

Üürivaidlusasja number	11-1/76/13
Otsuse kuupäev ja koht	25.11.2013, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Mai Sõber ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Riigi Kinnisvara AS (registrikood 10788733, Lasnamäe 2, Tallinn 11412) avaldus N. R. (ik xxxxxxxxxxxx, rahvastikuregistris märgitud elukoht Sxxx xx-xxx, 10318 Tallinn) vastu nõuetes mõista vastustajalt välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 891,06 eurot, kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest 663,93 eurot ning viivis 246,27 eurot.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja Agur Maandi, vastustaja N. R.
Asja läbivaatamise kuupäev	31.10.2013 ja 12.11.2013
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Välja mõista N. R.'lt Riigi Kinnisvara AS-i kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg Sxxx xx/Kxxxx xx-xxxa Tallinnas asuva eluruumi kasutamise eest 891,06 eurot (kaheksasada üheksakümmend üks eurot 06 senti).**
- 3. Välja mõista N. R.'lt kahjuhüvitis Sxxx xx/Kxxxx xx-xxxa Tallinnas asuva eluruumi vabastamisega viivitamise eest 663,93 eurot (kuussada kuuskümmend kolm eurot 93 senti).**
- 4. Välja mõista N. R.-lt viivis 246,27 eurot (kakssada nelikümmend kuus 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 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 oli avaldaja ja vastustaja vahel kehtiv üürileping alates 01.03.2012. Lepingujärgseks üüriks lepitati kokku (koos käibemaksuga) 41 eurot kuus, millele lisandusid kõrvalkulud. Alates 2012. a. oktoobrist kuni avalduse koostamise ajani on üürnikul tasumata enamuse üüri- ja kõrvalkulude arveid. Kuna üürilepingu ülesütlemise hetkel oli tasumata seitsme järjestikust üüri- ja kõrvalkulude arvet, ütles üürileandja üürilepingu üles ning toimetas vastavasisulise teate üürnikule posti teel kätte. Üüripind paluti vabastada ühe kalendrikuu jooksul ülesütlemisavalduse saamisest, mida aga üürnik teinud ei ole. Kuna ülesütlemisavaldus toimetati üürnikule kätte 02.05.2013, oli üürilepingu kehtivuse viimane päev 01.06.2013. Seetõttu nõuab avaldaja eluruumi tagastamist ning kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega

viivitamise eest alates 02.06.2013 vastavalt igakuistele arvetele ja viivist lepingujärgses viivise määras. Juhul, kui vastustaja vabatahtlikult eluruumi ei tagasta, palub avaldaja määrata otsuse täitmise viisiks tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 445 lg 1 alusel tõsta vastustaja koos temaga elavate isikute ning neile kuuluva varaga eluruumist välja. Vastavalt üürilepingu p-le 2.6 on avaldajal lepingujärgsete maksete tasumisega viivitamisel õigus nõuda vastustajalt viivist 0,1% võlasummalt iga viivitatud kalendripäeva eest. Avaldaja nõuab vastustajalt lepingujärgse viivise tasumist lepingu lõppemise päeva seisuga 103,33 eurot. Tulenevalt VÕS §-dest 76 lg 1, 101 lg 1 p 1 ja p 6, 108 lg 1, 113 lg 1, 313 lg 1, 316 lg 1, 334 lg 1 ja 335 ning tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 445 lg 1 alusel palub avaldaja välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 1021,06 eurot, viivis 01.06.2013 seisuga 103,33 eurot ja edasi 0,1% põhivõlalt päevas, alates 02.06.2013 kahjuhüvitis vastavalt esitatavatele arvetele ja kohustada vastustajat tagastama eluruum Sxxx xx/Kxxxxx xx-xxxxa Tallinnas ja kui vastustaja vabatahtlikult eluruumi ei tagasta, palub avaldaja määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga elavate isikute ning neile kuuluva varaga eluruumist välja.

Avaldaja jäi 31.10.2013 istungil rahalise nõude juurde mõista vastustajalt välja võlg kokku 1327,67 eurot, millest kahjuhüvitis on 306,61 eurot. Selgitas, et vastustaja tasutud summade arvelt on vähendatud kahjuhüvitist, kuid ei osanud selgitada, millest lähtudes toimub selline võla vähendamine ning et jooksvalt viivist ei arvestata. Muus osas jäi avalduses esitatud nõude juurde.

Üürikomisjoni 12.11.2013 istungil vähendas avaldaja üüri- ja kõrvalkulude võlana nõutavat summat, kuna üürnik maksis 130 eurot 20.10.2013 ja palus välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga 01.06.2013 seisuga 891,06 eurot. Selgitas, et Riigi Kinnisvara AS-i raamatupidamise eeskiri ei täpsusta, kuidas makstud summad maha arvatakse ning seetõttu loetakse, et vastustaja makstud summad kustutavad varem tekkinud ehk üüri- ja kõrvalkulude võlga. Jäi seisukohale, et üürileping lõppes 01.06.2013. Ei vaielnud vastu vastustaja väitele, et korter on vabastatud, kuid avaldaja sõnul ei ole korteri võtmeid avaldajale üle antud ja seetõttu jäi ka eluruumi tagastamise ja otsuse täitmise viisi määramise nõude juurde.

Avaldaja esitas 18.11.2013 nõude muutmise avalduse (tlk 62-63), kuna pärast 12.11.2013 istungit 13.11.2013 tagastas vastustaja korteri, andis võtmed üle ja vormistati üleandmise-vastuvõtmise akt. Eeltoodust tulenevalt jäi avaldaja nõudeks mõista vastustajalt välja üüri- ja kõrvalkulude võlg Sxxx xx/Kxxxxx xx-xxxxa Tallinnas asuva eluruumi kasutamise eest 891,06 eurot ja kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest 663,93 eurot. Viivise nõude piiritlet kindla kuupäevaga. Palus välja mõista viivise 20.10.2013 seisuga kokku 246,27 eurot, sellest 01.06.2013 seisuga 103,33 eurot ja ajavahemiku 02.06. – 20.10.2013 eest 142,94 eurot. Edaspidisest viivisest loobus.

Vastustaja vastuväited.

Kuna vastustaja temale AS Eesti Post vahendusel saadetud istungikutset ja menetlusedokumente 31.10.2013 määratud istungile aadressilt Sxxx xx/Kxxxxx xx-xxxxa Tallinnas vastu ei võtnud (ümbrik koos väljastustatega, tlk 30-31), toimetati istungikutse ja menetlusedokumendid 31.10.2013 istungile vastustajale kätte avaldaja korraldamisel kohtutäituri kaudu. Tallinna kohtutäituri Mati Kadak'u 19.03.2013 kättetoimetamise akti (tlk 36) kohaselt anti kutse üürikomisjoni 31.10.2013 istungile ja menetlusedokumendid 15.10.2013 aadressil Sxxx xx-xxx kätte A. R.-le, vastustaja abikaasale. Eeltoodu põhjal loeb komisjon menetlusedokumendid ja istungikutse vastustajale kättetoimetatuks.

Vastustaja nõuetele kirjalikke vastuväiteid ei esitanud.

31.10.2013 toimunud istungil märkis vastustaja, et arvetel ei ole makstud summasid ja viivist märgitud.

12.11.2013 istungil selgitas, et ei saanud temale saadetud dokumentidest, k. a ülesütlemisavaldusest aru, kuna ei valda eesti keelt. Leidis, et viivise arvestus on segane, kuid nõuetele vastu ei vaielnud. Kinnitas, et kolis korterist 08.11.2013 välja.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel ÜVLS §-dest 17 ja 19 - 22.

Komisjon tegi kindlaks, et Riigi Kinnisvara AS üürileandjana (avaldaja) ja N. F. (alates 12.12.2012 perekonnanimega Rxxxxxx) üürnikuna (vastustaja) on sõlminud üürilepingu nr Ü3361/12 eluruumi aadressil Sxxx xx/Kxxxx xx-xxa andmiseks üürniku kasutusse. Üürileping jõustus alates 01.03.2012 ja on sõlmitud tähtajatult (üürileping, tlk 5-8). Kokku oli lepitud, et üürnik tasub üürileandjale eluruumi kasutamise eest igakuist üüri 41 eurot, mis sisaldab ka käibemaksu (üürilepingu p 2.1). Samuti oli kokku lepitud, et lisaks üürile tasub üürnik kõik eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulud, milleks on tasu elektrienergia, vee ja kanalisatsiooni, kütte ja prügiveo eest, maamaksu ja muude kõrvalkulude eest, sh hooldus-, avarii- ja remondikulud elamu haldajale ning et kõrvalkulude suurus määratakse igakuiselt, lähtudes arvestite näitudest ja teenusepakujate esitatud arvetest (p 2.2). Üürnik kohustus tasuma üüri üks kord kuus üürileandja esitatud arvel toodud kuupäevaks ning üürileandja kohustus esitada arve hiljemalt iga kuu 25. kuupäevaks (p 2.4). Kõrvalkulud eelmise kuu eest kohustus üürnik tasuma üürileandja või teenusepakkuja esitatud arvel toodud kuupäevaks (p 2.5).

Üürilepingu p-s 2.6 on kokku lepitud, et lepingujärgsete maksete tasumisega viivitamisel on lepingupoolel õigus nõuda viivitavalt poolelt viivist 0,1% iga viivitatud kalendripäeva eest.

Üürnik kohustus üürilepingu lõppemisel eluruumi oma asjadest ja seadmetest vabastama ning andma eluruumi otsese valduse üle üürileandjale hiljemalt lepingu lõppemise päeval, mil vormistatakse ka eluruumi vastuvõtmise akt (p-d 5.1 ja 5.2). Eluruumi üleandmisega viivitamisel kohustus üürnik tasuma üüri ja kõrvalkulusid ajavahemiku eest, mil eluruum oli tema valduses ning hüvitama üürileandjale viivitusega tekitatud kahju (p 5.3).

Avaldaja ütles vastustajale üürilepingu erakorraliselt võla tõttu üles (ülesütlemisavaldus, tlk 18-19). Vastustaja sai ülesütlemisavalduse 02.05.2013 allkirja vastu kätte (AS Eesti Post väljastusteade, tlk 20). Pooled ei vaielnud selle üle, et üürileping on lõppenud ning tõendatud on, et vastustaja on aadressil Sxxx xx/Kxxxx xx-xxa asuva korteri 13.11.2013 avaldajale tagastanud (üleandmise-vastuvõtmise akt, tlk 64).

Avaldaja nõueteks on mõista vastustajalt välja üüri- ja kõrvalkulude võlg Sxxx xx/Kxxxx xx-xxa Tallinnas asuva eluruumi kasutamise eest 891,06 eurot, kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest 663,93 eurot ja viivis 246,27 eurot.

1) Üürikomisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude võla väljamõistmise nõudes.

Avaldaja täpsustatud üüri- ja kõrvalkulude võla nõudeks jäi 891,06 eurot ajavahemiku november 2012 kuni 01.06.2013 eest.

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 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 lg 3 kohaselt kohustus loetakse täidetuks, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil. VÕS § 101 lg 1 p 1 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud, nõuda kohustuse täitmist.

Poolte vahel sõlmitud üürilepinguga oli vastustaja võtnud endale kohustuse maksta igakuiselt üüri ja kõrvalkulude eest hiljemalt talle esitatud arvel märgitud kuupäevaks. Komisjonile esitatud arvetelt nähtub, et maksetähtajad on erinevatel arvetel määratud erinevad. Vastustajale 21.11.2012 koostatud arve sisuks on võlg korteriühistu ees 349,20 eurot. Arvetelt nähtub ka, et üüri on vastustajalt nõutud igakuiselt 34,17 eurot ning lisaks sellele ka teenuste eest tasumist. Komisjonil puuduvad tõendid, et vastustaja oleks temale määratud arveid vaidlustanud.

Avalduse kohaselt koosneb vastustajalt nõutav võlg temale määratud, kuid tasumata üüri- ja kõrvalkulude võlast ajavahemikul november 2012 kuni juuni 2013, kokku 891,06 eurot. Nimetatud summa sisse on arvestatud 2012. a. detsembri seisuga tasumata varasem võlg 281,28 eurot, ja arved ajavahemiku 2013. a. jaanuar kuni juuni eest: jaanuari arve 130,67 eurot (tlk 11), märtsi arve 127,10 eurot (tlk 12), aprilli arve 134,18 eurot (tlk 13), mai arve 113,43 eurot (tlk 14) ja juuni arve 104,39 eurot (tlk 15).

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.

Üürilepingu p de 2.4 ja 2.5 kohaselt pidi üürnik tasuma üüri ja kõrvalkulud igakuiselt arvel toodud kuupäevaks. Viimase, 13.06.2013 koostatud üüri- ja kõrvalkulude arve maksetähtajaks on märgitud 27.06.2013. Tõendeid, et vastustaja on selle tasunud, esitatud ei ole. Seega on võlg muutunud sissenõutavaks ning avaldaja nõue üüri- ja kõrvalkulude võla väljamõistmiseks on seaduslik ja põhjendatud.

Komisjon otsustab, et nõue tuleb rahuldada ning N. R.-lt tuleb Riigi Kinnisvara AS-i kasuks välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võlg 891,06 eurot.

2) Üürikomisjoni seisukoht eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist 663,93 eurot eluruumi vabastamisega viivitamise eest pärast üürilepingu lõppemist kuni eluruumi vabastamiseni igakuiselt esitatavate arvete alusel.

VÕS § 335 sätestab, 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 kui üürnik peab asja õigustatult kinni tema poolt tehtud kulutuste hüvitamiseks. Ka üürilepingu p 5.3 sätestab, et kui üürnik viivitab eluruumi üleandmisega, peab ta sel ajal maksma üüri- ja kõrvalkulude eest ning vajaduse korral ka hüvitama üürileandjale viivitusega tekitatud kahju.

Avalduse kohaselt lõppes poolte vahel sõlmitud üürileping ülesütlemisega 01.06.2013. Vastustaja seda vaidlustanud ei ole. Korterile üleandmise-vastuvõtmise aktiga on tõendatud, et vastustaja andis eluruumi valduse 13.11.2013 avaldajale tagasi. Sellega on ta näidanud üürilepingu lõppemisega nõustumist. Komisjonile ei ole esitatud ka tõendeid, et vastustajal oleks olnud õigus eluruumi pärast üürilepingu lõppemist mitte vabastada, samas vabastas vastustaja eluruumi rohkem kui neli kuud hiljem (01.06.2013 asemel 13.11.2013) ülesütlemisavalduses märgitust. Sellest tulenevalt on avaldajal õigus nõuda vastustajalt selle aja eest määratud arvete tasumist kahjuhüvitisena.

Avaldaja nõutav kahjuhüvitis 663,93 eurot koosneb võlaarvestuse kohaselt vastustajale ajavahemikul juuli kuni november 2013 koostatud arvetest: juuli arve 91,22 eurot (tlk 16), augusti arve 108,66 eurot (tlk 17), septembri arve 108,66 eurot (tlk 65), oktoobri arve 128,07 eurot (tlk 66), novembri arve 162,29 eurot (tlk 67) ja 18.11.2013 vastustajale koostatud lõpparve 65,03 eurot (tlk 68). Eelnimetatud arvetel on vastustajale määratud makseid senises üürimääras ehk 34,17 eurot, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt tarbitud teenustele. Puuduvad tõendid, et vastustaja oleks eelnimetatud arveid vaidlustanud. Komisjon loeb eeltoodu põhjal avaldaja kahjuhüvitise nõude põhjendatuks ja tõendatuks ning otsustab, et N. R.-lt tuleb Riigi Kinnisvara AS-i kasuks kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 663,93 eurot välja mõista

3) Komisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt viivist 20.10.2013 seisuga kokku 246,27 eurot, sellest 01.06.2013 seisuga 103,33 eurot ja ajavahemiku 02.06.- 20.10.2013 eest 142,94 eurot.

Kuigi vastustaja väitis, et viivise arvestus ei ole selge, ta viivise nõudele siiski vastu ei vaieldnud.

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 viivitamisel nõuda võlgnikult viivitusintressi (viivist) arvates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni ning kui viivisemäär on lepingus kokku lepitud, loetakse viivisemääraks lepingus kokkulepitu. Üürilepingus on kokku lepitud viivises 0,1% iga viivitatud kalendripäeva eest.

Eespool on komisjon tuvastanud, et vastustajal on olnud võlg avaldaja ees alates vähemalt novembrist 2012. Seega on ta maksmisega viivitanud ja avaldajal on õigus nõuda viivist.

Avaldaja nõuab viivist 0,1% tasumata summalt päevas. Viivist on arvestatud alates novembrist 2012, korrutades vastava kuu eest tasumisega viivituses oldud päevade arvu iga kuu eest esitatud arvel märgitud summaga ja 0,1%-ga. Kokku on avaldaja arvestanud ja nõuab vastustajalt viivist kindla kuupäeva 20.10.2013 seisuga 246,27 eurot, edaspidi nõutavast viivisest avaldaja loobus. Komisjon leiab, et viivisenõue on põhjendatud ning mõistlik.

Komisjon otsustab N. R.-lt Riigi Kinnisvara AS-i kasuks välja mõista viivise kokku 246,27 eurot.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber