

Üürivaidlusasja number 11-1/105/12
Otsuse kuupäev 15.11.2012.a., Tallinn
Üürikomisjoni koosseis Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber
istungi sekretär Maarika Snoting.
Üürivaidlusasi **Osäühingu B. A. (registrikood xxx, asukoht xxx Tallinn 10151) avaldus E. E. OÜ (registrikood xxx, asukoht xxx Tallinn 10151) vastu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamise eest üüri- ja kõrvalkulude võla 2820,76 euro väljamõistmiseks.**
Asja läbivaatamise kuupäev 07.11.2012
Istungil osalenud isikud Avaldaja lepinguline esindaja Sirle Paju.

Resolutsioon Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Avaldus rahuldada**
- 2. Välja mõista E. E. OÜ-lt osäühingu B. A. kasuks xxx Tallinnas asuva eluruumi üürivõlg 2000 (kaks tuhat) eurot ja kõrvalkulude võlg 820,76 eurot (kaheksasada kakskümmend eurot 76 senti), kõik kokku 2820,76 eurot (kaks tuhat kaheksasada kakskümmend eurot 76 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.

Kui komisjon avalduse rahuldab, võib teine pool esitada kohtule 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 ja täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Üürikomisjonile 03.09.2012 ja 21.09.2012 esitatud avaldustes on osäühing B. A. nõudnud E. E. OÜ-lt võlga 3191,77 eurot. Üürikomisjonile on esitatud ka 08.06.2011 OÜ B. A. ja E. E. OÜ vahel xxx Tallinnas asuva eluruumi üürileping koos selle lisaks oleva 10.06.2011 kuupäeva kandva ruumide üleandmis-vastuvõtmisaktiga, 25.04.2012 allkirjastatud üürilepingu lõpetamise ja ruumide tagastamise kokkulepe ja kuus arvet.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja nõude juurde mõista vastustajalt välja nelja kuu (november 2011 kuni veebruar 2012) üürivõlg 4 x 500 eurot. Kõrvalkulude võla palus välja mõista järgmiselt: 2012. a. jaanuari eest 408,57 eurot, veebruari eest 220,05 eurot ja märtsi eest 192,14 eurot. Selgitas, et vastustaja on eluruumi vabastanud; ühendust saada temaga ei ole võimalik, telefonikõnedele ei vasta.

Vastustaja vastus

Vastustaja E. E. OÜ on kutsutud üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega. Kutse saadeti vastustaja registrijärgsele aadressile xxx Tallinnas, kus see on 05.10.2012 vastu võetud (allkiri postisaadetise väljastusteatel, tlk 26). Koos kutsega saadeti vastustajale koopia avaldaja avaldusest ja selle lisatud tõenditest ning anti vastustajale tähtaeg avaldusele vastuväidete esitamiseks. Vastustaja avaldusele ei vastanud ega nõudele vastuväiteid ei esitanud.

Üürikomisjoni istungile vastustaja ei ilmunud, ilmumata jätmise mõjuvatest põhjustest komisjonile ei teatanud.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

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

Komisjon tegi kindlaks, et avaldaja OÜ B. A., keda esindas volikirja alusel T. N., üürileandjana ja vastustaja E. E. OÜ, keda esindas juhatuse liige T. M. P., üürnikuna on sõlminud 08.06.2011 üürilepingu Tallinnas xxx asuva 54 m² korteri andmiseks üürniku kasutusse eluruumina tähtajaga kuni 08.06.2012 (üürileping koos tõlkega, tlk 16-20, 28-32). Üürnik kohustus maksuma eluruumi kasutamise eest üüri 500 eurot kuus, üür sisaldab ka parkimiskoha tasu (üürilepingu p 3.1). Üür tuli tasuta igakuiselt kalendrikuu 10. kuupäevaks järgneva kuu eest ettemaksuna (üürilepingu p 3.2). Lisaks üürile kohustus üürnik maksuma järgmiste kõrvalkulude eest: elektrienergia, vesi ja kanalisatsioon, küte, haldus, hooldus, avariiremont, prügivedu, üldkoristus, turvakulud; kõrvalkulude suurus määratakse teenuse osutajate arvete või makseteatiste alusel, mõõdikute olemasolu korral arvestatakse mõõdikute näite (üürilepingu p 3.2).

Poolte vahel 10.06.2011 vormistatud üleandmis-vastuvõtmisaktist (tlk 20, 32) nähtub, et möbleeritud eluruum ja võtmed on üürnikule üle antud. Poolte vahel 25.04.2012 vormistatud üürilepingu lõpetamise ja ruumi tagastamise kokkuleppes (tlk 3) nähtub, et üürileping lõpetati 25.04.2012, et üürnik tagastas kaks komplekti võtmeid ja et üürnik kohustub tasuma võla kokku 3384,91 eurot hiljemalt 25.06.2012.

Avaldaja nõuab vastustajalt võlga kokku 2820,76 eurot, sealhulgas üürivõlga 2000 eurot ja kõrvalkulude võlga 820, 76 eurot. Vastustaja nõudele vastu ei ole vaieldud.

Vastavalt 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) 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.

Avaldaja nõuab vastustajalt üürivõlga 2000 eurot. Avaldaja esindaja istungil antud seletuste kohaselt koosneb nõutav võlg nelja kuu (november 2011 kuni veebruar 2012) üürivõlast.

Vastavalt üürilepingule oli kokkulepitud üüri suurus 500 eurot kuus. Nelja kuu üür kokku on $4 \times 500 = 2000$ eurot.

Avaldaja nõuab vastustajalt kõrvalkulude võlga Pro Halduse AS arvete nr 1200257, nr 1200883 ja nr 1201601 (tlk 36-38) alusel kokku 820,76 eurot. Nimetatud arvetelt nähtub, et need on esitatud xxx ja parklakoha nr 176 eest 2012. a jaanuaris, veebruaris ja märtsis arvestatud kulude katteks. Kuivõrd üürilepingu oli kokku lepitud, et üüris sisaldub parkimiskoha tasu, on aktsepteeritav, et üürnik kannab lisaks eluruumi kasutamise seotud kõrvalkuludele ka parkla kasutamise seotud kõrvalkulud. Avaldaja nõuab jaanuari kõrvalkuludena 408,57 eurot, veebruari kõrvalkuludena 220,05 eurot ja märtsi kõrvalkuludena 192,14 eurot. Nimetatud summad on väiksemad kõnealustel arvetel reale „kuulub tasumisele“ märgitud summadest. Kuna üürilepingus oli kokku lepitud, et kõrvalkulude suurus määratakse teenuse osutajate arvete või makseteatiste alusel, on vastustajalt nõutavad summad põhjendatud ega ole ülemäärased.

Kokku nõuab avaldaja vastustajalt 2820,76 eurot. Poolte vahel 25.04.2012 sõlmitud kokkuleppes on üürnik võlga tunnistanud ja kohustunud selle tasuma. Komisjoni hinnangul on avaldaja nõuded kooskõlas üürilepinguga, põhjendatud ja tõendatud. Vastustaja ühelegi nõudele vastu ei ole vaielnud.

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. Üürilepingu kohaselt pidi vastustaja maksma eluruumi eest igakuiselt. Üürilepingu lõpetamise kokkuleppes oli võla tasumise tähtajaks märgitud 25.06.2012.

Komisjonile ei ole esitatud tõendeid, et vastustaja on oma rahalised kohustused avaldaja ees täitnud. Vastustaja ei ole võlale ka vastu vaielnud. Eeltoodust tulenevalt on avaldajal õigus nõuda võla maksmist. Komisjon otsustab avaldaja nõuded rahuldada ja mõista vastustajalt avaldaja kasuks välja üürivõla 2000 eurot ja kõrvalkulude võla 820,76 eurot, kõik kokku 2820,76 eurot.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Vastustaja on kutsutud üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, milles olid märgitud tema vastu esitatud nõuded, istungi toimumise aeg ja koht ja hoiatatud istungile ilmumata jätmise või istungilt mõjuva põhjuseta puudumise tagajärgedest. Kutse on vastustaja registrisse kantud aadressil vastu võetud 05.10.2012. Seadus (Tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 313 lg 2) kohustab dokumendi vastuvõtnud isikut esimesel võimalusel selle saajale üle andma ning ta võib keelduda dokumendi saajale üleandmiseks vastuvõtmisest üksnes juhul, kui ta põhistab, et tal ei ole võimalik dokumenti saajale üle anda. Seega oli kutse vastu võtnud isikul tema hinnangul võimalus see vastustajale üle anda ja ta oli kohustatud seda tegema. Seetõttu tuleb lugeda, et nii komisjoni istungi aeg kui ka avaldaja esitatud nõuded olid vastustajale teada. Vastustaja kirjalikku vastust komisjonile ei esitanud, istungile ei ilmunud ega teatanud komisjonile ka mõjuvatest põhjustest istungilt puudumiseks. Avaldaja taotlust istungi edasilükkamiseks seoses vastustaja istungilt puudumisega ei esitanud, mistõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Heli Hellamaa
Üürikomisjoni liige

Anne Oad
Üürikomisjoni liige

Mai Sõber
Üürikomisjoni liikme asendaja