

OTSUS

Üürivaidlusasja number	11-1/74/21
Otsuse kuupäev	29.12.2021, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Heli Pöder ja Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting.
Üürivaidlusi	G. K. (Kxxxxx; i.k xxxxxxxxxxxx, e-post: gxxxxx@hotmail.com) ja R. K. (Kxxxxx; i.k xxxxxxxxxxxx, e-post: rxxx.kxxxxx@hotmail.com) avaldus Pxxxxxxx OÜ (registrikood xxxxxxxxxxxx e-post: pxxxxxxxx@gmail.com) vastu tasutud tagatisrahast 690,47 euro nõudes ja Pxxxxxxx OÜ vastunõue välja mõista G. K.-lt ja R. K.-lt üüri- ja kõrvalkulude võlg 2137,53 eurot.
Asja läbivaatamise kuupäev	16.12.2021
Istungil osalenud isikud	Avaldajad G. K. ja R..K., vastustaja Pxxxxxxx OÜ esindajana R. R.e
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. G. K. ja R. K. nõue jätta rahuldamata.
2. Pxxxxxxx OÜ nõue rahuldada osaliselt.
3. Välja mõista G. K.-lt ja R. K.-lt Pxxxxxxx OÜ kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg kokk 1137,53 (üks tuhat ükssada kolmkümmend seitse eurot 53 senti).

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

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

Kui komisjon rahuldab avalduse osaliselt, võib avaldaja esitada kohtusse hagi asja lahendamiseks rahuldamata osas. Hagis võib esitada üksnes samad nõuded, mis esitati komisjonile. 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 ning täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Avalduse kohaselt algas G. K. ja R. K. Pxxxxxxx OÜ-ga Sxxxx xx-xx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks sõlmitud eluruumi üürileping 01.07.21. Järgnevatel päevadel käivitus majas pidevalt tuletõrjealarm, sellest asjaolust avaldajad teadlikud ei olnud. Lapsel tekkis seoses sellega paanika- ja hirmutunne. Lifti sisenedes oli ta paanikas, kartis lifti kinni jääda hetkel, kui peaks taas käivituma alarm. Pidev alarmi käivitumine kestis vahelduvalt nädalaid.

Lähemalt uurides selgus tõsiasi, et antud majas on alates selle valmimisest 2019 selline probleem. Kuna avaldajate 8-aastane poeg on väga tundlik ja probleem süvenes, olid avaldajad sunnitud kasutama erandkorras üürilepingu ülesütlemist mõjuval põhjusel, tuginedes üürilepingu p-le 4.3. Pöörduti murega ka lapse arsti poole, kes soovitas kohe elukohta vahetada. Kuna 01.09.21 oli algamas kool, ei saanud seda otsust edasi lükata, sest laps keeldus lifti minemast (10. korrus). Kortoriga oli seotud ka muid varjatud puudusi (autode signalisatsioonide pidev käivitumine alarmidest, seinte tugev läbikostvus ja puudulik ventilatsioon). Nendest probleemidest avaldajad enne lepingu sõlmimist ei teadnud. Üürileandja ei nõustunud lepingut selle p 4.3 alusel lõpetama. Avaldajad, pöördudes murega õigusbüroosse, said kinnitust, et mõjuval põhjusel on õigus leping 1 kuu etteteatamisega lõpetada, kuna lapse tervis on selleks piisavalt tähtis. Õigusbüroo juhendamisel lähtusid avaldajad sellest, et korteri kõrvalkulud arvestatakse maha tagatisrahast. Nendeks olid juuli kuu ühistu arve 88,70 eurot, ja elekter 80,56 eurot, augustikuu ühistu arve 91,80 eurot ja elekter 48,47 eurot, kokku 309,53 eurot. Tagatisraha tasuti 1000 eurot. Sellest maha arvates 309,53 eurot, nõuavad avaldajad 690,47 euro tagastamist.

Komisjonile 05.11.21 laekunud avalduse täpsustuse kohaselt ilmnes halduri saadetud kirjast, et juulis 2021 käivitus alarm neljal korral. Avaldajad mõönavad, et nende viga oli, et ei nõudnud selgitust korteri omanikult, vaid hakkasid ise otsima lahendusi, kuna oli olemas pääs korteriühistu KORTO lehele. Sealt saadud info järgi on sama probleem esinenud alates maja valmimisest, seega pidevalt ja sagedasti. Samast keskkonnast said avaldajad infot ka teiste majas esinevate puuduste kohta ja leiavad, et maja ei ole neile ega nende lastele turvaline. Iga kord, kui alarm lõppes, siis 1. korrusel lifti kõrval olevas tehnoruumis töötas edasi mingi kõva häälega andur. Maja on ühenduses ühise autoparkla kaudu kõrvalmajaga, kus seoses alarmiga hakkasid tööle autode signalisatsioonid. Avaldajate hinnangul oli seega tegemist nende eest varjatud puudusega. Lepingu lõpetamisel toetusid avaldajad lepingu punktile, mis lubas lepingu 1-kuulise etteteatamisega üles öelda. Korteri omanik ei soovinud koostööd teha, kuigi avaldajad andsid nõusoleku korterit näidata, kui elasid veel sees. Omanik keeldus korterit üle vaatamast ja avaldajatelt vastu võtmast. Siis vormistasid ise tunnistajate juuresolekul akti. Üürileandja väidab, et leping lõppes 26.10.21, kuid võtmeid soovis saada 22.09.21 ja siis postitas maakler selle korteri uue üürikuulutuse. Korteri oli uuesti välja üüritud juba enne, kui üürileandja nimetatud üürilepingu lõppemise päev. Lisatud on psühhiaatri hinnang lapse tervisele, lapse ravi jätkub.

Üürikomisjoni istungil selgitasid avaldajad, et leping eluruumile Sxxxx xx-xx Tallinnas sõlmiti digitaalselt 26.06.21 ja loeti jõustunuks 01.07.21. Korteri vaatamisid enne lepingu sõlmimist ühe korra. Seal oli väga kuum, kuid maakleri sõnul pidi saama õhutemperatuuri reguleerida. Korteri oli 10. korrusel, päike paistis sisse. Lepiti kokku, et üür on 1000 eurot ja samuti ka tagatisraha. Avaldajad ütlesid üürilepingu üles 27.07.21 e-kirjaga ennetähtaegselt mõjuval põhjusel, milleks oli, et tuletõrje signalisatsioon käivitus kogu aeg ja seetõttu laps keeldus liftiga sõitmast. Avaldajate korteris elamise ajal käivitus tuletõrjesignalisatsioon 5 korda. Laps läks nutuga lifti ja kui see jõudis esimesele korrusele, siis tehnoruumis piiksus häire edasi. Avaldajad pöördusid lapsega ka arsti juurde ega saanud seetõttu sinna korterisse jääda. Kuna laps kardab liftiga sõitmist, käivad senini temaga teraapias. Kord oli laps reageerinud nii ka R. K. emal külas olles, kuid see oli ammu ja olid selle juba unustanud. Leping ülesütlemise põhjuseks oligi lapse tervis, kuna nutva ja karjuva lapsega korteris elada ei olnud võimalik. Sügisel pidi laps kooli minema ja avaldajatel tuli teha midagi olukorra muutmiseks, Lisaks korteris ei liikunud õhk, naabrite muusika kostus läbi ning tuletõrje signalisatsiooni käivitudes hakkasid all parklas tööle ka autode signalisatsioonid. Avaldajatel oli ligipääs maja korteriühistu lehele, kust selgus, et algusest peale on need probleemid olnud ja avaldajad otsustasid lahkuda. Nende nägemuses oli tegemist püsiva probleemiga, mille kõrvaldamine ei ole üürileandja kui omaniku pädevuses. Üürileandjale avaldajad lapsega seonduvast probleemist ja korteri puudustest ei teatanud, kuna üürileandja ei teadnud lapse seisundit. Avaldajatel puudus kogemus nii kõrgel elamises. Teatasid üürilepingu lõpetamisest ja maakler pani kohe kuulutuse korteri vabanemise kohta. Nädala pärast oli korteril

broneering. Lepingus oli üürilepingu ülesütlemisest ette teatamise tähtaeg üks kuu ja see oligi avaldajate jaoks kompromisslahendus. Soovisid võtmed üle anda 31.08.21, kuid üürileandja ei tulnud kohale ega lubanud ka maakleril tulla. Avaldajad pöördusid nõu saamiseks mitmesse kohta, kuid siiski ei õnnestunud võtmeid üürileandjale toimetada. Kuid kaks nädalat hiljem helistas maakler, et võtab võtmed. Avaldajad loevad lepingu lõppenuks 31.08.21 erakorralise ülesütlemisega lapse tervise tõttu, kuna polnud mingit võimalust korteris edasi elada. Üürileandja ei näidanud vastutulekut, kuigi avaldajad olid nõus uutele üürnikele korterit näitama. Nagu ülesütlemisest teatasid, pöördus üürileandja kohe juristide poole. Kui teatasid üürileandjale, et on valmis uutele huvilistele korterit näitama, vastust ei saanud. Kui korteri ventilatsiooni viimase taseme peale keerasid, tuli korterisse teiste korterite söögilõhnu. Kahe kuu eest selles korteris on juba väga palju makstud, ei soovi enam midagi juurde maksta. Mõõnsid, et saavad ka üürileandjast aru ja on nõus, et tagatisraha võiks jääda üürileandjale, kuid kõrvalkuludest poole maksmisega ei nõustunud.

Vastustaja vastus

Vastustaja esindaja oma 23.11.21 esitatud kirjalikus vastuses nõuet ei tunnista. Vastuse kohaselt ei ole üürnikud enne üürilepingu ülesütlemist kordagi üürileandja poole pöördunud ega teavitanud tuletõrje alarmide käivitumisega seonduvast. Kui üürileandja alarmi probleemist teada sai, küsis ta üürnikult infot, mitu korda on see käivitunud. Üürnik ei vastanud küsimusele ja üürileandja uuris seda haldurilt. Sai vastuse, et juulis käivitus alarm neljal korral ja et nüüd on probleem korras. Selgitas seda ka üürnikule, kuid sai vastuseks, et üürnikud soovivad siiski lepingu lõpetada, kuna on ka teisi probleeme (seinad kostuvad läbi, ventilatsioonisüsteem ei ole korralik). Üürnik ei ole nende puuduste kohta varem ühtegi pretensiooni ega tõendit esitanud. Üürileandja selgituse kohaselt on tegemist uue ehitisega, milles võivad tekkida alguses erinevad probleemid, kuid nende kõrvaldamisega tegeldakse, kui neist teavitatakse. Üürileandja on pakkunud üürnikule lepingu lõpetamisel kompromisse või lahenduse leidmist, kuid üürnik ei ole soovinud dialoogi astuda. On seisukohal, et ei saa pidada üürilepingu ülesütlemise mõjuvaks põhjuseks asjaolusid, mis on tõendamata. Avaldajad ei ole proovinud olukorda lahendada nii, et see oleks mõlemaid osapooli rahuldav. Üürileandja ei ole nõustunud lepingu ühekuulise etteteatamisega lõpetamisega ega ole nõustunud ka tagatisrahast kõrvalkulude tasaarveldamisega. Võtmed võeti üürnikult vastu seetõttu, et ta ähvardas need kohtutäiturile viia ja siis maakler võttis need vastu. Üürileandja on seisukohal, et leping avaldajatega lõppes 26.10.21 ning selle ajani tuleb korteri eest ka tasuda. Seega on avaldajatel tekkinud võlg üürileandja ees 2137,53 eurot, mille välja mõistmist nõuab.

Üürikomisjoni istungil jäi vastustaja esindaja kirjalikus vastuses esitatud seisukohale. Tema seletuse kohaselt põhjustasid tuletõrjesignalisatsioonide käivitamise x. korteris asunud vigane andur, see vahetati ära ja siis häired lõppesid. Ventilatsiooni saab kasutada erineva tasemega. Temale ei ole teada, kuidas üürnikud seda kasutasid. On ise suvel selles korteris elanud ja seal ongi siis väga soe, kuid ventilatsiooni on võimalik seadistada nii, et korter saab õhutatud, kuid siis on ka müratase kõrgem. Kasutusjuhendid olid üürnikel olemas. Pärast tuletõrje signalisatsiooniga seonduvast probleemist teada saamist vahetati üürileandja korraldamisel 08.08.21 välja kaks andurit. Vastustajale ei ole täpselt teada, millal korter uuesti välja üüriti, kuna sellega tegeleb maakler. Kui maakler helistas, et üürnikud tahavad võtmed kohtutäiturile viia, palus üürileandja need maakleril vastu võtta, kuna ei soovinud, et need kusagile juhuslikult satuksid. Palus maakleril leida korterile uus üürnik alates 26.10.21. Soovis üürnikuga dialoogi pidada, kuid üürnikud ei soovinud seda. Kuna üürnikud ei andnud probleemidest üürileandjale kuidagi teada, ei olnud tal mingit võimalust nendega tegelda. Esimene teavitus oli üürilepingu ülesütlemine. Leiab, et mõjuv põhjus üürilepingu ülesütlemiseks puudus. Uue üürnikuga sõlmiti leping 26.10.21. Jäi seisukohale, et pooltevaheline leping lõppes 26.10.21. Sellest tulenevalt nõuab üüri ja kõrvalkulusid ka septembri ning oktoobri 26 päeva eest. Kui need on tasutud, tagastab tagatisraha. Üürileandja

ei volitanud maaklerit korterit vastu võtma. Oli nõus üürnike ettepanekuga tingimusel, et maksmisele kuuluvad kõrvalkulud teevad pooleks.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulunud ära istungile ilmunud pooled, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et avaldajate avaldus tuleb jätta rahuldamata ja vastustaja nõue rahuldada osaliselt.

