

OTSUS

Üürivaidlusasi nr.	11-1/46/21
Otsuse kuupäev ja koht	07.10.2021, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Mai Sõber (istungi juhataja), Heli Hellamaa ja Anne Oad, istungi sekretäri asendaja Heli Pöder
Üürivaidlusasi	OÜ xxx (xxx) avaldus N. K. (ik: xxx; elukoht xxx) vastu nõuetes välja mõista temalt OÜ xxx kasuks eluruumi xxx Tallinnas üüri- ja kõrvalkulude võlg 777,97 eurot ning tasumisega viivitamise eest viivis alates 06.07.2021 kuni võla tasumiseni määras 0,066% tasumisele kuuluvast summast iga maksmisega viivitatud päeva eest.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja juhatuse liige K. V.
Asja läbivaatamise kuupäev	28.09.2021
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.
2. Välja mõista N. K. lt OÜ xxx kasuks eluruumi xxx Tallinnas üüri- ja kõrvalkulude võlg 777,97 eurot (seitsesada seitsekümmend seitse eurot 97 senti).
3. Välja mõista N. K. lt OÜ xxx kasuks viivis tasumisega viivitamise eest alates 06.07.2021 kuni võla tasumiseni määras 0,066% tasumisele kuuluvast summast iga maksmisega viivitatud päeva eest.

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 maa-kohtusse 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

Tallinna Üürikomisjonile 09.07.2021 ja 02.08.2021 esitatud avalduste kohaselt on eluruumi xxx üürnik N. K. jätnud tasumata kahe kuu üüriarved ja kolme kuu kommunaalarved kogusummas 777,97 eurot. OÜ xxx ütles üürilepingu erakorraliselt üles ja korteri vabastamise tähtaeg oli 05.07.2021. Üürnik on korteri vabastanud.

Avaldaja OÜ xxx palub vastustaja N. K. 'lt välja mõista eluruumi kasutamise eest võla 777,97 eurot ja viivise võlalt määras 0,07% tasumata summalt päevas alates 06.07.2021 kuni võla tasumiseni.

Võlg on arvestatud järgmiste tasumata arvete alusel: nr MA2100004 üür summas 260 eurot, nr MA2100007 üür summas 260 eurot, xxx korteriühistu arved aprilli eest 86,32 eurot, mai eest 92,53 eurot ja juuni eest 85,33 eurot.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja oma nõuete juurde. Üürileping sõlmiti 31.03.2021 ja leping lõppes ülesütlemisega 05.07.2021 nagu oli märgitud ülesütlemisavalduses. Üürnik maksis vaid ühel korral – aprillikuu üüri. Ta lahkus korterist 07.07.2021 ja andis võtmed üle. Korteri vabastamisel üürnikuga võlast juttu ei olnud. Siiani ei ole võlga tasunud.

Võlgu jäi mai ja juuni 2021 üüri ja aprilli kuni juuni kõrvalkulud. Üürnik sai arved e-postiga. Üürileandja nõuab viivist üürilepingu punkti 3.7 alusel 0,066% tasumata summalt päevas alates 06.07.2021 kuni võla tasumiseni.

Vastustaja vastuväited

Vastustajale saadeti istungikutse ja menetlusdokumendid üürilepingus kirjas olevale e-posti aadressile, kuid nende kättesaamist ta ei kinnitanud (tlk 25). Vastustaja rahvastikuregistris märgitud elukoha aadressile saadetud dokumendid postiasutus tagastas 30.08.2021 hoiutähtaja möödumisel (tlk 31-32).

Kohtutäituri koostatud dokumendi kättetoimetamise akti kohaselt käis kuller vastustaja elukohas 10.09.2021 kell 18:05 ja 15.09.2021 kell 12:40, kuid kättetoimetamine ebaõnnestus, sest kedagi ei olnud kodus. Kohtutäituri kuller pani 15.09.2021 dokumendid vastustaja elukoha postkasti (tlk 36-37). Seega vastustajal oli mõistlik võimalus need kätte saada ja ta pidi teadma nii istungi aega kui tema vastu esitatud nõudeid. Kutses anti talle ka võimalus esitada omapoolsed vastuväited (tlk 28). Vastustaja ei esitanud kirjalikke vastuväiteid ega ilmunud ka komisjoni istungile. Ilmumata jätmise mõjuvatest põhjustest komisjonile ei teatanud.

Otsuse põhjendused

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

Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (edaspidi ÜVLS) paragrahvist 12 lõikest 5, 17 ja 19 – 22.

Üürikomisjon tegi kindlaks, et 30.03.2021 sõlmisid üürileandja OÜ xxx ja üürnik N. K. tähtajatu üürilepingu Tallinnas, xxx asuva kööktoa kasutamiseks (tlk 2-4). Lepiti kokku ühe kuu üüri 260 eurot ja selle tasumises igakuiselt kalendrikuu 10. kuupäevaks ning täies ulatuses kõikide kõrvalkulude tasumises üürileandja esitatud arve alusel hiljemalt kalendrikuu 30 kuupäeval (punktid 3.1-3.4).

Punktis 3.7 sätestati üürniku kohustus tasumisega viivitamisest maksta viivist 0,066% tasumisele kuuluvast summast iga maksimisega viivitatud päeva eest.

Üürileandja esindaja kinnitas istungil, et üürnik maksis vaid ühel korral – aprillikuu üüri (protokoll, tlk 38). Üürileandja saatis 14.06.2021 üürnikule üürilepingu erakorralise ülesütlemise hoiatuse, milles määras üüri- ja kõrvalkulude võla 520 euro tasumiseks tähtaja 29.06.2021 (tlk 5-6). Üürileandja saatis 01.07.2021 üürnikule lepingu ülesütlemisavalduse, mille kohaselt luges lepingu lõppenuks 05.07.2021 ning palus vabastada korteri ja tagastada võtmed (tlk 7-8).

Üürileandja esindaja kinnitusel üürnik lahkus korterist ja tagastas võtmed 07.07.2021, kuid võlga ei ole käesoleva ajani tasunud.

Üürileandja palub üürnikult välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võla 777,97 eurot ja lepingus kokkulepitud viivise 0,066% tasumata summalt päevas alates 06.07.2021 kuni võla tasumiseni.

Vastustaja ei ole nõuetele vastuväiteid esitanud.

VÕS § 271 tulenevalt kohustub üürilepinguga üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksma üürileandjale selle eest tasu (üüri). Sama seaduse § 292 lõike 1 järgi peab üürnik lisaks üüri maksmisele kandma muud 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 loetakse kohustus täidetuks, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil.

VÕS § 82 lõike 7 kohaselt 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 § 101 lg 1 punkti 1 alusel võib võlausaldaja nõuda kohustuse täitmist juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud. VÕS § 103 lõike 1 kohaselt eeldatakse, et kohustuse rikkumine ei ole vabandata.

Üürniku kohustuse tasuda igakuiselt üüri ja kõrvalkulude eest sätestavad üürilepingu punktid 3.1-34.

Üürileandja luges üürilepingu lõppenuks 05.07.2021 erakorralise ülesõutlemisega võla tõttu. Kuivõrd üürileandja esindaja sõnul lahkus üürnik korterist 07.07.2021, siis selle ajani peab üürnik maksma üüri ja kõrvalkulude eest. Avaldaja nõuab vastustajalt tasumata maikuu üüri 260 eurot ja juunikuu üüri 260 eurot (arved tlk 12-13) ning kõrvalkulusid xxx Korteriühistu järgmiste arvete alusel: aprilli arve 86,32 eurot (tlk 9), mai arve 92,53 eurot (tlk 10) ja juuni arve 85,33 eurot (tlk 11). Komisjonile ei ole esitatud tõendeid maksmise kohta. Kuivõrd lepingu kohaselt pidi üürnik üüri maksma iga kalendrikuu 10. kuupäevaks ja kõrvalkulud hiljemalt kalendrikuu 30. kuupäeval, siis on möödas arvete maksetähtajad ja nõue on sissenõutav.

Komisjoni hinnangul on avaldaja nõue põhjendatud ja tõendatud. Komisjoni arvutuse kohaselt võlgneb vastustaja avaldajale 784,18 eurot (260+260+86,32+92,53+85,33). Avaldaja nõuab vastustajalt 777,97 eurot.

Eeltoodust tulenevalt otsustab komisjon vastustajalt avaldaja kasuks välja mõista eluruumi xxx Tallinnas üüri- ja kõrvalkulude võla kokku 777,97 eurot.

Avaldaja nõuab vastustajalt ka tasumisega viivitamise eest viivist 0,066% tasumata summalt päevas alates 06.07.2021 kuni võla tasumiseni.

VÕS § 113 lg 1 sätestab, et rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral võib võlausaldaja nõuda võlgnikult viivitusintressi (viivis), arvates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni. Viivise määraks loetakse käesoleva seaduse §-s 94 sätestatud intressimäär, millele lisandub kaheksa protsenti aastas. Kui lepinguga on ette nähtud kõrgem intressimäär, kui seadusejärgne viivisemäär, loetakse viivise määraks lepinguga ettenähtud intressimäär.

VÕS § 94 lg 1 ja 2 tulenevalt, kui kohustuselt tuleb vastavalt seadusele või lepingule tasuda intressi, on intressimääraks poolaasta kaupa Euroopa Keskpanga põhirefinantseerimisoperatsioonidele kohaldatav viimane intressimäär enne iga aasta 1. jaanuari ja 1. juulit, kui seaduses või lepinguga ei ole ette nähtud teisiti.

Eesti Panga kodulehelt <https://www.eestipank.ee/volasuhete-intressimaar> nähtuvalt on alates 01.07.2021 kehtiv intressimäär 0,00%.

VÕS § 94 ja 113 põhjal on seadusest tulenev viivisemäär ühe päeva eest 0,022% ($8\%:365$ päeva= $0,0219$).

VÕS § 287¹ lõike 1 kohaselt, eluruumi üürilepingu korral võivad üürileandja ja üürnik leppida kokku käesoleva seaduse § 113 lõike 1 teises lauses sätestatud viivisemäärast kõrgemas viivisemääras tingimusel, et vastav kokkulepe on kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis. Lõige 2 sätestab, et kokkulepe, millega antakse üürileandjale õigus nõuda eluruumi üürnikult rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral viivist, mis ületab enam kui kolm korda käesoleva seaduse § 113 lõike 1 teises lauses sätestatud viivisemäära on tühine.

Komisjoni hinnangul on viivisenõue põhjendatud, kuna vastustajal on üüri- ja kõrvalkulude võlg ning nõue vastab ka seadusele, sest lepingu punktis 3.7 kokku lepitud viivisemäär 0,066% päevas on täpselt kolmekordne § 113 lõike 1 teises lauses sätestatud viivisemäär ($3 \times 0,022 = 0,066$).

Komisjon otsustab vastustajalt avaldaja kasuks välja mõista tasumisega viivitamise eest viivise määras 0,066% tasumata summalt päevas alates 06.07.2021 kuni võla tasumiseni.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

/Allkirjastatud digitaalselt/

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber

Üürikomisjoni liige
Anne Oad