



Õiguskantsleri Kantselei

Sulev Värner
juhatuse liige
Karukiri OÜ
sulev.varner@gmail.com

Teie 15.03.2024 nr

Meie 19.03.2024 nr 14-1/240440/2401649

Lugupeetud juhatuse liige

Pöördusite õiguskantsleri poole murega, et Tallinna Linnavalitsus ei alanda äriruumi üüri. Samuti palusite õiguskantsleril hinnata üürilepingut.

Linna- või vallavara valitsemise korra kehtestab volikogu ([kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse](#) § 22 lg 1 p 6, § 34 lg 2). Tallinna linnas on linnavara kasutusse andmise (üürile andmise) kord kehtestatud linnavolikogu [13.06.2013 määrusega](#).

Riigikohus on märkinud, et linna- või vallavara kasutusse andmist reguleerivad avalik-õiguslikud normid ja tegemist on avalik-õigusliku menetlusega (vt Riigikohtu 15.06.2021 määrus nr [3-20-1249](#), p 13 jj). Linna- või vallavara kasutusse andmine tuleb otsustada avaliku õiguse põhimõtetest lähtudes, arvestades diskretsioonireegleid, avalikku huvi ja võrdse kohtlemise põhimõtet. Linna- ja vallavara kasutusse andmine otsustatakse haldusaktiga ja sellele järgneb kasutuslepingu sõlmimine.

Mitmeetapilise menetluse korral on eraõigusliku lepingu sõlmimisele eelnenud menetlusest tõusetunud vaidlused isiku ja avaliku võimu vahel oma iseloomult avalik-õiguslikud ning need tuleb muu menetluskorra puudumisel läbi vaadata halduskohtus. Vaidlus üürilepingu täitmise, pikendamise või lõpetamise üle on eraõiguslik. Eraõiguslikud vaidlused lahendatakse kokkuleppel või maakohtus tsiviilkohtumenetluse korras.

Õiguskantsleri pädevuses ei ole paraku lahendada eraõiguslikke vaidlusi ega hinnata üürilepinguid. Loodetavasti on selgitustest siiski abi.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristel Lekko
õigusteenistuse juhataja-õiguskantsleri nõunik
õiguskantsleri volitusel

Kristel Lekko 693 8443
Kristel.Lekko@oiguskantsler.ee

Õiguskantsleri Kantselei

Kohtu 8, 15193 TALLINN. Tel 693 8404. Faks 693 8401. info@oiguskantsler.ee www.oiguskantsler.ee