

OTSUS

Üürivaidlusasi nr.	11-1/19/21
Otsuse kuupäev ja koht	13.05.2021, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Mai Sõber ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus M. M. (Mxxxxx; i.k xxxxxxxxxxxx, e-post: xxxxxxxxxx7@gmail.com) vastu nõudes välja mõista M. M.-lt Tallinna linna kasuks Rxxxxx xb/x-x Tallinnas asuva eluruumi kasutamisest tekkinud võlg kokku 712,80 eurot ja viivis võlalt 6,29 eurot.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja Stell Eesti AS kaudu Marge Aron
Asja läbivaatamise kuupäev	04.05.2021
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. **Avaldus rahuldada.**
2. **Välja mõista M. M.-lt Tallinna linna kasuks võlg Rxxxxx xb/x-x Tallinnas asuva eluruumi eest kokku 712,80 eurot (seitsesada kaksteist eurot 80 senti).**
3. **Välja mõista M. M.-lt Tallinna linna kasuks võlalt arvestatud viivis 6,29 eurot (kuus eurot 29 senti).**

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.

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 sõlmisid Tallinna linn üürileandjana (avaldaja) ja M. M. üürnikuna (vastustaja) 03.07.2019 tähtajalise ja tasulise üürilepingu Tallinnas Rxxxxx xb/x-x asuva eluruumi kasutamiseks kuni 03.07.2020. Leping lõppes tähtaja möödumisega. Avaldaja taotlust üürilepingu pikendamiseks ei rahuldatud, kuna üürnik oli korduvalt rikkunud elamu sisekorra eeskirju ja üürilepingu tingimusi. Avaldaja palus üürnikul 19.11.20 kirjas eluruumi

vabastada hiljemalt 14.12.20. Vastustaja talle antud tähtajaks eluruumi ei vabastanud, vaid pöördus 14.12.20 telefoni teel avaldaja esindaja poole taotlusega eluruumi vabastamine edasi lükata vähemalt kahe kalendrikuu võrra. Vastuseks teavitati üürnikku, et tema taotlust ei rahuldata, sest üürnikupoolsed elamu sisekorra eeskirjade ja üürilepingu tingimuste rikkumised on olnud tõsised. Vastustaja eluruumi ei tagastanud ega väljendanud selleks soovi ka 04.01.21 ja 27.01.21 telefonivestlustes avaldaja esindajaga.

Üürilepingu alusel kohustus üürnik tasuma üüri 76,48 eurot kuus ning lisaks üürile kandma ka eluruumi kasutamise seonduvad kõrvalkulud ja maksud. Vastustajal on 01.02.21 seisuga võlg kokku 523,10 eurot ja sellelt on arvestatud viivist 01.02.21 seisuga 5,37 eurot

Avaldaja on vastavalt märtsis 2008 sõlmitud rendilepingule Tallinnas Raadiku 8 kinnistul paiknevate korterelamute rentnik. Rendilepingu p 3.1 kohaselt võib avaldaja rentnikuna kasutada Raadiku 8 korterelamuid üürile andmiseks kolmandatele isikutele ning p 3.2 ja 3.3 kohaselt võib rendileandja OÜ Raadiku Arendus või tema poolt määratud hoonete haldamisega tegutsev kolmas isik sõlmida avaldaja kui rentniku poolt määratud isikutega rendilepinguid koos rendilepingutest tulenevate üürileandja õiguste ja kohustustega.

Raadiku 8 korterelamute omanik OÜ Raadiku Arendus on sõlminud 12.06.14 Stell Eesti AS-ga (endine ISS Eesti AS) kokkuleppe Raadiku 8 korterelamute haldamiseks lepingu, mille kohaselt kohustus Stell Eesti AS esindama OÜ-d Raadiku Arendus kinnistul paiknevate korterelamute üürilepingute sõlmimise, täitmise ja lõpetamise küsimistes, s.h koos õigusega ja kohustusega pöörduda üürilepingute rikkumise korral Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse.

Avaldaja nõudeks on kohustada vastustajat tagastama Rxxxxxx xb/x-x Tallinnas asuva eluruumi ning mõista vastustajalt avaldaja kasuks välja võlg kokku 523,10 eurot ja alates 01.03.21 kuni eluruumi tagastamiseni kahjuhüvitise 76,48 eurot kuus ja kõrvalkulud vastavalt arvetele ning viivise 5,37 eurot ja alates 01.02.21 määras 0,15% võlalt päevas kuni võla tasumiseni.

Üürikomisjoni istungil avaldaja esindaja täpsustas nõudeid. Loobus eluruumi tagastamise nõudest, kuna avaldaja on eluruumist lahkunud ja võtmed postkasti jätnud. Korteri valduse võttis avaldaja esindaja üle 07.04.21 ja selle kohta vormistati akt. Avaldaja loeb lepingu lõppenuks 03.07.20 tähtaja möödumisega. Selgitas, et aprillis 2020 soovis üürnik lepingut pikendada, kuid 19.11.20 kirjutas sellest keelduti ja juhiti üürniku tähelepanu asjaolule, et ta on korduvalt lepingut rikkunud ning anti üürnikule täiendav tähtaeg eluruumi vabastamiseks 14.12.21. Samal päeval pöördus üürnik telefoni teel ja palus eluruumi vabastamise tähtaega pikendada kahe kuu võrra, kuid sellest keelduti. Avaldaja rahalisteks nõueteks jäi välja mõista vastustajalt võlg, mis istungi toimumise seisuga on kokku 702,74 eurot, kuid mida soovib täpsustada, kuna 10.05.21 koostatakse lõpparve ja esitab selle täiendavalt komisjonile. Tema viivise nõue jääb samuti 07.04.21 seisuga, mida ka täpsustab esitatava lõpparve põhjal. Kuna korter oli kahjustatud, esitab edaspidi uue avalduse kahjuhüvitise välja mõistmiseks.

Avaldaja esindaja 11.05.21 e-kirjaga esitatud täpsustuse (tlk 59) kohaselt lisandub M. M. lõpparvele täiendavalt 10,06 eurot, kuid kahjuks arvet enne 15.05.21 valmis ei jõua ja nimetatud summa täpsustuseks oli lisatud Raadiku 8b/2—8 korteri kulude kalkulatsioon 01.05.21 seisuga summas 10,06 eurot (väljatrükk, tlk 60). Lisaks täpsustas avaldaja esindaja 12.05.21 e-kirjas nõutava võla kokku 712,80 euro kujunemist (kiri, tlk 61).

Vastustaja vastuväited

Vastustajale edastati istungikutse ja menetlusdokumendid 05.04.21 vastustaja e-posti aadressile mxxxxxxxxxxx7@gmail.com, vastustaja vastas 06.04.21, et kolis eluruumist välja juba eelmine nädal, võtmed on postkastis (väljatrükk, tlk 41). Sellega on tõendatud, et

ta sai menetluskohandused ja istungi kutse kätte ning teadis istungi aega ja nõudeid. Määratud ajal istungile vastustaja ei ilmunud. Kuigi talle anti võimalus esitada nõuetele kirjalik vastus, ei esitanud ta komisjonile midagi.

Otsuse põhjendused.

Üürikomisjon, kuulanud ära istungile ilmunud üürivaidluse poole, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjon juhendub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (edaspidi ÜVLS) paragrahvidest 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Komisjon tuvastas, et AS ISS Eesti sõlmis Tallinna linnalt kui üürileandjalt saadud volituste alusel 03.07.19 M. M. kui üürnikuga eluruumi üürilepingu Tallinnas Rxxxxxx xb/x-x asuva, 47,8 m² suuruse eluruumi kasutamiseks tähtajaga 03.07.2020. Lepingu p-s 9 on kokku lepitud üürimääras 1,60 eurot ühe ruutmeetri eest ehk vastustaja kasutuses oleva üüripinna eest 76,78 eurot kuus. Üürilepingu p 14.1 kohaselt on üürnik kinnitanud oma teadmist, 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. Üürilepingu tingimused on kehtestatud OÜ Raadiku Arendus ja Tallinna linna vahel sõlmitud rendilepingu lisana. Tulenevalt „Eluruumi üürilepingu tingimustest“ (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüptingimused, väljavõte tlk 6-12) maksab üürnik üürileandjale üüri üürilepingu p-s 9 märgitud summas igas kalendrikuus (tüüptingimuste 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, lähtudes 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). Kolm kuud enne lepingu tähtaja möödumist teatab üürileandja üürnikule võimalusest avaldada soovi lepingu pikendamiseks. Kui üürnik avaldab lepingu pikendamiseks soovi ja Tallinna Linnavalitsus otsustab lepingut pikendada, pikeneb leping esialgse tähtaja võrra (p 18). Tingimuste p 19.1 kohaselt lõpeb leping tähtaja möödumisel. 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).

OÜ Raadiku Arendus ja Tallinna linn on märtsis 2008 sõlminud rendilepingu (väljavõte, tlk 19-20), millega OÜ Raadiku Arendus rendileandjana andis Tallinna linnale kui rentnikule rendile Raadiku tn x kinnistul asuvad korterelamud. Tulenevalt lepingu p-st 3.2 on Tallinna linn volitanud OÜ-t Raadiku Arendus sõlmima eelnimetatud korterelamutega seonduvaid üürilepinguid ning esindama Tallinna linna üürilepingute täitmise ja lõpetamisega seonduvates küsimustes.

OÜ Raadiku Arendus ja Tallinna linn sõlmisid märtsis 2008 lepingu Raadiku x territooriumidel kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamiseks (väljavõte, tlk 25-27), mille p

3.2.1 kohaselt volitas OÜ Raadiku Arendus AS-i ISS Eesti esindama Tallinna linna tüüplepingutele vastavate üürilepingute sõlmimisel, täitmisel ja lõpetamisel.

AS Stell Eesti (registrikood 10031220) kohta avatud äriregistri B-osa registrikaardilt (<https://ariregister.rik.ee/ettevotja>) nähtub, et AS ISS Eesti kui ühendav ühing ja OÜ Minu Vara kui ühendatav ühing ühinesid 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel (kanne nr 23); AS ISS Eesti jagunes eraldumise teel 17.04.18 jagunemiskava alusel selliselt, et omandavaks ühinguks oli asutatav ühing HA&HO Kinnisvarateenused OÜ, registrikood 14582081 (kanne nr 41); AS Stell Eesti kui ühendav ühing ja HA&HO Kinnisvarateenused OÜ kui ühendatav ühing ühinesid 03.09.19 sõlmitud ja 12.12.19 muudetud ühinemislepingu alusel, ühinemisotsus võeti vastu 04.10.19 ja muudeti 12.12.19 ning ühinemine jõustus ühinemiskande tegemisega registris 27.01.20 (kanne nr 48). Seega on käesolevaks ajaks AS ISS Eesti asendunud tema õigusjärglase Stell Eesti AS-ga.

Avaldaja nõueteks on välja mõista vastustajalt võlg, mis istungi toimumise seisuga on kokku 702,74 eurot, kuid mida soovib täpsustada, kuna 10.05.21 koostatakse lõpparve ja esitab selle täiendavalt komisjonile. Lisaks nõuab ka viivise välja mõistmist 07.04.21 seisuga, mida samuti täpsustab esitatava lõpparve põhjal.

Avaldaja jäi üksnes võla ja viivise välja mõistmise nõuete juurde. Vastustaja on komisjonile 06.04.21 saadetud e-kirjas (tlk 42) teatanud, et on korteri vabastanud. Avaldaja esitas eluruumi Rxxxxxxx xb/x-x tagastamise akti (tlk 45-50,) millega on tõendatud, et vastustaja on korteri vabastanud ja avaldaja on selle 07.04.20 taas oma valdusse saanud. Komisjoni hinnangul on tõendatud, et üürileandja sai nimetatud aja seisuga korteri valduse tagasi. Seega on üürnik kohustatud maksma korteri eest kuni selle ajani. Kuna üürnik on eluruumist lahkunud, leiab komisjon, et selles vaidluses puudub vajadus võtta täiendavalt seisukoht üürilepingu lõppemise aja osas. Seega teeb komisjon otsuse võla ja viivise nõudes.

1) Nõudes mõista vastustajalt välja võlg (üür ja kõrvalkulud ning kahjuhüvitis) on komisjoni seisukoht järgmine.

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. Tingimuste p 6.1 kohaselt kohustus üürnik tasuma nii üüri kui kõrvalkulude eest igakuiselt üürileandja arve alusel 10 päeva jooksul alates jooksva kuu 20. kuupäevast.

VÕS § 335 sätestab, et kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja nõuda viivitatud aja eest kahjuhüvitisena 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 poolte vahel kehtinud üürilepingu tüüptingimuste p 22.5 kohaselt on üürileandjal õigus peale üürilepingu lõppemist nõuda kahjuhüvitisena tasu korteri kasutamise eest.

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.

VÕS § 103 lg 1 kohaselt eeldatakse, et kohustuse rikkumine ei ole vabandata.

Korteri saldost nähtub, et vastustajal on olnud juba alates jaanuarist 2020 üürileandja ees pidev võlg, mida kuni korteri tagastamiseni 07.04.21 ei ole kustutatud. Avaldaja esitatud korteri saldo (avaldaja poolt vastustajale koostatud arvete ja tema maksmiste koondtabel, tlk 17/pöördel) ja esitatud arvete (tlk 18-19) kohaselt on vastustajale igakuiselt määratud korteri kasutamise eest arveid. Puuduvad tõendid, et vastustaja oleks neid vaidlustanud. Tingimuste p 6.1 kohaselt kohustus üürnik tasuma nii üüri kui kõrvalkulude eest igakuiselt üürileandja arve alusel 10 päeva jooksul alates jooksva kuu 20. kuupäevast. Korteri saldo näitab, et vastustaja ei ole seda kohustust nõuetekohaselt ja tähtaegselt täitnud. Detsembris 2020 on ta maksnud määratud 221,01 euro asemel 50 eurot, 2021. a. jaanuaris ei maksnud midagi. Veebruaris pidi tasuma võlga 374,21 eurot ja lisaks jooksva arve 158,89 eurot, kuid maksis ainult 10 eurot. Märtsis pidi koos võlga maksuma kokku 691,05 eurot, kuid maksis 33 eurot. Aprillis ei ole makstud midagi. Seisuga 01.04.21 oli vastustajal üüri- ja kõrvalkulude võlg 682,08 eurot (korteri saldo, tlk 51/pöördel, arve tlk 52). Vastustajale 15.04.21 koostatud arvelt pidi vastustaja tasuma kõrvalkulude katteks 20,66 eurot (arvel märgitud kogusumma 2655,13 – kahjuhüvitisena märgitud 2634,47). Avaldaja täiendava selgituse kohaselt koostatakse maikuu arve 15.04.21, kuid esitati korteri kulude väljatrükk (tlk 60), mille kohaselt lisandub maikuu eest kõrvalkuludena 10,06 eurot (ampritasu 0,19€, heakorratenus 2,0 €, kindlustus 0,46€, küte 5,33€, majatööd 0,13€, prügiveedu 0,72€, üldelekter 0,97€, üldvesi 0,17€). Kuna tõendatud on, et korteri valduse võttis avaldaja üle 07.04.21, on alus määrata arve ka aprilli 7 päeva eest. Aprilli eest maksmisele kuuluvad kõrvalkulud kajastuvad mais 2021 koostatud arvel. Seega loeb komisjon tõendatuks ja põhjendatuks üüri- ja kõrvalkulude ning kahjuhüvitise võlana nõutava 712,80 eurot (682,08+20,66+10,06).

Komisjon otsustab välja mõista M. M.-lt eluruumi Rxxxxxx xb/x-x kasutamisest tekkinud võla kokku 712,80 eurot.

2) Lisaks võlale nõuab avaldaja vastustajalt ka maksete tasumisega viivitamise eest viivise välja mõistmist.

VÕS § 101 lg 1 p 6 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik viivitab rahalise kohustuse täimisega, nõuda temalt viivist. VÕS § 113 lg 1 kohaselt võib võlausaldaja rahalise kohustuse täimisega viivitamise korral nõuda võlgnikult viivitusintressi (viivist) arvates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni ning kui viivisemäär on lepingus kokku lepitud, loetakse viivisemääraks lepingus kokkulepitu.

Poolte vahel kehtinud üürilepingu tüüptingimuste p 7.3 kohaselt on üürileandjal õigus maksetega viivitamisel nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest.

Nagu eespool märgitud, on vastustajal üürileandja ees pidev võlg juba jaanuarist 2020. Tingimustes on sätestatud, et tasumisega viivitamise puhul on üürileandjal õigus arvestada ja üürnikul kohustus tasuda võlalt viivist määras 0,15% päevas tasumata summalt. Avaldaja on viivist võlalt arvestanud alates sellest ajast, kuid ta ei nõua viivist mitte igalt summalt eraldi, vaid koondsummana, seega samuti vähem, kui tal lepingu ja seaduse kohaselt õigus oleks.

Korteri saldo kohaselt on viivist arvestatud aprilli 2021 seisuga 6,29 eurot. Istungil avaldaja lubas lõpliku viivise nõude täpsustada esitatavas lõpparves. Kuna lõpparvet esitatud ei ole, saab komisjon lähtuda juba saldol nähtavast viivisest 6,29 eurot ja loeb selles suurus arvestatud ja määratud viivise tõendatuks ja põhjendatuks.

Komisjon otsustab, et M. M.-lt tuleb välja mõista viivis võlalt 6,29 eurot.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Komisjon on tuvastanud, et vastustaja sai istungikutse ja menetlusdokumendid kätte. Kuigi talle anti võimalus esitada nõuetele kirjalikud vastuväited, ei esitanud vastustaja komisjonile midagi. Vastustaja määratud ajal istungile ei ilmunud ega teatanud mõjuvatest põhjustest istungile mitteilmumiseks. Avaldaja istungi edasilükkamist ei taotlenud. Seetõttu vaatas komisjon asja läbi ilma vastustaja kohalolekuta.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber

Üürikomisjoni liige
Anne Oad