

OTSUS

Üürivaidlusasjas nr 11-1/80/22

15.12.2022, Tallinn

Üürikomisjoni koosseis	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting.
Üürivaidlusasi	E. S. (ik xxx; e-post: xxx) nõuded A. Š. (ik xxx, elukoht xxx Tallinn) vastu lugeda xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks sõlmitud üürileping lõppenuks 13.10.22, kohustada A. Š. eluruum vabastama ja üürileandjale tagastama, mittetagastamisel ta koos eluruumi kasutavate isikutega ja neile kuuluva varaga eluruumist välja tõsta ning A. Š. nõuded E. S. vastu üürilepingu 13.10.22 tehtud ülesütlemise vaidlustamiseks, üürileandjalt õigusabikulude hüvitamiseks 1980 euro ja selle maksmisega viivitamise eest seaduses sätestatud määras viivise väljamõistmiseks.
Istungil osalenud isikud	üürileandja E. S., tema lepinguline esindaja V. K., üürnik A. Š., tema lepinguline esindaja vandeadvokaat I. S.

**Asja läbivaatamise
kuupäev**

08.12.2022

Resolutsioon

Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Jätta E. S. nõuded rahuldamata.**
- 2. A. Š. nõuded rahuldada osaliselt ja lugeda, et E. S. ja A. Š. vahel xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks sõlmitud tähtajaline üürileping 13.10.22 tehtud ülesütlemisega ei lõppenud.**
- 3. A. Š. nõue kahjuhüvitise (õigusabikulu) ja viivise väljamõistmiseks jätta rahuldamata.**

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 üürikomisjon jätab avalduse rahuldamata või rahuldab osaliselt, võib avaldaja esitada kohtusse hagi asja lahendamiseks rahuldamata osas. Hagi võib esitada üksnes samad nõuded, mis esitati komisjonile. Kohtule esitatavas hagiavalduses tuleb märkida, et üürikomisjon on asja juba lahendanud ja lisada üürikomisjoni otsuse ärakiri.

Üürikomisjoni otsus jõustub, kui otsuse kättesaamise päevast alates 20 päeva jooksul ei ole maa-kohtusse esitatud hagi samas vaidlusasjas. Otsuse osalisel vaidlustamisel jõustub otsus osas, mis ei ole seotud vaidlustatud osaga. Jõustunud otsus avaldatakse üürikomisjoni veebilehel.

Üürileandja avalduse asjaolud ja üürileandja nõuded, vastus üürniku seisukohtadele

Üürileandja E. S. lepingulise esindaja V. K. üürikomisjonile 24.10.22 esitatud avalduses (I toimik lk 1-2) palub üürileandja lugeda xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks 06.04.21 sõlmitud üürileping lõppenuks 13.10.22. Palub ka juhul, kui üürnik A. Š. ei vabasta eluruumi üürikomisjoni otsuse tegemise päevaks, eluruum üürniku valdusest välja nõuda üürileandja valdusesse ja kui üürnik keeldub otsust vabatahtlikult täitmast, tõsta A. Š. temaga koos elavate isikute ja neile kuuluvate asjadega korterist välja.

Komisjonile 24.10.22 esitatud avalduse ja selle 02.11.22 täpsustuse (I toimik lk 118-20) kohaselt kuulub Tallinnas, xxx asuv eluruum omandiõiguse alusel üürileandja emale I. S.le (sünd xxx), kes andis E. S.le üle nimetatud korteri kasutamise, kasutusse andmise ja viljade saamise õiguse. E. S. sõlmis 06.04.21 üürniku A. Š.ga üürilepingu tähtajaga kuni 06.04.24.

Üürilepingu p 3.1 kohaselt on üür 250 eurot kuus. Lepingu p-s 3.3 leppisid üürnik ja üürileandja kokku, et üürnik oma jõududega teeb üüri arvel eluruumis remonti (mõlema poole poolt kooskõlastatud ja allkirjastatud kalkulatsiooni alusel), mille maksumus ei ületa 5000 eurot.

Üürilepingu p 3.4 sätestas, et üüri eluruumi kasutamise eest hakatakse üürileandjale maksma pärast remonttööde väärtuse hüvitamist üüri arvel, arvestusega 250 eurot kuus. Lepingu p 4.3 kohaselt oli üürnik kohustatud tegema eluruumi remondi, köögimööbli ja siseuste paigalduse eelneval kokkuleppel üürileandjaga ja lepingu punktis 3 nimetatud tingimustel. Lepingu p 4.4 täpsustas, et enne remonditööde algust peab üürnik esitama üürileandjale kooskõlastamiseks materjalide nimetused, nende fotod ja maksumused.

Üürnik rikkus kõiki nimetatud kohustusi. Üürnik on teinud eluruumis täiesti suvalise remondi, ühtegi tööd ega materjali üürileandjaga kooskõlastamata. Muu hulgas tegi üürnik korteri ümberplaneeringu, st. lammutas omavoliliselt ja ilma vastava projekti/ehitusloata seiniosa ning tegi elektritöid, sh. paigutas ümber elektripistikud ja lülitid. Tegemist on üürniku omavoliga, üürileandja õiguste ja üürilepingu olulise rikkumisega. Üürnik rikkus mitte ainult lepingut, vaid ka võlaõigusseaduse (edaspidi VÕS) § 285 lg 1, mille järgi võib üürnik üüritud asjale teha parendusi ja muudatusi üksnes üürileandja kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis esitatud nõusolekul.

Üürileandja ütles 13.10.22 üürilepingu üles. Lepingu ülesütlemise peamiseks põhjuseks on üürilepingu oluline rikkumine, mis seisnes eluruumis kooskõlastamata remonttööde omavolilises tegemises, sh. seinte lammutamises, elektrisüsteemi muutmises, seinte viimistluse ja põrandakate vahetamises, vannitoas vanni ja segistite vahetamises ning ebasobivate konstruktsioonide rajamises. Üürnikupoolne rikkumine seisneb mitte ainult selles, et nimetatud töid, materjale ega nende maksumust ei ole ta üürileandjaga eelnevalt kooskõlastatud, vaid ka selles, et tööd on tehtud ebakvaliteetselt (puudustega) ning kasutatud materjalid ei sobi üürileandjale. Kõik üürniku tehtud tööd vajavad ümbertegemist ja materjalid vahetamist.

Üürileandja soov oli paigaldada kõikidesse tubadesse (elutuba ja magamistuba), kööki ja esikusse värvitav tapeet ja värvida see heledaks, vahetada siseuksed ja paigaldada heledamat tooni laminaatpõrand terves korteris. Samuti oli üürileandja nõus köögimööbli vahetamisega, kui üürnik oleks seda soovinud ja mööbli komplekti üürileandjaga eelnevalt kooskõlastanud. Midagi muud ei soovinud üürileandja korteris teha. Üürnik aga tegi korteris järgmist.

Vannituba - malmvanni asemel paigaldas akrüülvanni. Üürileandja on kategooriliselt akrüülvannide vastu (vann tuleb vahetada malmvanni vastu tagasi). Üürnik eemaldas vannitoas olnud segisti, jättes seinaplaatidesse augud ja üritades neid maskeerida arusaamatute plaatidega, mille värv on sobimatu; vahetas valamü üürileandjale mittesobiliku vastu; paigaldas kaks kasutatud ja teadmata päritoluga segistit (need kaks tuleb eemaldada ja paigaldada tagasi üks segisti). Vanni alla rajas arusaamatu astme ja viimistles selle ebaesteetiliselt viisil (tuleb täielikult lammutada). Vahetas ukse, kasutades vannitoas ukseingi ja uksepiirdeliistude asemel ebaesteetilist keraamilist plaati (plaadid tuleb eemaldada ja paigaldada ukseingid ja uksepiirdeliistud). Vahetas elektrijuhtmesiku, elektrilüliti on seinalt eemaldatud (auk

seinaplaadil on jäänud) ja paigaldatud selleks mittersobilikus kohas, so. ukseleistu peale (kogu elektritöö vajab ümbertegemist).

Köök ja elutuba - lammutas köögi ja elutoa vahelise seina; eemaldas esiku nurga ja paigaldas sinna ukse, vähendades sellega oluliselt esiku pinda (kõik see vajab taastamist). Üürnik eemaldas köögimööbli komplekti ja paigaldas tundmatu päritoluga kasutatud köögikomplekti, mis ei sobinud suuruselt (seina ja mööbli vahed on kaetud arusaamatu ebaesteetilise materjaliga). Üürileandjale meeldis eelmine köögimööbel rohkem ja seal ühendustega probleeme polnud. Köögimööbli kohale rajas üürnik arusaamatu ja kooskõlastamata konstruktsiooni, mis tuleb lammutada.

Elutoas värvis üürnik seinu, värvitavat tapeeti ei pannud, seinad on värvitud mustaks ja siniseks, must sein näeb välja nagu pärast tulekahju; põrandale pani tumeda (musta) laminaadi. Üürileandjale see seinavärv ja laminaat ei sobi, st tuleb kõik vahetada.

Üürnik tegi muudatusi elektrisüsteemis – vedas juhtmed seintesse oma helikõlaritele, telerile ja lampidele, mille asukoha ta ise valis; see elektrijuhtmestik vajab suure tõenäosusega eemaldamist. Elutoa lae sisse monteeris kohtvalgustid; seintele riputas oma mööbli, mis tähendab pärast eemaldamist seintes auke.

Esik - ainus ruum, kuhu üürnik pani värvitava tapeedi, kuid värvis selle mittersobilvalt, liiga tumeda ja läikiva värviga (vajab ümbervärvimist); tegi elektrisüsteemi muudatuse, paigutades korteri sissepääsust vasakule jäänud elektrilüliti vastasseinale (vajab taastamist); lakke paigaldas kohtvalgustid, üürileandja aga ei soovinud kohtvalgusteid üldse; kinnitas koridoris oleva peegli liimiga seina külge, mida saab eemaldada ainult koos värviga ja tapeediga; põrandale paigaldas mittersobilikku värvi (tume) laminaadi (mis kuulub vahetamisele).

Magamistuba – pandud kahes erinevas värvitoonis tavaline tapeet, mitte üürileandja soovitud värvitav tapeet (kõik tuleb ümber teha); elektrijuhtmestikku muudetud – juhtmed veetud seintes TV alla; TV taha seina on tehtud suur auk; põrandale paigaldatud mittersobiliku värvi (tume) laminaat (mis kuulub vahetamisele). Paigaldas riidekapi, mis on kinnitatud poltidega põranda, seina ja lae külge (mis eeldab aukusid pärast eemaldamist), kapi juurde lakke paigaldatud kohtvalgustid, mis üürileandjale ei sobi; laiendas ukseava ja pani sinna ukse, see on paigaldatud valesti, st uks ei avanenud ja üürnik lahendas probleemi ukselehe alumise nurga lõikamisega (kogu see ukseava ja uks vajavad vahetamist).

Üürileandjal on pildid korterist enne ja pärast üürniku tehtud töid. Piltidelt on näha, et kõik tööd on tehtud ebakvaliteetselt. Seinad on kõverad, mullid tapeedi all, keraamilised plaadid vannitoas on paigaldatud viltu, põrandalaminaat kõikides tubades on paigaldatud viltu, laminaadi ja seinte vahel on kohati üle 5 cm vahed, mida ei ole võimalik varjata; köögimööbel, laminaat, seinte viimistlus on mittersobilikud, ukсед paigaldatud valesti ja ühe ukse nurk on lõigatud. Kõik üürniku poolt kasutatud materjalid üürileandjale ei sobi.

Tööde tegemise täpne aeg ei ole üürileandjale teada. Samas on selge, et üürnik tegi neid töid pärast üürilepingu sõlmimist (ja mis on kõige tähtsam – töid ja materjale üürileandjaga eelnevalt kooskõlastamata). Üürileandja elas peamiselt välismaal. Seetõttu vaatas ta korteri pärast üürilepingu sõlmimist esmakordselt üle märtsis 2022. Ülevaatus käigus tegi üürileandja pilte (lisatud avaldusele). Pärast seda pöördus üürileandja üürniku poole selgituste saamiseks – miks tegi üürnik neid töid üürileandjaga eelnevalt kooskõlastamata ja miks on kõik nii ebakvaliteetselt tehtud. Üürnik vastas, et kuivõrd tema elab korteris, siis ta otsustas teha temale meeldiva remondi ja kasutada tema soovitud materjale. Üürileandja teatas, et kogu see remont temale ei sobi. Üürnik vastas, et teeb üürileandjale sobiliku remondi üürilepingu lõpptähtpäevaks. Sellele vastas üürileandja, et see teda ei rahulda ja kuivõrd üürnik ei ole lepinguga ettenähtud (so üürileandjaga eelnevalt kooskõlastatud) remonti teinud, siis puudub temal alus üüri tasumata jätmiseks (st lepingu p 3.4. kohaldamiseks).

Pärast lepingutingimuste mittevastava remondi tegemist ja üürileandjalt pretensiooni saamist võttis üürnik omaks, et tegi remonti üürileandjaga kooskõlastamata. Seetõttu võttis üürnik omaks

ka seda, et tema on kohustatud üüri maksma, sest remondiga tasaarvestamiseks puudub alus. Alates juulist 2022 hakkas üürnik maksma avaldajale üüri 250 eurot kuus.

Lepingust tulenevalt oli üürnik kohustatud üürileandjaga kirjalikult kooskõlastama kõik tööd ja materjalid. Seda ta teinud ei ole. Järelikult ei tohtinud üürnik mistahes muudatusi korteris teha, üürileandja ei ole kohustatud üürniku tehtud kulutusi hüvitama ning üürileandja võib nõuda töödele eelnenud olukorra üürniku kulul taastamist. Üürileandja soovib rõhutada, et tema ei ole üürnikuga mistahes kompromissi sõlminud. Asjaolu, et alates juulist 2022 tasub üürnik üüri, viitab ainult sellele, et üürnikul puudub õigus tasaarvestada üüri remondile tehtud kulutustega, sest lepingu tingimustele vastavat remonti ei ole ta teinud.

Üürileandja leiab, et eeltoodud kooskõlastamata ja ebakvaliteetsete töödega üürileandja korteris rikkus üürnik oluliselt lepingut ja üürileandja õigusi. Üksi tehtud töö ei vasta üürileandja soovidele, kõik on vaja uuesti teha ja eelnenud olukord taastada.

Lepingu p 2.1. keelas kolmandate isikute eluruumi majutamise. Üürnik majutas eluruumi naisterahva, üürileandjat sellest eelnevalt teavitamata. Lepingu p-ga 2.2. oli keelatud koduloomade eluruumi majutamine. Üürnik majutas eluruumi kassi üürileandja nõusolekuta. Kassi olemasolust sai üürileandja teada märtsis 2022. Tegemist on rikkumisega, mis omaette ei ole lepingu ülesütlemise aluseks, kuid seda rikkumist palub üürileandja võtta arvesse teiste rikkumistega kogumis. Üürnik viivitab ka kommunaalteenuste eest tasumisega, mida kinnitavad korteriühistu arved võlgnevustega. Üürileandja on juhtinud sellele 22.05.22 üürniku tähelepanu. Poolte kokkuleppe ja tekkinud praktika kohaselt pidi üürnik tasuma kommunaalteenuste eest otse korteriühistu arve alusel, üürnik on tasumisega viivitanud. Üürileandja palub selle rikkumise võtta arvesse teiste rikkumistega kogumis.

Kõiki asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huvisid kaaludes ei võinud üürileandjalt eeldada, et ta lepingu täitmist jätkab. Üürniku eelneva käitumise tõttu puudub mistahes alus arvata, et üürnik teeb nõuetele vastava remondi tulevikus. Üürileandja ei usalda enam üürnikule mistahes tööde tegemist tema korteris. Seetõttu ei ole üürilepingu jätkamine võimalik. Seetõttu ütles üürileandja 13.10.22 üürnikule saadetud avaldusega üürilepingu erakorraliselt üles. Lepingu ülesütlemise aluseks on VÕS § 313 lg 1. Leping loetakse lõppenuks avalduse üürnikule kättetoimetamise päeval, so. 13.10.22. Ülesütlemisavalduses tegi üürileandja ettepaneku eluruum vabastada ja anda üürileandjale üle hiljemalt 24.10.22. Üürnik keeldus 20.10.22 üürileandjale saadetud kirjas eluruumi vabastamast ja üle andmast. Seetõttu on üürileandja sunnitud pöörduma oma rikutud õiguste kaitseks üürnikomisjoni. Üürileandja soovib korteri kohest vabastamist. Pärast seda tegeleb üürileandja korteri täieliku taastamisega ja vastava kahjunõude üürniku vastu esitamisega.

Üürileandja lepingulise esindaja 01.12.22 esitatud kirjaliku seisukoha (I toimik lk 96-97) kohaselt on väide, et korteris olnud elektrijuhtmestik oli sellises seisundis, et selle kasutamine polnud ohutu, asjakohatu ja tõendamata. Üürnik ei ole kutseline elektrik, eriteadmised selles valdkonnas tal puuduvad. Seetõttu ei tohtinud üürnik mistahes elektritöid teha, mistõttu kuulub kõik tema poolt tehtu ümbertegemisele.

Üürniku väide, et korteriomanik oli remondiga detailselt kursis, on väär ja tõendamata. Üürniku esitatud Viber kirjavahetusest (üürniku avalduse lisa 4) nähtub, et üürnik saatis 13.04.21 korteriomanikule 2 elutoa pilti, millele korteriomanik vastas „näeb hirmutav välja“. Seejärel saatis 24.04.21 üürnik veel 2 elutoa pilti, millele omanik ei vastanud. Üürnik saatis 23.06.21 veel mõned elutoa pildid. Nende piltide põhjal ei saa kuidagi väita, et omanik oli remondiga detailselt kursis.

Ekslik ja põhjendamata on üürniku väide, et omanik olevat konkludentsest remonti aktsepteerinud ilma kalkulatsioonide, materjalide kooskõlastamiseta. Väär on ka väide, et üürileandja ei ole talle pretensioone esitanud. Üürileandja oma 29.07.21 e-kirjas küsis üürnikult, kas üürnik on lepingut üldse lugenud; palus selgitada, miks pole üürnik midagi kooskõlastamiseks saatnud ja juhtis üürniku tähelepanu, et lepingu järgi tuli enne tööde alustamist saata kooskõlastamisele

materjalid ja nende hinnad, kuid midagi polnud kooskõlastatud. Ka on üürileandja 22.05.22 üürnikule kirjutanud, et kaks kuud tagasi (so. märtsis 2022, kui üürileandja vaatas korteri üle) lubas üürnik saata kalkulatsiooni koos selgitusega.

Nii üürileandja kui ka korteriomanik elavad alaliselt Venemaal, seetõttu allkirjastati üürileping elektrooniliselt (st lepingupooled ei ole kohtunud). Korteri võtmete üleandmine toimus üürileandja sugulaste kaudu, kes andsid maaklerile võtmed üle, korterit külastamata. Üürileandjal kui välismaal elanud isikul tekkis esmakordselt võimalus tulla Eestisse ja vaadata üürniku poolt tehtu üle märtsis 2022. Üürnik on korduvalt lubanud saata kalkulatsioone ja selgitusi juhtunu kohta, kuid kõik need lubadused jäid täitmata. Oktoobrikuus 2022 sai üürileandja lõplikult aru, et üürnik ei kavatsenud lepingut täita ja seetõttu otsustas üürileandja öelda lepingu üles.

Üürnikupoolne rikkumine on kestev. Üürileandja ei saa nõustuda seisukohaga, et üürnik olevat lepingut korra (2021. aasta suvel) rikkunud ja üürileandja oleks pidanud lepingu üles ütleva mõistliku aja jooksul remondi tegemisest teadasaamisest. Lepingu järgi oli üürnik kohustatud kirjalikult kooskõlastama kõik tööd ja materjalid, ta ei ole seda teinud tänaseni. Tegemist on kestva rikkumisega. Kuni lepingu ülesütlemiseni nõudis üürileandja lepingu täitmist, so. tulevaste tööde ja materjalide kooskõlastamist ja tööde tegemist pärast vastava kalkulatsiooni allkirjastamist. Üürnik on seda korduvalt lubanud, kuid jätnud tegemata. Sellest tegi üürileandja lõpuks (oktoobris 2022) järelduse, et üürnik ei kavatsenud lepingut täita ja ütles lepingu üles.

Üürileandja soovib rõhutada, et lepingu järgi pidi üürnik tegema remonti summas 5000 eurot, üürnik ei ole teinud remondi väärtust tõendanud. Arvestades, et üürnik tegi üürileandjaga kooskõlastamata remonti, puudub nüüd selle remondi väärtuse hindamise võimalus. Kasutatud materjalide ja tehtud tööde hind ei oma mingit tähtsust, sest üürileandjale need materjalid ja tööd ei sobi ja seetõttu on nende väärtus üürileandja jaoks null. Üürnik tegi korteris enda soovitud remondi üürileandja arvel. Tehtud tööd on oluliste puudustega. Üürileandja ei ole neid töid vastu võtnud. Seejuures keeldub üürnik teinud remondi kalkulatsiooni esitamast ja uut (üürileandjaga kooskõlastatud) remonti tegemast. Situatsioon on täiesti absurdne. Sellise olukorra välistamiseks oligi lepingus selgesõnaliselt öeldud, et remont tuleb teha „mõlema poole poolt kooskõlastatud ja allkirjastatud kalkulatsiooni alusel“ ja „enne remonditööde algust peab üürnik esitama üürileandjaga kooskõlastamiseks materjalide nimetusi, nende fotod ja maksumused.“ Nimetatud lepingutingimuste täpne järgimine oli ülitalitav. Nende tingimuste rikkumine loetakse oluliseks lepingurikkumiseks, mille tõttu ei saa üürileandjalt mõistlikult eeldada, et ta lepingu täitmist jätkab.

Üürileandja on seisukohal, et ülesütlemine ei ole vastuolus hea usu põhimõttega. Üürniku käitumine on aga hea usu põhimõttega ja omaniku õigustega vastuolus. Üürileandja vaidleb üürniku kahjunõudele täielikult vastu. Tegemist on menetluskuludega, mida üürnikomisjoni menetluses kannavad pooled ise. Üürileandja ei ole lepingut rikkunud, seetõttu ei vastuta üürileandja üürniku väidetava kahju eest.

Üürnikomisjoni istungil jäi üürileandja kirjalikus avalduses esitatud nõuete ja põhjenduste juurde. Tema esindaja rõhutas, et üürilepingus lepiti kokku, et üürnik teeb eluruumis remondi, kooskõlastades eelnevalt kõik tööd ja materjalid üürileandjaga ning et tööde maksimumväärtus on 5000 eurot, mille ulatuses võib üürnik üüri mitte maksta. Jagades 5000 eurot kokkulepitud üüriga (250 eurot kuus), tuleneb, et üürnikul oleks olnud õigus elada eluruumis 20 kuud ilma üüri maksmata. See tähtaeg möödub käesoleva aasta detsembris.

Üürnik on üürilepingut rikkunud, kõik eluruumis tehtud tööd on kooskõlastamata, kuludokumendid esitamata, seega ta on eluruumis elanud 20 kuud selle eest tasumata.

Üürileandja sai eluruumis remondi tegemises teada oma ema, korteri omaniku kaudu. Üürnik suhtles nii korteri omaniku kui ka üürileandjaga, sest otsest kokkulepet suhtlemise osas ei olnud.

Üürileandja on korduvalt pöördunud ja nõudnud üürnikult üürilepingu täitmist, nt 29.07.21 e-kiri ja 22.05.22 sõnum. Üürnik on lubanud saata kalkulatsiooni, aruande ja kuludokumendid, kuid ei ole seda teinud. Kirjalikult ei ole üürnik üürileandja etteheidetele vastanud. Suheldi Viberis.

Üürnik saatis aprillis ja juunis 2021 paar fotot elutoast, aga magamis- ja vannitoa osas, kus oli samuti ulatuslik remont tehtud, ei ole saatnud midagi. Üürnik oli seisukohal, et kuna tema elab praegu eluruumis, teeb ta endale sobiliku remondi, muudatused võib vajadusel teha hiljem. Tegemist on kestva lepingurikkumisega.

Üürileandja käis märtsis 2022 isiklikes asjus Eestis ja vaatas ka eluruumi üle. Selles ei olnud tehtud mitte tavaline sanitaarremont, vaid oli lõhutud seinu, sh esiku sein, millest ei olnud varem juttu olnud ja mille tulemusel muutus esik poole väiksemaks, vannitoas vahetati malmvann välja plastvanni vastu jne. Üürileandja ütles üürnikule, et talle nähtu ei meeldi; üürnik näitas üürileandjale mingeid arveid, kuid üürileandja ei saanud neist aru; üürnik lubas saata üürileandjale kuludokumendid ja aruanded.

Oktoobriks 2022 oli möödunud lepingu sõlmimisest 18 kuud, üürileandjal oli 4500 eurot saamata, kuludokumente ei ole esitatud. Üürileandja pöördus juristi poole õigusabi saamiseks, misjärel otsustas lepingu üles öelda, sest tema õigusi on rikutud oluliselt ja kestvalt. Üürileandja sai aru, et üürnik ei kavatseni lepingut täita; korter on sisuliselt kahjustatud; lepingu jätkamine ega täitmine ei olnud enam võimalik. Lepingu ülesütlemise põhjuseks oli lepingu üürnikupoolne rikkumine, mis seisnes lepinguga ettenähtud remondi tegemata jätmises, st remont tuli teha kalkulatsiooni alusel, üürnik jättis kooskõlastamata nii tehtavad tööd, hinnad kui ka materjalid. Tehtud töö ei vasta kvaliteedi nõuetele, korterit on kahjustatud.

Üürnik sai ülesütlemisavalduse kätte samal päeval, kui see esitati, so 13.10.22. Eluruumi vabastamiseks andis üürileandja tähtaja 24.10.22, üürnik keeldus eluruumi vabastamast. Üürileandja on seisukohal, et üürileping on lõppenud ja nõuab eluruumi vabastamist, mitte vabastamisel üürniku eluruumist väljatõstmise määramist.

Üüri maksmise osas täpsustas, et üürnikule teatati mai 2022 lõpus telefoni teel, et tuleb hakata üüri maksma, üürnik hakkas üüri maksma alates juulist 2022, maksab korralikult.

Üürileandja vaidles vastu üürniku kahjuhüvitise (õigusabi kulude hüvitamise) nõudele, palus jätta nõude rahuldamata. Oli seisukohal, et üürileandja ei ole üürilepingut rikkunud ja puudub põhjuslik seos üürileandja käitumise ja üürnikul selle kulu kandmise vajaduse (kahju tekkimise) vahel, sest üürilepingu ülesütlemine on üürileandjale seadusega antud õiguskaitsevahend.

Üürniku avalduse asjaolud ja üürniku nõuded, vastus üürileandja avaldusele

Üürniku A. Š. lepinguline esindaja vandeadvokaat I. S. esitas 11.11.22 komisjonile avalduse üürnikule 13.10.22 esitatud ülesütlemise vaidlustamiseks (II toimik lk 1-4).

Avalduse kohaselt sõlmisid A. Š. üürnikuna ja E. S. üürileandjana 06.04.21 üürilepingu eluruumi asukohaga Tallinnas xxx üürimiseks tähtajaga 08.04.24. Korter kuulub omandiõiguse alusel vastustaja emale I. S.le (s xxx). Korterit omanik andis korteri kasutamise, kasutusse andmise ja viljade saamise õiguse ja sellega seotud asjaajamise üle E. S.le. Samas peaaegu kogu suhtlus toimus lepingu kehtivuse ajal just omanikuga.

Lepingu punktides 3.3, 4.3 ja 4.4 leppisid pooled kokku, et üürnik teeb oma jõududega üüri arvel korteris remonti (mõlema poole poolt kooskõlastatud ja allkirjastatud kalkulatsiooni alusel), mille maksumus ei ületa 5000 eurot ja et üürnik teeb korteri remondi, köögimööbli ja siseuste paigalduse eelneval kokkuleppel üürileandjaga, esitades enne remonditööde algust üürileandjale kooskõlastamiseks materjalide nimetused, nende fotod ja maksumused. Lepingu p 2.1 keelas kolmandate isikute korterisse majutamise ja p 2.2 keelas koduloomade korteris pidamise.

Üürnik tegi korteris oma vahendite ja jõudude arvel nõuetekohase ja soliidse remondi, mida ilmestavad väga hästi fotod korteri seisukorrast enne ja pärast remonti.

Üürnik on teinud renoveerimist vajavast korterist soliidse ja kaasaegse korteri, mille turuväärtus on remondi tõttu tõusnud oluliselt. Tuginedes formaalselt sellele, et üürileandjaga ei ole kooskõlastatud mingisugust kalkulatsiooni või projekti, kuritarvitab üürileandja oma õigusi mh.

põhjusele, et remondist ja selle käigust oli korteri omanik teadlik ega ole üürnikult mistahes dokumente nõudnud.

Samas üürnik ei ole üürileandjale 5000 eurot ületavas summas kunagi mingeid nõudmisi esitanud. Pildid remondi käigust ja lõpptulemusest edastas üürnik omanikule suhtusprogrammi Viber kaudu 2021. aasta vältel. Konkludentsest on omanik ja üürileandja seega remonti aktsepteerinud ka ilma kalkulatsioonide, materjalide jms kooskõlastamiseta, sest remondi käigus (millest omanik oli detailselt kursis) ei ole üürnikule tehtud ainsatki etteheidet.

Ajavahemikul 04.03.22-16.03.22 viibis üürileandja koos oma abikaasaga üürniku juures (korteri). Üürileandja palus üürnikul võimaldada tal koos abikaasaga nimetatud ajavahemikul korteris elada, sest üürileandja elab alaliselt Venemaal ja tal ei ole Eestis elamispinda. Tegutsedes heas usus võimaldaski üürnik üürileandjal ja tema elukaaslasel korteris nimetatud ajavahemikul elada mistahes vastusooritust küsimata. Viibides korteris praktiliselt kaks nädalat, nägi üürileandja nii tehtud remonti kui ka üürniku kassi. Ühtlasi sai üürileandja teada, et üürnik elab korteris oma elukaaslasega. Üürileandja ei esitanud üürnikule seoses nimetatud asjaoludega ainsatki pretensiooni, vaid vastupidi – avaldas arvamust, et korteris on teostatud ikkagi väga hea remont ja üürnikul on väga mõnus kass.

Üürnik sai 22.10.22 üürileandjalt vägagi üllatusliku ja oma sisult küünilise lepingu erakorralise ülesütlemise avalduse, et seoses käesoleva avalduses nimetatud lepingupunktide rikkumisega ütleb üürileandja lepingu erakorraliselt üles 13.10.22.

VÕS § 313 lg 1 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. Sama paragrahvi lg 2 kohaselt erakorraline ülesütlemine on lubatud eelkõige VÕS §-des 314–319 nimetatud asjaoludel. Vaatamata sellele, et erakorralise ülesütlemise aluste näol on tegemist nn. avatud kataloogiga, siis vaidlustatava ülesütlemise aluse osas võib ilmselt kõne alla tulla VÕS § 315 lg 1 p 2, kuid samas ei selgu ülesütlemise avaldusest, kas ja kui, siis kas VÕS § 276 lõikes 2 või 3 nimetatud kohustusi on rikutud olulisel määral.

VÕS § 195 lg 1 kohaselt saab lepingut üles öelda ülesütlemise avalduse tegemisega teisele lepingu poolele. Kestvuslepingu võib kumbki pool vastavalt VÕS § 196 lõikele 1 mõjuval põhjusel etteteatamistähtaega järgimata erakorraliselt üles öelda, eelkõige kui ülesütlevalt lepingupoolelt ei või kõiki asjaolusid ja mõlemapoolset huvi arvestades mõistlikult nõuda lepingu jätkamist kuni kokkulepitud tähtpäevani või etteteatamistähtaja lõppemiseni. VÕS § 196 lg 2 näeb ette, et kui mõjuv põhjus seisneb selles, et teine lepingupool rikub lepingulist kohustust, võib lepingu üles öelda alles pärast kohustuse rikkumise lõpetamiseks määratud mõistliku tähtaja tulemusteta lõppemist.

Seega tuleneb seadusest, et lepingu seaduslikuks ülesütlemiseks peavad olema täidetud nii materiaalsed kui formaalsed eeldused. Formaalseks eelduseks on võlausaldaja poolt ülesütlemise avalduse esitamine. Materiaalseks eelduseks on võlgniku poolt kohustuste täitmata jätmine ka selleks antud täiendava tähtaja jooksul.

VÕS § 313 lg 3 näeb tõepoolest ette, et üürilepingu erakorralisest ülesütlemisest ei pea ette teatama, kui seadusest ei tulene teisiti. Samas on üürnik seisukohal, et isegi kui käesoleval juhul esineb lepingupunktide formaalne rikkumine, siis tegemist ei olnud lepingu olulise rikkumisega, ühtlasi ei ole üürileandja esitanud üürnikule enne 13.10.22 ainsatki pretensiooni.

Esiteks, remondi maksumus ei ületa 5000 eurot ja üürnik ei ole üürileandjale 5000 eurot ületavas summas kunagi mingeid nõudeid esitanud. Üürileandja ei ole avalduses välja toonud, millised on olulised negatiivsed tagajärjed sellel, et üürnik ei ole temaga kooskõlastanud iga üksiku materjali maksumust. Seda olukorras, kus üürileandja ise oli tehtud remondiga kuni 13.10.22 igati rahul.

Teiseks, lepingu p 2.1 keelab küll kolmandate isikute eluruumi majutamise, kuid ülesütlemise avalduses viidatud „tundmatu naise“ näol on tegemist üürniku elukaaslasega. VÕS § 289 kohaselt eluruumi üürnikul on õigus üürileandja nõusolekuta majutada üüritud eluruumi oma abikaasat, alaealisi lapsi ja töövõimetuid vanemaid, kui üürilepingus ei ole kokku lepitud, et üürnik võib seda teha üksnes üürileandja nõusolekul. Leping ei sätesta piiranguid nimetatud

isikute kohta. Terminit „abikaasa“ tuleb üürniku hinnangul tõlgendada laiendavalt ja see hõlmab ka elukaaslast. Igal juhul olukorras, kus korteris elab mitte abikaasa, vaid elukaaslane, ei saa rääkida lepingu olulisest rikkumisest. Kohalda tuleb käesoleval juhul avaldaja hinnangul VÕS § 327 lg 1 p 4, sest üürniku perekonnaseisu muutumisest ei tulene üürileandjale mistahes kahjulikke tagajärgi.

Kolmandaks, ülesütlemise avaldusest ei selgu, millised on negatiivsed tagajärjed (nt sisustuse või viimistluse rikkumine, üürileandja allergia vms) sellel, et üürnikul on kass. Kass ei ole rikkunud vähimalgi määral korteri sisustust või viimistlust, kassi olemasolu ei avalda mingitki mõju lepingu täitmisele.

Neljandaks, ülesütlemise avalduses räägitakse abstraktselt kommunaalteenuste eest tasumisega „pidevast viivitamisest“, samas ei ole üürileandja pidanud vajalikuks välja tuua VÕS § 316 eeldusi ja ülesütlemine sellel alusel on igal juhul toimetu.

Kui üürilepingu ülesütlemine on vastuolus hea usu põhimõttega, võib eluruumi üürnik VÕS § 326 lg 1 järgi vaidlustada ülesütlemise üürikomisjonis või kohtus. VÕS § 327 lg 1 järgi on ülesütlemine vastuolus hea usu põhimõttega eelkõige juhul, kui üürileandja ütles lepingu üles seetõttu, et üürnik esitas heauskselt üürilepingust tuleneva nõude, üürileandja soovis muuta üürilepingut üürniku kahjuks ja üürnik sellega ei nõustunud, üürileandja soovis kallutada üürnikku üüritud eluruumi omandama või üürniku perekonnaseis on muutunud, kuigi sellest ei tulene üürileandjale oluliselt kahjulikke tagajärgi.

Viidatud sätte sõnastusest tulenevalt võib üürileandja eluruumi üürilepingu ülesütlemine olla vastuolus hea usu põhimõttega ka muudel asjaoludel. Seega saab eluruumi üürnik üürileandja hea usu põhimõttega vastuolus oleva üürilepingu ülesütlemise vaidlustada ka juhtudel, mida ei ole loetletud VÕS §-s 327 (vt ka RKTko 3-2-1-99-07, p 13). Üürnik on seisukohal, et käesoleval juhul on ülesütlemine vastuolus hea usu põhimõttega, sest ülesütlemine on toimunud otsitud alustel: üürileandja on konkludentset aktsepteerinud remondi tegemist vaatamata lepingus sätestatud kooskõlastamise nõudele; üürniku elukaaslase ja kassi olemasolu ei ole sellise kaaluga, mis õigustaks lepingu ülesütlemist. Väidetavaid võlgnevusi, vähemalt selliseid, mis annaksid aluse lepingu ülesütlemiseks, ei ole vastustaja tõendanud.

Kõige olulisem on käesoleval juhul aga üürniku arvates see, et isegi siis, kui üürileandjal oligi materiaalõiguslik alus lepingu ülesütlemiseks, siis ülesütlemise avaldus on esitatud hilinenult.

VÕS § 196 lg 3 sätestab, et ülesütlemiseks õigustatud isik võib lepingu üles öelda üksnes mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta ülesütlemise aluseks olnud asjaoludest teada sai. Üürileandja sai ülesütlemise avalduses toodud asjaoludest teada hiljemalt 04.03.22, ülesütlemise avaldus on esitatud aga 13.10.22, so enam kui 7 kuud hiljem. Käesoleval juhul ei ole isegi teoreetiliselt võimalik arutada teemal, kas ülesütlemise avaldus on esitatud õigeaegselt. Seega on üürileandja ülesütlemise õiguse minetanud ja käesoleval juhul on võimalik rääkida ülesütlemise aluse puudumisest, ehk teisisõnu – ülesütlemine on toimetu ja sellel ei ole õiguslikke tagajärgi, kuna täidetud ei ole ülesütlemise materiaalõiguslikud eeldused.

Kokkuvõtvalt: üürnik ei ole lepingut rikkunud oluliselt, mis võiks tingida lepingu ülesütlemise. Arvestades, et üürnik on hoidnud omanikku ja üürileandjat kursis remondi käiguga, edastades korteri omanikule jooksvalt ka vastavaid pilte, siis on omanik ja seega ka üürileandja remonti täielikult aktsepteerinud. Üürnik rõhutab veelkord, et enne 13.10.22 ei ole üürileandja väidetavate rikkumiste kohta esitanud üürnikule ainsatki pretensiooni, kuigi teadis (väidetavatest!) rikkumistest juba hiljemalt märtsis 2022 (remondi osas isegi varem, sest omanik ja üürileandja olid remondi käigust teadlikud), seega 13.10.22 ülesütlemine on toimunud täiesti otsitud alustel üürnikust vabanemiseks. Üürileandja käitumine on küüniline ega ole kooskõlas hea usu põhimõttega. Igal juhul on ülesütlemise avaldus esitatud oluliselt hilinenult (enam kui 7 kuud pärast ülesütlemise aluseks olnud asjaoludest teadasaamist) ja seega on üürileandja ülesütlemise õiguse sootuks minetanud.

Üürniku lepinguline esindaja esitas 30.11.22 komisjonile vastuse (I toimik lk 83-84) üürileandja avaldusele, milles palub jätta üürileandja avalduse täies ulatuses rahuldamata ning välja mõista üürileandjalt üürniku kasuks kahjuhüvitise (õigusabikulud) 1980 eurot ja sellelt viivise VÕS §

113 lg 1 teises lauses sätestatud määras alates komisjoni otsuse tegemise päevast kuni nõude kohase täitmiseni.

Vastuses jäi üürnik seisukohale, et üürilepingu 13.10.22 ülesütlemine on, esiteks, toimetu (üürniku 11.11.22 avalduse p-d 7-8, 21-22) ega too õiguslikke tagajärgi. Teiseks, isegi kui asuda seisukohale, et ülesütlemise materiaa lõiguslikud alused on täidetud, siis ülesütlemine on vastuolus hea usu põhimõttega (üürniku 11.11.22 avalduse p-d 3-20). Vastuse kohaselt, kui üürnikomisjon on tunnistanud, et üürilepingu ülesütlemine on vastuolus hea usu põhimõttega, siis loetakse, et üürilepingut ei ole üles öeldud.

Üürileandja väide, et üürnik lammutas omavoliliselt ja ilma vastava projekti/ehitusloata seiniosa ning tegi elektritöid, sh. paigutas ümber elektripistikud ja lülitid, on väär. Vaheseina lammutamine oli korteri omanikuga (ja seega ka üürileandjaga) kooskõlastatud. Vaheseina lammutamiseks ei ole nõutav projekt või ehitusluba, üürileandja võiks välja tuua konkreetseid õiguslikke aluseid, kui ta leiab vastupidist. Korterris olnud elektrijuhtmetestik oli sellises seisus, et selle kasutamine ei olnud ohutu ja juhtmete vahetus oli korterris tehtud remondi loomulik osa.

Pildid remondi käigust ja lõpptulemusest edastas üürnik omanikule suhtusprogrammi Viber kaudu 2021. a vältel (11.11.22 avalduse lisa 4). Konkluudentelt on omanik ja üürileandja seega remonti aktsepteerinud ka ilma kalkulatsioonide, materjalide jms kooskõlastamiseta, sest remondi käigus (millest omanik oli detailselt kursis) ei ole üürnikule tehtud ainsatki etteheidet. Viidatud fotodelt on näha, et toa ja köögi vaheline sein oli lammutatud ja omanik sai sellest teada juba aprillis 2021, etteheited seina lammutamise kohta esitas üürileandja alles avalduses üürnikomisjonile (ehk 1,5 aasta pärast, kusjuures seina lammutamisest ja elektritöödest ei olnud juttu isegi 13.10.22 ülesütlemise avalduses), need on selgelt otsitud ja pahatahtlikud. Sama puudutab elektrijuhtmetestiku – täiesti selge on see, et omanik teadis sellest juba hiljemalt aprillis 2021 ja jällegi kasutab üürileandja seda otsitud vastuväidet pahas usus üürnikust vabanemiseks.

Üürnik vaidleb vastu, nagu oleks ta omaks võtnud asjaolu, et tegi remonti üürileandjaga kooskõlastamata. Üürnik ei ole üürileandjalt mingeid pretensioone saanud ning üürileandja ka ei väida, et üürnikul on alates üürilepingu sõlmimisest üürileandja ees üürivõlg. Üürnik hakkas üüri maksma varem (ta oleks pidanud seda tegema alles alates detsembrist 2022) omaniku palvel tolle rahaliste raskuste tõttu, mis veelkord näitab üürileandja avalduse küünilisust.

VÕS § 115 lõike 1 kohaselt, kui võlgnik rikub kohustust, võib võlausaldaja koos kohustuse täitmise või selle asemel nõuda võlgnikult kohustuse rikkumisega tekitatud kahju hüvitamist. VÕS § 128 lg 3 sätestab, et otsene varaline kahju hõlmab ka kahju tekitamisega seoses kantud või tulevikus kantavad mõistlikud kulud, sealhulgas mõistlikud kulud kahju ärarahoidmiseks või vähendamiseks ja hüvitise saamiseks, muu hulgas kahju kindlaks tegemiseks ja kahju hüvitamisega seotud nõuete esitamiseks.

Üürnik on teinud kohtuväliseid pingutusi advokaadi vahendusel, et olukord esmalt kiiresti ja mõistlikult lahendada. Nimelt on üürniku esindaja edastanud 24.10.22 vastuse (avalduse lisa 2) 13.10.22 ülesütlemisele, milles mh tegi üürileandjale ettepaneku 13.10.22 avaldus tagasi võtta ja hoiatas, et üürnik kavatseb ülesütlemise vaidlustada kas üürnikomisjonis või kohtus, mis toob üürileandjale kaasa märkimisväärseid menetluskulusid. Paraku ei toonud üürileandja poole pöördumine tulemust, vaid „vastuseks“ otsustas üürileandja pöörduda otse üürnikomisjoni poole. Seega on üürileandja teadliukult võtnud riski, et üürnikul võivad tekkida seoses nõudega menetluskulud ehk kahju. Oluline on rõhutada, et hinnates tõendeid kogumis on selge, et üürileandja kasutab oma õigusi pahas usus, esitades ülesütlemise avalduse asjaoludel, millest ta oli teadlik 1,5 aastat tagasi ja milliseid on ta ise aktsepteerinud.

Üürnik ei oma juriidilist haridust või juriidilisi teadmisi. Selleks et oma õigusi kaitsta, oli ta sunnitud otsima professionaalset õigusabi ja selle eest maksma. Riigikohus on lahendis nr 3-2-1-138-10 seoses õigusabikulude hüvitamise nõudega märkinud, et „kolleegiumi arvates võib advokaadi kaasamine kohtueelsetele läbirääkimistele aidata kaasa kokkuleppele ning samuti aitab see pooli valmistada kohtuvaidluseks, aidates teha kohtusse nõuete esitamiseks vajalikke või vähemalt mõistlikke kohtuväliseid toiminguid. Professionaalne õigusabi kohtueelses vaidluse

staadiumis on seega vähemalt üldjuhul mõistlik ning sellega seotud kulud on hilisemal kahju hüvitamise nõudmisel ka hüvitatavad.“

Eelnevast ning VÕS § 115 lg-st 1, § 127 lg-st 1 ja 4 ning § 128 lg-st 1 ja 3 tulenevalt nõuab üürnik ka kahju hüvitamist 1980 eurot koos käibemaksuga (lisab arve koos spetsifikatsiooniga). Üürnik ei ole käibemaksukohuslane ega saa käibemaksu tagasi arvestada, seega ka käibemaks on käsitletav üürniku kahjuna. Täiendavalt palub üürnik üürileandjalt välja mõista viivise VÕS § 113 lg 1 teises lauses sätestatud määras kahjuhüvitise summalt alates komisjoni otsuse tegemise päevast kuni nõude kohase täitmiseni.

Üürnikomisjoni istungil üürnik jäi kirjalikus vastuses esitatud vastuväidete ja põhjenduste juurde, vaidles üürilepingu lõppemisele ja eluruumi vabastamise nõudele vastu.

Tema esindaja oli seisukohal, et üürilepingu ülesütlemise materiaalsed eeldused ei ole täidetud. Ülesütlemine ei olnud esitatud mõistliku aja jooksul, sest üürileandja sai remondist teada hiljemalt märtsis 2022 (kui elas eluruumis 10 päeva), kuid tegelikult juba juulis 2021, mistõttu lepingu ülesütlemine oktoobris 2022 on ebamõistlikult pika aja möödudes, st hilinenult.

Möönis, et oli viga, et enamasti suheldi telefoni teel. Jäi seisukohale, et tehtud tööd kooskõlastas üürnik fotode saatmisega ja tegelikult on üürileandja teinud remonti aktsepteerinud ega ole teinud etteheiteid. Vaidlus on tekkinud ainult kalkulatsioonide esitamise üle, kalkulatsiooni mitteesitamine ei saa olla ülesütlemise aluseks.

Väitis, et ülesütlemise tegelikuks põhjuseks oli üürileandja enda vajadus korteri järele, nii oli ta väitnud üürnikule märtsis 2022. Seega on üürilepingu ülesütlemine tehtud otsitud põhjusel ja on vastuolus hea usu põhimõttega. Seetõttu juhul, kui üürnikomisjon peaks leidma, et ülesütlemise materiaalsed eeldused on täidetud, st et ülesütlemine on kehtiv, palub tunnistada ülesütlemise vastuolus olevaks hea usu põhimõttega. Üürnikul on sõlmitud eluruumi kasutamiseks tähtajaline leping ja ta on sellega arvestanud.

Üürniku istungil antud seletuste kohaselt näitas ta märtsis 2022 üürileandjale eluruumi ja tšেকে. Töö iga etapi kooskõlastas omanikuga Viberis ja saatis fotod. Omanikuga suhtles seetõttu, et maakler ütles lepingu sõlmimisel, et kõik küsimused tuleb lahendada omanikuga, maakler andis ka omaniku kontaktandmed. Suheldi pidevalt, kõik tundus olevat hästi ja lepingu lõpetamisest juttu ei olnud. Ülesütlemisavalduse sai kätte elektrooniliselt Viberis. Enne oktoobrit 2022, kui üürileandja tuli nõudma eluruumi vabastamist, ei teadnud ta ega olnud aru saanud, et üürileandjal on talle lepingu osas etteheiteid või et üürileandja soovib lepingu lõpetamist.

Viivitust kõrvalkuldude arvete maksmisel põhjendas sellega, et firmas, kus ta töötas, oli raskusi palga maksmisega.

Õigusabikulude kahjuhüvitiseksena väljamõistmise nõuet põhjendades märkis üürniku esindaja, et tegemist on lepingulise kahjuga, kuna üürileandja on rikkunud heas usus ja mõistlikult käitumise kohustust, mistõttu üürnik oli sunnitud pöörduma õigusabi saamiseks.

Üürniku arusaamise kohaselt üürileandja aktsepteeris remonti; juuli 2021 kirjas ei heidetud ette remondi tegemist ja kuna ka pärast 2022 aasta märtsikuud lubati tal korteris edasi elada, oli lepingu ülesütlemine üürnikule üllatuseks. Üürnik on üritanud vaidlust lahendada komisjoni väliselt, üürniku esindaja saatis üürileandja ülesütlemisavaldusele 24.10.22 vastuse, kus põhjendas üürniku seisukohti. Vastuseks pöördus üürileandja avaldusega üürnikomisjoni. Üürnik nõuab õigusabikulu 1980 euro hüvitamist. Arve on üürnikule esitatud, tal on tekkinud maksmise kohustus.

Üürnikomisjoni otsuse põhjendused

Üürnikomisjon, kuulanud ära istungile ilmunud üürivaidluse poolte seletused, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et üürileandja nõuded tuleb jätta rahuldamata ning üürniku nõuded tuleb rahuldada osaliselt. Üürnikomisjon juhindub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (edaspidi: ÜVLS) §-dest 17 ja 19 – 22.

Üürikomisjon tegi kindlaks, et xxx Tallinnas asuva eluruumi omanik I. S., sünd xxx (kinnistusregistri väljatrükk, I toimik, lk 3) on andnud 01.04.21 E. S.ile, ik xxx, üle nimetatud eluruumi valdamise, kasutamise, kasutusse ja üürile andmise, viljade saamise ning kolmandate isikute vastu kõikvõimalike nõuete esitamise täieliku ja tähtajatu esitamise õiguse (I toimik, lk 4).

E. S. üürileandjana ja A. Š. üürnikuna allkirjastasid vastavalt 08.04.21 ja 10.04.21 üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi üürniku kasutusse andmiseks alates 06.04.21 kuni 06.04.24 (eluruumi üürileping koos eestikeelse tõlkega, I toimik lk 5-7; digitaalallkirjade kinnitusleht, I toimik, lk 90).

Kokku oli lepitud, et eluruumi antakse üürnikule üle digitaalselt allkirjastatud akti alusel (lepingu p 1.2). Üürileandja kohustus andma üürnikule üle eluruumi töökorras ja nõuetekohaselt toimiva kanalisatsiooni- ja veevärgiga, töökorras ja kasutusotstarbekohase kütte- ja elektrisüsteemiga, samuti koos töökorras kodumasinatega (lepingu p 1.3).

Lepingus nimetatud isikute ja lemmikloomade eluruumi majutamine ei olnud lubatud (lepingu p-d 2.1, 2.2).

Kokku lepitati üüris 250 eurot kuus (p 3.1) ja selles, et elektri, külma ja sooja vee, prügiveo, kütte, remondifondi, maja hoolduse, kindlustuse, interneti, lifti, üldelektri ja -vee eest tasutakse arve alusel otse teenusepakkujale, kusjuures pärast makse sooritamist tuli maksekorralduse koopia saata üürileandjale üürilepingus nimetatud e-posti aadressile (p 3.2).

Üürnik ja üürileandja leppisid kokku, et üürnik teeb oma jõududega üüri arvel eluruumis remonti (mõlema poole poolt kooskõlastatud ja allkirjastatud kalkulatsiooni alusel), mille maksumus ei ületa 5000 eurot (p 3.3) ning et üüri eluruumi kasutamise eest hakatakse üürileandjale maksma pärast remonttööde väärtuse hüvitamist üüri arvel, arvestusega 250 eurot kuus (p 3.4).

Üürnik kohustus muuhulgas tegema eluruumi remonti ning köögimööbli ja siseuste paigalduse eelneval kokkuleppel üürileandjaga ja käesoleva lepingu punktis 3 nimetatud tingimustel (p 4.3) ning enne remonditööde algust esitama üürileandjaga kooskõlastamiseks materjalide nimetused, nende fotod ja maksumused (p 4.4). Üürnik pidi võimaldama üürileandjal või tema esindajal kontrollida eluruumi kasutamist vastavalt eesmärgile, samuti muude lepingust tulenevate kohustuste täitmist, sh remonditööd (p 4.6).

Üürnik saatis 13.04.21, 24.04.21, 26.04.21 ja 23.06.21 eluruumi omanikule fotod (26.04.21 ka video) remonditavast ja remonditud eluruumist/toast (II toimik, lk 10-12).

Üürileandja küsis 29.07.21 üürnikule saadetud e-kirjas, kas üürnik on üürilepingut lugenud ja miks ei ole midagi kooskõlastamiseks saatnud ning kus on kalkulatsioon; et lepingus on selgelt kirjas, et enne tööde tegemist peab saatma kooskõlastamisele nii materjalid kui ka nende maksumuse; et tegelikult on remont juba valmis ja midagi ei ole kooskõlastatud (e-kiri koos tõlkega, I toimik lk 98).

Üürileandja viibis märtsis 2022 mitu päeva eluruumis kohapeal (08.12.22 istungi protokoll, I toimiku lk 105-107).

Üürileandja teatas 22.05.22 üürnikule, et vaatamata üürniku väitele võla tasumisest tuli jälle arve, millelt nähtub võlg ja et üürnik oli kaks kuud tagasi lubanud saata kalkulatsiooni koos selgitusega (sõnumid koos tõlkega, I toimik tlk 55).

Üürnik vastas samal päeval, et peab olema makstud; et ootab ära viimase arve ja kohe maksab ning et järgmisel kuul teeb ettemaksu. Üürileandja vastas omakorda samal päeval, et miks üürnik maksab 100 euro kaupa, kui eelmisel arvel oli võlg 250 eurot aga maksis 100 eurot; praegu on summa koos võlga 270 eurot ja maksab jälle 100 eurot; seega järgmisel kuul on võlg jälle 170 ja lisaks uus arve. Üürnik vastas 23.05.22, et kannab veel täna üle (kõik sõnumid koos tõlkega I toimiku lk 55/pöördel).

Üürileandja esitas 13.10.22 üürnikule eluruumi üürilepingu ülesütlemise avalduse (I toimiku lk 9; II toimiku lk 13) lepingu lõpetamiseks 13.10.22 ja eluruumi vabastamiseks hiljemalt 24.10.22.

Üürnik sai ülesütlemise kätte samal päeval (sõnumid koos tõlkega, I toimiku lk 10). Üürilepingu ülesütlemise põhjuseks olid märgitud järgmised asjaolud: üürnik on rikkunud üürilepingu p-des 3.3, 4.3 ja 4.4 sätestatud, sest on teinud eluruumis remonti ühtegi toimingut ega materjali üürileandjaga kooskõlastamata, mistõttu on tegemist üürilepingu olulise rikkumisega; üürnik on rikkunud üürilepingu p-des 2.1 ja 2.2 sätestatud kolmandate isikute ja koduloomade eluruumi majutamise keeldu; üürnik viivitab pidevalt kommunaalteenuste eest tasumisega.

Üürnik keeldus eluruumi vabastamast (sõnumid koos tõlkega, I toimiku lk 11).

Üürniku lepinguline esindaja esitas 24.10.22 üürileandjale vastuse ülesütlemise avaldusele (I toimik, lk 91-93). Vastuse kohaselt on üürileandja jätnud üürilepingu p-dele 3.3, 4.3 ja 4.4 osundades tähelepanuta, et lepingupooled olid sätestanud ka remondi maksumuse maksimumi – 5000 eurot; et üürileandja ei ole kordagi nõudnud mingeid kalkulatsioone, kuigi teadis remondist juba hiljemalt 04.03.22 ega ole esitanud üürnikule ühtegi küsimust ega pretensiooni; et lepingu p 2.1 keelab küll kolmandate isikute eluruumi majutamise, kuid eluruumis elab üürniku elukaaslane, kes esiteks ei ela korteris alaliselt ja teiseks lubab seadus (VÕS § 289) majutada eluruumi abikaasat, sh elukaaslast, ilma üürileandja nõusolekuta ja pooltevaheline üürileping selles osas mingeid piiranguid ei sätesta; et lepingu p 2.2 keelab tõepoolest koduloomade eluruumi majutamise, kuid sellest, et üürnikul on kass, sai üürileandja üürnikku külastades teada juba hiljemalt 04.03.22 ning üürileandjal ei olnud seoses sellega mingeid pretensioone; et 13.10.22 ülesütlemine ei vasta seaduse nõuetele (VÕS §-d 195, 196), sest täitmata on ülesütlemise materiaalsed ja formaalsed eeldused (ülesütlemisavaldus on esitatud hilinenult ja üürileandja ei ole andnud üürnikule täiendavat tähtaega väidetava rikkumise kõrvaldamiseks) ja ülesütlemisavaldus on esitatud otsitud põhjustel üürnikust vabanemise eesmärgil; et kuna üürnik kavatses ülesütlemise vaidlustada kas üürikomisjonis või kohtus, mis toob üürileandjale kaasa märkimisväärsed menetluskulud, teeb üürnik ettepaneku 13.10.22 ülesütlemisavalduse tagasivõtmiseks, vastasel juhul on üürnik sunnitud oma õigusi kaitsma seaduses sätestatud viisil. Ettepanekule palus esindaja vastata oma e-posti aadressile hiljemalt 31.10.22, sellele oli lisatud ka üürnikule esitatud õigusabikulude arve (1650€) koos õigusabi andmiseks tehtud tööde loeteluga.

Üürikomisjoni menetluses nõuab üürileandja üürilepingu lõppemise tunnustamist, üürniku kohustamist eluruum vabastada, mittevabastamisel määrata otsuse täitmise viisiks üürniku eluruumist väljatõstmise.

Üürnik vaidleb üürileandja nõuetele vastu ja vaidlustab ülesütlemist; ta on seisukohal, et 13.10.22 tehtud ülesütlemise materiaalõiguslikud eeldused olid täitmata ning ülesütlemine oli tehtud hilinenult. Alternatiivselt on seisukohal, et juhul kui üürikomisjon loeb ülesütlemise kehtivaks, tuleb see tunnustada vastuolus olevaks hea usu põhimõttega, sest on esitatud otsitud põhjusel. Nõuab ka kahju hüvitamist, on seisukohal, et ülesütlemisavalduse esitamise tõttu vajab üürnik oma õiguste kaitseks õigusabi, mille kulud peab kandma üürileandja.

Vaidlust ei ole selles, et üürnik tegi üürilepingu objektiks olevas eluruumis remondi, paigaldas köögimööbli ja siseuksed ning üürileandja sai üürniku tehtust teada kevadel-suvel 2021; vaidlust ei ole ka selles, et märtsis 2022 viibis üürileandja eluruumis mitu päeva.

Vaidlus on poolte vahel selles, kas üürnik on rikkunud üürilepingu p-s 4.3 võetud kohustust teha remont lepingu mõlema poole poolt kooskõlastatud ja allkirjastatud kalkulatsiooni alusel ning p-s 4.3 võetud kohustust esitada enne remonditööde algust üürileandjaga kooskõlastamiseks materjalide nimetused, nende fotod ja maksumused.

Üürileandja on seisukohal, et üürnik on seda kohustust, st üürilepingut, rikkunud.

Üürnik on seisukohal, et ta on hoidnud eluruumi omanikku töödega kursis ning remondi tegemist talle ette heidetud ei ole ning et üürileandjapoolne ülesütlemine on esitatud hilinenult ja otsitud põhjusel.

Üürnikule esitatud ülesütlemisavaldusest nähtub, et üürilepingu ülesütlemise põhjuseks oli üürilepingu p-des 4.3 ja 4.4 sätestatud kohustuste (kooskõlastada tehtavad tööd, nende eelarve, materjalid ja nende maksumus üürileandjaga) üürnikupoolne rikkumine, samuti üürilepingu p-des 2.1 ja 2.2 sätestatud keelu (kolmandate isikute ja koduloomade majutamise keeld) üürnikupoolne rikkumine; mainitud oli ka üürnikupoolset maksmisega viivitamist.

Komisjoni hinnangul on esitatud kirjalike tõendite ja istungil antud seletuste põhjal tõendatud, et üürnik on küll teinud üüritud eluruumis remondi, paigaldanud köögimööbli ja siseuksed, kuid tööde eelarvet lepingupooled kooskõlastanud ega allkirjastatud ei ole, samuti ei ole üürnik enne remonditööde algust kooskõlastanud üürileandjaga kasutatavate materjalide nimetusi ega maksumust ega ole saatnud kasutatavatest materjalidest üürileandjale fotosid. Seega rikkus üürnik üürilepingu p-des 4.3 ja 4.4 võetud kohustusi. Olemuselt võib sellist rikkumist pidada oluliseks lepingurikkumiseks, mis võib anda teisele lepingupoolele aluse üürilepingu ülesütlemiseks.

VÕS § 195 lg 1 tulenevalt ütleb lepingupool lepingu üles ülesütlemisavalduse tegemisega teisele lepingupoolele. VÕS § 196 lg 1 kohaselt võib kumbki pool kestvuselepingu mõjuval põhjusel etteteatamistähtaega järgimata üles öelda, eelkõige kui ülesütlevalt lepingupoolelt ei või kõiki asjaolusid ja mõlemapoolset huvi arvestades mõistlikult nõuda lepingu jätkamist kuni kokkulepitud tähtpäevani või etteteatamistähtaja lõppemiseni (erakorraline ülesütlemine). Sama paragrahvi lõike 3 kohaselt võib ülesütlemiseks õigustatud isik lepingu üles öelda üksnes mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta ülesütlemise aluseks olnud asjaoludest teada sai.

Komisjon nõustub üürnikuga selles, et üürileandja on üürilepingut lepingupunktide 4.3 ja 4.4 rikkumisele tuginedes üles öeldes teinud seda hilinenult. Vaidlust ei olnud komisjoni istungil selles, et üürileandja ja eluruumi omanik said eluruumis remondi tegemisest teada 2021. aasta kevadel. Seega ka asjaolu, et ei eelarvet ega kasutatavaid materjale üürnik enne remondi algust ei kooskõlastanud (st et üürnik rikkus üürilepingut), pidi olema üürileandjale teada 2021. aasta kevadel. Vaidlust ei olnud istungil ka selles, et üürileandja viibis 2022. aasta märtsis eluruumis mitu päeva; kuna ka selleks ajaks ei olnud üürnik eelarvet, töid, materjale jm kooskõlastamiseks esitanud, pidi üürileandja aru saama, et üürnik jätkuvalt rikub üürilepingut. Üürileandja on 2022. aasta maikuu tuletanud üürnikule meelde kahe kuu tagust lubadust kalkulatsiooni ja selgituste saatmisest; tõendeid, et üürnik üürileandjale midagi esitas, ei ole. Seega ka 2022. aasta kevadel pidi üürileandja aru saama, et üürnik jätkuvalt rikub üürilepingut. Järelikult, kui üürileandja soovis lepingu üürnikupoolse rikkumise tõttu üles öelda, oleks ta pidanud tegema seda mõistliku aja jooksul rikkumisest teada saamisest. Üürileandja ütles lepingu üles oktoobris 2022, mida ei saa pidada lepingurikkumisest teadasaamisest mõistliku aja jooksul tehtud ülesütlemiseks. Seega, kuna mõistliku aja lepingu ülesütlemiseks oli üürileandja mööda lasknud, ei olnud oktoobris 2022 üürileandjal enam alust tugineda lepingu ülesütlemisel lepingupunktide 4.3 ja 4.4 üürnikupoolsele rikkumisele.

Komisjoni hinnangul ei olnud üürileandjal alust lepingu ülesütlemiseks ka lepingupunktides 2.1 ja 2.2 sätestatud (kolmandate isikute ja lemmikloomade majutamise) keelu rikkumisele ega ka maksmisega viivitamisele tuginedes. VÕS § 196 lõikest 2 tulenevalt võib lepingu üles öelda alles pärast kohustuse rikkumise lõpetamiseks määratud mõistliku tähtaja tulemusteta lõppemist. Seega, kui üürileandja sai teada üürnikupoolsetest rikkumistest, pidanuks ta reageerima rikkumistele samuti mõistliku aja jooksul ja enne lepingu ülesütlemist andma üürnikule tähtaja rikkumiste lõpetamiseks. Tõendeid, et üürileandja seda tegi, esitatud ei ole. Seega ei olnud eeldused lepingu ülesütlemiseks täidetud ja üürileandjal ei olnud alust lepingu ülesütlemiseks ei üürnikupoolse maksmisega viivitamise ega ka kolmandate isikute ja lemmikloomade majutamise keelu rikkumise tõttu.

Seega eelnevat kokku võttes tuleb asuda seisukohale, et üürileandjal ei olnud alust üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks 13.10.22 ülesütlemisavalduses nimetatud asjaoludel. Kui ülesütlemiseks alust ei olnud, tuleb lugeda, et üürilepingut ei ole üles öeldud. Kui üürilepingut ei ole üles öeldud, ei pea üürnik eluruumi vabastama.

Üürileandja nõuded üürilepingu lõppenuks tunnistamiseks, eluruumi vabastamiseks ja üürniku eluruumist väljatõstmiseks tuleb jätta rahuldamata.

Rahuldamata jääb ka üürniku nõue üürileandjalt õigusabikulude katteks hüvitise ja sellelt viivise väljamõistmiseks. Nagu eespool tuvastatud, on üürnik üürilepingut rikkunud. Üürnikupoolne rikkumine viis üürileandja soovini leping üles öelda. Seega on üürnikupoolse lepingurikkumise ja talle ülesütlemisavalduse esitamise vahel seos – kui üürnik ei oleks lepingut rikkunud (oleks kooskõlastanud üürileandjaga remondi eelarve, materjalid, tööd, ei oleks maksimisega viivitanud jne), ei oleks üürileandja talle ülesütlemisavaldust esitanud. Tuleb nõustuda üürileandjaga, et lepingu ülesütlemine on seadusega antud õiguskaitsevahend. Komisjoni hinnangul ei saa seadusega antud õiguskaitsevahendi kasutamist lugeda pahatahtlikuks käitumiseks ka juhul, kui seda kasutatakse õigetest alustel, aga hilinemisega. Ülesütlemisavalduse esitamise ajaks ei olnud üürnik rikkumist lõpetanud. Kui üürnik on üürilepingu rikkumisega põhjustanud olukorra, kus ta vajab õigusabi, siis sellega seotud kulu eest ei vastuta üürileandja. Üürniku nõuded rahuldatakse osaliselt.

/otsus allkirjastatud digitaalselt/

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Söber