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

Üürikomisjon tegi kindlaks, et R. R. üürileandja Pxxxxxxx OÜ esindajana ning R. K. ja G. K. üürnikena sõlmisid Tallinnas Sxxxx xx korteri xx (üldpinnaga 77 m², koosneb 4 toast, 3 magamistoast, 2 vannitoast, avatud köögiga elutoast ja rõdust) kasutamiseks tähtajatu eluruumi üürilepingu. Üürnikud kohustusid tasuma üüri 1000 eurot kuus (p 2.1) ja lisaks tasuma üürileandjale kõik eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulud, milleks on tasu elektrienergia, kindlustuse, vee ja kanalisatsiooni, kütte ja prügiveo, remondi- ja hooldusfondi eest ning muude kommunaalteenuste eest, samuti tasuma igakuised hooldus-, avarii- ja remondimaksud elamu haldajale (edaspidi nimetatud kõrvalkulud, p 2.4). Üürnikud kohustusid tasuma üüri üks kord kuus eelneva kuu kahekümnendaks kuupäevaks Pxxxxxxx OÜ arveldusarvele (p 2.6). Lisaks üürile kohustus üürnik tasuma lepingu allkirjastamise päeval üürileandjale tagatisraha 1000 tuhat eurot. Tagatisraha tagastatakse kahe kuu jooksul lepingu lõppemise päevast arvates, kui üürileandjal ei ole üürniku vastu rahalisi nõudeid, mis võivad tekkida eluruumi või selle sisustuse hävimisest, kahjustumisest või kaotsiminekest. (p 2.3). Leping sõlmiti tähtajatuna (p 4.1). Leping võis korraliselt üles öelda vähemalt kolmekuulise etteteatamistähtajaga (p 4.2). Pooltel oli õigus leping ennetähtaegselt kirjaliku avaldusega, ühekuulise etteteatamisega üles öelda, kui selleks on mõjuv põhjus. Mõjuva põhjusega on tegemist, kui kõiki asjaolusid arvesse võttes ja mõlema poole huvisid kaaludes ei või oodata, et lepingut ülesütlev pool jätkaks lepingu täitmist kuni lepingu tähtaja möödumiseni (p 4.3).

Pooltevaheline vaidlus tugineb asjaolule, et avaldajad teatasid 27.07.21 e-kirjas lepingu ennetähtaegselt lõpetamisest 1-kuulise etteteatamisega 31.08.21, põhjuseks lapsega seotud probleem seoses tuletõrje sireeniga. Vastustaja vastuseks selgitas uue majaga seonduvaid andurite probleeme ja et probleem laheneb. Vaidles vastu üürilepingu ennetähtaegse lõpetamise põhjendatusele ja jäi seisukohale, et leping lõpeb korraliselt 26.10.21 ja seega kehtib üürilepingu lõpetamisest etteteatamise aeg 3 kuud ning et kuni lepingu lõppemiseni peavad üürnikud korteri eest tasuma vastavalt lepingule. Kompromissina pakkus välja, et kui üürnikud on ette teatanud 1 kuu, siis ülejäänud kahe kuu kulud võiksid kanda pooleks, s.t üks kuu üürileandja ja teine kuu üürnikud. Vastustajad sellega ei nõustunud.

Kuna avaldajad loevad lepingu lõppenuks ühekuulist etteteatamise tähtaega järgides 31.08.21, nõuavad üürileandjalt makstud tagatisrahast 1000 eurost 690,47 euro tagastamist (maha on arvatud kõrvalkulud juuli ja augusti eest 309,53 eurot).

Vastustaja jäi seisukohale, et leping tuleb lugeda lõppenuks 3-kuulist korralise ülesütlemise tähtaega järgides 26.10.21, üürnikud peavad kuni selle ajani maksma korteri eest vastavalt lepingule ja esitas sellest tulenevalt vastunõude välja mõista avaldajatelt üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 2137,53 eurot.

Vaidlus poolte vahel on kõigepealt lepingu lõppemise aja ja aluse osas. Avaldajad loevad lepingu lõppenuks erakorralise ülesütlemisega 31.08.21 ja leiavad, et maksmata kõrvalkulud saab maha arvata tasutud tagatisrahast ning rohkem üürileandjale midagi maksma ei pea ja sellega ka ei nõustu.

Vastustaja loeb lepingu lõppenuks vastavalt 3-kuulisele etteteatamise tähtajale 26.10.21 ja sellest tulenevalt nõuab kuni selle ajani eluruumi eest tasumist, esitades selleks nõude välja mõista avaldajatelt üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 2137,53 eurot.

VÕS § 23 lg 2 sätestab, et lepingupool peab tegema teie lepingupoolega koostööd, mis on teisele poolele vajalik oma kohustuste täitmiseks.

VÕS 196 lg 2 kohaselt, kui lepingu ülesütlemise mõjuv põhjus seisneb selles, et teine lepingupool rikub lepingulist kohustust, kohustuse rikkumise lõpetamiseks määratud mõistliku tähtaja tulemusteta lõppemist.

VÕS 278 sätestab, et kui üüritud asjal tekib lepingu kehtivuse ajal puudus, mille eest üürnik ei vastuta ja mida ta ei pea oma kulul kõrvaldama, või kui asja lepingujärgne kasutamine on takistatud, võib üürnik nõuda üürileandjalt puuduse või takistuse kõrvaldamist vastavalt käesoleva seaduse §-s 279 sätestatule, nõuda üürileandjalt kolmanda isikuga õigusliku vaidluse ülevõtmist, nõuda üürileandjalt kahju hüvitamist, alandada üüri vastavalt käesoleva seaduse §-s 296 sätestatule, hoiustada üüri vastavalt käesoleva seaduse §-s 298 sätestatule.

VÕS § 279 lg 1 kohaselt, kui üürileandja käesoleva seaduse §-s 278 nimetatud puudusest või takistusest teab või peab sellest teadma, kuid ei kõrvalda puudust või takistust mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta puudusest või takistusest teada sai või teada saada pidi, võib üürnik lepingu etteteatamistähtaega järgimata üles öelda, kui puudus või takistus välistab asja sihtotstarbelise kasutamise või piirab seda olulisel määral.

VÕS § 282 lg-te 1-3 kohaselt peab üürnik üürileandjale viivitamata teatama asja lepingutingimustele mittevastavusest, kui üürnik ise ei pea seda kõrvaldama, samuti ohust asjale, kui ohu tõrjumiseks tuleb abinõud tarvitusele võtta või kui üürnikule teatavaks saanud kolmanda isiku õigusest asjale. Kui üürnik rikub käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud kohustust, peab ta hüvitama üürileandjale kohustuse rikkumisega tekitatud kahju. Kui üürileandja ei saanud üüritud asja puudust või takistust asja kasutamisel kõrvaldada seetõttu, et üürnik rikkus käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud kohustust, ei või üürnik kasutada üürileandja suhtes käesoleva seaduse §-s 278 sätestatud õigusi, samuti öelda käesoleva seaduse § 314 lõikes 1 sätestatud juhul üürileping erakorraliselt üles üürileandjale üüritud asja kasutamise taasvõimaldamiseks mõistlikku tähtaega andmata.

VÕS § 312 lg 1 kohaselt kinnisasja, elu- või äriruumi, laevakinnistusraamatusse kantud laeva ja Eesti õhusõidukite registrisse kantud õhusõiduki üürimise puhul võib kumbki lepingupool tähtajatu üürilepingu üles öelda, teatades sellest ette vähemalt kolm kuud.

VÕS § 313 lg 1-3 kohaselt mõjuval põhjusel võib kumbki lepingupool nii tähtajatu kui tähtajalise üürilepingu üles öelda. Põhjus on mõjuv, kui selle esinemisel ei saa ülesütlemist soovivalt lepingupoolelt kõiki asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huvisid kaaludes eeldada, et ta lepingu täitmist jätkab. Erakorraline ülesütlemine on lubatud eelkõige käesoleva seaduse §-des 314–319 nimetatud asjaoludel. Üürilepingu erakorralisest ülesütlemisest ei pea ette teatama, kui seadusest ei tulene teisiti.

VÕS § 317 sätestab, et kumbki lepingupool võib eluruumi üürilepingu üles öelda, kui eluruum on sellises seisukorras, et selle kasutamine on seotud olulise ohuga inimeste tervisele.

Pooled leppisid üürilepingus kokku, et tagatisraha tagastatakse kahe kuu jooksul lepingu lõppemise päevast arvates, kui üürileandjal ei ole üürniku vastu rahalisi nõudeid, mis võivad tekkida eluruumi või selle sisustuse hävimisest, kahjustumisest või kaotsiminekest (p 2.3).

Poolte vahel toimus üürilepingu lõppemise teemal järgmine kirjavahetus:

- Avaldaja G. K. 27.07.2021 kiri vastustaja esindajale: soovime lõpetada 1-kuulise etteteatamisega üürilepingu aadressil Sxxxx xx-xx. Üürilepingu p 4.3 lubab lõpetada lepingu ennetähtaegselt kirjaliku avaldusega, kui selleks on mõjuv põhjus. Maja ei ole

- turvaline, majas on pidevalt tuletõrje sireen, mille tõttu meie üks laps keeldub liftiga sõitmast. Leping lõppeb 31.08.21. (tlk 12).
- Sellele vastuseks kirjutas vastustaja 31.07.2021: Mitu korda on siis teie aja jooksul alarme esinenud? Tõsi on, et vahel on esinenud, aga antud probleemiga tegeletakse ja probleem peaks lahenema. Tegemist on uue majaga ja sellised asjad on paratamatud (tlk 12).
 - 04.08.21 vastustaja esindaja kiri avaldajale, milles edastab haldurilt saadud info, et ajavahemikul 6.07.21 kuni 02.08.21 on olnud 4 häiret, nendest kaks korteriga 6 seotud, kus on käidud andureid kontrollimas ja 1 nendest vahetati välja. Kokku on majas välja vahetatud 4 andurit, uutest anduritest ei ole probleeme tekkinud. Selgitas häirete põhjusi ja et tundlik häiresüsteem on turvalisuse tagamiseks ning et lifti kasutamine on ohutu (tlk 13).
 - Vastustaja esitas juristilt saadud ja avaldajatele edastatud vastuse selgitusega lepingu erakorralise ülesütleamise õigusliku regulatsiooni ja tõendamiskohustuse kohta (tlk 13-14).
 - Avaldaja G. K. 10.08.21 kiri vastustajale, milles selgitab, et tegemist ei ole vaidlusega, vaid teatega üürilepingu lõpetamisest, kuna korter ei sobi; et tuletõrje alarm käivitunud endiselt, samuti autode signalisatsiooni, seinad kostuvad läbi ja korteril on puudulik ventilatsioon ning on pöördunud 8-aastase lapsega arsti juurde ja võib esitada vastava dokumendi (tlk 14).
 - Sellele vastas vastustaja 10.08.21, milles teatas, et ei ole nõus lepingu lõpetamisega 1-kuulise etteteatamisega. Kõik üürniku mainitud puudused on vaja tõendada. Kui kokkulepet ei saavutata, on vaidlus vaja lahendada vaidlusorganismis. Pakub võimaluse lahendada küsimus kokkuleppe vormis, mis tähendab, et mõlemad pooled peavad üksteisele lähenema ja järeleandmisi tegema. Pakkus kompromissiks, et ühe kuu kannab üürnik ja teise üürileandja ja et soovib sellega üles näidata soovi lahendada vaidlus, leides mõistlik lahendus (tlk 14).
 - 16.08.21 G. K. vastas, et üürilepingu eseme lepingukohast kasutamist ei võimalda eluruumi puudused ning ei rahulda korteriühistu väide, et häireid pole võimalik nulli viia. Lepingut sõlmides ei olnud puudustest teadlikud ja ega osanud arvestada eripäraga, mis väikestes lastes hirmutunde ja paanikahood tekitavad. Jäi seisukohale, et VÕS § 313 tulenevalt on olemas õiguslikud alused üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks. Palub 2 kuu kommunaalmaksete summa maha arvestada tagatisrahast. Kui üürileandja oleks tegutsenud uue üürniku leidmisega, oleks ära jäänud mõttetud vaidlused (tlk 15).
 - Üürileandja ei nõustunud jooksvate kulude tagatisrahast tasaarveldamisega ja lubas paari päeva jooksul edastada seisukoha vaidluse lahendamise küsimuses (tl 15).
 - Avaldaja G. K. teatas 25.08.21, et on 1.09.21 vormistanud eluruumi Sxxxx xx-xx lepingu lõpetamise kohta üleandmisakti, korteri seisukorrast on tehtud video ja pildid tunnistajate juuresolekul, kuna Pxxxxxxx OÜ keeldus korterit vastu võtmast. Võtmed antud üle 22.09.21 omaniku poolt volitatud maaklerile T. M.-le. Eelnevalt on üürileandjat teavitatud lepingu ennetähtaegselt lõpetamisest ja mõjuvatest põhjustest. Kuna üürnike poolt on leping lõpetatud 31.08.21, soovivad saada selgust rahaliste vahendite osas. On tasunud tagatise 1000 eurot, millest paluvad maha arvata juuli ja augusti kommunaalkulud ja ülejäänud tagastada (tlk 17).
 - Üürileandja esindaja selgitas 26.10.21 vastuses üürnikele, et poolte vahel puudub kokkulepe lepingu erakorraliseks lõpetamiseks ja loeb seega lepingu lõppemise kuupäevaks 26.10.21. Leiab, et üürnikud ei ole tõendanud ülesütlemiseks erakorralisi põhjusi ning et maakler ei olnud tema volitatud esindaja, vaid võttis võtmed vaid vastu, kuna need ähvardati viia kohtuaituri kätte. Osundas lepingu p-le 2.7, mis kohustab üürnikke maksma eelmise kuu kõrvalkulude eest järgneva kuu 20.-ndaks kuupäevaks, tasaarveldamisega ei ole nõustunud. Teavitas, et kui üürnikud tasuvad üürileandjale võlgnevuse 2137,53 eurot, siis tagastab ta tagatisraha (tlk 17).

Üürnikud esitasid SA Tallinna Lastehaigla tõendi nr 82016 tõendi, mille kohaselt esineb 2013. aastal sündinud lapsel aktiivsus- ja tähelepanuhäire ja on emotsionaalselt hästi tundlik laps (tl 25).

Kuna poolte vahel on vaidlus üürilepingu lõppemise aluse ja aja üle, peab komisjon kõigepealt kindlaks tegema, millal ja millisel alusel üürileping lõppes.

Avaldajad möönsid avalduses ja võtsid õigeks ka istungil, et enne üürilepingu ülesütlemist nad ülesütlemisavalduses toodud probleemiga üürileandja poole ei pöördunud, kuna nende hinnangul üürileandjast ei olenenud probleemi kõrvaldamine. Üürileandja seletuse kohaselt aga juhul, kui üürnikud oleks teda teavitanud probleemidest, oleks ta kindlasti kohe tegutsenud nende kõrvaldamiseks ja oleks leitud lahendus.

Üürikomisjoni seisukoht üürilepingu lõppemise aja ja aluste osas.

Komisjon leiab, et nagu eespool osundatud, peaks reeglina üürilepingu erakorralise ülesütlemise alused tulenema eeskätt VÕS §-dest 314-319, kuid esineda võivad ka muud olulised põhjused, kui põhjuse esinemisel ei saa ülesütlemist soovivalt lepingupoolelt kõiki asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huvisid kaaludes eeldada, et ta lepingu täitmist jätkab. Sellisel juhul kannab lepingu ülesütlemist sooviv pool ka sellega seotud riski ehk peab suutma tõendada erakorralise ülesütlemise põhjuse esinemist.

Käesolevas vaidluses avaldajad seaduses sätestatud üürilepingu ülesütlemise õiguslikule alusele ülesütlemise teates ei osunda. Ülesütlemise õigusliku alusena on märgitud probleem aeg-ajalt käivituva tuletõrjesignalisatsiooniga. Nagu tuleneb eespool osundatud VÕS §-dest 278, 279 ja 282, on üürnikul kohustus enne lepingu erakorralist ülesütlemist järgida rida nõudeid. Ka VÕS § 196 lg-st 2 tuleneb, et enne üürilepingu erakorralist ülesütlemist peab andma teisele poolele tähtaja, et need puudused, millele ülesütlemisel tuginetakse, kõrvaldada. Pooled peavad seaduse kohaselt tegema koostööd probleemi lahendamisel. Seega peab üürnik üürileandjat teavitama eluruumi puudustest, millest tingituna soovib lepingu erakorraliselt lõpetada ja andma üürileandjale aega probleemi kõrvaldamiseks.

Puuduvad tõendid, et avaldajad oleks enne ülesütlemisteate saatmist üürileandjale tema poole varem üheski korteri puuduse probleemis pöördunud. Avaldajad ka möönsid, et ilmselt oli see viga. Seega ei olnud täidetud erakorralise ülesütlemise eeldused ehk antud üürileandjale probleemist teada ja tähtaeg ülesütlemise aluseks oleva probleemi kõrvaldamiseks. Üürileandja pakkus avaldajatele 10.08.21 kirjas võimalust lepingu lõpetamiseks kokkuleppel, jagades lepingu lõppemisega seonduvaid kulusid. Üürnikud sellega ei nõustunud ja komisjoni hinnangul seega ei soovinud üürileandjaga koostööd teha. Komisjon leiab, et kui üürnikel on tekkinud probleem, siis esimeseks sammuks selle lahendamisel ei saa olla lepingu ülesütlemine, eelnevalt peaks kasutama teisi võimalusi probleemi lahendamiseks. Ka VÕS § 282 lg 3 sätestab, et kui üürileandja ei saanud üüritud asja puudust või takistust asja kasutamisel kõrvaldada seetõttu, et üürnik rikkus käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud teatamiskohustust, ei või üürnik kasutada üürileandja suhtes käesoleva seaduse §-s 278 sätestatud õigusi, samuti öelda käesoleva seaduse § 314 lõikes 1 sätestatud juhul üürileping erakorraliselt üles üürileandjale üüritud asja kasutamise taasvõimaldamiseks mõistlikku tähtaega andmata.

Üürileandja vaidles erakorralisele ülesütlemisele vastu ka seetõttu, et erakorralise ülesütlemise põhjus ei ole tõendatud. Komisjon leiab, et ka selles osas tuleb üürileandjaga nõustuda, kuna esitatud tõend lapse tervisliku seisundi kohta ei tõenda vajadust lepingu erakorraliselt lühendatud etteteatamisajaga üles ütlemiseks, kuna sellest ei ole võimalik tuvastada ei terviseprobleemi, mis tingiks lepingu ennetähtaegset erakorralist ülesütlemist ega

ka põhjuslikku seost avaldajate nimetatud ülesütleamise põhjusega. Selline avaldajate väide on nende subjektiivne hinnang, mida tõendid ei toeta ning kui mõjuva põhjuse olemasolu lepingu erakorraliseks ülesütleamiseks tõendatud ei ole, pidanuks vastustajad kaaluma lepingu lõpetamises üürileandjaga kokkuleppe saavutamist

Komisjon leiab, et kuna avaldajad ei järginud seaduses sätestatud üürileandja teavitamise kohustust ja ka erakorralise ülesütleamise põhjust ei saa lugeda tõendatuks, siis komisjon otsustab, et avaldajate üürileping Sxxxx xx-xx eluruumi kasutamiseks ei lõppenud erakorralise ülesütleamisega 31.08.21, vaid see tuleb lugeda lõppenuks korralise ülesütleamise 3-kuulist tähtaega järgides 26.10.21.

Komisjoni seisukoht vastustaja Pxxxxxxx OÜ vastunõudes G. K. ja R. K. vastu kokku 2137,53 euro väljamõistmise nõudes.

Vastustaja jäi seisukohale, et üürileping avaldajatega tuleb lugeda lõppenuks 26.10.21 ja sellest tulenevalt peavad avaldajad ka tasuma korteri eest kuni selle ajani. Vastustaja arvestuse kohaselt on avaldajatel tasumata kokku 2137,53 eurot ja nõuab neilt selle summa välja mõistmist. Summa koosneb septembri üürist 1000 eurost, sama kuu elektrienergia maksumusest 80,56 eurost ja juulikuu kõrvalkuludest 88,70 eurost (arve, tlk 63), üürist ajavahemikul 01.-26.10.21 kokku 838 eurost, augusti elektrienergia maksumusest 48,47 eurost ja sama kuu kõrvalkuludest 81,80 eurost (arve, tlk 62), kokku 2137,53 eurost. Avaldajad ei vaielnud vastu augustikuu elektrienergia tasu nõudele 80,56 eurole, juuli kõrvalkulude nõudele 88,70 eurole ja augusti elektrienergia tasu nõudele 48,47 eurole.

Komisjon leiab, et vastustaja nõue on eeltooduga põhjendatud ja tõendatud. Avaldajatelt tuleb vastustaja kasuks välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 2137,53 eurot. Kuid vaidlust ei ole, et üürilepingu sõlmimisel tasusid avaldajad üürileandjale tagatisraha 1000 eurot, mida ei ole tagastatud. Vaidlust ei ole ka selles, et üürileandja ei ole üürnikele pärast korteri tagasi saamist korteri seisukorra osas pretensioone esitanud. Kuna üürileping lõppes 26.20.21 ja sellest kahe kuu jooksul nõudeid korteri kahjustamisega seoses esitatud ei ole, kuulub tagatisraha üürnikele tagastamisele. Kuid kuna komisjon leidis, et üürnikelt tuleb üürileandja kasuks välja mõista üür ja kõrvalkulud kokku 2137,53 eurot, siis tuleb need summad tasaarveldada tagastamata tagatisraha 1000 euroga ja avaldajatelt välja mõistmisele kuuluvaks summaks jääb 1137,53 eurot (2137,53-1000).

Avaldaja nõue tuleb jätta rahuldamata ja vastustaja nõue rahuldada osaliselt.

Heli Hellamaa
Üürikomisjoni liige

Mai Söber
Üürikomisjoni liige

Heli Pöder
Üürikomisjoni liikme asendaja

/allkirjastatud digitaalselt/