

**Üürivaidlusasja number** 11-1/78/18  
**Otsuse kuupäev** 17.01.2019, Tallinn  
**Üürikomisjoni koosseis** Mai Sõber (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting.  
**Üürivaidlusasi** **I. M. (ik xxx) nõue D. K. (ik xxx) vastu välja mõista temalt eluruumi xxx Tallinnas üüri- ja kõrvalkulude võlg 983,68 eurot ja tasumisega viivitamise eest viivis 288,27 eurot.**  
**Asja läbivaatamise kuupäev** 08.01.2019  
**Istungil osalenud isikud** Avaldaja I. M.

**Resolutsioon** **Tallinna Üürikomisjon otsustas:**

1. **Avaldus rahuldada.**
2. **Välja mõista D. K. lt I. M. kasuks xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 983,68 eurot (üheksasada kaheksakümmend kolm eurot 68 senti).**
3. **Välja mõista D. K. lt I. M. kasuks tasumisega viivitamise eest viivis 288,27 eurot (kakssada kaheksakümmend kaheksa eurot 27 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**

Üürikomisjonile 12.10.2018, 30.10.2018 ja 14.11.2018 esitatud avalduse ja avalduse täpsustuste kohaselt kasutas üürnik D. K. eluruumi xxx tähtajalise üürilepingu alusel alates 09.06.2017 kuni 09.06.2018. Lepingu lõppemise päevaks üürnik ei maksnud üürileandjale üüri- ja kõrvalkulude võlga. Tasumata üür ja kõrvalkulud on kokku 1543,68 eurot, mille üürileandja tasaarvestas tagatist raha 560 euroga. Kõrvalkulude võlg on arvestatud elamu

korteriühistu ja Eesti Energia arvete alusel. Üürileandja I. M. palub üürnik D. K. l't välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võlg 983,68 eurot ja viivis 288,27 eurot.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja oma nõuete juurde. Selgitas, et üürileping lõppes 09.06.2018. Võlg koosneb tasumata üürist ja kõrvalkuludest alates 01.01.2018 ja võlast on maha arvatud tagatisraha 560 eurot. Vastustaja maksis ka varem hilinemisega, kuid ikkagi maksis. Vastustaja sai avaldajalt arved e-postiga, hiljem võttis ise postkastist. Viimase makse tegi aprillis 2018. Avaldaja arvestab viivist alates septembrist 2017. Viivisemäär on lepingus küll 0,5% päevas, kuid avaldaja arvates oli see liiga kõrge ja seetõttu arvestas ta viivisemääraks 0,15% päevas. Vastustaja pidi tasuma 9. kuupäeval. Algul vastustaja põhjendas mittemaksmist lapse sünniga ja mehe töötusega. Kui aga mees läks tööle ja vastustaja sai emapalka, siis enam isegi ei põhjendanud.

### **Vastustaja vastuväited**

Vastustaja D. K. l'e saadeti kutse ja menetlusdokumendid 19.11.2018 tema e-posti aadressile. Vastustaja kirjutas üürikomisjonile 26.11.2018 (e-kiri, tlk 60), et sai dokumendid kätte, kuid istungiaeg (08.01.2019) talle ei sobi, kuna on lapse aastane sünnipäev. Komisjon selgitas vastustajale 29.11.2018 saadetud e-kirjas (tlk 60), et mõjuv põhjus istungi edasilükkamiseks peab olema ootamatu ja erakorraline, mis otseselt takistab vaidluse poole või tema esindaja kohale ilmumist, lapse sünnipäev ei ole mõjuv põhjus istungi edasilükkamiseks. Seega vastustaja teadis istungi toimumise ajast ja tema vastu esitatud nõuetest. Istungikutses (tlk 56) anti vastustajale võimalus 17. detsembriks 2018 esitada kirjalikud vastuväited, tõendid ja taotlused. Vastuväidete esitamise õigusele, aga samuti õigusele osaleda menetluses esindaja kaudu, osundas komisjon ka 29.11.2018 e-kirjas.

Vastustaja ei esitanud nõudele kirjalikke vastuväiteid ega ilmunud ka üürikomisjoni istungile.

### **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) paragrahvidest 12 lg 5, 17 ja 19 – 22.

Avalduse, esitatud tõendite ja avaldaja istungil antud seletuste põhjal tegi komisjon kindlaks, et avaldaja I. M. üürileandjana ja vastustaja D. K. üürnikuna sõlmisid 09.06.2017 üürilepingu (tlk 2-3), mille kohaselt avaldaja andis vastustaja kasutusse xxx Tallinnas asuva korteri. Üürileping sõlmiti tähtajaga kuni 09.06.2018. Lepingu punktis 3.1 lepitati kokku üüris 375 eurot, kõrvalkulude maksmises (korteri kommunaalarved vastavalt kehtestatud tariifidele ja tarbitud kogustele, samuti telefoni, interneti, kaabelTV jne eest), üürniku kohustuses maksmisega viivitamisel maksta üürileandjale viivist 0,5% päevas iga maksmisega viivitatud päeva eest ja ka selles, et üür ja kõrvalkulud tasutakse iga kuu 10. kuupäevaks. Punkti 3.3 kohaselt tasus üürnik üürileandjale tagatisraha 560 eurot. Avaldaja ja vastustaja on pidanud kirjavahetust alates detsembrist 2017 kuni juunini 2018 (tlk 17-29), mille sisuks on üürileandja meeldetuletused üürnikule tasumata või hilinevad maksete kohta. Üürileandja kinnitusel üürileping lõppes ja üürnik tagastas korteri 09.06.2018.

Avaldaja arvestuste kohaselt (tabel tlk 15 ja 46) võlgneb vastustaja talle alates jaanuarist 2018 kuni käesoleva ajani tasumata üüri ja kõrvalkulude eest kokku 1543,68 eurot. Avaldaja on võlasumma tasaarvestanud tagatisraha 560 euroga ja palub vastustajalt välja mõista eluruumi xxx üüri- ja kõrvalkulude võla 983,68 eurot ja tasumisega viivitamise eest alates 10.09.2017 kuni 02.10.2018 arvestatud viivise 288,27 eurot.

Vastustaja ei ole avaldaja nõuetele vastuväiteid esitanud.

Võlaõigusseaduse (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 kõrvalkulud hiljemalt 10. kuupäevaks sätestab ka üürilepingu punkt 3.1.

Avaldaja arvestuse kohaselt võlgneb vastustaja alates 01.01.2018 tasumata üüri ja kõrvalkulude eest 1543,68 eurot. Kõrvalkulud pidi üürnik maksma xxx Korteriühistu (tlk 30-34 ja 51) ja Eesti Energia AS arvete (tlk 36-37, 39-41 ja 53) alusel. Avaldaja kinnitusel maksis vastustaja ebaregulaarselt juba alates septembrist 2017 ja viimase makse tegi ta aprillis 2018.

Avaldaja esitas komisjonile tabeli vastustajale maksete määramise ja maksete laekumise kohta (tlk 15).

Tabelist nähtuvalt pidi perioodil 01.01.2018 kuni 09.06.2018 vastustaja tasuma üüri 1500 eurot ja kõrvalkulude eest 643,68 eurot, kuid vastustaja tasus nimetatud ajavahemikul 600 eurot. Seega on vastustaja võlg avaldajale kokku 1543,68 eurot (1500+643,68-600).

Avaldaja on alates 18.12.2017 saadetud e-kirjades vastustajale pidevalt maksmise kohustust meelde tuletanud ja palunud võlg tasuda (tlk 18-27).

Avaldaja tasaarvestas võla tagatisraha 560 euroga ning sissenõutavaks võlaks jäi 983,68 eurot (1543,68-560).

Komisjoni hinnangul on vastustaja võlg tõendatud, avaldaja võlaarvestus õige, võlanõue piisavalt põhjendatud ning see tuleb rahuldada.

Komisjon otsustab vastustajalt avaldaja kasuks välja mõista eluruumi xxx Tallinnas üüri- ja kõrvalkulude võla 983,68 eurot.

Avaldaja nõuab vastustajalt tasumise viivitamise eest viivist 288,27 eurot.

VÕS § 101 lg 1 punkti 6 kohaselt võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik viivitab rahalise kohustuse täimisega, nõuda temalt viivist. VÕS § 113 lg 1 annab võlausaldajale õiguse 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.

Üürilepingu punkti 3.1 kohaselt leppisid üürnik ja üürileandja kokku, et maksmisega viivitamisel kohustub üürnik maksma viivist 0,5% päevas iga maksmisega viivitatud

päeva eest. Üürileandja kinnitusele vähendas ta kokkulepitud kõrget viivismäära ja nõuab viivist 0,15% päevas alates 10.09.2017 kuni 02.10.2018.

Komisjon on eespool lugenud tõendatuks, et üürnikul on üüri- ja kõrvalkulude võlg, ta on maksmisega viivitanud ning seega tema maksekäitumisest tulenevalt on viivise nõue põhjendatud.

Avaldaja koostatud viivisetabelist (tlk 48) nähtuvalt on avaldaja arvestanud viivist alates 10.09.2017 kuni 02.10.2018. Avaldaja on lähtunud üürilepingus kokkulepitust ehk sellest, et üür ja kõrvalkulud tuli maksta hiljemalt 9. kuupäeval ning viivist on arvestatud alates 10. kuupäevast. Selles osas komisjon vastustajaga ei nõustu.

Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 135 lõike 1 kohaselt algab tähtaja kulgemine järgmisel päeval pärast selle kalendripäeva või sündmuse saabumist, millega määrati kindlaks tähtaja algus, kui seadusest või lepingust ei tulene teisiti ja lõike 2 kohaselt tähtaeg lõpeb tähtpäeva saabumisel.

Üürilepingu punktis 3.2 on pooled kokku leppinud üüri ja kõrvalkulude tasumises üks kord kuus hiljemalt 10. kuupäevaks, st viimane maksete tasumise päev oli iga kuu 10. kuupäev ja viivisearvestust tulnuks alustada, mitte 10., vaid 11. kuupäevast. Kuid komisjon arvestab siinjuures asjaoluga, et üürileandja on juba viivisemäära oluliselt vähendanud – üürileandja ei nõua viivist mitte 0,5%, vaid 0,15% päevas – ja loeb 288,27 euro suuruse viivise nõude põhjendatuks. Viivis on arvestatud sissenõutavaks muutunud võlasumma alusel, korrutades selle määraga 0,15% ja viivitatud päevade arvuga. Komisjoni hinnangul on viivise arvestus selles osas õige, see vastab seadusele. Kuna avaldaja on viivisemäära vähendanud, ei ole viivis ka ülemäärane. Vastustaja ei ole viivisenõudele vastuväiteid esitanud.

Avaldaja nõue vastustajalt välja mõista viivis maksmisega viivitamise eest 288,27 eurot tuleb rahuldada.

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. Vastustaja kutsuti üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, milles teda hoiatati istungile ilmunuta jätmise ja istungilt mõjuva põhjusega puudumise tagajärjedest (kutse, tlk 56). Vastustaja kinnitas 26.11.2018 e-kirjas (tlk 60) dokumentide kättesaamist ja palus muuta istungiaega lapse sünnipäeva tõttu. Komisjon ei lugenud seda mõjuvaks põhjuseks istungi edasilükkamiseks, millest teatas vastustajale 29.11.2018 (e-kiri, tlk 60). Üürikomisjoni istungile vastustaja ei ilmunud. Avaldaja ei esitanud taotlust istungi edasilükkamiseks seoses vastustaja puudumisega, mistõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohaolekuta.

Heli Hellamaa  
Üürikomisjoni liige

Anne Oad  
Üürikomisjoni liige

Mai Sõber  
Üürikomisjoni liige