

Üürivaidlusasja number 11-1/47/15
Otsuse kuupäev 15.06.2015, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis Heli Hellamaa (istungi juhataja), Mai Sõber ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting.
Üürivaidlusasi T. L.´e (ik xxxxxxxxxxxx, aadress Kxxxx xxx-xx, Tallinn 10139) avaldus L. K.´u (ik xxxxxxxxxxxx, registrijärgne aadress Exxxx xx-x, Tallinn 1613) vastu nõudes mõista vastustajalt avaldaja kasuks välja Tallinnas Vindi 16-78 asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 613,33 eurot.
Asja läbivaatamise kuupäev 04.06.2015
Istungil osalenud isikud Avaldaja T. L., vastustaja L. K.

Resolutsioon Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.
2. Välja mõista L. K.´ult T. L.´e kasuks Tallinnas Vxxxx xx-xx asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 613,33 eurot (kuussada kolmteist eurot 33 senti).

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

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

Kohtule võib esitada 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 ning täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Avalduse kohaselt kasutas üürnik L. K. eluruumi Vxxxx xx-xx tähtajalise üürilepingu alusel. Leping sõlmiti T. L.-e kui üürileandjaga 15.03.2014 tähtajaga kuni 14.03.2015. Üürihinnaks lepidi kokku 200 eurot kuus, millele lisandusid kommunaal- ja jooksvad kulud, v.a. elamu remondifond. Üürnik tasus 2014. a. maksed vastavalt kokkulepitule. Probleemid maksetega algasid 2015. a. algusest. Üürnik saatis 02.03.2015 e-kirja, milles teatas üürilepingu lõpetamisest 11.03.2015 ja arve tasumisest osalise tasaarvestusega üürniku mööbli näol. Üürileandja oli sellega nõus. Üürnik saatis 11.03.2015 sms-i korteri vabastamise edasilükkumisest transpordi puudumise tõttu. Üürileandja saatis 17.03.2015 e-kirja lepingu lõpetamise sooviga ja võla tasumise kohta. Üürnik teatas 18.03.2015, et vabastab korteri esimesel võimalusel. Üürileandja saatis 23.03.2015 e-kirja, milles taotles korteri vabastamist ja üüriarvete tasumist ning lisis väljavõtted elektri, gaasi ja kommunaalmaksete kohta. Pakkus võimalust aidata kolimisel transpordi osas ning 30.03.2015 saatis taas üürnikule kirja nõudega vabastada korter 01.04.2015 ning andis nõusoleku võla tasumiseks osamaksetena. Vastust kirjale ei saanud. Telefonivestluses poolte vahel, mis toimus 16.03.2015, mainis üürnik, et ise selles üüritavas korteris ei ela, seda kasutab tema tuttav. Avaldaja saatis 14.04.2015 vastustajale sms-ga teate võimaliku nõude esitamise kohta üürikomisjonile. Sellele vastuseks

saatis vastustaja 17.04.2014 sms-i, milles teatas soovimatusest üürileandjaga suhelda. Avaldaja sisenes 04.05.2015 oma võtmega korterisse ja tuvastas, et elamispind oli tühjaks kolitud v.a. üksikud üürnikule kuuluvad esemed. Võtmeid üürileandjale tagastatud ei ole. Võlaõigusseaduse (VÕS) § 292 kohustab üürnikku täitma kõrvalkohustused lepingus sätestatud korras ja ulatuses, s.t maksmata kokkulepitud kommunaalteenuste eest. Seisuga 01.05.2015 on vastustajal tekkinud üüri- ja kõrvalkulude võlg 613,33 eurot, mille välja mõistmist avaldaja palub.

Istungil jäi avaldaja avalduses esitatud nõude juurde. Selgitas, et vastustaja võlg on arvestatud 01. veebruarist kuni 01. maini 2015. Üürnik pidi maksmata üüri 200 eurot kuus ja lisaks kõrvalkulud. Vastustajale on saadetud e-postiga mitu korda võlaarvestuse tabel, kuid tagasisidet ei ole olnud. Kui viimati aprillis korteris käis, oli seal meesterahvas. Minnes 04.05.2015 korterisse oli see tühi, võtmed leidis postkastist, neid keegi talle isiklikult üle andnud ei ole. Kuigi oli üürnikule teatanud nõustumusest tasuda võlg osade kaupa, sellele vastust ei tulnud. Meili peale on saadetud kõik arved. Viimati maksti korteri eest jaanuari lõpus. Tagatisraha 200 eurot on arvestatud veebruari 2015 üüriks.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja sai menetlusedokumendid ja istungikutse kätte 18.05.2015. Temale kirjaliku vastuse esitamiseks antud tähtjaks 28.05.2015 ei esitanud ta komisjonile midagi.

Istungil vastustaja nõuet ei tunnistanud, vaidles sellele vastu. Tema selgituse kohaselt teatas ta elukaaslasele meili teel, palju maksmata peab. Siis kohtus tema elukaaslane üürileandjaga üüritava korteris märtsi 2015 alguses ja maksis kõik ära. Korter oli juba siis tühi, kuid mõõnis, et mõned asjad jäid siiski veel korterisse. Välja kolida tahtis seetõttu, et vajas suuremat korterit. Kuna kolimisel tekkisid probleemid, palus üürileandjalt ajapikendust ja lubas uue kolimise aja teada anda. Pani enda võtmed postkasti 1. -2. märtsil 2015. Üürileandjale sellest ei teatanud. Teine komplekt võtmeid oli elukaaslase käes, kes andis need üle märtsi alguses. Elukaaslasega suhtles telefoni teel. Avaldaja nõudis raha juba veebruaris, kuid nõudmise peale ta originaalarveid ei esitanud. Viimase reaalse arve kõrvalkulude eest sai jaanuaris 2015. Vaidlus tekkis gaasi arve üle, kuna oli aasta lõpus pikalt vanemate juures. Välja pidi kolima 11. -15. märtsil. Maksma pidi elukaaslane, avaldaja ei olnud sel ajal Tallinnas, andis pool maksmiseks vajalikust rahast. Üürileandja ähvardas telefoni teel politsei ja kohtuga. Sellepärast ei soovinud temaga enam suhelda.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

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

Komisjon tuvastas, et T. L. üürileandjana (avaldaja) sõlmis 15.04.2014 L. K. 'u kui üürnikuga (vastustaja) eluruumi üürilepingu (tlk 4-6) Vxxxx xx-xx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks tähtjaga 12 kuud. Üürilepingu p 2.1 kohaselt kohustus üürnik tasuma üüri ettemaksuna 200 eurot iga kuu eest üürileandja kontole ning 200 eurot garantiiraha lepingu sõlmimisel üürileandjale. Lepingu p-de 3.2 - 3.5 alusel kohustus üürnik tasuma kõik eluruumi kasutamisega seonduvad kommunaalmaksud (vesi, elekter, gaas, prügiveedu ja hooldus) vastavalt esitatud arvetele (v.a elamu remondifond) üürileandja pangakontole hiljemalt iga kuu 20.-ndaks kuupäevaks. Vastavalt lepingu p-le 3.6 lepingu p-de 3.2 ja 3.5 tingimuste rikkumisel arvestatakse viivist 0,03% tasumataolevalt summalt iga viivitatud päeva eest. Lepingu p 8.5 sätestab, et üürilepingut ei loeta lepingupoolte vahel lõpetatuks enne, kui

üürnik on vabastanud korteri talle kuuluvatest esemetest ja tagastanud üürileandjale korteri võtmed.

Avaldaja kinnitas, et läks 04.05.2015 korterisse ja leidis postkastist võtmed ning et üürnik on lahkunud, kuid osa asju korterisse jätnud. Võlg on tasumata. Käesolevas üürivaidluses on avaldaja nõudeks välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 613,33 eurot.

Avaldaja nõude osas on komisjoni seisukoht järgmine.

Vastavalt VÕS §-le 271 kohustub üürilepinguga üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksma üürileandjale selle eest tasu (üüri).

VÕS § 76 lg 1 sätestab, et kohustus tuleb täita vastavalt lepingule või seadusele. Sama paragrahvi lg 3 kohaselt loetakse kohustus 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.

VÕS § 292 lg-tele 1 ja 2 peab üürnik lisaks üürile kandma muid üüritud asjaga seotud kulused (kõrvalkulud) üksnes juhul, kui selles on kokku lepitud. Kõrvalkuludeks on tasu üürileandja või kolmanda isiku teenuste ja tegude eest, mis on seotud asja kasutamisega. Üürileandja peab üürniku nõudmisel võimaldama tal tutvuda kõrvalkulusid tõendavate dokumentidega.

Eeltoodu põhjal on komisjon tuvastanud, et L. K. kasutas Vxxxx xx-xx Tallinnas asuvat eluruumi tähtajalise üürilepingu alusel. Üürileandja kinnitusel on vastustaja nüüd korteri vabastanud ja ta loeb üürilepingu 01.05.2015 lõppenuks ning selle aja arvestusega on koostatud ka võlanõue. Üürilepingu p 2.1 kohaselt kohustus üürnik tasuma üüri igakuiselt 200 eurot. Avaldaja esitatud võlaarvestusest, mis kajastab üürnikule maksete määramist ja tema maksmist (tlk 10) nähtub, et vastustajale on määratud üüri ajavahemikul 01.10.2014 kuni 01.05.2015 kokku 1300 eurot ja kommunaalmakseid 537,93 eurot, kokku 1837,93 eurot. Vastustaja on tasunud kokku 1224,60 eurot. Seega on vastustajal võlg kokku 613,33 eurot (1837,93-1224,60=613,33). Avaldaja koostatud võlaarvestuse kohaselt on tagatisraha (deposiit) arvestatud 2015. a. veebruarikuu üüri katteks. Avaldaja kinnitas, et viimati maksis vastustaja korteri eest jaanuaris 2015, pärast seda ühtegi makset toimunud ei ole. Avaldaja on esitanud nõude tõendamiseks võlaarvestuse, mille õigsuses ei ole komisjonil alust kahelda.

Vastustaja nõuet ei tunnistanud, vaidles sellele vastu. Kuigi vastustaja väitis, et üürileandjale on juba märtsi alguses korteri võtmed üle antud ja tema elukaaslane tasus ka kõik maksed üürileandjale ning seega võlga üürileandja ees ei ole, ühtegi tõendit oma vastuväidete tõendamiseks ta ei esitanud. Ka ei vaidlustanud ta otseselt ühegi võlaarvestuses märgitud summat. Väitis, et enda võtmed jättis postkasti, kuid teise võtme pidi elukaaslane ise üürileandjale üle andma. Taotles tunnistaja kuulamist istungil, kuid tunnistaja oli juba istungilt lahkunud. Väitis, et maksete osas tekkis üürileandjaga vaidlus gaasiarve üle. Tõendatud ei ole, et vastustaja oleks nõudnud üürileandjalt arveid või neid vaidlustanud. Lepingu p 8.5 sätestab, et üürilepingut ei loeta lepingupoolte vahel lõpetatuks enne, kui üürnik on vabastanud korteri talle kuuluvatest esemetest ja tagastanud üürileandjale korteri võtmed. Vastustaja ei eitanud, et käesoleva ajani on kõik temale kuuluvad asjad korterist ära viimata.

VÕS § 7 lg 1 sätestab, et võlasuhtes loetakse mõistlikuks seda, mida samas olukorras heas tegutsevad isikud loeksid mõistlikuks. Kui pooled on üürilepingus kokku leppinud, et üürileping loetakse lõppenuks kõigi üürniku asjade korterist äraviimise ja võtmete üleandmisega, oleks mõistlikult käituv isik taganud, et võtmete üle andmine ja korteri

üleandmine saaks ka vormistatud. Samuti oleks tulnud vastustajal kõiki oma vastuväiteid - et vaidlus oli gaasiarve üle, et võtmed anti üürileandjale üle ja korteri eest maksti kõik maksed – ka tõendada. Komisjonile ei ole esitatud nende väidete tõendamiseks ühtegi tõendit. Ka kirjalikku vastust nõuetele vastustaja komisjonile ei esitanud. Eeltoodu põhjal loeb komisjon avaldaja nõude tõendatuks ja vastustaja vastuväited paljasõnaliseks ja tõendamatuks.

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.

Kuna avaldaja nõutava võla koosseisu arvatud viimase arve tasumise tähtaeg oli mais 2015, on komisjoni hinnangul vastustajalt nõutav võlg muutunud sissenõutavaks. Kuigi avaldajal oleks alus nõuda võlalt ka viivist, ta seda teinud ei ole. Seega nõuab ta vastustajalt vähem, kui tal õigus oleks ja tema nõue ei ole ülemäärane.

Komisjon leiab, et avaldaja nõue on tõendatud ja põhjendatud. Komisjon otsustab, et L. K.'ult tuleb üüri- ja kõrvalkulude võlg 613,33 eurot T. L.'e kasuks välja mõista.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber

Üürikomisjoni liige
Anne Oad