

Teet Sibrits
juhatuse liige
OÜ Jõelähtme varahaldus

E-post: teet@jvh.ee

26. mai 2009

MEMORANDUM

Rentnikule hüvitamisele kuuluvate kulutuste kohta

OÜ Jõelähtme varahaldus on pöördunud Advokaadibüroo Tark & Ko poole juriidilise arvamuse saamiseks Jõelähtme valla ja OÜ Serfdom vahel 26. aprillil 2000 sõlmitud rendilepingu lõpetamisel Jõelähtme vallale kaasneda võivate rahaliste kohustuste ja nende võimaliku summa kohta.

Arvamuse andjatele on nimetatud eesmärgil üle antud Jõelähtme valla ja OÜ Serfdom vahel 26. aprillil 2000 sõlmitud rendileping, selle lisa 1a rendilepingu muutmise kohta, rendilepingu lisad 2-8 ning 23.novembril 2006 koostatud „OÜ Serfdom poolt teostatud tööde akt“ (edaspidi **Lisad**). Käesolev juriidiline aramus põhineb nimetatud dokumentidel.

Arvamuse andjad on nõus vajadusel arvamuses esitatud seisukohti täiendavalt selgitama.

1. Asjaolud

1.1 Jõelähtme valla (edaspidi **Rendileandja**) ja OÜ Serfdom (edaspidi **Rentnik**) vahel on 26.aprillil 2000 sõlmitud Jõelähtme vallas Jägala-Joa külas endise pioneerilaagri territooriumi (edaspidi **rendilepingu ese**) rendileping (edaspidi **Leping**).

1.2 Lepingu p 3.1 kohaselt on Leping sõlmitud „tähtajatult või seni kuni üks pooltest soovib selle lõpetamist“.

1.3 Lepingu p 5.5 kohaselt kohustub Rentnik andma lepingu lõppemisel ühe kuu jooksul Rendileandjale üle rendilepingu eseme „heas korras, arvestades tehtud kulutused ja paigaldatud seadmed, mida ei ole võimalik teisaldada ilma ruume kahjustamata“.

1.4 Lepingu p 5.6 sätestas Rentniku kohustusena: „Juurde- ja ümberehitustööd kooskõlastama eelnevalt Rendileandjaga kirjalikult“.

1.5 Lepingu p 6.3 sätestas Rendileandja kohustusena: „Lepingu lõppemisel on Rendileandja kohustatud kompenseerima kooskõlastatud juurde- ja ümberehitused renditavates ruumides“.



TLS ALLIANCE

Tark & Co
Roosikrantsi 2, 10119 Tallinn, Estonia
Tel. +372 6110 900
www.tarkco.com

Grunte & Cers
Brivibas 43, 2nd floor, Riga, LV-1010, Latvia
Tel. +371 2544 1114
www.gruntecers.eu

Sutkiene, Pilkauskas & Partners
Didžioji 23, LT-01128 Vilnius, Lithuania
Tel. +370 5251 4444
www.spp.lt

1.6 Lepingu p 7.3 sätestas Rentniku õigusena „teostada renditud varale parendusi kooskõlas rekonstruktsiooniprojektiga“.

1.7 Lepingut muudeti poolte kokkuleppel 09. septembril 2004 ning Lepingu p-d 5.6, 6.3 ja 7.3 sõnastati järgmiselt (Lepingu lisa 1a):

„5.6 Kooskõlastama Rendileandjaga kirjalikult kõik investeeringud ja muud kulud, mis on seotud juurde- ja ümberehitustöödega ning hooldustöödega Lepingu objektil.“

„6.3 Lepingu lõppemisel on Rendileandja kohustatud Rentnikule kompenseerima kõik Lepingu objektiga seotud, Rendileandjaga kooskõlastatud investeeringud ja muud kulud.“

„7.3 Teostada Lepingu objektil parendusi ainult Rendileandja kirjalike kooskõlastuste alusel.“

1.8 Lepingule on vormistatud Lisad, igaüks nimetusega „OÜ Serfdom teostatud tööde akt“, millest nähtub rendilepingu esemel teostatud tööde liik, maht ja hind. Lisadele on alla kirjutanud nii Rentnik kui Rendileandja. Rendileandja on Lisadele märkinud kooskõlastatavate tööde maksumuse summa ning lisanud märke iga töö liigi juurde, mida kooskõlastatud summa sisse arvestatakse. Juhul, kui rendileandja ei ole kooskõlastanud ühtegi teostatud tööd, on lisale märgitud, et töid ei aktsepteerita, kuna need on „tavalised lepingujärgsed hooldustööd“ (nt Lisa 7) või „korralised hooldustööd“ (nt Lisa 5). Kooskõlastatav tööde maksumus on märgitud ilma käibemaksuta.

2. Analüüs

2.1 Lepingu 09. septembri 2004 muudatuste mõju kulude hüvitamise kohustusele

Kõigepealt peavad arvamuse andjad vajalikuks analüüsida, kas ja kui, siis millisel määral mõjutavad Lepingule 09. septembril 2004 tehtud muudatused Rendileandja kohustust hüvitada Rentnikule tema poolt tehtud kulutused. Lepingu sätete ümbersõnastamine võib mõjutada kompenseeritavate kulutuste iseloomu ning seega ka mahtu.

Nimelt on enne Lepingu muudatusi kehtinud redaktsiooni teksti kohaselt kompenseeritavateks kuludeks Lepingu p 6.3 kohaselt „kooskõlastatud juurde- ja ümberehitustööd renditavates ruumides“. Muudetud p 6.3 kohaselt kompenseeritakse aga „kõik Lepingu objektiga seotud, rendileandja kirjalikult kooskõlastatud investeeringud ja muud kulud“.

Seega on Rendileandja hüvitamiskohustus pärast Lepingu muutmist grammatiliselt sõnastatud laiemalt. St kompenseerimisele ei kuulu mitte ainult ruumides tehtud tööd vaid kõik rendilepingu esemega seotud ning rendileandja kooskõlastatud investeeringud ja muud kulud. Lepingu muudatuse tekstist tuleks järeldada, et poolte tahe oli suunatud just Rendileandja poolt tehtud rahaliste kulutuste hüvitamisele vastavalt kooskõlastatud investeeringute väärtusele.

Kõigepealt tuleks vastata küsimusele, kas muudetud redaktsioonis kehtestatud hüvitamiskohustus laieneb ka nendele kulutustele, mis on tehtud enne 09. septembrit 2004. Arvamuse andjate hinnangul tuleb sellele küsimusele vastata jaatavalt.

Arvestades lepingu täitmise praktikat, mis enne Lepingu muudatust ja pärast seda ei erine, tuleb asuda seisukohale, et poolte ühine tahe Rentniku kulutuste hüvitamise kohustuse sisustamisel ei erinenud enne Lepingu muutmist ja pärast seda.

Lepingu lisadega 2-8 vormistatud tööde kooskõlastamise põhimõtted Rendileandja poolt on olnud läbivalt samad – st Rendileandja on läbivalt kooskõlastanud märkimisväärsemad parendustööd ning lisanud aktile omakäeliselt summa, mille osas töid aktsepteeritakse. Läbivalt on jäetud kooskõlastamata muru ja heina niitmine ja „muud hooldustööd“, mida rendileandja on pidanud „korralisteks hooldustöödeks“.

Mõlemas Lepingu redaktsioonis sätestatu kohaselt kuuluvad hüvitamisele vaid kooskõlastatud tööd. Pooled on Lepingu täitmisel Lepingu muutmisest sõltumata alati tehtud töid ja nende maksumust omavahel kooskõlastanud. Seega on peamiseks Rentniku poolt teostatud kulutuste hüvitamise kriteeriumiks eelkõige nende kooskõlastatus Rendileandja poolt.

Kuna Lepingu täitmine on algusest peale toimunud samadel põhimõtetel ning vastanud oma sisult Lepingu alates 09. septembrist 2009 kehtinud sõnastusele, on ilmne, et lepingupoolte ühine arusaam vastas kogu Lepingu kehtivusaja jooksul selle muudetud sõnastusele ning muudatuse eesmärk oli pigem Lepingu sõnastuse parandamine vastavalt poolte tegelikule ühisele tahtele.

Tuleb asuda seisukohale, et Rentniku poolt tehtud kulutuste hüvitamise kohustuse kindlakstegemisel tuleb lähtuda Lepingu sõnastusest kehtivas redaktsioonis ning Lepingu Lisades antud kooskõlastustest.

Seda seisukohta toetab ka asjaolu, et Rentniku kulutuste hüvitamine toimub Lepingu lõpetamisel. Lepingu lõpetamisele rakendub aga Leping selle kehtivas redaktsioonis ning Lepingu muutmisel ei sätestatud, et muudatused ei rakendu Rentniku poolt enne Lepingu muutmist tehtud kulutustele.

2.2 Rentniku kulutuste hüvitamise regulatsioon seaduses

Võlaõigusseaduse (VÕS) § 359 reguleerib kulutuste hüvitamist rentnikule. Tegemist on dispositiivse sättega ja pooled võivad sellest erinevalt kokku leppida.

VÕS § 359 lg 1-2 sätestab:

„(1) Kui rendilepingu lõppemisel ilmneb, et rendilepingu eseme väärtus on rendileandja nõusolekul tehtud parenduste või muudatuste tõttu kehtvalt oluliselt suurenenud, võib rentnik nõuda selle eest mõistlikku hüvitist.

(2) Rentnik võib nõuda päraldiste väärtuse suurenemise hüvitamist, mis saavutati tema töö või kulutustega. Rendileandja võib keelduda rentniku loodud selliste päraldiste vastuvõtmisest, mis korrapärase majandamise reeglite järgi on kinnisasjale kasutatud või liiga väärtuslikud.“

VÕS-s sätestatud Rentniku kulutuste hüvitamise kohustus lähtub põhimõttest, et kulutused hüvitatakse mõistlikus ulatuses vastavalt sellele, kui palju on tehtud parenduste arvelt kasvanud rendilepingu eseme väärtus. See tähendab, et hüvitamisele ei kuulu kulutused, mis on tehtud lepingueseme korrapärase majandamise käigus, sh ka siis kui korrapärane majandamine on tõstnud lepingueseme väärtust (vt Paul Varul jt, Võlaõigusseadus II kommenteeritud väljaanne, Tallinn 2007, lk 308 p 3.1). Samuti ei kuulu kulutused

hüvitamisele siis, kui nende väärtus on asja kasutamise käigus enne lepingu lõpetamist amortiseerunud. Seega lähtub VÕS eelkõige rendilepingu eseme väärtuse suurenemisest lepingu lõpetamise aja seisuga, mitte tehtud investeeringute maksumusest.

2.3 Rentniku kulutuste hüvitamine vastavalt Lepingule

Vaadeldav Leping sätestab Rentniku kulutuste hüvitamise kohustuse erinevalt VÕS-s sätestatust ning seega tuleb lähtuda Lepingust.

Nimelt ei kohustu Lepingu kohaselt Rendileandja Rentnikule maksma mitte rendilepingu eseme *väärtuse olulise suurenemise eest mõistlikku hüvitist*, vaid kohustub hüvitama kõik *kooskõlastatud investeeringud ja muud kulutused* (Lepingu p 6.3). Seega tuleb Lepingu kohaselt Rendileandja poolt Rentnikule hüvitada kõik kooskõlastatud investeeringud nende kooskõlastatud maksumuses, lähtuvalt Lepingu lisadest 2-8 ja 23. novembri 2006 dokumendist.

Arvamuse andjad möönavad, et siinkohal antud tõlgenduse kohaselt on Rendileandja hüvitamiskohustus märksa ulatuslikum VÕS-s sätestatust, st eelkõige osas, milles Rentniku tehtud kulutused ei avalda enam mõju rendilepingu eseme väärtusele. Samas ei ole käesoleva arvamuse andjate käsutuses informatsiooni, mis võimaldaks teha järeldusi rendilepingu eseme väärtuse tegelikust suurenemisest Lepingu kehtivusaja jooksul tehtud parenduste tõttu, ning võrrelda seda Lepingu lisades antud kooskõlastuste alusel Rentnikule kompenseerimisele kuuluva rahasumaga.

Arvamuse andjatele esitatud Lepingu, Lisade ning nendes kajastatud kooskõlastuste põhjal tuleb asuda seisukohale, et Rentniku poolt teostatud investeeringutele ja nende rahalisele vääringule kooskõlastuste andmise eesmärk oli Lepingu lõpetamisel nende kulutuste hüvitamine Rentnikule.

Seejuures märgivad allakirjutanud, et Rentniku kulutuste hüvitamise kohustust ei mõjuta asjaolu, et rendilepingu esemeks olev territoorium, va ehitised vallasasjana, ei ole Rendileandja omandis. Rendileandja omandiõigus rendilepingu esemele ei ole antud juhul määrav. Küll aga võib Rendileandjal olla käsundita asjaajamise sätete alusel nõue riigi vastu, mis tuleneb riigile kuuluva vara väärtuse suurenemisest, juhul kui Rendileandja ja riigi vahel ei ole rendilepingu eseme kasutusõigust teisiti reguleeritud.

2.5 Lepingu lõpetamine

Vastavalt Lepingu p-le 3.1 on Leping sõlmitud tähtajatult või seni kuni üks pooltest soovib selle lõpetamist. Lepingu korralise ülesütleamise etteteatamistähtaega Lepingus sätestatud ei ole. Seega tuleb lähtuda VÕS § 353 lg 1 sätestatud kuuekuulisest etteteatamisajast.

Lepingust tuleneva kulutuste hüvitamise nõude peab esitama Rentnik ning temal lasub ka hüvitatavate kulutuste tõendamise koormus. Kulutuste hüvitamise kohustus ei sõltu sellest, kumb pool Lepingu korraliselt üles ütleb.

Lugupidamisega

/digitaalallkiri/
Erki Kergandberg
Vandeadvokaat

Jaana Penne
Vandeadvokaadi vanemabi