



JUSTIITS- JA DIGIMINISTEERIUM

Tallinna Linnavaaramet
linnavaraamet@tallinnlv.ee

Teie 20.10.2025
Meie 19.11.2025

nr 6.-2/3900-1
nr 10-4/8499-2

Vastus ettepanekutele

Lugupeetud Oliver Eglit

Täname Teid esitatud ettepanekute eest. Analüüsimise esitatud ettepanekuid ja vajadusel algatame muudatuste tegemise.

Märgime, et Justiits- ja Digiministeeriumi palvel valmis käesoleval aastal tsiviilasjade kohtuväliste vaidluste lahendamise põhiseaduspärasuse analüüs. Analüüs ei jõudnud ühesele järeldusele, kas vaidluskomisjonis siduva lahendiga tsiviilvaidluste lahendamine on põhiseaduspärane (PS § 15, § 146). Analüüsi järeldustes märgiti, et riskide maandamiseks oleks mõistlik komisjonide tegevus kas ümber kujundada või, kui neid soovitakse senise pädevusega säilitada, nende pädevust ja menetluskorda rangemate reeglitega piiritleda. Analüüsis tehti muuhulgas ettepanek kujundada üürikomisjon ümber lepituskomisjoniks.

Seega on analüüsi pinnalt üürikomisjoni pädevuse laiendamine kaheldav. Üürivaidluskomisjoni pädevust laiendaks näiteks Teie ettepanek, millega palute võimaldada menetluse lõpetamist üürivaidluskomisjoni menetluses nõudest loobumise tõttu. Nõudest loobumise korral kaotaks isik võimaluse pöörduda sama nõudega kohtusse, seega kaasneks oluline PS § 15 riive. Komisjoni seisukohalt kaasneksid samad tagajärjed (st menetluse lõpetamine sisulist otsust tegemata) ka juhul, kui avaldaja võtab avalduse tagasi, kuid sellisel juhul ei kaota isik õigust oma nõuet maksma panna.

Peame vajalikuks viidata ka Teie ettepanekule nr 5, milles märgite, et kehtiva õiguse kohaselt saab pärast nõude lahendamist üürikomisjonis sama nõudega uuesti komisjoni pöörduda ja teete ettepaneku täiendada seadust paragrahviga, mille kohaselt ei saaks sama vaidlust komisjonis uuesti lahendada. Juhime tähelepanu, et üürivaidluse lahendamise seaduse § 6 lg 2 p 3 kohaselt ei võeta avaldust menetlusse või menetlus lõpetatakse, kui sama vaidlusasi on üürikomisjonis või kohtus juba lahendatud. Seega Teie poolt viidatud olukorda tekkida ei saa. See ei saaks ka teisiti olla, kuna kehtiva õiguse kohaselt lahendatakse üürivaidluseasi komisjonis sisuliselt siduva otsusega ja see otsus on täitemenetluses riigi sunnijõuga sundtäidetav. *Res judicata*, mis tähendab, et juba lahendatud asjas ei saa uuesti kohtusse pöörduda, on õiguse üldpõhimõte, mis tagab õiguskindlust ja õigusselgust.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Mari-Liis Mikli
asekantsler

Stella Johanson 58633152
stella.johanson@justdigi.ee