

Üürivaidlusasi nr.	11-1/16/18
Otsuse kuupäev ja koht	10.04.2018, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Mai Sõber (istungi juhataja), Heli Hellamaa ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus ÜB (ik xxx, elukoht: xxx) vastu nõuetes välja mõista temalt eluruumi xxx Tallinnas üüri- ja kõrvalkulude võlg 1573,51 eurot, tasumisega viivitamise eest viivis 305,64 eurot ja alates 01.02.2018 viivis määras 0,15% põhivõlalt päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Lia Siht.
Asja läbivaatamise kuupäev	29.03.2018.
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada osaliselt.
2. Välja mõista ÜB'lt xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 1573,51 eurot (üks tuhat viissada seitsekümmend kolm eurot 51 senti).
3. Välja mõista ÜB'lt tasumisega viivitamise eest viivis 305,64 eurot (kolmsada viis eurot 64 senti)
4. Välja mõista ÜB'lt viivis alates 01.02.2018 määras 0,15% põhivõlalt päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.
5. Käesoleva resolutsiooni punkti 4 alusel sissenõutav summa ei tohi ületada 1320,85 eurot (üks tuhat kolmsada kaksikümmend eurot 85 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.

Kui komisjon rahuldab avalduse osaliselt, võib avaldaja esitada kohtusse hagi asja lahendamiseks rahuldamata osas. Hagis võib esitada üksnes samad nõuded, mis esitati komisjonile. Teine pool võib kohtule 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 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 ning täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Avalduse kohaselt sõlmisid vastustaja ÜB ja avaldaja Tallinna linn 19.05.2015 üürilepingu Tallinnas asuva eluruumi xxx kasutamiseks.

AS ISS Eesti kui ühendav ühing ja OÜ Minu Vara kui ühendatav ühing on ühinenud 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel. Ühinemisotsused on vastu võetud 29.05.2009 ja äriregistrisse on ühinemiskanne tehtud 15.07.2009. Seoses sellega on ühendatav ühing OÜ Minu Vara registrist kustutatud ja kõik õigused ja kohustused on üle läinud ühendavale ühingule AS ISS Eesti. Tulenevalt elamu xxx omaniku, OÜ Raadiku Arendus ja OÜ Minu Vara vahel sõlmitud haldus- ja hooldusteenuste osutamise lepingu punktist 3.2 ning OÜ Raadiku Arendus ja Tallinna linna vahelisest lepingust kohustub AS ISS Eesti esindama Tallinna linna üürilepingute sõlmimise, täitmise ja lõpetamise küsimustes. AS ISS Eesti esitab üürnikele arveid OÜ Raadiku Arendus nimel ja tema kohustuseks on pöörduda üürilepingu rikkumisel ja kokkuleppe mittesaavutamisel üürnikuga Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse.

Üürnik on üürilepingut allkirjastades kinnitanud, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad lepingule lisatud üürilepingu tingimused, et ta on nendega tutvunud ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel. Üürilepingu tingimuste kohaselt on üürnik kohustatud tasuma üüri ja kõrvalkulude eest. Tallinna Linnavalitsuse xxx korraldusega nr xxx on kehtestatud üürimääraks 1,92 eurot /m² eest kuus. Sellest tulenevalt lepidi üürilepingu punktis 9 kokku, et ühe kuu üüri summa on 137,85 eurot.

Vastustaja ei täitnud üüri- ja kõrvalkulude tasumise kohustust nõuetekohaselt. Avaldaja saatis vastustajale 08.03.2017, 07.04.2017 ja 07.07.2017 hoiatused, kus andis tähtsajad võla tasumiseks. Vastustaja kirjadele ei reageerinud, tema võlg kasvas.

Üürileping lõppes korteri tagastamisega 15.09.2017, kuid vastustajal on tasumata üüri- ja kõrvalkulude võlg 1573,51 eurot.

Üürilepingu tingimuste punkti 7.3 kohaselt on üürileandjal õigus maksetega viivitamisest nõuda ja üürnikul kohustus maksta viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest. Vastustaja on olnud maksetega viivituses ja avaldaja on talle igakuiselt koos arvega esitanud ka viivisenõude. Seisuga 31.12.2017 on arvestatud ja üürnikul tasumata viivis 305,64 eurot.

Avaldaja tugineb oma avalduses võlaõigusseaduse (VÕS) § 76 lõikele 1, § 101 lg 1 punktile 1, § 108 lõikele 1, § 113 lõikele 1 (lause 1 ja lause 3), § 313 lõikele 1, § 325 lõigetele 1 ja 2, § 334 lõikele 1, § 335 ja üürilepingu tingimustele.

Avaldaja palub vastustajalt välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võla 1573,51 eurot, viivise eluruumi eest tasumisega viivitamise eest 31.12.2017 seisuga 305,64 eurot ja alates 01.02.2018 määras 0,15% põhivõlalt päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja nõuete ja nende põhjenduste juurde. Selgitas, et 21.03.2017 pikendati üürilepingut kaheks kuuks. Üürileping lõppes korteri tagastamisega 15.09.2017. Viimane üüri- ja kõrvalkulude arve saadeti vastustaja elukohta Haapsalus.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja ÜB sai menetluskokkuvõtte 28.02.2018 (postisaadetise väljastusteade, tlk 36), seega vastustaja teadis nii istungi toimumise ajast kui tema vastu

esitatud nõuetest. Komisjon määras vastustajale koos kutsega saadetud määruses (tlk 32) vastuväidete esitamiseks tähtaja 19.03.2018. Vastustaja ei esitanud kirjalikke vastuväiteid, ei ilmunud ka üürikomisjoni istungile ega teatanud mitteilmumiseks mõjuvate põhjuste olemasolust.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära istungile ilmunud üüri vaidluse poole, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt. Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel üüri vaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) paragrahvidest 1 lg 1¹, 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Tallinna Linnavalitsuse xxx korralduse nr xxx-k kohaselt sõlmis AS ISS Eesti Tallinna linna kui üürileandja esindajana eluruumi omanikult saadud volituste alusel 19.05.2015 üürniku Ü B'ga üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi üürile andmiseks (üürileping, tlk 5). Lepingut pikendati 21.03.2017 Tallinna Linnavalitsuse 01.06.2016 korralduse nr 888-k alusel. Lepingu punktis 9 oli kokku lepitud üüris 1,92 eurot eluruumi ühe ruutmeetri eest kuus, kokku 137,85 eurot kuus.

Üürnik on kinnitanud üürilepingu punktis 14.1, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad „Eluruumi üürilepingu tingimused“, mis on üürilepingule lisatud, ta on tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel. Üürilepingu punktide 14.2 ja 14.3 kohaselt teab üürnik, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule annab Tallinna linn eluruumi üürile seadusest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks ning et lisaks üüri maksmisele tuleb tal kanda ka eluruumi kasutamise seonduvad kõrvalkulud ja maksud.

Üürilepingu tingimused on kehtestatud OÜ Raadiku Arendus ja Tallinna linna vahel sõlmitud rendilepingu (tlk 16) lisana. Eluruumi üürilepingu tingimustest (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüptingimused, tlk 6-12) tulenevalt maksab üürnik üürileandjale üüri üürilepingu punktis 9 märgitud summas igas kalendrikuus (tüüptingimuste p 6.1), kõrvalkuludena on üürnik kohustatud maksma igakuiselt muuhulgas ka üürileandja maamaksukulud ulatuses, mis vastab üürniku maakasutusele ja hoonekindlustuse eluruumile vastavas osas. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja lähtudes mõõturite näitudest, teenusepakujate arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast (p 6.2). Üürnik on kohustatud nii üüri kui kõrvalkulud tasuma igakuiselt üürileandja pangaarvele 10 päeva jooksul jooksva kuu 20. kuupäevast arvates (p 7.2).

Tüüptingimuste punkti 7.3 kohaselt on üürileandjal õigus nõuda ja üürnikul kohustus nõudmise korral maksta viivist 0.15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest.

OÜ Raadiku Arendus ja OÜ Minu Vara on 12.06.2009 sõlminud lepingu territooriumidel asukohaga xxx kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamiseks (tlk 14-15). Nimetatud lepingu punkti 3.2.1 alusel jäi OÜ Minu Vara kohustuseks muuhulgas Tallinna linna esindamine tüüplepingule vastavate üürilepingute sõlmimisel ja nende sõlmimine, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamine ja arvete tasumise nõudmine üürnikelt. AS ISS Eesti (registrikood 10031220) kohta avatud äriregistri B-osa registrikaardi kehtivate andmete 23. kande kohaselt ühinesid AS ISS Eesti (ühendav ühing) ja OÜ Minu Vara (ühendatav ühing) 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel. Ühinemisotsused on vastu võetud 29.05.2009 ja ühinemiskanne tehtud äriregistris 15.07.2009 (väljavõte äriregistri teabesüsteemist, tlk 13). Sellest tulenevalt on AS ISS Eesti (edaspidi üürileandja esindaja või avaldaja esindaja) Tallinna linna esindajaks üürilepingute sõlmimisel, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamisel ja üürnikelt arvete tasumise nõudmisel.

Üürileandja esindaja saatis 08.03.2017, 07.04.2017 ja 07.07.2017 üürnikule kirjalikud hoiatused, milles määras tähtajad võla ja makseviivituse likvideerimiseks (tlk 28-29). Üürnik tagastas korteri üürileandjale 15.09.2017 (eluruumi üleandmise akt, tlk 30), mil lõppes avaldaja esindaja hinnangul ka üürileping. Vastustaja võlgneb üürileandjale seisuga 01.03.2018 tasumata üüri ja kõrvalkulude eest 1573,51 eurot. Kuna vastustaja on tasumisega viivituses, on avaldaja arvestanud viivist tasumata summalt 0,15% päevas iga viivitatud päeva eest. Seisuga 01.02.2018 on sissenõutav viivis 305,64 eurot.

Avaldaja palub välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võla 1573,51 eurot, tasumisega viivitamise eest viivise 305,64 eurot ja alates 01.02.2018 viivise määras 0,15% päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

Vastustaja ei ole nõuetele omapoolseid vastuväiteid esitanud.

1. Komisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude võla väljamõistmise nõude osas.

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga 1573,51 eurot. Vastustaja ei ole võlale vastu vaieldnud.

VÕS § 271 tulenevalt 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 muud 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 loetakse kohustus täidetuks, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil.

VÕS § 82 lõike 7 kohaselt 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 punkti 1 alusel võib võlausaldaja nõuda kohustuse täitmist juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud. VÕS § 103 lõike 1 kohaselt eeldatakse, et kohustuse rikkumine ei ole vabandata.

Üürniku kohustuse tasuda igakuiselt üüri ja kõik eluruumiga seotud kõrvalkulud sätestavad ka üürilepingu tingimuste punktid 6.1 ja 6.2 ning punkt 7.2 kohustab üürnikku tasuma maksed 10 (kümne) päeva jooksul iga kuu 20. kuupäevast arvates.

Vastustaja on koos perekonnaga xxx asuvat eluruumi kasutanud, ta on tarbinud kommunaalteenuseid ja talle on igakuuliselt esitatud arveid, mida ta ei ole vaidlustanud.

Korteri saldodelt (tlk 23-27), esitatud arvetelt (tlk 18-22), saadetud hoiatustelt (tlk 28-29) nähtuvalt tekkis vastustajal üüri- ja kõrvalkulude võlg ning makseviivitus alates juulist 2016. Seisuga 01.01.2017 oli vastustajal võlg 525,13 eurot. Makseviivitus jätkus ja võlg kasvas. Seisuga 01.09.2017 oli vastustajal võlg 1163,90 eurot (korteri saldo, tlk 26). Üürileping lõppes 15.09.2017, mil vastustaja tagastas korteri üürileandjale, kuid võlg on siiani tasumata. Korteri saldo näitab, et pärast korteri tagastamist 15.09.2017 on vastustaja maksnud kaks korda – 2017 novembris 30 eurot ja 2018 jaanuaris 20 eurot ning seisuga 01.03.2018 on tema võlg 1573,51 eurot (tlk 27). Komisjoni hinnangul on avaldaja nõue mõista vastustajalt välja

eluruumi xxx üüri- ja kõrvalkulude võlg 1573,51 eurot tõendatud ja põhjendatud ning see tuleb rahuldada.

2. Komisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõude osas.

Avaldaja nõuab viivist kahes osas: 31.01.2018 seisuga 305,64 eurot ja alates 01.02.2018 määras 0,15% tasumata võlalt päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

Komisjon on tuvastanud üürnikul üüri- ja kõrvalkulude võla olemasolu.

VÕS § 101 lg 1 punkti 6 kohaselt võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik viivitab rahalise kohustuse täitmisega, nõuda temalt viivist. VÕS § 113 lg 1 annab võlausaldajale õiguse rahalise kohustuse täitmisega 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 tingimuste punkt 7.3 näeb ette üürileandja õiguse maksetega viivitamisel nõuda ja üürniku kohustuse maksta viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest.

Korteri saldolt (tlk 27) nähtuvalt on 31.01.2018 seisuga avaldaja arvestanud viivist 305,64 eurot. Viivist on arvestatud igakuuliselt eelmise kuu eest järgmise kuu arve koostamise momendil arvestades sissenõutavaks muutunud võla kogusummat, korrutades selle arvestuse toimumise kuu päevade arvuga ning lepingus kokku lepitud viivise määraga 0,15% päevas tasumata summalt.

Arvestades vastustaja senist maksekäitumist, on põhjendatud ka viivise väljamõistmine määras 0,15% tasumata summalt päevas kuni võla tasumiseni.

TsMS § 367 kohaselt võib viivisenõude koos põhinõudega esitada 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 vastab avaldaja viivisearvestus seadusele ja üürilepingu tingimustele ning on selles osas õige. Viivisenõue on põhjendatud. Vastustaja ei ole viivisenõudele vastu vaieldud.

Avaldaja nõue vastustajalt välja mõista viivis maksmisega viivitamise eest 31.01.2018 seisuga 305,64 eurot ja alates 01.02.2018 määras 0,15% põhivõlalt päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni tuleb rahuldada.

Komisjon on eespool otsustanud vastustajalt välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võla 1573,51 eurot ja 31.01.2018 seisuga arvestatud ja tasumata viivise 305,64 eurot, kokku 1879,15 eurot. ÜVLS § 1 lg 1¹ sätestab, et üürikomisjonides ei lahendata vaidlusi rahaliste nõuete üle, mis ületavad 3200 eurot. Üürileandja rahalised nõuded on rahuldatud kokku 1879,15 eurot. Seega on võimalik vastustajalt etteulatuvalt viivist sisse nõuda mitte rohkem kui 1320,85 eurot ($3200 - 1879,15 = 1320,85$).

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

ÜVLS § 12 lõike 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjusega, lahendab komisjon vaidluse tema kohaolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Vastustaja sai istungikutse kätte 28.02.2018. Kutses hoiatati teda istungile ilmumata jätmise ja istungilt mõjuva põhjusega puudumise tagajärgedest (tlk 34). Vastustaja ei ilmunud üürikomisjoni istungile ega tõendanud ka mõjuvate põhjuste olemasolu istungilt puudumiseks. Avaldaja esindaja ei esitanud taotlust istungi edasilükkamiseks seoses vastustaja puudumisega, mistõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohaolekuta.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber