

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Üürivaidlusasi nr.</b>         | 11-1/48/13  |
| <b>Otsuse kuupäev ja koht</b>     | 07.10.2013, Tallinn   |
| <b>Üürikomisjoni koosseis</b>     | Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa ja Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting   |
| <b>Üürivaidlusasi</b>             | <b>G. U. (ik xxx, elukoht xxx Tallinn) avaldus I. P. (P.; ik xxx, elukoht xxx Tallinn) vastu kohustada teda vabastama ja tagastama xxx Tallinnas asuv eluruum, eluruumi mittevabastamisel määrata otsuse täitmise viisiks tema eluruumist väljatõstmine, välja mõista temalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 177,74 eurot ja kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest alates 04.08.2013 kuni eluruumi vabastamiseni iga viivitatud päeva eest lähtudes üürist 120 eurot kuus ja kõrvalkulude eest igakuiselt esitatavatest arvetest.</b> |
| <b>Istungil osalenud isikud</b>   | Avaldaja G. U., tema nõustaja M. E., vastustaja I. P., tema nõustaja R. R.  |
| <b>Asja läbivaatamise kuupäev</b> | 26.09.2013.   |
| <b>Resolutsioon</b>               | <b>Tallinna Üürikomisjon otsustas:</b>  |

- 1. Avaldus rahuldada osaliselt.**
- 2. Välja mõista I. P.lt G. U. kasuks xxx Tallinnas asuva eluruumi üürivõlg 10.09.2013 seisuga 232 (kakssada kolmkümmend kaks) eurot.**
- 3. Ülejäänud osas jätta avaldus rahuldamata.**

#### **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.

Kui komisjon rahuldab avalduse osaliselt, võib avaldaja esitada kohtusse hagi 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 hagimenetluse korras hagina. 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**

Komisjonile 19.08.2013 esitatud avalduse kohaselt kasutab üürnik I. P. xxx Tallinnas asuvat eluruumi üürilepingu alusel alates 01.06.2013 kuni 02.06.2014. Üürnikule on 29.06.2013 tunnistajate juuresolekul üle antud üürilepingu erakorralise ülesütlemise avaldus, põhjuseks üürilepingu p 7.3 temapoolne rikkumine. Ülesütlemisavaldusele on alla kirjutanud ka need majaanikud, kellel oli kaebusi üürniku ja temaga koos elava noormehe käitumise kohta. Asjaolud, mis viisid üürilepingu erakorralise ülesütlemiseni, on välja toodud korteriühistu xxx juhatuse esinaise prokuratuurile esitatud pretensioonis üürniku ja temaga koos elava noormehe tegevuse kohta 29. ja 30. juunil. Üürniku käitumine tekitas üürileandjas suure

stressi ja halvendas tema tervist, koos arstiga otsustati, et üürileandja vajab rahu ja vaikust. Seda saab ta ainult üürile antud korteris. Tulenevalt üürileandja tervise halvenemisest esitati üürnikule 02.07.2013 tähtitud kirjaga uus üürilepingu erakorralise ülesütlemise avaldus. Üürnik sai selle kätte 04.07.2013. Ülesütlemisel on üürileandja tuginenud üürilepingu p 7.3 viimasele lõigule ja võlaõigusseaduse (VÕS) § 276 lõikele 3 ning lisaks, kuna üürileandja vajab vaikust ja rahu, ka VÕS § 313 lõikele 1. Üürileandja puhul on lepingu ülesütlemise mõjuvaks põhjuseks tema tervise halvenemine ja asjaolu, et koos pojaga ühetoalises korteris elades ei saa ta vaikust ja rahu. Üürnik ei ole üüritud pinda talle antud tähtajaks 04.08.2013 vabastanud ja jätkab majaanike rahu häirimist. Kõik rikkumised on kajastatud korteriühistu administraatori valvežurnalis.

Üürnikul on maksmata juulikuu üür 120 eurot, mis pidi olema makstud 10.kuupäevaks. Samuti on maksmata juuni kõrvalkuludest 17 eurot, kuna ta maksis korteriühistu esitatud arve osaliselt, ja juuli kõrvalkulud.

Üürileandja on seisukohal, et üürileping on lõppenud, kuid üürnik kasutab eluruumi edasi. Seepärast nõuab ta eluruumi vabastamist ja mittevabastamisel üürniku ja temaga koos elava isiku eluruumist väljatõstmist. Esitab ka võla 177,74 eurot tasumise nõude ja alates 04.08.2013 iga eluruumi vabastamisega viivitatud päeva eest tasu maksmise nõude lähtudes üürist 120 eurot, samuti sissenõutavaks muutunud kõrvalkulude tasumise nõude.

Üürikomisjoni istungil selgitas avaldaja, et läks 29.06.2013 üüritud korterisse eesmärgiga rääkida üürnikuga majaanike etteheidetest, et korteris rikutakse majarahu. Ta oli oma tuleku üürnikuga samal päeval varem kokku leppinud. Koos korteriühistu esimehega korterisse sisenedes nägi ta, et korter, mis üürile andes oli korras ja mugav, on tundmatuse ni muutunud: puuduvad kardinad, vaibad, diivanipadjad jne, jalgratas oli toas. Olukord häiris teda niivõrd, et ta ütles üürnikule, et ei soovi teda oma korteris enam üürnikuna näha ja andis talle ühe päeva välja kolimiseks. Järgmisel päeval läks ta uuesti korterisse, et võtmeid kätte saada, kuid üürnik keeldus välja kolimast. Üürileandja soovis ära vahetada ukseelukku. Töömees juba alustaski luku vahetamist, kuid see jäi siiski vahetamata, sest üürniku kutse peale kohale tulnud politsei keelas seda. Kirjalikult teatas üürnikule oma soovist leping üles öelda 02.07.2013 kirjas, andes tähtaja eluruumi vabastamiseks 03.08.2013. Sellel päeval üürnik keeldus eluruumi vabastamast.

Rahalise nõude osas selgitas, et lepingu sõlmimise päeval 31.05.2013 sai ta üürnikult 120 eurot ja maakler sai 120 eurot; juunis maksis üürnik 4. kuupäeval 128 eurot ja juulis kõrvalkulude eest 33 eurot. Rohkem ei ole midagi makstud. Elektri lasi ta korterist välja lülitada, sest üürnik jättis kõrvalkulude eest maksmata. Korteriühistu arveid ei ole ta üürnikule esitanud, sest üürnik teatas, et ei maksa.

### **Vastustaja vastuväited**

Vastustaja esitas 10.09.2013 komisjonile kirjaliku vastuse, milles vaidlustab kõik avalduse väited, nt miks üürileandja ei teatanud talle üürilepingu sõlmimisel oma nõrgast tervisest; miks juba üürilepingu esimesel kuul hakati talle esitama üürilepingu ülesütlemisavaldusi, kuigi ta viibib üürikorteris vähe; kuidas on kindlaks tehtud, et vali muusika on kostnud just tema kasutuses olevast korterist; tema vastu esitatud majaanike kaebusi ei pea usaldusväärseiks. Samuti soovib teada, miks väidetakse, et temaga koos elab eluruumis keegi noormees – kas tegemist on ebaseadusliku jälitusega; miks üürileandja käib tema loata üüritud eluruumis lilli kastmas.

Tema korterist on alates 15.07.2013 elekter välja lülitatud, selle kinnituseks esitab üürileandja vastava avalduse. Seega ei saagi ta pärast seda kuupäeva eluruumis muusikat kuulata. Samas sooviks teada elektri väljalülitamise põhjendust. Väidab, et talle ei ole esitatud kommunaararveid, kuigi lepingu järgi peab üürileandja neid talle esitama ja ta on neid korduvalt küsinud. Seepärast on maksnud kommunaalakseid oma tunde järgi. Esitab kviiitungi

13.07.2013 makstud 33 euro kohta, seega ei saa üürileandja väita, et ei ole kommunaalmakse maksnud.

Üürilepingu sõlmimisel 01.06.2013 maksis ta üürileandjale 2 x 120 eurot (selle kohta on märges ka üürilepingul), lisaks 04.06.2013 veel 128 eurot (selle kohta on maksekorraldus). Seega ei olnud üürileandjal alust juuni lõpus väita, et üürnik on võlgnik.

Üürileandja ja I. H. tungisid 29.06.2013 üürikorterisse. Kui üürnik tahtis politsei kutsuda, väitis I. H., et tuli veenäite vaatama, kuid ta isegi ei vaadanud näidikute poole. Kuna ta ei lahkunud korterist, vaid nõudis üürniku lahkumist ja üürilepingu lõpetamist, kutsus üürnik appi oma tuttava noormehe, kes ka tuli 20 minuti pärast. Pärast seda kui noormees suunas I. H. korterist välja, tegi too avalduse politseile valesüüdistusega üürniku vastu. Üürnik on 29.06.2013 sündmused salvestanud.

Üürileandja proovis 30.06.2013 vahetada üüritud eluruumi ukسلuku, mille tagajärjel oli lukk rikitud ja üürnik pidi selle oma kuludega korda tegema. Üürileandja süüdistas aga luku lõhkumises üürnikku. Ka luku vahetamise katse on salvestatud.

Üürnikule 29.06.2013 esitatud ülesütlemisavalduses puudub ülesütlemise seaduslik alus, puudub selgitus, kuidas on üürnik teinud majaanike elu võimatuks. Üürileandja oma 04.07.2013 kirjas teatab, et soovib oma asjadele järele tulla, kuigi üürnik oli juba varem suuliselt andnud nõuoleku, et võib oma asjad kätte saada, kui asjad antakse üle akti alusel. Üürileandja väited 29.06.2013 toimunu kohta on valed, üürnik ei ole tema peale karjunud. Peab 02.07.2013 ülesütlemisavaldust tühisteks, kuna sellel on vale kuupäev ja naabrite kaebused ei ole tõendatud, need on I. H. väited.

Leiab, et seoses elektri väljalülitamisega on tal takistatud eluruumi kasutamine ja seetõttu oleks tal õigus üüri mitte maksta. Lisaks ei ole talle vaatamata nõudmistele esitatud kommunaalarveid, sooviks saada kõiki arveid otse korteriühistult. Leiab, et arvel märgitud valvekulusid ei pea üürnik maksma.

Üürikomisjoni istungil jäi vastustaja kirjalikus vastuses esitatud vastuväidete juurde, st oli seisukohal, et väited temapoolsest üürilepingu rikkumisest on valed. Juba alates juunikuu algusest on üürileandja rääkinud, et üürnik peaks välja kolima. Juunikuus on üürileandja käinud üürikorteris mitu korda, on sisenenud ka üürniku teadmata. Naabrite kaebustest ei ole üürileandja varem rääkinud. Üürileandja soovis 30.06.2013 ära vahetada korteri ukسلuku, selle tõttu sai lukk rikitud. Üüri mittemaksmist põhjendas sellega, et ei saanud kokkuleppele luku parandamises ja kuna alates 15.07.2013 oli elekter välja lülitatud, ei saanud elektriseadmeid kasutada. Korteriühistu arveid ei ole üürileandja talle esitanud. Lisaks väitis, et üürilepingu sõlmimisel maksis ta üürileandjale 2 x 120 eurot.

### **Üürikomisjoni otsuse põhjendused**

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

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

Üürikomisjonile on esitatud avaldaja G. U. kui üürileandja ja vastustaja I.P. kui üürniku vahel 31.05.2013 sõlmitud eluruumi üürileping xxx Tallinnas asuva eluruumi andmiseks üürniku kasutusse 1 aastaks, alates 01.06.2013 kuni 02.06.2014 (leping, tlk 5-7). Kokku oli lepitud, et üürnik tasub eluruumi kasutamise eest üüri iga kuu 10. kuupäevaks järgmise kuu eest 120 eurot üürileandja pangaarvele ja lisaks sellele kõik kommunaalmaksud, sh elektri, kütte, vee, kommunaalteenuste ja kaabeltelevisiooni eest, vastavalt üürileandja esitatud arvetele samuti 10. kuupäevaks (lepingu p-d 4.1, 4.2, 4.4, 4.5). Lepingu p-s 4.3 on sätestatud, et lepingu sõlmimisel teeb üürnik ettemaksu 120 eurot; käsitsi on sama punkti juurde kirjutatud, et üürnik peab maksma tagatisraha 120 eurot 01.06.2013.

Pooled ei vaidle selle üle, et eluruum oli 01.06.2013 vastustajale üle antud. Vaidlust ei ole ka selles, et vastustaja on maksnud avaldajale üürilepingu sõlmimisel 120 eurot, 04.06.2013 veel 128 eurot ja 15.07.2013 kõrvalkulude eest 33 eurot.

Komisjonile on esitatud kaks vastustajale adresseeritud kirja, mis on pealkirjastatud üürilepingu erakorralise ülesütlemise avaldustena. Esimeses, 29.06.2013 kuupäeva kandvas kirjas (tlk 8) on avaldaja teatanud, et ütleb üürilepingu üles majaelanike kaebuste alusel tuginedes üürilepingu p-le 7.3 ja annab asjade väljaviimiseks aega 24 tundi. Teises, 02.07.2013 kuupäeva kandvas kirjas (tlk 12-16) on avaldaja teatanud kõigepealt, et üürniku kohta on naabritelt tulnud erineva sisuga kaebusi (muusika kuulamine pärast kella 23.00, karjumine korteris, sigaretikonide aknast väljaviskamine); järgmiseks kirjeldab avaldaja üürikorteris 29.06.2013 toimunut, heites ette üürniku ja tema tuttava noormehe käitumist avaldaja ja maja korteriühistu esinaise suhtes; lisaks toob välja enda tervise äkilise muutumise, mistõttu, kuna ta on raske puudega invaliid, vajab üüritud eluruumi enda kasutusse. Veel tsiteerib erinevaid seadusesätteid ja Riigikohtu otsust ning teatab lepingu ülesütlemisest alates 03.08.2013. Vaidlust ei ole, et üürnik on mõlemad kirjad kätte saanud.

Avaldaja nõuab, et vastustaja tagastaks talle eluruumi, kui eluruumi ei tagastata, siis sellest väljatõstmist. Lisaks nõuab üüri- ja kõrvalkulude võlga 177,74 eurot ja alates 04.08.2013 kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest, lähtudes 120-eurosest kuuüürist ja igakuiselt esitatavatest kõrvalkulude arvetest, kuni eluruumi vabastamiseni.

Vastustaja vaidleb nõuetele vastu. On seisukohal, et avaldajal ei olnud alust üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks ning võlga tal ei ole, sest üüri mittemaksmiseks olid mõjuvad põhjused ja kõrvalkulude arveid ei ole ta saanud; on maksnud üürileandjale rohkem, kui üürileandja väidab saanud olevat.

Seega vaidlevad pooled selle üle, kas avaldajal oli alust vastustaja üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks ja kas nendevaheline üürileping lõppenud. Teiseks vaidlevad nad selle üle, kas ja kui palju on vastustaja avaldajale eluruumi kasutamise eest võlgu.

Komisjon on esitatud tõendite põhjal seisukohal, et pooltevaheline üürileping ei ole lõppenud. Avaldaja ei ole tõendanud, et üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks oli olemas alus ehk mõjuv põhjus.

Tulenevalt VÕS § 196 lõigetest 1 ja 2 võib kumbki lepingupool kestvuslepingu mõjuval põhjusel etteteatamistähtaega järgimata üles öelda, eelkõige kui ülesütlevalt lepingupoolelt ei või kõiki asjaolusid ja mõlemapoolset huvi arvestades mõistlikult nõuda lepingu jätkamist kuni kokkulepitud tähtpäevani või etteteatamistähtaja lõppemiseni. Kui mõjuv põhjus seisneb selles, et teine lepingupool rikub lepingulist kohustust, võib lepingu üles öelda alles pärast kohustuse rikkumise lõpetamiseks määratud mõistliku tähtaja tulemusteta lõppemist.

Seega sätestab seadus, et ülesütlemist sooviv lepingupool peab olema andnud lepingut rikkunud poolele enne ülesütlemist tähtaja lepingu rikkumise lõpetamiseks. Vaidluse tekkimisel mõjuva põhjuse olemasolu üle peab ta mõjuva põhjuse olemasolu tõendama.

Komisjoni hinnangul avaldaja istungil antud seletused ega ka komisjonile esitatud tõendid ülesütlemiseks mõjuva põhjuse olemasolu ei kinnita. Avaldaja ei ole andnud vastustajale ka tähtaega lepinguliste kohustuste rikkumise lõpetamiseks.

Komisjoni istungil väitis avaldaja, et üürilepingu ülesütlemise otsustas ta 29.06.2013, kui korterisse sisenedes nägi, et paljud tema asjad on korterist kadunud ja seni mugavalt sisustatud korter on tundmatuseni muutunud. Lepingu ülesütlemise põhjuseks oli korteri rikkumine

ja üürileandja asjade kadumine ning ülesütlemisest teatas ta üürnikule sealsamas suuliselt, andes korteri vabastamiseks aega ühe päeva. Üürikomisjonile esitatud kahest kirjalikust ülesütlemisavaldusest ühes nähtub ülesütlemise põhjusena aga naabrite kaebused üürniku peale, kusjuures kaebuste sisu ei ole täpsustatud. Teises ülesütlemisavalduses on ülesütlemise põhjuseks toodud muusika kuulamine pärast kella 23.00, karjumine korteris, suitsukonide aknast väljaviskamine, 29.06.2013 korteris juhtunu ja avaldaja tervislik seisund. Kuna eeltoodu põhjal ei ole võimalik üheselt ülesütlemise põhjust määratleda, annab juba see asjaolu alust ülesütlemise mõjuva põhjuse olemasolus kahelda.

Vaatamata sellele analüüsib komisjon siiski avaldaja väiteid ja kirjalikes ülesütlemisavaldustes märgitud põhjuseid, hindamaks, kas mõnda nimetatud asjaolu võiks lugeda mõjuvaks põhjuseks ja/või nii oluliseks rikkumiseks, et ei oleks olnud vaja määrata vastustajale tähtaega rikkumise lõpetamiseks.

Esiteks väide, et seni mugavalt sisustatud korteri on üürnik rikkunud ja üürileandja asjad on korterist kadunud. Väide on tõendamata. Ei ole esitatud tõendeid, millest nähtuks, milline oli eluruum üürnikule üürile andes, sh kas ja millised kardinad, vaibad, diivanipadjad jms eluruumis olid. Seepärast ei ole ka võimalik hinnata avaldaja väidet, et eluruum oli rikutud ja asjad kadunud. Üürnik eitab asjade kadumist, väidab, et asjad olid pandud kappi. Seadus paneb üürnikule hoolsuse kohustuse, st kasutada eluruumi hoolikalt ja vastavalt sihtotstarbele (VÕS § 276 lg 2). Kui üürnik seda kohustust üürileandja eelnevast hoiatusest hoolimata jätkuvat rikub või teeb seda olulisel määral või tahtlikult, võib üürileandja üürilepingu erakorraliselt üles öelda (VÕS § 315 lg 1 p-d 1 ja 2). Komisjoni hinnangul võib hoolsuse kohustuse rikkumine iseenesest seisneda ka üüritud eluruumi rikkumises või sealt üürileandja asjade kadumises. Kuid sellisel juhul peab üürileandja lisaks rikkumise faktile tõendama ka, et ta on üürniku eluruumi lepinguvastasest kasutamisest hoiatanud; või et üürnik on eluruumi kahjustanud olulisel määral; või et üürnik on eluruumi kahjustanud ja tema asjad hävitanud/kaotanud tahtlikult. Üürileandja ühtegi asjaolu tõendanud ei ole. Seega kokkuvõtlikult, kuna üürileandja ei ole tõendanud ei eluruumi rikkumise ega asjade kadumise fakti ega ka üürniku hoiatamist rikkumisest või rikkumise olulisust või rikkumise tahtlikkust, ei ole see asjaolu lepingu erakorralise ülesütlemise mõjuva põhjusena tõendatud.

Teiseks väited naabrite kaebustest, muusika kuulamisest pärast kella 23.00, karjumisest korteris, suitsukonide aknast väljaviskamisest.

Lisaks eespool märgitud hoolsuse kohustusele paneb seadus üürnikule ka arvestamise kohustuse, st kohustuse arvestada majaanike ja naabrite huvidega (VÕS § 276 lg 3). Ka selle kohustuse jätkuv rikkumine üürileandja hoiatusest hoolimata või oluline rikkumine või tahtlik rikkumine annab üürileandjale aluse lepingu erakorraliseks ülesütlemiseks (VÕS § 315 lg 1 p-d 2 ja 3). Komisjoni hinnangul võib arvestamise kohustuse rikkumine iseenesest seisneda ka mingis sellises tegevuses, mis toob kaasa naabrite kaebused üürniku peale. Selle kohustuse rikkumine võib olla ka muusika kuulamine pärast kella 23.00 või korteris karjumine või ka suitsukonide aknast väljaviskamine. Kuid ka sellisel juhul peab üürileandja tõendama esiteks rikkumise fakti: millal ja milline oli konkreetne üürniku tegevus, mis tõi kaasa naabrite kaebused; millal konkreetselt on üürnik kuulanud pärast kella 23.00 korteris valju muusikat, millal konkreetselt on korteris karjutud ja aknast konisid välja visatud. Lisaks rikkumise faktile peab üürileandja tõendama ka, et ta on üürnikku eluruumi lepinguvastasest kasutamisest hoiatanud või et üürnik on rikkunud lepingut tahtlikult. Üürileandja ühtegi asjaolu tõendanud ei ole. Seega kokkuvõtlikult, kuna üürileandja ei ole tõendanud ei lepingu rikkumise fakti ega ka üürniku hoiatamist rikkumisest või rikkumise tahtlikkust, ei ole ka need asjaolud lepingu erakorralise ülesütlemise mõjuvate põhjustena tõendatud.

Kolmandaks korteris 29.06.2013 juhtunu ja väited avaldaja tervisliku seisundi äkilisest muutmisest. Nii ülesütlemisavaldusest kui ka poolte komisjoni istungil antud ütlustest saab järeldada, et poolte vahel toimus sellel päeval üürikorteris konflikt. Samas esitavad pooled konflikti asjaolusid erinevalt, objektiivseid tõendeid esitatud ei ole. Seega ei ole komisjonil võimalik hinnata, kas 29.06.2013 poolte vahel juhtunut võiks käsitleda sellise üürnikupoolse lepingurikkumisena, et kõiki asjaolusid ja mõlemapoolset huvi arvestades ei saa üürileandjalt nõuda lepingu jätkamist. Samuti ei ole esitatud tõendeid, mis kinnitaksid avaldaja tervisliku seisundi äkilist muutust, mis võiks õigustada üürilepingu erakorralist ülesütlemist. Komisjonile on esitatud arstliku ekspertiisi ja sotsiaalkindlustusameti otsused aastatest 2008 ja 2011 (tlk 26-28), millest nähtuvalt on avaldajale määratud raske puue kestusega alates 2011. aastast kuni 2016. aastani, mille tõttu ta vajab igal ööpäeval kõrvalist abi söömisel, riietumisel, liikumisel, hügieenitoimingutel jne. Samas ei kinnita need tõendid avaldaja tervisliku seisundi äkilist muutust kas pärast üürilepingu sõlmimist 31.05.2013 või ka pärast 29.06.2013 toimunut. Veelgi enam, raske puue oli avaldajale määratud aastal 2011 viieks aastaks, seega pidi ta 2013. aastal oma eluruumi vastustaja kasutusse andmisel selle asjaoluga arvestama. Seega kokkuvõtlikult ei ole ka väited korteris 29.06.2013 juhtunust ja avaldaja tervislikust seisundist tõendatud selliselt, et neid võiks käsitleda mõjuva põhjusena üürilepingu ülesütlemiseks.

Kõike eelnevat kokku võttes tuleb asuda seisukohale, et ühtegi ülaltoodud põhjust ei saa lugeda lepingu erakorralise ülesütlemise mõjuvaks põhjuseks. Kui lepingu ülesütlemiseks mõjuvat põhjust ei olnud, ei olnud avaldajal alust vastustaja üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks. Kuna ülesütlemiseks alust ei olnud, siis üürileping ülesütlemisega ei lõppenud ja avaldaja ei saa nõuda, et üürnik eluruumi vabastaks. Avaldaja nõue tuleb jätta rahuldamata.

Komisjoni seisukoht avaldaja rahalistes nõuetes.

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga 177,74 eurot ja alates 04.08.2013 kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest, lähtudes 120-eurosest kuuüürist ja igakuiselt esitatavatest kõrvalkulude arvetest, kuni eluruumi vabastamiseni. Kuna komisjon on otsustanud, et üürileping ei ole lõppenud, ei ole avaldajal alust nõuda vastustajalt kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest, küll aga on tal õigus saada vastustajalt tasu eluruumi kasutamise eest (üüri).

Poolte vahel ei ole vaidlust selles, et vastustaja on maksnud avaldajale üürilepingu sõlmimisel 120 eurot, 04.06.2013 veel 128 eurot ja 15.07.2013 kõrvalkulude eest 33 eurot. Vastustaja väidab, et ta maksis üürilepingu sõlmimisel 2 x 120 eurot. Avaldaja väidab, et tema sai sellest rahast 120 eurot ja 120 eurot sai tehingut vahendanud maakler. Vastustaja tugineb oma väites pooltevahelise üürilepingu viimasel lehel olevale märkele. Sinna on käsitsi kirjutatud ühe käekirjaga, et kätte saanud 120 eurot ettemaksu rendi eest; teise käekirjaga on vene keeles kirjutatud, et 31. mail sain 120 eurot, kuupäev 31.05.2013 ja allkiri (tlk 48 all). Komisjoni hinnangul ei saa lepingule kantud märgetest välja lugeda avaldaja kinnitust 2 x 120 euro saamisest, sest üheselt on kinnitatud vaid 120 euro saamist 31.05.2013. Kuna muid tõendeid raha maksmise kinnitamiseks esitatud ei ole, asub komisjon seisukohale, et tõendatud on 120 euro maksmine 31.05.2013, 128 euro maksmine 04.06.2013 ja 33 euro maksmine 15.07.2013.

Vastustaja väitel ei ole ta üüri maksnud, sest avaldaja tegevuse tõttu 30.06.2013 sai eluruumi ukسلukk rikutud, mille vastustaja pidi omal kulul parandama ja 15.07.2013 on avaldaja lülitanud eluruumist välja elektri. Avaldaja ei eita elektri väljalülitamist, kuid ukسلuku rikku-mise osas on poolte vahel taas vaidlus. Avaldaja mõõnis komisjoni istungil, et ta oli soovinud tõesti luku ära vahetada, kuid loobus sellest ja lukk jäi töökorda. Elektri väljalülitamist põh-

jendas avaldaja sellega, et vastustaja ei maksnud kõrvalkulude eest tähtaegselt. Eluruumist elektri väljalülitamine või ka ukسلuku rikkumine, kui see takistab üürnikul eluruumi kasutamist või toob talle kaasa lisakulusi, võib iseenesest olla selline asjaolu (või sellised asjaolud), mis annavad üürnikule aluse keelduda üüri maksmisest kas osaliselt või täielikult. Kuid sõltumata elektri väljalülitamisest ja vaidlusest luku töökorras oleku üle on komisjon käesolevas vaidluses esitatud tõendite põhjal seisukohal, et vastustajal ei olnud alust keelduda üüri maksmisest, sest ta ei olnud sellisest kavatsusest üürileandjale seaduses sätestatud korras teatanud.

VÕS § 297 sätestab, et eluruumi üürnik võib talle kuulva nõude tasaarvestada üürileandja üürinõudega või seaduses sätestatud alusel keelduda üüri maksmisest, kui ta on sellest kavatsusest teatanud üürileandjale kirjalikult taasesitatavas vormis vähemalt üks kuu enne üüri maksmise tähtpäeva saabumist. Vastustaja komisjonile esitatud vastusest, milles ta kirjeldab pooltevahelist ülimahukat kirjavahetust, ei leidnud komisjon sellist teadet, mida võiks lugeda tahteavalduseks teatada järgmisel maksetähtpäeval üüri maksmata jätmisest. Nii näiteks on vastustaja 17.07.2013 teatanud avaldajale, et kuni tal korteri rahu ei ole taastunud, et leia ta ka mingit põhjust maksta üüri, kuid seda täpsustab ta pärast juristidega kohtumist (tlk 80); 18.07.2013 nõuab vastustaja elektri sisselülitamist ja teatab, et soovib elektri puudumise tõttu tekitatud lisakulutuste ja kahju kompenseerimist, samuti küsib tasaarvelduses kokkuleppele jõudmise kohta, mainimata samas konkreetseid summasid (tlk 81); 19.07.2013 kirjas, rääkides juulikuu üürist, heidab vastustaja avaldajale ette ukسلuku rikkumist ja elektri väljalülitamist (tlk 82); 22.07.2013 kirjas hoiatab vastustaja avaldajat elektri väljalülitamisega kaasnevate kulutuste kompenseerimisest ja teatab, et seni, kuni kestab kohtuprotsess, ei ole ta kohustatud üüri maksuma (tlk 91). Komisjon leiab, et teade üüri maksmisest keeldumise kavatsusest peab olema selge ja üheselt arusaadav, teatada tuleks konkreetne tähtpäev, millisest alates üüri ei maksta ja konkreetne põhjus. Tasaarvestuse kavatsuse korral tuleks teatada samuti selgelt, milline summa tasaarvestatakse millise summaga millisel põhjendusel. Üüri maksmata jätmise ja mittemaksmise hilisem põhjendamine üürileandjapoolse lepingurikkumisega ei ole seadusega kooskõlas käitumine; üüri maksmisest keeldumisest tuleb teatada ette. Tõendeid, et vastustaja on selliseid teateid avaldajale esitanud, komisjonil ei ole. Seetõttu tuleb lugeda, et vastustajal ei olnud alust jätta juulis, augustis ja septembris üür maksmata. See asjaolu ja käesolev otsus ei välista vastustaja õigust, juhul kui eluruumi sihtotstarbelise kasutamise võimalus on temast mitteoleneva puuduse tõttu takistatud või vähenenud, kasutada VÕS § 297 lg-s 1 sätestatud õiguskaitsevahendid edaspidi.

Kõrvalkulude osas on komisjon aga seisukohal, et avaldajal ei ole alust nõuda vastustajalt kõrvalkulude võlga, sest ta ei ole esitanud vastustajale vastavaid arveid. Poolte vahel 31.05.2013 sõlmitud eluruumi üürilepingus on kokku lepitud, et lisaks üürile on üürnik kohustatud maksuma teenuste eest vastavalt üürileandja esitatud arvetele (lepingu p 4.5). Poolte komisjoni istungil antud ütlustest sai komisjon aru, et silmas oli peetud korteriühistu igakuiselt esitatavaid arveid. Avaldaja kinnitas komisjoni istungil, et ta ei ole vastustajale xxx KÜ arveid esitanud. Arvete mitteesitamist põhjendas ta sellega, et vastustaja oli keeldunud arvete maksmisest. Komisjoni hinnangul ei andnud vastustaja keeldumine kõrvalkulude maksmisest avaldajale alust arveid mitte esitada. Arvete mitteesitamisega muutis avaldaja vastustajal kohustuse täitmise võimatuks. See aga ei ole kooskõlas seaduses sätestatud põhimõttega, et lepingupool peab tegema teise lepingupoolega koostööd, mis on teisele poolele vajalik oma kohustuste täitmiseks (VÕS 23 lg 2). Asjaolu, et vastustaja oli väidetavalt keeldunud kõrvalkulude maksmisest, ei oma antud juhul tähtsust. Kui vastustaja keeldub oma lepingust tulenevate kohustuste täitmisest, lubab seadus avaldajal kasutada erinevaid õiguskaitsevahendeid oma õiguste maksmapanemiseks. Samas aga kohustab seadus avaldajat tegema vastustajaga

sellisel viisil koostööd, et vastustajal oleks oma kohustuste täitmine võimalik. Kui kohustuse täitmine on tehtud võimatuks, ei ole alust kohustuse täitmist nõuda. Kuna avaldaja ei ole esitanud vastustajale kõrvalkulude arveid, ei ole tal alust vastustajalt kõrvalkulude maksmist nõuda.

Nagu eespool märgitud, ei ole vaidlust selles, et vastustaja on avaldajale maksnud  $120 + 128 + 33 = 281$  eurot. Sellest summast 33 eurot on vastustaja maksnud juunikuu kõrvalkuludena (maksekorraldus, tlk 54). Kuigi juunikuu kõrvalkulude arvet komisjonile esitatud ei ole ja komisjon makse õigsust kontrollida ei saa, loeb komisjon selle summa siiski makstud kõrvalkuludeks, kuna selles osas ei ole poolte vahel vaidlust. Järelikult ülejäänud osa ( $281 - 33 = 248$  €) tuleb lugeda makstud üüriks. Ühe kuu üüriks oli kokku lepitud 120 eurot, maksmise tähtpäevaks iga kuu 10. kuupäev. Kuna komisjon on otsustanud, et vastustajal ei olnud alust jätta üür maksmata, pidi tal viimaseks möödunud maksetähtpäevaks, so 10.09.2013 olema tehtud kokku neli üürimakset: juunis, juulis, augustis ja septembris; kokku  $4 \times 120 = 480$  eurot. Kuna vastustaja on maksnud 248 eurot, on tal makstama 232 eurot ( $480 - 248 = 232$ ). Vastustajalt tuleb välja mõista 232 eurot kui üüri võlg 10.09.2013 seisuga.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

Üürikomisjoni liige  
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige  
Anne Oad

Üürikomisjoni liige  
Mai Sõber