



LUIGA MODY HÄÄL BORENIUS

Riigikohtu lahend löi selgust üürilepingu rikkumisega kaasnevate tagajärgede osas

Aivar Taro, vandeadvokaat

Seoses ettevõtete majandusolukorra üldise halvenemisega majandussurutise tingimustes on oluliselt sagenenud vaidlused ärruumide üürilepingute ülesütlemise üle. Paljud üürnikud on sunnitud otsima võimalusi sõlmitud üürilepingu lõpetamiseks, kuna halvenenud majandustulemused on muutnud üüripinnal tegutsemise ebaotstarbekaks. Teisalt leidub ka üürnikke, kes suudaksid küll jätkata kokkulepitud üüri maksmist, ent kes soovivad kasutada ära üürihindade üleüldist langust, lõpetades ära kõrgete hindadega sõlmitud üürilepingu ning sõlmides uue üürilepingu juba sootuks soodsamatel tingimustel. Üürileandjad muidugi mõista üürilepingute ennetähtaegse lõpetamisega nõustuda ei saa, kuna see kahjustaks nende endi majandustegevust. Paljudel juhtudel tähendaks see ka üürileandja rahavoo vähenemist alla kriitilise piiri, mis seaks ohtu üürileandja kohustuste täitmise võlausaldajate ees (nt üüriobjekti soetamiseks võetud pangalaenu teenindamise). Seega on poolte vahel kerge tekkima vaidlus üürilepingu ülesütlemise ja üürilepingu rikkumise võimalike tagajärgede üle. Tänuvärselt on Riigikohus (edaspidi RK) nimetatud küsimusi üsna põhjalikult käsitlenud oma 18. mai 2009. a lahendis nr 3-2-1-37-09, millest antakse allpool lühike ülevaade.

Viidatud asjas saatis üürnik üürileandjale üürilepingu ülesütlemisavalduse ning lahkus seejärel üüripinnalt, pärast mida teostas üürileandja ümberehitustöid võimaldamaks üüripinda välja üürida uutele üürnikele. Hiljem on kohtumenetluses tuvastatud, et üürnikul puudus alus üürilepingu ülesütlemiseks ning tema poolt esitatud ülesütlemisavaldus oli tühine. Kohtus nõudis üürileandja üürnikult üürilepingu ennetähtaegse ülesütlemisega tekitatud kahju hüvitamist.

Üürileandja õigus üürile

Kuivõrd antud kaasuses osutus üürniku poolt üürilepingu ülesütlemine tühiseks ning ka üürileandja ei olnud üürilepingut üles öelnud, leidis RK, et üürileandjal oli õigus nõuda üürnikult lepingu täitmist, st üüri tasumist.

RK selgitas, et asjaolu, et üürnik oli üüritud ruumidest lahkunud, ei vabasta teda üüri maksmise kohustusest. Nimelt peab üürnik maksma üüri ka aja eest, mil ta ei saanud asja kasutada temast oleneval põhjusel, eelkõige oma äraoleku tõttu. Üürileandjal on õigus nõuda kokkulepitud üüri kuni ajani, mil üürnik ei saanud enam ruume kasutada nt uute üürilepingute sõlmimise tõttu üürileandja poolt või muul üürnikust mitteoleneval põhjusel (nt üürileandja poolt ümberehitustööde alustamise tõttu).

Kui üürnik üüritud ruume ei kasuta, ent on vastavalt eespool kirjeldatule kohustatud maksma üüri, on tal siiski õigus arvestada üürist maha üürileandja poolt kokkuhoitu ja asja teistsuguse kasutamisega saadud kasu väärtus. Ärruumi üürilepingu puhul tuleb aga arvestada, et pooled võivad olla üürilepingus ka teisiti kokku leppinud, st üürilepingust võib

Advokaadibüroo Luiga Mody Hääl Borenius Attorneys at Law Luiga Mody Hääl Borenius

Tallinn Kawe Plaza, Pärnu mnt 15, Tallinn 10141, Estonia Tel +372 6651 888 Fax +372 6651 899 www.lmh.ee

Helsinki Attorneys at law Borenius & Kempainen Ltd, Yrjönkatu 13 A, FI-00120 Helsinki, Finland Tel +358 9 615 333 Fax +358 9 6153 3499 www.borenius.com

Riga Attorneys at Law Liepa, Skopiņa / Borenius, Lacplesa 20a, LV-1011 Riga, Latvia Tel +371 6 7201 800 Fax +371 6 7201 801 www.borenius.lv

Vilnius Attorneys at law Foigt & Partners / Regija Borenius, J. Jasinskio str 16 A, 8th floor, LT-01112 Vilnius, Lithuania Tel +370 5264 9555 Fax +370 5260 8327 www.regija.lt



tuleneda, et aja eest, mil üürnik asja kasutada ei saa temast oleneval põhjusel, tuleb üürnikul maksta lepingus kokkulepitud üüri ning et üürileandja kokkuhoitud ei tule üürist maha arvestada.

Üürileandja õigus kahju hüvitamisele

Kõnealuses lahendis selgitas RK ka üürilepingu ülesütlemise tagajärjel üürileandjal tekkivat kahju hüvitamise nõudeõigust ning leidis järgmist.

Juhul, kui üürileandja on üürilepingu ise üürnikupoolse lepingurikkumise tõttu üles öelnud, on tal õigus nõuda kuni üürilepingu ülesütlemiseni saamata jäänud üüri. Lisaks sellele, alates lepingu ülesütlemisest kuni lepingu kehtivuse lõpuni, on üürileandjal õigus kahjuhüvitisena nõuda ka üürilepingust tuleneva üüri ja uute üürnikega sõlmitud lepingutest tuleneva üüri vahe tasumist, kui uued üürnikud maksavad madalamat üüri, kui üürileandja oleks saanud endise üürnikuga sõlmitud üürilepingu alusel.

RK selgitas samuti, et juhul, kui üürileandja ei ole üürilepingu esemeks olevaid ruume uutele üürnikele välja üürinud, on tal üürilepingu ülesütlemise korral õigus nõuda kuni selle ülesütlemiseni saamata jäänud üüri ning alates lepingu ülesütlemisest abstraktselt arvestatud kahju hüvitamist kuni lepingu kehtivuse lõpuni. Sellisel juhul on üürileandjal õigus nõuda kahjuhüvitisena lepingujärgse üüri ning nõ turuhinna (st nt turul pakutavate sarnaste üüripindade üüri) vahe tasumist.

Ümberehitustöödega seotud kulude hüvitamine

Kirjeldatavas kaasuses nõudis üürileandja üürnikult ühtlasi üüripinna ümberehitamise kulude ja nende finantseerimiseks võetud pangalaenu intressi hüvitamist ning ümberehitustööde hüvitamise nõudelt seadusest tulenevat viivist. Kuivõrd antud juhul üürilepingut kehtivalt üles ei öeldud ning täitmisenõue oli endiselt võimalik, leidis RK, et nimetatud üürniku poolt hüvitamisele ei kuulu. Seega on RK otsuse alusel selge, et seni, kuni kehtib üürileping, ei ole üürileandjal võimalik nõuda üürnikult kirjeldatud ümberehitustöödega seotud täiendavate kahjude hüvitamist.

RK täpsustas veel, et ka lepingu ülesütlemise korral kahju hüvitamise nõude puhul ei oleks ümberehitustöödega seotud kulude väljamõistmine põhjendatud. RK tugines siin võlaõigusseaduses sätestatud kahju hüvitamise aluspõhimõttele, mille kohaselt ei kuulu kahju hüvitamisele ulatuses, milles kahju ärahoidmine ei olnud selle kohustuse või sätte eesmärgiks, mille rikkumise tagajärjel kahju hüvitamise kohustus tekkis. RK arvates ei tuleks ümberehitustöödega seotud kahju hüvitamise nõudeid üürilepingu rikkumise puhul, mis seisneb üüri tasumata jätmises, hüvitada, kuna üürilepingust tulenevate kohustuste eesmärgiks ei saa olla kohustus hüvitada ümberehitustööde kulusid, kui üürnik üürilepingut ei täida, jättes üüri tasumata. Siinkohal jääb edasise kohtupraktika selgitada, kas muude üürilepingu rikkumiste puhul kui üüri tasumata jätmise võiks kõne alla tulla ka ümberehitustöödega seotud kulude hüvitamine.