

OTSUS

| | |
|----------------------------|---|
| Üürivaidlusasi nr. | 11-1/25/22 |
| Otsuse kuupäev ja koht | 05.05.2022, Tallinn |
| Üürikomisjoni koosseis | Heli Hellamaa (istungi juhataja), Mai Sõber ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting |
| Üürivaidlusasi | E. P. (i.k xxxxxxxxxxxx, elukoht Vxxxx xx-x, Tallinn 11625, e-post: xxxx.pxxxx@mail.ee) avaldus J. M. (Mxxx; i.k xxxxxxxxxxxx, aadress Kxxxx xx-x, Kxxxx, Harju maakond 76609) vastu nõuetes välja mõista üürivõlg 1180 eurot, kõrvalkulude võlg 323,39 eurot ning viivis võlalt 578,81 eurot ja alates 11.02.2022 määras 0,5% võlalt päevas kuni võla tasumiseni. |
| Istungil osalenud isikud | avaldaja E. P. |
| Asja läbivaatamise kuupäev | 26.04.2022 |
| Resolutsioon | Tallinna Üürikomisjon otsustas: |

1. Avaldus rahuldada osaliselt.
2. Välja mõista J. M.-lt E. P. kasuks Tallinnas eluruumi Vxxxx xx-x asuva eluruumi üürivõlg 1064 eurot (üks tuhat kuuskümmend neli eurot) ja sama eluruumi kõrvalkulude võlg 308,71 eurot, kokku 1372,71 eurot (üks tuhat kolmsada seitsekümmend kaks eurot 71 senti).
3. Välja mõista J. M.-lt E. P. kasuks viivis võlalt 1043,26 eurot (üks tuhat nelikümmend kolm eurot 26 senti) ja alates 27.04.2022 määras 0,15% võlalt päevas kuni võla tasumiseni.
4. Käesoleva otsuse p-s alates 27.04.22 sissenõutav viivis ei tohi ületada 784,03 eurot (seitsesada kaheksakümmend neli euro 3 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 sõlmisid E. P. üürileandjana ja J. M. üürnikuna 03.09.2021 eluruumi üürilepingu Vxxxx xx-x Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks. Avaldaja üürileandjana andis üürnikule kui vastustajale üle väga heas korras korteri. See on fikseeritud ka üleandmisaktis. Üürnik tasus septembri üüri 870 eurot ja andis tagatisraha lepingu tagamiseks 880 eurot. Oktoobri üürist, mille tasumise tähtaeg oli 3.10.2021, tasus üürnik 500 eurot 03.11.2021. Lisaks jäid tasumata septembrikuu kommunaalkulud 86,75 eurot. Tasumata on novembri üür 870 eurot ning sama kuu kommunaalkulud 120 eurot. Tasumata on ka novembri kommunaalkulud. Kokku on üürileandja arvestuse kohaselt tasumata üür 1240 eurot, kommunaalkulud 325,52 eurot. Tulenevalt üürniku käitumisest saatis avaldaja 06.11.2021 üürnikule erakorralise ülesütlemise avalduse, andes tähtaja üüripinna vabastamiseks 20.11.2021. Üürileandja viitas lepingu p-le 4.3, mis andis aluse lepingu lõpetamiseks, seoses sellega, et üürnik on viivituses kahel järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. Üürnik palus ajapikendust kuni 26.11.2021, viidates oma tervislikule seisukorrale (koroona viirus). Avaldaja tuli vastu tingimusele, et selleks ajaks likvideerib üürnik oma võlad. Seda üürnik 21.01.2022 seisuga teinud ei ole. Tulenevalt lepingu p-st 2.8 võib üürileandja nõuda viivitavalt poolelt viivist 0,5% iga kalendripäeva eest. Üürnik oli 26.11.2021 üüripinnalt lahkunud, andmata üle võtmeid ega väravapulti. Üüripind oli koristamata ja valitses suur segadus. Üürileandja fikseeris olukorra fotodel. Korteris kahjustused esitas tabeli kujul ja nendeks on: korteri remonditööd 600 eurot, diivani keemiline puhastus 90 eurot, suurkoristus 10 tundi 150 eurot, vaiba keemiline puhastus 70 eurot, värava pult 50 eurot, kardin 102 eurot, valgustid 150 eurot, kokku 1212 eurot. Üürileandja on korduvalt pakkunud üürnikule võimalust kahjude kõrvaldamiseks ja võla tasumiseks. Üürnik on igasuguse lahenduse leidmise võimalust ignoreerinud.

Avaldaja 09.02.2022 esitatud avalduse täienduse kohaselt on vastustaja üürivõla suurus 1180 eurot, tasumata kõrvalkulude summa 323,39 eurot. Avaldaja on võlalt arvestanud viivist lepingus kokku lepitud määras 0,5% võlalt päevas. Viivist on arvestatud alates 26.11.2021 ja selle suurus seisuga 10.02.2022 on 578,81 eurot, mille välja mõistmist vastustajalt nõuab ning lisaks viivist eeltoodud määras alates 11.02.2022 kuni võla tasumiseni. Üürniku tekitatud kahjude suuruseks on märgitud 1143 eurot, mille kokkuvõtte on esitatud tabeli kujul.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja avalduses esitatud asjaolude ja rahaliste nõuete juurde. Selgitas, et üüri ja kõrvalkulude nõue on 1180 eurot, so oktoobri ja novembri üür summas á 870 eurot, millest on maha arvatud vastustaja poolt vahepeal tasutud 500 eurot, sauna kerise paigaldamise eest vastustajale 50 eurot ja 10 eurot on tasaarveldus tagatisrahaga. Vastustaja maksis tagatisraha 880 eurot ehk 10 eurot lepingus kokku lepitust rohkem, kuna üürileandjal puudus sularaha tagastamiseks. Enammakstud 10 eurot on tasaarveldatud üürinõudega. Leping vastustajaga algas 03.09.2021 ja lõppes 26.11.2021. Üüri on arvestanud vastustajale novembri lõpuni, sest ei saanud tema asjadest lahti. Kuid mõõnis, et kui komisjon teeb ümberarvestuse seisuga 26.11.2022, on sellega nõus. Kõrvalkulud on ajavahemiku september kuni november eest summas 323,39 eurot. Arved saatis vastustajale meilitsi ja ka facebookis-s, lisaks saatis sõnumeid. Kinnitas, et vastustaja ei ole kõrvalkulusid üldse maksnud. Koostas üürnikule üürilepingu lõpetamiseks ülesütlemisavalduse. Andis vastustajale välja kolimiseks tähtaja 20.11.2021, kuid kes teatas, et kuna on koroonas, siis seda teha ei saa. Seepeale andis lisaks veel 5-6 päeva. Välja kolimisest teatas avaldajale vastustaja elukaaslane. Loeb lepingu lõppenuks poolte kokkuleppel 26.11.2021. Avaldaja läks sel päeval korterisse, kus nägi mustust ja prügi, kahjustusi. Küsis kirjavahetuses vastustajalt, kas ta vahetab seinalampides pirnid ise välja ja parandab kapiuksed ära, aga vastust ei tulnud, ta lihtsalt haitus. Enne pöördumist üürikomisjoni proovis vastustajaga suhelda meilitsi ja facebooki vahendusel, kuid mingit kokkulepet ei olnud võimalik saada. Pöördus ka vastustaja elukaaslase poole, kes aga väitis, et nad ei ole enam koos. Vastustaja sai avaldaja koostatud exeli tabeli kätte koos viimaste kommunaalidega arvega novembri eest. Esimese koondi võlgadest saatis juba oktoobri lõpus ja uue siis, kui üürikomisjoni poole pöördus. Esitles komisjonile e-kirja, mille ta kahjude kohta 08.11.2021 vastustajale saatis ja edastas selle istungil komisjonile. Kahjud loeb tagatisrahaga kaetuks, kuigi natuke jääb

katmata. Ka pärast üürikomisjoni pöördumist vastustajalt rohkem midagi laekunud ei ole. Viimati nägi vastustajat, kui erakorralise ülesütlemise tegi. Viimane kahju summa on saadud hinnapakumistest ja see on isegi 12 eurot esialgsest väiksem. Kinnitas, et andis vastustajale värava puldi, kuid see jäi akti märkimata ja seda tagasi saanud ei ole.. Nüüdseks on korteris puudused kõrvaldatud, korter pandud müüki, kuna ei julge enam välja üürida. Viivise nõude osas selgitas, et on seda arvestanud alates 26.11.2021 võlalt 1503,39 eurolt. Kindlas summas viivis 578,81 eurot on 10.02.2021 seisuga ja alates 11.02.2021 nõuab viivist 0,5% võlalt päevas kuni võla tasumiseni. Üürnik oli lepingu allkirjastanud, teadis viivise suurust ja oli sellega nõus. Remondi jaoks kasutas tagatisraha. Üürnikku teavitas kahjudest 26.11.2021 sms-i teel, selles loetles kahjud. Teavitused saatis üürnikule 27.12.2021 ja 21.01.2022 kell 17.08 (näitas komisjonile telefonis, et on saadetud J. M.-le).

Vastustaja vastuväited

Kuna vastustaja temale e-posti aadressile jxxxxxxx007@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 61-62) on käinud kohtutäituri abi-kuller vastustajat otsimas tema rahvastikuregistris märgitud aadressilt Kxxxx xx-x Kxxxxx. Kuller käis sellel aadressil 28.03.2022 kell 18.20 ja 04.04.2022 kell 12.10, kuid kedagi ei olnud kodus. Kuller helistas 04.04.2022 eluruumi omanikule R. N.-le, kes kinnitas, et vastustaja elab sel aadressil. Seejärel pandi menetlusedokumentid ja istungikutse Kxxxx xx-x Kxxxxx asuva eluruumi postkasti. Eeltoodu põhjal loeb komisjon tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) §-de 309, 315 ja 326 alusel dokumentid vastustajale kätte toimetatuks. Komisjon leiab, et vastustajal oli mõistlik võimalus dokumentid 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 1¹, 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Komisjon tegi kindlaks, et E. P. üürileandjana ja J. M. üürnikuna sõlmisid 03.09.2021 eluruumi üürilepingu (tlk 6-7) tähtajaga üks aasta ja vastustaja kasutusse anti Vxxxx xx-x Tallinnas asuv eluruum (1. korrusel elutuba-köök, WC ja väliterrass, 2. korrusel 2 magamistuba, dušširuum, saun), p-d 1.1 ja 1.5 Üürnikule anti koos eluruumiga üle selles asuvad kodumasinad, seadmed ja sisustus. Vastavalt lepingule pidi üleantav eluruum olema lepingujärgseks kasutamiseks sobivas seisundis ning eluruumi üleandmisel koostatakse ja allkirjastatakse vastav akt (p 1.4). Üürikomisjonile on esitatud 03.09.21 koostatud akt (tlk 9 ja pöördel). Leping jõustub sõlmimise päevast ja kehtib üks aasta. Üüriarvestus algab 3.09.21 (p 1.5). Üürnik kohustus tasuma üürileandjale eluruumi ja sisustuse kasutamise eest üüri 870 eurot kuus (p.2.1). Lisaks üürile oli üürnik kohustatud tasuma üürileandjale kõik eluruumi kasutamisega seotus kõrvalkulud, milleks on tasu üldelektrienergia, vee ja kanalisatsiooni ja prügiveo eest ning muude kõrvalteenuste (kommunikatsioonid, TV, internet, (v.a kui üürnik sõlmib need oma nimel, sel juhul kohustub ta üürileandjat teavitama, et lõpetada olemasolev leping nimetatud teenuste eest). Kõrvalkulude suurus määratakse igakuiselt, lähtudes arvestite näitudest ja teenusepakujate poolt esitatud arvetest. Üürnik kohustus tasuma üüri üks kord kuus jooksva kuu 3. kuupäevaks (p 2.4). Üürnik kohustus tasuma eelmise kuu kõrvalkulude eest vastavalt arvele sellel märgitud tähtajaks (p 2.5). Üürnik kohustus lepingu jõustumiseks maksma üürileandjale lepingust tulenevate nõuete tagamiseks 870 eurot deposiiti (tagatisraha). Üürileandjal on õigus teha tagatisraha arvelt

tasaarvestusi üürniku võlgnevustega ja üürileandja varale tekitatud kahjuga. Juhul, kui üürnik on tekitanud eluruumile või varale kahju, on üürileandjal õigus jooksvalt kahju hüvitamise kulud tagatisraha arvelt tasaarveldada (p 2.7). Lepingujärgsete maksete tasumisega viivitamisel on poolel õigus nõuda viivitavalt poolelt viivise tasumist summas 0,5% iga viivitatud kalendripäeva eest (p 2.8). Üürnik kohustus kasutama eluruumi ja sisustust vastavalt selle sihtotstarbele ja j hoolikalt, sh hoidma eluruumi ning sisustust hävimise või kahjustumise eest (p 3.4.2). Üürnik kohustus hüvitama üürileandjale eluruumi või sisustuse hävimisest, kaotsiminekest või kahjustumisest tuleneva kahju, kui ta ei tõenda, et ei vastuta selle tekkimise eest. Üürnik ei vastuta eluruumi või sisustuse hariliku kulumise, halvenemise või muutuste eest, mis kaasnevad nende lepingujärgse kasutamisega (p 3.4.4). Üürnik kohustus omal kulul kõrvaldama eluruumis või sisustuses ilmneva puuduse, mida saab kõrvaldada harilikuks säilitamiseks vajaliku koristamise või hooldamisega (p 3.4.5). Üürnik kohustus üürileandjale lepingu kehtivuse viimasel päeval tagastama koristatud korteri koos võtmete ja sisustusega seisundis, mis vastavad lepingujärgsele kasutamisele, arvestades harilikku kulumist (p 3.4.11). Üürileandjal on õigus erakorraliselt ilma ette teatamata leping kirjaliku avaldusega üles öelda, kui selleks on mõjuv põhjus, milleks on ka p 4.2.3 kohaselt üürniku viivitus kahel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega.

Avaldaja nõueteks on välja mõista J. M.-lt E. P. kasuks eluruumi Vxxxx xx-x Tallinnas -asuva eluruumi üürivõlg 1180 eurot, kõrvalkulude võlg 323,39 eurot ja viivis võlalt alates 26.11.21 lepingus kokku lepitud määras 0,5% päevas ja mille suurus on 10.02.2022 seisuga on võlalt 1503,39 eurot arvestatud 578,81 eurot ja alates 11.02.22 viivis 0,5% võlalt päevas kuni võla tasumiseni. Jäi seisukohale, et vastustaja pool tasumisele kuulunud tagatisraha 870 eurot tuleb tasaarveldada korteri puuduste ja kahjustuste katteks, millest väike osa jääb ka siis katmata ning üürnikule tagatisrahast midagi tagastama ei pea.

Vastavalt võlaõigusseaduse (edaspidi 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 vabandata.

VÕS §325 lg 2 kohaselt üürileandja ülesütlemisavalduses peavad sisalduma vähemalt järgmised andmed: üüritud asi; lepingu lõppemise päev; ülesütlemise alus; eluruumi üürilepingu ülesütlemise puhul ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg.

VÕS § 16 lg 1 kohaselt on pakkumus (ofer) lepingu sõlmimise ettepanek, mis on piisavalt määratletud ja väljendab pakkumuse esitaja (oferendi) tahet olla ettepanekule nõustumuse andmise korral sõlmitava lepinguga õiguslikult seotud.

VÕS § 20 lg 1 sätestab, et nõustumus (aktsept) on otsese tahteavaldusega või mingi teoga väljendatud nõusolek sõlmida leping.

1)Komisjoni seisukoht üürivõla nõudes.

Nagu juba eespool tuvastatud, kohustus üürnik tasuma eluruumi ja selle sisustuse kasutamise eest üüri 870 eurot kuus ning tasuma lisaks kõrvalkulude eest vastavatel arvetel märgitud tähtjaks. Leping sõlmiti 03.09.2021 tähtajaga kuni üks aasta. Kuna üürnikul oli üürileandja ees võlg, koostas avaldaja üürnikule üürilepingu lõpetamiseks ülesütlemisavalduse (tlk 11), milles üürileandja andis teada, et tulenevalt lepingu p-st 4.3 annab ta teada, et soovib üürnikuga sõlmitud lepingu erakorraliselt lõpetada seoses viivitusega kahel järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. Üürileandja palus üürnikul üüripinna heas seisukorras ning tema kätte antud võtmed ja väravapulti üle anda. Komisjonile ei ole esitatud tõendeid, mis kinnitaks ülesütlemisavalduse kättesaamist üürniku poolt. Ka on komisjon tuvastanud, et koostatud ülesütlemisavaldus ei vasta võlaõigusseaduse § 325 lg-s 2 p-s 4 sätestatule, s.t märkimata on ülesütlemisavalduse vaidlustamise kord. Istungil jäi avaldaja seisukohale, et üürileping vastustajaga lõppes poolte kokkuleppel. Komisjon leiab, et üürileandja ülesütlemisavaldust üüripinna vabastamiseks saab lugeda pakkumuseks (ofert) leping lõpetada ja üürniku lahkumise üüripinnalt omakorda tema nõustumuseks (aktsept) sellega. Üürileandja kinnitas nii avalduses kui istungil, et tuvastas 26.11.2021, et üürnik oli üüripinnalt lahkunud, andmata üürileandjale korterit, selle võtmeid ja väravapulti ning jättes maha koristamata, lõhutatud ja rikutud korteri. Üürileandja seisukoht oli, et leping lõppes 26.04.2021 poolte kokkuleppel.

Avaldaja nõuab vastustajalt üürivõla 1180 euro välja mõistmist. Summa on avaldaja saanud, arvestades võlaks oktoobri üüri 870 eurot ja novembri üüri 870 eurot, mis kokku oleks 1740 eurot. Sellest on avaldaja maha arvanud üürniku tasutud 500 eurot, sauna kerise paigaldamise eest 50 eurot ja esialgselt tagatisrahana kokkulepitust rohkem tasutud 10 eurot, kokku 560 eurot. Sellest tulenevalt on avaldaja üürivõla nõudeks 1180 eurot (1740-560). Novembri üüri nõuab täies ulatuses, kuna üürnik ei andnud üürileandjale üle ja tema asjade ära toimetamiseks kulus aega. Vastustaja ei ole üürivõla nõudele vastuväiteid esitanud.

Komisjon leiab, et kuna üürileping lõppes 26.11.2021, siis on alust ka üüri nõuda selle ajani. Üürivõlga septembri eest on avaldaja arvestanud 310 eurot (870€-makstud 500€-50€ kamina paigaldamine-10€ liigne tagatisraha tasu). Novembri üüri oleks alus nõuda 26 päeva eest ehk seega 754 eurot (870:30x26), mitte 870 eurot ja sellega avaldaja istungil ka nõustus. Eeltoodule tuginedes loeb komisjon põhjendatuks üürivõla nõude 1064 eurot ning otsustab selle vastustajalt avaldaja kasuks välja mõista.

2)Komisjoni seisukoht kõrvalkulude võla nõudes.

Nagu eespool tuvastatud, lisaks üürile oli üürnik kohustatud tasuma üürileandjale kõik eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulud, milleks on tasu üldelektrienergia, vee ja kanalisatsiooni ja prügiveo eest ning muude kõrvalteenuste (kommunikatsioonid, TV, internet) eest. Üürnik kohustus tasuma eelmise kuu kõrvalkulude eest vastavalt arvele sellel märgitud tähtjaks.

Avaldaja nõuab vastustajalt kõrvalkulude võlga kokku 323,39 eurot. Tema koostatud võlaarvestuse järgi (tlk 28/pöördel) koosneb kõrvalkulude võlg järgmisest: Vxxxx tn xx KÜ määratud kulud 2021. aasta septembris 20,94 eurot, oktoobri eest 25,18 eurot, novembri eest 16,87 eurot. Komisjon tuvastas, et avaldaja esitatud kõrvalkulude nõue tugineb tema koostatud võlaarvestuse tabelile. Korteriühistule pidi üürnik tasuma arvete alusel, millest on maha arvestatud remondifondi makse 66,60 eurot. Avaldaja võlaarvestuses (tlk 28/pöördel) on märgitud septembrikuu makseks 20,94 eurot, oktoobrikuu makseks 25,18 eurot ja novembrikuu makseks 16,87 eurot. Kui septembrikuu arvel määratud summast 83,66 eurost maha arvata 66,60 eurot, on makse suurus 17,06 eurot (arve, tlk 17), oktoobri arvest 80,96 eurost on makse suurus 14,36 eurot (arve, tlk 18) ja novembri arvest 83,46 eurost on makse suurus 16,86 eurot (arve, tlk 19). Kuna komisjon saab välja mõista üksnes tõendatud kulusid, siis on alus välja mõista võlg kommunaalkulude eest kokku 48,28 eurot (17,09+14,36+16,86).

Avaldaja nõuab vastustajalt ka võlga elektri tarbimise eest. Võlaarvestuses on võlg elektri eest septembris 85,37 eurot, oktoobris 73,13 eurot ja novembris 101,90 eurot, kokku 260,40 eurot. Nimetatud summased kinnitavad ka vastavad arved (tlk 21-22). Komisjon leiab, et kokku on tõendatud kõrvalkulude võlg 308,68 eurot (48,28+260,40) ja kõrvalkulude võla nõue tuleb selles summas ka vastustajalt välja mõista.

Avaldaja kinnitas, et vastustaja tasus üürilepingu sõlmimisel tagatisraha 870 eurot, kuid seda vastustajale tagastatud ei ole, see kulus korteri kahjustuste katteks ja osaliselt jäi isegi katmata, sest kahju kokku oli suurem. Avalduse kohaselt on korteri kahjustused järgmised: seinalamp lõhutud, kapp lõhutud, seinas augud, parkett kahjustatud, diivanvoodi ja vaip määrdunud, ruloo lõhutud, tagastamata värava pult. Kahjustuste tõendamiseks on esitatud fotod kahjustatud objektidest enne ja pärast (tlk 29-32). Avaldaja esitatud arvestuse kohaselt on kahjud kokku 1143 eurot ja koosnevad järgmisest: remonditööd 10 tunni ulatuses 600 eurot, mille sisuks on viimistlustööd, kahjustatud parketi vahetus, kapiuste remont, valgusti paigaldus (Elav Puit OÜ pakkumine nr 21007, tlk 14); diivani keemiline puhastus 90 eurot (Diivanipuhastus OÜ pakkumine, tlk 15); uue rulookardina maksumus 102 eurot (Dormax Blinds OÜ hinnapakumine nr HP S12-23, tlk 16); korteri suurkoristus 150 eurot ja vaiba keemiline puhastus 75 eurot (Arukas Projekt OÜ arve 023, tlk 44); uus valgusti 96 eurot (Valguse Algus OÜ tellimus, tlk 45). Avaldaja kinnitas, et kahjustustest teatas ka üürnikule ja et nüüd on kahjustused kõrvaldatud. Komisjonile on esitatud avaldajalt 26.11.2021 saadetud sõnum J. M.-le. Selles on kirjutatud: Mis lõhutud asjadega teeme? Lamp, kapiuks, kardin, seinas augud, rikutud parkett, suurkoristus ja värvikahjustused. Samuti, millal maksad võla ja tulevad kommunaalarved? (tlk 4). Esitles istungil komisjonile e-kirja, mille 8.11.2021 vastustajale saatis, milles manusena kaasas kiri, milles kahjud välja toodud.

VÕS § 308 lg 1 kohaselt võib üürileandja nõuda tagatisraha lepingust tulenevate nõuete tagamiseks. VÕS § 334 lg 2 kohaselt üürnik vastutab üüritud asja hävimise, kaotsimineku ja kahjustumise eest, mis toimub ajal, kui asi oli üürniku valduses, kui ta ei tõenda, et hävimine, kaotsimineku või kahjustumine toimus asjaoludel, mis ei tulenenud temast või isikust, kellele ta asja kasutamise lepinguga kooskõlas üle andis. Üürnik ei vastuta asja harilikku kulumise, halvenemise ja muutuste eest, mis kaasnevad asja lepingujärgse kasutamisega.

Avaldaja nimetatud kahjustuste olemasolu on komisjoni hinnangul tõendatud fotodega. Puuduvad tõendid, et vastustaja oleks selles osas üürileandjale midagi vastanud või tõendanud, et tema ei ole korteri kahjustuste eest vastutav. Ka komisjonile ei ole vastustaja vastanud ega kahjustuste olemasolu eitanud. Komisjon leiab, et avaldaja oli õigustatud tagatisraha kasutama korteri kahjustuste kõrvaldamiseks ja seega tagatisrahast vastustajale midagi tasaarveldama ei pea.

3) Komisjoni seisukoht viivise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt ka võlalt alates 26.11.2021 arvestatud viivist kindla summana 10.02.2022 seisuga 578,81 eurot ja alates 11.02.2022 viivise välja mõistmist võlalt määras 0,5% päevas kuni võla tasumiseni.

VÕS § 101 lg 1 p 6 ja § 113 lg 1 alusel on võlausaldajal õigus nõuda võlgnikult viivist. Pooltevahelise lepingu p-s 2.8 on pooled kokku leppinud, et lepingujärgsete maksete tasumisega viivitamisel on pooltel õigus nõuda viivitavalt poolelt viivise tasumist summas 0,5% iga viivitatud kalendripäeva eest.

VÕS § 113 lg 1 kohaselt rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral võib võlausaldaja nõuda võlgnikult viivitusintressi (Viivis, arvates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohse täitmiseni. Viivise määraks loetakse käesoleva seduse §-s 94 sätestatud intressimäär, millele lisandub kaheksa protsenti aastas. VÕS § 94 lg 1 kohasel, kui kohustuselt tuleb vastavalt seadusele või lepingule tasuda intressi, on intressimääraks poolaasta kaupa Euroopa Keskpanga

põhirefinantseerimisoperatsioonidele kohaldatav viimane intressimäär enne iga aasta 1. jaanuari ja 1. juulit, kui seaduses või lepinguga ei ole ette nähtud teisiti.

VÕS § 94 ja 113 põhjal on seadusest tulenev viivisemäär ühe päeva eest 0,22% ($8\%:365\text{päeva}=0,0219$).

Avaldaja on esitanud avalduses ka viivise arvestuse (tlk 29 pöördel). Avaldaja on arvestanud viivist vastustajalt vastavalt lepingu p-s 2.8 kokku lepitud määras 0,5% päevas. Viivise on arvestanud oktoobri ja novembri 2021 eest nõutavalt üürivõlalt 1180 eurot ja ka kõrvalkulude võlal, kokku summalt n 1503,39 eurot. Komisjon on eespool lugenud üürivõla põhjenatud suuruseks 11064 euro, kõrvalkulude võla suuruseks 308,68 eurot ja seega väljamõistetava võla kogusumma on 1372,68 eurot. Seega sellelt on alus ka viivist arvestada.

VÕS § 287¹ lg 1 kohaselt eluruumi üürilepingu korral võivad üürileandja ja üürnik leppida kokku käesoleva seaduse § 113 lõike 1 teises lauses sätestatud viivisemääraast kõrgemas viivisemääras tingimusel, et vastav kokkulepe on kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis. Samas lg 2 sätestab, et kokkulepe, millega antakse üürileandjale õigus nõuda eluruumi üürnikult rahalise kohutuse täitmisega viivitamise korral viivist, mis ületab enam kui kolm korda käesoleva seaduse § 113 lõike 1 teises lauses sätestatud viivisemäära, on tühine.

Eesti Panga kehtestatud intressimäär

oktoobri ja novembri 2021 eest nõutavalt üürivõlalt 1180 eurot ja ka kõrvalkulude võlalt, kokku summalt 1503,39 eurot. Kuid komisjon on eespool leidnud, et avaldaja nõutav kõrvalkulude võlg on tõendatud summas 308,71 eurot ja et võla kogusumma on 1372,71 eurot ning sellelt on alus ka viivist arvestada. Komisjon oma 14.02.2022 menetlusse võtmise määruises on märkinud 10.02.2022 seisuga kindla summana nõutava viivise suuruseks 578,81 eurot ja et alates 11.02.2022 tuleb viivis välja mõista määras 0,5% võlalt päevas kuni võla tasumiseni. Komisjon leiab, et põhjendatud on arvestada viivis välja kindla summana juba hilisema ehk istungi toimumise päeva seisuga 26.04.2022. Seega oleks viivitatud päevi ajavahemikul 26.11.2021 kuni 26.04.2022 kokku 152. Kuna viivise suurus ühe päeva kohta tuleb 6,86 eurot ($1372,71 \times 0,5\%$), siis vastav suurus 152 päeva kohta oleks 1043,26 eurot.

Avaldaja on esitanud viivise nõude ka etteulatuvalt kuni võla tasumiseni. TsMS § 367 lubab esitada viivisenõude koos põhinõudega selliselt, et taotletakse viivise, mis ei ole hagi esitamise ajaks veel sissenõutavaks muutunud, väljamõistmist mitte kindla summana, vaid täielikult või osaliselt protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni. Arvestades, et vastustajal on üürileandja ees võlg olnud alates novembrist 2021, siis leiab komisjon, et ka etteulatuvalt esitatud viivisenõue on põhjendatud. Kuigi ka viivise nõudele oli vastustajal võimalus esitada vastuväiteid, ei ole vastustaja seda teinud.

Komisjon otsustab välja mõista J. M.-lt E. P. kasuks viivise üüri- ja kõrvalkulude võlalt alates 27.04.2022 võlalt 1372,71 eurot määra 0,5% võlalt päevas kuni võla tasumiseni.

ÜVLS § 1 lg 1¹ sätestab, et üürikomisjonides ei lahendata vaidlusi rahaliste nõuete üle, mis ületavad 3200 eurot. Seega saab üürikomisjon oma otsusega kokku välja mõista summad, mis seda ei ületa.

Komisjon on eespool otsustanud vastustajalt välja mõista kindlate summadena võla 1372,71 eurot ja viivise 1043,26 eurot, kokku 2415,97 eurot. Avaldaja nõuab viivist ka etteulatuvalt, kuid selle summa ei ole teada, kuna ei ole teada, millal vastustaja võla tasub.

Tulenevalt ÜVLS § 1 lg 1¹ sätestatust otsustab komisjon, et etteulatuvalt sissenõutava viivise suurus ei tohi ületada 784,03 eurot ($3200-2415,97$).

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 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. 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/