

Üürivaidlusasi nr. 11-1/118/12
Otsuse kuupäev ja koht 15.11.2012. a., Tallinn
Üürikomisjoni koosseis Mai Sõber (istungi juhataja, komisjoni liikme asendaja),
Heli Hellamaa, Anne Oad, istungi sekretär Maarika
Snoting

Üürivaidlusasi Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn)
nõue D. A.'i (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Sxxxxxxx pst
xxx-xxx, 13412 Tallinn) vastu välja mõista temalt
kahjuhüvitis eluruumi Hxxxxxxxxx tee xxa-xx
tagastamisega viivitamise eest 546,93 eurot ja viivis
eluruumi eest tasumisega viivitamise eest 137,62
eurot.

Istungil osalenud isikud Avaldaja esindaja AS Maket Kinnisvara esindaja Gertu
Pillenberg, vastustaja abikaasa J. A., tõlk Oksana Sirkel.

Asja läbivaatamise kuupäev 06.11.2012

Resolutsioon Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. **Avaldus rahuldada.**
2. **Välja mõista D. A.'ilt kahjuhüvitis Hxxxxxxxxx tee xxa-xx asuva eluruumi tagastamisega viivitamise eest 546,93 eurot (viissada nelikümmend kuus eurot ja 93 senti).**
3. **Välja mõista D. A.'ilt viivis 137,62 eurot (ükssada kolmkümmend seitse eurot ja 62 senti) eluruumi eest tasumisega viivitamise eest.**

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui pool 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 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

Avalduse kohaselt sõlmis AS Maket Kinnisvara (endine AS Maardu Kinnisvarahaldus) Tallinna Linnavolikogu 15.06.2006 otsuse nr 219 alusel vastustaja D. A.-ga 11.08.2006 üürilepingu nr 648-Ü Hxxxxxxxxx tee xxa-xx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks tähtajaga kuni 23.11.2011. Avaldaja esindaja teostab üürileandja õigusi Tallinna Linnavaraameti ja AS Maket Kinnisvara vahel 27.01.2010 sõlmitud lepingu alusel.

Vastavalt üürilepingu punktile 9 oli üürisumma 494 krooni kuus ning lepingu punkti 12 kohaselt kinnitas üürnik, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad "Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimused". Samuti kinnitas üürnik, et ta teab eluruumi kasutamise seonduvate kõrvalkulude kandmise kohustusest. Üürnik kohustus eluruumi üüri ja kõrvalkulude eest tasuma vastavalt esitatud

üüriarvetele. Üürilepingu tingimuste punktist 8.3 tulenevalt on üürileandjal õigus maksetega viivitamisel nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest. Vastustaja ei täitnud oma kohustust kohaselt, tasus arveid ebaregulaarselt ja mitte täies ulatuses.

D. A.-le saadeti 30.04.2009 üürilepingu ülesütlemisavaldus, mille kohaselt öeldi üürileping üles alates 30.05.2009 VÕS § 316 lg 1 ja üürilepingu tingimuste punktide 22.6 ja 22.7 alusel. D. A. sai ülesütlemisavalduse kätte ja üürileping lõppes alates 30.05.2009. Üürnik eluruumi ei vabastanud ja üürileandjale ei tagastanud, vaid jätkas eluruumi kasutamist. Tallinna Üürikomisjoni 28.09.2009 otsusega üürivaidlusasjas nr 11-1/72/09 mõisteti D. A.-lt välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 30.06.2009 seisuga 1976,66 eurot ning viivis 31.05.2009 seisuga 798,18 eurot. Kohtutäitur tõstis D. A. 28.06.2009 Hxxxxxxx tee xxa-xx asuvast eluruumist välja. Kuna seisuga 24.09.2012 on vastustajal üüri- ja kõrvalkulude võlgnevus 2523,59 eurot ja tasumata viivis 935,81 eurot, on temalt välja mõistmata tasumata arved perioodi 01.07.2009 kuni 28.06.2010 eest 546,93 eurot ja viivis perioodi 01.06.2009 kuni 31.01.2010 eest 137,62 eurot.

Avaldaja palub, tuginedes võlaõigusseaduse (VÕS) §-dele 101 lg 1 p 6, 113 lg 1, 271, 292, 334 lg 1 ja 335, mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks välja kahjuhüvitis eluruumi Hooldekodu tee 23a-48 tagastamisega viivitamise eest 546,93 eurot ja viivis eluruumi eest tasumisega viivitamise eest 137,62 eurot.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja avalduses toodud nõuete juurde. Selgitas, et üürilepingu lõppedes keeldus vastustaja eluruumi vabastamast ning ei maksnud ka üüri ja kõrvalkulude eest.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja kutsuti üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, mis saadeti tema elukohta Sõpruse pst 232-114. Kutses olid teatavaks tehtud tema vastu esitatud nõuded ja antud tähtaeg vastuse esitamiseks. Vastustaja sai postiasutusest kutse allkirja vastu kätte 17.10.2012 (postisaadetise väljastusteade, tlk 32). Kirjalikke vastuväiteid ei esitanud. Vastustaja saatis 05.11.2012 üürikomisjoni esimehele e-kirja, milles teatas, et viibib Soomes komanderingus, tuleb tagasi 09.11.2012 ning palub istungi edasi lükata (tlk 34). Üürikomisjoni esimees selgitas vastustajale 05.11.2012 saadetud vastuses, et komisjon lükkab istungi edasi vaid väga kaalukatel põhjustel, osundas, et vastustaja ei esitanud määratud tähtajaks 22.10.2012 vastuväiteid ega tõendeid ja et istungil on võimalik osaleda ka esindaja kaudu. Üürikomisjoni istungil viibis vastustaja abikaasa J. A., kes nõuetele vastu ei vaielnud ning kinnitas, et vastustaja soovib maksegraafikut.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (edaspidi: ÜVLS) paragrahvidest 17 ja 19 - 22.

Komisjon tegi kindlaks, et Tallinna Linnavolikogu 15. juuni 2006 otsuse nr 219 kohaselt otsustati anda D. A.-le kuni tähtajalise elamisloa kehtivuse lõppemiseni 23.10.2006 üürile ühetoaline munitsipaalkorter üldpinnaga 28,4 m² aadressil Hxxxxxxx tee xxa-xx (tlk 3). Üürileping sõlmiti 11.08.2009 (tlk 4). Tallinna Linnavalitsuse 07. novembri 2009 korralduse nr 2241-k alusel pikendati üürilepingut kuni tähtajalise elamisloa kehtivuse lõppemiseni 23.10.2011. Üürilepingu allkirjastamisega kinnitas üürnik, et ta teab Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimuste“ (edaspidi: üürilepingu tingimused) kehtimisest, et ta on üürilepingu tingimustega tutvunud, mõistnud tingimuste sisu ja nõustub nende

tingimustega. Samuti teab ta, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule annab Tallinna linn eluruumi üürile seadusest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks ja lisaks üüri maksmisele tuleb tal kanda ka eluruumi kasutamise seonduvad kõrvalkulud ja eluruumiga seonduvad maksud.

Üürilepingu punkti 9 kohaselt oli üürisummaks ühes kuus 494 krooni (31,57 eurot).

Tallinna Linnavalitsuse 07.05.2003 määrusega nr 38 kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimuste“ (edaspidi: üürilepingu tingimused, tlk 23-26) punkti 7.2 kohaselt on üürnik kohustatud kandma kõik eluruumiga seotud kõrvalkulud, mille suuruse määrab üürileandja lähtudes mõõturite näitudest, teenusepakujate esitatavatest arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast. Vastavalt punktidele 8.1 ja 8.2 esitab üürileandja üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks arve ning üürnik on kohustatud maksed tasuma 10 päeva jooksul. Üürilepingu tingimuste punkt 8.3 sätestab üürileandja õiguse nõuda üürnikult viivist maksetega viivitamisel 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest. Üürnik on hiljemalt lepingu lõppemise päeval kohustatud eluruumi oma varast vabastama ning andma eluruumi täielikult üürileandja valdusesse. Eluruumi üleandmisel annab üürnik üle ka kõik eluruumi võtmed ja vormistatakse eluruumi vastuvõtmise akt (üürilepingu tingimuste punktid 23.1, 23.2). Kui üürnik lepingu lõppemisel viivitab eluruumi üleandmisega, on ta kohustatud kandma kõik kõrvalkulud ajavahemiku kohta, mil eluruum oli tema valduses ning tasuma üürileandjale kahjuhüvitist 1/15 kuu üürisumma ulatuses iga viivitatud päeva eest. Kui üürnik viivitab eluruumi üleandmisega kauem kui 30 päeva, tasub üürnik kahjuhüvitist 1/10 kuu üürisumma ulatuses iga viivitatud päeva eest (üürilepingu tingimuste punkt 23.5).

Üürilepingu tingimuste punkt 8.3 sätestab üürileandja õiguse nõuda üürnikult viivist maksetega viivitamisel 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest.

AS Maket Kinnisvara õigus tegutseda üürileandja esindajana tuleneb Tallinna Linnavaraameti ja AS Maket Kinnisvara vahel 27.01.2010 sõlmitud teenuse osutamise lepingust (tlk 17-20), milles lepiti kokku, et AS Maket Kinnisvara on 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 punktid 4.1.1.3 – 4.1.1.11).

Tallinna Linnavaraamet poolt 17.02.2010 antud volikirja kohaselt volitab linnavaraameti juhataja AS Maket Kinnisvara esindama Tallinna linna kõigis asutustes, organisatsioonides ja kohtutes Hxxxxxxxxx tee 15, 21, 23, 23a ja 23b elamutes üürilepingu sõlminud isikutelt üüritasu ning ja muude üüritud asjaga seotud kulude võlgnevuste sissenõudmise, eluruumi üürilepingu muutmise, ülesütlemise ja eluruumi valdusest vabastamise asjades (tlk 21).

Kuna üürnik rikkus üürilepingut, saadeti talle 30.04.2009 üürilepingu ülesütlemisavaldus, milles teatati, et leping öeldakse üles võlaõigusseaduse (edaspidi: VÕS) § 316 lg 1 ja üürilepingu tingimuste 22.6 ja 22.7 alusel. Üürileping lõppes 30.05.2009.

D. A. ei vabastanud ega tagastanud eluruumi ja Tallinna linn AS Maket Kinnisvara kaudu pöördus Tallinna Üürikomisjoni. 28.09.2009 otsusega üürivaidlusasjas nr 11-1/72/09 rahaldas komisjon Tallinna linna nõuded ja mõistis D. A.-lt välja üüri- ja kõrvalkulude võlgnevuse 30.06.2009 seisuga 30 928,05 krooni (1976,66 eurot), viivise 31.05.2009 seisuga 12 488,95 krooni (798,19 eurot), kohustas D. A. tagastama avaldajale eluruumi Hxxxxxxxxx tee xxa-xx ja määras otsuse täitmise viisiks D. A. väljatõstmise nimetatud eluruumist (tlk 6-8). Otsus

jõustus 22.10.2009. Kuna vastustaja eluruumi ei vabastanud, väljastati talle kahjuhüvitisena eluruumi tagastamisega viivitamise eest igakuiselt tasumisele kuuluvaid üüri ja kõrvalkulude arveid kuni vastustaja sundkorras väljatõstmiseni 28.06.2010.

Kuivõrd vastustaja oli viivituses nii üüri- ja kõrvalkulude võla kui kahjuhüvitise arvete maksmisega, arvestas üürileandja esindaja viivist kuni 31.01.2010.

Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest perioodi 01.07.2009 kuni 28.06.2010 eest 546,93 eurot ja perioodil 01.06.2009 kuni 31.01.2010 arvestatud viivist 137,62 eurot kahjuhüvitise tasumisega viivitamise eest.

1. Eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise väljamõistmise nõue.

Tallinna Üürikomisjoni on 22.10.2009 jõustunud otsuse kohaselt üürivaidlusasjas nr 11-1/72/09 (tlk 6-8) on tuvastatud, et vastustajaga sõlmitud eluruumi Hxxxxxxxxx tee xxa-xx üürileping öeldi erakorraliselt üüri- ja kõrvalkulude võla tõttu üles ja leping lõppes alates 30.05.2009. Otsuse kohaselt väljamõistetud üüri- ja kõrvalkulude võlg seisuga 30.06.2009 oli 1976,66 eurot (30 928,05 krooni).

Vastustaja ei vabastanud ega tagastanud eluruumi üürileandjale vabatahtlikult, mistõttu väljastati talle kahjuhüvitisena eluruumi tagastamisega viivitamise eest igakuiseid üüri- ja kõrvalkulude arveid. Avaldaja esindaja arvestas kahjuhüvitist senises üüri määras ja kõrvalkulusid kuni 28.06.2010, mil vastustaja tõsteti eluruumist välja sundkorras.

Tulenevalt VÕS § 334 lõikest 1 peab üürnik üüritud asja pärast üürilepingu lõppemist üürileandjale tagastama. Sama kohustus tuleneb ka üürilepingu tingimuste punktist 23, mis sätestab, et üürnik on kohustatud hiljemalt üürilepingu lõppemise päeval eluruumi oma varast vabastama ja andma eluruumi üle üürileandja valdusesse, üle antakse kõik eluruumi võtmed ja vormistatakse eluruumi vastuvõtmise akt.

Vastavalt VÕS § 335, kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest kahjuhüvitisena nõuda kas üürilepingu kokkulepitud üüri või üüri, mis on samasuguses asukohas oleva samasuguse asja puhul tavaline. Ka üürilepingu tingimuste kohaselt on üürileandjal õigus nõuda üürnikult kahjuhüvitist ja kõrvalkulude tasumist ajavahemiku eest, mil üürnik viivitas eluruumi tagastamisega pärast üürilepingu lõppemist (punkt 23.5).

VÕS § 76 lg 1 sätestab, et kohustus tuleb täita vastavalt lepingule või seadusele, lg 3 kohaselt loetakse kohustus täidetuks, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil. VÕS § 101 lg 1 punkt 1 lubab võlausaldajal juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud, nõuda kohustuse täitmist.

Kuna vastustaja ei täitnud vabatahtlikult eluruumi tagastamise ja üürileandjale üle andmise kohustust, tõsteti ta 28.06.2010 eluruumist välja. Kuni sundkorras väljatõstmiseni oli ta kohustatud maksuma eluruumi kasutamise eest.

Avaldaja esindaja esitatud korteri saldodelt (tlk 11-15) nähtub, et 30.06.2009 seisuga oli vastustajal üüri- ja kõrvalkulude võlgnevus 1976,66 eurot (tlk 11). Vastustajale arvestati kahjuhüvitist alates 01.07.2009 senises üürimääras ja kõiki kõrvalkulusid kuni 28.06.2010, mil vastustaja eluruumist välja tõsteti. Viimane tasumisele kuuluv arve juuni 2010 eest maksetähtajaga 31.07.2010 saadeti vastustajale 15.07.2010 (tlk 10). Korteri saldolt nähtuvalt (tlk 15 pöördel) on võlgnevuse summa 24.09.2012 seisuga (see on avalduse üürikomisjoni esitamise päev) 2523,59 eurot. Avaldaja nõue on 546,93 eurot, mis on kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 28.06.2009 seisuga ($2523,59 - 1976,66 = 546,93$ eurot). Kuna

avaldaja nõuab kahjuhüvitist kokkulepitud üüri määras, on nõue selles osas õige ja põhjendatud ning komisjon nõustub ka kahjuhüvitise arvestusega.

Seetõttu tuleb avaldaja nõue rahuldada ja vastustajalt tuleb avaldaja kasuks välja mõista kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 546,93 eurot.

2. Viivise väljamõistmise nõue.

Avaldaja nõuab perioodil 01.06.2009 kuni 31.01.2010 arvestatud viivist kahjuhüvitise tasumisega viivitamise eest 137,62 eurot.

Komisjon on tuvastanud, et vastustaja on olnud viivitusel eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võla ning kahjuhüvitise tasumisega.

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 viivitamise korral nõuda võlgnikult viivitusintressi (viivist) arvates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni ning kui viivisemäär on lepingus kokku lepitud, loetakse viivisemääraks lepingus kokkulepitu.

Poolte vahel kehtinud üürilepingu tingimuste punkti 8.3 kohaselt on üürileandjal õigus maksetega viivitamisel nõuda ja üürnikul kohustus nõudmise korral maksta viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest. Avaldaja on sellises määras ka viivist arvestanud ja seetõttu on viivisenõue põhjendatud. Viivis on arvestatud alates 01.06.2009 kuni 31.01.2010 igakuiselt eelmise kuu eest järgmise kuu arve koostamise momendil, arvestades selleks ajaks kogunenud võla kogusummat ja korrutades selle arvestuse toimumise kuu päevade arvuga. Komisjoni hinnangul vastab selline arvestus nõuetele. Korterisaldolt nähtuvalt on seisuga 24.09.2012 viivise võlg 935,81 eurot (tlk 15 pöördel). Tallinna Üürikomisjoni 28.09.2009 otsuse kohaselt on vastustajalt välja mõistetud viivis 798,18 eurot (12 488,95 krooni). Sellest tulenevalt on vastustajalt välja mõistmata viivis $935,81 - 798,18 = 137,63$. Komisjon leiab, et viivise arvestus on õige. Vastustaja nõuab viivist 137,62 eurot ja selles suuruses tuleb nõue rahuldada.

Vastustajalt tuleb välja mõista perioodil 01.06.2009 kuni 31.01.2010 arvestatud viivis üüri- ja kõrvalkulude võla ning kahjuhüvitise tasumisega viivitamise eest.

Avaldaja nõuded tuleb rahuldada täies ulatuses.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liikme asendaja
Mai Sõber