

Üürivaidlusasi nr.	11-1/198/11
Otsuse kuupäev ja koht	08.03.2011. a., Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Kaja Tassa ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus J. J. (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Txxxxxx xx-xx, 10149 Tallinn) vastu nõuetes mõista vastustajalt välja kahjuhüvitis Mxxxxxx xx/x-xxx Tallinnas asuva eluruumi tagastamisega viivitamise eest ajavahemikul 01.03.2011 kuni 05.05.2011 kokku 872,02 eurot ja viivis 31.01 2012 seisuga 1737,50 eurot.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Hele Hannah Noormaa
Asja läbivaatamise kuupäev	28.02.2012
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.
2. Välja mõista J. J.'lt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitis Mxxxxxx xx/x-xxx Tallinnas asuva eluruumi tagastamisega viivitamise eest ajavahemikul 01.03.2011 kuni 05.05.2011 kokku 872,02 eurot (kaheksasada seitsekümmend kaks eurot 2 senti).
3. Välja mõista J. J.'lt viivis 31.01.2012 seisuga 1737,50 eurot (üks tuhat seitsesada kolmkümmend seitse eurot 50 senti).

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui üürivaidluse 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

Avalduse kohaselt sõlmis vastustaja J. J. 25.11.2008 Tallinna linnaga üürilepingu Tallinnas Mxxxxxx xx/x-xxx asuva eluruumi (89,5 m²) kasutamiseks. Üüri määraks oli 25 kr/m² ehk 2237,50 kr/kuus (1,59 € ühe ruutmeetri eest ehk 143 € kuus) ja lisaks keldriboksi kasutamise eest 200 krooni (12,78. €) kuus. Alates 01.01.2010 kehtestati üüri suuruseks 27,50 kr/m² 2461,25 krooni kuus (1,75 € ühe ruutmeetri eest ehk 157,30 € kuus). Vastavalt üürilepingu tingimuste punktile 14.3 oli üürniku kohustuseks tasuda lisaks üürile ka eluruumi kasutamisega seonduvad kõrvalkulud ja eluruumiga seonduvad maksud. Vastustaja on talle eluruumi eest esitatud arveid tasunud ebakorrapäraselt pikema aja jooksul. Avaldaja avalduse alusel vaatas Tallinna Üürikomisjon läbi ja tegi otsuse üürivaidlusasjas nr 11-1/145/10, millega mõisteti vastustajalt välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 19.08.2010 seisuga 988,81 eurot, kahjuhüvitis 01.03.2011 seisuga 1909,03 eurot ja kohustati vastustajat koos temaga eluruumi kasutamise

õigust omavate isikutega tagastama üüritud eluruum aadressil Mxxxxxxx xx/x-xxx Tallinnas. Nimetatud otsus on jõustunud ja täitmisele antud. Vastustaja nimetatud elamispinnalt väljatõstmine toimus 03.08.2011. Üürnik ise kohal ei olnud, sest oli varem võtmed halduri postkasti visanud. Haldur suutis tuvastada võtmete postkasti viskamise kuupäeva 05.05.2011, mida loetakse alljärgnevalt korteri valduse tagastamise kuupäevaks. Kuna üürnik ei olnud eluruumi pärast üürilepingu lõppemist üürileandjale tagastanud, siis on ta kuni 05.05.2011 vastutav korterimaksede tasumise eest. Samuti ei ole üürnik põhjendanud ega tõendanud, et ta oleks õigustatud eluruumi kinni pidama. Avaldaja esitatud arvetest on üürnikul tasumata kokku 3769,86 eurot, millest üüri- ja kõrvalkulude võlg 988,81 eurot ja kahjuhüvitis 1909,03 eurot on üürikomisjoni otsuse alusel täitmisele antud. Tuginedes õigusliku alusena Võlaõigusseaduse (VÕS) §-des 76 lg 1, 101 lg 1 p 1, 108 lg 1 ja 113 ning Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) §-is 367 sätestatule on avaldaja nõudeks käesolevas menetluses mõista vastustajalt välja kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest ajavahemiku 01.03.2011 kuni 05.05.2011 eest 872,02 eurot ja võlalt viivis 31.10.2011 seisuga 1212 eurot ja edasi 0,15% päevas kuni võla tasumiseni.

Üürikomisjoni istungil avaldaja esindaja täpsustas nõudeid. Selgitas, et kuna eelmisel istungil teatas vastustaja, et ta ilma vastava otsuseta korterit ei vabasta, pöördus avaldaja selleks kohtutäiturile poole. Kohtutäiturile oli vastustaja teatanud, et viskas korteri võtmed 05.05.2011 halduri postkasti. Kuna mai algul tuli tööle uus haldur, ei osanud ta esialgu võtmete saamisest avaldajat teavitada. Hiljem selgus, et võtmed on tagastatud ja avaldaja loeb korteri tagastamise päevaks vastustaja nimetatud võtmete postkasti jätmise päeva 05.05.2011. Oktoobriks 2011 sai tegelik võlg ja viivis välja arvatud. Käesoleva seisuga on väljamõistmisele kuuluva kahjuhüvitise suurus endiselt 872,02 eurot ja jäi selle väljamõistmise nõude juurde. Viivise nõude osas täpsustas, et seisuga 31.01.2012 on arvestatud viivist 1737,50 eurot kindla summana ja palus sellises suurus viivise välja mõista.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja sai kutse 28.02.2012 istungile ja menetlusdokumendid kätte oma rahvastikuregistri järgselt aadressilt Txxxxxxx xx-xx Tallinnas (tlk 56). Seega on tõendatud, et ta teab nõuetest ja istungi toimumise ajast. Kuigi kutses oli vastustajale antud tähtaeg nõuetele kirjaliku vastuse esitamiseks, ta komisjonile kirjalikku vastust ei esitanud. Vastustaja üürikomisjoni istungile ei ilmunud ega teatanud mitteilumuse põhjusi.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel ÜVLS paragrahvidest 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Tallinna Üürikomisjoni 18.04.2011 tehtud ja 18.05.2011 jõustunud otsuses üürivaidlusasjas 11-1/145/10 (tlk 25-32), milles oli vaidlus samade poolte vahel, tegi komisjon kindlaks, et vastustaja J. J. sõlmis 20.05.2008 Tallinna linnaga AS ISS Eesti kaudu eluruumi üürilepingu Mxxxxxxx xx/x-xxx Tallinnas asuva 89,5 m² suuruse eluruumi üürimiseks tähtajaga 20.05.2013. Sama otsusega tegi komisjon kindlaks vastustajal maksmiseks kohustusliku igakuise üüri suuruse. Nimetatud üürikomisjoni otsuses tuvastas komisjon samuti, et üürilepingule kehtisid üürilepingule lisatud üürilepingu tingimused (edaspidi tingimused, tlk 33-45) ning tegi kindlaks nende sisu ning otsustas, et üürileping lõppes 19.08.2010 ülesütlemisega vastustaja võla tõttu. Ka tuvastas komisjon avaldaja esindaja õiguse tegutseda Tallinna linna nimel üürileandjana.

Käesolevas üürivaidluses on avaldaja nõudeks mõista vastustajalt välja kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest ajavahemiku 01.03.2011 kuni 05.05.2011 eest 872,02 eurot ja viivis 31.01.2012 seisuga 1737,50 eurot.

1) Komisjoni seisukoht Mxxxxxxx xx/x-xxx Tallinnas asuva eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab kahjuhüvitise 872,02 euro väljamõistmist, kuna avaldaja loeb eluruumi tagastatuks 05.05.2011 seisuga, kuid eelmises pooltevahelises üürivaidluses mõisteti vastustajalt välja kahjuhüvitis kuni 01.03.2011.

VÕS § 335 sätestab, et kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest kahjuhüvitiseks nõuda kas üürilepingus kokkulepitud üüri või üüri, mis on samasuguses asukohas oleva samasuguse asja puhul tavaline, välja arvatud kui üürnik peab asja õigustatult kinni tema poolt tehtud kulutuste hüvitamiseks.

Ka poolte vahel kehtinud üürilepingu tüüptingimuste p 22.5 kohaselt on üürileandjal õigus peale üürilepingu lõppemist nõuda kahjuhüvitiseks tasu korteri kasutamise eest.

Avaldaja seletuse kohaselt loeb ta, et vastustaja tagastas eluruumi 05.05.2011. Kuigi selle kinnituseks tõendeid esitatud ei ole, ei ole komisjonil põhjust avaldaja seletust kahtluse alla seada.

Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest poolte vahel kehtinud üürilepingus kokkulepitud üüri määras, kuigi tal oleks tüüptingimuste p 22.5 kohaselt õigus nõuda kahjuhüvitist ka suuremas ulatuses (1/10 kuu üürisummast iga üleandmisega viivitatud päeva eest). Seega nõuab avaldaja kahjuhüvitist lubatud ulatuses. Et avaldaja on igakuiselt jätkanud vastustajale senises määras arvete esitamist pärast üürilepingu lõppemist, nähtub ka korterite saldost. Vastustaja on lõpetanud korterikasutuse eest esitatud arvete tasumise täielikult juunist 2010. Kuna üürileping lõppes 19.08.2010, kuid vastustaja eluruumi üürileandjale tagastanud ei ole, loetakse edaspidi määratud maksed VÕS § 335 tulenevalt kahjuhüvitiseks. Avaldaja palub välja mõista kahjuhüvitise ajavahemiku 01.03.2011 kuni 05.05.2011 eest 872,02 eurot. Komisjon mõistis juba eelmises, käesoleva vaidluse poolte vahelises vaidluses vastustajalt avaldaja kasuks välja üüri- ja kõrvalkulude võla 988,81 eurot ja kuni 01.03.2011 kahjuhüvitise 1909,03 eurot. Korterite saldost nähtub vastustaja koguvõlg 31.01.2012 seisuga on 3769,86 eurot. Arvestades vastustaja koguvõlast maha temalt juba välja mõistetu, on vastustajalt välja mõistmata võlg 872,02 eurot, mis on käesolevas vaidluses avaldaja nõutava võla suurus.

Eeltoodule tuginedes komisjon otsustab, et avaldaja kahjuhüvitise nõue on tõendatud ja põhjendatud. J. J.-lt tuleb avaldaja kasuks välja mõista Meeliku 22/5-310 Tallinnas asuva eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitis ajavahemiku 01.03.2011 kuni 05.05.2011 eest 872,02 eurot.

2) Lisaks kahjuhüvitisele nõuab avaldaja vastustajalt ka maksete tasumisega viivitamise eest viivise 31.01.2011 seisuga 1737,50 euro välja mõistmist.

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.

Poolte vahel kehtinud üürilepingu tüüptingimuste p 7.3 kohaselt on üürileandjal õigus maksetega viivitamisel nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest.

Otsusega üürivaidlusasjas nr 11-1/145/10 tuvastati, et J. J. oli avaldaja ees üüri- ja kõrvalkulude võlga ja mõisteti välja üüri- ja kõrvalkulude võlg. Sellega on tuvastatud, et vastustajal oli avaldaja ees võlg ja seega, et ta oli viivituses korteri eest tasumisele kuuluvate maksete tasumisega. Samuti on eelnimetatud otsusega tuvastatud, et juba jaanuarist 2010 oli vastustajal üürileandja ees võlg ja alates juunist ei täitnud ta korterimakseta tasumise kohustust üldse. Samuti nähtub käesolevas vaidluses esitatud korterite saldost, et ka kuni 31.01.2012 ei ole vastustaja üürileandjale midagi tasunud. Sellega on tõendatud, et vastustaja on pidevalt ja pikka aega olnud määratud maksete tasumisega viivituses. Tingimustes on sätestatud, et tasumisega viivitamise puhul kohustub üürnik tasuma viivist määras 0,15% päevas tasumata summalt. Avaldaja nõuab viivise väljamõistmist 31.01.2012 seisuga kokku 1737,50 eurot. Nimetatud suuruses ja päevani arvestatud viivis kajastub ka korterite saldost (tlk 57). Eelmises üürivaidlusasjas ei ole avaldaja vastustajalt viivise väljamõistmist nõudnud ja seda ei ole välja mõistetud. Üürivaidlusasjas nr 11-1/145/10 esitatud tõendist, korterite saldost perioodi jaanuar kuni oktoober 2010 kohta (nimetatud asja tlk 9-14) nähtub, et viivist on avaldaja arvestanud alates juunist 2010 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. Kuna avaldaja ei nõua viivist mitte igalt summalt eraldi, vaid koondsummana, siis nõuab avaldaja viivist vähem, kui tal lepingu ja seaduse kohaselt õigus oleks. Seega on avaldajapoolne viivisearvestus ka selles osas seaduslik. Seega võib lugeda avaldaja esitatud viivisenõude põhjendatuks ja tõendatuks.

Eeltoodule tuginedes on komisjon seisukohal, et avaldaja viivisenõue on põhjendatud, tõendatud ning seaduslik ja tuleb rahuldada. J. J.-lt tuleb välja mõista viivis 31.01.2012 seisuga 1737,50 eurot.

Avaldaja avaldus tuleb rahulda täies ulatuses.

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 sai kutse istungile ja menetlusedokumentid kätte ja seega leiab komisjon, et nii asja arutamise aeg ja koht kui ka tema vastu esitatud nõuded on talle teatavaks tehtud. Vastustaja komisjoni istungile ei ilmunud ega teatanud komisjonile mõjuvatest põhjustest istungilt puudumiseks. Avaldaja ei taotlenud istungi edasi lükkamist seoses vastustaja istungilt puudumisega. Seetõttu vaatas komisjon asja läbi ilma vastustaja kohalolekuta.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Kaja Tassa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad