



Eesti Vabariik
Riigi Tugiteenuste Keskuse kaudu

info@rtk.ee
heili.susi@rtk.ee

28.02.2023

VASTUSKIRI

Advokaadibüroo PricewaterhouseCoopers Legal kliendiks on Lökke Holding OÜ (registrikood 14600146, **Üürileandja**)¹, kelle nimel pöördumine Eesti Vabariigi poole Riigi Tugiteenuste Keskuse (**Üürnik**) kaudu seoses Tallinnas, Lökke tn 4 asuva hoone üürilepinguga (**Leping**). Üürileandja vastab käesolevaga Üürniku 27.01.2023 pöördumisele.

27.01.2023 teavitas Üürnik Üürileandjat oma soovist öelda Leping p-i 8.4.3 alusel erakorraliselt üles põhjendades seda oluliselt muutunud ruumivajaduse ning üldise majandusolukorra muutumisega. Täpsemalt on Üürnik seisukohal, et tal on õigus Leping üles öelda järgmiste asjaolude tõttu: 1) kontoris töötavate töötajate arv on vähenenud, kuna Üürnik on võimaldanud oma töötajatel töötada kodukontoris ning Üürnik ei vaja seetõttu enam Lepingus kokkulepitud suuruses kontoripinda; 2) üüripinnaga seotud kommunaalkulud (Lepingus defineeritud kui kõrvalteenuste tasu) on suurenenud ning kuna Üürnik soovib hoida kokku kulusid, oleks Lepingu jätkamine Üürniku hinnangul avaliku raha ebamõistlik kasutamine.

Kokkuvõttes on Üürileandja seisukohal, et Lepingu erakorraliseks ülesütlemiseks puudub alus ning Üürnikul tuleb Lepingut täita.

Lepingu p 8.4.3 kohaselt on Üürnikul õigus Leping erakorraliselt üles öelda, kui Üürnikult ei saa kõiki asjaolusid arvestades ja poolte huvisid kaaludes eeldada, et ta Lepingu täitmist jätkab. Viidatud Lepingu punkt on sisult sarnane VÕS § 313 lg-ga 1, mis võimaldab üürilepingu üles öelda mõjuval põhjusel. Riigikohus on selgitanud, et VÕS § 313 lg 1 kohaldamisel on möödapääsmatu poolte huvide kaalumise ning üürilepingu ülesütlemise aluseks on vaid see, kui ülesütleva poole huvid ületavad **ülekaalukalt** teise poole huvi.² Lepingu ülesütlemine p 8.4.3 alusel on seega võimalik, kui esinevad erandlikud asjaolud ning nendest erandlikest asjaoludest tulenevad Üürniku huvid ületavad ülekaalukalt Üürileandja huvi Lepingu kehtivuse vastu.

Lepingu ülesütlemise eeldused ei ole praegusel juhul täidetud. Üürniku esile toodud asjaolud pole sedavõrd erakordsed, ettenägematud ja olulised, et need kaaluksid üle Üürileandja huvi Lepingu kehtivuse vastu. Kui Üürnik on võimaldanud oma töötajatel kodukontoris töötamist, on see Üürnikust endast tulenev asjaolu ning Üürniku töökorralduslik otsus. Tegemist ei ole vääramatu jõu asjaoluga ega ka asjaoluga, mida Üürileandja saaks kuidagi mõjutada. Üürniku töökorraldusega seotud otsusega kaasnevat ruumivajaduse muutuse riski kannab Üürnik.

¹ Esialgne üürileandja OÜ Lökke 4 on ühinenud Lökke Holding OÜ-ga 27.01.2020 ühinemislepingu alusel ning sellega läks Lökke Holding OÜ-le üle ka Tallinnas Lökke tn 4 asuva hoone üürileping. Lökke Holding OÜ on seega OÜ Lökke 4 õigusjärglane.

² RKTko 3-2-1-84-10, p 12.

Kõrvalteenuste tasu ei ole suurenenud oluliselt ega ka püsivalt. Lepingu järgi tasub Üürnik kõrvalteenuste tasu vastavalt tegelikule tarbimisele ja teenuseosutajate kehtestatud hindadele või riigihankemenetluse tulemusena teenuseosutajatega kokku lepitud hindadele (Lepingu tüüptingimuste p 3.2.3). Kõrvalteenuste tasu suurus on seega pidevas muutumises. Näiteks on gaasi- ja elektri hind 2023. aasta veebruaris võrreldes varasemate kuudega oluliselt madalam. Elektri- ja gaasi hinnatõus on seejuures üldine ega ole seotud konkreetse üüripinnaga. Lisaks tuleb arvestada ka hooajalisusega: kulude mõnevõrra tavatust suurenemisest saab rääkida vaid talvekuudel. Üürileandja hinnangul ei too kõrvalteenuste tasu suurenemine endaga seetõttu Üürnikule kaasa äärmiselt ebamõistlikke ja majanduslikult raskeid tagajärgi, mis õigustaks Lepingu lõpetamist.

Samuti pole võimalik Lepingut üles öelda tuginedes soovile kasutada avaliku raha mõistlikumalt. Analoogselt ei tuleks Lepingu lõpetamine kõne alla, kui Lepingut sooviks samale argumendile (kulude kokkuvõtte) tuginedes öelda üles eraõiguslikust isikust üürnik. Riigikohus on korduvalt selgitanud, et avaliku võimu kandjat, kes osaleb tsiviilõigussuhetes, ei saa tsiviilõigusele omasest poolte võrdsuse põhimõttest lähtuvalt seada tsiviilõigussuhetes eelisseisundisse. Seda isegi siis, kui lepingupooleks oleva avaliku võimu kandja soov lepingut erakorraliselt üles öelda tuleneb avalikust huvist.³ Seega pole kulude suurenemine ja soov kulusid minimeerida aluseks Lepingu ülesütlemiseks.

Igal juhul pole tegemist selliste ettenägematute asjaoluga, millega Üürileandja ei saanud Lepingu sõlmimisel arvestada. Juhime tähelepanu, et Lepingu tähtaeg on 10 aastat. Üürnik ei saanud eeldada, et 10-aastase perioodi jooksul püsib muutumatuna nii majandus kui ka Üürniku sisemine töökorraldus. Sõlmides Lepingu tähtaja 10 aastat, võttis Üürnik riski, et Lepingut tuleb täita sõltumata muutustest töökorralduses, Üürniku struktuuris või ka majanduses.

Täiendavalt märgime, et isegi kui Lepingut oleks praegusel juhul võimalik Lepingu p 8.4.3 alusel üles öelda, s.o kui asuda seisukohale, et Üürniku huvid kaaluvad ülekaalukalt üle Üürileandja huvid, (millist asjaolu praegusel juhul ei esine), tuleb arvestada, et Lepingu ülesütlemise alus tuleneks Üürnikust kui ülesütlemist soovivast lepingupoolest. Riigikohus on selliste olukordade kohta selgitanud, et kui üürilepingu ülesütlemise vajadus on tingitud ülesütlemist taotlevast lepingupoolest tulenevatest asjaoludest, siis toob VÕS § 313 lg 1 rakendamine endaga kaasa üürilepingu rikkumise ning sellest tulenevalt võib tekkida ülesütlemist teostanud poolel kahju hüvitamise kohustus. Järelduvalt oleks Üürileandjal õigus lisaks leppetrahvile (Lepingu eritingimuste p 10.1) nõuda Üürnikult ka kahju hüvitamist. Seejuures oleks Üürnikupoolse Lepingu erakorralise ülesütlemise puhul tegemist tahtliku Lepingu rikkumisega (Üürniku otsus töökorralduse muudatuseks on vaieldamatult tahtlik tegevus), mistõttu kuuluks hüvitamisele nii otsene kui kaude kahju. Üürileandja saaks seega nõuda mh Lepingu alusel tasumisele kuuluva üüri hüvitamist alates Lepingu ülesütlemisest kuni Lepingu tähtaja lõpuni, s.o 31.08.2028.

Loodetavasti selgitas ülaltoodu Üürileandja seisukohta piisavalt ja mõistetavalt ning pooled saavad jätkata seni hästi sujunud koostööd Lepingu täitmisel. Küsimuste korral palume võtta ühendust allakirjutanutega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Karin Marosov, vandeadvokaat

(allkirjastatud digitaalselt)

Jana Tudelep, vandeadvokaat

³ RKTko nr 3-2-1-2-06, p 18; nr 3-2-1-62-04, p 14.