

Üürivaidlusasi nr.	11-1/117/13
Otsuse kuupäev ja koht	25.02.2014, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, istungil sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, Tallinn 15199) nõue S. F. (ik xxx, elukoht xxx, Tallinn) vastu välja mõista temalt xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg ja kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest kokku 3183,72 eurot.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS Maket Kinnisvara esindaja Tarmo Mürsoo, vastustaja S. F., tõlk Oksana Sirkel.
Asja läbivaatamise kuupäev	13.02.2014
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Avaldus rahuldada osaliselt.**
- 2. Välja mõista S. F.lt xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 927,12 eurot (üheksasada kakskümmend seitse eurot 12 senti).**

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

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

Kui üürikomisjon rahuldab avalduse osaliselt, võib avaldaja esitada kohtusse hagi asja lahendamiseks rahuldamata osas. Hagi võib esitada üksnes samad nõuded, mis esitati komisjonile. Teine pool esitada kohtule taotluse, et kohus vaataks üürikomisjonile 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

Tallinna Üürikomisjonile 12.12.2013 esitatud avalduse kohaselt oli Tallinna linn sõlminud vastustaja S. F.ga 03.09.2007 tähtajalise eluruumi üürilepingu. Talle on 30.04.2009 edastatud üürilepingu ülesütlemisteade, mille kohaselt üürileping lõppes 30.05.2009. Üürnik sai ülesütlemisavalduse kätte, kuid vabastas eluruumi alles 09.12.2013. Talle on alates 01.06.2008 kuni lepingu ülesütlemiseni 30.05.2009 esitatud arveid 689,51 euro eest, kuid tasutud on vaid 319,55 eurot. Võlg selle aja eest on 361,96 eurot.

Vastustaja jätkas eluruumi kasutamist pärast üürilepingu lõppemist. Ajavahemikul 31.05.2009 kuni 30.11.2013 on jätkatud talle arvete esitamist eluruumi kasutamise ja tarbitud kõrvalkulude eest, kokku 2821,76 euro eest. Selle aja eest ei ole makstud ühtegi arvet. Vastustaja võlg on ajavahemiku 22.12.2011 – 30.11.2013 eest seega 2821,76 eurot.

AS Maket Kinnisvara õigused tegutseda üürileandja esindajana tulenevad Tallinna Linnavalvamis- ja AS Maket Kinnisvara vahel 02.01.2013 sõlmitud lepingust nr 3.1-5/357.

Avaldaja palub, tuginedes Tallinna Linnavalitsuse 07.05.2003 määrusega nr 38 kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaalaluruumi üürilepingu

tingimuste“ p-dele 22.6, 22.7, 23.1, 23.5 ja asjaõigusseaduse § 80 lg-le 2 ja 3 välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 361,96 eurot ning kahjuhüvitis ja kõrvalkulude võlg 2821,76 eurot.

Komisjonile 13.02.2014 esitatud avalduse täpsustuses suurendas avaldaja esindaja nõuet: üüri- ja kõrvalkulude võlga nõuab (01.06.2008 – 30.05.2009 eest) 377,27 eurot ja kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest (31.05.2009 – 30.11.2013 eest) 2821,76 eurot, kokku 3199,04 eurot.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja täpsustatud rahalise nõude juurde (3199,04 eurot) ja palus selle vastustajalt välja mõista. Selgitas, et vastustajale esitati 30.04.2009 üürilepingu ülesütlemisavaldus lepingu lõpetamiseks võla tõttu. Oli seisukohal, et vaatamata sellele, et vastustaja sai ülesütlemise kätte 27.01.2010, lõppes üürileping ülesütlemisavalduses märgitud päeval 30.05.2009. Korter anti Tallinna linnale üle alles 09.12.2013. Selle aja eest, mis on möödunud lepingu lõppemisest kuni korteri üleandmiseni, peab vastustaja maksma; arveid on talle esitatud igakuiselt, ta ei ole neid vaidlustanud. Vee näitu puudutavat ei osanud kommenteerida, ka ühel 2007. a sügisel väljastatud arvel on vee näiduks märgitud 39. Üüri suurus oli 15,65 eurot kuus, samas määras nõutakse ka kahjuhüvitist. Vastustaja väide, et ta andis võtmed ära siis, kui sai kätte ülesütlemisavalduse, on tõendamata. Samas möönis, et vastustaja võis olla eluruumist varem välja kolinud. Oli seisukohal, et kui ka jätta kõrvale vee näiduga seonduv, peab vastustaja eluruumi eest ikkagi maksma, sest seal olid tema asjad. Ei välistanud kompromissi võimalust, kuid selle täpsemaid tingimusi ei osanud istungil öelda.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja kutsuti üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega (tlk 69), mille ta on 25.01.2014 kätte saanud (allkirjaleht, tlk 71). Kutses olid talle teatavaks tehtud tema vastu esitatud nõuded ja antud tähtaeg nõuetele vastuväidete esitamiseks. Vastustaja nõuetele kirjalikke vastuväiteid ei esitanud.

Üürikomisjoni istungil vaidles vastustaja nõudele osaliselt vastu. Esitas komisjonile 09.12.2013 kuupäeva kandva xxx eluruumi üleandmise/vastuvõtmise akti. Selgitas, et lahkus eluruumist elamast siis, kui sai kätte üürilepingu ülesütlemisavalduse. Võtmed andis maja valvurile. Eluruumi jäid mõned tema isiklikud asjad. Üks kord on käinud seal veel ka posti järgi, siis nägi postkastis ka arveid. On nõus võlaga, mis on märgitud ülesütlemisavaldusele, rohkemaga mitte. Teda ei ole võla pärast keegi otsinud ega temalt maksmist nõudnud. Kui kuulis, et xxx elamuga hakkab midagi toimuma, pöördus linnavaraametisse V. M. poole, sest ta on sellesse eluruumi sisse kirjutatud. Korterrisse mindi 09.12.2013 kolmekesi, tema, V. M. ja Maket Kinnisvara esindaja. Korteri uks oli lukus, selle avamiseks kutsuti Lukuabi. Korterris ei olnud elatud. Siis kirjutati üles ka mõõdikute näidud. Eluruumis hakkas elama kohe pärast üürilepingu sõlmimist ja lahkus sealt, kui sai ülesütlemisavalduse. Väitis, et ka korteri saamisel ei vormistatud akti, võtmed sai Mustamäe Linnaosa Valitsusest. Oli ka seisukohal, et Maket Kinnisvara ei ole teinud oma tööd hästi, seda kinnitab kasvõi vee näit – ta ei oleks saanud eluruumis elada ilma vett kasutamata.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära üürivaidluse pooled, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

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

Üürikomisjon tegi kindlaks, et Tallinna Elamumajandusameti 30.08.2007 käskkirja nr xx-k alusel on AS Maket Kinnisvara üürileandjana ja S. F. üürnikuna sõlminud 03.09.2007

eluruumi üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi (16,3m²) andmiseks üürniku kasutusse tähtajaga kolm kuud (üürileping, tlk 38). Üürilepingu p-s 9 lepiti kokku, et üürisumma ühes kuus on vastavalt esitatavatele arvetele.

Üürilepingu p-i 12 kohaselt üürnik teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaaluruumi üürilepingu tingimused“, ta on lepingutingimustega tutvunud, neid mõistnud ja nendega nõustunud. Üürnik teab ka, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule annab Tallinna linn eluruumi üürile seadusest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks ning et lisaks üürile tuleb tal maksta ka eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulude eest ja eluruumiga seotud maksud.

Tallinna Linnavalitsuse 07.05.2003 määrusega nr 38 kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaaluruumi üürilepingu tingimuste“ (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüptingimused, tlk 17-28) p 7.2 kohaselt on üürnik lisaks üürile kohustatud igakuiselt maksma ka kõigi eluruumiga seotud kõrvalkulude eest. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja, lähtudes mõõturite näitudest, teenuste pakkuja esitatavatest arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast. Vastavalt tüüptingimuste p-dele 8.1 ja 8.2 esitab üürileandja üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks arve ning üürnik on kohustatud maksed 10 päeva jooksul tasuma. Üürileping lõpeb lepingu tähtaja möödumisel, üürniku surmaga, üürilepingu ülesütlemisel või muul, seadusest tuleneval juhul (p 19). Üürileandjal on õigus üürileping üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega või kui üürnik võlgneb üüri summas, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa või kui üürnik võlgneb kõrvalkulude eest summas, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa (p-s 22.5 – 22.7). Üürnik on hiljemalt lepingu lõppemise päeval kohustatud eluruumi oma varast vabastama ning andma eluruumi üle üürileandja valdusesse. Kui üürnik eluruumi üleandmisega viivitab, on ta kohustatud kandma eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulud ja tasuma üürileandjale kahjuhüvitist 1/15 kuu üürisumma ulatuses iga eluruumi üleandmisega viivitatud päeva eest (tüüptingimuste p-d 23.1, 23.5).

AS Maket Kinnisvara õigus tegutseda üürileandja esindajana tuleneb Tallinna Linnavaraameti ja AS Maket Kinnisvara vahel 02.01.2013 sõlmitud lepingust nr 3.1-5/357 (tlk 5-12). Nimetatud lepingus lepiti kokku, et AS Maket Kinnisvara haldab ja hoiab korras Tallinnas xxx asuvat kinnistut, ehitisi ja tehnosüsteeme. Muuhulgas on AS Maket Kinnisvara kohustatud sõlmima Tallinna Linnavaraameti nimel tema nimetatud isikutega üürilepinguid vastavalt tüüpvormidele, juhindudes riigi ja Tallinna õigusaktidest; esitama üürnikele arveid; korraldama arvete alusel tasumisele kuuluvate summade kogumist; nõudma üürnikelt arvete tasumist; korraldama mõõturite näitude esitamise üürnike poolt ja kontrollima esitatud näitude õigsust kaks korda aastas; valvama üürilepingute täitmise üle ja üürilepingute rikkumisel rakendama kohe rikkujate suhtes mõjutusvahendeid. Kui üürilepingu rikkumisest tulenevat vaidlust ei lahendata kokkuleppel, on AS Maket Kinnisvara kohustatud hiljemalt kolme kuu jooksul rikkumise tuvastamisest pöörduma vaidluse lahendamiseks vaidlust lahendavasse organisse (lepingu p-d 4.1.1.3 - 4.1.1.11).

Üürileandja on 30.04.2009 koostanud üürilepingu ülesütlemisavalduse, milles on teatanud üürilepingu ülesütlemisest võla tõttu ja määranud lepingu lõppemise päevaks 30.05.2009 (tlk 14). Ülesütlemisavalduse on üürnik kätte saanud 27.01.2010 (märke ülesütlemisavaldusel, tlk 14).

Üürileandja esindaja ja üürnik on 09.12.2013 allkirjastanud eluruumi üleandmise/vastuvõtmise akti (tlk 75-78).

Avaldaja palub vastustajalt välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võla ning kahjuhüvitise eluruumi vabastamisega viivitamise eest pärast üürilepingu lõppemist, kõik kokku 3199,04 eurot. Avaldaja esindaja on seisukohal, et üürileping lõppes erakorralise ülesütlemisega 30.05.2009. Seetõttu, kuna vastustaja eluruumi pärast lepingu lõppemist üürileandjale ei tagastanud, vaid tegi seda alles 09.12.2013, peab ta eluruumi eest kuni selle ajani maksma.

Vastustaja vaidleb võlanõudele osaliselt vastu. Väidab, et lahkus eluruumist elamast kohe pärast üürilepingu ülesütlemisavalduse kättesaamist jaanuaris 2010, jättes eluruumi võtmed elamu valvuri kätte. Seetõttu tunnistab võlga selles summas, mis oli märgitud ülesütlemisavaldusel.

Vastavalt 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 üürile maksma ka muud eluruumi kasutamisega seotud kulud (kõrvalkulud) juhul, kui selles on kokku lepitud.

VÕS § 76 lg 1 sätestab, et kohustus tuleb täita vastavalt lepingule või seadusele. Sama paragrahvi lg 3 kohaselt kohustus loetakse täidetuks, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil.

VÕS § 101 lg 1 p 1 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud, nõuda kohustuse täitmist.

Poolte vahel sõlmitud üürilepingu p 9 ja üürilepingu tüüptingimuste p-de 8.1 ja 8.2 kohaselt pidi vastustaja maksma üüri ja kõrvalkulude eest igakuiselt vastavalt üürileandja esitatud arvetele.

VÕS § 335 kohaselt, kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest nõuda kahju hüvitiseks kas üürilepingus kokkulepitud üüri või üüri, mis on samasuguses asukohas oleva samasuguse asja puhul tavaline. Ka üürilepingu tüüptingimused (p 23.5) kehtestavad põhimõtte, et kui üürnik viivitab eluruumi vabastamisega pärast lepingu lõppemist, peab ta sel ajal maksma nii kõigi kõrvalkulude eest kui ka üürileandjale kahjuhüvitist.

Poolte vahel ei ole vaidlust selles, et vastustaja sai pärast üürilepingu sõlmimist eluruumi enda kasutusse ning et ta elas selles vähemalt kuni 27.01.2010 ja tarbis talle osutatud teenuseid. Vaidlust ei ole ka selles, et vastustajal tekkis võlg ning et võla tõttu öeldi tema üürileping erakorraliselt üles.

Vaidlus on poolte vahel selles, millal vastustaja eluruumist elamast lahkus ja sellest tulenevalt, kui pika aja eest peab ta võlga maksma.

Komisjon, kuulanud istungil ära poolte seletused ja analüüsinud komisjonile esitatud tõendeid, on seisukohal, et avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt. Vastustajalt tuleb välja mõista võlg eluruumi kasutamise eest kuni ajani, mil ta sai kätte üürilepingu ülesütlemisavalduse.

Tulenevalt üürilepingust oli vastustajal kui üürnikul kohustus tasuda nii üüri kui ka kõrvalkulude eest iga kuu 30. kuupäevaks. Tõendina, millest nähtuvad nii vastustajale tasumiseks määratud kui ka tema tasutud summad, on komisjonile on esitatud vaid korteri saldo, mis hõlmab ajavahemikku juunist 2008 kuni novembrini 2013 (tlk 46-63). Selle kohaselt oli vastustajal võlg juba vähemalt juunis 2008. Saldost nähtub ka, et 2008. aasta teisel poolaastal on vastustaja maksnud eluruumi eest kaks korda (kokku 127,82 eurot), aasta lõpuks oli tema võlg 496,31 eurot. 2009. aastal on vastustaja maksnud üks kord (191,73 eurot) ning aasta lõpuks oli tema võlg 875,70 eurot. Aastatel 2010 – 2013 ei ole vastustaja maksnud midagi.

Üürikomisjoni istungil võttis vastustaja õigeks, et tal olid ajal, mil ta eluruumis elas, maksimisega probleemid.

Avaldaja esindaja on 30.04.2009 koostanud vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse, millega on vastustaja üürileping võla tõttu üles öeldud (võlana on märgitud 7940,05 Eesti krooni ehk 508,10 eurot).

VÕS § 313 lg 1 järgi võib kumbki lepingupool mõjuval põhjusel 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 lõike 2 kohaselt on erakorraline ülesütlemine lubatud eelkõige VÕS §-des 314 - 319 nimetatud asjaoludel. VÕS § 316 lõike üks p-de 1, 2 ja 3 kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega või kui võlgnetava üüri summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa või kui võlgnetavate kõrvalkulude summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa. Sama põhimõte on sätestatud ka üürilepingu tüüptingimuste p-des 22.5 – 22.7.

Vastavalt VÕS § 325 lõikele 1 ja 2 võivad üürileandja ja üürnik eluruumi üürilepingu üles öelda ülesütlemisavaldusega, mis on kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis ning üürileandja ülesütlemisavalduses peab olema märgitud üüritud asi, lepingu lõppemise päev, ülesütlemise alus ja ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg. Eeltoodud nõuetele mittevastav ülesütlemine on tühine.

Vastustajale esitatud ülesütlemisavalduses on märgitud, et öeldakse üles üürileping xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks, et üürileping lõpeb 30.05.2009, et ülesütlemise põhjus on selles, et seisuga 31.03.2009 on vastustajal üüri- ja kõrvalkulude võlg 7950,05 krooni (508,10€), mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude summa ning et üürilepingu ülesütlemist on võimalik vaidlustada Tallinna Üürikomisjonis (Harju 13, 10130 Tallinn) või Harju Maakohtus (Kentmanni 13, 15158 Tallinn) 30 päeva jooksul teate kättesaamisest. Ülesütlemisavalduses on seega märgitud nii üüritud asi, lepingu lõppemise päev, ülesütlemise alus kui ka ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg, st kõik nõutud kohustuslikud andmed.

Üürilepingu ülesütlemise alusena on ülesütlemisavalduses märgitud vastustaja võlg, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude summa. Komisjon on eespool tuvestanud, et 2008. aasta lõpuks oli vastustaja võlg 496,31 eurot, et 2009. aastal on vastustaja maksnud üks kord ja aasta lõpuks oli tema võlg 875,70 eurot ning et alates 2010. aastast ei ole vastustaja maksnud midagi. Kuivõrd korteri saldolt nähtub, et määramised ühe kuu eest on vastustajal olnud keskmiselt vahemikus 50-60 eurot, on eeltooduga tõendatud, et vastustaja võlg oli suurem, kui kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude summa.

Riigikohus on korduvalt (nt tsiviilasjas nr 3-2-1-146-04 tehtud otsuse p-s 22; tsiviilasjas nr 3-2-1-24-05 tehtud otsuse p-s 25) märkinud, et vastavalt VÕS § 196 lg-le 2 võib kumbki lepingupool kestvuslepingu üles öelda alles pärast kohustuse rikkumise lõpetamiseks määratud mõistliku tähtaja tulemusteta lõppemist, kui lepingu erakorralise ülesütlemise mõjuv põhjus seisnes selles, et teine pool rikub lepingulist kohustust. Üürilepingust tuleneva rahalise kohustuse rikkumisel võib üürileandja üürilepingu üles öelda siis, kui kohustuse rikkumise kõrvaldamiseks määratud mõistlik tähtaeg lõppes tulemusteta, st kui üürnik jätab talle antud tähtpäevaks võla tasumata. Kuigi käesolevas asjas on tõendatud, et vastustajal oli võlg, mis võib olla üürilepingu erakorralise ülesütlemise aluseks, ei ole komisjonile esitatud tõendeid, et üürileandja oleks üür-

nikult nõudnud lepingu rikkumise lõpetamist, st andnud talle võla maksmiseks mõistliku tähtaaja. Seega, kuigi üürilepingu erakorralise ülesütlemise alus oli olemas, oli üks eeldus üürilepingu ülesütlemiseks täitmata.

Ülesütlemisavaldus on vastustajale esitatud kirjalikult, sellel on allkiri, et vastustaja on ülesütlemise kätte saanud 27.01.2010. Sellest tulenevalt ei saa komisjon nõustuda avaldaja esindajaga, et üürileping lõppes 30.05.2009. Lepingu ülesütlemine on ühepoolne, vastuvõtmist vajav tahteavaldus, mis lõpetab tulevikku suunatult kestvuslepingu. Üürilepingu ülesütlemisavaldus on tahteavaldus, millega soovitakse lõpetada kehtiv üürisuhe. Kindlale isikule suunatud tahteavaldus tuleb tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 69 lg 1 kohaselt tahteavalduse tegija poolt väljendada ja see muutub kehtivaks kättesaamisega. Sama paragrahvi 2. lõike järgi on tahteavaldus kätte saadud, kui see on tahteavalduse saajale isiklikult teatavaks tehtud. Kuna käesolevas asjas ei ole vaidlust, et vastustaja on üürilepingu ülesütlemisavalduse kätte saanud 27.01.2010, ei saanud ülesütlemine muutuda vastustaja suhtes kehtivaks enne nimetatud päeva.

Kõike eelnevat kokku võttes – üürnikule esitatud ülesütlemisavaldus vastab seaduse nõuetele, üürileandjal oli alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks, kuid üürnikule ei ole enne ülesütlemist antud tähtaega lepingu rikkumise lõpetamiseks (võla tasumiseks); samas, üürnik on ülesütlemise kätte saanud ja eluruumi vabastanud – võib asuda seisukohale, et üürileping poolte vahel on lõppenud. Komisjon loeb lepingu lõppemise päevaks päeva, mil vastustaja sai ülesütlemisavalduse kätte, so 27.01.2010. Kuni selle ajani peab vastustaja eluruumi eest maksma.

Vaidluses, millal vastustaja eluruumi vabastas, loeb komisjon usutavaks, et eluruum vabastati jaanuaris 2010. Seda eelkõige tuginedes vastustaja ütlustele komisjoni istungil ja avaldaja esindaja tegevusetusele.

Komisjonile esitatud avalduses väitis avaldaja esindaja, et vastustaja vabastas eluruumi 09.12.2013. Tõendeid, mis seda väidet kinnitaksid, avaldusele lisatud ei olnud. Komisjoni esimees kohustas avaldaja esindajat vastavad tõendid komisjonile esitama (määrus, tlk 67), kuid avaldaja seda ei teinud. Eluruumi üleandmise/vastuvõtmise akti, mis kannab kuupäeva 09.12.2013, esitas komisjoni istungil vastustaja.

Komisjoni istungil kinnitas vastustaja, et ta lahkus eluruumist, kui oli kätte saanud üürilepingu ülesütlemisavalduse, jättes võtmed maja valvuri kätte. Avaldaja hinnangul on see väide tõendamatamata. Komisjon nõustub, et selle väite kinnituseks kirjalikke tõendeid esitatud ei ole, samas, asjaolusid arvestades on see usutav.

Esiteks, avaldaja esindaja ei ole esitanud tõendeid, mis kinnitaksid või teeksid usutavaks, et vastustaja jätkas pärast 27.01.2010 eluruumi kasutamist. Tallinna Linnavaarametiga sõlmitud haldusleping kohustab avaldaja esindajat lisaks üürilepingute sõlmimisele ja arvete esitamisele korraldama ka arvete alusel tasumisele kuuluvate summade kogumist ja nõudma üürnikelt arvete tasumist. Lisaks peab AS Maket Kinnisvara kui haldaja kontrollima üürilepingute ja elamu sisekorraeeskirjade nõuete täitmist ning elamu õiget ekspluateerimist üürnike poolt, rikkumise korral võtma kasutusele abinõud rikkumise lõpetamiseks ja kahju ärahoidmiseks (p 4.1.1.9), korraldama eluruumides asuvate mõõturite näitude esitamise üürnike poolt ja kontrollima esitatud näitude õigsust kaks korda aastas; juhul kui üürnik ei teata mõõturite näitu enam kui kahe kuu jooksul, on haldaja kohustatud mõõturite näite kontrollima hiljemalt kolmandal kuul arvates viimasest näitude teatamisest (p 4.1.1.10), samuti muul moel valvama üürilepingute täitmise üle ja üürilepingute rikkumisel rakendama kohe rikkujate suhtes mõjutusvahendeid. Haldaja on kohustatud, kui üürilepingu rikkumisest tulenevat vaidlust ei lahendata kokkuleppel, hiljemalt kolme kuu jooksul rikkumise tuvastamisest pöörduma vaidluse lahendamiseks

kas Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse (p 4.1.1.11). Seega, halduslepinguga võetud kohustuste täitmisel oleks avaldaja esindajal mõistlikult võttes olnud võimalik koguda piisavalt tõendeid sellest, et vastustaja ei tagastanud eluruumi võtmeid ja kasutas eluruumi ka pärast jaanuarit 2010.

Teiseks, vastustaja väitis komisjoni istungil, et 09.12.2013, kui koostati eluruumi üleandmise/vastuvõtmise akt, kasutati eluruumi pääsemiseks Lukuabi teenust, sest kellelgi kohalolnutest ei olnud eluruumi võtit ning et eluruumi ukse avamisel oli aru saada, et selles ei ole pikka aega elatud. Neile väidetele avaldaja esindaja vastu ei vaieldud. Vastustaja seletustest sai komisjon aru, et tema hinnangul kinnitasid nimetatud asjaolud seda, et tema kui üürnik on eluruumist elamast lahkunud. Sellepärast esitas ta komisjonile ka 09.12.2013 akti. Komisjoni hinnangul ei oleks olnud vastustaja huvides esitada tõendit, mis kinnitab eluruumi vabastamist detsembris 2013, kui ta on väitnud, et lahkus eluruumist elamast jaanuaris 2010.

Kolmandaks, aktile on kantud 09.12.2013 seisuga külma vee näit 00039 ja elektri näit 009767 (tlk 77). Komisjonile ei ole esitatud tõendeid, mille alusel oleks võimalik võrrelda, kuidas on mõõdikute näidud ajas muutunud. Komisjoni istungil viitas avaldaja esindaja oma arvutis olevale arvele 2007. aasta sügisest, millel olevat märgitud vee näiduks samuti 37 (komisjonile seda arvet ei esitatud). Kuivõrd üürileping vastustajaga oli sõlmitud septembris 2007 ja vastustaja on kinnitanud, et ta on kuni 2010. aasta alguseni eluruumis elanud, on arusaamatu, et vee-mõõtja näit ei ole aastate jooksul muutunud. Komisjonile ei ole esitatud ühtegi üürnikule esitatud arve koopiat, kuigi komisjoni esimees on avaldaja esindaja tähelepanu sellele juhtinud (16.12.2013 kiri 11-1/117/13, tlk 39). Üürnikule esitatavatel arvetel peaks olema märgitud üürniku tarbitud või talle määratud kõrvalkulude suurus, mille põhjal oleks võimalik teha ka järeldusi eluruumi kasutamise või mittekasutamise kohta.

Kõike eelnevat kokku võttes tuleb asuda seisukohale, et kuigi vastustaja väite, et ta lahkus eluruumist elamast jaanuaris 2010, kinnituseks ei ole esitatud ühtegi kirjalikku tõendit, ei ole ka avaldaja esitanud tõendeid, et mis seaksid selle väite kahtluse alla või teeksid usutavaks, et vastustaja kasutas eluruumi kuni 2013. aasta lõpuni. Ka vastustaja väidet, et ta käis üks kord vaidlusaluse eluruumi juurde kuuluvast postkastist posti võtmas ja nägi siis postkastis ka arveid, ei saa lugeda kinnituseks sellest, et ta kasutas eluruumi edasi. Avaldaja esindaja ei ole väitnud ega tõendanud, et posti saamine selle aadressi vahendusel on toimunud regulaarselt. Komisjoni hinnangul ei saa endise elukoha postkasti kasutamist posti kättesaamisel iseenesest tõlgendada ka eluruumi kasutamisenä, kui isikutel on postkastidele vaba juurdepääs. Avaldaja esindaja ei ole tõendanud, et postkastidele juurdepääs oli võimalik näiteks sama võtmega, millega oli võimalik pääseda eluruumi. Ka väide, et vastustaja ei ole vaidlustanud talle pärast üürilepingu ülesütlemist postkasti pandud arveid, ei ole asjakohane. Kui vastustaja oli seisukohal, et tema üürileping on lõppenud ja ta on eluruumist lahkunud, ei pidanudki ta seda tegema. Nagu eespool märgitud, on nii mõõdikute näitude, arvete esitamise kui ka arvete tasumise nõudmisega seonduv avaldaja esindaja kohustus.

Tulenevalt ÜVLS § 10 lõikest 1 on üürikomisjonis tõendiks ka poole ütlus. Vastustaja väitis, et ta lahkus eluruumist, kui oli saanud kätte üürilepingu ülesütlemisavalduse, jättes võtmed maja valvuri kätte. Komisjonil ei ole alust vastustaja väites kahelda.

Avaldaja esindaja on oma nõude tõendamiseks esitanud komisjonile vastustajaga sõlmitud üürilepingu, üürilepingu ülesütlemisavalduse ja korteri saldo. Korteri saldo kujutab endast tabelit, kuhu on kantud kuude lõikes maksmiseks määratud summad, laekunud summad, võlg ja viivis. Seega on saldo määramiste ja laekumiste arvestus, mille põhjal ei saa teha järeldusi sellest, kas eluruumi on kasutatud või mitte. Nagu eespool juba märgitud, tulenevalt Tallinna Linnavaraametiga sõlmitud lepinguga võetud kohustustest ja saadud volitustest oleks avaldaja

esindajal olnud aastate jooksul võimalik koguda piisavalt tõendeid kinnitamaks, et vastustaja jätkuvalt eluruumi kasutas. Avaldaja esindaja ei ole seda teinud ega eluruumi kasutamist kinnitavaid tõendeid komisjonile esitanud. Lisaks, tulenevalt Tallinna Linnvaraametiga sõlmitud lepingu p-st 4.1.1.11 on AS-l Maket Kinnisvara kui elamu haldajal kohustus rakendada üürilepingu rikkumisel rikkujate suhtes mõjutusvahendeid kohe ja juhul kui rikkumisest tulenevat vaidlust ei lahendata üürniku ja haldaja kokkuleppel, on haldaja kohustatud pöörduma vaidluse lahendamiseks vaidlusorganisse kolme kuu jooksul rikkumise tuvastamisest. Kõike eelnevat arvestades (sh seda, et enne vastustaja lepingu ülesütlemist oli ta maksnud kahe aasta jooksul eluruumi eest ainult kolm korda; et temalt ei ole võla maksmist nõutud ega määratud selle tasumiseks tähtaega; et pärast lepingu ülesütlemist ei ole avaldaja esindaja 3-4 aasta jooksul tundnud huvi eluruumi näitade, selle seisukorra ega mittemaksmise vastu) võib väita, et avaldaja esindaja ei ole täitnud endale võetud kohustusi korrektelt. Vastustaja ei vastuta avaldaja esindaja tegevusetusest tulenevate tagajärgede (arvestusliku võla) eest. Seega, kuna muid tõendeid esitatud ei ole, lähtub komisjon vastustaja väitest, et ta lahkus eluruumist ja andis võtmed ära jaanuaris 2010. Asjaolu, et akt eluruumi üleandmiseks vormistati 09.12.2013 ei tõenda iseene- sest eluruumi kasutamist, kui vastustajal ei olnud eluruumi võtmeid.

Seetõttu loebki komisjon usutavaks vastustaja väite, et eluruum vabastati jaanuaris 2010. Komisjon otsustab, et vastustajalt tuleb välja mõista võlg, mis oli tal 31.01.2010 seisuga. Korterisaldost nähtuvalt oli tal selle päeva seisuga võlg 927,12 eurot, mille komisjon temalt ka üüri- ja kõrvalkulude võlana välja mõistab.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber