

Üürivaidlusasi nr.	11-1/26/12
Otsuse kuupäev ja koht	31.05.2012.a , Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Kaja Tassa, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus Ü. V. (ik xxx, aadress rahvastikuregistris xxx; e-post: xxx) vastu xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võla 1597,42 euro ning viivise 31.01.2012 seisuga 401,64 euro ja alates 01.02.2012 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni väljamõistmiseks.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Evi Tänäk-Aruksaar.
Asja läbivaatamise kuupäev	22.05.2012

Resolutsioon Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Välja mõista Ü. V.lt Tallinna linna kasuks xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 1597,42 eurot (üks tuhat viissada üheksakümmend seitse eurot 42 senti).**
- 3. Välja mõista Ü. V.lt viivis 31.01.2012 seisuga 401,64 eurot (nelisada üks eurot 64 senti) ja alates 01.02.2012 kuni võla tasumiseni määras 0,15% põhivõlalt päevas.**

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui üürivaidluse pool ei nõustu üürikomisjoni otsusega, võib ta sama üürivaidlusasja läbi vaatamiseks 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 Ü. V. 18.02.2011 Tallinna linnaga, keda esindas omanikult saadud volituse alusel AS ISS Eesti, üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks kuni 18.02.2012 koos elukaaslase ja kahe lapsega. Üüri määraks oli lepingu kohaselt 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest kuus, lisaks tuli maksta kõrvalkulude eest. AS ISS Eesti kui ühendav ühing ja OÜ Minu Vara kui ühendatav ühing on ühinenud 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel, ühinemisotsused on vastu võetud 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 punktist 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 ka arveid OÜ Raadiku Arendus nimel ja tema kohustuseks on ka üürilepingute rikkumisel pöörduda rikkuja vastu üürikomisjoni või kohtusse.

Vastustajal oli probleeme arvete tasumisega algusest peale. Seetõttu esitati talle 20.11.2011 üürilepingu ülesütlemisavaldus, milles kohustati teda eluruum vabastama 30 päeva möödumisel ülesütlemisavalduse kättesaamisest. Kohtutäitur pani ülesütlemisavalduse üürnikule 10.11.2011 eluruumi postkasti ja avaldas samal päeval Ametlikes Teadaannetes. Seega lõppes üürileping 10.12.2011. Valvefirma avastas 08.12.2011 öisel patrullkäigul, et vastustaja on eluruumi hüljanud, jättes ukse ristseliti lahti, kuid võtmeid tagastatud ei ole. Avaldaja koostatud lõpparvet ei ole olnud kusagile saata, sest vastustaja oma aadressi jätnud ei ole. Alates 2011. aasta augustist ei ole vastustaja tasunud ühtegi arvet. Vastustaja elukaaslane on telefoni teel kinnitanud ülesütlemisavalduse kättesaamist, kuid keeldunud midagi maksmast, kuni vastustajaga ei sõlmita uut üürilepingut. Lisaks võlale tuleb vastustajal tasuda ka viivist määras 0,15% tasumata summalt päevas. Avaldaja tugineb oma avalduses võlaõiguseaduse (edaspidi: VÕS) § 76 lõikele 1, § 101 lõike 1 punktile 1, § 108 lõikele 1, § 113 lõikele 1, tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 367 ja eluruumi üürilepingu tingimustele. Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga 1597,42 eurot. Lisaks sellele nõuab avaldaja viivist 31.01.2012 seisuga 401,64 eurot ja sealt edasi määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja kirjalikus avalduses esitatud nõuete ja põhjenduste juurde. Selgitas, et viivist on 30.04.2012 seisuga arvestatud juba 616,59 eurot ja alates 01.05.2012 arvestatakse seda määras 0,15% maksmata summalt päevas. Üürileping õeldi üles oktoobris 2011. Vastustaja vabastas eluruumi 08.12.2011, samast päevast loeb avaldaja üürilepingu lõppenuks.

Vastustaja vastuväited

Üürikomisjon saatis vastustajale kutse komisjoni istungile tema rahvastikuregistrisse kantud aadressile xxx. Menetlusdokumendid tagastati komisjonile, kuna neid ei ole postist välja võetud (ümbrik, tlk 62). Seejärel kutsuti vastustaja üürikomisjoni istungile väljaandes Ametlikud Teadaanded 16.04.2012 avaldatud kutsega (tlk 69). Kutses tehti teatavaks nii istungi toimumise aeg ja koht, avaldaja nõuded, võimalus tutvuda üürivaidlusasja materjalidega ja vastata nõuetele hiljemalt üürikomisjoni istungil kui ka selgitati komisjoni istungile ilmumata jätmise tagajärgi.

Vastustaja üürikomisjoni istungile ei ilmunud ega teatanud komisjonile ilmumist takistavatest mõjuvatest põhjustest.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära kohalolnud üürivaidluse poole, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldus tuleb rahuldada. Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (edaspidi ÜVLS) paragrahvidest 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Üürikomisjon tegi kindlaks, et Tallinna Linnavalitsuse xx.xx.xxxx korralduse nr xx-k alusel sõlmis AS ISS Eesti üürileandja Tallinna linna esindajana eluruumi omanikult saadud volituse alusel üürniku Ü. V.ga 18.02.2011 üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi (77,5 m²) andmiseks üürniku kasutusse tähtajaga kuni 18.02.2012 (üürileping, toimiku lk 5–6). Lepingu p-s 9 lepitati kokku üüris 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest ehk 148,80 eurot kuus. Üürilepingu p-s 14.1 kinnitab üürnik, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad üürilepingule lisatud „Eluruumi üürilepingu tingimused“, et ta on nimetatud tingimustega tutvunud, mõistnud tin-

gimuste sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel. Üürilepingu p-de 14.2 ja 14.3 kohaselt teab üürnik, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule annab Tallinna linn eluruumi üürile seadusest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks ning et lisaks üürile tuleb tal maksta ka eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulud ja maksud.

Tulenevalt „Eluruumi üürilepingu tingimustest“ (edaspidi: üürilepingu tüüptingimused või tingimused, tlk 40–51) maksab üürnik üürileandjale üüri lepingu p-s 9 märgitud summas igas kalendrikuus (tüüptingimuste p 6.1), kõrvalkuludena on üürnik kohustatud maksma igakuiselt ka üürileandja maamaksukulud ulatuses, mis vastab üürniku maakasutusele ja hoonekindlustuse eluruumile vastava osa. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja lähtudes mõõturite näitudest, teenusepakkujate arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast (p 6.2). Üürnik on kohustatud tasuma nii üüri kui kõrvalkulud igakuiselt üürileandja pangaarvele 10 päeva jooksul jooksva kuu 20. kuupäevast arvates (p 7.2).

Eluruum ja selle võtmed on üürnikule üle antud 18.02.2011 (aktid, tlk 8, 9-12). Üürileandja on eluruumi valduse aktiga üle võtnud 15.12.2011 (tlk 13-14). Vaidlust ei ole selles, et üürileping on lõppenud ja üürnik on eluruumi vabastanud.

OÜ Raadiku Arendus ja OÜ Minu Vara on sõlminud 12.06.2009 lepingu xxx territooriumil kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamiseks (tlk 15–17). Nimetatud halduslepingu p 3.2.1 alusel jäi OÜ Minu Vara kohustuseks muuhulgas Tallinna linna esindamine tüüpolepingule vastavate üürilepingute sõlmimisel ja lepingute sõlmimine linna nimetatud isikutega, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamine ja arvete tasumise nõudmine üürnikelt.

AS ISS Eesti (registrikood 10031220) kohta avatud äriregistri B-osa registrikaardi kehtivate andmete kohaselt (23. kanne) ühinesid AS ISS Eesti (ühendav ühing) ja osatühting Minu Vara (ühendatav ühing) 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel. Ühinemisotsused on vastu võetud 29.05.2009 ja ühinemiskanne tehtud äriregistris 15.07.2009 (väljavõte äriregistri teabesüsteemist, tlk 53–54). Seega eeltoodust tulenevalt on AS ISS Eesti Tallinna linna esindajaks üürilepingute sõlmimisel, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamisel ja arvete tasumise nõudmisel üürnikelt.

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga 1597,42 eurot ning viivist 31.01.2012 seisuga 401,64 eurot ja alates 01.02.2012 määras 0,15 % põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni. Vastustaja nõuetele vastuväiteid ei ole esitanud.

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) 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 võlausaldaaja juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud, nõuda kohustuse täitmist. Ka üürilepingu tüüptingimustest tuleneb üürniku kohustus maksta igakuiselt üüri ja lisaks sellele eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulude eest.

Vaidlust ei ole selles, et vastustaja sai üürilepingu sõlmimisel eluruumi enda kasutusse, ta on selles elanud ja tarbinud kommunaalteenused ega ole nende osutamist vaidlustanud. Arveid on vastustajale esitatud igakuiselt (tlk 22-32). Avaldaja esindaja on pidanud vastustajale esitatud arvete ja temalt laekunud maksete arvestust (korterite saldo, tlk 18-21), millest nähtub,

et vastustaja on maksnud 10 eluruumis elatud kuu jooksul kaks korda. Aprillis 2011 on ta maksnud 408,56 eurot ja juulis 200 eurot. Saldost ja arvetelt nähtub, et 01.01.2012 seisuga oli vastustaja võlg 1550,53 eurot (tlk 20, 22). Detsembri kõrvalkulude eest on vastustajale esitatud arve 46,89 euro maksmiseks (tlk 22). Kokku teeb see $1550,53 + 46,89 = 1597,42$ eurot, mida avaldaja vastustajalt võlana nõuabki. Vastustaja talle esitatud arveid vaidlustanud ega võlanõudele vastu vaieldud ei ole.

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 tüüptingimuste kohaselt pidi vastustaja maksma üüri ja kõrvalkulude eest igakuiselt kuu 30. või 31. kuupäevaks.

Detsembri 2011 kõrvalkulude eest jaanuaris 2012 esitatud arve maksmise tähtaeg möödus 31.01.2012. Sellele arvele oli märgitud ka vastustaja võlg, mille maksmise tähtaeg möödus samuti 31.01.2012. Kuna tõendeid selle kohta, et vastustaja on võla ära maksnud, esitatud ei ole, tuleb avaldaja nõue rahuldada. Vastustajalt tuleb avaldaja nõutud 1597,42 eurot üüri- ja kõrvalkulude võlana välja mõista.

Avaldaja nõuab vastustajalt ka viivist. Korterite saldost nähtuvalt on 31.01.2012 seisuga arvestatud viivist 401,64 eurot. Ka kirjalikus avalduses on avaldaja nõudnud viivist 31.01.2012 seisuga 410,64 eurot ja alates 01.02.2012 määras 0,15% põhivõlalt päevas. Avaldaja esindaja istungil antud seletuste kohaselt on viivist 30.04.2012 seisuga arvestatud juba 616,59 eurot, kuid kuna tõendeid, millest nähtuks selline viivise suurus, komisjonile esitatud ei ole, lähtub komisjon nõude lahendamisel kirjalikus avalduses esitatud nõudest. Üürikomisjon on eespool tuvastanud, et vastustajal on avaldaja ees võlg, seega on ta maksmisega viivitanud. Vastustaja viivisenõudele vastu ei ole vaieldud.

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. Ka üürilepingu tüüptingimuste p 8.3 näeb ette üürileandja õiguse nõuda maksimisega viivitamisel üürnikult viivist 0,15% tasumata summalt päevas. Kuna avaldaja esindaja on sellises määras viivist ka arvestatud, on viivisenõue põhjendatud. Viivist on arvestatud 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 kehtivatele nõuetele.

Arvestades vastustaja senist maksekäitumist on põhjendatud ka nõue mõista vastustajalt alates 01.02.2012 välja viivis määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni. Kuna ei ole teada, millal vastustaja võla ära maksab, ei ole võimalik nõuda viivist kindlaksmääratud summas, seda on võimalik määratleda vaid protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni. Seda lubab ka TsMS § 367, mille kohaselt võib viivisenõude koos põhinõudega esitada selliselt, et taotletakse viivise, mis ei ole hagi esitamise ajaks veel sissenõutavaks muutunud, väljamõistmist mitte kindla summana, vaid täielikult või osaliselt protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni.

Eeltoodule tuginedes on komisjon seisukohal, et viivisenõue on tervikuna põhjendatud ja seaduslik ning tuleb rahuldada. Vastustajalt tuleb välja mõista viivis 31.01.2012 seisuga 401,64 eurot ja alates 01.02.2012 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni põhivõla tasumiseni.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Vastustaja on kutsutud üürikomisjoni istungile avalikult kättetoimetatud kutsega. Kutse ilmus väljaandes Ametlikud Teadaanded 16.04.2012. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 317 lg 5 järgi loetakse dokument avalikult kättetoimetatuks 30 päeva möödumisel väljaandes Ametlikud Teadaanded ilmumise päevast. Seega võib lugeda vastustajale kutse kättetoimetatuks 16.05.2012. Kutses oli tehtud teatavaks nii istungi toimumise aeg ja koht, avaldaja nõuded, võimalus tutvuda üürivaidlusasja materjalidega ja vastata nõuetele. Samuti selgitatud komisjoni istungile ilmumata jätmise tagajärgi. Vastustaja komisjoni istungile ei ilmunud, ilmumata jätmise mõjuvatest põhjustest komisjonile ei teatanud. Avaldaja taotlust istungi edasilükkamiseks seoses vastustaja istungilt puudumisega ei esitanud. Komisjon lahendas vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Kaja Tassa