

Üürivaidlusasja number 11-1/111/13
Otsuse kuupäev 14.04.2014, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting.
Üürivaidlusasi OÜ xxx (registrikood xxx, asukoht xxx Tallinn) nõue J. M. (ik xxx, elukoht rahvastikuregistri andmetel xxx; tegelik elukoht teadmata; e-post: xxx) vastu xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võla 2824,54 euro väljamõistmiseks.

Asja läbivaatamise kuupäev 03.04.2014
Istungil osalenud isikud Avaldaja lepinguline esindaja Anneliis Lett.

Resolutsioon Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada osaliselt.
2. Välja mõista J. M.lt OÜ xxxx kasuks xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 2727,77 eurot (kaks tuhat seitsesada kakskümmend seitse eurot 77 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 rahuldab avalduse osaliselt, võib avaldaja esitada kohtusse hagi asja lahendamiseks rahuldamata osas. Hagi võib esitada üksnes samad nõuded, mis esitati komisjonile. Teine pool võib 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 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

Üürikomisjonile esitatud avalduse kohaselt oli J. M. kui üürniku ja OÜ xxx kui üürileandja vahel 13.02.2012 sõlmitud tähtajaline eluruumi üürileping xxx Tallinnas asuva eluruumi üürimiseks kuni 31.12.2013. Eluruum oli üürnikule aktiga üle antud 13.02.2012. Üürnik pidi maksma igakuiselt 15. kuupäevaks üüri 500 eurot ja 25. kuupäevaks järgmised maksed: elektri, vee ja kanalisatsiooni ning gaasi eest vastavalt mõõdikute näitudele, teiste teenuste eest vastavalt teenusepakkuja arvetele, välisvalgustuse eest arvesti näitude põhjal. Nimetatud kohustusi üürnik nõuetekohaselt ei täitnud ning üürileandja esitas talle 18.09.2013 ülesütlemisavalduse lepingu lõpetamiseks 30.09.2013. Üürnik vabastas eluruumi 25.10.2013.

Üürileandja nõuab üüri- ja kõrvalkulude võlga kokku 2824,54 eurot. Võlg koosneb juuni, juuli, augusti, septembri ja oktoobri 2013 üürist (iga kuu eest 500 eurot, kokku 2500 eurot). Kõrvalkulusid nõuab avaldaja arvete alusel märtsi eest 500 eurot, septembri eest 61,80 ja oktoobri eest 262,74 eurot. Tagatisraha 500 eurot on võlast maha arvestatud. Võlast on üürnikule teatatud kirjalikult ka 18.09.2013.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja avalduses esitatud nõuete ja põhjenduste juurde.

Vastustaja vastus

Vastustaja J. M. kutsuti üürikomisjoni istungile avalikult väljaandes Ametlikud Teadaanded 12.03.2014 avaldatud kutsega (tlk 66). Enne avalikku kutsumist oli talle saadetud kirjalik kutse tema rahvastikuregistrisse kantud elukohta (xxx), kuid see tagastati üürikomisjonile hoiutähtaja möödumisel (tlk 47-49). Seejärel üritas avaldaja toimetada J. M. le kutset kätte kohtutäituri vahendusel. Kohtutäituri Ivi Kalmeti aruandest nähtuvalt ei õnnestunud kutset adressaadile kätte toimetada, sest J. M. tegelik elukoht ei ole teada ja ta ei soovi avaldada täiturile aadressi, kuhu kirja saaks viia või saata (tlk 54-56). Ametlikes Teadaannetes ilmunud kutses tehti J. M. teatavaks üürikomisjoni istungi toimumise aeg ja koht, tema vastu esitatud nõue ning selgitati, et avaldaja avalduse ja selle lisadega on võimalik tutvuda Tallinna Üürikomisjoni ruumides Harju 11 Tallinnas. Kutses anti ka tähtaeg nõudele vastuväidete esitamiseks. Vastustaja vastanud ega vastuväiteid esitanud ei ole.

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 osaliselt.

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

Komisjon tegi kindlaks, et avaldaja OÜ xxx üürileandjana ja vastustaja J. M. üürnikuna on 13.02.2012 sõlminud eluruumi üürilepingu Tallinnas xxx asuva eluruumi andmiseks üürniku kasutusse alates 13.02.2012 kuni 31.12.2013 (üürileping, tlk 11-15).

Üürnik kohustus maksma üürileandjale eluruumi kasutamise eest üüri igakuiselt 500 eurot kuu 15. kuupäevaks jooksva kuu eest ette (üürilepingu p 3.1). Lisaks üürile kohustus üürnik tasuma igakuiselt 25. kuupäevaks möödunud kuu eest järgmisi makseid: elektri, vee ja kanalisatsiooni ning gaasi eest vastavalt mõõdikute näitudele; teiste teenuste eest vastavalt teenusepakkuja arvele; välisvalgustuse eest arvesti näitude põhjal, jagatuna ridaelamute vahel võrdeliselt (üürilepingu p-d 3.1-3.3). Maksed tuli tasuda üürileandja pangakontole. Avaldaja kinnitusel on vastustaja maksnud üürilepingu sõlmimisel tagatisraha 500 eurot.

Eluruum oli antud üürniku kasutusse 13.02.2012 (üleandmise-vastuvõtmise akt, tlk 5).

Üürileandja on 18.09.2013 esitanud üürnikule teatise tasumata arvete ja 3404,68-eurose võla kohta. Võlg paluti hiljemalt 29.09.2013 üürileandja pangakontole üle kanda ja hoiatati, et vastasel juhul loetakse teatis üürilepingu ülesütlemisavalduseks ning üürileandja lõpetab üürilepingu 30.09.2013 (teatis, tlk 7-8)

Üürnik tagastas eluruumi üürileandjale 25.10.2013 (üleandmise-vastuvõtmise akt, tlk 6).

Avaldaja nõuab vastustajalt üürivõlga 2013. aasta juuni, juuli, augusti, septembri ja oktoobri eest 2500 eurot (iga kuu eest 500 eurot) ning kõrvalkulude võlga märtsi, septembri ja oktoobri eest 824,54 eurot (märtsi eest 500 eurot, septembri eest 61,80 eurot, oktoobri eest 262,74 eurot). Koguvõlast on maha arvestatud tagatisraha 500 eurot, seega on avaldaja nõudeks kokku 2824,54 eurot ($2500 + 824,54 - 500 = 2824,54$). Vastustaja ei ole nõudele vastuväiteid esitanud.

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) 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.

VÕS § 82 lg 7 kohaselt muutub kohustus siss nõutavaks, 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.

Esitatud tõendite põhjal (üürileping, eluruumi üleandmise-vastuvõtmise aktid, arved) loeb komisjon tõendatuks, et poolte vahel oli sõlmitud eluruumi üürileping, et eluruum oli antud vastustaja kasutusse, et ta elas selles ja tarbis talle osutatud teenuseid ega ole teenuste osutamist vaidlustanud. Kokku oli lepitud, et üürnik maksab ka kõrvalkulude eest.

Komisjonile on esitatud xxx OÜ-lt J. M.-le kokku esitatud kaheksa arvet (tlk 34-41). Nendest viis on vastavalt 2013. aasta juuni, juuli, augusti, septembri ja oktoobri eest rendi maksmiseks, iga kuu eest 500 eurot, kokku $5 \times 500 = 2500$ eurot. Tulenevalt üürilepingus kokkulepitust möödus viimase üüriarve maksmise tähtaeg 15.10.2013. Tõendeid maksmisest ei ole. Kuna aga vastustaja on eluruumi vabastanud 25.10.2013, ei ole komisjoni hinnangul põhjendatud nõuda oktoobrikuu üüri terve kuu, vaid 25 päeva eest. Tulenevalt sellest, et ühe kuu üüriks oli lepingus kokku lepitud 500 eurot, on 25 päeva üür 403,23 eurot ($500 : 31 \text{ päeva} \times 25 \text{ päeva} = 403,23$). Seetõttu on põhjendatud välja mõista üür juuni, juuli, augusti ja septembri eest kokku 2000 eurot ja oktoobri eest 403,23 eurot, kõik kokku 2403,23 eurot.

Ülejäänud kolm arvet on esitatud kõrvalkulude võla tõendamiseks. Nendega on nõutud elektri, välisvalgustuse, soojuse ja vee eest maksmist vastavalt 2013. aasta märtsis, septembris ja oktoobris tarbitule. Märtsi arve alusel nõuab avaldaja 500 eurot, septembri arve alusel 61,80 eurot ja oktoobri arve alusel 262,74 eurot, kõrvalkulusid kokku seega 824,54 eurot. Kuna viimasele, oktoobri eest esitatud arvele märgitud näidud langevad kokku 25.10.2013 eluruumi üleandmise-vastuvõtmise aktis märgitud näitudega, leiab komisjon, et nõue on põhjendatud ja tõendatud. Tulenevalt üürilepingus kokkulepitust möödus viimase arve maksmise tähtaeg 25.11.2013. Tõendeid maksmisest ei ole.

Eeltoodu põhjal on tõendatud vastustaja võlg 3227,77 eurot ($2403,23 + 824,54 = 3227,77$). Lahutades nimetatud summast vastustaja makstud tagatisraha, jääb võlaks 2727,77 eurot ($3227,77 - 500 = 2727,77$).

Avaldaja on nõudnud vastustajalt võla tasumist ja andnud talle selleks ka tähtaja (e-kiri, tlk 7-8). Tõendeid võla äramaksmisest ei ole. Vastustaja nõudele vastu ei ole vaielnud. Kõigest

eelnevast tulenevalt otsustab komisjon, et vastustajalt tuleb üüri- ja kõrvalkulude võlana välja mõista kokku 2727,77 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 oli kutsutud komisjoni istungile avalikult väljaandes Ametlikud Teadaanded avaldatud kutsega. Kutses oli vastustajat hoiatatud, et mõjuva põhjuseta istungile mitte ilmumisel võib komisjon lahendada asja ilma tema osavõtuta. Istungile vastustaja ei ilmunud ega teatanud mõjuvate põhjuste olemasolust istungilt puudumiseks. Avaldaja istungi edasilükkamiseks taotlust ei esitanud ja komisjon lahendas vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

Heli Hellamaa
Üürikomisjoni liige

Anne Oad
Üürikomisjoni liige

Mai Sõber
Üürikomisjoni liige