

<b>Üürivaidlusaja number</b>	11-1/123/12
<b>Otsuse kuupäev</b>	31.01.2013.a, Tallinn
<b>Üürikomisjoni koosseis</b>	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Andrea Lega ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting.
<b>Üürivaidlusi</b>	<b>I. G. (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Õxxxxx tee 73-29, 13515 Tallinn) avaldus M. Ž. (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Vxxxx x-xx, 13629 Tallinn) vastu nõuetes mõista vastustajalt avaldaja kasuks välja eluruumi Pxxxxxx xx-xx Tallinnas kasutamise eest üüri- ja kõrvalkulude võlg 1400 eurot, kommunaalmaksete võlg 779,89 eurot ja võlg elektrienergia tarbimise eest 544,96 eurot, kokku 2724,85 eurot ning viivis üürivõlalt 22.01.2013 seisuga 375,76 eurot ja alates 23.01.2012 päevas 1,40 eurot kuni üürivõla tasumiseni, kuid võlg ja viivis kokku mitte rohkem kui 3200 eurot.</b>
<b>Asja läbivaatamise kuupäev</b>	22.01.2013
<b>Istungil osalenud isikud</b>	Avaldaja esindaja Vjatšeslav Vassiljev, tõlk Oksana Sirkel
<b>Resolutsioon</b>	<b>Tallinna Üürikomisjon otsustas:</b>

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Välja mõista M. Ž. lt I. G. kasuks eluruumi Pxxxxxx xx-xx Tallinnas kasutamise eest üüri- ja kõrvalkulude võlg 1400 eurot (üks tuhat nelisada eurot), kommunaalmaksete võlg 779,89 eurot (seitsesada seitsekümmend üheksa eurot 89 senti) ja võlg elektrienergia tarbimise eest 544,96 eurot (viissada nelikümmend neli eurot 96 senti), kokku 2724,85 eurot (kaks tuhat seitsesada kakskümmend neli eurot 85 senti).**
- 3. Välja mõista M. Ž. lt I. G. kasuks viivis üürivõlalt 22.01.2013 seisuga 375,76 (kolmsada seitsekümmend viis eurot 76 senti) ning alates 23.01.2013 päevas 1,40 eurot (üks euro 40 senti) kuni üürivõla tasumiseni, kuid mitte rohkem kui 99,39 eurot (üheksakümmend üheksa eurot 39 senti).**

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

Kui üürivaidluse pool ei nõustu üürikomisjoni otsusega, võib ta sama üürivaidlusaja 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**

Tallinna Üürikomisjonile esitatud avalduse kohaselt sõlmisid avaldaja kui üürileandja ja vastustaja kui üürnik 14.02.2012 eluruumi aadressil Pxxxxxx xx-xx Tallinnas kasutamiseks üürilepingu. Nimetatud lepingu p-de 5.1.1 ja 3.1 kohaselt sai vastustaja enda kasutusse 3-toalise

korteri, mida kasutas kuus kuud. Lepingu p 4.1. kohaselt oli üürnik kohustatud tasuma üüri 280 eurot kuus. Ilma igasuguse etteteatamiseta ja enne kokkulepitud aega lahkus üürnik korterist, jättes tasumata üüri, kommunaalteenuste ja elektri eest. Avaldaja sai juurdepääsu korterile 14.08.2012. Lepingu sõlmimisel tasus üürnik garantiimakse 280 eurot, muid makseid ta ei tasunud. Sellest tulenevalt on üürivõlg 5 kuu eest 1400 eurot. Lepingu p 4.6 kohustus üürnik tasuma ka kommunaalteenuste ja tarbitud elektrienergia eest. Kommunaalmaksete võlg on KÜ Paasiku arvete alusel 779,89 eurot. Elektrienergia võlg tuleneb kahe kuu, aprilli ja mai, arvest ning on 544,96 eurot. Seega on võlg kokku 2724,85 eurot. Lepingu p-s 4.5. oli kokku lepitud, et üüri ja teenuste eest tasumisega viivitamisega tasub üürnik viivist 0,1% tasumisega viivitatud summast iga päeva eest. Lepingu kohaselt pidi üürnik üüri maksma iga kuu 14.-ndal kuupäeval. Sellest lähtudes on avaldaja arvestanud viivist 30.10.2012 seisuga võlguolevalt üüri summalt 259,56 eurot ja esitanud ka vastava arvestuse. Alates 01.11.2012 kasvab viivise summa iga päevaga 1,40 euro võrra (0,1% üürivõlast 1400 eurost). Avaldaja nõudeks on eelnimetatud summad vastustajalt avaldaja kasuks välja mõista.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja kõigi avalduses esitatud nõuete juurde. Selgitas, et üürilepingu periood oli 6 kuud, kuid vastustaja maksis ettemaksu 280 eurot ja sellest tulenevalt on üürivõlg arvestatud 5 kuu eest. Vastustaja sai korteris maksmata elada nii kaua seetõttu, et avaldaja töötab Soomes ja ta ei kontrollinud maksete laekumist. Ta tuli 2012. a. augustis Eestisse ja avastas, et üürnik on lahkunud ja jätnud maksed tasumata. Elektrivõlga nõuab aprilli ja mai eest, sest teiste kuude arveid ei ole esitada. Arvatavasti lahkus üürnik korterist juba juunis ja pärast seda enam arveid ei tulnud. Ilmselt kasutati korterit mingi töö tegemise eesmärgil, sest elektriarved olid ülemääraselt suured. Istungil täpsustas avaldaja esindaja kindla summana nõutava viivise nõuet. Nõustus üürikomisjoniga, et väljamõistetav summa kokku ei või ületada seaduses sätestatud piirmäära 3200 eurot. Sellest tulenevalt palus viivise välja mõista 22.01.2013 seisuga 375,76 eurot ning alates 23.01.2013 määras 0,1% üürivõlast ehk 1,40 eurot päevas kuni üürivõla tasumiseni, kuid arvestades kokku väljamõistetava summa puhul eelnimetatud piirmäära. Avaldaja esindaja taotles avalduse läbi vaatamist ilma vastustaja kohalolekuta.

### **Vastustaja vastus**

Vastustaja temale rahvastikuregistris märgitud aadressilt Mxxx x-xx Tallinnas ega avalduses märgitud teiselt aadressilt Vxxxx x-xx Tallinnas üürikomisjoni kutset ja menetlusdokumente vastu ei võtnud (väljastusteadet märkega “tagastatud hoiutähtaja möödumise tõttu“, tlk 14-15 ja 18-19). Üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) § 9 lg 3 sätestab, et komisjoni istungile kutsumise suhtes kohaldatakse vastavalt tsiviilkohtumenetluse sätteid. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 315 lg 1 kohaselt võib menetlusdokumendid kätte toimetada muuhulgas ka kohtutäituri vahendusel. Avaldaja taotles vastustajale menetlusdokumentide edastamist kohtutäitur Risto Sepa büroo kaudu (taotlus, tlk 25). Menetlusdokumentide kättetoimetamise akti nr 12 (tlk 30) kohaselt otsis kohtutäitur vastustajat esmalt aadressilt Mxxx x-xx Tallinnas, kuid vastustajat ei leidnud, sest antud aadressil vastustaja ei ela, korter on antud üürile teistele isikutele. Dokumentid anti 08.01.2013 aadressil Vxxxx x-xx Tallinnas allkirja vastu üle vastustaja emale J. Ž.-le. Sellega leiab komisjon, et vastustajal oli mõistlik võimalus dokumentid kätte saada ja nendega tutvuda. Vastustaja nõuetele kirjalikku vastust ei esitanud. Üürikomisjoni istungile vastustaja ei ilmunud ega teatanud mitteilmumise mõjuvaid põhjusi.

### **Üürikomisjoni otsuse põhjendused**

Üürikomisjon, kuulanud ära istungile ilmunud avaldaja esindaja, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et avaldaja avaldus tuleb rahuldada. Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel ÜVLS paragrahvidest 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Üürikomisjon tegi kindlaks, et pooled sõlmisid 14.02.2012 üürilepingu, mille kohaselt I. G. andis M. Ž.-le üürile Pxxxxxx xx-xx Tallinnas asuva 3-toalise, 65 m<sup>2</sup> suuruse eluruumi. Lepingu p-de 4.1 kuni 4.3 kohaselt kohustus üürnik tasuma üüri 280 eurot kuus sularahas iga kuu 14.-ndaks kuupäevaks igakuise ühekordse maksena. Lepingu p 4.4. kohaselt kohustus üürnik maksma ka garantiimakse 280 eurot. Vastavalt lepingu p-le 4.6 kohustus üürnik lisaks üürile tasuma tarbitavate muude teenuste (s.h. küte, elekter, vesi, kanalisatsioon, telefon, kaabeltelevisioon, signalisatsioon, prügivedu, internetiühendus, koristus) eest eraldi vastavalt tegelikule tarbimisele ja vastava teenuse osutaja või üürileandja esitatavatele arvetele. Üleandmise-vastuvõtmise aktiga, mis vormistati 14.02.2012, anti eluruumi valdus vastustajale üle (tlk 5). Lepingu p-s 4.5 oli kokku lepitud, et üüri ja teenuste eest tasumisega viivitamisel tasub üürnik viivist 0,1% tasumisega viivitatud summast iga päeva eest.

Avaldaja nõueteks on mõista vastustajalt avaldaja kasuks välja eluruumi Pxxxxxx xx-xx Tallinnas kasutamise eest üüri- ja kõrvalkulude võlg 1400 eurot, kommunaalmaksete võlg 779,89 eurot ja võlg elektrienergia tarbimise eest 544,96 eurot, kokku 2724,85 eurot ning viivis üürivõlalt 22.01.2013 seisuga 375,76 eurot ning alates 23.01.2012 päevas 1,40 eurot kuni üürivõla tasumiseni, kuid võlg ja viivis kokku mitte rohkem kui 3200 eurot.

1) Üürikomisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude võla 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.

Üürilepingu kohaselt pidi üürnik tasuma üüri sularahas. Avalduse kohaselt tasus üürnik vaid garantiimakse, kuid jättis tasumata 6 kuu (perioodil 14.02. – 14.08.2012) eest ja võlguolev summa on 1680 eurot (6x280). Avaldaja on üürivõlast maha arvestanud tasutud garantiimakse summa 280 eurot. Seega jääb üürivõlaks 1400 eurot, mille välja mõistmist avaldaja taotleb. Kuna nõutava üürivõla summa tuleneb üürilepingus kokku lepitust ning avalduses toodu ja avaldaja esindaja selgitus on komisjoni hinnangul usutav, loeb komisjon üürivõla summa põhjendatuks ja tõendatuks.

Kommunaalteenuste võlaks on arvestatud KÜ Pxxxxx arвете alusel määratud kommunaalmaksed korteri Pxxxxxx xx-xx eest perioodil veebruar kuni juuli 2012 kokku 779,89 eurot (arve ja saldoteade, tlk 5). Kuna nimetatud võlaperiood langeb kokku üürilepingu perioodiga, mille eest on saldoteatise kohaselt võlg ja mille jooksul oli vastustaja kohustatud kommunaalkulusid tasuma, siis komisjon loeb eeltooduga ka KÜ-le Pxxxxx maksmisele kuuluva võla põhjendatuks ja tõendatuks. Kõrvalkulude võlaks elektrienergia eest on arvestatud 01.04.-30.04.2012 maksmisele kuuluv tasu elektrienergia eest 340,49 eurot (arve, lk 6) ja 01.05.-31.05.2012 maksmisele kuuluv 204,47 eurot (arve, tlk 7), mis tulenevad komisjonile esitatud Eesti Energia arvetest nimetatud kuude kohta. Sellega loeb komisjon ka võla elektrienergia eest 544,96 eurot tõendatuks ja põhjendatuks.

Vastustajale anti võimalus esitada nõuete kohta vastuväiteid, kuid ta ei ole seda teinud.

Lähtudes eeltoodust otsustab komisjon, et M. Ž.-lt tuleb I. G. kasuks välja mõista üürivõlg 1400 eurot, kommunaalteenuste võlg 779,89 eurot ja võlg elektrienergia eest 544,96 eurot, kokku 2724,85 eurot.

2) Üürikomisjoni seisukoht viivise 22.01.2013 seisuga 375,76 euro ja alates 23.01.2013 määras 0,1% tasumata üürivõlast ehk 1,40 eurot päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni väljamõistmiseks.

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 p-s 4.5. oli kokku lepitud viivises 0,1% tasumisega viivitatud summast iga päeva eest.

Nagu komisjon eespool tuvastas, jäi vastustaja kohe üürilepingu sõlmimisest 14.02.2012 üüri eest võlgu. Ta ei ole võlga kordagi vähendanud või kustutanud ja seega on tõendatud, et vastustaja on olnud üüri tasumisega pikka aega viivitusel, mistõttu avaldaja nõuab temalt lepingus kokku lepitud viivise välja mõistmist.

Avaldaja nõuab viivise välja mõistmist üürivõlalt kahes osas. Esiteks nõuab ta viivist 22.01.2013 seisuga 375,76 eurot kindlas summas. Selles nõudes tugineb avaldaja komisjonile esitatud arvestusele, millest nähtuvalt on ta arvestanud viivist maksmisele kuuluvast kuu üürisummast 280 eurost 0,1% alates esimese üürimakse sissenõutavaks muutumisest 15.03.2012, korrutades iga kuu võlgnetava summa viivise määra ja viivitatud päevade arvuga 22.01.2013 seisuga. Komisjon loeb eelkirjeldatud avaldaja arvestuse, mis kajastub toimiku lehekülgedel 1 ja 31, õigeks ja põhjendatuks ning viivisesumma 375,76 eurot tõendatuks.

Teiseks nõuab avaldaja viivise välja mõistmist alates 23.01.2013 iga viivitatud päeva eest 1,40 eurot kuni võla tasumiseni, kuid piiritledes viivise summa selliselt, et vastustajalt väljamõistetav summa ei ületaks 3200 eurot.

TsMS § 367 lubab esitada viivisenõude koos põhinõudega selliselt, et taotletakse viivise, mis ei ole veel sissenõutavaks muutunud, väljamõistmist mitte kindla summana, vaid täielikult või osaliselt protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni. Komisjoni hinnangul on selliselt esitatud viivisenõue, arvestades vastustaja senist maksekäitumist, käesolevas vaidluses samuti põhjendatud ja õige. Kuna vastustajal on jätkuvalt üürileandja ees võlg, on õigus nõuda temalt viivist ning kuna ei ole ette teada, millal vastustaja võla ära maksab, tuleb vastustajalt viivis välja mõista ka protsendina üürivõla nõudest. Kuna üürivõlg on 1400 eurot, siis on lepingust tulenevalt viivis 0,1 % sellest ( $1400 \times 0,1 : 100$ ) ehk 1,40 eurot päeva eest.

Kuid komisjon leiab, et ÜVLS-§ 1 lg 1<sup>1</sup> sätestatust tulenevalt ja tuginedes eelpool tehtud otsustustele, kuulub avaldaja ettepoole suunatud kindla summata viivisenõue rahuldamisele mitte rohkem kui 99,39 euro ulatuses, sest suurem viivis ei mahuks enam lubatava 3200-eurose piirmäära sisse ( $3200 - 2724,85 - 375,76 = 99,39$ ).

Eeltoodule tuginedes on komisjon seisukohal, et avaldaja viivisenõue on tervikuna põhjendatud, seaduslik ja tuleb rahuldada. M. Ž.-lt tuleb I. G. kasuks välja mõista viivis 22.01.2013 seisuga 375,76 eurot ning alates 23.01.2013 päevas 1,40 eurot iga üüri tasumisega viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni, kuid mitte rohkem kui 99,39 eurot.

Avaldaja avaldus tuleb rahulda.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Komisjon luges eespool kutse vastustajale kättetoimetatuks ja leidis, et tal oli mõistlik võimalus üürikomisjoni istungikutse ja menetlusdokumentidega tutvumiseks. Sellest tulenevalt komisjon leiab, et vastustajale olid nii asja arutamise aeg kui ka tema vastu esitatud nõuded teada. Vastustaja komisjoni istungile ei ilmunud ega teatanud komisjonile mõjuvatest põhjustest istungilt puudumiseks. Avaldaja ei taotlenud istungi edasi lükkamist seoses vastustaja istungilt puudumisega. Seetõttu vaatas komisjon avalduse läbi ilma vastustaja kohalolekuta.

Heli Hellamaa  
Üürikomisjoni liige

Anne Oad  
Üürikomisjoni liige

Andrea Lega  
Üürikomisjoni liige