

Üürivaidlusasja number 11-1/56/12
Otsuse kuupäev 28.06.2012.a., Tallinn
Üürikomisjoni koosseis Heli Hellamaa (istungi juhataja), Mai Sõber ja Kaja Tassa istungi sekretär Maarika Snoting.
Üürivaidlusasi **V. R.'a (Rxxxxx; ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Kxxxxxx xx-xx, 13423 Tallinn) avaldus A. Sxxxxxx'i (Sxxxxxx, ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Lxxxxxx küla, Sxxxxxxx vald, 66635 Võru maakond) vastu eluruumi Kxxxxxxxxx xx-xx Tallinnas kasutamise eest üüri- ja kõrvalkulude võla 869,74 euro, köögi lõhutud ukseklaasi eest 91,90 euro ja ukسلuku vahetuse eest 30 euro, kokku 991,64 euro väljamõistmise nõudes.**
Asja läbivaatamise kuupäev 19.06.2012
Istungil osalenud isikud Avaldaja Vivika Rätsep

Resolutsioon Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Välja mõista A. S. -lt V. R.-a kasuks eluruumi Kxxxxxxxxx xx-xx Tallinnas kasutamise eest üüri- ja kõrvalkulude võlg 869,74 eurot, köögi lõhutud ukseklaasi eest 91,90 eurot ja ukسلuku vahetuse eest 30 eurot, kokku 991,64 eurot (üheksasada üheksakümmend üks eurot 64 senti).**

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui üürivaidluse 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 ning täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Avalduse kohaselt oli poolte vahel 18.09.2011 sõlmitud üürileping Tallinnas Kxxxxxxxxx xx-xx asuva korteri üürimise osas. Vastavalt sõlmitud lepingule oli üürnik kohustatud igal maksepäeval tasuma vastavalt esitatud arvetele ja õigeaegselt edastama vee- ja elektri näidud. Alates jaanuarist 2012 ei ole üürnik seda teinud ega reageerinud ei telefonitsi ega ka e-mailiga edastatud teadetele ning SMS-dele üüri tasumiseks ja näitude edastamiseks. Pärast kolme kuu möödumist saadeti üürnikule kiri üürilepingu ülesütlemiseks vastavalt üürilepingu p-dele 6.4..4 ja 6.4.5. Sisenedes korterisse kahe manukaga selgus, et üürnik on lahkunud, kuid ei ole taganud korteri korrashoidu ja lõhutud on korteri köögiukse klaas. Avaldajalt 23.04.2012 saadetud SMS-le üürnik lõpuks reageeris summade osas, kuid neid ei tasunud ega tagastanud ka võtmeid. Sellest on seega selgunud, et ta sai teate kätte. Kokku on üürniku võlg 991,64 eurot. Võla koosseisu moodustavad 2011. a. detsembri maksmata üüri ja kõrvalkulud 217,09 eurot, 2012. a.

jaanuari üür ja kõrvalkulud 220,11 eurot, veebruari üür ja kõrvalkulud 230,43 eurot ja märtsi üür ja kõrvalkulud 202,11 eurot. Lisaks sellele on nõudeks ukseklaasi asendamise eest 91,90 eurot ja tagastamata võtmete asemel uute tellimise maksumus 30 eurot.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja kõigi avalduses esitatud nõuete juurde. Selgitas, et viimati maksis üürnik 12.12.2011 kokku 337 eurot, kuid see läks varasema võla katteks. Oli seisukohal, et üürileping lõppes 21.04.2012, s.o. 30 päeva möödumisel üürilepingu ülesütlemisavalduse koostamisest 21.03.2012. Kuigi üürnik ühes e-kirjas teatas, et võtmed on postkastis, tegelikult võtmeid seal ei olnud. Seetõttu oli vaja uut lukku ja võtmeid. Ostis kõige lihtsama luku ühest suvalisest võtmete valmistamisega tegelevast kioskist, kus hinnad oli madalad. Tšekki ostmisel ei saanud. Kinnitas, et luku ja võtmete maksumus oli 30 eurot. Ukseklaas oli lõhutud, klaasitükid vedelesid valamu all. Ukseklaasi puudumist tõendavad esitatud fotod. Ukseklaasi vahetuse maksumus on tõendatud arve ja maksekorraldusega. Kui manukatega korterisse sisenes, tuvastas, et enamus asju oli ära viidud, kuid korteris vedeles palju haisvaid ja vettinud asju ning vanu kartuleid. Pärast viimast detsembris tehtud makset ei ole üürnikult midagi laekunud.

Vastustaja vastus

Vastustaja sai aadressilt Lxxxxxxx küla, Sxxxxx vald, Võru maakond saadetud kutse istungile ja menetlusdokumendid 21.05.2012 allkirja vastu kätte (väljastusteade, tlk 58) Lisaks kinnitab dokumentide kättesaamist vastustajalt üürikomisjonile saadetud e-kiri, milles ta samuti kinnitas nende kättesaamist ning esitas küsimuse menetluse suhtes juhuks, kui ta istungile tulla ei saa. Komisjon oma e-kirjas selgitas avaldajale täiendavalt komisjoni istungile mitteilumise tagajärgi ja võimalust osaleda esindaja kaudu (e-kirjad, tlk 57).

Vastustaja komisjonile kirjalikku vastust nõuete kohta ja vastuväiteid ei esitanud. Istungile vastustaja ei ilmunud ja mõjuvate põhjuste olemasolust istungile mitteilumiseks ei teatanud. Avaldaja taotles avalduse läbi vaatamist ilma vastustaja kohalolekuta.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulunud ära istungile ilmunud avaldaja esindaja, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

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

Üürikomisjon tegi kindlaks, et pooled sõlmisid 18.09.2011 üürilepingu, mille kohaselt V. R. andis A. S.-le üürile Kxxxxxxxxx xx-xx Tallinnas asuva eluruumi üldpinnaga 33 m². Lepingu p 2.2.1 kohaselt kohustus üürnik tasuma üüri 120 eurot kuus ja vastavaõit lepingu p-le 2.1.2 lisaks üürile järgneva kuu 15.-ndaks kuupäevaks ruumide kasutamisega seotud kõrvalkulud: hoone halduse ja hoolduse eest, elektrienergia, vee, kanalisatsiooni ja kütte eest.

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) 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.

Vivika Rätsepa Swedbanga konto väljavõttest perioodi 15.09.2011 kuni 25.04.2012 kohta (tlk 10-12) nähtub, et vastustaja maksis esimest korda üürileandjale 07.10.2011 ja viimati 12.12.2011, viimase makse suuruseks oli 337 eurot. Kui arvestada lepingus kokku lepitud üüri suurust, pidi üürnik maksma perioodil 18.09.2011 kuni 31.12.2011 üksnes üüri 420 eurot (120:30x18+120+120+120). Üürnikult laekus nimetatud perioodil kokku 626 eurot, kõrvalkulude katteks jäi seega 206 eurot, mis 3,5 kuu kohta arvestades oleks keskmiselt 59 eurot ühes kuus. Kuna esitatud võlaarvestuse kohaselt oli kõrvalkulude keskmine suurus kuus 410,64 eurot, siis sellest tulenevalt on usutav avaldaja seletus, et detsembris 2011 tasutud 337 eurot läks varasema võla katteks.

Võlaarvestuse kohaselt on üürnikul maksmata üür detsembrist 2011 kuni märtsini 2012 ehk nelja kuu eest kokku 480 eurot. Kuna summa tuleneb üürilepingus kokku lepitust, loeb komisjon üürivõla summa põhjendatuks ja tõendatuks. Kommunaalteenuste võlaks on arvestatud eelnimetatud perioodi eest 374,76 eurot. Nimetatud summa on tõendatud KÜ Kxxxxxxxx xx vastavate arvetega (tlk 6-9). Kõrvalkulude võlaks elektrienergia eest on arvestatud 35,88 eurot, mis tuleneb komisjonile esitatud Eesti Energia arvetest perioodi detsember 2011 kuni veebruar 2012 kohta (tlk 45-50). Seega on ka nõue võla elektrienergia eest välja mõistmiseks põhjendatud ja tõendatud. Võlast on üürileandja maha arvestanud ettemaksu 20,90 eurot.

Komisjon leiab, et A.S. üüri- ja kõrvalkulude võlg V. R.ees eluruumi Kxxxxxxxxxxxx xx-xx Tallinnas kasutamise eest 869,74 eurot on eeltooduga põhjendatud ja tõendatud ning tuleb vastustajalt avaldaja kasuks välja mõista.

Lisaks eeltoodule on nõudeks ka mõista vastustajalt välja köögi ukseklaasi maksumus 91,90 eurot ja lukuvahetuse kulu 30 eurot.

VÕS § 276 lg 1 ja § 280 järgi peab üürileandja andma üürile eluruumi, mis on elamiseks sobivas seisundis ja hoidma eluruumi sellises seisundis kogu lepingu kehtivuse ajal. Üürnik peab kasutama eluruumi hoolikalt ja seda mitte kahjustama, kuid omal kulul peab üürnik kõrvaldama vaid sellise eluruumi puuduse, mida saab kõrvaldada selle harilikuks säilitamiseks vajaliku väikese koristamise või hooldamisega

VÕS § 334 lg 2 tulenevalt vastutab üürnik üüritud asja kahjustumise eest, mis toimub ajal, kui asi oli antud üürniku valdusse, kui ta ei tõenda, et kahjustumine toimus asjaoludel, mis ei tulenenud temast. Üürnik ei vastuta eluruumi lepingujärgse kasutamise kaasaevana hariliku kulumise, halvenemise või muutuse eest.

Avaldaja kahjuhüvitise nõuded puudutavad üürniku süül üürileandjale tekkinud täiendavaid kulusi korteri kasutamiseks sobivasse seisundisse viimisel, kuid väljuvad väikese koristamise ja hooldamise raamest.

Ukseklaasi maksumuse väljamõistmise nõude tõendamiseks esitas avaldaja fotod (tlk 32-37), millelt nähtub ilma ukseklaasita uks. Lisaks esitas avaldaja Klaasisepa OÜ 05.05.2012 arve (tlk 29), millel on märgitud töö nimetuseks "musterklaas paigaldusega" ja Nordea panga 04.05.2012 maksekorralduse (tlk 30), mistõttu on komisjonile ka lõhutud ukseklaasi maksumuse hüvitamise nõue usutav, põhjendatud ja tõendatud.

Kuna avaldaja seletuse kohaselt vastustaja postkasti võtmeid ei jätnud, kuigi e-kirjas seda lubas, siis on nõudeks ka hüvitada lukuvahetusest tulenev kulu 30 eurot. ÜVLS § 10 lg 1 kohaselt on üürnik komisjoni menetluses tõendiks ka poole seletus. Avaldaja nõuab vastustajalt luku maksumuse 30 euro välja mõistmist. Tema sõnul on tegemist lihtsa ja odava lukuga. Kuna

vastustaja ei ole nõuetele vastuväiteid esitanud, kuigi talle selleks võimalus ja tähtaeg anti, siis loeb komisjon avaldaja vastava nõude usutavaks ja põhjendatuks.

Kõige eeltoodu põhjal leiab komisjon, et A. S.-lt tuleb V. R. kasuks välja mõista köögi lõhutud ukseklaasi eest 91,90 eurot ja ukseluku vahetuse eest 30 eurot, kokku 991,64 eurot

Avaldaja avaldus kuulub rahuldamisele.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Komisjon tegi eespool kindlaks, et vastustaja sai kutse ja menetlusedokumendid allkirja vastu kätte, seega tuleb lugeda, et istungi aeg, koht ja nõuded olid talle teada. Kutses on teda ka hoiatatud mõjuva põhjuseta istungile mitteilmumise tagajärjedest. Vastustaja istungile ei ilmunud ning oma mõjuvate põhjuste olemasolust istungilt puudumiseks ei teatanud. Avaldaja istungi edasilükkamiseks taotlust ei esitanud, mistõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Heli Hellamaa
Üürikomisjoni liige

Kaja Tassa
Üürikomisjoni liige

Mai Sõber
Üürikomisjoni liikme asendaja