

OTSUS

Üürivaidlusasi nr.	11-1/68/22
Otsuse kuupäev ja koht	01.12.2022, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Mai Sõber (istungi juhataja), Heli Hellamaa ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting.
Üürivaidlusasi	R. T. (ik xxx; elukoht: xxx; e-post: xxx) avaldus R. U. (ik xxx; e-post: xxx) vastu eluruumi xxx Tallinnas üüri- ja kõrvalkulude võla 964,56 euro ja tasumisega viivitamise eest viivise 42,87 euro nõuetes.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja R. T.
Asja läbivaatamise kuupäev	22.11.2022
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Välja mõista R. U. lt R. T. kasuks xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 964,56 eurot (üheksasada kuuskümmend neli eurot 56 senti).**
- 3. Välja mõista R. U. lt R. T. kasuks viivis 42,87 eurot (nelikümmend kaks eurot 87 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.

Kui komisjon avalduse rahuldab, võib teine pool 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 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

Avaldaja R. T. soovib, et vastustaja R. U. tasuks eluruumi xxx Tallinnas võla, mis koosneb: 1) üürist ajavahemiku 25.07-25.08.2022 eest 720 eurot (maksetähtaeg 25.07), viivis 4,8 senti päevas ja 10.10.2022 seisuga 37,4 eurot; 2) kommunaalkuludest juuni/juuli eest 72,46 eurot (maksetähtaeg 25.08), viivis 4,8 senti päevas ja 10.10.2022 seisuga 2,2 eurot; 3) üürist ajavahemiku 26.08-30.08.2022 eest 116 eurot (päeva üür $720:31=23,22$ eurot, $5(\text{päeva}) \times 23,22=116$ (maksetähtaeg 25.08), viivis 7,7 senti päevas, 10.10.2022 seisuga 3,5 eurot;

4) kommunaalkuludest juuli/august 36,87 eurot, elektrist 16,23 eurot, võrguteenus 3 eurot, kokku 56,1 eurot (maksetähtaeg 25.09), viivis 3,4 senti päevas ja 10.10.2022 seisuga 0,56 eurot. Tasumata võlg kokku on 966,56 eurot ja viivis 10.10.2022 seisuga 43,66 eurot. Üürileandja on korduvalt saatnud võla kohta meeldetuletusi. Üürileandja ei uskunud, et üürnik võlad tasub, määras talle võla tasumiseks täiendava tähtaja ning 12.08.2022 saatis avalduse üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks 30.08.2022. Üürnik kohustusi ei täitnud ja korteri üleandmisel ei osalenud, 31.08.2022 jättis korteri võtmed postkasti. Tagatisraha üürnik ei tasunud.

Üürikomisjoni istungil avaldaja nõustus, et võla summa on 964,56 eurot, mitte 966,56 eurot, ilmselt näpuviga. Selgitas, et tähtajatu üürilepingu sõlmis vastustajaga 26.04.2022, üüriga 720 eurot kuus. Üürnik maksis nii üüri kui kõrvalkulud sularahas, kõrvalkulude arved sai e-postiga, maksetähtpäev oli 25. kuupäev. Üürileandja andis võla maksmiseks kahenädalase tähtaja. Kuna üürnik ei maksnud, ütles üürileandja lepingu erakorraliselt üles ja leping lõppes 30.08.2022. Üürnik vabastas eluruumi 31.08.2022 ja jättis võtmed postkasti peale. Võlg koosneb perioodide 25.07-25.08.2022 ja 26.08-30.08.2022 eest maksmata üürist 720 eurot ja 116 eurot ning juuni/juuli ja juuli/augusti kõrvalkuludest 72,46 eurot ja 56,1 eurot. Avaldaja nõustus, et viivise arvestus peab algama maksetähtpäevale järgnevast päevast, seega 26. kuupäevast ja et nõutava viivise summa on 42,87 eurot, mitte 43,66 eurot. Viivis on arvestatud 10.10.2022 seisuga.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja R. U. kinnitas 11.11.2022 istungikutse ja menetlusdokumentide kättesaamist e-postiga (tlk 60). Kutses anti vastustajale võimalus avaldaja nõuetele kirjalikult vastata (tlk 55-56). Vastuväiteid ta ei esitanud ega ilmunud ka komisjoni istungile.

Otsuse põhjendused

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

Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (edaspidi ÜVLS) paragrahvidest 10 lõikest 1, 12 lõikest 5, 17 ja 19 – 22.

Avaldaja R. T. üürileandjana ja vastustaja R. U. üürnikuna sõlmisid 26.04.2022 tähtajatu üürilepingu eluruumi xxx Tallinnas kasutamiseks (tlk 3-8). Lepiti kokku üüris 720 eurot kuus ja kõrvalkulude tasumises täies ulatuses igakuiselt üürileandja poolt esitatud arve alusel (lepingu punktid 3.1-3.2). Üür ja kõrvalkulud tuli tasuda iga kuu 25. kuupäevaks (punkt 3.4). Punktis 3.9 lepiti kokku, et rahaliste kohustuste täitmisega viivitamisel kohustub üürnik maksuma üürileandjale viivist 0,066% tasumisele kuuluvast summast iga maksmisega viivitatud päeva eest. Üürileandja kinnitusel üürnik tagatisraha ei maksnud.

Üürileandja saatis üürnikule 12.08.2022 e-kirja, milles määras üüri- ja kõrvalkulude võla tasumiseks tähtaja 29.08.2022, hoiatas, et võla mittemaksmisel ütleb üürilepingu üles 30.08.2022 ja eluruum tuleb vabastada 31.08.2022 (tlk 34). 28.08.2022 saadetud e-kirjas palus üürileandja veelkord maksta võla ja pakkus välja korteri vabastamise kellaaja (tlk 35).

Üürileandja ja üürnik on vahetanud 02.08 kuni 31.08.2022 võla ja korteri vabastamise teemal ka telefonisõnumeid ja 31.08.2022 kirjutas üürnik, et pani korteri võtmed postkasti peale (tlk 42-43). Üürileandja sõnul sai ta võtmed sealt kätte 31.08.2022. Üürileandja loeb üürilepingu lõppenuks erakorralise ülesütlemisega 30.08.2022.

Avaldaja kinnitusel on vastustajal maksmata: 1) üür ajavahemiku 25.07-25.08.2022 eest 720 eurot; 2) üür ajavahemiku 26.08-30.08.2022, st 5 päeva eest 116 eurot ($720:31 \times 5 = 116$ eurot); 3) juuni/juuli 2022 kõrvalkulud 72,46 eurot; 4) juuli/augusti kõrvalkulud 36,87 eurot, elekter 16,23 eurot ja võrgu teenus 3 eurot, kokku 56,1 eurot. Avaldaja nõuab vastustajalt üüri ja kõrvalkulude võlga 964,56 eurot.

Avaldaja nõuab vastustajalt ka viivist 10.10.2022 seisuga 42,87 eurot üürilepingus kokku lepitud määras 0,066% tasumata summalt iga viivitatud päeva eest. Avaldaja on esitanud viivise arvestuse kohta tabeli (tlk 49).

Vastustaja ei ole nõuetele ühtegi vastuväidet esitanud.

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 üürile maksma ka muud eluruumi kasutamisega seotud kulud (kõrvalkulud) juhul, kui selles on kokku lepitud. 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. 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 § 101 lg 1 p 1 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud, nõuda kohustuse täitmist.

VÕS § 101 lg 1 p 6 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik viivtab rahalise kohustuse täitmisega, nõuda temalt viivist. VÕS § 113 lg 1 kohaselt võib võlausaldaja rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral nõuda võlgnikult viivitusintressi (viivist). Viivise määraks loetakse käesoleva seaduse §-s 94 sätestatud intressimäär, millele lisandub kaheksa protsenti aastas. VÕS § 287¹ lõikest 2 tulenevalt on 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.

Avaldaja nõuab vastustajalt üürilepingus kokku lepitud ja tasumata üüri perioodi 25.07-25.08.2022 eest 720 eurot ja alates 26.08 kuni üürilepingu lõppemiseni 30.08.2022, st viie päeva eest nõuab ta üüri 116 eurot (720:31x5).

Kõrvalkulud nõuab avaldaja järgmiste arvete alusel: 1) juuni/juuli kulud summas 72,46 eurot (tlk 44); 2) juuli/augusti kulud kokku 56,1 eurot (sh korteriühistu arve 36,87 eurot, elektriarve 16,23 eurot ja tasu võrguteenuse eest 3 eurot; tlk 13 ja 13/pöördel/).

Avaldaja nõuab üüri- ja kõrvalkulude võlga kokku 964,56 eurot (720+116+72,46+56,1).

Avaldaja selgitas istungil, et kõrvalkulude arved sai üürnik e-postiga ja maksetähtaeg oli lepingus kokku lepitult 25. kuupäev. Tõendeid maksmise kohta komisjonile esitatud ei ole.

Komisjoni hinnangul on avaldaja võlanõue põhjendatud, tõendatud ja kuna kõik maksetähtajad on möödunud, siis on nõue ka sissenõutav.

Komisjon otsustab vastustajalt avaldaja kasuks välja mõista eluruumi xxx Tallinnas üüri- ja kõrvalkulude võla kokku 964,56 eurot.

Avaldaja nõuab vastustajalt tasumisega viivitamise eest viivist 10.10.2022 seisuga 42,87 eurot. Avaldaja on komisjonile esitanud viivise arvestuse tabeli (tlk 49). Viivis on arvestatud üüri 720 eurot ja 116 eurot ning kõrvalkulude arvete 72,46 eurot ja 56,1 eurot tasumisega viivitamise eest. Viivise määras 0,066% tasumisele kuuluvast summast iga viivitatud päeva eest on pooled kokku leppinud lepingu punktis 3.9. VÕS § 94 ja 113 põhjal on seadusest tulenev viivisemäär ühe päeva eest 0,022% (8%:365 päeva=0,0219) ja viivisemäär 0,066% päevas on täpselt kolmekordne § 113 lõike 1 teises lauses sätestatud viivisemäär (3x0,022=0,066). Seega viivise määr ei ületa VÕS § 287¹ lõikes 2 lubatud.

Avaldaja on arvestamisel lähtunud üüri- ja kõrvalkulude maksetähtajast 25. kuupäevast, kokkulepitud viivise määrast ja viivitatud päevade arvust 10.10.2022 seisuga ning on kasutanud viivisekalkulaatorit <https://www.viivisekalkulaator.ee/debt>.

Komisjoni hinnangul on viivisenõue põhjendatud, kuna vastustajal on üüri- ja kõrvalkulude võlg ning nõue vastab ka seadusele.

Komisjon otsustab vastustajalt avaldaja kasuks välja mõista seisuga 10.10.2022 arvestatud viivise 42,87 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. Vastustaja kinnitas kutse ja menetlusdokumentide kättesaamist 11.11.2022 (e-kiri, tlk 60). Istungile ta ei ilmunud ega ka tõendanud mõjuvate põhjuste olemasolu 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
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber