

Üürivaidlusasi nr.	11-1/6/13
Otsuse kuupäev ja koht	11.03.2013, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Andrea Lega, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus S. J. (ik xxx, elukoht xxx Tallinn; e-post: xxx) vastu xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võla 1653,89 euro ning viivise 347,01 euro ja alates 01.01.2013 määras 0,15% põhivõlalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni väljamõistmiseks.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Karina Saron
Asja läbivaatamise kuupäev	28.02.2013
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Välja mõista S. J. lt üüri- ja kõrvalkulude võlg xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamise eest 1653,89 eurot (üks tuhat kuussada viiskümmend kolm eurot 89 senti).**
- 3. Välja mõista S. J. viivis 347,01 eurot (kolmsada nelikümmend seitse eurot 1 sent) ja alates 01.01.2013 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni.**

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui üürivaidluse pool ei nõustu üürikomisjoni otsusega, võib ta sama üürivaidlusasja läbivaatamiseks pöörduda Harju Maakohtusse otsuse kättesaamise päevale järgnevalt 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. J. (edaspidi: üürnik või vastustaja) 21.02.2012 Tallinna linnaga, keda esindas omanikult saadud volituse alusel AS ISS Eesti, üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks kuni 07.12.2012. Koos üürnikuga asus eluruumi kasutama ka tema tütar. AS ISS Eesti kui ühendav ühing ja OÜ Minu Vara kui ühendatav ühing on ühinenud 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel, ühinemisotsused on vastu võetud 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 punktist 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 üürnikule 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 24.11.2010 korraldusega nr 1796 kehtestati üürimääraks 1,92 eurot/m² eest. Sellest tulenevalt lepitati üürilepingu p-s 9 kokku, et üürimäär on 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest kuus, seega on üür 112,13 eurot kuus.

Vastustaja on alates 01.03.2012 olnud pidevalt võlgu, võlg on igas kuus kasvanud. Teda on võla pärast üheksa korda kirjalikult hoiatatud. Hoiatustele vastustaja reageerinud ei ole.

Üürilepingu tingimuse p 7.3 kohaselt on üürileandjal maksetega viivitamisel õigus nõuda ja üürnikul kohustus nõudmise korral maksta viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest. Seega on üürileandjal õigus nõuda üürnikult viivist, mida avaldaja on ka igakuiselt teinud. Vastavalt raamatupidamise arvestusele on üürnikul 30.11.2012 seisuga maksmata viivist 276,06 eurot.

Üürileandja esindaja tugineb oma avalduses Raadiku Arenduse OÜ-ga sõlmitud halduslepingu punktidele 3.2.1, 3.2.8 ja 3.2.9, võlaõigusseaduse (edaspidi: VÕS) § 76 lõikele 1, § 101 lõike 1 punktile 1, § 108 lõikele 1, § 113 lõikele 1, tsiviilkohtumenetluse seadustiku (edaspidi: TsMS) §-le 369 ja eluruumi üürilepingu tüüpitingimustele ning palub mõista vastustajalt välja lepingujärgse üüri- ja kõrvalkulude võla 07.12.2012 seisuga 1653,89 eurot ning viivise 30.11.2012 seisuga 276,06 eurot ja edaspidi kuni võla tasumiseni 0,15% põhivõlalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest.

Üürikomisjoni istungil täpsustas avaldaja esindaja viivise nõuet: 31.12.2012 seisuga on arvestatud viivist 347,01 eurot ja alates 01.01.2013 palub välja mõista viivise määras 0,15% põhivõlalt päevas iga viivitatud päeva ees kuni võla tasumiseni. Üüri- ja kõrvalkulude võlg on 07.12.2012 seisuga 1653,89 eurot. Kuigi üürileping on tähtaja möödumise tõttu lõppenud, avaldaja esindaja eluruumi tagastamist ei nõua, sest soovib anda üürnikule veel ühe võimaluse. Muus osas jäi kirjalikus avalduses esitatud põhjenduste juurde.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja oli kutsutud üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega (tlk 61). Kutses oli vastustajale tehtud teatavaks üürikomisjoni istungi toimumise aeg ja koht, tema vastu esitatud nõuded ja antud talle võimalus nõuetele vastamiseks. Vastustaja vastas komisjonile 26.02.2013 e-kirja teel (tlk 69), et on kutse kätte saanud, kuid määratud päeval istungile tulla ei saa. Veel kirjutab ta, et teab oma võlast ja soovib seda maksegraafiku alusel maksma hakata, kuna saab miinimumpalka. Tõendeid istungile ilmumist takistavatest mõjuvatest põhjustest ega taotlust asja arutamise edasilükkamiseks vastustaja ei esitanud. Üürikomisjoni istungile vastustaja ei ilmunud.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

Tallinna Linnavalitsuse xx.xx.xxxx korralduse nr xx-k (tlk 5) alusel sõlmis AS ISS Eesti üürileandja Tallinna linna (edaspidi: üürileandja või avaldaja) esindajana eluruumi omanikult saadud volituse alusel 21.02.2012 üürniku S. J.ga eluruumi üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi (58,4 m²) andmiseks üürniku kasutusse tähtajaga kuni 07.12.2012 (üürileping, tlk 4). Lepingu p-s 9 oli kokku lepitud, et üürisumma on 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest ehk

112,13 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 kasutamisega seotud kõrvalkulud ja maksud.

Tulenevalt „Eluruumi üürilepingu tingimustest“ (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüp-tingimused, tlk 6-18) 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 maamaksud ulatuses, mis vastab üürniku maakasutusele ja hoonekindlustuse eluruumile vastava osa. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja lähitudes mõõturite näitudest, teenusepakkujate 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 nõudmise korral maksta viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest (p 7.3).

OÜ Raadiku Arendus on märtsis 2008 sõlminud Tallinna linnaga rendilepingu nr 4-1.28/71 xxx kinnistul asuvate korterelamute Tallinna linnale rendile andmiseks (lepingu väljavõte, tlk 24-25). Sama lepinguga volitab Tallinna linn OÜ-d Raadiku Arendus sõlmima eluruumi üürilepinguid Tallinna linna nimetatud isikutega ja esindama Tallinna linna kui üürileandjat üürilepingute täitmise ja lõpetamisega seonduvates küsimustes (p 3.2). Samuti lepiti kokku, et Raadiku Arenduse OÜ-l on õigus anda kõik üürileandja esindamisega seotud hoonete hooldamise ja haldamise kohustused üle kolmandale isikule (p 3.3).

OÜ Raadiku Arendus ja OÜ Minu Vara on 12.06.2009 sõlminud lepingu Raadiku 8 territooriumidel kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamiseks (tlk 21-23). 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 osaühing Minu Vara (ühendatav ühing) 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel. Ühinemisohtused on vastu võetud 29.05.2009 ja ühinemiskanne tehtud äriregistris 15.07.2009 (väljavõte äriregistri teabesüsteemist, tlk 19-20).

Seega eeltoodust tulenevalt on AS ISS Eesti (edaspidi: üürileandja esindaja või avaldaja esindaja) Tallinna linna esindajaks üürilepingute sõlmimisel, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamisest ja arvete tasumise nõudmisest üürnikelt.

Üürileandja esindaja on saatnud üürnikule üheksa kirjalikku hoiatust või meeldetuletuskirja (tlk 32-40), milles on talle teatanud tema võlast ja antud tähtaeg võla tasumiseks hiljemalt jooksva kuu viimasel kuupäeval.

Avaldaja nõuab vastustajalt välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võla 07.12.2012 seisuga 1653,89 eurot ning viivise 31.12.2012 seisuga 347,01 eurot ja alates 01.01.2013 määras 0,15% põhivõlast päevas kuni võla tasumiseni. Vastustaja nõuetele vastuväiteid ei ole esitanud.

Üürikomisjoni seisukoht võla väljamõistmise 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) 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.

Vaidlust ei ole selles, et vaidlusalune eluruum on antud üürilepingu sõlmimisel vastustaja kasutusse, et ta on tarbinud kommunaalteenused ega ole nende osutamist vaidlustanud.

Üürileandja esindaja on pidanud arvestust üürnikule esitatud arvete ja tema tehtud maksete üle (korterit saldo, tlk 28-31). Saldost nähtub, et vastustajale on esitatud arveid igakuiselt, kuid ta on eluruumi eest maksnud ainult kaks korda: 2012.a veebruaris 417 eurot ja aprillis 398 eurot. Tõendeid, et üürnik oleks talle esitatud arveid vaidlustanud, üürikomisjonile esitatud ei ole. Vastustajale esitatud arvetest ja avaldaja esindaja tehtud arvutustest (tlk 41-55) nähtub, et vastustaja üüri- ja kõrvalkulude võlg 07.12.2012 seisuga oli 1653,89 eurot, so sama summa, mida avaldaja vastustajalt nõuab. Korterit saldost veebruari 2013 seisuga (tlk 73) nähtub, et võlast midagi ka komisjoni istungi toimumise ajaks ära makstud ei ole.

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 eluruumi eest igakuiselt kuu 30. või 31. kuupäevaks. Avaldaja nõuab võlga 07.12.2012 seisuga. Kuna detsembri 2012 kõrvalkulude maksmise tähtaeg möödus 31.01.2013, kuid tõendeid maksmisest esitatud ei ole, on avaldajal õigus nõuda vastustajalt maksmise kohustuse täitmist.

Kõigest eeltoodust tulenevalt otsustab üürikomisjon avaldaja nõude rahuldada. Vastustajalt tuleb välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võlg 07.12.2012 seisuga 1653,89 eurot.

Üürikomisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõudes.

Viivist nõuab avaldaja esindaja kahes osas: 31.12.2012 seisuga arvestatud viivis 347,01 eurot ja alates 01.01.2013 arvestatav viivis määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni. Üürikomisjon on eespool tuvastanud, et vastustaja on maksnud eluruumi eest kaks korda. Viimati on ta maksnud aprillis 2012 ja rohkem midagi makstud ei ole. Sellega on tõendatud, et vastustaja on maksmisega viivitanud.

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 viivitamisest üürnikult viivist 0,15% tasumata summalt päevas. Kuna avaldaja esindaja on sellises määras viivist ka arvestatud, on viivisemise põhjendatud. Avaldaja on arvestanud viivist alates veebruarist 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. Korteri saldost nähtub, et seisuga 31.12.2012 on vastustajale arvestatud viivist 347,01 eurot.

Arvestades vastustaja senist maksekäitumist on põhjendatud ka nõue mõista vastustajalt alates 01.01.2013 välja viivis määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni. Kuna ei ole teada, millal vastustaja võla ära maksab, ei ole võimalik nõuda viivist kindlaksmääratud summas, seda on võimalik määratleda vaid protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni. Seda lubab 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 vaieldud.

Eeltoodule tuginedes on komisjon seisukohal, et viivisenõue on tervikuna põhjendatud ja seaduslik ning tuleb rahuldada. Vastustajalt tuleb välja mõista viivis 31.12.2012 seisuga 347,01eurot ja alates 01.01.2013 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni põhivõla 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 oli kutsutud üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, milles oli teda hoiatatud istungile ilmumata jätmise ja istungilt mõjuva põhjuseta puudumise tagajärjedest (kutse, tlk 61). Vastustaja on kutse kätte saanud, ta on komisjonile vastanud, et tunnistab võlga. Komisjoni istungile vastustaja ei ilmunud ega teatanud ilmumist takistavatest mõjuvatest põhjustest. Avaldaja esindaja 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
Andrea Lega

Üürikomisjoni liige
Anne Oad