

<b>Üürivaidlusasi nr.</b>	ÜK-2/63/08
<b>Otsuse kuupäev ja koht</b>	22.01.2009.a., Tallinn
<b>Üürikomisjoni koosseis</b>	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Kaja Tassa, istungi sekretär Maarika Snoting
<b>Üürivaidlusasi</b>	<b>AS F. (registrikood xxx, asukoht xxx, Tallinn) avaldus J. P. (ik. xxx, elukoht teadmata) vastu üüri- ja kõrvalkulude võla 15776,15 krooni ja viivise 4146,11 krooni, kokku 19922,26 krooni väljamõistmise nõudes.</b>
<b>Istungil osalenud isikud</b>	Avaldaja esindaja Margus Rebane.
<b>Asja läbivaatamise kuupäev</b>	13.01.2009
<b>Resolutsioon</b>	<b>Tallinna Üürikomisjon otsustas:</b>

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Mõista J. P.lt AS F. kasuks välja võlgnevus summas 19922,26 krooni, sh üüri- ja kõrvalkulude võlg 15776,15 krooni ja viivis 4146,11 krooni.**

#### **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.

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 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**

Avalduse kohaselt on eluruum xxx Tallinnas avaldaja AS F. omandis. Avaldaja ja J. P. sõlmisid 25.09.2006 üürilepingu nr 01/06 eluruumi andmiseks vastustaja kasutusse tähtajaga kuni 24.09.2007. Pooled pikendasid 08.10.2007 üürilepingu tähtaega ja leppisid uueks tähtajaks kokku 24.09.2008. Üürilepingus lepiti kokku üüris 2800 krooni kuus, lisaks sellele kohustus vastustaja tasuma lepingu punktis 4 toodud kõrvalkulude eest. Vastustaja ei tasunud eluruumi eest nõuetekohaselt ja oli tasumisega pikaajaliselt ja korduvalt võlgnevuses. Avaldaja ütles 10.03.2008 avaldusega vastustajaga sõlmitud üürilepingu võlaõigusseaduse (VÕS) § 316 alusel erakorraliselt alates 16.03.2008 üles. Vastustaja sai üürilepingu ülesütlemise avalduse kätte 11.03.2008. Ülesütlemise seisuga oli vastustaja võlgnevus koos viivistega 15676,30 krooni. Vastustaja vabastas eluruumi valduse 01.04.2008, teatades sellest avaldaja esindajale telefoni teel ja jättes võtmed postkasti. Vastustajal on tasumata üüri- ja kommunaalkulude võlg summas 15776,15 krooni. Üürilepingus leppisid pooled kokku avaldaja õiguses nõuda vastustajalt maksete tasumisega viivitamisest viivist 0,5% tasumata summalt päevas. Avaldaja arvestas viiviseid perioodi 01.11.2007 kuni 11.03.2008 eest kokku summas 4146,11 krooni. Eeltoodust tulenevalt on avaldaja nõue vastustaja vastu 19922,26 krooni, millest 15776,15 krooni on

üüri- ja kõrvalkulude võlg ja 4146,11 krooni viivised, mille avaldaja palub vastustajalt välja mõista.

Istungil jäi avaldaja esindaja avalduses toodud nõude ja põhjenduste juurde.

### **Vastustaja vastuväited**

Vastustaja J. P. kutsuti üürikomisjoni 13.01.2009 istungile väljaandes Ametlikud Teadaanded avaldatud kutsega. Kutse ilmus xxx ja xxx (tlk 61,63). Vastustaja üürikomisjonile kirjalikku vastust ei esitanud, üürikomisjoni istungile vastustaja ei ilmunud. Mõjuvatest põhjustest istungilt puudumiseks komisjonile ei teatatud.

### **Üürikomisjoni otsuse põhjendused**

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

Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel ÜVLS paragrahvidest 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Poolte vahel sõlmiti 25.09.2006.a. üürileping korteri aadressil xxx Tallinnas andmiseks üürniku J. P. kasutusse tähtajaga kuni 25.09.2007 (tlk 5-7). 08.10.2007 sõlmisid pooled kokkulepe üürilepingu pikendamiseks kuni 24.09.2008 (tlk 8). Üürilepingus lepiti kokku üüri suurusega 2800 krooni kuus ja selles, et lisaks üürile tasub üürnik igakuiselt korterisisese elektrienergia tarbimise eest Eesti Energiale ning üldelektri, prügiveo, vee- ja kanalisatsiooni eest vastavalt üürileandja esitatud arvetele (üürilepingu punktid 4.1.2 ja 4.1.3). Üüri pidi üürnik tasuma üürileandja arveldusarvele või kassasse igakuiselt 15. kuupäevaks järgneva kuu eest (lepingu punkt 4.1.1). Üürilepingu punktis 4.1.10 lepiti kokku üürniku kohustuses tasuda üürileandjale viivist 0,5% päevas summadelt, mida ei ole tähtjaks tasutud.

Avaldaja teatas 08.12.2006 kirjaga vastustajale, et üürnikul on võlg üürileandja ees koos viivistega 7748,91 krooni ja andis tähtaja võla tasumiseks, vastustaja sai kirja kätte 19.12.2006 (tlk 9). Kirjaga 10.03.2008 ütles avaldaja vastustaja üürilepingu võla tõttu erakorraliselt alates 16.03.2008 üles, vastustaja sai ülesütlemise kätte 11.03.2008 (tlk 10). Vastustaja vabastas eluruumi 01.04.2008, jättes võtmed postkasti (akt 01.04.2008, tlk 11).

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga 15776,15 krooni ja viivist 4146,11 krooni, kokku on avaldaja nõue vastustaja vastu 19922,26 krooni.

Vastavalt VÕS § 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) 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 lõike 3 kohaselt kohustus loetakse täidetuks, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil.

Komisjonile ei ole esitatud vastuväiteid sellele, et vaidlusalune eluruum anti vastustaja kui üürniku kasutusse. Korteri vastustaja kasutusse andmise loeb komisjon tõendatuks ka avaldaja esitatud üüri arvestuse kaardiga (tlk 12-13), millelt nähtub, et vastustaja on eluruumi eest avaldajale tasunud.

Vastavalt VÕS § 271 on üüri maksmine üürniku peamine kohustus üürisuhtes. Üüri arvestuse kaardilt nähtub, et nimetatud kohustust ei täitnud üürnik nõuetekohaselt. Üürnik jättis eluruumi eest tähtaegselt tasumata 2006. aasta oktoobris, novembris ja detsembris,

tasudes seejärel detsembrikuus võla peaaegu täielikult; ajavahemikul 2007. aasta jaanuarist kuni oktoobrini maksis vähem, kuna jättis enamikel kuudel kõrvalkulude eest maksmata ja alates 2007. aasta novembrist ei ole vastustaja avaldajale midagi maksnud. Seetõttu tekkis vastustajal võlgnevus avaldaja ees, mis avalduse üürikomisjoni esitamise seisuga moodustas kokku summa 15776,15 krooni.

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.

Pooltevahelise üürilepingu punkti 4.1.1 kohaselt kohustus vastustaja tasuma üüri igakuiselt 15. kuupäevaks ning kõrvalkulude eest vastavalt üürileandja esitatud arvetele. Avaldaja esitatud arvetel on maksmise tähtajaks märgitud 10 päeva (tlk 15-21). Kuna üürileping poolte vahel lõppes ja vastustaja vabastas 01.04.2008 eluruumi, siis pidi üürnik üürileandjale võlguolevad summad hiljemalt 01.04.2008 ära maksma. Tõendeid, et vastustaja oleks üürileandjale võla ära maksnud, komisjonile esitatud ei ole. Seetõttu on vastustajal võlgnevus avaldaja ees ja avaldajal tekkis õigus nõuda kohustuse täitmist. Avaldaja nõue üüri ja kõrvalkulude võla väljamõistmiseks summas 15776,15 krooni on põhjendatud ja tuleb rahuldada.

Lisaks üüri ja kõrvalkulude võlale nõuab avaldaja vastustajalt ka viivise tasumist. Avaldaja nõuab viivise väljamõistmist summas 4146,11 krooni, mis on arvestatud perioodi 01.11.2007 – 11.03.2008 eest.

VÕS § 101 lg 1 p 6 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik viivitab rahalise kohustuse täitmisega, nõuda temalt viivist. VÕS § 113 lg 1 kohaselt võib võlausaldaja rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral nõuda võlgnikult viivitusintressi (viivist) arvates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni.

Üürilepingu punktis 4.1.10 leppisid pooled kokku, et tähtajaks tasumata summadel kohustub üürnik tasuma viivist 0,5% päevas. Avaldaja esitas viivise arvestuse üüri arvestuse kaardil, sellest nähtub, et avaldaja nõuab viivist lepingus kokku lepitud määras perioodi eest, mil vastustaja eluruumi eest midagi ei maksnud. Seega leiab komisjon, et avaldaja viivisenõue on nii oma olemuselt kui ka suuruselt kooskõlas nii seaduse mõtte kui ka lepingus kokkulepituga, mistõttu avaldaja nõue viivise summas 4146,11 krooni väljamõistmiseks tuleb rahuldada.

Kokku kuulub vastustajalt avaldaja kasuks väljamõistmisele 19922,26 krooni. Avaldaja nõue tuleb rahuldada.

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 avaldatud kutsega. Kutse ilmus xxx ja xxx (tlk 61,63). Kutses on märgitud istungi toimumise aeg ja koht, menetlusosalised ja nõue, samuti tähtaeg vastustajale nõudele vastamiseks ning istungile ilmumata jätmise tagajärjed. Kutse istungile toimetati vastustajale kätte avalikult seetõttu, et rahvastikuregistris vastustaja aadressi registreeritud ei ole (tlk 27) ning ka kohtutäituril ja politseil andmeid tema tegeliku elukoha ega ka töökoha kohta ei ole (tlk 43, 52, 53). Seetõttu, kuna kutse üürikomisjoni istungile ilmus Ametlikes Teadaannetes xxx, tuleb see lugeda vastustajale avalikult kättetoimetatuks xxx, so 30 päeva möödumisel ilmumise päevast. Vastustaja kirjalikku vastust üürikomisjonile ei esitanud ja seega nõudele vastu ei vaielnud, istungile ei ilmunud ning oma mõjuvatest põhjustest istungilt puudumiseks

komisjonile ei teatanud. Avaldaja istungi edasilükkamiseks taotlust ei esitanud, mistõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Üürikomisjoni liige  
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige  
Anne Oad

Üürikomisjoni liige  
Kaja Tassa