

Üürivaidlusasi nr.	11-1/117/12
Otsuse kuupäev ja koht	04.02.2013, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), ja Andrea Lega ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus O. K. (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Lxxxxxxxx tee xx-xx, 13914 Tallinn) vastu nõuetes välja mõista vastustajalt avaldaja kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg perioodil 01.02.2009 kuni 31.12.2009 eluruumi Hxxxxxxxx tee xx-xx, Tallinn kasutamise eest 1025,68 eurot ning viivis eluruumi eest tasumisega viivitamise eest 1583,82 eurot.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS Maket Kinnisvara kaudu Liis Karu ja Tarmo Mürsoo.
Asja läbivaatamise kuupäev	24.01.2013
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Välja mõista O. K.-lt Tallinna linna kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg eluruumi Hooldekodu tee 23-16 Tallinnas kasutamise eest 1025,68 eurot (üks tuhat kakskümmend viis eurot 68 senti).**
- 3. Välja mõista O. K.-lt viivis eluruumi eest tasumisega viivitamise eest 1583,82 eurot (üks tuhat viissada kaheksakümmend kolm eurot 82 senti).**

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 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 avaldaja esindaja 10.08.2006 Tallinna Linnavolikogu 22.06.2006 korralduse nr 241 alusel vastustaja O. K.-ga üürilepingu nr 516-Ü Tallinna linna omandis oleva eluruumi asukohaga Tallinnas Hxxxxxxxx tee xx-xx kasutamiseks tähtajaga viis aastat. Üürnikuga koos asus eluruumi kasutama ka tema poeg. Avaldaja esindaja tegutseb üürileandjana Tallinna Linnavaraameti ja AS Maket Kinnisvara vahel 27.10.2010 sõlmitud lepingu nr 3.1-3/34 alusel. Vastavalt sõlmitud üürilepingu punktile 9 oli üürisumma kuus 566 krooni (36,17 €) ning lepingus p-is 12.1 kinnitas üürnik, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaalaluruumi üürilepingu tingimused“. Üürnik kohustus lepingu p 12.2 kohaselt kandma ka eluruumi kasutamise seonduvad kõrvalkulud. Vastavalt üürilepingu tingimuste p-le 8 kohustus üürnik tasuma üüri ja kõrvalkulude eest vastavalt arvetele.

Üürilepingu tingimuste p 8.3 kohaselt on üürileandjal õigus maksetega viivitamisel nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest. Vastustaja oma kohustust kohaselt ei täitnud, tasus arveid ebaregulaarselt, mõnekuuliste vahedega ning mitte täies ulatuses. Viimati tasus vastustaja üüri ja kõrvalkulude eest 31.03.2008. Üürileping öeldi vastustajale üles alates 30.09.2009. Eluruumi Hxxxxxxxxx tee xx-xx valduse võttis AS Maket Kinnisvara üle 31.12.2009. Tallinna Üürikomisjoni otsusega üürivaidlusasjas nr 11-1/10/12 mõisteti O. K.-lt välja üüri- ja kõrvalkulude võlg eluruumi Hxxxxxxxxx tee xx-xx kasutamise eest 31.01.2009 seisuga 2381,70 eurot ja viivis 31.12.2008 seisuga 739,23 eurot. Avaldaja palub, tuginedes eeltoodule ja VÕS §-dele 271, 292 ja 335, mõista vastustajalt välja üüri- ja kõrvalkulude võla perioodi 01.02.2009 kuni 31.12.2009 eest 1025,68 eurot ning viivise eluruumi eest tasumisega viivitamise eest 1583,82 eurot.

Istungil jäid avaldaja esindajad avalduses toodud põhjenduste juurde. Selgitasid, et käesolev nõue on esitatud võla kohta, mis on tekkinud perioodil 01.02.2009 kuni 31.12.2009. Asja arutamise edasilükkamist seoses vastustaja istungilt puudumisega ei taotlenud.

Vastustaja vastuväited

Vastustajale saadeti kutse komisjoni istungile esmalt 03.10.2012 tema rahvastikuregistrisse kantud elukohta Tallinnas Lxxxxxxxxx tee xx-xx (toimiku lk 43). Vastustaja postiasutusest eeltoodud aadressile saadetud kutset vastu ei võtnud, see tagastati komisjonile märkega „tagastatud hoiutähtaja möödumisel“ (tlk 45-46). Seejärel edastati avaldaja taotlusel menetlusdokumendid ja kutse 14.11.2012 kohtutäitur Katrin Velletile kättetoimetamiseks vastustajale (tlk 53-54). Avaldaja esindaja teatas 06.12.2012 istungil, et kohtutäituril dokumente vastustajale kätte anda ei õnnestunud ning taotles avaldaja kutsumist istungile avalikult Ametlike Teadaannete kaudu. Üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) § 9 lg 3 kohaselt komisjoni istungile kutsumise suhtes kohaldatakse vastavalt tsiviilkohtumenetluse sätteid. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 317 lg 1 p 1 kohaselt võib menetlusdokumendid kätte toimetada avalikult, kui isik ei ela registris märgitud aadressil või tema viibimiskoht ei ole teada. Tallinna Üürikomisjon kutsus O. K. 24.01.2013 määratud istungile Ametlikes Teadaannetes 12.12.2012 avaldatud kutsega (tlk 61), milles tehti teatavaks istungi toimumise aeg ja koht ning menetlusse võetud nõuded ja hoiatati istungile mitteilmumise tagajärgedest.

Vastustaja komisjonile kirjalikku vastust ei esitanud, üürikomisjoni istungile ei ilmunud, ei teatanud komisjonile, et tal oleks mõjuvad põhjused istungilt puudumiseks ega taotlenud asja arutamise edasi lükkamist.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel ÜVLS paragrahvidest 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Tallinna Üürikomisjoni 19.07.2012 jõustunud otsusega üürivaidlusasjas 11-1/10/12 (tlk 25-27) tuvastas üürikomisjon, et Tallinna Linnavalitsuse 22.06.2006 korraldusega nr 241 anti vastustajale O. K.-le üürile ühetoaline korter üldpinnaga 28,3m² Tallinnas aadressil Hxxxxxxxxx tee xx-xx ja et vastustaja sõlmis nimetatud eluruumi kasutamiseks 10.08.2006 AS-ga Maardu Kinnisvarahaldus tähtjalise üürilepingu tähtajaga viis aastat ning üürisumma oli üürilepingu p 9 kohaselt kuus 566 krooni (36,17 €). Samuti tuvastati, et lepingu p-is 12 kinnitas üürnik, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaalaluruumi üürilepingu tingimused“ (edaspidi – üürilepingu tingimused), ta on märgitud tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega

nendel tingimustel ning üürnik teab, et lisaks üüri maksmisele tuleb tal tasuda ka eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulud ja maksud. Üürilepingu tingimuste (tlk 36-38) p 7.2 kohaselt määrab kõrvalkulude suuruse üürileandja, lähtudes mõõturite näitudest, teenuste pakkujate esitatavatest arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast. Vastavalt üürilepingu tingimuste p-dele 8.1 ja 8.2 esitab üürileandja üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks üüriarve ning üürnik on kohustatud arve tasuma 10 päeva jooksul üürileandja pangaarvele. Üürilepingu tingimuste p 8.3 kohaselt on maksetega viivitamisel üürileandjal õigus nõuda ja üürnikul kohustus nõudmise korral maksta viivist 0,15% tasumata summalt päevas tasumisega iga viivitatud päeva eest.

Avaldaja esitatud, üürileandja maksete määramist ja üürniku tasumist kajastavast tabelist (korterite saldo, tlk 19-24) ja üürnikule esitatud üüriarvetest (tlk 6-18) nähtub, et avaldaja esindaja on saatnud vastustajale igakuiselt üüri- ja kõrvalkulude arveid, kus on muuhulgas olnud märgitud ka võlasumma.

Avaldaja esindaja õigus käituda üürilandjana tuleneb AS Maket Kinnisvara ja Tallinna linna (Tallinna Linnavaarameti kaudu) vahel sõlmitud lepingutest, milledest viimane, nr 3.1-3/34, sõlmiti 27.01.2010 (tlk 29-32). Eeltoodud lepingus on kokku lepitud, et avaldaja esindaja hoiab korras Tallinnas Hxxxxxxxxx tee xx asuvat kinnistut, ehitisi ja tehnosüsteeme vastavalt õigusaktidele ja avaldaja ning tema esindaja vahelisele tööjaotusele. Lepingu kohaselt (p-d 4.1.1.4 – 4.1.1.11) on avaldaja esindaja (lepingus haldaja) kohustatud sõlmima avaldaja nimel üürnikuga üürilepinguid vastavalt kinnitatud tüüpvormile, juhindudes Tallinna Linnavolikogu otsustest, Tallinna Linnavalitsuse korraldustest ja teistest õigusaktidest, kontrollima üürilepingute täitmist ning rikkumise tuvastamisel rakendama kohe seaduslikke ja lepingulisi mõjutusvahendeid üürilepingu rikkuja suhtes. Kui üürilepingust tulenevat vaidlust ei lahendata poolte kokkuleppel, on haldaja kohustatud hiljemalt kolme kuu jooksul üürilepingu rikkumise tuvastamisest pöörduma vaidluse lahendamiseks Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse.

Avaldaja nõuab vastustajalt eluruumi Hxxxxxxxxx tee xx-xx Tallinnas kasutamise eest üüri- ja kõrvalkulude võlga 31.12.2009 seisuga 1025,68 eurot ja viivist 31.12.2009 seisuga 1583,82 eurot. Vastustaja ei ole avaldaja üüri- ja kõrvalkulude ning viivise nõuetele vastuväiteid esitanud.

Üürikomisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude 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.

Poolte vahel kehtinud üürilepingu p 9 ja üürilepingu tingimuste p-de 8.1 ja 8.2 kohaselt pidi vastustaja maksma üüri ja kõrvalkulude eest igakuiselt vastavalt üürileandja esitatud arvetele.

Avaldaja on üüri- ja kõrvalkulude nõude tõendamiseks esitanud vastustajaga sõlmitud üürilepingu (tlk 3), avaldaja koostatud arved perioodil veebruar 2009. a. kuni veebruar 2010 (tlk 6-18), koondtabeli vastustajale esitatud arvete ja temalt laekunud maksete kohta (korterite saldo, tlk 19-24) ning Tallinna Üürikomisjoni otsuse nr 11-1/10/12. Eeltoodud tõenditest nähtub, et vastavalt üürilepingule võttis vastustaja kui üürnik endale kohustuse tasuda

igakuiselt nii üüri kui kõrvalkulude eest kuu 30. kuupäevaks. Juba eespool osundatud üürikomisjoni varasema otsusega on komisjon tuvastanud, et vastustaja oma üürilepingust tulenevaid kohustusi ei täitnud ning mõistis temalt välja üüri- ja kõrvalkulude võla 30.01.2009 seisuga 2381,70 eurot. Avalduse kohaselt vabastas vastustaja eluruumi 31.12.2009.

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. Poolte vahel kehtinud üürilepingu kohaselt pidi vastustaja tasuma igakuiselt arvete eest kuu 30. kuupäevaks. Vastustajale esitatud arvete kohaselt on maksetähtaeg olnud kuu viimane päev. Avaldaja nõuab O. K.-lt üüri- ja kõrvalkulude võla perioodi 01.02.2009 kuni 31.12.2009 eest 1025,68 euro välja mõistmist.

Avaldaja nõuab võlga, mille koosseisu kuuluva viimase, lõpparve tasumise tähtaeg oli 28.02.2010. Korterite saldost ilmneb, et ka pärast üürikomisjoni eelmise otsuse tegemist 08.05.2012 kuni septembrini 2012, mil esitati käesolevas menetluses avaldus üürikomisjonile, ei ole vastustaja oma võlga kustutanud ega midagi tasunud. Kuna vastustaja tasus viimati enne 2009. aastat, on võlg muutunud sissenõutavaks. Avaldaja esindaja kinnitusel ning esitatud korterite saldode kohaselt ei ole vastustaja võlga tasunud ka asja komisjonis menetlemise ajal. Seega on avaldajal õigus nõuda kohustuse täitmist. Korterite saldo andmetel on märgitud vastustaja koguvõlaks 3407,38 eurot, millest lahutades vastustajalt üürikomisjoni otsusega juba välja mõistetud võla 2381,70 eurot, jääb võlajäägiks 1025,68 eurot, mida avaldaja vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlana käesolevas vaidluses nõuab.

Komisjon leiab, et avaldaja nõutav võlg on eeltooduga põhjendatud ja tõendatud ning otsustab, et vastustajalt O. K.-lt tuleb avaldaja kasuks välja mõista üüri ja kõrvalkulude võlg 31.12.2009 seisuga 1025,68 eurot.

Üürikomisjoni seisukoht viivise nõudes.

Lisaks võlale nõuab avaldaja vastustajalt ka üüri ja kõrvalkulude tasumisega viivitamise eest viivise väljamõistmist. Avaldaja nõuab viivist perioodi 01.01.2009 kuni 31.12.2009 eest 1583,82 eurot.

Vastustaja ei ole viivisenõudele vastuväiteid esitanud.

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 tüüptingimuste p 7.3 kohaselt on üürileandjal õigus maksetega viivitamisel nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest.

Komisjon tegi eespool kindlaks, et juba 30.01.2009 seisuga oli vastustajal avaldaja ees võlg 2381,70 eurot ja et vastustaja ei ole võlga kuni käesoleva ajani tasunud. Poolte vahel kehtinud üürilepingu tingimustes on sätestatud, et tasumisega viivitamise puhul kohustub üürnik tasuma viivist määras 0,15% päevas tasumata summalt. Kuna avaldaja nõuab viivise väljamõistmist eeltoodud määras, siis selles osas võib lugeda avaldaja esitatud viivisenõude põhjendatuks.

Avaldaja on arvestanud viivist vähemalt jaanuarist 2009, millest 739,23 eurot seisuga 31.12.2008 on üürikomisjon otsusega asjas 11-1/10/12 vastustajalt ka välja mõistnud. Avaldaja on arvestanud viivist igakuuliselt eelmise kuu eest järgmise kuu arve koostamise momendil,

arvestades selleks ajaks kogunenud võla kogusummat ning korrutades selle arvestuse toimumise kuu päevade arvuga ning viivise määraga (0,15%). Komisjoni hinnangul vastab selline arvestus seadusele ning ka üürilepingu tingimustele. Kuna avaldaja nõuab viivise väljamõistmist mitte igalt arvelt eraldi kuni selle tasumiseni, vaid koondsummana, siis nõuab avaldaja viivist vähem, kui tal lepingu ja seaduse kohaselt õigus oleks. Seega on avaldaja viivisearvestus ka selles osas õige ja seaduslik.

Korteri saldo kohaselt on vastustaja võlalt arvestatud viivist 31.12.2009 seisuga kokku 2323,05 eurot, millest 739,23 eurot on vastustajalt eelmises üürivaidluses vastustaja suhtes tehtud otsusega juba välja mõistetud. Käesolevas menetluses nõuab avaldaja viivist 1583,82 eurot, mis ongi vastustaja võlalt arvestatud kogu viivise ja temalt juba välja mõistetud viivise vahe ($2323,05 - 739,23 = 1583,82$). Kuna avaldaja nõuab viivist lepingus kokkulepitud määras ning komisjoni leiab, et avaldaja viivisearvestus on õige, siit tuleb avaldaja viivisenõue rahuldada. Vastustajalt Oksana Kostenkovalt tuleb välja mõista viivis eluruumi Tallinnas Hxxxxxxxxx tee xx-xx kasutamise eest tasumisega viivitamise eest perioodil 01.01.2009 kuni 31.12.2009 kokku 1583,82 eurot.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjusega, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Vastustajal pidi olema avalikult kutsumise kaudu võimalik saada teada istungiaeg ja tema vastu esitatud nõuded. Vastustaja istungile ei ilmunud ega teavitanud mõjuvatest põhjustest jääda ilmumata. Avaldaja ei taotlenud istungi edasi lükkamist seoses vastustaja istungilt puudumisega. Seega otsustas komisjon asja läbi vaadata ilma vastustaja kohalolekuta.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Andrea Lega