

<b>Üürivaidlusasi nr.</b>	11-1/21/13
<b>Otsuse kuupäev ja koht</b>	03.05.2013, Tallinn
<b>Üürikomisjoni koosseis</b>	Andrea Lega (istungi juhataja), Anne Oad, Heli Hellamaa, istungi sekretär Maarika Snoting
<b>Üürivaidlusasi</b>	<b>Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus J.P.'i (ik. XXXXXXXXXX, elukoht XXX, XXXXX Tallinn) vastu nõudes välja mõista temalt üüri – ja kõrvalkulude võlg 469,97 eurot.</b>
<b>Istungil osalenud isikud</b>	Avaldaja esindaja AS Maket Kinnisvara esindaja Liis Karu, vastustaja J.P.
<b>Asja läbivaatamise kuupäev</b>	23.04.2013
<b>Resolutsioon</b>	<b>Tallinna Üürikomisjon otsustas:</b>

- 1. Avaldus rahuldada osaliselt.**
- 2. Välja mõista J.P'ilt Tallinna linna kasuks XXX Tallinnas asuva eluruumi kasutamise eest üüri- ja kõrvalkulude võlg 327,89 eurot (kolmsada kakskümmend seitse eurot 89 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. Kohtusse pöördumiseks esitatakse hagivaldus, mitte kaebus komisjoni otsuse peale. Hagiavalduses tuleb viidata üürikomisjoni otsusele.

Kui komisjon rahuldab avalduse osaliselt, võib avaldaja esitada hagi kohtusse asja lahendamiseks rahuldamata osas. Hagi võib esitada üksnes samad nõuded, mis esitati komisjonile. Teine pool võib esitada kohtule taotluse, et kohus vaataks komisjonile esitatud avalduse läbi hagemenetluse 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 ja täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

### **Avalduse asjaolud ja nõue**

Avalduse kohaselt sõlmis vastustaja 14.07.2010 eluruumi üürilepingu nr 236/2-Ü, mida pikendati 01.11.2012 Tallinna Linnavalitsuse 01.10.2012 korralduse nr 1372-k alusel üheks aastaks. Üürilepingu sõlmimisega kinnitas vastustaja omakäelise allkirjaga, et on tutvunud üürilepingu lisaks oleva dokumendiga „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaalaluruumi üürilepingu tingimused“, ning et seal sätestatu kehtib üürilepingu tingimustena. Ühtlasi kinnitas vastustaja, et ta on teadlik eluruumi kasutamisega seonduvate kõrvalkulude kandmise kohustusest.

Avaldaja esindaja teostab üürileandja õigusi tulenevalt Tallinna Linnavaraameti ja AS Maket Kinnisvara vahel 29.12.2011 sõlmitud lepingu nr 3.1-5/461 alusel.

Üürilepingu tingimuste p 8.2 kohustab üürnikku tasuma üürilepingu alusel tasumisele kuuluvad maksed 10 päeva jooksul iga kuu 20. kuupäevast arvates. Vastustajale esitati perioodil november 2012 kuni 28.02.2013 üüri ja kõrvalkulude arveid summas 547,89 eurot, kuid vastustaja on tasunud kuni avalduse esitamiseni 220 eurot. Vastustaja ei ole oma kohustust täitnud nõuetekohaselt, tasudes arveid ebaregulaarselt, mõnekuuliste vahedega ja ebapiisavalt. Vastustaja võlgnevus avaldaja ees on 327,89 eurot.

Õigusliku alusena toetub avaldaja esindaja võlaõigusseaduse (edaspidi VÕS) § 274 lg 4 p-le 4, mille kohaselt ei rakendata elu – ja äriruumide kohta sätestatud nende eluruumide üürilepingutele, mille kohaliku omavalitsuse üksus on seadusest tulenevate kohustuste täitmiseks andnud üürile eluruumi hädasti vajavatele isikutele; üürilepingu tingimuste p-le 3, mille kohaselt kohustub üürileandja andma üürnikule elamiseks ja kasutamiseks eluruumi ning üürnik kohustub maksma üürileandjale selle eest tasu; p-le 7.2, mille alusel kohustus vastustaja igakuiselt kandma kõik eluruumiga seotud kõrvalkulud; p-le 8.1, mille kohaselt loetakse üüriarve kättesaanuks, kui see on toimetatud eluruumi või üürniku elamus asuvasse postkasti; üürilepingu tingimuste p-le 9, mille kohaselt on maksetähtajaks kuu 30. päev.

Avaldaja palub välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võla 327,89 eurot.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja üüri – ja kõrvalkulude nõude juurde, kuid suurendas seda. Avaldaja esindaja selgitas, et üüri – ja kõrvalkulude võlg 31.03.2013 seisuga on 469,97 eurot. Tõendeid võla suuruse kohta ei esitanud.

### **Vastustaja vastuväited**

Vastustajale saadeti kutse komisjoni istungile 21.03.2013 tema üürilepingu objektiks oleva eluruumi aadressile XXX Tallinnas (toimiku lk 50). Vastustaja sai kutse kätte 26.03.2013 (väljastusteade, tlk 52). Koos kutsega saadeti vastustajale avaldaja avaldus koos lisadega ning anti tähtaeg kirjaliku vastuse esitamiseks. Vastustaja komisjonile kirjalikku vastust ei esitanud.

Üürikomisjoni istungil vastustaja tunnistas võlga ning sellele vastu ei vaielnud. Mõõnis, et 31.03.2013 seisuga võis üüri – ja kõrvalkulude võlgnevuse suuruseks olla 469,97 eurot. Vastustaja selgitas, et maksis 05.04.2013 võla katteks 250 eurot, kuid makset tõendavat dokumenti ei saa esitada, kuna seda istungile kaasa ei võtnud. Vastustaja põhjendas võlgnevuse tekkimist asjaoluga, et on invaliid ning saab invaliidisuspensionini 210 eurot kuus, mis on liiga väike summa, et kohustusi korrektselt täita. Lisas, et loodab võlgnevuse kahe järgneva kuu jooksul kustutada.

### **Üürikomisjoni otsuse põhjendused**

Üürikomisjon, kuulunud ära kohal olnud üürivaidluse pooled, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt. Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) §-dest 17 ja 19 - 22.

Tallinna Üürikomisjon tegi kindlaks, et AS Maket Kinnisvara sõlmis Tallinna Linnavalitsuse 01.10.2012 korralduse nr 1372-k alusel 01.11.2012 J.P. 'iga tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaaleluruumi üürilepingu XXX Tallinnas asuva 29,6 m<sup>2</sup> suuruse eluruumi kasutamiseks tähtajaga üks aasta (üürileping, tlk 4). Üürilepingu p-s 9 on kokku lepitud, et üüri summa määratakse esitatavatel arvetel. Üürilepingu p-s 12 kinnitab üürnik, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimused“ (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüptingimused), et ta on tüüptingimustega

tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel. Lepingu allkirjastamisega on üürnik kinnitanud ka, et ta teab, et Tallinna linn on eluruumi talle kui seda hädasti vajavale isikule üürile andes täitnud oma seadusest ja linna õigusaktidest tulenevat ülesannet ning et lisaks üüri maksmisele tuleb tal maksta ka eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulud ja maksud (üürilepingu p-d 12.2 ja 12.3).

Avaldaja esindaja AS-i Maket Kinnisvara õigus tegutseda üürileandja esindajana tuleneb Tallinna Linnavaarameti ja AS Maket Kinnisvara vahel 29.12.2011 sõlmitud lepingust nr 3.1-5/461 (tlk 5-27), milles on kokku lepitud, et avaldaja esindaja hoiab korras Tallinnas XXX asuvat kinnistut, ehitisi ja tehnosüsteeme vastavalt õigusaktidele ja avaldaja ning tema esindaja vahelisele tööjaotusele. Nimetatud lepingu kohaselt (p 4.1) on avaldaja esindaja kohustatud sõlmima avaldaja nimel üürnikega üürilepinguid vastavalt kinnitatud tüüpvormile juhindudes Tallinna linna 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 31.03.2013 seisuga üüri- ja kõrvalkulude võlga 469,97 eurot.

Käesoleval juhul puudub vaidlus selles osas, et eluruum on vastustaja kasutuses, ta elab selles ja tarbib talle osutatud kommunaalteenuseid. Ühtlasi ei ole ka vaidlust selles, et vastustajale on igakuiselt esitatud arveid.

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 tingimuste p 3 kohaselt kohustub üürileandja andma üürnikule elamiseks ja kasutamiseks eluruumi ning üürnik kohustub maksma üürileandjale selle eest tasu. Tüüptingimuste p-de 7.1, 7.2, 8.1 ja 8.2 kohaselt pidi üürnik maksma üüri ja kõrvalkulude eest igakuiselt vastavalt üürileandja esitatud arvetele 10 päeva jooksul iga kuu 20. kuupäevast arvates.

Tulenevalt üürilepingust oli vastustajal kui üürnikul kohustus tasuda nii üüri kui kõrvalkulude eest igakuiselt kuu 30. või 31. kuupäevaks. Nimetatud kohustust ei ole ta õigustatud isiku (üürileandja) ees 01.11.2012 sõlmitud üürilepingu kehtivuse ajal korrektselt täitnud. Korterisaldost nähtub, et vastustajal tekkis kohe pärast lepingu sõlmimist võlg. Detsembris 2012.a oli võlg eluruumi eest 159,60 eurot, jaanuaris 2013.a 253,58 eurot ning veebruari lõpu seisuga 327,89 eurot (tlk 42-43). Vastustajale on üürilepingu sõlmimisest novembris 2012 kuni veebruarini 2013 määratud arveid tasumiseks kokku 547,89 euro eest. Vastustaja on tasunud eluruumi kasutamise eest kaks korda, kokku 220 eurot – 100 eurot jaanuaris 2013 ning 120 eurot veebruaris. Seetõttu on tal eluruumi eest võlg. Avaldaja nõuab üüri- ja kõrvalkulude võlga 31.03.2013 seisuga 469,97 eurot. Kuna avaldaja esindaja ei ole üürikomisjonile ei 2013.a märtsikuu arvet ega ka kõige hilisemat korteri saldoväljavõtet esitanud, ei ole tema nõue kogu ulatuses tõendatud. Põhjendatud ja tõendatud on üüri – ja kõrvalkulude võlanõue 28.02.2013 seisuga 327,89 eurot.

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. Vastavalt kokkulepitule pidi üürnik maksma korteri eest igakuiselt 30. või 31. kuupäevaks. Kuna avaldaja on tõendanud üüri – ja kõrvalkulude võla 28.02.2013 seisuga, pidi veebruari üür olema makstud 28.02.2013 ning kõrvalkulud sama kuu eest 31.03.2013. Kuna tõendeid, et vastustaja oleks võla tasunud, esitatud ei ole, on avaldajal õigus nõuda, et vastustaja oma maksimise kohustust täidaks. Vastustajalt tuleb välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võlg 28.02.2013 seisuga 327,89 eurot.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

Üürikomisjoni liige  
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige  
Anne Oad

Üürikomisjoni liige  
Andrea Lega