

Üürivaidlusasi nr.	11-1/38/12
Otsuse kuupäev ja koht	07.06.2012, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Kaja Tassa ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	J. M. (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Axxxxxx x-xx, 11413 Tallinn) avaldus A. H. (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Kxxxxxx x-1x, 10615 Tallinn) vastu kommunaalteenuste võla 2928,94 euro ja viivise eelnimetatud rahaliste kohustuste täitmisega viivitamise eest 271,06 euro, kokku 3200 euro väljamõistmise nõudes
Istungil osalenud isikud	Avaldaja J. M.
Asja läbivaatamise kuupäev	29.05.2012
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Välja mõista A. H.'lt J. M.'u kasuks kommunaalteenuste võlg eluruumi Lxxxxxxx tee xx-xx Tallinnas kasutamise eest 01.03.2012 seisuga 2928,94 eurot (kaks tuhat üheksasada kakskümmend kaheksa eurot ja 94 senti).**
- 3. Välja mõista A. H.'lt J. M.'u kasuks viivis eelnimetatud võlalt 01.03.2012 seisuga 271,06 eurot (kakssada seitsekümmend üks eurot 6 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 sõlmisid avaldaja üürileandjana ja vastustaja üürnikuna 30.04.2009 üürilepingu eluruumi Lxxxxxxx tee xx-xx Tallinnas üürile andmiseks tähtajaga kuni 01.05.2012. Lepingu punkti 4.4 kohaselt pidi vastustaja lisaks üürile maksma telefoni, elektri, kütte, vee, signalisatsiooni, kaabeltelevisiooni ja muude kommunaalteenuste eest igakuiselt 30. kuupäevaks vastavalt temale esitatud arvetele. Üürnik ei täitnud kommunaalteenuste tasumise kohustust ja tal on ajavahemiku 01.11.2010 kuni 16.03.2012 eest üürileandja ees võlg. Avaldaja on seisukohal, et üürnik on rikkunud üürilepinguga võetud kohustust. Lähtuvalt Võlaõigusseaduse (VÕS) §-dest 8 lg 1 ja lg 2, 171, 76 lg 1 ja 113 lg 1 on avaldaja nõudeks avalduse ja puuduste kõrvaldamise käigus esitatud avalduse täienduste alusel mõista vastustajalt avaldaja kasuks välja kommunaalteenuste võlg perioodi 01.11.2010 kuni 16.03.2012 eest 2928,94 eurot ja viivis rahaliste kohustuste täitmisega viivitamise eest 271,06 eurot, kokku 3200 eurot.

Istungil jäi avaldaja avalduses esitatud nõuete juurde. Selgitas, et kuigi üürileping lõppes ülesütleemisega 18.04.2011, jätkas üürnik ja tema pere korteri kasutamist. Varasema üürikomisjoni otsusega on vastustajalt mõistetud välja kommunaalteenuste võlg septembri 2010 seisuga. Selgitas, et viivist arvestas 0,32% võlalt iga viivitatud päeva eest, kuna leidis, et lepingus kokku lepitud viivis 1% on siiski ebamõistlikult suur. Avaldaja pääses üürileandjana korterisse 30.04.2012 ja tuvastas, et üürnikud on välja kolinud. Naabrite sõnul toimus see eelnimetatud kuupäevale eelneval nädalavahetusel. Avaldaja taotles avalduse läbi vaatamist vastustaja kohalolekuta.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja kutsuti esmalt komisjoni istungile 17.04.2012 aadressile Lxxxxxxx tee xx-xx Tallinnas saadetud kutsega, mis oli ka üürilepinguga seotud koht. Koos kutsega saadeti vastustajale avaldaja avalduse koopia koos lisadega. Vastustaja temale saadetud dokumente vastu ei võtnud, need tagastati hoiutähtaja möödumise tõttu (ümbrik koos väljastusteatega, tlk 33-36). Vastavalt kohtuäitur Kaire Põlts'i abi koostatud dokumentide kättetoimetamise aktile (tlk 37-38) anti Tallinnas Harju Maakohtu Liivalaia kohtumajas aadressil Liivalaia 24, Tallinn, 14.05.2011 menetlusdokumendid, s.h kutse üürikomisjoni istungile, üle A. H. lepingulisele esindajale I. K.-le, sest vastustaja keeldus neid vastu võtmast. Üürivaidluse lahendamise seaduse § 9 lg 3 kohaselt kohaldatakse komisjoni istungile kutsumise suhtes vastavalt tsiviilkohtumenetluse sätteid. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 319 lg 1 sätestab, et menetlusdokument loetakse saajale kättetoimetatuks, kui see on kätte toimetatud tema poolt selleks volitatud isikule. Eeldatakse, et saaja nimel dokumente tavaliselt vastuvõtval isikul on menetlusdokumentide vastuvõtmise õigus. Kuna dokumentide kättetoimetamise aktis on I. K. märgitud A. H. lepinguliseks esindajaks ja vastuvõtja on vastuvõtmist allkirjaga kinnitanud, siis sellega loeb komisjon tõendatuks, et dokumendid anti üle vastustaja esindajale. Sellega loeb komisjon tõendatuks, et vastustajale tehti teatavaks komisjoni istungi toimumise aeg ja koht ning samuti tema vastu esitatud nõuded. Vastustajale anti ka võimalus esitada nõuetele kirjalikult vastuväited. Vastustaja komisjonile vastust ei esitanud ega taotlenud ka komisjoni istungi edasilükkamist.

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) paragrahvidest 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Komisjon tegi kindlaks, et J. M. sõlmis 30.04.2009 A. H.-ga eluruumi üürilepingu Lxxxxxxx tee xx-xx Tallinnas asuva eluruumi üürile andmiseks tähtajaga 01.05.2009 kuni 01.05.2012 (tlk 57). Vastavalt üürilepingu p-le 4.4 kohustus üürnik lisaks üürile maksuma telefoni, elektri, kütte, vee, kom.üüri, alarmi ja kaabeltelevisiooni eest igakuiselt 30.-ndaks kuupäevaks vastavalt esitatud arvele. Maksetega viivitamisel kohustus üürnik tasuma viivist 1% tasumata summalt iga tasumisega viivitatud päeva eest.

Üürikomisjoni otsusega üürivaidlusasjas 11-1/97/10 (tlk 46-52) on komisjon tuvastanud, et pooltevaheline üürileping lõppes 18.04.2011. Üürikomisjoni otsusega üürivaidlusasjas 11-1/135/10 on vastustajalt avaldaja kasuks välja mõistetud korteriühistule maksmisele kuuluvate kommunaalteenuste võlg septembri 2010 seisuga 1203,06 eurot (otsuse väljatrükk, tlk 41-45). Avaldaja esitas käesolevas nõudes komisjonile koos avaldusega 16.03.2012 ka Harju Maakohtu 07.03.2012 otsuse tsiviilasjas 2-11-13815, millega mõisteti A. H.'lt J. M.'u kasuks välja muuhulgas ka kommunaalteenuste võlgnevus 1203,06 eurot ja seega jättis kohus

vastustajalt üürikomisjoni otsusega välja mõistetud kõrvalkulude väljamõistmise nõude muutmata. Käesolevas üüri vaidlusalasjas avalduse esitamise ajaks ei olnud eelnimetatud kohtuotsuse vaidlustamise tähtaeg veel saabunud ja komisjonil ei ole teada, kas otsus on käesolevaks ajaks jõustunud.

Avaldaja nõuab vastustajalt kommunaalteenuste võla 16.03.2012 seisuga 2928,94 euro ja sellelt nõudelt arvestatud viivise 271,06 euro, kokku 3200 euro välja mõistmist. Vastustaja seisukoht nõuete osas ei ole komisjonile teada.

1) Üürikomisjoni seisukoht kommunaalteenuste võla väljamõistmise nõudes:

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.

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.

Avaldaja nõuab vastustajalt kommunaalkulude võlga korteriühistule tasumisele kuuluvate maksete eest perioodi 01.11.2010 kuni 16.03.2012 eest. VÕS §-st 335 tuleneb üürileandja õigus kahjuhüvitisena üüri nõuda ja sellest tulenevalt on üürileandjal kuni eluruumi tagastamiseni õigus üürnikult nõuda ka maksmisele kuuluvate kõrvalkulude tasumist. Juba eespool komisjon leidis, et tulenevalt üürikomisjoni otsusega üüri vaidlusalasjas 11-1/97/10 tuvastatust lõppes pooltevaheline üürileping lõppes 18.04.2011. Sellest tulenevalt koosneb avaldaja kommunaalteenuste võla nõue kõrvalkulude võlast 18.04.2011 seisuga ja kahjuhüvitisest ja komisjoni hinnangul on seega avaldaja nõue vastustajalt kommunaalteenuste võla väljamõistmiseks nii enne ka pärast üürilepingu lõppemist seaduslik ja põhjendatud. Avaldaja on võlanõude tõendamiseks esitanud võlaarvestuse (tlk 22-23), milles on näidatud Lxxxxxxx tee xx-xx korteri eest korteriühistu määratud makسد november 2010 kuni veebruar 2012, kokku summas 2828,94 eurot. Avaldaja nõutava kõrvalkulude summa hulka on arvestatud viimasena 01.03.2012 koostatud arve 2012. a. veebruarikuu eest, mille tasumise tähtaeg saabus 30.03.2012. KÜ Lxxxxxxx tee xx koostatud korterite saldost korterile 69 määratud maksete kohta (tlk 8) nähtub, et korteriühistu määratud igakuised makسد perioodil november 2010 kuni veebruar 2012 on sama suured, kui on näidatud avaldaja esitatud võlaarvestuses. Ka on avaldaja esitatud Swedbanga väljavõttega (tlk 9) tõendatud, et avaldaja on igakuiselt makسد korteriühistule tasunud. Avaldaja nõutav võlg on muutunud sissenõutavaks. Komisjon leiab, et kõige eeltooduga on avaldaja nõutava võla suurus õiguslikult põhjendatud ja tõendatud, kuid avaldaja nõutavas suuruses võla perioodiks tuleb lugeda kuni 01.03.2012, mitte avaldaja märgitud 16.03.2012, sest viimane võlaarvestuse koosseisu kuuluv arve määrati vastustajale 2012. a. veebruari eest.

Komisjon otsustab, et A. H.-lt tuleb J. M. kasuks välja mõista kõrvalkulude võlg korteriühistu määratud arvete alusel alates 01.11.2010 kuni 01.03.2012 kokku 2928,94 eurot.

2) Üürikomisjoni seisukoht viivise nõudes:

Lisaks kõrvalkulude võlale nõuab avaldaja vastustajalt viivist 271,06 eurot.

VÕS § 101 lg 1 punkt 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.

Vastavalt pooltevahelise üürilepingu p-le 4.6 pidi üürnik tasumisega viivitamisel maksuma viivist 1% tasumata summast igatasumisega viivitatud päeva eest.

Eespool on komisjon leidnud, et vastustajal oli avaldaja ees maksmisele kuuluvate kõrvalkulude eest võlg ja otsustas selle vastustajalt 01.03.2012 seisuga avaldaja kasuks välja mõista. Lepingus on pooled kokku leppinud, et üürnik kohustub maksete tasumisega viivitamisel maksuma viivist 1% tasumata jäetud summast iga maksimisega viivitatud päeva eest. Avaldaja käesolevas üürivaidlusasjas esitatud viivisearvestus kajastab viivist perioodil 01.11.2010 kuni 01.03.2012 viivise määraga 0,32% viivitatud summast päevas, kokku 271,07 eurot. Kuna avaldaja on viivist arvestanud lepingus kokkulepitud määrast 1/3 ulatuses, leiab komisjon, et avaldaja nõutava viivise suurus ei ole ülemäärane. Komisjon loeb viivisearvestuse tõendatuks ja põhjendatuks. Vastustaja ei ole ka viivisenõude osas vastuväiteid esitanud.

Komisjon otsustab, et avaldaja viivise nõue tuleb rahuldada. A. H.-lt tuleb J. M. kasuks välja mõista viivis 271,06 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 tegi eespool kindlaks, et vastustaja lepinguline esindaja on kutse komisjoni istungile kätte saanud ja sellest tulenevalt loeb komisjon kutse istungile ja menetlusdokumendid vastustajal kättesaaduks. Kutses on vastustajat hoiatatud, et mõjuva põhjuseta istungile mitte ilmumisel võib komisjon lahendada asja ilma tema osavõtuta. Istungile vastustaja ei ilmunud ning oma mõjuvate põhjuste olemasolust istungilt puudumiseks ei teatanud. Avaldaja istungi edasilükkamiseks taotlust ei esitanud, mistõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Üürikomisjoni liige
Kaja Tassa

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad