



# KOHTUOTSUS

## EESTI VABARIIGI NIMEL

<b>Tsiviilasja number</b>	2-07-40503
<b>Kohus</b>	Tallinna Ringkonnakohus
<b>Kohtukoosseis</b>	Eesistuja Gaida Kivinurm, liikmed Reet Allikvere ja Ande Tänav
<b>Otsuse tegemise aeg ja koht</b>	27. oktoober 2008, Tallinn
<b>Tsiviilasi</b>	<b>Monika Mälgu hagi OÜ Hansakinnisvara vastu üürivaidluses</b>
<b>Vaidlustatud kohtulahend</b>	Harju Maakohtu 26.03.2008 otsus
<b>Kaebuse esitaja ja kaebuse liik</b>	Monika Mälgu apellatsioonkaebus
<b>Kohtuistungi toimumise aeg</b>	07. oktoober 2008, avalik kohtuistung
<b>Menetlusosalised ja nende esindajad</b>	Hageja Monika Mälk (IK xxxxxxxxxxxx; elukoht: xxxxxxxxxxx xx-x, xxxxx xxxxxxxx), esindaja vandeadvokaat Andres Lusmägi Kostja OÜ Hansakinnisvara (reg kood 10824021; asukoht: Kaarli pst 8-äripind 91, 10142 Tallinn), esindaja vandeadvokaat Alo Pormeister

### Resolutsioon

1. Tühistada Harju Maakohtu 26.03.2008 otsus ja teha uus otsus, millega hagi rahuldada. Tunnustada OÜ Hansakinnisvara poolt 15.05.2007 tehtud Tallinnas, Xxxxxxxxxx xx-x asuva eluruumi üürilepingu ülesütleamise tühisust.
2. Apellatsioonkaebus rahuldada.
3. Kõik menetluskulud jätta OÜ Hansakinnisvara kanda.

### Edasikaebe kord

Kohtuotsuse peale võib esitada vandeadvokaadi vahendusel kassatsioonkaebuse otse Riigikohtule 30 päeva jooksul arvates otsuse kättetoimetamisest.

### **Asjaolud ja menetluse käik**

1. Hageja ja kostja sõlmisid 27.01.1996 eluruumi üürilepingu XXXXXXXXXX xx-x korteri kohta. Lepingu tähtajaks oli 01.01.1999. Lepingu muudatustena oli kajastatud hageja 20.07.1997 ümberkolimine korterisse nr 7, mis maja renoveerimise käigus muudeti korteriks nr 1.
2. Üürilepingu p-s 2.4 on pooled kokku leppinud, et kui enne lepingu tähtaja möödumist kumbki osapool ei taotle lepingu lõpetamist või uue lepingu sõlmimist, siis loetakse leping pikenenud järgmiseks viieks aastaks. Seega pikenes üürileping kuni 01.01.2004. Lepingu tähtaja saabumisel 01.01.2004 ei teatanud pooled soovist leping lõpetada, mistõttu leping pikenes järgmiseks viieks aastaks, st kuni 01.01.2009.
3. Kostja ütles 15.05.2007 kirjaga lepingu üles kui tähtajatu lepingu. Tähtajalist lepingut niiviisi üles ütelda ei ole võimalik ja see ülesütlemine on seepärast tühine. Tulenevalt võlaõigusseaduse (VÕS) § 309 lg-st 1 lõpeb tähtajaline üürileping tähtaja möödumisega, kui lepingut ei ole varem erakorraliselt üles öeldud. Hageja palus tunnistada üürilepingu ülesütlemine tühiseks.
4. Kostja vaidles hagile vastu. Üürileping muutus alates 01.01.2004 tähtajatuks ning kostja ütles üürilepingu üles seaduses sätestatud tähtaegu ja korda järgides. Pooled ei ole üürilepingus väljendanud oma tahet üürilepingu korduvaks piknemiseks. Üürilepingu p-s 2.4. ei ole üheselt ning sõnaselgelt sätestatud üürilepingu korduvat piknemist peale esimese 5 aastase perioodi lõppemist, millest tulenevalt on hageja väide üürilepingu teistkordsest piknemisest paljasõnaline. Hageja pole kohtule esitanud ühtegi sellekohast tõendit, mis kinnitaks hageja ja kostja vahel sellise kokkuleppe olemasolu või kinnitaks üürilepingu korduva piknemisega nõustumise tahteavalduse esitamist kostja poolt.
5. Tuginedes VÕS § 310 lg-le 2 ning üürilepingus sätestatule, muutus hagejaga sõlmitud üürileping alates 01.01.2004 tähtajatuks. Tuginedes võlaõigusseaduse, tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja rahvusvahelise eraõiguse seaduse rakendamise seaduse (VÕSRS) § 12 lg-s 1 ja VÕS § 310 lg-s 2, § 312 lg 1 sätestatule, ütles kostja hagejaga 26.01.1996 sõlmitud üürilepingu alates 16.08.2007 üles. Hagejal puudub alates 16.08.2007 õiguslik alus kasutada XXXXXXXXXX xx-x eluruumi ning hageja on kohustatud eelnimetatud eluruumi vabastama.

### **Esimese astme kohtu otsus ja põhjendused**

6. Harju Maakohus jättis hagi rahuldamata ja menetluskulud hageja kanda.
7. Kohus asus seisukohale, et poolte vaheline üürileping oli muutunud tähtajatuks ja kostja oli õigustatud ülesütlemisavaldust esitama. Tuginedes üürilepingu p-s 2.4 sätestatule tuleb üürilepingu piknemist käsitleda ühekordse kokkuleppena, kuivõrd pooled ei ole üürilepingus fikseerinud, et sellekohane kokkulepe oleks automaatselt perioodiliselt korduv. Lepingu p-s 2.4 nimetatud „lepingu tähtaja“ all saab käsitleda ainult 01.01.1999, millise kuupäeva on pooled ka lepingu tähtajaks määranud (lepingu p 2.1). Seega ei saa lepingu tähtajaks lepingu p 2.4 mõttes olla 01.01.2004.
8. 15.05.2007 esitas kostja hagejale teate üürilepingu ülesütlemise kohta, paludes hagejal eluruum vabastada hiljemalt 16.08.2007. Seega on ülesütlemisteates järgitud tähtajatu üürilepingu korralise ülesütlemise kolmekuulist tähtaega.

### **Apellatsioonkaebuse nõue ja põhjendus**

9. Hageja palub maakohtu otsuse tühistada ja teha uus otsus, millega hagi rahuldada. Menetluskulud jätta kostja kanda.
10. Maakohus kohaldas ebaõigesti VÕS § 311 ja § 312, mis ei reguleeri tähtajalise lepingu ülesütlemist.

11. Maakohus kohaldas ebaõigesti VÕS § 310 lg 1 ja 2 leides, et üürilepingu tähtaeg on möödunud ja üürileping on muutunud tähtajatuks. Kohus on tõlgendanud lepingu tingimusi kitsendavalt üürniku kahjuks, asudes põhjendamatult seisukohale, et lepingu tähtajaks lepingu p 2.4 mõttes ei saa olla 01.01.2004.
12. Õige on maakohtu järeldus, et p-s 2.1 on pooled lepingu sõlmimisel kokku leppinud, et lepingu tähtajaks on 01.01.1999. Kuid samas leppisid pooled kokku, et lepingu tähtaja (01.01.1999) kättejõudmisel ei muutu leping tähtajatuks, vaid jääb edasi tähtajaliseks, pikenedes uuesti 5 aasta võrra. Poolte tahe ei olnud selline, et leping muutuks tähtajatuks. Lepingu p 2.4 sõnastus „kui enne lepingu tähtaja möödumist kumbki osapool ei taotle lepingu lõpetamist või uue lepingu sõlmimist...” tähendab, et lepingu tähtaeg annab võimaluse kummalegi poolele taotleda lepingu lõpetamist ja uue lepingu sõlmimist enne tähtaja möödumist.
13. Uus lepingu tähtaeg tekkis pärast 01.01.1999 ja selleks oli 01.01.2004. Lepingu tähtaja saabumisel 01.01.2004 ei teatanud pooled samuti soovist leping lõpetada, mistõttu leping pikenes järgmiseks viieks aastaks, st kuni 01.01.2009, mis on lepingu tähtajaks käesoleval ajal.
14. Maakohtu järeldus, et üürilepingus pooled ei soovinud, et p-s 2.4 sätestatu oleks automaatselt perioodiliselt korduv, vaid tegemist oli ühekordse kokkuleppega, on ülaltoodut arvestades ebaõige. Kui pooled oleksid soovinud p-s 2.4 sätestada ühekordse kokkuleppe, siis nad oleksid sõnastanud selles punktis, et leping pikeneb kuni 01.01.2004. Sõnastus „järgmiseks 5 aastaks” osundabki automaatselt perioodilisele korduvusele, kusjuures perioodi pikkus on 5 aastat.

#### **Vastustaja seisukoht**

15. Kostja vaidleb apellatsioonkaebusele vastu ja palub jätta selle rahuldamata.

#### **Ringkonnakohtu seisukoht**

16. Tsiviilkolleegium, kuulanud ära menetlusosaliste seisukohad ja tutvunud toimiku materjaliga, leidis, et maakohtu otsus tuleb TsMS § 657 lg 1 p 2 alusel tühistada materiaaõigusnormide väärade kohaldamise ja tõendite ebaõige hindamise tõttu. Ringkonnakohtul on võimalik teha uus otsus, millega rahuldab hagi.
17. Poolte vahel on vaidlus selles, kas 27.01.2006 sõlmitud tähtaegne eluruumi üürileping muutus 1. juulist 2002 VÕS jõustumisega tähtajatuks lepinguks või mitte.
18. Pooled tõlgendavad erinevalt üürilepingu p 2.4, mille kohaselt, kui enne lepingu tähtaja möödumist kumbki osapool ei taotle lepingu lõpetamist või uue lepingu sõlmimist, loetakse leping pikenenuks järgmiseks 5 aastaks. Hageja leiab, et selle punkti mõtte kohaselt pikeneb leping korduvalt järgmiseks viieks aastaks, kui pooled ei ole avaldanud soovi lepingu lõpetamiseks või muutmiseks. Kostja tõlgenduse kohaselt pikenes leping viieks aastaks ainult üks kord ja selle tähtaja lõppemisel muutus leping tähtajatuks.
19. Maakohus nõustus kostja tõlgendusega. Tsiviilkolleegiumi arvates tõlgendas maakohus lepingu tingimusi kitsendavalt üürniku kahjuks, asudes põhjendamatult seisukohale, et lepingu tähtajaks lepingu p 2.4 mõttes ei saa olla 01.01.2004.
20. Pooled sõlmisid algselt tähtajalise üürilepingu ja leppisid ka kokku üürilepingu pikendamise tingimustes. VÕSRS § 12 lg-st 1 tulenevalt enne 01.07.2002 sõlmitud kestvuslepingutele kohaldatakse alates 01.07.2002 küll tsiviilseadustiku üldosa seaduses ja võlaõigusseaduses sätestatud, kuid vastavalt sama paragrahvi lg-le 2 ei välista ega piira lg-s 1 sätestatu lepingupoolte õigusi ja kohustusi, mis on tekkinud enne 01.07.2002. Üürilepingu p-s 2.4 on pooled kokku leppinud, et kui enne lepingu tähtaja möödumist kumbki osapool ei taotle lepingu lõpetamist või uue lepingu sõlmimist, loetakse leping pikenenuks järgmiseks viieks aastaks. Ringkonnakohtu arvates välistab selline kokkulepe

lepingu tähtjatuks muutumise hiljem vastuvõetud seaduse alusel. Kolleegium ei nõustu maakohtu tõlgendusega, et p 2.4 sõnastusest tuleneb, et leping pikenes vaid ühekordselt ja igakordne pikenemine peaks olema sõnaselgelt sätestatud. Kolleegiumi arvates tuleneb p 2.4 sõnastusest lepingu korduv pikenemine ja kui pooled pidasid silmas ainult ühekordset pikenemist, oleks just see pidanud olema sõnaselgelt sätestatud. Kolleegium jõudis sellisele järeldusele arvestades lepingu sõlmimise ajal, 1996. aastal, kehtinud seadusi ja seda, kuidas pooled nägid lepingus ette lepingu lõppemist. Pooled olid kokku leppinud selles, et kui lepingu pikenemist ei soovita, tuleb sellest teisele poolele enne tähtaja lõppemist teatada, kuid puudus kokkulepe selle kohta, mis saab siis, kui kumbki pool midagi ei teata, kuid üürisuhe jätkub, mis tähendab, et faktiliselt on leping pikenenud. Lepingu sõlmimise ajal 1996. aastal kehtis elamuseadus, mille § 31 lg 2 sätestas üheselt, et eluruumi üürileping on tähtajaline leping ja kui lepingus ei ole tähtaega ära näidatud, loetakse see sõlmituks viieks aastaks. Seega ei saanud pooled lepingu sõlmimisel pidada silmas lepingu tähtjatuks muutumise võimalust, vaid üksnes seda, et kui üürisuhe jätkub, on leping uuesti pikenenud viieks aastaks. Vaidlusalune leping pikenes seega järgnevas viieks aastaks, see on kuni 01.01.2009.

21. Sellest tulenevalt kohaldas maakohus käesolevas asjas ebaõigesti VÕS § 310 lg-t 2, mis käsitleb tähtajalise eluruumi üürilepingu tähtjatuks muutumist ja VÕS § 311 ja § 312, mis reguleerivad tähtajatu lepingu ülesütlemist.
22. OÜ Hansakinnisvara ütles üürilepingu üles kui tähtajatu lepingu VÕS § 312 lg 1 alusel. Kuna tegemist oli tähtaegse lepinguga, lõpeb see üldjuhul VÕS § 309 lg 1 alusel tähtaja möödumisega. VÕS § 313 lg 1 kohaselt võib kumbki pool nii tähtajatu kui tähtajalise üürilepingu üles öelda mõjuval põhjusel. Sama paragrahvi lg 2 täpsustab, et erakorraline ülesütlemine on lubatud eelkõige käesoleva seaduse §-des 314 – 319 nimetatud asjaoludel. Üürnikule edastatud ülesütlemisteates ei ole nimetatud asjaoludele või muudele mõjuvatele põhjustele tuginetud. VÕS § 325 lg 2 p 3 kohaselt peab üürileandja ülesütlemisavalduses sisalduma ka ülesütlemise alus ja selle puudumisel on ülesütlemine sama paragrahvi lg 5 alusel tühine. Seega on OÜ Hansakinnisvara poolt 15.05.2007 tehtud XXXXXXXXXXXX xx-x eluruumi üürilepingu ülesütlemine tühine ja üürileping poolte vahel kehtiv.
23. TsMS § 162 lg 1 alusel tuleb kõik menetluskulud jätta kostja kanda.

Gaida Kivimurm

Reet Allikvere

Ande Tänav