

Üürivaidlusasi nr.	11-1/68/15
Otsuse kuupäev ja koht	17.09.2015. a., Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Mai Sõber ja Holly-Fleur Ulm, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	V. V. (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Kxxxx xx-x, Tallinn 11312) avaldus OÜ Axxxx (registrikood 10875417, asukoht Kauba 11, Tallinn 11312) vastu üürilepingu ülesütleamise vaidlustamiseks ja OÜ Axxxx vastunõue V. V. vastu nõuetes kohustada teda tagastama eluruum Kxxxx xx-x Tallinnas ning mõista temalt välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 744,40 eurot.
Istungil osalenud isikud	V. V., OÜ Axxxx seaduslik esindaja A. P.
Asja läbivaatamise kuupäev	08.09.2015

Resolutsioon **Tallinna Üürikomisjon otsustas:**

1. Nõuded rahuldada osaliselt.
2. V. V. nõue jätta rahuldamata.
3. OÜ Axxxx nõuded rahuldada.
4. Kohustada V. V.'t tagastama OÜ-le Axxxx eluruum Kxxxx xx-x Tallinnas.
5. Välja mõista V. V.'lt OÜ Axxxx kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg 744,40 eurot (seitsesada nelikümmend neli eurot 40 senti).

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. Kohtusse pöördumiseks esitatakse hagivaldus, mitte kaebus komisjoni otsuse peale. Hagiavalduses tuleb viidata üürikomisjoni otsusele.

Kui komisjon rahuldab avalduse osaliselt, võib avaldaja esitada hagi kohtusse 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 hagi menetluse 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 ärakiri. 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

V. V. esitas üürikomisjonile avalduse, mille kohaselt on ta maksnud üürileandjale kuni jaanuarini 2015 kõikidel kuudel ja isegi rohkem, kui maksuma pidi. On maksnud vähemalt ühe kuu eest topelt. Seetõttu ei ole ta üürilepingu ülesütlemisega nõus. Lisaks on avalduses märgitud, et tal on probleem tema korteris käivate isikutega, mille tulemusena on läinud kaduma tema isiklikke asju. On käinud SEB pangas küsimas dokumente maksete kohta, mida on üürileandjale teinud, kuid talle neid ei antud. Tegi kirjaliku taotluse, kuid pank ei ole ka sellele vastanud.

Istungil jäi avaldaja avalduses esitatud nõude juurde, kuid ei osanud põhjendada, millega ta ülesütlemisavalduses nõus ei ole. Kinnitas, et sai ülesütlemisavalduse kätte. Ise maksis panga Roosikrantsi kontoris 151 eurot kassapidaja kätte. Ka Tornimäe kontoris maksis kaks korda ning kahe kuu eest maksis ka Tähetorni kontoris. Selgitas, et poeg maksis tema eest kuni 2014. a. augustikuuni ja temal on need dokumendid olemas, kuid avaldajal neid ei ole. Käis pangas maksedokumente küsimas, kuid öeldi, et neid on raske teha ja keelduti. Väidab, et tema kasutuses olev korter on nagu sissesõiduhoov, sest üürileandja poisid käivad pidevalt tal korteris. Veevoolikud on katki tehtud, asjad kaovad ja leiab need hoopis teisest kohast. Maksekorraldused on ära varastatud, et ta peaks uuesti maksma.

Vastustaja vastuväited ja vastunõue

OÜ Axxxx esitas vastunõude V. V. vastu, milles nõuab eluruumi Kxxxx xx-x Tallinnas vabastamist ja üüri- ja kõrvalkulude võla 600,73 euro välja mõistmist. V. V. ei ole maksnud korteri eest üüri ja muid korteriga seotud makseid alates 15.01.2015. Temaga on sel teemal vesteldud. Aprilli alguses küsis ta väljavõtet enda maksete laekumiste kohta ja selline dokument talle ka anti. Aprilli keskel leidis aga, et ta üürileandja esitatud väljavõtet ei usu ja et hoopis temal olevat 154 eurot enam makstud ja rohkem ta maksta ei kavatse. Avaldajale saadeti 03.05.2015 korteri üürilepingu ülesütlemise kiri, milles paluti eluruum 01.06.2015 vabastada. Üürnik ei ole sellele reageerinud ega korterit vabastanud. Temaga on püütud korduvalt nii telefoni teel kui kohal käies kontakteeruda, kuid see ei ole õnnestunud.

Istungil jäi vastustaja oma vastunõuete juurde. Selgitas, et üürileping öeldi üles, kuna alates veebruarist 2015 V. V.-lt enam üüri- ja kõrvalkulude makseid ei laekunud. Täpsustas rahalist nõuet. Pärast jaanuarikuud on avaldaja tasunud ühe korra, augustis 2015. V. V. võlg 31.08.2015 seisuga on 744,40 eurot, mille välja mõistmist palus. On suhelnud tema pojaga, kelle sõnul ta enam isa eest ei maksa, kuna tal on endal neli last kasvatada. Sotsiaalosakond maksab V. V.-le toetust. Jutud väidetavate varguste kohta on olnud juba ammu. Tundub, et noored mehed tekitavad avaldajas ärevust ja kui keegi noor mees majja kolib, hakkavad uued varguse jutud. Üürileandja soovitas avaldajal politsei poole pöörduda. Lõhkumise jälgi ei ole olnud ja avaldaja uksel on kolm lukku, ta on need kõik ise ära vahetanud. Probleem tundub olevat unustamisega seotud. Üürisuhe on kestnud üürnikuga juba viis aastat.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

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

Avaldaja vaidlustab üürilepingu ülesütlemist, kuna tema sõnul tal võlga ei ole, on koguni mitmed korral üürileandjale topelt maksnud.

Vastustaja vaidleb ülesütlemise vaidlustamisele vastu, kuna ta ei ole alates veebruarist 2015 korteri eest maksnud. Seega oli ülesütlemisavalduse koostamine õiguspärane, üürileping on lõppenud ja on alus nõuda eluruumi vabastamist. Vastustaja nõuab avaldajalt eluruumi Kxxxx xx-x Tallinnas tagastamist ja üüri- ja kõrvalkulude võla 31.08.2015 seisuga 744,40 euro välja mõistmist.

Komisjon tegi kindlaks, et Valentin Vipre üürnikuna (ka kui avaldaja) sõlmis 20.05.2014 OÜ-ga Axxxx kui üürileandjaga (ka kui vastustaja) eluruumi üürilepingu (toimiku I kd, tlk 3-8) Tallinnas Kxxxx xx-x asuva 21 m² suuruse, köögist ja elutoast koosneva eluruumi üürimiseks. Lepingu p 2 kohaselt sõlmiti tähtajatu üürileping. Vastavalt lepingu p-dele 3.1 ja 3.3 kohustus üürnik maksma üürileandjale üüri 110 eurot üks kord kuus jooksva kuu 15. kuupäevaks. Lepingu

p-de 3.4.1- 3.4.3 kohustus üürnik tasuma ka prügiveo, külma ja sooja vee, kanalisatsiooni ning muude kommunaalteenuste eest viie päeva jooksul arvates arve postitamise päevast.

Üürileandja koostas 03.05.2015 avaldajale ülesütlemisavalduse, milles ütles üürilepingu 01.06.215 üürniku 430,61 euro suuruse võla tõttu üles.

V. V. ei ole ülesütlemisega nõus, kuna leiab, et tema on üürileandjale nõutust rohkem maksnud.

Et hinnata ülesütlemisavalduse seaduslikkust, teeb komisjon kõigepealt kindlaks, kas ülesütlemisavaldus vastab seaduses sätestatud nõuetele ja on üürniku suhtes kehtivaks muutunud, seejärel, kas üürileandjal oli alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks.

VÕS § 325 sätestab eluruumi üürilepingu ülesütlemisavaldusele kindla vormi. Ülesütlemisavaldus peab olema esitatud kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis ning sisaldama vähemalt järgmisi andmeid: üüritud asi; lepingu lõppemise päev; ülesütlemise alus ning ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg. Eeltoodud nõuetele mittevastav ülesütlemine on tühine.

Axxxx OÜ 03.05.2015 koostatud kirjalikus ülesütlemisavalduses (toimiku 1 kd, tlk 12) öeldi avaldajale üürileping VÕS § 316 lg 1 alusel 01.06.2015 üles. Põhjenduseks on märgitud asjaolu, et seisuga 01.05.2015 on üürniku võlg üürileandja ees 430,61 eurot, kuna ta on jätnud tasumata kolme kuu üüritasu. Tema võlg ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri ja ka kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa. Märgitud on ka ülesütlemise vaidlustamise kord, s.t et sülesütlemise vaidlustamiseks peab üürnik 30 päeva jooksul ülesütlemisavalduse saamisest esitama taotluse üürikomisjonile või kohtule. Komisjoni hinnangul sisaldab üürilepingu ülesütlemisavaldus kõiki seaduses sätestatud kohustuslikke andmeid ja on seega vorminõuetest kinnipidamise osas kehtiv. Vaidlust ei ole selles, et avaldaja on selle kätte saanud, kuna esitas selle ise koos avaldusega üürikomisjonile.

Üürilepingu ülesütlemise alusena tugineb vastustaja 430,61 euro suurusele võlale üüri- ja kõrvalkulude eest. Vastustaja esitatud tõendite põhjal koosneb nimetatud summa järgmisest: 12.02.2015 arve nr 840, määratud 143,92 eurot maksetähtajaga 28.02.2015 (toimiku II kd, lk 11), 10.03.2015 arve nr 848, määratud 142,80 eurot maksetähtajaga 31.03.2015 (toimiku II kd, lk 12) ja 05.04.2015 arve nr 857 maksetähtajaga 143,89 eurot (toimiku II kd, lk 13). Eelnimetatud arvete summa kokku on 430,61 eurot ehk sama summa, mis on võlaks märgitud ülesütlemisavaldusel. Tõendit, et avaldaja oleks need arved OÜ-le Axxxx enne üürilepingu ülesütlemisavalduse saamist ära maksnud, ei ole. Üürnik on esitanud tõendina SEB pangatehingute väljavõtte enda konto kohta ajavahemikul september 2014 kuni jaanuar 2015 (I kd, lk 17-18). Sellel ja Axxxx OÜ esitatud pangatehingute väljavõttel ajavahemiku 01.04.2015 kuni 01.06.2015 kohta (II kd, tlk 2-3) on kajastatud kõik maksed, mille kohta on esitanud tõendid V. V. Selle põhjal võib lugeda väljavõtte õigeks ja selle alusel saab lugeda tõendatuks, et viimati on V. V. maksnud üürileandjale jaanuaris 2015. Lisaks on V. V. esitanud komisjonile tõenditena SEB panga maksekorralduste koopiaid ja OÜ Axxxx koostatud, V. V.-le maksmiseks koostatud arveid (I kd, tlk 21-38). Esitatud tõendid tõendavad, et V. V. on ajavahemikul september 2014 kuni jaanuar 2015 tasunud üürileandjale enamasti igas kuus. Vahele on jäänud juuli ja november, kuid 05.12.2014 ta tasunud 282,87 eurot, mis on kustutanud ka varasemat võlga. Esitatud on ka SEB panga 02.10.2014 dokument, mille kohaselt on V. V. võtnud välja sularaha 145,06 eurot (I kd, tlk 38), kuid millega ei ole võimalik tõendada, millele see raha kulus. Kuna puuduvad tõendid, et V. V. oleks üürileandjale pärast jaanuari 2015 maksnud, tuleb lugeda tõendatuks, et arved ajavahemiku veebruar kuni aprill 2015 eest, kokku 430,61 eurot on tal üürileandjale maksmata. Samuti ei ole leidnud tõendamist V. V. väide, nagu ta oleks tasunud OÜ-le Axxxx

rohkem, kui talle määratud oli. Eeltoodu põhjal leiab komisjon, et ülesütlemisavalduses märgitud üürilepingu ülesütlemise alus on õige ja tõendatud. Kuna eespool on tuvastatud ülesütlemisavalduse vorminõuetele vastavus ja üürniku suhtes kehtivaks muutumine, siis seega V. V. üürileping Tallinnas Kxxxx xx-x eluruumi üürimiseks lõppes 01.06.2015 erakorralise ülesütlemisega võla tõttu.

Lähtudes eeltoodust otsustab komisjon, et V. V. avaldus üürilepingu ülesütlemisavalduse vaidlustamiseks tuleb jätta rahuldamata.

Vastustaja vastunõuded

Vastustaja esitas vastunõuded, milles nõuab, et V. V. eluruumi Kxxxx xx-x Tallinnas tagastaks ja nõuab temalt ka üüri- ja kõrvalkulude võla 31.08.2015 seisuga 744,40 euro välja mõistmist.

Vaidlust ei olnud, et V. V. ei ole eluruumi üürileandjale tagastanud ning kasutab seda edasi. Tõendeid, et avaldajal oleks õigus eluruumi kinni pidada, esitatud ei ole.

Vastavalt VÕS § 334 lg 1 peab üürnik üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele.

Kuna üürikomisjon on leidnud eespool, et avaldaja üürileping lõppes erakorralise ülesütlemisega 01.06.2015, siis seega on nõue üüritud asja tagastamise osas õiguslikult põhjendatud.

Komisjon otsustab kohustada V. V. tagastama OÜ-le Axxxx üüritud asja, eluruumi Kxxxx xx-x Tallinnas.

Komisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude võla 744,40 euro nõudes.

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 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 lg 3 kohaselt kohustus loetakse täidetuks, kui see on täidetud täitmise vastu-võtmiseks 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

Üürilepingu p-de 3.1 ja 3.3 kohaselt pidi avaldaja maksma üürileandjale üüri 110 eurot üks kord kuus jooksva kuu 15. kuupäevaks. Vastavalt lepingu p-dele 3.4.1- 3.4.3 kohustus ta tasuma ka prügiveo, külma ja sooja vee, kanalisatsiooni ning muude kommunaalteenuste eest viie päeva jooksul arvates arve postitamise päevast.

Nagu eespool tuvastatud, ei ole V. V. alates 15. jaanuarist 2015 korteri eest tasunud. Tema võlg on 31.08.2015 seisuga 744,40 eurot. Nimetatud summa tuleneb temale alates veebruarist 2015 OÜ Axxxx koostatud arvetest. Võla hulka kuuluvad 12.02.2015 arve 143,92 eurot, 10.03.2015 arves 142,80 eurot, 05.04.2015 arves 143,89 eurot (II kd, tlk 13), 11.05.2015 arves 142,59 eurot (II kd, tlk 14), 09.06.2015 arves 27,55 eurot (II kd, tlk 15). V. Vipre esitas SEB panga maksekorralduse, mille kohaselt tasus 20.08.2015 OÜ-le Axxxx 143,65 eurot (II kd, tlk 53). Avaldaja on esitanud 11.08.2015 arve, mille kohaselt on vastustaja võlg 31.07.2015 seisuga 744,40 eurot (II kd, tlk 53) ja 07.09.2015 arve, mille kohaselt on vastustaja võlg ka 31.08.2015 seisuga 744,40 eurot (II kd, tlk 54). Sellega on tõendatud, et üürileandja on võla suuruse

märkimisel arvestanud avaldaja tasutud 143,65 eurot. Seega tuleb lugeda üürileandja võlanõue õigeks ja tõendatuks.

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.

Võlga 744.40 eurot nõuab vastustaja avaldajalt 31.08.2015 seisuga. Seega on nimetatud võlg muutunud sissenõutavaks, kuid vastustaja seda ära maksnud ei olnud. Sellest tulenevalt komisjon otsustab, et V. V.-lt tuleb OÜ Axxxx kasuks välja mõista eluruumi Kxxxx xx-x üüri-ja kõrvalkulude võlg 31.08.2015 seisuga kokku 744,40 eurot.

Avaldaja avaldus tuleb jätta rahuldamata ja vastustaja avaldus tuleb rahuldada.

/allkirjastatud digitaalselt/

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liikme asendaja
Holly-Fleur Ulm

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber