

Üürivaidlusasja number	11-1/99/13
Otsuse kuupäev ja koht	20.01.2014, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusi	E. M. (isikukood xxx, elukoht xxx Tallinn) avaldus Riigi Kinnisvara AS vastu nõudes tuvastada Riigi Kinnisvara AS-i kohustus viia lepingu lepingujärgsesse seisukorda.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja V. M., vastustaja esindaja Agur Maandi.
Asja läbivaatamise kuupäev	09.01.2014
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Avaldus rahuldada**
- 2. Tuvastada Riigi Kinnisvara AS-i kohustus viia 30.11.1993 sõlmitud eluruumi üürilepingu ese, xxx Tallinnas asuv eluruum, lepingujärgsesse seisukorda.**

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.

Kohtule võib esitada 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.

Avalduse asjaolud ja nõue

Üürikomisjonile 22.11.2013 esitatud avalduse kohaselt sõlmiti E. M. ja Justiitsministeeriumi vahel 30.11.1993 eluruumi üürileping, mille esemeks oli Tallinnas xxx asuv korteriomand. Lepingus oli kokku lepitud, et üürileping lõpeb samaaegselt töölepingu lõppemisega (lepingu p 1.2) ning et eluruumist ei saa välja tõsta teist eluruumi vastu andmata muuhulgas isikuid, kes on töötanud neile eluruumi andnud tööandja juures vähemalt 10 aastat või jäänud vanaduspensionile (lepingu p 1.4). E. M. on Justiitsministeeriumi haldusalas töötanud alates 1969. aastast kuni pensionile minekuni 31.12.2008, kokku 39 aastat.

Üürilepingu objektiks olev korteriomand muutis omanikku 01.07.2009, kui Eesti Vabariik võõrandas selle Riigi Kinnisvara AS-le. Seega läks sõlmitud üürileping kõigi õiguste ja kohustustega üle Riigi Kinnisvara AS-le.

Riigi Kinnisvara AS esitas novembris 2013 üürnikule pakkumuse korteri ostuks hinnaga 40 300 eurot.

Üürnik vastas sellele, paludes võimalust tellida uus ja turutingimustele vastav hindamine, kuivõrd pakkumuses esitatud hind oli liiga kõrge ega arvestanud kinnisvara amortiseerunud olukorda ja koormatist. Alternatiivselt uuris üürnik korteris põhjalikuma remondi tegemise võimalust, eelkõige akende vahetust.

Üürileandja vastas, et vastavalt kokkuleppele Justiitsministeeriumiga müüakse kõik korterid eksperthinnangus märgitud väärtusega üürilepingut arvestamata; remondi osas pakuti võimalust teha remont omadest vahenditest ning tasaarvestada nõuded korteriomandi ostmisel.

Üürnik vastas, et pakutud tingimustel ei soovi ta korteriomandit omandada, osundades, et korteriomandi avalikul enampakkumisel müümisel on korter ikkagi koormatud üürilepinguga, mis muudab oluliselt korteriomandi hinda ja üürilepinguga tuleks arvestada ka korteri müümisel üürnikule. Täiendavalt uuris üürnik võimalust vahetada eluruumi aknad.

Riigi Kinnisvara AS sellele kirjale sisuliselt ei vastanud, vaid saatis üürnikule üürilepingu ülesütlemise avalduse ja üüripinna tagastamise nõude, mille üürnik sai kätte 15.11.2013.

Üürnik on seisukohal, et üürilepingu ülesütlemise avaldus on tühine ja pahatahtlik järgmistel põhjendustel. Pooltevaheline üürileping on võlaõigusseaduse (edaspidi: VÕS) § 310 lg 1 alusel muutunud tähtajatuks üürilepinguks, kuivõrd pooled on lepingut täitnud ka pärast üürniku töösuhte lõppemist. Üürileping on üles öeldud VÕS § 311 alusel ja palutud vabastada kolme kuu jooksul ülesütlemisavalduse kättesaamisest. Üürniku hinnangul on ülesütlemine kehtetu, kuivõrd on täitmata eeldused, mille pooled on üürilepingu p-s 1.4 kokku leppinud. Vastavalt üürilepingu p-le 4.1 ei saa üürileandja eluruumi vabastamist nõuda ilma teist eluruumi vastu andmata isikutelt, kes on töötanud neile eluruumi andnud tööandja juures vähemalt 10 aastat või kes on jäänud vanaduspensionile. Üürnik on tööandja juures tööl olnud 39 aastat ning jäänud alates 2009. aastast vanaduspensionile. Riigi Kinnisvara AS ei ole ülesütlemisavalduses viidanud uue üüripinna pakkumisele, mis muudab ülesütlemise üürniku hinnangul õigusvastaseks. Üürnik oli 01.07.2002 seisuga töötanud Justiitsministeeriumi haldusalas 33 aastat, seega puudub vaidlus, et lepingu ülesütlemine ilma teist eluruumi vastu pakkumata on tühine.

Ülesütlemine on oluliselt vastuolus ka hea usu põhimõttega, sest üürnik oli palunud, et üürileandja viiks üüriobjekti lepingujärgsesse olukorda (üürnik palus võimalust akende vahetamiseks), kuid üürileandja esitas üürnikule üürilepingu ülesütlemise avalduse. Sellest tulenevalt on ülesütlemine vastavalt VÕS § 327 lg 1 p 1 vastuolus hea usu põhimõttega. Lisaks, kuna üürileandja edastas üürnikule pakkumuse osta eluruum hinnaga 40 300 eurot, st soovis kallutada üürnikku eluruumi omandama, on ülesütlemine vastuolus ka VÕS § 327 lg 1 p 3 alusel. Lisaks peab üürnik ülesütlemist vastuolus olevaks hea usu põhimõttega ka seetõttu, et vaidlusaluse üürilepingu sõlmimise asjaolud ning osapoolte suhe on erinev tavapärasest üürisuhtest. Nimelt oli üürnik alates 1993. aastast Tallinna Linnakohtu kriminaalkohtunik, töö oli äärmiselt keeruline ja kõrget kvalifikatsiooni eeldav. Arvestades riigi võimalusi 1993. aastal ja hiljem, ei olnud töö vääriliselt tasustatud. Seetõttu pakkuski riik võimalust soodsamaks elupinnaks, korvates puudujääke muul moel. Eeltoodu tekitab inimeses õiguspärase ootuse riigi lubaduste pidamise osas. Üürnik eeldas lubaduste täitmist kuni lepingu lõppemiseni, mistõttu on ülesütlemine eriti pahatahtlik. Kõigest eelnevast tulenevalt on üürnik seisukohal, et lepingu ülesütlemine on tühine.

Üürnik palub tuvastada ka üürileandja kohustuse viia lepingu lepingujärgsesse seisundisse. Eluruumis ei ole 20 aastat suuri parendusi tehtud, mistõttu on see osaliselt amortiseerunud. Suurim probleem on „ära vajunud“ akendega. Üürnik on seisukohal, et Riigi Kinnisvara AS on kohustatud üürilepingut täitma ning kõrvaldama puudused, mis takistavad lepingu kasutamist.

Üürnik palub tuvastada 13.11.1993 sõlmitud üürilepingu ülesütlemise tühisuse ja Riigi Kinnisvara AS-i kohustuse viia lepingu lepingujärgsesse olukorda.

Üürnikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja nõude juurde tuvastada üürileandja kohustus viia lepingu lepingujärgsesse seiskorda. Tugineb VÕS § 276 lg-le 1, mis sätestab, et üürile-

andja on kohustatud asja üürnikule üle andma lepingujärgseks kasutamiseks sobivas seisundis ja tagama asja hoidmise selles seisundis lepingu kehtivuse ajal. Seni on eluruumile parendusi teinud üürnik. Aastatega on eluruum amortiseerunud, kõige rohkem vajaksid vahetamist aknad. Vastustaja pakutud võimalus tasaarvestada remont eluruumi ostmisel üürnikku ei rahulda, sest kui ta eluruumi ei osta, rikastub üürileandja üürniku arvelt. Üürnik on seisukohal, et ta ei peaks üüri maksma. Aastate jooksul on ta maksanud omaniku eest nt maamaksu, remondifondi maksu jm.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja Riigi Kinnisvara AS esitas 10.12.2013 avaldaja avaldusele kirjaliku vastuse. Vastuse kohaselt ei olnud Riigi Kinnisvara AS-l ülesütlemise tegemise ajal täielikku infot üürniku tööstaaži kohta sama tööandja juures. Käesolevas asjas üürniku esitatud tõendite alusel nõustub vastustaja, et üürnikul on siiski täidetud tingimused, millest tulenevalt teda ei või eluruumist välja tõsta ilma teist eluruumi vastu andmata ning seega rakendada ka korralist tähtajatut üürilepingu ülesütlemise alust.

Üürniku väidetele ülesütlemise vastuolust hea usu põhimõttega vaidleb siiski vastu. Ülesütlemiseni ei viinud mitte üürniku nõue eluruumis akende vahetamiseks, vaid Riigi Kinnisvara AS-i laiem, riigi kinnisvarapoliitikat ellu viiv tegevus, milleks on mittevajaliku vara võõrandamine. Samas ei nõustu, et nõue akende vahetamiseks oli heauskne nõue. Tegemist oleks heauskse nõudega, kui üürnikul oleks üüri tasumise kohustus. Vastustaja hinnangul ei näe üürilepingu tingimused ette üüripinna remontimist üürileandja omavahenditest. Senini on üürilepingu p-s 4.1 nimetatud tegelikud kulud seisnenud vaid kõrvalkulude maksmises, mistõttu akende vahetamise nõue (akende vahetamise arve esitamise ettepanek) on pigem pahahtlik.

Samuti ei soovinud üürileandja kallutada üürnikku eluruumi omandama. Üürnikule korteri ostuks ettepaneku tegemine on üks kinnisvara müügi menetluse osa, sisuliselt ostueesõiguse andmine. Selle käsitlemine eluruumi omandamisele kallutamisenä ei ole õige.

Kui eluruumil on puudused, mis takistavad selle kasutamist, on üürileandja nõus, et need tuleb kõrvaldada ja on nõus tegema üüripinnale investeringute kava. Samas leiab, et puuduste kõrvaldamine olukorras, kus üürnik maksab vaid kõrvalkulude eest, ei ole õige. Puudused saab kõrvaldada, kui nende kõrvaldamise maksumus sisaldub üüris (üürilepingu p 4.1 kohases tegelikes kuludes). Eeltoodust tulenevalt palub üürileandja üürnikul teatada, ka ta soovib tegelike kulude suuruses jõuda pooltevahelisele kokkuleppele või peab üürileandja määrama selle ühepoolset.

Üürikomisjoni istungil nõustus vastustaja esindaja, et üürileandjal ei olnud alust avaldaja üürilepingu ülesütlemiseks ning et üürileping kehtib edasi senistel tingimustel. Oli seisukohal, et olemasoleva lepingu alusel, täpsemalt tulenevalt üürilepingu p-st 4.1, ei ole üürileandjal alust üürnikult üüri küsida ja Riigi Kinnisvara AS ei ole seda ka teinud. Tegemist on pigem tasuta kasutamise lepinguga. Seetõttu ei ole ka üürileandjal kohustust oma vahenditest eluruumi korras hoida. Üürileandja on nõus tegema vajalikud tööd, kuid üürnik peaks need kinni maksma, kas ühekordse maksena või maksegraafiku alusel, sõltub, kuidas kokku lepitakse.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära üürivaidluse pooled, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) paragrahvidest 17 ja 19 - 22.

Komisjonile esitatud tõenditest nähtub, et avaldaja E. M. üürnikuna ja Eesti Vabariigi Justiitsministeerium üürileandjana on sõlminud 30.11.1993 eluruumi üürilepingu Tallinnas, xxx asuva tööandja eluruumi andmiseks üürniku ja tema perekonnaliikmete kasutusse (üürileping, tlk 8-12).

Pooled ei vaidle selle üle, et avaldajaga sõlmitud eluruumi üürileping on muutunud tähtsajaks lepinguks ja et sellele kohaldatakse võlaõigusseaduse (VÕS) sätteid. Vaidlust ei ole ka selles, et avaldaja kasutuses oleval korteril on üürilepingu 20-aastase kehtivuse jooksul tekkinud puudused, mis võivad takistada selle kasutamist.

Pooled vaidlevad selle üle, kas vastustajal kui üürileandjal on kohustus tagada eluruumi hoidmine elamiseks sobivas seisundis ja eriti selle üle, kes kannab selleks vajalikud kulud.

Avaldaja on seisukohal, et nii eluruumi hoidmine elamiseks sobivas seisundis kui ka selleks vajalike kulude kandmine on tulenevalt VÕS § 276 lg-st 1 vastustaja kui üürileandja kohustus.

Vastustaja on seisukohal, et kuna üürnik üüri maksnud ei ole ning seda ei ole temalt ka nõutud, ei ole üürileandjal kohustust kanda eluruumi elamiseks sobivas seisundis hoidmise kulusid; vajalike tööde tegemise kohustusele (ilma kulusid kandmata) vastu ei vaidle.

VÕS § 276 lg 1 sätestab, et üürileandja on kohustatud asja üürnikule üle andma kokkulepitud ajaks koos päraldistega lepingujärgseks kasutamiseks sobivas seisundis ja tagama asja hoidmise selles seisundis lepingu kehtivuse ajal. Tulenevalt sama seaduse § 278 p-st 1 võib üürnik juhul, kui üüritud asjal tekib lepingu kehtivuse ajal puudus, mille eest ta ei vastuta ja mida ta ei pea oma kulul kõrvaldama, nõuda üürileandjalt puuduse või takistuse kõrvaldamist. Tulenevalt VÕS § 275 on lepingupoolte õigusi, kohustusi ning vastutust puudutavad kokkulepped, milles on seaduses sätestatuga võrreldes kaldutud kõrvale üürniku kahjuks, tühised.

Seega kohustab seadus eluruumi üürileandjat tagama, et eluruum oleks lepingu kehtivuse ajal elamiseks sobivas seisundis ja üürnik võib temalt seda nõuda ning kokkulepped selle kohustuse kas täielikust või osalisest panemisest üürnikule on tühised.

Komisjoni hinnangul tähendab eluruumi elamiseks sobivas seisundis hoidmise tagamine nii vajalike tööde tegemist kui ka töödega seotud rahaliste kulude kandmist. Vastasel juhul, st kui tööde tegemiseks vajalike kulude kandmine oleks kellegi teise (nt üürniku) kohustus, ei oleks üürileandjal võimalik tööde tegemist ühepoolsetl tagada - tööde tegemisega kaasnevad vältimatult teatud kulud (nt materjal, tööjõud jms) ning kulude kandmisest keeldumine või sellega viivitamine mõjutaks tööde tegemist ja seeläbi üürileandjal oma kohustuse täitmist. Seega selleks, et üürileandja kohustuste täitmine oleks tagatud, peab üürileandja korraldama nii vajalike tööde tegemise kui ka kandma sellega seotud kulud.

Komisjon ei pea asjakohaseks vastustaja põhjendust, et eluruumi puuduste likvideerimine vastustaja kulul ei oleks mõistlik seetõttu, et avaldaja ei ole eluruumi eest üüri maksnud. Kuna vastustaja ei ole avaldajale üüri määranud ega temalt üüri maksmist nõudnud, ei ole komisjoni hinnangul põhjendatud tugineda oma seadusest tuleneva kohustuse mittetäitmisel või osalisel täitmisel avaldajapoolsele üüri mittemaksmisele.

Vastustaja seisukoha, et kuna avaldaja üüri maksnud ei ole, võiks pooltevahelisele lepingule kohaldada eluruumi korrashoiu osas tasuta kasutamise lepingu sätteid, jätab komisjon tähelepanuta. Üürikomisjoni pädevusse kuulub tulenevalt ÜVLS § 1 lg-st 1 eluruumi üürilepingust tulenevate üürivaidluste lahendamine. Kui poolte vahel kerkib vaidlus, kas nende vahel on

eluruumi üürileping või muu lepinguline suhe, ei ole selles küsimuses seisukoha võtmine üürikomisjoni pädevuses. Selline vaidlus tuleks lahendada kohtus.

Kõige eelneva põhjal tuleb asuda seisukohale, et juhul kui avaldaja kasutuses oleval eluruumil on tekkinud lepingujärgse kasutamise käigus puudused, mille eest üürnik ei vastuta ja mis takistavad tal eluruumi kasutamist, on Riigi Kinnisvara AS-l üürileandjana kohustus viia lepingu ese omal kulul lepingujärgsesse seisukorda.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber