

Üürivaidlusasi nr.	11-1/16/13
Otsuse kuupäev ja koht	29.04.2013, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Andrea Lega, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) nõuded T. Ž. (ik XXX, elukoht xxx Tallinn) vastu välja mõista temalt xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 1248,29 eurot ja alates 01.04.2013 vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele ning viivis 14,62 eurot ja alates 01.03.2013 määras 0,15% põhivõlast päevas kuni võla tasumiseni.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Karina Saron, vastustaja T. Ž.
Asja läbivaatamise kuupäev	18.04.2013

Resolutsioon **Tallinna Üürikomisjon otsustas:**

- 1. Avaldus rahuldada osaliselt.**
- 2. Välja mõista T. Ž.lt xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 31.03.2013 seisuga 1248,29 eurot (üks tuhat kakssada nelikümmend kaheksa eurot 29 senti).**
- 3. Ülejäänud osas jätta üüri- ja kõrvalkulude võla väljamõistmise nõue rahuldamata.**
- 4. Välja mõista T. Ž.lt viivis 14,62 eurot (neliteist eurot 62 senti) ja alates 01.03.2013 kuni võla tasumiseni määras 0,15% põhivõlast päevas iga viivitatud päeva eest.**

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.

Kui komisjon rahuldab avalduse osaliselt, võib avaldaja esitada kohtusse hagi asja lahendamiseks rahuldamata osas. Hagis võib esitada üksnes samad nõuded, mis esitati komisjonile. Teine pool võib esitada kohtule 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 T. Ž. (edaspidi: üürnik või vastustaja) 27.04.2010 Tallinna linnaga, keda esindas omanikult saadud volituse alusel AS ISS Eesti, üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks tähtajaga kuni 27.04.2015. Koos üürnikuga hakkasid eluruumi kasutama tema elukaaslane ja lapsed. 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 Raadiku Arendus ja OÜ Minu Vara vahel sõlmitud haldus- ja hooldusteenuste osutamise lepingu p-st 3.2 ning OÜ Raadiku Arendus 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 Raadiku Arendus 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. Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2010 korraldusega nr 1683 on kehtestatud üüri määraks 1,92 eurot/m² eest. Sellest tulenevalt on ka üürilepingu p-s 9 kokku lepitud, et üürimäär on 1,92 eurot/m² eest kuus, seega on üür kokku 175,30 eurot kuus.

Vastustaja ei ole täitnud üüri ja kõrvalkulude maksmise kohustust pikaajaliselt. Raamatupidamise väljavõttest nähtub, et tema võlg oli 01.09.2012 seisuga 324,41 eurot, 01.02.2013 seisuga juba 1175,89 eurot. Vastustajale on saadetud septembrist 2012 veebruarini 2013 igakuiselt meeldetuletus- ja hoiatuskirju, et tal on võlg ja see tuleb ära maksta, kuid võlg on hoopis kasvanud.

Üürilepingu tüüptingimuste p 7.3 lubab maksetega viivitamisel üürileandjal nõuda üürnikult viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest. Kuna vastustaja on maksmisega viivitanud, on avaldaja nõudnud temalt viivist igakuiselt. Seisuga 31.12.2012 on vastustajal tasumata viivist 12,60 eurot.

Üürileandja esindaja tugineb oma avalduses võlaõigusseaduse (edaspidi: VÕS) § 76 lõikele 1, § 101 lõike 1 punktile 1, § 108 lõikele 1, § 113 lõikele 1, tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) §-le 369 ja üürilepingu tingimustele ning palub mõista vastustajalt välja üüri- ja kõrvalkulude võla 18.02.2013 seisuga 675,89 eurot ja edaspidi vastavalt esitatavatele arvetele ning viivise maksmisega viivitamise eest 31.12.2012 seisuga 12,60 eurot ja alates 01.01.2013 määras 0,15% põhivõlalt päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

Üürikomisjoni istungil avaldaja esindaja täpsustas rahalisi nõudeid: üüri- ja kõrvalkulude võlga nõuab 31.03.2012 seisuga 1248,29 eurot ja alates 01.04.2013 vastavalt esitatavatele arvetele kuni üürilepingu ülesütlemiseni. Viivist nõuab 28.02.2013 seisuga 14,62 eurot ja alates 01.03.2013 kuni võla tasumiseni 0,15% tasumata põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja T. Ž. oli kutsutud üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, mille ta sai kätte 26.03.2013 (dokumendi kättetoimetamise akt, tlk 61). Kutses oli tehtud talle teatavaks tema vastu esitatud nõuded ja antud võimalus nõuetele kirjalikult vastamiseks. Vastustaja komisjonile kirjalikult ei vastanud.

Üürikomisjoni istungil vastustaja nõuetele vastu ei vaielnud. Võla tekkimist põhjendas enda ja abikaasa töötusega, kuid nüüd on mõlemal töökoht olemas. Lubas 700 eurot ära maksta juba istungi toimumise päeval.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära üüri vaidluse pooled, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldus tuleb rahuldada osaliselt. Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel üüri vaidluse lahendamise seaduse (edaspidi ÜVLS) paragrahvidest 17 ja 19 - 22.

Tallinna Linnavalitsuse xx.xx.xxxx korralduse nr xx-k alusel sõlmis AS ISS Eesti üüri leandja Tallinna linna (edaspidi: üüri leandja või avaldaja) esindajana eluruumi omanikult saadud volituse alusel 27.04.2010 üüri niku T. Ž.g.a eluruumi üüri lepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi (91,3 m²) andmiseks üüri niku kasutusse tähtajaga kuni 27.04.2015 (üüri leping, tlk 4-5). Lepingu p-s 9 oli kokku lepitud, et üüri summa on 30 Eesti krooni ühe ruutmeetri eest ehk 2739 krooni kuus. Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2010 korraldusega nr 1683-k on kehtestatud alates 01.01.2011 xxx eluruumide üüri suuruseks 1,92 eurot eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta kuus (korraldus, tlk 24). Seega on vastustaja üüri suuruseks 91,3 m² x 1,92 eurot = 173,30 eurot kuus. Üüri lepingu p-s 14.1 kinnitab üüri niku, et ta teab, et üüri lepingu tingimustena kehtivad lepingule lisatud „Eluruumi üüri lepingu tingimused“, et ta on tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub üüri lepingu sõlmimisega sellistel tingimustel. Üüri lepingu p-de 14.2 ja 14.3 kohaselt teab üüri niku, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule annab Tallinna linn eluruumi üüri le seadusest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks ning et lisaks üüri le tuleb tal maksta ka eluruumi kasutamise seotud kõrvakulud ja maksud.

Tulenevalt „Eluruumi üüri lepingu tingimustest“ (edaspidi: üüri lepingu tingimused või tüüptingimused, tlk 6-16) maksab üüri niku üüri leandjale üüri üüri lepingu p-s 9 märgitud summas igas kalendrikuus (tüüptingimuste p 6.1), kõrvakuludena on üüri niku kohustatud maksma igakuiselt muuhulgas ka üüri leandja maamaksukulud ulatuses, mis vastab üüri niku maakasutusele ja hoonekindlustuse eluruumile vastava osa. Kõrvakulude suuruse määrab üüri leandja lähitudes mõõturite näitudest, teenusepakujate arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast (p 6.2). Üüri niku on kohustatud tasuma nii üüri kui kõrvakulud igakuiselt üüri leandja pangaarvele 10 päeva jooksul jooksva kuu 20. kuupäevast arvates (p 7.2). Maksetega viivitamisel on üüri leandjal õigus nõuda ja üüri nikul kohustus maksta viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest (p 7.3). Kui üüri niku laekunud summadest ei jätku kõigi tasumisele kuuluvate maksete tasumiseks, siis loetakse maksed tasutuks järgmistes järkudes: esmajärjekorras viivis tasumata kõrvakuludelt ja üüri le ning teisena kõrvakulud ja üüri le (p 7.4).

OÜ Raadiku Arendus ja Tallinna linna vahel 2008.a sõlmitud rendilepinguga (tlk 22-23) on OÜ-d Raadiku Arendus volitatud sõlmima tüüptingimustele vastavaid eluruumi üüri lepinguid ja esindama Tallinna linna kui üüri leandjat üüri lepingute täitmise ja lõpetamisega seonduvates küsimustes (rendilepingu p 3.2).

OÜ Raadiku Arendus ja OÜ Minu Vara on 12.06.2009 sõlminud lepingu xxx territooriumidel kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamiseks (tlk 19-21). Nimetatud halduslepingu p-i 3.2.1 alusel jäi OÜ Minu Vara kohustuseks muuhulgas Tallinna linna esindamine tüüplepingule vastavate üüri lepingute sõlmimisel ja nende sõlmimine, üüri- ja kõrvakulude eest üüri niku arvete esitamine ja arvete tasumise nõudmine üüri nikuelt. AS ISS Eesti (registrikood 10031220) kohta avatud äriregistri B-osa registrikaardi kehtivate andmete kohaselt (23. kanne) ühinesid AS ISS Eesti (ühendav ühing) ja osaühing Minu Vara (ühendatav ühing) 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel. Ühinemisotsused on vastu võetud 29.05.2009 ja ühinemiskanne tehtud äriregistris 15.07.2009 (äriregistri kehtivate andmete väljatrükk, tlk 17-18).

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 võlast korduvalt kirjalikult hoiatanud ja andnud talle tähtaegu võla ja makseviivituse likvideerimiseks (kirjad, tlk 30-36), nii võlg kui ka viivis on olnud märgitud ka üürnikule esitatavatel arvetel (tlk 37-42).

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga 31.03.2013 seisuga 1248,29 eurot ja alates 01.04.2013 vastavalt talle esitatavatele arvetele kuni eluruumi üürilepingu ülesütlemiseni. Lisaks nõuab avaldaja vastustajalt viivist 28.02.2013 seisuga 14,62 eurot ja alates 01.03.2013 määras 0,15% põhivõlalt päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni. Vastustaja nõuetele vastu ei ole vaielnud.

Üürikomisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude võla väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga kahes osas. Esiteks 31.03.2013 seisuga 1248,29 eurot ja teiseks alates 01.04.2013 vastavalt esitatavatele arvetele kuni üürilepingu ülesütlemiseni.

Vastavalt VÕS §-le 271 kohustub üürilepinguga üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksuma 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.

Vaidlust ei ole selles, et vaidlusalune eluruum on olnud vastustaja kasutuses, et ta on tarbinud kommunaalteenused ega ole vaidlustanud nende osutamist. Vaidlust ei ole ka selles, et vastustajale on igakuiselt esitatud arveid ja et ta ei ole arvetele kantud summasid vaidlustanud.

Korteri saldost (tlk 26-29, 64) nähtub, et viivitused maksmisega algasid vastustajal 2012. aasta juunis ja pidev võlg on tal alates augustist 2012. Samas, neid kuid, kus vastustaja ei ole eluruumi eest midagi maksnud, on vaid kaks, juuni ja august. Võlg on tekkinud seetõttu, et igakuiselt on makstud vähem, kui kas jooksva kuul või koos eelneva võlga maksta tuli (näiteks jaanuari alguse seisuga oli vastustajal võlg 828,08 eurot, jaanuaris määrati tasumiseks 509,66 eurot, vastustaja on jaanuaris tasunud kokku 200 eurot; veebruari alguses oli võlg 1185, 89 eurot, tasumiseks määrati 483,59 eurot, vastustaja tasus kokku 500 eurot jne). Selle tulemusel ongi vastustajal kogunenud üüri- ja kõrvalkulude võlg, mis korteri saldo kohaselt on 31.03.2013 seisuga 1248,29 eurot.

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. 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 maksuma üüri ja kõrvalkulude eest igakuiselt kuu 30. või 31. kuupäevaks.

Tõendeid selle kohta, et vastustaja on 31.03.2013 seisuga kogu võla ära maksnud, esitatud ei ole. Võlale ega korteri saldost esitatud arvestusele vastustaja vastu vaielnud ei ole. Seetõttu komisjon rahuldab avaldaja nõude selles osas ja mõistab vastustajalt välja üüri- ja kõrvalkulude võla 31.03.2013 seisuga 1248,29 eurot.

Kuid komisjon on seisukohal, et avaldaja nõue vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võla väljamõistmiseks etteulatavalt, alates 01.04.2013, vastavalt vastustajale esitatavatele arvetele, tuleb jätta rahuldamata.

Avaldaja esindaja määratles ajalise piirina, mille saabumiseni tuleks vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlg etteulatavalt välja mõista, üürilepingu erakorralise ülesütlemise. Komisjon leiab, et kuigi seadus põhimõtteliselt lubab esitada tulevikku suunatud nõuet (TsMS § 369 sätestab, et tulevase nõude täitmise hagi võib esitada juhul, kui on alust eeldada, et võlgnik kohustust õigel ajal ei täida) ja vastustaja on oma senise maksekäitumisega andnud alust eeldusele, et maksmise kohustus võib tal ka tulevikus jääda õigel ajal täitmata, ei saa avaldaja nõuet käesoleval juhul siiski rahuldada. ÜVLS § 1¹ kohaselt ei lahendata üürikomisjonis vaidlusi rahaliste nõuete üle, mis ületavad 3200 eurot. Sama seaduse § 5 lg 2 p-st 3 tuleneb, et üürikomisjonis lahendatav nõue peab olema väljendatud selgelt. Üüri- ja kõrvalkulude võla väljamõistmise nõue etteulatavalt kuni eluruumi üürilepingu erakorralise ülesütlemiseni on seotud tingimusega, mille kohta ei ole käesoleva otsuse tegemise ajal teada, kas see saabub või mitte, st kas tekivad eeldused, mis annavad avaldajale aluse vastustajaga sõlmitud lepingu erakorraliseks ülesütlemiseks. Seega on ajaline piir, milleni avaldaja võla väljamõistmist nõuab, sisuliselt kindlaks määramata. Selle asjaoluga seondub ka üürikomisjonis lahendatavatele rahalistele nõuetele kehtestatud ülempiir 3200 eurot. Arvestades vastustajalt eespool välja mõistetud summat ja tema igakuiste maksete suurust (300-500 €), võib üürikomisjonis lahendada lubatud nõuete rahaline piir kätte jõuda juba mõne kuu pärast. Kas selleks ajaks on täidetud ka üürilepingu erakorralise ülesütlemise eeldused, ei ole võimalik käesoleva otsuse tegemise ajal ette teada. Samal põhjusel ei saa määratleda võlanõude ajalise piirina ka vastustajaga sõlmitud üürilepingu tähtaega (27.04.2015), sest selleks tähtajaks on igakuiste maksete suurust arvestades üürikomisjonis lahendada lubatud rahaliste nõuete ülempiir kindlasti ületatud. Sellest kõigest tulenevalt on komisjon seisukohal, et avaldaja nõue vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võla etteulatavalt välja mõistmiseks tuleb jätta rahuldamata.

Üürikomisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõudes.

Viivist nõuab avaldaja esindaja samuti kahes osas: 28.02.2013 seisuga 14,62 eurot ja alates 01.03.2013 määras 0,15% põhivõlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni. Üürikomisjon on eespool tuvastanud nii vastustajapoolse maksmisega viivitamise kui ka tema võla. Seega alus vastustajalt viivise nõudmiseks on olemas.

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. Ka üürilepingu tüüptingimuste p 8.3 näeb ette üürileandja õiguse nõuda maksmisega viivitamisel üürnikult viivist 0,15% tasumata summalt päevas. Kuna avaldaja esindaja on sellises määras viivist ka arvestatud, on viivise nõue põhjendatud.

Komisjonile esitatud korteri saldost nähtuvalt on vastustajale hakatud viivist arvestama alates juulist 2012. Viivist on arvestatud 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 viivisearvestus kehtivatele nõuetele. Saldo kohaselt on 28.02.2013 seisuga arvestatud vastustajale viivist 14,62 eurot (tlk 64) 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 01.03.2013 kuni võla tasumiseni määras 0,15% põhivõlalt päevas. Komisjoni hinnangul on selline viivise nõue, arvestades vastustaja senist maksekäitumist, põhjendatud. Etteulatuvalt 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. Komisjoni hinnangul on ka varu komisjonis lahendada lubatud rahalise ülempiirini piisav, et vastustajalt viivis etteulatuvalt välja mõista. 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 28.02.2013 seisuga 14,62 eurot ja 01.03.2013 alates 0,15% põhivõlast päevas iga maksmisega viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Andrea Lega

Üürikomisjoni liige
Anne Oad