

TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL

Majandusteaduskond

Ärikorralduse instituut

Siim Vaher

## **ÜÜRILEPINGUST TULENEVAD ÕIGUSED JA KOHUSTUSED**

Lõputöö

Õppekava RAHVUSVAHELINE MAJANDUS JA ÄRIKORRALDUS,  
peeriala äriõigus

Lõputöö juhendaja: Uno Feldschmidt

Tallinn 2019

## SISUKORD

LÜHIKOKKUVÕTE .....	4
LÜHENDITE LOETELU.....	5
SISSEJUHATUS .....	6
1. ÜÜRILEPINGU SÕLMIMINE JA JÕUSTUMINE .....	9
1.1. Üürniku kohustused .....	12
1.2. Lepingu sõlmimine .....	15
1.3. Lepingu jõustumine .....	18
1.4. Üürileandja kohustused.....	20
1.5. Üürileandja õigused .....	22
1.6. Üürniku kohustused .....	25
1.7. Üürniku õigused.....	27
1.8. Üürilepingu lõppemine .....	29
1.9. Pandiõigus.....	30
2. ÜÜRILEPINGU SÄTTED PRAKTIKAS .....	32
2.1. Tahteavaldus lepingu mõistes .....	33
2.2. Poolte tahteavaldustel põhinev üürileping .....	34
2.3. Lepingu sõlmimine jõustub tahteavalduse mõistmisega .....	35
2.4. Kaudne tahteavaldus sõlmib üürilepingu.....	37
2.5. Tõendamata puudus ja varjatud leppetrahv .....	38
2.6. Nõustumusega eluruumi leppetrahv on tühine .....	40
2.7. Leppetrahv on tühine ka viivise kujul.....	41
2.8. Erakorraliseks lepingu lõpetamiseks peab olema tõendatud põhjus.....	42
2.9. Üürilepingu eseme varjatud puudus .....	43
2.10. Ettetevitamise kohustuse rikkumine .....	44
2.11. Üüri tõstmiseks peab olema tõendatud põhjus .....	45
2.12. Pandiõigust välistavad kolmandate isikute nõuded .....	47
KOKKUVÕTE .....	49

SUMMARY .....	51
VIIDATUD ALLIKAD.....	54

## LÜHIKOKKUVÕTE

Käesoleva lõputöö teemaks valis tudeng „Üürilepingust tulenevad õigused ja kohustused“, sest puutub igapäevaselt oma töös kokku üürilepingute sõlmimise ja lõpetamisega. Samuti esineb alatasa vaidlusi üürileandja ja üürnike vahel. Kuna meedias kajastatud juhumitest võib jääda mulje, et üürileandja on nõrgemas positsioonis kui üürnik, otsustas töö autor uurida põhjalikumalt seda valdkonda reguleerivaid seadusi ja analüüsida erinevaid kohtulahendeid.

Töö autor süvenes põhjalikult Tsiviilseadustiku üldosaseadusesse ning esitab töös lepingu tekkeks vajalikud eeltingimused ja osapooled. Sellele järgnevalt toob autor töös välja Võlaõigusseaduses sätestatud lepingu poolte õigused ja kohustused. Lisaks uuriti Asjaõigusseadust, Pärimisseadust ja muid avalikke suhteid reguleerivaid õigusakte.

Riigikohtulahendeid otsustas autor uurida, sest need on seaduse osa ning tulevaste kohtuvaidluste puhul lähtutakse eelnevatest riigikohtu lahenditest, mis on loonud pretsedendi. Nende lahendite uurimise tulemusena selgus, et põhilised vaidlusküsimused tekivad osapoolte erinevast arusaamast lepingu sõlmimisest ja jõustumisest. Lisaks tekitab vaidlusi leppetrahvikeeld ja pandiõigus seoses lepingu lõpetamisega.

Töö tulemusena selgub, et seadus on selgelt kaldu üürniku poole. Kallutatus koormab liigselt üürileandjat ja pärsib majandustegevust. Kohtulahenditest selgub, et kui üürileandja on läinud oma huvide kaitseks kohtusse üürniku vastu, siis tema seisukohtade põhjendatusel on kohtud leidnud kõrvalseisvate õigusaktide toel viisi üürileandja huvi rahuldamiseks.

Lisaks on uurimise käigus selgunud, et nimetatud probleemi vastu algatati 2014 aastal Justiitsministeeriumi poolt võlaõigusseaduse üürüküsimuste muutmise eelnõu, mis on käesolevalt jõudnud seaduse muutmise etappi. Seaduseelnõu puudutab just võlaõigusseaduses üürileandja kahjuks sätestatud üürilepingu osa. Kuigi õigusüsteem on kohtute toel siiani kallutatuse küsimuses edukalt üürisuhetes tasakaalu hoidnud, siis eelmainitud seadusemuudatus vähendaks oluliselt kohtute töökoormust.

Märksõnad: üürileping, riigikohtu lahendid, kallutatus

## LÜHENDITE LOETELU

PKS - Perekonnaseadus

PärS - Pärimisseadus

REÕS - Rahvusvahelise eraõiguse seadus

TKS - Tarbijakaitse seadus

TsMS - Tsiviilkohtumenetluse seadustik

TsÜS - Tsiviilseadustiku üldosaseadus

TõS - Tõestamise seadus

TMS - Täitemenetluse seadustik

VÕS – Võlaõiguse seadus

BGB - Bürgerliches Gesetzbuch

AÕS - Asjaõiguse seadus

PS - Eesti Vabariigi põhiseadus

ES - Elamuseaduse

## SISSEJUHATUS

Üürileping on kõige suurema käibega võlaõiguslik leping kapitalistlikus maailmas<sup>1</sup>. Majandustsükli tõus ja mõõn saabuvad iga kümne aastajärel järel ja see soodustab, kord ühest ja kord teisest aspektist inimesi sõlmima üürilepinguid. Üldteada on ka füüsikaline tõde, et kus on palju, seal ka juhtub palju. See on ka üks aspekt, miks autor usub, et lepingute teemas on palju mida käsitleda ja üürilepingute teema uurimine, arvestades sellekohase õiguskirjanduse vähesust, on igati oluline selle selgeks rääkimise vajaduse mõttes.

Teine aspekt on elementaarvajadus, miks autor peab üürilepingu õiguste ja kohustuste regulatsiooni uurimist taaskord vajalikuks. Kui üürilepingut võrrelda meelevaldselt erinevat liiki kaupadega, siis kõige enam seostub üürileping esmatarbekaubaga. Sotsialistlikes režiimides, meile teadaolevalt lubatakse põhivajadused katta tasuta ja hüved antakse pistise eest, demokraatlikus kapitalismis tuleb kõik ainult töövaevaga.

Soovides tugineda elulisele faktile, tsiteerib autor „Kui meil on elatist ja ihukatet, siis olgu meil sellest küll“<sup>2</sup>. Selleks, et inimestel oleks esmavajaduste juures kindlustunnet või seda ümbersõnastades - üürijatel oleks enam põhiseaduses<sup>3</sup> § 33 toodud õigust kodu turvatundele, näeb autor jätkuvat vajadust uurida üürilepinguregulatsiooni, et veenduda, kas see on täna turvaline üürniku jaoks, kes on üürileandjast sõltuv.

Põhjusel, et üürileping on ühiskonnale väga vajalik, siis esineb selle pideva kasutamise juures palju õiguslike dissonantse, mida saab uurida. See on autori arvates kindlasti uurimust kergendav, kolmas aspekt. Keegi on eelnevalt juba väljendanud autori teema valiku põhjust - „Kõik mis on geniaalne on lihtne“<sup>4</sup>

---

1 T.Ruus, jt.(2006a) *Lepingute sõlmimine: kommenteeritud näidised*. Tallinn:Juura, lk 135

2. Paulus Tarsoselt ehk apostel Paulus (umbes 3 – 67 m.a.j) ühiskonnategelane

3. Eesti Vabariigi põhiseadus - RT 1992, 26, 349... RT I, 15.05.2015, 2

4. Albert Einstein (1879-1955) õpetlane

Käesoleva töö eesmärk on seega vaadelda Eesti Vabariigis kasutatava võlaõigusseaduse<sup>5</sup> § 217-338 sätteid, fookustades üürilepingu olulistele tingimustele, nende kalduvust ühe poole kasuks.

Ka käesoleva töö autor puutub oma igapäevases kutse- ja majandustegevuses kokku väga paljude üürisuhetega ning see on hoidnud üleval ka autori huvi käesoleva töö teema suhtes. Selle raames on puutunud kokku ka erinevate üldistuslike arvamustega, äris ja meedias, kus ühel pool väidetakse, et üürisuhted on liialt koormavad üürileandjale ja teisel pool, et üürnike õigusi pidevalt rikutakse. Selle selgitamiseks on kaks arvestatavat viisi. Esimesel saaks kasutada üürilepinguga kokkupuutuva valimi küsitlust, mille põhjal koostada kvantitatiivne üldistus. Teine on kvalitatiivne statistiline analüüs kohtupraktika põhjal, milles esinenud dissonantside lahendustest saab teha seadusega võrdleva järelduse, kas eeltoodud üürisuhete tasakaalu probleemid on tõesed või väärad.

Seega autori oma kogemuse, üldsuse väidete<sup>6</sup> ja kirjanduse<sup>7</sup> põhjal on ees küsimus, kas üürisuhetes on tasakaal paigast ära ja kui, siis kuhu ja miks. Autor seab oma töö eesmärgiks välja selgitada seaduste vaatlemise ja statistilise analüüsi põhjal üürisuhetes esineda võivad vaidluste põhjused või dissonantside tüübid.

Eelkirjeldatud uurimise teostamiseks on vaja eelnevalt teha selgeks üürilepingut reguleerivad õigusaktid ja aluspõhimõtted, et leida vaadeldav objekt. Seega esimeses töö osas keskendub autor, võlaõigusseaduses üürilepingu osa reguleerivate seaduste ja juriidiliste faktide välja selgitamisele. Autor vajab vaatluseks aru saada, mis vaatlusaaluse seaduse tegelik mõte on. Põhjusel, et üürisuhe põhineb lepingul, soovib autor emalt selgust saada lepingu sisus jaolemuses. Vaatluse alla seatakse õigusaktid, mis viivad üürilepingu sõlmimise ja kohustuste tekkeni. Teades, et üürilepingut allkirjastatakse ja üüriesemega tuleb teha teatud kohustuslike toimingute kogum, siis on oluline vaadata ka üürisuhetes lepingu sõlmimise osa, et näha millistes tingimustes üürilepingut jõustada saab. Esimes peatüki lõpus kirjeldab ja vaatleb autor sätteid, mis seostuvad üürilepingu lõpetamise võimalustega ja mis tagajärge sealt oodata võib.

---

5. Võlaõigusseadus. – RT 2001, 81, 487... RT I, 20.02.2019, 8

6. Postimees uudised. Nõges, K. Vaata siit: <https://tarbija24.postimees.ee/1199334/jurist-puukuurnikust-on-siiski-voimalik-vabaneda> (11.04.2013).

7. Paul Varul,jt.(2007a) *Võlaõigusseadus II: kommenteeritud väljanne*. II(§§208-618). Tallinn: Juura, lk 157

Töö teises peatükis loob autor kohtulahendite üldkogumist ühe valimi, milles lahendid on käesoleva töö uurimust puudutavate üürilepingu õigusaktidega kõige enam seotud Riigikohtu lahendid. Järgnevalt kirjeldab autor vaatlemise eesmärgil kohtute lahendeid, töö esimeses peatükis käsitletud üürilepingu sätteid silmas pidades. Vaatluse järel annab autor analüüsi järel selgituse, kas kohtulahendis käsitletud üürivaidluse probleemi ja lahend oli tasakaalust väljas või mitte.

Viimaks soovib autor tänada, mitte sellepärast et seda alati tehakse, vaid põhimõtte kohaselt, mida Peter J. Daniels öelnud on – „Me austame neid, kes on austust väärt“<sup>8</sup>. Autor avaldab esmalt tänu oma perekonnale sh. naisele ja kahele lapsele, kes kannatasid ja elasid kaasa ühele perest aegajalt puuduvale tiimiliikmele, õppetöö kohustuste täitmisel. Järgnevalt tahab autor tänada juhendajat, kes on olnud kannatlik, käesoleval juhul tavarutiinist väljumisega ning on olnud kõige juures heaks mentoriks.

Autoril on võimatu unustada toimekat ja hooltkandvat suhet, mis lähtus akadeemiliskodusest õppeosakonnast. Viimaks peab autor avaldama tänu töökaaslastele ja klientidele, kes on ilmutanud ütlemata suurt vastutulelikkust, teades autori töö- ja õpingu koormust.



## 1. ÜÜRILEPINGU SÕLMIMINE JA JÕUSTUMINE

Üürilepingu sätted tulenevad Eesti Vabariigi tsiviilseadustiku struktuurist, mille moodustavad töö koostamise ajal tsiviilseadustiku üldosa seadus<sup>9</sup> ja sellele perekonda kuuluvad rahvusvahelise eraõiguse seadus<sup>10</sup>, asjaõigusseadus<sup>11</sup>, võlaõigusseadus<sup>12</sup>, pärimisseadus<sup>13</sup> ja perekonnaseadus<sup>14</sup> Eesti tsiviilseadustiku struktuuri moodustavate seaduste üldpõhimõtted moodustab tsiviilseadustiku üldosaseadus. See seadus defineerib tsiviilõigus normide üldmõisted ja õiguslikud alused isikute, esemete ja tehingute käsitlemiseks tsiviilõiguses. Tsiviilõigused ja kohustused tekivad isikutel teatud tegevuste raames kokkupuutes teiste isikutega või sündmustega. Seaduses on need loetletud ja neid nimetatakse juriidilisteks faktideks. Seega TsÜS § 5 kohaselt tekivad inimestel tsiviilõigused ja kohustused, mida saab omistada lepingusuhte. <sup>15</sup> TsÜS § 5 nimetatud tehingute, sündmuste ja toimingute esinemisel leiavad aset TsÜS § 67-69 toodud tunnused, mis annab neile ühise nimetajaga määratluse – tahteavaldus. Tehingu määratluseks on tahteavaldus. Tahteavalduses väljendub isiku tahe, mis on suunatud tooma kaasa õigusliku tagajärge. Tahe käesolevas mõistes tähendab eelkõige soovi teatud õiguslikke tagajärgi esile kutsuda so. soovi tekitada, muuta või lõpetada teatud subjektiivseid õigusi ja kohustusi. Eeltingimuseks õiguslike tagajärgede saabumisele on muidugi see, et tahteavaldus on teistele isikutele teatavaks tehtud ja see on kehtiv nii, et seadus saaks tagada soovitava tagajäre saabumise. Tahteavaldusele kehtivuse annab tahteavalduse vastavus tahte ja selles väljendub selle tegija tegelik tahe saavutada soovitud reaalne eesmärk. Olulised on selle juures tehingu tegija tahe kui ka tahteavaldus selle tahte väljendusena. Seega tahteavalduse väljendamisega muudetakse isiku privaatautonomne otsus, muuta tahe isikule õiguslikult siduvaks.<sup>16;17</sup>

---

9. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I 2002, 35, 216... RT I, 30.01.2018, 6

10. Rahvusvahelise eraõiguse seadus. - RT I 2002, 35, 217...RT I, 26.06.2017, 31

11. Asjaõigusseadus. - RT I 1993, 39, 590...RT I, 29.06.2018, 7

12. Võlaõigusseadus. – RT 2001, 81, 487... RT I, 20.02.2019, 8

13. Pärimisseadus. - RT I 2008, 7, 52...RT I, 10.03.2016, 16

14. Perekonnaseadus. - RT I 2009, 60, 395... RT I, 09.05.2017, 29

15. T.Ruus, jt.(2006a) *Lepingute sõlmimine: kommenteeritud näidised*. Tallinn:Juura, lk 8-10

16. Paul Varul, jt.(2010a) *Tsiviilseadustiku üldosa seadus: komenteeritud väljaanne..* Tallinn: Juura, lk 216-218

17. Paul Varul, jt (2012a) *Tsiviilõiguse üldosas: õigusteadeuse õpik*. Tallinn: Juura lk 84-85

Tehing on TsÜS § 67 lg 1 kohaselt toiming või omavahel seotud toimingute kogum, milles sisaldub kindla õigusliku tagajärje kaasa toomisele suunatud tahteavaldus. Selgub, et tehing on laiem mõiste kui tahteavaldus, sest tehinguks võib vaja minna ka mitut tahteavaldust. Tehingu saab kaasa tuua seega kas üks või ka mitu toimingut, milles väljenduvad tahteavaldused. Tehingut ei too kaasa igasugune toiming vaid ainult selline, mille sisuks on soovitud õigusliku tagajärje kaasa toov tahteavaldus. Tahteavalusel põhineva toimingu tuvastame selles, et isik väljendab toiminguga tahet olla seotud kaasneva õigusliku tagajärjega. Tahteavalduse ja tehingu seoseid on kaks. Esimene võimalus on ühepoolne tahteavaldus, milleks on testament. Teiseks on mitmepoolne tahteavaldus, mis väljendub eri toimingutes. Tehingu moodustavad sel juhul kõik toimingud koos ja mitme isiku mitu tahteavaldust sel juhul eraldi tehinguid ei kujuta. Nii on see näiteks lepingu sõlmimisel, kus tahteavaldust väljendavaks toiminguks on oferdi tegemine kui ka selle akseptimine. Ofert ja aksept on küll eraldi tahteavaldused kuid iseisva toiminguna neist kumbki tehingut kaasa ei too. Koos nad moodustavad tahteavaldusena ühise soovi suhtes tehingu. Kui oferent on oferdile antud aksepti kätte saanud, siis on sellega leping sõlmitud.<sup>18</sup>

Rahvusvahelises õiguskirjanduses antakse selgitav sissejuhatus Euroopa lepinguõigusele kui üldlevinud arusaamale pooltest ja nende tahteavaldusest. Seda mõtestatakse lahti selliselt, et „pole olemas õigussüsteemi, kus ei soovitaks mõõta lepingu pooli ja nende tahet“. Lisaks eelnevale eeldatakse, et leping ei tohiks olla nii nõrk, et seda saab täita vaid lisanduvalt veel mõnda seadust jälgides. Loomulik õigusloome tahe on, et eelistatakse täiuslikkust ja seda ootust seatakse lepinguvabaduse põhimõttele. Nimelt lepinguvabadusega loodetakse, et sõlmitaks nii täiuslikult reguleeritud kokkulepe, et seaduse vaatamiseks ning kohtumõistmiseks pole enam vajadust.<sup>19</sup> Vaadates veel üht võrdlust Euroopas kehtiva Saksa õigusega, siis Anglo-Ameerika ja Inglise lepinguõiguse (*contract law*) tahteavalduse mõiste kohaselt, käsib *contract law* kinni pidada pakkumusest alles peale maksmist. Anglo-Ameerika süsteemis on siduvus justkui nõrgem<sup>20</sup>

---

18. Paul Varul, jt (2012a) *Tsiviilõiguse üldosas: õigusteaduse õpik*. Tallinn:, lk 84-85

19. H.Beale, jt.(2010a) *Contract Law: Cases*.Oregon: Hatr Publishing, lk 180-182

20. K.Zweigert, H.Kötz, T.Weir(1995) *Comparative Law. Third Edition*. NewYork: Oxford, lk 357-358

Leping ise on juba VÕS § 8 lg 1 järgi tehing kahe või enama isiku vahel (lepingu pooled), millega lepingu pool või pooled kohustuvad midagi tegema või tegemata jätma. Seega tekib lepingu alusel õigussuhe – täpsemalt võlaõigussuhe. Leping vs kokkuleppe on mõnes kultuuris seaduseks kirjutamatagi, aga selles osas puudub Eestis selge seisukoht ja tihti peetakse neid mõisteid sünonüümideks. Kuigi U.Arumäe toob välja, et need pole samatähenduslikud, sest seadus ei taga kokkuleppe sunniga nagu lepinguid ja sellega on kokkuleppe kitsam mõiste ja leping.<sup>21</sup> Seega lepingu kujunemise alused lähtuvad tsiviilõldosa seadusest ning üürilepingut reguleerivad sätted a võlaõiguseaduse 15. peatükis kasutuslepingu ühe alaliigina kuid lepingu koostavad pooled ise vastavalt oma tahteavalduste ja nende kokkulepete ehk privaatautonomia põhjal, seaduse raamides.<sup>22</sup>

---

21 UrmArumäe.(2013a) *Äritehingute ja -Ressursside õiguslik korraldus*. Tallin: Juura, lk 50-51

22. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I 2002, 35, 216... RT I, 30.01.2018, 6

## 1.1. Üürniku kohustused

Kasutuslepingu alusel võimaldatakse teisel isikul mingi TsÜS § 51 tsiviilõiguse esemeks oleva asja, õiguse või mõne kolmanda hüve kasutamine. Kasutuslepingute liike on palju kuid töö temaatika kohaselt uuritakse käesolevas töös üht konkreetset liiki – üürileping. Teised liigid nagu – rendileping, tasutakasutamiseleping, litsentsileping, frantsiisileping, liisinguleping, laenu- ja krediidleping, ehitise ajutise kasutamiseleping, esinevad töö taustal näidetena. Neist igaüht reguleerib võlaõigusseaduse eraldi osa va. rendileping, sest VÕS § 341 ütleb selgelt, et rendilepingule kohaldatakse üürilepingu sätteid. Seega üürilepingu sisu selgitades saadakse teada ka rendilepingu regulatsiooni kohta ja see on seal ka välja toodud. Lisaks vaadeldakse lepingut koos tunnustega, sest vaadeldes lepingus sisaldavaid tunnuseid, on võimalik määratleda, kas tegu on üüri,- rendi,- või mingi muu lepinguga.

Üürilepingu ja rendilepingu vahe seisneb erinevate esemete kasutuse sätetes. Üürilepingu esemeks saavad olla vaid asjad, aga rendilepingu esemeks saavad olla lisaks asjadele ka õigused ja ka ettevõtte. Ainus peamine funktsionaalne erinevus üüri- ja rendilepingu vahel on VÕS § 271 ja § 339-s nähtuv, kasu saamise põhimõte. Kui üürilepingu eset üürnik ilma üürileandja nõusolekuta ei või allkasutusse anda tulu teenimise eesmärgil, siis on rendilepingul see lubatavus juba VÕS § 339 üldtingimuslikult sisse kirjutatud.<sup>22</sup>

Üürilepingu kohaselt kohustub üürileandja andma üürniku kasutusse asja ning võimaldama tal asja kasutust kogu kokkulepitud üüri perioodi välpe VÕS § 271 kohaselt. Üürnikul lasub tasu maksmise kohustus, juhul kui on tegu tasulise kestvuslepinguga (va.tasutakasutusleping). Kogu üldpilti üürilepingust aitab mõista ka lepinguvabaduse mõttest (privaatautonomia) tingitud tõik, et VÕS § 272 lg 1 kohaselt on eluruumiks korter või elamu, mis on kasutatav alaliseks elamiseks.<sup>23</sup>

---

22. Paul Varul,jt (2007a) *Võlaõigusseadus II: komenteeritud väljaanne*, 2.-7.osa. Tallinn: Juura, lk 151

23. UrmasArumäe.(2013a) *Äritehingute ja -Ressurside õiguslik korraldus*. Tallin: Juura, lk 142-143

Kuna eluruumiks sobivad erinevas kontekstis, erinevad esemed (suvila saun, laev, lennuk, kontor) siis seadus ei anna sellele legaaldefinitsiooni just lepinguvabaduse põhimõttest lähtuvalt, et pooled saaksid kokkuleppida võimalikult oma tingimuste kohaselt. Oluline on siiski määratleda ära kui tegu on eluruumiga, sest siis on võlaõigusseaduse üürilepingu osas õiguste ja kohustuse raamid selles lepingus kehtivad. Arvestades üürilepingu regulatsioonis, VÕS 272 lg 2 äriruumide erisusi, on sellega jäetud seadus vabaks ruumi elamiskõlblikuse definitsioonis. Näitena selgitatakse, et üürilepingut saab sõlmida nii laopindadele kui ka suvilale, mis ei pruugi talvel olla üldse soojapidavad või köetavad. Sama lepinguvabaduse mõttest lähtuvalt ei anna võlaõigusseadus definitsiooni eluruumi sihtotstarbe kohta. Isik saab üürilepingu sõlmida mistahes sihtotstarbega ruumile. Mõningatel juhtudel võib see tähendada eluruumile mitte kohast asja sh. ruumid, mida seaduslikult või tegelikkuses ei saagi elamiseks kasutada või on selle ülalpidamiskulud seotud toimingutega, mis teevad eseme üürimise ebaotstarbekaks. Seega saades aru seaduse kommenteeriate mõttest, on oluline valida eluruumi üürimiseks sihtotstarbest lähtuvalt õige ese kuid priorsem on see, et üürileping sisaldaks eluruumidele sätestatud. Oluline on see eeskätt järgmiste faktide põhjal.<sup>24</sup> Kinnisturaamat on avalik ja sellest saab enne üürimist kontrollida üürikinnisvara sihtotstarvet. Seal nähtub, et see võib olla kas: elamu-, äri-, tootmis-, veekogu-, transpordi-, jäätmeoidla-, riigikaitse-, kaitsealuse-, maatulundus-, sihtotstarbeta-, mäetulundus-turbatööstus-, sotsiaal-, ühiskondlik- või üldkasutatavmaaga<sup>25</sup>. Selle sihtotstarbest sõltumatult saavad sellel paikneda üüritavad asjad või hooned ning nende kasutus võib sisaldada väga erinevat kõrvalulude hinda või koormise viisi. Põhjusel, et üürileandja saab omanikuna ka üürilepingu kestel, üürilepinguks olevat eset võõrandada ja ka selle sihtotstarvet muuta – võib see ootamatult kaasa tuua kokkulepitust suuremad kõrvalkulud üürnikule. Näiteks on Tallinnas ärimaa ehk ärisihtotstarbelistel kinnistutel vee hind kallim kui elamumaal registreerinud tarbijatele. Teise näitena saab tuua sotsiaalmaa kus üürides sellel kinnistu äritegevuseks võib kohalik omavalitsus piirata või peatada äritegevust. Seega ei saa isegi tavalise üürilepingu puhul lähtuda vaid poolte põhikohustuste kajastamisest vaid tuleks preventatiivselt välja tuua ka eelmainitud kogukulude hinda fikseerivad sätted.

---

24. Paul Varul jt (2007a) *Võlaõigusseadus II: komenteeritud väljaanne*, 2.-7.osa. Tallinn: Juura, lk 150 p 3.1

25. Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord. - RT I 2008, 46, 260... RT I, 29.06.2018, 90

Üürieseme ruumi eesmärgilise sihtotstarbe küljest ilmneb veel üks oht ja vajadus üürilepingumõistes määratleda eluruumi või korteri kasutus selle osa ja aja määratlemises. Põhjusel, et lühiajaliselt või korterist ühe toana üürile andes ei rakendu üürnikule kasulikke sätteid, sest VÕS § 272 lg 4 kohaselt, elu- ja äriruumide üürimise kohta sätestatud ei kohaldata:

- 1) majutusettevõtte või puhkamiseks mõeldud ruumide üürilepingule;
- 2) üürilepingule, milles antakse ruume tulunduslikul eesmärgil allkasutusse;
- 3) üürilepingule, milles on möbleeritud ruumina osa üürileandaja enda kasutuses olevast ruumist;
- 4) üürilepingule, milles olev eluruum on avalik-õigusliku funktsioonina ettenähtud hädasti majutust vajavatele inimestele ja üürniku on selle sihtotstarbest eelnevalt teavitatud.<sup>26</sup>

Seega eluruumi üürilepinguga on tegemist siis kui lepinguga antakse üürile eluruum ja lepitakse kokku, et seal hakatakse elama ning ei esine VÕS § 272 lõikes 4 sätestatud välistusi.<sup>27</sup>

Sellest aspektist nähtuvalt on VÕS § 275-s üürniku ja üürileandja suhted õnneks üürniku kasuks reguleeritud. Kuna seal puudub eluruumi määratlus, siis oleks mõistlik lepingus igal juhul, eelmainitud ohte silmas pidades, ära määratleda, millise eluruumiga üürilepingus on tegu. Sel juhul on eluruumide üürimise kohta käivas eriregulatsioonis üürnikule täiendava õiguskaitse andmine tagatud.

---

26. UrmasArumäe.(2013a) *Äritehingute ja -Ressursside õiguslik korraldus*.Tallin: Juura, lk 143

27. Paul Varul,jt (2007a) *Võlaõigusseadus II: komenteeritud väljaanne, 2.-7.osa* §208-618. Tallinn: Juura, lk 150

## 1.2. Lepingu sõlmimine

Leping sõlmitakse pakkumuse (ofert- ingl *offer*) esitamise ja sellele nõustumuse (aksept – ingl acceptance) andmisega, samuti muul viisil vastastikuse tahteavalduste vahetamise teel, kui on piisavalt selge, et lepingupooled on saavutanud kokkuleppe.

Leping loetakse sõlmituks kui pooled on lõplikult ja täielikult kokkuleppinud kõikides antud lepingu jaoks olulistes punktides (tingimustes) ja see kokkulepe on vajalikul viisil ka vormistatud. Pakkumusele nõustumuse andmisega on leping sõlmitud ajast, mil pakkumuse esitaja nõustumuse kätte sai. Pakkumuse viisi võib igaüks küll vabalt valida, kuid oluline on, et teised saavad pakkuja tahtest aru. Praktikast eelistatakse otsest tahteavaldust – allkirja või klikki. Kui nõustus väljendub teos, mis ei ole otsene tahteavaldus – asja vastu võtmine, on leping sõlmitud ajast, mil pakkumuse esitaja teost teada sai, välja arvatud juhul, kui pakkumusest, lepingupoolte vahelisest praktikast või tavast tulenevalt loetakse leping sõlmituks teo tegemisest. Kui vastavalt lepingupoolte kokkuleppele või ühe pooltaotlusele tuleb saavutada kokkulepe teatud tingimustes, siis ei loeta lepingut sõlmituks enne kui nendes tingimustes on kokkulepe saavutatud, kui seadusest ei tulene teisiti, tulenevalt VÕS § 9.<sup>28</sup>

Nüüd kui pakkumisele aksepti andja on nõus aksepti andma teatud omapoolsetel tingimustel (muudatusega nõustus), muutub ta ise offerdi tegijaks (omapoolsete tingimustega) ja esialgselt offerdi tegijast saab aksepti andja. Eelnevast lähtuvalt on pakkumus (ofert) lepingu sõlmimise ettepanek, mis on piisavalt määratletud ja väljendab pakkumuse esitaja (oferendi – ingl offeror) tahet olla ettepanekule nõustumuse andmise korral sõlmitava lepinguga õiguslikult seotud. Pakkumuseks ei saa lugeda lepingu sõlmimise ettepanekut, milles ettepaneku tegija on ise otse väljendanud, et ta ei loe end ettepanekuga seotuks, samuti lepingu sõlmimise ettepanekut, mille puhul lepingu olemusest, mille sõlmimiseks ettepanek tehti või muudest asjaoludest tuleneb, et ettepaneku tegija ei ole oma ettepanekuga seotud. Sellist ettepanekut loetakse ettepanekuks esitada pakkumus.<sup>29;30</sup>

---

28. Paul Varul, jt (2012a) *Tsiviilõiguse üldosas: õigusteaduse õpik*. Tallinn: Juura, lk 87

29. UrmasArumäe.(2013a) *Äritehingute ja -Ressursside õiguslik korraldus*. Tallin: Juura, lk 52-54

30. Paul Varul, jt.(2006a) *Võlaõigusseadus I: kommenteeritud väljanne, Üldosa(§1-207)*. Tallinn: Juura, lk 109

Ettepanekut, mis on suunatud kindlaks määramata isikutele ja mis seisneb reklaami, hinnakirjade, tariifide, näidiste, kataloogide jms saatmises või kauba väljapanekus, samuti kauba või teenuse konkreetsele isikule mittesuunatud pakkumist avalikus kohas, loetakse ettepanekuks esitada pakkumus, kui ettepaneku tegija ei ole selgesti väljendanud, et tegemist on pakkumusega VÕS § 16 mõttes. Pakkumus lõppeb VÕS § 17 lg 1 kohaselt kehtivuslõpu tähtpäevaga ja VÕS § 19 lg 1 kohaselt tagasilükkamise teatega pakkujale.<sup>31</sup>

Nõustumus (aksept) on otsese tahteavalduse või mingi teoga pakkumusega nõustuja (aktseptant – ingl acceptant) väljendatud nõusolekuga sõlmida leping. Vaikimine või tegevusestus loetakse nõustumuseks üksnes juhul, kui see tuleneb seadusest, lepingupoolte kokkuleppest, pooltevahelisest praktikast või nende kutsealal kehtivatest tavadest. Kui isikuni, kelle majandus- ja kutsetegevusse kuulub teatud tehingutetegemine või teenuste osutamine, jõuab pakkumus sellise tehingu tegemiseks või teenuse osutamiseks temaga püsivas ärisuhtes olevalt isikult, tuleb pakkumusele mõistliku aja jooksul vastata. Vaikimine loetakse sel juhul nõustumuseks VÕS § 20. Pakkumusega võrreldes olulisi muudatusi sisaldav vastus pakkumusele (muudatusega nõustumus) on pakkumuse tagasilükkamine ja samal ajal uus pakkumus. Pakkumusega ebaolulisi muudatusi sisaldav vastus on nõustumus, kui pakkumuse esitaja ei teavita viivitamata, et ta ei ole muudatusega nõus. Sel juhul on lepingu sisuks pakkumuse tingimused koos nõustumuses sisalduvate muudatustega, kui pakkumuses või nõustumuses ei ole väljendatud teistsugust taht VÕS § 21 järgi.<sup>32</sup>

Nii ofert kui aksept on tahteavaldused ja lepingu sõlmimiseks läheb vaja vähemalt kaht tahteavaldust. Oluline on, et hiljem oleks võimalik tõendada, et kokkulepe saavutati ja see oli neil konkreetsetel asjaoludel piisav, et pidada kokkulepet poolte suhtes õiguslikult siduvaks.

---

31. UrmasArumäe.(2013a) *Äritehingute ja -Ressursside õiguslik korraldus*. Tallin: Juura, lk 53

32. *Ibid*, lk 54



Lepingu sõlmimise käigus tehtavaid tahteavaldusi võib teha mistahes viisil, kui seaduse või poolte kokkuleppega ei ole ettenähtud teisiti TsÜS § 68 lg 1. Selleks võivad olla otsesteks nimetatud tahteavaldused: e-kirjad, faksid, SMS-id, kirjalikud ettepanekud, kõnes - milles sõnaselgelt on väljendatud tahe sõlmida leping. Saavad olla kaudsed tahteavaldused, milleks peetakse eelkõige tegusid, millest võib järeldada lepingu sõlmimise taht. Näiteks on seda - kauba saatmine, tasulises parklas parkimine, raha automaati laskmine, käe tõstmine pakkumisel. Vaikimine või tegevusetus iseenesest ei ole tahteavaldused, välja arvatud siis, kui see tuleneb seadusest, poolte kokkuleppest või nendevahelisest praktikast TsÜS § 68 lõigetes. Nii näiteks ei saa oferdis anda vaikimisele aksepti tähendust väljendiga: „kui me ei ole saanud järgneva kolme päeva jooksul vastust, loeme meie ettepaneku teie poolt vastuvõetuks ja leping sõlmituks.“ Et tahteavaldus oleks õiguslikult siduv, omaks õiguslikku tähendust ja tooks kaasa õiguslikud tagajärjed, peab see olema teisele poolele teatavaks tehtud, misiganes taasesitatavas vormis. Kehtiv tahteavaldus peab olema kätte saadud isiku poolt, kellele see oli tehtud, või tehtud kindlaksmääramata isikute ringile. Viimane tahteavaldus muutub kehtivaks väljendamisega TsÜS 69 lg 1 võtmes, st see ei pea olema vastuvõetud tele- või ajalehe kuulutuse või reklaamina. Tahteavaldus loetakse kättesaaduks kui see on adressaadile isiklikult teatavaks tehtud. Võib lugeda kättesaaduks kui see on toimetatud tahteavalduse saaja elu- või asukohta ja viimasel on mõistlik aeg ja võimalus olnud sellega tutvuda. Tahteavaldus peab olema saadetud kas lepingu täitmisega kõige enam seotud tegevuskohta või selle puudumisel saaja elu- või asukohta. Igal juhul loetakse tahteavaldus nõuetekohaselt edastatuks kui see on saadetud kohta, mille koordinaadid saaja ise on andnud. See on ka põhjus, miks iga lepingu lõpp kätkeb endas suhtlemise regulatiivosa koos poolte kontaktidega.<sup>33;34</sup>

Tehingu, selle tähenduses lepingu sõlmimiseks võib olla nõutav mitme tahteavalduse tegemine kuid saab olla ka üks tahteavaldus, mis kujutab endast tehingut ja see on näiteks testament. Tehingu tegemine on seega kas ühepoolse tehingu tegemine, lepingu sõlmimine või tehinguteks olevate juriidilise isiku organite otsus. Tehingute tegemise kohta käivad reeglid tulevad erinevatest seadustest.

---

33. UrmasArumäe.(2013a) *Äritehingute ja -Ressurside õiguslik korraldus*. Tallin: Juura, lk 54-55

34. Paul Varul, jt.(2006a) *Võlaõigusseadus I: kommenteeritud väljanne,Üldosa*.Tallinn: Juura, p 4.1-4.2, lk 62

Ühepoolse tehingu ehk testamendi tegemise kord on reguleeritud pärimisseaduses<sup>35</sup>. Juriidiliste isikute otsuste tegemise kord on tsiviilüldosa seaduses<sup>36</sup> nende isikute liikide kohta käivates eriseadustes. Lepingu sõlmimist reguleerib üldiselt võlaõigusseadus. VÕS § 9 lg 1 kohaselt sõlmitakse leping üldjuhul kahe tahteavalduse – offerdi ja akseptiga. Lepinguid võib sõlmida ka muul viisil kui vastastikuste tahteavalduste vahetamise teel. Sel juhul on määrav kokkuleppe saavutamine poolte vahel lepingu olulistes tingimustes. Lepingu sõlmimise etapile võivad eelneeda lepingueelsed läbirääkimised. Lepingu sõlmimine tähendab tahteavalduste kokkulangevust ja konsensust lepingu olulistes tingimustes. Tahteavalduses esitatud ebatäpne informatsioon või vead ei välista lepingu sõlmimist.<sup>37</sup> Ka välisõiguskirjandus annab mõista tulenevalt FrechCivil Code § 1134, et tehingu loob ja lepingu sõlmib, pakkuja oma pakkumuse esitamisega. Nimelt nähakse juriidilise fakti tugevust selles, et pakkuja ei saa ühepoolset lepingut lõpetada. Lepingu lõpetamiseks pärast pakkumist saab olla kompromiss.<sup>38</sup>

### 1.3. Lepingu jõustumine

Üürileping jõustub allakirjutamise hetkest või hetkest, milles allakirjutamisel kokkulepitakse kui kasutatakse lahtisi tingimusi VÕS § 26 ja TsÜS §102-106, siis nendel ja lepingus kokkulepitud alustel. Lahtistel tingimustel saab kokku leppida lepingujõustumise näiteks asja üleandmisel, oodatava sündmuse mitte saabumisel. Kui jõustumiseks eelnevaid tingimusi on mitu, ja need on alternatiivsed, siis piisab kõigist vaid ühe sündmuse saabumisest, et leping jõustuks, lähtudes TsÜS §. 103. Näiteks on jõustumiseks vaja kas: allkirjastada, korter üle anda, maksta, esitada ilmnev puudus asjal või kõrvaldada puudus asjalt. Jõustumiseks piisab ühe täitmisest.<sup>39</sup>

---

35. Pärimisseadus. - RT I 2008, 7, 52...RT I, 10.03.2016, 16

36. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I 2002, 35, 216... RT I, 30.01.2018, 6

37. Paul Varul, jt (2012a) *Tsiviilõiguse üldosas: õigusteaduse õpik*. Tallinn: Juura, lk 86-90

38. H.Kötz, jt.(2002a) *European contract law*.Oxford: Clarendon Press, lk 42

39. Paul Varul, jt.(2006a) *Võlaõigusseadus I: kommenteeritud väljanne,Üldosa(§1-207)*. Tallinn: Juura, lk 57-58

Üürilepingu puhul ei ole võimalik mööda minna lepinguid kirjeldavast, peamisest sättest TsÜS § 67 lg 1, mille kohaselt tuleb kohustus täita vastavalt lepingule või seadusele. Kohustuse täitmisel tuleb järgida hea usu ja mõistlikkuse põhimõtet, võttes arvesse tavaid ja praktikat. Kohustus loetakse täidetuks, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil VÕS § 76 lg 2 kohaselt.<sup>40</sup> Tavas ja praktikas, nagu eelnevast nähtub, jõustub leping hetkes kus see allkirjastatakse. Üürilepingu näitel, toimub see pigem siis, kui pooltel tekivad kohustused ja nad neid ka täidavad.

Üürilepingute puhul on tõesti levinud tava, et leping jõustub edasilükkava tingimusega peale allakirjutamise hetke. See tähendab, et jõustumise lisa eeltingimuseks on reeglina see, et üürnik annab ettemaksuna üle üüri ja tagatise ning üürileandja annab vastu üürilepingu eseme. Selles üürilepingupooled täidavad oma kohustusi ja üleandmisaktile allakirjutades, jõustavad nad edasilükatud tingimusega lepingu.

Praktikas jõustub üürileping selliselt, et üürnik saab üürileandjaga kokku üürilepinguesmel. Üürilepingueseme sobivusel sõlmitakse leping järgneva 24 tunni jooksul. Olenevalt üürileandjast, eraisikuna kohapeal ja ettevõttena üürileandja büroos. Heade kommete kohaselt, peale seda kui üürnik on saanud lepinguga tutvuda.<sup>41</sup>

Üürileandja poolt allakirjutamise järel annab üürnik üürileandjale kohe ka üüri ja tagatisraha ning üürileandja annab üürnikule võtmed. Seda viimast toimingut s.o raha ja võtmete üle andmine tehakse kirjalikult taasesitataval kandjal koos kinnitavate allkirjadega, mida nimetatakse üürilepingu eseme üleandmise-vastuvõtu aktiks. Kaldub olema, et praktikas sõlmitakse üürileping enne eseme üleandmist ja siis järgnevad seda jõustavad sündmused.

Jõudes tagasi üürilepingu regulatsiooni juurde võlaõigusseaduses, siis VÕS § 8 tähenduses kohustuse täitmine on VÕS § 276 alusel, kokkulepitud üürieseme teisele poolele üle andmine.

---

40. Paul Varul, jt.(2006a) *Võlaõigusseadus I: kommenteeritud väljanne, Üldosa*(§1-207). Tallinn: Juura, lk 361.

41. *Ibid*, p 1-4.1, lk 32-33

Üle tuleb anda juba sellepärast, et lepingut oleks võimalik mõlemapoolselt täita ja mitte takistada teise poole püüdusi TsÜS 67 lg 1. ja VÕS § 76 lg 1 sätete vastaselt. Seda sätet seostatakse ka selle sisust tulenevalt kaitsekohustusega. Seega juhul kui tingimusliku eset üle ei anta, ei teki ka tehingule omaseid õiguslike tagajärgi ja teine pool võib õigustatult jätta enda poolse teo sooritamata, taganedes lepingust erakorraliselt VÕS § 101 lg 1 p 2 või VÕS § 105 alustel, millest saab sundolukorras tehtud lepingu rikkumine. Üürieseme üleandmine lepingu täitmiseks on eelkõige vajalik, sest üürnik peab üürileandjale maksma selle eest tasu. Tasu aga ei ole mõistlik maksta kui ei saa asja kasutada VÕS § 271 kohaselt. Seega praktikas kasutatakse üürilepingute puhul alati asja üleandmise või tagastuse akti, et fikseerida eseme üleandmise aeg, koht ja kvaliteet lähtudes VÕS § 76 lg 3., et leping jõustuks ja kohustaks pooli ka kõikides muudes tingimustes eluruumi üürilepingus.<sup>42</sup>

Seega iga üürilepingu sõlmimise ja lõpetamise jõustumiseks peaks olema VÕS §334 lg 1 mainitud eseme üleandmisakt.

#### **1.4. Üürileandja kohustused**

Üürileandja on kohustatud asja üürnikule üle andma kokkulepitud ajaks koos päraldistega lepingujärgseks kasutamiseks sobivas seisundis ja tagama asja hoidmise selles seisundis lepingu kehtivuse ajal VÕS § 276.<sup>43</sup>

Paragrahvi esimese lõikes on sätestatud üürileandja põhikohustus – kohustus anda asi üürnikule üle. Sama oluline kohustus selle kõrval on § 276 lg 1 sätestatud teine kohustus – asja lepingujärgseks kasutamiseks sobivas seisundis hoidmise kohustus. Selline kohustus kehtib üürileandjale terve lepingu perioodi. Seega asi tuleb anda üle ja hoida korras. Üürilepingu eseme kasutamiseks sobilikuks hindamine lähtub selle üürilepingus kirjeldatud eesmärgist ning eesmärki täimiseks sobivusest, koosmõjus VÕS § 217 lg 2 ja sobivuse keskmise kvaliteediga VÕS § 77 lg 1. Korras hoidmine ei tähenda tasuta hooldusteenust ega ka samastamist seisundiga, milega ese üle anti. Selle sätte mõte on hoida ese kasutamiseks sobilikus korras niivõrd, et eseme seisundi halvenemine ei takista selle sobilikku, normaalset kasutamist.<sup>44</sup>

---

42. Paul Varul,jt (2007a) *Võlaõigusseadus II: komenteeritud väljaanne*. Tallinn: Juura, lk 241-244

43. UrmasArumäe.(2013a) *Äritehingute ja -Ressursside õiguslik korraldus*. Tallin: Juura, lk 143-144

44. *Ibid*, lk 158-159

Selge on, et igal üürilepinguesemel võib eksplutatsiooni raames tekkida puudusi ja selle kõrvaldamise protsessis on üürileandja kohustus. Sellega seoses on üürnikul VÕS § 283 teatud talumiskohustus kuid nii paragrahvis 283 ja 284 on ette antud ka üürileandjale paindlik käitumine puduse kõrvaldamise korral.

Esiteks on üürileandja kohustus selgitada välja kahju suurus ja koostada üürnikusõbralik töö plaan ning leida üürniku kõige vähem häiriv viisil puuduse kõrvaldamiseks. Teiseks peab üürileandja olenevalt puuduse kõrvaldamisprotsessi iseloomust, informeerima üürniku puuduse kõrvaldamise ajast ja remondi võimalikust mahust. Kui kahju ei laiene ja selle likvideerimine on võimalik ka hiljem, siis tuleb igati seda arvestada ja VÕS § 284 lg 2 kohaselt võiks üürileandja informeerida üürniku töödest ette vähemalt kaks kuud. Seadus jätab siin üürnikule ka õiguse lükata remont lepingulõppemise järgsesse perioodi.<sup>45</sup>

Lisaks vastutusele üürieseme kasutuskõlblikuse eest kannab VÕS § 293 kohaselt üürileandja asjaga seotud maksud ja koormised, kui ei ole kokkulepitud teisiti. Selle kokkuleppe sisu tugineb omaniku tõendusel VÕS § 292 lg 2 sarnaselt, olenedes sellest, kelle huve VÕS § 293 kohustus teenib. Kui see on üürnikust tingitud ning pole üürniku kahjustav, siis võib see olla ka üürniku kohustus. Sätte sama mõte laieneb ka üürieseme kõrvalkuludele.<sup>46</sup>

Üürniku nõrgemat positsiooni arvestades, tuleb lepingu olulise tingimuse mõistena vaadelda kokkulepitud kasutamiseks antud aega. See tähendab, et VÕS § 276 lg 1 mõistes on üürilepingu kestel üürilepingu ese üürniku valduses. Täpsustades valduse mõistet, et AÕS § 32, § 33 ja § 36 sätestab, et valdus on tegelik võim asja üle ja see defineerib VÕS § 276 lg 1 kontekstis üürniku, kui isikut kellel on tegelik võim üürieseme üle.

Üürilepingu suhtest tulenev valdamise õigus ei kitsenda ega peata omaniku õigust üürilepingu eset mõjutada ja käsutada ehk müüa AÕS § 68 lg 1.<sup>47</sup>

---

45. Paul Varul,jt (2007a) *Võlaõigusseadus II: kommenteeritud väljaanne*, 2.-7.osa. Tallinn: Juura, lk 172-175

46. *Ibid*, lk 197

47. Irene Kull, jt.(2014a) *Asjaõigusseadus I: kommenteeritud väljaanne*. I,1-3 osa. Tallinn: Juura, lk 277 p 3.1.1.1, lk 279 p 3.1.1.7

Siin tasub üürileandjal meeles pidada, et võõrandades eseme kos kehtiva üürilepinguga VÕS § 291 lõigete alusel so. - müümise teel, reaalservitudi või isiklikukasutusõiguse seadmisel või täitemenetluses, asub üürilepingus üürileandja kohale uus omanik kuid üürniku õiguste eest vastutab käendaja sarnaselt eelmine omanik, jätkuvalt kolm aastat, alates võõrandamisest. See ei kehti vaid eluruumi üürilepingu puhul VÕS § 275 tõttu, eesmärgil kaitsta sellises olukorras kolmanda isiku õigusi.<sup>48</sup>

Põhjusel, et võõrandamise järel saaks uus üürilepingueseme uus omanik VÕS § 323 toodud alustel kolme kuulise etteteatamisega üürisuhte lõpetada, mis oleks ka eelmisele omanikule ebaõiglaselt koormav, on seadus taganud üürnikule kaitse funktsiooni kinnisturaamatus. Üürniku nõudmisel peab üürileandja nõustuma üürilepingu sõlmimisega notaris, mis toob kaasa endaga kinnisturaamatusse märke kehtiva üürilepingu kohta. Sel juhul ei saa uus omanik VÕS § 323 toodud kolmekuulise etteteatamisega lepingu lõpetamise viisi kasutada.<sup>49</sup> Olemasoleva üürilepingu notariaalset kinnitamise või uue sõlmimise teenust pakuvad kõik notari bürood<sup>50</sup>

Näib, et läbivalt on seaduses üürileandja kohustuseks tagada üürnikule asja kasutuse võimalikkus. See nähtub nii eseme seisukorra säilitamise, kinnisturaamatu märke kui ka üürniku eelarves hoidmise kohustusest. See on ka mõistetav usaldusküsimuse kontekstis kui üürnik ei saa kaasa rääkida omandi käsutamise juures selle perspektiivist või teha elus pikemaid plaane, mis on talle põhiseaduse<sup>51</sup> alusel, elu, vabaduse ja kodu puutumatusena PS § 20, § 26 ja § 33-s - antud.

## 1.5. Üürileandja õigused

Kahtlemata on üürileandja olulise õigusena VÕS § 271 ja § 292 toodud üüritasu ja kõrvalkulud . Selle suurus võib olla lepingu kestel muutumatu, kuid saab ka lepingus kokkulepitult muuta olenevalt lepingu perioodi ajalisest tüübist. Tähtjalise üürilepingu puhul eeldatakse, et üüris ja muudes tingimustes on pikaks ajaks kokku lepitud ja pooled on nõustunud kandma riski ka turusituatsioonis muutuva üürihinna osas.

---

48. Paul Varul,jt (2007a) *Võlaõigusseadus II: komenteeritud väljaanne*, 2.-7.osa. Tallinn: Juura, lk 194

49. *Ibid*, lk 254-255

50. Notari ametitoimingud. Vaata siit: <https://www.notar.ee/19794>.

51. Eesti Vabariigi põhiseadus - RT 1992, 26, 349... RT I, 15.05.2015, 2

Kui pooled on üüri tõsus eelnevalt kokku leppinud, siis VÕS § 300 lõiked seavad kriteeriumid, kus lepingu periood ei või olla alla kolme aasta, mille juures hinnatõus saab esineda vaid kord aastas ja kindlaks määratud ulatuses. Tähtajatu üürilepingu puhul VÕS § 299 on kriteeriumid väiksemad. Igasuguse üüri tõsust üürnikule etteteatamine toimub etteantud vormis ja kirjalikult. Vormis on nõutav märkida - üüritõusu ulatus, mis ajast see kehtima hakkab, selle majanduslik põhjendus ja selle vaidlustamise kord.<sup>52</sup> Vormi nõuete täitmata jätmisel on üürileandja üüritõusu soov tühine (Riigikohtu lahend 2-16-10710)<sup>53</sup>. Tähtajatu üürilepinguga võiks üüritõusu etteteatamine olla kinnisasjade- kuus kuud ja möbleeritud ruumide puhul - üks kuu. Teavituse vormi struktuuri leiame VÕS § 299 lg 2-st.<sup>54</sup>

Nii nagu üürileandja kohustustes oli toodud – üürileandjal säilib AÕS § 68 lg 1-le lähtuv omandiõigus, üüriaset müüa. Sellega seoses kerkib omakul vajadus eset näidata, kas ostjale, kohtutäiturile või üürilepingu lõppedes ka uute üürihuviliste. VÕS § 283 annab üürileandjale selle õiguse kuid raamideks seab sama sätte lg 2, kohustuse üürniku etteteatada mõistliku ajavaruga. Kui see üürileandja õigus üürniku huve riivab, siis on üürnik õigustatud saama hüvitist või isegi taganema lepingust (Riigikohtu lahend 3-2-1-128-14)<sup>55</sup>

Üürileandja õigus on ka nõuda üürnikult VÕS § 276 lg 2 koosmõjus VÕS § 280 tulenevalt harilikku korrashoidmist ja pisipuuduste kõrvaldamist ilma hüvitist nõudmata. See on ka eelduseks, et selle tegemata jätmisel ei kaasneks suuremaid puudusi. Suuremate puuduste tekkel on see juba üürniku õigus ja üürileandja kohustus, puudus kõrvaldada. Selle eelduseks on jällegi ligipääs remonti vajavale kohale. Seega õigustab eriolukordades VÕS § 283 lg 1 ja 2 üürileandjat üürilepingu esemele ligipääsema ja sellest võimalusel, üürnikule etteteatades.<sup>56</sup>

Lisaks ligipääsu võimalusele on üürileandjal õigus nõuda üürnikult igasugust teavet objekti seisundi, sealsete sündmuste või sellel aadressil saabunud kirjade osas. Selle õiguse tagab VÕS § 282 kui üürniku teatamiskohustusena. Nimetatud nõue üürniku suhtes on üürileandja kasuks õigustatud juba kindlustustegevuse, korteriühistusseaduse ja kohaliku omavalitsuste määrustega.

---

52. Paul Varul, jt (2007a) *Võlaõigusseadus II: kommenteeritud väljaanne*, 2.-7.osa. Tallinn: Juura, lk 206-211

53. RKTko 2-16-10710 p.17

54. *Ibid*, lk 210-211

55. RKTko 3-2-1-128-14 p.16,17

56. *Ibid*, lk 173

Teatamiskohustuse järgimata jätmisel on üürnik kohustatud hüvitama üürileandjale tekitatud kahju. Kahjuna saab käsitleda selles kontekstis varalise kahjuna ja seda mõõdetakse endise olukorra taastamiskuluna. Seda käsitlust arvestatakse juhul kui üürileandja tegevus, kahjust teada saamisel, oleks tekkinud muutuse so. endise ja järgse vahe, ära hoidnud. Kui teatamine poleks tõenäoliselt paremat tulemust andnud, siis teatamatajätmist ka kahju tekitamise alusena ei arvestata.<sup>57</sup>

Üürnikule antud õigusi vaadates jääb mulje, et üürnik võib üürileandjalt nõuda midaiganes ja üürileandja peab vastama. Siin õiguskirjandus vihjab, et ka üürileandjal säilib VÕS § 108 lg 2-st vastulause võimalus kui üürniku taotlus ei ole põhjendatud. Huvitavaks näiteks on, et VÕS § 279 lg 2 puuduse teke, iseenesest ei anna üürileandjale otseselt üürilepingueseme asendamise õigust kuid kui üürileandja annab üürnikule asenduseks sarnase eluruumi, siis on VÕS § 279 lg 2 kehtiv, sest säte näeb ette asendatavuse. Täpsustuseks, et TsÜS § 51 avab asendatava asja mõiste ja seega ei saaks üürileandja tugineda VÕS § 279 lg 2-le kui lepingu ese sellest mõistest väljub.<sup>58</sup>

Lisaks eeltoodu - üüritasu, korrashoiu, teate ja näitamise nõudmisele, saab üürileandja nõuda üürnikult ka tagatist ning rakendada pandi õigust üürniku vallasasjadele. Seda võib üürileandja teha ennetavalt üürniku poolse lepingu rikkumise katteks.

Üürileandja seatava pandiguse sätestab VÕS § 305 lg 1 ja 4 kus üürileandjal on õigus rakendada pandiõigust üürniku vallasasjadele, mis asuvad üüritava pinnal. Sel puhul lähtutakse asjaõiguse vallaspandi sätetest. Pandi õigus lõpeb VÕS § 306 kohaselt, nõude rahuldamise, asjade pinnalt eemaldamise, kolmandate isikute nõudega või TMS § 66 sätetealusel. Kolmandate isikute õigused tulenevad AÕS § 5 ja § 68 lõigetest.

---

57. Paul Varul, jt (2007a) *Võlaõigusseadus II: kommenteeritud väljaanne*, 2.-7.osa. Tallinn: Juura, lk 170-172

58. *Ibid*, lk 166



Pandiõigus lõppeb ka VÕS § 306 lg 4 kohaselt, kui üürileandja saab teada, et üüriesemel asuvad asjad ei kuulu üürnikule. Pandiõiguse teostamisel lubab seadus üürileandjal takistada füüsiliselt üürniku, pandiasjade üüriesemelt ära viimist. Seadus lubab sellesks kasutada ka tegevusi mõistetes “omaabi“, tingimusel, et see ei ületa „hädakaitse“ piire AÕS § 42 toodult. Omaabi õigus lõppeb samuti AÕS § 41 lg 2 toodud ajas. Seaduse selgituses soovitatakse lähtuda pigem AÕS § 44 ja §45 nõuetest, et mitte jõuda VÕS § 1043, kahju õigusvastase tekitamiseni. (Riigikohtulahend 3-2-1-8-08).<sup>59; 60; 61</sup>

Tagatisraha maksmiseks jällegi seaduslikku sundi ei ole ja see on vaid poolte kokkuleppe küsimus. Piiranguks on summa määr, millest rohkem ei tohi üürileandja tagatiseks küsida, so. kolme kuu üürisumma ja üürnik võib maksta seda kolmes osas. Tagatisraha jääb üürileandja valdusse üürilepingu lõpuni ning lisaks kuni kaks kuud peale lepingu lõppemist. Hoitavat raha ei tohi üürileandja kasutada ega ära kulutada, see peab asuma eraldi keskmise intressi hoiusena. Tagastamisel antakse kogu tagatisraha koos teenitud intressiga kui kahe kuu jooksul peale lepingu lõppemist ei esine nõudeid üürniku vastu.<sup>62</sup> (Üürivaidlusasi nr. 11-1/35/18)<sup>63</sup>

Siinkohal on sobilik tuua võrdlus USA tagatisraha reeglitest Law Advice artiklist: Renter's Security Deposit. Üldiselt on Anglo-Ameerika üürisuhetes samad nõuded kui meil, kuigi nende föderaalse jurisdiktsiooni tõttu nõuded varieeruvad. Seega üldiselt on Ameerikas tagatisraha lubatud küsida kuni kolme kuu ulatuses, kuid osariigiti võib see olla ka püramatu.<sup>64</sup>

## 1.6. Üürniku kohustused

Üks esimesi üürniku kohustusi seisab VÕS § 271, mis on üüri tasumise kohustus. Sellega kohuse täitmise nõudmisel, peab üürileandja olema paindlik, sest juhul kui üürnik võlgu jäädes kasutab VÕS § 128 lg 4 tulenevalt õigust, siis kohus on rakendanud tasakaalustava meetmena VÕS § 139 tulenevat kohustust üürileandjale, teha teise poolega lepingu täitmiseks koostööd.

---

59. RKTko 3-2-1-8-08

60. Paul Varul,jt (2007a) *Võlaõigusseadus II: komenteeritud väljaanne*, 2.-7.osa. Tallinn: Juura, lk 227-228

61. Paul Varul, jt. *Asjaõigusseadus I: kommenteeritud väljaanne*. I,(§-d1-167). Tallinn: Juura, lk 41-42

62. UrmasArumäe.(2013a) *Äritehingute ja -Ressursside õiguslik korraldus*. Tallin: Juura, lk 143-144

63. Üürivaidlusasi nr. 11-1/35/18

64. Renter's Security Deposit. Vaata siit: [https://real-estate-law.freeadvice.com/real-estatelaw/landlord\\_tenant/security\\_deposit\\_how\\_much.htm](https://real-estate-law.freeadvice.com/real-estatelaw/landlord_tenant/security_deposit_how_much.htm)

Lisaks üürimaksmisele peab üürnik kandma ka muid üüritud asjaga seotud kulusid (kõrvalkulusid) üksnes juhul kui nendes on kokkulepitud.<sup>65</sup> VÕS § 276 lg 2 üürniku hoolsuskohustuse kohaselt peab üürnik asja kasutama hoolikalt ja vastavalt sihtotstarbele, millest üürileandmisel lähtuti. Seega juhul kui puudus on tekkinud üürniku hoolsuskohustuse rikkumise tulemusena, ei ole üürileandja selles eest vastutav. Hoolsuskohustuse alla ei arvestata loomulikke kulumist, mis ei ületa tavakasutusest tekkivat kulumit. Kulumi suurust aitab määrata eelkõige üürilepingus toodud eseme kasutussihtotstarbega kaasnev normaalne kulu, milles lepingus kokku lepiti. Hoolsuskohustusega kaasneb ka üürniku kohustus potentsiaalseid kahjusid ära hoida, mida ta hoiaks ära ka enda omandil. Sama sätte raames seab VÕS § 280 üürnikule kohustuse, iseseisvalt puudusi kõrvaldada. Seoses hoolsuskohustusega tekib VÕS § 282 koosmõjul, üürnikul ka teatamis kohustus asjal tekkinud puudusest üürileandjat teavitada.<sup>66;67</sup> (Riigikohtulahend 3-2-1-141-11)<sup>68</sup>

Veel üks olulistest kohustustest on VÕS § 282 lg 1 „mis seab üürnikule vastutuse üürileandjat teavitada eseme puudustest või kolmanda isiku õigustest üürilepingu esemele. Põhjusel, et üürnik ise viibib üürilepingu esemel, on ta ka seal toimuvast reeglina rohkem teadlik kui üürileandja. Pehmendav osa sellel sätel on tõik, et teatamata kahjust või puudusest tingitud kahju korral on üürnik süüline vaid selles osas, mille jagu kahju või puudus suurenes.“<sup>69</sup>

VÕS § 283 ja 284 sätestab üürnikule talumiskohustuse üürileandja poolt tehtavatele parendustöödele. Paragrahv 283 erineb §-st 284 eelkõige selle poolest, et §-st 283 tulenevale talumiskohustusele peab üürnik alluma. Paragrahvis 284 tulenevat talumiskohustust peab üürnik taluma üksnes siis kui see protsess ei ole üürniku suhtes ebamõistlikult koormav. Antud talumiskohustus võib endas hõlmata ka kapitaalremondi talumist, mis võtab märkimisväärse aja ja võimaluse, et üürnik peab mõneks ajaks üüri pinnalt isegi lahkuma

---

65. UrmasArumäe.(2013a) *Äritehingute ja -Ressursside õiguslik korraldus*. Tallin: Juura, lk 143-144

66. *Ibid*, lk 145

67. Paul Varul,jt (2007a) *Võlaõigusseadus II: komenteeritud väljaanne, 2.-7.osa*. Tallinn: Juura, lk 158-159 p 1-3.4

68. RKTko 3-2-1-141-11 p.11

69. Paul Varul,jt (2007a) *Võlaõigusseadus II: komenteeritud väljaanne, 2.-7.osa* §208-618. Tallinn: Juura, lk 177

Talumiskohustus sõltub suuresti asjaolust, kas talutav töö toimub asja säilitamiseks, puuduste kõrvaldamiseks, kahju ärahoidmiseks või kahju tagajärgede likvideerimiseks. Selle välja selgitamiseks peab üürileandja sellega saama mõistlikult tutvuda, mille kohustus lasub üürnikul, võimaldada üürileandjal asja puuduse tekkimisel näha, milleks ka VÕS § 283 lg 2 üürniku kohustab.<sup>70</sup>

## 1.7. Üürniku õigused

Üürniku peamine ja olulisim huvi, on saada soovitud üürilepingu ese oma valdusse. Selle kaitseks annab VÕS § 277 üürnikule õiguse üürilepingust taganeda kui üürileandja ei anna üüriaset kokkulepitud ajal üle või annab üle asja, mille puudused välistavad asja sihtotstarbelise kasutamise või piiravad selle kasutust olulisel määral, siis VÕS § 278 sätestab millal ja milliseid õiguskaitsevahendeid üürnik siis kasutada saab.<sup>71</sup> Juhul kui üürileandja VÕS § 278 mõistes puudust mõistlikul viisil ei kõrvaldada, võib üürnik VÕS § 279 lg 1 alusel üürilepingu ülesöelda. Sellele õigusele on lisatud üks kitsendus, nimelt peab üürnik tõendama esmalt selle, et puudus segab oluliselt asja kasutamist ning teiseks peab üürnik tõendama, et üürileandja teadis või pidi teadma puudusest, mida ta siis mõistliku aja jooksul ei kõrvaldanud. Oluline on teada üürileandja seisukohast, kus VÕS § 279 lg 3 kohaselt, võib üürnik, üürileandja tegevusetuse tõttu, ise selle puuduse eemaldada ja nõuda üürileandjalt sellekohast hüvitamist. Selle paragrahvi eeldus on see, et eemaldamine ei ole kallis teenus. Suuremate kulutuste puhul peab üürnik teavitama üürileandjat ning arve esitamise õigust üürnikul ei ole. Kaitsva funktsioonina jätab ikkagi VÕS § 284 lõiked 3 ja 5 so. üürniku privaatsuse.<sup>72</sup>

---

70. Paul Varul,jt (2007a) *Võlaõigusseadus II: kommenteeritud väljaanne*, 2.-7.osa. Tallinn: Juura, lk 172-173

71. *Ibid*, lk 161

72. *Ibid*, lk 163-167

Veel ühe olulise ja ulatusliku õigusena näeme VÕS § 281, kus üürniku õigusi ei tohi piirata. Selle sisu vaadatakse koosmõjus VÕS § 106, vastutuse piiramise kohustuse tahtliku rikkumise puhuks. Kui üürieseme üleandmisel ilmnev puudus seotakse pakkumisega, selmet puudus kõrvaldada, siis võib rakendada VÕS § 281. Olles VÕS § 5 kohaselt, heade kommete vastaselt üürniku kahjuks kalduv kokkulepe, siis on see VÕS § 106 lg 2 tulenevalt tühine.<sup>73</sup>

Heade kommete vastasus VÕS § 5, kuulub seaduse dispositiivsuse põhimõttesse. Dispositiivsus koos privaatautonomia mõttega, lubab võlaõiguses sõlmida lepinguid vabas vormis ja selliselt nagu taham kuni – need pole vastuolus seaduse ja heade kommetega.<sup>74</sup>

Veel ühe märkimisväärse üürniku õigusena, väljendub üürniku õigus nõuda üürihinna alandamist VÕS § 301 ja § 302 sätestatud alustel. Selleks peab esinema põhjendatud alus, mis saab olla näiteks üürilepingus turukeskmisest üüri hinnast oluliselt kõrgem üüri hind. Koos VÕS § 295 - eelmise üüri avaldamist sättega, saab üürnik tõendamisvõimaluse näidata võrdlusena üüri ülemäärasust. Mõeldes ülemäärasust üüri või muud üürniku õiguste olulist piiramist, võib üürnik sellest kirjaliku põhjendusega teatades - keelduda üüri maksimisest, seda tasaarveldada või hoiustada eraldi kontole, kuni on selles osas vaidlus lõpetatud.<sup>75</sup>

Üürniku õiguste piiramist reguleerib ka VÕS § 275, mille kohaselt üürniku kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe on tühine. Selliste kokkulepete alla jäävad üürileandjapoolsed leppetrahvid. Leppetrahvi mõte on VÕS § 158 lg 2 lepingurikkumisel mingi teo korvamiseks kahjustatud poolele. Üürilepingus sellise teo tegemise võimalust ei ole ja seega on leppetrahv oma mõistega üüri suhtes, VÕS § 287 alusel kohatu.<sup>76</sup> (Riigikohtu lahend 2-15-8794)<sup>77</sup>

Uudsenäe mõjub siinkohal üüriõiguse muudatus, kus seaduse mudatuses on Justiitsministeeriumi ettepanekud muudatuste osas leppetrahvide mingil tingimusel lubatavuse kohta.<sup>78</sup>

---

73. Paul Varul, jt (2007a) *Võlaõigusseadus II: kommenteeritud väljaanne*, 2.-7.osa. Tallinn: Juura, lk 169-170

74. Paul Varul, jt.(2006a) *Võlaõigusseadus I: kommenteeritud väljaanne, Üldosa*(§1-207). Tallinn: Juura, lk 20-21

75. Paul Varul, jt (2007a) *Võlaõigusseadus II: kommenteeritud väljaanne*, 2.-7.osa. Tallinn: Juura, lk 212-216

76. *Ibid*, lk 157-158, 182

77. RKTko 2-15-8794 p.10

78. Võlaõigusseaduse ja tarbijakaitseseaduse muutmise seaduse eelnõu 8-1/14-2670.

Vaata siit: <http://eelvoud.valitsus.ee/main/mount/docList/9ddeb6ea-a174-4eac-b044-5b92717a1e3d#MXa8xxPq>

Lähtudes veel üürniku õigusest üürieset kasutada, siis on üürnikul õigus anda üürilepingu ese VÕS § 288 alustel allkasutusse so. allüürnikule. Kui üürileandja siiski põhjendatult keeldub üürniku soovist, siis on üürnikul õigus VÕS § 312 alustel leping lõpetada. Allkasutusse andmisel tuleb üürnikul lähtuda ka üürileandja huvidest ja hea usu printsiibist lähtuvalt. Paraku AÕS § 80 lg 1 ja § 83 lg 2 mõistes, võib see kitsendada või asetada üürileandja raskemasse olukorda erinevalt tavalisest üürisuhtest. Loomulikum on lähenemine allkasutuse suhtesse VÕS § 289-s, kus üürnikul on lubatud tingimusteta perekonnaliikmete majutamine. Paragrahv ei sätesta üüritaval pinnal inimeste majutust muidu kui vaid alaliselt, lähtudes VÕS § 276 lg 2 ja 3 ning VÕS § 6 hea usu põhimõttest, kus üürniku elutegevus ei tohi koormata teisi või kolmandaid isikuid. Sätte edasiarendusena näeme VÕS § 290-s võimalust, et üürnik võib üürilepingust tulenevad õigused ja kohustused anda kolmandale isikule. Selle õiguse tingimusteks on üürileandja nõusolek ja tõik, et endine üürnik jääb kuni kaheks aastaks või kuni üürilepingu korralise lõppemiseni vastutavaks uue üürniku ees kui vastutus pole välistatav.<sup>79</sup>

## 1.8. Üürilepingu lõppemine

Lepinguõiguses eeldatakse alati heas usus tegutsemist. Selle põhjal võiks eeldada ka vaid vaidlus vabasid lepingu lõpetamisi. Paraku kõik lepingusuhted ei lõppe kompromissiga, vaid ka sunniga. Põhjusel, et lepingu poolte käitumises või väärarmatus jõus võib esineda takistusi, siis on üürilepingu osana nähtud ka võimalus erakorraliseks lepingu lõpetamiseks.

Eluruumi üürileping on kas tähtajaline või tähtajatu. Tähtajaline üürileping kehtib kuni tähtaja lõppemiseni ja tähtajatut üürilepingut saab ükskõik kumb üürilepingu pool igal ajal lõpetada. Tähtajalist üürilepingut saab lõpetada kolmel juhul so. – lepingu korralisel lõppemisel, kompromssina või erakorraliselt. Tähtajatut lepingut saavad mõlemad pooled ülesöelda igal ajal järgides selleks seaduses etteantud etteteatamise tähtaegu ja teavitustlikku vormi VÕS 325 ja §312. Sätetes on lähtutud üürniku kaitseks aspektist, et üürilepingu lõpetamine ei saabuks üürnikule ootamatult. Seepärast on nõutav ka tähtajatut üürilepingu puhul etteteatamise aeg ning kindlas vormis teavitamise viis. Korraline üürilepingu lõppemine saabub lepingus kokkulepitud viimase tähtpäevaga.<sup>80</sup>

---

79. Paul Varul, jt (2007a) *Võlaõigusseadus II: kommenteeritud väljaanne*, 2.-7.osa. Tallinn: Juura, lk 183-189

80. *Ibid*, lk 228-234

Erakorraliste lepingu lõpetamise sätted kehtivad nii tähtajalise kui ka tähtajatule lepingule. Kinnisasjade puhul on erakorralise üürilepingu lõpetamise etteteatamise aeg reeglina 30 päeva kuid ekstreemsetel juhtudel, tuleb see lõpetada kohe. Erakorralise lõpetamise põhjuseid võivad tuleneda ühest või mitmest eeltoodud lepingu oluliste tingimuse rikkumisest. Erakorralise lõpetamisena võib tajuda ka lepingu poole vahetumist VÕS § 290; § 291; VÕS § 321 ja § 323 puhul, olenemata, kas üürieseme omaniku asemele asumine tuleneb pärimisseadusest, täitemenetlusest, võõrandamisest või kompromissist. Võõrandamisel näeb VÕS § 323 lg 1 võimalust, kus uus omanik saab tähtajalise lepingu lõpetada VÕS § 312 etteteatamisega.<sup>80</sup>

## 1.9. Pandiõigus

Üürilepingu lõpetamisel võib juhtuda, et üürnik üürilepingueset õigel ajal ei tagasta. Sellega tekib üürileandjal üürniku vastu nõudeõigus, sest üürilepingu puudumisel (selle lõppemisel) kasutab üürnik eset ilma õigusliku aluseta. Üürileandja nõude õigus tuleneb asjaõiguslikust omandiõigusest ja käesolevast sättest VÕS § 334 lg 1, mille alusel saab ta üürnikult eset kui enda omandi võõrast valdusest välja nõuda AÕS § 80 lg 1 toodu kohaselt. Sätetest lähtub ka võimalus, et AÕS § 80 lg puhul tuleb tõendada omanikuks olemist ja VÕS § 334 lg 1 puhul seda teha ei ole vaja. Lepingu erakorralisel lõpetamisel seoses pandi õigusega teostamisega VÕS § 307 lg 1 kohaselt, on üürileandjal õigus kasutada omaabi.<sup>81</sup> Omaabi puhul on tegu olukorraga, kus isik talle kuuluvat õigust teostab või tagab vägivallaga. Omaabi võib kasutada kui esinevad üheaegselt – teatud õiguse olemasolu, muu abi kättesaamatus, oht, et teisiti õigust realiseerida ei saa. Õigustatud on ainult selline omaabi, millega ei ületata hädakaitse piire. Omaabi kasutamisel teiste isikuteõiguste rikkumine on õiguspärane, mistõttu omaabi käigus teise isiku vara või tervise kahjustamine ei ole õigusvastane kahju tekitamine. Omaabi kohaldatakse ainult asjaõiguse nõudeõiguse teostamise eesmärgil, seda ainult asja oma valdusse tagasi saamiseks vajaliku piires. VÕS § 1045 lg 2 p4. Lähtutakse Saksa õiguse eeskujust BGB § 229-231.<sup>82</sup>

---

80. Paul Varul,jt (2007a) *Võlaõigusseadus II: kommenteeritud väljaanne*, 2.-7.osa. Tallinn: Juura, lk 228-234

81. *Ibid*, lk 220-226

82. Paul Varul,jt.(2009a) *Võlaõigusseadus III: kommenteeritud väljaanne*. Tallinn: Juura. lk 655 p3.10.5

Saksa tsiviilseadustikust omaabi – „Saksa seaduse omaabi võimalus on isikul, kes on ründe all või kes kaitseb omandit, võib seda teha selliselt, et vastane ohtu enam ei esindaks. Sellist omaabi lubab saksa tsivilseadus kasutada eelkõige siis kui riigiabi pole lähedal. Omaabist tulenevad kahjustused teisele poolele ei või ületada ebamõistlikuse määret.“<sup>83</sup>

---

83. tõlkija Justiitsministeerium (2001a) *Saksa tsiviilseadustikust BGB*.Pärnu: Juura, lk 37, § 226-230

## 2. ÜÜRILEPINGU SÄTTED PRAKTIKAS

Autor vaatles töö eelnevas peatükis üürilepingut reguleerivaid õigusakte õiguskirjanduse autorite perspektiivist, et mõista üürilepingu sätete teoreetilist sisu laiemalt. Käesolevas peatükis autor vaatleb kohtupraktikat ja teeb analüütilise järelduse ka teoreetilise ja kohtupraktika kokkulangevuse kohta. Eelnevalt oli võimalik vaadelda õigusnorme just selles järjekorras nagu on õigusnormi loogiline struktuur ja järjestus – hüpotees, dispositsioon ja sanktsioon. Järgneva õigusregulatsiooni vaatlemisel kohtulahendites on erinevus just töö esimese osaga see, et õigusnormi tuleb hakata vaatlema saksioneeritavast otsast ja tihti sisaldab üks lahend ka mitut erinevat õiguakti või snktsiooni. Seega ei saa töö autor vaadelda otse paralleelselt teoreetilist ja praktilist käsitlust vaid püüab anda läbi kaasuste üürilepingu enim esinenud õiguste ja kohustuste rikkumistele õiguspäraseid selgitusi. Autoril ei olnud võimalik töö mahust ja kvaliteedist lähtudes kirjeldada rohkem lahendeid kui järgnevad 11 Riigikohtu otsust ja üks Üürikomisjoni lahend.

Esimese peatüki alguses avas autor üürilepingu mõiste ja tekke lepingu tunnuste põhjal. Lepingus peavad esinema tahteavaldused nagu ofert ja aksept ja selgus nendes. Seega vaatleb ja analüüsib autor kohtulahendite osas esmalt kaasusi, mis rõhutavad lepingu tekkes tahteavaldust. Seejärel vaadeldakse üürilepingu puudusi või makseid kajastavaid Riigikohtulahendeid, et analüüsida seaduse üldist tahet, õiguskirjanduse selgitusi ja kohtunike lahendusi. Viimasena on vaatluse all üürilepingu olulised tingimused, mis seostuvad lepingu lõpetamise ja pandiõigusega. Uuritakse seotud Riigikohtu lahendid, et saada võimalikult selgust poolte õigustes selles. Kohtulahendite järel teeb autor kohati selguse vajadusel ka analüütilise kokuvõtva järelduse.



## 2.1. Tahteavaldus lepingu mõistes

Lepingu mõistet selgitava tehingu ja tahteavalduse näiteloo, mida kohtab vaid kriminaalromaanides, toob autor välja Riigikohtulahendis nr 2-14-53722.<sup>84</sup> Kaasuses hagejaks osutus isik, kes oli oma ema pojana jäänud ilma pärandusest, sest näiliselt oli hageja ema (testaator) vahetult enne surma teinud koduse testamendi, millega määras pärandatava korteri kellelegi võõrale (kostja). Antud kostja oli selle võõrandanud juriidilisele isikule, kelle juhatuse liige ta ise oli.

Hageja oli oma kahtlustele tuginedes algatanud kriminaalmenetluse pettuse tuvastamiseks ja sellega taodelnud kohtuekspertiisi, testaatori allkirja tuvastamiseks kodusel testamendil. Kriminaalmenetluse ja kohtuekspertiisi raames tuvastatigi, et allkiri kodusel testamendil oli võltsitud. Pettuse teel pärijaks osutunu (kostja) kuulati kriminaalmenetluse raames üle ning selgus, et kostja olid testaatorit külastanud santehnikutelt saanud testamendi. Kriminaalmenetlus raages teo aegumise tõttu ja seega ei saanud kostja kriminaalkaristust. Tuginedes ekspertiisi tulemustel, esitas testaatori poeg tsiviilhagi nii testamendi tühistamise nõudes kui ka hageja tunnustamist omandiõigusele korteriomandi suhtes ja anda see hagejale üle.

Maakohus rahuldab hagi kohe ja leidis, et hageja võib esitada PärS § 88 lg 7 alusel ning see annab õiguse õigusjärglasel esitada testamendi tühistamise hagi TsÜS § 90 lõigete alusel alusel. „Lähtudes pärandaja vara omandamise skeemist ja kostja I soovist väljapetetur vara iga hinna eest säilitada, on kohus veendunud, et kostja I teadis pettusest. TsÜS § 90 lg 2 kohaselt tuleb tühistatud tehingu järgi saadu tagastada alusetu rikastumise sätete kohaselt. Tehingu tühistamine TsÜS § 94 alusel toob kaasa selle tagasitaitmise võlaõigusseaduse (VÕS) § 1028 alusel.“<sup>85</sup> Ringkonnakohus saatis asja uueks läbivaatamiseks Maakohtule, sest hageja polnud järginud formaalsusnõudeid, et puudused kõrvaldada. Eelkõige toonitas Ringkonnakohus, et esmalt oleks vaja esitada tuvastus- ja seejärel vindikatsiooni hagi. Riigikohus ei olnud Ringkonnakohtuga nõus ja leidis esmalt, et menetlusökoonoomika aspektis saab seda ka kohe edasi lahendada ning asus seisukohale, et tulenevalt TsÜS § 67 lg 1 järgi on tehing ning TsÜS § 67 lg 2 kohaselt on need kas ühe- või mitmepoolsed.

---

84. RKTko 2-14-53722

85. HMKo 2-14-53722 p.4

Ühepoolne on tehing, mille tegemiseks on vajalik ühe isiku tahteavaldus, näiteks testament PärS § 19 lg-te 1 ja 2 järgi ühepoolne tehing. Sellega pärandaja teeb oma surma puhuks isiklikult pärandi kohta korraldusi. Testament kui kindlale isikule suunamata tahteavaldus muutub TsÜS § 69 lg 1 teise lause kohaselt kehtivaks tahte väljendamisega. Eeltoodust tulenevalt on pärandaja tahteavalduse kaudu soovitud tagajärje saabumise esmaseks eelduseks asjaolu, et pärandaja on teinud tahteavalduse pärandi kohta. Lisaks sätestavad PärS § 20 lg 3 ja § 23 lg 1 ning TsÜS § 78 lg 1 koduse testamendi kehtivuse eeldusena kirjaliku vorminõude, st et pärandaja on testamendi oma käega allkirjastanud. Sellele tuginedes jõudis tsiviilkoleegium seisukohani, et testamenti pole olemas olnud ja seega pole vaja seda tühistada.

## **2.2. Poolte tahteavaldustel põhinev üürileping**

Tahteavalduse TsÜS 68 lg 1 mistahes viisil tegemisest näite annab ka tavalisest erinev üürilepingu sõlmimise lugu Pärnu jahtsadamas. Selle tahteavalduse sisu aitab autor välja tuua Riigikohtu nr 3-2-1-43-16 lahendi tsiviilkolleegiumi otsuse näitega.<sup>86</sup>

Paadi omanik (hageja) esitas hagi Pärnu Jahtklubi (kostja) vastu kahjuhüvitise 10 080 eurot 19 senti ja viivise saamiseks. Põhjustas hageja saabumisega kostja sadamasse, tööpäeva lõpus. Kuna tööpäev oli läbi ja lepingut enam sõlmida ei saanud, pidi hageja jätma veesõiduki sadama tasulise kai äärde hommikuni, et siis hommikul leping sõlmida. Sadama abitöoline andis selleks nõusoleku ja hageja jättis selle sadamasse hoiule. Öösel rüüstati tundmatute isikute poolt hageja paat. Põhjusel, et hageja oli eelmisel päeval paadi ostnud, ei olnud tal veel kindlustuspoliisi. Rüüstatud paadi omanik esitas hagi sadama vastu, nõudes hooletuse tõttu tekkinud kahjust. Hageja tugines eelduslikult sadamaga VÕS § 883 mõistes hoiulepingu sõlmimisele suuliselt TsÜS § 68 alustel. Seega hageja arvates kostja sooritas lepingu rikkumise VÕS § 104 kohasest, süüst turva- ja ohutusnõuete mittetäitmisel nii et paat rüüstati. Kostja vaidles sellele vastu, et sellist teenust kostja ei paku.

---

86. RKTko 3-2-1-43-16

Maakohus jättis hagi rahuldamata, leides et kostja tüüptingimustes selliseid teenuseid ei ole. Ringkonnakohus nõustus Maakohtuga. Riigikohus leidis tsiviilkolleegiumi otsuse punktis 11., et intsident on VÕS § 8 lg 1, VÕS § 9 lg 1 ja TsÜs § 68 lg 1 järgi poolte tahteavalduste definitsioonil põhinev tehing ehk leping, milles sõnaselgelt avaldub tahe tuua kaasa õiguslik tagajärg (TsÜS § 68 lg 2). Kaudne on tahteavaldus, mis väljendub teos, millest võib järeldada tahet tuua kaasa õiguslik tagajärg (TsÜS § 68 lg 3). VÕS § 9 lg 3 järgi, kus tuleb saavutada pooltel kokkulepe, mida sätestatakse VÕS § 16 lg-s 1, et pakkumus (oferit) on lepingu sõlmimise ettepanek, mis on piisavalt määratletud ja väljendab pakkumuse esitaja (oferendi) tahet olla ettepanekule nõustumuse andmise korral sõlmitava lepinguga õiguslikult seotud.

VÕS § 20 lg-s 1 sätestatakse, et nõustumus (aktsept) on otsese tahteavaldusega või mingi teoga väljendatud nõusolek sõlmida leping. VÕS § 11 lg 1 järgi võib lepingu sõlmida suuliselt, kirjalikult või mis tahes muus vormis, kui seaduses ei ole sätestatud lepingu kohustuslikku vormi.

Selle alusel leidis tsiviilkolleegium, et hagejal ja kostjal oli sõlmitud leping. Põhjused, et hageja oli kohtule tõendatult kostja sadamas ka varem viibinud, pidi ta kolleegiumi arvates teadma kostja offeriti ehk lepingu tingimusi - juba varemast. Seega ei saanud kolleegiumi arvates hageja eeldada uut. Seega akseptis hageja teadlikult kostja pakutavat tüürilepingut, mis on kirjas kostja kodulehel ning mis ei sisalda VÕS § 883 hoiuteenust.

### **2.3. Lepingu sõlmimine jõustub tahteavalduse mõistmisega**

Autor peab oluliseks tuua veel üks lepingut jõustav näide Riigikohtu lahendist nr 3-2-1-8-09,<sup>87</sup> kus tahteavaldus ei leidnud kinnitust ja tahe osutus seetõttu tühiseks. Nimelt pereisa (hageja I) käendas oma tütre laenu hüpoteegi seadmisega oma suvilale krediitiasutuse (kostja II) kasuks. Tütar (hageja II) oli maksnud osa laenust kui ootamatult väga raskelt haigestus ning kaotas kontakti maailmaga. Hageja I ei olnud teadlik hageja II laenu seisust või sellega seonduvast. Kostja II saatis teate laenu lepingu lõpetamisest osamaksete täitmata jätmise tõttu ning kohtutäiturile (kostja I) nõude üle andmisest. Kostja I tegi samal aadressil hageja II-le teated ning vajaliku aja möödudes müüs täitemenetluse raames hageja I suvila maha kiirmüügi hinnaga.

---

87. RKTko 3-2-1-8-09

Pereisa esitas hagi kostja II ja kostja I vastu kahju nõudes VÕS § 1043 ja § 1045 lg 1 p 6 alustel ning riigivastutuse seaduse RVS § 7 alusel, sest suvila oleks saanud 75% kallimalt müüa. Maakohus ei rahuldanud hagi ning põhjendas, et kostja I tegutses oma tavalises kohtutäituri kohusetundes ja kostja II ei saand müügihinda mõjutada. Ringkonna kohus tühistas Maakohtu otsuse, leides, et kostja II lepingu lõpetamise või selle täitmise osas oleks võinud püüda kontakteeruda ka teiste suhtluskanalite kaudu ka, mitte vaid kirjalikult. Riigikohus kinnitas Ringkonnakohtu seisukohta, tsiteerides „Laenulepingu ülesütlemine on tahteavalduse tegemine tsiviilseadustiku üldosa seaduse TsÜS § 69 mõttes, mida TsÜS § 69 lg 1 kohaselt peab tahteavalduse tegija väljendama ja mis muutub kehtivaks kättesaamisega.

Eemalviibijale tehtud tahteavaldus loetakse kättesaaduks, kui see on jõudnud tahteavalduse saaja elu- või asukohta ja tal on mõistlik võimalus sellega tutvuda TsÜS § 69 lg 2.<sup>88</sup> Riigikohus leidis, et kostja II oleks võinud hageja II-ga püüda teisi kontakte pidi suhelda ja täitemenetluses oleks saanud arutada võla lahendamist enne müüki ka kostja I-ga VÕS § 416 lg 1 vabatahtliku täitmise raames. Seda kostja II ei ole kohtule teadaolevalt teinud. See, et kiri läks postkasti ning laenulepingu järgi on see viie päeva järel kostja II poolt kättesaaduks loetud, ei ole hea usu kohane viis tahteavalduse edastamiseks.

Siinkohal on autor tuvastanud, et Riigikohtud kasutavad lepinguvaidlusi käsitlevates menetlustes oma seisukohtade kujundamisel täielikult õiguskirjanduses öeldut ja õiguslikku siduvust.<sup>89; 90</sup>

Seega peab autor tõdema, et lepingusuhete käsitlemisel on kasulik eelnevalt tutvuda õiguskirjandusega ning menetluses ennetada selliselt kohtu seisukohti.

Järgnevalt tuleb vaadelda juhtumit, mis annab selguse üürilepingu eseme ja selle kasutamise suhtest lepingu tekkega, et mõista lepingu tõsidust.

---

88. RTKTo 3-2-1-8-09 p.19 p.21

89. Paul Varul, jt (2012a) *Tsiviilõiguse üldosas: õigusteaduse õpik*. Tallinn: Juura, lk 84-85

90. UrmasArumäe.(2013a) *Äritehingute ja -Ressurside õiguslik korraldus*. Tallin: Juura, lk 53-54

## 2.4. Kaudne tahteavaldus sõlmib üürilepingu

Üürilepingu mõiste või olemuse ilmekaks näiteks on tasulise parkla alale sisenemine ning seal parkimine. Paljud inimesed saavad ehk aru parkla lepingulisest seosest, kuid ei oska seostada seda üürilepinguga. Lugu Riigikohtu lahendis nr. 3-2-1-68-16,<sup>91</sup> annab kindlasti arusaamist nii üürilepingu tekkest kui võrd märkimisväärsem on asjaolu, mille tõttu see ilmneb järgnevas loos. Nimelt oli kohtutäitur (hageja) sisenenud tasulise eraparkla kinnistule ja parkinud oma majandus- ja kutsetegevuseks tarvitavat autot ilma tasu maksmata ning seda juba kümnel korral. Tasulise parkla (kostja) töötajad olid viimasel neljal korral jätnud lisaks harjumuspärasele trahvikviitungile ka teate sõiduki võimaliku teisdaldamise kohta kuid eelnevaid ja kaasnevat trahvi ära ei makstud. Auto teisdaldati kostja poolt. Kohtutäitur esitas osaühing Europark Estonia vastu vindikatsiooni hagi AÕS § 80 lõigete alusel. Hageja ei põhjendanud kohtule parkimistasude maksmata jätmist. Kostja ei andnud autot hagejale välja.

Maakohus leidis, et parkla üürilepingul on VÕS § 37 määratletud tüüptingimused, kus üürileandja saab tüüptingimuste järgi nõuda ebamõistlikult suurt leppetrahvi, tagatist ning ei vastuta auto kahjustamise eest pandiõigusel omaabi kasutamisel. Seega leidis Maakohus, et kohaselt VÕS § 42 lg 3 p1, p5 ja p 22, on see ebamõistlikult kahjustav ja seega tühine. Ringkonnakohus kinnitas Maakohtu otsust, et VÕS § 42 lg 3 p 1, p5 ja p 22 kohaselt, arvestades, et hageja on kohtutäiturina majandus- või kutsetegevuses tegutsev parkija koosmõjus §-ga 44 ning sellega on kostja tegevus seadusest väljunud.

Riigikohus leidis vaidlust analüüsid, et hageja parkis kümnest korrast kaheksal, kõnealusel aadressil ja kahel korral teisel kostja kinnistu aadressil. Riigikohus selgitas, et arvestades territooriumile sissesõitu kui lepingu sõlmimist, on hagejal kolm erinevat lepingut ja kostja ei ole selgitanud, millise lepingu alusel hageja võlgu on. Silmas pidades, et kostja tingimuste järgi saab peale kümnet rikkumist kasutada omaabi.

---

91. RKTKo 3-2-1-68-16

Kolleegium nõustus, et parkimiseks tasulisel parkimisalal sõlmitud leping vastab üürilepingu tunnustele VÕS § 271 mõttes. Nimelt võimaldab tasulise parkimise korraldaja (üürileandja) parkimist vajava auto juhil (üürnik) kasutada tasu eest parkimisala. Kui tegu oli ja tõenäoliselt on üürilepinguga, siis saab VÕS § 307 lg 1 pandiõigusel omaabi teostada ja VÕS§ 5 ja § 101 lg2 järgi kohandada seda ka selliseks nagu seaduses pole – privaatautonomiast tuleneva lepingu relatiivsuse lubatavuse tõttu. Lisaks saab vallasasjadega reguleerida asjade hulga järgi nõude katmist, et nõue oleks mõistlikult kaetud, auto puhul seda osadeks jagad ei saa, seega on see kostja tegu arvestatav. Tsiviilkolleegium leidis, et kostja peab tõendama lepingut ja hageja peab tõendama oma lepingupoole isiku. Seejärel Ringkonna kohus peab analüüsima, kui tegu on tarbijalepinguga, siis on VÕS § 41 alusel teisdamine koosluses pandipidamise jätkaminega vale. Kui tegu on üürilepinguga, siis tuleb kostjal hüvitada trahvid panditud eseme kätte saamiseks.

## **2.5. Tõendamata puudus ja varjatud leppetrahv**

Olles jõudnud üürilepinguga seotud esemete temaatika VÕS 267 juurde on kohane rääkida AÕS § 57 mõistes päraldistest, mis VÕS § 267 lg ja § 334 lg 1 kohaselt teenivad üürilepingu eset. Riigikohtu lahendi nr 3-2-1-141-11<sup>92</sup> vaidluses leidis üürileandja viisi kuidas vaidlusega hariliku kulumise üle sai ta mõista üürnikult varjatud viisil leppetrahvi.

Autor leidis näitena ühe järgneva kaasuse, kus üürileandja koostatud üürilepingus oli varjatud kujul üürniku kahjustav säte. Vaidlus jõudis kohtusse kus üürileandja (hageja) esitas üürnikule (kostja) nõude saamata jäänud üüri ja kõrvalkulude eest ning pika nimekirja korteris kahjustatud päraldistest ja korteri osadest. Hageja väitis, et kostja pidi täpselt aasta lõpus välja kolima, aga võtmed sai hageja alles järgmise aasta jaanuaris st. kuu aega peale lepingu lõpp kuupäeva. Lisaks olevat kostja võlgu alates augusti kuust kuni veebruarini st. kuus kuud. Sellega esitas hageja oma nõude kostja vastu nii saamata üüri , kõrvalkulude kui ka remondi teostuse ja mööbli vahetuse eest. Kostja selgitas kohtule, et võlgneb vaid ühe kuu üüri, sest kolis tegelikult välja oktoobris ja korteri seisukord oli normaalne, arvestades harilikku kulumist kasutamisest.

---

92. RKTko 3-2-1-141-11

Maakohus rahuldab hagi osaliselt so. ühe kuu üüri osas, mis kostja võlgu oli. Kohus selgitas, et pooled ei vaidle selle üle, et tegelikult kolis kostja välja sügisel kuigi üürilepingu tagastusakti allkirjastasid nad alles järgmise aasta jaanuaris. Kohus leidis probleemi pigem selles, et lepingu kehtivuse ajal pooled korduvalt muutsid ja täiendasid lepingut. Samas luges kohus lepingu p 8.1 lause VÕS § 275 alusel tühiseks. Viidatud lepingupunkt annab hagejale kui tagastusakti vormistajale võimaluse viivitada selle koostamise ja allkirjastamisega just ajani, mil tal saab järgmise üürniku ja saab kohustada kostjat tasuma selle ajani kahjuhüvitisena üüri. Ringkonnakohus leidis fotodel põhjal, et üürnik on ikka kahjustanud korteri päraldise ja hagi nõue tuleb rahuldada. Riigikohus tühistas Ringkonnakohtu otsuse ja jättis jõusse Maakohtu otsuse. Põhjendades, et VÕS § 334 eesmärk on eseme tagastamine, mitte selle lõpetamine aktiga. Seega on üürilepingu p 8.1 vastuoluline VÕS § 275-ga ja tühine. Kuna Maakohus oli kinnitas kostja tähtaegse väljakolimise, siis ei ole hagejal õigust küsida ka VÕS § 335 järgseid tasusid. Eelduste kohaselt peab VÕS § 334 lg 1 järgi üürnik lepingu lõppemisel tagastama eseme seisundis, mis vastab lepingujärgsele kasutamisele, arvestades VÕS § 276 lg 2 kohaselt on üürniku hoolikalt ja sihtotstarbekat asja kasutamist. VÕS § 334 lg 2 teise lause järgi ei vastuta üürnik asja hariliku kulumise eest. Kolleegium viitab, et VÕS § 336 lg 1 kohaselt peab üürileandja lepingueseme tagastamisel kontrollima eset ja viivitamata teatama üürnikule puudused. Jaanuaris koostatud tagastusaktis, haginõudes esitatud puuduseid ei esinenud.

Eelneva Riigikohtu lahendi põhjal peab jällegi tõdema, et tsiviilkolleegium kasutab pidevalt õiguskirjanduses toodud seaduse lahti mõtestusi ja annab nendega väga leidlikult suuna lahendiks. Kõnealuse näitega jõudis autor leppetrahvide käsituseni, mille kasutamine üürilepingutes on VÕS § 287 alusel keelatud. Sellest ka järgnev lugu Tallinna Üürikomisjonist.

## 2.6. Nõustumusega eluruumi leppetrahv on tühine

Käesolevalt leidis Tallinna Üürikomisjonis aset vaidlus nr. 11-1/35/18<sup>93</sup>, kus üürileandja oli seadusega vastuolus oleva leppetrahvi tingimuse VÕS § 287, kirjutanud varjatud kujul üürilepingusse. Üürileandja koostatud ja poolte poolt allkirjastatud lepingus oli säte, kus vähema kui ühekuulise lepingu lõpetamise puhul tagatisraha ei tagastata. Sellest tulenes üürikomisjoni kaudu tagatisraha nõude lugu, sest üürileandjale oli arusaamatuks jäänud VÕS § 287 leppetrahvi mõiste.

Poolte vahel oli kolme aastane leping. Viimasel üüriaastal hakkas üürileandja korterit müüma ning esmalt pakkus ta seda üürnikule. Üürnik võttis enda krediitlaenu võimaluste väljaselgitamiseks mõtlemisaja. Neli kuud enne üürilepingu lõppu helistas üürileandja üürnikule uuesti ja tegi suulises vormis viimase pakkumise. Üürniku arvestuste kohaselt, teades oma võimalusi, pidas pakutud hinda liiga kalliks. Üürileandja ütles, et siis lõpetab lepingu, sest pakutud hinnaga on tal ostja kohe olemas. Üürileandja tõenäoliselt mõtles lepingu lõpetamist ja välja kolimist kokkuleptiud tähtajal, aga üürnik sai aru, et soovib kohe ja kogu suhtlus oli ka suulises vormis. Üürnik kolis mõne päeva jooksul välja ja teatas, et annab võtmed üle. Üürileandja oli teatest üllatunud ja sai üürnikuga korteris kokku. Seal tehti üürnikule selgeks, et lepingu lõpetamise ettetatamine oli üürilepingus vähemalt 1 kuu. Kuna teade ja võtmed tulid vähema ajaga kui kuu, siis lepingu rikkumise trahviks jätab üürileandja ½ deposiiti ehk 400€ endale. Üürnik oli sellega nõus ja kirjutas aktile alla. Hilejem paraku ei tahtnud üürileandja üle kanda ka lubatud teist poolt tagatisraha so. 400€ ,väites et korter oil rikutud jne. Üürileandja tagastusaktis aga määrdumist ja rikutust ei kajastanud. Üürnik pöördus Üürikomisjoni poole, ½ tagatisraha tagasi nõudmiseks.

Üürikomisjon leidis, et lepingupunkt, kus üürnik alla kuuajalisel etteteavitusel lepingu lõpetamisest, kaotab õiguse tagatisraha tagastamisele, on tühine. See kvalifitseerub leppetrahvi kokkuleppeks, mis on VÕS § 287 toodult keelatud eluruumi üürimisel isegi siis kui üürnik on sellele nõustumusega tagastusaktis allkirjutanud. Üürikomisjon väljastas otsuse, millega rahuldab üürnikust avaldaja nõude ja kinnitas kogu trahvi tühiseks. Üürileandja tagastas tagatisraha Üürikomisjoni istugipäeval täisulatuses.

---

93. ÜVKo 11-1/35/18



## 2.7. Leppetrahv on tühine ka viivise kujul

Viivise näol ja leppetrahvi keelamise sätete näiteks leidis autor veel ühe Riigikohtu otsuse nr. 2-15-8794 kujuka loo<sup>94</sup>. Üürileandja (hageja) esitas üürniku (kostja) vastu hagi, milles palus kostjalt enda kasuks välja mõista põhivõla (kahe kuu üür ja kommunaalkulud), sissenõutavaks muutunud viivise ning kuni põhivõla tasumiseni viivise kaks eurot päevas.

Kostja vastuse kohaselt oli eluruumi üürilepingu p-s 5.3 sisaldunud viivisekokkulepe võlaõigusseaduse VÕS § 275 kohaselt tühine. Lisaks ei saa viivist nõuda rohkem, kui on põhivõlg.

Maakohus leidis, et kostjal on õigus ja kohaldas VÕS § 113 lg 1 sätestatud viivise. Ringkonnakohus leidis, et VÕS § 275 kohaldub ainult üürniku kahjuks kõrvalekaldumisel lepingupoolte õiguste ja kohustuste ning vastutuse osas ja viivis selle hulka ei kuulu. Nii võisid pooled kokku leppida seaduses sätestatud erinevas viivisemääras. Viivisekokkulepe saaks tühine olla vaid vastuolu tõttu heade kommetega TsÜS § 86 kohaselt. Põhjusel, et pooled ei toonud menetluses esile asjaolusid, mis viitaksid viivisekokkuleppe heade kommete vastasusele ja nõue rahuldati üürileandja kasuks. Riigikohus leidis, et pooled sõlmisid üürilepingu kus p 5.3 tasub üürnik iga viivitatud päeva eest kaks eurot. Sellega ei sõltunud viivise suurus tasumata üürisummast ega olnud protsent sellest. Nii ei ole eluruumi üürilepingu p.-s 5.3 nimetatud kokkulepe viivise kokkulepe vaid tegemist on leppetrahviga VÕS § 158 mõttes. VÕS § 287 sätestab aga, et kokkulepe, millega eluruumi üürnikku kohustatakse lepingu rikkumise korral tasuma leppetrahvi, on tühine.

Kohtupraktikast on selgelt näha, et üürileandjad on aru saanud sõna „leppetrahv“ kirjutamise keelust kuid ei ole üürilepingust tahtnud selle funktsiooni kustutada. Seega on üürileandjatele VÕS § 158 olemus VÕS § 287 mõttes jäänud mõistmata. Korrates teise peatüki mõtet, et töö praktilises osas leiab otsitavat vaid läbi lepingu rikkumiste ning lõpetamiste - on jõutud ka analüüsiva osaga üürilepingu lõpetamiseni, mille erinevaid põhjusi ja lahendusi ka järgnevalt uuritakse.

---

94. RKTko 2-15-8794

## 2.8. Erakorraliseks lepingu lõpetamiseks peab olema tõendatud põhjus

Mitmekesine näide erakorralisest üürilepingu lõpetamisest, lepingu pikendamise soovist, nõutud teadete vormistamisest ja üürniku tervist kahjustavate puuduste VÕS § 317 sätte esinemisest ilmestab Riigikohtu otsus nr.3-2-1-47-04<sup>95</sup>.

Üürileandja (hageja) omandas korteri Maakri tänaval omandireformi käigus, millega oli kaasas sundüürnik. Poolte vahel on suuline üürileping, mida üürnik tahab pikendada. Üürileandja esitas erakorralise üürilepingu lõpetamise teate VÕS § 313 lg 3 ja 4 alustel, sest tema tellitud ehitusekspertiisi akti tulemusena, on hoone põhikonstruktsioonid varisemisohtlikud ja VÕS 317 kohaselt üürniku elule ja tervisele ohtlikud. Üürnik tellis samuti ehitusekspertiisi, mis tõestas, et ei ole ohtlik. Tallinna linnakohus (2002 aastal) jättis elamuseaduse § 73 alusel hagi rahuldamata, sest omandireformiga olid üürnikel eriõigused. Ringkonnakohus tühistas Tallinna linnakohtu otsuse, sest elamuseaduse<sup>96</sup> asemel valmis võlaõigusseadus<sup>97</sup>, millest tuleb lähtuda. Kohus leidis, et kostja oli VÕS § 329 ettenähtud korrasjättnud, lepingupikendamise avalduse hagejale jätnud esitama. Leping on lõppenud.

Riigikohus leidis, et tõepoolest on küsimus - kas pooled esitasid oma avaldused õigesti vormiliselt ja ajas. Esiteks, kas kostjast üürnik esitas VÕS § 329 lg 1 avalduse 30 päeva jooksul üürilepingu pikendamise kaitseks kohtusse ning kas üürileandjad esitasid VÕS § 325 vormis avalduse erakorraliseks lõpetamiseks. Kui aga viimase lõpetamise põhjus VÕS § 317 ära langeb üürniku ekspertiisi tõttu, siis on ka lepingu erakorraline lõpetamine tühine ja kostja soov rahuldatud.

Autor näeb veelgi, et tsiviilkollegium jälle kasutab võlaõigusseaduse kommentaarides toodut, et üürilepingu vaidluse lahendit selgitada. See nähtub, igakordse üüri hinna tõstmise- või lepingu kestvuse vaidluse puhul, kus kohus ütleb, et ei saa nõudeid esitada põhjendamatult ja nõudeavaldusteks on ettenähtud avalduse vorm, mida tuleb järgida. Vastasel juhul on see tühine.

---

95. RKTKo 3-2-1-47-04

96. Elamuseaduse. - RT 1992, 17, 254... RT I, 23.03.2015, 98

97. Võlaõigusseadus. - RT 2001, 81, 487... RT I, 20.02.2019, 8

## 2.9. Üürilepingu eseme varjatud puudus

Järgnev üürilepingu lõpetamise kaasus on rikkalik erinevate puuduste osas, mis oleks esmapilgul klassikalised näited lepingu ülesütlemiseks kuid selles osas on Riigikohus otsuses nr. 3-2-1-54-10<sup>98</sup> jällegi tõestanud võlaõiguseaduse kommentaaride tõlgendamise vajadust.

Ettevõtete vahel oli sõlmitud üürileping kaubanduspinna kasutamise eesmärgil. Kokkulepe sisaldas üürileandja poolset ruumide sihtotstarbekaks muutmist üürilepingu algsel perioodil. Seega kaasuses hageja üüris ruume kostjalt, millele asudes teadis puudustest, et seal pole vajalikku sihtotstarbelist määratlust ega ka mitte kasutusluba.

Kostja oli lubanud saada remondi lõppedes kõik load, mida hageja vajab. Selleni paraku pooled enam ei jõudnud, sest hageja juba ei saanud hoone kasutusloa puudumise tõttu enam müügiluba ja soovis sealt ära kolida äri seiskumise tõttu. Kuna kostja üürilepingu esemel on oluline puudus, jättis hageja ka üüri viimaste kuude eest tasumata tuginedes üürieseme puudustele VÕS § 296 ja § 298 alusel. Paar kuud peale hageja avaldust üüri tasu alandamiseks ja hoiustamiseks, lõpetas kostja lepingu VÕS §316 alustel, kuna üürnik on mitu järjestikust arvet võlgu, mida tegelikult oli kaks arvet. Seega üürnikust hageja esitas hagi Maakohtule üürileandja (kostja) üürilepingu ülesütlemise tühistamiseks. Kostja esitas vastuhagi paarikuulise üürivõlgnevuse eest. Maakohus hagi ei rahuldanud ja rahuldas osaliselt vastuhagi. Põhjendades, et hageja esitas üürihinna vaide kaks kuud peale maksetähtaega. Lisaks kostja väidab, et hageja on kogu aeg olnud arvete maksmisega viivituses.

Ringkonnakohus leidis, et üürilepingu ülesõtlemine ei ole kehtiv, sest hageja ei olnud viivitanud kolmel üksteisele järgneval maksetähtajal tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega VÕS § 316 lg 1 p 1 järgi, millele tugines kostja üürilepingu ülesütlemisel, vaid on kaks arvet.

---

98. RTKTo. 3-2-1-54-10

Riigikohus leiab, et sellises olukorras on uuesti Maakohtul vaja kaaluda kostja lepingu lõpetamise aluseid VÕS § 313 lg 1 ja 3 ning VÕS § 116 aluseid, kumb poolteltest kannatas rohkem kahju lepingu lõpetamise tagajärjel.

Lepingu rikkumise tagajärjel kannatamisest räägib ka järgneva kohtulahend. Lugu kätkeb üsna jämedat privaatsus rikkumist kuid tsiviilkollegiumi lahendusest saab tugeva juhise kuidas emotsionaalsete vaidluste korral otsustada.

## **2.10. Etteteavitamise kohustuse rikkumine**

Üürileandja nõudis üürnikult saamata jäänud üüri ja üürniku selle maksmisest keeldumisel pöördus üürileandja kohtusse. Järgnev kohtuvaidlus üürilepingu poolte vahel päädis Riigikohtu otsusega nr. 3-2-1-128-14<sup>99</sup> üürniku kasuks.

Poolte vahel oli sõlmitud astane üürileping. Üürnik (kostja) väitis, et tal on osa üüri tasarveldatud kokkulepitud korras paadisilla ehitamisega. Üürileandja (hageja) sellega ei nõustunud vaid ütles, et kostja on võlgu. Kohtuvaidlus algas intsidendist, kus hageja läks etteteavitamata kostja üüritud kinnistule ja näitas seda uutele üürihuvilistele. Selgus, et hageja isegi teadis, et kostjat ei ole sel ajal kodus. Kohal vibis siiski kostja hoone valvur, kelle loal ja juuresolekul huvilised maja üle vaatasid. Kostja teavitas kolm päeva hiljem so. üheksa kuud enne üürilepingu lõppu, et lõpetab erakorraliselt VÕS § 313 alustel üürilepingu, sest hageja on rikkunud VÕS § 283 lg 3 toodud üürniku huve ja privaatsust. Maakohus leidis et üürilepingu VÕS§ 313 lg 1 ja 3 erakorraline lõpetamine on tühine ja leping kestis tähtajani välja sh üür ja komnud jooksid veel augustist-maini so. kuus kuud. Põhjendades, et VÕS § 283 lg 3 rikkumine ei anna alust veel VÕS § 313-ks. Teisena leidis maakohus, et võlga enam ei saa heausu kohaselt küsida, sest põhimõtteliselt tagastusaktis ei ole võlga kirjas ja üürileandja ei ole seda üle aasta küsinud. Moraalne aegumine! Ringkonna kohus kinnitas seda.

Riigikohtu kolleegium oli seisukohal, et hea usu põhimõttel nõuet aegunuks pelgalt VÕS § 338 lg 1. luge da ei saa. Seda põhjendab tsiviilkolleegium mitmete eelnevate Riigikohtu otsustega.

---

99. RTKTo 3-2-1-128-14

Lepingu lõpetamise osas selgitab kohus, et PS § 33 tagab kostjale kodu puutumatus, hageja on seda rikkunud, siis on kostja ülesütlemine on kehtiv VÕS §283 lg 3 rikkumisega.

See lugu oli üsna näitlik tsiviilkollegiumi oskuslikust lähenemisest, kus esimeses astmes rakendatakse üle inimese tunnete seaduse sätteid, siis Riigikohtus lahendatakse seaduse toel ka inimese emotsionaalne õigustus. Eelnev ja järgnev kaasus sobituvad hästi, sest ka järgnev lugu seisneb üürniku põhiseadusliku kodu puutumatus ära võtmises kuid seda juba üüritõstmise ja lepingu lõpetamise võtmes.

## **2.11.Üüri tõstmiseks peab olema tõendatud põhjus**

Üürileandja müüs talle kuuluva suvituskinnistu koos hoonetega uuele investorile, kes soovis jätkata üürileandjana kuid lühiajalise majutuse võtmes. Senine üürnik jätkas üürilepingut kuni paha-aimamatult sai ta uue üürileandja käest senisest kordades suurema üüriarve ning ka lepingu lõpetamis teate. Üürnik pöördus kohtusse, mille tulemusel tegi Riigikohus tsiviilasjas nr. 2-16-10710<sup>100</sup> alljärgneva otsuse.

Senine omanik ja üürileandja müüs mereäärse kordoni hoonekompleksi koos kehtiva üürilepinguga ära. Uus omanik tõstis juba järgmisel päeval üüri 160-1900 eurole. Lisaks lõpetas ka erakorraliselt üürilepingu. Üürnik esitas hagi eelneva üürilepingu tunnustamiseks ja erakorralise lepingulõpetamisteate ja üüritõusu teate tühistamiseks. VÕS § 299. Kostja väitis, et hageja ei tee koostööd ja on rikkunud üürieset ümberehitistega ja allüüriga.

Maakohus jõustas uuesti üürilepingu kuid üürihinna vaidlust ei rahuldanud, põhjendades, et eelmine omanik kiitis ümberehituse heaks ja muus osas pole kostja tõendeid esitanud. Seega üürilepingu lõpetamise alus langes ära. Üüri hinnas uskus ka kohus kostja selgitust.

---

100. RTKTo 2-16-10710

Ringkonnakohus kinnitas Maakohtu otsust. Hageja tõi välja, et kohtud ei teinud vahet eluruumide pikaajalisel üürilepingul ning majutusettevõtte ruumide ja puhkamiseks mõeldud ruumide üürilepingutel VÕS § 272 lg 4 p 1 mõttes. Pikaajaline üürileping on tavapäraselt soodsama üüriga kuid andes hooneid üürile lühiajaliselt, peab üürileandja tegema lisakulutusi haldusele ja koristusele. Kohtud on küll arvestanud majutusettevõtte võimalikku tulu, kuid ei ole sellest maha arvanud kulutusi, mida tuleks sellise tulu saamiseks teha. Samuti ei ole kohtud arvestanud, et septembrist kuni juunini ei saa niisugust hoonekompleksi üürile anda. Hagejal on kehtiv üürileping ning see ei vasta VÕS§272 lg4 nimetatule, sest üürileandja kulud on sellesga seoses väiksemad.

Kolleegiumi seisukoht oli, et üürileping on kehtiv nii nagu maakohus selle taastas. Pooled vaidlevad selle üle, kas üüri tõstmine kehtib või on see tühine. Samuti vaidlevad pooled selle üle, kas üüri tõstmise teates märgitud üürihind on kooskõlas turuhinnaga või mitte. VÕS § 299 annab tähtajatu üürilepingu korral üürileandjale õiguse tõsta üüri seaduses sätestatud juhtudel ühepoolse tahteavaldusega, s.t muuta üürilepingut ühepoolset, eeldusel et pooled ei ole sellist võimalust kokkuleppel välistanud.

Seejuures peab üüri ühepoolne tõstmine olema põhjendatud ja toimuma seaduses sätestatud korras, et kaitsta üürniku kui üürisuhte nõrgema poole huve. Selleks, et üüri tõstmine oleks kehtiv, peab üüri tõstmise teade mh vastama VÕS § 299 lg-s 2 märgitud tingimustele. VÕS § 299 lg 2 järgi peab üürileandja üüri ühepoolseks tõstmiseks teatama üürnikule üüri tõstmisest kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis vähemalt 30 päeva enne üüri tõstmist ja seda põhjendama.

Üüri tõstmise teates tuleb selgelt märkida üüri tõstmise põhjendus ja arvestus ning üüri tõstmise vaidlustamise kord. Kolleegiumi varasema seisukoha järgi peab üürileandja VÕS § 299 lg 2 p 3 kohaselt põhjendama, miks ta üüri tõstab, ning näitama üüri tõstmise arvestuse. Seadusandja on teates üüri tõstmise põhjenduse ja arvestuse äranäitamise nõude kehtestanud selleks, et üürnikul oleks võimalik hinnata, kas eluruumi üüri tõstmine on VÕS § 301 tähenduses on ülemäärane või mitte. Samuti on kolleegium varem leidnud, et üürileandja ühepoolne üüri tõstmine peab olema majanduslikult põhjendatud. Kolleegium leiab, et VÕS § 299 lg 2 p-s 3 sätestatud nõue ei ole täidetud, kui üürileandja märgib teates üüri tõstmise põhjusena üksnes seda, et uus üür on kooskõlas turuhinnaga.

Kuna üüri tõstmise põhjenduse esitamine teates on vajalik selleks, et üürnik saaks hinnata, kas eluruumi üüri suurus on ülemäärane, siis tuleb üüri tõstmise teates teiste andmete kõrval välja tuua nii üüri tõstmise põhjendus kui ka arvestus, millel üüri tõstmine põhineb. Asjaolu, et hagejal kui üürnikul oli olemas eksperdihinnang, mis kajastas kinnisasja turuväärtust, ei anna kolleegiumi arvates alust asuda seisukohale, et hagejale pidi niigi olema arusaadav, kui suur on turuhinnale vastav üür.

Pooled ei vaidle selle üle, et hageja kasutas lepingu eset eluruumina. VÕS § 301 lg 1 järgi on eluruumi üür ülemäärane, kui eluruumi üürimisest saadakse ebamõistlikku kasu, välja arvatud juhul, kui tegemist on luksuskorteri või -majaga. Sama paragrahvi teise lõike järgi ei ole üüri suurus ülemäärane, kui see ei ole kõrgem samasuguse asukoha ja seisundiga eluruumi tavalisest üürist.

VÕS § 301 lg 3 näeb ette, et üüri tõstmine ei ole ülemäärane, kui üüri suuruse tõstmine põhineb eluruumile tehtavate kulutuste või üürileandja kohustuste suurenemisel või kui üüri tõstmine on vajalik mõistlike parenduste ja muudatuste tegemiseks, muu hulgas kui üüritava ruumi või hoone osa seisundit parandatakse selliselt, et ruum või hoone vastaks seisundile, millele selline ruum või hoone osa tavaliselt vastab.

## **2.12. Pandiõigust välistavad kolmandate isikute nõuded**

Käesolev viimane kohtuvaidlus selgitab üürileandja võimalusest oma nõuete tagamist teostada ka kolmandate isikute arvelt. Kolmandad isikud pöördusid kohtusse, mille järel Riigikohus selgitas pooltele nende järgnevat tegevuskava Riigikohtu otsuses nr. 3-2-1-8-08.<sup>101</sup>

Kinnisvara ettevõtte üürileandjana (kostja) sulges üürivõlgnevuse tõttu oma hallatavas hoones ühe üürniku poepinna. Üürileandjana võttis üürniku pinnalt lasteriided, mis olid mõeldus müügiks, üürivõla nõude katteks VÕS § 305 lg 1 ja 307 lg 1 alusel. Paraku nimetatud lasteriided ei kuulunud kostjale vaid olid krediidi või vaheladustamise mõttes üürniku pinnal.

---

101. RKTko 3-2-1-8-08

Välisettevõtted üürniku kreditoridena (hagejad), esitasid üürileandja vastu kahjunõude, asjade asemel. Kostja väitis, et pantis esemed üürivõla kateks ja asju kolmanda isiku omanduse nõude alusel ei tagasta, kostja ei olnud sellest teadlik VÕS § 305 lg 3 mõttes. Maakohus tegi rhauldava vahe otsuse, et kahjusummat järgnevalt analüüsida. Kostja kaebas edasi. Ringkonnakohus ei pidanud ka omaabi asja õigeks kuid ja leidis et VÕS § 1037 lg-st 1 seatud eeldused peavad olema täidetud. Kostja kaebas edasi. Riigikohus leidis otsuse p21 ja 22, et kui hageja nõue on tõendatud, siis peab tagasi andma aga kui asi on juba riknenud, siis on õigus nõuda pandipidajalt kahju. Kui pandipidaja ei taha anda välja, siis saab kohtuotsusega anda need kohtutäituri kätte, kes need realiseerib enne kui riknevad.

Ka viimase kahe Riigikohtu otsusest on näha, et selle lahendi põhjendamisel jällegi juhitudakse õiguskirjandusest kas Võlaõiguseaduse kommentaridest või teistest Juura väljaannetest. Samuti on kohtunikud kasutanud teisi kohutlahendeid, millest mõne puhul lähtutakse ka teistest seadustest. Siiski on näha, et üürilepingute käsitusel, lähtutakse ikka Võlaõiguseaduse kommentaaridest, Tsiviilüldosaseadusest ning selle alaliikidest.



## KOKKUVÕTE

Käesoleva töö uuringu eesmärk oli välja selgitada õigusruumi lepingute käsitlemisel kõige suurema kasutuskäibega lepingu funktsiooni kvaliteet poolte jaoks. Eelkõige lähtus töös autor huvist leida ühiskonnast ja autori kutse- ja ametialalest kogemusest saadud info põhjal, üürilepingu regulatsioonis esinevatest tasakaalu muutvatest dissonantsidest. Lisaks nägi autor töös uuritava vajalikkust ka aspektist, et lepingu kasutajatel võib olla sellest materiaalselt kasu, regulatsioonide tasakaalustamise mõjutamiseks tulevikuks.

Autori huvist lähtunud ja koostatud töö uuringu üks eesmärk oli soov vaadelda lepingusuhet üürilepingu võtmes ning saada enam selgust võlaõigusseaduse üürilepinguosa sätetes sisaldavast.

Teine uurimuslik eesmärk oli vaatluse järel uurida kohtupraktikat ja analüüsida üürilepingu sätete kalduvust ühe poole kasuks. Uurimuse koostamiseks sai autor vihjeid meediakajastustest ja majandus- ja kutsealaselt, mille järel õnnestus autoril võrrelda metaandmeid ja teha analüüs.

Lepingu sätteid üürilepingu võtmes vaadeldes, keskendus autor töö esimeses osas lepingu tekkele, selle sõlmimisele ja jõustumisele. Esimese peatüki viimases osas uuriti lepingu lõpetamise võimalusi ja sellega kaasnevat sanktsioneerivaid sätteid.

Selleks, et uurida regulatsiooni, avas autor lepingu sõlmimisega seonduvad TsÜS 67-69 §-d ja VÕS 2-45 § ning 271-338 §-d, lepingu üldosa seletusest ning üürilepinguosa. Lepingu selgitavas osas pidi autor välja tooma ka näiteid asjaõigusseadusest ning pärimisseadusest. Vaatlemisel kirjeldas autor sätteid lahti koos õiguskirjanduse selgitustega, et sätte sisulisest eesmärgist lõplikult aru saada.

Töö teises peatükis keskendus autor empiirilisele käsitlemisele. Seal vaatles autor mitmeid Riigikohtulahendeid, et võrrelda reaalseid kohtute antud lahendusi kehtiva seaduse mõttega. Sellise statistilise analüüsi alusel osutus töö autoril ka uurimus läbi viia. Töö koostamise viis ja uurimise meetod oli autori jaoks uudne, seega pidi autor mitmeski asjas üllatuma.

Esmalt avastas autor, et juhendatud viis uurimiseks, osutus funktsionaalseks ja tulemuslikuks, sest see andis võrdleva tulemuse. Teiseks andis see praktilisi ideid tulevikus uute uurimist vajavate probleemide lahendamiseks. Kolmanda faktina peab autor tõdema, et kasutatud viis on kasulik töödates kutse- ja majandustegevuses õigusevaldkonnas.

Uuringu algul püstitas autor hüpoteesi, et üürilepingu käsitlemiseks, mis on küllalt suure kasutuskäibega, kohast õiguskirjandust on liiga vähe. Teiseks ja peamiseks hüpoteetiliseks küsimuseksst oli, kas üürilepingut reguleeriv seadus on poolte osas tasakaalust väljas ja/või eba kvaliteetne üürilepingu reguleerimiseks.

Üllatuseks pidi autor tõdema, et vaadeldud üürilepingu sätete sisu koos õiguskirjanduse selgitustega on otseselt kohaldatav ka Riigikohus lahendite andmisel ja selgitamisel, kohtunike poolt. Üheti see on ka mõistetav, sest õiguskirjanduse autoriteks on osad lahendeid koostanud tsiviilkolleegiumi liikmed. Teisalt, Riigikohus kasutab alati vaidluste analüüsi ja vastuste kujundamiseks eelmisi Riigikohtulahendeid. Sellega saab välistada küsimuse, kas ka tulevased Riigikohtunikud kasutavad sarnast õiguskirjandust oma töös. Sellega autor tuvastas kindlustatud viisi üürisuhte käsitlemisel, mis on järgnevalt kasulik üürisuhtes olevatele lepingupooltele.

Lisaks autor tõdes, et Riigikohus annab väga tasakaalustatud otsuseid ja kasutab õiguskirjanduses antud selgitusi, kohtuniku sisemisest veendumusest juhitud otsuste põhjendamisel pooltele. Seda on autor ka töö siseselt välja toonud.

Vastusena töö alguses esitatud üürisuhte tasakaalustuse kohta peab autor tõdema, et tsiviilseaduse üldosaseadus kohtleb tehingu pooli võrdselt. Võlaõigusseaduses kajastub see samamoodi üldistes lepingu sätetes. Võlaõigusseaduse üürilepingu osas VÕS § 275 toodu annab koos kohtulahenditega selge kinnituse, et üürilepingu sätted on kaldu üürniku kasuks. Uuringu aluse üldkogumiks osutus 34 Riigikohtu lahendit, millest 10 andis nii sobiva valimi kui ka töömahu osas piisava selguse. Nende kohtuotsuste analüüsil leidis autor, et tasakaalust väljas oleva seadus tasakaalu viimise teostabki kohus ja sellega on üürileandjat liialt koormav seadus viidud normi. Seega uurimuse tulemusena ei näe autor vajadust ettepanekute tegemiseks ,et justkui üürisuhte regulatsioone oleks vaja muuta.

Käesoleva töö edasiarendust magistrisuunal, näeb autor vaid probleemide lahendamist üürilepingu sõlmimise lihtsustamises. See eeldab digi- ja andmekaitse seaduste vaatlemist, mis on kahtlemata autori järgmise õigusõppesuuna suur huvi.

## **SUMMARY**

### **RIGHTS AND OBLIGATIONS ARISING FROM THE RENTAL AGREEMENT**

Siim Vaher

The purpose of this study was to identify the quality of a contract function with the highest turnover for parties in judicial area contracts. The author was interested in finding unbalancing dissonance in lease contract regulations, due to the societal, vocational, and professional information that the author has obtained.

In addition, the author saw the necessity of this research paper in potentially benefiting the contract user in a material way by affecting the balancing of regulation in the future.

Thus, one of the aims of the study, based on the author's interest and compiled work, was to look at the contractual relationship in a lease contract and to gain more clarity about the content of the terms of the Lease Contract part of the Law of Obligations Act.

The second research objective was to examine the case-law after the survey and to analyze the tendency of the lease terms to benefit one of the party over another. In order to compile the study, the author received clues from media, economic and professional sources, after which the author managed to compare metadata and make an analysis.

By looking at the terms set out for Lease Contract, the author, in the first part, focused on the creation, conclusion, and entry into force of the contract. The last part of Chapter 1 explored the possibilities of terminating the contract and the related sanctioning terms.

In order to study the regulation, the author opened Articles 67-69 of the General Part of the Civil Code Act and §§ 2-45 and §§ 271-338 of the Law of Obligations Act, the explanation of the general part of the contract and the lease contract part. In the explanatory part of the contract, the author also had to give examples from the Law of Property Act and the Law of Succession Act.

In the observation, the author described the provisions with explanations from legal literature in order to fully understand the substantive purpose of the provision.

In the second chapter, the author focused on empirical approach. There, the author reviewed a number of Supreme Court of Estonia decisions to compare real court solutions with the meaning of the current law. The author of the study managed to carry out the research on the basis of such statistical analysis. The way the work was done and the method of research was novel for the author, so the author was surprised of several things.

First, the author discovered that the instructed research method proved to be functional and effective, as it gave a comparative result. Secondly, it provided practical ideas for solving new problems that need to be investigated in the future. As a third fact, the author has to admit that the method used turned out to be useful in professional and economic work in the field of law.

At the beginning of the study, the author put forward a hypothesis that there is too little legal literature that deals with lease contract, despite being in enough use to warrant it. The second and main hypothetical question was whether the law governing the lease contracts was unbalanced for the parties and / or unqualified for regulating lease contracts.

To his surprise, the author had to admit that the content of the terms of the observed lease contract, together with the explanations of the legal literature, are directly applicable in granting and clarifying the decisions of the Supreme Court of Estonia, by the judges. On one part this is understandable, as the some of the authors of the legal literature have also been members of the Civil Chamber of the Supreme Court of Estonia who have drafted solutions. On the other hand, the Supreme Court of Estonia always uses the previous Supreme Court of Estonia rulings for the analysis of disputes and the development of answers. This can exclude the question whether future Supreme Court of Estonia justices will use similar legal literature in their work. By doing so, the author identified a concrete way of handling a lease relationship, which will subsequently be beneficial to the parties to the lease.

In addition, the author admitted that the Supreme Court of Estonia gives very balanced decisions and uses the explanations given in legal literature to justify to the parties the judges' internal convictions when making decisions. The author has also highlighted this within the research paper.

In response to the question of balance in a lease contract submitted at the beginning of the work, the author has to admit that the General Part of the Civil Code Act treats the parties to the transaction equally. The Law of Obligations Act also reflects this in the general provisions of the contract. With regard to the lease contract under the Law of Obligations Act, § 275 of the Law of Obligations Act, together with court decisions, gives a clear assurance that the provisions of the lease contract are inclined to the tenant. The total set for research was 34 Supreme Court rulings, 10 of which provided sufficient clarity on both the appropriate sample and the volume of work. In the analysis of these judgments, the author found that the imbalance of the law was undone by the court and that the law, which is too burdensome for the landlord, has been made just. Thus, as a result of the study, the author does not see the need to make suggestions that it is necessary to change the rules of the lease relationship.

As a potential development of this work in the Master's field, the author sees possible only solving problems in simplifying the conclusion of the lease. This requires observing the laws of digital and data protection, which is undoubtedly of great interest to the author's next legal study.

## VIIDATUD ALLIKAD

1. H.Beale, B.Fauvarque-Cosson, J. Rutgers, D. Tallon, S. Vogenauer.(2010a) Contract Law: Cases, Materials and Text on Contract Law.Oregon: Hatr Publishing
2. Justiitsministeerium (2001a) Saksa tsiviilseadustikust BGB.Pärnu:Juura.
3. H.Kötz, A. Flessner. (2002a) *European contract law:formation, validity,and content of contracts, contract and third parties*.Oxford: Clarendon Press.
4. Tadas Klimas(2006a) *Comparative Contract Law:A Transsystemic Approach With an Emphasis on the Continental Law*. Durham:Carolina Academic Press.
5. Meelis Masso.(2005a) *Lepingud: näidised ja komentaarid*. Tallinn: Teabekirjanduse OÜ.
6. Paul Varul, Irene Kull, Villu Kõrve, Martin Käerdi. (20010a) *Tsiviilseadustiku üldosa seadus: komenteeritud väljaanne..* Tallinn: Juura.
7. Paul Varul,jt (2007a) *Võlaõigusseadus II: komenteeritud väljaanne, 2.-7.osa §208-618*. Tallinn: Juura.
8. Paul Varul, Irene Kull, Villu Kõrve, Martin Käerdi.(2006a) *Võlaõigusseadus I: kommenteeritud väljaanne. I,Üldosa(§1-207)*. Tallinn: Juura.
9. Paul Varul, Irene Kull, Villu Kõrve, Martin Käerdi.(2009a) *Võlaõigusseadus III: kommenteeritud väljaanne. III.8- ja 10. osa(§-d 619-916 ja 1005-1067)*. Tallinn: Juura.
10. Paul Varul, Irene Kull, Villu Kõrve, Martin Käerdi, Karin Sein. (2016a) *Võlaõigusseadus I: komenteeritud väljaanne.I, Üldosa §1-207*. Tallinn: Juura.
11. Paul Varul, Irene Kull, Villu Kõrve, Martin Käerdi, Tarvo Puri.(2014a) *Asjaõigusseadus I: komenteeritud väljaanne. I,1-3 osa(§-d1-167)*. Tallinn: Juura.
12. Paul Varul,Irene Kull, Villu Kõrve, Martin Käerdi, Kalev Saare.(2012a) *Tsiviilõiguse üldosa: õigusteaduse õpik*.Tallinn:Juura
13. T.Ruus, Kari-Paavo Koch, Erki Vabamets, Meelis Masso, Katri Tomson, Maili Kalmus, Kjen Laus.(2006a) *Lepingute sõlmimine: komenteeritud näidised*. Tallinn:Juura.
14. K.Zweigert, H.Kötz, T.Weir(1995) *Comparative Law. Third Edition*. NewYork: Oxford

## KASUTATUD NORMATIIVAKTID

15. Asjaõigusseadus. - RT I 1993, 39, 590...RT I, 29.06.2018, 7
16. Eesti Vabariigi põhiseadus - RT 1992, 26, 349... RT I, 15.05.2015, 2
17. Ehitusseadustik1 - RT I, 05.03.2015, 1... RT I, 01.02.2019, 5
18. Elamuseaduse - RT 1992, 17, 254... RT I, 23.03.2015, 98
19. Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord - RT I 2008, 46, 260... RT I, 29.06.2018, 90
20. Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus - RT I 1993, 37, 558...RT I, 05.02.2019, 8
21. Korteriomandi- ja korteriühistuseadus - RT I, 13.03.2014, 3... RT I, 09.05.2017, 15
22. Perekonnaseadus. - RT I 2009, 60, 395... RT I, 09.05.2017, 29
23. Pärimisseadus. - RT I 2008, 7, 52...RT I, 10.03.2016, 16
24. Rahvusvahelise eraõiguse seadus. - RT I 2002, 35, 217...RT I, 26.06.2017, 31
25. Sotsiaalhoolekande seadus - RT I, 30.12.2015, 5.. RT I, 03.04.2018, 22.
26. Tarbijakaitse seadus. - RT I, 31.12.2015, 1... RT I, 12.12.2018, 65
27. Tsiviilkohtumenetluse seadustik.- RT I 2005, 26, 197... RT I, 13.03.2019, 171
28. Tsiviilseadustiku üldosaseadus. – RT I 2002, 35, 216... RT I, 30.01.2018, 6
29. Tõestamise seadus. - RT I 2001, 93, 564... RT I, 10.03.2016, 14
30. Täitemenetlusseadustik - RT I 2005, 27, 198... RT I, 19.03.2019, 15
31. Võlaõigusseadus. – RT 2001, 81, 487... RT I, 20.02.2019, 8

## **KASUTATUD KOHTUPRAKTIKA**

### **RIIGIKOHTU LAHENDID**

- 32. RKTko 3-2-1-47-04 Tartu, 1. aprill 2004.a
- 33. RKTko 3-2-1-8-08 Tartu, 11. märts 2008.a
- 34. RKTko 3-2-1-8-09 Tartu, 17. märts 2009.a
- 35. RKTko 3-2-1-54-10 Tartu, 17. mai 2010.a
- 36. RKTko 3-2-1-141-11 Tartu, 12. jaanuar 2012.a
- 37. RKTko 3-2-1-128-14 Tartu, 10. detsember 2014.a
- 38. RKTko 3-2-1-43-16 Tartu, 8. juuni 2016.a
- 39. RKTko 2-16-10710 Tartu, 28. veebruar 2018.a
- 40. RKTko 2-14-53722 Tartu, 25. aprill 2018.a
- 41. RKTko 2-15-8794 Tartu, 13. juuni 2018.a

### **ÜÜRİKOMISJONI LAHENDID**

- 42. Üürivaidlusasi nr. 11-1/35/18 - Otsuse kuupäev ja koht 27.06.2018, Tallinn

### **MAAKOHTU LAHENDID**

- 43. HMKo nr 2-14-53722 p.4

### **SEADUSEELNÕUD**

- 44. Võlaõigusseaduse ja tarbijakaitseseaduse muutmise seaduse eelnõu 8-1/14-2670.  
Kättesaadav: <http://eelvoud.valitsus.ee/main/mount/docList/9ddeb6ea-a174-4eac-b044-5b92717a1e3d#MXa8xxPq>, 30.04.2019.



## KASUTATUD MUUD MATERJALID

45. Albert Einstein (14.märts 1879 Ulm, Saksamaa – 18. aprill 1955) Princeton, USA  
teadlane
46. Peter J. Daniels, (born in 1932 in Adelaide, Australia) is an Australian life coach, writer,  
and professional speaker
47. Kaidi Urgas. (12.12.2018) Kokkuvõtte eel - tasakaalustus muudatusseaduses,  
Justiitsministeerium Kättesaadav: <https://www.just.ee/et/uurioiguse-muudatused>,  
2.05.2019.
48. Notari kinnistusraamatu kanded (2010) Kättesaadav: <https://www.notar.ee/19794e>,  
5.05.2019
49. Nõges, K. (2013) Puuküürnikust on siiski võimalik vabaneda. Kättesaadav:  
<https://tarbija24.postimees.ee/1199334/jurist-puukuurnikust-on-siiski-voimalik-vabaneda>  
1.05.2019.
50. Paulus Tarsosest ehk apostel Paulus (umbes 3 – 67 m.a.j) ühiskonnategelane
51. Freadvice staf. (2019) *Renter's Security Deposit*. Kättesaadav: <https://real-estate-law.freadvice.com/real-estate-law/landlord-tenant/security-deposit-how-much.htm>.  
13.05.2019