

<b>Üürivaidlusasi nr.</b>	11-1/129/12
<b>Otsuse kuupäev ja koht</b>	24.01.2013.a , Tallinn
<b>Üürikomisjoni koosseis</b>	Andrea Lega (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
<b>Üürivaidlusasi</b>	<b>Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) nõue S.M.'i (ik XXXXXXXXXX, elukoht XXX Tallinn XXX) vastu välja mõista temalt XXX Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 1260,21 eurot ning viivis 142,71 eurot ja alates 01.12.2012 määras 0,15% põhivõlast päevas kuni võla tasumiseni.</b>
<b>Istungil osalenud isikud</b>	Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Karina Saron
<b>Asja läbivaatamise kuupäev</b>	15.01.2013
<b>Resolutsioon</b>	<b>Tallinna Üürikomisjon otsustas:</b>

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Välja mõista S.M.'ilt XXX Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 1260,21 eurot (üks tuhat kakssada kuuskümmend eurot ja 21 senti).**
- 3. Välja mõista S.M.'ilt viivis 142,71 eurot (üks sada nelikümmend kaks eurot ja 71 senti) ja alates 01.12.2012 kuni võla tasumiseni määras 0,15% põhivõlast päevas.**

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

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

Avalduse kohaselt sõlmis S.M. (edaspidi: üürnik või vastustaja) 19.10.2009 Tallinna linnaga, keda esindas omanikult saadud volituse alusel AS ISS Eesti, üürilepingu XXX Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks. Üürilepingu kohaselt asusid koos üürnikuga eluruumi kasutama tütar K.M. (ik XXXXXXXXXX), tütar K.L. (ik XXXXXXXXXX), poeg K.S. (ik XXXXXXXXXX) ja poeg R-R.M. (ik XXXXXXXXXX).

AS ISS Eesti kui ühendav ühing ja OÜ Minu Vara kui ühendatav ühing on ühinenud 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel, ühinemisotsused võeti vastu 29.05.2009 ja äriregistrisse on ühinemiskanne tehtud 15.07.2009. Seoses sellega on ühendatav ühing OÜ Minu Vara registrist kustutatud ja kõik õigused ja kohustused on üle läinud ühendavale ühingule AS ISS Eesti. Tulenevalt elamu omaniku, OÜ R.A. ja OÜ Minu Vara vahel sõlmitud haldus- ja hooldusteenuste osutamise lepingu p-st 3.2 ning OÜ R.A. ja Tallinna linna vahelisest lepingust kohustub AS ISS Eesti esindama Tallinna linna üürilepingute

sõlmimise, täitmise ja lõpetamise küsimustes. AS ISS Eesti esitab üürnikele ka arveid OÜ R.A. nimel ja tema kohustuseks on ka üürilepingute rikkumisel pöörduda rikkuja vastu üürikomisjoni või kohtusse.

Üürilepingut allkirjastades on üürnik kinnitanud, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad lepingule lisatud üürilepingu tingimused, et ta on nendega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub lepingu sõlmimisega sellistel tingimustel. Üürilepingu tingimuste kohaselt on üürnik kohustatud maksma igakuiselt nii üüri kui ka kõrvalkulude eest. Üürilepingu p-s 9 on kokku lepitud, et üürimäär on 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest kuus, seega on üür 148,80 eurot kuus.

Vastustaja on alates aprillist 2012 olnud pidevalt võlg. Teda on varasemalt neli korda kirjalikult hoiatatud, kuid ta ei ole oma maksekäitumist parandanud. Üürnikule on 12.09.2012 esitatud üürilepingu ülesütlemisavaldus, mille ta on vastu võtnud 21.09.2012. Leping öeldi üles põhjusel, et üürniku võlg 11.09.2012 seisuga kokku oli 764,88 eurot, millega ta on kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa tasumisega. Üürnikku kohustati eluruum vabastama hiljemalt 31.10.2012. Üürnik tagastas eluruumi 26.10.2012.

Üürniku üüri- ja kõrvalkulude võlg eluruumi tagastamise (26.10.2012) seisuga oli 1260,21 eurot. Kuna vastustajal on pikaajaline võlg, tuleb tal üürilepingust tulenevalt maksta ka viivist tasumata summalt 0,15% päevas; 30.09.2012 seisuga on üürniku poolt tasumata viivis 41,52 eurot.

Üürileandja esindaja tugineb oma avalduses võlaõigusseaduse (edaspidi: VÕS) § 76 lõikele 1, § 101 lõike 1 punktile 1, § 108 lõikele 1, § 113 lõikele 1 lausele 1 ja 3, § 313 lõikele 1, § 316 lõike 1 punktidele 1, 2 ja 3, § 325 lõikele 1, tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 369 ja eluruumi üürilepingu tüüpitingimustele ning palub mõista vastustajalt välja lepingujärgse üüri- ja kõrvalkulude võla 1260,21 eurot, viivise 30.09.2012 seisuga 41,52 eurot ja alates 01.10.2012 määras 0,15% põhivõlalt päevas.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja kõigi avalduses esitatud nõuete ja põhjenduste juurde, kuid täpsustas osaliselt viivisenõuet. Avaldaja nõuab viivist 30.11.2012 seisuga 142,71 eurot ja alates 01.12.2012 kuni võla tasumiseni 0,15% tasumata põhivõlalt päevas.

### **Vastustaja vastuväited**

Vastustajale saadeti kutse komisjoni istungile 03.12.2012 aadressile XXX Tallinnas (toimiku lk 54). Vastustaja võttis kutse vastu 14.12.2012 (väljastusteade, tlk 56). Koos kutsega saadeti vastustajale avaldaja avaldus koos lisadega ning anti tähtaeg kirjaliku vastuse esitamiseks. Vastustaja komisjonile kirjalikku vastust ei esitanud, ei ilmunud komisjoni istungile ega teatanud ka komisjonile mõjuvatest põhjustest istungilt puudumiseks.

### **Üürikomisjoni otsuse põhjendused**

Üürikomisjon, kuulanud ära kohal olnud üürivaidluse poole, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldus tuleb rahuldada. Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel ÜVLS paragrahvidest 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Tallinna Linnavalitsuse 14.10.2009 korralduse nr 1692-k alusel sõlmis AS ISS Eesti üürileandja Tallinna linna (edaspidi: üürileandja või avaldaja) esindajana eluruumi omanikult saadud volituse alusel 19.10.2009 üürniku S.M.'iga eluruumi üürilepingu XXX Tallinnas asuva eluruumi (77,5 m<sup>2</sup>) andmiseks üürniku kasutusse tähtajaga kuni 09.10.2014 (üürileping, tlk 5-6). Leping p-s 9 oli kokku lepitud, et üürisumma on 30 Eesti krooni (1,92 €) ühe ruutmeetri eest ehk 2325 krooni (148,80 €) kuus. Üürilepingu p-s 14.1 kinnitab üürnik, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad lepingule lisatud „Eluruumi üürilepingu

tingimused“, et ta on tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega sellistel tingimustel. Üürilepingu p-de 14.2 ja 14.3 kohaselt teab üürnik, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule annab Tallinna linn eluruumi üürile seadusest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks ning et lisaks üürile tuleb tal maksta ka eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulud ja maksud.

Tulenevalt „Eluruumi üürilepingu tingimustest“ (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüp-tingimused, tlk 32-44) maksab üürnik üürileandjale üüri üürilepingu p-s 9 märgitud summas igas kalendrikuus (tüüp-tingimuste p 6.1), kõrvalkuludena on üürnik kohustatud maksma igakuiselt muuhulgas ka üürileandja maamaksukulud ulatuses, mis vastab üürniku maakasutusele ja hoonekindlustuse eluruumile vastava osa. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja lähitudes mõõturite näitudest, teenusepakujate arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast (p 6.2). Üürnik on kohustatud tasuma nii üüri kui kõrvalkulud igakuiselt üürileandja pangaarvele 10 päeva jooksul jooksva kuu 20. kuupäevast arvates (p 7.2).

OÜ R.A. ja OÜ Minu Vara on 12.06.2009 sõlminud lepingu XXX territooriumidel kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamiseks (tlk 12-14). Nimetatud halduslepingu punkti 3.2.1 alusel jäi OÜ Minu Vara kohustuseks muuhulgas Tallinna linna esindamine tüüplepingule vastavate üürilepingute sõlmimisel ja nende sõlmimine, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamine ja arvete tasumise nõudmine üürnikelt.

AS ISS Eesti (registrikood 10031220) kohta avatud äriregistri B-osa registrikaardi kehtivate andmete kohaselt (23. kanne) ühinesid AS ISS Eesti (ühendav ühing) ja osahing Minu Vara (ühendatav ühing) 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel. Ühinemisotsused on vastu võetud 29.05.2009 ja ühinemiskanne tehtud äriregistris 15.07.2009 (väljavõtte äriregistri teabesüsteemist, tlk 10-11). Seega eeltoodust tulenevalt on AS ISS Eesti (edaspidi: üürileandja esindaja või avaldaja esindaja) Tallinna linna esindajaks üürilepingute sõlmimisel, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamisel ja arvete tasumise nõudmisel üürnikelt.

Üürileandja esindaja on üürnikku neli korda kirjalikult hoiatanud (kirjad, tlk 44-47) ja andnud tähtaegu võla ja makseviivituse likvideerimiseks. Üürileandja esindaja on 12.09.2012 koostanud üürilepingu ülesütlemisavalduse (tlk 32), milles on teatanud üürilepingu ülesütlemisest ja palunud eluruumi vabastada. Üürnik on ülesütlemisavalduse vastu võtnud 21.09.2012 (allkiri ülesütlemisavaldusel, tlk 32) ja eluruumi vabastanud 26.10.2012.

Avaldaja palub välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võla 1260,21 eurot ning viivise 30.11.2012 seisuga 142,71 eurot ja alates 01.12.2012 kuni võla tasumiseni määras 0,15% põhivõlalt päevas. Vastustaja nõuetele vastuväiteid ei ole esitanud.

Üürikomisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude võla väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga eluruumi üleandmise päeva 26.10.2012 seisuga 1260,21 eurot.

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) 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 vastu-

võtmiseks 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. Ka üürilepingu tüüptingimustest tuleneb üürniku kohustus maksta igakuiselt üüri ja lisaks sellele eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulude eest.

Tallinna linna ja S.M.'i vahel 19.10.2009 sõlmitud eluruumi üürilepinguga ja avaldaja esitatud korterite saldoga ajavahemikul jaanuarist 2012 kuni novembrini 2012 loeb üürikomisjon tõendatuks, et vaidlusalune eluruum oli antud vastustaja kasutusse, et ta on tarbinud kommunaalteenuseid ega ole vaidlustanud nende osutamist. Korterite saldost nähtub, et vastustajale on esitatud arveid igakuiselt ja et tal oli aprillis 2012 võlg 217,59 eurot. Üürnik on edaspidi püüdnud korduvalt võlga vähendada tasudes vastaval kuul määratud arvest suurema summa (aprill 2012, mai 2012), kuid võlg on püsunud ja järgemööda isegi suurenenud (korterite saldo, tlk 33-35). Tõendeid, et üürnik oleks talle esitatud arveid vaidlustanud, üürikomisjonile esitatud ei ole. Vastustaja võlanõudele vastu ei ole vaielnud.

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. Üürilepingu tüüptingimuste kohaselt pidi vastustaja maksma üüri ja kõrvalkulude eest igakuiselt kuu 30. kuupäevaks. Avaldaja nõuab võlga 26.10.2012 seisuga. Oktoobri 2012 üür pidi olema makstud seega 30.09.2012 ning kõrvalkulud sama kuu eest 30.11.2012. Vastustaja on viimati maksnud 18.08.2012 (690,20€ võlast maksis 200€) ja rohkem ta maksnud ei ole. Seetõttu, kuna maksmise tähtaeg on möödunud, on üürileandjal õigus nõuda vastustajalt maksmise kohustuse täitmist. Korterite saldol tehtud arvutuste kohaselt on vastustaja võlg 26.10.2012 seisuga 1260,21 eurot (tlk 35). Avaldaja nõue võla väljamõistmiseks tuleb rahuldada ning vastustajalt tuleb avaldaja nõutud 1260,21 euro suurune üüri- ja kõrvalkulude võlg 26.10.2012 seisuga välja mõista.

Üürikomisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõudes.

Viivist nõuab avaldaja esindaja kahes osas: 30.11.2012 seisuga 142,71 eurot ja alates 01.12.2012 määras 0,15% põhivõlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

Üürikomisjon on eespool tuvastanud nii vastustajapoolse maksimisega viivitamise kui ka tema võla. Seega on olemas alus nõuda vastustajalt viivist.

VÕS § 101 lg 1 p 6 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik viivitab rahalise kohustuse täimisega, nõuda temalt viivist. VÕS § 113 lg 1 kohaselt võib võlausaldaja rahalise kohustuse täimisega 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 maksimisega viivitamisel üürnikult viivist 0,15% tasumata summalt päevas. Kuna avaldaja esindaja on sellises määras viivist ka arvestatud, on viivisemäär põhjendatud. Viivist on arvestatud alates juulist 2012 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 kehtivatele nõuetele. Korterite saldo kohaselt on 30.11.2012 seisuga arvestatud vastustajale viivist 142,71 eurot (tlk 59) ning sellist summat avaldaja esindaja vastusajalt nõuabki. Seega on nõue õige ja põhjendatud.

Lisaks sellele, kuna ei ole teada, millal vastustaja võla ära maksab, nõuab avaldaja esindaja vastustajalt ka viivist etteulatuvalt alates 01.12.2012 kuni võla tasumiseni määras 0,15% põ-

hivõlalt päevas. Komisjoni hinnangul on ka see nõue, arvestades vastustaja senist maksekäitumist, põhjendatud. Etteulatavalt lubab viivist nõuda ka TsMS § 367, mille kohaselt võib viivisenõude koos põhinõudega esitada selliselt, et taotletakse viivise, mis ei ole hagi esitamise ajaks veel sissenõutavaks muutunud, väljamõistmist mitte kindla summana, vaid täielikult või osaliselt protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni. Vastustaja ei ole viivisenõudele vastu vaieldnud.

Eeltoodule tuginedes on komisjon seisukohal, et avaldaja viivisenõue on tervikuna põhjendatud ning seaduslik ja tuleb rahuldada. Vastustajalt tuleb välja mõista viivis eluruumi eest maksmisega viivitamise eest 30.11.2012 seisuga 142,71 eurot ja 01.12.2012 alates 0,15% põhivõlast päevas iga maksmisega viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

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 (tlk 54). Vastustaja on kutse komisjoni istungile kätte saanud ning seega on nii komisjoni istungi aeg kui avaldaja esitatud nõuded talle teada. Vastustaja kirjalikku vastust avaldusele ei ole esitanud, komisjoni istungile ta ei ilmunud ega teatanud mõjuvatest põhjustest istungilt puudumiseks. Avaldaja taotlust istungi edasilükkamiseks seoses vastustaja istungilt puudumisega ei esitanud, mistõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige  
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige  
Anne Oad

Üürikomisjoni liige  
Andrea Lega