Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-2-06.
65) Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-9-06.
66) Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-13-06.
67) Riigikohtu tsiviilkolleegiumi määrus tsiviilasjas nr 3-2-1-97-06.
68) Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-128-06.
69) Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-99-07.
70) Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-143-07.
71) Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-20-08.
72) Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-26-08.
73) Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-81-08.
74) Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-37-09.
75) Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-60-09.
76) Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-42-10.
77) Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-84-10.
78) Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-139-12.

- 79) Tallinna Ringkonnakohtu 24.10.2011 a otsus tsiviilasjas nr 2-10-15324/32.
- 80) Tallinna Ringkonnakohtu 07.06.2010 a otsus tsiviilasjas nr 2-06-40001/44.
- 81) Šveitsi Liidukohtu 21.01.1992 a otsus asjas 118 II 50, *Pepo C. gegen Hans und Cécile S.* Arvutivõrgus:
<http://www.bger.ch/index/jurisdiction/jurisdiction-inherit-template/jurisdiction-recht/jurisdiction-recht-leitentscheide1954-direct.htm>.

Muud allikad

- 82) Housing Europe Review 2012. Arvutivõrgus:
http://www.housingeurope.eu/www.housingeurope.eu/uploads/file_/HER%202012%20EN%20web2_1.pdf (06.05.2013).
- 83) Nõuandeid üürilepingu sõlmimiseks. Justiitsministeeriumi koduleht. Arvutivõrgus:
<http://www.just.ee/58265> (06.05.2013).
- 84) Statistika aastaraamat 2012. Arvutivõrgus: http://www.stat.ee/publication-download-pdf?publication_id=29873 (06.05.2013).
- 85) Statistikaameti statistika TT231: Hõivatud soo ja põhitöökoha kauguse järgi elukohast. Arvutivõrgus: <http://pub.stat.ee/px-web.2001/Database/Sotsiaalelu/15Tooturg/02Heivatud/02Aastastatistika/02Aastastatistika.asp> (06.05.2013).

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina,

Hardi Rikand

11.01.1988 a

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose

Eluruumi üürilepingu ülesütlemine kinnisasja omaniku vahetumisel,

mille juhendaja on

professor Irene Kull,

- 1.1.reprodutseerimiseks säilitamise ja üldsusele kättesaadavaks tegemise eesmärgil, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace-is lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;
 - 1.2.üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tartu Ülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace´i kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.
2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.
 3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Tartus, **06.05.2013**