

## OTSUS

Üürivaidlusasjas nr 11-1/17/21

27.05.2021, Tallinn

<b>Üürikomisjoni koosseis</b>	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting
<b>Üürivaidlusasi</b>	<b>A.-L. D. (ik xxx, e-post: <a href="#">xxx</a>; elukoht xxx) ja J. D. (ik xxx, e-post: <a href="#">xxx</a>, <a href="#">xxx</a>; elukoht xxx, Tallinn) nõuded L. S. (ik xxx, e-post: <a href="#">xxx</a>; elukoht xxx, Tallinn) vastu xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võla 693,60 euro ning viivise 45 euro ja alates üürikomisjoni otsuse jõustumisest kuni võla tasumiseni seaduses sätestatud määras väljamõistmiseks.</b>
<b>Istungil osalenud isikud</b>	Avaldaja J. D., avaldajate lepinguline esindaja R. U., vastustaja L. S., vastustaja lepinguline esindaja advokaat D. V.
<b>Asja läbivaatamise kuupäev</b>	18.05.2021

### Resolutsioon

Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. A.-L. D. ja J. D. nõuded rahuldada osaliselt.
2. Välja mõista L.S.lt A.-L.D. ja J.D. kasuks xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 393,60 eurot (kolmsada üheksakümmend kolm eurot ja 60 senti), mis tuleb tasuda J. D. kontole nr EExxx AS SEB Pangas.
3. Viivis jätta välja mõistmata.

### 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 võivad avaldajad 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 hagi-menetluse 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 maa-kohtusse 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

Tallinna Üürikomisjonile 08.03.21 ja 31.03.21 esitatud avalduste ja 13.05.21 esitatud vastuse kohaselt sõlmis J. D. (ik xxx) üürileandjana 08.10.19 vastustaja L. S. kui üürnikuga lepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi üürile andmiseks tähtajaga kuni 01.08.20. Üürnik kohustus maksma üüri 300 eurot kuus ja lisaks kõrvalkuludena igakuised kommunaalkulud.

J. D. koostas ja allkirjastas 01.02.20 testamendi (lisatud koos tõlkega avaldusele).

J. D. suri 16.02.20 ning vastavalt 13.08.20 pärimistunnistusele nr xx pärisid korteriomandi xxx Tallinnas avaldajad J.D. ½ mõttelises osas ja A.-L.D. ½ mõttelises osas. VÕS § 320 kohaselt ei lõpe üürileping ühe lepingupoole surmaga, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Pooled ei ole kokku leppinud, et üürileping lõpeb üürileandja surmaga.

A.-L. D. teatas 16.02.20 ehk kohe pärast J.D. surma üürnikule telefoni teel üürileandja surmast ning asjaolust, et pärijad on astunud üürileandja asemel üürilepingusse. Üürnik avaldas soovi üürilepingu jätkamiseks, aga keeldus A.-L.D.le üüri ning kommunaalmaksete ülekannetest seoses väidetavate probleemidega välispangas asuvale kontole raha ülekandmisega. Üürnik nõustus tasuma üüri ja kommunaalmakseid J. D. arvele, mida kinnitavad avaldusele lisatud J. D. konto väljavõtted. Esimese ülekande (aprilli 2020 üür) tegi üürnik J. D. kontole 16.03.20.

Vastustaja edastas 14.05.20 A.-L. D.le suhtlusrakenduse Viber kaudu venekeelse sõnumi (lisatud avaldusele koos tõlkega). Sõnumi sisu viitab otseselt, et üürnik teadis J. D. surmast ning J. D. ja A.-L.D. astumisest üürileandja asemel üürilepingusse; samuti et üürnik on enne 14.05.20 helistanud J.D.le sooviga tasuda üüri ainult sularahas ning keeldunud edasistest pangaülekannetest.

Teadmist üürileandja muutumisest tõendab lisaks ka asjaolu, et üürnik hakkas maksma üüri ning kommunaalmakseid uutele üürileandjatele, tehes ülekandeid J.D. arveldusarvele (16.03.20, 18.03.20, 17.04.20, 20.04.20 ja 27.05.20 maksekorraldused). Maksekorraldused tõendavad ka seda, et vastustaja on aktsepteerinud J. D. astumist üürilepingusse J. D. asemel.

Üürileping oli koostatud eesti ja vene keeles. Üürilepingu p 4.3. eestikeelses osas on märgitud üürniku kohustus tasuda järgneva kuu korteriüür igakuiselt ühekordse sissemaksena jooksva kuu 15. kuupäevaks. Vastavalt poolte kokkuleppele kohustus üürnik tasuma 15. kuupäevaks üürileandjale ka eluruumi kasutamise seotud kommunaalmaksed. Üürilepingu p 4.3. venekeelses osas on pooled täpsustavalt kokku leppinud igakuise üüri tasumise ettemaksena 8. kuupäevaks.

Üürivõla arvestuskäik. Üürnik on tasunud lepingujärgset üüri eelmise üürileandja J. D. kontole kuni 16.02.20, mil kandis üle 399 eurot; selle maksega maksis üürnik 300 eurot märtsi 2020 üüri ning 99 eurot jaanuari 2020 kommunaalmakseid.

Üürnik sooritas 16.03.20 esimese makse J.D. kontole aprilli 2020 üüri eest. Vastustaja on jätnud maksmata 15.05.20 tasumisele kuulunud üüri juuni 2020 eest ja 15.06.20 tasumisele kuulunud üüri juuli 2020 eest. Vastustaja üürivõlg kokku on 600 eurot.

Kommunaalmaksete võla arvestuskäik. Üürnik tasus 27.05.20 viimased kommunaalmaksed aprilli ja mai 2020 eest, kokku 157 eurot. Vastustaja jättis maksmata 15.07.20 tasumisele kuulunud juuni 2020 kommunaalmaksed 54,25 eurot ja 15.08.20 tasumisele kuulunud juuli 2020 kommunaalmaksed 39,35 eurot. Vastustaja kommunaalmaksete võlg kokku on 93,60 eurot.

Avaldajad nõuavad maksmata üürilt viivist vastavalt avaldusele lisatud viiviseraportitele ajavahemiku 16.05.20 - 31.03.21 (juuni üürivõlg) eest 21 eurot ja 16.06.20 - 31.03.21 eest (juuli üürivõlg) 18,97 eurot, kokku 39,97 eurot.

Viivist kommunaalmaksete võlalt nõuavad avaldajad vastavalt avaldusele lisatud viiviseraportitele 16.07.20 - 31.03.21 eest 3,07 eurot (juuni kommunaalteenuste võlg) ja 16.08.20 - 31.03.21 eest 1,96 (juuli 2020 kommunaalteenuste võlg), kokku 5,03 eurot.

Avaldajad tuginevad nõuete esitamisel lisaks üürilepingule ka VÕS § 76 lõigetele 1 ja 3, § 94 ja § 113 lõikele 1.

A.-L. D. on üürnikule korduvalt helistanud ning edastanud sõnumeid, kuid üürnik alates maikuust 2020 enam üürileandja kõnedele ega sõnumitele ei vastanud; ta ignoreeris kõiki üürileandjapoolseid katseid suhelda ja blokeeris kõik kontakti saamiseks teadaolevad kanalid. Seetõttu ei olnud üürileandjal võimalik üürnikule võlde edastada. A.-L. D. on edastanud 06.06.20 üürnikule võlanõude suhtlusrakenduse Viber kaudu, kuid sellele jättis üürnik vastamata. Üürileandjal puudus üürniku elukoha aadress.

Seoses vastustaja 03.05.21 esitatud kirjaliku vastusega rõhutavad avaldajad, et VÕS § 309 lg 1 kohaselt lõpeb tähtajaline leping tähtaja möödumisega, kui lepingut ei ole varem üles öeldud. Vaidlusalust üürilepingut erakorraliselt lõpetatud ei ole.

Avaldajate hinnangul ei ole vastustaja vastuses toodud viide VÕS § 304 lõikele 1 asjakohane, kuna J. D. suri 16.02.20. Vastustaja osundatud säte kohaldub juhul, kui üürileandja võõrandab (kingib, müüb vm) kinnisasja pärast üürilepingu sõlmimist; sellisel juhul jääb üürileping kehtima endisel kujul, kuid üürileandjaks saab asja uus omanik. Seega vastustaja väide, nagu tulnuks tasuda üüri edasi 16.02.20 surnud J. D. le, langeb ära. Surnud isikuga ei ole võimalik tehinguid teha – tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 7 lg 2 kohaselt algab õigusvõime inimese elusalt sündimisega ja lõpeb surmaga, § 8 kohaselt on füüsilise isiku teovõime võime iseseisvalt teha kehtivaid tehinguid.

Vaidlust ei saa olla selles, et J. D. pärijatel ei olnud tema surma järgselt kohustust uue kirjaliku üürilepingu sõlmimiseks, sest VÕS § 320 kohaselt ei lõpe üürileping ühe lepingupoole (üürileandja) surmaga. Asjaolu, et avaldajad kanti kinnistusraamatusse vaidlusaluse korteriomandi omanikena sisse alles 28.08.20, ei oma formaaljuriidilist tähendust, sest vastustaja teadis pärijatest alates 16.02.20 ning oli hakanud tasuma üürilepinguga võetud kohustusi J. D. le. Ühtlasi jätkas vastustaja üürilepingu eseme kasutamist.

Vastustaja on nõustunud avaldajate asumisega esialgse üürileandja asemele, kuna ta on seda sõnumivahetuse ning üüri ja kommunaalmaksete maksmisega aktsepteerinud. Seega ei saa olla vaidlust selles, et vastustaja on aktsepteerinud avaldajaid üürileandjatena.

Üürikomisjonile esitatud avaldusele lisatud A.-L. D. 29.03.21 selgitus kinnitab, et vastustaja avaldas soovi sõlmitud üürilepingu jätkamiseks, kuid keeldus A.-L. D. le üüri ning kommunaalmaksete ülekannetest, seoses väidetavate probleemidega välispingas asuva kontoga. Seadus ei anna üürnikule seoses väidetavate pangaülekanne probleemidega õigust taganeda üürilepingujärgsest põhikohustusest. J. D. kontole tegi vastustaja esimese ülekande 16.03.20, tasudes aprilli 2020 üüri.

Vastustaja viide pärimisseaduse § 148 lg 1 ei ole asjakohane, kuna avaldajad on kaaspärijad, mistõttu võivad käsutada neile kuuluvat mõttelist osa pärandvara ühisusest. Pärimistunnistuse koostamine ning tõestamine 13.08.20 ei tühistata pärandvaraga teostatavaid õigusi ja kohustusi. Vastupidi, pärimistunnistuse alusel tekkis kaaspärijatel õigus pöörduda oma õiguste kaitseks üürikomisjoni, mida 08.03.21 avaldusega tehti.

Vastustaja ei ole J. D. le makstud tagatisraha tagasi nõudnud. A.-L. D. 04.05.21 selgituse kohaselt (lisatud vastusele) on vastustaja aprillis 2020 telefoni teel uurinud võimalusi tagatisraha tagasisaamiseks ning avaldaja on talle selgitanud tagatisraha tagasi saamise võimalust juuli 2020 lõpus (A.-L. D. tuleb Eestisse ja vormistatakse korteri üleandmise-vastuvõtmise akt). Seejärel lõpetas vastustaja avaldajatega suhtlemise. Üleandmise-vastuvõtmise akt on jäänud vormistamata vastustajast tulenevatel asjaoludel.

Üürilepingu p 6.2. kohaselt kohustus üürnik mitte andma lepingu objektiks olevat korterit allüürile, kuid vastustaja, rikkudes lepingut, andis üürilepingu eseme 09.11.19 ilma üürileandja nõusolekuta allüürile. Kuna vastustaja on üürilepingut rikkunud, puudub seadusest tulenev alus

tagatisraha tagastamiseks, mistõttu on vastustaja väide tagatisraha nõude osas meelevaldne ning alusetu. Väide nagu oleks J. D. olnud vastustaja kauaaegne või üldse tuttav, on alusetu.

Vaidlust ei ole selle üle, et vastustaja on jätnud maksmata 2020.a. juuni ja juuli üüri ning kommunaalmaksed koos sellest tulenevate viivistega. Vaidlust ei ole ka selle üle, et vastustaja on eluruumi allüürile andes rikkunud 08.10.2019 üürilepingu p-i 6.2. Tagatisraha nõue, mille vastustaja esitas 03.05.21 vastuses, on alusetu, mistõttu ei kuulu see tagastamisele ega tasarveldamisele avaldajate nõudega.

Kokkuvõtlikult paluvad avaldajad mõista vastustajalt välja üüri 600 eurot ja viivise tasumata üüri 39,97 eurot, samuti tasumata kommunaalteenuste võla 93,60 eurot ja viivise sellelt 5,03 eurot. Paluvad välja mõista ka tulevase viivise üüri- ja kommunaalteenuste võla tasumisega viivitamise eest üürikomisjoni otsuse jõustumisest kuni selle täitmiseni seaduses (VÕS § 113 lg 1) sätestatud määras. Avaldajad paluvad väljamõistetud üüri- ja kommunaal maksede võla ning viivitusintressi kanda J. D. kontole nr EExxx SEB Pangas.

Üürikomisjoni istungil jäid avaldajad kirjalikus avalduses esitatud nõuete ja põhjenduste juurde. Kinnitasid, et üürilepingu sõlmimisel maksis vastustaja sularahas tagatisraha 300 eurot; tagatisrahaga on tasaarveldatud eluruumile tekitatud kahju ja võlga nad tagatisrahaga tasaarveldada ei soovi.

### **Vastustaja vastus**

Vastustaja L. S. lepinguline esindaja esitas 03.05.21 komisjonile kirjaliku vastuse, milles vaidleb avaldajate nõuetele vastu.

Vastuse kohaselt on üürikomisjon võtnud 06.04.21 menetlusse avaldajate avalduse vastustaja vastu xxx Tallinnas asuva korteri üürilepingust tuleneva üüri- ja kõrvalkulude võla väljamõistmiseks.

Avaldajad olid eelnevalt, 31.08.20, esitanud üürikomisjonile avalduse, mille osas komisjon tegi 08.02.21 üürivaidlusasjas nr 11-1/70/20 otsuse avalduse läbi vaatamata jätmiseks. Selle otsuse kohaselt tuli avaldajatel üürikomisjoni otsusega mittenõustumisel pöörduda Harju Maakohtusse. Avaldajad Tallinna Üürikomisjoni 08.02.21 otsusele Harju Maakohtusse kaebust ei esitanud, seega on otsus avalduse läbi vaatamata jätmises jõustunud. Üürivaidluse lahendamise seaduse (edaspidi ÜVLS) § 6 lg 2 p 3 sätestab, et avaldust ei võeta menetlusse, kui sama vaidlusasi on üürikomisjonis juba lahendatud. Üürikomisjoni lahendiks on ÜVLS § 17 kohaselt otsus. Üürivaidlusasjas nr 11-1/70/20 tegi komisjon otsuse, mitte menetlusest keeldumise määrase ÜVLS § 6 lg 3 järgi. Nendel alustel, mille kohaselt on avaldajad käesolevaga komisjoni pöördunud, on tehtud otsus, mis on jõustunud ning menetlus tuleb lõpetada.

Vastustaja on seisukohal, et avaldus ei kuulu lisaks eelnimetatule rahuldamisele ka materiaalõiguslikul alusel ja esitab avaldusele ka sisulised vastuväited.

Avalduses väidetakse, et A.-L. D. teatas 16.02.20 ehk kohe pärast J. D. surma L. S.ile telefoni teel üürileandja surmast ning asjaolust, et pärijad on astunud üürileandja asemel üürilepingusse. Üürileandja suri 16.02.20 ning vastavalt 13.08.20 koostatud pärimistunnistusele pärisid üürileandja korteriomandi xxx Tallinnas avaldajad kumbki ½ mõttelises osas.

VÕS § 320 kohaselt ei lõpe üürileping ühe lepingupoole surmaga, kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti.

VÕS § 304 sätestab, et üüritud asja omaniku vahetumisel võib omandaja nõuda üürnikult üüri maksmist omandi ülemineku kalendrikuule järgnevast kalendrikuust. Üür varasema aja eest tuleb maksta senisele üürileandjale.

Vaidlust ei saa olla asjaolus, et esialgse üürileandja J. D. pärijad üürilepingust tulenevaid õigusi ja kohustusi L. S.ga ümber ei vormistanud. Avaldajad said vaidlusaluse korteriomandi omanikeks 28.08.20 kinnisturaamatusse tehtud kandega (lisab registriosa väljavõtte).

Seega tuleks VÕS § 304 lg 1 teise lause kohaselt üüri tasuda senisele võlausaldajale. Kuigi üürileandja J. D. suri 16.02.20, ei tähenda see seda, et avaldajatel on õigus üürilepingu alusel L.

S. vastu nõue esitada. Materiaalõiguslikuks aluseks saaks rahalise nõude esitamiseks olla pärimisseadusest tulenev nõue. ÜVLS ei näe ette, et üürikomisjon saaks lahendada pärimisõiguse alusel ja sellest tulenevalt pärija vaidlust.

Kuna VÕS § 304 sätestab avaldajatele üüri nõude esitamise õiguse omandi ülemineku kalendrikuule järgnevast kuust, kuid üürileping lõppes juba 01.08.20, ei ole avaldajatel L. S. ja J. D. vahel 08.10.19 sõlmitud üürilepingu järgset lepingu rikkumisest tulenevat nõuet.

VÕS § 320, millele viitavad avaldajad, sätestab vaid üürilepingu kehtivust. Üürilepingust tulenevad õigused ja kohustused ei saa pärijatele üle minna enne, kui nad on pärandi vastu võtmise vormistanud, sest PärS § 148 lg 1 keelab kaaspärijal iseseisvalt pärandvara suhtes õiguste teostamise. Pärimistunnistus väljastati pärijatele 13.08.20, seega pärast üürilepingu lõppemist.

Avaldajad on jätnud ka tähelepanuta, et L. S. tasus J. D.ile 300 eurot tagatisraha, mille saamist on A.-L. D. kinnitanud üürikomisjonile 19.09.20 saadetud e-kirjas. Sellest tulenevalt tuleks avaldajate nõudest maha arvestada 300 eurot, mille tagastamist L. S. nõudis ja mida A.-L. D. on kinnitanud üürikomisjonile 14.09.20 saadetud e-kirjas. Tagatisrahalt kuulub tagastamisega viivitamise eest tasumisele viivis, mis on alates 01.08.20 kuni 03.05.21 eest 18,12 eurot (lisab vastusele viivise arvestuse), kokku on avaldajad L. S.ile võlgu 318,12 eurot.

Avaldajad on jätnud avaldamata olulise informatsiooni. Nimelt oli J. D., kes ise vaidlusalust korterit ei kasutanud, L. S. kauaaegne tuttav ning ka L. S. on endal elukoht olemas. J. D. palus, et L. S. leiaks korterile üürikuud. Juriidiliste teadmiste puudumise tõttu vormistati 08.10.19 vaidlusalune üürileping ning 09.11.19 sõlmis L. S. allüürilepingu E. J.ga (lisab üürilepingu vastusele). Antud isik kasutab korterit vastustajale teadaolevalt kuni käesoleva ajani ning on tasunud avaldajatele kõik maksed, mida avaldajad käesolevas asjas nõuavad. L. S. kohustus on täidetud. L. S. ja E. J. vahel sõlmitud üürileping lõppes 09.05.20. Avaldajad teadsid sellest ja avaldajate nõusolekul jätkas isik korteri edasist kasutamist ning tasus ka avaldajatele üüri ja kommunaalmaksud. Seega L. S. ei saanud nimetatud korterit üürida ning temal ei ole kohustust ka selle eest üüri ega kõrvalkulusid tasuda. Kuna puudub kohustus, ei ole ka viivise nõuet.

Eeltoodust tulenevalt palub vastustaja jätta avaldajate kaebuse menetlusse võtmata või jätta see rahuldamata.

Üürikomisjoni istungil jäi vastustaja kirjalikus vastuses esitatud vastuväidete ja põhjenduste juurde, sh taotluse juurde lõpetada üürivaidluse menetlus, kuna üürikomisjon on selles asjas juba otsuse teinud ja see on jõustunud. Täpsustas ka, et vastuses tagatisraha puudutav seisukoht on esitatud vastuväitena mitte vastunõudena.

### **Üürikomisjoni otsuse põhjendused**

Üürikomisjon, kuulanud ära üürivaidluse poolte seletused, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldajate avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel ÜVLS paragrahvidest 17 ja 19 - 22.

Komisjon tegi kindlaks, et J. D. (ik xxx) üürileandjana ja vastustaja L. S. üürikuudena sõlmisid 08.10.19 üürilepingu xxx Tallinnas asuva möbleeritud eluruumi üürikuudule üürile andmiseks tähtajaga kuni 01.08.20 (eluruumi üürileping, tlk 7-9). Kokku lepiti, et üürikuud tasub üüri 300 eurot kuus igakuiselt 15. (8.) kuupäevaks järgneva kuu eest (üürilepingu p 4.1), lisaks sellele igakuiselt korteritasu (elekter, küte, vesi) eest arvete alusel (lepingu p 4.4).

Y. D. (ik xxx) Swedbank AS konto väljavõttest ajavahemikul 01.09.19 – 01.04.20 (tlk 58) nähtub, et vastustaja L. S.lt on laekunud igakuiselt makseid selgitusega „arenda kvartiry/kommunalnye“; esimene makse laekus vastustajalt 22.09.19 ja viimane 16.02.20.

AS SEB pank maksekorraldustest (tlk 13-18) nähtub, et vastustaja L. S. on teinud avaldaja J. D. pangakontole 16.03.20 makse 300 eurot, 18.03.20 makse 108,77 eurot, 17.04.20 makse 300 eurot, 20.04.20 makse 107,87 eurot ja 27.05.20 makse 157 eurot. Kõik maksed on tehtud pangakontole nr EExxx selgitusega „pervod“.

Komisjonile on esitatud 14.05.20 kell 19:24 saadetud sõnum, mille kohaselt on sõnumi saatja pakkunud sularahas üüriraha ja rohkem ta arvele kandma ei hakka ning lepingu lõppedes kutsutakse korteri vastuvõtmise akti tegemiseks korteriühistu esimehe (sõnum koos tõlkega, tlk 19, 48). Istungil viibinud avaldaja J. D. kinnitusel saatis vastustaja kõnealuse sõnumi avaldajale A.-L. D.le.

A.-L. D. on 06.06.20 teatanud vastustajale, et võlg on 359 eurot, sh 59 eurot veebruari kulud ja 300 eurot üür ja andnud tasumiseks tähtaja 15.06.20 (tlk 50, 51).

Tallinna notari Kaata Kartau 13.08.20 koostatud ja tõestatud pärimistunnistuse kohaselt on 16.02.20 surnud Y. D. (D.), ik xxx, pärijateks tema poeg J.D., ik xxx, ½ suuruses mõttelises osas ja tütar A.L.D., ik xxx, ½ suuruses mõttelises osas (pärimistunnistus, tlk 11-12).

Üürikomisjoni menetluses nõuavad avaldajad vastustajalt juuni ja juuli 2020 eest üüri 600 eurot (2x300 eurot), kõrvalkulude 93,60 euro tasumist (juuni eest 54,24 eurot + juuli eest 39,35 eurot) ning viivist 45 eurot ja tulevast viivist seaduses sätestatud määras alates komisjoni otsuse jõustumisest.

Avaldajad on seisukohal, et pärast üürilepingu sõlminud J. D. surma läksid üürilepingust tulenevad üürileandja õigused ja kohustused neile kui pärijatele üle ning vastustaja, hakates lepingujärgseid makseid tasuma J. D. pangakontole, teadis sellest ja nõustus sellega. Kui avaldajad ei nõustunud vastustaja sooviga teha makseid sularahas, lõpetas vastustaja maksmise ja ka avaldajatega suhtlemise.

Vastustaja vaidleb nõuetele vastu. Võlanõude osas on vastustaja seisukohal, et avaldajatel ei ole alust nõuda vastustajalt tasumata summade tasumist, sest nad ei saanud 16.02.20 astuda üürilepingusse ja uut üürisuhet ei vormistatud. VÕS § 304 lg 1 tulenevalt saaks uus omanik nõuda üüri maksmist omandi ülemineku kalendrikuule järgnevast kalendrikuust; avaldajad sai omanikeks augustis 2020, kui üürileping oli lõppenud. Vastustajapoolne maksmine ei tähenda avaldajate üürisuhtesse astumist. Juhul kui võlanõue mingis osas rahuldatakse, tuleb see tasaarveldada makstud tagatisrahaga.

Viivisenõude osas on vastustaja seisukohal, et kuna avaldajad keeldusid täitmise vastuvõtmisest (ei olnud nõus maksete sularahas tasumisega), siis ei ole neil alust vastustajalt viivist nõuda.

Pooled ei vaidle selle üle, et vastustaja maksis üürilepingu sõlmimisel tagatisraha 300 eurot ja seda talle tagastatud ei ole. Vaidlust ei ole ka selles, et 2020. a juuni ja juuli eest vastustaja avaldajatele vaidlusaluse eluruumi eest maksnud ei ole.

Komisjon võtab kõigepealt seisukoha vastustaja taotluse osas menetlus üürikomisjonis lõpetada. Vastustaja taotles menetluse lõpetamist, kuna komisjon on teinud samas asjas otsuse ja see on jõustunud.

Komisjon vastustaja seisukohaga ei nõustu ja jätab taotluse menetluse lõpetamiseks rahuldamata.

Üürivaidlusasjas 11-1/70/20 tehtud otsusega (tlk 20-21) jättis komisjon A.-L. D. ja J. D. avalduse läbi vaatamata, st komisjon rahaldas vastustaja 28.01.21 istungil esitatud taotluse jätta asi läbi vaatamata, sest ei ole esitatud kirjalikku avaldust, A.-L. D. ei ole istungile ilmunud ja istungile ilmunud J. D. volitus A.-L. D. esindamiseks ei ole tõendatud.

Seega jättis komisjon asja läbi vaatamata ega arutanud või lahendanud vaidlust sisuliselt.

Tulenevalt ÜVLS § 6 lg 2 p-dest 2 ja 3 avaldust ei võeta komisjoni menetlusse või menetlus lõpetatakse, kui sama vaidlusasi on üürikomisjonis või kohtus juba lahendatud või kui kohtu menetluses on samade poolte sama vaidlus samal alusel.

Eelnevast nähtuvalt ei ole eeldused käesoleva üürivaidluse menetluse lõpetamiseks täidetud: vaidlust, kus avaldajad nõuavad vastustajalt 693,60-eurost üüri- ja kõrvalkulude võlga ja lisaks sellele viivist, ei ole üürikomisjon läbi vaadanud ega lahendanud. Ka ei ole avaldajad pöördunud sellise nõudega vastustaja vastu kohtusse (Harju Maakohtu vastus üürikomisjoni teabenõudele, tlk 27). Seega tuleb vastustaja taotlus rahuldamata jätta ja üürivaidlus läbi vaadata.

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 täideks, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil.

VÕS § 82 lg 7 kohaselt muutub kohustus sissnõutavaks, 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 § 320 sätestab, et üürileping ei lõpe ühe lepingupoole surmaga, kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti.

VÕS § 8 kohaselt on leping tehing kahe või enama isiku vahel, millega lepingupool kohustub või lepingupooled kohustuvad midagi tegema või tegemata jätma. Leping on lepingupooltele täitmiseks kohustuslik.

Leping sõlmitakse pakkumuse esitamise ja sellele nõustumuse andmisega, samuti muul viisil vastastikuste tahteavalduste vahetamise teel, kui on piisavalt selge, et lepingupooled on saavutanud kokkuleppe (VÕS § 9 lg 1). Leping võib sõlmida suuliselt, kirjalikult või mis tahes muus vormis, kui seaduses ei ole sätestatud lepingu kohustuslikku vormi (VÕS § 11 lg 1). Eeltoodu kehtib ka lepingu muudatuste korral.

Komisjonile esitatud tõendite põhjal (maksekorraldused, tlk 13-18; 14.05.20 sõnum, tlk 19) saab lugeda tõendatuks, et avaldajate ja vastustaja vahel oli saavutatud kokkulepe, et vastustaja hakkab alates märtsist 2020 täitma 08.10.19 sõlmitud eluruumi üürilepingust tulenevaid rahalisi kohustusi avaldajatele. Asjaolu, et vastustaja tegi kolmel järjestikusel kuul makseid J. D. kontole, kinnitab mõistlikult võttes vastustaja nõustumist sellega, et J. D. on eluruumi üürileandja. Seda ei välista ka asjaolu, et poolte vahel kirjalikku kokkulepet (üürilepingut) ei vormistatud, sest seadus lubab sõlmida eluruumi üürilepingu nii suulises kui kirjalikus vormis (VÕS § 274).

Seega kuna 08.10.19 sõlmitud eluruumi üürileping J. D. surmaga ei lõppenud ja vastustaja väljendas oma tegudega (maksmisega) nõustumist sellega, et lepingust tulenevad rahalised kohustused tuleb täita J. D. pärija(te)le, tuleb asuda seisukohale, et avaldajatel on alus nõuda 08.10.19 üürilepingu alusel vastustajalt maksmist ka 2020. a juuni ja juuli eest.

Lähtudes lepingus kokku lepitud ühe kuu üürist (300€), pidi vastustaja maksma 2020. a juuni ja juuli eest üüri kokku 600 eurot. Komisjonile esitatud xxx korteriühistu arvete alusel tuli kõrvalkulusid juuni eest maksta 54,24 eurot (tlk 72) ja juuli eest 39,35 eurot (tlk 73), kokku 93,59 eurot.

Kokku pidi vastustaja seega maksma üüri ja kõrvalkulusid  $600 + 93,59 = 693,59$  eurot.

Vaidlust ei ole, et vastustaja on maksnud lepingu sõlmimisel tagatisraha 300 eurot. Sellest tulevalt on vastustajal maksmata  $693,59 - 300 = 393,59$  eurot.

Üürilepingus oli üüri maksmise tähtajaks kokku lepitud kuu 15. kuupäev. Pooled ei vaidle selle üle, et üürilepingu tähtaeg möödus ja leping lõppes 01.08.20. Arvestades lepingus kokkulepitut, pidi üür juunikuu eest olema makstud 15.05.20 ja üür juulikuu eest 15.06.20. Kõrvalkulud nimetatud kuude eest pidid olema tasutud vastavalt 30.07.20 ja 30.08.20. Kuna nimetatud tähtajad on möödunud, kuid makstud ei ole, on avaldajatel õigus nõuda maksmise kohustuse täitmist. Mittemaksmist vabandavaid asjaolusid ei ole; avaldajate keeldumine maksete sularahas vastuvõtmisest ei anna iseenesest vastustajale alust maksmisest keeldumiseks.

Komisjon otsustab kõige eelneva põhjal rahuldada avaldajate võlanõude osaliselt ja mõistab vastustajalt avaldajate kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlana välja 393,59 eurot.

Vastustaja väitega, et tagatisrahalt tuleb selle tagastamisega viivitamise tõttu arvestada viivist, komisjon ei nõustu. VÕS 308 lg 3 tuleneb, et tagatisraha tagastamist võib üürnik nõuda pärast üürilepingu lõppemist. Vaidlust ei ole selles, et üürilepingu lõppemisel oli vastustajal maksmata kahe kuu üür ja kõrvalkulud. Tõendeid, et vastustaja on pärast üürilepingu lõppemist nõudnud avaldajatelt tagatisraha tagastamist, esitatud ei ole. Seega, kuna lepingu lõppemisel oli üürnikul üürileandjate ees täitmata rahalisi kohustusi ja ta ei ole nõudnud neilt tagatisraha tagastamist, ei tekkinud ka üürileandjatel tagatisraha tagastamise kohustust. Seega ei ole ka alust arvestada ega nõuda tagatisrahalt viivist.

Vastustaja väited sellest, et ta ei andnud eluruumi allüürile, vaid vahendas esialgse üürileandja J. D. soovil ja teadmisel üürile andmist, on komisjoni hinnangul paljasõnalised ja tõendamata. Ka ei oma eluruumi allüürile andmise fakt iseenesest ning kas ja millal avaldajad sellest teada said, komisjoni hinnangul käesoleva vaidluse lahendamisel sisulist tähtsust, sest VÕS § 288 lg 5 tulenevalt vastutab eluruumi allkasutusse andnud üürnik allkasutaja tegevuse eest nagu enda tegevuse eest.

Avaldajate viivisenõude jätab komisjon rahuldamata. Vastustaja vaidles viivisenõudele vastu põhjendusega, et kuna avaldajad keeldusid maksetest sularahas, siis ei ole neil alust nõuda vastustajalt viivist. Istungile ilmunud avaldaja ei esitanud mõistlikke põhjendusi, miks avaldajad nõudsid vastustajalt tasumist vaid pangaülekannetega ja keeldusid ettepanekust tasuda makseid sularahas. Mõistlikult võttes on ka sularahas maksmist võimalik hilisemate arusaamatuste vältimiseks kirjalikult vormistada, nt kinnitada raha saamist/üleandmist allkirjadega vms. VÕS § 23 lg 2 sätestab, et lepingupool peab tegema teise lepingupoolega koostööd, mis on teisele poolele vajalik oma kohustuste täitmiseks. Komisjoni hinnangul oli avaldajate seisukoht saada makseid vaid sularahas vastustaja suhtes liialt jäik ega olnud kooskõlas seaduses sätestatud hea usu ja koostöö põhimõttega. Üürilepingus ei olnud kokkulepet, et tasumine toimub pangaülekannetena. Sellest kõigest tulenevalt tuleb nõustuda vastustajaga, et viivise nõudmine ei ole käesoleva vaidluse asjaolusid arvestades põhjendatud.

Avaldajate avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

Heli Hellamaa  
üürikomisjoni liige  
(allkirjastatud digitaalselt)

Anne Oad  
üürikomisjoni liige  
(allkirjastatud digitaalselt)

Mai Sõber  
üürikomisjoni liige  
(allkirjastatud digitaalselt)