

Üürivaidlusasi nr.	11-1/8/20
Otsuse kuupäev ja koht	26.06.2020, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Mai Sõber (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, Tallinn 15199) nõuded M. L. (ik xxx; e-posti aadress: xx) vastu välja mõista temalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 691,67 eurot, eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitis ja kõrvalkulud 496,18 eurot ja viivis 328,44 eurot.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja OÜ Maket Kinnisvara esindaja Gregor Rähk, vastustaja M. L.
Asja läbivaatamise kuupäev	16.06.2020
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:
	1. Avaldus rahuldada osaliselt. 2. Välja mõista M. L.-lt Tallinna linna kasuks eluruumi xxx Tallinnas üüri- ja kõrvalkulude võlg 691,67 eurot (kuussada üheksakümmend üks eurot 67 senti). 3. Välja mõista M. L.-lt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitis nimetatud eluruumi tagastamisega viivitamise eest ja kõrvalkulud 219,65 eurot (kakssada üheksateist eurot 65 senti). 4. Välja mõista M. L.-lt Tallinna linna kasuks viivis 192,90 eurot (ükssada üheksakümmend kaks eurot 90 senti).

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui üürivaidlusepool ei nõustu üürikomisjoni otsusega, võib ta sama üürivaidlusasja läbivaatamiseks pöörduda Harju Maakohtusse otsuse kättesaamise päevale järgnevast päevast alates 20 päeva jooksul.

Kui üürikomisjon rahuldab avalduse osaliselt, võib avaldaja esitada kohtusse hagi asja lahendamiseks rahuldamata osas. Teine pool võib esitada kohtule taotluse, et kohus vaataks üürikomisjonile 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 ja täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Avaldaja Tallinna linn üürileandjana sõlmis vastustaja M. L. kui üürnikuga 14.02.2013 eluruumi xxx üürilepingu. Üürnik jäi üüri ja kõrvalkulude tasumisega võlgu alates märtsist 2019. Üürileandja kinnitas 22.07.2019 üürniku üüriarve külge hoiatuse, milles kohustas võla tasuma hiljemalt 31.07.2019, kuid millele üürnik ei reageerinud. Avaldaja koostas 24.09.2019 üürilepingu ülesütlemisavalduse, milles andis võla tasumiseks täiendava tähtaja 14 päeva. Üürnik sai selle kätte 07.10.2019, täiendava 14 päeva jooksul ehk kuni 21.10.2019, võlga ei tasunud, seega üürileping lõppes erakorraliselt 22.10.2019. Üürilepingu lõppemise seisuga oli üürnikul tasumata arved perioodist märts kuni oktoober 2019. Käesoleva avalduse esitamise seisuga on tema võlg 691,67 eurot. Ülesütlemisavalduse kohaselt pidi üürnik eluruumi vabastama hiljemalt 04.11.2019. Üürnik ei ole seda teinud ega ole ka tasunud novembri ja detsembri 2019 arveid. Seega on üürileandjale tekkinud kahju 197,31 eurot. Kuna ei ole teada, millal vastustaja eluruumi vabastab, arvestab üürileandja kahjuhüvitist etteulatavalt alates 01.01.2020 kuni eluruumi tagastamiseni. Üürnik on olnud võlgu juba pikemat aega ja üürileandja on arvestanud viivist, mis on 27.01.2020 seisuga 192,90 eurot. Avaldaja soovib viivist ka etteulatavalt kuni eluruumi vabastamiseni.

Avaldaja esindaja teostab üürileandja õigusi Tallinna Linnavaraameti 22.12.2017 volikirja ja OÜ Maket Kinnisvara 16.08.2019 volikirja alusel.

Avaldaja esindaja tugineb avalduses võlaõigusseaduse (VÕS) § 101 lg 1 p 6, § 113 lg 1, § 271, § 272 lg 4 punktile 4, TsMS § 369 ning üürilepingu tingimuste punktidele 8.1, 8.2, 20.1, 22.5, 22.6, 22.7, 23.1, 23.2 ja 23.5.

Avaldaja palub kohustada vastustajat vabastama ja tagastama Tallinna linnale xxx asuv eluruum, selle mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja ja temaga koos eluruumi kasutavate L. L. ja L. L. väljatõstmise nimetatud eluruumist koos neile kuuluva varaga; mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 22.10.2019 seisuga 691,67 eurot; kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest ja kõrvalkulud 197,31 eurot, alates 01.01.2020 kuni eluruumi üleandmiseni kahjuhüvitis ja kõrvalkulud vastavalt esitatud arvetele, viivis 192,90 eurot ning määras 0,15% päevas kuni 22.10.2019 esitatud arvetelt (so 691,67 euro suuruselt võlalt) ja alates 01.01.2020 esitatavatelt kahjuhüvitise ja kõrvalkulude arvetelt alates kohustuse rikkumisest kuni eluruumi tagastamiseni.

Vastustaja vastuväidetest lähtuvalt saatis avaldaja 18.05.2020 täiendava seisukoha, milles selgitas järgmist. Vastustaja kinnitas oma 02.04.2020 kirjas, et sai ülesütlemisavalduse kätte 07.10.2019 ja et korteri valdust ei ole ta üle andnud enne, kui pani 29.03.2020 võtmed elamu veenäitude postkasti. Niipea, kui vastav teade jõudis üürileandjani, võttis üürileandja ka valduse vastu. Valduse üleandmine toimub korterile juurdepääsu võimaldamisega ehk võtmete üleandmisega. xxx korteri võtmed olid vastustaja kinnitusel tema käes kuni 2020 aprillini. Ei oma tähtsust, kas vastustaja eluruumi kasutas või mitte. See, et vastustaja oli võtmed 29.03.2020 pannud postkasti, selgus tema 02.04.2020 kirjast üürileandjale. Maja haldaja sai postkastist võtmed kätte ja üürileandja loeb valduse üleandmise ajaks 02.04.2020. Üürnik ei lähtunud ülesütlemisavalduses kirjutatust, et eluruumi valduse üleandmiseks helistada telefoninumbri 6601130 ning leppida kokku aeg. Vastustaja pole väitnud, et oleks üldse sellele numbrile helistanud, kokku leppinud aja või ka hiljem proovinud helistada. Vastustaja väidete kohaselt ei ole ta ka proovinud helistada ülesütlemisavalduses märgitud

numbril, et Maket KV esindajatega ühendust saada. Ei ole usutav, et vastustaja, kes on võimeline seisukohad esitama e-kirja teel, ei oleks võimeline kontakteeruma või suhtlema muul viisil, kui üüripinna vabastamiseks on reaalne vajadus ja soov. Vastustaja on väitnud, et helistas numbrile 6311915, kuid see on Pearu Õigusbüroo üldnumber ja pole mõeldud valduse üleandmise toimingute korraldamiseks, kuna õigusbürool pole võimalik Maketi halduri eest kokku leppida üürnikega kohtumisi. Üürilepingu lõppemisest 22.10.2019 arvestatud üüri ja kommunaalkulusid käsitleb avaldaja kui eluruumi tagastamisega viivitamise tõttu tekkinud kahju, mille suurust täpsustab istungil.

Avaldaja esindaja saatis 08.06.2020 täpsustatud nõude ja seisukoha.

Vastustaja väitel oli ta valmis 24.10.2019 kell 11 xxx valdust üle andma, kuid samas on ta kinnitanud, et ta ei ole valdust sellel päeval üle andnud. Samuti ei ole ta helistanud spetsiifiliselt valduse üleandmiseks ülesütlemisavalduses märgitud telefoninumbri 660 1130 ega võtnud ühendust ka meili teel valduse üleandmise kokkuleppimiseks või selleks tahte väljendamiseks. Avaldaja on seisukohal, et vastustaja väited kokkulepitud ajal kohaloleku ja katsed Maketi esindajaga ühendust saada, on tõendamata. Maketi esindajate perspektiivist ei olnud vastustaja ühenduses mitte kellegagi ei telefoni ega meili teel, mis tingiski käeoleva avalduse esitamise. Vastustaja väited ei muuda asjaolu, et ta teatas võtmete jätmisest veenäitude postkasti 02.04.2020. Vastustaja selle kuupäeva e-kiri oli esimene, milles kajastub tema tahe valdus üle anda. Seadus ei näe ette valduse üleminekut ilma vastavate toiminguteta ja tahteavalduseta, mida vastustaja tegi alles 02.04.2020.

Riigikohtu praktika kohaselt (kriminaalasi 1-18-9683/75) saab valdust omandada lisaks asja enda üleandmisele ka abinõu ehk võtme valdusse saamisega. Ainult võtmete üleandmisest ei piisa, vaid valdajal tuleb väljendada ka eraldi tahteavaldusena soovi põhiasja ehk korteri üleandmiseks, mis esmakordselt kajastubki vastustaja 02.04.2020 kirjas. Vastustaja passiivsus enam kui viis kuud olukorras, kus ta oli väidetavalt valmis valdust üle andma, on avaldaja jaoks arusaamatu. See, kas vastustaja elas korteris, ei oma tähtsust, kuna tegelik võim asja üle oli vastustajal ajani, kui ta võtmed üle andis ehk postkasti jätmisest teatas.

Avaldaja loobub eluruumi vabastamise ja jooksva viivise nõuetest ja palub vastustajalt välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võlg 22.10.2019 seisuga 691,67 eurot, kahjuhüvitis ja kõrvalkulud alates 23.10.2019 kuni 01.04.2020 summas 496,18 eurot ja viivis kuni 01.04.2020 summas 328,44 eurot.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja oma täpsustatud nõuete juurde.

Võla tõttu öeldi üürileping üles ja leping lõppes 22.10.2019. Lepingu lõppemise kuupäev tuleneb sellest, et vastustaja sai ülesütlemisavalduse kätte 07.10.2019 ja sellest hakkas kulgema täiendav 14-päevane tähtaeg võla maksmiseks. Lepingu lõppemisel vastustaja korterit üle ei andnud, mistõttu on arvestatud kahjuhüvitist. Kuna vastustaja viivitas korteri üleandmisega üle 30 päeva, oleks ta pidanud maksma kahjuhüvitist 1/10 üürisummast päevas, aga avaldaja tuli vastu ja nõuab kahjuhüvitist üürimääras. Vastustaja teatas 02.04.2020 kirjaga, et jättis võtmed veemõõtja näitude postkasti ja sellest tulenevalt loeb avaldaja korteri üleantuks 01.04.2020. Ülesütlemisavaldusel olev korteri üleandmise kuupäev 24.10.2019 oli avaldaja esindaja poolne pakkumine korter üle anda, vastustajaga kontakti ei saanud ja ei saa ka tõendada, kas keegi oli sellel kuupäeval kohal või mitte. See ei olnud kokkulepe, vaid avaldaja esindaja ettepanek anda korter sellel kuupäeval üle. Ülesütlemisavalduses olev Maketi telefoninumber 660 1130 on üldnumber, kust suunatakse edasi. Avalduse all on Pearu õigusbüroo number. Avaldaja esindajale teadaolevalt ei ole vastustaja kellelegi helistanud. Kompromissettepanekuga vastustaja ei nõustunud. Avaldaja esindaja oli seisukohal, et vastustaja 02.04.2020 kiri (st võtmete postkasti panemise kohta)

oli ajendatud üürikomisjoni menetlusedokumentide kättesaamisest. Avaldaja sisenes korterisse 02.04.2020, kui sai teada, et võtmed on näitude postkastis.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja M. L. esitas 22.04.2020 kirjalikud vastuväited. Vastustaja ja tema kaks last ei ela selles korteris alates 20.06.2019. Kuna kõiki asju ei olnud võimalik ära viia, jäi korteri üleandmine venima. Maket Kinnisvara saatis vastustajale 24.09.2019 tähtitud postiga üürilepingu ülesütlemisavalduse, mille ta sai kätte 07.10.2019. Selles on kirjas, et kui aega kokku ei lepita, toimub korteri üleandmine 24.10.2019 kell 11. Avalduses on ka kirjas küsimustele vastuse saamiseks e-posti aadress inkasso@pearu.ee ja telefon 6311915.

Vastustaja ootas 24.10.2019 kell 11 võtmetega korteri ukse taga, et eluruumi valdus üle anda. Maketi esindaja ei ilmunud kohtumisele, mille ise olid kokku leppinud ega vastanud ka mitme päeva jooksul telefonile 6311915. Vastustaja sai aru, et valdus on üle läinud.

Samas majas elavale sõbrale 29.03.2020 külla tulles avastas vastustaja üllatusega, et postkastis on tema vastu esitatud avaldus. Korteri lukud olid vahetamata, seega Maket ei olnud valdust üle võtnud. Kuna Maketi esindajat kätte ei saanud, jättis vastustaja 2 paari võtmeid kinnises ümbrikus 29.03.2020 elamu vee näitude postkasti. Vastustaja lisab 29.03.2020 tehtud fotod korteri seisukorras ja vee näitudest. Korteri koristada vastustaja ei jõudnud, kuid temapoolse kingitusena jäid sinna köögimööbel koos tehnikaga, mida järgmine üürnik saab kasutada. On tekkinud kummaline olukord. Ei Maket ega üürikomisjon ei ole vastustajale saatnud ühtegi e-kirja ega helistanud, et teada saada tegelikke asjaolusid. Vastustaja taga korteri üleandmine ei ole seisnud, ka ei ole vaja sealt kedagi välja tõsta ja vastustaja ei ole keeldunud enda tekitatud kulude kandmisest. Pärast 24.10.2019 ei ole korteris elatud ja vastustaja teada oli valdus juba üle läinud. Vastustaja on nõus tasuma kulud kuni 24.10.2019 ja viivise. Vastustaja teeb ettepaneku leppida kokku kompromiss.

Vastustaja saatis üürikomisjonile 18.05.2020 oma vastuse Maket Kinnisvara OÜ kompromissettepanekule. Avaldaja esindaja Gregor Rähk väidab, et ülesütlemisavalduses oli rõhutatud, et eluruumi valduse üleandmiseks palun helistada E-R kell 09-17 telefonil 6601130 ning leppida kokku aeg valduse üleandmiseks. Kuid avalduses on ka kirjas, et kui aega kokku ei lepita, toimub valduse üleandmine 24.10.2019 kell 11 xxx. Vastustaja kirjutas juba eelmises kirjas, et telefoni teel kohtumist kokku leppida ei õnnestunud ja 24.10.2019 keegi kohale ei tulnud. Kuna vastustaja ei ole korterit kasutanud alates 20.06.2019, siis ei ole ta ka tarbinud mitte ühtegi teenust, mille eest Maket on arveid esitanud ja viivist nõudnud. Vastustaja ei saa nõustuda kompromissettepanekuga maksta kinni tekkinud segadus kogu ulatuses, st 5 kuu üür ja viivis.

Vastustaja on nõus tasuma võla 22.10.2019 seisuga 691,67 eurot ja kompromissina tasuma viivise 27.01.2020 seisuga 192,90 eurot, kokku 884,57 eurot maksegraafiku alusel 6 kuu jooksul.

Avaldaja esindaja 18.05.2020 saadetud seisukohale vastas vastustaja järgmist. Tema hinnangul ei puutu asjasse, kui telefoni number, kuhu vastustaja 24.10.2019 helistas, oli vale. Vastustaja ei saanud kedagi kätte üheltki numbrilt ja Maket oli ju ise teatanud, millal eluruumi üleandmine toimub. Gregor Rähk väidab oma kirjas, et õigusbürool ei ole võimalik operatiivselt vahendada ega kokku leppida Maket Kinnisvara halduri eest üürnikega kohtumist. Vastustajaga oli ligi kuu aega varem kohtumine kindlal ajal ja kohas kokku lepitud. Miks seda kohtumist ette ei valmistatud, vastustaja ei tea. Keegi ei helistanud ega kirjutanud, et kohtumise aeg on muudetud. Keegi ei teatanud, kuidas Maketi esindaja arvates eluruumide üleandmine peaks toimuma. Vastustaja ei ole selles eluruumis elanud alates juunist 2019 ega ole kasutanud kommunalteenuseid, tal on olemas ka üürileping teisel

aadressil. Vastustaja kinnitas taas, et on nõus tasuma koos viivisega võla 884,57 eurot kuue kuu jooksul. Arved on esitatud ajal, mil vastustaja eluruumi enam ei kasutanud. Kõik muud nõuded põhinevad eeldusel, et vastustaja keeldus eluruumi üleandmast ja põhjustas kahju, aga see ei ole tõsi. Maket on ise üürikomisjonile teatanud, et leping lõppes 22.10.2019.

Üürikomisjoni istungil jäi vastustaja oma vastuväidete juurde. Nõustus tasuma võla 691,67 eurot 22.10.2019 seisuga ja viivise 27.01.2020 seisuga 192,90 eurot.

Üürikomisjoni dokumendid leidis Alasi 8-1 postkastist, kui läks sõbrannale külla. Keegi ei teatanud, et tema vastu on nõue esitatud. Ülesõutlemisavalduse sai postkontorist juhuslikult 07.10.2019 kätte, kui läks välja võtma teist saadetist. Elas selles eluruumis 7 aastat, kolis ära enne 2019. aasta jaanipäeva. Arvetelt on näha, et korteris pole elatud. Asju ei olnud kuhugi panna, hoidis neid korteris. Vastustaja ei arvanud, et peab korteri eest edasi maksma. Läks 24.10.2019 kell 11 kohale korterit üle andma, ootas pool tundi, et keegi tuleks seda vastu võtma. Helistas ühele numbrile, kuid ei mäleta, millisele. Keegi ei vastanud. Proovis helistada ka paar päeva varem. Enne 24.10.2019 tegi korteri asjadest tühjaks. Ei saanud aru, kuidas see üleandmine peab toimuma, võtmeid 24.10.2019 postkasti ei pannud. Kui leidis kaks komplekti üürikomisjoni materjale, pani kohe võtmed postkasti ning kirjutas sellest üürikomisjonile ja Maketile. Vastustaja arvates oligi üleandmine see, et ta tegi korteri tühjaks ja 24.10.19 tuli kokkusaamisele, kuhu teine pool ei ilmunud. Talle oli teada antud, et valdus läheb üle ja ta arvas, et valdus ongi üle läinud. Arveid sai e-posti aadressile, võimalik, et ka pärast väljakolimist, kuid neid vastustaja ei avanud, kuna arvas, et need puudutavad varasemat võlga. Maketile ka e-postile ei kirjutanud. Sissekolimisel sai kaks komplekti võtmeid, need pani postkasti. Tütrel tehtud lisakomplekt on tütre käes. Midagi maksnud ei ole.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära üürivaidluse pooled, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 367, üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) § 17 ja 19 - 22.

Üürikomisjon tegi kindlaks, et Tallinna Linnavalitsuse xxx korralduse nr xxx-k alusel on üürileandja esindaja AS Maket Kinnisvara 14.02.2013 sõlminud vastustaja M. L. 'ga kui üürnikuga munitsipaaluruumi üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks (tlk 5). Üürilepingu allkirjastamisega kinnitas üürnik, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaaluruumi üürilepingu tingimused” (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüptingimused, tlk 18-24), et ta on lepingutingimustega 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 kõrvalkulude eest ja eluruumiga seotud maksud (üürilepingu punkt 12). Üürilepingu tingimuste punkti 7.2 kohaselt on üürnik lisaks üürile kohustatud igakuiselt maksma ka 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. Tulenevalt punktist 8.3 on maksetega viivitamisel üürileandjal õigus nõuda ja üürnikul kohustus maksta viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest. Üürilepingu tingimuste punkti 20 kohaselt lõpeb leping muuhulgas erakorralisel ülesõutlemisel.

Üürileandjal on õigus leping erakorraliselt üles öelda juhul, kui üürnik on maksmisega viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtajal või võlgneb üüri summas, mis ületab maksmisele kuuluva üüri summa või kõrvalkulude eest summas, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa (tingimuste punktid 22.5-22.7). Üürilepingu tingimuste punktid 23.1 ja 23.2 sätestavad üürniku kohustuse hiljemalt lepingu lõppemise päeval eluruum oma varast vabastada ja anda see üürileandja valdusesse, üle antakse kõik võtmed ja vormistatakse eluruumi vastuvõtmise akt. Juhul, kui üürnik lepingu lõppemisel viivitab eluruumi ja võtmete tagastamisega, on ta kohustatud kandma kõrvalkulud ajavahemiku kohta, mil eluruum on lepingu lõppemise järgselt üürniku valduses ning maksta üürileandjale kahjuhüvitist eluruumi üleandmisega viivitamise eest (punkt 23.5).

OÜ Maket Kinnisvara õigus tegutseda üürileandja esindajana tuleneb Tallinna Linnavara-ameti 21.11.2017 sõlmitud lepingust ja Tallinna Linnavaraameti juhataja 22.12.2017 volikirjast nr 3.2-3/6502 (tlk 25).

Üürnikule saadeti võla tasumise nõue ja üürilepingu ülesütlemise hoiatus, milles määrati 291,86 euro suuruse võla (seisuga 01.07.2019) tasumiseks tähtaeg 31.07.2019 (tlk 9).

OÜ Maket Kinnisvara koostas 24.09.2019 üürilepingu ülesütlemisavalduse (tlk 10), mille kohaselt üürileping lõpeb erakorralise ülesütlemisega, kui üürnik ei tasu võlga 553,65 eurot (ja viivist 71,44 eurot) 09. oktoobriks 2019. Eluruumi valduse üleandmise ajaks märgiti 24.10.2019 kell 11.00 juhul, kui aega kokku ei lepita. Üürnik sai ülesütlemise kätte 07.10.2019 (tlk 11).

Avaldaja esindaja kinnitusel, et kuna üürnik sai üleütlemisavalduse kätte 07.10.2019, talle antud täiendava 14 päeva jooksul võlga ei tasunud, lõppes üürileping 22.10.2019.

Vastustaja teatas 02.04.2020 saadetud e-kirjas, et 29.03.2020 leidis xxx postkastist Tallinna Üürikomisjoni dokumendid. Ta selgitas istungil, et nagu ülesütlemisavalduses kirjas oli, ootas ta 24.10.2019 kell 11 korteri ukse taga koos võtmetega, et valdus üle anda, kuid Maket Kinnisvara esindaja kohale ei tulnud ega vastanud ka telefonile. Vastustaja jättis 2 komplekti võtmeid veenäitude postkasti.

Avaldaja esindaja kinnitas, et sai võtmed 02.04.2020 kätte ja loeb valduse üleandmise ajaks 02.04.2020.

Avaldaja palub välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 691,67 eurot üürilepingu lõppemise seisuga 22.10.2019, eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise ja kõrvalkulude võlg 01.04.2020 seisuga 496,18 eurot ja viivis 328,44 eurot.

Vastustaja tunnistas avaldaja nõuet osaliselt – üüri- ja kõrvalkulude võlga 691,67 eurot kuni üürilepingu lõppemiseni 22.10.2019 ja viivist 192,90 eurot, mille OÜ Maket Kinnisvara on arvestanud oma üürikomisjonile 27.01.2020 esitatud avalduses, kokku 884,57 eurot. Ülejäänud nõuet ta ei tunnistanud järgmistel põhjendustel. Ülesütlemisavalduses oli kirjas, et kui aega kokku ei lepita, toimub eluruumi valduse üleandmine 24.10.2019 kell 11 Alasi 8-1. Vastustaja ootas võtmetega, kuid Maket Kinnisvara esindaja kohale ei tulnud ja ükski telefon ei vastanud. Vastustaja sai aru, et eluruumi valdus läks üle 24.10.2019. Peale selle kolis ta korterist välja suvel 2019. Seega arveid pärast 24.10.2019 ta maksta ei pea. Kinnitas, et jättis kaks komplekti korterivõtmeid 29.03.2020 maja veenäitude postkasti ja teatas sellest Maket Kinnisvarale 02.04.2020.

Poolte vahel ei ole vaidlust, et vastustaja on eluruumis elanud, tarbinud teenuseid, talle on esitatud igakuiseid arveid, et 29.03.2020 pani vastustaja 2 komplekti korteri võtmeid elamu xxx veemõõtjanäitude postkasti ja teatas sellest 02.04.2020, et üks komplekt võtmeid on vastustaja tütre käes ning et vastustajal on võlg, millest ta on osa nõus maksta.

Pooled vaidlevad selle üle, millal läks üürileandjale üle eluruumi valdus. Vastustaja on seisukohal, et 24.10.2019 kell 11, kui ta ootas koos võtmega, et Maket Kinnisvara esindaja tuleks korterit vastu võtma. Avaldaja esindaja on seisukohal, et sai korteri valduse tagasi 02.04.2020, kui vastustaja teatas võtmete jätmisest postkasti.

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 üürile maksma ka muud eluruumi kasutamise seotud kulud (kõrvalkulud) juhul, kui selles on kokku lepitud. 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. 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.

VÕS § 101 lg 1 p 1 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud, nõuda kohustuse täitmist.

Üürilepingu tüüptingimuste punktid 7.1, 7.2, 8.1 ja 8.2 kohustavad üürnikku maksma üürileandjale üüri ja kõik eluruumiga seotud kõrvalkulud igakuiselt saadetud üüriarvete alusel 30. kuupäevaks.

Vastavalt VÕS § 334 lõikele 1 peab üürnik üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele.

Üürilepingu tingimuste punktid 23.1 ja 23.2 kohustavad üürnikku hiljemalt lepingu lõppemise päeval eluruumi oma varast vabastama ja andma selle täielikult üle üürileandja valdusse ning üle andma ka kõik eluruumi võtmed.

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 1/15 kuu üürisumma ulatuses iga eluruumi üleandmisega viivitatud päeva eest. Kui üürnik viivitab eluruumi üleandmisega kauem kui 30 päeva, tasub üürnik kahjuhüvitist 1/10 kuu üürisumma ulatuses iga eluruumi üleandmisega viivitatud päeva eest.

Komisjoni nõustub, et vastustajaga sõlmitud üürileping korteri xxx kasutamiseks lõppes erakorralise ülesõutlemisega 22.10.2019, tulenevalt sellest, et vastustaja sai ülesõutlemisavalduse kätte 07.10.2019 ning täiendava 14 päeva jooksul võlga ei tasunud. Avaldaja esitatud korteri saldo (tlk 6-8) kinnitab, et üürilepingu lõppemise seisuga oli vastustajal üüri- ja kõrvalkulude võlg 691,67 eurot. Saldo näitab ka, et vastustaja tasus viimati 200 eurot 06.06.2019, pärast seda ei ole ta teinud ühtegi makset. Avaldaja esindaja kinnitusel saadeti vastustajale koos üüriarvega ka võla tasumise nõue, milles paluti võlg 291,86 eurot tasuda hiljemalt 31.07.2019. Vastustaja sõnul sai ta igakuised arved e-postiga. Arvetel kajastub nii eelmise perioodi võlg kui maksetähtaeg (tlk 12-14).

Tüüptingimuste järgi oli üürnik kohustatud kuu arve tasuma hiljemalt 30. kuupäeval. Seega vastustaja ei täitnud üürilepingust tulenevat põhikohustust – maksmise kohustust – nõuetekohaselt, jäädes üürileandjale võlgu.

Seega on avaldaja nõue mõista vastustajalt välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 691,67 eurot üürilepingu lõppemise, 22.10.2019 seisuga, põhjendatud ja tõendatud ning vastustaja on ka võlga tunnistanud.

Komisjon otsustab vastustajalt avaldaja kasuks välja mõista eluruumi xxx üüri- ja kõrvalkulude võla 691,67 eurot.

Avaldaja nõuab vastustajalt korteri tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitist ja kõrvalkulusid 496,18 eurot alates üürilepingu lõppemisest kuni 01.04.2020, kui avaldaja esindaja sai kätte võtmed.

Vastustaja vaidles vastu, kuna tema arvates läks valdus üle 24.10.2019, ta ei ole alates suvest 2019 korteris elanud ega teenuseid tarbinud.

Vastustaja sai 24.09.2019 koostatud üürilepingu ülesütlemisavalduse kätte 07.10.2019. Selles palutakse vastustajal eluruumid vabastada 14 päeva jooksul alates üürilepingu lõppemise kuupäevast ja anda valdus üle OÜ Maket Kinnisvara haldurile. Valduse üleandmiseks palutakse helistada E-R kell 09-17, telefoninumbril 6601130 ning leppida kokku aeg valduse üleandmiseks. Aga samuti on kirjas, et juhul, kui aega kokku ei lepita, toimub eluruumi valduse üleandmine 24.10.2019 kell 11, xxx, Tallinn. Eelosundatud lause on eraldi rõhutatult alla joonitud ja trükitud paksemas kirjas.

Avaldaja selgitas istungil, et see lause on ettepanek üürnikule korter sellel kuupäeval üle anda, see pole kokkulepe ning põhimõtteliselt möönis, et avaldaja poolt kedagi kohal ei olnud. Komisjonil ei ole põhjust kahelda vastustaja väites, et tema viibis 24.10.2019 kell 11 xxx, oli valmis avaldaja esindajale üle andma korteri ja võtmed, kuna sai aru, et sellel ajal toimub korteri üleandmine, kuid avaldaja esindaja kohale ei ilmunud.

Komisjon nõustub vastustajaga, et just niimoodi võibki mõistlikult sellest lausest aru saada – kui muud aega kokku ei lepita, toimub üleandmine 24.10.2019 kell 11 xxx. Komisjoni arvates ei ole võimalik seda lauset tõlgendada ettepanekuna korter üle anda. Soovinuks avaldaja esindaja teha üürnikule ettepaneku tagastada korter 24.10.2019 kell 11, tulnuks see ka ettepanekuna sõnastada.

Kuivõrd ülesütlemisavalduses oli otsesõnu kirjas korteri üleandmise-vastuvõtmise kuupäev, pidanuks avaldaja esindaja sinna kohale minema ja korteri ning võtmed vastu võtma. Seda aga ei tehtud, mis tuleb tõlgendada üürileandja hooletusena ja tegevusetusena.

Samas aga hoidis vastustaja kahte komplekti korteri võtmeid jätkuvalt enda käes pärast 24.10.2019. Vastustaja ei selgitanud veenvalt ka istungil, miks ta pani võtmed postkasti alles 29.03.2020 ja teatas sellest 02.04.2020 ning miks ta ei teinud seda kohe (või vähemalt mõistliku aja jooksul), kui veendus, et avaldaja esindaja korterit 24.10.2019 vastu võtma ei tulnud. Vastustaja sõnul tulid talle e-postiga jätkuvalt ka arved, ta neid ei vaadanud, kuna arvas, et need puudutavad eelnevat võlga. Ka jätkuv arvete saatmine pidanuks tekitama vastustajal küsimuse, et kui korteri valdus on üürileandjale 24.10.2019 üle läinud, miks esitatakse arveid edasi. Pealegi väitis vastustaja istungil, et lisakomplekt võtmeid on veel tema tütre käes. Seega ei näidanud ka vastustaja üles vajalikku hoolsust selleks, et korter ja eelkõige võtmed avaldaja esindajale tagastada – vastustaja viivitas põhjendamatult kuni 02.04.2020, mil ta teatas, et võtmed on postkastis.

Kuivõrd mõlemad lepingupooled näitasid korteri üleandmisel-vastuvõtmisel üles passiivsust, asub komisjon seisukohale, et vastustaja ei pea maksma korteri tagastamisega viivitamise eest kuni 01.04.2020 avaldaja nõutud kahjuhüvitise ja kõrvalkulude summat 496,18 eurot. Kuivõrd vastustaja oli võtmete tagastamisega viivituses, siis on avaldaja nõue põhjendatud ja vastustaja on kohustatud maksma avaldajale kahjuhüvitist kuni 01.04.2020 senises üürimääras ehk 43,93 eurot iga viivitatud kuu eest alates novembrist 2019 kuni aprillini 2020, st 5 kuu eest kokku 219,65 eurot (5x43,93). Kuna ka avaldaja esindaja viivitas korteri

vastuvõtmisega, jättes 24.10.2019 kell 11 kohale minemata, siis jätab komisjon eelnimetatud perioodi kõrvalkulud vastustajalt välja mõistmata.

Komisjon otsustab vastustajalt välja mõista eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise 219,65 eurot.

Avaldaja nõuab vastustajalt maksmisega viivitamise eest seisuga 01.04.2020 arvestatud viivist 328,44 eurot. Vastustaja tunnistas viivist 192,90 eurot, mida avaldaja nõudis oma 27.01.2020 üürikomisjonile esitatud avalduses. Ülejäänud viivisega ei nõustunud põhjusel, et ta eluruumis ei elanud, teenuseid ei tarbinud ega keeldunud ka eluruumi tagastamisest.

VÕS § 101 lg 1 p 6 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik viivitab rahalise kohustuse täitmisega, nõuda temalt viivist. VÕS § 113 lg 1 kohaselt võib võlausaldaja 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 tüüptingimuste p 8.3 näeb ette üürileandja õiguse nõuda maksmisega viivitamisel üürnikult viivist 0,15% tasumata summalt päevas.

Komisjon on tuvastanud vastustaja võla ja makseviivituse, seega alus vastustajalt viivise nõudmiseks on olemas. Viivis oma olemuselt on nii sanktsioon kohustuse rikkumise eest kui kahjuhüvitis võlausaldajale maksekohustuse täitmata jätmise eest. Kuid arvestades kõike eeltoodut, eriti mõlema lepingupoole tegevusetust korteri ja võtmete üleandmise-vastuvõtmise korraldamisel, asub komisjon seisukohale, et maksmisega viivitamine ja võlg ei tulenenud ainuüksi vastustaja käitumisest. Tulnuks üürileandja esindaja 24.10.2019 korterit vastu võtma, polnuks vastustajal ka sellises ulatuses võlga ega viivist. Seetõttu ei ole põhjendatud vastustajalt viivise väljamõistmine kuni 01.04.2020.

Kuivõrd vastustaja nõustus tasuma viivise 192,90 eurot, mis on arvestatud 27.01.2020 seisuga, siis otsustab komisjon vastustajalt maksmisega viivitamise eest välja mõista viivise 192,90 eurot.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber

Üürikomisjoni liige
Anne Oad