

Üürivaidlusasi nr.	11-1/89/14
Otsuse kuupäev ja koht	02.02.2015, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Mai Sõber (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus K. K. (ik xxx, elukoht xxx Tallinn, 10416) vastu nõuetes välja mõista temalt xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 1172,79 eurot, eluruumi mittevabastamisega tekitatud kahju ja kõrvalkulud alates 16.05.2013 kuni 28.02.2014 kokku 891,69 eurot ning viivis 891,53 eurot.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS Kodu Haldus esindaja Erki Casar.
Asja läbivaatamise kuupäev	22.01.2015

Resolutsioon **Tallinna Üürikomisjon otsustas:**

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Välja mõista K. K. lt Tallinna linna kasuks xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 1172,79 eurot (üks tuhat ükssada seitsekümmend kaks eurot 79 senti).**
- 3. Välja mõista K. K. lt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitis eluruumi xxx mittevabastamise eest ja kõrvalkulud alates 16.05.2013 kuni 28.02.2014 kokku 891,69 eurot (kaheksasada üheksakümmend üks eurot 69 senti).**
- 4. Välja mõista K. K. lt viivis 891,53 eurot (kaheksasada üheksakümmend üks eurot 53 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.

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 maakohtusse 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 22.07.2014 esitatud avalduse ja 22.01.2015 esitatud täpsustatud avalduse kohaselt sõlmiti vastustaja K. K.´ga 07.01.2009 üürileping, mille alusel sai ta õiguse kasutada 47,9 m² eluruumi aadressil xxx Tallinnas. Üürnik kohustus tasuma üüri 25 krooni (1,28€) ühe ruutmeetri eest kuus. Alates 01.01.2010 kehtestas Tallinna Linnavalitsus xxx korraldusega nr xxx-k xxx elamus asuvate eluruumide üüri suuruseks 27,50 krooni (1,76€) ühe ruutmeetri eest kuus. Igakuiseks üüriks teeb see 84,30 eurot. Lepingu allkirjastamisega kinnitas üürnik, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimused“ ja et lisaks üüri maksmisele tuleb tal kanda eluruumi kasutusega seonduvad kõrvalkulud ja eluruumiga seonduvad maksud.

Tallinna Linnavaraamet (avaldataja) ja AS Kodu Haldus (haldaja ehk avaldataja esindaja) on xxx sõlminud lepingu nr xxx avaldatajale kuuluva elamu Tallinnas xxx haldamiseks, mille p 4.1.1.11 järgi on haldajal õigus ja kohustus valvata üürilepingute täitmise üle ning üürilepingu rikkumise tuvastamisel rakendada seaduslikke ja lepingulisi mõjutusvahendeid lepingu rikkuja suhtes.

Vastustajale edastati 15.04.2013 üürilepingu ülesütlemisavaldus, mille vastustaja sai kätte 15.04.2013. Lepingu ülesütlemise põhjuseks rahaliste kohustuste täitmata jätmine, mille tulemusena oli vastustajal põhivõlg ülesütlemise edastamise hetkel 1675,17 eurot, millele lisandus viivis.

Avaldataja on seisukohal, et vastustaja üürileping lõppes 15.05.2013, mil möödus 30 päeva ülesütlemisavalduse kättesaamisest. Vastustaja pidi üüripinna vabastama hiljemalt 16.05.2013, mida käesoleva ajani tehtud ei ole. Vastustaja ei ole ka tasunud tarbitud teenuste eest.

Seisuga 01.05.2013 oli vastustajal üüri- ja kõrvalkulude võlg 1901,99 eurot, millele lisandus viivis 891,53 eurot ja üür 15 päeva ehk perioodi 01. – 15.05.2013 eest 40,80 eurot (15kp x 2,72 (84,30 (ühe kuu üür):31kp). Vastustaja tasus 770 eurot 02.05.2013, seega oli vastustaja võlg üüri- ja kõrvalkulude eest 15.05.2013 seisuga $1901,99 + 40,80 - 770 = 1172,79$ eurot, millele lisandub 30.04.2013 seisuga arvestatud viivis 891,53 eurot.

Avaldataja arvestab eluruumi mittevabastamisega tekitatud kahjuna alates 01.05.2013 kuni 31.01.2014 tarbitud teenuste eest esitatud arved ja perioodi 06.05.2013 kuni 28.02.2014 lepingus ja arvetel märgitud üürisumma, millest arvestab maha alates 03.05.2013 kuni 28.02.2014 vastustaja tehtud maksed. Eelmärgitud perioodil on vastustajale arveid esitatud 1609,69 euro eest, vastustaja on tasunud 718 eurot ja arvestatud kahjuhüvitis on 891,69 eurot. Avaldataja arvestab kahjuhüvitise summaks päevas 2,72 eurot (84,30 : 31kp).

Õigusliku alusena toetub avaldataja esindaja munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimuste punktidele 7.1 ja 7.2 ning üürilepingule, mille alusel kohustus vastustaja tasuma igakuiselt üüri ja maksta kõrvalkulude eest; üürilepingu tingimuste punktile 8.2 (maksetähtajaks on kuu 30. päev ning punktile 8.3 (viivise määraks on 0,15% tähtaegselt tasumata summalt iga viivitatud päeva eest), samuti võlaõigusseaduse (VÕS) paragrahvidele 100, 101 lg 1 punktile 1, 108 lg 1, 113 lg 1, 271, 292, 334 lg 1 ja 335.

Avaldataja palub vastustajalt välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võlg 15.05.2013 seisuga 1172,79 eurot, viivis 01.05.2013 seisuga 891,53 eurot, eluruumi mittevabastamisega tekitatud kahju ja kõrvalkulud perioodi 16.05.2013 – 28.02.2014 eest 891,69 eurot. Avaldataja palub vastustajalt välja mõista kahju alates 17.07.2014 kuni eluruumi vabastamiseni iga viivitatud päeva eest 2,72 eurot ja kõrvalkulud vastavalt arvetele ning viivis alates avalduse esitamisest kuni põhivõla tasumiseni 0,15% päevas.

Üürikomisjoni istungil loobus avaldaja esindaja viivise ja kahjuhüvitise ning kõrvalkulude nõuetest etteulatuvalt, kuna üürikomisjon ei lahenda rahalisi nõudeid, mis ületavad 3200 eurot. Jäi ülejäänud nõuete ja nende põhjenduste juurde.

Vastustaja vastuväited

Vastustajale on üürikomisjoni istungi aeg tehtud teatavaks kohtutäituri vahendusel 15.12.2014 (menetlusdokument nr 11-1/89/14 koos kaaskirjaga, tlk 100-102). Talle edastatud kirjalikus kutses on selgitatud võimalust esitada nõuetele vastuväiteid ning hoiatud ka istungile ilmumata jätmise tagajärgedest (kutse, tlk 98). Vastustaja nõuetele vastanud ei ole.

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

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära kohal olnud üürivaidluse poole, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldaja avaldus tuleb rahuldada. Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) §-dest 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Tallinna Linnavalitsuse xxx korralduse nr xxx-k alusel sõlmis Facio Halduse OÜ kui üürileandja esindaja 07.01.2009 üürniku K. K. 'ga munitsipaaleluruumi üürilepingu Tallinnas, xxx asuva eluruumi üldpinnaga 47,9 m² kasutamiseks viieks aastaks (tlk 5).

Üürilepingu punktis 12 kinnitab üürnik, et ta teab, et lisaks üüri maksmisele tuleb tal kanda eluruumi kasutamisega seonduvad kõrvalkulud ja eluruumiga seonduvad maksud, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule annab Tallinna linn eluruumi üürile munitsipaaleluruumina seadustest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks ning üürilepingu tingimustena kehtivad Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimused“ (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüptingimused, tlk 9-16), ta on nendega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel.

Tallinna Linnavalitsuse xxx korralduse nr xxx-k kohaselt on alates 01.01.2011 elamus xxx asuvate eluruumide üüri suuruseks 1,76 eurot eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta ühes kalendrikuus, millest tulenevalt oli eluruumi xxx ühe kuu üür 84,30 eurot (tlk 6-8).

Kuna üürnikul oli pikaajaline üüri- ja kõrvalkulude võlg, saatis üürileandja esindaja talle 05.03.2013 üürilepingu ülesütlemisavalduse, milles teatas üürilepingu ülesütlemisest võla tõttu (tlk 21). Seisuga 05.03.2013 oli võlg 1675,17 eurot. Üürnik sai ülesütlemisavalduse kätte 15.04.2013 ja avaldaja luges üürilepingu lõppenuks 15.05.2013, mil möödus 30 päeva ülesütlemisavalduse kättesaamisest. Vastustaja pidi eluruumi vabastama hiljemalt 16.05.2013, kuid eluruumi ei ole vabastatud.

Tallinna Üürikomisjoni 18.08.2014 otsusega üürivaidlusasjas nr 11-1/68/14 (jõustus 22.09.2014) kohustati K. K. tagastama Tallinna linnale eluruum xxx ja vabatahtlikul mittetagastamisel määrati otsuse täitmise viisiks K. K. ja R. R. P väljatõstmise nimetatud eluruumist.

Avaldaja esindaja AS-i Kodu Haldus õigus tegutseda üürileandja esindajana tuleneb Tallinna linna (Tallinna Linnavaraameti kaudu) ja AS Kodu Haldus vahel xxx sõlmitud lepingust nr xxx (tlk 17-20), milles on kokku lepitud, et avaldaja esindaja hoiab korras muuhulgas Tallinnas xxx asuvat kinnistut, ehitisi ja tehnosüsteeme vastavalt õigusaktidele ja avaldaja ning tema esindaja vahelisele tööjaotusele. Nimetatud lepingu kohaselt (p 4.1) on avaldaja esindaja kohustatud sõlmima avaldaja nimel üürnikega üürilepinguid vastavalt kinnitatud tüüpvormile juhindudes Tallinna linna õigusaktidest, kontrollima üürilepingute täitmist ning rikkumise

tuvastamisel rakendama kohe seaduslikke ja lepingulisi mõjutusvahendeid üürilepingu rikkuja suhtes. Kui üürilepingust tulenevat vaidlust ei lahendata poolte kokkuleppel, on haldaja kohustatud hiljemalt kolme kuu jooksul üürilepingu rikkumise tuvastamisest pöörduma vaidluse lahendamiseks Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse.

Antud vaidluses palub avaldaja välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võla 15.05.2013 seisuga 1172,79 eurot, kahjuhüvitise eluruumi tagastamisega viivitamise eest ja kõrvalkulud perioodi 16.05.2013 kuni 28.02.2014 eest 891,69 eurot ning viivise 01.05.2013 seisuga 891,53 eurot.

Vastustaja ei ole nõuetele omapoolseid vastuväiteid esitanud.

1. Komisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude võla väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga üürilepingu lõppemise päeva 15.05.2013 seisuga 1772,79 eurot.

Vastavalt VÕS paragrahvile 271 kohustub üürilepinguga üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksma üürileandjale selle eest tasu (üüri). Sama seaduse § 292 lõike 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 lõike 3 kohaselt kohustus loetakse täidetuks, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil. VÕS § 101 lg 1 punkti 1 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud nõuda kohustuse täitmist. Üürilepingu tüüptingimuste punktide 8.1 ja 8.2 kohaselt pidi üürnik maksma üüri ja kõrvalkulude eest igakuiselt vastavalt üürileandja esitatud arvetele 10 päeva jooksul iga kuu 20. kuupäevast arvates.

Komisjonile esitatud korteri saldolt (tlk 22-23) ja vastustajale saadetud arvetelt (tlk 59-61 ja 27-28) nähtuvalt oli seisuga 01.01.2013 vastustajal üüri- ja kõrvalkulude võlg 1220,65 eurot. Jaanuari arve koos võlaga 1446,59 eurot (tlk 61) ja veebruari arve koos võlaga 1675,17 eurot (tlk 60) jättis vastustaja tasumata. Märtsis tasus vastustaja arvel ettenähtud 1897,48 euro asemel 229 eurot (tlk 59). Aprillikuu arve 1901,99 eurot (tlk 58) jättis vastustaja taas tasumata. Seisuga 01.05.2013 oli vastustajal võlg 1901,99 eurot. Üürileping öeldi üles 15.05.2013. Avaldaja esindaja on arvestanud 15 päeva (01.05.2013 kuni 15.05.2013) üüriks 40,80 eurot ($15 \times 2,72$ /ühe kuu üür 84,30 : 31 = 2,72/ = 40,80) ja liitnud selle võlasummale 1901,99. Kuna vastustaja tasus 770 eurot 02.05.2013, siis on tema üüri- ja kõrvalkulude võlg üürilepingu lõppemise, st 15.05.2013, seisuga 1172,79 eurot ($1901,99 + 40,80 - 770 = 1172,79$). Komisjon nõustub avaldaja esindaja arvestusega ja loeb võlasumma tõendatuks. Võla tasumise kohta komisjonile tõendeid esitatud ei ole. Vastustaja võlale vastu ei ole vaielnud.

Komisjon on seisukohal, et avaldaja nõue tuleb rahuldada ja mõista vastustajalt välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 1172,79 eurot.

2. Komisjoni seisukoht eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise ja kõrvalkulude väljamõistmise nõudes.

Üürilepingu lõppedes 15.05.2013 vastustaja eluruumi ei vabastanud ega tagastanud üürileandjale. Avaldaja esindaja kinnitusel kasutab vastustaja eluruumi ka käesoleval ajal.

Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest ning kõrvalkulusid perioodi 16.05.2013 kuni 28.02.2014 eest kokku 891,69 eurot.

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 tingimuste punkt 23.5 sätestab, et kui üürnik lepingu lõppemisel viivitab eluruumi üleandmisega üürileandja valdusse ja võtmete tagastamisega, on ta kohustatud kandma viivitatud aja eest kõik kõrvalkulud ja tasuma kahjuhüvitist.

Pärast üürilepingu lõppemist on vastustajale jätkuvalt esitatud arveid (tlk 27-37 ja 50-52). Vastustajalt nõutava kahjuhüvitise ja kõrvalkulud 891,69 eurot on avaldaja esindaja arvestanud järgmiste 2013. ja 2014. aasta arvete alusel: 2013. aasta maikuu arvest 171,88 eurot (tlk 27) on maha arvestatud üür 15 päeva eest 40,80 eurot ja seega on kahjuhüvitis koos kõrvalkuludega mai eest 131,08 eurot, juuni arve 148,33 eurot (tlk 28), juuli arve 169,55 eurot (tlk 29), augusti arve 117,26 eurot (tlk 30), septembri arve 129,64 eurot (tlk 31), oktoobri arve 145,64 eurot (tlk 32), novembri arve 183,78 eurot (tlk 33), detsembri arve 175,43 eurot (tlk 34), jaanuari 2014 arve 195,97 eurot (tlk 35) ja veebruari arve 213,01 eurot (tlk 36). Kokku on perioodil 16.05.2013 kuni 28.02.2014 arvestatud kahjuhüvitist ja kõrvalkulusid 1609,69 eurot ($131,08 + 148,33 + 169,55 + 117,26 + 129,64 + 145,64 + 183,78 + 175,43 + 195,97 + 213,01 = 1609,69$). Kuna eelnimetatud ajavahemikus on vastustaja tasunud kokku 718 eurot, siis on avaldaja nõutav kahjuhüvitis 891,69 eurot ($1609,69 - 718 = 891,69$). Tulenevalt ühe kuu üüri summast 84,30 eurost, on avaldaja arvestanud eluruumi mitteväbastamisega tekitatud kahjuks ühe päeva eest 2,72 eurot ($84,30 : 31 = 2,72$). Seega nõuab avaldaja kahjuhüvitist vähem, kui võimaldaks nõuda üürilepingu tingimuste punkt 23.5 (1/15 kuu üüri summa ulatuses iga viivitatud päeva eest ja viivitamisel kauem kui 30 päeva, 1/10 kuu üüri summa ulatuses iga viivitatud päeva eest).

Komisjoni hinnangul on avaldaja kahjuhüvitise ja kõrvalkulude nõue eluruumi tagastamisega viivitamise eest kokku 891,69 eurot perioodi 16.05.2013 kuni 28.02.2014 eest tõendatud ja põhjendatud ning see tuleb rahuldada.

3. Üürikomisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab viivist 891,53 eurot. Avalduse kohaselt on viivise summa arvestatud 01.05.2013 seisuga. Viivist nõutakse määras 0,15% põhivõlalt päevas.

Üürikomisjon on eespool tuvastanud, et vastustaja on maksimisega viivitanud ja et tal on üürileandja ees võlg. Vastustaja ei ole viivisenõudele vastu vaielnud.

VÕS § 101 lg 1 punkti 6 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik viivitab rahalise kohustuse täitmisega, nõuda temalt viivist. VÕS § 113 lõike 1 kohaselt võib võlausaldaja rahalise kohustuse täitmisega viivitamisel nõuda võlgnikult viivitusintressi (viivist) arvates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni ning kui viivisemäär on lepingus kokku lepitud, loetakse viivisemääraks lepingus kokkulepitu. Ka üürilepingu tüüpitingimuste punkt 8.3 näeb ette üürileandja õiguse nõuda maksimisega viivitamisel üürnikult viivist 0,15% tasumata summalt päevas.

Kortereri saldolt (tlk 23) ja mai 2013 arvelt (tlk 27) nähtuvalt on vastustajal üüri ja kõrvalkulude võlg 01.05.2013 seisuga 1901,99 eurot ja sellelt arvestatud viivis sama seisuga on 891,53 eurot. Kuivõrd vastustaja võlga tasunud ei ole, nõuab avaldaja viivist lühema aja

eest, kui tal õigus oleks, millest tulenevalt ei ole viivisenõue ülemäärane. Vastustaja maksekäitumist arvestades on viivisenõue põhjendatud.

Tuginedes eeltoodule on komisjon seisukohal, et viivisenõue tuleb rahuldada ja viivis 891,53 eurot vastustajalt välja mõista.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

ÜVLS § 12 lõike 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Vastustajale olid teatavaks tehtud istungi toimumise aeg ja tema vastu esitatud nõuded (tlk 100-102). Vastustajat on talle saadetud kutses hoiatatud istungile ilmumata jätmise ja istungilt mõjuva põhjuseta puudumise tagajärjedest (tlk 98). Vastustaja ei ilmunud komisjoni istungile, tõendeid ilmumata jätmise mõjuvatest põhjustest ei esitanud. Avaldaja istungi edasilükkamist seoses vastustaja istungilt puudumisega ei taotlenud. Seetõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber