

OTSUS

Üürivaidlusasi nr.	11-1/42/22
Otsuse kuupäev ja koht	05.09.2022, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Mai Sõber (istungi juhataja), Heli Hellamaa ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting.
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7 Tallinn 15199) avaldus V. K. (ik xxx; elukoht: xxx; e-post:xxx) vastu eluruumi xxx Tallinnas tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise ja kõrvalkulude võla 2825,30 euro ja alates 02.08.2022 kuni eluruumi tagastamiseni 09.08.2022 kahjuhüvitise 59,66 eurot kuus, vastavalt igakuistele arvetele kõrvalkulude ning viivise 47,53 euro välja-mõistmise nõuetes.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja M. A., tõlk A. M.
Asja läbivaatamise kuupäev	25.08.2022
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada osaliselt.
2. Välja mõista V. K. lt Tallinna linna kasuks eluruumi xxx Tallinnas kasutamise eest võlg 2825,30 eurot (kaks tuhat kaheksasada kaksikümmend viis eurot 30 senti).
3. Välja mõista V. K. lt kahjuhüvitis perioodi 01.08.2022 kuni 09.08.2022 eest, lähtudes 59,66-eurosest kuuüürist ja kõrvalkulud vastavalt selle ajavahemiku eest esitatud arvele, kuid mitte rohkem kui 327,17 eurot (kolmsada kaksikümmend seitse eurot 17 senti).
4. Välja mõista V. K. lt Tallinna linna kasuks viivis 47,53 eurot (nelikümmend seitse eurot 53 senti) .

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui üürivaidluse pool ei nõustu komisjoni 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 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 ärakiri. 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.

Avalduse asjaolud ja nõue

Avalduse kohaselt sõlmis vastustaja V. K. üürnikuna avaldaja Tallinna linna kui üürileandjaga 07.11.2019 üürilepingu eluruumi xxx Tallinnas kasutamiseks.

Üürilepingu punkti 14 kohaselt kinnitas vastustaja üürilepingut allkirjastades, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad lepingule lisatud üürilepingu tingimused, ta on nendega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub lepingut sõlmima nendel tingimustel.

Üürileping lõppes tähtaja möödumisel 07.11.2020. Vastustaja ei esitanud avaldust üürilepingu pikendamiseks ega vabastanud eluruumi, mistõttu pidi üürileandja pöörduma eluruumi tagastamise nõudega kohtusse.

Harju Maakohtu 01.06.2022 otsusega tsiviilasjas nr 2-21-9125 mõisteti eluruumi valdus vastustajalt välja. Üürilepingust tulenevat rahalist nõuet avaldaja selle tsiviilasja raames ei esitanud.

Seisuga 01.06.2022 on vastustajal tasumata kahjuhüvitis eluruumi kasutamise ja tarbitud kõrvalkulude eest kokku 2336,74 eurot. Avaldaja on arvestanud ka viivist 01.06.2022 seisuga 47,53 eurot. Üürilepingu punkti 9 kohaselt peab vastustaja tasuma eluruumi kasutamise eest igas kuus 59,66 eurot, lisaks kõrvalkulud ja eluruumiga seonduvad maksud (lepingu punkt 14.3).

Avaldaja on sõlminud OÜ-ga xxx hoonestusõiguse lepingu, mille alusel viimane rajas xxx ja xxx Tallinna linna huvides üürimajad koos kohustusega tegeleda üürilepingute sõlmimise, täitmise ja lõpetamisega.

OÜ xxx ja AS xxx (AS xxx OÜ xxx õigusjärglane) vahel 05.02.2008 sõlmitud kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamise lepingu punktist 3.2 tulenevalt kohustub AS xxx esindama Tallinna linna üürilepingute sõlmimise, täitmise ja lõpetamise küsimustes, sh esitab üüriarveid haldus- ja kommunaalteenuste eest OÜ xxx nimel, samuti on haldaja kohustus üürilepingute rikkumisel pöörduda üürikega kokkulepete mittesaavutamisel Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse.

Avaldaja nõuab vastustajalt seisuga 01.06.2022 eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise ja kõrvalkulude võlga 2336,74 eurot, alates 02.06.2022 kahjuhüvitist 59,66 eurot kuus ja kõrvalkulusid vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni ning maksetega viivitamise tõttu viivist 01.06.2022 seisuga 47,53 eurot.

Avaldaja tugineb võlaõigusseaduse (VÕS) § 113 lõikele 1, § 335 ja üürilepingu tingimustele.

Üürikomisjoni istungil avaldaja esindaja täpsustas nõudeid. Kahjuhüvitist nõuab 01.08.2022 seisuga 2825,30 eurot ja alates 02.08.2022 kuni eluruumi vabastamiseni 09.08.2022 kahjuhüvitist 59,66 eurot kuus ja kõrvalkulusid vastavalt arvele. Viivisenõue jääb samaks, so 47,53 eurot. Üürileping lõppes tähtaja möödumisega 07.11.2020, vastustaja tõsteti eluruumist välja 09.08.2022, lõpparve tuleb 15.09.2022. Avaldaja esindaja esitas kinnisaja valduse äravõtmise akti ja juuni-juuli arved.

Vastustaja vastuväited

Vastustajale saadeti istungikutse ja menetlusdokumendid postiasutuse kaudu menetlusdokumendi väljastusteatega (tlk 53). Kuivõrd saaja ei olnud kohal, jäeti dokumendid 11.07.2022 tema elukoha postkasti. Seega oli vastustajal mõistlik võimalus dokumendid kätte saada ja nendega tutvuda.

Kutses anti talle võimalus esitada nõuetele kirjalikud vastuväited (tlk 49). Vastustaja nõuetele vastuväiteid ei esitanud, istungile ei ilmunud.

Otsuse põhjendused

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

Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (edaspidi ÜVLS) paragrahvist 1 lõikest 1¹, 12 lõikest 5, 17 ja 19 – 22 ning tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) paragrahvist 369.

Üürikomisjon tegi kindlaks, et Tallinna Linnavalitsuse xxx korralduse nr xxx-k alusel on AS xxx üürileandja Tallinna linna esindajana sõlminud üürniku V. K. 'ga 07.11.2019 eluruumi üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks tähtajaga kuni 07.11.2020 (tlk 5). Lepingu punktis 9 lepitakse kokku üüri summas 1,76 eurot ühe ruutmeetri eest, kokku 59,66 eurot kuus.

Üürnik kinnitab üürilepingu punktis 14.1, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad „Eluruumi üürilepingu tingimused“, mis on üürilepingule lisatud, ta on tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel. Üürilepingu punktide 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 üüri maksmisele tuleb tal kanda ka eluruumi kasutamise seonduvad kõrvalkulud ja maksud.

Xxx AS kui rendileandja ja Tallinna linna kui rentniku vahel 07.03.2007 sõlmitud rendilepinguga on hoonestusõiguse alusel xxx 2,4,6,8 (nüüd xxx 24) rajatavad korterelamud antud rendile Tallinna linnale; Tallinna linn on volitanud rendileandjat sõlmima üürilepinguid Tallinna linna nimetatud isikutele eluruumide üürile andmiseks ja esindama Tallinna linna kui üürileandjat üürilepingute täitmise ja lõpetamisega seonduvates küsimustes (rendilepingu p-d 7.1.8 -7.1.10).

xxx AS, xxx OÜ ja Tallinna linna vahel 05.07.2007 sõlmitud hoonestusõiguse tasuta üleandmise lepingu (tlk 15-22) p-st 2.5 tulenevalt on Tallinna linn nõustunud xxx AS-i poolt hoonestusõiguse võõrandamisega xxx OÜ-le tingimusel, et vastuvõtja võtab üle kõik 07.03.2007 sõlmitud lepingus sätestatu.

OÜ xxx ja OÜ xxx on 05.02.2008 sõlminud lepingu territooriumidel asukohaga xxx ja xxx kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamiseks (tlk 23-26). Nimetatud lepingu punkti 3.2.1 alusel jäi OÜ xxx kohustuseks muuhulgas Tallinna linna esindamine tüüpilingule vastavate üürilepingute sõlmimisel ja nende sõlmimine, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamine ja arvete tasumise nõudmine üürnikelt.

AS xxx (registrikood xxx) kohta avatud äriregistri B-osa registrikaardilt (väljavõte, tlk 46-47) nähtuvad järgmised toimingud: AS xxx kui ühendav ühing ja OÜ xxx kui ühendatav ühing ühinesid 23.04.2009 sõlmitud ühinemisepingu alusel (kanne nr 23); AS xxx jagunes eraldumise teel 17.04.18 jagunemiskava alusel selliselt, et omandavaks ühinguks oli asutatav ühing xxx OÜ, registrikood 14582081 (kanne nr 41); AS xxx kui ühendav ühing ja xxx OÜ kui ühendatav ühing ühinesid 03.09.19 sõlmitud ja 12.12.19 muudetud ühinemisepingu 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 eeltoodust tulenevalt on AS xxx Tallinna linna esindajaks üürilepingute sõlmimisel, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamisel ja arvete tasumise nõudmisel üürnikelt.

Harju Maakohtu 01.06.2022 tagaseljaotsuse kohaselt tsiviilasjas nr xxx kohustati V. K. 't vabastama ja tagastama Tallinna linnale eluruumi xxx Tallinnas ja mittetagastamisel ta nimetatud eluruumist välja tõsta (tlk 13-14). Kinnisasja valduse äravõtmise akti kohaselt tõsteti vastustaja eluruumist välja 09.08.2022 (tlk 57-63).

Avaldaja palub vastustajalt välja mõista eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise ja kõrvalkulude võla 01.08.2022 seisuga 2825,30 eurot, alates 02.08.2022 kuni eluruumi vabastamiseni 09.08.2022 kahjuhüvitise 59,66 eurot kuus koos kõrvalkuludega vastavalt esitatavatele arvetele ja viivise 47,53 eurot. Vastustaja nõuetele vastuväiteid ei esitanud.

Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitise ja kõrvalkulude võlga 2825,30 eurot. Vastustaja võlale vastu ei vaielnud.

VÕS § 335 kohaselt, et kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest kahjuhüvitiseks nõuda kas üürilepingus kokkulepitud üüri või üüri, mis on samasuguses asukohas oleva samasuguse asja puhul tavaline, välja arvatud juhul, kui üürnik peab asja õigustatult kinni tema poolt tehtud kulutuste tasumise tagamiseks. Ka üürilepingu tingimuste punkt 23.5 sätestab, et kui üürnik lepingu lõppemisel viivitab eluruumi üleandmisega üürileandja valdusse ja võtmete tagastamisega, on ta kohustatud kandma viivitatud aja eest kõik kõrvalkulud ja tasuma kahjuhüvitist.

Avaldaja loeb üürilepingu lõppenuks tähtaja möödumisega 07.11.2020. Vastustaja eluruumi ei vabastanud ja kasutas seda edasi kuni väljatõstmiseni 09.08.2022 (kinnisasja valduse äravõtmise akt, tlk 57-63). Vastustajale on saadetud arveid ka pärast üürilepingu lõppemist ning ta peab eluruumi tagastamisega viivitatud aja eest maksma kahjuhüvitist ja kõrvalkulusid. Korterri saldo kohaselt (tlk 27-30) ei ole üürnik juba alates üürilepingu sõlmimisest maksekohustust korrektselt täitnud, jättes arved üldse tasumata või tasudes mitte ettenähtud summas. Alates jaanuarist 2021 ei ole vastustaja maksnud mitte kordagi. Avaldaja nõutavat võlasummat, 2825,30 eurot, kinnitab ka korteri saldo (tlk 56). See on vastustaja võlg seisuga 31.07.2022.

Komisjon märgib veel, et avaldaja esindaja ei ole kahjuhüvitist arvestanud üürilepingu tingimustes sätestatud põhimõttel (1/15 üürist esimese 30 viivitatud päeva eest ja edasi 1/10 üürist iga järgmise viivitatud päeva eest, punkt 23.5), vaid vähem – igakuises üürisummas. Seega on avaldaja nõudnud kahjuhüvitist seadusega lubatud ulatuses ning nõue on põhjendatud ja tõendatud.

Komisjon otsustab vastustajalt välja mõista eluruumi kasutamise eest võla 31.07.2022 seisuga 2825,30 eurot.

Avaldaja nõuab etteulatuvat kahjuhüvitist 59,66 eurot kuus ja kõrvalkulusid alates 02.08.2022 kuni eluruumi vabastamiseni 09.08.2022. Avaldaja esindaja kinnitusel koostatakse lõpparve 15.09.2022 (protokoll, tlk 66).

TsMS § 369 sätestab, et tulevase nõude täitmise hagi võib esitada juhul, kui on alust eeldada, et võlgnik kohustust õigel ajal ei täida. Sel alusel saab muu hulgas nõuda ka pärast hagi esitamist sissenõutavaks muutuvate korduvate kohustuste täitmist tulevikus.

Kuivõrd vastustaja tõsteti eluruumist välja 09.08.2022, siis tuleb tal eluruumi eest maksta ka alates 01.08.2022 kuni 09.08.2022 ning talle on augustis esitatud arve, mille maksetähtaeg ei ole veel saabunud. Avaldaja esindaja sõnul koostatakse 15.09.2022 ka veel lõpparve. Kuna vastustaja ei ole maksekohustust korrektselt täitnud alates üürilepingu sõlmimisest, siis avaldaja ei saa olla kindel, et vastustaja maksab kahjuhüvitise ja kõrvalkulud kuni 09.08.2022 vabatahtlikult. Seetõttu on kahjuhüvitise ja kõrvalkulude nõue kuni eluruumi vabastamiseni 09.08.2022 põhjendatud. Üürileandja nõuab ka etteulatuvat kahjuhüvitist kuu üürisumma ulatuses, st antud juhul 59,66 eurot kuus, seega vähem, kui lubavad üürilepingu tingimused.

Kuivõrd vastustajalt väljamõistetud 2825,30 eurot on võlg seisuga 31.07.2022, siis komisjon otsustab vastustajalt välja mõista eluruumi tagastamisega viivitamise eest perioodil 01.08.2022 kuni 09.08.2022 kahjuhüvitise, lähtudes 59,66-eurosest kuuüürist ja kõrvalkulud sama perioodi eest esitatud arvele.

Avaldaja esindaja nõuab 01.08.2022 seisuga arvestatud ja sissenõutavaks muutunud viivist 47,53 eurot.

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 (kuni 14.01.2021 kehtinud VÕS redaktsiooni kohaselt).

Ka üürilepingu tüüptingimuste p 8.3 näeb ette üürileandja õiguse nõuda maksmisega viivitamisel üürikult viivist 0,15% tasumata summalt päevas.

Eespool on komisjon tuvastanud vastustaja võla ja makseviivituse, seega alus vastustajalt viivise nõudmiseks on olemas.

Viivist on arvestatud 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 vastas selline arvestus kehtivatele nõuetele. Viivis on olnud märgitud ka vastustajale saadetud igakuistel arvetel.

Komisjon loeb avaldaja viivisenõude põhjendatuks ja tõendatuks ja otsustab viivise 47,53 eurot vastustajalt välja mõista.

Komisjon on eespool otsustanud vastustajalt välja mõista kahjuhüvitise ja kõrvalkulude võla 2825,30 eurot ning viivise 47,53 eurot, kokku 2872,83 eurot.

ÜVLS § 1 lg 1¹ sätestab, et üürikomisjonides ei lahendata vaidlusi rahaliste nõuete üle, mis ületavad 3200 eurot. Üürileandja rahalised nõuded on kokku 2872,83 eurot. Seega on võimalik vastustajalt etteulatuvat kahjuhüvitist ja kõrvalkulusid (ühe kuu kahjuhüvitis 59,66 eurot ja kõrvalkulude arve) kokku sisse nõuda mitte rohkem kui 327,17 eurot ($3200 - 2872,83 = 327,17$).

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

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 üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, milles teda hoiatati istungile ilmumata jätmise ja istungilt mõjuva põhjuseta puudumise tagajärgedest (kutse, tlk 49). Postitöötaja pani menetlusdokumendid ja kutse vastustaja elukoha postkasti 11.07.2022 (tlk53). Seega vastustaja pidi need kätte saama ja teadma nii istungi toimumise aega kui tema vastu esitatud nõudeid. Istungile ta ei ilmunud ega ka teatanud mõjuvate põhjuste olemasolust istungilt puudumiseks. Avaldaja ei esitanud taotlust istungi edasilükkamiseks seoses vastustaja istungilt puudumisega, seetõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

/Allkirjastatud digitaalselt/

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber

Üürikomisjoni liige
Anne Oad