

<b>Üürivaidlusasi nr.</b>	11-1/52/13
<b>Otsuse kuupäev ja koht</b>	12.09.2013, Tallinn
<b>Üürikomisjoni koosseis</b>	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting
<b>Üürivaidlusasi</b>	<b>Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) nõue M. D. (ik xxx, elukoht xxx Tallinn) vastu välja mõista temalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 757,89 eurot, kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest 379,23 eurot ning viivis 84,64 eurot ja alates 02.09.2013 määras 0,15% põhivõlast päevas kuni võla tasumiseni.</b>
<b>Istungil osalenud isikud</b>	Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Marge Aron-Vaino, vastustaja M. D.
<b>Asja läbivaatamise kuupäev</b>	03.09.2013

**Resolutsioon** **Tallinna Üürikomisjon otsustas:**

- 1. Avaldus rahuldada osaliselt.**
- 2. Välja mõista M. D.lt üüri- ja kõrvalkulude võlg xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamise eest 757,89 eurot (seitsesada viiskümmend seitse eurot 89 senti).**
- 3. Välja mõista M. D.lt kahjuhüvitis xxx Tallinnas asuva eluruumi vabastamisega viivitamise eest pärast üürilepingu lõppemist 370,66 eurot (kolmsada seitsekümmend eurot 66 senti).**
- 4. Viivis jätta välja mõistmata.**

**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. Hagi võib esitada samad nõuded, mis esitatid 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 M. D. (edaspidi: üürnik või vastustaja) 21.03.2011 Tallinna linnaga, keda esindas omanikult saadud volituse alusel AS ISS Eesti, üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks tähtajaga kuni 01.09.2015. Koos üürnikuga hakkas eluruumi kasutama ka tema laps. 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 Linnavalituse 24.11.2010 korraldusega nr 1796 on kehtestatud üüri määraks 1,92 eurot/m<sup>2</sup> eest. Sellest tulenevalt on ka üürilepingu p-s 9 kokku lepitud, et üürimäär on 1,92 eurot/m<sup>2</sup> eest kuus, seega on üür kokku 127,49 eurot kuus.

Kuna vastustaja ei olnud pikaajaliselt täitnud üüri ja kõrvalkulude maksmise kohustust nõuetekohaselt, esitas avaldaja talle üürilepingu ülesõllemise avalduse koos nõudega vabastada eluruum hiljemalt 28.02.2013; üürnik sai ülesõllemise kätte 29.01.2013. Ülesõllemisavalduse kohaselt oli üürnikul 15.01.2013 seisuga üüri- ja kõrvalkulude võlg 283,75 eurot, millega ta on kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. Ajavahemikul juunist 2012 kuni maini 2013 on üürniku võlg igakuiselt kasvanud (14.06.2012 oli võlg 87,83 eurot, 15.05.2013 juba 1257,83 eurot). Seega ei ole võlg lühiajaline. Üürnikku oli lepingu rikkumisest 10 korda kirjalikult hoiatatud ja antud tähtaegu võla tasumiseks, kuid tema võlg aina kasvas.

Kuigi üürnikku kohustati ülesõllemisavalduses eluruum vabastama ja võtmed tagastama 28.02.2013, andis vastustaja eluruumi avaldaja esindajale üle 17.04.2013. Sellest tulenevalt on temalt nõutud ka kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest senises üüri määras, millele lisandub tasu kõrvalkulude eest vastavalt esitatavatele arvetele. Võlg on siiani maksmata. Kuna vastustajal on pikaajaline võlg, tuleb tal üürilepingust tulenevalt maksta ka viivist tasumata summalt 0,15% päevas.

Üürileandja esindaja tugineb oma avalduses võlaõigusseaduse (edaspidi: VÕS) § 76 lõikele 1, § 101 lõike 1 punktile 1, § 108 lõikele 1, § 313 lõikele 1, § 316 lõike 1 punktidele 1, 2 ja 3, § 334 lõikele 1, § 335, tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 369 ja eluruumi üürilepingu tüüptingimustele ning palub mõista vastustajalt välja üüri- ja kõrvalkulude võla (28.02.2013 seisuga) 757,89 eurot, kahjuhüvitise eluruumi vabastamisega viivitamise eest 379,23 eurot ning viivise 31.05.2013 seisuga 120,85 eurot ja alates 01.06.2013 määras 0,15% põhivõlalt päevas.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja kõigi avalduses esitatud nõuete ja põhjenduste juurde, kuid vähendas viivisenõuet. Seoses vastustajapoolse maksimisega on viivist 01.09.2013 seisuga arvestatud 84,64 eurot.

Selgitas, et üürileping lõppes 28.12.2013 erakorralise ülesõllemisega maksimisega viivitamise tõttu, eluruumi tagastati üürileandjale 17.04.2013.

### **Vastustaja vastuväited**

Vastustaja M. D. kutsuti üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, mille ta sai kätte 01.07.2013 (allkirjaleht, tlk 76). Kutses tehti talle teatavaks tema vastu esitatud nõuded ja anti talle võimalus nõuetele kirjalikult vastamiseks. Vastustaja nõuetele kirjalikke vastuväiteid ei esitanud.

Üürikomisjoni istungil vastustaja võlale vastu ei vaielnud. Oli valmis maksma võlga 100 eurot igas kuus ning soovis, et viivise arvestus peatuks.

### **Üürikomisjoni otsuse põhjendused**

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

Tallinna Linnavalitsuse xx.xx.xxxx korralduse nr xx-k (tlk 21) alusel sõlmis AS ISS Eesti üürileandja Tallinna linna (edaspidi: üürileandja või avaldaja) esindajana eluruumi omanikult saadud volituse alusel 21.03.2011 üürniku M. D.ga eluruumi üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi (66,4 m<sup>2</sup>) andmiseks üürniku kasutusse tähtajaga kuni 01.09.2015 (üürileping, tlk 5-6). Lepingu p-s 9 oli kokku lepitud, et üürisumma on 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest ehk 127,49 eurot 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 7-19) 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 lähedes 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). Maksetega viivitamisel on üürileandjal õigus nõuda ja üürnikul kohustus maksta viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest (p 7.3). Kui üürnikult laekunud summadest ei jätku kõigi tasumisele kuuluvate maksete tasumiseks, siis loetakse maksed tasutuks järgmistes järkudes: esmajärjekorras viivis tasumata kõrvalkuludelt ja üürilt ning teisena kõrvalkulud ja üür (p 7.4). Üürilepingu lõppemisel on üürnik kohustatud eluruumi vabastama ja üürileandjale üle andma hiljemalt lepingu lõppemise päeval ning kui üürnik viivitab eluruumi vabastamisega, on ta kohustatud maksma kõik kõrvalkulud ajavahemiku eest, mil eluruum oli tema valduses ning tasuma üürileandjale kahjuhüvitist 1/15 kuu üüri ulatuses iga vabastamisega viivitatud päeva eest ning kui üürnik viivitab üleandmisega kauem kui 30 päeva, peab ta tasuma kahjuhüvitist 1/10 kuu üürist iga viivitatud päeva eest (p-d 22.1 ja 22.5).

Eluruum oli antud üürniku kasutusse 21.03.2011 (eluruumi ja võtmete üleandmise aktid, tlk 22-26).

OÜ Raadiku Arendus ja Tallinna linna vahel 2008.a sõlmitud rendilepinguga (tlk 32-33) on OÜ-d Raadiku Arendus volitatud sõlmima tüüp-tingimustele vastavaid eluruumi üürilepinguid ja esindama Tallinna linna kui üürileandjat üürilepingute täitmise ja lõpetamisega seonduvates küsimustes (rendilepingu p 3.2).

OÜ Raadiku Arendus ja OÜ Minu Vara on 12.06.2009 sõlminud lepingu xxx territooriumiädel kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamiseks (tlk 29-31). Nimetatud halduslepingu p-i 3.2.1 alusel jäi OÜ Minu Vara kohustuseks muuhulgas Tallinna linna esindamine tüüp-tingimustele 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 osühing Minu Vara (ühendatav ühing) 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel. Ühinemisotsused on vastu võetud 29.05.2009 ja ühinemiskanne tehtud äriregistris 15.07.2009 (väljavõte äriregistri teabesüsteemist, tlk 27-28).

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 16.01.2013 koostanud üürnikule üürilepingu ülesütlemise avalduse (tlk 36), milles on teatanud üürilepingu ülesütlemisest maksmisega viivitamise tõttu ja palunud eluruumi vabastada 28.02.2013. Ülesütlemisavalduse on üürnik kätte saanud 29.01.2013 (märke ülesütlemisavaldusel, tlk 36). Üürnik on eluruumi üürileandja esindajale tagastanud 17.04.2013 (akt, tlk 69).

Avaldaja nõueteks on välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 757,89 eurot, kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest 379,23 eurot ning viivis 01.09.2013 seisuga 84,64 eurot ja alates 02.09.2013 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni. Vastustaja võlale vastu ei vaielnud, kuid soovis, et viivise arvestus peatataks, kui ta maksab võlga iga kuus 100 eurot.

Üürikomisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude võla väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga üürilepingu lõppemise päeva (28.02.2013) seisuga 757,89 eurot. Vastustaja võlale vastu ei ole vaielnud.

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.

Vaidlust ei ole selles, et vaidlusalune eluruum oli antud pärast üürilepingu sõlmimist vastustaja kasutusse, et ta on tarbinud kommunaalteenused ega ole vaidlustanud nende osutamist. Korterite saldost nähtub, et vastustajale on esitatud arveid igakuiselt. Vastustaja on mõne erandiga ka maksnud igas kuus, kuid valdavalt vähem kui arvel nõutud. Selle tulemusel tekkis tal võlg, mis on pidevalt suurenenud. Tõendeid, et üürnik oleks talle esitatud arveid vaidlustanud, üürikomisjonile esitatud ei ole.

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

Üürilepingu lõppemise kuu, veebruari 2013 kõrvalkulude eest märtsis 2013 esitatud arve (tlk 50, 65) maksmise tähtaeg möödus 31.03.2013. Sellele arvele oli märgitud ka vastustaja võlg, mille maksmise tähtaeg möödus samuti 31.03.2013. Tulenevalt korteri saldol tehtud ümberarvestustest ja vastustaja makstud summadest (saldo, tlk 63) on tema üüri- ja kõrvalkulude võlg 28.02.2013 seisuga 757,89 eurot. Kuna maksmise tähtaeg on möödunud, on avaldajal

õigus nõuda võla maksmist. Vastustajalt tuleb avaldaja nõutud 757,89 eurot kui üüri- ja kõrvalkulude võlg välja mõista.

Üürikomisjoni seisukoht eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest, kuna vaatamata üürilepingu lõppemisele 28.02.2013 tagastas vastustaja eluruumi 17.04.2013.

VÕS § 335 sätestab, et kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest kahjuhüvitiseks nõuda kas üürilepingus kokkulepitud üüri või üüri, mis on samasuguses asukohas oleva samasuguse asja puhul tavaline, välja arvatud kui üürnik peab asja õigustatult kinni tema poolt tehtud kulutuste hüvitamiseks. Ka üürilepingu tüüptingimused kehtestavad põhimõtte, et kui üürnik viivitab eluruumi vabastamisega pärast lepingu lõppemist, peab ta sel ajal maksma nii kõigi kõrvalkulude eest kui ka üürileandjale kahjuhüvitist.

Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest 379,23 eurot. Avalduse kohaselt on see summa arvatud 31.05.2013 seisuga (avaldus, tlk 4). Samas nähtub korteri saldost, et 11.06.2013 on vastustaja maksnud 150 eurot. Sellest summast on vastavalt üürilepingu tüüptingimustele arvestatud viiviseks 141,43 eurot ja põhivõla katteks 8,57 eurot (saldo, tlk 78). Vastustaja võlg kokku on selle tulemusel septembri 2013 seisuga 1128,55 eurot (saldo, tlk 79). Lahutades vastustaja koguvõlast eespool välja mõistetud üüri- ja kõrvalkulude võla, saame 370,66 eurot ( $1128,55 - 757,89 = 370,66$ ). See on summa, mille vastustaja võlgneb avaldajale eluruumi vabastamisega viivitamise eest. Vastustajalt tuleb välja mõista kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest 370,66 eurot.

Üürikomisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõudes.

Viivist nõuab avaldaja esindaja kahes osas: 01.09.2013 seisuga arvestatud viivis 84,64 eurot ja alates 02.09.2013 määras 0,15% põhivõlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni. Vaidlust ei ole selles, et vastustaja on üürilepingu kehtivuse ajal maksmisega viivitanud, samuti tuvastas komisjon eespool tema võla. 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 maksimisega viivitamisel üürnikult viivist 0,15% tasumata summalt päevas.

Vaatamata sellele jätab komisjon avaldaja viivisenõude rahuldamata.

Komisjonile esitatud korteri saldost nähtuvalt on vastustajale hakatud viivist arvestama alates juulist 2012, so kolm kuud pärast üürilepingu sõlmimist. Samuti nähtub saldost, et avaldaja esindaja on oma arvestustes juhindunud üürilepingu tüüptingimustes sätestatust, st et kui üürnikult laekunud summadest ei jätkunud kõigi tasumisele kuuluvate maksete tasumiseks, loeti esmajärjekorras tasutuks viivis ning teisena kõrvalkulud ja üür. Nii näiteks, nagu käesoleva otsuse eelmisel leheküljel märgitud, on üürniku makstud 150 eurot juunis 2013 arvestatud viiviseks 141,43 eurot. Sellise arvestuse tulemusel on avaldaja esindajale laekunud viivisena vähem kui aasta jooksul märkimisväärne summa.

Viivis on võlausaldaja õiguskaitsevahend võlgniku rahaliste kohustuste täitmise tagamiseks. Oma olemuselt on viivis eeldatava kahju hüvitamise nõue, mida võib raha maksimisega viivi-

tamisel alati nõuda, sõltumata tegelikust kahjust. Sellest tulenevalt on viivisel nii kompensatsiooniline iseloom kui ka teatud sanktsiooniline iseloom. Eluruumi vastustajale üürile andmisel täitis Tallinna linn oma seadusest tulenevalt kohustust anda eluruum isikule, kes seda hädasti vajab. Komisjonil ei ole esitatud tõendite põhjal alust arvata, et eluruumi vastustajale üürile andmise ja vastustajapoolse maksimisega viivitamise tagajärjel on Tallinna linn kandnud sellist kahju, mida oleks lisaks juba saadud viivisele vaja täiendavalt kompenseerida. Avaldaja on sanktsioonina vastustajapoolse maksimisega viivitamise eest öelnud tema üürilepingu üles. Avaldaja rahalise nõude võla väljamõistmiseks komisjon rahuldab. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 138 lg-st 2 tulenevalt ei saa õiguse teostamise eesmärgiks olla kahju tekitamine teisele isikule. Sellest kõigest tulenevalt jätab komisjon avaldaja viivisenõude rahuldamata.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

Üürikomisjoni liige  
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige  
Anne Oad

Üürikomisjoni liige  
Mai Sõber