Üürivaidlusasi nr.	11-1/79/10
Otsuse kuupäev ja koht	04.10.2010.a , Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa ja Kaja Tassa, istungi sekretär Mai Sõber.
Üürivaidlusasi	**M. K. (elukoht xxx) avaldus OÜ xxx (registrikood xxx, asukoht xxx) vastu nõudes tunnistada OÜ xxx kui xxx kaasomanike esindaja 27.05.2010 esitatud üüri tõstmise teade tühiseks.**
Istungil osalenud isikud	avaldaja esindaja N. K., vastustaja esindajad P. L. ja M. M.
Asja läbivaatamise kuupäev	23.09.2010

Resolutsioon

Tallinna Üürikomisjon otsustas:

Jätta avaldus rahuldamata.

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord
Kui pool ei nõustu üürikomisjoni otsusega, võib ta sama üürivaidlusasja läbivaatamiseks pöörduda Harju Maakohtusse otsuse kättesaamise päevale järgnevast päevast alates 20 päeva jooksul. Kohtusse pöördumiseks esitatakse hagivaldus, mitte kaebus komisjoni otsuse peale. Hagiavalduses tuleb viidata üürikomisjoni otsusele.
Kui komisjon jätab avalduse rahuldamata, võib avaldaja esitada kohtusse hagi asja lahendamiseks rahuldamata osas. Hagis võib esitada üksnes samad nõuded, mis esitati komisjonile. Kohtule esitatavas avalduses tuleb märkida, et üürikomisjon on asja juba lahendanud ja lisada üürikomisjoni otsuse ärakiri. Avalduselt tuleb tasuda riigilõiv summas, mille hageja oleks pidanud tasuma hagi esitamise korral
Üürikomisjoni otsus jõustub, kui otsuse kättesaamise päevast alates 20 päeva jooksul ei ole maakohtusse esitatud hagi samas vaidlusasjas. Otsuse osalisel vaidlustamisel jõustub otsus osas, mis ei ole seotud vaidlustatud osaga. Jõustunud otsus avaldatakse üürikomisjoni veebilehel.

Avalduse asjaolud ja nõue
Avalduse esitaja ja elamu kaasomanike vahel kehtib xxx eluruumi kasutamiseks tähtajatu üürileping. Kaasomanikud teatasid 27.05.2010 üüri tõstmisest. Üürnik arvab, et üüri tõstmise teade on tühine, kuna üürileandja ei teatanud sellest võlaõigusseaduse (edaspidi: VÕS) § 299 lg 2 ettenähtud korras. Üürnik on M. K., kuid üüri tõstmise teade on väljastatud N. K. ja A. K. nimele. Üürnik on seni tasunud arveid korteri hoolduskulude eest maja haldajale Pindi Kinnisvarahaldus OÜ-le. Varasematel arvetel ei ole olnud viimast rida suuruses 1130 krooni. Elamu tagastati omandireformi käigus aktiga 01.03.1994. Üürnik on seisukohal, et alates elamu tagastamisest kehtis tema üürileping tulenevalt omandireformi aluste seadusest ja elamuseadusest kokku 13 aastat, so kuni 01.03.2007. Pärast seda tähtaega muutus üürileping võlaõigusseaduse § 310 lg 1 alusel tähtajatuks üürilepinguks.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja seisukohale, et üüri tõstmise teade on algusest peale tühine, sest selle adressaadiks ei ole märgitud üürnik, vaid tema pereliige. Asjaolu, et pereliige on olnud üürileandjaga suheldes ka üürniku esindaja, ei oma tähtsust. Seetõttu ei ole teade vormkohane, sest ei vasta VÕS §-le 299, mis sätestab, et teade peab olema

saadetud üürniku nimele. Üüri tõstmise teade anti kätte üürnikule, kahe kuu üür on makstud. Poolte vahel on tähtajatu suuline üürileping.

Vastustaja vastuväited
OÜ xxx esitas üürikomisjonile kirjaliku vastuse, milles vaidles avaldaja nõudele vastu. Vastustaja on seisukohal, et 27.05.2010 edastatud üüri tõstmise teade vastab VÕS § 299 lg 2 nõuetele ning on vormikohane ja kehtiv. Vastustaja teatas avaldajale, et alates 01.07.2010 on üür 1130 krooni kuus ehk 25 kr/m^2, millele lisanduvad kõrvalkulud. Üüri tõstmise teatele lisati Uus Maa Kinnisvarabüroo koostatud turuüüri eksperthinnang, mille kohaselt on korteri nr 12 turuüür 25 kr/m^2. Korteri üldpind on 45,2 m^2. Üüri tõstmise teate on avaldaja isiklikult vastu võtnud 27.05.2010. Teade on edastatud N. K. ja A. K. nimele. N. K. on avaldaja lapselaps, kes on varasemalt esitanud eluruumi erastamiseks avalduse ja on eluruumi sisse registreeritud. N. K. on varasemas e-kirjavahetuses vastustajaga käitunud avaldaja esindajana ja soovinud ning nõudnud üürilepingu sõlmimist enda nimel. Avaldaja pidi aru saama, et üüri tõstmise teade oli talle edastatud poolte vahel kehtiva suulise tähtajatu üürilepingu üüri tõstmiseks. Vastustaja tahe oli tõsta eluruumi üüri samadel tingimustel teiste sama elamu üürnikega ning vastustaja esitas selle isikule, kes on vastustajaga suheldes esitlenud end kui avaldaja esindaja. Kuna avaldajale läbi esindaja edastatud üüri tõstmise teate võttis vastu avaldaja ise, jõudis üüri tõstmise teade avaldajani kui üürnikuni. Avaldajale oli teada, kes on N. K. ning et ta on esindanud avaldajat suhetes OÜ-ga xxx ja teiste kaasomanikega.
Avaldaja ja tema pereliikmed kasutavad eluruumi tähtajatu suulise üürilepingu alusel. Komisjonile esitatud 1999. aastal Tallinna linnaga sõlmitud üürileping on tühine. Seega võivad kaasomanikud tõsta üüri vastavalt VÕS § 299.
Isegi kui lugeda, et üüri tõstmise teade ei ole esitatud üürnikule, sest sellele on kirjutatud N. K. nimi, ei ole selline eksimus piisavalt oluline, mis tooks kaasa teate tühisuse. Avaldaja võttis teate isiklikult vastu ja ta pidi aru saama, et teade oli suunatud temaga sõlmitud üürilepingus kokkulepitud üüri tõstmisele. Tulenevalt sellest, et avaldaja tasub arved, võib lugeda, et ta teab, et korteri üürnik on tema ise, mitte volitatud isik N. K.

Üürikomisjoni istungil jäid vastustaja esindajad kirjalikus vastuses toodud vastuväidete juurde. Olid seiskohal, et VÕS § 299 lg 2 nõuded olid täidetud, asjaolu, et nimi oli teatel märgitud valesti, ei ole nii oluline, kuna teade anti üle üürnikule. Üüri tõstmise teade oli kinnises ümbrikus, kuid üleandja selgitas, mis üle anti, samuti oli see kirjas ümbrikul. Enne üürikomisjoni istungit üürnik üüri tõstmise vaidlustamiseks üürileandja poole pöördunud ei ole.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused
Üürikomisjon, kuulanud ära üürivaidluse pooled, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et avaldaja avaldus tuleb jätta rahuldamata. Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) paragrahvidest 17 ja 19 - 22.

Poolte vahel ei ole vaidlust selles, et üürnik M. K. kasutab xxx Tallinnas asuvat eluruumi suulise tähtajatu eluruumi üürilepingu alusel.

Komisjon tegi kindlaks, et 27.05.2010 on M. K.-le kui xxx üürnikule kätte toimetatud üüri tõstmise teade (kättetoimetamise akt, toimiku lk 32). Üürnik ei vaidle vastu, et ta on üüri tõstmise teate kätte saanud. Teates on märgitud, et alates 01.07.2010 on xxx Tallinnas asuva korteri üür 1130 krooni kuus, so 25 kr/m^2, millele lisanduvad kõrvalkulud; üüri tõstmisega soovivad kaasomanikud viia üüri turuüürini, 03.05.2010 koostatud

kinnisvaraeksperdi arvamuse kohaselt on samasuguses asukohas ja seisundiga eluruumi keskmine üür 25 kr/m^2, arvestades kõnealuse eluruumi asukohta ja seisukorda vastab uus üür keskmisele üürile, üüri tõstmise põhjuseks on ka omanikepoolne elamu remontimise soov; üüri tõstmise vaidlustamiseks selle ülemäärasuse tõttu on üürnikul õigus seda teha 30 päeva jooksul teate kättesaamisest kas üürikomisjonis või kohtus (üüri tõstmise teade, tlk 2-3). Vaidlust ei ole, et üürnik on juuli ja augusti 2010 eest üüri ära maksnud.

Üürnik vaidlustab üürikomisjonile 02.08.2010 esitatud avalduses üüri tõstmise, sest leiab, et üüri tõstmise teade ei vasta VÕS § 299 lg 2 nõuetele, kuna see on väljastatud N. K. ja A. K. nimele.
Vastustaja on seisukohal, et üüri tõstmise teade vastab VÕS § 299 lg 2 nõuetele ja on kehtiv, kuna see on üürnikule isiklikult üle antud.

Tulenevalt VÕS § 299 lg 1 võib üürileandja tähtajatu eluruumi üürilepingu korral üüri tõsta iga kuue kuu möödumisel lepingu sõlmimisest. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt peab üürileandja teatama üürnikule üüri tõstmisest kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis vähemalt 30 päeva enne üüri tõstmist ja seda põhjendama. Teates tuleb selgelt märkida üüri tõstmise ulatus ja üüri uus suurus, mis ajast üür suureneb, üüri tõstmise põhjendus ja arvestus ning üüri tõstmise vaidlustamise kord. Üüri tõstmine on tühine, kui üürileandja ei teata sellest käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 nimetatud viisil ja vormis või hoiatab üürnikku, et üüri tõstmise vaidlustamise korral ütleb ta üürilepingu üles.

Komisjon tuvastas eespool, et üürileandja teatas üüri tõstmisest kirjalikult ja et üüri tõstmise teates on märgitud nii üüri tõstmise ulatus ja üüri uus suurus (25 kr/m^2 eest ehk 1130 krooni), mis ajast üür suureneb (alates 01.07.2010), üüri tõstmise põhjendus ja arvestus (viia üür turuüürini ja omanikepoolne elamu remontimise soov, kinnisvaraeksperdi arvamuse kohaselt on samasuguses asukohas ja seisundiga eluruumi keskmine üür 25 kr/m^2, arvestades kõnealuse eluruumi asukohta ja seisukorda vastab uus üür keskmisele üürile) kui ka üüri tõstmise vaidlustamise kord (30 päeva jooksul teate kättesaamisest kas üürikomisjonis või kohtus). Komisjonile ei ole esitatud tõendeid, millest nähtuks, et üürileandja on üüri tõstnud tihemini kui iga kuue kuu möödumisel üürileping sõlmimisest. Tõendatud on, et üüri tõstmise teade on üürnikule isiklikult kätte antud ja et üüri tõstmisest teatati ette rohkem kui 30 päeva. Kõike eeltoodut üürnik ka ei vaidlusta. Seega on üürileandja üüri tõstmisel toiminud nii nagu nõuab VÕS § 299 lg 1 ja lg 2.

Üüri tõstmise teates on kirja adressaadiks märgitud mitte üürnik M. K. vaid N. K. ja A. K. Nimetatud isikute elukohana on rahvastikuregistris registreeritud samuti eluruum xxx (e-kirjavahetus, tlk 37). N. K. on üürniku lapselaps, kes on üürileandja esindajaga suhtlemisel esindanud üürnikku vähemalt alates 2009. aasta aprillist (e-kirjavahetus, tlk 38-39). Ka üürikomisjoni saadetud menetlusdokumendid võttis üürniku volitusel vastu N. K. (postisaadetise väljastusteade, tlk 12; postisaadetise saabumise teade ja volikiri, tlk 14-15) ning ta esindas üürnikku ka üürikomisjoni istungil (volikiri, tlk 68).

Üürileandja esindaja möönis, et N. ja A. K. nime märkimine üüri tõstmise teatel oli eksimus, kuid mitte piisavalt oluline selleks, et tooks endaga kaasa teate tühisuse. Üürikomisjon nõustub vastustajaga, et eksimus üüri tõstmise teatel adressaadi märkimisel ei ole käesoleval juhul piisav selleks, et lugeda üüri tõstmise teade algusest peale tühiseks.

Komisjon on seisukohal, et seaduses sätestatud nõue teatada üürnikule üüri tõstmisest kirjalikult ja seda põhjendada on kehtestatud selleks, et üürnik saaks täpselt aru, mis ajast ja kui palju üür suureneb, mis on üüri uus suurus ning et üürnikul oleks võimalik hinnata, kas

üüri tõstmine on majanduslikult põhjendatud või on uus üür ülemääraselt kõrge. Käesolev vaidlus ei tulene sellest, et üürnik ei saanud aru, mis ajast kui suurt üüri ta maksma pidi või et üüri suurus oleks majanduslikult põhjendamata või ülemääraselt kõrge. Üürniku käitumine näitab, et ta sai aru, mis ajast alates kui suurt üüri ta maksma peab, sest ta on nõutud üüri tähtaegselt ära maksnud. Üürnik ei ole ka üüri suurust vaidlustanud ja on maksnud üüri summas, mis talle teatati, millest saab järeldada, et üüri suurus ei ole tema hinnangul ülemäärane. Üürnik rõhutab asjaolu, et üüri tõstmise teates on kirja adressaadiks märgitud mitte üürnik vaid tema pereliikmed, kuid eeltoodut arvestades ei saa see asjaolu iseenesest olla üüri tõstmise tühisuse aluseks ja on komisjoni hinnangul vaidlustamiseks otsitud põhjus. Kuna üüri tõstmiseks seadusega sätestatud eeldused - üürnik on üüri tõstmise teate kätte saanud, sellest aru saanud ja üüri suurusega nõustunud - on täidetud, tuleb lugeda üüri tõstmine kehtivaks. Seda seisukohta kinnitab kaudselt ka üürniku enda käitumine seetõttu, et üürnik ei ole nõudnud üürileandjalt ega nõua ka käesolevas vaidluses makstud üüri tagastamist. Kui üürnik on maksnud alusetult üürileandjale teatud rahasumma, oleks põhjendatud nõuda makstud summa tagastamist või selle tasaarvestamist üürnikul tulevikus tekkivate rahaliste kohustustega. Sellist nõuet ei ole üürnik esitanud. Tähtsusetu ei ole käesolevas vaidluses ka asjaolu, et N. K. on üürniku lapselaps, kes elab temaga koos ja on teda suhtlemisel üürileandjaga pika aja jooksul esindanud. Seadusega on sätestatud põhimõte, et lepingupooled peavad käituma teineteise suhtes mõistlikult ja hea usu põhimõttest lähtuvalt. Seetõttu, isegi kui üürileandja eksis ja märkis kirja adressaadiks üürniku asemel tema pereliikme ja esindaja, oli esindajal kohustus üüri tõstmise teate saamisel teha selle sisu üürnikule teatavaks.

Kõike eeltoodut arvestades tuleb avaldaja avaldus jätta rahuldamata.

Üürikomisjoni liige	Üürikomisjoni liige	Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa	Anne Oad	Kaja Tassa