

Üürivaidlusasi nr.	11-1/121/16
Otsuse kuupäev ja koht	13.02.2017, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, Tallinn 15199) nõuded A. R. (ik xxx, elukoht xxx Tallinn) vastu xxx (endine xxx) Tallinnas asuva eluruumi kasutamise eest võla 501,08 euro ja viivise 501,08 euro väljamõistmiseks.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja Indrek Keis.
Asja läbivaatamise kuupäev	02.02.2017

Resolutsioon **Tallinna Üürikomisjon otsustas:**

- 1. Avaldus rahuldada osaliselt.**
- 2. Välja mõista A. R.lt võlg xxx (endine xxx) Tallinnas asuva eluruumi kasutamise eest ajavahemikul 01.01.2013 – 05.02.2013 kokku 501,08 (viissada üks eurot 8 senti).**
- 3. Viivis jätta välja mõistmata.**

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 üürikomisjon rahuldab avalduse osaliselt, võib avaldaja esitada kohtusse hagi asja lahendamiseks rahuldamata osas. Hagis võib esitada üksnes samad nõuded, mis esitati komisjonile. Teine pool võib esitada kohtule taotluse, et kohus vaataks üürikomisjonile 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 ära kiri. 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

Tallinna Üürikomisjonile 15.12.2016 ja 04.01.2017 esitatud avalduste kohaselt kasutas vastustaja A.R. xxx (endine xxx) Tallinnas asuvat eluruumi ajavahemikul 10.06.2003 kuni 05.02.2013.

Kuna vastustaja rikkus üüri ja kõrvalkulude maksmise kohustust, esitati talle üürilepingu ülesütlemisavaldus lepingu lõpetamiseks 03.07.2009. Vastustaja eluruumi nõutud ajaks ei vabastanud ega täitnud ka oma rahalisi kohustusi, mistõttu pöördus avaldaja vastustaja vastu kohtusse. Harju Maakohtu 30.05.2012 otsusega (jõustus Tallinna Ringkonnakohtu 17.10.2012 otsusega) kohustati vastustajat eluruum avaldajale tagastama. Maakohtu otsuse sundtäitmise käigus tõsteti vastustaja 05.02.2013 eluruumist välja, selle kohta on koostatud kinnisasja valduse äravõtmise akt. Vastustajale esitati arveid kuni eluruumist väljatõstmiseni. Eluruumi kasutamise eest jaanuarist veebruarini 2013 esitati vastustajale kolm arvet kokku 501,08 eurot.

Avaldaja tugineb oma nõudes üürilepingu tüüptingimuste p-dele 8.3, 22.1 ja 22.5, võlaõigusseaduse (edaspidi VÕS) § 101 lg 1 p 6, 113 lg 1 ja 335 ning palub vastustajalt välja mõista eluruumi kasutamise eest pärast üürilepingu lõppemist kahjuhüvitise ja viivise. Kahjuhüvitisenä nõuab ta arvete alusel 501,08 eurot. Viivise arvestamise algusajaks võtab ta viimase arve tasumise tähtaja 31.03.2013. Viivise määraks on 0,15% päevas, mis teeb 501,08-euroset võlalt ühe päeva viiviseks 0,75 eurot. Ajavahemiku 31.03.2013 – 15.12.2016 (1355 päeva) eest teeb see viiviseks kokku 1016,25 eurot. Proportsionaalsuse põhimõttest lähtudes ei nõua avaldaja viivise väljamõistmist osas, mis ületab põhivõlga. Seega nõuab avaldaja viivist 501,08 eurot.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja kirjalikus avalduses esitatud nõuete ja põhjenduste juurde.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja A. R. kutsuti üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega (tlk 27), mis toimetati talle kohtutäituri vahendusel kätte 10.01.2017 (akt, tlk 30). Koos kutsega toimetati vastustajale kätte ka avaldaja avaldus koos lisadega. Kutses tehti talle teatavaks tema vastu esitatud nõuded, asja arutamise aeg ja koht ning anti talle võimalus nõuetele vastuväidete esitamiseks. Vastustaja nõuetele vastuväiteid ei esitanud.

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

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) §-dest 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Üürikomisjon tegi kindlaks, et Tallinna Linnavalitsuse 28.05.2003 korralduse nr xx-k alusel on üürileandja Tallinna linna volitatud asutus AS KV Partnerid sõlminud 10.06.2003 üürniku A. R. ga üürilepingu xxx (nüüd xxx; <https://oigusaktid.tallinn.ee>) Tallinnas asuva sotsiaaleluruumi (üldpind 38 m²) üürile andmiseks tähtajaga viis aastat (üürileping, tlk 12). Üüri suuruses lepidi kokku üürilepingu p-s 9 (760 Eesti krooni ehk 48,57 eurot).

Üürilepingu allkirjastamisega üürnik kinnitas, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud sotsiaaleluruumi üürilepingu tingimused, et ta on tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub nendega. Üürnik teab ka, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule annab Tallinna linn eluruumi üürile seadusest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks ja et lisaks üürile tuleb tal maksta ka eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulude eest ja eluruumiga seotud maksud (üürilepingu p 12). Tallinna Linnavalitsuse 07.05.2003 määrusega nr 38 kinnitatud tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva sotsiaaleluruumi üürilepingu tingimused (edaspidi: üürilepingu

tingimused või tüüptingimused, <https://oigusaktid.tallinn.ee>) sätestavad, et üürnik maksab üüri üürilepingu p-s 9 märgitud summas igas kalendrikuus ja lisaks üürile on ta kohustatud igakuiselt maksuma ka kõigi eluruumiga seotud kõrvalkulude eest. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja, lähtudes mõõturite näitudest, teenuste pakkujate esitatavatest arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast (tüüptingimuste p-d 7.1 ja 7.2). Üürileandja esitab üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks arve ning üürnik on kohustatud maksed 10 päeva jooksul tasuma (tüüptingimuste p-d 8.1 ja 8.2). Leping lõpeb tähtaja möödumisel, üürniku surmaga, lepingu ülesütlemisel või muul, seadusest tuleneval juhul (tüüptingimuste p 20). Üürnik on hiljemalt lepingu lõppemise päeval kohustatud eluruumi oma varast vabastama ja andma eluruumi üürileandja valdusesse, üle antakse kõik võtmed ja vormistatakse eluruumi vastuvõtmise akt (p-d 23.1 ja 23.2). Kui üürnik lepingu lõppemisel viivitab eluruumi üleandmisega, on ta kohustatud kandma kõik kõrvalkulud aja eest, mil eluruum oli lepingu lõppemise järgselt tema valduses ja tasuma üürileandjale kahjuhüvitist iga üleandmisega viivitatud päeva eest (p 23.5).

Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2010 korraldusega nr xx-k (<https://oigusaktid.tallinn.ee>) on kehtestatud alates 01.01.2011 xxx (nüüd xxx) elamus asuvate eluruumide üüri suuruseks 1,53 eurot eluruumi üldpinna ruutmeetri kohta kalendrikuus. Üüri suuruseks vastustaja kasutuses olnud 38 m² eluruumi eest sai alates 01.11.2011 seega $38 \times 1,53 = 58,14$ eurot.

Harju Maakohtu 30.05.2012 otsusega tsiviilasjas xxx (tlk 5-7) tuvastati üürilepingu lõppemine ülesütlemisega 03.09.2009 ja kohustati A. R. tagastama xxx (nüüd xxx) Tallinnas asuv eluruum Tallinna linnale.

Kinnisasja valduse äravõtmise akti kohaselt tõsteti A. R. täitementluse raames 05.02.2013 eluruumist välja (tlk 22).

Avaldaja nõueteks on mõista vastustajalt välja võlg ajavahemiku 01.01.2013 – 05.02.2013 eest 501,08 eurot ja viivis maksmisega viivitamise eest 501,08 eurot. Vastustaja nõuetele vastuväiteid ei ole esitanud.

Vastustajalt nõutav võlg on kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest koos kõrvalkulude võlga. Avaldaja nõuab võlga jaanuaris, veebruaris ja märtsis 2013 esitatud arvete alusel (tlk 8-10) ajavahemiku 01.01.2013 – 05.02.2013 eest.

VÕS § 335 sätestab, 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. Ka üürilepingu tüüptingimused kehtestavad põhimõtte, et kui üürnik viivitab eluruumi tagastamisega pärast lepingu lõppemist, peab ta sel ajal maksuma nii kõigi kõrvalkulude eest kui ka üürileandjale kahjuhüvitist.

Komisjonil ei ole alust kahelda selles, et eluruum oli vastustaja kasutuses, et ta elas selles ja tarbis kommunaalteenuseid ega ole nende osutamist vaidlustanud. Kohtuotsusega on tuvastatud üürilepingu lõppemine. Vastustaja tõsteti eluruumist välja 05.02.2013. Järelikult pidi ta maksuma eluruumi eest kuni sealt väljatõstmiseni.

Lepingutingimuste kohaselt peab üürnik maksuma eluruumi eest igakuiselt kuu 30. või 31. kuupäevaks. VÕS § 76 lg 1 sätestab, et kohustus tuleb täita vastavalt lepingule või seadusele, sama paragrahvi lg 3 kohaselt loetakse kohustus 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.

Komisjonile ei ole esitatud tõendeid, mis kinnitaksid võlanõude aluseks olevate ja pärast vastustaja elurumist väljatõstmist koostatud arvete vastustajale teatavakstegemist. Samas, üüri suurus kui igakuiselt muutumatu summa pidi olema vastustajale teada, samuti andmed (pangakonto number), kuhu üür üle kanda, sest üürileping on temaga sõlmitud juba 2003. aastal. Vastustaja, olles võtnud lepinguga endale maksmise kohustuse, oleks pidanud ka ise huvi tundma, kas ja kui palju peab ta eluruumi kasutamise eest maksma. Mõistlikud tähtjad maksmise kohustuse täitmiseks on komisjoni hinnagul möödunud. Tõendeid maksmisest ei ole. Selle kõige põhjal leiab komisjon, et avaldajal on õigus nõuda vastustajalt maksmise kohustuse täitmist.

Avaldaja nõuab vastustajalt võlga 501,08 eurot. Nõutav summa koosneb 196,23 eurost 2013 jaanuaris esitatud arve alusel (tlk 8), 293,47 eurost veebruaris esitatud arve alusel (tlk 9) ja 11,38 eurost märtsis esitatud arve alusel (tlk 10). Vastustaja arveid vaidlustanud ega võlanõudele vastu vaieldud ei ole.

Eeltoodust tulenevalt loeb komisjon avaldaja nõude õigeks ja põhjendatuks ja otsustab selle rahuldada. Vastustajalt tuleb 501,08 eurot võlana (kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 01.01.2013 – 05.02.2013 koos kõrvalkulude võlaga) välja mõista.

Lisaks võlale nõuab avaldaja vastustajalt ka viivist. Avaldaja nõuab viivist ajavahemikul 31.03.2013 – 15.12.2016 (1355 päeva) maksmisega viivitamise eest. Viivist on arvestatud 501,08-eurose võlalt määras 0,15% päevas, mis teeb ühe päeva viiviseks 0,75 eurot ja 1355 päeva eest kokku 1016,25 eurot. Avaldaja nõuab viivist 501,08 eurot.

VÕS § 101 lg 1 p 6 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik viivitab rahalise kohustuse täimisega, nõuda temalt viivist. VÕS § 113 lg 1 kohaselt võib võlausaldaja rahalise kohustuse täimisega viivitamise korral nõuda võlgnikult viivitusintressi (viivist) arvates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni ning kui viivisemäär on lepingus kokku lepitud, loetakse viivisemääraks lepingus kokkulepitu. Ka üürilepingu tüüptingimuste p 7.3 näeb ette üürileandja õiguse nõuda maksmisega viivitamisel üürnikult viivist 0,15% tasumata summalt päevas.

Kuigi eespool on tuvastatud, et vastustaja on maksmisega viivitanud, jätab komisjon avaldaja viivisenõude rahuldamata. Komisjonile ei ole esitatud tõendeid, millest nähtuks, kas ja mida on avaldaja kolme aasta jooksul pärast eluruumi valduse ülevõtmist vastustajalt võla väljamõistmiseks teinud. VÕS § 23 lõikest 2 tuleneb lepingupoole kohustus teha teise lepingupoolega koostööd, mis on teisele poolele vajalik oma kohustuste täitmiseks. Viivis on võlausaldaja õiguskaitsevahend võlgniku rahaliste kohustuste täitmise tagamiseks. Oma olemuselt on viivis eeldatava kahju hüvitamise nõue, mida võib raha maksmisega viivitamisel nõuda, sõltumata tegelikust kahjust. Sellest tulenevalt on viivisel nii kompensatsiooniline iseloom kui ka teatud sanktsiooniline iseloom. Arvestades avaldaja passiivsust ei ole komisjoni hinnagul käesoleval juhul põhjendatud viivise kui sanktsiooni kohaldamine ega õiglase viivise kui kompensatsiooni kohaldamine. Avaldaja nõude võla väljamõistmiseks komisjon rahuldab.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Vastustaja kutsuti

üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, mille ta on kätte saanud. Kutses oli teda hoiatatud istungile ilmumata jätmise ja istungilt mõjuva põhjusega puudumise tagajärjedest. Vastustaja üürikomisjoni istungile ei ilmunud ega teatanud mõjuvate põhjuste olemasolust istungilt puudumiseks. Avaldaja taotlust istungi edasilükkamiseks seoses vastustaja istungilt puudumisega ei esitanud, mistõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber