

OTSUS

Üürivaidlusasi nr.	11-1/37/21
Otsuse kuupäev ja koht	23.09.2021, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Mai Sõber ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	T. M. (ik xxxxxxxxxxxx, e-post: txxxxxxxxx@gmail.com) avaldus O. P. (Pxxxxx; i.k 39103280335, e-post: Oxxxxxxxxxxxxx@hot.ee) vastu Nxxxx tee xxx-x Tallinnas asuva eluruumi kasutamisest tekkinud üüri- ja kõrvalkulude võla kokku 1540,38 euro ja korteri koristamise tasu 50 euro välja mõistmise nõudes.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja T. M.
Asja läbivaatamise kuupäev	14.09.2021

Resolutsioon Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada osaliselt.
2. Välja mõista O. P.-lt T. M. kasuks Nxxxx tee xxx-x Tallinnas asuva eluruumi kasutamisest tekkinud üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 1540,38 eurot (üks tuhat viissada nelikümmend eurot 38 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. 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. 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.

Avalduse asjaolud ja nõue

Avalduse kohaselt oli avaldaja T. M. kui üürileandja ja vastustaja O. P. kui üürniku vahel Nxxxx tee xxx-x kasutamiseks sõlmitud tähtajatu üürileping. Vastavalt lepingu p-dele 4.1 ja 4.2 kohustus üürnik maksta korteri üüri 400 eurot kuus ja lisaks täies ulatuses kõrvalkulud ja elektri eest. Kogu üürilepingu vältel rikkus üürnik lepingut, viivitades maksetega ja lõpuks ei maksnud enam midagi. Avaldaja püüdis probleemi sõbralikult lahendada, kuid see ei õnnestunud. Saatis üürnikule sõnumeid ja helistas, kuid üürnik ei vastanud ega võtnud telefoni. Käis isegi üürniku töökohas, kus üürnik tõstis tema peale häält. Üürnik on kolinud välja märtsi 2021 lõpus. Tasumata võlg koosneb 3 kuu üürist (jaanuar – märts 2021) 1200

eurost ning veebruari kõrvalkulude võlast 116,04 eurost ja märtsi kõrvalkulude võlast 113,20 eurost. Lisaks nõuab korteri koristuse eest 50 eurot.

Üürikomisjoni istungil selgitas avaldaja, et nõue tuleneb üürilepingust, mille sõlmis vastustajaga 01.10.20 tähtajatuna. Avaldaja käis enne vastustajaga üürilepingu sõlmimist koos temaga ka korterit vaatamas ja viimane kinnitas, et korter on väga korras ja meeldib. Lepingu sõlmis vastustajaga interneti vahendusel, võtmed andsid vastustajale kätte eelmised üürnikud. Kohe alguses jäi vastustaja võlgu osa tagatisrahast, makstes vaid 100 eurot. Kui võlad tekkisid, oli avaldaja kannatlik ja püüdis anda võimaluse võla tasumiseks. Juba detsembris käis jutt võlgadest. Üürnik andis pidevalt tühje lubadusi võla tasumiseks, kuid kokkulepetest kinni ei pidanud. Viimati oli vastustajaga kokku lepitud kohtumine korteris märtsi 2021 lõpus. Kohale ilmunud vastustaja oli joores, võlga ei tasunud, andis võtmed ja lahkus. Korterrisse minnes leidis avaldaja eest musta, laiali pillutud asjadega korteri. Vannituba oli väga räpane, kõik hallitas. Mööda korterit olid laiali tühjad alkoholipudelid. Samuti oli pliidi ülemine kate ära kõrvetatud, tuli osta uus pliit. Avaldaja koristas jaanuari lõpus ise kogu korteri jaapid, pesi aknad. Leping vastustajaga kestis kokku 6 kuud, s.o ajavahemikul 01.10.20 – 31.03.21. Faktiliselt elas vastustaja korteris kuni jaanuarini, hiljem lihtsalt käis seal, pesi pesu ja tema asjad olid seal. Avaldaja loeb lepingu lõppenuks märtsi 2021 lõpuga poolte kokkuleppel. Avaldajale ei meenunud, kas korteri üürile andmisel akt koostati. Enne võtmete tagasi saamist vastustajalt suhtles temaga eelneval õhtul ja ta lubas korteri korda teha. Viimasel kohtumisel koristuse tasust juttu ei teinud. Vastustaja oli joores ja avaldajal oli eesmärk võtmed tagasi saada. Koristusraha ei ole ta vastustajalt otseselt küsinud. Avaldaja saatis 20.12.20 vastustajale sõnumi, et novembri kommunaalid on 90,28 eurot, võlg kokku 439,34 eurot. Selgitas komisjonile, et tagatisrahana saadud 100 eurot on tasaarveldanud varasema võla katteks. Vastustaja isa J. käest laekus 07.12.20 350 eurot. Vastustaja kirjutas 05.01.21, et saaks kohe maksta 500 eurot, kuid seda raha ei tulnud. Paari päeva pärast laekus 450 eurot. Avaldaja sõnul ei osanud ta probleeme üürnikuga ette näha ega fikseerinud suhtlemisi. Vastustaja on saanud komisjoni kaudu kõikidest nõuetest teada ega ole neile vastu vaieldnud.

Vastustaja vastuväited

Vastustajale anti menetlusse võtmise määrus ja menetlusdokumendid kätte 27.08.21 allkirja vastu kohtutäitur Elin Vilippuse büroo poolt aadressil Sxxxxxxxxxxx 2 Tallinnas (akt, tlk 25). Sellega on tõendatud, et vastustajal olid teada nii istungi aeg ja koht kui ka tema vastu esitatud nõuded. Kuigi vastustajale anti ka võimalus esitada nõudele kirjalikud vastuväited, ei ole vastustaja komisjonile midagi esitanud ega komisjoniga kontakteerunud. Istungile vastustaja ei ilmunud.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulunud ära istungil osalenud avaldaja, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt. Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) paragrahvidest 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Komisjon tegi kindlaks, et avaldaja T. M. üürileandjana ja vastustaja O. P. üürnikuna sõlmisid 01.10.2020 eluruumi üürilepingu Nxxxx tee xxx-x Tallinnas asuva kahetoalise korteri üldpinnaga 39 m² üürile andmiseks (leping, tlk 6-10). Leping sõlmiti tähtajatult (p 6.1). Üürnik kohustus tasuma ühe kalendrikuu eest üüri 400 eurot (p 4.1) Sellele lisandusid maksed eluruumi kasutamisel tarbitavate muude teenuste eest, nagu küte, elekter, vesi, kanalisatsioon, telefon, kaabeltelevisioon, signalisatsioon, prügivedu, internetiühendus, haldus- ja hoolduskulud, koristus (edaspidi nimetatud kõrvalkulud, p 4.2). Üürnik kohustus tasuma garantiimakse 400 eurot lepingu allkirjastamise päeval. Märgitud on, et enne lepingu allkirjastamist on maksnud üürnik nimetatud maksest 100 eurot (p 4.3).

Avaldaja nõudeks jäi välja mõista vastustajalt Nxxxx tee xxx-x Tallinnas asuva eluruumi kasutamisest tekkinud üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 1540,38 euro ja korteri koristamise eest 50 eurot.

Võlaõigusseaduse (VÕS) § 271 kohaselt üürilepinguga kohustub üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksma üürileandjale selle eest tasu (üüri).

VÕS 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 § 308 kohaselt võib eluruumi üürilepinguga ette näha, et üürnik maksab lepingust tulenevate nõuete tagamiseks üürileandjale tagatisraha kuni kolme kuu üüri ulatuses. Üürnik võib tagatisraha maksta kolme kuu jooksul võrdsetes osades. Esimene osa tuleb maksta pärast üürilepingu sõlmimist.

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.

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.

VÕS § 103 lg 1 kohaselt eeldatakse, et kohustuse rikkumine ei ole vabandata.

Avalduse ja avaldaja istungil antud seletuse kohaselt vastustaja endale lepinguga võetud maksmise kohustust korrektselt ei täitnud ning jättis maha musta ja korrastamata korteri. Avaldaja seletuse kohaselt tuletas ta nii telefoni teel kui ka sõnumitega (näiteks 20.12.20) vastustajale võlga meelde. Et vastustaja teadis võlast, on kaudselt tõendatud avaldaja seletusega, mille kohaselt leppisid pooled kokku lepingu lõpetamises ja vastustaja vabastas korteri märtsi 2021 lõpus. Seega peab ta kuni selle ajani korteri eest ka maksma nii, nagu lepingus kokku lepitud.

Avalduses esitatud arvestuse kohaselt on vastustajal üürivõlg jaanuari, veebruari ja märtsi 2021 eest kokku 1200 eurot (3x400). Lisaks sellele on kõrvalkulude võlg KÜ Nxxxx tee 112 arвете alusel jaanuari eest 111,14 eurot (arve, tlk 11), veebruari eest 116,04 eurot (arve, tlk 12) ja märtsi eest 113,20 eurot (tlk 13). Vastustajale on nõuded üürikomisjoni kaudu teatavaks tehtud, ta ei ole neile vastu vaieldnud. Kuna üürilepingust tulenes vastustajal igakuiselt üüri- ja kõrvalkulude tasumise kohustus, loeb komisjon üüri- ja kõrvalkulude võla nõude kokku 1540,38 eurot põhjendatuks ja tõendatuks. Komisjon loeb ka usutavaks avaldaja seletuse, et tagatisrahana makstud 100 eurot on tasaarveldatud varasema võlga (näiteks 20.12.20 sõnumis teatatud kommunaalkulude võlga 90,28 eurot).

Komisjon otsustab välja mõista O. P.-lt T. M. kasuks eluruumi Nxxxx tee xxx- üürimisest tekkinud üüri- ja kõrvalkulude võla kokku 1540,38 eurot.

Lisaks võlale nõuab avaldaja vastustajalt korteri koristamise eest 50 eurot. Avaldaja seletuse kohaselt koristas ta korteri ise, ostes ja kulutades selleks mitmeid puhastusvahendeid ja kulutades aega vähemalt 10 tundi. Hinna arvutamisel lähtus koristusfirmade hinnast sarnase pinna koristamisel.

Komisjon leiab, et kuigi korteri seisukord pärast selle vastustajalt tagasi saamist võiski nõuda põhjalikku koristust, on nõue tõendamata ja põhjendamata. Selle kohta ei ole esitatud ühtegi tõendit, mis tõendaks näiteks korteri seisukorda nii enne kui pärast lepingut, kulutusi puhastusvahenditele, puhastusfirma teenuse maksumust, vms. Avaldaja möönis, et ei ole kordagi vastustajale koristusega seonduvat pretensiooni ega nõuet esitanud. Seega puudub alus koristustasu välja mõistmiseks ja komisjon otsustab jätta selle nõude rahuldamata.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjusega, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Tõendatud on, et menetlusedokumentid ja istungikutse on vastustajale allkirja vastu kätte antud. Seega olid talle teada nii istungi aeg, koht kui ka tema vastu esitatud nõue. Vastustaja nõuetele ei vastanud, ei ilmunud üürikomisjoni istungile ega teatanud mõjuvate põhjuste olemasolust istungilt puudumiseks. Avaldaja ei taotlenud seoses vastustaja istungilt puudumisega istungi edasilükkamist, mistõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Avaldaja avaldus kulub rahuldamisele osaliselt.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber

/allkirjastatud digitaalselt/