

<b>Üürivaidlusasi nr.</b>	11-1/26/19
<b>Otsuse kuupäev ja koht</b>	09.05.2019, Tallinn
<b>Üürikomisjoni koosseis</b>	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting
<b>Üürivaidlusasi</b>	<b>H. K. (ik xxx; elukoht xxx Tallinn; e-post: <a href="#">xxx</a>) nõue K. M. (ik xxx; e-post: xxx) vastu xxx Tallinnas asuva eluruumi üürimisel remondifondi ja reservkapitali maksete tasumise kohustusest vabastamiseks ja tasutud maksete tagastamiseks.</b>
<b>Istungil osalenud isikud</b>	avaldaja H. K., vastustaja K. M.
<b>Asja läbivaatamise kuupäev</b>	02.05.2019

**Resolutsioon** **Tallinna Üürikomisjon otsustas:**

- 1. H. K. avaldus rahuldada osaliselt.**
- 2. Lugada, et H. K.-l ei ole kohustust tasuda xxx Tallinnas asuva eluruumi üürimisel kõrvalkuluna korteriühistu reservkapitali makseid ja tasaarvestada makstud 11,32 eurot tasumisele kuuluvate kõrvalkuludega.**

#### **Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord**

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

Kui komisjon rahuldab avalduse osaliselt, võib avaldaja esitada kohtusse hagi asja lahendamiseks rahuldamata osas. Hagi võib esitada üksnes samad nõuded, mis esitati komisjonile. Teine pool võib esitada kohtule taotluse, et kohus vaataks komisjonile esitatud avalduse läbi hagemenetluse korras hagina. Sel juhul on hageja komisjoni poole pöördunud isik ja kostja kohtule avalduse esitanud pool. 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. Jõustunud otsus avaldatakse üürikomisjoni veebilehel.

#### **Avalduse asjaolud ja nõue**

Tallinna Üürikomisjonile 25.03.19 ja 27.03.19 esitatud avalduste kohaselt allkirjastati 01.02.19 seisuga üürniku H. K. (edaspidi ka kui avaldaja) ja üürileandja K. M. (edaspidi ka kui vastustaja) vahel üürileping xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks. Allkirjastamisel sai arvesse võetud varasemaid kommunaalarveid. Esimese kommunaalarve saamisel 15.03.19 märkas üürnik, et sinna on lisandunud remondifondi maksed 33,96 eurot ja reservkapitali maksed 5,66 eurot, mis varasematel arvetel ei kajastunud. Lepingut allkirjastades ei pööranud üürnik tähelepanu, et kõrvalkulude hulka on lisatud ka remondifondi maksed. Üürileandja tegi ettepaneku kanda remondifondi maksed kahasse, kuid üürnik ei nõustu nende kulude kandmisega, sest need ei ole otseselt korteri kasutamisega seotud.

Avaldaja nõuab, et teda vabastataks remondifondi ja reservkapitali maksete tasumise kohustusest, sest need ei ole korteri kasutamise seotud kulud. Varasematel arvetel neid kulusid ei olnud, seega ei osanud ta lepingu allkirjastamisel remondifondi punktile tähelepanu pöörata. On seisukohal, et ei saanud nõustuda tuleviku kohustustega, mille suurus ja olemasolust ta ei teadnud. Lisaks nõuab juba tasutud remondifondi ja reservkapitali summade tagastamist või tasaarveldamist.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja oma nõuete juurde. Selgitas, et enne üürilepingu sõlmist käis ta 25.01.19 koos maakleriga korterit üle vaatamas ja sai üürileandjalt kõigile küsimustele vastused. Küsis ka parkla kohta, seda pidi hakatama remontima. Pärast seda sai üürileandja elukaaslase kaudu mõned eelnevad arved. Talle antud info kohaselt pidid maksed olema suvel 40 ja talvel 130 eurot. Lepingu projekti sai 26.01.19, luges selle läbi. Märkas, et lepingus on punkt, mis kohustab üürnikku maksma ka remondifondi makseid (lepingu p 3.3), kuid varasematel arvetel remondifondi makseid ei olnud. Lepingu punkti 3.5 – hiljem lisanduvate, punktis 3.3 nimetatata kõrvalkulude eest tasumise kohustus – ei mäleta. Enne lepingu allkirjastamist konsulteeris maakleriga, kes oli seisukohal, et kuna varasematel arvetel remondifondi makseid ei olnud, siis las nad olla lepingus märgitud ja avaldaja võib lepingu sellisel kujul allkirjastada. Leping allkirjastati digitaalselt 27.01.19, korter anti avaldajale üle 01.02.19. Lisaks korterile kasutab ka parklat ja panipaika keldris. Avaldaja teadis, et varem koostas ja esitas arveid Riigi Kinnisvara AS, kuid haldaja muutus ja avaldaja sai tasumiseks juba korteriühistu koostatud arved. Esimese arve saamisel pöördus remondifondi ja reservkapitali maksete tasumise osas üürileandja poole ja sai vastuse, et peab maksma kogu arve; üürileandja tegi ettepaneku maksta vaidlusalused maksed kahasse, aga avaldaja ei olnud sellega nõus. Avaldaja on saanud kõrvalkulude eest tasumiseks kaks arvet ja on mõlemad täies mahus ära maksnud. Avaldaja teab, et korteriühistu koosolekul on otsustatud, et hakatakse remontima maja küttesüsteemi, kuid on seisukohal, et tema üürnikuna ei pea remondi tegemist rahastama, see ei ole tema kinnisvara ja ta ei investeeri korterisse, mida ta ei oma; üürnik maksab selle eest, mida tarbib (näiteks vesi ja elekter), remont ei ole seotud igapäevase kasutamisega. On nõus maksma mõistlikud kulutused (maja haldamise kulud), kuid mitte lõputult.

### **Vastustaja vastus**

Üürileandja K. M. komisjonile 22.04.19 esitatud kirjalikus vastuses ei tunnista avaldaja nõuet ja vaidleb sellele vastu.

Vastuse kohaselt sõlmiti tähtajaline üürileping eluruumile xxx Tallinnas ja eluruum anti üürnikule üle 27.01.19.

Üürilepingu sõlmimisele eelneval perioodil toimusid avaldajaga läbirääkimised, mille käigus, tema soovil, sai talle ühtlasi saadetud ka varasemad kommunaalarved. Lisaks selgitati talle, et nimetatud kommunaalarved on muutuvad, kuna korteriühistu on alles loodud ning terviklik kulude iseloom täpsustub. Avaldajale saadeti üürileping eelnevalt tutvumiseks, tal oli piisavalt aega, et kogu materjaliga tutvuda ja täiendavaid küsimusi esitada (millist võimalust ta ka kasutas). Lisaks väitis avaldaja, et vajab kõnealust aega konsulteerimaks spetsialistiga, kelle heakskiidu järgselt sai leping kahepoolselt sõlmitud. Väide, et avaldaja ei pööranud lepingus olevale remondifondile tähelepanu, kuna see oli lisatud kõrvalkulude sekka, ei vasta tõele, kuna lepingu punktid said enne lepingu sõlmimist korduvalt läbi arutatud. Täiendavalt käsitleti remondifondi teemat, avaldaja ja vastustaja vahel, üürilepingu sõlmimise päeval, mil avaldaja küsis veelkord lepingus oleva remondifondi punkti kohta ning talle sai üheselt selgitatud, et see jääb üürniku kanda. Avaldaja nõustus kuulduga (kolmanda osapoole, pr A. K., juuresolekul). Seega, väited avaldaja teadmatusest on alusetud ja otsitud ning vastustaja suhtes pahatahtlikud.

xxx hoone remondifond on olemuslikult kinnistu üldkasutatavate osade säilimise tagamiseks kogutav ressurss, mida kasutatakse siis, kui kinnistu – hoone jt kinnistu osade – kulumise määr seda parajasti tingib. See on üks väheseid viise, kuidas tagada elukeskkonna stabiilsus ja tarbijale nii vajalik rahaliste vahendite planeerimise võimalus. Olemuslikult defineerib seda kõige paremini raamatupidamuslik termin «amortisatsioon». Lihtsustatult – kõik, mida kasutatakse, ka kulub. Iga korter koosneb vältimatult suuresti hoone ühiskasutatavatest osadest – seinad, kütte-, vee-, kanalisatsiooni- ja elektrisüsteem, trepikoda, välisüks, jalgtee tänavalt välisukseni, katus jne. Kõiki neid kasutab ükskõik milline hoones elav isik ning sellega kaasnev kulu ei sõltu kulutaja asjaõiguslikust staatusest – on ta siis korteri omanik või üürnik. Ei ole mõeldav, et üürnik saaks korterit kasutada ilma trepikoda läbimata, ruume kütmata jne. Hoone püsimine remondivajaduseta on võimalik tagada vaid konserveerimise teel, kuid ükski üürnik ei saaks elada konserveeritud hoones.

Lisaks on avaldajale selgitatud, et käesolev remondifond on otseses puutumuses üüritava pinnaga, kuna fond on hetkel sihtotstarbega renoveerida maja küttesüsteem, mis annab ka avaldajale edaspidiselt oluliselt väiksemad küttearved. Võlaõigusseaduse (edaspidi VÕS) § 292 lg 1 sätestab, et lisaks üüri maksmisele peab üürnik kandma muid üüritud asjaga seotud kulusid (kõrvalkulud) juhul, kui selles on kokku lepitud. Kõrvalkuludeks on tasu üürileandja või kolmanda isiku teenuste ja tegude eest, mis on seotud asja kasutamisega.

Üürilepingu p-i 3.3 kohaselt on lepingupooled kokku leppinud, et üürnik kohustub tasuma igakuiselt kõik eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulud, milleks on tasu elektrienergia, elamu ülelektrienergia, vee- ja kanalisatsiooni, kütte, prügiveo ning muude kommunalteenuste eest, samuti igakuised haldus-, hooldus-, avarii- ja remondimaksud elamu haldajale (sh maksed remondifondi). Kõrvalkulude suurus määratakse igakuiselt lähtudes arvestite näitudest ja teenusepakkujate poolt esitatud arvetest.

Samuti sätestab lepingu p 3.5, et juhul, kui lepingu kehtivuse ajal lisandub eluruumi kasutamisega seotud ja lepingu p-s 3.3 nimetatud kõrvalkulu, tasub üürnik selle eest vastavalt lepingus sätestatud korralt juhul, kui lepingupooled ei lepi kokku teisiti. Teistsugust kokkulepet ei ole sõlmitud.

Nii tsiviilseadustiku üldosa seadus kui VÕS sätestavad õiguse üldpõhimõttena lepingupoolte üldise kohustuse käituda üksteise suhtes heauskselt ehk teostada oma õigusi ja täita kohustusi heas usus. Lepingupoolte käitumine hea usu põhimõttest lähtuvalt tähendab teostada oma õigusi viisil, mis ei tekita kahju teisele lepingupoolele. Õigusi tuleb teostada ja kohustustesse tuleb suhtuda ausalt ja teise poole huve arvestavalt. Lähtudes eeltoodust palub vastustaja jätta avaldaja avalduse rahuldamata.

Üürikomisjoni istungil jäi vastustaja seisukohale, et avaldaja peab maksma remondifondi makseid, kuid nõustus, et reservkapitali makseid avaldaja üürnikuna maksma ei pea, sest see on omaniku kohustus. Selgitas, et enne üürilepingu sõlmimist räägiti avaldajaga läbi kõik lepingupunktid, sh remondifondi maksete tasumise kohustus ning ka korteri 01.02.19 vastuvõtmisel küsis avaldaja remondifondi kohta. Avaldaja oli kursis, et korteriühistu oli äsja loodud ja kulud võisid muutuda, ka vastustaja eluruumi omanikuna ei teadnud, millised kulud arvetele tulevad. Korteriühistu otsustas, et esimeseks tööks on soojussõlme renoveerimine küttekulude vähendamise eesmärgil. Üürilepingu p-d 3.3 ja 3.5 sätestavad, et kõik kulud tasub üürnik ja selles on üheselt kokku lepitud. Vastustaja jäi istungil seisukohale, et remondifond on vajalik ka üürniku jaoks.

### **Üürikomisjoni otsuse põhjendused**

Üürikomisjon, kuulanud ära üürivaidluse poolte seletused, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldaja nõue tuleb rahuldada osaliselt.

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

Üürikomisjon tegi kindlaks, et avaldaja H. K. üürnikuna ja vastustaja K. M. üürileandjana sõlmisid 27.01.19 üürilepingu xxx Tallinnas asuva möbleeritud ja sisustatud eluruumi andmiseks üürniku kasutusse tähtajaga kaks aastat (üürilepingu p-d 2.1 ja 2.8); kokku lepiti, et eluruum antakse üürniku kasutusse hiljemalt 01.02.19 (lepingu p 2.3).

Üürnik kohustus tasuma üürileandjale eluruumi ja sisustuse kasutamise eest igakuiselt üüri 400 eurot (lepingu p 3.1). Lisaks sellele lepiti kokku, et üürnik tasub kõik eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulud, milleks on tasu elektrienergia, elamu üldelektrienergia, vee ja kanalisatsiooni, kütte, prügiveo ning muude kommunaalteenuste eest, samuti igakuised haldus-, hooldus-, avarii- ja remondimaksud elamu haldajale (sh maksed remondifondi); et kõrvalkulude suurus määratakse igakuiselt lähtudes arvestite näitudest ja teenusepakkujate poolt esitatud arvetest (lepingu p 3.3) ning et juhul kui lepingu kehtivuse ajal lisandub eluruumi kasutamisega seotud lepingu p-s 3.3 nimetatata kõrvalkulu, tasub üürnik selle eest vastavalt lepingus sätestatud korrale juhul, kui pooled ei lepi kokku teisiti (lepingu p 3.5).

Avaldaja ja vastustaja ei vaidle selle üle, et kuni jaanuarini 2019 (kaasaarvatud) koostas ja esitas tasumisele kuuluvate teenuste arveid Riigi Kinnisvara AS ja alates veebruarist 2019 koostab ja esitab kommunaalmaksete ja majanduskulude arveid korteriühistu Tallinn, xxx (registrikood xxx, tlk 41). Vaidlust ei ole ka selles, et avaldaja on üürilepingu kehtivuse ajal saanud kõrvalkuludena tasumiseks kaks korteriühistu koostatud arvet ja on mõlemad arved täielikult tasunud.

Avaldaja vaidlustab enda kohustuse tasuda üürnikuna kõrvalkuludena remondifondi ja reservkapitali makseid. Ta on seisukohal, et need ei ole korteri kasutamisega seotud kulud ning kuna üürikorter ei ole tema vara, ta sellesse ei investeeri ja maksab vaid tarbitu eest; remont ei ole seotud igapäevase kasutamisega. Lisaks sellele tugineb avaldaja asjaolule, et remondifondi makseid ei olnud varasematel arvetel, millega temal oli enne üürilepingu sõlmimist võimalik tutvuda.

Vastustaja on seisukohal, et kuigi vaidlusaluste maksete üürnikupoolses tasumises on üürilepingus üheselt kokku lepitud, on reservkapitali maksete tasumine siiski omaniku kohustus. Remondifondi kogutav raha on aga seotud eluruumi kasutamisega, sest see on hoone üldkasutatavate pindade säilimise tagamiseks vajalik ressurs ja planeeritud on ka maja soojussõlme renoveerimine ning see kõik on vajalik ka üürnikule.

VÕS § 292 lõige 1 sätestab, et üürnik peab lisaks üüri maksmisele 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.

Seega selleks, et üürnikul tekiks lisaks üürile veel mingite kulude kandmise kohustus, peab olema täidetud kaks eeldust: nende kulude kandmises peab olema kokku lepitud ja need kulud peavad olema seotud eluruumi kasutamisega.

Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, leppisid avaldaja ja vastustaja üürilepingus kokku, et kuludeks, mida avaldaja lisaks üüri maksmisele peab kandma, on tasu elektrienergia, elamu üldelektrienergia, vee ja kanalisatsiooni, kütte, prügiveo ning muude kommunaalteenuste eest, samuti igakuised haldus-, hooldus-, avarii- ja remondimaksud elamu haldajale (sh maksed remondifondi). Seega on selgesõnaliselt kokku lepitud, et üürniku kanda on muuhulgas ka maksed remondifondi.

Komisjoni hinnangul võib käesolevas vaidluses asuda seisukohale, et on täidetud ka teine eeldus: korteriühistu poolt remondifondi kogutava raha kasutamine on seotud avaldaja kasutusse antud pindadega. Vastustaja väitel tagatakse remondifondi kogutava rahaga hoone üldkasutatavate pindade säilimine ja planeeritud on ka maja soojussõlme renoveerimine. Avaldaja kinnitas komisjoni istungil, et ta teab maja küttesüsteemi remondi plaanist. Samuti olevat talle üürilepingu sõlmimisel selgitatud, et ka parklat hakatakse remontima. Kuna avaldaja kasutuses on lisaks eluruumile ka panipaik keldris ja parkla, kasutab ta neisse pääsemiseks eelduslikult hoone üldkasutatavaid pindu, samuti kütte-, elektri-, vee- jm süsteeme. On eluliselt usutav ja mõistlik, et neid pindu hoitakse korras või remonditakse remondifondi kogutava rahaga. Küttesüsteemi ja parkla remondi tulemusel tekkivast hüvest saab eelduslikult osa ka avaldaja üürnikuna. Seega võib lugeda, et remondifondi kogutav raha on seotud üüritud eluruumi kasutamisega.

Komisjon peab siinkohal vajalikuks märkida järgmist. VÕS § 276 lõige 1 sätestab, et üürileandja kohustus on tagada ja hoida, et üüritud eluruum koos päraldistega oleks kogu lepingu kehtivuse aja lepingujärgseks kasutamiseks sobivas seisundis. Sellest võiks järeldada, et remondifondi maksete (juhul kui neid kogutakse eluruumi(de) elamisväärse(te)na hoidmise eesmärgil) tasumine on üürileandja kohustus. Samas, VÕS § 292 lg 1 kohaselt võib tasu asja kasutamisega seotud üürileandja tegude eest lugeda kõrvalkuluks ja kui on kokku lepitud, peab üürnik kandma lisaks üürile ka need kulud. Sellest kõigest järeldub, et lepingupooled peavad lepingueelsete läbirääkimiste käigus ja lepingu sõlmimisel täpselt ja konkreetselt kokku leppima, mida nad käsitlevad kõrvalkuludena ja sellest tulenevalt, mille eest peab üürnik lisaks üürile maksma. Käesoleval juhul on eluruumi üürilepingu p-s 3.3 selgesõnaliselt kokku lepitud, et maksed remondifondi on kõrvalkulu, mis on üürniku kanda. Seega ei ole avaldajal alust nõuda enda vabastamist remondifondi maksete tasumise kohustusest ja tema nõue tuleb selles osas jätta rahuldamata.

Reservkapitali maksete tasumine seevastu komisjoni hinnangul avaldaja kohustus ei ole. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 48 sätestab korteriühistu varana kohustusliku reservkapitali olemasolu, mille suurus on vähemalt üks kaheteistkümnendik korteriühistu aasta eeldatavatest kuludest. Seega, kuna reservkapital on korteriühistu vara, mille suurus on seotud ühistu majandamiskuludega (vähemalt ühe kuu keskmine kulu), ei ole reservkapitali maksed seotud eluruumi üürnikupoolse kasutamisega. Kui maksed ei ole seotud eluruumi kasutamisega, ei saa neid lugeda kõrvalkuludeks VÕS § 292 lõike 1 mõttes ega panna nende maksmise kohustust eluruumi üürnikule. Avaldaja nõue tuleb selles osas rahuldada ja lugeda, et tal ei ole üürnikuna korteriühistu reservkapitali maksete tasumise kohustust.

Avaldaja ja vastustaja ei vaidle, et avaldaja on saanud ja täielikult tasunud kaks korteriühistu arvet. Kuna reservkapitali makse suurus on 5,66 eurot kuus (arve, tlk 10), on avaldaja alusetult tasunud 11,32 eurot (2 x 5,66). On mõistlik, kui lepingupooled tasaarvestavad avaldaja makstud 11,32 eurot tema poolt tulevikus tasumisele kuuluvate kõrvalkuludega.

Üürikomisjoni liige  
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige  
Anne Oad

Üürikomisjoni liige  
Mai Sõber