

Justiits- ja Digiministeerium
Suur-Ameerika 1
10122, Tallinn
info@just.ee

Teie	01.07.	2026	a nr	10-3/26/76-1
Meie	31.08.	2026	a nr	10-3/26/76-2

Tartu Ringkonnakohtu arvamus võlaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse (üüriõigus) eelnõu kohta

Täname meile antud võimaluse eest eelnõu osas seisukohta avaldada.

I Üldised märkused

Eelnõu, mis sisaldab muu hulgas ka kohtumenetlust reguleerivate õigusaktide muudatusi, on kooskõlastamisele saadetud ilma eelnevalt väljatöötamiskavatsust koostamata. Seletuskirja kohaselt ei ole väljatöötamiskavatsus nõutav, sest eelnõu menetlus peab olema põhjendatult kiireloomuline (hea õigusloome ja normitehnika eeskirja § 1 lg 2 p 1, seletuskirjas ekslikult § 1 lg 2 p 2). Eelnõu on seletuskirja kohaselt kiireloomuline, sest selle väljatöötamise kavatsus tuleneb otseselt koalitsioonilepingust.

Neid põhjendusi väljatöötamiskavatsusest loobumise kohta ei saa pidada piisavaks. Ainuüksi asjaolu, et eelnõu väljatöötamises on kokku lepitud koalitsioonilepingus või muus poliitilises dokumendis, ei muuda eelnõu menetlust kiireloomuliseks. Eelmised muudatused valdkonnas jõustusid suhteliselt hiljuti (14. jaanuaril 2021) ning ka nende hindamiseks tellitud rakendusanalüüsist ei ilmne, et oleks tekkinud mõni kiireloomulist lahendamist vajav probleem.

II Eelnõu § 2: TsMS muudatused

Eelnõu § 2 p-des 1–3 märgitud TsMS-i muudatused (§ 393¹ lisamine, §-de 445 ja 448 muutmine) ja sellega seotud TMS-i muudatused ei ole ringkonnakohtu hinnangul põhjendatud ning vähemalt sellisel kujul tuleks nendest loobuda.

Eelnõu § 2 p 1 (TsMS § 393¹) – kavas on kehtestada kohtutele kohustus teavitada elukohajärgset valla- või linnavalitsust, kui vaidluse esemeks on eluruumi vabastamine, mida kasutab alaealine laps või muu piiratud teovõimega isik.

Jääb ebaselgeks, kuidas peaks kohus hindama eluruumi kasutavate täisealiste isikute teovõimet, eriti olukorras, kus eelnõuga soovitakse muuta üürniku suhtes tehtud kohtulahend siduvaks määramata arvu isikute suhtes (eelnõu kohaselt lisatav TsMS § 460 lg 1¹). Nende muudatuste koosmõjus oleks kohtul keeruline hinnata juba seda, milline on isikute ring, kelle teovõimet tuleb hinnata.

Lisaks tuleb arvestada, et erinevalt olukorrast, kus ruumi kasutab alaealine laps, ei ole täisealise

isiku teovõime piiratus lihtsalt tuvastatav asjaolu. Teatavasti on täisealise isiku piiratud teovõime faktiline seisund, mis on eelduseks isiku üle eestkoste seadmisele, mitte vastupidi (TsÜS § 8 lg-d 2 ja 3 ning PKS § 203). Eestkostja määramine loob ümberlükatava eelduse isiku piiratud teovõime kohta ulatuses, milles eestkostja on määratud (RKTKm 11.05.2011, 3-2-1-31-11, p 14; 09.11.2011, 3-2-1-87-11, p 21; RKTKm 11.03.2020, 2-13-70131/109, p 15, RKTKo 17.12.2020, 2-17-1453/135, p 13; RKTKo 02.12.2020, 2-17-5110/111, p 12). Seega ei saaks kohus TsMS §-st 393¹ tuleneva kohustuse täitmisel lugeda piiratud teovõimega isikuteks ainult neid isikuid, kellele on määratud eestkostja.

Eelnõu praegusest sõnastusest tuleneb, et kohus peaks alati hindama ka nende eluruumi kasutajate teovõimet, kellele ei ole eestkostjat määratud ja kui kohus tuvastab sellise isiku teovõime piiratuse, peab kohus teavitama sellest piiratud teovõimega isiku elukohajärgset valla- või linnavalitsust.

Ebaselge on sellise kohustuse suhe kehtiva õigusega. PKS § 171 lg 2 ja § 203 koosmõjus peab kohus olukorras, kus tekib kahtlus isiku teovõime piiratuses, teavitama valla- või linnavalitsust eestkostet vajavast isikust ja TsMS § 522 lg 1 kohaselt peaks kohus ise määrama ekspertiisi eestkostja määramise vajalikkuse kohta. SHS § 13 kohaselt on kohtunik kohustatud teatama sotsiaalhoolekannet vajavast isikust või perekonnast isiku või perekonna viibimiskoha järgsele kohaliku omavalitsuse üksusele.

Eelnõu seletuskirja kohaselt on teavitamiskohustuse eesmärk tagada abivajaduse varane märkamine ja anda KOV-i üksusele võimalus juba varakult arvestada eluruumivajadusega (eelnõu seletuskiri lk 22). Sellist eesmärki aitaks paremini saavutada selline teavitamiskohustus, mis sõltub isiku abivajadusest. Tuleb arvestada, et abivajavaks isikuks SHS tähenduses võib olla ka isik, kelle teovõime ei ole piiratud, kuid kes on abivajav muul põhjusel. Näiteks kui isikul on liikumispuue, mille tõttu ta saab liikuda ainult ratastoolis, siis ei ole tema teovõime piiratud, kuid ta võib siiski olla abivajav isik SHS tähenduses ja kohaliku omavalitsuse üksusel on SHS § 42 kohaselt kohustus abistada teda eluruumi kohandamisel või sobivama eluruumi saamisel.

Eelnõu § 2 p-d 2 ja 3 (TsMS §-de 445 ja 448 muutmise) – kavandatud muudatuse kohaselt peaks kohus andma igas kohtulahendis, millega otsustatakse kinnisasja, eluruumi või muu ruumi väljaandmine, üleandmine või vabastamine, tähtaja kohtulahendi vabatahtlikuks täitmiseks (muudatus on seotud eelnõuga kavandatud TMS § 180 lõike 1 muudatusega). Tähtaega ei ole muudatuste järgi vaja kohtulahendis anda juhul, kui tähtajaline üürileping lõpeb tähtaja möödumise tõttu.

Ringkonnakohtu hinnangul oleks mõistlik jääda kehtiva õiguse kohase lahenduse juurde, kus kohus võib vabatahtliku tähtaja määrata poole taotlusel või omal algatusel (TsMS § 460 lg 1). Eelnõuga kavandatud eriregulatsiooni loomine ühe liigi kohtulahendite jaoks (millega kohustatakse vabastama kinnisasja või (elu)ruumi) pigem suurendab õiguslikku ebaselgust kohtu- ja täitemenetluse osaliste jaoks, mh täitekulude aspektist, ning võib tekitada täiendavaid vaidlusi, nt kui kostja on kohustatud lisaks (elu)ruumi tasuma hagejale kohtulahendi alusel ka üürivõla.

Eelnõu seletuskirjas (lk 9) märgitud muudatuse eesmärgi – lühendada kinnisasja valduse väljaandmise, vabastamise või üleandmise aega – saavutamine on vähemasti küsitav. Samuti on äärmiselt kaheldav, et kui vabatahtliku täitmise tähtaja määrab iga kord kohus, jõuab edaspidi vähem asju täitemenetlusesse ja täitekulude ei teki. Eelnõu seletuskirjast ega selle lisadest ei nähtu, palju kohtu ja üürikomisjoni lahendeid praegu vabatahtlikult, enne täitemenetlust või ka täitemenetluses selleks antud tähtaja jooksul, täidetakse. Liiasi annab kavandatav TsMS § 445 lg 1¹ menetluse poolele võimaluse taotleda kohtult kohtulahendi vabatahtliku täitmise tähtaja muutmist ka pärast kohtulahendi jõustumist. Selliste kiireloomuliste taotluste

menetlemine tähendab kohtutele selgelt täiendavat töökoormust.

Lisaks eelmärgitule säilib võlgnikul vähemalt eelnõu seletuskirja järgi võimalus pöörduda pärast täitedokumendis määratud vabatahtliku täitmise tähtaja möödumist kohtu poolt TMS § 45 kohase avaldusega.

III Muud märkused

Eelnõuga kavandatakse muuta VÕS § 316 lõiget 1 ja sõnatada see järgmiselt:

"(1) Üürileandja võib üürilepingu üles öelda, kui:

- 1) üürnik viivitab üüri, kõrvalkulude, hoone korrashoiu ja parenduskulude või nende olulise osa maksmisega;
- 2) võlgnetav üür või tagatisraha ületab ühe kuu eest maksmisele kuuluva üüri või
- 3) võlgnetavad kõrvalkulud või hoone korrashoiu- ja parenduskulud ületavad ühe kuu eest maksmisele kuuluvad vastavalt kas kõrvalkulud või hoone korrashoiu- ja parenduskulud.“;

VÕS § 316 lg 6 uus sõnastus on järgnev:

- (6) Käesoleva paragrahvi lõike 1 punkti 1 tähenduses on tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või hoone korrashoiu- ja parenduskulude oluline osa vastavalt kas vähemalt poole kuu üür, kõrvalkulud või hoone korrashoiu- ja parenduskulud.

Meie arvates teevad kavandatavad VÕS § 316 lg 1 p 1 ja lg 6 muudatused osaliselt sisutuks kavandatava VÕS § 316 lg 1 punkti 2 ja täielikult sisutuks VÕS § 316 lg 1 punkti 3. Nimelt ei ole võimalik olukord, kus täidetud oleksid VÕS § 316 lg 1 p-s 2 või p-s 3 sätestatud tingimused võlgnetava üüri, kõrvalkulude või hoone korrashoiu- ja parenduskulude osas, kuid VÕS § 316 lg 1 p-s 1 sätestatud tingimus ei oleks täidetud. Kui üürnik võlgneb üürileandjale rohkem kui ühe kuu üüri, kõrvalkulud või hoone korrashoiu- ja parenduskulud (VÕS § 316 lg 1 p-d 2 ja 3), siis on ta vältimatult samaaegselt vähemalt poole kuu üüri, kõrvalkulude või hoone korrashoiu- ja parenduskulude maksmisega samuti viivituses (VÕS § 316 lg 1 p 1, lg 6). VÕS § 316 lg 1 p 2 omaks kavandatud kujul mõtet vaid tagatisraha võlgnevuse suhtes, mille tasumisega viivitamist ei ole VÕS § 316 lg 1 p-s 1 märgitud. VÕS § 316 lg 1 p 3 oleks kavandatud kujul täies ulatuses ebavajalik.

Seletuskirja põhjal võib VÕS § 316 lg 1 p-s 1 olla mõeldud olukorda, milles üürniku viivitus on tekkinud ühest konkreetsest episoodist ning VÕS § 316 lg 1 p-des 2 ja 3 on mõeldud olukorda, kus võlgnevus on kuhjunud nii, et mitu võlgnevust kokku moodustavad ühe kuu üüri (või muu kulu) võlgnevuse. Selline eristamine tundub ebaloogiline ega vasta muudatuste eesmärgile.

Kui üürnik maksab esimesel kuul nt üüri kokkulepitust 30% vähem ning järgmisel kuul jälle 30% vähem ega ole esialgset võlgnevust tasunud, siis üürnik juba viivitab väljapakutud VÕS § 316 lg 1 p 1 ja lg 6 sõnastuse järgi üüri olulise osa maksmisega. Seletuskirja kohaselt on muudatuste eesmärk siduda õiguskaitse vahetumalt rikkumisega. Seda eesmärki ei toeta tõlgendus, mille kohaselt olukorras, kus üürnik tasub järjepidevalt üüri nt 30% kokkulepitust vähem, saab üürileandja lepingu üles öelda alles 4 kuud pärast esialgset viivitust.

Kui seadusesse soovitakse vastav eristus siiski jätta, tuleks selgelt välja tuua, et VÕS § 316 lg 1 p-s 1 mõeldakse vaid ühekordset viivitust. Sätte kavandatavast sõnastusest see välja ei tule.

Problemaatiliseks võib osutuda ka nii üüri, kõrvalkulude kui ka hoone korrashoiu- ja

parenduskulude maksmisega viivitamise arvesse võtmine samal viisil. Näiteks võib poole hoone korrashoiu ja parenduskuludest tasumata jätmisel tekkiv üürileandja õigus üürilepingu ülesütlemiseks (VÕS § 316 lg 1 p 1, lg 6) olla võrreldes rikkumisega ebaproportsionaalne, sest hoone korrashoiu- ja parenduskulud on enamasti nii üüri kui ka kõrvalkuludega võrreldes märgatavalt väiksemad. Võib tekkida olukord, kus üürnik on õigeaegselt tasunud 1000 eurot üüri, kuid leping öeldakse üles 10 euro suuruse hoone korrashoiukulu maksmisega viivitamise tõttu. Sama probleem tekib VÕS § 316 lg 1 p 3 kohaldamisel.

Lugupidamisega

Mario Truu

Tartu Ringkonnakohtu esimees

(allkirjastatud digitaalselt)