

Üürivaidlusasi nr.	11-1/34/18
Otsuse kuupäev ja koht	07.06.2018, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Mai Sõber (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Anne Oad, istungi sekretäri asendaja Holly-Fleur Ulm
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, Tallinn 15199) avaldus M. P. (ik xxx, elukoht xxx) vastu nõuetes välja mõista temalt eluruumi xxx Tallinnas üüri- ja kõrvalkulude võlg 98,70 eurot ja eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitis ja kõrvalkulud 361,54 eurot.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindajad Kadri Vainomäe ja Kaili Siilak
Asja läbivaatamise kuupäev	29.05.2018
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.
2. Välja mõista M. P.-lt eluruumi xxx Tallinnas üüri- ja kõrvalkulude võlg 98,70 eurot (üheksakümmend kaheksa eurot 70 senti).
3. Välja mõista M. P.-lt nimetatud eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitis ja kõrvalkulud 361,54 eurot (kolmsada kuuskümmend üks eurot 54 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 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

Tallinna Üürikomisjonile 25.04.2018 esitatud avalduse kohaselt sõlmis avaldaja Tallinna linn vastustaja M. P. xxx (praegune aadress: xxx) üürilepingu. Pärast võla tasumiseks antud täiendavat tähtaega lõppes üüri suhe ülesütle misega 01.12.2017. Üürileandja teatas üürnikule 26.01.2018 saadetud kirjaga, et eluruum tuleb vabastada hiljemalt 09.02.2018. Üürnik vabastas eluruumi 09.03.2018.

Üürilepingu punkti 9 kohaselt on üürnik kohustatud tasuma üüri vastavalt talle esitatud arvetele. Vastustaja oli üürilepingut allkirjastades kinnitanud, et on tutvunud Tallinna Linnavalitsuse 07.03.03 määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva sotsiaaleluruumi üürilepingu tingimustega“ (edaspidi: tingimused või üürilepingu tingimused) ja teab, et need kehtivad üürilepingu tingimustena. Lepingu punktis 12 kinnitas üürnik, et ta teab ka kõrvalkulude kandmise kohustusest. Üürilepingu tingimuste punkti 7.2 kohaselt määrab üürileandja kõrvalkulude suuruse, lähtudes mõõturite näitudest, teenuse pakkujate esitatavatest arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast ja punkt 8.2 kohustab üürnikku üürilepingu alusel tasumisele kuuluvad maksed tasuma iga kuus 30-ndaks kuupäevaks. Punkti 23.5 kohaselt on üürnik kohustatud maksma iga eluruumi üleandmisega viivitatud päeva eest kahjuhüvitist 1/15 kuu üürisummast iga viivitatud päeva eest ja 1/10 kuu üürisummast viivitamisel üle 30 päeva.

Üürnikul oli pidevalt võlg, talle anti mitmeid võimalusi võla likvideerimiseks. Üürilepingu lõppemise seisuga 01.12.2017 oli üüri- ja kõrvalkulude võlg 98,70 eurot.

Kuna vastustaja kasutas eluruumi kuni 09.03.2018, siis on avaldajal tekkinud kahju alates üürilepingu lõppemisest kuni eluruumi vabastamiseni. Avaldaja on nõudnud kahjuhüvitist kuu üürisumma ulatuses ja jätkanud arvete esitamist kuni 09.03.2018. Vastustajal on perioodi 01.12.2017 kuni 09.03.2018 eest tasumata arved summas 361,54 eurot.

Avaldaja esindaja tugineb avalduses võlaõigusseaduse (VÕS) § 272 lg 4 punktile 4 ning üürilepingu tingimuste punktidele 7.2, 8.1, 22.5, 22.6, 22.7, 23.1, 23.5.

Avaldaja palub M. P. ltl välja mõista eluruumi xxx Tallinnas üüri- ja kõrvalkulude võlg 98,70 eurot ning kahjuhüvitis ja kõrvalkulud 361,54 eurot.

Üürikomisjoni istungil jäid avaldaja esindajad nõuete juurde. Selgitasid, et üürileping lõppes 01.12.2017, vastustaja maksnud ei ole.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja Maksim Putintsev sai menetlusdokumendid ja kutse istungile kätte 08.05.2018 postiasutusest (postiasutuse väljastusteade, tlk 32). Seega vastustaja teadis istungi toimumise ajast ja tema vastu esitatud nõuetest. Nõuetele kirjalikke vastuväiteid ei esitanud ega ilmunud ka üürikomisjoni istungile. Vastustaja ei teatanud mitteilmumiseks mõjuvate põhjuste olemasolust.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära üürivaidluse kohalviibinud poole, 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 on kindlaks teinud, et Tallinna Linnavalitsuse xxx korralduse nr x-k alusel on avaldajat Tallinna linna esindav Põhja-Tallinna Valitsus ja vastustaja M. P. üürnikuna sõlminud 13.01.2016 üürilepingu xxx (praegune aadress: xxx) Tallinnas asuva sotsiaaleluruumi kasutamiseks kuni 11.07.2017 (üürileping, tlk 6).

Üürilepingu allkirjastamisega kinnitas üürnik, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad Tallinna Linnavalitsuse 07.05.2003 määruse nr 38 lisana 9 kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva sotsiaaleluruumi üürilepingu tingimused“ (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüptingimused, <https://oigusaktid.tallinn.ee/>), et ta on üürilepingu 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 kasutamisega seotud kõrvalkulud ja eluruumiga seotud maksud (üürilepingu punkt

12). Ka üürilepingu tingimuste punkti 7.2 kohaselt on üürnik lisaks üürile kohustatud igakuiselt maksma kõigi eluruumiga seotud kõrvalkulude eest. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja, lähtudes mõõturite näitudest, teenuste pakkujate esitatavatest arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast. Vastavalt üürilepingu tingimuste punktidele 8.1 ja 8.2 esitab üürileandja üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks arve ning üürnik on kohustatud maksed 10 päeva jooksul tasuma. Punkt 20.1 sätestab lepingu lõppemise tähtaja möödumisel.

Üürnik on hiljemalt lepingu lõppemise päeval kohustatud eluruumi oma varast vabastama ning andma eluruumi täielikult üle üürileandja valdusse. Eluruumi üleandmisel annab üürnik üürileandjale üle ka kõik eluruumi võtmed ja vormistatakse eluruumi vastuvõtmise akt (punktid 23.1 ja 23.2). Kui üürnik viivitab eluruumi ja võtmete tagastamisega, on ta kohustatud maksma kõik kõrvalkulud ajavahemiku eest, mil eluruum oli tema valduses ning tasuma üürileandjale kahjuhüvitist 1/15 kuu üüri ulatuses iga vabastamisega viivitatud päeva eest. Kui üürnik viivitab eluruumi üleandmisega kauem kui 30 päeva, peab ta tasuma kahjuhüvitist 1/10 kuu üürist iga viivitatud päeva eest (punkt 23.5).

OÜ Maket Kinnisvara õigus tegutseda üürileandja esindajana tuleneb Tallinna Linnavaraameti ja OÜ Maket Kinnisvara vahel 21.11.17 sõlmitud lepingust, mille punkti 2.1 kohaselt OÜ Maket Kinnisvara kui haldaja osutab xxx kinnistu, ehitise, tehnosüsteemide haldamis- ja korrashoiuteenust ning esindab Tallinna linna eluruumi üürilepingute sõlmimisel, täitmisel ja üürnikepoolsete kohustuste täitmise üle järelevalve teostamisel ning üürilepingutest tulenevate vaidluste lahendamisel. Tallinna Linnavaraameti juhataja on volitanud 22.12.2017 volikirjaga OÜ-t Maket Kinnisvara esindama Tallinna linna xxx elamu üürilepingust ja haldamisest tulenevate vaidluste lahendamisel (tlk 22).

Avaldaja esindajate kinnitusel lõppes vastustajaga sõlmitud üürileping erakorralise ülesütlemisega 01.12.2017 ja vastustaja pidi eluruumi vabastama hiljemalt 09.02.2018, millest teatati talle 26.01.2018 saadetud kirjaga (tlk 7). Vastustaja vabastas eluruumi 09.03.2018 (Tallinna Linnavaraameti kiri, tlk 8) ja ta võlgneb Tallinna linnale üürilepingu lõppemise, st 01.12.2017, seisuga tasumata üüri- ja kõrvalkulud 98,70 eurot ning eluruumi tagastamisega viivitamise eest kuni 09.03.2018 kahjuhüvitise ja kõrvalkulud 361,54 eurot.

Avaldaja palub vastustajalt välja mõista eluruumi xxx üüri- ja kõrvalkulude võlg 98,70 eurot ning kahjuhüvitise ja kõrvalkulud 361,54 eurot.

Vastustaja ei ole nõuetele vastuväiteid esitanud.

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 vabandav.

VÕS § 335 kohaselt, kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest nõuda kahju hüvitisena kas üürilepingus kokkulepitud üüri või üüri, mis on samasuguses asukohas oleva samasuguse asja puhul tavaline. Ka üürilepingu tüüptingimused (p 23.5) kehtestavad põhimõtte, et kui üürnik viivitab eluruumi vabastamisega pärast lepingu lõppemist, peab ta sel ajal maksma nii kõigi kõrvalkulude eest kui ka üürileandjale kahjuhüvitist.

Üürniku kohustuse tasuda igakuiselt üüri ja kõik eluruumiga seotud kõrvalkulud sätestavad ka üürilepingu tingimuste punktid 7.1 ja 7.2 ning punkt 8.2 kohustab üürnikku tasuma maksed 10 (kümne) päeva jooksul iga kuu 20. kuupäevast arvates. Punkti 23.5 kohaselt, kui üürnik viivitab eluruumi vabastamisega pärast lepingu lõppemist, peab ta sel ajal maksma nii kõigi kõrvalkulude eest kui ka üürileandjale kahjuhüvitist.

Pärast üürilepingu sõlmimist asus vastustaja xxx asuvat eluruumi kasutama, ta on tarbinud kommunaalteenuseid ja talle on igakuuliselt esitatud arveid, mida ta ei ole vaidlustanud. Korterite saldo (tlk 16) kohaselt tasus vastustaja 220 eurot novembris 2017, aga pidi tasuma koos eelneva võlga 318,70 eurot. Üürilepingu lõppemisel 01.12.2017 oli tal üüri- ja kõrvalkulude võlg 98,70 eurot.

Kuigi üürileping lõppes 01.12.2017, vastustaja eluruumi ei vabastanud ja talle jätkati igakuiste arvete saatmist kuni eluruumi vabastamiseni 09.03.2018. Korterite saldolt nähtuvalt pärast novembrit 2017 ei ole vastustaja kordagi maksnud ja tema koguvõlg seisuga 30.04.2018 on 460,24 eurot (tlk 17). Kui 460,24 eurot lahutada üüri- ja kõrvalkulude võlg 98,70 eurot, jääb kahjuhüvitise ja kõrvalkulude võlaks 361,54 eurot.

Komisjoni hinnangul on avaldaja nõue mõista vastustajalt välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 01.12.2017 seisuga 98,70 eurot ning kuni 09.03.2018 kahjuhüvitise ja kõrvalkulud 361,54 eurot, tõendatud ja põhjendatud.

Komisjon otsustab vastustajalt välja mõista eluruumi xxx üüri- ja kõrvalkulude võla 98,70 eurot ja eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise ja kõrvalkulud 361,54 eurot.

ÜVLS § 12 lõike 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohaolekute või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Vastustaja sai istungikutse postiasutusest kätte 08.05.2018 (väljastusteadete, tlk 32), seega olid talle teada nii istungi toimumise aeg kui avaldaja esitatud nõuded. Vastustaja ei ilmunud üürikomisjoni istungile ega tõendanud ka mõjuvate põhjuste olemasolu istungilt puudumiseks. Avaldaja ei esitanud taotlust istungi edasilükkamiseks seoses vastustaja puudumisega, mistõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohaolekuta.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber