

OTSUS

Üürivaidlusasi nr.	11-1/3/21
Otsuse kuupäev ja koht	22.03.2021, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Mai Sõber (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	K. OÜ (äriregistri kood: xxx; xxx) avaldus L. S. (ik xxx; e-posti aadress: xx) vastu nõudes välja mõista temalt xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 369,19 eurot.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja A. P., vastustaja L. S.
Asja läbivaatamise kuupäev	11.03.2021

Resolutsioon

Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Välja mõista L. S. lt K. OÜ kasuks xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 369,19 eurot (kolmsada kuuskümmend üheksa eurot 19 senti).**

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 ning täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Tallinna Üürikomisjonile 25.01.2021 ja 28.01.2021 esitatud avalduste kohaselt lõppes K. OÜ ja L. S. vaheline eluruumi xxx üürileping 15.01.2020 poolte kokkuleppel. Põhjuseks oli see, et üürnik ei suutnud korralikult ja õigeaegselt üüri ja kommunaalmakse maksta. Lepiti kokku, et üürnik otsib endale uue elukoha ja üürileandja uue üürniku. Lepingu lõpetamise päeval oli üürnikul võlg 369,24 eurot, mille kohta ta allkirjastas tõendi. Üürnikul oli piisavalt aega maksmiseks ja üürileandja lubas maksta ka osade kaupa, kuna üürniku sõnul oli tal raske finantsolukord. Senini pole üürileandja raha saanud, kuigi on teinud omalt poolt kõik võimaliku – andnud üürnikule aega tasumiseks. Korteri tagastamisel üleandmise akti ei

koostatud ja üürileandja kinnitab, et tal ei ole üürniku vastu ega ole ka tulevikus nõudeid korteri interjööri ja mööbli suhtes.

Üürileandja nõuab üürnikult oktoobri, novembri, detsembri 2019 ja jaanuari 2020 elektrivõlga Eesti Energia (Elektrilevi) arvete alusel, Elisa teenuste eest novembris ja detsembris 2019 ning jaanuaris 2020 (kuna leping lõppes 15.01.2021, nõutakse jaanuari eest pool summast ehk 15 eurot). Elisa teenuste eest küsib üürileandja üürnikuga kokkuleppel 30 eurot (mitte 30,97 eurot). Kommunaalkulude võlga nõuab KÜ xxx arvete alusel. Iga arve katab eelmise kuu tarbimist. Üüri nõuab 2020 jaanuari eest 115 eurot (st ½ kuu üürist).

Üürileandja nõuab üürnikult üüri- ja kõrvalkulude võlga kokku 369,24 eurot.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja oma nõude juurde. Täpsustas, et nõuab üüri ja kõrvalkulude võlga 369,19 eurot, kuna septembri 2019 arvel oli summa 19,62 eurot, mitte 19,67 eurot. Selgitas, et üürnik allkirjastas lõpparve korteri tagastamisel 15.01.2021. On võlga üürnikule meelde tuletanud. Üürnik midagi maksnud ei ole.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja L. S. esitas avaldaja nõudele 02.02.2021 kirjaliku vastuse (tlk 37-47). Ta tunnistab oma võlga K. OÜ-le. Võlgu jäämise tingisid rahalised raskused (kohtutäiturid), hetkel ei ole olukord paranenud, vaid on muutunud veel hullemaks. Jaanuari lõpust 2020 oli töötu neli kuud ja arvel Töötukassas, töötutoetust sai 146 eurot. Leidis töö vaid kolmeks kuuks, jälle koondati ja võeti töötuna arvele. Nüüd käib küll tööl, aga palka saab 292 eurot, kuna ülejäänud peab kohtutäitur kinni. Temalt on väljamõistetud ka elatis ühele lapsele 292 eurot ja teisele 150 eurot kuus. Seega elamiseks raha ei jää ja vastustaja ei tea, kuidas üürivõlga tasuda. Vastustaja lisab kontoväljavõtted tõendamaks hetke sissetulekuid ja kohtutäituri nõude.

Üürikomisjoni istungil vastustaja tunnistas avaldaja nõuet. Selgitas, et on makseraskustes, mistõttu tasuda võimalik ei ole. Kokku on erinevaid võlgu 14 000 eurot. Kuna kohtutäitur peab töötasu kinni, jääb elamiseks ainult 140 eurot.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära üürivaidluse pooled, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldaja avaldus tuleb rahuldada. Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) §-dest 17 ja 19 – 22.

Üürikomisjon tegi kindlaks, et avaldaja K. OÜ üürileandjana ja vastustaja L. S. üürnikuna sõlmisid 01.09.2019 eluruumi üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks (tlk 2-5). Lepingu punktis 4.1 lepitati kokku igakuises üüris 235 eurot ning punktides 4.3 ja 4.4 kõrvalkulude tasumises. Avaldaja esindaja kinnitusel lõppes üürileping 15.01.2020, samal päeval tagastas üürnik korteri üürileandjale ja allkirjastas ka lõpparve (koos võlgnevusega), mille kohaselt kohustus üürileandjale maksuma 369,24 eurot (tlk 6).

Üürileandja on esitanud pooltevahelise kirjavahetuse facebook'i messenger'is ajavahemikul 08.10.2019 kuni 27.03.2020 (tlk 23-27). Kirjavahetus puudutab muuhulgas ka üürniku võlga. Üürileandja on üürnikule võlga meelde tuletanud ja maksmist palunud ka pärast üürilepingu lõppemist (06.03.2020 ja 27.03.2020 saadetud sõnumid, tlk 27 ja 27/pöördel). Avaldaja esindaja sõnul vastustaja midagi maksnud ei ole.

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga kokku 369,19 eurot.

Vastustaja võlga ei eitanud, nõuet tunnistas, kuid selgitas, et tal on raske rahaline olukord, võlgu on kokku 14 000 eurot ja ta ei ole ta suuteline maksuma.

Võlaõigusseaduse (VÕS) § 30 lõike 1 kohaselt leping, millega lubatakse kohustuse täitmist selliselt, et lubadusega luuakse iseseisev kohustus või millega tunnistatakse kohustuse

olemasolu, on võlatunnistus. Lõikest 2 tulenevalt peab kohustatud isiku poolt antud võlatunnistus olema kirjalikus vormis, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

Vastavalt VÕS paragrahvile 271 kohustub üürilepinguga üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksma üürileandjale selle eest tasu (üüri). Sama seaduse § 292 lõike 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. VÕS § 101 lg 1 punkti 1 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud nõuda kohustuse täitmist. Üürilepingu punktide 4.1, 4.2, 4.3 ja 4.4. kohaselt pidi üürnik maksma üüri ja kõrvalkulude eest.

Kuna üürileping lõppes 15.01.2020, siis nõuab avaldaja vastustajalt üüri jaanuari 2020 eest 115 eurot, st poole kuu eest. Kõrvalkulud nõuab septembri (19,62 eurot, tlk 11), oktoobri (29,79 eurot, tlk 12), novembri (47,76 eurot, tlk 13) ja detsembri (31,19 eurot, tlk 14) 2019 ja jaanuari 2020 (30,53, tlk 15) KÜ xxx 90 arvete alusel, Elisa teenuste eest Elisa Teleteenused AS-i novembri (30 eurot, tlk 30), detsembri (30 eurot, tlk 21) 2019 ja jaanuari 2020 (poole kuu eest 15 eurot, tlk 22) arvete alusel ja elektri eest Eesti Energia AS oktoobri (6 eurot, tlk 16), novembri (4,42 eurot, tlk 17), detsembri (5,08 eurot, tlk 18) 2019 ja jaanuari 2020 (4,80 eurot, tlk 19) arvete alusel. Avaldaja nõuab kokku 369,19 eurot.

Vastustaja on 369,24 euro suurust üüri- ja kõrvalkulude võlga tunnistanud ja allkirjastanud korteri tagastamisel 15.01.2020 selle kohta lõpparve (koos võlgnevusega) (tlk 6), mida võib käsitleda võlatunnistusena. Ka istungil vastustaja võlale vastuväiteid ei esitanud. Mõlema vaidlusepoole kinnitusel makstud midagi ei ole.

Eeltoodust tulenevalt on komisjon seisukohal, et avaldaja nõue tuleb rahuldada ja mõista vastustajalt välja eluruumi xxx kasutamise eest üüri- ja kõrvalkulude võlg 369,19 eurot.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber