

OTSUS

| | |
|----------------------------|--|
| Üürivaidlusasi nr. | 11-1/1/21 |
| Otsuse kuupäev ja koht | 30.03.2021, Tallinn |
| Üürikomisjoni koosseis | Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting |
| Üürivaidlusasi | S&M Solutions OÜ (registrikood 14204226; aadress Telliskivi 51c Tallinn 10611; e-post: XXX) nõuded C. K. (ik xxx; elukoht xxx Tallinn; e-post: xxx) vastu xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võla 2058,38 euro ning viivise 353,70 euro ja alates 24.03.21 kuni võla tasumiseni määras 0,05% põhi-võlalt päevas väljamõistmiseks. |
| Istungil osalenud isikud | Avaldaja seaduslik esindaja K. M. |
| Asja läbivaatamise kuupäev | 23.03.2021. |
| Resolutsioon | Tallinna Üürikomisjon otsustas: |

1. S&M Solutions OÜ nõuded rahuldada osaliselt.
2. Välja mõista C. K.lt S&M Solutions OÜ kasuks xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 2058,38 eurot (kaks tuhat viiskümmend kaheksa eurot ja 38 senti).
3. Välja mõista C. K.lt S&M Solutions OÜ kasuks viivis 353,70 eurot (kolmsada viiskümmend kolm eurot 70 senti).
4. Välja mõista C. K.lt S&M Solutions OÜ kasuks viivis tasumata üüri- ja kõrvalkulude võlalt (käesoleva otsuse p 2) määras 0,05% päevas alates 24.03.21 kuni võla tasumiseni, kuid mitte rohkem kui 787,92 eurot (seitsesada kaheksakümmend seitse eurot 92 senti).

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui üürivaidluse pool ei nõustu üürikomisjoni otsusega, võib ta sama üürivaidlusasja läbivaatamiseks 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 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 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 ja täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avaldaja avalduse asjaolud ja nõue

Tallinna Üürikomisjonile 15.01.21 esitatud avalduse kohaselt andis S&M Solutions OÜ (registreerimisnumber 14204226), keda esindas juhatuse liige K.M., 01.03.19 üürile oma xxx Tallinnas asuva korteri eraisikule C.K. (isikukood xxx).

Üürnik kohustus tasuma iga kuu 25. kuupäevaks nii üüri 500 eurot kui ka kõik arved/maksed teenuste eest, mis on seotud korteriomandi kasutamisega.

Alates novembrist 2019 tekkis probleem, sest ei tasutud kommunaalkulude eest; üürileandja ja üürnik jõudsid kokkuleppele, et tasutakse ära 2019. aasta lõpuks. Veebruariks 2020 ei olnud kommunaalkulude eest ikka tasutud ning ka veebruari eest üürimakse jäi tasumata. Võlg kasvas, üks kord maksti kommunaalkulude eest 200 eurot, mis aga olukorda ei päästnud, üüri maksti, kuidas juhtus. Kogu aeg lubati kohe maksta. Üürileandja hakkas alates märtsist paluma eluruumi vabastamist. Kuna algas koroonaviiruse pandeemia, tuli üürileandja üürnikele vastu, jättis ühe makse (500€) vahele ning lubas üürnikul olla korteris kuni aprillikuu lõpuni - seda eeldusel, et võlg veebruari eest ja kommunaalkulude eest saab tasutud. Seda ei tehtud.

Üürnik lahkus eluruumist 02.05.20, allkirjastati võla tasumise kokkulepe võla tasumiseks kahes osas: esimene osa 02.05.20 - 15.05.20, teine osa 01.06.20 - 15.06.20. Eluruumi vastuvõtmise aktis märgiti ära kõik puudused (pliit oli katki, seinasisse olid tehtud augud, plekid tapeedi ja seinas peal, mida üürileandjal ei õnnestunud maha pesta) ning ka võlg (veebruari üür, kommunaalkulude võlg 31.03.20 seisuga ja kommunaalkulud aprilli eest) ja kinnitati allkirjaga, et arvete, puuduste ja võlgnevustega on nõus ning tutvunud.

Avalduse üürikomisjonile esitamise ajaks on võlg järgmine (avaldaja koostatud arvete alusel):

arve nr 1199 kohaselt 500 eurot + viivis (0,05% summast alates 21.02.20; viivis kokku 82,50 eurot). Kokku $500 + 82,50 = 582,50$ eurot;

arve nr 1200 kohaselt 1434,05 eurot + viivis (0,05% summast alates 30.04.20; viivis kokku 187,92 eurot). Kokku $1434,05 + 187,92 = 1621,97$ eurot;

arve nr 1219 kohaselt 124,33 eurot + viivis (0,05% summast alates 02.06.20; viivis kokku 14,14 eurot). Kokku $124,33 + 14,14 = 138,47$ eurot.

Viivist on arvestatud kuni 15.01.21. Avaldaja soovib viivist kuni võla tasumiseni. Viivise arvestus:

arve nr 1199: viivis perioodi 21.02.20-15.01.21 (330 päeva) eest. Viivis on 0,05% arve summast ehk 0,25 eurot päevas; $330 \times 0,25$ eurot = 82,50 eurot;

arve nr 1200: viivis perioodi 30.04.20-15.01.21 (261 päeva) eest. Viivis on 0,05% arve summast ehk 0,72 eurot päevas; $261 \times 0,72$ eurot = 187,92 eurot;

arve nr 1219: viivis perioodi 02.06.20-15.01.21 (228 päeva) eest. Viivis on 0,05% arve summast ehk 0,062 eurot päevas; $228 \times 0,062$ eurot = 14,14 eurot.

Tagatisraha 500 eurot läks puuduse kõrvaldamiseks (lisab uue pliidiplaadi 498-eurose ostuarve). Selliste puuduste kõrvaldamiseks nagu augud seintes, plekid tapeedil ja seintel, mida ei saanud puhtaks, peab maaler üle värvima kolm tuba ning panema uue tapeedi. See töö ja materjal läheks maksma umbes 1200 eurot. Avaldaja ei julge teha töid enne, kui üürnik ei ole seda raha tasunud.

Avaldaja selgitab arvel nr 1219 olevat summat (124,33 eurot, kõrvalkulud aprilli eest) järgmiselt: korteriühistu arve märtsi kommunaalkulude eest (nr 202003034) oli koos võlaga kokku 1434,05 eurot ning aprilli kommunaalkulude eest (nr 202004034) oli koos võlaga kokku 1558,38 eurot: $1558,38 - 1434,05 = 124,33$ eurot. Avaldaja arvestas selliselt seetõttu, et iga maksmata kuuga viivis suurenes ning arvestada ainult summat 115,80 eurot (aprilli tee-

nuste eest maksmisele kuuluv summa) ei olnuks õige. Arvestada arve summale juurde 20,25 eurot (viivise võlg seisuga 12.05.20) poleks ka õige, sest see viivis on kokku kõikide kuude kogu võlgnevuse eest. Näiteks märtsi arvel oli viivis 11,72 eurot, aprilliks see kasvas 20,25 euroni. Seega aprilli eest on viivis $20,25 - 11,72 = 8,53$ eurot. Kui see viivis liita arve summale 115,80 eurole, saame samuti $115,80 + 8,53 = 124,33$ eurot. Arve nr 202004034 edastati üürnikule e-kirja teel (e-kiri lisatud avaldusele).

Kokku rahaline nõue koos viivisega $582,50 + 1621,97 + 138,47 = 2342,94$ eurot + viivis kuni võla tasumiseni.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja kirjalikus avalduses esitatud nõuete ja põhjenduste juurde, kuid täpsustas sissenõutavaks muutunud viivise summat. Kokkuvõtlikult on avaldaja nõue järgmine: üürivõlg veebruari 2020 eest 500 eurot, kõrvalkulude võlg 31.03.20 seisuga 1434,05 eurot, kõrvalkulude võlg aprilli 2020 eest 124,33 eurot; sissenõutavaks muutunud viivist nõuab 23.03.21 seisuga 353,70 eurot ja tulevast viivist alates 24.03.21 määras 0,05% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni.

Vastustaja vastus

Vastustaja C.K. kutsuti komisjoni istungile kirjaliku kutsega (tlk 22), mille ta sai kohtutäituri vahendusel kätte 18.03.21 (kaaskiri ja allkirjaleht, tlk 30-32). Kutses tehti vastustajale teatavaks tema vastu esitatud nõuded, asja arutamise aeg ja koht ning võimalus vastata nõuetele hiljemalt üürikomisjoni istungil.

Üürikomisjoni istungile vastustaja ei ilmunud, ilmumata jätmise mõjuvatest põhjustest komisjonile ei teatanud.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära istungile ilmunud üürivaidluse poole seletused, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldaja võlanõue tuleb rahuldada täies ulatuses, kuid viivisenõude saab komisjon rahuldada osaliselt.

Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) paragrahvidest 1 lg 1¹, 12 lg 5, 17 ja 19 – 22 ning tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) paragrahvist 367.

Üürikomisjon tegi esitatud tõendite põhjal kindlaks, et avaldaja S&M Solutions OÜ üürileandjana ja vastustaja C.K. üürnikuna allkirjastasid 01.03.19 üürilepingu, mille objektiks oli Tallinnas xxx asuv möbleeritud korter (üürileping, tlk 2-4).

Üürnik kohustus tasuma igakuist üüri 500 eurot kuu 25. kuupäevaks sularahas või üürileandja pangaarvele (leping p-d 2.1, 2.2), lisaks eraldi korteri kasutamise seotud teenuste eest kõik arved/maksed kord kuus 25. kuupäevaks vastavalt esitatud arvetele (lepingu p 2.3). Üüri ja teenuste eest tasumisega viivitamisel kohustus üürnik maksma viivist 0,22% tähtaegselt tasumata summalt iga viivitatud päeva eest (lepingu p 2.4). Üürilepingu p 2.5 kohaselt tasus üürnik lepingu allkirjutamisel üürileandjale 1000 eurot, millest 500 eurot oli üür 01.03.19 – 01.04.19 eest ja 500 eurot tagatisraha (lepingus nimetatud kui kindlustusdeposiit). Leping sõlmiti tähtajaga kuni 01.03.20 (lepingu p 3.1).

Eluruum, võtmed ja sisustus anti üürnikule üle akti alusel 01.03.19 (tlk 4/pöördel).

Üürnik tagastas eluruumi ja võtmed üürileandjale akti alusel 02.05.20 (tlk 5); akti kohaselt pliit on katki, seinasse on tehtud augud ning tapeedi ja seinte peal on plekid; võlana on loetletud veebruari 2020 üür 500 eurot, kõrvalkulud 31.03.20 seisuga 1434,05 eurot ja aprilli kõrvalkulud; märgitud on ka, et arvetega nr 1199 ja 1200 on tutvutud.

Üürileandja esindaja ja üürnik allkirjastasid 01.05.20 võlgnevuse tasumise kokkuleppe (tlk 6), mille kohaselt üürnik võlgneb üürileandjale xxx eluruumi eest 1934,05 eurot + kommunaalkulud aprilli eest ja ta kohustub tasuma vastavalt maksegraafikule kahes osas: esimene osa vahemikus 02.05.20 kuni 15.05.20 ja teine osa vahemikus 01.06.20 kuni 15.06.20. Kokkuleppel on ka märke tutvumisest arvetega nr 1199 ja 1200.

Üürikomisjoni menetluses nõuab avaldaja vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga kokku 2058,38 eurot, sh veebruari 2020 üürivõlg 500 eurot + kõrvalkulude võlg 30.04.20 seisuga 1558,38 eurot (1434,05 + 124,33). Viivist nõuab avaldaja 23.03.21 seisuga 353,70 eurot ja alates 24.03.21 määras 0,05% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni.

Vastustaja makstud tagatisraha on tasaarveldatud eluruumile tekitatud kahjuga, st uue pliidiplaadi maksumusega (arve, tlk 16).

Vastustaja nõuetele vastuväiteid ei ole esitanud.

1. Üürikomisjoni seisukoht võla väljamõistmise nõudes.

Vastavalt võlaõigusseaduse (edaspidi 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 lõike 3 kohaselt kohustus loetakse täidetuks, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil.

VÕS § 82 lg 7 kohaselt muutub kohustus siss nõutavaks, 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.

Esitatud tõendite põhjal (üürileping, eluruumi üleandmise aktid, arved, võla tasumise kokkulepe) loeb komisjon tõendatuks, et poolte vahel oli sõlmitud eluruumi üürileping, et eluruum oli antud vastustaja kasutusse, et ta elas selles, tarbis talle osutatud teenuseid ega ole teenuste osutamist või arvete saamist vaidlustanud. Kokku oli lepitud, et üürnik maksab ka kõrvalkulude eest. Vaidlust ei ole, et vastustaja vabastas eluruumi 02.05.20.

Avaldaja nõuab vastustajalt võlga 2058,38 eurot, sh üürivõlga 500 eurot ja kõrvalkulude võlga 1558,38 eurot. Vastustaja võlanõudele vastuväiteid ei ole esitanud.

Eluruumi avaldajale tagastamisel, 02.05.20 koostatud üleandmise-vastuvõtmise akti kohaselt on vastustajal maksmata üür veebruari 2020 eest 500 eurot ning kõrvalkulud 31.03.20 seisuga 1434,05 eurot, millele lisanduvad aprilli 2020 kõrvalkulud.

Üürilepingus oli üüri suuruseks kokku lepitud 500 eurot; tõendeid, et veebruari 2020 eest on üür makstud, esitatud ei ole. Seega on üürivõla nõue õige ja põhjendatud.

Kõrvalkulude võlga nõuab avaldaja vastustajalt arvete alusel. Korterühistu xxx arve nr 202003034 alusel, mis kajastab võlga 31.03.20 seisuga (tlk 10), nõuab avaldaja 1434,05 eurot. Aprilli kõrvalkulude eest nõuab avaldaja 124,33 eurot 19.05.20 arve nr 1219 alusel (tlk 12). Tõendeid, mis kinnitaksid, et vastustaja on nimetatud summad avaldajale tasunud, esitatud ei ole. Seega on ka kõrvalkulude võla nõue õige ja põhjendatud.

Avaldaja esindaja ja vastustaja 01.05.20 allkirjastatud võlgnevuse tasumise kokkuleppe kohaselt võlgneb üürnik üürileandjale xxx eluruumi eest 1934,05 eurot + kommunaalkulud aprilli eest ning ta kohustus kogu võla tasuma hiljemalt 15.06.20.

Kuna üürileping lõppes (vastustaja vabastas eluruumi) 02.05.20, üür tuli maksta kuu 25. kuupäevaks ja kõrvalkulude eest järgmise kuu 25. kuupäevaks ning vastavalt 01.05.20 kokkuleppele oli kogu võla tasumise tähtaeg 15.06.20, tulnuks kõik maksmata summad ära maksta hiljemalt 15.06.20. Kuna maksmiseks ettenähtud tähtajad on möödunud, kuid tõendeid maksmisest ei ole, on avaldajal õigus nõuda vastustajalt maksmise kohustuse täitmist.

Komisjoni hinnangul on avaldaja võlaarvestus õige, põhjendatud, kooskõlas üürilepingus kokkulepituga ja esitatud tõenditega ning muutunud sissenõutavaks. Vastustaja võlanõudele vastuväiteid ei ole esitanud. Komisjon otsustab vastustajalt avaldaja kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlana välja mõista 2058,38 eurot ($500+1434,05+124,33=2058,33$).

2. Üürikomisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab viivist kahes osas: sissenõutavaks muutunud viivis 23.03.21 seisuga 353,70 eurot ja alates 24.03.21 määras 0,05% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni.

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.

Üürilepingus on kokku lepitud viivise määr 0,22% tasumisega viivitatud summast iga viivitatud päeva eest (üürilepingu p 2.4), avaldaja nõuab viivist määras 0,05% päevas.

Üürikomisjon on eespool tuvastanud nii vastustajapoolse maksmise viivitamise kui ka tema võla. Seega on viivise nõudmiseks alus olemas.

Komisjonile esitatud arvestuse (avaldus, tlk 1/pöördel) ja avaldaja esindaja istungil antud seletuste kohaselt on avaldaja arvestanud viivist maksmata üürivõlalt (500 €) alates 21.02.20, kokku 397 päeva eest (23.03.21 seisuga) määras 0,05% päevas (ühe päeva eest $500 \times 0,05\% = 0,25$ eurot). Sellise arvestuse kohaselt on viivis 99,25 eurot ($397 \text{ päeva} \times 0,25 = 99,25$).

Kõrvalkulude võlalt 31.03.20 seisuga (1434,05€) on avaldaja arvestanud viivist alates 30.04.20 kokku 328 päeva eest (23.03.21 seisuga) määras 0,05% päevas (ühe päeva eest $1434,05 \times 0,05\% = 0,72$ eurot). Sellise arvestuse kohaselt on viivis 236,16 eurot ($328 \text{ päeva} \times 0,72 = 236,16$).

Aprilli 2020 kõrvalkulude võlalt (124,33€) on avaldaja arvestanud viivist alates 02.06.20 kokku 295 päeva eest (23.03.21 seisuga) määras 0,05% päevas (ühe päeva eest $124,33 \times 0,05\% = 0,062$ eurot). Sellise arvestuse kohaselt on viivis 18,29 eurot ($295 \text{ päeva} \times 0,062 = 18,29$).

Eelnevast tulenevalt on 23.03.21 seisuga sissenõutavaks muutunud viivis kokku $99,25 + 236,16 + 18,29 = 353,70$ eurot. Vastustaja viivisenõudele vastu ei ole vaieldud. Komisjon loeb viivisenõude õigeks ja põhjendatuks ning kuna avaldaja nõuab viivist vähem kui üürilepingus kokku lepitud (üürilepingus 0,22%, avaldaja nõuab 0,05%), ei ole viivisenõue ka üleäärane. Komisjon otsustab vastustajalt viivise 23.03.21 seisuga 353,70 eurot välja mõista.

Avaldaja nõuab vastustajalt ka tulevast viivist. Kuna ei ole teada, millal vastustaja võla ära maksab, nõuab avaldaja temalt alates 24.03.21 viivist määras 0,05 % päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

TsMS § 367 sätestab, et viivisenõude võib 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. Komisjon on tuvastanud, et vastustajal on avaldaja ees pikaajaline üüri- ja kõrvalkulude võlg ning vaatamata lepingu lõpetamisel sõlmitud kokkuleppele ei ole vastustaja võlga tasunud. Viivis on olemuselt sanktsioon rahaliste kohustuste täitmata jätmise eest, mis peaks motiveerima võlgnikku oma rahalisi kohustusi täitma. Seega peaks kõnealune, tulevikku suunatud viivisenõue motiveerima vastustajat tema rahaliste kohustuste kiirele täitmisele. Seetõttu, arvestades kõike eespooltoodut, on komisjoni hinnangul nõue ka selles osas põhjendatud. Vastustaja ka nõude sellele osale vastuväiteid ei ole esitanud.

ÜVLS § 1 lg 1¹ sätestab, et üürikomisjonis ei lahendata vaidlusi, mis ületavad 3200 eurot. Komisjon on rahuldanud avaldaja nõude 2412,08 euro ulatuses (üüri- ja kõrvalkulude võlg 1434,05 eurot + 124,33 eurot, viivis 23.03.21 seisuga 353,70 eurot), seega tulevase viivisena on võimalik veel välja mõista $3200 - 2412,08 = 787,92$ eurot.

Seetõttu saab komisjon rahuldada avaldaja tulevase rahalise nõude osaliselt, st käesoleva otsuse täitmisel tuleb arvestada, et vastustajalt alates 24.03.21 arvestatav ja nõutav viivis ei tohi ületada 787,92 eurot.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Vastustaja kutsuti komisjoni istungile kirjaliku kutsega (tlk 22), mille ta sai kohtutäituri vahendusel kätte 18.03.21 (tlk 30-32). Kutses oli vastustajat hoiatatud, et mõjuva põhjuseta istungile mitte ilmunisel võib komisjon lahendada asja ilma tema osavõtuta. Istungile vastustaja ei ilmunud ega teatanud mõjuvate põhjuste olemasolust istungilt puudumiseks. Avaldaja istungi edasilükkamiseks taotlust ei esitanud ja komisjon lahendas vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber