

TARTU ÜLIKOOL
ÕIGUSTEADUSKOND
Eraõiguse instituut

Kaidi Urgas

**ÜÜRILEPINGU ERAKORRALINE ÜLESÜTLEMINE ÜÜRNIKU
MAKSEVIIVITUSE TÕTTU**

Magistritöö

Juhendaja dr (iur) Karin Sein

Tallinn 2013

SISUKORD

SISSEJUHATUS	3
1. ÜLESÜTLEMINE VÕLGNIKU MAKSEVIIVITUSE TÕTTU EESTI ÕIGUSES – EELDUSED JA PRAKTIKAS ENIMESINEVAD PROBLEEMID	6
1.1. Ülesütlemise materiaalsed eeldused VÕS § 316 kohaselt	6
1.1.1. Sätte eesmärk ja suhe VÕS üldosa ülesütlemise reeglitega	6
1.1.2. Üürniku makseviivitus	9
1.1.2.1. Täitmise aeg.....	9
1.1.2.2. Täitmine õigele isikule	13
1.1.2.3. Täitmine õigel viisil.....	14
1.1.3. Ülesütlemist õigustava võlgnevuse ulatus.....	17
1.1.4. Täiendava tähtaja andmise kohustus	19
1.1.5. Ülesütlemist välistavad asjaolud	25
1.1.5.1. Kohustuse täitmine enne ülesütlemist	25
1.1.5.2. Üürniku tasaarvestuse õigus	27
1.1.5.3. Ülesütlemise piirangud üürniku pankroti korral.....	32
1.2. Ülesütlemise formaalne eeldus – ülesütlemise avalduse tegemine.....	33
1.3. Üürniku makseviivituse tõttu ülesütlemisõigus VÕS § 313 alusel.....	38
1.4. Statistika kohtupraktikas enimesinevate proleemide kohta	40
2. ÜLESÜTLEMISÕIGUS ÜÜRNIKU MAKSEVIIVITUSE TÕTTU ŠVEITSI JA SAKSA ÕIGUSES	47
2.1. Šveitsi õigus.....	47
2.2. Saksa õigus	50
KOKKUVÕTE	56
SUMMARY	60
KASUTATUD KIRJANDUS	64
LÜHENDID	70

SISSEJUHATUS

Üürisuhetega seonduvad probleemid on Eestis jätkuvalt aktuaalsed. Tingituna suurtest majandussituatsiooni muutustest lähiaastatel on oluliselt suurenenud üürituru osakaal. Nõudlus üüripindade järele kasvas massiliselt tänu ebakindlusele majanduses, suurenevale tööpuudusele, isikute vähenenud laenuvõimele ja muudele teguritele. Kuigi tänaseks on olukord suuresti stabiliseerunud on üüripindade kasutamine jätkuvalt levinud. Üürituru suurenevat osakaalu kinnisvaraturul ei tule vaadata kui negatiivset muutust, vaid kui võimalust paratamatult kaasaja ühiskonnas tekkinud vajaduste rahuldamiseks. Seda põhjusel, et ühiskond on muutunud võrdlemisi mobiilseks, mis toob paratamatult kaasa vajaduse lahendustele, mis oleksid paindlikumad kui kinnisvara omandamine. Samuti on tihti ruumide üürimine ka ainukeseks võimaluseks äritegevuse alustamisel või endale eluaseme leidmisel kuna üürimine ei eelda võrreldes ostmisega olulist omafinantseeringut.

Üüriregulatsiooni puutuv on käesoleval aastal eriti tekitanud tuliseid diskussioone ning võlaõigusseaduse (VÕS)¹ vastava osa ülevaatamise vajadus on kujunenud äärmiselt aktuaalseks. Üürilepingute regulatsiooni suhtes on tõstatatud küsimus, kas ei ole kehtiv regulatsioon mitte liialt üürniku kasuks kaldu ning vajaks seega ehk kaasajastamist.² Antud küsimusele vastamine on üsnagi keeruline kuna kaalumist vajavad niivõrd erinevad huvid. Nimelt seonduv ühelt poolt eluruumi üürimine inimese eksistentsi ühe põhialuse – koduga³, teiselt poolt tuleb aga kaaluda ka üürileandja majanduslikke huve. Tekkinud on situatsioon, kus üüriturgu iseloomustab teatav ebakindlus ning usaldamatus. Ometigi on üürimine selline valdkond, mis puudutab väga suurt hulka isikuid ning üüriregulatsioon peaks seega olema võimalikult selge ning kindel.

Käesoleva magistritöö raames käsitletakse üürileandja ülesütlemisõigust üürniku makseviivituse tõttu. Seda põhjusel, et kehtiv regulatsioon ning Riigikohtu kujundatud seisukohad, tunduvad olevat üürileandja suhtes võrdlemisi ebaõiglased ning võivad seega pärssida üürituru väljakujunemist. Käesolevas töös on käsitletakse ülesütlemisõigust üürniku makseviivituse tõttu elu- ja äriruumide üürilepingute puhul. Varasemalt on antud teemat väga

¹ Võlaõigusseadus. – RT 2001, 81, 487...RT I 08.07.2011, 6.

² T. Toomark, E. Hindpere. Korter üürile – närvesööv hobi või rikkuse allikas? Praktiline käsiraamat üürileandjatele, investoritele ja maakleritele. Tallinn: Kinnisvarakool OÜ 2012, lk 27; ERR uudised. T. Toomark. Arvutivõrgus: <http://uudised.err.ee/index.php?06270998> (20.03.2013); ERR uudised. M. Pomerants. Arvutivõrgus: <http://uudised.err.ee/index.php?06271051> (20.03.2013).

³ Üürivaidluse lahendamise seaduse eelnõu seletuskiri (1070 SE I). Arvutivõrgus: http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain2&content_type=text/html&page=mgetdoc&itemid=021430009 (02.02.2013).

põgusalt käsitletud Sandra Ojaperv oma bakalaureusetöös „Üürilepingute erakorraline ülesütlemine“ ning Merit Sergejev magistrیتöös „Mõjuv põhjus kui üürilepingu erakorralise ülesütlemise alus“. Mõlemas töös on sisuliselt toodud välja vaid Riigikohtu kujundatud seisukoht seoses täiendava tähtaja andmise kohustusega makseviivituse puhul, kuid põhjalikumalt pole antud magistrیتöö teemat uuritud ega analüüsitud.

Antud magistrیتöö eesmärgiks on vähendada ebaselgust VÕS §-i 316 rakendamisel ning välja selgitada, kas üüriregulatsiooni tuleks üüritasu ning kõrvalkulude maksetega viivitamisel ajakohastada ning poolte õigused ning kohustused viia tasakaalu. Sealhulgas uurida, kas kehtiv regulatsioon on piisavalt efektiivne, selge ning põhjendatud või oleks võimalik antud küsimust selgemini reguleerida ning seeläbi vähendada ka tekkida võivate vaidluste arvu.

Autor on töö kirjutamisel toetunud kirjanduslikest allikatest peamiselt võlaõigusseaduse kommenteeritud väljaandele. Eesti keelses kirjanduses antud magistrیتöö teemast siiski kuigi põhjalike materjale ei ole ning seega on olulisel määral kasutatud töö kirjutamisel kohtupraktikat. Samuti on kasutatud erinevaid võõrkeelseid allikaid võrdlemaks võlaõiguse regulatsiooni teiste sarnaste õiguskordadega riikide regulatsioonidega.

Töö eesmärkide saavutamiseks on kasutatud analüütilist, statistilist ning võrdlevat meetodit. Analüütilise meetodi abil on saadud vastus küsimusele, kuidas sisustatakse VÕS §-i 316 ning kas kehtiv regulatsioon üüri või kõrvalkuludega viivitamisel on efektiivne või oleks tarvis seadust modifitseerida. Statistilist uurimismeetodit on kasutatud välja selgitamiseks, mis tekitab probleeme VÕS §-i 316 kohaldamisel ning võrreldud on antud töö teises peatükis ülesütlemisõiguse regulatsiooni üürniku makseviivituse tõttu Eesti õiguses, Saksa ning Šveitsi õigusega.

Esimeses peatükis käsitletakse VÕS §-i 316 sisustamist Eesti õiguses ning vaadeldakse, millistele probleemkohtadele tuleb antud paragrahvi kohaldamisel tähelepanu pöörata. Muuhulgas käsitletakse seda, mis on nimetatud sätte eesmärgiks, millistel juhtudel saab lugeda üürniku oma kohustust kohaselt täitnuks ning millised asjaolud välistavad üürileandja ülesütlemise õiguse. Samuti analüüsitakse, kas üürilepingut on tasumisega viivitamisel võimalik üles öelda ka nõ üldisel alusel, kui võlgnetav summa on väiksem VÕS § 316 lg-s 1 sätestatust. Põhirõhk on nimetatud peatükis seatud aga küsimusele, kas täiendava tähtaja andmine VÕS § 316 olukorras on põhjendatud või mitte kuna antud küsimus tekitab praktikas üsnagi palju vaidlusi. Seejuures püstitakse töö esimeseks hüpoteesiks, et **VÕS § 316 kohaldamisel ei tuleks rakendada täiendava tähtaja andmise kohustust kuna nimetatud sätte näol on tegemist erinormiga VÕS § 196 lg 2 suhtes.**

Esimese peatüki punkt 1.4. sisaldab magistritöö statistilist osa, kus vaadeldakse milliseid probleeme VÕS §-i 316 kohaldamisel kõige enam ette tuleb. Selleks on läbitöötatud 2008-2012 aasta maa-, ringkonna- ning Riigikohtu lahendid, mis andsid vaste otsingule „VÕS § 316“. Esimese peatüki valguses püstitatakse magistritöö teiseks hüpoteesiks, et **VÕS §-i 316 sisustamine praktikas probleeme ei tekita ning vaidlused taanduvad reeglina muudele küsimustele.**

Teises peatükis võrreldakse Eesti üürilepingu ülesütleamise regulatsiooni üürniku makseviivituse korral Saksa ning Šveitsi regulatsioonidega, mis olid vastava regulatsiooni väljatöötamisel Eesti õiguses peamisteks eeskujudeks.⁴ Eesmärgiks on vaadelda, kuidas on antud küsimus reguleeritud nende riikide õiguses ning tuua välja nii erinevused kui sarnasused. Seejärel leida vastus küsimusele, kas Saksa ning Šveitsi õigus tagab paremini üürileandja õigusi võrreldes Eesti võlaõigusseaduse regulatsiooniga ning kas Eesti õiguses tuleks nende valguses ehk eeskuju võtta. Sellest tulenevalt püstitatakse ka töö kolmas hüpotees, et **Eesti regulatsioon üürilepingu ülesütleamisel üürniku makseviivituse tõttu, on võrreldes Saksa ja Šveitsi õigusega oluliselt üürniku kasuks kaldu.**

⁴ P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus II. Eriosa (§§ 208-618) Komm vlj. Tallinn: Juura 2007, § 316, komm. 2.

1. ÜLESÜTLEMINE VÕLGNIKU MAKSEVIIVITUSE TÕTTU EESTI ÕIGUSES – EELDUSED JA PRAKTIKAS ENIMESINEVAD PROBLEEMID

Üürilepingu kestust ning lõppemist reguleerib võlaõigusseaduse 5. jagu. Nimetatud jaos on sätestatud võimalus üürileping üles öelda nii nõ üldisel alusel (VÕS § 313), kui esineb mõjuv põhjus, kui ka seaduses sätestatud konkreetsetel alustel. Eelkõige tuleks vaadata, kas pooled on lepingus eraldi kokku leppinud, mida võiks antud suhte raames lugeda niivõrd oluliseks rikkumiseks, mis annab erakorralise ülesütlemise õiguse. Kui need lepingus aga puuduvad tuleks rakendada konkreetseid ülesütlemise aluseid ning nende mitesobivuse korral pöörduda alles üldise aluse poole.⁵ Seega tuleb ülesütlemisaluste olemasolu kontrollida kindlas järjekorras. Konkreetseid alused lepingu erakorraliseks ülesütlemiseks sätestavad VÕS §-d 316-319.

Nimetatud sätetes on toodud kõige tihedamini esinevad tüüpjuhtumid, mis võivad tingida lepingu ülesütlemise. Nagu juba öeldud, käsitletakse antud magistritöös erakorralise ülesütlemisõiguse tekkimist juhul, kui üürnik viivitab üüri või kõrvalkulude tasumisega. See konkreetne ülesütlemise alus on sätestatud VÕS §-s 316. Antud säte leiab praktikas väga palju kasutamist ning on ilmselt ka üks kõige sagedamini kasutatavaid üürilepingu ülesütlemise aluseid. Järgnevalt vaadeldaksegi antud peatükis, millised eeldused peavad olema VÕS §-i 316 rakendamiseks täidetud, kas üürileping on võimalik makseviivituse tõttu üles öelda ka VÕS §-i 313 alusel ning mille üle pooled VÕS §-316 rakendamisel kõige enam vaidlevad. Esmalt peatatakse aga põgusalt sätte eesmärgil, et paremini mõista selles sisalduvaid piiranguid ning nendega kaasnevaid probleeme.

1.1. Ülesütlemise materiaalsed eeldused VÕS § 316 kohaselt

1.1.1. Sätte eesmärk ja suhe VÕS üldosa ülesütlemise reeglitega

Kuigi lepinguliste suhete puhul on üks olulisemaid põhimõtteid lepinguvabaduse põhimõte on seadusandja näinud vajadust teatud subjektide gruppe kaitsta.⁶ Eluruumide üürimine on

⁵ P. Varul jt (viide 4), § 316, komm. 3.2.

⁶ I. Kull – Riigikogu toimetised. Lepinguvabaduse põhimõte Euroopa ühtustavas tsiviilõiguses ja Eesti õiguse tsiviilõiguse reform. Arvutivõrgus: <http://www.riigikogu.ee/rito/index.php?id=11508&op=archive2> (13.03.2013).

klassikaline näide valdkonnast, kus on peetud vajalikuks lepinguvabadust piirata.⁷ Ka Saksa õiguses on leitud, et üksikisiku sõltuvus eluks hädavajalikust hüvest „korter“ muutis peale Teist maailmasõda korterite puuduse tõttu vältimatuks seadusandja sekkumise.⁸ Eesti üüriregulatsioon sätestab samuti eluruumi üürniku kaitseks ulatuslikke piiranguid. Põhiidee üüriregulatsiooni piirangute puhul on selge - sotsiaalõigus moodsas heaoluriigis nõuab lepinguvabaduse piiramist olukordades, kus ühe lepingupoole majanduslik ülekaal võib viia kokkuleppeni, mis ebaõiglaselt kahjustaks teise lepingupoole seaduslikke huve.⁹ On väljendatud aga seisukohta, et Eesti õiguses üürniku eelistamine on pärit minevikust ehk sundüürnike ajast, mis tänapäeval ei ole enam asjakohane.¹⁰ Seda enam, et üüriturul Eestis on hetkel valdavalt ebaprofessionaalne, st et üüriturul toimib paljuski suunatuna eraisikust üürileandjalt eraisikust üürilevõtjale¹¹ ning seega ei saa öelda, et üürileandja omaks sellises suhtes olulist võimupositsiooni. Lisaks kujutavad §-s 316 sätestatud eeldused teistsuguse kokkuleppe puudumisel piiranguid ka äriruumide üürimisel. Seega on tõstatunud küsimus, kas kehtiv üüriregulatsioon ei pidurda mitte üürituru toimimist ja väljakujunemist ning on majanduslikke ning ärilisi huve liialt piirav.

Selleks, et mõista paremini VÕS §-st 316 tulenevaid probleeme, tuleb kõige pealt vaadata, mis on antud sätte eesmärk ning kas selles sisalduv piirang on põhjendatud ning kannab oma eesmärki. Nimetatud sättega on seadusandja tahtnud kaitsta üürileandjat, sätestades üürileandja ülesütlemise õiguse kui üürnik on oma põhikohustuse – üüri tasumisega – viivituses. Samuti võivad olulise summa moodustada VÕS §-s 292 sätestatud kõrvalkulud, seega on sätestatud õigus ülesütlemiseks ka nende tasumisega viivitamise korral. VÕS § 316 lg 1 määrab kindlaks need üürivõla ja kõrvalkulude võlgnevuste summad, mida seadusandja on pidanud sedavõrd oluliseks, et üürileandjal tekiks õigus lepingu üles öelda erakorraliselt.¹² Seega annab VÕS § 316 lg 1 üürileandjale võimaluse teatud määral prognoosida tema ülesütlemise edukust ning võimaldab vältida edaspidiseid võimalikke vaidlusi selle üle, kas konkreetsel juhul oli tegemist ikkagi piisavalt olulise rikkumisega.

Tuleb tunnistada, et üüri tasumise kohustuse rikkumine tekitab üürileandjale olulist kahju, jättes ta ilma sellest, mis oli tema põhiliseks huviks lepingu sõlmimisel. Seda nii eraisikust üürileandja, kui majandus- ja kutsetegevuses tegutseva üürileandja puhul. Autorile tundub, et

⁷ H.Kötz, A. Flessner. European Contract Law. Volume one: Formation, Validity, and Content of Contracts; Contract and Third parties. New York: Oxford University Press 2002, p 126.

⁸ P. Schlechtriem. Võlaõigus: eriosa. Tallinn: Juura 2000, lk 68.

⁹ H. Kötz, A. Flessner (viide 7), p 129.

¹⁰ T. Toomapark, E. Hindpere (viide 2), lk 27.

¹¹ Samas, lk 5.

¹² P. Varul jt (viide 4), § 316, komm. 3.1.

just eraisikust üürileandjale võib tihtipeale üüritasu ning kõrvalkulude tasumisega viivitamine kaasa tuua vägagi raskeid tagajärgi. Üüritulu puhul on samuti tegemist isiku sissetulekuga, mida isik enda äraelatamiseks kasutab ning millega arvestab. Kui aga üürnik on viivituses oma maksetega, võib see tingida ka üürileandja võlgnevuse kolmanda isiku ees või mõne veel raskema tagajärje. Ja nagu juba öeldud, on Eesti üüriturul valdavalt üürileandjateks eraisikud, kellel ei pruugi olla selliseid lisafinantse, mis võimaldaksid tasuda üürniku makseviivituse tõttu tekkinud võlgnevused.

Samuti ei saa alahinnata kahju, mis võib tekkida üürileandjal, kes tegutseb ärielistel eesmärkidel. Nii on väliskirjaduses ühe enam hakatud rõhutama ka seda, et üürileandjatel peabki olema õigus teha otsuseid, mis on neile majanduslikult kõige kasulikumad ning nende sellist käitumist ei tohiks liialt piirata.¹³

Samuti teenivad VÕS §-s 316 sätestatud tingimused üürniku kaitset, sätestades selle võlgnevuse piiri, alla mille üürileandjal ülesütlemise õigust ei teki. Samuti on lõikes 2 sätestatud teatud asjaolud, mis ülesütlemise välistavad. Nendest tingimustest eluruumi üürniku kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe on tulenevalt VÕS §-st 275 tühine. Tegelikult võib öelda, et VÕS § 316 sisaldabki peamiselt just üürniku kaitsvaid sätteid, kuna nendega piiratakse oluliselt üürileandja õigust lepingu ülesütlemiseks, võrreldes võlaõigusseaduse üldosas sätestatud võimalustega. Nii peab VÕS § 316 puhul üürileandja ülesütlemisõiguse tekkimiseks taluma üürniku korduvaid rikkumisi, VÕS § 196 lg 1 sellist eeldust aga ei sätesta. Lisaks on üürileandja ülesütlemisõigus piiratud ka mitmete ülesütlemist välistavate asjaoludega, mida VÕS üldosast kestvuslepingute puhul ei leia. Samas on Riigikohus rõhutanud, et kuna üürisuhe on oma olemuselt kestvussuhe, siis tuleb igal juhul lisaks arvestada ka kestvuslepingu erakorralise ülesütlemise üldalustega, mis tulenevad VÕS §-st 196 ning seega on vaja üürileandjal arvestada ka nimetatud sättest tuleneva täiendava tähtaja andmise kohustusega.¹⁴

Seadusandja on pidanud eluruumi üürniku nõrgemaks pooleks ning seega näinud vajadust sätestada tema kaitseks ka enam piiranguid. Piirangute eesmärki ei saa alahinnata, kuna kõne all on inimese eksistentsi üks põhialuseid – kodu. On arusaadav, et igale isikule on kodu olemasolu hädavajalik, seda olenemata sellest, kas tegemist on isiku enda omandis oleva või üüritud ruumidega. Samuti võib aga üürilepingu lõppemine tuua raskeid tagajärgi kaasa ka äriruumi üürnikule, kellele võib see kaasa tuua vajaduse teha olulisi ümbermuudatusi oma

¹³ M. Mütze, T. Senff, J. C. Möller (eds). Real Estate Investments in Germany. Transactions and Development. 2nd edition. Berlin Heidelberg: Springer 2012, p 202.

¹⁴ RKTko 3-2-1-20-06.

ärитеgevuses. Kuid nagu juba korduvalt öeldud, toimub Eesti üüriturul valdavalt suunatuna eraisikust üürileandjalt eraisikust üürnikule ning selle valguses tekib küsimus, et juhul kui üürileping on sõlmitud kahe eraisiku vahel, kas on alati põhjust vaadata üürniku kui lepingulise suhte nõrgemat poolt. Kuigi tuleb tunnustada asjaolu, et inimese kodu vajab kaitset, tuleb arvestada ka üürileandja õigust käituda endale majanduslikult soodsal viisil. Paragrahvi 316 tõlgendamisel on oluline tegelikult ka õiguspoliitiline küsimus – millisel määral on riik soovinud üürnikke kaitsta ning millises ulatuses on see tegelikult põhjendatud ning vajalik?

Autorile tundub, et üürileandjat ja üürniku tuleks Eesti üürituru kontekstis vaadelda pigem võrdsete partneritena, kuid §-s 316 sätestatud piirangud võivad seada üürileandja oluliselt kehvemasse seisu. Tuleks kaaluda, kas üürniku kaitse eesmärki ei oleks võimalik saavutada mingite teiste, üürileandjat vähem kahjustavate vahenditega. Sellele küsimusele proovitakse antud magistritöös ka vastus leida.

1.1.2. Üürniku makseviivitus

Nagu iga lepingulise kohustuse täitmise, nii ka üüri ja kõrvalkulude maksmise kohutuse täitmise puhul on oluline, et kohustus oleks kohaselt täidetud. Selgitades välja, kas kohustus on nõuetekohaselt täidetud, selgub ühtlasi ka see, kas kohustust on rikutud või mitte.¹⁵ VÕS § 76 lg 1 kohaselt tuleb kohustust täita vastavalt lepingule või seadusele. Lõike 3 kohaselt loetakse kohustus täidetuks kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil. Järgnevalt vaadatakse, millal saab üüri ja kõrvalkulude tasumise kohustuse lugeda kohaselt täidetuks.

1.1.2.1. Täitmise aeg

Paragrahvi 316 lg 1 kohaldamisel on oluline tähendus sellel, millistes maksetähtpäevades olid pooled kokkuleppinud. Seda põhjusel, et selleks, et me saaksime rääkida üürileandja õigusest nõuda üürnikult tasumist, peab kohustus olema muutunud sissenõutavaks. Alles peale seda saame rääkida üürniku makseviivitusest. Maksetähtpäevad omavad kõige enam tähendust § 316 lg 1 p 1 puhul, mille rakendamise eelduseks on see, et üürnik on viivituses kolmel

¹⁵ P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus I. Üldosa (§§ 1-207). Komm vlj. Tallinn: Juura 2006, § 76, komm. 4.2.1.

üksteisele järgneval maksetähtpäeval. Punktide 2 ja 3 puhul ei pea võlgnevus olema aga tekkinud 3 järjestikusel maksetähtpäeval, vaid oluline on see, et summa, mis üürnik võlgu on, vastaks kolme kuu summale.¹⁶ Reeglina sätestatavad pooled üüritasu ja kõrvalkulude maksetähtpäevad lepingus. Seega tuleb VÕS § 82 lg-st 1 tulenevalt kohustus täita, sellel tähtpäeval.

Maksetähtpäevadega seonduvat täiendab üürisuhete puhul VÕS § 294, millega reguleeritakse seda, millal muutub üüritasu ja kõrvalkulude tasumise kohustus sissenõutavaks. Nimelt kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti, siis tuleb üüri ja kõrvalkulude eest tasuda teatud ajavahemike järgi arvestatava üüri- ja kõrvalkulude puhul pärast vastava perioodi lõppemist või siis lepingu lõppemisel. Juhul kui pooled ei ole lepingus kokku leppinud, milliste perioodide tagant ning millistel tähtpäevadel tuleb üüri või kõrvalkulude eest tasuda, tuleb kohtul hinnata, milline oli poolte tahe lepingu sõlmimisel. Teatud juhtudel on seda võimalik tuletada üürilepingu teistest sätetest. Näiteks kui lepingus on sätestatud, et üürileandjal on õigus üürileping erakorraliselt lõpetada, kui üürnik on jätnud tasumata kõrvalkulude eest rohkem kui kahe kuu eest, on selge, et poolte tahe oli suunatud kõrvalkulude igakuisele tasumisele.¹⁷ Samas on Riigikohus näiteks leidnud, et üüriteadete saatmine igakuiselt võib küll tähendada üürileandja soovi saada üüri kord kuus, kuid see ei tõenda iseenesest, et üürnik pidi lepingu järgi maksma üüri iga kuu.¹⁸

Ka varem kehtinud elamuseaduse (ES)¹⁹ § 37² kohaselt tuli üüri maksta perioodide kaupa. Kui aga perioodi lepingus kokku ei olnud lepitud, kehtis eeldus, et üüri maksmise perioodiks on kalendrikuu. Kuna praktikas üldjuhul sätestataksegi üüri tasumine ühe kuu kaupa, siis tunduks sellise eelduse sätestamine ka VÕS-s mõistliku lahendusena.

VÕS § 294 näol on aga nii äri- kui eluruumi näol tegemist dispositiivse sättega, mis võimaldab poolte kokkuleppel ette näha ka teistsugused tingimused. Nii ei ole välistatud ka kokkuleppe, millega üürnik kohustub tasuma kogu üüri ette. Siinjuures tuleb aga arvestada, et üürnikule võib selline kokkulepe kujutada teatud ohtu kuna on piiratud teatud õiguskaitsevahendite kasutamise võimalused. Nimelt kui lepingu kehtivuse ajal tekib asjal puudus, mille eest üürnik ei vastuta ja mida üürileandja hoolimata oma kohustusest ei kõrvalda, ei saa üürnik üüri enam hoiustada või üüri maksmisest keelduda. Samuti peab üürnik arvestama, et lepingu ennetähtaegse lõppemise korral võib tal ettemakstud üüri tagasi

¹⁶ P. Varul jt (viide 4), § 316, komm. 3.1.

¹⁷ HMK 2-06-17954.

¹⁸ RKTko 3-2-1-24-05.

¹⁹ Elamuseadus. – RT 1992, 17, 254... RT I 2001, 93, 565.

saamine osutada keerulisemaks kuna võib tekkida vajadus selleks pöörduda üürikomisjoni või kohtusse. Selline kokkulepe tüüptingimustes võib siiski osutada tühiseks.²⁰ Nii on näiteks VÕS § 42 lõike 3 p 21 kohaselt võimalik lugeda ebamõistlikult kahjustavaks tüüptingimus, mis näeb ette, et teine lepingupool peab täitma oma kohustuse tasuda ebamõistlikult suur ettemaks enne seda, kui tingimuse kasutaja oma kohustuse täidab. Nimetatud sätte eesmärgiks on muuhalgas vältida olukordi kus vähendatakse lepingupoole võimalust kasutada õiguskaitsevahendeid.²¹ Seega ei ole välistatud, et kohus võiks lugeda sellist kokkulepet, kus üürnik maksab kogu üüri ette ära, VÕS § 42 ja 44 alusel ebamõistlikult kahjustavaks.

VÕS §-s 294 sätestatud eeldus läheb tegelikult vastuollu praktikaga kuna üüri makstaksegi reeglina ettemaksuna. Selline lahendus on tegelikult paljudel juhtudel ka põhjendatud kuna teatud kulud tuleb ka üürileandjal endal ette tasuda. Juhtudel, mil üürileandja tegutseb aga majandus- ning kutsetegevuses on üüri ettemaksuna küsimine vajalik, et tagada ettevõtte likviidsus ning minimeerida maksmata jätmise riski.²²

Üüri maksmise kord näeb praktikas üldjuhul välja nii, et üürnik maksab üüri ette perioodi esimeseks kuupäevaks või üüriperioodi alguses. Kuna aga kõrvalkulude suurus selgub enamasti teenuste tarbimisele järgneva kuu keskpaigaks, siis maksab üürnik kuu alguses lisaks makstavale üürile üle-eelmise kuu kõrvalkulud. Alternatiivse võimalusena võib kokku leppida, et üürnik tasub nii üüri kui kõrvalkulud kuu keskpaigaks kuna selleks ajaks on teada eelmise kuu kõrvalkulud ning need saab tasuda koos üüriga.²³ Valdavalt sätestatakse lepingutes üüri ja kõrvalkulude maksmise kohustuse täitmise aeg väga konkreetselt, mis on ka äärmiselt oluline kuna võimaldab vältida hilisemaid vaidlusi.

Praktikas on tekitanud vaidlusi ka see, mis tähendus on arvete esitamisel üürnikule ning kas nende esitamine on üüri ja kõrvalkulude maksmise eelduseks. Tihti peale on just kõrvalkulude maksetähtpäev seatud sõltuvusse arve esitamisega kuna nimetatud kulud on varieeruvad. Ringkonnakohus on leidnud, et teatud raha maksmisele suunatud nõudeid ei saa ilma arveta täita ja seetõttu ei saa teatud raha maksmisele suunatud nõuded, eriti sellised, mille suurus kuude kaupa erineb, muutuda sissenõutavaks enne arve esitamist.²⁴ Seega võiks asuda seisukohale, et kuna kõrvalkulude suurus on reeglina muutuv, ei ole üürnikul kohustust nende kohta arve esitamata jätmise korral kõrvalkulusid maksta. Ringkonnakohus on ka

²⁰ P. Varul jt (viide 4), § 294, komm. 3.

²¹ P. Varul jt (viide 15), § 42, komm. 4.4 p 21.

²² M. Mütze, T. Senff, J. C. Möller (eds) (viide 13), p 200.

²³ T. Toompark, E. Hindpere (viide 2), lk 90.

²⁴ TlnRnK 16.11.2011, 2-09-27820.

öelnud, et pooled võivad lepinguga seada tasu maksmise kohustuse täitmise tähtaja sõltuvusse arve esitamisest.²⁵

Samas on Riigikohus öelnud, et arve esitamisel võib lepingu täitmise seisukohalt olla oluline tähtsus vaid juhul, kui ilma arveta ei ole võimalik tasutava summa suurust hinnata ning selle suurusjärk selgub alles arve esitamisel. Seega peaks kostja tõendama, kas ja kuidas mõjutas hageja poolt arvete esitamata jätmise temapoolse kohustuse täitmist.²⁶ Antud vaidlus puudutas töövõtulepingut, mille kohaselt kohustus tellija maksta igakuiselt, vastavalt tehtud töödele ning töövõtja esitatud arvetele. Sellistel asjaoludel võib tõesti olla raskesti prognoositav, milliseid töid ja mis mahus tehti, ning kui suureks võib vastavate tööde hind kujuneda. Kuid kohus nentis, et ka kirjeldatud olukorras ei pruugi arve esitamata jätmise olla vabanduseks oma kohustuse täitmata jätmiseks.

Samuti on Riigikohus lahendis 3-2-1-5-08 leidnud, et arve mittesaamine ei ole õigustuseks jätta kasutatud teenuste eest tasumata. Kohus ütles, et ka nende teenuste eest, mida kostja kasutas ajavahemikul, mille eest hageja talle arveid ei ole esitanud, on kostja kohustatud maksta. Siiski võib arvete mitte esitamine välistada õiguse nõuda maksmisega hilinemise eest viivist.²⁷

Magistritöö autor lähtuks antud küsimuses järgnevalt. Kui pooled on tasu sissenõutavuse osas kokku leppinud, et tasu muutub sissenõutavaks üürileandja poolt üürnikule arve esitamisest ning makstav tasu on muutuv, saab lugeda tasu maksmise kohustuse täitmise tähtaja sõltuvaks arve esitamisest. Kui aga on üüri või kõrvalkulude suurus lepingus konkreetselt fikseeritud või lepingus ei ole arve esitamise kohustust ette nähtud, tuleb üürnikul tasu maksta sõltumata sellest, kas arve on esitatud või mitte.

Eelduslikult kujutab üür endast siiski kindlat summat, milles on poolte vahel kokkulepitud. Nii ei tohiks üürnikul reeglina olla takistust üüri maksmiseks ka olukorras, kus üürileandja vastavat arvet ei ole esitanud. Üürnik peaks tähtaegselt tasuma vähemalt selle osa üürist ja kõrvalkuludest, mille suurust ta teadis. Kui üürnik aga ei tea ega peagi teadma, kui suure summa ta üüri või kõrvalkulude eest tasuma peab, siis ilma vastava üürileandja teateta nende summade suuruse kohta ei ole üürnik tasumisega viivituses.²⁸

²⁵ TlnRnK 2-05-1543.

²⁶ RKTko 3-2-1-110-05.

²⁷ RKTko 3-2-1-5-08.

²⁸ K. Paal. Äripäeva Käsiraamat. Lepingud 2. Näidised ja kommentaarid. Käsiraamatute Kirjastus 2007. 5.1.6, lk 1-2.

1.1.2.2. Täitmine õigele isikule

VÕS §-st 76 tulenevalt loetakse kohustus kohaselt täidetuks, kui see on täidetud vastuvõtmiseks õigustatud isikule. VÕS §-st 271 tuleneb eeldus, et üürnik peab maksma üüri üürileandjale. Reeglina kohustub üürnik seega üüri tasuma üürileandjale, kuid võib esineda ka teistsuguseid kokkuleppeid. Näiteks võivad pooled kokku leppida, et üürnik tasub üüritasu pangale üürileandja kohustuse täitmiseks. Sel juhul on tegemist kohustuse täitmisega kolmanda isiku eest VÕS § 78 tähenduses.²⁹ Antud lahendus võib üürileandja jaoks tähendada siiski teatud ohtusid kuna üürniku poolt kohustuse täitmata jätmise, tähendab üürileandja jaoks tema poolse kohustuse rikkumist panga ees. Samuti võivad pooled aga kokkuleppida, et õigustatud isikuks on võlausaldaja esindaja.

Kõrvalkuludega seoses lepatakse sageli kokku ka selles, et üürnik tasub esitatud kõrvakulude eest otse teenuse osutajale. Samas vältimaks võimalust, et kõrvalkulude maksetega hilinetakse või need üldse tasumata jääks, oleks üürileandjal siiski kindlam kokku leppida, et ka kõrvalkulud tasutaks temale endale. Teenuste osutajatele või korteriühistule tasub maksed üürileandja seega ise.

Kohtusse on jõudnud ka vaidlus kus üürileandja leidis, et üürnikul esineb võlgnevus kuna ta ei ole oma kohustust üürileandja suhtes täitnud. Nimetatud juhul oli üürileandja sõlminud nõude loovutamise lepingu ning üüritasu saamise nõudeõigus läks üle uuele võlausaldajale. Üürnik tasus aga arveid edasi temaga üürilepingu sõlminud üürileandjale. Uus üürileandja esitas kohtusse hagi nõudes üüri ja kõrvalkulude võlgnevust. Kohus leidis, et olukorras, kus üürnikul oli kohustus arveid tasuda algsele üürileandjale ning olukorras, kus mitte keegi üürnikule ei teatanud, et raha saamise nõudeõigus läks kolmandale isikule üle, võis ja pidi üürnik lähtuma sellest, et tal tuleb kohustusi täita algsele üürileandjale. Selleks, et üürnikul tekiks kohustus tasuda üüri uuele võlausaldajale tuleb talle teatada nõude loovutamisest või muust õiguslikust alusest, mis nõude ülemineku tingib.³⁰ Nii sätestab VÕS § 169 lg 1, et kui võlgnik täitis kohustuse nõude loovutanud võlausaldajale ja ta ei teadnud ega pidanudki kohustust täites nõude loovutamisest teadma, loetakse, et ta on kohustuse täitnud õigele isikule. Seega kuigi seadus ei näe ette kohustust võlgniku nõude loovutamisest teatada³¹ tuleks vähemalt uuel üürileandjal enda huvide kaitseks seda teha.

²⁹ P. Varul jt (viide 4), § 294, komm. 3.3.

³⁰ TlnRnK 16.11.2011, 2-09-27820.

³¹ I. Kull, M. Kärdi, V. Kõve. Võlaõigus I. Üldosa. Tallinn: Juura 2004, lk 399.

1.1.2.3. Täitmine õigel viisil

Selleks, et lugeda kohustus täidetuks õigel viisil, tuleb vaadata, mida tuleb kohustuse täitmiseks teha. VÕS § 271 kohaselt tuleb üürilepingu puhul üürnikul tasuda üürileandjale tasu asja kasutamise eest. Samuti tuleb tal tasuda VÕS §-s 292 sätestatud kõrvalkulude eest, kui selles on kokkulepitud. Seega tuvastamaks, kas üürileandjal on tekkinud ülesütlemise õigus VÕS § 316 lg 1 alusel, tuleb teha kindlaks, millises suurus oli üürnik kohustatud üüri või kõrvalkulusid maksma. Kohtupraktikast nähtub, et kui üürileandja soovib lepingu üles öelda üürniku makseviivituse tõttu taandub vaidlus tihtipeale just antud küsimusele. Pooled vaidlevad näiteks selle üle, kas üürileandjal oli üüri tõstmiseks õigus või kas üürnikul oli õigus üüri alandada. Samuti selle üle, kas üldse ja milliste kõrvalkulude eest on üürnik kohustatud tasuma. Oluline on see, et võlgnetava summa suurus tuleb hinnata üürilepingu ülesütlemise hetkel, seega kui üür on võrreldes lepingu sõlmimise ajaga suurenenud, on ka ülesütlemise eelduseks oleva summa suurus suurenenud.³² Kui üüri on aga alandatud on ka ülesütlemise eelduseks olev summa väiksem.

Kui pooled ei ole üüritasu suuruses kokku leppinud tuleks lähtuda VÕS § 27 lg-st 2, millest tuleneb, et kui lepingupooled ei ole kokku leppinud nende õiguste ja kohustuste määramiseks olulises tingimuses, kohaldatakse tingimust, mis on mõistlik asjaoludest, lepingupoolte tahtest, lepingu olemusest ja eesmärgist ning hea usu põhimõttest lähtudes. Samuti on kohus võtnud üüritasu suuruse kindlaksmääramisel aluseks VÕS § 301 lg 2, mille kohaselt tuleb üüri suuruse määratlemisel võtta aluseks samasuguse asukoha ja seisundiga eluruumi tavaline üür.³³

Riigikohtusse on jõudnud ka vaidlus kus üürnik leidis, et üürileandjal puudus ülesütlemise õigus VÕS § 316 lg 1 alusel kuna ta oli tasunud üürileandjale tagatisraha ning viimasel oli võimalus see võlgnevusest mahaarvestada. Riigikohus märkis aga, et juhul kui üürilepingu sõlmimisel on üürnik maksnud tagatisraha üürileandjale ei tähenda see seda, et üürnikul oleks õigus tagatisraha võrra üüri vähem maksta. Seda põhjusel, et tagatisraha eesmärgiks on tagada üürileandja üürilepingust tulenevaid nõudeid üürniku vastu. Selle eesmärgiga ei oleks kooskõlas see, kui üürileandja saaks üürilepingu üles öelda alles siis, kui üürniku üüri ja kõrvalkulude võlg ületab tagatisraha suurus VÕS § 316 lg-s 1 toodud määras.³⁴

³² P. Varul jt (viide 4), § 316, komm. 3.1.

³³ HMK 2-06-3671.

³⁴ RKTKo 3-2-1-29-10.

Samuti on Riigikohus märkinud, et ruumide mittekasutamine üürniku poolt ei mõjuta üüri tasumise kohustust.³⁵ Nimetatud reegel on sätestatud ka VÕS § 296 lg-s 3, mille kohaselt peab üürnik üüri maksma ka aja eest, mil ta ei saanud asja kasutada temast oleneval põhjusel, eelkõige oma äraoleku tõttu. Siiski on üürnikul õigus üürist maha arvestada üürileandja poolt kokkuhoitu ja asja teistsuguse kasutamise saadud kasu väärtus. Seda, et üürileandjal tekkis kokkuhoid või kasu tänu üürniku ruumidest lahkumisele tuleb tõendada aga üürnikul.³⁶

Lisaks on Riigikohus öelnud ka seda, et üürileandjal on õigus kuni lepingu lõppemiseni nõuda ka kõrvalkulusid ehk tal on õigus nõuda üürnikult lepingu täitmist.³⁷ Ringkonnakohus on asunud samale seisukohale märkides, et asjaolu, et üürnik on ruumidest lahkunud ja teatud teenuseid kasutanud ei ole, ei vabasta üürniku kuni üürilepingu lõppemiseni kõrvalkulusid tasumisest. Üürnikul tuleb tasuda kõigi lepingus kokkulepitud teenuste eest, mille kättesaadavuse üürnikule oli üürileandja lepingut omalt poolt täites taganud.³⁸ Kuigi VÕS § 296 lg 3 sätestab sõnaselge kohustuse tasuda vaid üüri aja eest, mil üürnik ei saanud asja kasutada temast tulenevatel põhjustel, tuleb kohtute seisukohaga, et üürileandjal on õigus selle aja eest nõuda ka kõrvalkulusid tasumist, nõustuda. Seda põhjusel, et kui üürnik ruume vaatamata üürilepingu kehtivusele ei kasutanud, ei tähenda see seda, et üürileandja vabaneks teatud teenuste osutamise või vahendamise kohustusest. Nii peab üürileandja, vaatamata sellele, et ruumi ei kasutatud, tasuma näiteks välikoristus, turvateenuste osutamise, hoone kindlustuse, prügiveo, üldruumide elektri jm sarnaste teenuste eest, mille tasumise kohustus kokkuleppes tulenevalt lasuks üürnikul.³⁹ Küll oleks põhjendamatult nõuda tasu teenuste eest, mille arvestamine toimub vastavalt isiklikule tarbimisele, näiteks tasu vee ja elektri kasutamise eest üürniku ruumides, kui reaalselt üürnik neid teenuseid tarbinud ei ole.

Kuigi VÕS § 91 lg 1 sätestab, et rahalise kohustuse võib täita sularahas, ei tähenda see seda, et see oleks enam levinud maksmise viisiks. Tänapäeval täidetakse rahalised kohustused valdavalt pigem pangalaenukandega ning seda tihtipeale ka üürilepingute puhul. Seejuures tuleb meele pidada, et sellisel juhul loetakse kohustus VÕS § 91 lg 3 kohaselt õigeaegselt täidetuks alates võlausaldaja konto krediteerimisest võlgnetava summa ulatuses. Võlgnik kannab seal juures nõ üleandmise ehk täitmise riski, sest kohustust ei loeta enne täidetuks kui, kontot on vastava summa ulatuses krediteeritud.⁴⁰ Seega ei oma tähtsust, millal üürnik

³⁵ RKTko 3-2-1-37-09.

³⁶ TlnRnK 2-09-64859.

³⁷ RKTko 3-2-1-84-10.

³⁸ TlnRnK 2-09-64859.

³⁹ HMK 2-09-64859.

⁴⁰ I. Kull, M. Kärdi, V. Kõve (viide 31), lk 165.

pangaülekande teeb, vaid see, et see oleks maksetähtpäevaks jõudnud üürileandja arvelduskontole.

Kui aga pooled leiavad, et maksmine pangalaadega neile ei sobi ning otsustatakse sularahas tasumise kasuks, tuleks kindlasti koostada raha liikumist tõendavad dokumendid. Vastasel juhul on vaidluse tekkimise korral väga keerukas tõendada, mis kuupäeval või mis summas makseid tasutud on.

Kahjuks kasutavad eraisikutest üürileandjad sularahas üüri maksmise võimalust tihti peale selleks, et vältida tulumaksu maksmise kohustust. Seda, et suur osa füüsilisi isikuid jätab korteri või maja väljaüürimisest saadud tulu deklareerimata ning tulumaksu maksmata kinnitab ka Eesti Maksumaksjate Liidu juhatuse liige Lasse Lehis.⁴¹ Tulumaksuseaduse⁴² § 16 lg 1 kohustab aga üürileandjat maksma tulumaksu kinnis- või vallasvara või selle osa üürile või rendile andmisest saadud tulult. Antud regulatsiooni üle on palju vaieldud leides, et kehtiv seadus takistab normaalse üürituru väljakujunemist.⁴³ Ebaõiglaseks peetakse, et eraisikul ei ole võimalik maha arvestada üürimisega kaasnevat kulusid, mis üürileandmisega paratamatult aga tekivad. Kehtiva regulatsiooni muutmiseks on tehtud ka mitmeid ettepanekuid, kuid autorile teadaolevalt puudub hetkel kavatsus seaduse muutmiseks.

Oluline on ära märkida ka see, et üürnik ei ole maksimisega viivituses kui ta on üüritasu nõuetekohaselt hoiustanud. VÕS § 298 lg 1 sätestab, et kui elu- või ärruumi üürnik nõuab üürileandjalt võlaõiguseaduse §-s 278 nimetatud puuduse või takistuse kõrvaldamist, võib ta määrata üürileandjale kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis selleks tähtaja ning hoiatada, et puuduse või takistuse kõrvaldamata jätmise korral hoiustab ta tähtaja möödumisel sissenõutavaks muutuva üüri vastavalt võlaõiguseaduse §-s 120 sätestatule. Nimetatud sätte eesmärgiks on võimaldada üürnikul oma riske maandada olukordades, kus üürnik soovib üüritud asjal esineva puuduse või takistusega seoses õiguskaitsevahendeid rakendada, kuid ta ei ole veendunud, kas tal vastav õigus on.⁴⁴ Peale hoiustamist peab üürnik VÕS § 298 lg 2 kohaselt esitama üürileandja vastu vastava nõude 30 päeva jooksul, kas üürikomisjonile või kohtule.

⁴¹ L. Lehis. EML ajakiri MaksuMaksjad. Üüritulude maksustamisest: kulud maha, maksumäär 10%, täielik maksuvabastus... Kes pakub rohkem? Arvutivõrgus: <http://www.maksumaksjad.ee/modules/smartsection/item.php?itemid=1172>, (6.03. 2013).

⁴² Tulumaksuseadus. – RT I 1999, 101, 903...RT I, 20.03.2013, 26.

⁴³ L. Lehis. EML ajakiri MaksuMaksjad. Üüritulo peab deklareerima ja MTA ülesanne on sellele tähelepanu juhtida. MTA, Lasse Lehise kommentaar. Arvutivõrgus: <http://www.maksumaksjad.ee/modules/smartsection/item.php?itemid=1304>, (6.03. 2013).

⁴⁴ P. Varul jt (viide 4), § 298, komm. 1.

Selleks, et üürnikul oleks õigus üüritasu vastavalt VÕS §-le 120 hoiustada peavad olema täidetud aga järgmised eeldused. Esiteks peab üürnik üürileandjat §-s 278 sätestatud puudusest või takistusest teavitama ning andma üürileandjale täiendava tähtaja puuduse likvideerimiseks. Lisaks peab üürnik üürileandjat ka hoiatama, et puuduse kõrvaldamata jätmise korral hoiustab ta üüri või kõrvalkulud. Teiseks peab üürnikul üürileandja suhtes eksisteerima õigus üüri alandada või üüri tasumisest keelduda. Kolmandaks, tuleb üür hoiustada tagasivõtmata ning hoiustamisel ka viidata, et tegemist on hoiustamisega kõnesoleva paragrahvi tähenduses. Oluline on ka see, et üürnikul tuleb teatada, kes on üürileandja ning üürileandjal peab tekkima õigus hoiustatu välja nõuda juhul kui üürnik 30 päeva jooksul hagi kohtusse või nõuet üürikomisjoni ei esita.⁴⁵

1.1.3. Ülesütlemist õigustava võlgnevuse ulatus

VÕS § 316 lg 1 sätestab need üürivõla või kõrvalkulude võlgnevuse suurused, mida saab lugeda piisavalt oluliseks, et üürileandjal tekiks üürilepingu ülesütlemise õigus. Nii on paragrahvis sätestatud 3 alternatiivi, mis annavad sätte kohaselt õiguse üürilepingu üles öelda. Üürileandja võib üürilepingu üles öelda, kui: (a) üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksimisega; (b) võlgnetava üüri summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa; (c) võlgnetavate kõrvalkulude summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa.

Kuna VÕS § 275 kohaselt on eluruumi üürilepingus lepingupoolte õiguste ja kohustuste ning vastutuse osas seadusega sätestatud üürniku kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe tühine, on eelnimetatud tingimused eluruumi puhul imperatiivsed. Muu kui eluruumi puhul kehtib pooltel aga lepinguvabaduse põhimõtte ning võimalik on kokkuleppida, et ülesütlemise õiguse annab ka väiksema summaga viivitamine.⁴⁶ Seda on korduvalt kinnitanud ka kohtud.⁴⁷ Siiski on siinkohal vaja arvestada TsÜS §-s 138 ning VÕS §-s 6 sätestatud hea usu põhimõttega. Seda on rõhutanud ka Riigikohus öeldes, et isegi kui pooled on kokku leppinud võimaluses leping erakorraliselt üles öelda lepingu rikkumise lõpetamiseks tähtaega andmata igasuguse rikkumise korral, peab kohus arvestama poolte taotlusel hea usu põhimõttega, mis võib

⁴⁵ P. Varul jt (viide 4), § 298, komm. 3.2/3.3.

⁴⁶ Samas, § 316, komm. 3.1.

⁴⁷ TlnRnK 2-10-31652; HMK 2-10-54258; HMK 2-10-23185.

ülesütlemise õiguse välistada.⁴⁸ Samuti tuleb arvestada, et poolte lepinguvabaduse piirangud võivad tuleneda ka tüüptingimuste regulatsioonist.⁴⁹

Huvitav on aga märkida, et võlaõigusseaduse eelnõu sätestas, et üürileandja võib üürilepingu erakorraliselt üles öelda, kui üürnik on kahe üksteisele järgneva maksetähtpäeva jooksul sissenõutava üüritasu, kõrvalkulutuste või nende olulise osa maksmisega viivituses või kui üürniku poolt võlgnetava üüritasu ja/või kõrvalkulutuste summa ületab kahe kuu eest maksmisele kuuluvad üüritasu ja/või kõrvalkulutusi.⁵⁰ Seega oli VÕS-s kavandatud algselt ülesütlemisõiguse tekkimiseks võlgnevus väiksem kui hetkel sätestatud. Kahjuks on põhjus, miks otsustati antud sätet muuta, autorile teadmata.

VÕS-s on sätestatud üürileandja õigus üürilepingu ülesütlemiseks ka juhul kui üürnik on viivituses üüri või kõrvalkulude olulise osaga. Seda, mida aga pidada „oluliseks osaks“ antud sätte mõttes, on üheselt võimatu määratleda. Neid kriteeriume või asjaolusid, millest peaks antud küsimuse lahendamisel lähtuma ei ole kahjuks aga täpsustanud ka kohtupraktika. Riigikohtu tsiviilkollegium on vaid öelnud, et "oluline osa" VÕS § 316 lg 1 p 1 mõttes on määratlemata õigusmõiste ning seda tuleb hinnata iga juhtumi eripära silmas pidades.⁵¹ Ühes otsuses on maakohus märkinud, et Eesti õiguskirjanduses on asutud seisukohale, et oluline osa kujutab endast vähemalt 50 % kolme perioodi kogusummast.⁵² Võlaõigusseaduse kommentaarides on aga leitud, et võlgnevus peaks kindlasti ületama kahe kuu oma.⁵³ Sellisele seisukohale asus ka Tartu Ringkonnakohus 22. juuni 2009. a lahendis 2-09-2485.⁵⁴ Riigikohus aga sellist reeglit ei tunnustanud. Riigikohus tühistas ringkonnakohtu otsuse märkides, et ringkonnakohus on jätnud põhjendamata, millistest asjaoludest lähtudes ta leidis, et VÕS § 316 lg 1 p 1 kohaldamiseks peab hageja võlg ületama kahe kuu summa.⁵⁵ Antud lahendist tulenevalt võib järeldada, et Riigikohus on tunnustanud võimalust, et oluliseks osaks VÕS § 316 lg 1 p 1 mõttes võib olla ka väiksem kui kahe kuu üüri või kõrvalkulude summa.

Tuleb märkida, et praktikas ei kasutata nimetatud ülesütlemise alust just kuigi tihti. Ilmselt on pooltel kindlam tugineda § 316 lg-s 1 sätestatud teistele alternatiividele, mille puhul on

⁴⁸ RKTko 3-2-1-2-06.

⁴⁹ M. Sergejev. Üürilepingu erakorraline ülesütlemine. – Juridica, 2006, nr 9, lk 649.

⁵⁰ Võlaõigusseaduse eelnõu (116 SE I). Arvutivõrgus:

http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain2&content_type=text/html&page=mgetdoc&itemid=991610001 (02.02.2013).

⁵¹ RKTko 3-2-1-29-10.

⁵² HMK 2-06-35703.

⁵³ P. Varul jt (viide 4), § 316, komm. 3.1.

⁵⁴ TrtRnK 2-09-2485.

⁵⁵ RKTko 3-2-1-29-10.

konkreetselt sätestatud need tingimused, mille esinemisel on võimalik leping üles öelda ning ei ole vaja hakata enam hindama, kas võlgnevuses ollakse olulise osaga või mitte.

1.1.4. Täiendava tähtaja andmise kohustus

Kõige enam probleeme praktikas tekitab täiendava tähtaja andmise kohustus VÕS § 316 puhul. Kuigi kohtute praktikas on juba pikalt välja kujunenud, et üüri või kõrvalkuludega viivitamise puhul tuleb anda täiendav tähtaeg, tekitab see siiski veel palju vaidlusi. Tuleb tõdeda, et ka kohtud eksivad Riigikohtu poolt kujundatud seisukoha vastu ning on näha, et selle vastu eksivad ka üürileandjad üsnagi tihti, mille tõttu jäävad üürniku rikkumise tõttu lõpetada soovitud üürisuhted kestma. Täiendava tähtaja andmise kohustus üüri või kõrvalkulude tasumisega viivitamise puhul on tekitanud vastakaid arvamusi ning on esitatud kahtlevaid seisukohti, kas §-s 316 sätestatud tingimuste esinemise korral ei ole seadusandja mõelnud juba niivõrd olulisi rikkumisi, mis annaks üürileandjale ülesütlemise õiguse ilma täiendavat tähtaega andmata.⁵⁶ Järgnevalt analüüsitaksegi, kas Riigikohtu seisukoht antud küsimuses on põhjendatud või mitte.

Riigikohus on võtnud seisukoha, et kuna üürisuhe on oma olemuselt kestvussuhe, siis tuleb igal juhul lisaks arvestada kestvuslepingu erakorralise ülesütlemise üldalustega, mis tulenevad VÕS §-st 196. Viidatud sätte esimese lõike kohaselt võib kestvuslepingu kumbki lepingupool mõjuval põhjusel etteteatamistähtaegasid järgimata üles öelda, eelkõige kui ülesütlevalt lepingupoolelt ei või kõiki asjaolusid ja mõlemapoolset huvi arvestades mõistlikult nõuda lepingu jätkamist kuni kokkulepitud tähtpäevani või etteteatamistähtaja lõppemiseni.⁵⁷ Teine lõige sätestab, et kui mõjuv põhjus seisneb selles, et teine lepingupool rikub lepingulist kohustust, võib lepingu üles öelda alles pärast kohustuse rikkumise lõpetamiseks määratud mõistliku tähtaja tulemusteta lõppemist. Seega on nimetatud sätte mõtte kohaselt kestvuslepingu erakorralise ülesütlemise eelduseks üldjuhul kohustuse rikkumise lõpetamiseks määratud mõistliku tähtaja tulemusteta lõppemine.⁵⁸ Kui täiendavat tähtaeg aga antud ei ole, on üürileandjal õigus tõendada, et ta võis üürilepingu erakorraliselt üles öelda lepingu rikkumise tõttu ilma VÕS § 196 lg-s 2 sätestatud rikkumise lõpetamiseks üürnikule

⁵⁶ M. Sergejev (viide 49), lk 652; P. Varul jt (viide 15), § 196, komm. 4.1.

⁵⁷ RKTko 3-2-1-20-06.

⁵⁸ RKTko 3-2-1-2-06.

mõistlikku tähtaega andmata kuna rikkumise näol oli tegemist olulise lepingurikkumisega VÕS § 116 lõike 2 punktide 2-4 tähenduses.⁵⁹

Täiendava tähtaja andmist reguleeriva sätte VÕS § 114 näol on tegemist üldiselt dispositiivse sättega. Seega on vähemalt äriruumi üürilepingute puhul pooltel võimalik kokku leppida, et tähtaja määramine ei ole ülesütlemise eelduseks.⁶⁰ Eluruumi üürilepingute puhul tuleb aga asuda seisukohale, et VÕS §-st 275 tulenevalt, ei ole võimalik täiendava tähtaja andmise kohustust välistada.

Üürilepingu erakorralist ülesütlemist reguleerib täiendavalt VÕS § 313 lg 1, mille kohaselt võib mõjuval põhjusel kumbki lepingupool üürilepingu üles öelda. Põhjus loetakse mõjuvaks, kui selle esinemisel ei saa ülesütlemist soovivalt lepingupoolelt kõiki asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huvisid kaaludes eeldada, et ta lepingu täitmist jätkab. Sarnaselt VÕS §-le 196 ei pea VÕS § 313 lg-st 3 tulenevalt üürilepingu erakorralisest ülesütlemisest ette teatama, kui seadusest ei tulene teisiti. Lõike 2 kohaselt on erakorraline üürilepingu ülesütlemine lubatud eelkõige VÕS §-des 314-319 nimetatud juhtudel. Riigikohus on jõudnud järeldusele, et kui üürilepingut soovitakse eelnimetatud paragrahvides sätestatud alustel üles öelda tuleb täiendavalt rakendada VÕS § 196 lg-s 2 sätestatud.⁶¹ Seega ei ole Riigikohus pidanud antud paragrahvides sätestatud juhtusid olulisteks lepingurikkumisteks VÕS § 116 lg 2 tähenduses. Täiendava tähtaja andmise kohustuse olemasolu konkreetselt VÕS §-i 316 rakendamisel on Riigikohus kinnitanud kolmes lahendis.⁶² Sisuliselt on Riigikohus asunud seega ka seisukohale, et üüri või kõrvalkulude tasumisega viivitamine VÕS § 316 lg 1 sätestatud määras ning tähtpäevade jooksul ei ole oluline lepingurikkumine.⁶³

Lepingu ülesütlemise eeldused erinevad lepingu rikkumise puhul lepingust taganemisest selle poolest, et lisaks lepingu olulisele rikkumise tuvastamisele tuleb hinnata ka poolte huve.⁶⁴ Riigikohus ongi näinud §-des 314 jj sätestatud aluste erinevust üldalusest selles, et viidatud juhtudel on põhjus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks eelduslikult mõjuv ja erinevalt § 313 lg-s 1 sätestatud üldreeglit peab huvitatud isik tõendama, et põhjus ei ole mõjuv. Seega, kui kohus on tuvastanud, et üürilepingu ülesütlemiseks on VÕS § 316 lg 1 sätestatud alus, siis on põhjus ülesütlemiseks eelduslikult mõjuv ja lepingupoolte huvisid ei pea kaaluma.⁶⁵

⁵⁹ RKTko 3-2-1-20-06.

⁶⁰ P. Varul jt (viide 15), § 114, komm. 10.

⁶¹ Vt nt RKTko 3-2-1-62-04.

⁶² RKTko 3-2-1-146-04; RKTko 3-2-1-24-05; RKTko 3-2-1-20-06.

⁶³ M. Sergejev (viide 49), lk 651.

⁶⁴ P. Varul jt (viide 15), § 196, komm. 4.1.

⁶⁵ RKTko 3-2-1-4-05; RKTko 3-2-1-24-05.

Siiski sätestab § 196 lg 2 need juhud, millal tähtaja määramine ei ole vajalik. Tekib küsimus, kas VÕS § 316 lg-s 1 sätestatud juhtumid ei vasta, vähemalt osaliselt, VÕS § 116 lg 2 punktide 2-4 määratlusele olulisest lepingurikkumisest.

VÕS § 116 lg 2 punkti 2 kohaselt on olulise lepingurikkumisega tegemist juhul kui rikuti kohustust, mille täpne järgimine oli lepingust tulenevalt teise lepingupoole huvi püsimise eelduseks lepingu täitmise vastu. Peamiseks kohaldamisalaks antud punkti kohaselt tuleb lugeda lepinguid, mille puhul täitmise aeg on võlausaldaja jaoks sedavõrd oluline, et selle ületamisega kaasneb automaatselt tema huvikaotus lepingu täitmise vastu. Seejuures peab olema täitmise tähtaja vastu olev eriline huvi lepingut rikkunud poolele arusaadav.⁶⁶ Ilmselt ei saa eeldada, et üürileandja kaotaks igal juhul huvi lepingu täitmise vastu kui üürnik viivitab üüri või kõrvalkulude tasumisega VÕS § 316 sätestatud ulatuses. Ning nagu juba öeldud, peaks üürileandja sellist asjaolu üürnikule üldjuhul selgelt väljendama. Kuigi ei saa eitada, et üürileandja jaoks võiks antud situatsioonis osutada tunduvalt ahvatlemaks võimalus leida uus, korraliku maksekäitumisega üürnik, ei kuulu nimetatud olukord ilmselt antud punkti kohaldamisalasse.

VÕS § 116 lg 2 punkti 3 kohaselt on olulise lepingurikkumisega tegemist, siis kui kohustust rikuti tahtlikult või raske hooletuse tõttu. VÕS § 116 lg 2 p 3 kohaldamine on tekitanud paljuski arusaamatust ning mitmed autorid on asunud isegi seisukohale, et tuleks kaaluda antud punkti seadusest välja jätmist.⁶⁷

Ühest küljest võiks asuda seisukohale, et kui üürnik jätab oma lepingust tuleneva kohustuse tasuda üüri või kõrvalkulusid täitmata, saame ju öelda, et ta on teadlik oma kohustuse rikkumisest ning ta on seda teinud tahtlikult. Riigikohus on lahendis 3-2-1-23-12 aga rõhutanud, et VÕS § 104 lg 5 järgi on tahtluse tuumaks õigusvastase tagajärje soovimine.⁶⁸ Samuti on Riigikohus märkinud, et ka rahalise kohustuse mittetäitmisel peab võlgnik lisaks kõigele muule soovima mingit õigusvastast tagajärge.⁶⁹ Ka ringkonnakohus on mitmes lahendis tahtluse sisustamisel leidnud, et VÕS § 104 lg 5 kohaldamiseks peaks võlgnik käituma pahatahtlikult või teadlikult eesmärgiga tekitada kahju.⁷⁰ Üüri maksmata jätmisel võib üldjuhul eeldada, et üürnikul esinevad makseraskused ning sellest tulenevalt jätab ta oma kohustuse täitmata. Sellises olukorras saaks küll öelda, et üürnik käitus õigusvastaselt, kuid ei

⁶⁶ I. Kull, M. Kärdi, V. Kõve (viide 31), lk 234.

⁶⁷ P. Varul jt (viide 15), § 196, komm. 4.1; A. Prants. Ostja õigus nõuda lepingu täitmist ja leping lõpetada Euroopa ühise müügiõiguse määruse ettepanekus. Magistritöö. Tartu, 2012, lk 69.

⁶⁸ RKTko 3-2-1-23-12.

⁶⁹ RKTko 3-2-1-15-09.

⁷⁰ Vt nt TlnRnK 2-06-10236; TlnRnK 2-07-50633; TrtRnK 2-07-16775.

saa aga ilmselt öelda, et üürnik oleks soovinud õigusvastase tagajärje saabumist. Seega võib kohtute tõlgenduse valguses asuda pigem seisukohale, et tahtlik kohustuse rikkumine VÕS § 116 lg 2 p 3 kohaselt, kuulub üüritasu maksmise kohustuse rikkumise puhul kohaldamisele pigem harvadel juhtudel.

VÕS § 116 lg 2 p 3 räägib aga ka kohustuse rikkumisest raske hooletuse tõttu. Raskeks hooletuseks loetakse käibes vajaliku hoole olulisel määral järgimata jätmist. Enamikus riikides on nõutava hoolsuse standard objektiivne.⁷¹ Seda on kinnitanud ka Eesti Riigikohus leides, et tahtlus on seotud eeskätt subjektiivsete tunnustega – teadlikkus käitumise õigusvastasusest ja sellise tagajärje soovimine, hooletus aga valdavalt objektiivsete tunnustega – kohaste nõuete mittejärgimisega.⁷² Kerge ja raske hooletuse eristamisel tuleb lähtuda aga faktilistest asjaoludest ja igakordselt püüda vastata küsimusele, kas isik on jätnud rakendamata sellised ettevaatusabinõud, mille kohaldamine tundub antud olukorras igale kahju tekitajale isiklike omaduste poolest sarnasele isikule elementaarne. Kui sellele küsimusele saab vastata jaatavalt on tegemist raske hooletusega.⁷³ Siin võiks asuda seisukohale, et igal juhul on igale mõistlikule inimesele arusaadav, et üürnikul lasub kohustus tasuda üüri ning talle osutatud teenuste eest ning, et kohustus täitmata jätmisel tekitatakse üürileandjale paratamatult kahju. Seda vähemalt VÕS § 316 lg 1 olukorras kus maksetega on viivitatud juba korduvalt või olulises suurus. Nimelt tuleb raske hooletuse kohaldamisel hinnata muuhulgas ka hoolsuskohustuse kestust ja selle sagedust.⁷⁴ Ette võib tulla ka olukordi kus üürnik ei ole teadlik oma võlgnevusest, näiteks juhul kui üürniku eest tasub üüri kolmas isik, kuid sellisel juhul tundub autorile, et oma kohustuste täitmise kohta peab huvi tundma võlgnik ning seega kuulub see tema riskisfääri.

Riigikohus on aga asunud justkui seisukohale, et ka raske hooletuse hindamisel tuleks arvestada üürniku enese suhtumist rikkumisse.⁷⁵ Nimelt jõudis Riigikohtusse vaidlus kus üürnik põhjendas oma üürivõla tekkimist sellega, et ta arvas, et Linnaosa Valitsuse sotsiaalhoolekande osakond kannab osa tema toimetuleku toetusest otse üürileandja kontole. Valesti arusaamist põhjendas ta sellega, et ta ei valda eesti keelt ning seetõttu tekkis tal üürivõlg millest ta ei olnud teadlik. Ringkonnakohus leidis, et kuna üürnik ei tundnud huvi, mis otstarbeks talle toimetulekutoetust maksti, siis on tegemist tema enda raske hooletusega ja üürileandja ei pidanud kostja üüri maksmise kohustuse rikkumise kõrvaldamiseks talle

⁷¹ J. Lahe. Tahtlus deliktiõiguses. Doktoritöö. Tartu, 2005, lk 115.

⁷² RKTKo 3-2-1-23-12.

⁷³ J. Lahe (viide 71), lk 112.

⁷⁴ Samas, lk 110.

⁷⁵ RKTKo 3-2-1-146-04.

mõistlikku täiendavat tähtaega andma. Riigikohus tühistas ringkonnakohtu otsuse leides, et kuna hagi esitamise ajaks ei olnud üürnik üürilepingu ülesütlemise teadet saanud, siis ei olnud üürileandja üürilepingut kehtivalt üles öelnud. Riigikohus pidas aga oluliseks märkida, et VÕS § 116 lg 2 p 3 puhul oluline on see, milline on lepingu rikkuja enese suhtumine rikkumisse (tahtlus) või hooletus olulisel määral lepingu täitmisel (raske hooletus). Tahtlust või rasket hooletust ei eeldata ning vaidluse korral peab seda tõendama lepingu üles öelnud isik. Näitena tõi kohus, et kuna üürilepingust tuleneva rahalise kohustuse täitmine on piiramatu, oleks VÕS § 196 lg 2 teise lause ja VÕS § 116 lg 2 p 3 juhuga tegemist siis, kui üürnik on üüri maksmisest tahtlikult keeldunud.⁷⁶

VÕS § 116 lg 2 p 4 kohaselt on lepingu rikkumine oluline kui kohustuse rikkumine annab kahjustatud lepingupoolele mõistliku põhjuse eeldada, et teine lepingupool ei täida kohustusi ka edaspidi. On asutud seisukohale, et olulises osas reguleerib nimetatud punkt just kestvuslepingutesse puutuvat.⁷⁷ Nimetatud seisukohale on jõutud muuhulgas analüüsides punkti allikateks olnud analoogseid sätteid. Nimelt on VÕS § 116 lg 2 p 3 väljatöötamisel eeskjuju võetud PICC art-st 7.3.1 (2) (d). Kõnealune säte on kohaldatav aga olukordades, mil kohustusi tuleb täita mitmel korral või teatud ajavahemiku jooksul ehk kestvuslepingute korral.⁷⁸ Seega on leitud, et VÕS § 116 lg 2 p 4 algseks ideeks oli siiski see, et see kuulub kohaldamisele just kestvuslepingute puhul ning peaks seega sisalduma hoopis VÕS § 196 lg-s 2, mitte VÕS §-s 116.⁷⁹

VÕS § 116 lg 2 p 4 puhul ei ole määravaks mitte rikkumise olulisus, vaid üksnes eelduse tekkimine, et kohustusi ei täideta ka edaspidi.⁸⁰ Rikkumise ettenähtavuse üks selgemaid juhtumeid on see, kui üürnik teatab, et ta ei kavatse oma kohustusi täita. Samuti annab aga põhjust eeldada, et lepingupool ei täida oma kohustust ka edaspidi kui kohustusi ei ole juba eelnevalt täidetud.⁸¹ Nimetatud punkt sätestab autori arvates just VÕS § 316 lg-s 1 loetletud tingimused. VÕS § 316 lg 1 kohaldamine eeldabki seda, et üürnik on juba korduvalt rikkunud oma kohustust ning see annab üürileandjale mõistliku põhjuse eeldada, et üürnik ei täida ka edaspidi oma kohustusi.

⁷⁶ RKTko 3-2-1-146-04; RKTko 3-2-1-20-06.

⁷⁷ V. Kõve. *Lepingu ühepoolse lõpetamise võimalused Eesti õiguses (võrdlev käsitlus)*. Magistritöö. Tartu: 2003, lk 105. A. Prants (viide 67), lk 60.

⁷⁸ S. Vogenauer, J. Kleinheisterkamp (eds). *Commentary on the UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts (PICC)*. Oxford: Oxford University Press 2009, PICC art 7.3.1/46.

⁷⁹ P. Varul jt (viide 15), § 116, komm. 4.4.3.4 (allmärkus 247); A. Prants (viide 67), lk 61.

⁸⁰ V. Kõve (viide 77), lk 105.

⁸¹ Samas, lk 105.

Just viimasena nimetatud punktile tuginedes on kohtud kõige sagedamini leidnud, et üürileandjal puudus kohustus anda üürnikule täiendav tähtaeg kohustuse täitmiseks. Järgnevalt ka mõned näited nendest lahenditest.

Harju Maakohtu lahendis 2-08-21804 teatas üürnik üürileandjale, et ta ei tasu üüri kuni üüriesemele kasutusloa ja kauplemisloa väljastamiseni. Kohus leidis, et üürimaksmisest keeldumine oli õigustamatu ning kuna üürnik oli maksmisest sõnaselgelt keeldunud, oli üürileandjal põhjust arvata, et üürnik ei täida kohustust ka edaspidi. Seega oli tegemist olulise rikkumisega VÕS § 116 lg 2 p 4 tähenduses ning üürileandja ei pidanud määrama üürnikule täiendavat täitmise tähtaega.⁸²

Lahendis number 2-07-19439 leidis Harju Maakohus, et üürnikud olid ülesütlemise aja seisuga jätnud tasumata kolme kuu üüri summa ning et sellise rikkumise näol oli tegemist olulise rikkumisega VÕS § 116 lg 2 p 4 tähenduses kuna rikkumine annab hagejale mõistliku põhjuse eeldada, et teine lepingupool ei täida kohustusi ka edaspidi.⁸³ Seda, miks kohus sellisele seisukohale asus ei olnud lahendis põhjendatud. Ringkonnakohus tühistas nimetatud otsuse kuna leidis, et üürilepingu ülesütlemise hetkel ei olnud viimane üüritasu nõue muutunud veel sissenõutavaks ning seega oli üürnik võlgu vaid kahe kuu eest.⁸⁴

Ka lahendis number 2-06-3671 on Harju Maakohus leidnud, et üürniku poolne üürilepingu rikkumine tasumisega viivitamisel andis üürileandjale mõistliku põhjuse eeldada, et üürnik ei täida ka edaspidi üürilepingust tulenevat üüri maksmise kohustust. Nimelt oli üürnik arvamisel, et poolte vahel ei olnud üürisuhet ning et ilma vastavasisulise kokkulepete ei pea ta ka üüri tasuma. Asja materjalidest nähtus ning üürnik oli ka ise vastuses ülesütlemisavaldusele teatanud, et ta ei kavatsegi üüri tasuda. Lisaks leidis kohus antud juhtumi puhul, et üürnik oli üüri maksmise kohustust rikkunud tahtlikult või vähemalt raske hooletuse tõttu.⁸⁵ Nimetatud seisukohtadega nõustus ka Ringkonnakohus.⁸⁶

Täiendava tähtaja andmise eesmärgiks on anda võlgnikule võimalus kohustus hoolimata hilinemisest siiski täita. See teenib muuhulgas võlasuhte püsijäämise eesmärki, kuivõrd on eelduseks järgmisele võlausaldaja võimalikule sammule – lepingu ülesütlemisele.⁸⁷ Samas võib ju väita, et kui üürnik teab, et tal ei ole näiteks ajutiste makseraskuste tõttu võimalust

⁸² HMK 2-08-21804 12. 01.2011.

⁸³ HMK 2-07-19439.

⁸⁴ TlnRnK 2-07-19439.

⁸⁵ HMK 2-06-3671.

⁸⁶ TlnRnK 2-06-3671.

⁸⁷ RKTKo 3-2-1-121-07.

üüri või kõrvalkulude tasumise kohustust täita, siis võiks olla tema selleks pooleks, kes näitab üles initsiatiivi selleks, et leping jääks püsima. Selleks on tal võimalik paluda üürileandjalt näiteks maksepiikendust või maksegraafiku koostamist.

Nagu juba öeldud, antakse täiendava tähtajaga võlgnikule n-ö viimane võimaluse teha hilinenud sooritus.⁸⁸ Samas on enne VÕS § 316 lg-st 1 tuleneva ülesütlemisõiguse kohaldamise õiguse tekkimist üürnikul olnud juba mitu võimalust oma kohustust täita, kuid ta on jätnud need kasutamata. Seega ei tundu antud juhul võlgnikule veel viimase võimaluse andmine ei vajalik ega ka õiglane. Kusjuures ka võlaõigusseaduse eelnõu kohaselt ei olnud täiendava tähtaja andmise kohustust üürniku poolse makseviivitamise puhul, sarnase paragrahvi kohaldamisel.⁸⁹

Eelnevast tulenevalt asub autor seisukohale, et VÕS üld- ja eriosa sätted ei ole üüritasuga viivitamise puhul kooskõlas kuna VÕS § 316 lg-s 1 on seadusandja sätestanud juba olulised lepingurikkumised VÕS § 116 lg 2 tähenduses ning täiendava tähtaja andmise kohustust nimetatud sätte kohaldamisel ei tuleks rakendada.

1.1.5. Ülesütlemist välistavad asjaolud

1.1.5.1. Kohustuse täitmine enne ülesütlemist

VÕS § 316 lg 2 sätestab kaks asjaolu, mis välistavad üürileandja poolse ülesütlemise. Esiteks on välistatud üürileandja poolne erakorraline ülesütlemine VÕS § 316 lg 1 alusel kui üürnik täidab oma kohustused enne lepingu ülesütlemist. Seega on üürnikul võimalus ülesütlemine välistada juhul, kui täidetud on küll VÕS § 316 lg 1 tingimused, kuid enne ülesütlemisavalduse kättesaamist on üürnik oma võlgnevuse likvideerinud. Seega on ülesütlemise avalduse kättesaamine antud sätte puhul määravaks ajahetkeks⁹⁰ (käsitletud pikemalt punktis 1.2). Teiseks on VÕS § 316 lg 2 esimese lause rakendamisel oluline

⁸⁸ P. Varul jt (viide 15), § 114, komm. 4.

⁸⁹ G. Hager. Eraõigus. I osa. Abimaterjal kohtunike ja prokuröride järelkoolituse eraõiguse õppegrupile. Tallinn 2001, lk 112.

⁹⁰ P. Varul jt (viide 4), § 316, komm. 3.2.

rõhutada ka seda, et raha maksmise kohustus loetakse täidetuks alles siis, kui üürileandja saab raha füüsiliselt kätte või kui üürileandja pangaarvele kantud raha laekub.⁹¹

Autoril tekkis küsimus, kas ülesütlemisõiguse välistamiseks peab üürnik tasuma kogu võlgnevuse või piisab sellest kui ta tasub selle osaliselt, kui selle tagajärjel võlgnevus enam VÕS § 316 lg-s 1 määratletud võlgnevuseni ei küündi. Vaadates sätte sõnatust, tuleks asuda seisukohale, et üürnik peab tasuma kogu võlgnevuse. Nimelt on sättes kasutatud sõna „kohustused“, mis viitab sellele, et võlgnikul tuleb likvideerida kõik tekkinud võlgnevused.

Paragrahvi § 316 lg 2 lause 1 kohaldamisel on kohtud korduvalt öelnud, et võlgnevust ei saa lugeda makstuks enne ülesütlemist kui võlg on tasutud ülesütlemisavalduse kättesaamisega samal päeval (kui leping öeldakse üles ülesütlemisavalduse kättesaamisest). Nii on kohtud leidnud, et kuivõrd mõlemad toimingud on tehtud samal kuupäeval, saab eeldada, et need on tehtud samaaegselt ning võib ka oletada, et üürnik, saades kätte ülesütlemisavalduse, tasus seepeale võlgnevuse.⁹² Seega leidsid kohtud, et sellises olukorras oleks ülesütlemisavaldus kehtiv ning üürileping loetaks lõppenuks. Samuti tuginevad üürnikud tihtipeale asjaolule, et kohtuvaidluse hetkeks on nad võlgnevuse tasunud, kuid ka see väide ei ole VÕS § 316 lg 2 kontekstis asjakohane.

Samas võib üürileandja anda lepingu lõppemiseks ka pikema tähtaja. Näiteks võiks olla ülesütlemisavaldus sõnastatud, et leping loetakse ülesöelduks kahe nädala pärast peale ülesütlemisavalduse kättesaamist. Sellisel juhul lõpeb leping alles kahe nädala pärast ning §-i 316 lg 2 sõnastusest lähtudes tähendab see seda, et kuigi üürnik on ülesütlemisavalduse kätte saanud on tal siiski võimalik võlg veel kahe nädala jooksul tasuda ning vältida sellega üürilepingu ülesütlemist.

Oluline on aga see, et isegi kui võlgnik maksab oma võlgnevused enne ülesütlemist ning seega välistab ülesütlemise õiguse, ei ole see võrdsustatav kohase täitmisega.⁹³ Seega säilib üürileandjal ka nimetatud juhul võimalus nõuda maksega viivitamise eest viivist.

Praktikas kohaldavad kohtud VÕS § 316 lg 2 lauset 1 tihtipeale koos täiendava tähtaja andmise kohustusega. Nii põhjendavad kohtud, et kui üürileandja on määranud üürnikule kohustuse rikkumise kõrvaldamiseks mõistliku tähtaja ning üürnik selle tähtaja jooksul oma

⁹¹ P. Varul jt (viide 4), § 316, komm. 3.2.

⁹² HMK 2-08-2375, 26.02.2009; HMK 2-07-26900.

⁹³ W. Krüger, H. P. Westermann (eds). Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 3. Schuldrecht – Besonderer Teil, I §§ 433-610. 5 Auflage. München: C. H. Beck 2007. § 543 äärenr 55.

rikkumise kõrvaldab, kaotab üürileandja VÕS § 316 lg 2 kohaselt ülesütlemisõiguse.⁹⁴ Ilmselt ei seisne säte algne mõte siiski selles, kuna BGB kohaselt, mille eeskujul on see säte VÕS §-i 316 lisatud, ei pea üürileandja andma üürnikule makseviivituse tõttu ülesütlemise korral täiendavat tähtaega. Sätte mõtteks on see, et vaatamata sellele, et üürnik on toime pannud olulise rikkumise, ei ole üürileandjal õigust lepingut üles öelda, kui üürnik jõuab selle ise vabatahtlikult enne ülesütlemist kõrvaldada.

Kõnealune säte annab üürnikule olulise eelise võrreldes VÕS üldosa sätetega. Nimelt oleks VÕS § 196 lg 1 alusel võlausaldajal õigus leping olulise rikkumise tõttu üles öelda vaatamata sellele, kas ülesütlemise hetkeks on võlgik oma kohustuse täitnud või mitte. VÕS § 316 lg 2 puhul on võlausaldaja vastavat õigust aga märkimisväärselt piiratud.

Huvitav on märkida, et VÕS § 316 lg-t 2 on kasutatud analoogia korras ka korteriomandiseadus (KOS)⁹⁵ § 14 lg 2 p-st 2 tuleneva sundvõõrandamise nõude puhul. KOS § 14 lg 2 p 2 sätestab, et korteriomaniigid võivad esitada võõrandamisnõude juhul kui korteriomaniik on vähemalt kuue kuu majanduskulude tasumisega viivitanud üle kolme kuu. Harju Maakohus leidis, et kuigi antud juhul olid täidetud KOS § 14 lg 2 p 2 eeldused, siis võeti hagi rahuldamata jätmisel arvesse ka asjaolu, et kostja oli võlgnevuse kustutanud osaliselt enne kohtumenetlust ning osaliselt ka kohtumenetluse kestel. Kohus selgitas, et olukord on analoogne üürilepingu erakorralise ülesütlemise VÕS § 316 järgi. Üürileandjal ei ole VÕS § 316 lg 1 nimetatud ülesütlemise õigust, kui üürnik täidab oma kohustused enne lepingu ülesütlemist. Seega korteriomaniik ei tohiks suhetes teiste korteriomaniikega olla halvemas olukorras kui üürnik üürisuhtes, eriti juhul, kui tulemuseks on korteriomandi võõrandamise nõue. Sellise põhjendusega nõustus ka ringkonnakohus.⁹⁶

1.1.5.2. Üürniku tasaarvestuse õigus

Sarnaselt VÕS §-s 193 sätestatule on VÕS § 316 lg 2 kohaselt sätestatud võimalus nõ võtta ülesütlemisavalduselt jõud, kui üürnikul on õigus üürileandja nõue tasaarvestada ja ta teeb tasaarvestuse avalduse viivitamata pärast ülesütlemisavalduse saamist. Nimetatud sätete eesmärgiks on tasakaalustada poolte huvisid ning kooskõlastada ülesütlemise ning

⁹⁴ Nt RTKTo3-2-1-21-06; RKTko 3-2-1-146-04; HMK 2-10-2302.

⁹⁵ Korteriomandiseadus. – RT I 2000, 92, 601... RT I, 25.05.2012, 18.

⁹⁶ TlnRnK 10.10.2008, 2-05-1658.

tasaarvestuse kui kujundusõiguste vastastikune teostamine. Lähtutud on põhjendusest, et mõistlik on leping säilitada, kui selle rikkumise saab võrdlemisi lihtsalt kõrvaldada.⁹⁷

Huvitav on see, et VÕS § 193 kehtib kõikide lepingute puhul kus lepingupool on lepingust olulise rikkumise tõttu taganenud. Kestvuslepingute ülesütlemist reguleerivates üldsätetes (VÕS § 195 ja 196) sellist võimalust aga ette nähtud ei ole. Selline võimalus on sõnaselgelt sätestatud vaid üürilepingute erakorralise ülesütlemise puhul. Siiski on nenditud võimalust, et VÕS § 193 on analoogia alusel kohaldatav ka erakorralise ülesütlemise puhul.⁹⁸

Selleks, et kohaldada VÕS § 316 lg 2 esimest lauset tuleb täiendavalt kontrollida tasaarvestuse materiaalseid ja formaalseid eeldusi. VÕS § 197 lg 1 sätestab, et kui kaks isikut (tasaarvestuse pooled) on kohustatud maksma teineteisele rahasumma või täitma muu samaliigilise kohustuse, võib kumbki pool (tasaarvestav pool) oma nõude teise poole nõudega tasaarvestada, kui tasaarvestaval poolel on õigus oma kohustus täita ja teiselt poolelt nõuda tema kohustuse täitmist. VÕS §-st 198 tulenevalt toimub tasaarvestus avalduse tegemisega teisele poolele. Niisiis peab esiteks eksisteerima tasaarvestuse olukord ning teiseks tuleb üürnikul oma subjektiivse õiguse teostamiseks teha üürileandjale vastavasisuline tahteavaldus⁹⁹ kuna poolte samaliigilisi nõudeid ei loeta tasaarvestatuks automaatselt.¹⁰⁰

Oluline on märkida ka seda, et Riigikohus on lahendis 3-2-1-59-10¹⁰¹ selgitanud, et VÕS § 197 lg 1 kohaselt on tasaarvestuseks oluline see, et tasaarvestuse pooltel on kohustus maksta teineteisele rahasumma ja tasaarvestaval poolel on õigus oma kohustus täita ja teiselt poolelt nõuda tema kohustuse täitmist. Nõuete vastastikune seotus tasaarvestuse eelduseks aga ei ole. Ka VÕS § 297 lg 1 ei sätesta piiranguid sellele, milliseid nõudeid üürnik üürileandja üürinõudega tasaarvestada tohib. Seega ei pea üürniku nõue üürileandja vastu tulenema üürilepingust, vaid võib olla tekkinud ka muudest võlasuhetest.

Kui VÕS üldosas ei ole tasaarvestuse avalduse esitamisele sätestatud ajalisi piiranguid, siis VÕS § 316 lg-st 2 tuleneb täiendav tingimus, et tasaarvestuse avaldus tuleb esitada viivitamata peale ülesütlemisavalduse saamist. See, millal lugeda avaldus viivitamatult esitatuks, sõltub konkreetselt esinevatest asjaoludest. „viivitamata“ peaks tähendama „ilma süülise viivitusega“ ehk esimesel mõistlikul võimalusel. Hilisemal tasaarvestusel puudub aga

⁹⁷ P. Varul jt (viide 15), § 193, komm. 1.

⁹⁸ Samas, § 196, komm. 4.2.

⁹⁹ I. Kull, M. Kärdi, V. Kõve (viide 31), lk 332.

¹⁰⁰ RKTko 3-2-1-156-04.

¹⁰¹ RKTko 3-2-1-59-10.

ülesütlemise tühiseks muutmise toime.¹⁰² Kohus on lugenud tasaarvestuse avalduse esitatuks viivitamata näiteks 11 ja 15 päeva peale ülesütlemisavalduse saamist.¹⁰³ Üürikomisjon on näiteks lugenud aga tasaarvestuse avalduse viivitamata esitatuks ka 22 päeva peale ülesütlemisavalduse saamist.¹⁰⁴ Saksa õiguses on aga leitud, et tasaarvestuse avalduse esitamine kaks nädalat peale ülesütlemisavalduse saamist on aktsepteeritav pigem erandlikel juhtudel.¹⁰⁵

VÕS § 198 vorminõudeid tasaarvestuse avaldusele ei sätesta, seega on põhimõtteliselt vastav avaldus võimalik teha ka suuliselt. Küll on aga mitteilurumi lepingute puhul võimalik kokkuleppida ka konkreetsetes vormis. Siinkohal on oluline rõhutada, et üürnik peab suutma tõendada seda, et ta on tasaarvestuse avalduse teinud ning et üürileandja on selle ka kätte saanud.¹⁰⁶ Seega tuleks soovituslikult tasaarvestusavaldus teha siiski viisil, mis võimaldaks hilisema võimaliku õigusvaidluse korral avalduse tegemist ja selle tegemise aega tõendada.¹⁰⁷

Erinevatele seisukohtadele on kohtud jõudnud aga analüüsides VÕS § 316 lg 2 lause 2 vahekorda VÕS § 297 lg-ga 1, mille kohaselt võib üürnik talle kuluva nõude tasarvestada üürileandja üürinõudega juhul, kui ta on sellest kavatsusest teatanud üürileandjale kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis vähemalt üks kuu enne üüri maksetähtpäeva saabumist.

Ühes lahendis leidis maakohus, et üürnikul ei olnud muuhulgas tasaarvestuse nõuet kuna ta ei järginud §-st 297 tulenevat etteteatamise tähtaega, kuigi ta oli esitanud tasaarvestamise avalduse 4 päeva pärast ülesütlemisavalduse saamist,¹⁰⁸ mida saab ilmselt lugeda viivitamatult esitatuks. Teises lahendis esitas üürileandja samasuguse vastuväite, kuid kohus ütles, et VÕS § 316 lg-t 2 tuleb erakorralise ülesütlemise välistamise osas lugeda VÕS § 297 suhtes erinormiks. See tähendab, et üürilepingu ülesütlemise õiguse välistamiseks piisab sellest, kui üürnik peale erakorralise ülesütlemisavalduse saamist viivitamata tasaarvestusest teatab.¹⁰⁹ Samasugusele seisukohale on jõudnud ka Tallinna Ringkonnakohus märkides, et tasaarvestusest teatamata jätmine VÕS § 297 lg 1 järgi ei välista iseenesest üürniku õigust tasaarvestusele ja sellekohase avalduse tegemisele VÕS § 316 lg 2 järgi.¹¹⁰

¹⁰² P. Varul jt (viide 15), § 193, komm. 5.

¹⁰³ HMK 2-09-8059; PMK 2-08-57695.

¹⁰⁴ Üürikomisjoni otsus nr ÜK-2/37/09.

¹⁰⁵ M. Mütze, T. Senff, J. C. Möller (eds) (viide 13), p 207.

¹⁰⁶ P. Varul jt (viide 4), § 297, komm. 3.

¹⁰⁷ I. Kull, M. Kärdi, V. Kõve (viide 31), lk 333.

¹⁰⁸ HMK 2-05-17991.

¹⁰⁹ PMK 2-08-57695.

¹¹⁰ TlnRnK 2-05-726.

Viimasena nimetatuga ühtib ka magistritöö autori arvamus. Esiteks, vaadates VÕS § 297 lg 1 sõnastust, peaks teavitamise kohustus kehtima juhul, kui tasaarvestuse olukorra tekkimise hetkele järgneb veel mõni üüri maksetähtpäev. Samas võib üürnikul tekkida nõue üürileandja vastu hetkel, mis ei võimalda üürileandjale tasaarvestuse kavatsusest sätestatud tähtaja jooksul ette teavitada. Näiteks tekib üürnikul nõue üürileandja vastu 2 nädalat enne ülesütlemisavalduse saamist. Sellisel juhul ei eksisteeriks enam üüri maksetähtpäeva, enne mida tuleks üürileandjat kuu aega ette teavitada.

Teiseks kaotaks VÕS § 316 lg 2 lause 2 oma mõtte, kui üürileandja saaks öelda, et üürnikul puudub tasaarvestuse nõue kuna ta on jätnud tasaarvestuse kavatsusest teatamata. Nagu juba eespool öeldud, on sellise sätte eesmärgiks lepingu säilitamine olukordades kus lepingu rikkumine on kergesti kõrvaldatav. Seega olukorras, kus üürniku võlgnevust on põhimõtteliselt võimalik likvideerida, mis vastasel juhul tooks kaasa lepingu lõpetamise, ei oleks mõistlik kohaldada teavitamise kohustust.

Võlaõigusseaduse kommentaaride kohaselt tekib tasaarvestamise õigus siiski alles 1 kuu möödudes ning selle aja jooksul on üürnik maksimisega viivituses ja üürileandjal saab selle aja eest nõuda näiteks ka viivist.¹¹¹ Samas sätestab VÕS § 197 lg 2, et tasaarvestuse tulemusena lõppevad pooltevahelised nõuded kattavas ulatuses ajast, mil neid võis tasaarvestada, kui pooled ei lepi kokku teisiti. Seega ei lõpe tasaarvestatavad nõuded tasaarvestusavalduse kättesaamise hetke seisuga, vaid tagasiulatuvalt alates tasaarvestuse olukorra tekkimise hetkest.¹¹² Nimetatud paragrahvi järgi ei saaks üürileandja seega nõuda viivist ega intressi ajavahemiku eest, mis jääb tasaarvestuse olukorra tekkimise ning tasaarvetuse avalduse tegemise vahele.¹¹³

Magistritöö autor asub pigem seisukohale, et VÕS § 316 lg 2 lause 2 on üleni sätestatud erinormina VÕS §-i 297 suhtes ning seega tuleks lugeda nõuded tasaarvestatuks tasaarvestuse olukorra tekkimise hetkest, mitte kuu aja möödudes alates ülesütlemisavalduse saamisest. Seda toetab ka asjaolu, et VÕS § 316 lg 2 räägib tasaarvestuse avalduse esitamisest, VÕS § 297 räägib aga tasaarvestuse kavatsuse esitamisest kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis. Lisaks tuleb tasaarvestuse kavatsusest teatada ette kuu aega enne üüri maksetähtpäeva saabumist, mida juhul kui üürileandjal tekiks ülesütlemisõigus, enam ei pruugiks saada. VÕS § 316 lg 2 lause 2 rakendamisel on tegemist olukorraga, mille tagajärjel võib üürisuhe lõppeda, seega on põhjendatud nimetatud tagajärje vältimiseks kohaldada teistsuguseid

¹¹¹ P. Varul jt (viide 4), § 316, komm. 3.2.

¹¹² I. Kull, M. Kärdi, V. Kõve (viide 31), lk 334.

¹¹³ Samas, lk 334.

reegleid. Kokkuvõtlikult öeldes on näha, et nimetatud sätted ei ole ei sätte sõnastusest ega mõttest lähtuvalt kõrvuti kohaldatavad ning seega tuleks asuda seisukohale, et VÕS 316 lg 2 lause 2 on VÕS §-i 297 suhtes tervenisti erinorm.

Kõnesoleva sätte kohaldamisel tekib aga küsimus, kas üürniku tasaarvestuse tulemusena peab üürileandja ülesütlemisõiguse välistamiseks olema tasutud kogu võlgnevus või ainult sellises osas, mille tulemusena on võlgnevus väiksem VÕS § 316 lg-s 1 sätestatud suurusest. Sätte sõnastusest nimetatud asjaolu ei selgu. Esmapilgul võib tunduda ebaõiglane, et üürnikul oleks võimalik vältida üürilepingu ülesütlemist, tasarvestades vaid osa võlgnevusest, kuid mille tulemusena jääks täitmata VÕS § 316 lg 1 koosseis. Samas lähtudes sätte eesmärgist - üürniku kaitsta - tuleks asuda seisukohale, et just nii tuleks seda sätet tõlgendada. Seadusandja on sätestatanud VÕS §-s 316 need üürivõlgnevuse summad, mida saab lugeda piisavalt olulisteks. Kui aga üürnikul on õigus üürinõue tasaarvestada, siis võiks öelda, et põhimõtteliselt ei ole võlgnevus VÕS § 316 lg-s 1 sätestatud suurusteni küündinud.

Ka Saksa õiguses ollakse arvamusel, et ülesütlemisõiguse välistamiseks piisab sellest kui võlgnik tasaarvestab vaid osa võlgnevusest.¹¹⁴ Siiski on kohtupraktikas näiteks leitud, et võlgnevuse tasaarvestamist 5 % ulatuses ei saa lugeda piisavaks.¹¹⁵ Seega on asutud seisukohale, et kui tasaarvestuse tulemusena kõrvaldatakse vaid ebaoluline osa võlgnevusest, siis ei muuda see ülesütlemist tühiseks. Selline lähenemine antud sätte rakendamisel tundub mõistlik ka Eesti õiguses.

Küsimusi tekitab ka see, kas VÕS § 316 lg 2 lause 2 on sätestatud imperatiivse või dispositiivse normina. Tulenevalt VÕS §-st 275 on selge, et eluruumi puhul on tegemist imperatiivse sättega kuna tasaarvestuse õiguse välistamise korral kaldutaks üürniku kahjuks kõrvale seadusega sätestatust. Mitteiluruumi puhul on see aga küsitav. Kaupo Paal on oma magistritöös leidnud, et sätte iseloomust tulenevalt on VÕS § 316 lõige 2 kõikide üürilepingute puhul imperatiivne, kuna sätte eesmärgiks on vastavates olukordades ülesütlemise ärahoidmine.¹¹⁶

Selle poolt, et VÕS § 316 lg 2 lause 2 on äriruumide puhul käsitletav dispositiivse normina räägivad aga võlaõigusseaduse üldosa normid. Nimelt on VÕS § 193, mis sätestab tasaarvestamise õiguse pärast olulist lepingurikkumist taganemise puhul, sätestatud dispositiivse sättena. Pooltel on seega võimalus sätte kohaldamine üldse välistada või seda ka

¹¹⁴ W. Krüger, H. P. Westermann (eds) (viide 93). § 543 äärenr 55.

¹¹⁵ Samas, § 543 äärenr 55 (allmärkus 111).

¹¹⁶ K. Paal. Üürisuhete õiguslik regulatsioon võlaõigusseaduses. Magistritöö 2006, lk 181.

näiteks laiendada, lubades tasaarvestamist teostada ka hiljem kui „viivitamata“ pärast teise poole poolt lepingust taganemisest teatamist.¹¹⁷ Samuti on ka VÕS § 197 dispositiivne ning võimaldab pooltel tasaarvestuse õiguse välistada, siduda selle teatavate lisatingimuste täitmise või formaalsusnõuete järgimise kohustusega. Pooltel on isegi võimalik modifitseerida tasaarvestuse toimumise tagajärgi, näiteks leppides kokku, et tasaarvestuse toimumise korral ei lõpe tasaarvestatavad nõuded tagasiulatuvalt, vaid alates tasaarvestuse avalduse tegemisest või selle kättesaamisest teise poole poolt.¹¹⁸ Ka võlaõigusseaduse kommentaarides on asutud seisukohale, et VÕS § 316 lg 2 näol on tegemist dispositiivse sättega.¹¹⁹

Samas on aga VÕS § 297, mis näeb ette üürniku õiguse oma nõue üürinõudega tasaarvestada, sätestatud imperatiivse normina, kuna lõike 2 kohaselt on sellest kõrvalekalduv kokkulepe nii äri- kui eluruumi puhul tühine. Seega on seadusandja pidanud üürisuhetes vajalikuks kehtestada üürniku kaitseks üldisest korrast rangemad nõuded ning nagu juba öeldud, seda ka äriruumi puhul. Magistritöö autor usub, et nimetatud sätte mõttega oleks kooskõlas tõlgendada ka VÕS § 316 lg 2 lauset 2 imperatiivse normina ehk pooltel ei tohiks olla võimalik kokkuleppega tasaarvestuse õigust VÕS § 316 lg 2 olukorras välistada.

1.1.5.3. Ülesütlemise piirangud üürniku pankroti korral

Lisaks eeltoodud ülesütlemist välistavatele asjaoludele on oluline ära märkida ka pankrotiseadusest (PankrS)¹²⁰ tulenevad erisused üürilepingu ülesütlemisel üüritasu viivitamise tõttu.

PankrS § 51 lg 2 sätestab, et üüri- või rendilepingut, mille võlgnik on sõlminud üürniku või rentnikuna, ei või teine pool pärast võlgniku pankroti väljakuulutamist üles öelda üüri või rendi maksmisega viivitamise tõttu, kui viivitus seondub enne pankrotiavalduse esitamist võlgnetud üüri või rendi maksmisega. Seega on üürileandja võimalused pankrotivõlgnikust üürnikust vabanemiseks § 51 lg-st 2 tulenevalt piiratud. Nimelt ei saa üürileandja üürilepingu erakorralise ülesütlemise alusena tugineda VÕS § 316 lg-le 1 osas, milles võlgnevus tekkis enne pankroti väljakuulutamist. Sellise regulatsiooni taga peitub põhimõte, et kui üürileandja

¹¹⁷ P. Varul jt (viide 15), § 193, komm. 7.

¹¹⁸ Samas, § 197, komm. 5.

¹¹⁹ P. Varul jt (viide 4), § 316, komm. 4.

¹²⁰ Pankrotiseadus. – RT I 2003, 17, 95... RT I, 21.12.2012, 14.

ei ole oma õigusi maksma pannud enne pankroti väljakuulutamist, ei pea ta ka saama kasutada võlgniku pankrotistumist erakorralise ülesütlemise alusena.¹²¹ Nimetatud piirang peaks seega motiveerima üürileandjat üürilepingu ülesütlemise soovi korral mitte liialt viivitama kuna vastasel juhul võib ta kaotada võimaluse tugineda juba tekkinud võlgnevusele.

PankrS § 51 lg 2 näol on tegemist imperatiivse normiga kuna PankrS § 53 sätestab, et kokkulepe, millega eelnevalt välistatakse seaduse §-des 50-52 sätestatu kohaldamine või piiratakse seda, on tühine.

PankrS § 51 lg 1 sätestab, et üürileandja võib üürilepingu üles öelda üksnes võlaõigusseaduse §-s 319 sätestatud korras. Seega kuigi üürileandjal ei ole võimalik tugineda lepingu ülesütlemisel võlgnevusele, mis tekkis enne pankroti väljakuulutamist, on üürileandjal võimalik ennast kaitsta tulevaste võlgnevuste eest nõudes üürnikult VÕS § 319 lg 1 alusel tulevase üüri ja kõrvalkulude maksmise tagatist. Selleks peab ta andma mõistliku tähtaja ning tähtaja andmise teade peab olema kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis. Tagatiseks nimetatud sätte tähenduses võib olla kõik see, mis võimaldab üürileandjal kogu tulevikus tekkivate üüri ja kõrvalkulude nõuete rahuldamist. Tagatised võivad olla seejuures nii võlaõiguslikud kui asjaõiguslikud.¹²² Kui pankrotis üürnik mõistliku tähtaja jooksul tagatist ei anna võib üürileandja ülesütlemistähtaegu järgimata lepingu üles öelda (VÕS § 319 lg 2). Samuti on üürileandjal õigus nõuda pankrotis üürniku haldurilt lepingujärgsete kohustuste täitmise tagatist, kui haldur on nõudnud üürilepingu täitmise jätkamist (PankrS § 46 lg 5 lause 1). Kui haldur kohustuse täitmist ei taga võib üürileandja lepingu üles öelda (PankrS § 46 lg 5 lause 2).

1.2. Ülesütlemise formaalne eeldus – ülesütlemise avalduse tegemine

Üürilepingu ülesütlemise teostamiseks peab üürileandja täitma lisaks eespool kirjeldatud materiaalsetele eeldustele ka formaalse eelduse – tegema üürnikule ülesütlemise avalduse. Lepingu ülesütlemine on ühepoolne, vastuvõtmist vajav tahteavaldus, mis lõpetab tulevikku suunatult kestvuslepingu.¹²³

¹²¹ Pankrotiseaduse eelnõu seletuskiri (1085 SE I). Arvutivõrgus: http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain2&content_type=text/html&page=mgetdoc&itemid=021550023 (23.04.2013).

¹²² P. Varul jt (viide 4), § 319, komm. 3.

¹²³ RKTko 3-2-1-146-04.

Kuigi VÕS § 195 lg-st 1 tulenevalt on ülesütlemisavaldus reeglina vormivaba on üürilepingute puhul seadusandja näinud ette täiendavad reeglid. Üürilepingu ülesütlemise vormi nõuded on sätestatud VÕS §-s 325. Lõigest 1 tulenevalt peab ülesütlemisavaldus olema esitatud kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis. Lisaks sätestab lõige 2 ka ülesütlemisavalduse sisu nõuded. VÕS § 235 lg 2 sisaldab endas objektiivsuse kriteeriumit, mis peab välistama selgelt meelevaldsed ja ebamõistlikud väited, et üürnik ei saa aru, mida üürileandja lepingu lõpetamise tahteavaldust tehes silmas on pidanud. Seega on VÕS § 235 lõike 2 eesmärgiks eelkõige õigusselguse loomine.¹²⁴ Järgneval peatatakse ülesütlemisavalduse sisu nõuetel veidi pikemalt.

Esiteks peab olema ülesütlemisavalduses märgitud üüritud asi. Nimetatud nõue teenib selguse eesmärki,¹²⁵ et üürnik saaks aru, millise üürieseme suhtes ülesütlemisavaldus tehakse. Samas on kohus märkinud, et isegi kui ülesütlemisavalduses ei ole küll selgesõnaliselt märgitud üüritud asja, ei pruugi see automaatselt tähendada, et ülesütlemisavaldus oleks tühine. Nimelt märkis kohus, et kuna poolte vahel oli ainult üks üüriühendus, ei saanud üürnikul tekkida kahtlusi, et ülesütlemise avaldus on tehtud just selle üürieseme suhtes.¹²⁶ Selline seisukoht tundub mõistlik ka autorile kuna vastasel juhul oleks üürnikul võimalik vältida üürilepingu lõppemist pelgalt põhjusel, et nimetatud tingimus on avalduses jäänud märkimata, kuigi üürnikul on arusaadav, et ülesütlemine saab toimuda vaid konkreetse üüri asja suhtes. Seega tuleks antud tingimust lugeda põhjendatuks juhul, kui poolte vahel on mitu üüriühendust.

Teiseks peab ülesütlemisavaldus sisaldama lepingu lõppemise päeva. See on oluline kuna sellest tulenevalt teab teine lepingupool, mis hetkest leping enam ei kehti. Nimelt võib üürileandja sätestada, et üürileping lõpeb ülesütlemisavalduse kättesaamisest, kuid tal on võimalus märkida ka hilisem kuupäev¹²⁷ või sätestada, et leping lõpeb märgitud ajavahemiku möödudes.¹²⁸ Seega selleks, et üürnikul oleks võimalik oma edasist tegevust planeerida nii, et tal oleks võimalik käituda õiguspäraselt ning vältida üürileandjale kahju tekitamisest, peab tal olema arusaadav, mis hetkest lõpevad tema õigused üürieseme suhtes. Leping lõppemise kuupäeva määratlemisel tuleks aga üürileandjal jätta üürnikule ka mõistlik aeg üüripinna vabastamiseks.

Kolmandaks peab olema ülesütlemisavalduses märgitud ka ülesütlemise alus. See ei tähenda, et üürileandja peaks viitama konkreetsele normile, vaid piisab sellest kui viidatakse

¹²⁴ TlnRnK 2-07-53132.

¹²⁵ P. Varul jt (viide 4), § 325, komm. 3.2.

¹²⁶ HMK 2-08-21804.

¹²⁷ P. Varul jt (viide 4), § 313, komm. 3.8.

¹²⁸ Samas, § 325, komm. 3.2.

ülesütlemise tinginud elulistele asjaoludele.¹²⁹ Riigikohus on öelnud, et ülesütlemisavaldusest peab üürnik aru saama, mille tõttu leping üles öeldakse, et tal oleks võimalik hinnata ülesütlemise seaduslikkust.¹³⁰ Ühes kohtuvaidluses leidis üürnik, et VÕS § 325 lg 2 punkti 3 nõuded ei olnud täidetud kuna nimetatud säte ei näe ette üheaegselt mitme alternatiivse ülesütlemise aluse sisaldumist ülesütlemisavalduses. Üürnik põhjendas, et mitme aluse üheaegsel esinemisel ülesütlemisavalduses ei ole tagatud üürniku kui nõrgema poole ühene arusaamine sellest, mille tõttu leping üles öeldakse. Ringkonnakohus üürniku väitega ei nõustunud. Kohus selgitas, et niisugusele järeldusele ei ole võimalik jõuda üksnes seetõttu, et VÕS § 325 lg 2 punkti 3 sõnastamisel on kasutatud ainsuse vormi. VÕS § 325 eesmärk ei ole sundida üürileandjat valima üht ülesütlemisalust tingimustes, kus täidetud on üürilepingu mitmel alusel ülesütlemise eeldused. Tähtis on, et üürnikule oleks arusaadav ülesütlemise põhjus, kui aga tuginetakse mitmele põhjusele, siis kõik need põhjused.¹³¹ Seega on üürileandjal võimalik ülesütlemisavalduses tugineda ka mitmele ülesütlemise alusele.

Viimase kohustusliku tingimusena on VÕS § 325 lg 2 punktis 4 toodud, et eluruumi üürilepingu ülesütlemise puhul peab olema ülesütlemisavalduses märgitud ka vaidlustamise kord ja tähtaeg. Riigikohus on öelnud, et VÕS § 325 lg 2 p 4 kohaselt on ülesütlemisavalduses igal juhul vajalik märkida, kuhu ja millise tähtaja jooksul tuleb üürnikul ülesütlemise vaidlustamiseks pöörduda.¹³² Seega ei saa nimetatud nõude puhul lugeda piisavaks seda, kui ülesütlemisavalduses on esitatud vaid viide seadusesättele, mis vaidlustamise korra ette näeb.

Ühes Riigikohtu lahendis on üürnik tuginenud sellele, et ülesütlemisavaldus oli VÕS § 325 lg 2 p 4 alusel tühine kuna üürilepingu ülesütlemise avaldusele olid alla kirjutanud kaks isikut ning seetõttu jäi üürnikule arusaamatuks üürilepingu üles öelnud isik. Üürnik leidis, et VÕS § 325 lg-st 4 tulenevalt peab ülesütlemisavaldusest nähtuma isik, kelle vastu ülesütlemise vaidlustamiseks hagi esitada. Üürnik selgitas, et juhul kui ta peaks esitama oma õiguste teostamiseks hagi kõigi ülesütlemisavaldusele alla kirjutanud isikute vastu, siis riskib ta sellega, et üürilepinguga mitteseotud menetlusosalise menetluskulud jäävad tema kanda. Riigikohus sellega ei nõustunud. VÕS § 325 lg 2 p 4 kohaselt tuleb eluruumi üürilepingu ülesütlemise avalduses märkida ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg. See, kelle vastu nõue esitada, tuleneb sellest, kes on märgitud ülesütlemisavalduse tegijana. Lisaks selgitas kohus, et kui üürilepingu ülesütlemise avalduse on lisaks üürileandjale teinud ka isik, kes ei

¹²⁹ P. Varul jt (viide 4), § 325, komm. 3.2.

¹³⁰ RKTko 3-2-1-81-08.

¹³¹ TlnRnK 2-04-2168.

¹³² RKTko 3-2-1-47-10.

olnud üürileandja, kannab ta kohtukulude riski, kui üürnik seetõttu tema vastu kohtusse pöördub.¹³³

Lisaks on üürnik asunud seisukohale, et VÕS § 325 lg 2 p 4 sõnastusega on hõlmatud ka eluruumi üürniku õigus taotleda üürilepingu pikendamist ehk ülesütlemisavalduses peaks olema sellekohane teave, kuidas tuleb taotleda üürilepingu pikendamist. Kohus sellega ei nõustunud ning ütles, et VÕS § 325 lõike 2 punktis 4 sisalduvad nõuded ülesütlemisavaldusele ei eelda, et selles kajastuks ka VÕS § 326 lõikes 2 sätestatu, kuna see säte ei ole käsitletav ülesütlemise vaidlustamise korra ega tähtajana.¹³⁴ Üürilepingu pikendamise korra peab aga ülesütlemisavalduses ära märkima nii Saksa kui Šveitsi õiguse kohaselt, millest antud sätte koostamisel eeskuju võeti. Tundub, et sellise kohustuse sätestamine ka §-s 325 oleks üürniku kaitse seisukohast mõistlik.

VÕS § 325 lg-st 5 tulenevalt on eelnimetatud nõuetele mittevastav ülesütlemine tühine. Seega on VÕS §-i 325 näol tegemist imperatiivse normiga ning seda nii elu- kui ka äriruumi üürilepingute puhul. Oluline on siinkohal märkida ka seda, et seadusest tuleneva vorminõude järgimata jätmist peab kohus kontrollima sõltumata sellest, kas pooled on sellele tuginenud või mitte.¹³⁵

Arvestades, et VÕS § 196 on kestvuslepingute puhul üldnormiks, siis tuleks lisaks eelnevale arvestada ilmselt ka VÕS § 193 lg-st 3 tulenevat reeglit, et ülesütlemiseks õigustatud isik võib lepingu üles öelda üksnes mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta ülesütlemise aluseks olnud asjaoludest teada sai. Nimetatud sätte eesmärgiks on sundida ülesütlemist kavandaval poolel otsuse lepingu täitmise jätkamise kohta võimalikult kiirest vastu võtma.¹³⁶

Lisaks eeltoodud sisule esitatavate nõuetele on ülesütlemisavalduse jõustumiseks vajalik see üürnikule ka kättetoimetada. Seda, millal saab lugeda ülesütlemisavalduse kättesaaduks reguleerib tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS)¹³⁷ § 69. Nimelt tuleb kindlale isikule suunatud tahteavaldus tahteavalduse tegija poolt väljendada ja see muutub kehtivaks kättesaamisega. Üürileandja teeb ülesütlemisavaldus üürnikule ning seega on tegemist kindlale isikule suunatud tahteavaldusega. See, millal tahteavalduse saab lugeda kättesaaduks, sõltub aga sellest, kas tahteavaldus on tehtud kohalviibijale või eemalviibijale.

¹³³ RKTko 3-2-1-47-10.

¹³⁴ HMK 2-04-2168.

¹³⁵ RKTko 3-2-1-37-09.

¹³⁶ P. Varul jt (viide 15), § 196, komm. 7.

¹³⁷ Tsiviilseadustiku üldosa seadus. - RT I 2002, 35, 216; RT I, 06.12.2010, 1.

Kohalviibija on tahteavalduse kätte saanud, kui see on talle isiklikult teatavaks tehtud. Tahteavalduse kirjalik tegemine kohalviibijale eeldab ruumilist seotust ehk kirjalik tahteavaldus on tehtud kohalviibijale, kui see on talle vahetult, avaldaja poolt isiklikult üle antud ning ühtlasi on teatavaks tehtud ka selle sisu.¹³⁸ Seega kui üürileandja annab ülesütlemisavalduse üürnikule isiklikult üle, loetakse see kättesaaduks ning jõustunuks just sellel hetkel. Siinjuures on aga oluline avalduse üleandmine ka fikseerida kuna vastasel juhul võib üürileandja jaoks vägagi raskeks kujuneda selle hilisem tõendamine.

Eemalviibijale tehtud tahteavaldus loetakse kättesaaduks, kui tahteavaldus on jõudnud tema elu- või asukohta ning tal on mõistlik võimalus sellega tutvuda (TsÜS § 69 lg 2). Seega peab esiteks üürileandja vaidluse korral tõendama, et ülesütlemisavaldus on saabunud üürniku mõjusfääri¹³⁹ ehk, et ülesütlemisavaldus on kättetoimetatud üürniku elu- või asukohta. Lisaks tuleb arvestada ka sellega, et TsÜS § 69 lõike 2 suhtes on TsÜS § 69 lõige 3 erinormiks, mis reguleerib olukorda kus on tehtud lepinguga seotud tahteavaldus eemalviibijale, kes tegeleb kestva majandus- või kutse tegevusega, sest ainult neil isikutel on TsÜS § 16 kohaselt tegevuskoht.¹⁴⁰ Seega üürnikule, kes tegutseb majandus- või kutsetegevuses tuleb ülesütlemisavaldus kättetoimetada lepingu täitmisega kõige enam seotud tegevuskohta.

Oluline on ka see, et kui tahteavalduse tegija ja saaja on kokku leppinud kohas, kuhu tuleb saajale teateid saata, isegi kui see ei ole saaja elu- või asukoht või on viimane vahepeal muutunud, võib tahteavalduse tegija saata avaldusi kokku lepitud kohta, mida tuleb käsitada saaja elu- või asukohana TsÜS § 69 tähenduses.¹⁴¹ Kõige mõistlikum ongi ilmselt juba üürilepingus kokkuleppida, milliseid kontaktandmeid pooled tahetavalduste edastamisel kasutatavad kuna sellisel juhul ei pea pooled vaidluse korral hakkama tõendama, kas tahteavaldus on saadetud tahteavalduse saaja elu- või asukohta.

Enim probleeme tekitab aga küsimus, millal saab öelda, et avalduse saajal oli mõistlik võimalus tahteavaldusega tutvuda. Riigikohus on öelnud, et eemalviibijale tehtud tahteavalduse jõustumiseks ei pea tahteavalduse saaja igal juhul olema tahteavaldust tegelikult kätte saanud ega olema selle sisust teadlik, vaid oluline on see, et saajal tekkis mõistlik võimalus avaldusega tutvuda. Reeglina saab öelda, et kui tahteavaldus on jõudnud saaja elu- või töökohta on tal olnud ka mõistlik võimalus sellega tutvuda.¹⁴² Nimetatud asjaolu üle otsustades tuleb lähtuda sellest, kas tahteavalduse saajaga sarnasel isikul oleks olnud

¹³⁸ P. Varul jt (koost). Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Komm vlj. Tallinn: Juura 2010, § 69 komm. 3.2.1.

¹³⁹ P. Varul. Tahteavaldus ja selle tegemine. – Juridica, 2010, nr 7, lk 503.

¹⁴⁰ Samas, lk 503.

¹⁴¹ Samas, lk 504.

¹⁴² Samas, lk 503.

tavapärasel asjaoludel võimalik tahteavaldusest teada saada.¹⁴³ Üldiselt on asutud seisukohale, et kui tahteavalduse saaja ei viibi oma elu- või asukohas mingil erandlikul põhjusel (nt haiglas või puhkusel viibimine), peaks üldreeglina olema saaja risk, kui ta saadetud tahteavaldusega tegelikult ei saa tutvuda, v.a juhul, kui saatja teab või peab teadma, et saajal selline võimalus puudub.¹⁴⁴

Seega see, mida lugeda mõistlikuks võimaluseks tahteavaldusega tutvuda tuleb hinnata sõltuvalt konkreetsetest asjaoludest, kuid tõendamisprobleemide vältimiseks oleks kõige mõistlikum pooltel lepingus sätestada, millal loetakse tahteavaldus nende vahelistes suhetes kättetoimetatuks.

Seoses ülesütlemisavalduse kättetoimetamisega on oluline ära märkida ka seda, et Riigikohus on korduvalt öeldnud, et üürilepingut ei saa üles öelda kohtumenetluses tagasiulatuvalt. Kui üürilepingu lõppemine kuulub hagi alusesse ning hagiavalduse esitamise seisuga ei ole üürnik üürilepingu ülesütlemise teadet saanud, siis ei ole üürileandja üürilepingut kehtivalt üles öelnud.¹⁴⁵

Magistritöö koostamise käigus läbitöötatud lahendite põhjal võib öelda, et ülesütlemise tühisuse põhjuseks on tihtipeale just asjaolu, et täitmata on jäetud ülesütlemisavalduse formaalsed nõuded. Seega tuleks VÕS §-st 325 tulenevatele nõuetele pöörata erilist tähelepanu. Samuti tuleks hilisemate vaidluste vältimiseks sätestada juba lepingus, millal poolte vahelises suhtes saab tahteavaldused kättetoimetatuks lugeda.

1.3. Üürniku makseviivituse tõttu ülesütlemisõigus VÕS § 313 alusel

Küsimusi on tekitanud ka olukord kus üürnik ei viivita maksmisega küll VÕS § 316 lg 1 sätestatud määras või tähtpäevade jooksul, kuid siiski ei ole tema maksekäitumine korrapärane. Nimelt tekib küsimus, kas üüri ja kõrvalkulude maksmata jätmise tõttu on õigus leping üles öelda ka VÕS § 313 lg-s 1 sätestatud üldalusel, kui võlgnevus § 316 lg 1 alla ei kvalifitseeru.

¹⁴³ RKTko 3-2-1-156-05.

¹⁴⁴ P. Varul (viide 139), lk 504.

¹⁴⁵ RKTko 3-2-1-146-04; RKTko 3-2-1-139-12.

Kaupo Paal on oma magistritöös leidnud, et kuna VÕS § 316 on määratud konkreetset eeldused ülesütlemiseks, siis sätestatust väiksema võlgnevuse korral üürileandja üürilepingut § 313 lg-le 1 viidates üles öelda ei saa.¹⁴⁶ Samas on töös hilisemalt täpsustatud, et eluruumi üürilepingu puhul on maksmisega viivitamine erakorralise ülesütlemise õigust andvaks vaid juhul kui maksmisega viivitatakse vähemalt § 316 lg 1 sätestatud määras või tähtaegade jooksul.¹⁴⁷

Sellel teemal on jõudnud vaidlus ka Riigikohtusse. Antud kaasuses ei olnud äriruumi üürnik algusest peale maksnud ühtegi arvet õigel ajal vaatamata üürileandja iganädalastele nõudmistele tasuda üür. Riigikohus ütles, et kuigi ringkonnakohus leidis, et üürilepingu ülesütlemine VÕS § 316 lg 1 alusel ei olnud põhjendatud ning oli seega tühine, on jäetud kontrollimata vaidlusaluse üürilepingu ülesütlemise põhjendatust VÕS § 313 lg 1 alusel, kuigi üürileandja oli sellele nii ülesütlemisavalduses, vastuses hagile ja ka apellatsioonikaebuses viidanud.¹⁴⁸ Seega on Riigikohus sisuliselt tunnustanud seisukohta, et isegi kui üürnik ei ole viivitusel VÕS § 316 lg-s 1 sätestatud määras või tähtpäevadel, on leping võimalik üles öelda ka VÕS § 313 lg 1 alusel. Kolleegium rõhutas vaid, et VÕS § 313 lg 1 rakendamine eeldab siiski 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.¹⁴⁹

Maakohus samas vaidluses, juhindudes Riigikohtu seisukohtadest, jõudiski järeldusele, et kuigi üürileandjal puudus õigus üürileping üles öelda VÕS § 316 lg 1 alusel, oli ta õigustatud üürilepingu maksega viivitamise tõttu üles ütlemise VÕS §-i 313 alusel. Kohus selgitas, et arvestades seda, et üürnik ei tasunud ühtegi arvet tähtaegselt ning et ta on õigusliku aluseta keeldunud üüri tasumisest, siis ei saa eeldada, et üürileandja lepingu täitmist jätkab. Kohus kaalus mõlema poole huve ning leidis, et lepingu jätkamise korral saaksid üürileandja huvid rohkem kahjustada kui üürniku huvid lepingu ülesütlemise korral. Samuti rõhutas kohus, et üüri nõuetekohane maksmine on üürileandja peamine huvi lepingu täitmise vastu.¹⁵⁰

Seega tuleb tõdeda, et üürilepingu ülesütlemisel maksega viivitamise tõttu võib tugineda ka VÕS § 313 lg-le 1, kui VÕS § 316 lg 1 eeldused ei ole täidetud. Sellisele järeldusele jõudis kohus aga seoses äriruumide üüriga. Küsitav on aga see, kas samasugusele järeldusele saaks jõuda ka eluruumi üürimise puhul. Nimelt tuleneb ju VÕS §-st 275 keeld eluruumi

¹⁴⁶ K. Paal (viide 116), lk 172.

¹⁴⁷ Samas, lk 180.

¹⁴⁸ RKTko 3-2-1-54-10.

¹⁴⁹ RKTko 3-2-1-54-10.

¹⁵⁰ HMK 12.01.2011, 2-08-21804.

üürilepingus lepingupoolte õiguste ja kohustuste ning vastutuse osas seadusega sätestatud üürniku kahjuks kokkuleppega kõrvalekalduda. Samas on Riigikohus toonitanud, et VÕS § 313 eesmärgiks on tagada üürilepingu jätkamise võimatusel selle õiglase lõpetamise võimalus.¹⁵¹ Seega tekib küsimus, mis siis saab ikkagi juhul, kui eluruumi üürnik rikub oma maksmise kohustusi süstemaatiliselt või sageli või käitudes pahatahtlikult kasutab ära VÕS § 316 lg-s 1 sätestatud. Näiteks juhul kui üürnik maksabki võlgnevuse vahetult enne kolmandat maksetähtpäeva ja nii regulaarselt. Kuna VÕS § 316 on eluruumi üürilepingu puhul sätestatud imperatiivse normina soovides üürniku kaitsta, siis usub autor, et ülesütlemine eluruumi puhul maksega viivitamise tõttu siiski VÕS § 313 kohaselt ei ole võimalik. Nimelt on seaduses sätestatud konkreetsed piirid, millal saab öelda, et eluruumi üürnik on lepingut piisavalt oluliselt rikkunud. Kui nüüd jaatada võimalust, et üürileandjal oleks võimalus eluruumi üürileping üles öelda ka väiksema võlgnevuse puhul kui VÕS § 316 sätestatud, kaotaks VÕS § 275 oma mõtte ning kannatada saaks ka õiguskindlus.

Küll aga on võimalik eelnimetatud juhtudel ilmselt tugineda VÕS §-s 6 sätestatud hea usu põhimõttele. Nimelt ei kohaldata VÕS § 6 lõike 2 kohaselt võlasuhte seadusest tulenevat, kui see oleks hea usu põhimõttest lähtuvalt vastuvõtmatu. Seega on kohtul võimalik hinnata, kas VÕS § 316 kohaldamine eelnimetatud situatsioonis oleks vastuolus hea usu põhimõttega või mitte. Samuti tuleneb ka TsÜS §-st 138 kohustus oma õiguste teostamisel ja kohustuste täitmisel toimida heas usus. Seega usub autor, et õiglase tulemuseni jõudmiseks antud juhul on võimalik jõuda kohtute poolt hea usu põhimõtte kohaldamise teel, kasutades kaalutusõigust just konkreetseid asjaolusid arvesse võttes.¹⁵²

1.4. Statistika kohtupraktikas enimesinevate proleemide kohta

Käesolevas magistritöö alapunktis tuuakse välja, milliste küsimuste juures VÕS § 316 rakendamisel kõige enam takerdutakse ehk mille üle pooled peamiselt VÕS §-i 316 kohaldamisel vaidlevad. Analüüsi objektiks on 01.01.2007. – 31.12.2012. aasta maa-, ringkonna- ning Riigikohtus tehtud ning Riigi Teataja ja Riigikohtu kodulehe vahendusel kättesaadavad otsused, mis vastavad märkõna otsingule „VÕS § 316“. Nimetatud ajavahemikul on tehtud 120 lahendit. Statistika koostamisel ei ole arvestatud 41

¹⁵¹ RKTKo 3-2-1-85-10.

¹⁵² R.Tiivel. Tsiviilõiguse üldosa. Tallinn: Juura 2009, lk 228.

tagaseljaotsust ning 3 omaksvõtul põhinevat otsust kuna nimetatud lahendites puudub poolte vahel sisuline vaidlus. Lisaks on välja jäetud 22 lahendid, milles ei olnud vaidlustatud ülesütlemist VÕS §-i 316 alusel. Samuti on 6 aasta jooksul mitmed lahendid läbi käinud erinevatest kohtuastmetest ning seega käsitletakse ühe vaidluse raames viimaseks jõusse jäänud lahendit. Eelnevast tulenevalt on statistika koostatud 37 kohtulahendi põhjal.

Järgnevalt loetletaksegi asjaolud, mille üle pooled VÕS § 316 kohaldamisel kõige enam vaidlevad.

1) Täiendava tähtaja andmise kohustus. Täiendava tähtaja andmise kohustusega seonduvat §-i 316 kohaldamisel on puudutatud 46 %-l läbitöötatud lahenditest. Nendest 35 %-l juhtudest leidis kohus, et ülesütlemine oli tühine kuna üürileandja oli jätnud üürnikule andmata täiendava tähtaja võlgnevuse likvideerimiseks. 24 %-l juhtudest asus kohus seisukohale, et üürileandja ei olnudki kohustatud täiendavat tähtaega andma kuna esinesid VÕS § 116 lg 2 punktides 2-4 sätestatud juhtumid.

41 %-l juhtudest tuginesid just üürnikud asjaolule, et üürileandja on täitmata jätnud VÕS § 196 lg-st 2 tuleneva kohustuse anda üürnikule mõistlik tähtaeg rikkumise kõrvaldamiseks. Seega on näha, et üürnikud kasutavad võrdlemisi aktiivselt VÕS § 196 lg-st 2 tuleneva kohustuse täitmata jätmist ülesütlemise välistamise vastuväitena. Kuid kohus on paljudes lahendites täiendava tähtaja andmise kohustust analüüsinud ka ilma, et üürnik oleks selle kohustuse rikkumisele viidanud. Siiski tuleb aga nentida, et mitmetes lahendites ei olnud täiendava tähtaja andmise kohustust üldse kontrollitud ning seda märkas korduvalt ka ringkonnakohus.¹⁵³ Tartu Ringkonna 9. mai 2011. a lahendis 2-09-32283 asus kohus aga seisukohale, et üürniku väide, et üürileandjal oli kohustus enne üürilepingu ülesütlemist anda täiendav tähtaeg kohustuse täitmiseks VÕS § 114 lg 1 alusel, ei ole õige. Kohus märkis, et üürilepingu ülesütlemise sätted on käsitletavad erisätetena ja VÕS § 313 ei näe ette täiendava tähtaja andmise kohustust.¹⁵⁴

Läbivaadatud lahendite põhjal võib öelda, et täiendava tähtaja andmise kohustus tekitab praktikas probleeme ning kuigi Riigikohus on kujundanud seisukoha, et VÕS § 316 rakendamisel on täiendava tähtaja andmine kohustuslik, juba võrdlemisi ammu, eksivad nii kohtud kui üürileandjad jätkuvalt selle vastu. Autorile tundub, et eeltoodud asjaolud võivad samuti anda märku, et Riigikohtu arvamusega täiendava tähtaja andmise kohustuse kohta ei ole päris kõik nõus. Põhjalikumalt on antud küsimusega seonduvat käsitletud töö punktis 1.4.

¹⁵³ Vt nt TlnRnK 2-08-2375, 14.09.2009 ja TlnRnK 2-09-8059.

¹⁵⁴ TrtRnK 2-09-32283.

2) Üüri suurus. Teiseks tekitab VÕS § 316 kohaldamisel väga palju vaidlusi küsimus, mis suuruses oli üürnik kohustatud üüri tasuma. Nimelt selleks, et kohus saaks hinnata, kas üürnik on võlgnevuses VÕS § 316 sätestatud määras, tuleb enne kohtul välja selgitada, mis oli üüri suuruseks. Vaidlusi on see tekitanud see 30 %-l läbivaadatud lahenditest.

Enamasti taanduvad vaidlused seejuures küsimuseni, kas üürileandjal oli õigus üüritasu tõsta või mitte. Samuti vaieldakse selle üle, kas üürnikul oli õigus üüri hinda alandada. Lisaks tõusetus näiteks küsimus, kuidas määratleda üüri suurust kui pooled pole tasus kokkuleppinud.¹⁵⁵

3) Kõrvalkulude suurus. Lisaks üüri summa suurusele vaidlevad pooled võrdlemisi sageli ka kõrvalkulude tasumise kohustuse olemasolu ning nende suuruse üle. Läbivaadatud lahendites tekitab see probleeme 19 %-l juhtumitest. Nii on üürnikud näiteks leidnud, et arvetel esitatud kõrvalkulud ei vasta tegelikkusele¹⁵⁶ või et kõrvalkulude suurenemise on tinginud üürileandja käitumine kuna tema oli maha võtnud veemõõtjad ja veearveid esitatakse seega arvestusliku, mitte tegeliku tarbimise järgi.¹⁵⁷

Samuti on üürnikud korduvalt asunud seisukohale, et neil puudub üldse kohustus tasuda kõrvalkulusid. VÕS 292 lg 1 sätestab, et üürnik peab lisaks üüri maksmisele kandma ka muid kulusid (kõrvalkulusid) üksnes juhul kui selles on kokkulepitud. Sättest ei tulene sellisele kokkuleppele vorminõuet ning seega võivad pooled selle teha ka suulises vormis. Sellisel juhul on kohus hinnanud, kas üüri suhte poolte tahteks oli kõrvalkulude tasumise kohustuses kokkuleppida või mitte. Kohus on selle hindamisel arvesse võtnud näiteks seda, et üürnik on kõrvalkulud varasemalt tasunud¹⁵⁸ või ka seda, et üürnik on ülesütlemise avaldusele vastates möönnud kõrvalkulude tasumise kohustust.¹⁵⁹

Eelmainitud vaidluste vältimiseks tuleks kindlasti kõrvalkulude tasumise kokkuleppe vormistada kirjalikus vormis ning määratleda väga konkreetselt, milliseid kõrvalkulusid on üürnik kohustatud kandma.

Samas kui pooltel puudub kokkulepe kõrvalkulude kandmise osas võib selline kohustus tulla ka seadusest. Nimelt pidi kuni 30.06.2002. a kehtinud elamuseaduse¹⁶⁰ § 37 lg 3 järgi üürnik

¹⁵⁵ HMK 2-06-3671.

¹⁵⁶ TrtRnK 2-09-32283/34; TlnRnK 2-08-2375 14.09.2009.

¹⁵⁷ HMK 2-06-17954.

¹⁵⁸ TMK 2-08-20321.

¹⁵⁹ HMK 2-06-3671.

¹⁶⁰ Elamuseadus. - RT 1992, 17, 254... RT I 2001, 93, 565.

lisaks üürile eluruumi kasutamise eest tasuma veevarustuse, kanalisatsiooniteenuste ning soojavarustuseks vajaliku soojusenergia eest, tarbitud elektrienergia ja majapidamisgaasi eest, katma üürileandja maamaksukulud ulatuses, mis vastab üürniku maakasutusele, ja tasuma hoonekindlustusest üürilepingu esemeks olevatele ruumidele vastava osa. Seega oli erinevalt hetkel kehtiva seadusega seaduses sätestatud eeldus, et üürnikul lasub kõrvalkulude kandmise kohustus. VÕSRS (võlaõigusseaduse, tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja rahvusvahelise eraõiguse seaduse rakendamise seadus)¹⁶¹ § 12 lg 1 kohaselt kohaldatakse enne 1. juulit 2002 sõlmitud kestvuslepingutele kohaldatakse alates 1. juulist 2002 võlaõigusseaduses sätestatud. Lõike 2 kohaselt ei välista ega piira see põhimõtte aga lepingupoolte õigusi ja kohustusi, mis on tekkinud enne 1. juulit 2002 ning neile kohaldatakse senikehtinud seadust. Kuna VÕS § 292 puhul on tegemist sättega, mis võimaldab pooltel kokkuleppida kõrvalkulude tasumises, siis ei rakendu antud juhul ka VÕSRS § 12 lg-st 3 tulenev piirang, mille kohaselt ei saa pärast 01.07.2002 kehtida tingimus, mis on vastuolus seaduse imperatiivsete normidega. Seega tuleb arvestada, et tulenevalt VÕSRS § 12 lg-test 1 ja 2 võib tuleneda eluruumi üürniku kohustus tasuda tarbitud kõrvalteenuste eest ka siis, kui vastav kokkuleppe puudub kuna vastav kohustus võib tulla seadusest.¹⁶² Seda arvestades on kohus mitmes lahendis leidnud, et üürnikul oli kohustus tasuda ka kõrvalkulude eest kuigi vastav kokkulepe puudus.

4) Tasaarvestus. Sagedasti esinevaks vastuväiteks, mis üürnikud esitavad on ka see, et neil puudub üüri või kõrvalkulude võlg kuna neil oli õigus üürileandja nõue tasaarvestada. Nimetatud vastuväidet on kasutatud 24 %-l juhtudest.

Selle raames vaidlevad pooled tihti selle üle, kas üürnikul oli üürileandja vastu tasaarvestav nõue. Mitmes lahendis tuli kohtul näiteks otsustada selle üle, kas üürileandja oli kohustatud hüvitama üürniku poolt asjale tehtud kulutused või mitte.¹⁶³ Lisaks esines olukordi kus üürnik küll tugines asjaolule, et tal oli õigus üürinõue tasaarvestada, kuid tasaarvestuse avaldust ei olnud ta esitanud ehk puudus tasaarvestuse formaalne eeldus.¹⁶⁴

Vaidlusi tekitas kahes lahendis ka VÕS § 297 lg 1 ja VÕS § 316 lg 2 omavaheline vahekord ehk kas § 316 lg 2 rakendamisel tuleb järgida VÕS §-st 297 sätestatud etteteatamistähtaega või mitte.¹⁶⁵ Nimetatud probleemi on käsitletud antud magistritöö esimese peatüki punktis 1.1.5.2.

¹⁶¹ Võlaõigusseaduse, tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja rahvusvahelise eraõiguse seaduse rakendamise seadus. – RT I 2002, 53, 336... RT I, 04.02.2011, 9.

¹⁶² HMK 2-06-3875/8.

¹⁶³ Nt PMK 2-08-57695; HMK 2-08-19379; HMK 2-11-17902.

¹⁶⁴ Nt TrtRnK 2-08-74974.

¹⁶⁵ HMK 2-05-17991; PMK 2-08-57695.

5) Üüri maksmisest keeldumine. Üürnikud on 10 %-l lahendites põhjendanud, et neil puudus üürivõlg kuna neil oli õigus keelduda üüri maksmisest tuginedes VÕS § 296 lg-le 1, mille kohaselt ei pea üürnik maksma üüri ega kandma kõrvalkulusid aja eest, mil üürnik ei saanud asja sihtotstarbeliselt kasutada §-s 278 nimetatud puuduse või takistuse tõttu või seetõttu, et üürileandja ei andnud asja tema kasutusse. Siiski on keeldumine mitmes lahendis olnud õigustamatu. Juhul kui üürnik ei suuda aga tõendada, et üüri maksmisest keeldumine oli õiguspärane ning et ta üürilendjat keeldumisest teavitas, siis loetakse, et üürnik on üürilepingut rikkunud ning on üürileandjale vastava üüritasu võlgu.¹⁶⁶

6) Maksetähtpäevad. Maksetähtpäevadega seonduvat on puudutatud 40 %-l juhtudest. Pooled vaidlevad selle üle, millal on muutunud üüri ning kõrvalkulude nõue sissenõutavaks ning enamikes käsitletud lahendites tuginesid üürnikud sealjuures asjaolule, et kuna arve on jäetud esitamata või ei ole esitatud nõuetekohaselt, ei ole neil üüri või kõrvalkulude tasumise kohustust tekkinud.

Arvete esitamist üüri või kõrvalkulude eeldusena on kohus paaris lahendis jaatanud. Seda siiski olukordades, kus lepingus on selgesõnaliselt üüri maksmise kohustus arvete esitamisega seotud. Näiteks kui on sätestatud, et üürnik on kohustatud tasuma üüri 10 päeva jooksul, arvates arve saamisest üüri suuruse kohta.¹⁶⁷ Samas on kohus märkinud ka seda, et heauskelt käituv üürnik peaks üüriteadete ja kõrvalkulusid tõendavate arvete mittesaamisel (eriti pikema aja vältel) nende esitamata jätmise põhjuste vastu ka ise huvi tundma.¹⁶⁸

Lisaks on üürnikud väitnud, et arved ei ole nõuetekohased kuna seal ei ole märgitud näiteks kellele, kuhu või millal tuleks üür tasuda.¹⁶⁹ Samuti on vaieldud ka selle üle, kes on õigustatud üürnikule arveid esitama.¹⁷⁰ Üürisuhetes on tavapärane, et arveid esitavad majasid haldavad haldusfirmad. Oluline on aga sel juhul see, et üürileandja sellest ka teavitaks kuna üürnik ei ole kohustatud tasuma üüri või kõrvalkulusid kolmanda isiku esitatud arvete alusel kui talle ei ole teavitatud õiguslikust alusest, mis selle tingiks.¹⁷¹ Arvete esitamisega seonduvat on käsitletud eelnevalt töö punktis 1.1.2.1.

Lisaks eelnevale tuli ette ka juhtumeid kus maksetähtpäevad ei olnud lepingus kindlaksmääratud ning seega on üürnikud esitanud vastuväite, et üüri- või kõrvalkulude nõue

¹⁶⁶ P. Varul jt (viide 4), § 296, komm. 3.4.

¹⁶⁷ Nt HMK 2-06-35703.

¹⁶⁸ HMK 2-06-3671.

¹⁶⁹ TlnRnK 2-03-360.

¹⁷⁰ VMK 2-05-23367; TlnRnK 2-06-37382.

¹⁷¹ TlnRnK 2-06-37382 .

ei ole muutunud sissenõutavaks.¹⁷² Kohus on võimaluse korral proovinud sellistel juhtudel kindlaks määrata, milline oli poolte tahe lepingu sõlmimisel. Nii on teatud juhtudel poolte käitumisest või teistest lepingu tingimustest tuletatav, milliste perioodide tagant üüritasu või kõrvalkulude maksmisses olid pooled kokkuleppinud.

5) Ülesütlemisavalduse vorm. Väga sageli vaidlustavad üürnikud üürilepingu ülesütlemise kehtivuse, tuginedes ülesütlemisavalduse vorminõuete täitmata jätmisele. Peab tõdema, et paljudel juhtudel olid VÕS § 316 materiaalsed eeldused küll täidetud, kuid just vorminõude järgimata jätmise tõttu loeti ülesütlemine tühiseks. Nimetatud asjaolu on tekitanud vaidlusi 27 %-l juhtudest. Käsitletud kohtulahendites tõusetunud probleeme ning ülesütlemisavaldusele esitatavaid nõudeid on käsitletud juba töö punktis 1.2.

6) Ülesütlemisavalduse kättetoimetamine. Asjaolule, et üürileandja ei ole üürnikule ülesütlemisavaldust kättetoimetanud tugineti 16 %-l läbitöötatud lahenditest. Seega tuleks ülesütlemisavalduse tegemisel pöörata suurt tähelepanu ka sellele, et hilisema vaidluse korral oleks võimalik tõendada, et üürnik on ülesütlemisavalduse kättesaanud. Kättetoimetamisega seonduvat on põhjalikumalt käsitletud ka töö punktis 1.6.1. Järgnevalt aga mõned näited, millised probleemid käsitletud lahendites ette tulid.

Ühes kohtuasjas väitis üürnik, et kuna avaldus anti üle tema tütre eestkostjale, kes elas tema üüritud korteris tema asemel, ei ole talle ülesütlemisavaldust kättetoimetatud. Ringkonna kohus leidis aga, et kuna üürnikuks oli tema ja üüritud korter on tavapäraselt isiku elukohaks, siis sellel aadressil üürilepingu ülesütlemisavalduse kättetoimetamine ja üle andmine isikule, kes oli üürniku lähisugulane ja tütre eestkostja, tuleb lugeda kohaseks kättetoimetamiseks üürnikule. Neid asjaolusid arvestades oli üürnikul mõistlik võimalus ülesütlemisavaldusega tutvuda.¹⁷³

Teise vaidluse raames leidis maakohus et kuigi ülesütlemisavaldused saadeti üürnikule tähitult sideasutuse kaudu on kõik avaldused tagastatud hoiutähtaja möödumisel ning seega ei saa lugeda neid üürnikule kättetoimetatuks.¹⁷⁴ Ringkonna kohus sellise seisukohaga ei nõustunud. Kohus märkis, et antud juhul oli tõendatud, et üürileandja poolt saadetud üürilepingu ülesütlemisavaldused jõudsid üürniku elukohta ning tal oli mõistlik võimalus nendega tutvuda.¹⁷⁵

¹⁷² HMK 2-06-17954/8.

¹⁷³ TlnRnK 2-07-19439.

¹⁷⁴ HMK 2-06-37382.

¹⁷⁵ TlnRnK 2-06-37382.

Viimase näitena võib tuua lahendi kus üürileandja väitis, et ta on üürnikule ülesütlemisavalduse isiklikult kätteandnud, üürnik vaidles sellele aga vastu. Kohtule oli esitatud allkirjastamata ülesütlemisavaldus, mis oli üürileandja juhatuse liikme poolt viseeritud märkega „kätte antud“. Kohus asus seisukohal, et märges „kätte antud“ ei kinnita tahteavalduse kättesaamist kostja poolt.¹⁷⁶ Seega ei saanud antud juhul lugeda ülesütlemisavaldust üürnikule kättetoimetatuks TsÜS § 69 lg 2 kohaselt kuna ei olnud tõendatud, et see oleks olnud üürnikule isiklikult teatavaks tehtud. Seega tuleks ülesütlemisavalduse isiklikul üleandmisel kindlasti võtta üürnikult selle kohta ka kinnitus.

¹⁷⁶ HMK 2-10-2302.

2. ÜLESÜTLEMISÕIGUS ÜÜRNIKU MAKSEVIIVITUSE TÕTTU ŠVEITSI JA SAKSA ÕIGUSES

Käesolevas peatükis vaadeldakse, kuidas on ülesütlemine üürniku poolse makseviivituse tõttu reguleeritud Saksa ning Šveitsi õiguses. Võrdluseks on valitud nende riikide regulatsioonid kuna võlaõigusseaduse vastavate sätete ettevalmistamisel võeti eeskju just nende riikide õigusest.¹⁷⁷ Eesmärgiks on välja tuua regulatsioonides esinevad sarnasused ning erinevused ning analüüsida, regulatsioonide plusse ning miinuseid. Nimetatud peatükis soovib autor leida vastuse ka püstitatud hüpoteesile, milleks oli, et Eesti regulatsioon üürilepingu üleütlemisel makseviivituse tõttu on võrreldes Saksa ja Šveitsi õigusega oluliselt üürniku kasuks kaldu. Lisaks vaadeldakse, kas nimetatud riikide regulatsioonide eeskujul oleks võimalik muuta efektiivsemaks ka võlaõigusseaduses sätestatud regulatsiooni.

2.1 Šveitsi õigus

Nii nagu Eesti õiguses võivad pooled Šveitsi õiguses üürilepingu lõpetada erakorralise ülesütlemisega kui esineb mõjuv põhjus (*aus wichtigem Grund*), mis teeb lepingu edasise täitmise poolte jaoks ebamõistlikuks.¹⁷⁸ Erinevalt VÕS-st peab aga sellisel juhul siiski järgima seaduses sätestatud etteteatamistähtaegasid. Oluliste põhjustena tulevad arvesse lepingu sõlmimise hetkel ettenähtamatud asjaolud, näiteks muutused majanduslikus olukorras, kuid ka poolte vahelised lahkarvamused. Seetõttu välistavad asjaolud, mis lepingu sõlmimise hetkel olid teada või ettenähtavad, võimaluse tugineda mõjuvale põhjusele.¹⁷⁹ Üürileandja õigus üürileping üles öelda üüri või kõrvalkuludega viivitamise tõttu on aga sätestatud eraldi ülesütlemise alusena Šveitsi tsiviilseadustiku (OR) artiklis 257d.

OR art 257d lg 1 sätestab, et kui üürnik on peale üüri ülesütlemise üleandmist üüri või kõrvalkulude maksmisega viivituses, võib üürileandja anda maksmiseks täiendava tähtaja ning tevitada üürniku, et kui viimane antud tähtaja jooksul võlgnevust ei tasu, ütleb üürileandja tähtaja möödudes lepingu üles. Nimetatud maksetähtaeg ei või olla aga lühem kui 10 päeva ning elu- ja äriruumide üürimisel lühem kui 30 päeva. Samas kui üürnik tasub korduvalt üüri alles

¹⁷⁷ P. Varul jt (viide 4), § 316, kom. 3.2.

¹⁷⁸ Obligationenrecht (Šveitsi tsiviilseadustiku viies osa: Obligatsiooniõigus). Arvutivõrgus: <http://www.admin.ch/ch/e/rs/220/indexni17.html> (12. 04.2013), art 266g.

¹⁷⁹ K. Haavasalu. Üürileping ja selle lõppemine ning lõpetamine (Saksa, Šveitsi ja Eesti õiguse võrdlev analüüs). Bakalaureusetöö. Tartu, 2000. (Käsikiri Tartu Ülikooli õigusteaduskonna teabekeskuses), lk 47.

täiendava tähtaja jooksul võib üürileandja üürilepingu üles öelda, vaatamata sellele, et üürnik üüri võlgnevuse lõpuks tasub.¹⁸⁰ Viivituse all peetakse nimetatud artikli puhul silmas igasugust üürimaksete või kõrvalkulutuste mitteõigeaegset tasumist üürniku poolt¹⁸¹ ning seega võivad ilmselt tulla kõnealla ka juhud kui viivitatatud on vaid teatud osa maksmisega.

Art 257d lg-st 2 tulenevalt peab pärast antud tähtaja möödumist lepingu ülesütlemisest äri- ja eluruumide puhul siiski veel vähemalt 30 päeva etteteatama, mis lõpeb kalendrikuu viimasel päeval. Minimaalsed etteteatamise tähtajad on sätestatud OR-s imperatiivsete normidena.¹⁸² Seega kuigi ülesütlemisõiguse tekkimiseks tuleb anda täiendav tähtaeg maksmiseks ning selle möödumisel veel lisaks 30 päeva etteteatama, on üürileandjal võimalik astuda samme üürilepingu ülesütlemiseks Šveitsi õiguse kohaselt juba siis, kui üürnik on tasumisega viivituses esimesel maksetähtpäeval.

Kahtleval seisukohal ollakse Šveitsi õiguses, kas üürilepingu pooled võivad omavahel kokku leppida, millist põhjust nad peavad üürilepingu ülesütlemise seisukohast mõjuvaks ning millist mitte. Vähemalt osaliselt ollakse arvamusel, et pooltel on lubatud kokkuleppida, millal võib pidada üürniku ebakorrapärast maksekäitumist nende vahelises suhtes oluliseks rikkumiseks. Selline seisukoht on siiski aga vaieldav.¹⁸³

OR art 266l kohaselt peavad nii üürileandja kui üürnik elu- või äriruumide üürisuhte lõpetama kirjalikus vormis. Seejuures peab üürileandja ülesütlemisavaldusest selguma, mida tuleb üürnikul teha, kui viimane soovib lepingu lõpetamist vaidlustada või nõuda üürisuhte pikendamist. Makseviivituse tõttu lõpetatud üürisuhte pikendamine on aga sarnaselt Eesti õigusele välistatud.¹⁸⁴ Šveitsi õiguses ei ole ülesütlemisavalduses kohustuslik märkida, millisel alusel leping ülesöeldakse, kuid üürileandja peab selle teatama juhul kui üürnik seda küsib (OR art 271 lg 2). Lepingu lõpetamisel üürileandja poolt tuleb ülesütlemisavaldus kättetoimetada üürnikule ja tema abikaasale eraldi (OR art 266n).

Üüri ja kõrvalkulude regulatsioon Šveitsi õiguses on põhimõttelisel identne Eesti õigusega. Üür on vaadeldav tasuna, mida üürnik üürileandjale asja kasutamise eest võlgneb (OR art 257.). Kuigi reeglina on üüritasu rahaline võivad pooled kokkuleppida ka mitterahalises

¹⁸⁰ A. Furrer, D. Vasella. Tenancy Law Project – Swiss Report. Arvutivõrgus: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectTenancyLaw.aspx> (12.04.2013), p 21.

¹⁸¹ K. Haavasalu (viide 179), lk 59.

¹⁸² A. Furrer, D. Vasella (viide 180), p 5.

¹⁸³ Samas, p 22.

¹⁸⁴ K. Haavasalu (viide 179), lk 59.

tasus.¹⁸⁵ Kõrvalkuludeks loetakse tasu üürileandja või kolmanda isiku poolt osutatud teenuste eest. Art 257b täpsustab, et elu- ja äriruumide puhul on kõrvalkuludeks üürileandja poolt teenuste eest tegelikult makstud kulud, mis on seotud üürieseme kasutamisega. Näiteks on selleks kulutused küttele või soojale veele aga ka maa kasutamisest tulenevad avalik-õiguslikud maksud. Vastavalt OR artikli 257a lõikele 2 peab üürnik kõrvalkulude eest tasuma vaid siis, kui pooled on selles eraldi kokku leppinud. Ka Šveitsis on valdavaks praktika, et kõrvalkulud kannab üürnik.¹⁸⁶

Üürnikul lasub kohustus tasuda üüritasu ning tasu kõrvalkulutuste eest iga kalendrikuu lõpuks, hiljemalt aga üürilepingu lõppemise ajaks, kui lepingust ega kohalikest tavadest ei tulene teistsugust aega (OR art 257c). Makseperioodi sätestamine eelduslikult kalendrikuu kaupa tundub autorile vägagi mõistlik kuna praktikas seda just nii tehaksegi. Sellise eelduse sätestamine võlaõiguseaduses oleks samuti tervitatav kuna võimaldaks vältida vaidlusi, mis tekivad juhul kui maksetähtpäevasid ei ole lepingus sätestatud. Hetkel kehtiva regulatsiooni kohaselt peab aga kohus hakkama hindama seda, mis oli poolte tahe lepingu sõlmimisel.

Hinnates üürileandja ülesütlemisõigust üürniku makseviivituse korral Šveitsi õiguses tundub autorile, et nimetatud regulatsioon on sätestatud võrdlemisi selgelt ning suudetud on hästi tasakaalustada nii üürniku kui üürileandja õigusi. Nii ei ole välistatud võimalust, et ka ühel maksetähtpäeval üüriga viivitamine võiks tuua üürileandjale kaasa raskeid tagajärgi ning seega on üürileandjale antud võimalus astuda samme üürilepingu lõpetamiseks igasuguse viivituse puhul, mis tema jaoks on oluline.

Samas on üürniku kaitseks kehtestatud samuti piisav regulatsioon. Nimelt kohustades üürileandjat üürniku rikkumisest teavitama ning andma rikkumise kõrvaldamiseks ka täiendav tähtaeg, on garanteeritud, et üürnik teab, et tal esineb võlgnevus ning et võlgnevuse mitte tasumise korral on üürileandja sooviks leping lõpetada. Seega on täiendava tähtaja jooksul üürnikul võimalik astuda vajalikud sammud ülesütlemise ärahoidmiseks. Kui aga peaks tekkima olukord, et üürileandja ütleb üürilepingu pahauskselt üles vaid tühise makseviivituse tõttu, on üürnikul õigus ülesütlemine vaidlustada.¹⁸⁷ Nii on art 271 lg-s 1 sätestatud, et üürnikul on ülesütlemist võimalik vaidlustada juhul kui see on vastuolus hea usu põhimõttega. Samuti on kohustatud üürileandja ülesütlemisest ette teavitama veel vähemalt 30 päeva, mis annab üürnikule piisavalt aega asenduspinna leidmiseks ning väljakolimiseks. Üleüldiselt

¹⁸⁵ A. Furrer, D. Vasella (viide 180), p 23.

¹⁸⁶ Samas, p 26.

¹⁸⁷ K. Haavasalu (viide 179), lk 59.

tunnustatakse ka Šveitsi õiguses vajadust eluruumi üürnike enam kaitsta ning eelnimetatud regulatsioon ongi sellel eesmärgil 1989. aastal läbi viidud reformi tulemus.¹⁸⁸

Siiski võib ühe kitsaskohana välja tuua, et teatud juhtudel võib olla õigustatud üürileandja ülesütlemise vajadus ka etteteatamistähtaegasid järgimata, mida Šveitsi õigus elu- ja äriruumi üürilepingute puhul aga ei võimalda.¹⁸⁹

2.2. Saksa õigus

Nagu Eesti õiguse, nii ka Saksa õiguse kohaselt saab üürilepingu erakorraliselt üles öelda kui selleks esineb mõjuv põhjus (*aus wichtigem Grund*).¹⁹⁰ Mitte aga igasugune lepingulise kohustuse rikkumine ei pruugi olla mõjuvaks põhjuseks. Tulenevalt üleütlemise tõsistest tagajärgedest üürnikule, kes võib kaotada koha kus elada, annavad ainult ilmsed ning tõsised rikkumised õiguse lepingu lõpetada etteteatamistähtaegasid järgimata. Teatud mõjuvad põhjused on juba BGB-s (Saksa tsiviilseadustik)¹⁹¹ ka kodifitseeritud. Üks nendest on üürniku poolne makseviivitus.¹⁹² Nimelt on BGB § 543 lg 2 p-i 3 kohaselt mõjuvaks põhjuseks lepingu ülesütlemisel see, kui üürnik on üüritasuga või selle olulise osaga viivituses kahel üksteisele järgneval maksetähtpäeval või kui võlgnetav summa ületab kahe kuu eest maksmisele kuuluva summa. Kuigi BGB § 543 lg 2 p-s 3 ei ole sätesatud sõnaselgelt, et üürilepingu võiks üles öelda ka kõrvalkulude tasumisega viivitamise eest, siis on seda praktikas siiski võimalikuks peetud.¹⁹³

Äriruumi üürilepingute puhul on pooltel võimalik kokkuleppida ka teistsugustes tingimustes ülesütlemisõiguse tekkimiseks, kuid nendega ei tohi ühte poolt ebamõistlikult kahjustada. Ka siin tuleb järgida vastavust seaduse teistele sätetele, sealhulgas nii tüüptingimuste

¹⁸⁸ F. Dessemontet, T. Ansay (eds). Introduction to Swiss Law. 3rd Edition. Kluwer Law international 2004, p 141.

¹⁸⁹ A. Furrer, D. Vasella (viide 180), p 21.

¹⁹⁰ B. Markesinis, H. Unberath, A. Johnston. The German Law of Contract. A Comparative Treatise. 2nd Edition. Hart Publishing: Oxford 2006, p 149.

¹⁹¹ Bürgerliches Gesetzbuch (Saksa tsiviilseadustik). Arvutivõrgus: http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/ (12.04.2013).

¹⁹² W. Wurmnest. Tenancy Law Project – Germany's report. Arvutivõrgus: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectTenancyLaw.aspx> (12.04.2013), p 41-42.

¹⁹³ Kaiserslautern Legal Services Center. Legal Assistance Information. German Landlord-Tenant Law. Arvutivõrgus: www.ramstein.af.mil/shared/.../AFD-130109-017.pdf (12.04.2013); M. Mütze, T. Senff, J. C. Möller (eds) (viide 13), p 205.

regulatsioonile,¹⁹⁴ kui ka hea usu põhimõttele vastavust.¹⁹⁵ Äriruumide puhul on üüritasuga viivitamise puhul aktsepteeritav ülesütlemine ka BGB § 543 lg 1 ehk nõ üldsätte alusel. Nii on sellele sätte tuginedes peetud lubatavaks üürileping ülesõelda näiteks juhul, kui üürnik pidevalt hilineb üürimaksete tasumisega. Sellisel juhul tuleb reeglina üürileandjal üürniku siiski ka eelnevalt hoiatada.¹⁹⁶

Nagu eelnevalt öeldud, lubab Saksa õigus sarnaselt Eesti õigusele üürilepingu üles õelda ka juhul kui on viivitatud üüri olulise osa tasumisega. Saksa õiguses on võlgnevuse „olulise osa“ mõistet veidi täpsustatud, kuid seda vaid eluruumi üürilepingute puhul. Nimelt sätestab BGB § 569 lg 3 p 1, et eluruumi üürilepingu puhul võib oluliseks lugeda võlgevust, mis ületab ühe kuu üüri summa. Seda kohaldatakse üürniku kaitseks ka siis, kui üüri tasumise tähtaeg on kokkulepitud nädalaste perioodide tagant.¹⁹⁷ Siiski tuleb ka Saksa õiguses „olulise osa“ mõistet sisustada lähtudes konkreetsetest asjaoludest. Üldiselt aktsepteeritakse aga seisukohta, et võlgvõlgnevust rohkem kui ühe kuu üüri ulatuses, saab lugeda piisavaks.¹⁹⁸

BGB §-i 535 kohaselt on üüri tasu asja kasutamise eest. Üüri tasutakse BGB § 556b lg 1 kohaselt makseperioodi alguses, kuid mitte hiljem kui 3 tööpäeva jooksul. Reeglina lepivad pooled kokku üüri tasumises kuude kaupa.¹⁹⁹ Nagu Eesti õiguses nii sätestab ka BGB § 535 lg 1 lause 3, et üürileandja peab eelduslikult kandma ka kõik kõrvalkulud. Praktikas sisaldavad aga pea kõik üürilepingud üürniku kohustust kanda teatud ulatuses ka kõrvalkulusid. Sellise kokkuleppe puhul peavad aga olema täpselt loetletud, milliseid kulusid on üürnik kohustatud kandma. Kui sellist kokkulepet ei ole sisalduvad kõrvalkulud juba üüritasu sees.²⁰⁰ Oluline on ka märkida, et BetrKV (Betriebskostenverordnung) §-s 2 on sätestatud väga täpselt, milliste kõrvalkulude tasumise kohustuse võib üürnikule panna.²⁰¹ Nimetatud paragrahvis on esitatud sellistest kuludest ammendav loetelu. Näiteks on seal välja toodud avalikud maksud, vee-, elektri- ning küttekulud ning tasu koristus-, prügiveo- ning kindlustusteenuste eest. Säte, mille kohaselt peab üürnik tasuma kõik kõrvalkulud, võib Saksa

¹⁹⁴H. D. Fisher. The German Legal System and Legal Language. 4th Edition. New York: Routledge-Cavendish 2009, p 95.

¹⁹⁵V. Kõve (viide 77), lk 27.

¹⁹⁶M. Mütze, T. Senff, J. C. Möller (eds) (viide 13), p 206.

¹⁹⁷W. Krüger, H. P. Westermann (eds) (viide 93). § 569, äärenr 29 (allmärkus 58).

¹⁹⁸J. Matauschek. Rent Adjustment and Tenant Default in English and German Commercial property Leases. Frankfurt: Peter Lang international academic publishers 2010, p 180.

¹⁹⁹W. Wurmnest (viide 192), p 43.

²⁰⁰Samas, p 42.

²⁰¹Kaiserslautern Legal Services Center (viide 193), p 7.

õiguses osutada tühiseks kuna see ei ole piisavalt määratletud.²⁰² Samuti on sätestatud Saksa õiguses väga täpne reeglistik kuidas eluruumide puhul kõrvalkulude suurust arvestatakse.²⁰³

Üürilepingu ülesütlemiseks tuleb ka Saksa õiguses kättetoimetada teisele poolele ülesütlemisavaldus. Paragrahvi 568 kohaselt peab see olema kirjalikus vormis ning sisaldama andmeid ülesütlemise vaidlustamise ja pikenemise korra kohta. Kusjuures ka BGB §-i 574 kohaselt ei ole üürnikul õigust nõuda üürilepingu pikendamist kui leping on ülesöeldud erakorraliselt ehk ka juhul kui üürileandja on üürilepingu ülesöelnud maksega viivitamise tõttu. BGB § 569 lg 4 kohaselt peab ülesütlemisavalduses ära näitama ka mõjuva põhjuse, mis ülesütlemise tingis. Sarnaselt Eesti õigusele ei pea erakorralisest ülesütlemisest aga üldjuhul ette teatama ehk see hakkab kehtima koheselt.²⁰⁴

Kõige olulisem erinevus Saksa ja Eesti regulatsiooni vahel seisneb aga täiendava tähtaja andmise kohustuses üürniku makseviivituse puhul. Ka Saksa õiguses on ülesütlemine reeglina seotud täiendava tähtaja andmise kohustusega²⁰⁵ ning BGB § 543 lg 3 täpsustab, et ka üürnikupoolse kohustuse rikkumise korral tuleb enne lepingu erakorralist ülesütlemist üürnikule reeglina anda mõistlik tähtaeg rikkumise kõrvaldamiseks. Üldjuhul on nimetatud sätte näol tegemist ka imperatiivse normiga.²⁰⁶ Siiski on seadusandja üüritasuga viivitamise korral näinud ette eeltoodust erandi. Nii sätestab BGB § 543 lg 3 p 3, et juhul kui üürnik on makseviivituses üüritasu või selle olulise osaga kahel üksteisele järgneval maksetähtpäeval, või kui võlgnetav summa ületab kahe kuu eest maksmisele kuuluva summa, ei pea üürileandja andma üürnikule täiendavat tähtaega rikkumise kõrvaldamiseks. Seega on BGB § 543 lg 3 p 3 näol tegemist *lex specialis* normiga BGB §-i 314 lg 2 suhtes, mis sätestab ülesütlemise eeldusena üldjuhul täiendava tähtaja andmise kohustuse.²⁰⁷ Seega on seadusandja pidanud eelnimetatud määras üüritasuga viivitamist oluliseks lepingu rikkumiseks, mille puhul täiendava tähtaja andmise kohustust ei ole peetud põhjendatuks.

Identselt VÕS § 316 lg-s 2 sätestatuga on Saksa õiguses reguleeritud ülesütlemist välistavad asjaolud. Nii sätestab BGB § 543 lg 2 eelviimane lause, et ülesütlemine on välistatud kui üürnik on ülesütlemise hetkeks võlgnevuse tasunud. Viimane lause ütleb, et ülesütlemine on

²⁰² W. Wurmnest (viide 192), p 50.

²⁰³ Samas, p 49.

²⁰⁴ R. Zimmermann, S. Whittaker (eds). Good Faith in European Contract Law. Cambridge: Cambridge University Press 2000, p 305.

²⁰⁵ V. Kõve (viide 77), lk 113; BGB § 314 lg 2.

²⁰⁶ V. Kõve (viide 77), lk 114.

²⁰⁷ S. Greiner. Schuldrecht Besonderer Teil: Vertragliche Schuldverhältnisse. Heidelberg: Springer 2011, p 127.

tühine kui üürnikul oli õigus üürinõue tasaarvestada ning ta teeb tasaarvestuse avalduse viivitamata peale ülesütlemisavalduse saamist.

Oluline on märkida, et sarnaselt VÕS-ga on BGB § 569 lg 5 kohaselt eluruumi üürniku kasuks imperatiivsed eluruumi üürilepingu erakorralise ülesütlemise sätted (kuigi mitte kogu eluruumi üürilepingusse puutuv nagu VÕS-i järgi).²⁰⁸ Paragrahv 569 lg 3 sätestab eluruumi puhuks aga ka täiendavad tingimused, millest pooled ei tohi kõrvale kaaluda. Nii näiteks, nagu juba eespool mainitud, ei või eluruumi üürilepingu puhul lõike 3 punkti 1 kohaselt oluliseks lugeda võlgnevust, mis jääb alla ühe kuu üürisumma. Samuti sätestab punkt 2 näiteks, et ülesütlemisavaldus muutub tühiseks kui üürnik kahe kuu jooksul peale väljatõstmisnõude hagi esitamist kohtule, selleks ajaks sissenõutavaks muutunud üüritasu ning kahjuhüvitised tasub, või kui avaliku võimu kandja on nõus üürileandja vastavad nõuded rahuldama. See ei kehti aga juhul kui eelneva kahe aasta jooksul on ülesütlemisavaldus eelnimetatud põhjusel juba tühiseks muutunud.

Eelnevast nähtuvalt on Saksa õiguses mitmed tingimused üürilepingu lõpetamiseks, juhul kui üürnik viivitab üüri tasumisega, reguleeritud üürilendjale soodsamalt kui Eesti õiguses. Nii on ülesütlemisõiguse tekkimiseks piisavaks loetud võlgnevust, mis on tekkinud kahel järjestikusel tähtpäeval või mis vastab kahe kuu üüritasule. VÕS-i kohaselt on selleks piiriks aga 3 kuud. Seega piisab BGB järgi üürileandjal ülesütlemisõiguse tekkimiseks väiksemast võlgnevusest kui on sätestatud VÕS-s. Lisaks sellele, ei ole erinevalt Eesti Riigikohtu kujundatud seisukohale, BGB järgi vajalik anda üüri tasumisega korduvalt viivitanud üürnikule täiendavat tähtaega kohustuse täitmiseks. Seega nähtub, et ka Saksa õigus on üürileandja suhtes sätestanud kergemad tingimused üürilepingu lõpetamiseks üürnikuga, kes rikub üürisuhtest tulenevalt enda põhikohustust – üüri tasumise kohustust.

Siiski on sätestatud BGB § 569 lg-s 3 eluruumi üürniku kaitseks ka sellised lisatingimused, mida võlaõigusseadus ette ei näe. Seega teatud tingimustes on BGB isegi rohkem üürniku kaitsev. Näiteks on üürnikul võimalus ülesütlemine tühistada ka juhul kui juba on kohtusse esitatud hagi üürniku väljatõstmiseks, kuid üürileandja nõuded rahuldatakse pärast seda 2 kuu jooksul. Samas on selline võimalus ette nähtud siiski ilmselt erand olukordades, juhuks kui üürnikul esinevad ajutised makseraskused, kuna sellele alusele tuginemine korduvalt lühikeste perioodide tagant on välistatud. Seega ei võimalda see üürnikul nimetatud sätet pahatahtlikult ära kasutada. Nimetatud sätetest nähtub, et ka Saksa õiguses koheldakse eluruumi üürniku kui

²⁰⁸ V. Kõve (viide 77), lk 75.

lepingulise suhte nõrgemat poolt kuna kodu, mis on isiku eraelus kesksel kohal, vajab täiendavat kaitset.²⁰⁹

Vaatamata eelnimetatud eluruumi üürnike kaitsvatele sätetele tundub autorile siiski BGB-s sätestatud regulatsioon üürileandja seisukohalt õiglasemana. Üha enam on hakatud pöörama tähelepanu ka sellele, et üürileandjad on õigustatud tegema enda majanduslikust olukorrast lähtuvaid soodsamaid otsuseid ning ka sellele, et üürileandjale võivad makseviivitusega kaasneda samuti vägagi raske tagajärjed. Üldiselt on viimastel aegadel hakatud liikuma suurema lepinguvabaduse ning üürileandjat piiravate sätete vähendamise poole.²¹⁰ Saksa õigus tundub seda seisukohta rohkem toetavat kuna ei sunni üürileandjat taluma üürniku makseviivitusi nii pikalt kui seda teeb Eesti õigus.

Magistritöö autor on seisukohal, et Eesti õigust tuleks Saksa ning Šveitsi regulatsioonidest eeskujul võttes muuta. Nimetatud riikides on suudetud tasakaalustada üürileandja ning üürniku õigusi efektiivsemalt ning suudetud on tagada poolte suurem lepinguvabadus. Eriti oluline on lepinguvabadus äriruumide üürilepingute puhul kuna nimetatud suhetes võib lühiajaline üüritasu maksmisega viivitamine tähendada üürileandja jaoks vägagi ulatuslikku kahju. Seda põhjusel, et äriruumi üürilepingute puhul räägitakse üüritasu näol sageli väga suurtest summadest. Kuigi ka Eesti õiguses on äriruumide üürimise puhul pooltel võimalik kokkuleppida, et üürileandjal tekib ülesütlemisõigus ka väiksema summaga viivitamise puhul kui VÕS § 316 lg-s 1 sätestatud, on sellise kokkuleppe puudumisel üürileandja ülesütlemise võimalused siiski oluliselt piiratud. Nagu aga töö alguses sai juba märgitud, oleks Eesti üürituru kontekstis kus valdavalt toimub üürimine eraisikute vahel, vaja arvestada ka üürileandja piiratud võimalusi üürniku poolse üüritasu maksmata jätmise tagajärgedega toime tulla.

Eluruumi üürnike kaitseks kehtestatud täiendavate tingimuste sätestamise eesmärk on arusaadav. Kuid siiski tuleb ka nimetatud juhtudel vaadata, et üürileandja ning üürniku kohustused ei oleks tasakaalust liialt väljas. Eesti õiguses tundub see kahjuks nii aga olevat. Võttes arvesse, et ka Saksa ja Šveitsi õiguses on rõhutatud vajadust üürnike kaitsta, on nende regulatsioonides sätestatud üürileandja õigused üürilepingu ülesütlemiseks üürniku poolse makseviivitamise korral paljuski ulatuslikumad.

²⁰⁹ B. Markesinis, H. Unberath, A. Johnston (viide 190), p 150.

²¹⁰ Samas, p 150.

Eeltoodust tuleks magistritöö koostaja arvates välistada üürileandja täiendava tähtaja andmise kohustus juhul, kui üürnik viivitab üüri või kõrvalkulude tasumisega VÕS § 316 lg-s 1 sätestatud määras. Võiks järgida BGB eeskuju ning VÕS §-i 316 täiendada lõikega, mis sätestaks, et kui üürnik on tasumisega viivituses VÕS § 316 lg 1 tähenduses, võib üürileandja üürilepingu üles öelda ilma täiendavat tähtaega andmata.

Samuti võiks kaaluda VÕS § 316 lg-s 1 sätestatud üüritasu ja kõrvalkulude võlgnevuse piiride vähendamist, mis annaksid üürileandjale ülestlemisõiguse. Nii võiks autori arvates näiteks sätestada samasuguse võlgnevuse piiri nagu seda on tehtud BGB-s. Nimetatud muudatustega oleks võimalik üürniku ning üürileandja õigusi ning kohustusi paremini tasakaalustada.

Autor on arvamusel, et ka eelnimetatud muudatuste sisseviimisel oleksid üürniku õigused piisavalt kaitstud, arvestades üürisätete imperatiivset iseloomu eluruumide puhul ning ka VÕS § 316 lg-s 2 üürniku kasuks sätestatud kaitsemeetmeid.

KOKKUVÕTE

Käesoleva magistritöö eesmärgiks oli välja selgitada, kas üüriregulatsioon üüri ning kõrvalkulude tasumisega viivitamisel Eesti õiguses on piisavalt efektiivne, selge ning põhjendatud. Töö käigus sooviti leida vastus küsimusele, kas üürileandja ning üürniku õigused on nimetatud olukorras piisavalt tasakaalus või on üürileandja õigusi ebaõiglaselt piiratud. Seega oli vaja välja selgitada, kas võlaõigusseaduses sätestatud regulatsioon üürniku poolse põhikohustuse rikkumise korral on kooskõlas tänapäeva vajadustega ning üürituru seisuga, või oleks seda tarvis kaasajastada.

Magistritöös püstitati järgmised hüpoteesid: (1) VÕS § 316 kohaldamisel ei tuleks rakendada täiendava tähtaja andmise kohustust kuna nimetatud sätte näol on tegemist erinormiga VÕS § 196 lg 2 suhtes; (2) VÕS §-i 316 sisustamine praktikas probleeme ei tekita ning vaidlused taanduvad reeglina muudele küsimustele; (3) Eesti regulatsioon üürilepingu ülesütlemisel üürniku makseviivituse tõttu, on võrreldes Saksa ja Šveitsi õigusega oluliselt üürniku kasuks kaldu.

Töö esimese peatükis vaadeldi, millised materiaalsed ning formaalsed eeldused peavad olema täidetud, et üürileandjal tekiks ülesütlemise õigus. Üldiselt on VÕS § 316 eeldused autori arvates sätestatud üsnagi selgelt. Teatud määral võivad olla mitmetimõistetavad VÕS §-s 316 lg-s 2 sätestatud ülesütlemist välistavad asjaolud, kuid palju vaidlusi need praktikas siiski ei tekita. Statistilise osa järelalusena saab öelda, et VÕS § 316 sisustamine praktikas erilisi probleeme ei tekita ning vaidlused takerduvad eelkõige muude küsimuste juures. Nii vaidlevad pooled sageli VÕS § 316 rakendamisel hoopis üüri ja kõrvalkulude suuruse, tasaarvestuse ja üüri maksimisest keeldumise õiguse ning maksetähtpäevade üle. Olulisel osal juhtudest taandus vaidlus aga ka ülesütlemisavalduse vorminõuetele ning selle kättetoimetamisele. Seega sai kinnitatud püstitatud hüpotees, et §-i 316 sisustamine praktikas probleeme ei tekita ning vaidlused taanduvad reeglina muudele probleemidele.

Kõige enam küsimusi ning kahtlusi tekitas töö koostajale aga asjaolu, kas VÕS § 316 kohaldamisel on põhjendatud kohustus anda üürnikule VÕS § 196 lg-st 2 tulenevalt täiendav tähtaeg rikkumise kõrvaldamiseks või mitte. Riigikohus on korduvalt sellisele seisukohale jõudnud ning sellest tulenevalt on nimetatud seisukoht ka alamaastmete kohtupraktikas võrdlemisi tugevalt juurdunud. Seda öeldes, peab siiski nentima, et kohtupraktika läbitöötamisel tuli ette mitmeid juhtumeid kus kohtud on selle vastu eksinud. Lisaks ei oska sellist kohustust ette näha sageli ka üürileandjad ning seega jäävad nende poolt üürniku rikkumise tõttu lõpetada soovitud üürisuhted kestma.

Võrreldes §-s 316 sätestatud tingimusi VÕS § 116 lg-s 2 sätestatud määratlustega olulisest rikkumisest, jõudis autor järeldusele, et VÕS § 316 lg-s 1 on seadusandja juba sätestanud olulised lepingurikkumised ning täiendava tähtaja andmise kohustust nimetatud sätte kohaldamisel ei tuleks rakendada. Seda põhjusel, et üürileandja õigust üürilepingu ülesütlemiseks üürniku rikkumise tõttu on juba võrreldes üldosas sätestatuga oluliselt piiratud. Kui üldjuhul on võimalik, et võlausaldaja jaoks võib võlgniku rahalise kohustuse rikkumine ka esimesel maksetähtpäeval olla piisavalt mõjuvaks põhjuseks, et leping üles öelda, on üürileandja kohustatud üürilepingu ülesütlemisõiguse tekkimiseks taluma üürniku korduvaid rikkumisi. Seega ei tundu olevat õiglane ega ka põhjendatud nimetatud juhul üürnikule veel täiendava võimaluse andmine. Magistritöö autor on arvamisel, et kui üürnik on viivitanud üüri, kõrvalkulude või nende olulise osaga kolmel järjestikkusel maksetähtpäeval või võlgnetav summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvad üüritasu või kõrvalkulude summa, annab see üürileandjale mõistliku põhjuse eeldada, et üürnik ei täida oma kohustusi ka edaspidi ehk tegemist on olulise rikkumisega VÕS § 116 lg 2 p 4 tähenduses.

Lisaks tõusetus ka küsimus, kas üürileandjal on võimalik üürileping üürniku makseviivituse tõttu üles öelda VÕS §-i 313 alusel kui VÕS § 316 koosseis ei ole täidetud. Riigikohus on sellist võimalust lahendis 3-2-1-54-10 tunnustanud. Samas vaidluses jõudiski maakohus hiljem tulemuseni, et kuigi üürileandjal puudus õigus üürileping üles öelda VÕS § 316 lg 1 alusel, oli ta õigustatud üürilepingu maksega viivitamise tõttu üles ütleva VÕS § 313 alusel. Kohus võttis arvesse seda, et üürnik ei olnud tasunud ühtegi arvet tähtaegselt ning et ta oli õigusliku aluseta keeldunud üüri tasumisest ning seega leidis, et ei saa eeldada, et üürileandja selliste tingimuste esinemisel lepingu täitmist jätkab. Samuti rõhutas kohus, et üüri nõuetekohane maksmine on üürileandja peamine huvi lepingu täitmise vastu.

Sellisele järeldusele jõudis kohus aga seoses äriruumide üüriga ning sarnase seisukoha jaatamine eluruumide puhul on küsitav. Autor jõudis järeldusele, et eluruumide üürilepingute puhul see pigem nii olla ei saa kuna vastasel juhul läheks see vastuollu VÕS §-s 275 sätestatuga, millest tulenevalt on VÕS § 316 lg 1 eluruumide üüri puhul sätestatud imperatiivse normina. Samas tuleb ilmselt tunnustada võimalust, et kui üürnik käitub üürileandja suhtes pahatahtlikult, on üürileandjal võimalik tugineda hea usu põhimõttele.

Magistritöö teises peatükis käsitleti üürileandja ülesütlemisõigust üürniku makseviivituse tõttu Saksa ning Šveitsi õiguses, mis olid eeskujuks võlaõigusseaduse vastavate sätete väljatöötamisel. Eesmärgiks oli tuvastada, kas nimetatud riikide õigus tagab paremini

üürileandja õigusi võrreldes Eesti võlaõigusseaduse regulatsiooniga ning kas Eesti õiguses tuleks nende valguses ehk eeskju võtta.

Kuigi nii Saksa kui Šveitsi õiguses on lähtunud sarnaselt Eesti õigusele vajadusest üürniku kaitsta, on nimetatud regulatsioonid üürileandja suhtes oluliselt soodsamad. Autori arvates on Saksa ning Šveitsi õiguses suudetud poolte õigusi ning kohustusi paremini tasakaalustada, sätestades seejuures küll piisavad meetmed üürniku kaitseks, kuid üürileandja huve siiski vähem kahjustades.

Tundub aga, et Eesti õiguses on võetud mõlema riigi õigusest üle just üürileandja õigusi piiravad sätted, jättes arvesse võtmata aga neid piiranguid tasakaalustavad sätted. Nii on BGB eeskujul sätestatud võlaõigusseaduses piirmäärad, alates millest saab lugeda üüri võlgnevuse piisavalt oluliseks, kuid on otsustatud jätta ülevõtmata BGB-s sisalduv reegel, mille kohaselt sätestatud määras üüritasuga viivitamise puhul ei ole üürileandjal kohustust anda rikkumise kõrvaldamiseks täiendavat tähtaega.

Šveitsi õigusest on võetud üle aga arvamus, et üürniku makseviivituse puhul tuleb anda rikkumise kõrvaldamiseks täiendav tähtaeg, kuigi situatsioonid on oluliselt erinevad. Nimelt võimaldab OR üürileandjal üürilepingu üles ütlemiseks samme astuda juba siis, kui üürnik on viivitanud üüri tasumisega esimesel maksetähtpäeval, Eesti õigus sunnib üürileandajat taluma aga üürniku korduvaid rikkumisi. Autor usub, et seadusandja mõtteks oli siiski sätestada ka VÕS § 316 lg-s 1 niivõrd olulise rikkumisena, mille puhul oleks täiendava tähtaja andmise kohustus välistatud, kuid kohtupraktika kujunes välja teisiti.

Eelnevast tulenevalt leidis kinnitust seega ka töö kolmas hüpotees, et Eesti regulatsioon üürilepingu ülesütlemisel makseviivituse tõttu on võrreldes Saksa ja Šveitsi õigusega oluliselt üürniku kasuks kaldu.

Võttes arvesse nii eelnevalt kirjeldatud Saksa õiguse regulatsiooni kui ka esimeses peatükis jõutud järeldust, et VÕS §-s 316 ongi juba sätestatud olulised lepingurikkumised VÕS § 116 lg 2 tähenduses, võib öelda, et töö käigus on leidnud kinnitust ka esimene püstitatud hüpotees. Nimelt, et VÕS §-i 316 kohaldamisel ei tuleks rakendada täiendava tähtaja andmise kohustust kuna vastava sätte näol on tegemist erinormiga VÕS § 196 lg 2 suhtes.

Eelneva valguses tundub autorile, et Eesti seadust tuleks Saksa ning Šveitsi õigusest eeskju võttes muuta. Kuigi täiendava tähtaja andmise kohustuse välistamiseks VÕS §-i 316 puhul ei oleks tingimata vajalik seadust muuta kuna õige lahenduseni oleks võimalik jõuda ka kohtupraktika muutmise teel, tuleks autori arvates õigusselguse mõttes ning BGB-st eeskju

võttes VÕS §-i 316 täiendada lõikega, mis sätestaks, et kui üürnik on tasumisega viivituses VÕS § 316 lg 1 tähenduses, võib üürileandja üürilepingu üles öelda ilma täiendavat tähtaega andmata. Samuti võiks kaaluda ka VÕS § 316 lg-s 1 sätestatud üüritasu ja kõrvalkulude võlgnevuse määrade vähendamist, mis annaksid üürileandjale ülesütlemisõiguse. Eeltoodud ettepanekud lähtuvad seisukohast, et Eesti õiguses tuleks tasakaalustada üürisuhte sotsiaalset iseloomu ning lepinguvabaduse põhimõtet.

Kokkuvõtvalt asub autor seisukohale, et VÕS §-s 316 sisalduvat üürniku kaitse eesmärki oleks võimalik saavutada ka teistsuguste, üürileandjat vähem kahjustavate vahenditega.

EXTRAORDINARY TERMINATION OF A LEASE CONTRACT DUE TO TENANTS DELAY IN PAYMENT

Summary

This Master thesis gives an overview of how the landlord's right of termination, in case of tenants delayed payment, is regulated in Estonians Law of Obligation Act (LOA). The rules which give the landlord such a right are stipulated in LOA § 316. The mentioned breach of a lease contract is one of the most often used grounds for terminating a lease contract and therefore the author wanted to find out if the rules for applying this provision are set clearly enough and if these rules are justified. In this year especially, there has been many debates whether there is a need for changing the tenancy regulation because the current regulation seems outdated. The primary goal of this thesis thereof is to eliminate the obscurity on applying LOA § 316 and to find out whether the tenancy regulation in case of delay payment of rent and ancillary costs should be updated and the rights and obligations of the tenant and the landlord should be more balanced.

In most of today's countries it has been recognized that the principle of freedom of contract needs to be restricted in areas where the parties are not equal. Residential lease contracts are a classical example where the limitation of contractual freedom has been acknowledged. However, it seems to the author that the restrictions laid down in the LOA are too restricting to the landlord and may limit the development of the lease market. Even more, it restricts the landlord's rights to act in a way that is most profitable to him.

In the thesis the next hypotheses were posed. Firstly, on implementing LOA § 316 there should not exist an obligation to grant the tenant with an additional time for performance as it is a special provision in relations to LOA § 196 lg 2. Secondly, the content of LOA § 316 itself does not cause problems in practice and there are usually other questions which hinder the application of LOA § 316. And thirdly, the Estonian regulation on terminating a lease contract due to tenants delay in payment in comparison to German and Swiss law is much more pro-tenant.

In the first chapter the author examined what are the preconditions that have to be met to implement LOA § 316. The provision states that the landlord may terminate the lease if the tenant is in default, on three successive dates, of payment of the rent, ancillary costs or of a significant portion of the rent, or if the debt of rent or ancillary costs exceed the amount of rent or ancillary costs subject to payment for three months. The section itself is quite clearly

stipulated. Only the factors which may exclude the landlord's right to terminate the contract might lead to slightly different interpretations but in practice it does not give rise to many disputes. But what seems to be the most problematic precondition on implementing LOA § 316 is the landlords obligation to grant the tenant with an additional time for performance. The Supreme Court of Estonia has in several judgments come to the conclusion that that the general provisions on terminating a long-term contract also apply on implementing LOA § 316 and therefore the landlord is obliged to grant the tenant with an additional time for payment according to LOA § 196 lg 2. The lower courts have mostly adopted this opinion but there still also exists deviations from it.

The author of this thesis came to a different conclusion on this matter. It seems that the legislator has already stipulated the situations where the tenants delay in payment can be considered as a fundamental breach. The author came to the conclusion that LOA § 316 (1) corresponds to LOA § 116 (2) 2) definition of a fundamental breach. It has been said that LOA § 316 (2) 2) regulates mainly long-term contracts and it is applicable in cases where the debtor has been in breach of his obligations more than once and this gives the aggrieved party a reasonable belief that the party cannot rely on the other party's future performance. If the tenant has been in delay of payment in three successive dates, or if the debt of rent or ancillary costs exceeds the amount of rent or ancillary costs subject to payment for three months, the landlord has every reason to doubt whether the tenant is going to perform his obligations in the future. Moreover, it does not seem necessary nor righteous to give an additional chance to a tenant to perform, where he already has had several of them, which he has decided not to use.

As a result of the statistical analyses some of the most disputed factors on implementing LOA § 316 can be brought out. The most argued matter is whether the landlord is obliged to grant the tenant with an additional time for performance in case where the preconditions of LOA § 316 are met. In addition the parties argue very often over the amount of rent as it is necessary to ascertain, what was the agreed rent to find out if the tenant was in arrears of payment to the extent laid down in LOA § 316. Usually it comes down to the question whether the landlord had the right to increase rent or was the tenant rightful to reduce the rent. The question if, and to what extent the tenant is obligated to pay ancillary costs was also repeatedly argued over. Additionally, it was disputed whether the tenant had the right to set off the rent claim and whether he had the right to refuse to pay rent and what where the due dates for payment of rent and ancillary costs. Lastly, the formalities such as, whether all the mandatory requirements of the notice for termination are fulfilled and whether the notice was received by

the tenant, are frequently in dispute. As a result of the statistical analyses it can be said that the hypothesis, that the content of LOA § 316 itself does not cause problems in practice and there are usually other questions which hinder the application of LOA § 316, has found affirmation.

It has also been debated whether the landlord could terminate the lease contract in case of the tenants delay in payment under the LOA § 313, which is a general provision for extraordinary termination of a lease contract. The Supreme Court of Estonia has recognized this possibility. In the same dispute the county court came to the conclusion that although the preconditions of § 316 were not met the landlord had the right to terminate the contract under LOA § 313, taking into account, among other things, that the tenant had not made a singular payment on time. The court also emphasized that the conforming payment of rent is the landlord's main interest in a lease contract. However, the court came to this conclusion concerning commercial premises and the application of this opinion in residential lease contracts is doubtful. The author believes that the aforementioned solution is not applicable in case of residential lease contracts as it would conflict with LOA § 275, which 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. Nevertheless, the landlord could rely on the principle of good faith if the tenant would systematically or regularly be in breach of his obligations.

In the second paragraph the author compared Estonia's regulation on terminating a lease contract due to delay in payment, with German and Swiss regulations. On drafting LOA § 316 these regulations were set as an example. It can be said that in German and Swiss law the rights and obligations of the tenant and the landlord are much more balanced. In German Civil Code (BGB) the landlord has the right to termination already when the tenant is in default on two successive dates of payment of the rent or of a portion of the rent that is not insignificant, or if in a period of time spanning more than two dates is in default of payment of the rent in an amount that is as much as the amount of rent for two months. Thereof the landlord does not have to tolerate the tenant's non-performance for as long as in Estonian law. Furthermore, the biggest difference is that in BGB it is stipulated, that in case of delayed payment in the aforementioned extent, the landlord has the right to terminate the contract without granting the tenant with an additional period.

In Swiss law of obligations (OR) it is stipulated that if the tenant is in arrears with payments of rent or ancillary costs, the landlord may set a time limit for payment and notify him that in

the event of non-payment the landlord will terminate the lease on expiry of that time limit. The minimum time limit is 30 days for leases of residential or commercial premises. In the event of non-payment within the time limit the landlord may terminate the contract subject to at least 30 days' notice ending on the last day of a calendar month. Therefore, in Swiss law the landlord may take steps towards terminating the lease even if the tenants is in arrears with a payment on the first due date. Although additional rules apply, the regulations of Swiss law still seems less restrictive to the landlord in comparison to Estonia's LOA.

The author of this thesis is of the opinion, that although the German and Swiss law have also recognized the need to protect tenants, they have managed to balance the rights and obligations of both parties much more effectively. It seems that the LOA has adopted the provisions that restrict the rights of the landlord but has not taken into account the provisions which balance them. Consequently, it can be said that the third hypothesis, that Estonian regulation on terminating a lease contract due to tenants delay in payment is in comparison to Germanys and Swiss law much more pro-tenant, has been confirmed.

Taking into account that the author came to the conclusion that LOA § 316 already stipulates a fundamental breach in the meaning of LOA § 116 (2) 2) and the way the situation is regulated in German law, it can be said that the second hypothesis, that on implementing LOA § 316 there should not exist an obligation to grant the tenant with an additional time for performance as it is a special provision in relations to LOA § 196 (2), has also been affirmed.

In conclusion, the author believes that on the example of German and Swiss law, Estonian law should be amended. The rights and obligations of a tenant and a landlord should be more effectively balanced. This goal could be achieved if the LOA would be supplemented with a section stipulating, that in case of tenants delay in payment in the meaning of LOA § 316 (1), the landlord does not have to grant the tenant with an additional period for performance. In addition, it could also be considered to lower the amount of the debt, which gives the landlord a right to terminate a lease contract.

All in all, the author came to the conclusion that the social nature of the lease agreements and the principle of freedom of contract in Estonian law should be more effectively balanced. It seems that the aim of protecting the tenant could be achieved with measures that would be less restricting to the landlord.

KASUTATUD KIRJANDUS

1. Dessemontet, F., Ansay, T. (eds). Introduction to Swiss Law. 3rd Edition. Kluwer Law International 2004.
2. Fisher, H. D. The German Legal System and Legal Language. 4th Edition. New York: Routledge-Cavendish 2009.
3. Furrer, A., Vasella, D. Tenancy Law Project – Swiss Report. Arvutivõrgus: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectTenancyLaw.aspx> (12.04.2013).
4. Greiner, S. Schuldrecht Besonderer Teil: Vertragliche Schuldverhältnisse. Heidelberg: Springer 2011.
5. Haavasalu, K. Üürileping ja selle lõppemine ning lõpetamine (Saksa, Šveitsi ja Eesti õiguse võrdlev analüüs). Bakalaureusetöö. Tartu, 2000. (Käsikiri Tartu Ülikooli õigusteaduskonna teabekeskuses).
6. Hager, G. Eraõigus 2001. I osa. Abimaterjal kohtunike ja prokuröride järelkoolituse eraõiguse õppegrupile. Tallinn 2001.
7. Kaiserslautern Legal Services Center. Legal Assistance Information. German Landlord-Tenant Law. Arvutivõrgus: www.ramstein.af.mil/shared/.../AFD-130109-017.pdf (12.04.2013);
8. Krüger, W., Westermann, H. P. (eds). Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 3. Schuldrecht – Besonderer Teil, I §§ 433-610. 5 Auflage. München: C. H. Beck 2007.
9. Kull, I. – Riigikogu toimetised. Lepinguvabaduse põhimõtte Euroopa ühtustavas tsiviilõiguses ja Eesti õiguse tsiviilõiguse reform. <http://www.riigikogu.ee/rito/index.php?id=11508&op=archive2> (13.03.2013).
10. Kull, I., Kärdi, M., Kõve, V. Võlaõigus I. Üldosa. Tallinn: Juura 2004.
11. Kõve, V. Lepingu ühepoolse lõpetamise võimalused Eesti õiguses (võrdlev käsitlus). Magistritöö. Tartu, 2003.
12. Kötz, H., Flessner, A. European Contract Law. Volume one: Formation, Validity, and Content of Contracts; Contract and Third parties. New York: Oxford University Press 2002.
13. Lahe, J. Tahtlus deliktiõiguses. Doktoritöö. Tartu, 2005.
14. Markesinis, B., Unberath, H., Johnston, A. The German Law of Contract. A Comparative Treatise. 2nd Edition. Hart Publishing: Oxford 2006.

15. Matauschek, J. Rent Adjustment and Tenant Default in English and German Commercial property Leases. Frankfurt: Peter Lang international academic publishers 2010.
16. Mütze, M., Senff, T., Möller, J. C (eds). Real Estate Investments in Germany. Transactions and Development. 2nd edition. Berlin Heidelberg: Springer 2012.
17. Paal, K. Äripäeva Käsiraamat. Lepingud 2. Näidised ja kommentaarid. Käsiraamatute Kirjastus 2007.
18. Paal, K. Üürisuhete õiguslik regulatsioon võlaõigusseaduses. Magistritöö, 2006.
19. Prants, A. Ostja õigus nõuda lepingu täitmist ja leping lõpetada Euroopa ühise müügiõiguse määruse ettepanekus. Magistritöö. Tartu, 2012.
20. Pankrotiseaduse eelnõu seletuskiri (1085 SE I). Arvutivõrgus: http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain2&content_type=text/html&page=mgetdoc&itemid=021550023 (23.04.2013).
21. Schlechtriem, P. Võlaõigus: eriosa. Tallinn: Juura 2000.
22. Sergejev, M. Üürilepingu erakorraline ülesütlemine. – Juridica, 2006, nr 9, lk 646-655.
23. Zimmermann, R., Whittaker, S. (eds). Good Faith in European Contract Law. Cambridge: Cambridge University Press 2000.
24. Tiivel, R. Tsiviilõiguse üldosa. Tallinn: Juura 2009.
25. Toompark, T., Hindpere, E. Korter üürile – närvesööv hobi või rikkuse allikas? Praktiline käsiraamat üürileandjatele, investoritele ja maakleritele. Tallinn: Kinnisvarakool OÜ 2012.
26. Vogenauer, S., Kleinheisterkamp, J. (eds). Commentary on the UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts (PICC). Oxford: Oxford University Press 2009.
27. Varul, P. Tahteavaldus ja selle tegemine. – Juridica, 2010, nr 7, lk 497-507.
28. Varul, P. jt (koost). Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Komm vlj. Tallinn: Juura 2010.
29. Varul, P. jt (koost). Võlaõigusseadus I. Üldosa (§§ 1-207). Komm vlj. Tallinn: Juura 2006.
30. Varul, P. jt (koost). Võlaõigusseadus II. Eriosa (§§ 208-618) Komm vlj. Tallinn: Juura 2007.
31. Üürivaidluse lahendamise seaduse eelnõu seletuskiri (1070 SE I). Arvutivõrgus: http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain2&content_type=text/html&page=mgetdoc&itemid=021430009 (02.02.2013).

32. Wurmnest, W. Tenancy Law Project – Germany’s report. Arvutivõrgus: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectTenancyLaw.aspx> (12.04.2013).

KASUTATUD NORMATIIVAKTID

33. Bürgerliches Gesetzbuch (Saksa tsiviilseadustik). Arvutivõrgus: http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/ (12.04.2013).
34. Elamuseadus. – RT I 1992, 17, 254... RT I 2001, 93, 565.
35. Korteriomandiseadus. – RT I 2000, 92, 601... RT I, 25.05.2012, 18.
36. Obligationenrecht (Šveitsi tsiviilseadustiku viies osa: Obligatsiooniõigus). Arvutivõrgus: <http://www.admin.ch/ch/e/rs/220/indexni17.html> (12.04.2013).
37. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I 2002, 35, 216; RT I, 06.12.2010, 1.
38. Tulumaksuseadus. – RT I 1999, 101, 903... RT I, 20.03.2013, 26.
39. Võlaõigusseadus. – RT 2001, 81, 487... RT I 08.07.2011, 6.
40. Võlaõigusseaduse eelnõu (116 SE I). Arvutivõrgus: http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain2&content_type=text/html&page=mgetdoc&itemid=991610001 (02.02.2013).
41. Võlaõigusseaduse, tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja rahvusvahelise eraõiguse seaduse rakendamise seadus. – RT I 2002, 53, 336... RT I, 04.02.2011, 9.

KASUTATUD KOHTUPRAKTIKA

Riigikohtu lahendid

42. RKTKo 3-2-1-146-04.
43. RKTKo 3-2-1-62-04.
44. RKTKo 3-2-1-156-04.
45. RKTKo 3-2-1-4-05.
46. RKTKo 3-2-1-24-05.
47. RKTKo 3-2-1-110-05.
48. RKTKo 3-2-1-156-05.
49. RKTKo 3-2-1-2-06.

50. RKTko 3-2-1-20-06.
51. RKTko 3-2-1-121-07.
52. RKTko 3-2-1-5-08.
53. RKTko 3-2-1-81-08.
54. RKTko 3-2-1-15-09.
55. RKTko 3-2-1-37-09.
56. RKTko 3-2-1-29-10.
57. RKTko 3-2-1-47-10.
58. RKTko 3-2-1-54-10.
59. RKTko 3-2-1-59-10.
60. RKTko 3-2-1-84-10.
61. RKTko 3-2-1-85-10.
62. RKTko 3-2-1-23-12.
63. RKTko 3-2-1-139-12.

Ringkonnakohtu lahendid

64. TlnRnK 08.03.2006, 2-05-726.
65. TlnRnK 26.10.2006, 2-05-1543.
66. TlnRnK 26.09.2007, 2-03-360.
67. TrtRnK 16.06.2008, 2-07-16775.
68. TlnRnK 10.10.2008, 2-05-1658.
69. TlnRnK 11.11.2008, 2-07-19439.
70. TlnRnK 21.11.2008, 2-07-50633.
71. TlnRnK 30.12.2008, 2-06-37382.
72. TlnRnK 10.03.2009, 2-06-10236.
73. TlnRnK 14.09.2009, 2-08-2375.
74. TlnRnK 22.12.2009, 2-09-8059.
75. TlnRnK 24.03.2010, 2-04-2168.
76. TlnRnK 23.08.2010, 2-06-3671.
77. TrtRnK 16.09.2010, 2-08-74974.
78. TlnRnK 12.10.2010, 2-07-53132.
79. TrtRnK 09.05.2011, 2-09-32283.
80. TlnRnK 16.11.2011, 2-09-27820.
81. TlnRnK 24.04.2012, 2-10-31652.

82. TrtRnK 30.04.2012, 2-09-2485.
83. TlnRnK 15.06.2012, 2-09-64859.

Maakohtu lahendid

84. HMK 16.04.2007, 2-06-3875.
85. HMK 24.08.2007, 2-05-17991.
86. HMK 12.12.2007, 2-07-26900.
87. VMK 30.04.2008, 2-05-23367.
88. HMK 21.05.2008, 2-06-35703.
89. HMK 11.06.2008, 2-07-19439.
90. HMK 21.10.2008, 2-06-17954.
91. HMK 30.12.2008, 2-06-37382.
92. TMK 16.01.2009, 2-08-20321.
93. HMK 03.07.2009, 2-09-8059.
94. HMK 14.09.2009, 2-08-2375.
95. PMK 19.03.2010, 2-08-57695.
96. HMK 24.03.2010, 2-04-2168.
97. HMK 23.08.2010, 2-06-3671.
98. HMK 12. 01.2011, 2-08-21804.
99. HMK 04.03.2011, 2-10-23185.
100. HMK 30.03.2011, 2-08-19379.
101. HMK 29.04.2011, 2-10-2302.
102. HMK 07.12.2011, 2-11-17902.
103. HMK 06.01.2012, 2-09-64859.
104. HMK 19.04.2012, 2-10-54258.

KASUTATUD MUUD MATERJALID

105. ERR uudised. Pomerants, M. Arvutivõrgus:
<http://uudised.err.ee/index.php?06271051> (20.03.2013).
106. ERR uudised. Toompark, T. Arvutivõrgus: <http://uudised.err.ee/index.php?06270998>
(20.03.2013).

107. Lehis, L. EML ajakiri MaksuMaksjad. Üüritulu peab deklareerima ja MTA ülesanne on sellele tähelepanu juhtida. MTA, Lasse Lehise kommentaar. Arvutivõrgus: <http://www.maksumaksjad.ee/modules/smartsection/item.php?itemid=1304>, (6.03. 2013).
108. Lehis, L. EML ajakiri MaksuMaksjad. Üüritulude maksustamisest: kulud maha, maksumäär 10%, täielik maksuvabastus...Kes pakub rohkem? Arvutivõrgus: <http://www.maksumaksjad.ee/modules/smartsection/item.php?itemid=1172>, (6.03. 2013).
109. Üüri komisjoni otsus nr ÜK-2/37/09.

LÜHENDID

BGB	Saksa tsiviilseadustik (Bürgerliches Gesetzbuch)
Eds	Toimatajad
ES	Elamuseadus
<i>Et al</i>	Ja teised
HMK	Harju Maakohus
Koost	Koostaja
KOS	Korteriomandiseadus
OR	Šveitsi tsiviilseadustiku viies osa: Obligatsiooniõigus (Obligationenrecht)
PICC	Unidroit kaubanduslepingute printsiibid (Unidroit Principles of International Commercial Contracts)
PMK	Pärnu Maakohus
RKTKo	Riigikohtu otsus
HMK	Harju Maakohus
TlnRnK	Tallinna Ringkonnakohus
TrtRnK	Tartu Ringkonnakohus
TMK	Tartu Maakohus
TsÜS	Tsiviilseadustiku üldosa seadus
TuMS	Tulumaksuseadus
VMK	Viru Maakohus
VÕS	Võlaõigusseadus
VÕSRS	Võlaõigusseaduse, tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja rahvusvahelise eraõiguse seaduse rakendamise seadus

Lihlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina Kaidi Urgas (sünnikuupäev: 11.08.1989)

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihlitsentsi) enda loodud teose üürilepingu erakorraline ülesütlemine üürniku makseviivituse tõttu, mille juhendaja on dr (iur) Karin Sein
 - 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 lihlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Tallinnas, _____ (kuupäev)