

Üürivaidlusasi nr.	11-1/98/13
Otsuse kuupäev ja koht	23.01.2014. a., Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Mai Sõber ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus K. R.u (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Vxxx-Vxxxxxxxx x-xx, 10134 Tallinn) vastu nõudes välja mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 1914,60 eurot.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindajana AS ISS Eesti esindaja Lia Siht
Asja läbivaatamise kuupäev	14.01.2014
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.
2. Välja mõista K. R.'lt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitis eluruumi Rxxxxxx xb/x-xx Tallinnas tagastamisega viivitamise eest 1914,60 eurot (üks tuhat üheksasada neliteist eurot 60 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 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 K. R. Tallinna linnaga üürilepingu eluruumi Tallinnas Rxxxxxx xb/x-xx kasutamiseks tähtajaga kuni 29.03.2013.

AS ISS Eesti kui ühendav ühing ja OÜ Minu Vara kui ühendatav ühing on ühinenud 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel, ühinemisotsused võeti vastu 29.05.2009 ja äriregistrisse on ühinemiskanne tehtud 15.07.2009. Seoses sellega on ühendatav ühing OÜ Minu Vara registrist kustutatud ja kõik õigused ja kohustused on üle läinud ühendavale ühingule AS ISS Eesti. Tulenevalt elamu omaniku, OÜ Raadiku Arendus ja OÜ Minu Vara vahel sõlmitud haldus- ja hooldusteenuste osutamise lepingu p-st 3.2 ning OÜ Raadiku Arendus ja Tallinna linna vahelisest lepingust kohustub AS ISS Eesti esindama Tallinna linna üürilepingute sõlmimise, täitmise ja lõpetamise küsimustes. AS ISS Eesti esitab üürnikele arveid OÜ Raadiku Arendus nimel ja tema kohustuseks on ka üürilepingute rikkumisel pöörduda rikkuja vastu üürikomisjoni või Harju Maakohtusse.

Vastustaja on üürilepingut allkirjastades kinnitanud, et ta teab, et lepingu tingimustena kehtivad üürilepingule lisatud üürilepingu tingimused, et ta on nendega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustunud lepingu sõlmimisega nendel tingimustel. Tingimuste p-de 6.1-6.3 ja 7.1-7.7 kohaselt on üürnik kohustatud tasuma üüri ja samuti kõrvalkulude eest. Tallinna

Linnavalitsuse 03.11.2010 korraldusega nr 1682 kehtestati üürimääraks 1,92 eurot ühe m² eest. Lepingu p-s 9 lepitati kokku üüris 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest ehk üürisummas 148,80 eurot kuus.

Vastustaja ei täitnud pikaajaliselt üüri- ja kõrvalkulude tasumise kohustust nõuetekohaselt. Üürilepingu lõppemise 28.12.2012 seisuga oli vastustaja üüri- ja kõrvalkulude võlg 1736,72 eurot, mis on üürikomisjoni otsusega asjas 11-1/26/13 vastustajalt välja mõistetud. Kuigi üürileping oli üles öeldud, jätkas vastustaja eluruumi kasutamist ja tagastas selle alles 29.08.2013. Sellest tulenevalt jätkati vastustajale kuni eluruumi tagastamiseni arvete esitamist senises määras ja nõuti nende tasumist. Seoses võlaga on avaldaja sunnitud pöörduma Tallinna Üürikomisjoni.

Tuginedes Võlaõigusseaduse (VÕS) §-des 76 lg 1, 101 lg 1 p 1, 108 lg 1, 335 ning Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 369 sätestatule on avaldaja nõudeks mõista K. R.-lt Tallinna linna kasuks välja kahjuhüvitis eluruumi Tallinnas Rxxxxxx xb/x-xx tagastamisega viivitamise eest alates 29.12.2012 kuni eluruumi tagastamiseni 29.08.2013 kokku 1914,60 eurot.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja avalduses esitatud nõude juurde ja esitas tõendina korteri viimase saldo.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja sai kutse istungile ja menetlusedokumentid allkirja vastu 07.01.2014 kätte kohtutäitur Mati Kadaku büroo kaudu (tahteavalduse või dokumendi kätteandmise akt, tlk 58). Kuigi vastustajale anti tähtaeg avaldusele kirjaliku vastuse esitamiseks, ta üürikomisjonile kirjalikke vastuväiteid nõuetele ei esitanud ja komisjoni istungile ei ilmunud.

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 üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) paragrahvidest 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Komisjon tegi kindlaks, et avaldaja sõlmis vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 21.03.2012 korraldusele nr 412-k ja Tallinna linnalt saadud volituse alusel K. R.-ga 29.03.2012 üürilepingu nr ISS-1267 (toimiku lk 5-6) eluruumi Tallinnas aadressil Rxxxxxx xb/x-xx üürile andmiseks tähtajaga kuni 29.03.2013. Seega kehtis poolte vahel enne üürilepingu erakorralist ülesütlemist tähtajaline üürileping. Üürilepingu p 11 kohaselt asusid koos üürnikuga eluruumi kasutama tema neli last. Üürilepingu p-is 9 on kokku lepitud üüris suurusega 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest ehk 148,80 eurot kuus. Üürilepingu p 14 alapunktide 1-3 kohaselt on üürnik kinnitanud oma teadmist, et üürilepingu tingimustena kehtivad üürilepingu lisana sätestatud tüüptingimused, ta on märgitud tingimustega tutvunud, mõistnud tingimuste sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel ning et lisaks üüri maksmisele tuleb tal kanda ka eluruumiga seotud kõrvalkulud ja eluruumiga seonduvad maksud. Üürilepingu tingimused on kehtestatud OÜ Raadiku Arendus ja Tallinna linna vahel sõlmitud rendilepingu (lk 25-25) lisana.

OÜ Raadiku Arendus on 12.06.2009 sõlminud OÜ-ga Minu Vara kinnisvara haldus- ja hooldusteenuste osutamise lepingu (tlk 22-24). Nimetatud lepingu p 3.2.1 alusel võttis OÜ Minu Vara (lepingus haldaja) endale kohustuse esindada OÜ-d Raadiku Arendus Tallinna linna tüüplepingutele vastavate üürilepingute sõlmimisel, täitmisel ja lõpetamisel. Eeltoodud lepingu kohaselt on haldajal muuhulgas kohustus esitada üürnikele üüri- ja kõrvalkulude eest

arveid ning üürilepingute rikkumise korral, kui üürnikuga kokkulepet ei saavutata, pöörduda Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse.

AS ISS Eesti (kui ühendav ühing, registrikood 10031220, aadress Vilde tee 129, Tallinn, 12613) ja Osahing Minu Vara (kui ühendatav ühing, registrikood 11009530, aadress Vilde tee 129, Tallinn, 126139) on ühinenud 23.04.2009. a. sõlmitud ühinemislepingu alusel. Äriregistrisse on ühinemise kanne tehtud 15.07.2009. a. Seoses sellega on ühendatav ühing, OÜ Minu Vara, registrist kustutatud ja kõik õigused ning kohustused on üle läinud ühendavale ühingule, AS-le ISS Eesti (äriregistri väljatrükk, tlk 20-21).

Vastavalt tüüptingimuste (tlk 7-19) p-le 7.1 esitab üürileandja üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks üüriarve, milles kajastuvad nii üür kui ka kõrvalkulud. Tingimuste p 22.5 kohaselt, 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.

Tallinna Üürikomisjon oma 21.05.2013 otsusega üürivaidlusasjas nr 11-1/26/13 (jõustus 17.06.2013) on tuvastanud, et K.R. Tallinna linnaga sõlmitud eluruumi üürileping lõppes erakorralise ülesütlemisega 28.12.2012 ja välja mõistnud K. R.-lt eluruumi Rxxxxxx xb/x-xx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võla 28.12.2012 seisuga 1736,72 eurot.

Käesolevas üürivaidlusasjas on avaldaja nõudeks mõista . K. R.-lt Tallinna linna kasuks välja kahjuhüvitist eluruumi Rxxxxxx xb/x-xx Tallinnas asuva eluruumi tagastamisega viivitamise eest alates 29.12.2012 kuni eluruumi tagastamiseni 29.08.2013 kokku 1914,60 eurot.

VÕS § 335 sätestab, et kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja nõuda viivitatud aja eest kahjuhüvitiseks 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 on pärast üürilepingu lõppemist jätkanud vastustajale senises määras arvete esitamist kahjuhüvitiseks, kuna tulenevalt VÕS § 335 loetakse pärast üürilepingu lõppemist määratud maksed, mille osas on vastustajal tekkinud võlg, kahjuhüvitiseks.

Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest pärast üürilepingu lõppemist 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.

Korteri saldo (tlk 43-44 ja 62) andmetel on vastustaja koguvõlg jaanuari 2014 seisuga 3651,33 eurot. Lahutades sellest juba välja mõistetud üüri- ja kõrvalkulude võla 1736,72 eurot, jääb võla jäägiks 1914,61 eurot ehk ühe sendi võrra suurem summa, mida avaldaja vastustajalt kahjuhüvitiseks nõuab (3651,33-1736-72=1914,61). Vastustaja ei ole kahjuhüvitise nõudele vastuväiteid esitanud, kuigi tal oli selleks võimalus. Komisjon leiab kõige eeltoodu põhjal, et avaldaja kahjuhüvitise nõue on põhjendatud ja tõendatud.

Komisjon otsustab, et K. R.-lt tuleb Tallinna linna kasuks välja mõista kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest 29.08.2013 seisuga 1914,60 eurot.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Komisjon on tuvastanud, et vastustaja sai istungikutse ja menetlusedokumendid allkirja vastu kätte. Seega oli talle teada nii istungi toimumise aeg, koht kui ka tema vastu esitatud nõue. Vastustajat oli talle saadetud kutses (tlk 51) hoiatatud istungile ilmumata jätmise ja mõjuva põhjuseta puudumise tagajärgedest. Vastustaja komisjoni istungile ei ilmunud ega teatanud komisjonile mõjuvatest põhjustest istungilt puudumiseks. Seetõttu lahendas komisjon vaidluse avaldaja taotlusel vastustaja kohalolekuta.

Avaldaja avaldus tuleb rahulda.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber

Üürikomisjoni liige
Anne Oad