

Üürivaidlusasja number	11-1/82/09
Otsuse kuupäev	18.12.2009.a., Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa ja Kaja Tassa istungi sekretär Maarika Snoting.
Üürivaidlusasi	E. J. (ik xxx, elukoht xxx) nõue M. M. (ik xxx, elukoht rahvastikuregistri andmetel xxx, tegelik elukoht teadmata) vastu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamise eest üüri- ja kõrvalkulude võla kokku 10885 krooni väljamõistmiseks.
Asja läbivaatamise kuupäev	15.12.2009
Istungil osalenud isikud	Avaldaja E. J.

Resolutsioon **Tallinna Üürikomisjon otsustas:**

- 1. Avaldus rahuldada osaliselt.**
- 2. Mõista M. M.lt E. J. kasuks välja üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 10385,53 krooni (kümme tuhat kolmsada kaheksakümmend viis krooni ja 53 senti).**
- 3. Muus osas jätta avaldus rahuldamata.**

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui 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. Hagis võib esitada üksnes samad nõuded, mis esitati komisjonile. Teine pool võib esitada kohtule taotluse, et kohus vaataks komisjonile esitatud avalduse läbi hagimenetluse korras hagina. Sel juhul on hageja komisjoni poole pöördunud isik ja kostja kohtule avalduse esitanud pool ja komisjonile esitatud avaldus loetakse hagiavalduseks. Kohtule esitatavas avalduses tuleb märkida, et üürikomisjon on asja juba lahendanud ja lisada üürikomisjoni otsuse ära kiri. Avalduselt tuleb tasuda riigilõiv summas, mille hageja oleks pidanud tasuma hagi esitamise korral.

Üürikomisjoni otsus jõustub, kui otsuse kättesaamise päevast alates 20 päeva jooksul ei ole maakohtusse esitatud hagi samas vaidlusasjas. Otsuse osalisel vaidlustamisel jõustub otsus osas, mis ei ole seotud vaidlustatud osaga. Jõustunud otsus avaldatakse üürikomisjoni veebilehel ja täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Avalduse kohaselt sõlmis avaldaja esindaja 27.11.2008 eluruumi üürilepingu vastustaja M. M.ga avaldajale kuuluva xxx Tallinnas asuva eluruumi üürimiseks vastustajale kuueks kuuks. Alates 2009. aasta veebruarikuust ei ole vastustaja endale võetud lepingulisi kohustusi täielikult täitnud, ta ei ole tasunud üüri ega kõrvalkulusid. Vastustajale esitati igas kuus e-posti teel üüri ja kõrvalkulude ja võlgnevuste arvestus. Üürikomisjonile avalduse esitamise ajaks on vastustaja üürileping lõppenud ja ta on eluruumist välja kolinud. Ta ei ole tagastanud korteri võtmeid ja eluruumis on mõned temale kuuluvad esemed. Avaldaja palub vastustajalt välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võlg 10885 krooni.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja avalduses toodud nõuete juurde. Selgitas, et üürilepingu kestvuse ajal on eluruumi eest makstud kokku viiel korral, viimati 2009. aasta veebruarikuus. Võlanõude sisse on arvestatud ka korteri koristamise eest 500 krooni

üürilepingu punkti 5.8 alusel, mille kohaselt üürilepingu lõppemisel tuleb korter üürileandjale üle anda mitte halvemas seisundis kui see oli üürilepingu sõlmimise ajal, arvestades normaalset kulumist. Korteri koristamisele kulus terve päev. Üürniku makstud tagatisraha on võlasummast maha arvestatud. Arved esitati üürnikule igakuiselt e-posti teel, vastuväiteid arvetele kantud summadele üürnik esitanud ei ole.

Vastustaja vastus

Vastustaja M. M. kutsuti üürikomisjoni 15.12.2009 kell 10.00 toimuvale istungile väljaandes Ametlikud Teadaanded xx.xx.xxxx avaldatud kirjaliku kutsega. Avaldatud kutses tehti vastustajale teatavaks tema vastu esitatud nõue ning võimalus tutvuda üürivaidlusasja materjalidega Tallinna Üürikomisjoni ruumides asukohaga Harju 13 Tallinnas ja esitada nõudele vastuväited hiljemalt üürikomisjoni 15.12.2009 istungil. Vastustaja nõudele vastuväiteid ei esitanud, üürikomisjoni istungile ei ilmunud, istungile ilmunata jätmise mõjuvatest põhjustest komisjonile ei teatanud.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

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

Komisjon tegi kindlaks, et avaldaja E. J. esindaja K. T. üürileandjana ja vastustaja M. M. üürnikuna sõlmisid 27.11.2008.a. eluruumi üürilepingu Tallinnas xxx asuva 1-toalise korteri andmiseks üürniku kasutusse alates 29.11.2008 tähtajaga kuus kuud (üürileping, toimiku lk 2-3). Üürnik kohustus maksma korteri kasutamise eest üüri 3600 krooni kuus, esimene üür tuli maksta 29.11.2008 ja edaspidi igakuiselt hiljemalt kuu 15. kuupäevaks järgmise kuuajalise perioodi eest ette; koos esimese üüriga kohustus üürnik tasuma ka tagatisraha 3600 krooni (lepingu p 2). Lisaks sellele kohustus üürnik tasuma koos üüriga gaasi, elektrienergia, külma vee ja 1/3 soojaveeboilerisse mineva külma vee eest vastavalt arvestite näidule möödunud kuu eest tagantjärele (lepingu p 3).

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga summas 10385 krooni ja korteri koristamise eest 500 krooni, kokku 10885 krooni.

Vastavalt võlaõigusseaduse (VÕS) §-le 271 kohustub üürilepinguga üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksma 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 lg 1 sätestab, et kohustus tuleb täita vastavalt lepingule või seadusele, sama paragrahvi lõike 3 kohaselt kohustus loetakse täidetuks, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil.

Avaldaja esitatud tõenditega (üürileping, tlk 2-3, üürnikule esitatud arved, tlk 5-10, tabel üürniku kohustustest ja nende eest tasumisest, tlk 4) loeb komisjon tõendatuks, et üürnik sai eluruumi enda kasutusse, tarbis talle osutatud kommunaalteenuseid ja ei vaidlustanud kommunaalteenuste osutamist. Üürnikule esitati igakuiselt arveid, millele olid kantud tasumisele kuuluvad summad. Tõendeid, et üürnik oleks arvetele kantud summasid vaidlustanud, komisjonile esitatud ei ole. Üürilepinguga võttis üürnik endale kohustuse tasuda igakuiselt nii üüri kui ka kõrvalkulude eest. Seda kohustust täitis üürnik osaliselt kuni 2009. aasta veebruarikuuni, alates sama aasta märtsikuust kuni üürilepingu tähtaja

möödumiseni 29.05.2009 ei ole üürnik eluruumi eest midagi tasunud (tabel, tlk 4). Sellest tulenevalt tekkis vastustajal võlgnevus tasumata üüri ja kõrvalkulude eest 10385,53 krooni. Vastustaja võlanõudele vastuväiteid ei esitanud.

Vastavalt VÕS § 82 lg 7 muutub kohustus 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. Üürilepingu ja üürileandja esitatud arvete kohaselt pidi üürnik tasuma eluruumi kasutamise eest igakuiselt 15. kuupäevaks. Vastustajale esitati 04.06.2009 arve (tlk 10), millele on kantud maikuu kõrvalkulude eest maksmisele kuuluv summa 327,39 krooni ja võlg sama aasta jaanuarist kuni maini summas 13658,14 krooni, kokku 13985,53 krooni. Samuti nähtub arvelt, et vastustaja makstud tagatisraha 3600 krooni on tasumisele kuuluvast summast maha arvestatud. Kokku pidi vastustaja nimetatud arve alusel tasuma üüri ja kõrvalkulude eest 10385,53 krooni hiljemalt 15.06.2009. Tõendeid, et vastustaja on arve tasunud, komisjonile esitatud ei ole. Seetõttu, kuna vastustajal on üüri ja kõrvalkulude maksmise võlg, tekkis avaldajal õigus nõuda kohustuse täitmist ja avaldaja nõue üüri- ja kõrvalkulude võla vastustajalt väljamõistmise osas tuleb rahuldada.

Lisaks maksmata üürile ja tasule tarbitud teenuste (kõrvalkulude) eest nõuab avaldaja vastustajalt korteri koristamise eest 500 krooni väljamõistmist. Avaldaja peab nõutavat summat tasuks kõrvalkulude eest ja tugineb oma nõudes üürilepingu punktile 5.8, mis sätestab, et lepingu lõppemisel annab üürnik eluruumi ja muu vara üürileandjale üle mitte halvemas seisundis, kui need olid lepingu sõlmimise ajal, arvestades normaalset kulumist. Avaldaja seletuste kohaselt oli tegemist eluruumi koristamisega üürilepingu lõppemisel pärast üürniku lahkumist ja koristamisele kulus tal terve päev.

VÕS § 292 lg 1 järgi peab üürnik 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. Osundatud sättest ja üürilepingu punktis 5.8 kokkulepitust võiks iseenesest tuleneda üürileandja õigus nõuda üürnikult tasu korteri koristamise eest üürilepingu lõppemisel, kuna selline üürileandja tegu on seotud eluruumi üürnikupoolse kasutamisega. Samas peaks üürileandja sellisel juhul objektiivselt tõendama oma tehtud kulutuste suurust, mida avaldaja käesoleval juhul teinud ei ole. Kuna ka üür on oma olemuselt tasu eluruumi kasutamise eest, siis juhul, kui üürileandja ei tõenda, et ta tegi eluruumi koristamiseks täiendavaid kulutusi, saab ta need kulutused katta üürnikult nõutava üüri arvelt. Eeltoodust tulenevalt, kuna on tõendamata nii vajadus eluruumi tavapärasest põhjalikumalt koristada kui ka koristamisele tehtud kulutused, otsustab üürikomisjon jätta korteri koristamise eest üürnikult 500 krooni välja mõistmata.

Komisjon rahuldab avaldaja avalduse osaliselt, mõistes vastustajalt M.M.lt avaldaja kasuks välja võla summas 10385,53 krooni.

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 väljaandes Ametlikud Teadaanded xx.xx.xxxx avaldatud teatega. Vastustajale kutse avaliku kättetoimetamise tingis asjaolu, et muul viisil talle menetlusedokumente kätte toimetada ei õnnestunud. Vastustaja rahvastikuregistrisse kantud elukohta saadetud menetlusedokumendid tagastas postiettevõtte üürikomisjonile märkega, et adressaat ei ela antud aadressil (tlk 22-24). Ka kohtutäituri ei õnnestunud vastustajale menetlusedokumente kätte toimetada, sest võimalikel teadaolevatel aadressidel, sh politsei teatel vastustaja elukohaks oleval aadressil vastustaja ei ela, samuti puudub tal töökoht, sest

ta töötas viimati 2008. aasta jaanuaris (tlk 35-39). Tulenevalt tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 317 lõikest 5 loetakse dokument avalikult kättetoimetatuks 30 päeva möödumisel dokumendi väljaandes Ametlikud Teadaanded ilmumise päevast. Teade ilmus Ametlikes Teadaannetes xx.xx.xxxx (tlk 49), seega saab lugeda kutse M.M.le kättetoimetatuks xx.xx.xxxx. Vastustaja istungile ei ilmunud, mõjuvatest põhjustest istungilt puudumiseks komisjonile ei teatanud. Avaldaja istungi edasilükkamist ei taotlenud. Sellest tulenevalt lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Heli Hellamaa
Üürikomisjoni liige

Anne Oad
Üürikomisjoni liige

Kaja Tassa
Üürikomisjoni liige