



K O H T U O T S U S
EESTI VABARIIGI NIMEL
(Õigeksvõtul põhinev otsus)

Kohus	Harju Maakohus
Kohtunik	Jaanus Saaremõts
Otsuse avalikult teatavaks tegemise aeg ja koht	23. oktoober 2008.a Tallinn, Kentmanni kohtumaja
Tsiviilasja number	2-06-34803
Tsiviilasi	N M, N F, P K, VH, N V ja I Shagi AS H vastu üüri tõstmise tühisuse tuvastamiseks ja üüri ülemääraselt suureks tunnistamiseks.
Menetlusosalised ja nende esindajad	Hageja N M (isikukood xxx, elukoht xxx) Hageja lepinguline esindaja Bogdan M (isikukood xxx) Hageja N F (isikukood xxx, elukoht xxx) Hageja lepinguline esindaja vandeadvokaat Merit Helm Hageja P K(isikukood xxx elukoht xxx) Hageja VH (isikukood xxx, elukoht xxxx) Hageja N V (isikukood xxx, xxx) Hageja I S (isikukood xxx, elukoht xxxx) Kostja AS H (registrikood xxx asukoht xxx) Kostja lepinguline esindaja Kaja Aigro (isikukood xxx) Kostja lepinguline esindaja Katri Samarütel (isikukood xxx)
Eelistungi toimumise aeg	23. september 2008

RESOLUTSIOON

- Hagi rahuldada.
- Tunnistada AS H poolt Tallinnas Xxxasivas hoones paiknevate N M, N F, P K, VH, N V ja I Š eluruumide üüri suurendamine alates 01. detsembrist 2006.a 67 kroonini ühe ruutmeetri kohta kuus tühiseks ning ülemääraselt suureks.
- Välja mõista AS H N M, N F, P K, VH, N V ja I S kasuks menetluskulud summas 23 046.28 (kakskümmend kolm tuhat nelikümmend kuus krooni ja 28 senti) krooni, kohustusega tasuda menetluskulud Tallinna linnale.
- Kohtuotsus kuulub viivitamatule täitmisele.

Edasikaebamise kord

Pooltel on õigus Tallinna Ringkonnakohtule esitada apellatsioonkaebuse 30 päeva jooksul, alates

otsuse apellandile kättetoimetamisest, kuid mitte hiljem kui viie kuu möödumisel Harju Maakohtu otsuse avalikult teatavastegemisest. Kui apellant soovib asja arutamist kohtuistungil, peab ta seda apellatsioonkaebuses märkima. Vastasel juhul loetakse, et ta on nõus asja lahendamisega kirjalikus menetluses (TsMS § 442 lg 6, § 632 ja § 633).

Hageja nõue

20.11.2006 esitasid N M, E B, D M, VT, V I, D J, R K, M I, P K, A M, N F, G F, N M, N K, S L, B S, V S, S G, V Š, L R, U G, P K, V H, N V ja I S (edaspidi hagejad) Harju Maakohtule hagi M P vastu üüri tõstmise tühisuse tuvastamiseks ja üüri ülemääraselt suureks tunnistamiseks. 05.09.2007 esitas hagejate esindaja kohtule taotluse kostja asendamiseks. 12.10.2007 määrusega asendas kohus senise kostja M P kostjaga AS H (edaspidi kostja). 09.01.2008 ja 21.02.2008 esitas hagejate esindaja kohtule üheksa hageja poolt avalduse hagist loobumiseks ja menetluse lõpetamiseks. Kohus võttis loobumised vastu 27.05.2008 määrusega. 13.05.2008 esitas hagejate esindaja kohtule D M, V I, VT, E B, M I, S G, R K, P K, V Š, U G ja AS H vahelised kompromisslepingud, milledes pooled paluvad kinnitada kompromissid ja menetlus nimetatud kümne hageja osas lõpetada. Kohus kinnitas nimetatud poolte vahelised kompromissid 27.05.2008 määrusega. Seega on hagejateks veel N M, N F, P K, V H, N V ja I S.

Hagiavalduse kohaselt kasutavad hagejad Xxx asuvaid eluruumi tähtajatute üürilepingute alusel. Alates 01.11.2001.a on kostja poolt ühiselamutubade üüri määraks kehtestatud 15.00 kr/m². 19. oktoobril 2006.a esitas kostja hagejatele teate üüri tõstmise kohta alates 1. detsembrist 2006.a kuni 67 kroonini ehk 52 krooni võrra. Üüri tõstmise vajadust kostja põhjendanud ei ole, kui välja arvata turuhinna tingimused. Võlaõigusseaduse (VÕS) § 299 lg 2 kohaselt peab eluruumi üürileandja teatama üürnikule üüri tõstmisest kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis vähemalt 30 päeva enne üüri tõstmist ja seda põhjendama. Sama sätte p-de 1-4 kohaselt tuleb teates selgelt märkida üüri tõstmise ulatus ja üüri uus suurus, mis ajast üür suureneb, üüri tõstmise põhjendus ja arvestus ning üüri tõstmise vaidlustamise kord. Sama sätte lg 3 kohaselt on üüri tõstmine tühine, kui üürileandja ei teata sellest VÕS § 299 lõigetes 1 ja 2 nimetatud viisil ja vormis. VÕS § 299 lg 2 p-i 3 kohaselt peab üüri tõstmise põhjendust tõendama üürileandja. Hagejad on seisukohal, et antud juhul on kostja jätnud üüri tõstmise teadetes üüri tõstmise põhjendamata ja tõendamata, samuti puudub üüri tõstmise arvestus. Lisaks eeltoodule on hagejad seisukohal, et üüri tõstmise teadetele lisatud ekspertarvamused tuginevad valedele lähteandmetele, on põhjendamatud, ebaadekvaatsed ega kajasta üürnike valduses olevate Xxx asuvate eluruumide üüri tegelikku olukorda. Kinnisvarakonsultandid Uus Maa ekspertarvamus on koostatud vaid eluruumi nr 418 suhtes. Ober Haus Hindamisteenuste ekspertarvamus on koostatud vaid eluruumide nr 221 ja nr 316 suhtes. Kinnisvarabüroo Arco Vara arvamus on viidatud, et hindajal oli arvamuse koostamiseks pääs vaid eluruumidesse nr 316 ja nr 418. Seega on hindajad külastanud vaid kolme eluruumi, kuid ülejäänud eluruumi hindajad külastanud ei ole, mistõttu ei saa hindajad olla teadlikud teiste hagejate eluruumide seisukorrast ja ei saa seega anda adekvaatset hinnangut neile vastava üüri keskmise turuhinna kohta. Kuivõrd kinnisvarahindajad ei ole tutvunud eluruumide seisukorra ega siseviimistlusega, ei ole neil objektiivselt võimalik määrata kõikide hagejate valduses olevate eluruumide üüri keskmist turuhinda. Kuivõrd üürileandja on kohustatud järgima VÕS-is sätestatud nõudeid iga konkreetse eluruumi kohta, siis ei ole kostja järginud VÕS § 299 lg-s 2 sätestatud nõudeid ning üüri tõstmine on tühine. VÕS § 299 lg 2 p 3 kohaselt peab üürileandja konkreetset üüri määra arvestuslikult põhjendama. Kostja ei ole seda aga teinud. 19.10.2006 üüri tõstmise teates on vaid märgitud, et üüri tõstetakse 52 krooni võrra ruutmei kohta igas kalendrikuus ja see tuleneb vajadusest tõsta üüri turuhinna tasemele. Kõikides vaidlustaluste ruumide üüri määramisel tugineb kostja vaid ruumide nr 221, 316 ja 418 kohta koostatud kinnisvarabüroode arvamustele. Seega on antud juhul üüri tõstmise teadetes kalkultatsioon

olemas vaid kolme eluruumi kohta, ülejäänud eluruumide üüri kalkulatsioon puudub, mistõttu on üüri suurendamine VÕS § 299 lg-st 3 tulenevalt tühine. Hagejate valduses olevate korterite sanitaarne seis ei ole selline, nagu ekspertide poolt hinnatud korterite oma ja seega ei saa nende eest küsida samasugust hinda, nagu ekspertarvamuste objektideks olevates korterites. Tegemist ei ole samaväärsete korteritega. Hagejad on seisukohal, et uus üürihind on ülemääraselt suur. VÕS § 301 lg 2 sätestab, et üüri suurus ei ole ülemäärane, kui see ei ole kõrgem samasuguse asukoha ja seisundiga eluruumi tavalisest üürist. VÕS § 301 lg 1 kohaselt on eluruumi üür ülemääraselt suur, kui eluruumi üürimisest saadakse ebamõistlikku kasu, välja arvatud juhul, kui tegemist on luksuskorteri või -majaga. Sama sätte lg 3 kohaselt üüri tõstmine ei ole ülemäärane, kui üüri suuruse tõstmine põhineb eluruumile tehtavate kulutuste või üürileandja kohustuste suurenemisel või kui üüri tõstmine on vajalik mõistlike parenduste ja muudatuste tegemiseks. Hagejad on seisukohal, et üüri ligikaudu kolmekordne suurendamine viitab juba sellele, et üürileandja saab ebamõistlikku kasu. Xxx asuvad eluruumid on äärmiselt halvas seisukorras. Pidevalt on probleeme ruumide varustamisel elektri ja küttega. Paljude ruumide seintelt on krohv maha tulnud ja põrandatelt koorub värv, põrandakatted on katkised, põrandad ise lagunened, koridorides ripuvad lahtised juhtmed, aknad ei pea tuult, vannitubades on torud roostetanud, seinad hallitavad, ventilatsioon puudub. Nimetatud olusid kinnitavad fotod (t lk 221-237). Lisaks sellele on maja soojaveetorustik amortiseerunud, küttekehad ja torustik on ummistunud, sadevete läbijooksust tingituna on mitmest kohast saanud kahjustada vundamendi betoonelementide armatuur ja pind, maja sissepääsu varikatus on lagunemisohtlik, akende puitosad on lagunened jne. Eeltoodu alusel paluvad hagejad tunnistada kostja poolt Tallinnas Xxxasuvate eluruumide üüri suurendamine alates 01.12.2006.a 67 kroonini ühe ruutmei kohta tühiseks ning ülemääraselt suureks. Menetluskulud palusid hageja jätta kostja kanda.

Kostja vastuväited

23.09.2008 eelistungil võttis kostja N M, N F, P K , VH, N V ja I S hagi õigeks.

Kohtu põhjendused

Kohus leiab, et hagi kuulub rahuldamisele vastavalt tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 440 lg-le 1, mille kohaselt rahuldab kohus hagi, kui kostja võtab kohtuistungil või kohtule esitatud avalduses hageja nõude õigeks.

TsMS § 444 lg 1 kohaselt märgitakse kostja õigeksvõtul põhineva otsuse põhjendavas osas üksnes õiguslik põhjendus.

Kohus leiab, et asjas on õiguslikult põhjendatud hagi õigeksvõtmisel põhineva otsuse tegemine, kuna 23.09.2008 toimunud eelistungil teavitas kostja esindaja, et kostja tunnistab üüri tõstmise tühisust ning et kostja tunnistab hagi. Seega on kostja hagi õigeks võtnud.

Materiaalõiguslikuks aluseks hagi rahuldamisel on võlaõigusseaduse (VÕS) § 299 lg 2, mille kohaselt eluruumi üürileandja peab teatama üürnikule üüri tõstmisest kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis vähemalt 30 päeva enne üüri tõstmist ja seda põhjendama ning et teates tuleb selgelt märkida üüri tõstmise ulatus ja üüri uus suurus, mis ajast üür suureneb, üüri tõstmise põhjendus ja arvestus ja üüri tõstmise vaidlustamise kord. Nimetatud sätte lg 3 kohaselt üüri tõstmine on tühine, kui üürileandja ei teata sellest VÕS § 299 lõigetes 1 ja 2 nimetatud viisil ja vormis või hoiatab üürnikku, et üüri tõstmise vaidlustamise korral ütleb ta üürilepingu üles. VÕS § 301 lg 1 kohaselt eluruumi üür on ülemääraselt suur, kui eluruumi üürimisest saadakse ebamõistlikku kasu, välja arvatud juhul, kui tegemist on luksuskorteri või -majaga. VÕS § 301 lg 2 kohaselt üüri suurus ei ole ülemäärane, kui see ei ole kõrgem samasuguse asukoha ja seisundiga eluruumi tavalisest üürist.

TsMS § 174¹ lg 1 kohaselt asja menetluse lõpetamise korral kompromissi või hagist loobumise tõttu või kostja õigeksvõtul põhineva otsuse tegemise korral määrab kohus menetluse lõpetamise määruuses või õigeksvõtul põhinevas otsuses lisaks menetluskulude jaotusele ka hüvitatavate menetluskulude rahalise suuruse. Enne määruuse või otsuse tegemist annab kohus menetlusosalistele mõistliku tähtaja oma menetluskulude nimekirja esitamiseks.

Vandeadvokaat Merit Helm taotleb 22.10.2008 avalduses mõista kostjalt välja esindaja kulu suuruses 71 026,18 krooni ja on selle tõendamiseks esitanud Advokaadibüroo Aivar Pilv arve nr xxxxxxxx summas 5 551,90 krooni, arve nr xxxxxxxx summas 16 240,73 krooni, arve nr xxxxxxxxxx summas 10 698,65 krooni, arve nr xxxxxxxx summas 33 500,20 krooni ja arve nr xxxxxxxxxx krooni summas 5 034,70 krooni. Käesolevas tsiviilasjas on kohus 27.05.2008 määruusega vastu võtnud üheksa hageja avalduse hagist loobumiseks, milles hagejad ei ole taotlenud menetluskulude väljamõistmist kostjalt. 27.05.2008 määruusega on kohus kinnitanud kümne hageja ning kostja vahel sõlmitud kompromissilepingu, mille p-s 1.6 on pooled kokku leppinud, et iga poole menetluskulud jäävad vastava poole enda kanda ning ükski pool ei esita ühegi teise poole suhtes menetluskulude hüvitamise nõudeid. Eeltoodu ning käesoleva tsiviilasja materjalide analüüsimise tulemusena on kohus seisukohal, et Advokaadibürool Aivar Pilv puudub õigus nõuda kostjalt välja õigusabikulud täies ulatuses. Arvestades eeltoodut peab kohus põhjendatuks mõista kostjalt välja esindaja kulu kuue hageja esindamise eest summas 17 046,28 krooni (71 026,18 krooni/25 x 6).

Lisaks palub vandeadvokaat Merit Helm kostjalt välja mõista riigilõiv summas 15 500.00 krooni. Kohus on seisukohal, et tulenevalt asjaolust, et kohus on 27.05.2008 määruusega tagastanud Advokaadibüroole Aivar Pilv pool antud tsiviilasjas kümne hageja poolt tasutud riigilõivust summas 5 000,00 krooni ning 27.05.2008 määruusega pool üheksa hageja poolt menetluses tasutud riigilõivust summas 4 500,00 krooni. Seega on Advokaadibüroo Aivar Pilv saanud seoses kompromisside sõlmimise ning hagist loobumistega riigilt tagasi riigilõivu summas 9 500.00 krooni ning kuivõrd kompromissi kinnitamise määruuse p 1.6 kohaselt jäid poolte menetluskulud vastava poole enda kanda ja menetluse lõpetamise avalduses hagist loobumise tõttu hagejad kostjalt menetluskulusid ei nõudnud, puudub Advokaadibürool Aivar Pilv õigus nõuda riigilõivu summas 9 500.00 krooni väljamõistmist kostjalt. Tegemist on riigilõivuga, milline ei kuulunud kompromisside kinnitamisel ning hagist loobumiste korral hagejale tagastamisele. Eeltoodu alusel on hagejal õigus nõuda kostjalt riigilõivu väljamõistmist vaid kuue hageja osas, see on summas 6 000.00 krooni (iga hageja tasus hagiavalduse esitamisel riigilõivu summas 1 000.00 krooni).

Eeltoodust tulenevalt kuulub seega kostjalt hagejate kasuks kokku välja mõistmisele menetluskuludena 23 046.28 krooni. TsMS § 177 lg 2 kohaselt tuleb menetluskuludelt tasuda menetluskulude suurust kindlakstegeva lahendi jõustumisest alates kuni täitmiseni viivist võlaõigusseaduse § 113 lõikes 1 ettenähtud ulatuses.

Vastavalt TsMS § 468 lg 1 p-le 1 tunnistab kohus hagi õigeksvõtul põhineva otsuse omal algatusel tagatiseta viivitamata täidetavaks.

Jaanus Saaremõts
Kohtunik