

## OTSUS

Üürivaidlusasi nr.	11-1/19/22
Otsuse kuupäev ja koht	27.06.2022, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Mai Sõber ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	<b>K..P. (Pxxxxx; i.k xxxxxxxxxxxx, elukoht Axxxxxxxx tee xxa-xx, Tallinn 12614, e-post: <a href="mailto:kxx.pxxxxx@gmail.com">kxx.pxxxxx@gmail.com</a>) avaldus D. B. (xxxxxxxxxxx, registrijärgne elukoht Exxxx xx-xx, Tallinn 10615, e-post: <a href="mailto:xxxxxxxxxx2@gmail.com">xxxxxxxxxx2@gmail.com</a>) vastu nõuetes kohustada D. B. tagastama avaldajale Tallinnas Õxxxxx tee xx-xx Tallinnas asuva eluruumi, selle mittetagastamisel tõsta ta sellest eluruumist koos temale kuuluva varaga välja ning välja mõista Dmitry Borisenkolt K. P. kasuks Õxxxxx tee xx-xx asuva eluruumi üürivõla katteks 2850 eurot ja kõrvalkulude võla katteks 350 eurot.</b>
Istungil osalenud isikud	avaldaja K. P., tema nõustaja T. P.
Asja läbivaatamise kuupäev	14.06.2022
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada osaliselt.
2. Kohustada D. B. tagastama K. P.-le Tallinnas Õxxxxx tee xx-xx Tallinnas asuva eluruumi, selle mittetagastamisel tõsta ta sellest eluruumist koos temale kuuluva varaga välja.
3. Välja mõista D. B.-lt K. P. kasuks nimetatud eluruumi üürivõlg 21.09.2021 seisuga 2848,93 eurot (kaks tuhat kaheksasada nelikümmend kaheksa eurot 93 senti)
4. Välja mõista D. B.-lt K. P. kasuks nimetatud eluruumi kõrvalkulude võlg 31.08.2021 seisuga 348,27 eurot (kolmsada nelikümmend kaheksa eurot 27 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. Kohtusse pöördumiseks esitatakse hagivaldus, mitte kaebus komisjoni otsuse peale. Hagiavalduses tuleb viidata üürikomisjoni otsusele.

Kui komisjon rahuldab avalduse osaliselt, võib avaldaja esitada hagi kohtusse 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

Avalduse kohaselt sõlmis avaldaja K. P. üürileandjana vastustaja Dmitry Borisenko kui üürnikuga 05.02.2021 tähtajatu eluruumi üürilepingu Õxxxxx tee xx-xx üürile andmiseks ja korter anti samal päeval üürniku kasutusse. Üürilepingus lepiti kokku üüris 370 eurot kuus. Vastustaja on 13.03.2022 seisuga tasunud perioodil 05.02.2021– 13.03.2022 lepingujärgset üüri kokku 3440 eurot, kuid pidanuks tasuma 5180 eurot. Võlgnetav üürisumma on nimetatud perioodi eest 1740 eurot. Üürilepingu p 3.5 järgi pidi vastustaja tasuma ka kõrvalkulud (korteri kommunaalkulud ja elektrienergia) hiljemalt arve maksetähtajaks kas teenuse pakkujale või avaldaja pangakontole. Vastustajal tasus üürileandjale. Vastustaja pidi maksma kõrvalkulusid perioodil 05.02.2021 – 13.03.2022 kokku 1744,64 eurot, millest elektrienergia eest 123,36 eurot ja kommunaalkulusid 1621,28 eurot. Vastustaja on tasunud kõrvalkulusid 729,08 eurot. Vastustaja võlg kõrvalkulude eest on 1015,56 eurot. Avaldaja esitas 07.03.2022 vastustajale üürilepingu erakorralise ülesütlemise avalduse, kuna võlg üüri ja kõrvalkulude eest oli kasvanud väga suureks. Korteri vabastamise tähtajaks määrati 10.03.2022. Vastustaja ei vähendanud võlga ega vabastanud korterit. Uus ülesütlemisavaldus koostati 18.03.2022, selles paluti korter vabastada hiljemalt 21.03.2022. Vastustaja kinnitas omakäelise allkirjaga selle kättesaamist. Korteri vabastatud ei ole ega ka võlga tasunud.

Avaldaja nõuab vastustajalt võla kokku 2755,56 euro välja mõistmist, võlalt viivise välja mõistmist alates 18.03.2022 VÕS § 113 lg 1 sätestatud määras kuni põhinõude täitmiseni ja kohustada vastustajat eluruumi Õxxxxx tee xx-xx avaldajale tagastama, määrates otsuse täitmise viisiks D. B. väljatõstmise sellest eluruumist.

Avalduse täienduse kohaselt tuletas avaldaja vastustajale korduvalt meelde kohustust tasuda üüri ja kõrvalkulusid ning et tasumata jätmise korral leping lõpeb. Avaldaja teatas vastustajale lepingu erakorralisest lõpetamisest, kuna vastustaja on tasumata jätnud üüri ja kõrvalkulude eest rohkem kui kolme kuu summa. Vastustaja on kinnitanud teatise vastu võtmist. Üürivõla arvutamisel on lähtunud üürilepingu punktist 3.3, mille järgi peab vastustajal olema tasutud jooksva kuu üür. Avalduse esitamise ajaks peab vastustajal olema tasutud ka 2022 märtsi eest, sest jaanuariga sai läbi 12 kuud, mistõttu veebruar ja märts on kaks täiendavat lisakuud, mille eest on ka vaja tasuda. Eluruumi kõrvalkulud on Korteriühistu Õxxxxx tee xx määratud kommunaalkulude ja Eesti Energia elektrienergia arved. Üürikomisjonile avalduse esitamise aja seisuga on olemas kõrvalkulude arved veebruar 2022 eest. Täpsustatult on kõrvalkulude arvete summa 1663,63 eurot, millest 1540,27 eurot kommunaalkulud ühistule ja 123,36 eurot elektrienergia eest. Kõrvalkulude täpsustatud võlg on 934,55 eurot. Vastustaja maksed on olnud ebaregulaarsed ja märketa tasumise sihtotstarbe kohta. Vastustaja võlalt ei ole enne üürikomisjoni pöördumist viivist arvestatud ega seda määratud. Avaldaja soovib viivise välja mõistmist alates 18.03.2022 ja võla ja viivise välja mõistmist menetlemise ajal lisandunud võlgnevuste eest.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja eluruumi tagastamise ja otsuse täitmise viisiks vastustaja eluruumist väljatõstmise nõude juurde. Vastuseks üürikomisjoni selgitusele, et avalduses esitatud nõuded kokku lähenevad üürikomisjonis lubatava menetluse piirmääradele 3200 eurole, nõustus avaldaja, et kõikide nõuete rahuldamine üürikomisjoni menetluses ei ole seadusest tulenevalt võimalik, osa jääb rahuldamata. Sellest lähtudes jäi tema rahaliseks nõudeks välja mõista üürivõlg 2850 eurot ja lisaks kõrvalkulude võlg 385 eurot, kuna need nõuded mahuvad piirmäära sisse. Loobus üürikomisjoni menetluses piirmäära ületavatest üüri- ja kõrvalkulude ning viivise nõudest. Selgitas, et nõutav üürisumma on saadud, arvestades vastustajal tasumisele kuuluvat üürisummat, millest on maha arvestatud vastustaja tasutud maksed. Avaldaja seletuse kohaselt üürilepingu sõlmimisel maksis avaldaja ettemaksuna ühe kuu üüri, kuid lepingus märgitud tagatisraha jäi maksmata. Esimene makse pärast seda laekus 26.03.2021. Kommunaalkulude arved sai vastustaja postkastist, arved elektrienergia eest saatis avaldaja e-postiga. Elektri tarbimise näidud on kaugloetavad. Vastustaja soovis maksta kommunaalkulud avaldajale, kes siis ise tasub ühistule. Esitatud on konto väljavõte, mis kajastab kõiki vastustaja nimel tehtud makseid, välja arvatud esimene üürimakse 370 eurot sularahas. Kinnitas, et rohkem vastustaja midagi maksnud ei ole. Esmalt koostati vastustajale

üürilepingu ülesütlemissavaldus 07.03.2022 ja see anti vastustajale ka eluruumis üle. Hiljem selgus, et see ülesütlemissavaldus ei olnud nõuetele vastav. Uus ülesütlemissavaldus koostati 18.03.2022 ja see anti samal päeval vastustajale korteris kätte. Selles paluti korter vabastada 21.03.2022. Sel päeval avaldaja kohal ei käinud, sest vastustaja ei vastanud telefonile ja temaga korteri üleandmises kokku leppida ei olnud võimalik. Tegelikult hilines vastustaja maksetega kogu aeg, tuues alati hilinemiseks erinevaid põhjusi. Alates jaanuarist 2022 on vastustajat nii telefonitsi kui sõnumite ja e-kirjade teel hoiatatud võlgnevusest ja selle tagajärgedest. Avaldaja loeb lepingu vastustajaga lõppenuks ülesütlemisega 21.03.2022. Pärast seda on vastustajale kirjutatud, et avaldaja ootab eluruumi võtmeid ja tasumata makseid. Nendele ei ole vastustaja vastanud. Avaldaja on korterit kord ka kontrollinud. Tuvastas seal mõned vastustaja isiklikud ja ka laste asjad, mis on pigem jäetud ära viskamiseks, v.a vooditarbed. Elektrienergia tarbimine on viimati olnud väga väike, kolm eurot võib tekkida külmiku töötamisest. Ilmselt on vastustaja koos perekonnaga välja kolinud. Korterit avaldajale üle antud ja võtmeid tagastatud ei ole.

### **Vastustaja vastuväited**

Kuna vastustaja temale e-posti aadressile [dimasboris2@gmail.com](mailto:dimasboris2@gmail.com) saadetud istungikutse ja menetlusedokumentide kättesaamist ei kinnitanud, kohustas komisjon avaldajat need vastustajale kätte toimetama kohtutäituri abi, kuna üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) § 9 lg 3 kohaselt kohaldatakse komisjoni istungile kutsumise suhtes vastavalt tsiviilkohtumenetluse sätteid. Vastavalt komisjonile edastatud Tallinna kohtutäitur Mati Kadaku dokumentide kättetoimetamise aktile (tlk 106-107/pöördel) on käinud kohtutäituri abi-kuller vastustajat otsimas tema rahvastikuregistris märgitud aadressilt Endla 55-16 Tallinnas. Kuller käis sellel aadressil 24.05.2022 kell 19.05, kuid kedagi ei olnud kodus ja dokumendid jäeti postkasti. Korduval helistamisel Dmitry Borisenkole telefonile ei vastatud. Lisaks kutsus üürikomisjon vastustaja istungile veebiväljaandes Ametlikud Teadaanded 27.05.2022 avaldatud kutsega (teade nr 1929262, tlk 109). Ka selle portaali kaudu saadeti nimetatud teade vastustaja e-posti aadressile. Eeltoodu põhjal loeb komisjon tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) §-de 309, 315 ja 326 alusel dokumendid vastustajale kätte toimetatuks. Komisjon leiab, et vastustajal oli mõistlik võimalus dokumendid kätte saada ja ta pidi teadma istungi toimumise aega ja tema vastu esitatud nõudeid. Vastustajale anti ka tähtaeg nõuetele kirjalike vastuväidete esitamiseks. Vastustaja ei ole komisjonile midagi vastanud. Istungile ta ei ilmunud ega teatanud mõjuvate põhjuste olemasolust istungilt puudumiseks.

### **Üürikomisjoni otsuse põhjendused**

Üürikomisjon, kuulanud ära istungile ilmunud üürivaidluse poole, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt. Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel ÜVLS paragrahvidest 1 lg 1<sup>1</sup>, 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Komisjon tegi kindlaks, et avaldaja Kai Pertel üürileandjana sõlmis vastustaja Dmitry Borisenko kui üürnikuga 05.02.2021 Õismäe tee 49-82 asuva 2-toalise eluruumi kasutamiseks üürilepingu ja koostati eluruumi üürnikule üle andmise akt (tlk 3-4/pöördel), mille kohaselt vastustaja kasutusse anti eluruum koos üleandmise aktis märgitud inventariga. Üürileping sõlmiti tähtajatult (punkt 2). Pooled leppisid kokku üüris 370, millele lisanduvad kommunaalkulud, remondifond täies ulatuses ja kõrvalkuludena mõõdetavad kulud: vesi, elekter (punkt 3.1). Pooltevahelisel kokkuleppel maksab üürnik üürileandjale ühe kuu üüri ja tagatissumma ühe kuu üüri 370 eurot, summas 740 eurot hiljemalt korteri üleandmisel (punkt 3.2). Üürimakse järgneva kuu eest ning eelneva kuu kõrvalkulude eest tasumine toimub iga kuu 25. kuupäevaks: 370 eurot üüritasuna ja vastavalt arvel näidatud summas kõik kõrvalkulud pangaülekandena üürileandja kontole (punkt 3.3). Lepingu kohaselt tagatisraha kuulub üürnikule tagastamiseks peale lepingu lõppu. Tagatisraha arvel võib üürileandja katta tekkinud kõrvalkulude võlgnevust ja tagastatavat summat võlgnevuse võrra vähendada (punkt 3.4). Üürnik tasub eelneva perioodi kommunaalkulude eest KÜ Õismäe tee 49 vastava arve

alusel arvel märgitud maksetähtjaks. Üürnik võib tasuda kommunaalkulude eest arvel märgitud tähtjaks ka üürileandja kontole (punkt 3.5). Üürileandjal on õigus üürileping üles öelda sellest eelnevalt ette teatamata ning muuhulgas ka nõuda üürnikult viivitamatut väljakolimist eluruumist, kui üürnik jätab tasumata rohkem kui ühe kuu üüri ja kõrvalkulude eest (punkt 6.2).

Avaldaja nõueteks on kohustada vastustajat eluruumi Õismäe tee 49-82 avaldajale tagastama, määrates otsuse täitmise viisiks Dmitry Borisenko väljatõstmise sellest eluruumist. Lisaks nõuab avaldaja vastustajalt üürivõla 2850 euro ja kõrvalkulude võla 358 euro välja mõistmist.

1) Üürikomisjoni seisukoht eluruumi tagastamise nõudes ja otsuse täitmise viisi määramises.

Otsustamiseks eluruumi tagastamise nõude üle, peab üürikomisjon kõigepealt tuvastama, kas üürileping on lõppenud.

Nagu eespool tuvastatud, oli poolte vahel 05.02.2021 sõlmitud eluruumi Õismäe tee 49-82 Tallinnas kasutamiseks tähtjatu üürileping. Avalduse kohaselt tekkis alates veebruarist 2021 üürnikul võlg eluruumi eest. Üürileandja on tuletanud võlga meelde ja nõudnud selle tasumist. Avaldaja kirjutas 17.12.2021 üürnikule, andes võla maksmise viimaseks tähtjaks 16.12.2021 (tlk 31). Avaldaja nõudis 23.11.2021 võla tasumist ja millele üürnik vastas 25.11.2021, et tasub kogu võla 28.11.2021, vabandades viivituse pärast ja et enam seda ei juhtu (tlk 43). Üürileandja on saatnud tasumise nõudega sõnumeid ka 24.12.2021 ja 19.01.2022. Kirjutas 22.01.2022 üürnikule, et kui raha ei laeku, lõpeb leping 31.01.2022 ja korter tuleb vabastada (tlk 36). Taas nõudis võla tasumist 29.01.2022, 01.02.2022, 05.02.2022, 08.02.2022, 10.02.2022, 21.02.2022, 07.03.2022 sõnumites.

Avaldaja koostas 18.03.2022 Dmitry Borisenkole teatise (tlk 85), millega teavitas, et lõpetab erakorraliselt üürilepingu, tuginedes lepingu p-le 6.2. Selles teatati, et Õismäe tee 49-82 Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks sõlmitud eluruumi üürileping lõpetatakse VÕS § 316 lg 1 alusel. Seisuga 13.03.2022 on üürivõlg 1740 eurot (ligikaudu 4,7 kuu üür) ja kõrvalkulude võlg 1015,56 eurot (ligikaudu 8,2 kuu kulu). Korter paluti vabastada hiljemalt 21.03.2022. Märgitud on, et ülesütlemise vaidlustamiseks peab üürnik 30 päeva jooksul ülesütlemisavalduse saamisest esitama taotluse üürikomisjonile või kohtusse. Teatisel on üürniku omakäeline venekeelne mäрге, et on selle kätte saanud ja allkiri. Avaldaja seletuse kohaselt anti nimetatud teatis üürnikule kätte üüritava eluruumis teate koostamise päeval ehk 18.03.2022.

Võlaõigusseaduse (VÕS) § 325 sätestab eluruumi üürilepingu ülesütlemisavaldusele kindla vormi. Ülesütlemisavaldus peab olema esitatud kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis ning sisaldama vähemalt järgmisi andmeid: üüritud asi; lepingu lõppemise päev; ülesütlemise alus ning ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg.

Komisjon loeb ülesütlemisavalduse nõuetele vastavaks. Tõendatud on, et vastustaja sai ülesütlemisavalduse kätte. Komisjon on kontrollinud, et ta ei ole ülesütlemist kohtus (päring kohtule, tlk 50) ega ka üürikomisjonis vaidlustanud.

Komisjonile on esitatud avaldaja Swedbanki konto väljavõte (tlk 5), mille kohaselt on perioodil 26.03.2021 kuni 01.02.2022 tasutud avaldajale Anastassia Tšernova poolt makseid selgitustega üür/плаэж kokku summas 3969,08 eurot. Istungil kinnitas avaldaja, et loeb nimetatud maksed tehtuks üürniku nimel. Kuna maksetel täpsustav seletus puudub, jäi istungil seisukohale, et loeb kõik maksed üürimakseteks. Kinnitas ka, et üürilepingu sõlmimisel maksis vastustaja sularahas ühe kuu üüriemakse 370 eurot, kuid tagatiraha jäi maksmata. Avaldaja kinnitusel rohkem vastustaja midagi maksnud ei ole ja temaga suhelda ei ole samuti õnnestunud.

VÕS § 313 lg 1 kohaselt mõjuval põhjusel võib kumbki lepingupool nii tähtajatu kui tähtajalise üürilepingu üles öelda. Põhjus on mõjuv, kui selle esinemisel ei saa ülesütlemist soovivalt lepingupoolelt kõiki asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huvisid kaaludes eeldada, et ta lepingu täitmist jätkab. Samas lg 2 sätestab, et erakorraline ülesütlemine on lubatud eelkõige käesoleva seaduse §-des 314-319 nimetatud asjaoludel.

VÕS § 316 § 1 p-d 1-3 sätestavad, et üürileandja võib üürilepingu üles öelda, kui võlgnetav üür või tagatisraha ületab kahe kuu eest maksmisele kuuluva üüri või võlgnetavad kõrvalkulud või hoone korrashoiu- ja parenduskulud ületavad kahe kuu eest maksmisele kuuluvad vastavad kõrvalkulud või hoone korrashoiu- ja parenduskulud.

Vastavalt lepingule pidi vastustaja maksuma üüri 370 eurot kuus, seisuga 18.03.2022 oleks pidanud olema makstud üür 13 kuu üür ehk 4810 eurot. Tõendatud on maksmine kokku summas 3969,08 eurot ja avaldaja seletuse kohaselt tasus vastustaja üürilepingu sõlmimisel sularahas ühe kuu üüri 370 eurot. Seega kokku on makstud 4339,08. Võlg üüri eest oleks seega 470,92 eurot. Vastavalt lepingu p-le 3.1 kohustus üürnik tasuma lisaks üürile ka kommunaalkulud, remondifondi kulud täies ulatuses ja kõrvalkuludena mõõdetavad kulud vesi ja elekter. Avaldaja esitatud võlaarvestuse kohaselt pidi vastustaja tasuma seisuga 01.02.2022 Õismäe tee 49 korteriühistule kokku 1540 eurot ja elektri eest Eesti Energiale 123,36 eurot (arved, tlk 55 - 80), kokku 1663,36 eurot. Avaldaja loeb kõik tasutud maksed tasutuks üürina. Seega on vastustajal tasumata kõik kõrvalkulud alates üürilepingu sõlmimisest kuni ülesütlemisavalduse koostamiseni ja seega on tõendatud, et tema võlg kõrvalkulude eest ületab kahe kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa.

Komisjon leiab komisjon, et avaldaja ülesütlemisavaldus on õiguslikult põhjendatud. Seega lõppes vastustaja üürileping Õismäe tee 49-82 Tallinnas kasutamiseks vastavalt ülesütlemisavaldusele erakorralise ülesütlemisega 21.03.2022.

Vastavalt VÕS § 334 lg 1 peab üürnik üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele.

Avaldaja kinnitusel ei ole eluruumi tagastatud. Avaldaja sõnul ei ole eluruumi ega võtmeid tagastatud. Ka ei ole vastustajaga enam suhelda õnnestunud. Ta ei vasta telefonile ega sõnumitele. Kuna üürileping on lõppenud, peab vastustaja eluruumi vabastama ja üürileandjale tagastama.

Komisjon otsustab kohustada Dmitry Borisenkot tagastama Õismäe tee 49-82 asuva eluruumi Kai Pertelile, määrates otsuse täitmise viisiks vastustaja välja tõstmise sellest eluruumist koos temale kuuluva varaga.

2)Komisjoni seisukoht võlanõudes.

Vastavalt VÕS §-le 271 kohustub üürilepinguga üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksuma üürileandjale selle eest tasu (üüri). Sama seaduse § 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 § 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 vabandav.

Üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) § 1 lg 1<sup>1</sup> sätestab, et üürikomisjonis ei lahendata vaidlusi rahaliste nõuete üle, mis ületavad 3200 eurot.

Nagu juba eespool tuvastatud, kohustus üürnik tasuma eluruumi ja selle sisustuse kasutamise eest üüri 370 eurot kuus ning tasuma lisaks kommunaalkulud, remondifondi kulud täies ulatuses ja mõõdetavate kuludena elektri ja vee eest.

Avaldaja, juhindudes komisjoni selgitustest üürikomisjonis lubatava rahalise nõude piirmäära 3200 euro osas, muutis istungil rahalist nõuet. Loeb kõik vastustaja makstud summad üürivõlaks, kuna vastustaja ei ole teinud maksete sisu täpsustanud. Nõuab üürivõlga 2850 eurot. Kõrvalkulude võlana nõuab 358 eurot. Etteulatuvast nõudest ja viivise nõudest loobus, kuna see ületab lubatavat piirmäära.

Komisjon tuvastas, et vastustaja on tasunud avaldajale kokku makseid 4339,08 eurot (Swedbanga väljavõte 3969,08 eurot + 1 kuu üür 370 sularahas). Vastustaja pidi maksma üüri 370 eurot ehk seisuga mai 2022 (kuna juuni maksetähtpäev 25. kuupäev ei ole veel saabunud) üürilepingu lõppemise aja seisuga perioodil 05.02.2021 kuni 05.06.2022 kokku 5920 eurot.

Lisaks üürile kohustus vastustaja tasuma kõrvalkulusid Õismäe tee 49 korteriühistule mai 2022 seisuga kokku 1639,94 eurot ja elektri eest Eesti Energiale 126,49 eurot (arved, tlk 55-80 ja võlaarvestus tlk 110). Kokku pidanuks olema vastustajal makstud mai 2022 seisuga 7686,43 eurot (5920+1639,94+126,49). Lahutades sellest makstud summa 3969,08 eurot, jääb võlaks 3717,35 (7686,43-3969,08).

Avaldaja nõuab üürivõlga 2850 eurot. Komisjon saab nõude rahuldada konkreetsest üürivõla arvestusest lähtudes. Ühe päeva üürimakse suurus oleks 12,33 eurot (370:30). Avaldaja nõutava üürivõla summa katavad üürimaksed ligikaudu 7 kuu ja 21 päeva ulatuses ehk perioodi 05.02.2021 – 25.09.2022 eest ( $7 \times 370 = 2590 + 21 \times 12,33 = 258,93$  eurot ehk kokku 2848,93 eurot).

Komisjon otsustab vastustajalt avaldaja kasuks välja mõista üürivõla 25.09.2022 seisuga 2858,93 eurot.

Arvestades vastustaja poolt maksmisele kuuluvast kindla summana tuvastatud maksmisele kuuluvast kogusummast maha üürivõlana välja mõista otsustatud 2848,93 eurot, jääb välja mõistmata veel 868,42 eurot, millest üürikomisjonis väljamõistmiseks lubatav summa on 351,07 eurot (3200-2848,93).

Avaldaja nõudeks on välja mõista kõrvalkulude 358 eurot. Komisjon leiab, et kõrvalkulusid saab välja mõista, lähtudes konkreetsetest arvetest. Veel on võimalik vastustajalt üürikomisjoni menetluses välja mõista 351,07 eurot. Selle summa katteks arvestab komisjon korteriühistule maksmisele kuuluvad maksed 2021 veebruari eest 140,08 eurot (arve, tlk 56) ja märtsi eest 129,93 eurot (arve, tlk 58) summas 270,86 eurot. Rohkem korteriühistu määratud makseid enam lubatavasse piiri ei mahu. Veel on võimalik välja mõista 80,21 eurot. Nende summade katteks otsustab komisjon vastustajalt välja mõista maksed elektri eest 2021. aasta veebruari eest 10,20 eurot (arve tlk 55), märtsi eest 9,11 (arve tlk 57), aprilli eest 16,64 eurot (arve tlk 59), mai eest 5,15 eurot (arve tlk 61), juuni eest 10,13 eurot (arvejuuli eest 9,54 eurot (arve tlk 66), augusti eest 16,63 eurot. Seega kokku on võimalik ja komisjon otsustab vastustajalt välja mõista kõrvalkulude võla korteriühistu arvete alusel 270,86 eurot ja elektrienergia eest 77,41 eurot, kokku 348,27 eurot. Rohkem arveid lubatava piirmäära sisse ei mahu.

Komisjon otsustab välja mõista Dmitry Borisenkolt Kai Perteli kasuks kõrvalkulude võla 31.08.2021 seisuga 348,27 eurot.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjusega, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Vastustaja kutsuti üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, mille kohtutäitur toimetas vastustaja elukohta registrijärgsele aadressile ja seega oli tal mõistlik võimalus istungikutse ja menetlusdokumendid kätte saada ning seega pidi ta teadma istungiaega ja nõudeid. Kutses anti talle võimalus nõuetele vastu vaielda ning selgitati ka istungile mitteilmumise tagajärgi. Lisaks kutsuti vastustaja istungile Ametlikes Teadaannetes avaldatud teatega. Vastustaja vastust avaldusele ega vastuväiteid nõuetele ei esitanud. Avaldaja ei taotlenud seoses vastustaja istungilt puudumisega istungi edasilükkamist, mistõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Üürikomisjoni liige  
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige  
Anne Oad

Üürikomisjoni liige  
Mai Sõber

/allkirjastatud digitaalselt/