

Üürivaidlusasi nr.	11-1/136/10
Otsuse kuupäev ja koht	10.02.2011.a , Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Kaja Tassa (istungi juhataja), Heli Hellamaa ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus N. Õ. (ik XXXXXXXXXXXX, elukoht XXXXXXXXXXXX) vastu nõuetes välja mõista vastustajalt tasu eluruumi kasutamise eest pärast üürilepingu lõppemist (kahjuhüvitis) alates 01.06.2010 – 25.10.2010 kokku 741,21 eurot (11 597,42 krooni) ning viivis tasumata korterimaksete eest 599,56 eurot (9381,15 krooni).
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS Maket Kinnisvara esindaja Katre Koller
Asja läbivaatamise kuupäev	01.02.2011
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Rahuldada avaldus.**
- 2. Välja mõista N. Õ.-lt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitis eluruumi kasutamise eest pärast üürilepingu lõppemist ajavahemikul 01.06.2010 – 25.10.2010 kokku 741,21 eurot (seitsesada nelikümmend üks eurot 21 senti) ehk 11 597,42 krooni.**
- 3. Välja mõista N. Õ.-lt Tallinna linna kasuks viivis eluruumi kasutamise tasu maksmisega viivitamise eest 599,56 eurot (viissada üheksakümmend üheksa eurot 56 senti) ehk 9381,15 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 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 sõlmis avaldaja esindaja, AS Maket Kinnisvara, Tallinna Linnavolikogu 16.06.2005 otsuse nr 190 alusel 28.06.2005 vastustaja N. Õ.-ga (end. Z.) üürilepingu nr 306-Ü eluruumi XXXXXXXXXXX kasutamiseks tähtajaga viis aastat. Avaldaja esindaja tegutseb üürileandjana Tallinna Elamumajandusameti ja AS Maket Kinnisvara vahel 01.02.2008 sõlmitud lepingu nr 4-1.28/24 alusel. Vastustajaga sõlmitud üürilepingu punkt 9 kohaselt oli üürisumma 706 krooni kuus. Lepingu punktis 12 on üürniku kinnitus, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimused“ ning et ta on kohustatud tasuma ka eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulude eest. Vastavalt üürilepingule kohustus üürnik tasuma üüri ja kõrvalkulude eest esitatud üüriarvete kohaselt, mida vastustaja ei ole teinud. Kuna

vastustaja vaatamata meeldetuletustele ja hoiatustele võlga ei tasunud ning võlg ületas kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri- ja kõrvalkulude summa, saadeti vastustajale Võlaõigusseaduse (VÕS) § 316 lg 1 ja üürilepingu tingimuste p-de 22.6 ja 22.7 alusel 30.04.2009 üürilepingu ülesütlemisavaldus nr j/8.

Tallinna Üürikomisjoni 06.09.2010 otsusega üürivaidlusasjas nr 11-1/75/10 mõisteti vastustajalt välja üüri- ja kõrvalkulude võlg ja tasu eluruumi kasutamise eest 39 424,52 krooni ning viivis 6759,78 krooni, samuti kohustati vastustajat eluruum avaldajale tagastama ning vabatahtlikust tagastamisest keeldumisel määrati otsuse täitmise viisiks vastustaja eluruumist XXXXXXXXXXXX välja tõstmine. Vastustaja andis 25.10.2010 nimetatud eluruumi üürileandjale üle. Vastustajal on maksmata tasu eluruumi kasutamise eest alates 01.06.2010 kokku 5812,31 krooni ja viivis 9381,15 krooni. Avaldaja tugineb oma nõuete esitamisel VÕS §-dele 113, 271, 292, 316 lg 1, 334 lg 1 ja 335 ning palub välja mõista vastustajalt avaldaja kasuks tasu eluruumi XXXXXXXXXXXX, Tallinn kasutamise eest alates 01.06.2010 kuni 25.10.2010 vastavalt igakuuliselt üürileandja esitatavatele arvetele ja viivis eluruumi eest tasumisega viivitamise eest 9381,15 krooni.

Istungil jäi avaldaja esindaja avalduses toodu juurde, kuid täiendas nõudeid. Istungi edasilükkamist seoses vastustaja mitte ilmunisega, ei taotlenud. Märkis, et nõudeks eluruumi kasutamise tasu osas jääb 741,21 eurot. Viivis on perioodi 01.06.2010 kuni 30.09.2010 eest 599,56 eurot. Eelmise otsusega samade poolte vahel mõisteti välja võlg kuni 01.06.2010. Viimase, so novembrikuu arve viis avaldaja esindaja vastustajale kätte koos menetluskokumentidega 07.01.2011.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja üürikomisjoni istungile ei ilmunud. Kutse komisjoni istungile anti vastustajale isiklikult allkirja vastu üle 07.01.2011 (toimiku lk 31). Koos kutsega anti vastustajale üle ka avaldaja avalduse koopia koos lisadega. Kutses anti talle tähtaeg avaldaja avaldusele vastuse esitamiseks. Vastustaja vastust ei esitanud. Samuti ei teatanud vastustaja, et tal oleks olnud mõjuvad põhjused, miks ta ei saanud komisjoni määratud ajal istungile tulla.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära kohal viibinud üürivaidluse poole, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel Üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) §-dest 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Tallinna Üürikomisjoni 06.09.2010 tehtud ja 08.10.2010 jõustunud otsuses samade poole vahel toimunud vaidluses üürivaidlusasjas nr 11-1/75/10 tegi komisjon kindlaks, et vastustaja N. Õ. (endise nimega Z.) sõlmis 28.06.2005 Tallinna linna esindaja AS-iga Maket Kinnisvara munitsipaaleluruumi üürilepingu Tallinnas aadressil XXXXXXXXXXXX asuva eluruumi üürimiseks, et üürisummaks kuus oli 706 krooni (45,12 eurot), et nimetatud lepingule kehtisid Tallinna linna üürnikele kehtestatud tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimused (edaspidi tüüptingimused) ning et nimetatud üürileping lõppes erakorralisega ülesütlemisega alates 09.09.2009 (üürivaidlusasja nr 11-1/75/10 toimiku lk 45-49). Samuti tegi komisjon kindlaks, et avaldaja esindaja õigus käituda üürilandjana tuleneb Tallinna linna ja AS Maket Kinnisvara vahel sõlmitud lepingutest, millest viimane (nr 4-1.28/24) on sõlmitud 01.02.2008. Komisjon kohustas vastustajat vabastama ja tagastama avaldajale eluruum Tallinnas aadressil XXXXXXXXXXXX, määras otsuse täitmise viisiks vastustaja eluruumist välja tõstmise ja mõistis vastustajalt avaldaja kasuks välja 31.05.2010 seisuga võla kokku 39 424,52 krooni (2519,69 eurot) ning viivise 6759,78 krooni (432,03 eurot).

Käesolevas menetluses palub avaldaja välja mõista vastustajalt tasu eluruumi kasutamise eest (kahjuhüvitise) ajavahemiku 01.06.2010 – 25.10.2010 eest pärast üürilepingu lõppemist 741,21 eurot (11 597,42 krooni) ja viivise ajavahemiku 01.06.2010 – 30.09.2010 eest 599,56 eurot (9381,08 krooni).

Vastustaja ei ole komisjonile eeltoodud nõuetele vastuväiteid esitanud.

Kahjuhüvitise nõudes leidis komisjon, et avaldaja nõue on põhjendatud ja tõendatud.

VÕS § 335 kohaselt, kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest nõuda kahju hüvitiseks kas üürilepingus kokkulepitud üüri või üüri, mis on samasuguses asukohas oleva samasuguse asja puhul tavaline.

Poolte vahel sõlmitud üürilepingu p 9 ja tüüptingimuste p-de 8.1 ja 8.2 kohaselt pidi vastustaja maksma üüri ja kõrvalkulude eest igakuiselt vastavalt üürileandja esitatud arvetele. Vastavalt tüüptingimuste p-le 23.5, kui üürnik lepingu lõppemisel viivitab üüritud eluruumi tagastamisega, siis on ta kohustatud kandma kõik kõrvalkulud ajavahemiku eest, mil eluruum on tema valduses ning tasuma üürileandjale kahjuhüvitist 1/15 kuu üürisumma ulatuses iga eluruumi üleandmisega viivitatud päeva eest. Kui üürnik viivitab üleandmisega kauem kui 30 päeva, tasub ta kahjuhüvitist 1/10 kuu üürisumma ulatuses iga viivitatud päeva eest.

Komisjon tegi juba samade poolte vahel varem läbi vaadatud üürivaidlusasjas tehtud otsuses kindlaks, et poolte vahel sõlmiti 28.05.2005 üürileping, avaldaja ütles selle erakorraliselt üles alates 09.09.2009, kuid vastustaja jätkas eluruumi kasutamist. Avaldaja esitatud 25.10.2010 koostatud eluruumi vastuvõtmise aktist (tlk 8-9) nähtub, et vastustaja on eluruumi XXXXXXXXXX vabastanud ning avaldajale üle andnud 25.10.2010. Seega võib lugeda tõendatuks, et eluruum Tallinnas XXXXXXXXXX oli ajavahemikul 01.06.2010 – 25.10.2010 vastustaja kasutuses ja vastustaja võttis talle nimetatud ajal osutatud kommunaalteenused vastu. Avaldaja on esitanud vastustajale eluruumi kasutamise eest arveid (tlk 7, 10 ja 34-35), kusjuures viimane arve on talle esitatud novembris 2010 (oktoobrikuu üüri ja kõrvalkulude eest, tlk 34). Komisjonile ei ole esitatud tõendeid, et vastustaja oleks talle esitatud arveid vaidlustanud või et tal oleks olnud mõjuvad põhjused arvete tasumata jätmiseks.

Vastavalt üürilepingule võttis vastustaja kui üürnik endale kohustuse tasuda igakuiselt nii üüri kui kõrvalkulude eest igakuiselt 30. kuupäevaks. Kuna vastustaja jätkas üüritud asja kasutamist ka pärast üürilepingu lõppemist, siis oleks pidanud ta jätkama eluruumi eest tasumist nii nagu oli lepingus kokku lepitud. Vastustaja jättis eeltoodud kohustuse õigustatud isikule (üürileandjale) nõuetekohasel viisil ja kindlaksmääratud tähtajaks täitmata, jättes talle ajavahemiku 01.06.2010 kuni 25.10.2010 eest esitatud arved täielikult tasumata. Vastustajale esitati 2010. aastal alates 1. juunist arveid järgmistes summades: juunis 1706,57 krooni (109,06 eurot), juulis 1334,86 krooni (85,31 eurot), augustis 1248,76 krooni (79,81 eurot), septembris 1522,12 krooni (97,28 eurot), oktoobris 1410,91 krooni (90,17 eurot) ja novembris lõpparve 4374,79 krooni (279,60 eurot). Vastustaja ei ole eeltoodud ajavahemikul tasunud ühegi arve eest.

Avaldaja on esitanud vastustajale ka pärast üürilepingu lõppemist korteri kasutamise eest arveid üürilepingus kokkulepitud üürimääras vastavalt VÕS §-le 335, kuigi tüüptingimuste p 23.5 kohaselt oleks avaldaja võinud alates üürilepingu ülesütlemisest esitada vastustajale arveid korteri kasutamise eest kahjuhüvitiseks ka hoopis määras 1/15 kuu üürisummast iga eluruumi üleandmisega viivitatud päeva eest esimesel 30 päeval pärast üürilepingu lõppemist ja edaspidi 1/10 kuu üürisummast iga üleandmisega viivitatud päeva eest. Siiski ei ole avaldaja lõppkokkuvõttes nõudnud pärast üürilepingu lõppemist vastustajalt tasu rohkem kui on ettenähtud, vaid on pigem esitanud arveid vastustajale soodsamalt. Seega pidi vastustaja esitatud arved täies mahus tasuma, mida ta ei ole aga teinud. Avaldaja põhjendas viimase arve summat asjaoluga, et vastustaja ei esitanud pika aja vältel vee näite ja seetõttu tuli tal vee eest

tasuda tagantjärele. Eeltoodu võib lugeda tõendatuks avaldaja esitatud 2010. a. septembrikuu arvega (tlk 7), millest on näha, et avaldaja ei ole vastustajale määranud tasu vee- ja kanalisatsiooni teenuse eest, vaid ainult üldvee eest. Kuna vastustaja on ajavahemikul 01.06.2010 – 25.10.2010 eluruumi kasutanud, kuid on sellel ajal talle korteri kasutamise eest esitatud arved jätnud tasumata, siis on tal tekkinud võlg avaldaja ees kokku 741,21 eurot (11 597,42 krooni). Vastustaja ei ole võlanõudele vastuväiteid esitanud.

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.

Poolte vahel kehtinud üürilepingu ja vastustajale esitatud arvete kohaselt pidi vastustaja tasuma korterimaksete eest igakuiselt 30. kuupäevaks. Kuna vastustaja vabastas eluruumi 25.10.2010 ning viimane arve korteri kasutamise eest esitati talle novembris 2010, siis oleks ta pidanud tasuma viimati 30.11.2010. Vastustaja nimetatud ajaks viimase kuu arvet ega ka selleks ajaks tasumata eelmiste kuude arveid ei tasunud ning ei ole seda teinud ka menetluse ajal. Kuna vastustaja on viivitusel korteri kasutamise eest tasu maksmisega, siis tekkis avaldajal õigus nõuda kohustuse täitmist. Seega avaldaja nõue korteri kasutamise tasu võla osas tuleb rahuldada täies ulatuses, mõistes vastustajalt N. Õ.-lt avaldaja kasuks välja tasu eluruumi kasutamise eest ajavahemikul 01.06.2010 kuni 25.10.2010 (kahjuhüvitis) kokku 741,21 eurot (11 597,42 krooni).

Lisaks võlale nõuab avaldaja vastustajalt ka eeltoodud maksete tasumisega viivitamise eest viivise väljamõistmist. Avaldaja nõuab viivist ajavahemikul juunist 2010 kuni septembrini 2010 esitatud, kuid tasumata arvetelt kokku 599,56 eurot (9381,08 krooni). Avaldaja esindaja on arvestanud viivist perioodiliselt, alustades viivise määramist 01.06.2010 ja lõpetades 30.09.2010, määras 0,15% viivitatud summalt päevas (korteriite saldod, tlk 10 ja 34-35).

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.

Poolte vahel kehtinud üürilepingu tüüptingimuste p 8.3 kohaselt on üürileandjal õigus maksetega viivitamisel nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest.

Komisjon tegi eespool kindlaks, et vastustaja on viivitusel talle korteri kasutamise eest esitatud arvete tasumisega, seega tekkis avaldajal õigus vastustajalt viivitusintressi nõuda. Kuna tüüptingimustes on sätestatud, et tasumisega viivitamise puhul kohustub üürnik tasuma viivist määras 0,15% päevas tasumata summalt ning sellises määras on vastustajale viivist ka arvestatud, siis selles osas võib lugeda avaldaja esitatud viivisenõude põhjendatuks.

Avaldaja on arvestanud viivist 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 selline arvestus seadusele ning ka üürilepingu tingimustele. Seega on avaldajapoolne viivisearvestus ka selles osas õige. Kuigi avaldaja võiks nõuda viivist kuni võla tasumiseni, ta seda käesolevas menetluses ei taotle, vaid nõuab viivist kuni 30.09.2010.

Eeltoodule tuginedes on komisjon seisukohal, et avaldaja viivisenõue on põhjendatud ning seaduslik ja tuleb rahuldada. Vastustajalt N. Õ.-lt tuleb välja mõista viivis korteri kasutamise tasu maksmisega viivitamise eest pärast üürilepingu lõppemist ajavahemiku 01.06.2010 – 30.09.2010 eest 599,56 eurot (9381,08 krooni).

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada täielikult.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjusega, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Komisjon tegi eespool kindlaks, et vastustajale on kutse komisjoni istungile kätte antud ning seega on nii komisjoni istungi aeg kui avaldaja esitatud nõuded talle teatavaks tehtud. Vastustaja kirjalikku vastust ei esitanud ja seega nõudele vastu ei vaieldud, istungile ei ilmunud ning ei teatanud, et tal oleks mõjuvad põhjused istungilt puudumiseks. Avaldaja ei esitanud taotlust istungi edasilükkamiseks seoses vastustaja istungilt puudumisega, mistõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Kaja Tassa

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa