

Üürivaidlusasi nr.	11-1/63/13
Otsuse kuupäev ja koht	30.09.2013, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	M. P. (ik xxx, elukoht xxx, Tallinn; e-post: xxx) nõue E. E. (ik xxx; elukoht xxx, Tallinn; e-post: xxx) vastu eluruumi üürilepingu kuni 31.08.2014 kehtivuse tuvastamiseks ja alusetult saadud 440,84 euro tagastamiseks.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja M. P., vastustaja E. E., tema esindaja A. P.
Asja läbivaatamise kuupäev	19.09.2013

Resolutsioon **Tallinna Üürikomisjon otsustas:**

- 1. Avaldus rahuldada osaliselt.**
- 2. Tuvastada 12.08.2011 xxx Tallinnas asuva eluruumi üürimiseks sõlmitud üürilepingu kehtivus kuni 31.08.2014.**
- 3. Kohustada E. E.d tagastama M. P.le alusetult saadud 341,18 eurot.**

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui üürivaidluse pool ei nõustu komisjoni otsusega, võib ta sama üürivaidlusasja läbivaatamiseks pöörduda Harju Maakohtusse otsuse kättesaamise päevale järgnevast päevast alates 20 päeva jooksul.

Kui üürikomisjon rahuldab nõude osaliselt, võib avaldaja esitada kohtusse hagi asja lahendamiseks rahuldamata osas. Hagis võib esitada üksnes samad nõuded, mis esitati üürikomisjonile. Teine pool võib esitada kohtule taotluse, et kohus vaataks komisjonile esitatud avalduse läbi hagimenetluse korras hagina. Sel juhul on hageja komisjoni poole pöördunud isik ja kostja kohtule avalduse esitanud pool ja komisjonile esitatud avaldus loetakse hagiavalduseks. Kohtule esitatavas avalduses tuleb märkida, et üürikomisjon on asja juba lahendanud ja lisada üürikomisjoni otsuse ära kiri. 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 ja täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Komisjonile esitatud avalduse kohaselt sõlmisid üürnik ja üürileandja 12.08.2011 eluruumi üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi andmiseks üürniku kasutusse alates 01.09.2011 kuni 31.08.2013. Eluruum anti üürnikule üle aktiga 01.09.2011. Kokku oli lepitud (lepingu p 3.2), et lisaks üürile peab üürnik tasuma kõrvalkuludena kommunaalteenuste ja elektri arved. Üürnik ja üürileandja leppisid 24.04.2013 sõlmitud lepingu lisas kokku lepingu pikendamises ühe aasta võrra, so kuni 31.08.2014.

Üürnik saatis 13.06.2013 üürileandjale e-kirja, milles teatas, et üürileandja peab maksma üürnikule tagasi alusetult saadud 440,84 eurot, sest pooltevahelisest lepingust tuleneb üürniku kohustus maksta lisaks üürile ka kommunaalteenuste ja elektriarved, mitte aga majandamiskulude arveid. Üürnik oli majandamiskulude arveid tasunud ekslikult kuni 2013.a maini. Sellele seisukohale oli ta jõudnud päev enne e-kirja saatmist. Põhjus, miks ta varem sellisele seisukohale ei jõudnud, oli, et üürilepingut sõlmides oli ta äsja keskkooli lõpetanud 19-aastane ilma sügavate õigusalaste teadmisteta noormees; et lepingu sõlmimise ajal ei toimunud sisulist arutelu lepingu ühe või teise sätte sisu üle; et üürniku toonane haridus ja elukogemus ei võimaldanud esitada täiendavaid küsimusi ei üürileandjale ega tema maaklerile ning ta ei teadnud oma õigusest nõuda üürileandjalt teavet üürioobjekti varasema üüri ja kõrvalkulude suuruse kohta. Üürnik sai 2013. a juunis aru, et ta on maksnud rohkem, kui tal lepingu alusel kohustus oli. Üürileandja oma vastuses üürniku seisukohtadega ei nõustunud.

Üürnik saatis 25.06.2013, so 5 päeva enne korteriühistu arve maksetähtpäeva, üürileandjale e-kirja, milles teatas, et korteriühistule peaks juuni 2013 majandamiskulud tasuma üürileandja. Sellega soovis üürnik anda selgelt märku, et ta edaspidi majandamiskulude arveid ei tasu.

Üürileandja saatis 28.06.2013 üürnikule lepingust taganemise avalduse. Üürnik oma vastuses sellega ei nõustunud. Pooled vahetasid veel e-kirju ja 22.07.2013 sai üürnik Pindi Kinnisvara Tallinna kontoris kokku üürniku esindajatega. Kohtumise käigus esitati üürnikule üürilepingu erakorralise ülesütlemise avalduse. Üürnik on seisukohal, et ülesütlemisavalduse esitamise eesmärgiks on ebamugavast üürnikust lahtisaamise soov.

Poolte vahel on vaidlus üürilepingu p-i 3.2.1 sisustamise ja tõlgendamise üle. Korteriühistult üürileandjale ja temalt omakorda üürnikule edastatud arved on jaotatud kahte ossa: esimene osa kannab nimetust „kommunaalmaksud perioodi xxx eest“ (sisaldab prügivedu, soojust, üldelektrit, vee ja selle soojendamise ja kanalisatsiooniga seotud kulusid), teine osa kannab nimetust „majandamiskulud periood xxx eest“ (sisaldab haldustasu, hoolduskulu, juhatuse liikme tasustamist, remondifondi). Üürnik on seisukohal, et tal ei ole majandamiskuludena loetletu eest maksmise kohustust. Seaduse kohaselt on kõrvalkuludeks tasu teenuste ja tegude eest, mis on seotud asja kasutamisega ja pooled ei ole mõistet „kõrvalkulud“ lepingus teisiti sisustanud. Pooled ei ole ka kokku leppinud, et üürnik kannaks asjaga seotud maksud ja koormised, seega on nende tasumise kohustus tulenevalt võlaõigusseaduse (VÕS) §-st 293 üürileandjal. Kokku on lepitud, et kõrvalkulude eest maksab üürnik, kõrvalkulude seadusest tulenevat sisu teisiti sisustatud ei ole. Lepingu p-s 3.2 on mõistet „järgmised kõrvalkulud“ avatud täpsustavalt, kuid see ei erine seaduses sätestatust. Korteriühistu arve osade nimetamine „kommunaalkuludeks“ ja „majandamiskuludeks“ on õige ja korrektne, sest majandamiskuludel ei ole sisulist seost kommunaalkuludega/kõrvalkuludega. Pooled on oma vaidluses rõhutanud lepingu p-i 3.2.1 sõnastuse („Eluruumi kommunaalteenuste igakuine arve Eluruumi korteriühistule täies ulatuses“) erinevaid sõnu: üürnik rõhutab, et täies ulatuses tuleb maksta kommunaalteenuste igakuine arve, üürileandja aga, et kommunaalteenuste igakuine arve tuleb tasuda täies ulatuses. Üürnik on kogu aeg maksnud kommunaalteenuste arveid täies ulatuses, veelgi enam, kuni maini 2013 on üürnik tasunud koguni terve korteriühistu arve täies ulatuses. Terve arve sisaldab aga lisaks ka majandamiskulude arvet, mis VÕS-i mõistes liigitub „(muudeks) maksudeks ja koormisteks“. Olulisim on, milline arve tuleb tasuda täies ulatuses. Lepingu järgi on selleks kommunaalteenuste arve. Sõnu „kommunaalteenuste arve“ tuleb tõlgendada sisuliselt ja lisaks objektiivselt ehk nii nagu keskmine mõistlik isik sellest mõistest aru saaks. Lisaks tuleb arvestada, et üürnik on võlasuhte nõrgemaks pooleks ja seadus keelab kokku leppida seaduses sätestatuga võrreldes üürniku kahjuks. Lepingu p 3.2 üldnorm paneb üürnikule kohustuse tasuda kõrvalkulusid (ja mitte makse ega koormisi) ja p 3.2.1 täpsustab, et tasuda tuleb kommunaalteenuste arve (ja mitte majandamiskulude

arve). Eelnevast tulenevalt on üürileandjal kohustus maksta üürnikule 440,84 eurot, ehk summa, mille üürnik seni oma eksliku käitumisega on maksnud liiast.

Üürileandja esitas 22.07.2013 üürnikule üürilepingu erakorralise ülesütlemise avalduse. Tah-teavalduse õigusliku alusena on välja toodud VÕS § 313 lg 1. Kaheks argumendiks, millele üürileandja tugineb, on, et lepingu lisa nr 2 ei ole tänase päeva seisuga veel jõustunud ning et üürileandja vajab lepingu esemeks olevat eluruumi iseenda elukohaks. Üürnik on seisukohal, et väide eluruumi vajadusest enda tarbeks on paljasõnaline ja üürileandja ei saa lepingut era-korraliselt üles öelda. Üürileandja on lepingu lisa nr 2 sõlmimise läbirääkimiste käigus kin-nitanud, et tal ei ole vaja vaidlusalust eluruumi vähemalt kuni 2014 suve lõpuni. Nüüd väitab üürileandja, et vajab seda korterit enda tarbeks. Väide on tõendamata, ülesütlemisavaldusest ei nähtu poolte huvide kaalumist. Üürileandja on deklareerinud eluruumi vajadust pärast seda, kui üürnik esitas talle alustust rikastumisest tuleneva nõude.

Arusaamatu on üürileandja tuginemine asjaolule, et lepingu lisa nr 2, millega pikendati lepin-gu kehtivuse perioodi, ei ole veel jõustunud. Vaidlusaluses lisas on sõnaselgelt sätestatud, et lisa nr 2 on alates selle allkirjastamisest (mis toimus 24.04.2013) üürilepingu lahutamatuks osaks ning omab üürilepinguga võrdselt juriidilist jõudu. Kuigi tegu on kahe erineva juriidili-se dokumendiga, on olemuslikult tegu ühe ja sama lepinguga. On selge, et lisa nr 2 ei saagi varem jõustuda kui 01.09.2013, sest eelneval perioodil kehtib nõ põhileping.

Lõpetuseks pöörab üürnik tähelepanu asjaolule, et lepingu ülesütlemist üürileandja nimetatud alusel ei luba poolte endi vahel sõlmitud leping. Lepingu p-s 6.1 on kokku lepitud, et leping lõpeb tähtaja möödumisel või lepingu lõpetamisel seaduses sätestatud korras, arvestades lepingu sätteid. Üürileandja lepingu ennetähtaegse lõpetamise alused on ammendavalt loetletud lepingu p-s 6.3 ja nendeks on, kui üürnik kasutab eluruumi seadusevastaselt VÕS § 315 mõttes, kui üürnik on täitmise viivituses VÕS § 316 mõttes või kui üürnik annab eluruumi kasutada kolmandale isikule ilma üürileandja nõusolekuta. Seega sätestab leping üürileandja õiguse leping erakorraliselt üles öelda kitsamalt kui seadus, vaid kolmel konkreetsel juhul. Ka sellest tulenevalt ei ole üürileandjapoolne lepingu erakorraline ülesütle-mine lubatav ja on seega tühine.

Kõigest eelnevast tulenevalt palub üürnik kohustada üürileandjat tagastama talle 440, 84 eu-rot ja tuvastada üürileandja 22.07.2013 tehtud üürilepingu erakorralise ülesütlemise tühisus.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja rahalise nõude juurde tagastada talle alusetult saadud 440,84 eurot. Teist nõuet muutis tulenevalt vastustaja seisukohtade muutumisest; nõudeks jäi tuvastada üürilepingu kehtivus kuni 31.08.2014. Oli seisukohal, et on alusetult maksnud korteriühistu arvetel majandamiskuludena märgitud summad, sest üürilepingu p-s 3.2.1 on kokku lepitud, et ta pidi maksuma kõrvalkuludena vaid kommunaalteenuste eest. Ka seadusest (VÕS § 232 lg 1) tuleneb, et üürnik peab kõrvalkuludena maksuma vaid teenuste ja tegude eest, mis on seotud asja kasutamisega. Seetõttu ei ole ka nõus, et üürnik peaks maksuma korter-iühistu arvel märgitud hoolduskulusid, sest tema hinnangul maja hooldamise ja eluruumi ka-sutamise vahel otsest seost ei ole, maja ümbrust ja üldkasutatavaid ruume hooldatakse ka siis, kui üürnik eluruumis ei ela. Kuna üürileandja muutis istungil üürilepingu lõpetamise asja-oludega seotud seisukohta, asudes seisukohale, et üürileping on lõpetatud seoses tähtaja möö-dumisega 31.08.2013, jäi avaldaja nõudeks tuvastada üürileping kehtivus kuni 31.08.2014. Oli seisukohal, et üürilepingu lisa nr 2, milles lepidi kokku lepingu pikendamises kuni 31.08.2014, jõustus ja muutus pooltele siduvaks alates selle allkirjutamisest 24.04.2013. Le-pingu lisas märgitu, et lisa jõustub 01.09.2013 tähendab seda, et leping pikeneb pärast 31.08.2013 ühe aasta võrra, mitte seda, et pooltevaheline kokkulepe jõustub alles 01.09.2013.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja esindaja esitas 06.09.2013 üürikomisjonile kirjaliku vastuse, mille kohaselt üürileandja üürniku nõudeid ei tunnista.

Käesoleva aasta mais selgus, et üürileandjal on võimalus seoses tööalaste väljakutsetega asuda tööülesandeid täitma Tallinnas. Seetõttu tekkis tal vajadus kasutada väljaüritud korterit enda elamispinnana. Üürileandja teatas üürnikule, et ütleb lepingu lisa nr 2 üles ja leping lõpeb 31.08.2013 ning palus eluruumi hiljemalt selleks päevaks vabastada. Üürnik sellega ei nõustunud. Üürileandja on seisukohal, et ülesütlemise formaalsed ja juriidilised eeldused on täidetud – ülesütlemiseks on olemas alus ja on esitatud ülesütlemisavaldus. Lepingu kohaselt kohustus üürnik tasuma kogu eluruumi kommunaalteenuste arve täies ulatuses. Üürnik on kommunaalkulude tasu maksmise kohustust nõuetekohaselt täitnud lepingu algusest alates 20 kalendrikuu vältel. Üürnik on jätnud nõuetekohaselt täitmata kõrvakulude tasumise kohustuse alates juunist 2013. Üürnik on seisukohal, et tal on kohustus tasuda kommunaalteenuste arve osaliselt. Pooltevahelistest erimeelsusest tulenevalt on üürnik jätnud tasumata ka septembri 2013 üüri.

Üürileandja on üürilepingu üles öelnud VÕS § 313 lg 1 alusel. Üürileandjal tekkis endal ootamatu vajadus lepingu eseme kasutamiseks iseenda elukohana. Seega tema huvid kaaluvad üles üürniku huvid. Üürileandjale tehti 2013. a suve alguses ootamatu tööalane pakumine, millest keeldumiseks ei olnud ühtegi mõistlikku põhjendust ega ka soovi. Seetõttu tekkis vajadus Eestis elamispinna järele. Korterit kasutamise vajadust saab üürileandja tõendada enda ütlustega üürikomisjoni istungil. Üürniku viited lepingupunktile 6.1 on arusaamatud ja paljasõnalised ja üürileandja palub jätta need tähelepanuta.

Lepingu lisa nr 2 allkirjastati aprillis 2013, selle jõustumise kuupäevaks oli 01.09.2013. Üürileandja ütles lepingu üles 22.07.2013, mistõttu öeldi samaaegselt üles ka lisa nr 2. Kuna lisa 2 oli selle jõustumise kuupäevaks üles öeldud, siis ei saa üürnik tugineda seisukohale, et leping ning lisa 2 on kehtiv. Lepingu kehtivuse tähtaeg saabus 31.08.2013, selle päeval oli üürnikul kohustus eluruumi vabastada. Seoses lepingu lisa nr 2 jõustumisega 01.09.2013 ehk pärast ülesütlemisavalduse jõustumist tuleb lugeda pooltevaheline üürileping lõppenuks 31.08.2013.

Üürniku väide, et üürileandja on tema arvel alusetult rikastunud, on meelevaldne ja arusaamatu lepingu tõlgendamine. Üürileandjale on selgusetu, milline osa lepingust jäi üürnikule arusaamatuks, kui vaidlusalusest lepingupunktist tuleneb üheselt, et üürnik kohustus maksuma eluruumi kommunaalteenuste igakuise arve täies ulatuses. Täna on üürnik lepinguliste kohustuste täitmisega viivituses juba kolm kuud. Üürileandja palub jätta üürniku nõuded rahuldamata.

Üürikomisjoni istungil oli üürileandja rahalise nõude osas seisukohal, et üürnik pidi maksuma korteriühistu arved täies mahus, sest nii oli lepingus kokku lepitud ja ka levinud tava on selline, et üürnikud maksavad lisaks üürile ka korteriühistu arve täies mahus. Seetõttu oli üürilepingu sõlmimisel lepitud kokku ka turuüürist madalamas üüris. Üürilepingu lõppemise osas jäi seisukohale, et üürileping on lõppenud seoses tähtaja möödumisega 31.08.2013, millest on üürnikule kirjalikult teatatud nii 28.06.2013 kui ka 22.07.2013. Kuigi nimetatud kirjad on pealkirjastatud vastavalt taganemisavaldusena ja ülesütlemisavaldusena, oli üürileandja tahe teatada nende kirjadega üürnikule, et leping lõpeb tähtaja möödumisel 31.08.2013. Lepingu lisa nr 2 sõlmimine ei takistanud lepingu lõppemist 31.08.2013, sest ajaks, mil üürileandja üürnikule oma lepingu lõpetamise soovist teatas, ei olnud lisa nr 2 veel jõustunud, see pidi jõustuma 01.09.2013.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulunud ära üürivaidlusasja pooled, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt. Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse paragrahvidest 17 ja 19 - 22.

Komisjon tegi kindlaks, et avaldaja M. P. üürnikuna ja vastustaja E. E. üürileandjana on sõlminud 12.08.2011 tähtajalise eluruumi üürilepingu Tallinnas xxx asuva 47,2 m² eluruumi andmiseks üürniku ja temaga koos elava isiku kasutusse alates 01.09.2013 kuni 31.08.2013 (üürileping, toimiku lk 17-19). Üürnik kohustus maksma üürileandjale eluruumi kasutamise eest üüri igakuiselt hiljemalt 20. kuupäevaks 200 eurot järgmise üürikuu eest (üürilepingu p 3.1). Lisaks üürile kohustus üürnik tasuma üürileandjale igakuiselt järgmised kõrvalkulud: eluruumi kommunaalteenuste igakuine arve eluruumi korteriühistule täies ulatuses, eluruumis tarbitud elektri eest vastavalt arvesti näitudele ja Eesti Energia esitatud arvetele (üürilepingu p 3.2). Eluruum anti üürnikule aktiga üle 01.09.2011 (üürilepingu lisa nr 1, eluruumi üleandmise-vastuvõtmise akt, tlk 20-21).

Avaldaja ja vastustaja on 24.04.2013 sõlminud kokkuleppe 12.08.2011 sõlmitud üürilepingu pikendamiseks ühe aasta võrra, st üürilepingu tähtaja pikendamiseks 31.08.2014. Kokkuleppes on märgitud, et see on alates allkirjastamisest üürilepingu lahutamatuks osaks ja omab üürilepinguga võrdset juriidilist jõudu ning jõustub 01.09.2013 (üürilepingu lisa nr 2, tlk 22).

Avaldaja on 13.06.2013 e-kirjas (tlk 23) teatanud vastustajale oma tähelepanekust, et tulenevalt nendevahelise üürilepingu p-st 3.2.1 oleks tema üürnikuna pidanud maksma korteriühistu arvel vaid kommunaal maksetena märgitud summad, ta on aga maksnud kõik arvel märgitud summad, st ka majandamiskulude eest. Seetõttu, kuna ta on peaaegu kahe aasta jooksul maksnud rohkem kokku üle 400 euro, pakkus välja kaaluda tasaarveldust.

Vastustaja vastas sellele (14.06.2013 e-kiri, tlk 24), et avaldaja on käitunud vastavalt lepingule, kuna lepingu sõlmimisel oli juttu, miks lepingupunkt selliselt sõnastati; kuna korteriühistu arve tuli maksta täies ulatuses, oli ka üür madalam; kui avaldaja soovib, et majanduskulud kannab üürileandja, tuleb tõsta üüri, kui avaldaja soovib, et kõik jääb endiseks, on vastustaja ka sellega nõus.

Avaldaja on sellele kirjale saadetud vastuses (14.06.2013 e-kiri, tlk 24-25) veelkord selgitanud oma seisukohta, millised kulud peab üürnik maksma kõrvalkuludena ja jäi seisukohale, et mõistlik lahendus oleks tasaarvestus. Lisaks teatas avaldaja 25.06.2013 e-kirjas (tlk 26) vastustajale, et järgmisel maksetähtpäeval 30.06.2013 maksab ta korteriühistu arve alusel vaid kommunaalteenuste arve.

Vastustaja on 28.06.2013 edastanud avaldajale e-kirjaga teatise, milles märgib, et avaldaja ja vastustaja on sõlminud 12.08.2011 tähtajalise eluruumi üürilepingu ja 24.04.2013 selle lisa nr 2 üürilepingu pikendamiseks; et üürnik ei ole täitnud nõuetekohaselt üürilepingus võetud kõrvalkulude tasumise kohustust ja on kõrvalkulude tasumise kohustuse osaliselt vaidlustanud; et vastustaja ei pea avaldaja sellist käitumist kaks aastat pärast lepingu sõlmimist kooskõlas olevaks hea usu ja mõistlikkuse põhimõttega. Seetõttu, tuginedes asjaolule, et üürilepingu lisa nr 2 ei ole jõustunud, teatab vastustaja oma taganemisest lisast nr 2 seoses sellega, et vajab elamispinda iseenda elukohaks ja palub vabastada eluruumi hiljemalt 31.08.2013 ning tasuda selleks päevaks ka kõik sissenõutavaks muutunud lepingujärgsed summad (e-kiri ja taganemise teatis, tlk 27, 82, 123).

Ajavahemikul 28.06.2013 – 02.07.2013 peetud e-kirjavahetuses (tlk 27-30) vaidlustab avaldaja üürileandja väite, et üürnik ei ole täitnud kõrvalkulude tasumise kohustust, et üürileandja

vajab eluruumi iseenda elukohaks ning et lepingu lisa nr 2 ei ole veel jõustunud; samuti selgitab, et seadusest tulenevalt ei ole üürileandjapoolne üürilepingust taganemine lubatud ning kordab, et on nõus nii 440,84 euro tasaarvestusega kui ka tagastamisega. Vastustaja aga viitab sellele, et üürnik on 21 kuud tasunud arveid täies mahus ja soovib veelkord konsulteerida juristidega.

Vastustaja on 22.07.2013 esitanud avaldajale ülesütlemisavalduse. Tuginedes asjaolule, et üürilepingu lisa nr 2 ei ole jõustunud ning toetudes VÕS § 313 lg-le 1, teatab vastustaja, et ütleb üürilepingu lisa nr 2 üles mõjuval põhjusel ja palub eluruumi vabastada hiljemalt 31.08.2013 ja tasuda selleks päevaks ka kõik sissenõutavaks muutunud lepingujärgsed summad. Mõjuvaks põhjuseks on asjaolu, et üürileandja vajab üürilepingu esemeks olevat elamispinda iseenda elukohaks (ülesütlemisavaldus, tlk 32).

Vastustaja oli üürikomisjoni istungil seisukohal, et tema 28.06.2013 ja 22.07.2013 kirju tuleb lugeda teadeteks selle kohta, et üürileping lõpeb tähtaja möödumisel 31.08.2013; üürileping sellel päeval lõppes. Lisaks oli seisukohal, et lepingu sõlmimisel lepiti kokku üürniku kohustuses maksta kõik korteriühistu arvel märgitud summad täies mahus, seetõttu oli üür turuüürist madalam.

Avaldaja jäi komisjoni istungil nõude juurde tuvastada üürilepingu kehtivus kuni 31.08.2014 ja kohustada avaldajat tagastama talle alusetult saadud 440,84 eurot. Oli seisukohal, et tulenevalt VÕS § 292 lg-st 1 ja üürilepingu p-dest 3.2 ja 3.2.1 pidi tema üürnikuna maksma igakuiselt vaid korteriühistu arvel kommunaalmaksetena märgitud summad. Kuna ta on maksnud kogu arve summa, on ta maksnud nõutust alusetult rohkem. Samuti oli seisukohal, et kokkulepe lepingu pikendamiseks kuni 31.08.2014 jõustus selle allkirjastamisel aprillis 2013.

Seega on poolte vahel vaidlus kõigepealt lepingupunktide 3.2 ja 3.2.1 tõlgendamise üle ja seejärel selle üle, kas ja millal jõustus 24.04.2013 allkirjastatud lepingu lisa nr 2.

VÕS § 29 lg 1 kohaselt tuleb lepingu tõlgendamisel lähtuda lepingupoolte ühisest tegelikust tahtest. Sama paragrahvi lg-st 4 tulenevalt, kui lepingupoolte ühist taht ei saa kindlaks teha, tõlgendatakse lepingut nii, nagu lepingupooltega sarnane mõistlik isik seda samadel asjaoludel mõistma pidi.

Vastustaja väitel oli lepingu sõlmimisel tema tahteks, et avaldaja maksaks kõrvalkuludena ära korteriühistu arve kogu mahus. Avaldaja väitel ei mäleta ta, kas ja kuidas lepingu sõlmimisel kõrvalkulude tasumises kokku lepiti, kuid ta on seisukohal, et ta on maksnud nõutust rohkem. Komisjoni hinnangul ei ole esitatud tõendite ja poolte istungil antud ütluste põhjal võimalik kindlaks teha, milline oli lepingu sõlmimisel poolte ühine tegelik tahe, sest tegemist on sõna sõna vastu olukorraga ja ei ole alust eelistada ühe poole sõna teisele. Seepärast tuleb üürilepingu p-de 3.2 ja 3.2.1 tõlgendamisel lähtuda sellest, kuidas lepingupooltega sarnane mõistlik isik neid sätteid samadel asjaoludel mõistma pidi. VÕS § 29 lg 5 sätestab asjaolud, mida tuleb lepingu tõlgendamisel arvesse võtta. Sellisteks asjaoludeks on muuhulgas lepingu olemus ja eesmärk ning lepingupoolte käitumine pärast lepingu sõlmimist ning neid asjaolusid arvestab ka komisjon oma tõlgenduse kujundamisel.

Üürilepingu p 3.2 on sõnastatud järgmiselt:

„3.2 Üürnik kohustub tasuma Üürileandjale lisaks üürimaksetele igakuiselt järgmised kõrvalkulud vastavalt arvetel näidatud maksetähtpäevadeks:

3.2.1 Eluruumi kommunaalteenuste igakuine arve Eluruumi korteriühistule täies ulatuses;
3.2.1 Eluruumis tarbitud elektri eest vastavalt arvesti näitudele ja Eesti Energia esitatud arvetele.“

Mõistlikult võttes võib toodud sõnastusest järeldada kokkulepet, et üürnik maksab kõrvalkuldadena kommunaalteenuste ja elektri eest. Samas ei ole sellest sõnastusest üheselt arusaadav, mida tuleks mõista kommunaalteenustena. Komisjon on seisukohal, et osalise vastuse sellele küsimusele annavad xxx KÜ arved (tlk 33-75), millel on eraldi välja toodud kommunaalmaksete ja majandamiskulud. Juhindudes lepingu sõnastusest „üürnik kohustub tasuma ... eluruumi kommunaalteenuste igakuise arve ... korteriühistule täies ulatuses“ ja xxx KÜ arvetele märgitust, võib mõistlikult võttes järeldada, et kommunaalteenusteks, mille eest üürnik on kohustunud maksma, on kindlasti korteriühistu arvel kommunaalmaksetena loetletud teenused. Kuid arvestades vastustaja seisukohta komisjoni istungil (et kokku oli lepitud korteriühistu arve maksmine üürniku poolt täies mahus) ja avaldaja käitumist pärast lepingu sõlmimist (maksis korteriühistu arveid täies mahus ~2 aastat) jääb ikkagi küsimus, kas lisaks nimetatutele oli veel mõni (kommunaal)teenus, mille suhtes oli kokku lepitud, et selle eest maksab üürnik.

Komisjoni hinnangul, kuna avaldaja on maksnud lepingu sõlmimisest ~2 aasta jooksul ära kõik korteriühistu arvetel märgitud summad, tuleb seda mõista pooltevahelise kokkuleppena, et kõrvalkuludeks/kommunaalmakseteks, mida üürnik igakuiselt tasub, on kõik korteriühistu arvele märgitud summad. Avaldaja väitel oli ta üürilepingut sõlmides vastselt keskkooli lõpetanud noormees, kellel ei olnud erialaseid õigusteadmisi ja sellepärast maksis ta korteriühistu arve täies mahus teadmatusest. See väide iseenesest ei välista korteriühistu arve täies mahus maksmise kokkulepet. Avaldaja on oma käitumisega sellist kokkulepet ~2 aasta jooksul kinnitanud.

Vaidlust ei ole selles, et poolte vahel oli sõlmitud eluruumi üürileping. Eluruumi üürilepingule kohalduvad VÕS 15. peatüki sätted (§-d 271 – 338). VÕS § 292 lg 1 sätestab, et lisaks üüri maksmisele peab üürnik kandma muid üüritud asjaga seotud kulusid (kõrvalkulud) üksnes juhul, kui selles on kokku lepitud. Kõrvalkuludeks on tasu üürileandja või kolmanda isiku teenuste ja tegude eest, mis on seotud asja kasutamisega. Eespool toodud analüüsist tulenevalt ei ole vaidlust, et poolte vahel oli kokku lepitud üürniku kohustus maksta korteriühistu arvetel kommunaalmaksetena loetletud teenuste eest. Kuid avaldaja käitumine pärast üürilepingu sõlmimist kinnitab ka, et lisaks kommunaalmaksetena loetletud teenustele kohustus üürnik maksma veel mõne arvel loetletud teenuse eest, mida võib käsitleda kõrvalkuluna.

Seaduse kohaselt on kõrvalkuludeks, mida üürnik peab kokkuleppe korral maksma, tasu üürileandja või kolmanda isiku teenuste ja tegude eest, mis on seotud asja kasutamisega. Analüüsides arvel loetletud teenuseid, tuleb eluruumi kasutamisega seotud teenuseks lugeda ka iga kuine hoolduskulu. Vaidlusalune eluruum asub kortermajas, seega eluruumi elamiseks kasutamine eeldab maja pidevat hooldust (nt majaesise tänava puhastus, trepikoja koristus, valgustuse tagamine töökorras elektripirnide näol jms), mis toob endaga kaasa kulu. Komisjon ei nõustu avaldaja väitega, et hoolduskulu ei sõltu sellest, kas eluruumi kasutatakse või mitte. Isegi kui üürnik ei kasuta eluruumi nt kuu aega järjest, peab üürileandja tagama, et igal ajal, mil üürnik lepingu kehtivuse ajal otsustab eluruumi tulla, oleks majaesine nt talvel lumest vaba, trepikoda puhas ja valgustatud jne. Seega eluruumi hooldamine on tegu või teenus, mis on seotud eluruumi kasutamisega. Kui on kokku lepitud, et üürnik maksab kõigi kõrvalkulude eest, siis peab ta maksma ka hoolduskulu. Küll aga ei saa komisjoni hinnangul lugeda eluruumi kasutamisega seotud tegudeks ja teenusteks korteriühistu arvel märgitud haldustasu, juhatuse liikme tasu ja remondifondi. Remondifondi kogutakse üldjuhul raha eesmärgiga hoida eluruumi elamiseks sobivas seisundis, mis on tulenevalt VÕS § 276 lg-st 1 üürileandja ülesanne. Korteriühistu juhatuse liikme tasu ja haldustasu seonduvad korteriühistuseaduses ja korteriomandiseaduses eluruumi omanikele pandud ülesannete täitmisega, mis ei ole seotud eluruumi üürile andmisega ega üüritud eluruumi kasutamisega.

VÕS § 275 kohaselt on eluruumi üürilepingus lepingupoolte õiguste ja kohustuste osas seadusega sätestatud üürniku kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe tühine. Seega, isegi kui oli kokku lepitud, et üürnik maksab korteriühistu arve täies mahus, ei pea ta maksma remondifondi, juhatuse liikme tasu ja haldustasu, sest need ei ole eluruumi üürimisega seotud teenused. Küll aga peab ta maksma igakuiselt hoolduskulu, kui tasu eluruumi kasutamise seotud tegude või teenuste eest.

Seega kõigest eelnevast tulenevalt, kuna avaldaja on ~2 aasta vältel pärast üürilepingu sõlmimist maksnud ära kõik korteriühistu arvetel märgitud summad, tuleb seda mõista nii, et üürilepingu sõlmimisel lepitati kokku, et üürnik maksab kõrvalkuludena korteriühistu arved täies mahus. Kuna aga VÕS §-st 275 tulenevalt on kokkulepe maksta remondifondi, juhatuse liikme tasu ja haldustasu kui eluruumi üürimisega mitteseotud tasu, tühine, siis üürnik loetletud teenuste eest maksma ei pidanud. Kuna avaldaja on maksnud haldustasu, juhatuse liikme tasu ja remondifondi alusetult, on tal õigus nõuda makstud summade tagastamist.

Avaldaja nõuab 440,84 euro tagastamist. Nähtuvalt esitatud arvetest ja maksekorraldustest (tlk 33-76), on avaldaja maksnud ajavahemikul oktoober 2011 – juuli 2013 xxx KÜ-le kokku 1905,07 eurot; ilma haldustasu, juhatuse liikme tasu ja remondifondi tasu maksmiseta oleks ta pidanud maksma kokku 1563,89 eurot. Avaldaja on seega maksnud rohkem 341,18 eurot. Avaldaja nõue tuleb rahuldada osaliselt ja tuleb kohustada vastustajat tagastama avaldajale alusetult saadud 341,18 eurot.

Järgmisena võtab üürikomisjon seisukoha avaldaja nõudes tuvastada üürilepingu kehtivus kuni 31.08.2014.

Avaldaja on seisukohal, et tulenevalt 24.04.2013 allkirjastatud üürilepingu lisast nr 2 on pooltevaheline üürileping pikenenud kuni 31.08.2014. Vastustaja on seisukohal, et üürileping lõppes tähtaja möödumisel 31.08.2013, sest enne lepingu lisa nr 2 jõustumist oli vastustaja teatanud avaldajale lepingu lõpetamise soovist.

Komisjon ei nõustu vastustaja seisukohaga ja leiab, et üürileping on pikenenud kuni 31.08.2014.

Tulenevalt VÕS §-dest 8 ja 9 on leping tehing kahe isiku vahel, millega nad kohustuvad midagi tegema või tegemata jätma, leping sõlmitakse pakkumuse esitamise ja sellele nõustumuse andmisega ning leping on sõlmitud ajast, mil pakkumuse esitaja nõustumuse kätte sai. VÕS § 11 lg 4 kohaselt loetakse kirjalik leping sõlmituks, kui lepingupooled on lepingudokumendi allkirjastanud.

Avaldaja on 29.03.2013 teinud vastustajale ettepaneku pikendada üürilepingut ühe aasta võrra, st et lepingu lõppemise tähtpäev oleks 31.08.2014. Vastustaja on avaldajale samal päeval vastanud, et ta ei näe põhjust lepingu lõpetamiseks ja mõlemale poolele oleks mugavam pikendada lepingut kuni 31.08.2014 (e-kirjad, tlk 79).

Avaldaja ja vastustaja on 24.04.2013 allkirjastanud üürilepingu lisa nr 2, milles on kokku lepitud pikendada nendevahelist üürilepingut ühe aasta võrra, st üürilepingu kehtivusaeg pikeneb varasemalt 31. augustilt 2013. aastal 31. augustini 2014. aastal (tlk 22).

Komisjon on seisukohal, et eeltoodu põhjal tuleb kokkulepe üürilepingu pikendamiseks lugeda poolte vahel sõlmituks ja kehtivaks alates 24.04.2013.

On õige, et kõnealuses 24.04.2013 kokkuleppes on märgitud, et see jõustub 01.09.2013. Vastustaja on juuni 2013 lõpus asunud seisukohale, et seda lauset tuleb tõlgendada selliselt, et kuni 01.09.2013 ei olnud avaldaja ja vastustaja vahel kokkulepet üürilepingu pikendamiseks

(vastustaja väide 28.06.2013 kirjas, et lisa nr 2 ei ole tänase päeva seisuga jõustunud). Komisjon ei saa sellise tõlgendusega nõustuda. VÕS § 29 lg 1 tulenevalt tuleb lepingu tõlgendamisel lähtuda lepingupoolte ühisest tegelikust tahtest. Avaldaja 29.03.2013 ettepanekust üürilepingut pikendada on selgesti arusaadav tema tahe pikendada üürilepingut ilma igasuguste tingimusteta ühe aasta võrra („Meie huvi oleks kindlasti üürilepingut pikendada. Et lepingu pikendus oleks paindlik, võiks lepinguperiood pikeneda täpselt ühe aasta võrra, s.t üürilepingu uus korralise lõppemise tähtpäev võiks olla 31.08.2014.“). Ka vastustaja vastusest järeldeb üheselt, et ta on lepingu pikendamisega nõus ja mingeid täiendavaid tingimusi ta lepingu pikendamiseks ei sea („Kuna mul on plaan üks aasta kindlasti veel Londonis elada, siis ma ei näe põhjust üürilepingu lõpetamiseks. Mugavam on nii teile kui mulle pikendada lepingut veel aasta, nagu sa soovitasid, kuni 31.08.2014“). Samuti nähtub kirjavahetusest, et üheaastase tähtaja algusena peavad mõlemad pooled silmas aega, mis saabub pärast esialgselt kokkulepitud tähtaja 31.08.2013 möödumist, st aega alates 01.09.2013. Sellepärast tuleb 24.04.2013 allkirjastatud lepingu lisa nr 2 lauset „Lisa nr 2 jõustub 1. septembril 2013“ tõlgendada selliselt, et leping pikeneb ühe aasta võrra alates 01.09.2013, mitte aga selliselt, et kokkulepe üürilepingu pikendamiseks sõlmitakse poolte vahel alates 01.09.2013.

Vastustaja oli seisukohal, et tema 28.06.2013 ja 22.07.2013 kirjad avaldajale olid teated selle kohta, et üürileping lõpeb tähtaja möödumisel 31.08.2013. Komisjon sellise seisukohaga ei nõustu. Nii vastustaja 28.06.2013 kirja pealkirjast kui ka selle tekstist nähtub vastustaja selge soov teatada avaldajale, et ta taganeb 24.04.2013 sõlmitud üürilepingu pikendamise kokkuleppes põhjusel, et avaldaja ei täida oma lepingust tulenevaid kohustusi ja et vastustaja vajab üüritavat eluruumi iseenda elukohaks. Vastustaja 22.07.2013 kirja pealkirjast ja selle tekstist nähtub aga selgelt, et vastustaja teatab avaldajale lepingu lisa nr 2 ülesütlemisest mõjuval põhjusel, kuna vastustaja vajab üüritavat eluruumi iseenda elukohaks. Kirjades märgitu, et üürileandja palub eluruumi vabastada hiljemalt 31.08.2013 ei anna iseenesest alust väita, et tegemist on teatega lepingu tähtaja möödumisest 31.08.2013. Nagu komisjon on eespool tuvastanud, olid pooled aprillis 2013 kokku leppinud üürilepingu uues tähtajas 31.08.2014. Seega ei olnud vastustajal suvel 2013 alust teatada avaldajale, et lepingu tähtaeg möödub 31.08.2013. Ka ei ole kummaski vastustaja kirjas märgitud, et üürileandja soovib teatada üürnikule lepingu tähtaja saabumisest 31.08.2013, vaid esimeses kirjas on selgelt öeldud, et üürileandja taganeb lepingu lisast nr 2 ja teises, et üürileandja ütleb lepingu lisa nr 2 üles mõjuval põhjusel.

Seadus ei anna üürileandjale alust üürilepingust taganeda. Mõjuvat põhjust, mis on märgitud ülesütlemisavalduses, vastustaja tõendanud ei ole. Sellest tulenevalt tuleb lugeda, et nii taganemise avaldus kui ka ülesütlemisavaldus on alusetud ehk tühised ja õiguslikke tagajärgi kaasa ei toonud. Kuna poolte vahel on sõlmitud kokkulepe pikendada alates 01.09.2013 üürilepingut ühe aasta võrra ning vastustaja 28.06.2013 ja 22.07.2013 kirjad õiguslikke tagajärgi kaasa ei toonud, kehtib 12.08.2011 avaldaja ja vastustaja vahel sõlmitud eluruumi üürileping kuni 31.08.2014. Avaldaja nõue lepingu kehtivuse tuvastamiseks tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber