

Üürivaidlusasja number 11-1/66/16
Otsuse kuupäev 28.11.2016, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting.
Üürivaidlusasi **E.-M. L. (ik xxx; xxx Tallinn e-post: xxx) nõue S. Z. (ik xxx; e-post: xxx) vastu xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võla 1044,57 euro väljamõistmiseks.**
Asja läbivaatamise kuupäev 17.11.2016
Istungil osalenud isikud Avaldaja lepinguline esindaja K. L.

Resolutsioon **Tallinna Üürikomisjon otsustas:**

- 1. Avaldus rahuldada osaliselt.**
- 2. Välja mõista S. Z.lt E.-M. L. kasuks xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 944,57 eurot (üheksasada nelikümmend neli eurot 57 senti).**

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

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

Kui komisjon jätab avalduse rahuldamata või rahuldab 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. 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 maakohтусse esitatud hagi samas vaidlusasjas. Otsuse osalisel vaidlustamisel jõustub otsus osas, mis ei ole seotud vaidlustatud osaga. Jõustunud otsus avaldatakse üürikomisjoni veebilehel ja täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Üürikomisjonile 29.06.2016, 01.08.2016 ja 05.09.2016 esitatud avaldustes nõuab E.-M. L. (edaspidi: avaldaja) S. Z.lt (edaspidi: vastustaja) xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlga kokku 1044,57 eurot. Nõutav summa koosneb järgmistest osadest: 2016.a juunikuu üür (400€), korteriühistu juunis ja juulis esitatud arved (vastavalt 407,74€ ja 136,83€) ning koristuskulud üürilepingu p 6.4 alusel (100€). Üürnik on eluruumist lahkunud, kuid kuna ta on vältinud suhtlemist, ei ole eluruumi vabastamise täpne aeg teada. Üürileandja sisenes korterisse 07.07.2016 ja teatas sellest ka üürnikule, kuid lepingu

lõpetamise ega korteri üleandmise vormistamiseks üürnikuga kokku saada ei ole õnnestunud.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja avalduses esitatud nõude ja põhjenduste juurde. Selgitas, et üürileping oli sõlmitud tähtajaga kuni 01.03.2016 ning kuna kumbki lepingupool ei soovinud lepingu lõpetamist, pikenes see pärast tähtaja möödumist veel aasta võrra. Üürileandja loeb üürilepingu lõppenuks 07.07.2016, sest üürnik lahkus eluruumist, jättes osa võtmetest postkasti, osa aga enda kätte. Üürileandja nõuab võlga 30.06.2016 seisuga. Korteriühistu arved, sh juulis 2016 esitatud arve, on üürileandja esitanud üürnikule igakuiselt e-kirjaga, arved on maksmata alates 2016.a algusest, osa võlast on üürileandja kustutanud tagatisrahaga. Korter oli pärast üürniku lahkumist räpane, tundus, et seda ei ole kaua koristatud, seinad olid rikutud. Lepingus oli kokku lepitud, et kui eluruum ei ole lepingu lõppemisel samas seisus, kui oli üürile andmisel, on üürileandjal õigus nõuda raha koristamise eest. Korterris oli pärast üürniku lahkumist vaja värvida seinu, pesta põrandaid ning puhastada kööki ja vannituba puhastusvahenditega.

Vastustaja vastus

Vastustaja kutsuti üürikomisjoni istungile avalikult väljaandes Ametlikud Teadaanded avaldatud kutsega (tlk 44). Enne seda üritas komisjon vastustajale menetlusdokumente kätte toimetada e-kirjaga, saates dokumendid komisjonile teada olevale e-posti aadressile [xxx](#) (tlk 27), kuid vastustaja ei kinnitanud nende kättesaamist. Kuna vastustaja elukohaandmed on registrisse kantud linnaosa täpsusega, mistõttu ei olnud võimalik talle menetlusdokumente posti teel saata, taotles avaldaja menetlusdokumentide vastustajale kättetoimetamist kohtutäituri abil (istungi protokoll, tlk 33). Tallinna kohtutäituri Elin Vilippuse aruande kohaselt üritati vastustajale menetlusdokumente kätte toimetada erinevatele posti- ja e-posti aadressidele ning ka sotsiaalmeedia vahendusel, samuti kokku leppida kohtumisteks, kuid tulemusteta (tlk 38-39). Ümbrik menetlusdokumentidega on üürikomisjonile tagastatud. Sellest kõigest tulenevalt kutsus komisjon vastustaja istungile avalikult. Kutse avaldati 19.10.2016, selles tehti vastustajale teatavaks tema vastu esitatud nõue, asja arutamise aeg ja koht ning võimalus avalduse ja selle lisadega tutvumiseks ja vastuväidete esitamiseks. Vastustaja komisjonile midagi ei vastanud.

Üürikomisjoni istungile vastustaja ei ilmunud, ilmumata jätmise mõjuvatest põhjustest komisjonile ei teatanud.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulunud ära kohalolnud üürivaidluse poole, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldaja nõuded tuleb rahuldada osaliselt.

Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) paragrahvidest 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Komisjon tegi kindlaks, et avaldaja E.-M. L. üürileandjana ja vastustaja S. Z. üürnikuna on 26.02.2015 sõlminud eluruumi üürilepingu xxx Tallinnas asuva 3-toalise korteri üürnikule üürile andmiseks tähtajaga 01.03.2015 – 01.03.2016 (eluruumi üürileping, tlk 3-5). Lepiti kokku, et üür on 600 eurot kuus (lepingu p 3.1), mis tasutakse igakuiselt 1. kuupäevaks jooksva kuu eest ette; et üürnik tasub igakuiselt möödunud kuu korteriühistu, samuti vee ja elektri tarbimise eest esitatud arved (p 3.3) ning lepingu lõppemisel 100 eurot koristuskulude katteks, kui ta ei soovi vastavat teenust tellida (p 6.4). Üürnikuga koos asusid eluruumi elama N. S. ja kaks last (p 1.3), kellel on vastavalt lepingu p-le 2.1 kõik lepingust tulenevad õigused ja kohustused võrdselt üürnikuga. Kokku oli ka lepitud, et kui kumbki pool ei esita teisele poolele hiljemalt kaks kuud enne lepingu tähtaja möödumist kirjalikku

teadet lepingu lõpetamisest, loetakse, et lepingut on pikendatud sama tähtaja, so 12 kuu võrra (p 1.4).

Komisjonile ei ole esitatud tõendeid, millest võiks järeldada lepingupoolte soovi lepingu lõpetamiseks 01.03.2016. Lepingu jätkumist pärast 01.03.2016 kinnitab ka nii üüri maksmine aprillis 2016 (tlk 2) kui ka üürileandja juulis 2016 peetud e-kirjavahetus N. S.ga korteri üleandmise teemal (tlk 21). Seega loeb komisjon tõendatuks, et üürileping pikenes pärast 01.03.2016. Avaldaja on seisukohal, et leping lõppes 07.07.2016, sest sel päeval eluruumi sisenedes leidis ta korteri tühjana; võlga nõuab ta vastustajalt 30.06.2016 seisuga. Kuna tõendeid korteri enne 30.06.2016 üürileandjale tagastamisest ei ole, loeb komisjon nõude esitamise 30.06.2016 seisuga põhjendatuks.

Avaldaja nõuab vastustajalt kokku 1044,57 eurot, sh üüri juuni eest 400 eurot, korteriühistu arvete alusel 544,57 eurot ja koristuskulude katteks 100 eurot lepingu p 6.4 alusel. Vastustaja seisukoht nõuete osas ei ole komisjonile teada.

Vastavalt võlaõigusseaduse (edaspidi VÕS) §-le 271 kohustub üürilepinguga üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksuma üürileandjale selle eest tasu (üüri). Sama seaduse § 292 lg 1 järgi peab üürnik lisaks üüri maksmisele 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.

VÕS § 76 lõikest 1 tuleneb, et kohustus tuleb täita vastavalt lepingule või seadusele. VÕS § 82 lõige 7 sätestab, et kohustus muutub sissenõutavaks, kui võlausaldajal on õigus nõuda kohustuse täitmist. Kui lepingust ei tulene teisiti, võib võlausaldaja nõuda kohustuse täitmist kohustuse täitmise tähtpäeva või kohustuse täitmiseks ettenähtud tähtaja möödumisel.

Üürilepingus oli kokku lepitud 600-euroses üüris, mis tuli maksta iga kuu 1. kuupäevaks. Komisjonile esitatud üüri laekumist kajastavast avaldaja pangakonto väljavõttest nähtub, et üür on viimati laekunud aprillis 2016 (tlk 2). Kuivõrd komisjon on lugenud põhjendatuks nõude esitamise 30.06.2016 seisuga ja rohkem tõendeid üüri maksmisest ei ole, tuleb lugeda 400-eurone üürivõla nõue põhjendatuks ja tõendatuks.

Teiseks nõuab avaldaja korteriühistu arvete alusel 544,57 eurot. Üürilepingus oli kokku lepitud korteriühistu esitatud teenustasude ja kommunaalmaksete igakuises tasumises. KÜ xxx maikuu eest esitatud arvelt (tlk 17) nähtub maksmisele kuuluv summa 407,74 eurot (võlg 338,28€ + kuumakse 69,46€) ning juunikuu eest esitatud arvelt (tlk 31) maksmisele kuuluv summa 544,57 eurot (võlg 407,74€ + kuumakse 136,83€). Kuna tõendeid osundatud arvete maksmisest ega vastuväiteid arvetele esitatud ei ole, loeb komisjon 544,57-eurose nõude põhjendatuks ja tõendatuks.

Lepingus oli kokku lepitud 600-euroses tagatisraha maksmisest. Kuivõrd avaldaja on vastustajale 08.07.2016 teatanud, et on osa korteriühistule võlguolevast summast (600€) maksanud tagatisrahaga (e-kiri, tlk 20) ning esitatud on ka vastav maksekorraldus (tlk 16), siis ei ole vastustajalt nõutava summa tagatisraha võrra vähendamiseks alust. Sellest kõigest tulevalt tuleb üüri- ja kõrvalkulude võlg $400 + 544,57 = 944,57$ eurot vastustajalt avaldaja kasuks välja mõista.

Avaldaja nõude osas mõista vastustajalt välja 100 eurot koristuskulude katteks on komisjoni seisukoht järgmine.

Avaldaja nõuab vastustajalt koristuskulude hüvitamist, põhjendades seda lepingus kokkulepituga. Üürilepingu p-s 6.4 on üürnik kohustunud tasuma lepingu lõppemisel 100 eurot koristuskulude katteks, juhul kui ta ei soovi tellida koristusteenust firmalt, kes teostab tööd professionaalsel tasemel (sh akende pesu, parketi puhastamine, linoleumi vahatamine jne). Komisjoni hinnangul saab kõnealust lepingupunkti tõlgendada nii, et lepingu lõppemisel on üürnikul kolm võimalikku käitumisviisi: 1) teha ise eluruumis põhjalik koristus/suurpuhastus või 2) tellida vastav teenus koristusfirmalt ja maksta selle eest või 3) maksta üürileandjale 100 eurot.

Seadus sätestab lepingupoolte üldised kohustused - eluruumi üürniku kohustus on kasutada üürilevõetud eluruumi hoolikalt ja vastavalt sihtotstarbele ning arvestada majaelanike ja naabrite huvidega (VÕS § 276 lõiked 2 ja 3). Lisaks, tulenevalt VÕS §-st 280, peab üürnik oma kulul kõrvaldama üüritud asja puuduse, mida saab kõrvaldada asja harilikuks säilitamiseks vajaliku väikese koristamise või hooldamisega.

Eluruumi üürilepingus lepingupoolte õiguste ja kohustuste ning vastutuse osas seadusega sätestatud üürniku kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe on tühine (VÕS § 275).

Tulenevalt VÕS § 334 lõigetest 1 ja 2 peab üürnik pärast lepingu lõppemist tagastama üüritud asja seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele. Üürnik vastutab üüritud asja hävimise, kaotamiseks ja kahjustumise eest, mis toimub ajal, kui asi oli üürniku valduses, kuid ei vastusta asja hariliku kulumise, halvenemise ega muutuste eest, mis kaasnevad asja lepingujärgse kasutamisega. Sama paragrahvi lõige 4 sätestab, et kokkulepe, mille kohaselt üürnik enne üürilepingu lõppemist kohustub lepingu lõppemisel maksma muud kui võimalikku kahjuhüvitist, on tühine.

Seega, eelnevast tuleneb, et eluruumi üürnik vastutab ja peab oma kulul kõrvaldama sellised eluruumi puudused, mis on kõrvaldatavad väikese koristamise või hooldamisega või tulenesid temapoolsest eluruumi lepingutingimustele mittevastavast kasutusest. Teistsugused kokkulepped on tühised. Seadus lähtub eeldusest, et asja kulumine on kaetud üüriga ning et asja väärkasutuse korral esitab üürileandja üürnikule kahjuhüvitisnõude.

Avaldaja ei tugine käesolevas vaidluses asjaolule, et vastustaja kasutas eluruumi lepingutingimustele mittevastavalt või kahjustas seda või et eluruumi muutused ületasid harilikku kulumist. Avaldaja tugineb lepingus kokkulepitule, et üürnik kas teeb eluruumis suurpuhastuse või maksab selle töö üürileandjale kinni. Kuivõrd selline kokkulepe on seaduses sätestatuga võrreldes üürniku kahjuks, on see tühine.

Avaldaja esindaja seletuste kohaselt on pärast üürilepingu lõppemist eluruumis pestud põrandaid, puhastatud kööki ja vannituba puhastusvahenditega ning värvitud seinu. Komisjoni hinnangul ei tõenda loetletud tööd iseenesest, et korter oli lepingu lõppedes kulunud, halvenenud või muutunud rohkem, kui võiks aasta ja neli kuud kestnud lepingujärgse kasutamise puhul mõistlikult eeldada. Seda ei ole avaldaja ka väitnud. Loetletud töid ei saa lugeda ka väikeseks koristamiseks või hooldamiseks, mida üürnik oleks pidanud oma kulul tegema.

Seega, kuna koristuskulude kandmise üürnikule panemise kokkulepe on tühine, tuleb avaldaja nõue vastustajalt 100 euro väljamõistmiseks jätta rahuldamata.

Üüritud asja tagasisaamisel peab üürileandja kontrollima asja seisundit ja viivitamata teatama üürnikule asja puudustest, mille eest üürnik vastustab. Kui eluruumi üürileandja on seisukohal, et eluruumi oli kahjustatud või see oli kulunud, halvenenud või muutunud rohkem, kui lepingujärgse kasutamisega võiks eeldada, on üürileandjal õigus esitada üürniku vastu üüritud asja muutmise või halvendamise eest hüvitise saamise nõue kuue kuu jooksul asja tagasisaamisest alates (VÕS § 336, 338). Käesolevas vaidluses sellist nõuet esitatud ei ole.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Vastustaja kutsuti üürikomisjoni istungile avalikult, väljaandes Ametlikud Teadaanded avaldatud kutsega, milles teda hoiatati istungilt mõjuva põhjuseta puudumise tagajärjedest. Vastustaja komisjoni istungile ei ilmunud ega teatanud mõjuvatest põhjustest jääda istungile ilmumata. Avaldaja esindaja taotlust istungi edasilükkamiseks seoses vastustaja mitteilmumisega ei esitanud, seetõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Avaldaja nõue tuleb rahuldada osaliselt.

Heli Hellamaa
Üürikomisjoni liige

Anne Oad
Üürikomisjoni liige

Mai Sõber
Üürikomisjoni liige