

OTSUS

Üürivaidlusasi nr.	11-1/39/22
Otsuse kuupäev ja koht Üürikomisjoni koosseis	31.10.2022, Tallinn Mai Sõber (istungi juhataja), Heli Hellamaa ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting.
Üürivaidlusasi	T. U. (ik xxx; elukoht: xxx; e-posti aadress:xxx) avaldus J. Š. (ik xxx; elukoht: xxx, e-psti aadress: xxx) vastu nõuetes välja mõista J. Š.lt eluruumi xxx Tallinnas kasutamise eest võlg 2395 eurot ja alates 02.10.2022 kuni 20.10.2022 kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest lähtuvalt kokkulepitud 420-euroses üürimäärast ja sama perioodi kõrvalkulud esitatavate arvete alusel.
Istungil osalenud isikud Asja läbivaatamise kuupäev	Avaldaja T. U., vastustaja J. Š., tema tõlk ja nõustaja N. K. 20.10.2022
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Välja mõista J. Š.lt T. U. kasuks eluruumi xxx Tallinnas kasutamise eest võlg 2395 eurot (kaks tuhat kolmsada üheksakümmend viis eurot).**
- 3. Välja mõista J. Š.lt T. U. kasuks kahjuhüvitis nimetatud eluruumi tagastamisega viivitamise eest alates 02.10.2022 kuni 20.10.2022 lähtuvalt kokkulepitud 420-eurosest üürimäärast ja lisaks selle perioodi kõrvalkulud esitatavate arvete alusel.**

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.

Kohtule võib esitada 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 ning täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Tallinna Üürikomisjonile esitatud avalduse kohaselt soovib üürileandja T. U., et üürnik J. Š. vabastaks korteri xxx Tallinnas ja maksaks võlad 2021. aasta eest 495 eurot, 2022 mai eest 420 eurot ja juuni eest 420 eurot ja lisaks kommunaalarve, mille ühistu esitab juuli alguses.

Võla tõttu on üürileandja üürnikule korduvalt helistanud ja e-kirju saatnud. Üürnik vastas korra, 2021 suvel, lubas võlga vähendada, aga ei teinud seda. Makseraskused algasid koroonaga algusega. Üürileandja tuli korduvalt vastu, vähendas üüri, mis kehtis 17 kuud. Üürnik teatas 2021 augustis, et kolib välja, kuid septembris teatas, et ei koli. Taas olid makseraskused 2022. aasta algusest, võlg ja makseviivitus. Üürileandja soovis 01.03.2022 anda üürnikule kätte üürilepingu ülesütlemise teadet, kuid ust ei avatud ja üürileandja saatis selle e-postiga. Kui möödus ülesütlemisavalduses ettenähtud 3 kuud, uuris üürileandja, mis kuupäeval üürnik välja kolib. Mingit vastust ei saanud, üürnik rääkis, et korterit on raske leida ja ülesütlemisavaldus üldse ei kehti.

Avaldaja täiendas avaldust ja selgitas, et seisuga 07.08.2022 on võlanõue 1555 eurot. Osaliselt on tasumata üür 2021 veebruari, märtsi, aprilli ja mai eest 495 eurot, lisaks 2022 mai üür 220 eurot, juuni üür 420 eurot ja juuli üür 420 eurot. Ülesütlemisavalduse kätte viimisel üürileandja helistas fonoluku kaudu üürnikule ja ütles, et tahab avaldusele üürniku allkirja. Üürnik oli kodus, kuid keeldus ust avamast. Üürileandja pakkus, et jätab 2 eksemplari postkasti ja palus hiljemalt järgmisel päeval need allkirjastada, mida üürnik ei teinud. 01.03.2022 saatis üürileandja avalduse e-postiga ning on ka edaspidi selle lisanud mitmetele saadetud kirjadele. Näiteks 16.03.2022 saatis üürileandja 2 faili – elektriarve ja ülesütlemisavalduse. Üürnik tasus elektri eest 21.03.2022, seega pidi ta lugema 16.03.2022 saadetud kirja ja ka ülesütlemisavaldust. Üürileandja on oodanud välja kolimist juba üle 5 kuu, kuid tundub, et üürnik vabatahtlikult kolida ei plaani. Juunis üürileandja helistas üürnikule, kes teatas, et ootab sotsiaalkorterit. Viimases kirjas üürnik vastas, et oli tõbine ja ootab vastust kahe korteri kohta.

Avaldaja palub kohustada vastustajat vabastama ja tagastama xxx Tallinnas asuva eluruumi ja sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja väljatõstmine sellest eluruumist koos talle kuuluva varaga ning välja mõista vastustajalt üürivõlg 1555 eurot.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja oma nõuete juurde. Ta ei teadnud, et vastustaja on korterist 15.10.2022 lahkunud, korterit pole tagastatud. Üürileping sõlmiti 09.06.2019 tähtajaga üks aasta. Kui tähtaeg möödus, uut lepingut ei tehtud ja see muutus tähtajatuks. Ülesütlemisavalduse koostas 01.03.2022, andis vastustajale kolm kuud aega välja kolimiseks ja leping lõppes 01.06.2022. Ülesütlemisavalduse vastustajale kätte andmine ei õnnestunud. Helistas ukse taga kella, vastustaja ei tahtnud alla tulla. Üürileandja pani avalduse postkasti ja palus, et vastustaja alla kirjutaks ja tagasi paneks. Kui mõne päeva pärast vaatama läks, polnud postkastis midagi. Avalduse saatis ka üürilepingus kirjas olevale e-posti aadressile xxx, kuna kogu suhtlus toimus selle meili kaudu. Saatis avalduse veelkord koos elektriarvega 16.03.2022. On suhelnud vastustajaga ka telefoni teel ja küsinud, millal korteri vabastab.

Üüri maksmine oli kokku lepitud 16. kuupäeval. Vastustajal on maksmata 01.10.2022 seisuga 2395 eurot. Osaliselt on tasumata 2021. aastal 495 eurot: veebruaris 30 eurot, märtsis 100 eurot, aprillis 65 eurot ja mais 300 eurot. Siis oli kokkulepe osade kaupa maksmises, aga vastustaja ei täitnud seda. Vastustaja on 2022. aastal võlgu mai eest 220 eurot, juuni eest 420 eurot, juuli eest 420 eurot, augusti eest 420 eurot ja septembri eest 420 eurot. Kommunaalkulud olid eelnevalt kõik makstud. Kuid eelmise kuu elektriarve on maksmata. Üürnik maksis ka tagatisraha, seda veel tasaarvestatud ei ole.

Etteulatuvalt nõuab eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitist 420 eurot kuus ja kõrvalkulusid kuni eluruumi tagastamiseni.

Avaldaja teatas komisjonile 21.10.2022 e-kirjaga, et 20.10 kell 19.00 sai tagasi oma korteri xxx ja võtmed ning allkirjastati vastuvõtuakt, seega on see küsimus nüüd lahendatud (tlk 63), mida tuleb tõlgendada kui avaldaja loobumist eluruumi tagastamise nõudest, kuna eluruum on vabastatud ja üürileandjale tagastatud.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja sai istungikutse ja menetlusdokumendid kätte. Istungil esitas kirjalikud vastuväited. Käesoleva seisuga on vastustaja võlgu üüri 2110 eurot, kommunaalmaksud kolmanda kvartali eest ning septembri ja oktoobri elektri eest. Vastustaja on osaliselt tövõimetu, mis oluliselt mõjutab ka tema maksevõimet. Samuti põdes ta viimase poole aasta jooksul kaks korda COVIDi rasket vormi. Kasvatab üksinda last.

Tema tulu on väike ja kogu summat ta korraga maksta ei saa ega võtta selleks ka laenu. Ta on sunnitud maksma üüri ka korteri eest, kus praegu elab. Vastustaja palub võla tasumise ajatada ja ta on võimeline maksma 75 eurot kuus.

Üürikomisjoni istungil selgitas, et vabastas korteri 15.10.2022, kaks komplekti võtmeid oli istungil kaasas, kuid jättis võtmed enda kätte, kuna lepiti kokku korteri üleandmine täna (st 20.10) kell 19.00. Koos avaldajaga ta korterisse minna ei taha, kuna avaldaja abikaasa ähvardab. Tegi ka korterist fotod. Üürileandjale vabastamisest ei teatanud, kuna 20.10 toimub komisjoni istung ja ta ei tahtnud üürileandjaga suhelda. Küsimusele, miks ust ei avanud, kui üürileandja ülesütlemisavaldust tahtis kätte anda, vastas, et ei soovinud õhtul kell kümme meesterahvast sisse lasta ja kuna oli haige, siis postkasti juures ei käinud. Tulekust üürileandja ette ei teatanud.

Vastustaja tunnistab võlga 2255 eurot. Ei maksnud, kuna oli raske COVIDis juunis ja septembris. Töötab osalise koormusega ja tööd on raske leida, kasvatab last. Oli nõus, et leping lõppes 01.06.2022, sellest sai teada mais. LOV aitas teda kolimisel, toimetulekutoetust ei saa.

Otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära üürivaidluse pooled, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) paragrahvidest 17 ja 19 – 22.

Üürikomisjon tegi kindlaks, et avaldaja T. U. üürileandjana ja vastustaja J. Š. üürnikuna sõlmisid 09.06.2019 üürilepingu Tallinnas, xxx asuva eluruumi kasutamiseks tähtajaga üks aasta (tlk 3-13). Lepingut tähtaja möödumisel ei lõpetatud ega tehtud ka uut lepingut, seega muutus see tähtajatuks.

Lepingu punktis 3.1 lepiti kokku üüris 420 eurot kuus ja punktis 3.3 kõrvalkulude maksmises. Üüri maksmise tähtaeg oli lepingu punkti 3.7 kohaselt jooksva kuu 16. kuupäev. Üürileandja sõnul maksis üürnik kõrvalkulud kvartali kaupa. Punkt 5.5 sätestab, et kui üürnik viivitab eluruumi üleandmisega üürileandjale, kohustab ta tasuma üüri ja kõrvalkulusid aja eest, mil eluruum on tema valduses, samuti hüvitama üürileandjale viivitusega tekitatud kahju. Punkt 7.1 näeb ette üürniku kohustuse lepingu lõppemise päeval eluruum ja võtmed tagastada.

Üürileandja ja üürnik on alates 26.03.2021 pidanud võlateemalist kirjavahetust, milles üürileandja on korduvalt üürnikule meelde tuletanud maksmise kohustust (tlk 21-24). Üürileandja kirjutas 01.06.2021 muuhulgas, et üürnik maksis märtsist kuni maini vähem, tal on võlg ja lahenduseks on kas lepingu lõpetamine või lepingu jätkamine tingimusel, et üürnik maksab 16. kuupäevaks kokkulepitud üüri 350 eurot (jaanuaris üürileandja alandas erandlikult üüri) + 100 eurot võlga + 100 eurot kommunaalkulud (tlk 22). Üürnik vastas, et saab maksta esimese osa, 350 eurot üüri + elekter 16. kuupäevaks, teise osa – võla 150 eurot + 50 eurot kommunaalid, kuu lõpuni (tlk 22).

Üürileandja koostas 01.03.2022 avalduse üürilepingu korraliseks ülesütlemiseks kolmekuulise etteteatamisega, luges lepingu lõppenuks 01.06.2022 (tlk 14) ja saatis selle üürnikule 01.03.2022 e-kirjaga (tlk 20).

Üürileandja kirjutas 16.03.2022, et võlad on maksmata, eelmise suve maksmise kokkulepet ei ole täidetud ja saatis uuesti ülesütlemisavalduse (tlk 41).

Üürileandja tuletas üürnikule võlga meelde, palus tasuda ja küsis väljakolimise kohta 07.05.2022 e-kirjas (tlk 19). Üürnik vastas 20.07.2022, et on haige ja ootab vastust kahe korteri kohta (tlk 44).

Üürileandja teatas 21.10.2022 e-kirjas, et 20.10 kell 19.00 tagastas üürnik korteri ja allkirjastati vastuvõtuakt (tlk 63).

Avaldaja nõuab vastustajalt eluruumi kasutamise eest võlga 01.10.2022 seisuga 2395 eurot ning eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitist 420 eurot kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud, alates 02.10.2022 kuni eluruumi tagastamiseni. Võla ajatamisega ei nõustunud.

Vastustaja tunnistas istungil võlga 2255 eurot, nõustus, et üürileping lõppes 01.06.2022. Mittemaksmist põhjendas raske COVIDi põdemise, osalise töövõimetuse ja üksinda lapse kasvatamisega ning palus võimaldada võla maksmist 75 euro kaupa kuus.

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 üürile maksuma ka muud eluruumi kasutamise seotud kulud (kõrvalkulud) juhul, kui selles on kokku lepitud. 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. 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 § 101 lg 1 p 1 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud, nõuda kohustuse täitmist.

Üürilepingu punktid 3.1, 3.3 ja 3.7 kohustasid üürnikku maksuma üürileandjale üüri 420 eurot kuus jooksva kuu 16. kuupäevaks ja kõik eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulud.

VÕS § 334 sätestab üürnikule kohustuse tagastada üüritud asi lepingu lõppemisel. Sama sätestab üürilepingu punkt 7.1.

VÕS § 335 kohaselt, et kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest kahjuhüvitisena nõuda kas üürilepingus kokkulepitud üüri või üüri, mis on samasuguses asukohas oleva samasuguse asja puhul tavaline, välja arvatud juhul, kui üürnik peab asja õigustatult kinni tema poolt tehtud kulutuste tasumise tagamiseks.

Ka üürilepingu punkti 5.5 kohaselt maksab üürnik üüri ja kõrvalkulud aja eest, mil eluruum oli tema valduses.

Vaidlust ei ole, et eluruum on olnud vastustaja kasutuses, ta on selles elanud ja tarbinud talle osutatud teenuseid.

Avaldaja arvestuse kohaselt on vastustajal eluruumi kasutamise eest tasumata võlg 01.10.2022 seisuga 2395 eurot. 2021. aastal on tasumata veebruari eest 30 eurot, märtsi eest 100 eurot, aprilli eest 65 eurot ja mai eest 300 eurot, kokku 495 eurot. Avaldaja viitas osade kaupa maksmise kokkuleppele 01.06.2021 (tlk 22), mida vastustaja ei täitnud. Vastustaja avaldaja arvestusele vastuväiteid ei esitanud.

Vastustaja võlgneb üüri 2022. aastal mai eest 220 eurot, juuni eest 420 eurot, juuli eest 420 eurot, augusti eest 420 eurot ja septembri eest 420 eurot, millega on vastustaja ka nõustunud. Avaldaja on esitanud pangakonto väljavõtted vastustaja maksmise kohta (tlk 52-53), kus nähtub, et vastustaja ei ole maksnud üüri igas kuus ettenähtud summas.

Eeltoodu põhjal loeb komisjoni tõendatuks vastustaja võla 01.10.2022 seisuga 2395 eurot ($495+220+4 \times 420=2395$). Kuivõrd septembri üür maksmise tähtaeg oli 16.09.2022, siis on nõue ka sissenõutav.

Komisjon osundab veel, et võla koosseisus on üürivõlg kuni üürilepingu lõppemiseni, st 01.06.2022 ja alates 02.06.2022 eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise võlg, kuna vastustaja lepingu lõppemisel eluruumi ei vabastanud ega tagastanud.

Komisjon otsustab J. Š. 'lt T. U. kasuks välja mõista eluruumi xxx kasutamise eest võla 2395 eurot.

Kuivõrd vastustaja eluruumi üürilepingu lõppedes ehk 01.06.2022 ei tagastanud, kohustus ta maksma eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitist, mida avaldaja nõudis kokkulepitud üüri määras 420 eurot kuus ja kõrvalkulude tasumist kuni eluruumi tagastamiseni. Avaldaja võlanõue on arvestatud 01.10.2022 seisuga. Vastustaja vabastas ja tagastas eluruumi üürileandjale 20.10.2022, st kuni selle ajani peab ta eluruumi kasutamise eest ka maksma kahjuhüvitist üüri määras, lisaks kõrvalkulud esitatavate arvete alusel.

Komisjon otsustab J. Š. 'lt T. U. kasuks välja mõista nimetatud eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise lähtuvalt kokkulepitud 420-eurosest üürimäärast ja kõrvalkulud alates 02.10.2022 kuni 20.10.2022.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

/allkirjastatud digitaalselt/

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber