

Üürivaidlusasi nr.	11-1/33/16
Otsuse kuupäev ja koht	30.05.2016. a., Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Mai Sõber ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	P. V. (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Sxxxxxx x-x, Tallinn 12012) avaldus T. L. (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht rahvastikuregistris Rapla maakond, Jxxxx vald, Pxxxx küla, Hxxxx, 79413) vastu nõuetes välja mõista T. L.-lt P. V. kasuks eluruumi Kxxxxxx x-xx Tallinnas üürivõlg 1950 eurot, kõrvalkulude võlg 544,76 eurot ja viivis üürivõlalt 13,30 eurot.
Istungil osalenud isikud	avaldaja Priit Vene
Asja läbivaatamise kuupäev	19.05.2016

Resolutsioon **Tallinna Üürikomisjon otsustas:**

1. Avaldus rahuldada.
2. Välja mõista T. L.-lt P. V. kasuks eluruumi Kxxxxxx x-xx Tallinnas üürivõlg 1950 eurot (üks tuhat üheksasada viiskümmend eurot) ja võlg kõrvalkulude eest 544,76 eurot (viissada nelikümmend neli eurot 76 senti).
3. Välja mõista T. L.-lt P. V. kasuks viivis üürivõlalt 13,30 eurot (kolmteist eurot 30 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 sõlmis avaldaja P. V. üürileandjana 10.11.2015 vastustaja T. L. kui üürnikuga eluruumi üürilepingu Kxxxxxx x-xx Tallinnas asuva kahetoalise korteri kasutamiseks ajavahemikul 10.11.2015 kuni 31.05.2016. Üürilepingu alusel pidi üürnik maksma üürileandjale üüri 650 eurot maksustamisele kuuluva kuu eest jooksva kuu 10. kuupäevaks ja vastavalt lepingule tasuma ka kõrvalkulude eest. Vastustaja ei ole alates 10.02.2016 täitnud nõuetekohaselt üüri ja kõrvalkulude tasumise kohustust. Avaldaja on saatnud talle korduvalt e-kirjaga ja telefonitsi meeldetuletusi. Vastustaja on pidevalt andnud lubadusi võla tasumiseks, kuid kuni avalduse esitamiseni üürikomisjonile ei ole makseid laekunud. Seisuga 11.04.2016 on üürivõlg 1950 eurot ja kõrvalkulude võlg 544,76 eurot, millele lisanduvad viivised, kuna vastustaja on olnud maksete tasumisega viivituses. Seisuga 11.04.2016 on tasumata viivis 13,30 eurot.

Avaldaja nõudeks on mõista vastustajalt välja üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 2494,76 eurot ja viivis 13,30 eurot.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja avalduses esitatud nõuete juurde. Selgitas, et üürnik saatis 11.04.2016 e-kirja, et soovib lepingu lõpetada. Seejärel hakkas asi venima. Lõpuks kirjutas avaldaja üürnikule, et leping lõpeb 11.05.2016. Kuna ka lepingus on kokku lepitud, et lepingu lõpetamisest tuleb üks kuu ette teatada, loeb avaldaja üürilepingu lõppenuks 11.05.2016. Üürnik kirjutas 13.05.2016, et võtmed ja pult on postkastis ning teine võtmekomplekt korteris. Avaldaja läks 14.05.2016 korterisse, vastustajat enam näinud ei ole. Üürnik tasus üürilepingu sõlmimisel tagatisraha 800 eurot. Sellest soovib avaldaja tasaarveldada aprillikuu arved ning ülejäänu tagastada, kui korteril puudusi ei ole. Esitas täiendavalt pooltevahelise kirjavahetuse korteri üleandmise teemal ning kõrvalkulude arved, mis tõendavad võimalikku tagatisrahast tasaarveldamise vajadust.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja kinnitas üürikomisjonile 14.04.2016 e-kirjas (tlk 40), et sai 19.05.2016 määratud üürikomisjoni istungi kutse kätte. Ta teatas 19.05.2016 e-kirjas (tlk 44), et ei saa istungile tulla, kuid eluruum on vabastatud ja võtmed tagastatud ning ka võlg saab peatselt tasutud.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

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

Komisjon tegi kindlaks, et P. V. üürileandjana (edaspidi ka kui avaldaja) ja T. L. üürnikuna (edaspidi ka kui vastustaja) sõlmisid 10.11.2015 eluruumi üürilepingu (tlk 4-7) Kxxxxxx x-xx Tallinnas asuva, 56 m² suuruse, 2 toast, avatud köögist, vannitoast (s.h tualett) ja panipaigast koosneva eluruumi kasutamiseks tähtajaga 31.05.2016. Vastavalt poolte vahel sõlmitud lepingu punktidele 2.1 ja 2.3 kohustus üürnik maksuma üürileandjale üüri 650 eurot ning maksuma tagatisraha 800 eurot. Lepingu p-de 2.4.1 – 2.4.3 kohaselt pidi üürnik tasuma kõigi tema poolt tarbitud kommunaalteenuste (sealhulgas soe ja külma vesi, kanalisatsioon ja küte jms) eest vastavalt kehtestatud tariifidele ja arvestite näitudele teenust pakkuva või seda vahendava isiku poolt esitatud arvete alusel; haldustasu, heakorra, hooldus- ja reservtasu, kindlustuse, prügiveo, remondifondi ja ülelektri eest vastavalt Kxxxxxx tn x KÜ poolt esitatud arvetele; elektrienergia eest kehtestatud ametlike tariifide alusel vastavalt voolumõõtja näidule; telefoniteenuse ja interneti eest vastavalt teenuse osutaja poolt esitatud arvetele. Nimetatud teenuse saamiseks peab üürnik ise kontakteeruma teenusepakkujatega. Vastavalt lepingu p-le 2.5 kohustus üürnik tasuma lepingu sõlmimisel ettemaksuna ühe kuu üürisumma ning edaspidi tasuma üüri maksustamisele kuuluva jooksva kuu eest 10. kuupäevaks. Vastavalt lepingu p-le 2.6 üüri tasumisega viivitamisel maksab üürnik üürileandjale viivist 0,022% tasumisele kuuluvast summast iga maksmisega viivitatud päeva eest.

1) Komisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude võla nõuetes.

Et selle nõude üle otsustada, peab komisjon tuvastama, kas avaldajal on üürileandja ees nõutavas suuruses võlg.

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) üksnes 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 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.

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.

VÕS § 103 lg 1 kohaselt eeldatakse, et kohustuse rikkumine ei ole vabandata.

Nagu juba eespool tuvastatud, kohustus üürnik tasuma eluruumi ja selle sisustuse kasutamise eest üüri 650 eurot kuus ning tasuma lisaks ka kõrvalkulude eest (sealhulgas soe ja külm vesi, kanalisatsioon ja küte, haldustasu, heakord, hooldus- ja reservtasu, kindlustus, prügiveedu, remondifond ja üldelekter vastavalt Kxxxxxx tn x KÜ poolt esitatud arvetele; elektrienergia vastavalt voolumõõtja näidule, telefoniteenus ja internet vastavalt teenuse osutaja poolt esitatud arvetele.

Avaldaja esitas võlanõude tõendamiseks võlaarvestuse (tlk 36), milles on näidatud kõik alates novembrist 2015 maksmisele kuuluvad summad ja kajastatud kõik üürniku maksed. Esitatud tõenditest nähtub, et vastustajal on tasumata üür ajavahemikul 10.02. – 09.05.2016 ehk kolme kuu eest, kokku 1950 eurot (3x650). Nimetatud võlg on muutunud sissenõutavaks 10.04.2016. Kõrvalkulude võlg koosneb esiteks korteriühistule maksmisele kuuluvatest kõrvalkuludest: 2016. a. jaanuaris maksmisele määratud 186,73 eurot (tlk 8), veebruaris maksmisele määratud 162,35 eurot (tlk 9) ja märtsis maksmisele määratud 147,74 eurot (tlk 11). Kokku on korteriühistule maksmisele kuuluva võla suurus 496,82 eurot (186,73+ 162,35+ 147,74). Teiseks koosneb kõrvalkulude võlg AS-le Starman maksmisele kuuluvatest arvetest: 2016. a. veebruaris, märtsis ja aprillis tasumisele kuuluvast kuumaksest 15,98 eurost, kokku 47,94 eurot (3x15,98). Võlaarvestuse kohaselt on võlanõue kokku 2494,76 eurot (1950+496,82+47,94). Sellist summat avaldaja vastustajalt võlana nõuabki. Tõendatud on samuti, et avaldaja on vastustajale võlga korduvalt meelde tuletanud ja vastustaja lubanud võla tasuda (e-kirjad, tlk 16-33). Ka üürikomisjonile saadetud kirjas ei ole vastustaja võlanõudele vastu vaieldud. Eeltooduga loeb komisjon võlanõude tõendatuks ja põhjendatuks.

Komisjon otsustab, et T. L.-lt tuleb P. V. kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 2494,76 eurot välja mõista.

2) Nõue mõista vastustajalt välja üürivõlalt arvestatud viivis 13,30 eurot.

VÕS § 101 lg 1 p 6 ja § 113 lg 1 alusel on võlausaldajal õigus nõuda võlgnikult viivist. Lepingus p-s 2.6 on kokku lepitud, et üüri tasumisega viivitamisel maksab üürnik üürileandjale viivist 0,022% tasumisele kuuluvast summast iga maksmisega viivitatud päeva eest. Avaldaja on arvestanud viivist vastustaja võlalt maksmisele kuuluvatelt summadelt eraldi kuude kaupa ja lepingu p-s 2.4 kokku lepitud määras 0,022% võlalt päevas järgmiselt: 2016. aasta veebruari 10.-ndaks kuupäevaks maksmisele kuuluvalt üürilt ajavahemiku 11.02.–11.04. eest 8,72 eurot ($650 \times 0,022\% \times 61$ päeva) ja 10.03.2016 maksmisele kuuluvalt üürilt ajavahemiku 11.03.–11.04. eest 4,57 eurot ($650 \times 0,022\% \times 32$ päev), seega kokku 13,30 eurot. Sellist summat avaldaja vastustajalt viivisena nõuabki. Komisjon leiab, et viivise nõue on kooskõlas lepingus kokku lepituga ning seega õige. Vastustaja ei ole viivise nõudele vastuväiteid esitanud.

Komisjon otsustab, et T. L.-lt tuleb P. V. kasuks välja mõista viivis üürivõlalt 11.04.2016 seisuga 13,30 eurot.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjusega, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Vastustaja kutsuti üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, mille ta on kätte saanud. Selles olid talle teatavaks tehtud üürikomisjoni istungi toimumise aeg ja koht, tema vastu esitatud nõuded ja võimalus nõuetele vastu vaielda ning selgitatud ka istungile mitteilumumise tagajärgi. Vastustaja oma vastuses tunnistas nõudeid, vastuväiteid ei esitanud. Avaldaja ei taotlenud seoses vastustaja istungilt puudumisega istungi edasilükkamist, mistõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber