

<b>Üürivaidlusasi nr.</b>	11-1/22/13
<b>Otsuse kuupäev ja koht</b>	27.08.2013.a , Tallinn
<b>Üürikomisjoni koosseis</b>	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Anne Oad ja Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting
<b>Üürivaidlusasi</b>	<b>Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus A. T. (ik 36901100336, elukoht Mxxxxx xA-xx, 11711 Tallinn) vastu nõuetes välja mõista vastustajalt avaldaja kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg eluruumi Mxxxxx xA-xx kasutamise eest 458,78 eurot.</b>
<b>Istungil osalenud isikud</b>	Avaldaja esindaja AS Maket Kinnisvara kaudu Liis Karu, vastustaja A. T.
<b>Asja läbivaatamise kuupäev</b>	15.08.2012
<b>Resolutsioon</b>	<b>Tallinna Üürikomisjon otsustas:</b>

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Välja mõista A. T.'lt Tallinna linna kasuks eluruumi Mxxxxx xA-xx kasutamise eest üüri- ja kõrvalkulude võlg 458,78 eurot (nelisada viiskümmend kaheksa eurot 78 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.

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 sõlmiti Tallinna Linnavalitsuse 28.12.2011 korralduse nr 2052-k alusel A. T.'ga üürileping. Avaldaja esindaja õigus Tallinna linna esindamiseks tuleneb Tallinna Linnavaarameti ja AS Maket Kinnisvara vahel sõlmitud lepingust nr 3.1-5/463. Üürilepingus kinnitas vastustaja omakäelise allkirjaga, et on tutvunud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaalaluruumi üürilepingu tingimustega“ ja need kehtivad ka tema üürilepingu tingimustena. Samuti kinnitas vastustaja, et teab lisaks üürile eluruumi kasutamise seonduvate kõrvalkulude kandmise kohustusest. Üürilepingu tingimuste p 8.2 kohustab üürnikku tasuma maksed 10 päeva jooksul iga kuu 20. kuupäevast arvates. Vastustajale esitati perioodil 23.02.2012 kuni 28.02.2013 üüri- ja kõrvalkulude arveid summas 676,22 eurot, kuid vastustaja on tasunud kuni avalduse esitamiseni 20.03.2013 kokku 345,04 eurot. Vastustaja ei ole oma kohustust nõuetekohaselt täitnud, tasudes arveid ebaregulaarselt ja ebapiisavalt. Vastustaja võlg on 331,18 eurot.

Avalduses on avaldaja nõudeks mõista A. T.'lt Tallinna linna kasuks välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 331,18 eurot.

Istungil avaldaja esindaja suurendas nõuet, kuna võlg on avalduse esitamise ajaga võrreldes suurenenud. Palus välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võla 2013. a. juuli lõpu seisuga 458,78 eurot. Avaldaja selgituse kohaselt on vastustaja maksnud osaliselt ja määratud vähem, mille tõttu on tal tekkinud võlg. Üürileping on kehtiv.

### **Vastustaja vastuväited**

Vastustaja sai istungikutse ja menetlusdokumendid 08.07.2013 kätte kohtutäitur Elin Vilippuse büroo kaudu (kättetoimetamise aruanne, tlk 79-80). Kuigi vastustajale anti võimalus esitada nõuetele kirjalikud vastuväited, vastustaja komisjonile midagi ei esitanud.

Istungil vastustaja tunnistas võlanõuet täies ulatuses. Võla tekkimise põhjuseks nimetas traumad ja töö kaotust. Tema sõnul on tema korterimakseid tasutud ka sotsiaalosakonna kaudu, kuid iga kuu ei ole vastustaja sinna jõudnud. Ta sooviks on võlg kustutada ja eluruumis edasi elada.

### **Üürikomisjoni otsuse põhjendused**

Üürikomisjon, kuulanud ära kohal olnud üürivaidluse pooled, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et avaldaja avaldus on põhjendatud ja tuleb rahuldada.

Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel Üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) §-dest 17 ja 19 - 22.

Komisjon tuvastas, et A. T. sõlmis 23.02.2012 Tallinna Linnavalitsuse 28.12.2011 korralduse nr 2052-k alusel üürileping (tlk 4) Tallinnas Mxxxxx xA-xx asuva, 14,2 m<sup>2</sup> suuruse eluruumi kasutamiseks. Lepingus märgiti selle tähtjaks viis aastat. Üürilepingu p-des 12.1 ja 12.2 on üürnik kinnitanud oma teadmist, et tema üürilepingu tingimustena kehtivad üürilepingule lisatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimused (edaspidi: tüüptingimused, tlk 28-41), ta on märgitud tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega eeltoodud tingimustel ning ta teab, et eluruum on antud talle üürile kui eluruumi hädasti vajavale isikule ning lisaks üüri maksmisele tuleb tal tasuda ka eluruumiga seotud kõrvalkulude ja maksude eest. Tüüptingimuste p 7.1 kohaselt kohustus üürnik maksma igas kalendrikuus üüri ja vastavalt p-le 7.2 oli kohustatud kandma igakuiselt kõik eluruumiga seotud kõrvalkulud; kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja, lähtudes mõõturi näitudest, teenuste pakkujate esitatavatest arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast; vastavalt tüüptingimuste p-dele 8.1 ja 8.2 esitab üürileandja üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks üüriarve ning üürnik on kohustatud maksed 10 päeva jooksul tasuma.

AS Maket Kinnisvara õigus pöörduda käesolevas vaidluses Tallinna linna nimel üürikomisjoni tuleneb 29.12.2011 Tallinna linnaga (Tallinna Linnvaraameti kaudu) sõlmitud lepingust nr 3.1.5/463 (tlk 5-27), mille eesmärgiks oli muuhulgas ka Maleva 2A kinnistu, ehitise ja tehnosüsteemide haldamine ja korrashoid, juhindudes Tallinna Linnavolikogu otsustest, Tallinna Linnavalitsuse korraldustest ja teistest õigusaktidest. Eelnimetatud lepingu p-de 4.1.1.3 - 4.1.1.11 kohaselt on avaldaja esindaja (lepingus haldaja) kohustatud sõlmima Tallinna linna nimel üürilepinguid, kontrollima üürilepingute täitmist ning rikkumise tuvastamisel rakendama kohe seaduslikke ja lepingulisi mõjutusvahendeid üürilepingu rikkuja suhtes, s.h pöörduma 3 kuu jooksul rikkumise tuvastamisest üürikomisjoni või kohtusse, kui vaidlust ei lahendata poolte vahel.

Käesolevas üürivaidluses on avaldaja nõudeks välja mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks eluruumi Mxxxxx xA-xx kasutamise eest määratud üüri- ja kõrvalkulude võlg 31.07.2013 seisuga 458,78 eurot.

Avaldaja nõude osas leiab komisjon:

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 loetakse kohustus 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.

Ka tüüpitingimuste p-dest 7.1 ja 7.2 tuleneb üürniku kohustus maksta igas kalendrikuus üüri ja kanda igakuiselt kõik eluruumiga seotud kõrvalkulud mille suuruse määrab üürileandja, lähtudes mõõturi näitudest, teenuste pakujate esitatavatest arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast;

Juba eespool komisjon tuvastas, et A. T. kasutab eluruumi Mxxxxx xA-xx kehtiva üürilepingu alusel. Avaldaja esitatud tõendi (korterite saldo, tlk 42-44 ja 81) kohaselt oli vastustajal juba 31.03.2012 seisuga üürileandja ees võlg 17,45 eurot ning ta ei ole täitnud igakuiselt korterimaksete tasumise kohustust vähemalt maist 2012. Ajavahemikul märts 2012 kuni juuli 2013, s.o 17 kuu jooksul on vastustaja tasunud korterimakseid 6-l kuul. Sellise maksekäitumise tulemusena tekkis vastustajal üürileandja ees võlg, mis korterite saldost nähtuvalt on 31.07.2013 seisuga 458,78 eurot, mis on sama summa, mida avaldaja vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlana nõuab.

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.

Kuna avaldaja nõutava summa maksmise tähtaeg möödus 31.07.2013, on komisjoni hinnangul vastustajalt nõutav võlg muutunud sissenõutavaks. Võlg oleks vabandata, kuna vastavaid tõendeid komisjonile esitatud ei ole. Komisjon leiab, et võlg avaldaja nõutavas suurus on eeltooduga tõendatud ja õiguslikult põhjendatud.

Komisjon otsustab, et A. T. tuleb Tallinna linna kasuks välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võlg 458,78 eurot.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige  
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige  
Mai Sõber

Üürikomisjoni liige  
Anne Oad