Üürivaidlusasi nr.	11-1/89/09
Otsuse kuupäev ja koht	26.10.2009.a., Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Kaja Tassa (istungi juhataja), Heli Hellamaa ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	**A. M. (ik. XXXXXXXXXX, elukoht XXXXXXXXXX) avaldus T. S. (ik. XXXXXXXX, elukoht XXXXXXXXXXXXXX) vastu nõudes välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlgnevus ja viivis kokku summas 22 986 krooni.**
Istungil osalenud isikud	Avaldaja A. M. ja avaldaja nõustaja H. T.
Asja läbivaatamise kuupäev	15.10.2009

Resolutsioon **Tallinna Üürikomisjon otsustas**:

1. **Rahuldada avaldus.**
2. **Mõista välja vastustajalt T. S.-ilt (S.) avaldaja A. M.-i kasuks võlgnevus kokku summas 22 986 krooni, sh tasumata üüri ja kõrvalkulude eest 11 493 krooni ja viivis 11 493 krooni.**

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 ärakiri. 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

Avaldaja andis 01.08.2008 vastustajale kasutamiseks avaldajale kuuluva 1-toalise eluruumi asukohaga Tallinn XXXXXXX. Üürileping jõustus poolte allakirjutamise momendist ning kehtis üürilepingu lõpetamise kokkuleppe allakirjutamiseni 13.04.2009. Üürilepingu sõlmimisel 01.08.2008 allkirjastasid pooled ka üleandmise-vastuvõtmise akti, kus loetleti korteris asuv vara ja toodi ära elektriarvesti ning veemõõtja külma- ja sooja vee näidud. Vastustaja tasus korteri eest suure hilinemisega ning jättis lahkudes tasumata üüri 2009.a. veebruari, märtsi ja kuni 13. aprilli eest. Vastustaja allkirjastas kohustuse tasuda üürilepingus ettenähtud, kuid seni tasumata summad 30.04.2009. Suuliselt lepiti lepingu lõpetamisel kokku, et põhivõla summa on 11800 krooni ning elektri- ja veekulu kuutasuks arvestatakse 100 krooni. Kuna vastustaja oma maksekohustust ei täitnud, siis tekkis tal võlg 11800 krooni, sh veebruari ja märtsi tasumata üür (4600 + 4600 krooni), aprilli poole kuu tasumata üür (2300 krooni) ja kolme kuu maksmata kommunaalteenused (100 + 100 + 100 krooni). Eelnevale lisandub veel viivis vastavalt üürilepingu punktile 4.3, mis on 0,75% tasumisele kuuluvast summast iga tasumata päeva eest. Üürilepingu punktis 4.4 seisab, et kui üürnikult laekunud summadest ei jätku kõigi tasumisele kuuluvate maksete tasumiseks, siis loetakse maksed tasutud järgmistes järkudes: esmajärjekorras viivised, teises

kõrvalkulud ning viimases järjekorras üür. Tasumata summade viivis seisuga 18.08.2009 moodustab: 4700 krooni tasumata alates 01.02.2009, viivitatud päevi 198, viivis 6979,50; 4700 krooni tasumata alates 01.03.2009, viivitatud päevi 170 ja viivis 5992,50 ning 2400 krooni tasumata alates 01.04.2009, viivitatud päevi 139 ja viivis 2502,00 krooni. Viivis on seega rohkem kui 11 800 krooni, kuid avaldaja nõustub 11 800 kroonise viivisesummaga. Seega vastustaja võlg kokku 23 600 krooni, mille avaldaja palub komisjonil välja mõista.

Istungil jäi avaldaja avalduses toodud nõude ja selgituste juurde, kuid vähendas nõude summat. Avaldaja leidis, et kuna üürileping lõpetati poolte kokkuleppel 13.04.2009, siis peaks aprillikuu üüri arvestama mitte poole kuu vaid 13. päeva eest. Seega aprillikuu üüri võlg peaks olema mitte 2300 vaid 1993 krooni ja üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 11 493 krooni. Samuti vähendas avaldaja viivise nõuet 11 493 kroonini. Avaldaja istungi edasilükkamist seoses vastustaja istungilt puudumisega ei taotlenud.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja avaldaja avaldusele kirjalikku vastust ei esitanud ning üürikomisjoni istungile ei ilmunud. Vastustaja ei ole ka teatanud komisjonile oma istungilt puudumise mõjuvatest põhjustest. Kutse komisjoni istungile ning koos sellega avaldaja avalduse koopia koos lisadega on saadetud vastustajale 24.08.2009 tema rahvastikuregistris olevale aadressile (XXXXXXXXXXX, tlk 11 ja 14) ning 16.09.2009 äriühingute kaudu, kus vastustaja äriregistri andmetel on tegev (L. T. OÜ ja L. M.OÜ, tlk 18-19 ja 20-21). Vastustaja on komisjoni kutse koos lisadega isiklikult allkirja vastu kätte saanud 21.09.2009 (tlk 22). Seega võib lugeda, et vastustaja oli komisjoni poolt asja läbivaatamiseks määratud istungi ajast ning asja sisust teadlik.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära kohal olnud üürivaidluse poole, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et avaldus tuleb rahuldada täies ulatuses.
Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel Üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) paragrahvidest 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Komisjon tegi kindlaks, et avaldaja A. M. sõlmis vastustaja T. S.-iga 01.08.2008.a. üürilepingu, mille kohaselt sai vastustaja alates lepingu sõlmimisest enda kasutusse 1-toalise korteri Tallinnas aadressil XXXXXXXXXX (tlk 3-7), suurusega 30,6m². Üürileping sõlmiti tähtajaga kuni 31.08.2009. Lepingu punkt 4.1 kohaselt kohustus üürnik (vastustaja) tasuma korteri kasutamise eest üüri 4600 krooni ühes kuus maksustamisele kuuluva kuu eest selle kuu 1. kuupäevaks ettemaksuna. Punkt 4.2 kohaselt on üürnik lisaks üüri tasumisele kohustatud igakuiselt alates 01.08.2008 kandma eluruumi kasutamisega seotud alljärgnevad kõrvalkulud: tasu veevarustuse ja kanalisatsiooni eest, kasutatava elektrienergia eest, soojusenergia eest vee soojendamiseks ja tasu tarbitava gaasi eest. Üürnik tasub kõrvalkulude eest teenust pakkuva isiku poolt kehtestatud hinnakirja ning mõõturite näitude alusel. Kulud kuuluvad tasumisele koos üüriga eelnenud kuu eest. Gaasi eest tasutakse vastavalt gaasiteenuse poolt esitatud perioodi arvele. Lepingus on pooled ka kokku leppinud (p. 4.3 ka p. 4.4.), et maksete tasumisega viivitamisel kohustub vastustaja maksma viivist 0,75% tasumisele kuuluvast summast iga maksmisega viivitatud päeva eest ning kui üürnikult laekunud summadest ei jätku kõigi tasumisele kuuluvate maksete tasumiseks, siis loetakse tasutuks esmajärjekorras viivised, teisena kõrvalkulud ning viimases järjekorras üür. Koos üürilepinguga on pooled sõlminud korteri üleandmise-vastuvõtu akti (tlk 8), mille kohaselt on üürnik üüritud asja vastu võtnud ning kinnitanud, et eluruum vastab üürilepingujärgse kasutamise seisundile.

13.04.2009 sõlmisid avaldaja ja vastustaja üürilepingu lõpetamise kokkuleppe, mille kohaselt pooled lõpetavad üürilepingu alates 14.04.2009 ning vastustaja kohustub tasuma üürilepingus tasumisele kuuluvad, kuid tasumata summad 30. aprilliks 2009 (tlk 9).

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võla 11 493 krooni ja viivise summas 11 493 krooni, kokku 22 986 krooni, väljamõistmist. Vastustaja ei ole avaldaja nõudele vastuväiteid esitanud.

Üüri- ja kõrvalkulude võla nõudes otsustas komisjon järgmist:
Vastavalt VÕS § 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) üksnes 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 kohustus loetakse täidetuks, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil.

Komisjon tegi eelpool kindlaks, et pooled olid lepingus kokku leppinud üüris 4600 krooni kuus ning ka selles, et vastustaja tasub kommunaalteenuste eest (veevarustus ja kanalisatsioon, elektrienergia, soojusenergia vee soojendamiseks ja gaas). Avaldaja poolt esitatud tõenditega (üürileping, tlk 3-7, üleandmise-vastuvõtmise akt, tlk 8 ja üürilepingu lõpetamise kokkulepe, tlk 9) on tõendatud, et vaidlusalune eluruum oli vastustaja kui üürniku kasutuses. Vastustaja ei ole sellele ka vastuväiteid esitanud. Üürilepingu kohaselt pidi vastustaja maksma üüri lepingu alusel ning kõrvalkulude eest vastavalt mõõturite näitudele ja teenuste osutajate arvetele. Vastustaja on oma allkirjaga lepingu lõpetamise kokkuleppes tunnistanud, et 13.04.2009 seisuga oli tal võlgnevus üürileandja ees ning kohustunud selle tasuma hiljemalt 30.04.2009. Konkreetset võlasummat ei ole kokkuleppes märgitud. Avaldaja ütluste kohaselt leppisid pooled suuliselt kokku, et kõrvalkulude eest tasub vastustaja igakuiselt 100 krooni ning kuna ta alates veebruarist 2009 kuni lepingu lõpetamiseni midagi ei maksnud, siis oli tal lepingu lõpetamise seisuga kõrvalkulude võlg 300 krooni. Komisjon leiab, et kuigi avaldaja mingeid tõendeid sellise kokkuleppe kohta ei esitanud, võib lugeda avaldaja nõude kõrvalkulude osas summas 100 krooni kuus mõistlikuks, kuna arvestades, et vastustaja kasutuses oli 30,6m² suurune kõigi mugavustega korter ning avalikult on teada, et juba kaugküte sellise korteri kütmise eest on suurem kui 100 krooni kuus, siis võib eeldada, et kõikide üürilepingus kokkulepitud ning vastustajale igakuiselt osutatud kõrvalkulude summa oli suurem kui 100 krooni kuus. Korteri üüri eest pidi vastustaja samal ajavahemikul tasuma kokku 11 193 krooni, so 4600 krooni nii veebruari kui märtsi eest ja 1993 krooni aprillikuu 13. päeva eest (4600 \ 30 = 153; 153 x 13= 1993).
Vastavalt VÕS § 271 on üüri maksmine üürniku peamine kohustus üürisuhtes. VÕS § 292 lg 1 kohaselt on üürnik kohustatud tasuma ka kõrvalkulude eest, kui lepingus on nii kokku lepitud. Poolevahelises lepingus on kokkulepe, et kõrvalkulude eest tasub vastustaja. Vastustaja on jätnud nii üüri kui kõrvalkulude maksmise kohustuse õigustatud isikule (üürileandjale ehk avaldajale) nõuetekohasel viisil ning üürilepingus kokkulepitud tähtaegadeks täitmata alates veebruarist 2009. Seetõttu tekkis vastustajal võlgnevus avaldaja ees, mis avalduse esitamise seisuga (19.08.2009) moodustas kokku summa 11 493 krooni Komisjonile ei ole esitatud tõendeid, et vastustaja oleks menetluse käigus võlga tasuma asunud. Vastustaja ei ole ka komisjonile üüri- ja kõrvalkulude võla nõude osas vastuväiteid esitanud.

VÕS § 101 lg 1 p 1 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud, nõuda kohustuse täitmist. 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.
Pooltevahelise üürilepingu punktide 4.1 ja 4.2 kohaselt kohustus vastustaja tasuma nii üüri kui ka kõrvalkulude eest avaldajale igakuiselt 1. kuupäevaks. Üürileping poolte vahel lõpetati 13.04.2009, seega oleks pidanud vastustaja tasuma viimati 1.04.2009. Vastustaja tunnistas võlga üürilepingu lõpetamise kokkuleppes, kuid ei ole seda tasuma asunud. Seetõttu tekkis avaldajal õigus nõuda vastustajalt kohustuse täitmist. Vastustaja võlg avaldaja ees komisjoni istungi toimumise seisuga (15.10.2009) üüri- ja kõrvalkulude eest on kokku 11 493 krooni (sh üür 11 193 krooni ja kõrvalkulud 300 krooni). Seega avaldaja nõue üüri- ja kõrvalkulude võla väljamõistmiseks summas 11 493 krooni on põhjendatud ja tuleb rahuldada.

Lisaks üüri- ja kõrvalkulude võlale nõuab avaldaja vastustajalt ka viivise väljamõistmist. Avaldaja nõuab viivist summas 11 493 krooni, mis on võrdne põhivõla nõude summaga, lähtudes mõistlikkuse põhimõttest, kuigi avaldaja poolt arvestatud viivise tegelik summa on suurem. Tegeliku viivise summa on avaldaja leidnud, arvestades viivist iga tasumata kuu eest eraldi määras 0,75% tasumata summalt päevas. Selliselt arvestades on avaldaja saanud viiviseks veebruarikuu tasumata üüri ja kõrvalkulude eest 6979,50 krooni, märtsikuu tasumata summadelt 5992,50 krooni ning aprillikuu tasumata summadelt 2502 krooni, kokku seega 15 474 krooni.
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.
Pooled on üürilepingus kokku leppinud (p. 4.3), et maksete tasumisega viivitamisel kohustub üürnik tasuma viivist 0,75% tasumisele kuuluvast summast päevas. Seega leiab komisjon, et viivise arvestamine määras 0,75% päevas iga viivitatud päeva eest on õige ja põhjendatud. Samuti leiab komisjon, et avaldaja viivise arvestus on seadusekohane ka muus osas. Kuna vastustaja pidi nii üüri kui kõrvalkulude eest maksma igakuiselt 1. kuupäevaks ning ta seda 2009.a. veebruarist kuni aprillini ei teinud, siis on avaldaja käitunud korrektselt arvestades viivist veebruarikuu tasumata üüri ja kõrvalkulude eest alates 01.02.2009, märtsi tasumata summade eest alates 1. märtsist ning aprilli ees alates 1. aprillist. Kuigi avaldajal oleks õigus nõuda viivist summas 15 474 krooni, on ta vähendanud viivise nõuet selliselt, et see ei ületaks põhivõla nõude summat. Samuti oleks avaldajal õigus nõuda viivist VÕS § 113 lg 1 alusel kuni kohustuse täitmiseni, kuid ka seda avaldaja ei nõua, vaid nõuab viivist seisuga 18.08.2009, so kuni avalduse esitamiseni üürikomisjonile. Eelnevale tuginedes leiab komisjon, et avaldaja nõue viivise väljamõistmiseks on kooskõlas nii pooltevahelise lepingu kui seadusega ning vastustajalt tuleb avaldaja kasuks välja mõista viivis summas 11 493 krooni.

Seega kuulub avaldaja avaldus rahuldamisele täies ulatuses ning vastustajalt tuleb välja mõista avaldaja kasuks kokku 22 989 krooni.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Komisjon tegi eespool kindlaks, et vastustaja on kutse komisjoni istungile kätte saanud ning koos kutsega on talle edastatud ka avaldaja avalduse ärakiri koos lisadega. Kutses on vastustajat

hoiatatud, et mõjuva põhjuseta istungile mitte ilmumisel võib komisjon lahendada asja ilma tema osavõtuta. Vastustaja istungile ei ilmunud ning oma mõjuvate põhjuste olemasolu istungilt puudumiseks ei tõendanud. Avaldaja istungi edasilükkamiseks taotlust ei esitanud, mistõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Üürikomisjoni liige Kaja Tassa	Üürikomisjoni liige Heli Hellamaa	Üürikomisjoni liige Anne Oad