

OTSUS

Üürivaidlusasjas nr 11-1/69/21

13.01.2022, Tallinn

Üürikomisjoni koosseis	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	K. P. (ik xxx; e-post: xxx) nõue L.-M. V. (ik xxx; e-post: xxx) vastu xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võla 1330,78 euro väljamõistmiseks.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja K. P.
Asja läbivaatamise kuupäev	04.01.2022.
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. K. P. nõue rahuldada.**
- 2. Välja mõista L.-M. V.lt K. P. kasuks xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 1330,78 eurot (üks tuhat kolmsada kolmkümmend eurot ja 78 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 avalduse rahuldab, võib teine pool 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 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.

Avaldaja avalduse asjaolud ja nõue

Tallinna Üürikomisjonile 13.10.21 ja 28.10.21 esitatud avaldustes palub avaldaja K. P. üürileandjana, et vastustaja L.-M. V. täidaks üürnikuna xxx Tallinnas asuva eluruumi üürimiseks 19.05.21 sõlmitud lepingut, sh maksmise kohustust. Üürnikul on üürivõlg 1230 eurot ja kõrvalkulude võlg 100,78 eurot, kokku 1330,78 eurot.

Avalduse kohaselt laekus üürimakse 09.06.21, maksti 60 eurot; puuduv osa maksest, 370 eurot, ei ole laekunud - ajavahemikust 19.06-18.07.21 on võlg 370 eurot.

Ajavahemiku 19.09 – 18.10.21 eest üüri ei ole laekunud - võlg selle ajavahemiku eest on 430 eurot.

Ka 19.10.21 üürimakse 430 eurot ei ole laekunud – ajavahemiku 19.10-18.11.21 eest on võlg 430 eurot. Makse viimane tähtaeg üürilepingus on kuu 19. päev.

Üürnik lubas võlad tasuda 25.10.21, kuid siiani tasumata. Maksmata on ka korteriühistu esitatud septembrikuu arve ja septembrikuu elektriarved, kogusummas 100,74 eurot.

Võla suuruse kinnitamiseks on avaldusele lisatud üürileping, maksekinnitused, pangakonto väljavõte, kõrvalkulude suurust kinnitavad arved ja kirjavahetus.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja kirjalikus avalduses esitatud 1330,78-eurose üüri- ja kõrvalkulude võla väljamõistmise nõude juurde. Selgitas, et üüri suurus oli 430 eurot, kõrvalkulusid pidi vastustaja maksma arvete alusel, avaldaja saatis arved ja teatas maksmisele kuuluva summa vastustajale e-kirjaga.

Avaldaja seletuste kohaselt vastustaja vabastas eluruumi ja üürileping lõppes 29.11.21. Lepingu lõpetamine vormistati kirjalikult aktiga 29.11.21, akti on märgitud ka üürniku tekitatud eluruumi kahjustused (kassi kraabitud puidust uks ja garderoobi sein) ning lisaks tegi üürnik kahjustustest enda jaoks pildi ja video; üürnik oli nõus kahjustused hüvitama.

Avaldaja selgitas veel, et üürikomisjoni menetluses vastustajalt nõutav 1330,78-eurone võlg on arvestatud 18.11.21 seisuga, sest maksmata üüri 19.11.21 – 29.11.21 eest, maksmata kõrvalkulud oktoobri ja novembri eest ja kulutused üürniku tekitatud kahjustuste kõrvaldamiseks tasaarveldab ta üürniku makstud tagatisrahaga. Oktoobri ja novembri kõrvalkulude suuruse tõendamiseks esitas istungil korteriühistu ja elektriettevõtete arved (oktoobri eest: KÜ arve 86,67 eurot, elekter 12,42 eurot ja võrguteenus 5,11 eurot; novembri eest: KÜ arve 86,02 eurot, elekter 8,28 eurot ja võrguteenus 3,38 eurot). Kahjustuste kõrvaldamise osas selgitas, et vajalikud tööd – pindade pesemine, pahteldamine ja värviparandused - tegi ise, selleks kulus aega 5-6 tundi ja materjale (pesemisvahendid, pahtel, värv jm) umbes 30 euro eest.

Avaldaja ei nõustunud vastustaja ettepanekuga sõlmida maksegraafik, sest ei usu vastustaja soovi võlg vabatahtlikult tasuda. Taotles asja läbivaatamist ilma vastustaja kohalolekuta.

Vastustaja vastus

Vastustaja L.-M. V. kutsuti komisjoni istungile kirjaliku kutsega, millega koos saadeti talle ka avaldaja avaldus koos lisadega ja anti võimalus nõudele hiljemalt 26.11.21 kirjalikult vastata (tlk 53, 56). Vastustaja komisjonile vastust ega võlanõudele vastuväiteid ei ole esitanud.

Kuna vastustaja ilmus komisjoni 02.12.21 istungile haigustunnustega, lükkas komisjon asja arutamise edasi ilma istungit pidamata ja määras uueks istungi ajaks 04.01.22 (istungi protokoll, tlk 57).

Vastustaja esitas 03.01.22 komisjonile taotluse 04.01.22 määratud istungi edasilükkamiseks tervislikel põhjustel, lubas maksta avaldajale 05.01.22 ära 75 eurot ning alates järgnevatest kuudest 400-euroseid kuumakseid (e-kiri, tlk 59). Komisjon vastustaja taotlust ei rahuldanud (e-kiri, tlk 60). Samal päeval hiljem esitas vastustaja avaldajale ettepaneku maksegraafiku sõlmimiseks selliselt, et tasub 2022. aasta 5. jaanuaril 75 eurot ja ajavahemikul veebruarist maini iga kuu 5. kuupäevaks 400 eurot (e-kiri, tlk 61).

Üürikomisjoni istungile vastustaja ei ilmunud, tõendeid ilmumata jätmise mõjuvatest põhjustest komisjonile ei esitanud.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära istungile ilmunud üürivaidluse poole seletused, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

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

Üürikomisjon tegi esitatud tõendite põhjal kindlaks, et avaldaja K. P. üürileandjana ja vastustaja L.-M. V. üürnikuna sõlmisid 19.05.21 üürilepingu Tallinnas xxx asuva 2-toalise möbleeritud 42,4 m² üldpinnaga eluruumi üürniku kasutusse andmiseks tähtajaga üks aasta (üürileping, tlk 30-34).

Üürnik kohustus tasuma üüri igakuiselt 430 eurot kuu 19. kuupäevaks (käsitsi parandatud: 10. kuupäevaks) järgmise kuu eest üürileandja pangaarvele. Lisaks üürile kohustus üürnik tasuma

üürileandja pangaarvele kõik korteriühistu poolt esitatavad arved ja elektrienergia arved hiljemalt iga kuu 19. kuupäevaks.

Üürnik kohustus tasuma lepingu sõlmimisel tagatisraha 430 eurot ning vaidlust ei ole, et ta selle tasus.

Lepingupooled on 29.11.21 vormistanud üürilepingu lõpetamise (üürileping koos lisadega, tlk 62-67), st fikseerinud sooja ja külma vee näidud, eluruumi üleandmise üürileandjale ja eluruumi puudused (kassi kraabitud puituks ja garderoobi sein).

Üürikomisjoni menetluses nõuab avaldaja vastustajalt üüri ja kõrvalkulude võlga kokku 1330,78 eurot, sh üürivõlga 1230 eurot (2021. aasta juunis maksmata jäänud üür 370 eurot + septembris maksmata üür 430 eurot + oktoobris maksmata üür 430 eurot) ja kõrvalkulude võlga 100,78 eurot (2021. aasta septembri eest maksmata korteriühistu arve 73,11 eurot + septembris tarbitud elektri eest 18,43 eurot + võrguteenus 9,24 eurot).

Vastustaja võlanõudele vastuväiteid ei ole esitanud.

Üürikomisjoni seisukoht võla väljamõistmise nõudes.

Vastavalt võlaõigusseaduse (edaspidi: 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 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 § 308 lg 1 kohaselt võib eluruumi üürilepinguga ette näha, et üürnik maksab lepingust tulenevate nõuete tagamiseks üürileandjale tagatisraha kuni kolme kuu üüri ulatuses.

Vaidlust ei ole selles, et poolte vahel oli sõlmitud eluruumi üürileping, et eluruum oli antud vastustaja kasutusse, et ta elas selles, tarbis talle osutatud teenuseid ega ole teenuste osutamist või arvete saamist vaidlustanud. Kokku oli lepitud, et üürnik maksab ka kõrvalkulude eest. Vaidlust ei ole, et üürnik kolis eluruumist välja 29.11.21.

Komisjonile esitatud avaldaja LHV Panga konto väljavõttest ajavahemikul 09.06.21 – 13.10.21 (tlk 18-21) nähtub, et vastustajalt laekus 09.06.21 üüri 60 eurot ning 06.07.21 laekus 430 eurot ja 19.08.21 laekus 430 eurot. Kuna üürilepingust tulenevalt tuli üüri maksta iga kuu 19. (10.) kuupäevaks 430 eurot järgmise kuu eest ette, kinnitab pangakonto väljavõte, et vastustaja maksis 2021. aasta juunis üüri nõutust vähem 370 eurot ning septembris ja oktoobris maksta tulnud üür on maksmata. Seega on vastustajal maksmata üür kokku $370 + 430 + 430 = 1230$ eurot. Samast pangakonto väljavõttest nähtub, et kõrvalkulusid on vastustajalt laekunud juunist kuni septembrini igakuiselt ja pärast septembrikuud kõrvalkulude laekumisi ei ole. Seega saab lugeda, et viimane kuu, mille eest vastustaja kõrvalkulusid maksis, oli 2021. aasta august ja alates septembrikuu eest on kõrvalkulud maksmata. Komisjonile esitatud arvetest nähtub, et septembri eest tulnuks korteriühistu arve alusel maksta 73,11 eurot (tlk 42), 220 Energia arve alusel elektri eest 18,43 eurot (tlk 43) ja Elektrilevi arve alusel võrguteenuse eest 9,24 eurot (tlk 44). Seega on vastustajal kõrvalkulude eest avaldajale maksmata $73,11 + 18,43 + 9,24 = 100,78$ eurot.

Tõendeid, et vastustaja on pärast 13.10.21 (so aega, mis on hõlmatud pangakonto väljavõttega) avaldajale midagi maksnud, komisjonile esitatud ei ole ning vastustaja ei ole võlanõudele ka

vastuväited esitanud. Asjaolu, et vastustaja esitas avaldajale taotluse 1675-eurose võla tasumiseks maksegraafiku sõlmimiseks (tlk 61), kinnitab, et vastustaja tunnistab võlga.

Kuna maksta tuli kuu 19. (10.) kuupäevaks, tulnuks septembri kõrvalkulude eest ning juunis, septembris ja oktoobris maksmisele kuulunud üür ära maksta hiljemalt 19.10.21. Seega, kuna maksmiseks ettenähtud tähtajad on möödunud, kuid tõendeid maksmisest ei ole, on avaldajal õigus nõuda vastustajalt 2021. aasta septembrikuu kõrvalkulude ning sama aasta juuni, septembri ja oktoobri üüri maksmise kohustuse täitmist.

Vastavalt eespool tehtud analüüsile on avaldajal õigus nõuda vastustajalt üüri 2021 aasta juuni, septembri ja oktoobri eest 1230 eurot ja kõrvalkulusid sama aasta septembri eest korteriühistu ja elektriettevõtete arvete alusel 100,78 eurot.

Vastustaja vabastas eluruumi ja üürileping lõppes 29.11.21 (tlk 62-67). Avaldaja ei nõua üürikomisjoni menetluses vastustajalt üüri 19.11.21 – 29.11.21 eest ega kõrvalkulusid oktoobri ja novembri eest, sest on võla ja kulutused korterile tekitatud kahjutuste hüvitamiseks tasaarveldanud vastustaja makstud 430-eurose tagatisrahaga.

Avaldaja üürikomisjoni istungil antud seletuste ja esitatud tõendite kohaselt on 19.11.21 – 29.11.21 eest vastustajal maksmata üür 157,67 eurot (430 eurot : 30 päeva x 11 päeva = 157,67), kõrvalkulud oktoobri eest 104,20 eurot (sh korteriühistu arve alusel 86,67 eurot, 220 Energia arve alusel 12,42 eurot ja Elektrilevi arve alusel 5,11 eurot; arved, tlk 68-72) ja novembri eest 97,68 eurot (sh korteriühistu arve alusel 86,02 eurot, 220 Energia arve alusel 8,28 eurot ja Elektrilevi arve alusel 3,38 eurot; arved, tlk 73-75). Lisaks sellele nähtub üürilepingu lõpetamisel vormistatud korteri üleandmise ja vastuvõtmise aktist (tlk 67), et puidust uks ja garderoobi sein olid kassi kraapimise läbi kahjustatud. Avaldaja seletuste kohaselt tegi ta kahjustuste likvideerimiseks värviparandusi, kulutades pindade pesemiseks, pahteldamiseks ja värvimiseks oma aega 5-6 tundi ja lisaks materjale (pesemisvahendid, pahtel, värv) 30-40 euro eest.

Komisjon loeb avaldaja põhjendused tagatisraha tasaarveldamise osas mõistlikeks ja leiab, et 430-eurose tagatisraha tasaarveldamine 2021. aasta novembrikuu üüriga (157,67 eurot), oktoobri-novembri kõrvalkuludega (201,88 eurot) ning kahjustuste hüvitamise aja- ja materjalide kuluga on põhjendatud.

Kõigest eeltoodust tulenevalt on vastustajal avaldajale maksmata eluruumis elatud aja eest üür 1230 eurot ja kõrvalkulud 100,78 eurot, kokku 1330, 78 eurot, mis tuleb vastustajalt avaldaja kasuks välja mõista.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Vastustaja teadis istungi toimumise aega ja kohta, ka oli teda hoiatatud, et mõjuva põhjuseta istungile mitte ilmunisel võib komisjon lahendada vaidluse ilma tema osavõtuta (allkirjaleht, tlk 58; kutse istungile, tlk 53). Vastustaja esitas 03.01.22 taotluse istungi aja muutmiseks, kuid komisjon tema taotlust ei rahuldanud, selgitades, et istung lükatakse edasi mõjuval põhjusel ja juhul, kui mõjuva põhjuse olemasolu on enne istungi algust tõendatud (e-kirjad, tlk 60). Vastustaja istungile ei ilmunud, ilmumata jätmise mõjuvat põhjust kinnitavaid tõendeid komisjonile ei esitanud. Avaldaja taotles asja läbivaatamist ja komisjon vaatas asja läbi ilma vastustaja kohalolekuta.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige	Üürikomisjoni liige	Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa	Anne Oad	Mai Söber
(allkirjastatud digitaalselt)	(allkirjastatud digitaalselt)	(allkirjastatud digitaalselt)