

Üürivaidlusasi nr.	11-1/94/17
Otsuse kuupäev ja koht	19.02.2018, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Anne Oad ja Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus O. B.'i (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Axxxxxxxxx tee xx-xx, Tallinn 12611) vastu nõudes välja mõista vastustajalt avaldaja kasuks võlg Axxxxxxxxx tee xx-xx Tallinnas asuva eluruumi kasutamise eest 447,51 eurot ja viivis võlalt 150,25 eurot.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindajad OÜ Maket Kinnisvara kaudu Kadri Vainomäe ja Kaili Siilak
Asja läbivaatamise kuupäev	08.02.2018
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Välja mõista O. B.'ilt Tallinna linna kasuks võlg 447,51 eurot (nelisada nelikümmend seitse eurot 51 senti).**
- 3. Välja mõista O. B.'ilt Tallinna linna kasuks viivis võlalt 150,25 eurot (ükssada viiskümmend eurot 25 senti).**

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui üürivaidluse pool ei nõustu üürikomisjoni otsusega, võib ta sama üürivaidlusasja läbi vaatamiseks 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 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 on O. B. (vastustaja) üürnikuna sõlminud Tallinna linna kui üürileandjaga (avaldaja) üürilepingu Axxxxxxxxx tee xx-xx Tallinnas asuva korteri üürimiseks. Üürnikul on korteri kasutamise eest üürileandja ees võlg. Alates 01.01.2017 on vastustaja teinud ebapiisavaid makseid korteri eest ning võlg on iga kuuga suurenenud. Võla suurus on olnud ka vastustajale nähtav igakuiselt esitatavatel arvetel. Avaldaja on korduvalt andnud vastustajale võimalusi võla asumiseks. Üürileandja on saatnud 21.07.2017 ja 21.10.2017 tähtitud kirjaga vastustajale nõudekirjad võla tasumiseks. Vastustaja maksekäitumisest on näha, et ta on

üritanud võlga tasuda, kuid suutmatus igakuiste kuludega toime tulla on viinud järgmise võlani. Vastustaja senise maksekäitumise põhjal on avaldajal alust arvata, et ta ei suuda oma kohustusi korrektselt täita. Avaldaja esindaja õigused tegutseda üürileandjana tulenevad Tallinna Linnavaarameti ja OÜ Maket Kinnisvara vahel 21.11.2017 sõlmitud lepingust, mille kohaselt esindab avaldajat OÜ Maket Kinnisvara üürilepingute täitmisega seonduvas, s.h. üüri, kõrvalkulude ja tugiteenuste arvete koostamisel ja nende tasumise nõudmisel üürnikelt. Avaldaja nõudeks on mõista O. B.'ilt Tallinna linna kasuks välja Axxxxxxx tee xx-xx Tallinnas asuva eluruumi võlg 329,32 eurot ja tasumisega viivitamise eest võlalt arvestatud viivis 119,96 eurot ja alates 01.12.2017 arvestatud viivis määras 0,15% võlalt kuni võla tasumiseni.

Istungil jäi avaldaja esindaja võla ja viivise nõude juurde, kuid täpsustas neid. Mõõnis, et pärast eelmise üürilepingu ülesütlemist võla tõttu ja üürilepingu lõppemist 15.02.2016 on 11.01.2017 sõlmitud vastustajaga uus üürileping. Avaldaja võlanõudeks jäi 447,51 eurot 31.01.2018 seisuga. Palus ka välja mõista vastustajalt viivise kindla summana 150,25 eurot. Selgitas, et üürnik avaldaja esindajaga ühendust võtnud ei ole. Avaldaja esindajale teadaolevalt on üürnikul 2 last, kellega ta koos ei ela. Kuid saldo väljavõtte põhjal on näha, et vastustaja on siiski püüdnud maksta ja oma võlga vähendada. Avaldaja esindaja sõnul oleks üürileandja valmis kaaluma maksegraafiku sõlmimist võla tasumiseks, kuid vastustaja sellise sooviga pöördunud ei ole.

Vastustaja vastuväited

Vastustajale toimetati menetluskokkuvõtte kätte kohtutäituri abiga. Need anti O. B.'ile isiklikult allkirja vastu kätte 17.01.2018 (allkirjaleht, tlk 44), kuna ta postiasutuse kaudu saadetud dokumente vastu ei võtnud ja need tagastati (ümbrik ja väljastusteade, tlk 37-38). Eeltooduga loeb komisjon tõendatuks, et vastustaja sai istungikutse ja menetluskokkuvõtte kätte ja seega teadis istungi toimumise aega ja kohta ning tema vastu esitatud nõudeid. Vastustaja ei ole avaldusele vastuväiteid esitanud ning üürikomisjoni istungile ta ei ilmunud ega teatanud mõjuvatest põhjustest mitteilmumiseks.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

Komisjon tegi kindlaks, et Tallinna Linnavalitsuse 14.03.2012 korralduse nr 388-k alusel sõlmis vastustaja Tallinna linnaga munitsipaalaluruumi üürilepingu Axxxxxxx tee xx-xx asuva 32,6 m² suuruse eluruumi kasutamiseks (tlk 45). Nimetatud leping lõppes ülesütlemisega 15.02.2016. Uus üürileping sama eluruumi kasutamiseks sõlmiti Tallinna Linnavalitsuse 07.12.2016 korralduse nr 1828-k (tlk 46) alusel 11.01.2017 tähtajaga 6 kuud (tlk 47) ja lepingu tähtaeg möödus 11.07.2017. Vaidlust ei ole, et vaatamata tähtaja möödumisele kasutab vastustaja eluruumi katkematult käesoleva ajani.

Mõlemas eelnimetatud üürilepingus on üürnik kinnitanud oma teadmist, et tema üürilepingu tingimustena kehtivad üürilepingule lisatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaalaluruumi üürilepingu tingimused (edaspidi: tingimused või tüüptingimused, tlk 27-30). Ta on märgitud tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega eeltoodud tingimustel. Üürilepingu p 12.2 kohaselt on üürnik kinnitanud, et ta teab, et eluruum on antud talle üürile kui eluruumi hädasti vajavale isikule ning lisaks üüri maksmisele tuleb tal tasuda ka eluruumiga seotud kõrvalkulud ja maksud. Tüüptingimuste p 7.1 kohaselt kohustus üürnik maksta igas kalendrikuus üüri ja vastavalt p-le 7.2 oli kohustatud

kandma igakuiselt kõik eluruumiga seotud kõrvalkulud, mille suuruse määrab üürileandja, lähtudes mõõturite näitudest, teenuste pakkujate esitatavatest arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast. Vastavalt tüüptingimuste p-dele 8.1 ja 8.2 esitab üürileandja üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks üüriarve ning üürnik on kohustatud maksed 10 päeva jooksul tasuma. Tüüptingimuste p 8.3 kohaselt on üürileandjal õigus maksetega viivitamisest nõuda üürnikult viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest. Tüüptingimuste p 23.1 sätestab, et hiljemalt lepingu lõppemise päeval on üürnik kohustatud eluruumi oma varast vabastama ja andma täielikult üle üürileandja valdusse seisundis, mis vastab eluruumi lepingujärgsele kasutamisele. Tüüptingimuste p 23.5 kohaselt, kui üürnik viivitab eluruumi tagastamisega, on ta kohustatud kandma kõrvalkulud ajavahemiku eest, mil eluruum oli lepingu lõppemise järgselt tema valduses ning tasuma üürileandjale kahjuhüvitist 1/15 kuu üüri summa ulatuses iga eluruumi üleandmisega viivitatud päeva eest. Viivitamisest kauem kui 30 päeva tasub üürnik kahjuhüvitist 1/10 kuu üüri summa ulatuses iga eluruumi tagastamisega viivitatud päeva eest.

AS Maket Kinnisvara õigus pöörduda Tallinna linna nimel üürikomisjoni tuleneb temal 21.11.2017 Tallinna Linnavaarametiga sõlmitud lepingust nr 3.1-5/17/438 (väljavõte, tlk 29 ja pöördel), mille kohaselt on haldaja kohustuseks muuhulgas ka Tallinnas Axxxxxxx xxx xx asuva kinnistu, ehitise ja tehnosüsteemide haldamine ja korrashoid, juhindudes kehtivatest õigusaktidest ja lepingus sätestatust. Nimetatud lepingu kohaselt on haldaja kohustuseks sõlmida Tallinna Linnavaarameti nimel üürnikega tüüpvormikohased üürilepingud ja esitada üürnikele üüri, kõrvalkulude ja tugiteenuste arved. Samuti peab haldaja kontrollima üürilepingute täitmist ja rikkumise tuvastamisel pöörduma kolme kuu jooksul rikkumise tuvastamisest üürikomisjoni või kohtusse, kui vaidlust ei lahendata poolte vahel (lepingu p-d 4.1.1.3 ja 4.1.1.11).

Vastavalt 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 lg 3 kohaselt kohustus loetakse täidetuks, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil. VÕS § 101 lg 1 p 1 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud, nõuda kohustuse täitmist.

VÕS § 335 kohaselt, 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. See ei välista üürileandja õigust nõuda asja tagastamise viivitamisega talle tekitatud ja üüri summat ületava kahju hüvitamist.

Nii üürilepingu p 12.2 kui ka tingimuste p-de 7, 7.2 ja 8.2 alusel kohustus vastustaja kui üürnik maksma 10 päeva jooksul iga kuu 20. kuupäevast arvates üürileandja pangaarvele üüri ja kohustus kandma kõik eluruumiga seotud kõrvalkulud, s.h üürileandja maamaksukulud ulatuses, mis vastab üürniku maakasutusele ja eluruumile vastava osa kuludest hoonekindlustusele selle olemasolul. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja, lähtudes mõõturite näitudest (mõõturite olemasolul), teenuste pakkujate arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast.

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.

Avaldaja nõudeks on välja mõista O. B.'ilt Tallinna linna kasuks võlg 447,51 eurot ja võlalt arvestatud viivis 31.01.2018 seisuga 150,25 eurot.

1) Üürikomisjoni seisukoht võla nõudes.

Komisjon tuvastas, et poolte vahel kehtinud üürilepingu ja vastustajale esitatud arvete kohaselt pidi üürnik tasuma korterimaksete eest igakuiselt 10 päeva jooksul iga kuu 20. kuupäevast arvates. Avaldaja esindaja esitatud tõendist, vastustajale määratud arvete ja tema tasumise kohta koostatud tabelist (korteri saldo, tlk 9-12 ja 50) nähtub, et ajavahemikul detsember 2016 kuni veebruar 2018 on vastustajale määratud igakuiselt arveid korteri kasutamise eest. Nimetatud perioodil on vastustajal pidevalt olnud ka võlg avaldaja ees, mille suurus on olnud muutuv. Ta on peaaegu kõikidel kuudel teinud avaldajale makseid korteri eest (v.a jaanuaris ja detsembris 2017), kuid sageli on olnud maksed määratud väiksemad ega ole võlga kustutanud. Näiteks on ta tasunud 50 eurot veebruaris 2017 korteri eest määratud 123,09 euro asemel, märtsis 2017 määratud 120,03 euro asemel, aprillis 2017 määratud 110,49 euro asemel, mais määratud 105,98 euro asemel, juunis määratud 82,94 euro asemel. Mõnel kuul on vastustaja maksnud ka jooksva arvel määratud rohkem, kuid see ei ole tema võlga kustutanud: juulis 2017 tasus vastustaja 130 eurot, kuid koos võlga pidanuks ta maksma 476,24 eurot (67,89+408,35). Augustis 2017 tasus vastustaja 150 eurot, kuid koos võlga pidanuks ta maksma 417,85 eurot (71,61+346,24).

Eelkirjeldatud maksekäitumise tulemusena on vastustajal avaldaja ees seisuga 31.01.2018 võlg 447,51 eurot (saldo väljatrükk, tlk 50). Võlg on kogunenud ajavahemikul detsember 2016 kuni veebruar 2018. Viimati tasus vastustaja korteri eest 50 eurot jaanuaris 2018. Avaldaja kinnitusel ei ole vastustaja eluruumi Axxxxxxx tee xx-xx Tallinnas pärast üürilepingu tähtaja möödumist vabastanud ja kasutab seda edasi. Sellest tulenevalt on avaldajal VÕS § 335 alusel õigus nõuda korterile ajavahemikul detsember 2016 kuni veebruar 2018 määratud kõigi maksete tasumist. Avaldaja on nimetatud ajavahemikul määranud vastustajale makseid kogu aeg samas, üürilepingus kokku lepitud määras, s.o 1,53 eurot/m² eest, millele lisanduvad üürileandja määratavad kõrvalkulud ja maksud. Puuduvad tõendid, et vastustaja oleks seoses makseraskustega pöördunud avaldaja poole ja taotlenud võla tasumiseks näiteks maksegraafiku sõlmimist. Komisjon loeb avaldaja võlanõude tõendatuks ja põhjendatuks.

Komisjon otsustab mõista O. B.'ilt Tallinna kasuks välja võla 31.01.2018 seisuga 447,51 eurot.

2) Üürikomisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt viivise välja mõistmist 31.01.2018 seisuga 150,25 eurot. Üürikomisjon on eespool tuvastanud vastustaja pikaajalise maksmisega viivitamise.

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 8.3

näeb ette üürileandja õiguse nõuda maksmisega viivitamisel üürnikult viivist 0,15% tasumata summalt päevas.

Komisjonile esitatud korteri saldost (tlk 9) kajastub viivise arvestamine vastustaja võlalt alates jaanuarist 2017. Viivist on arvestatud igakuiselt eelmise kuu eest järgmise kuu arve koostamise momendil, arvestades selleks ajaks kogunenud võla kogusummat ning korrutades selle arvestuse toimumise kuu päevade arvuga. Komisjoni hinnangul vastab viivise arvestus tüüptingimustes kokku lepitule. Avaldaja esitatud viivise arvestuse (tlk 54) kohaselt on Axxxxxxx tee xx-xx asuva, O. B.i kasutuses oleva korteri võlalt arvestatud viivist samas suuruses, s.o võlalt 330,22 eurot on viivise suurus 31.01.2018 seisuga 150,25 eurot, mille välja mõistmist avaldaja vastustajalt nõuab. Kuna avaldaja nõutav viivis on arvestatud 31.01.2018 seisuga, on see seega muutunud sissenõutavaks. Vastustaja ei ole viivisenõudele vastu vaieldud.

Eeltoodule tuginedes on komisjon seisukohal, et avaldaja viivise nõue on põhjendatud ja tõendatud ning tuleb rahuldada. Vastustajalt tuleb välja mõista viivis võlalt kokku 150,25 eurot.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjusega, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Komisjon on tuvastanud, et vastustaja kutsuti istungile temale saadetud kutsega ja et ta on kutse allkirja vastu kätte saanud. Kutses hoiatati vastustajat, et mõjuva põhjusega istungile ilmumata jätmisel võib üürikomisjon lahendada vaidluse vastustaja kohalolekuta või lükata avaldaja taotlusel istungi edasi. Vastustaja istungile ei ilmunud ega teatanud selleks mõjuvate põhjuste olemasolust ja avaldaja istungi edasilükkamist ei taotlenud. Seetõttu lahendas komisjon vaidluse avaldaja taotlusel vastustaja kohalolekuta.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber

Üürikomisjoni liige
Anne Oad