

Hea tava vastane üürileping **puuküürnikuga** on tühine

Olukorda, kus üürnik kasutab ruume hoolimata üürileandja soovist leping lõpetada ehk nn puuküürniku situatsiooni on peetud üürilepingu puuduliku regulatsiooni tulemusks. Siiski on kohtud just kehva seaduse pinnalt asunud seisukohale, et üürileandja pahatahtlik kahjustamine ei ole aktsepteeritav. Riigikohus jättis jõusse Tallinna ringkonnakohtu otsuse, millega üürileandja sai võidu nn puuküürniku üle.

Ülisoodsad lepingud. Lahendi saanud juhtumis sõlmisid (eelmine) üürileandja ja üürnik kaks tähtjalist eluruumi üürilepingut 40 aastaks ja turuhinnast mitu korda madalama üürihinnaga. Pool aastat hiljem korraldas kohtutäitur üüritud kinnistutele avaliku enampakkumise, millega kinnistud said uue omaniku. Seaduse järgi läksid ka üürilepingud üle uuele omanikule, kes palus pinna vabastada. Ent üürnikule ei sobinud äärmiselt soodsa olukorra lõppemine ning ta esitas ha-

URMAS VOLENS, VEIKKO PUOLAKAINEN
Advokaadibüroo SORAINEN vandeadvokaadid



Kohus on asunud seisukohale, et üürileandja pahatahtlik kahjustamine ei ole aktsepteeritav.

gi uue üürileandja vastu. Ringkonnakohtu otsustas, et üürniku käitumine on vastuolus heade kommetega ega vasta ärikeskkonnas valitsevale arusaamale õiglasest tehingust. Samuti leidis kohus, et lepingu heade kommete vastasust tuleb hinnata kõiki asjaolusid tervikuna arvesse võttes – nii lepingu sisu kui ka sõlmimise asjaolusid ning poolte ettekujutusi, ajendeid ja eesmärke tehingu ajal.

Kohus jõudis järeldusele, et üürnikule väga soodsate üürilepingute sõlmimine ebatavaliselt pikaks ajaks vaid mõni kuu enne üürileandja suhtes täitemenetluse alustamist ja hüpooteekide realiseerimist viitab otsestelt üürniku ja senise üürileandja ebaausale kavatsusele, ning luges lepingud tühiseks.

Vastuväited ei lugenud. Otsust ei kallutanud talle soodsamas suunas ka üürniku väited madalama üüritasu või lepingu sõlmimise ajastuse põhjendatuse kohta. Kohtu hinnangul oli selliste lepingute eesmärk tagada ruumide pikka aega kestev kasutamine enneolematult soodsalt, hoolimata vara üleminnekust uuele omanikule.

Kuna ringkonnakohtu otsusega kuulutati heade kommetega vastuolus olev üürileping tühiseks, on üürnik kohustatud ruumid oma valdusest välja andma.

ADVOKAADIBÜROO SORAINEN ESINDAS KOHTUVAIDLUSES KINNISTU OMANDAJAT OÜ ESTECTUS.

