

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Üürivaidlusasi nr.</b>         | 11-1/120/12   |
| <b>Otsuse kuupäev ja koht</b>     | 26.11.2012.a , Tallinn  |
| <b>Üürikomisjoni koosseis</b>     | Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting   |
| <b>Üürivaidlusasi</b>             | <b>Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, Tallinn 15199) nõue D. T. (T.; ik xxx, elukoht xxx) vastu välja mõista temalt xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg ja kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest pärast üürilepingu lõppemist kokku 686,35 eurot ning viivis 190,92 eurot.</b> |
| <b>Istungil osalenud isikud</b>   | Avaldaja esindaja AS Maket Kinnisvara esindaja Gertu Pillenberg.  |
| <b>Asja läbivaatamise kuupäev</b> | 15.11.2012  |
| <b>Resolutsioon</b>               | <b>Tallinna Üürikomisjon otsustas:</b>  |

- 1. Avaldus rahuldada osaliselt.**
- 2. Välja mõista D. T.lt Tallinna linna kasuks xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg ja kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest pärast üürilepingu lõppemist, kõik kokku 686,35 eurot (kuussada kaheksakümmend kuus eurot 35 senti).**
- 3. Viivis jätta välja mõistmata.**

### **Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord**

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

Kui üürikomisjon rahuldab avalduse osaliselt, võib avaldaja esitada kohtusse hagi asja lahendamiseks rahuldamata osas. Hagis võib esitada üksnes samad nõuded, mis esitati komisjonile. Teine pool võib 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 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 ja täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

### **Avalduse asjaolud ja nõue**

Tallinna Üürikomisjonile esitatud avalduse kohaselt sõlmis AS Maket Kinnisvara (endine AS Maardu Kinnisvarahaldus) Tallinna Linnavalitsuse xx.xx.xxxx korralduse nr xx-k alusel vastustaja D. T.ga 18.11.2004 üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks tähtajaga viis aastat. OÜ Halden Kinnisvara sõlmis vastustajaga Tallinna Linnavalitsuse xx.xx.xxxx korralduse nr xx-k alusel 07.10.2009 üürilepingu samuti viieks aastaks. Avaldaja esindaja kui üürileandja õigused tulenevad Tallinna Linnvaraameti ja AS Maket Kinnisvara vahel 29.12.2011 sõlmitud lepingust.

Vastavalt üürilepingu p-le 9 oli üürisumma kuus 498 Eesti krooni. Lepingu p 12.1 on üürnik kinnitanud, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimused“ ning et ta peab maksma ka eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkuldude eest. Vastavalt üürilepingu tingimuste p-le 8 kohustus üürnik maksma üüri ja kõrvalkuldude eest talle esitatud üüriarvete alusel; p 8.3 kohaselt on üürileandjal õigus maksetega viivitamisest nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest. Vastustaja oma kohustust lepingule vastavalt ei täitnud. Kuna üürnik võlga ära maksnud, esitati talle üürilepingu ülesütlemisavaldus, millega öeldi tema leping üles. Üürnik sai ülesütlemisavalduse kätte 07.06.2012 ja üürileping lõppes 21.06.2012. Vastustaja vabastas eluruumi ja andis selle aktiga üürileandjale üle 01.07.2012. Seisuga 01.09.2012 on vastustaja võlg 686,35 eurot ja viivis 190,92 eurot.

Avaldaja palub, tuginedes eeltoodule ja Võlaõigusseaduse (VÕS) §-dele 271, 292, 316 lõikele 1, 334 lõikele 1 ja 335, mõista vastustajalt välja üüri- ja kõrvalkuldude võlg ja kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 686,35 eurot ja viivis 190,92 eurot.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja kirjalikus avalduses esitatud nõuete ja põhjenduste juurde.

### **Vastustaja vastuväited**

Üürikomisjonile 18.10.2012 esitatud ühises kirjalikus vastuses teatavad vastustaja ja MTÜ xxx juhataja, et vastustaja elab alates 24.07.2012 xxx ja kasutab hooldusteenust. Tema pension on 255,66 eurot ja Tallinna linn maksab juurde 325,25 eurot. Tema taskuraha suuruseks on Tallinna Linnavalitsus määranud 12,78 eurot kuus, mis on 5% tema pensionist. Nõuet kogusummas 877,27 eurot ei ole vastustajal võimalik tasuda. Kuna vastustaja liigub ratastoolis, ei ole tal võimalik istungile tulla. Üürikomisjoni istungile vastustaja ei ilmunud.

### **Üürikomisjoni otsuse põhjendused**

Üürikomisjon, kuulunud ära kohalolnud üürivaidluse poole, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel Üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) §-dest 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Üürikomisjon tegi kindlaks, et Tallinna Linnavalitsuse xx.xx.xxxx korraldusega nr xx-k otsustati anda D. T.le, sünd xx.xx.xxxx, üürile 1-toaline 24,9 m<sup>2</sup> korter aadressil xxx Tallinnas viieks aastaks (korraldus, tlk 4). AS Maardu Kinnisvarahaldus üürileandjana ja D. T. üürnikuna sõlmisid 18.11.2004 sotsiaaleluruumi üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi üldpinnaga 24,9 m<sup>2</sup> andmiseks üürniku kasutusse tähtajaga viis aastat üüriga 498 Eesti krooni (31,83 €) ühes kuus (üürileping, tlk 4).

Tallinna Linnavalitsuse xx.xx.xxx korraldusega nr xx-k otsustati pikendada D. T. sotsiaaleluruumi üürilepingut aadressil xxx Tallinnas viieks aastaks (korraldus, tlk 5). Halden Kinnisvara OÜ üürileandjana ja D. T. üürnikuna sõlmisid 07.10.2009 munitsipaaleluruumi üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi üldpinnaga 24,9 m<sup>2</sup> andmiseks üürniku kasutusse tähtajaga viis aastat, kuni 07.10.2014, üüriga 498 Eesti krooni (31,83 €) ühes kuus (üürileping, tlk 6).

Üürilepingu allkirjastamisega kinnitas üürnik, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimused“ (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüpitingimused), et ta on üürilepingu tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub nendega. Üürnik teab ka, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule annab Tallinna linn eluruumi üürile seadusest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks ja et

lisaks üürile tuleb tal maksta ka eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulude eest ja eluruumi seotud maksud (üürilepingu p 12).

Tallinna Linnavalitsuse 07.05.2003 määrusega nr 38 kinnitatud üürilepingu tüüptingimuste p 7.2 kohaselt on üürnik lisaks üürile kohustatud igakuiselt maksuma ka kõigi eluruumi seotud kõrvalkulude eest. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja, lähtudes mõõturite näitudest, teenuste pakujate esitatavatest arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast. Vastavalt üürilepingu tingimuste p-dele 8.1 ja 8.2 esitab üürileandja üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks arve ning üürnik on kohustatud maksed 10 päeva jooksul tasuma. Üürilepingu tingimuste p 8.3 kohaselt on maksetega viivitamisel üürileandjal õigus nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest. Üürnik on hiljemalt lepingu lõppemise päeval kohustatud eluruumi oma varast vabastama ning andma eluruumi üle üürileandja valdusesse. Kui üürnik eluruumi üleandmisega viivitab, on ta kohustatud kandma eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulud ja tasuma üürileandjale kahjuhüvitist 1/15 kuu üürisumma ulatuses iga eluruumi üleandmisega viivitatud päeva eest (tüüptingimuste p-d 23.1, 23.5).

AS Maket Kinnisvara õigus tegutseda üürileandja esindajana tuleneb Tallinna Linnavaraameti ja AS Maket Kinnisvara vahel 29.12.2011 sõlmitud halduslepingust (tlk 17-20). Nimetatud lepingus lepitati kokku, et AS Maket Kinnisvara haldab ja hoiab korras Tallinnas xxx asuvat krunti, ehitisi ja tehnosüsteeme vastavalt õigusaktidele ja pooltevahelisele tööjaotusele. Lisaks sellele on AS Maket Kinnisvara kohustatud sõlmima Tallinna Linnavaraameti nimel üürilepinguid vastavalt tüüpvormidele, juhindudes riigi ja Tallinna õigusaktidest, esitama üürnikele arveid, kontrollima üürilepingute täitmist ja üürilepingute rikkumisel rakendama rikkujate suhtes kohe mõjutusvahendeid. Kui üürilepingu rikkumisest tulenevat vaidlust ei lahendata kokkuleppel, on AS Maket Kinnisvara kohustatud hiljemalt kolme kuu jooksul rikkumise tuvastamisest pöörduma vaidluse lahendamiseks vaidlust lahendavasse organisse (halduslepingu p-d 4.1.1.3 - 4.1.1.11).

Üürileandja on 01.03.2012 teatanud üürnikule tema võlast ja andnud selle maksmiseks tähtaja hiljemalt 31.03.2012 (tlk 7). Üürnikule on 22.05.2012 koostatud üürilepingu ülesütlemisavaldus (tlk 8) lepingu ülesütlemiseks võla tõttu 21.06.2012. Üürnik on ülesütlemisavalduse 07.06.2012 kätte saanud (allkiri ülesütlemisavalduse, tlk 8) ja 01.07.2012 vormistatud aktiga eluruumi üürileandjale üle andnud (akt, tlk 9).

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga ja kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest pärast üürilepingu lõppemist, kokku 686,35 eurot ning viivist 190,92 eurot. Vastustaja vaidles nõuetele vastu põhjendusel, et tema sissetulekuid arvestades ei ole tal võimalik nõutavat summat ära maksta.

Vastavalt VÕS §-le 271 kohustub üürilepinguga üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksuma üürileandjale selle eest tasu (üüri). Sama seaduse § 292 lg 1 järgi peab üürnik lisaks üürile maksuma ka muud eluruumi kasutamise seotud kulud (kõrvalkulud) juhul, kui selles on kokku lepitud. 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 üürilepingu p 9 ja üürilepingu tüüptingimuste p-de 8.1 ja 8.2 kohaselt pidi vastustaja maksuma üüri ja kõrvalkulude eest igakuiselt vastavalt üürileandja esitatud arvetele. VÕS § 335 kohaselt, kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest nõuda kahju hüvitisena kas üürilepingus kokkulepitud üüri või üüri, mis on samasuguses asukohas oleva samasuguse asja puhul tavaline. Ka üürilepingu tüüptingimused kehtestavad põhimõtte, et

kui üürnik viivtab eluruumi vabastamisega pärast lepingu lõppemist, peab ta sel ajal maksma nii kõigi kõrvalkulude eest kui ka üürileandjale kahjuhüvitist.

Vaidlust ei ole selles, et vastustaja oli saanud eluruumi enda kasutusse, selles elanud ja tarbinud talle osutatud teenuseid ning et talle oli esitatud igakuiselt arveid. Vastustaja talle esitatud arveid vaidlustanud ei ole.

Tulenevalt üürilepingust oli vastustajal kui üürnikul kohustus tasuda nii üüri kui ka kõrvalkulude eest iga kuu 30. või 31. kuupäevaks. Avaldaja esindaja koostatud tõendist - vastustajale tasumiseks määratud ja tema tasutud summast kajastav tabel (korterite saldo, tlk 12-15) – nähtub, et vastustajal tekkis eluruumi eest võlg augustis 2011 ja alates sellest ajast kuni oktoobrini 2012 on ta maksnud eluruumi eest kokku neli korda, 2011. a detsembris 84,06 eurot ning 2012.a aprillis 85,86 eurot, mais 120 eurot ja juunis 100 eurot. Kuna avaldaja oli vastustaja üürilepingu üles öelnud alates 21.06.2012, kuid vastustaja vabastas eluruumi alles 01.07.2012, on avaldaja arvestanud talle eluruumi vabastamisega viivitatud päevade eest kahjuhüvitist senises üürimääras, lisaks on nõudnud tasu ka sel ajal tarbitud kõrvalkulude eest (arve, tlk 11). Korterite saldo kohaselt on vastustaja võlg 31.08.2012 seisuga (so ajaks, kui on laekunud kõik eluruumi kasutamise ajal tarbitud kõrvalkulude arved) 686,35 eurot. Sama summat avaldaja vastustajalt käesolevas vaidluses ka nõuab.

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.

Kuna vastavalt üürilepingus kokkulepitule pidi üürnik maksma korteri eest igakuiselt kuu viimaseks kuupäevaks, siis arvestades, et eluruum tagastati üürileandjale 01.07.2012, oli viimane tähtaeg võla tasumiseks järgmise kuu lõpuks, so hiljemalt 31.08.2012. Nagu komisjon on tuvastanud, midagi makstud ei ole. Seetõttu on avaldajal õigus nõuda, et vastustaja maksmise kohustust täidaks. Lähtudes nii korterite saldost kui ka juuli 2012 eest esitatud arvest (tlk 11), loeb komisjon vastustaja võla avaldaja esindaja nõutud summas tõendatuks. Asjaolu, et vastustaja sissetulek on väike, ei saa komisjoni hinnangul olla aluseks avaldaja nõude rahuldamata jätmisele. Avaldaja nõue üüri- ja kõrvalkulude võla ja kahjuhüvitise väljamõistmiseks tuleb rahuldada ja vastustajalt tuleb avaldaja kasuks 686,35 eurot välja mõista.

Avaldaja nõuab vastustajalt ka viivist maksmisega viivitamise eest.

Üürikomisjon on eespool tuvastanud, et vastustajal on alates augustist 2011 olnud eluruumi eest pidev võlg. Seega on tõendatud, et vastustaja on maksmisega viivitanud. Avaldaja nõuab viivist 190,92 eurot.

VÕS § 101 lg 1 p 6 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik viivtab 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. Ka üürilepingu tüüptingimuste p 8.3 näeb ette üürileandja õiguse nõuda maksmisega viivitamisel üürnikult viivist 0,15% tasumata summalt päevas.

Kuigi vastustaja on maksmisega viivitanud ning ka üürilepingus on kokku lepitud avaldaja õigus viivist nõuda, jätab üürikomisjon avaldaja viivisenõude rahuldamata. Komisjoni hinnangul ei oleks vastustaja majanduslikku olukorda arvestades temalt viivise väljamõistmine õiglane ega ka perspektiivikas. Viivis on võlausaldaja õiguskaitsevahend võlgniku rahaliste

kohustuste täitmise tagamiseks. Oma olemuselt on viivis eeldatava kahju hüvitamise nõue, mida võib raha maksmisega viivitamisel alati nõuda, sõltumata tegelikust kahjust. Sellest tulenevalt on viivisel nii kompensatsiooniline iseloom kui ka teatud sanktsiooniline iseloom. Eluruumi vastustajale üürile andmisel täitis Tallinna linn oma seadusest tulenevalt kohustust anda eluruum isikule, kes seda hädasti vajab. Komisjonil ei ole esitatud tõendite põhjal alust arvata, et eluruumi vastustajale üürile andmise ja vastustajapoolse mittemaksmise tagajärjel kandis Tallinna linn sellist kahju, mida oleks viivisega vaja kompenseerida. Avaldaja rahalise nõude võla väljamõistmiseks komisjon rahuldab. Vastustaja elab turvakodus, tema igakuise taskuraha suurus on 12,78 eurot kuus. Seetõttu, arvestades vastustaja majanduslikke olusid, oleks temalt viivise sanktsioonina väljamõistmine ebaõiglane või tekitaks talle isegi kahju, sest raskendaks tema majanduslikku olukorda veelgi. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 138 lg-st 2 tulenevalt ei saa õiguse teostamise eesmärgiks olla kahju tekitamine teisele isikule. Seetõttu jätab komisjon avaldaja viivisenõude rahuldamata.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Vastustaja kutsuti üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, milles teda hoiatati istungile ilmumata jätmise ja istungilt mõjuva põhjuseta puudumise tagajärgedest (kutse, tlk 33). Vastustaja on kutse kätte saanud, komisjonile vastanud ja teatanud, et ta ei saa istungile ilmuda. Avaldaja taotlust istungi edasilükkamiseks seoses vastustaja istungilt puudumisega ei esitanud, seetõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

Heli Hellamaa  
Üürikomisjoni liige

Anne Oad  
Üürikomisjoni liige

Mai Sõber  
Üürikomisjoni liikme asendaja