

- Üürivaidlusasi nr.** 11-1/77/12
Otsuse kuupäev ja koht 17.09.2012.a , Tallinn
Üürikomisjoni koosseis Heli Hellamaa (istungi juhataja), Anne Oad ja Kaja Tassa, istungi sekretär Maarika Snoting
- Üürivaidlusasi** **Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus A. P. (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Mxxxxxxx tee xx-xx, 11215 Tallinn) vastu nõuetes välja mõista vastustajalt avaldaja kasuks kahju-hüvitis eluruumi Mxxxxxxx tee xx-xx tagastamisega viivitamise eest 1150,14 eurot ja viivis 1221,16 eurot ja alates 01.08.2012 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.**
- Istungil osalenud isikud** Avaldaja esindaja AS Maket Kinnisvara kaudu Katre Koller
- Asja läbivaatamise kuupäev** 06.09.2012
Resolutsioon Tallinna Üürikomisjon otsustas:
- 1. Avaldus rahuldada.**
 - 2. Välja mõista A. P.'lt Tallinna linna kasuks eluruumi Mxxxxxxx tee xx-xx tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitis 1150,14 eurot (üks tuhat ükssada viiskümmend eurot 14 senti) ja alates 01.08.2012 vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni.**
 - 3. Välja mõista A. P.'lt viivis 1221,16 eurot (üks tuhat kakssada kaksikümmend üks eurot 16 senti) ja alates 01.08.2012 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.**

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.

Kohtule võib esitada taotluse, et kohus vaataks komisjonile esitatud avalduse läbi hagemeneltuse 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 ning täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Avalduse kohaselt sõlmiti A. P.'ga Tallinna Linnavalitsuse 13.04.2004 korralduse nr 1993-k alusel 18.11.2004 üürileping nr 178-Ü Tallinna linnale kuuluva eluruumi Mxxxxxxx tee xx-xx (üldpind 48,1 m²) kasutamiseks. Üürilepingu p 9 kohaselt kohustus ta tasuma üüri 976 krooni (62,38 €) kuus. Nimetatud üürisummale lisandusid igakuiselt kommunaalmaksed. Üürileping sõlmiti tähtajaga viis aastat. Üürilepingu punktis 12 on üürnik kinnitanud ka, et teab, et tema üürilepingu suhtes kehtivad „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimused“ ning et lisaks üürile tuleb tal kanda ka eluruumi kasutamise seonduvad kõrvalkulud ja maksud. Vastavalt poolte vahel sõlmitud üürilepingu tingimuste p-le 8 kohustus üürnik tasuma üüri ja kõrvalkulude eest vastavalt esitatud arvetele. Üürilepingu tingimuste p 8.3 kohasel on üürileandjal maksetega

viivitamisel õigus nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest. Vastustajale öeldi üürileping alates 23.09.2011 erakorraliselt võla tõttu üles. Tallinna Üürikomisjoni 19.03.2012 otsusega üürivaidlusasjas nr 11-1/164/11 mõisteti A. P.'lt välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 31.12.2011 seisuga 2414,91 eurot ja viivis 30.09.2011 seisuga 689,67 eurot ning kohustati vastustajat eluruum Mxxxxxx tee xx-xx Tallinnas vabastama ning sellest keeldumisel määrati otsuse täitmise viisiks vastustaja eluruumist väljatõstmise. Vaatamata üürilepingu lõppemisele ei ole üürnik eluruumi vabastanud ja üürileandjale tagastanud ning jätkab selle kasutamist. Avaldaja, tuginedes õigusliku alusena Võlaõigusseaduse (VÕS) §-des 271, 292, 101 lg 1 p 6, § 113 lg 1, 334 lg 1 ja 335 sätestatule, palus välja mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitise eluruumi tagastamisega viivitamise eest alates 01.01.2012 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele ja viivise tasumisega viivitamise eest ajavahemiku 01.10.2011 kuni 31.05.2012 eest 921,36 eurot ja alates 01.06.2012 määras 0,15% tasumata summalt päevas kuni võla tasumiseni.

Istungil avaldaja esindaja täpsustas nõudeid. Selgitas, et 14.08.2012 vabastas üürnik korteri. Kahjuhüvitise nõudeks jääb 1150,14 eurot perioodi 01.01.2012 kuni 31.07.2012 eest ja alates 01.08.2012 vastavalt esitatavatele arvetele, sest augusti eest vastustajale määratud maksete arvet ei ole veel koostatud. Viivise palus välja mõista 31.07.2012 seisuga 1221,16 euro ja alates 01.08.2012 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja temale aadressile Mxxxxxx tee xx-xx Tallinnas saadetud kutset istungile ja menetlusdokumente vastu ei võtnud. AS Eesti Post tagastas need 14.11.2011 hoiutähtaja möödumise tõttu (ümbrik ja väljastusteade, tlk 31-32). Vastustajale andis kutse istungile ja menetlusdokumendid 10.08.2012 üle avaldaja esindaja (allkirjaleht, tlk 33). Kuigi vastustajale anti võimalus esitada nõuetele kirjalikud vastuväited, vastustaja komisjonile midagi ei esitanud. Istungile vastustaja ei ilmunud ega teatanud mõjuvate põhjuste olemasolust istungile mitteilmumiseks.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulunud ära kohal olnud üürivaidluse poole, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et avaldaja avaldus on põhjendatud ja tuleb rahuldada. Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel Üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) §-dest 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Komisjon tuvastas samade poolte vahelises vaidluses tehtud Tallinna Üürikomisjoni 19.03.2012 otsusega üürivaidlusasjas nr 11-1/164/11, mis jõustus 22.05.2012, et A. P. sõlmis Tallinna Linnavalitsuse 13.10.2004 korralduse nr 1993-k alusel Tallinna linnaga 18.11.2004 (AS Maardu Kinnisvarahalduse kaudu) munitsipaaleluruumi üürilepingu Tallinnas Mxxxxxx tee xx-xx asuva 48,1 m² suuruse eluruumi kasutamiseks (leping, tlk 4). Sama otsusega tegi komisjon kindlaks vastustajale maksmiseks kohustusliku igakuise üüri- ja kõrvalkulude suuruse, tuvastas, et üürilepingule kehtivad „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimused“, tegi kindlaks nende sisu ning otsustas, et üürileping lõppes 23.09.2011 selle erakorralise ülesõtmisega vastustaja võla tõttu. AS Maket Kinnisvara õigus pöörduda käesolevas vaidluses Tallinna linna nimel üürikomisjoni tuleneb 29.12.2011 Tallinna linnaga (Tallinna Linnavaraameti kaudu) sõlmitud lepingust nr 3.1.5/461 (tlk 11-14), mille eesmärgiks oli muuhulgas ka Mxxxxxx tee xx kinnistu, ehitise ja tehnosüsteemide haldamine ja korrashoid, juhindudes Tallinna Linnavolikogu otsustest, Tallinna Linnavalitsuse korraldustest ja teistest õigusaktidest. Nimetatud lepingu p-de 4.1.1.7 ja 4.1.1.8 kohaselt on avaldaja esindaja (lepingus haldaja)

kohustatud sõlmima Tallinna linna nimel üürilepinguid, kontrollima üürilepingute täitmist ning rikkumise tuvastamisel rakendama kohe seaduslikke ja lepingulisi mõjutusvahendeid üürilepingu rikkuja suhtes, s.h rikkumise tuvastamisel pöörduma 3 kuu jooksul rikkumise tuvastamisest üürikomisjoni või kohtusse, kui vaidlust ei lahendata poolte vahel.

Käesolevas üürivaidluses on avaldaja nõudeks välja mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks eluruumi Mxxxxxx tee xx-xx tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitis 31.07.2012 seisuga 1150,14 eurot ja viivis 31.07.2012 seisuga 1221,16 eurot.

Avaldaja esindaja esitatud tõendist, tabelist, mis kajastab vastustajale määratud arveid ja vastustaja makseid (korterite saldod, tlk 7-9 ja 4-35) nähtub, et vastustajal on vähemalt septembrist 2011 korterimaksete osas võlg ning et ka 05.09.2012 seisuga on temal püsiv võlg. Pärast 19.03.2012, mil tehti vastustaja suhtes otsus üürivaidlusasjas nr 11-1/164/11, ei ole vastustaja korteri kasutamise eest midagi maksnud, kuna perioodil märts kuni 05.09.2012 ei kajastu ühtegi makset.

1) Üürikomisjoni seisukoht kahjuhüvitise 1150,14 euro väljamõistmise nõudes.

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. Vastavalt üürilepingu tingimuste p-le 23.5, kui üürnik lepingu lõppemisel viivitab üüritud eluruumi tagastamisega, siis on ta kohustatud kandma kõik kõrvalkulud ajavahemiku eest, mil eluruum on tema valduses ning tasuma üürileandjale kahjuhüvitist 1/15 kuu üüri summa ulatuses iga eluruumi üleandmisega viivitatud päeva eest. Kui üürnik viivitab üleandmisega kauem kui 30 päeva, tasub ta kahjuhüvitist 1/10 kuu üüri summa ulatuses. 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.

ulatuses iga viivitatud päeva eest.

Komisjonile esitatud korterite saldo (tlk 34) kohaselt on vastustaja koguvõlg, mis muutus 31.07.2012 sissenõutavaks, 3565,05 eurot. Sellest 2514,91 eurot on vastustajalt 19.03.2012 tehtud ja jõustunud üürikomisjoni otsusega asjas nr 11-1/164/11 välja mõistetud. Sama otsusega kohustati vastustajat eluruumi Mxxxxxx tee xx-xx üürileandjale tagastama. Vastustaja tagastas eluruumi alles 14.08.2012. Vastustajalt on 31.07.2012 seisuga välja mõistmata võlg, mis on tekkinud pärast üürilepingu lõppemist, 1150,14 eurot (3565,05-2514,91). Sellises summas kahjuhüvitist avaldaja vastustajalt ka nõuab. Korteri saldost ja avaldaja esitatud arvest (tlk 5) nähtuvalt on pärast üürilepingu lõppemist määratud vastustajale kahjuhüvitist senises üürimääras ja lisaks maksed tarbitud kommunaalteenuste eest. Seega on üürnikule määratud makseid kokku isegi vähem, kui võimaldaks üürilepingu tingimused. Alates märtsist 2012 ei ole vastustaja tasunud üürileandjale ühtegi korda ja seega ei ole vastustaja oma võlga vähendanud. Komisjon leiab eeltoodu põhjal, et avaldaja kahjuhüvitise nõue 31.07.2012 kindla summana on seaduslik, põhjendatud ja tõendatud.

Kuna ei ole teada, millal vastustaja korteri Mxxxxxx tee xx-xx Tallinnas üürileandjale tagastab, siis nõuab avaldaja vastustajalt alates 01.08.2012 kahjuhüvitise välja mõistmist vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni. TsMS § 369 sätestab õigusliku aluse esitada nõude ka enne selle sissenõutavaks muutumist, kui on alus eeldada, et võlgnik kohustust õigel ajal ei täida. Komisjon on juba korduvalt tuvastanud vastustaja võla üürileandja ees, mis seega ei olnud lühiajaline. Sellest tulenevalt leiab komisjon, et ka avaldaja etteulatav kahjuhüvitise väljamõistmise nõue kuni eluruumi tagastamiseni on

põhjendatud. Komisjon leiab, et avaldaja kahjuhüvitise nõue on tervikuna mõistlik, põhjendatud ja tõendatud.

Komisjon otsustab, et A. P.-lt tuleb Tallinna linna kasuks välja mõista eluruumi Mxxxxxx tee xx-xx tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitis 31.07.2012 seisuga 1150,14 eurot ja alates 01.08.2012 vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni.

2) Komisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõudes.

Lisaks põhivõlale nõuab avaldaja vastustajalt ka maksete tasumisega viivitamise eest viivist 31.07.2012 seisuga 1221,16 eurot ja alates 01.08.2012 määras 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest.

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.

Poolte vahel kehtinud üürilepingu tingimuste punkti 8.3 kohaselt on üürileandjal õigus maksetega viivitamisel nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest.

Komisjoni 19.03.2012 otsusega mõistis üürikomisjon vastustajalt välja viivise 30.09.2011 seisuga 689,67 eurot. Kuna eespool on komisjon tuvastanud, et vastustajal on üürileandja ees jätkuvalt võlg ja seega on ta olnud maksete tasumisega viivituses, siis on üürileandjal õigus arvestada ja nõuda vastustajalt võlalt ka viivist. Korterite saldo kohaselt on vastustaja võlalt arvestatud 31.07.2012 seisuga viivist kokku 1910,83 eurot. Avaldaja on arvestanud viivist 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 seadusele ning ka üürilepingu tingimustele ja on seega õige, ei ole ka eeltoodud arvestades ülemäärane ning komisjon leiab, et avaldaja viivise nõue on kooskõlas eeltoodud õigusaktide sätete ja esitatud tõenditega. Vastustajalt on välja mõistmata viivis 1221,16 eurot (1910,83-689,67). Selles suuruses viivist avaldaja kindla summana vastustajalt ka nõuab.

Lisaks nõuab avaldaja viivist alates 01.08.2012 määras 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest. 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 ka veel sissenõutavaks mittemuutunud viivise nõue, arvestades vastustaja senist maksekäitumist, käesolevas vaidluses põhjendatud, seaduslik ja õige. Kuna ei ole ette teada, millal vastustaja võla ära maksab, tuleb vastustajalt viivis välja mõista ka protsendina põhinõudest.

Eeltoodule tuginedes komisjon leiab, et avaldaja viivisenõue on tervikuna tõendatud, põhjendatud ning seaduslik ja tuleb rahuldada. Ants Puustelt tuleb välja mõista viivis 31.07.2012 seisuga 1221,16 eurot ja alates 01.08.2012 määras 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest.

Avaldaja avaldus tuleb täies ulatuses rahuldada.

ÜVL § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjusega, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Komisjon tuvastas, et vastustaja sai kutse komisjoni istungile kätte ja seega ta teadis

nii istungi toimumise aega kui ka tema vastu esitatud nõudeid. 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 asja läbi ilma vastustaja kohalolekuta.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Kaja Tassa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad