

OTSUS

Üürivaidlusasjas nr 11-1/90/22

03.03.2023, Tallinn

Üürikomisjoni koosseis

Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber,
istungi sekretär Maarika Snoting

Üürivaidlusasi

N.T. (ik xxx) ja O.C. (ik xxx; e-post: [xxx](#)) nõuded L. F. (ik xxx; elukoht registris xxx Tallinn; e-post: [xxx](#)) vastu välja mõista L.F.lt N.T. kasuks xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 1302,64 eurot, viivis 30,62 eurot ja alates 22.02.23 seaduses sätestatud määras kuni otsuse täitmiseni ning kahjuhüvitis eluruumi üürileandjale tagastamisega viivitamise eest 348,48 eurot.

Istungil osalenud isikud

Avaldaja O.C., O.C. ja N.T. lepinguline esindaja N. T.

Asja läbivaatamise kuupäev

21.02.2023.

Resolutsioon

Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. **N. T. ja O. C. nõuded rahuldada.**
2. **Välja mõista L. F.lt N.T. kasuks xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 1302,64 eurot (üks tuhat kolmsada kaks eurot ja 64 senti).**
3. **Välja mõista L.F.lt N.T. kasuks viivis 30,62 eurot (kolmkümmend eurot ja 62 senti) ja alates 22.02.23 viivis üüri- ja kõrvalkulude võlalt võlaõigusseaduse § 113 lõikes 1 sätestatud määras iga võla tasumisega viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.**
4. **Välja mõista L.F.lt N.T. kasuks hüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest 348,48 eurot (kolmsada nelikümmend kaheksa eurot 48 senti).**
5. **Kohustada L. F. kandma resolutsiooni p-des 2 – 4 väljamõistetud rahasummad N. T. kontole nr EExxx.**

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 lähendanud 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 23.11.22 ja 12.12.22 esitatud avalduste kohaselt sõlmis N. T. oma abikaasa O.C.ga 01.08.19 talle kuuluva xxx Tallinnas asuva eluruumi tasuta kasutamise lepingu; lepingu p 4.4.1 kohaselt on O. C.l õigus anda eluruum allüürile ilma N. T. nõusolekuta; lepingu sõlmimise põhjuseks oli N. T. soov anda üle tema ainuomandis oleva korteriga seotud asjaajamine abikaasale, kuna oma tervises seisundi tõttu ei ole tal võimalik isiklikult nõuetekohaselt ja parimal viisil korraldada eluruumi kasutamist. O. C. andis alates augustist 2019 eluruumi üürile ja kasutas saadud rahalisi vahendeid perekonna huvides.

O. C. üürileandjana sõlmis Eesti Kinnisvarabüroo OÜ maakleri S. P. vahendusel 11.11.21 eluruumi üürilepingu üürniku L. F.ga. Ei O. C. ega N. T. ei viibinud isiklikult üürilepingu sõlmimise juures ja kõik lepingu sõlmimisega seotud küsimused, sh lepingueelsed läbirääkimised, lahendas maakler. Leping sõlmiti tähtajaga üks aasta. Suhtlemine üürnikuga toimus ja toimub suures osas üürniku poja S.F. kaudu, kelle e-posti aadress märgiti ka üürilepingusse. Üürilepingu p-s 2.1 kohustus üürnik tasuma lepingu sõlmimisel tagatisraha 300 eurot, mida üürnik ka 12.11.21 tegi, tasudes raha ülekandega O. T. arveldusarvele. Lepingu p-s 2.1.1. kohustus üürnik tasuma üüri ettemaksu ajavahemiku 11.11.21-11.12.21 eest 300 eurot, millest tasus vaid 250 eurot. Seega jäi üürnik alates lepingu sõlmimisest võlgnevusse ja üürivõlg ajaga suurenes. Lepingu p-s 2.2.1 kohustus üürnik tasuma korteri kõrvalkulud (elektrikulu ja muud korteriühistu arvetel näidatud kommunaalkulud). Üürnik ei ole tasunud O. T.le novembrist 2021 kuni jaanuarini 2022 tarbitud elektri eest, alates veebruarist 2022 on üürnik teinud juhuslikke makseid elektrikulude katteks otse teenuse osutajale, mitte teavitades sellest O. T., mistõttu Eesti Energia arved said vahepeal makstud topelt. Vaatamata sellele on üürnik jäänud O. T.le võlgu elektri eest kokku 109,51 eurot, lisaks sellele on tal võlg korteriühistu arvete alusel 766,5 eurot.

O. C. palus korduvalt võla tasuda ja üürnik korduvalt lubas seda teha. Kuid veebruaris 2022 üürniku vastuste tonaalsus muutus ja üürnik hakkas esitama omapoolseid põhjendamatuid paljasõnalisi nõudeid. Nt teatas üürniku poeg vastuseks järjekordsele palvele tasuda tekkinud võlg, et aitab juba võla tasumise nõuetest, kuna leping on sõlmitud ebakorrektselt, sest üürileandjaks on märgitud mitte otsene omanik, mistõttu üürnikul ei olnud võimalik saada sotsiaaltoetust; täiendavalt esitas üürniku poeg pretensiooni prussakate ning mittetöötava gaasipliidi ja pesumasina kohta. O. C. vastas, et ei teadnud mingitest erinõuetest lepingu osas, ka kinnitas maakler, et lepingu sõlmimisel ei maininud üürnik, et vajab üürikulude tasumiseks sotsiaaltoetusi või et sõlmitav leping peab vastama teatud tingimustele. Vastupidi, lepingu sõlmimisel väitis üürnik, et temal ja tema pojalt on stabiilne sissetulek, mis lubab katta üürikulud. O. C. ettepanekul muudeti lepingus üürileandja nimi ning alates 2022. aasta märtsi algusest on üürileandjaks Oleg C. asemel märgitud N. T. Gaasipliidi rikke kohta kinnitas üürniku poeg nii O. C.le kui ka maaklerile, et kutsub kohale meistri ja üürileandja hüvitab kõik pliidi parandamisega seotud kulud. O. C. tõstas korduvalt gaasipliidi küsimuse, et leida probleemile sobiv lahendus, kuid üürnik ignoreeris küsimusi korduvalt. Prusskate probleemist oli üürnikku teavitatud enne lepingu sõlmimist, mida kinnitab ka üürniku poja e-kiri, kus ta kurdab, et prussakate probleem on suurem kui nad esialgselt arvasid. Sellest, et pesumasin ei tööta, teatas maakler üürnikule lepingu sõlmimisel; üürnik vastas, et tal on endal pesumasin olemas, üürileandja oma ta ei vaja ning paigutab selle koridori, mida kinnitab ka üürniku poja kirjutatu, et ta ei saanud lülitada enda pesumasinat sisse - seega oli poolte vahel algusest peale kokku lepitud, et eluruum antakse üürile ilma pesumasinata.

Üürnik ei tasu alates septembrist 2022 üüri, leides, et tema on kannatanud pool ning et O. C. ja N. T. peavad hüvitama talle kogu seni tasutud üüri, kuna eluruumil on käesolevas avalduses eespool nimetatud nõ puudused ja lisaks oli leping sõlmitud üheks aastaks, kuid pidi olema tähtajaga kaks aastat.

O. C. ja N. T. ei nõustunud üürniku pretensioonidega, pidades neid paljasõnalisteks ja ka pahatahtlikeks, sest: 1) maakleri kinnitusel oli üürnik lepingu sõlmimisel nõus lepingu tingimustega, sh lepingu 1-aastase tähtajaga ega teatanud, et soovib üürimaksete tasumiseks sotsiaaltoetust; üürnik luges vene keeles koostatud lepingu hoolikalt läbi ja nõustus kõigi selles

toodud tingimustega; 2) üürnik teadis algusest peale, et eluruumis olev pesumasin ei tööta ja nõustus sellega; 3) üürnik teadis algusest peale prussakate olemasolust eluruumis, milline probleem arusaadavalt süveneb, kui sellega mitte tegeleda; 4) mittetöötava gaasipliidiga seoses üürnik keeldus üürileandja pakutud meistrist ja lubas ise olukorra lahendada ning küsida üürileandjalt kulude hüvitamist, kuid vaatamata O. C. meeldetuletustele probleemi tõenäoliselt ei lahendatud. Seega kõik üürniku vastuväited ja etteheited on alusetud ja esitatud eesmärgiga vabaneda võlast ja alusetult rikastuda avaldajate arvelt.

Kuna septembri 2022 seisuga üürniku võlg üürileandja eest ületas 900 eurot, edastas üürileandja 28.09.22 üürnikule nõudekirja, mida saab käsitleda lepingu ülesütlemisavaldusena. Selles anti üürnikule täiendav tähtaeg võla tasumiseks kuni 18.10.22 või alternatiivselt – kui üürnik vabastab eluruumid hiljemalt 10.10.22, loobuvad avaldajad nõuetest. Üürnik sai ülesütlemisavalduse kätte samal päeval, seda kinnitab üürniku poja vastus, kuid ei tasunud võlga määratud tähtajaks ega võtnud vastu esitatud alternatiivset pakkumist.

Avalduse üürikomisjoni esitamise seisuga on üürnikul üüri- ja kõrvalkulude võlg 1707,22 eurot, sh tasumata üür 827,4 eurot, võlgnevus elektriarvete eest 109,51 eurot ja võlg korteriühistu arvete eest 770,31 eurot.

Vastustaja ei tasunud nõuetekohaselt tarbitud kommunaalkulude eest, jäädes võlgu kokku 770,31 eurot järgmiselt: tasumata arve novembri 2021 eest (173,94€) - kogu arvel näidatud veekulu tekitas vastustaja (vt. üürilepingu lk 3 sätestatud veearvesti näidud). Novembri kuu eest arve osas tegid avaldajad ümberarvestuse proportsionaalselt eluruumi kasutamise tegelikele päevadele (so alates 11.11.21 kuni 30.11.21), seega novembrikuu eest vastustaja pidi tasuma 20 päeva eest kokku 115,96 eurot (173,94 : 30 päeva x 20 päeva). Lisaks tasumata arved 2021. aasta detsembri eest 196,75 eurot; 2022. aasta jaanuari eest 197,43 eurot, veebruari eest 155,59 eurot ja oktoobri eest 104,58 eurot (kuna eluruum oli terve oktoobrikuu vastustaja kasutuses).

Elektri eest on tasumata kokku 109,51 eurot järgmiselt: tasumata arve 2021. aasta novembri eest 4,81 eurot ja detsembri eest 10,98 eurot; 2022. aasta jaanuari eest 18,20 eurot, veebruari eest 19,51 eurot, mai eest 8,41 eurot, juuni eest 13,44 eurot, juuli eest 11,11 eurot ja augusti eest 23,05 eurot.

Vaatamata sellele, et leping oli 18.10.22 erakorraliselt üles öeldud, tagastas üürnik eluruumi avaldajatele alles 23.11.22. Eluruumi tagastamisega viivitamise tõttu on avaldajatele tekitatud kahju tasumata üüri näol. Üürilepingu p 2.1.1 kohaselt oli üüri suuruseks 300 eurot kuus, arveldusperiood kestab 11. kuupäevast järgmise kuu 10. kuupäevani. Seega ühe päeva üür on 9,68 eurot (300 : 31). Arvestades, et eluruumi vabastamisega viivimine kestis 36 päeva (19.10.22 - 23.11.22), on kahjuhüvitise suuruseks 348,48 eurot (36 päeva x 9,68).

Lisaks soovivad avaldajad viivist. Kuna lepingus sätestatud viivisemäär 1,25% on ebamõistlikult suur, paluvad avaldajad arvestada viivist vastavalt võlaõigusseaduse § 113 lg 1 teises lauses sätestatud määras ehk 8% võlgnetavatest summadest aastas (0,021% päevas) iga viivitatud päeva eest.

Avaldajad tuginevad avalduses oma nõuete põhjendamisel võlaõigusseaduse (edaspidi VÕS) § 76 lõikele 1, § 271, § 292 lõikele 1, § 100, § 101, § 108, § 316 lõike 1 p-dele 2 ja 3, § 316 lõigetele 3 ja 4, § 325 lõigetele 1 ja 2, aga ka § 309 lõikele 1, § 334 lõikele 1, § 335, § 101 p-le 6, tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 367.

Avaldajad nõuavad mõista L.F.lt N.T. kasuks välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 1707,22 eurot, viivis sellelt VÕS § 113 lg 1 teises lauses sätestatud määras alates avalduse esitamisest kuni komisjoni otsuse tegemiseni ja edasi alates otsuse tegemisest kuni otsuse täitmiseni ning kahjuhüvitise eluruumi tagastamisega viivitamise eest 348,48 eurot.

Üürikomisjoni 17.01.23 istungil vähendasid avaldajad nõutavat üüri- ja kõrvalkulude võla summat, kuna vastustaja oli 2022. aasta detsembris ära maksnud oktoobrikuu kommunaalkulud; üüri- ja kõrvalkulude võla nõude suuruseks jäi 1602,64 eurot.

Üürikomisjoni 21.02.23 istungil vähendasid avaldajad nõutavat üüri- ja kõrvalkulude võla summat veel 300 euro, so üürniku makstud tagatisraha võrra, jäid üüri- ja kõrvalkulude võlana 1302,64 euro väljamõistmise nõude juurde. Täpsustasid viivisenõuet, nõuavad viivist istungi toimumise päeva seisuga (23.11.22 – 21.02.23 eest) 30,62 eurot ja alates 22.02.23 kuni otsuse täitmiseni seaduses sätestatud määras iga maksmisega viivitatud päeva eest. Jäid ka eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitisena nõutava 348,48 euro juurde. Üürileping lõppes ülesütlemisega 19.10.22, üürnik vabastas eluruumi 23.11.22.

Avaldaja O. C. seletuste kohaselt korraldas 2021. aasta novembris eluruumi üürnikule näitamist ja üürilepingu sõlmimist maakler, kelle sõnul arutati lepingu tekst üürnikuga väga põhjalikult läbi; avaldaja allkirjastas üürilepingu üürnikust mõni päev hiljem maakleri kontoris. Mittemaksmist põhjendas üürnik sellega, et ei saanud sotsiaaltoetust. Sotsiaaltoetuste saamise eesmärgil asendati märtsis 2022 üürilepingus ka üürileandja nimi, N. T. allkirjastas lepingu samuti maakleri kontoris.

Avaldajad jäid kirjalikus avalduses esitatud põhjenduste juurde. Soovivad, et raha kantakse N. T. pangakontole EExxx.

Vastustaja vastus

Vastustaja L.F. kutsuti komisjoni 17.01.23 kell 10.00 määratud istungile kirjaliku kutsega (tlk 90), mis saadeti e-posti aadressile [xxx](#) ja tähitud kirjaga vastustaja registrisse kantud elukoha aadressile xxx Tallinnas (tlk 94). Vastustaja kutse elektroonilist kättesaamist ei kinnitanud, tähitud kirjaga saadetud kutse tagastas postiettevõtte komisjonile hoiutähtaja möödumisel (ümbrik, tlk 94). Vastustaja istungile ei ilmunud.

Kutse komisjoni 21.02.23 kell 10.00 määratud istungile sai vastustaja kätte kohtutäituri vahendusel 23.01.23 (menetlusdokumentide kättetoimetamise akt, tlk 103). Kutses olid tehtud vastustajale teatavaks tema vastu esitatud nõuded ning asja arutamise aeg aja koht; kutsega koos saadeti vastustajale ka avaldajate avaldus koos lisadega ja anti võimalus nõuetele hiljemalt 15.02.23 vastata (kutse, tlk 96). Vastustaja komisjonile vastust ega nõuetele vastuväiteid ei esitanud. 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 otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) paragrahvidest 12 lg 5, 17 ja 19 – 22.

Üürikomisjon tegi esitatud tõendite põhjal kindlaks, et avaldajad N. T. ja O.C. abikaasadena sõlmisid omavahel 01.08.19 korteri tasuta kasutamise lepingu (tlk 6-7) xxx Tallinnas asuva eluruumi O. C. kasutusse andmiseks kas isiklikuks kasutamiseks või üürile andmiseks; leping sõlmiti tähtajaga alates 01.08.19 kuni 01.08.24.

O.C. üürileandjana sõlmis 11.11.21 üürniku L. F.ga üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi üürniku kasutusse andmiseks alates 11.11.21 tähtajaga üks aasta (leping koos eestikeelse tõlkega, tlk 8-12). Komisjonile on esitatud ka venekeelne üürileping sama eluruumi samaks tähtajaks kasutusse andmiseks, mille on 11.11.21 sõlminud üürileandjana N. T. ja üürnikuna L. F. (leping, tlk 45-47).

Mõlemas üürilepingus kohustus üürnik tasuma üürileandjale tagatisraha 300 eurot (üürilepingu p 2.1), üüri 300 eurot kuu 11. kuupäevaks (üürilepingu p 2.1.1) ning tarbitud kommunaalteenuste (vesi, kanalisatsioon, elekter, küte, haldus- jm tasud), telefoni, interneti ja kaabeltelevisiooni kasutamise eest arvete alusel (p-d 2.2.1, 2.2.2). Tasumisega viivitamise ees kohustus üürnik tasuma üürileandjale viivist 1,25% tasumisele kuuluvast summast (p 2.3). Üürnik kohustus tagastama üürilepingu viimasel kehtivuspäeval eluruumi üürileandjale seisundis, millises see oli üürile võtmisel (p 3.1.9).

Üürnik teatas 05.02.22 üürileandjale, et saadab õhtul näidud, et tasumata arved tasutakse järgmisel nädalal ning et leiavad meistri uuel nädalal (e-kiri koos tõlkega, tlk 48, 49).

Poolte vahel 10.02. – 15.02.22 vahetatud e-kirjades (tlk 38-39) teatas O. C. üürnikule, et kõik arved on tulnud, arvetel on võlad; palus pakkuda kõikide summade tasumise kord ja teatada kuni kuu 3. kuupäevani veearvesti näidud. Üürnik oma vastuses lubas võla kiiresti tasuda, üürileandja palus võlga mitte suurendada.

O. C. andis 16.02.22 e-kirjas üürnikule võla tasumiseks tähtaja 01.03.22, võla mittetasumisel lubas lepingu üles öelda (e-kiri koos tõlkega, tlk 40/pöördel - 42/pöördel).

Üürnik vastas 17.02.22, palus enam mitte kunagi üürnikult midagi nõuda; heitis ette, et üürilepingu sõlminud isik ei ole korteri omanik, mistõttu ei saa lepingut esitada sotsiaaltoetuse saamiseks; et pliit ja pesumasin ei tööta ja korteris on prussakad; lubas võla tasuda hiljemalt 05.03.22 (e-kiri koos tõlkega, tlk 40, 42).

O. C. oma 18.02.22 e-kirjas teatas üürnikule, et kuuleb esimest korda üürilepingu erinõuetest ning ta ei tea, millised kokkulepped üürnikul maakleriga olid, kirjutas alla maakleri saadetud lepingule, kuid kui tema nimi lepingus tekitab probleeme, las maakler teeb lepingu ümber ja abikaasa kirjutab lepingule alla; et sai maaklerilt gaasiprobleemidest teada üle kuu aja tagasi ja andis nõusoleku korteriühistu meistri kutsumiseks ja kõikide kulude hüvitamiseks arve alusel; et saadab elektriarved, kommunaalteenuste arved tulevad postkasti ning ootab kuu alguses veenäite (tlk 43/pöördel, 44).

S. K. kirjutas 22.02.22 e-kirjas O. C.ile, et kuuleb esimest korda, et lepingus peaks olema O. C. abikaasa nimi, kuid lubas lepingu ümber vormistada; et lepingu sõlmimisel üürnik ja tema poeg kinnitasid, et saavad stabiilselt pensioni ega jää maksimisega hätta; et gaasi osas oli pakkunud üürnikule meistrit, kuid too oli lubanud kutsuda korteriühistu meistri; et üürnik oli lepingu sõlmimisel teatanud, et kasutab oma pesumasinat; et prussakaid on väga palju (tlk 43, 44).

O. C. teatas 10.03.22 üürnikule võlgnevuse summa ja tundis huvi, kas gaasi ja sotsiaaltoetust puudutavad küsimused on lahenenud (tlk 50,51).

O. C. teatas 16.03.22 üürnikule, et on kaua võla tasumist oodanud, kuid üürnik ei reageeri, mistõttu teeb ettepaneku võlg kuni 20.03.22 tasuda, vastasel juhul tagastada korteri võtmed maaklerile; saadab ka korduvalt kõik arved (tlk 52/pöördel-53 ja 54/pöördel).

Üürnik oma 17.03.22 vastuses heitis ette, et leping oli valesti koostatud ja arved saadetud mitte PDF-formaadis ning et alles nüüd sai ta arved, mida oli küsinud, õiges formaadis; et korter on probleemne: korteri ülevaatamisel ei teatatud gaasivooliku kahjustuse ulatusest; prussakate probleemi nimetati väikeseks, kuid see on väga suur; mitmes korteris elavad asotsiaalid; pesumasin ei tööta; lisaks põhjendas mittemaksmist sotsiaaltoetuse mittesaamisega ja lepingu ümbervormistamise vajadusega ning palus mitte esitada pretensioone ega ähvardusi (tlk 52-53, 54-55).

Üürnik palus 24.03.22 e-kirjas saata ka veebruari elektriarve (e-kiri koos tõlkega, tlk 50, 51).

O. C. ja N. T. esindaja jurist N. T. saatis 28.09.22 üürnikule üürilepingu rikkumise lõpetamise nõude (tlk 55-59, 60/pöördel). Selles on märgitud, et üürnik on rikkunud 11.11.21 sõlmitud eluruumi üürilepinguga võetud kohustust tasuda iga kuu 11. kuupäevaks üüri 300 eurot ja 28. kuupäevaks kõrvalkulude eest, mistõttu üürniku võlg üürileandja ees on 27.09.22 seisuga 932,11 eurot, sh üürivõlg 600 eurot ja kõrvalkulude võlg 332,11 eurot. Lisaks on üürnik ilma üürileandja kirjaliku nõusolekuta majutanud eluruumi oma täisealise poja, millega üürileandja ei nõustu ja mis võib olla tinginud eluruumi seisukorra halvenemise. Eeltoodust tulenevalt andis üürileandja üürnikule tähtaja nimetatud rikkumiste lõpetamiseks (tasuda võlg, lõpetada täisealise isiku majutamine) hiljemalt 18.10.22, vastasel juhul ütleb üürileandja lepingu üles ning leping lõpeb ja eluruum tuleb vabastada 19.10.22. Alternatiivselt pakkus üürileandja vabastada eluruum hiljemalt 10.10.22, sel juhul üürileandja loobub võla ja viivise nõudest.

Üürnik sai üürileandja esindaja teate kätte 28.09.22; vastuses sellele tegi etteheiteid maaklerile, mistõttu üürnik ei saanud sotsiaaltoetust, ja omanikule, kes ei tegele probleemide lahendamisega (pesumasin, gaasipliit); nõustus maksma vaid kommunaalteenuste eest (28.09.22 e-kiri, tlk 60 ja pöördel).

Üürnik tagastas eluruumi üürileandjale 23.11.22 (eluruumi üürilepingu lõpetamise akt, tlk 102).

Üürikomisjoni menetluses nõuavad avaldajad vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga kokku 1302,64 eurot (sh üürivõlg, mis on tekkinud novembris 2021 – oktoobris 2022 üüri vähem maksmisest või maksmata jätmisest ja kõrvalkulude võlg 2021. aasta novembri ja detsembri, 2022. aasta jaanuari ja veebruari eest esitatud korteriühistu arvete, 2021. aasta novembri ja detsembri ning 2022. aasta jaanuari, veebruari, mai, juuni, juuli ja augusti eest esitatud Eesti Energia arvete maksmata jätmise tõttu). Teiseks nõuavad avaldajad üüri- ja kõrvalkulude võlalt viivist 21.02.23 seisuga (23.11.22 – 21.02.23 eest) 30,62 eurot ja alates 22.02.23 seaduses sätestatud määras kuni võla tasumiseni. Kolmandaks nõuavad kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega 36-päevase viivitamise eest 348,48 eurot. Vastustaja nõuetele vastuväiteid ei ole esitanud.

1. 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 vaidlustanud. Kokku oli lepitud, et üürnik maksab ka kõrvalkulude eest ning nagu nähtub eespooltoodud kirjavahetusest, on üürnik maksmise aluseks olevad arved kätte saanud. Vaidlust ei ole, et üürileping lõppes 19.10.22.

Komisjonile esitatud tõenditest (avaldaja O. C. pangakonto väljavõte, tlk 13; üürivõla arvestus, tlk 14) nähtub, et vastustaja on alates üürilepingu sõlmimisest (november 2021) olnud üüri tasumisega viivituses: kuni juunini 2022 on igakuine üürivõlg püsinud vahemikus 200-300 eurot, siis paari kuu jooksul vähenes alla 200 euro ning alates septembrist, kui vastustaja ei ole enam üüri maksnud, on võlg taas kasvanud ja on 18.10.22 seisuga 827,40 eurot.

Kõrvalkulude tasumise teemal on avaldaja O. C. ja vastustaja vahel toimunud kirjalik suhtlus alates veebruarist 2022, mille käigus on avaldaja saatnud vastustajale arveid ja tuletanud meelde tasumise kohustust ning vastustaja on lubanud maksta. Avaldajad nõuavad tasumist korteriühistu KÜ Vilde tee 61 arvete alusel 2021.a novembri eest 115,96 eurot, detsembri eest 196,75 eurot ning 2022. a jaanuari eest 197,43 eurot ja veebruari eest 155,59 eurot (tlk 72-75). Arvete alusel kokku 665,73 eurot.

Tarbitud elektri eest nõuavad avaldajad Eesti Energia arvete alusel 2021. aasta novembri eest 4,81 eurot ja detsembri eest 10,98 eurot; 2022. aasta jaanuari eest 18,20 eurot, veebruari eest

19,51 eurot, mai eest 8,41 eurot, juuni eest 13,44 eurot, juuli eest 11,11 eurot ja augusti eest 23,05 eurot (tlk 77-84). Arvete alusel kokku 109,51 eurot.

Vastustaja võlanõudele vastuväiteid esitanud ei ole.

Kuna üürileping lõppes 19.10.22 ja igakuiseks maksmise tähtajaks oli kokku lepitud kuu 11. kuupäev, pidanuks vastustajal olema kogu üür makstud 11.10.22 ja kõrvalkulud hiljemalt 11.11.22. Tõendeid maksmisest ei ole, kuigi vastustaja on veebruaris-märtsis 2022 lubanud maksta ja septembris 2022 lubanud maksta vähemalt kõrvalkulude arved. Ei ole ka tõendeid, et vastustaja oleks seaduses sätestatud viisil ja korras (VÕS § 297 lg 1: kirjalikult vähemalt üks kuu enne üüri maksmise tähtaega) teatanud üürileandjale maksmisest keeldumisest.

Seega, kuna maksmiseks ettenähtud tähtajad on möödunud, kuid makstud ei ole, on avaldajatel õigus nõuda vastustajalt maksmise kohustuse täitmist. Ülaltoodud analüüsi kohaselt on vastustajal maksmata üür 827,40 eurot, korteriühistu arvete alusel 665,73 eurot ja Eesti Energia arvete alusel 109,51 eurot, kõik kokku 1602,64 eurot. Tasaarveldades võlgu oleva summa vastustaja makstud tagatisrahaga, on võla jääk $1602,64 - 300 = 1302,64$ eurot. Sellist summat avaldajad vastustajalt nõuavadki. Kuna tõendeid maksmisest ega ka mittemaksmist vabandavaid asjaolusid esitatud ei ole, tuleb avaldajate võlanõue rahuldada ja vastustajalt tuleb avaldaja N. T. kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlana 1302,64 eurot välja mõista, kohustades vastustajat kandma raha N. T. pangakontole.

2. Üürikomisjoni seisukoht kahjuhüvitise väljamõistmise nõudes.

Avaldajad nõuavad vastustajalt hüvitist selle eest, et kuigi üürileping lõppes ülesütlemisega 19.10.22, vabastas vastustaja eluruumi ja tagastas selle üürileandjale 23.11.22, so 36-päevase hilinemisega. Avaldajad nõuavad eluruumi ajavahemikul 19.10.22 - 23.11.22 kasutamise eest 348,48 eurot.

VÕS § 335 tulenevalt, et kui üürnik ei anna eluruumi pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest kahjuhüvitiseks nõuda kas üürilepingus kokkulepitud üüri või turuüüri, välja arvatud juhul, kui üürnik peab asja õigustatult kinni tema poolt tehtud kulutuste tasumise tagamiseks. See ei välista üürileandja õigust nõuda asja tagastamise viivitamisega talle tekitatud ja üürisummat ületava kahju hüvitamist.

Avaldajate võlaarvestuse kohaselt on nad arvestanud vastustaja üürivõlga 18.10.22 seisuga, seega on põhjendatud nõuda hüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest alates 19.10.22. Vaidlust ei ole, et vastustaja tagastas eluruumi avaldajatele 23.11.22. Seega on vastustajal tasumata eluruumi kasutamise 36-päevase perioodi eest. Lähtudes 300-eurosest kuuüürist, on ühe päeva tasu $300 : 31 = 9,68$ eurot; 36 päeva eest tuleb seega tasuda $36 \times 9,68 = 348,48$ eurot. Vastustaja nõudele vastuväiteid esitanud ei ole. Tõendeid, et nende päevade eest on tasutud või mittetasumine on vabandav, esitatud ei ole.

Sellest kõigest tulenevalt loeb komisjon avaldajate kahjuhüvitise nõude põhjendatuks ja tõendatuks ning otsustab nõude rahuldada. Komisjon mõistab vastustajalt N. T. kasuks välja hüvitise eluruumi vabastamisega viivitamise eest 348,48 eurot ja kohustab vastustajat kandma selle summa N. T. pangakontole.

3. Üürikomisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõudes.

Avaldajad nõuavad vastustajalt viivist üüri- ja kõrvalkulude maksmisega viivitamise eest. Nad nõuavad viivist kahes osas. Esiteks viivist 21.02.23 seisuga, so 23.11.22 – 21.02.23 eest, 30,62 eurot. Teiseks nõuavad tulevast viivist, so maksmata võlalt alates 22.02.23 seaduses sätestatud määras kuni võla tasumiseni.

VÕS § 113 lg 1 sätestab, et rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral võib võlausaldaja nõuda võlgnikult viivitusintressi (viivis), arvates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni

kohase täitmiseni. Viivise määraks loetakse käesoleva seaduse §-s 94 sätestatud intressimäär, millele lisandub kaheksa protsenti aastas. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 367 lubab esitada viivisenõude 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.

Komisjoni hinnangul on avaldaja viivisenõue põhjendatud. Eespool on tuvastatud vastusajapoolne maksmisega viivitamine ja võlg. Üürilepingus kohustus vastustaja maksmisega viivitamisel tasuma üürileandjale viivist 1,25% tasumisele kuuluvast summast, avaldajad nõuavad viivist seaduses sätestatud, st väiksemas määras.

Avaldajate esitatud viiviseraporti kohaselt on nõutavalt 1302,64-euroselt võlalt VÕS § 113 lõikes 1 sätestatud seadusjärgsest viivisemäärast lähtudes viivise summa 23.11.22 – 21.02.23 eest 30,62 eurot (tlk 104). Seega tuleb kõige eelneva põhjal lugeda kindlas summas nõutava viivise suurus põhjendatuks ja avaldajate nõue tuleb selles osas rahuldada.

Avaldajad nõuavad vastustajalt viivist ka võlgu olevalt summalt alates 22.02.23 seaduses sätestatud määras kuni võla tasumiseni. Arvestades vastustaja maksekäitumist tuleb lugeda nõue ka selles osas põhjendatuks, sest vaatamata korduvtele lubadustele ei ole vastustaja hakanud võlga vähendama. Tulevase viivise väljamõistmine võib motiveerida vastustajat oma rahalisi kohustusi hoolikamalt täitma. Komisjon otsustab vastustajalt välja mõista viivise seaduses (VÕS § 113 lg 1) sätestatud määras iga maksmisega viivitatud päeva eest alates 22.02.23 kuni võla tasumiseni.

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 (kutse istungile, tlk 90). Vastustaja istungile ei ilmunud, ilmumata jätmise mõjuvat põhjust kinnitavaid tõendeid komisjonile ei esitanud. Istungile ilmunud isikul ei olnud volikirja ega muid dokumente, mis kinnitaksid tema õigust esindada L.F. üürikomisjoni menetluses, mistõttu luges komisjon, et vastustaja üürikomisjoni istungile ei ilmunud. Avaldajad taotlesid asja läbivaatamist ja komisjon vaatas asja läbi ilma vastustaja kohalolekuta.

Avaldajate avaldus tuleb rahuldada.

/otsus allkirjastatud digitaalselt/

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber