

Üürivaidlusasi nr.	11-1/37/15
Otsuse kuupäev ja koht	19.06.2015, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, Tallinn 15199) avaldus J. G. (ik xxx, elukoht rahvastikuregistri andmetel xxx Tallinn, tegelik elukoht xxx Tallinn) vastu xxx Tallinnas asuva eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise ja kõrvalkulude võla 902,81 euro väljamõistmiseks 19.06.2013 – 03.11.2014 eest.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja OÜ Maket Kinnisvara esindaja Gertu Pillenberg, vastustaja J. G., tõlk Oksana Sirkel.
Asja läbivaatamise kuupäev	11.06.2015
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Välja mõista J.G.lt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitis ja kõrvalkulude võlg xxx Tallinnas asuva eluruumi tagastamisega viivitamise eest 19.06.2013 - 03.11.2014 kokku 902,81 eurot (üheksasada kaks eurot 81 senti).**

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui üürivaidlusepool ei nõustu üürikomisjoni otsusega, võib ta sama üürivaidlusasja läbivaatamiseks pöörduda Harju Maakohtusse otsuse kättesaamise päevale järgnevast päevast alates 20 päeva jooksul.

Kui üürikomisjon avalduse rahuldab, võib teine pool esitada kohtule taotluse, et kohus vaataks üürikomisjonile 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 ja täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Tallinna Üürikomisjonile 09.04.2015 esitatud avalduse kohaselt oli avaldaja Tallinna linn sõlminud vastustaja J. G.ga 19.06.2008 üürilepingu tähtajaga viis aastat. Üürileping lõppes 18.06.2013.

Avaldaja esindaja OÜ Maket Kinnisvara õigused tegutseda üürileandja esindajana tulenevad Tallinna Linnavaraametiga 02.01.2013 sõlmitud lepingust nr 3.1-5/35, millega on kokku lepitud, et OÜ Maket Kinnisvara haldab ja hoiab korras muuhulgas Tallinnas xxx asuvat kinnistut, ehitisi ja tehnosüsteeme. Avaldajal on tekkinud kahju ajavahemikul 19.06.2013 – 03.11.2014.

Avaldaja oli 2014 lõpus pöördunud üürikomisjoni ja komisjon tegi 02.02.2015 otsuse, millega mõistis vastustajalt välja võla juuni 2008 – juuni 2013 eest 3094,89 eurot ning kohustas teda eluruumi vabastama.

Vastustaja ei ole vahepealsel ajal teinud ühtegi makset. Tal on avaldaja ees võlg 19.06.2013 – 03.11.2014 eest kokku 902,81 eurot ($3997,70 - 3094,89 = 902,81$).

Vastustajaga sõlmitud üürilepingu p 9 kohaselt määrati üürisummaks 24,33 eurot kuus. Vastustaja on üürilepingut allkirjastades kinnitanud, et on tutvunud Tallinna Linnavalitsuse 07.03.2003 määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaalaluruumi üürilepingu tingimustega“ ja teab, et need kehtivad üürilepingu tingimustena ning ka seda, et ta peab maksma igas kalendrikuus nii üüri (tingimuste p 7.1) kui ka eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulude eest; kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja, lähtudes mõõturite näitudest, teenusepakkuja arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast (tingimuste p 7.2). Tingimuste p 8.1 kohaselt loetakse üüriarve kättesaaduks, kui see on toimetatud eluruumi juurde kuuluvasse postkasti. Maksed on üürnik kohustatud tasuma 10 päeva jooksul kuu 20. kuupäevast üürileandja või tema esindaja pangaarvele. Arveid on avaldaja vastustajale edastanud kokkulepitud viisil ja kujul. Vastustaja sai ka üürivaidlusasja 11-1/136/14 materjalid kätte, sellest eeldab avaldaja, et vastustaja teab oma kohustusi. Avaldaja on nõudnud vastustajalt tasu üürilepingu kokkulepitud üüri määras.

Avaldaja esindaja tugineb avalduses võlaõigusseaduse (VÕS) § 76 lõikele 3, 101 lõikele 1, 272 lõike 4 p-le 2 ja Tallinna Linnavalitsuse 07.03.2003 määrusega nr 38 kinnitatud üürilepingu tingimustele. Palub vastustajalt välja mõista kahjuhüvitise eluruumi vabastamisega viivitamise eest ja kõrvalkulude võla kokku 902,81 eurot.

Üürikomisjoni istungil esindaja selgitas, et kahjuhüvitist ja võlga nõutakse alates üürilepingu lõppemisest 18.06.2013 kuni 03.11.2014. Tema seletuste kohaselt oli korter vastustaja valduses kuni 03.11.2014, mida on vastustaja ise ka oma vastuses kinnitanud. OÜ Maket sai eluruumi valduse kätte 03.11.2014, selle kohta on olemas akt, kuid akti esindaja komisjonile ei esitanud. Väitis, et vastustaja 2010. aastal eluruumi võtmeid ära ei andnud. Veearvete osas selgitas, et kuna vastustaja ei ole esitanud veenäite, jaotati tulenevalt linnavalitsuse 16.10.1998 määrusest vee tarbimine nende korterite vahel, kes näite ei ole esitanud. Elektri sulgemist eluruumis kommenteerida ei osanud, sest siis oli teine haldaja. Arvel oleva kuupäeva mittevastavust maksmise kuupäevaga põhjendas sellega, et arve oli uuesti välja trükitud 31.01.2014, üürnikule oli esitatud õige kuupäevaga arve. Arvel oleva võlasumma muudab suureks viivis, kuid viivist avaldaja praegu ei nõua.

Esitas üürilepingu ülesütlemisavalduse 17.08.2010 koos maksegraafikuga, mis tema hinnangul kinnitab, et üürileping 2010. aastal ülesütlemisega ei lõppenud, sest vastustaja ei täitnud maksegraafikut.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja esitas komisjonile 08.06.2015 kirjaliku vastuse, milles vaidleb võlanõudele vastu. Vastuse kohaselt sai ta juba 2010. aastal nõude eluruumi vabastamiseks ja sama aasta lõpus andis eluruumi võtme ära AS Kodu Haldus töötajale. Siis lepidi kokku, et talle teatatakse üks kuu ette, kui ta peab oma asjad eluruumist ära viima. Pärast seda ta eluruumis ei ole elanud. Keegi asjade äraviimisest ei hoiatanud, kuid mõni aeg tagasi sai ta teada, et 03.11.2014 olid OÜ Maket Kinnisvara töötajad ebaseaduslikult lõhkunud ja vahetanud tema toa luku ning kõik ta asjad on kadunud. Kõik see toimus talle teatamata ja ilma kohtutäituri juuresolekuta.

Seda, et ta ei ela xxx eluruumis, kinnitavad tema hinnangul järgmised asjaolud: elekter oli välja lülitatud (lisab elektri väljalülitamise teatise 21.05.2010); ta ei ole kasutanud vett, veemõõtja näidud on muutumatud (lisab jaanuari 2014 ja novembri 2014 arved, millel on sama veenäit).

Tema hinnangul on OÜ Maket Kinnisvara esindaja esitanud komisjonile võltsitud üüriarve (arve kuupäev ja maksmise kuupäev on vastuolus). Ka on 11.06.2014 arvele märgitud 63,46 eurot üldvee eest, mida ta ei ole aga aastaid kasutanud. Esitatud korteri saldolt nähtub, et talle on arvestatud tasu kuni jaanuarini 2015, kuigi juba 03.11.2014 mindi tuppasse ja hakati tegema remonti.

Võltsitud üüriarve oli esitatud ka üürivaidlusasjas 11-1/136/14, kus temalt nõuti 3094,89 eurot. Ta ei saanud sellel istungil osaleda, kuna oli ravil Saksamaal, ta on invaliid ja saab töövõimetuspensioni.

Kõigest eeltoodust tulenevalt ta keeldub nõutud summasid maksmast. Koos vastusega esitas üürilepingu ülesütlemissavalduse 17.08.2010, Eesti Energia 21.05.2010 teatise, üüriarved maksetähtaegadega 31.10.2011, 31.01.2014, 30.06.2014, 30.11.2014 ja saldo väljavõtte oktoober 2014 – jaanuar 2015.

Üürikomisjoni istungil jäi vastustaja kirjalikus vastuses esitatu juurde. Täpsustas, et hoidis eluruumis oma asju, kuid ei elanud seal. Oli kokkulepe, et talle öeldakse, kui peab asjad eluruumist ära viima. Käis majas ainult posti kontrollimas. Arveid postkastis nägi, kuid pidas neid ebaseaduslikeks. Oli seiskohal, et kuna eluruumis ei elanud, ei pidanud ka veenäite teatama. Sellest, et tema asjad on korterist ära viidud, sai teada umbes maikuus 2015. Aru sai sellest muuhulgas selle järgi, et aknalaua ei olnud enam toalilli; ka ütles talle tuttav, et tema asjad on korterist ära viidud. Korteri ülevõtmise akti nägi ta linnavaraametis ametniku arvutis, tema allkirja sellel ei ole. Ühe komplekti võtmeid jättis 2010. aastal enda kätte. Oleks nõus maksma võla 2010. aasta seisuga. Eelmisel üürikomisjoni istungil ei saanud osaleda, sest oli Saksamaal.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) §-dest 17 ja 19 - 22.

Tallinna Üürikomisjon on üürivaidlusasjas 11-1/136/14 tehtud ja 05.03.2015 jõustunud otsuses tuvastanud, et üürileandja OÜ Maket Kinnisvara ja üürniku J. G. vahel oli 19.06.2008 sõlmitud munitsipaaluruumi üürileping xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks tähtajaga viis aastat; et üürilepingu tingimustena kehtisid Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaaluruumi üürilepingu tingimused” (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüptingimused; <https://oigusaktid.tallinn.ee>) ning et vastustajaga sõlmitud üürileping lõppes tähtaja möödumisel 18.06.2013 (Tallinna Üürikomisjoni otsus, tlk 17-19).

Nimetatud otsusega mõistis üürikomisjon vastustajalt välja üüri- ja kõrvalkulude võla 3094,89 eurot (18.06.2013 seisuga), kohustas teda eluruumi vabastama ja määras juhuks, kui ta eluruumi ei vabasta, otsuse täitmise viisiks tema eluruumist väljatõstmise.

Komisjon arutas üürivaidlusasja 11-1/136/14 oma 22.01.2015 istungil, kuhu oli kutsutud ka vastustaja. Kuigi vastustaja oli kutse istungile kätte saanud (allkirjaleht, üürivaidlusasja 11-1/136/14 toimiku lk 34, 37), ta komisjonile ei vastanud, istungile ei ilmunud ega teatanud mõjuvatest põhjustest jääda istungile ilmunuta. Üürivaidlusasjas tehtud otsuse on vastustaja kätte saanud 12.02.2015 (allkirjaleht, üürivaidlusasja 11-1/136/14 toimiku lk 46). Otsus jõustus 05.03.2015.

Kuigi avaldaja ja vastustaja olid käesolevas vaidluses erineval seisukohal selles, millal pooltevaheline üürileping lõppes (avaldaja esindaja oli seisukohal, et leping lõppes tähtaja möödumisel 18.06.2013; vastustaja aga, et ülesütlemisega 2010. aastal), ei olnud vaidlust sel-

les, et vastustaja oma asju eluruumist 2010. aastal ära ei viinud ja need olid seal kuni 03.11.2014.

Vaidlust ei olnud ka selles, et 2010. aastal (kui vastustaja väidetavalt tagastas eluruumi võtmed) eluruumi/võtmete üleandmise-vastuvõtmise akti ei vormistatud.

Vastustaja kinnitas, et tal oli juurdepääs eluruumi juurde kuuluvale postkastile, et talle esitati sinna arveid ning et 2010. aastal jättis ta ühe komplekti eluruumi võtmeid endale.

Üürilepingu tingimuste p-d 23.1 ja 23.2 sätestavad, et üürnik on hiljemalt lepingu lõppemise päeval kohustatud eluruumi oma varast vabastama ja andma selle üürileandja valdusesse, üle antakse kõik võtmed ja vormistatakse eluruumi vastuvõtmise akt. Tulenevalt üürilepingu tingimuste p-st 23.5, kui üürnik lepingu lõppemisel viivitab p-dest 23.1-23.2 tulenevate kohustuste täitmisega, on ta kohustatud maksma kõik eluruumiga seotud kõrvalkulud ajavahemiku kohta, mil eluruum oli lepingu lõppemise järgselt üürniku valduses ning tasuma üürileandjale kahjuhüvitist 1/15 kuu üüri ulatuses iga eluruumi üleandmisega viivitatud päeva eest. Kui üürnik viivitab eluruumi üleandmisega kauem kui 30 päeva, tasub üürnik kahjuhüvitist 1/10 kuu üüri ulatuses iga eluruumi üleandmisega viivitatud päeva eest.

Asjaõigusseaduse §-de 32 ja 33 kohaselt on valdus tegelik võim asja üle ja valdaja on isik, kelle tegeliku võimu all asi on. Tulenevalt sama seaduse §-st 39 valdus lõpeb, kui valdaja loobub tegelikust võimust asja üle või kaotab selle muul viisil. Seega, isegi kui vastustaja alates 2010. aastast igapäevaselt eluruumis ei elanud, oli eluruum tema valduses, sest seal olid tema asjad ja tal oli võimalus eluruumi siseneda või seda kasutada. Seega ei olnud vastustaja täitnud üürilepingu tingimuste p-dest 23.1 ja 23.2 tulenevat kohustust anda üürilepingu lõppemisel eluruumi valdus üle üürileandjale. Sellelt omakorda tuleneb, et ta on kohustatud maksma kõik eluruumiga seotud kõrvalkulud ajavahemiku eest, mil eluruum oli tema valduses ja lisaks üürileandjale kahjuhüvitist. Kuna vaidlust ei ole, et vastustaja valdus eluruumi üle lõppes 03.11.2014, peab ta maksma kuni 03.11.2014.

Avaldaja nõuab kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest vastavalt üürilepingus kokkulepitud üürimäärale, kuigi tulenevalt üürilepingu tingimustest oleks tal õigus nõuda seda ka suuremas määras (1/15 kuu üürist iga viivitatud päeva eest ning kui viivitus on rohkem kui 30 päeva, 1/10 kuu üürist iga viivitatud päeva eest). Lisaks nõuab avaldaja kõrvalkulude tasumist. Vastustaja seadis komisjoni istungil kahtluse alla ühe arve õiguspärasuse (arve kuupäevaga 31.01.2014, maksetähtajaga 31.10.2011, tlk 8 ja 40). Avaldaja esindaja põhjendas kuupäevade vastuolu sellega, et arve, mille maksetähtaeg oli 31.10.2011, on andmebaasist uuesti välja trükitud 31.01.2014 ning et üürnikule esitati 2011. aastal arve õige kuupäevaga. Tõendeid, et vastustaja oleks kõnealust arvet kas selle saamisel või hiljem vaidlustanud, esitatud ei ole. Seda, et vastustaja on arveid saanud, kinnitab asjaolu, et ta esitas komisjonile 14.01.2014, 11.06.2014 ja 13.11.2014 koostatud arved. Vastustaja väljendas ka arusaamatust, miks on 11.06.2014 arvel määratud talle tasu üldvee eest, kui ta ei ole eluruumis elanud, samas võttis õigeks, et ei ole veemõõdiku näite esitanud. Avaldaja esindaja seletuste kohaselt on üürileandja käitunud Tallinna Linnavalitsuse 16.10.1998 määruses nr 65 (<https://oigusaktid.tallinn.ee>) sätestatud põhimõtte kohaselt, et kui näite ei esitata, määratakse vee tariif elamus tarbitud vee ja selle kanaliseerimise maksumuse jagamisega elamu eluruumide üldpin-nale. Komisjon nõustub avaldaja seisukohaga. Vastustaja tõendeid 11.06.2014 arve vaidlustamisest ei esitanud.

Seega, kuna vastustaja oma väidet, et ta tagastas eluruumi võtmed üürileandja esindajale 2010. aastal, tõendanud ei ole, ta on hoidnud eluruumis oma asju, talle on esitatud arveid ja ta on need kätte saanud ega ole neid vaidlustanud, peab ta tulenevalt üürilepingu tingimuste p-dest 7.2 ja 23.5 kandma kõik eluruumiga seotud kõrvalkulud ja maksma üürileandjale kahjuhüvitist lepingus kokku lepitud üüri määras.

Vastustaja nõustus, et ta peab maksma eluruumi eest 2010. aasta seisuga, kuid konkreetset võlasummat ta ei nimetanud.

Avaldaja esitatud korteri saldost (tlk 13) nähtub, et viimane arve on vastustajale esitatud detsembris 2014, so sama aasta novembri eest, maksmise tähtajaga 31.12.2014. Vastustaja midagi maksnud ei ole. Vastustaja võlg kokku on 01.01.2015 seisuga 3997,70 eurot. Lahutades sellest summast üürivaidlusasjas 11-1/136/14 välja mõistetud 3094,89 eurot, on võla jääk 902,81 eurot ($3997,70 - 3094,89 = 902,81$). Vastustajalt tuleb eluruumi tagastamisega viivitamise eest ja kõrvalkulude võlana välja mõista 902,81 eurot.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber