

<b>Üürivaidlusasi nr.</b>	11-1/4/17
<b>Otsuse kuupäev ja koht</b>	09.03.2017, Tallinn
<b>Üürikomisjoni koosseis</b>	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting
<b>Üürivaidlusasi</b>	<b>Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus J. G. (ik xxx, elukoht xxx Tallinn) vastu nõuetes kohustada teda tagastama Tallinna linnale xxx Tallinnas asuv eluruum, selle mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks tema eluruumist väljatõstmise koos talle kuuluva varaga, välja mõista temalt võlg eluruumi kasutamise eest 254,19 eurot ja alates 01.03.2017 kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest koos kõrvalkulude võlga esitatud arvete alusel kuni eluruumi tagastamiseni ning viivis 7,37 eurot ja alates 01.03.2017 määras 0,15% maksmata summast päevas kuni võla tasumiseni.</b>
<b>Istungil osalenud isikud</b>	Avaldaja esindaja OÜ Haabersti Haldus esindaja Erika Scholler, vastustaja J. G., tema nõustaja J. G.
<b>Asja läbivaatamise kuupäev</b>	28.02.2017
<b>Resolutsioon</b>	<b>Tallinna Üürikomisjon otsustas:</b>

- 1. Avaldus rahuldada osaliselt.**
- 2. Välja mõista J. G.lt võlg xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamise eest 254,19 eurot (kakssada viiskümmend neli eurot 19 senti).**
- 3. Välja mõista J. G.lt viivis 7,37 eurot ja alates 01.03.2017 määras 0,15% põhivõlalt päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.**

#### **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.

Kui komisjon rahuldab avalduse osaliselt, võib avaldaja esitada kohtusse hagi asja lahendamiseks rahuldamata osas. 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 ning täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

### **Avalduse asjaolud ja nõue**

Üürikomisjonile esitatud avalduse kohaselt sõlmis avaldaja Tallinna linn üürileandjana vastustaja J. G. kui üürnikuga 17.11.2011 üürilepingu xxx Tallinnas asuva 28,4 m<sup>2</sup> eluruumi kasutamiseks. Üürnik kohustus tasuma igakuist üüri 1,53 eur/m<sup>2</sup> eest, seega kokku 43,45 eurot kuus. Üürilepingu sõlmimisel kinnitas üürnik, et kohustub üürilepingu tingimustena järgima Tallinna Linnavalitsuse 07.05.2003 määrusega nr 38 kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimusi“.

Tallinna Linnavaraamet ja OÜ Haabersti Haldus on 18.12.2014 sõlminud lepingu Tallinna linnale kuuluva elamu xxx haldamiseks, mille p-de 4.1.9 järgi on OÜ-l Haabersti Haldus kui haldajal õigus ja kohustus valvata üürilepingute täitmise üle ning üürilepingu rikkumise tuvastamisel rakendada rikkujate suhtes kohe seaduslikke ja lepingulisi mõjutusvahendeid.

Üürnikule esitati 11.05.2016 üürilepingu ülesütlemise teade, mille ta sai kätte 24.05.2016. Üürileping lõppes 11.06.2016. Lepingu ülesütlemise põhjuseks oli maksimisega viivitamine ja võlg. Üürnikuga on peetud läbirääkimisi ja antud täiendavaid tähtaegu võla likvideerimise kohta.

Avaldaja nõuab võlga 01.09.2016 – 01.01.2017 eest 224,33 eurot ja alates 02.01.2017 kuni eluruumi tagastamiseni kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest koos kõrvalkuludega esitatud arvete alusel kuni eluruumi tagastamiseni. Nõuab ka viivist alates 01.01.2017 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni. Palub ka kohustada J. G. eluruumi vabastama ja üürileandjale tagastama ning juhuks kui ta seda ei tee, määrata otsuse täitmise viisiks tema eluruumist väljatõstmise.

Avaldaja tugineb oma avalduses võlaõigusseaduse (edaspidi: VÕS) §-le 100, § 101 lõike 1 punktile 1, § 108 lõikele 1, § 271, § 292 lõikele 1, § 316 lõike 1 punktidele 1, 2 ja 3, § 334 lõikele 1 ja § 335 ning eluruumi üürilepingu tingimustele.

Üürikomisjoni istungil täpsustas avaldaja esindaja rahalisi nõudeid. Võlga nõuab 28.02.2017 seisuga 254,19 eurot ja alates 01.03.2017 kahjuhüvitist eluruumi tagastamise viivitamise eest koos kõrvalkulude võlga vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni. Viivist nõuab 28.02.2017 seisuga 7,37 eurot ja alates 01.03.2017 etteulatuvalt määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni. Jäi ka eluruumi tagastamise ja otsuse täitmise viisina eluruumist väljatõstmise määramise nõude juurde. Esindaja selgitas, et üürilepingut pikendati 2015. aastal viieks aastaks, kuid erakorralise ülesütlemise tõttu lõppes leping 11.06.2016. Läbirääkimised ja tähtaegade andmised võla tasumiseks ei ole tulemusi andnud.

### **Vastustaja vastuväited**

Vastustaja J.G. kutsuti üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega (tlk 33), mille kohtutäitur toimetas tema eluruumi juurde kuuluvasse postkasti 15.02.2017 (dokumendi kättetoimetamise akt, tlk 37). Koos kutsega saadeti vastustajale avaldaja avaldus koos lisadega ning anti tähtaeg kirjaliku vastuse esitamiseks. Vastustaja üürikomisjonile vastust ei esitanud.

Üürikomisjoni istungil põhjendas vastustaja võla teket töötusega; praeguseks on olnud töötu kaks kuud, ka 2016. aastal oli tööga probleeme. Arveid on saanud igakuiselt, need pannakse postkasti, on arvete põhjal aru saanud, et tal on võlg. Umbes paar aastat tagasi sai ka kirja võla kohta, kuna siis oli töökoht olemas, maksis võla ära. Igakuseks sissetulekuks on pension umbes 175 eurot. Linnaosavalitsusest toetust ei ole saanud. Üürilepingu lõppemisest sai teada eelmise aasta lõpus tegevusjuhendaja vahendusel. Eluruumi on tal elamiseks vaja, on kasvanud lastekodus ja Tallinnas tal sugulasi peale venna ei ole, too on aga kogu aeg vanglas. Soovib võla maksmiseks maksegraafikut ja üürilepingut pikendada.

### **Üürikomisjoni otsuse põhjendused**

Üürikomisjon, kuulanud ära üürivaidluse pooled, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt. Üürikomisjon juhin-

dub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (edaspidi ÜVLS) paragrahvidest 17 ja 19 - 22.

Üürikomisjon tegi kindlaks, et AS Maket Kinnisvara on Tallinna linna esindajana sõlminud Tallinna Linnavalitsuse 02.11.2011 korralduse nr xx-k alusel üürniku J. G.ga 17.11.2011 üürilepingu xxx Tallinnas asuva sotsiaaleluruumi (28,4m<sup>2</sup>) kasutamiseks tähtajaga kolm aastat (üürileping, tlk 7). Üürilepingu p-s 9 on kokku lepitud, et üüri suurus ühes kuus on vastavalt esitatud arvetele. Üürilepingu p-s 12.1 kinnitab üürnik, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva sotsiaaleluruumi üürilepingu tingimused“, et ta on nimeetatud tingimustega tutvunud, mõistnud tingimuste sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel. Üürilepingu p-de 12.2 ja 12.3 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 kasutamisega seotud kõrvalkulud ja maksud.

Tulenevalt Tallinna Linnavalitsuse 07.05.2003 määrusega nr 38 kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva sotsiaaleluruumi üürilepingu tingimustest“ (<https://oigusaktid.tallinn.ee>; edaspidi: üürilepingu tüüptingimused või tingimused) maksab üürnik üürileandjale üüri lepingu p-s 9 märgitud summas igas kalendrikuus (tüüptingimuste p 7.1), kõrvalkuludena on üürnik kohustatud maksma igakuiselt 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 7.2). Üürnik on kohustatud tasuma nii üüri kui kõrvalkulud igakuiselt üürileandja esitatud arve alusel tema pangaarvele 10 päeva jooksul jooksva kuu 20. kuupäevast arvates (p 8.2). Üürilepingu tüüptingimuste p-dest 22.5 – 22.7 tulenevalt on üürileandjal õigus üürileping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval või ta võlg ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri või kõrvalkulude summa. Üürilepingu lõppemisel on üürnik kohustatud eluruumi vabastama ja üürileandjale üle andma hiljemalt lepingu lõppemise päeval, üle tuleb anda kõik võtmed ja vormistatakse vastuvõtmise akt. 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 23.1, 23.2 ja 23.5).

Tallinna Linnavaraamet ja OÜ Haabersti Haldus on 18.12.2014 sõlminud lepingu xxxTallinnas asuva kinnistu haldamiseks ja korrashoidmiseks (leping koos lisadega, tlk 8-17). Selle lepinguga sai OÜ Haabersti Haldus kohustuse sõlmida linnavaraameti nimel tema poolt nimetatud isikutega tüüpvormi kohaseid üürilepinguid, juhindudes Tallinna ja Eesti õigusaktidest, ning õiguse esitada sõlmitud lepingute alusel üürnikele arveid, korraldada arvete alusel tasutavate summade kogumist ja arvete mittetasumisel nõuda üürnikelt tasumist. Seega on OÜ Haabersti Haldus (edaspidi: üürileandja esindaja või avaldaja esindaja) Tallinna linna (edaspidi: üürileandja või avaldaja) esindajaks üürilepingute sõlmimisel, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamisel ning arvete tasumise nõudmisel üürnikelt.

Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2010 korraldusega nr xx-k on alates 01.01.2011 kehtestatud xxx eluruumide üüri suuruseks 1,53 eurot eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta ühes kalendrikuus (<https://oigusaktid.tallinn.ee>). Üürniku kasutusse antud eluruumi eest on üür seega 28,4 x 1,53 = 43,45 eurot kuus.

Üürileandja esindaja on 11.05.2016 koostanud üürilepingu ülesütlemisavalduse (tlk 18). Selles on teatatud üürilepingu ülesütlemisest, sest seisuga 10.05.2016 oli võlg 324,07 eurot ja üürnik on olnud enam kui kolmel kuul järjest maksmisega viivituses. Üürnik on ülesütlemisavalduse kätte saanud 24.05.2016 (allkiri postisaadetise väljastusteatel, tlk 18 pöördel).

Avaldaja nõueteks on kohustada vastustajat eluruum tagastama, selle mittetagastamisel ta eluruumist välja tõsta, välja mõista temalt võlg 28.02.2017 seisuga 254,19 eurot ja alates 01.03.2017 kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest koos kõrvalkuldue võlaga vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni ning viivis 28.02.2017 seisuga 7,37 eurot ja alates 01.03.2017 määras 0,15 % põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni. Vastustaja nõuetele sisulisi vastuväiteid ei esitanud, kuid soovis eluruumis edasi elada, sest kusa-gil mujal tal elada ei ole.

1) Komisjoni seisukoht eluruumi tagastamise nõudes ja otsuse täitmise viisi kindlaksmääramise osas.

Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, oli Tallinna linna ja J. G. vahel sõlmitud sotsiaaleluruumi üürileping tähtajaga kuni 17.11.2014. Vastustaja kasutab eluruumi kuni käesoleva ajani, mida ta kinnitas ka üürikomisjoni istungil. Avaldaja esindaja kinnitusel pikendati vastustajaga üürilepingut 2015. aastal viieks aastaks.

Üürileandja on üürilepingu ühepoolsetl erakorraliselt üles öelnud. Ülesütlemise põhjuseks oli, et 10.05.2016 seisuga oli üürnikul 324,07-eurone võlg ja ta oli maksmisega viivitanud enam kui kolmel järjestikusel maksetähtajal. Ülesütlemisel on tuginetud VÕS § 313 lõikele 1 ja § 316 lõike 1 punktile 1 ning üürilepingu tüüptingimuste punktile 22.5.

VÕS § 313 lg 1 järgi võib kumbki lepingupool mõjuval põhjusel nii tähtajatu kui tähtajalise üürilepingu üles öelda. Põhjus on mõjuv, kui selle esinemisel ei saa ülesütlemist soovivaltl lepingupoolelt kõiki asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huvisid kaaludes eeldada, et ta lepingu täitmist jätkab. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt on erakorraline ülesütlemine lubatud eelkõige VÕS §-des 314–319 nimetatud asjaoludel. VÕS § 316 lõike 1 kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega või võlgnetava üüri summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa või võlgnetavate kõrvalkulude summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa. Sama õigus on sätestatud ka üürilepingu tüüptingimuste p-des 22.5 – 22.7.

VÕS § 325 sätestab, et üürileandja ülesütlemisavaldus peab olema esitatud kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis ning sisaldama vähemalt järgmisi andmeid: üüritud asi, lepingu lõppemise päev, ülesütlemise alus ning ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg. Eeltoodud nõuetele mittevastav ülesütlemine on tühine.

Avaldaja esindaja on esitanud vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse kirjalikult. Vastustaja on selle kätte saanud ja see muutus tema suhtes kehtivaks 24.05.2016. Ülesütlemisavalduses on märgitud, et öeldakse üles xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks sõlmitud üürileping; et ülesütlemise põhjus on maksmisega viivitamine enam kui kolmel järjestikusel maksetähtajal ja 324,07-eurone võlg; et üürileping lõpeb ja eluruum palutakse vabastada hiljemalt 11.06.2016 ja anda üle OÜ Haabersti Haldus esindajale; et üürilepingu ülesütlemist on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul ülesütlemisavalduse saamisest kas Tallinna Üürikomisjonis või Harju Maakohtus. Seega on ülesütlemisavalduses märgitud kõik seaduses nõutud andmed.

Üürilepingu ülesütlemise põhjuseks on märgitud, et vastustaja on maksmisega viivitanud rohkem kui kolmel järjestikusel maksetähtajal ja tema võlg on 324,07 eurot. Vastustajale tasumiseks määratud ja tema maksimi kajastavast tabelist (korteris saldo, tlk 21) nähtub, et 01.06.2016 seisuga oli vastustajal võlg 149,95 eurot, st rohkem kui kolme kuu üüri summa ( $3 \times 43,45 = 130,35$ ). Seega, kuigi vastustaja oli ülesütlemisavalduse saamisel oma võlga vähendanud, ületas see siiski kolme kuu üüri summa. Seega võib lugeda tõendatuks, et vastustaja oli lepingut rikkunud. Avaldaja esindaja väitel esitati vastustajale lisaks võlga kajastavatele arvetele ka kirjalikke teateid, kus anti tähtaegu võla tasumiseks. Vastustaja kinnitas komisjoni istungil, et sai umbes kaks aastat tagasi teate võla kohta ja maksis võla ära. Samuti kinnitas ta igakuiste arvete saamist ning seda, et võlg oli arvetele märgitud.

Kõigest eelnevast – vastustajale oli antud tähtaegu võla tasumiseks, võlg ületas kolme kuu üüri summa, ülesütlemisavaldus vastab seaduse nõuetele ja üürnik on selle kätte saanud – järeldeb, et avaldajal oli alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks. Vastustaja ülesütlemist ei kohtus ega üürikomisjonis vaidlustanud ei ole (kohtu vastus üürikomisjoni järelepärimisele, tlk 48).

Kõige tuvastatu põhjal on üürikomisjon seisukohal, et üürileping lõppes erakorralise ülesütlemisega 11.06.2016. Seda seisukohta ei saa muuta ka vastustaja väide, et ta ei ole üürilepingu ülesütlemisest aru saanud. Nagu komisjon on tuvastanud, oli vastustajal võlg, mis andis avaldajale aluse üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks, võlg oli märgitud igakuistel arvetel, vastustaja kinnitas istungil, et ta teadis võlast, ülesütlemisavaldus vastab seaduses sätestatud nõuetele ja vastustaja on selle kätte saanud. Seega on ülesütlemise eeldused täidetud ja leping tuleb lugeda ülesöelduks.

Kuid komisjon jätab otsuse täitmise viisi määramata, sest komisjoni hinnagul ei ole põhjendatud kohustada vastustajat eluruumi vabastama. Komisjon veendus istungil antud seletuste põhjal, et vastustaja on sotsiaallabi vajav isik ega ole iseseisvalt võimeline oma eluaseme-probleemi lahendama. Eluruumi vabastamise kohustus võib kaasa tuua tema toimetuleku ja eluolu halvenemise ning koduta jäämise. Vastustaja elab sotsiaaleluruumis.

Tallinna linnal kui kohaliku omavalitsuse üksusel on seadusest tulenev kohustus korraldada linnas sotsiaalteenuseid, sh kindlustada eluruumi kasutamise võimalus isikule, kes ei ole sotsiaalmajanduslikult olukorrast tulenevalt võimeline enda ja oma perekonna vajadustele vastavat eluruumi tagama (kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, sotsiaalhoolekande seaduse § 41 lg 1, § 42). Kuna Tallinna linn on samaaegselt nii üürileandja kui ka sotsiaalteenuste ja muu abi andmise korraldamise kohustatud isik, ei ole komisjoni hinnagul alust nõuda vastustajalt sotsiaaleluruumi vabastamist ja Tallinna linnale tagastamist, sest Tallinna linn peab tagama vastustajale eluruumi kasutamise võimaluse sotsiaalteenusena. Seetõttu ei määra komisjon otsuse täitmise viisi. Isegi kui konkreetse, vastustaja kasutuses oleva sotsiaaleluruumi vabastamine on vajalik, oleks käesoleva otsuse täitmine võimalik ka selliselt, et vastustajale antakse teine, tema vajadustele ja võimetele vastav eluruum. Seega peab otsuse täitmise viisi ja vastustaja eluasemeküsimuse lahendamise otsustama avaldaja.

## 2) Võla väljamõistmise nõue.

Avaldaja nõuab vastustajalt võlga 28.02.2017 seisuga 254,19 eurot ja alates 01.03.2017 etteulatavalt igakuiselt esitatavate arvete alusel kuni eluruumi tagastamiseni.

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) juhul, kui selles on kokku lepitud. Kõrvalkuludeks on tasu

üürileandja või kolmanda isiku teenuste ja tegude eest, mis on seotud asja kasutamisega. Ka üürilepingu tüüptingimustest tuleneb üürniku kohustus maksta igakuiselt üüri ja lisaks sellele eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulude eest.

VÕS § 335 sätestab, et kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest kahjuhüvitisena nõuda 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 üürilepingu tüüptingimused kehtestavad põhimõtte, et kui üürnik viivitab eluruumi vabastamisega pärast lepingu lõppemist, peab ta sel ajal maksuma nii kõigi kõrvalkulude eest kui ka üürileandjale kahjuhüvitist.

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.

Vaidlust ei ole, et vastustaja elab eluruumis, tarbib kommunaalteenuseid ning et talle on igakuiselt esitatud tasumiseks arveid. Korterit saldolt nähtub, et 2016. aastal ei maksnud vastustaja midagi augustis, septembris, oktoobris ja novembris. Detsembris maksis ta 155 eurot ja aasta lõpuks oli võlg 224,33 eurot (tlk 21, 39). Jaanuaris 2017 tulnuks koos võla ja kuu määramisega (92,46€) maksta 316,79 eurot, vastustaja maksis 170 eurot, võlaks jäi 146,79 eurot. Veebruaris määrati maksmiseks 107,40 eurot (arve, tlk 40), seega koos võlaga tuli maksta 254,19 eurot. Maksetähtaeg oli 28.02.2017 (kuu viimane päev), komisjoni istungi ajaks makstud ei olnud. Tõendeid arвете vaidlustamisest ei ole. Vastustaja võlanõudele vastu ei vaielnud.

Kuna vastustaja üürileping lõppes 11.06.2016, kuid võlga nõutakse alates augustist 2016, tuleb võlguolevat summat käsitleda eluruumi vabastamisega viivitamise eest nõutava kahjuhüvitisena koos kõrvalkulude võlaga. Kuivõrd maksmise tähtaeg on möödunud, on avaldajal õigus nõuda vastustajalt maksmise kohustuse täitmist. Avaldaja nõue tuleb rahuldada ja vastustajalt tuleb 28.02.2017 seisuga võlg 254,19 eurot välja mõista.

Avaldaja on esitanud rahalise nõude ka etteulatuvalt, so mõista vastustajalt välja kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest koos kõrvalkulude võlaga alates 01.03.2017 kuni eluruumi tagastamiseni. Komisjon jättis eespool rahuldamata avaldaja nõude eluruumi tagastamise kohustamiseks, st komisjon ei kohustanud vastustajat eluruumi vabastama ega tagastama. Seetõttu ei ole võimalik lahendada ka etteulatuvalt esitatud rahalist nõuet, sest ei ole võimalik määrata perioodi, millise eest võlg välja mõista. Seetõttu jätab komisjon avaldaja nõude vastustajalt võla etteulatuvalt välja mõistmiseks rahuldamata. Kui vastustajal tekib pärast 01.03.2017 võlg, on avaldajal õigus esitada võla väljamõistmiseks avaldus üürikomisjonile. Komisjoni hinnagul ei too see avaldajale kaasa ebamõistlikku kulu, sest menetlus üürikomisjonis on tasuta.

### 3) Viivise väljamõistmise nõue.

Viivist nõuab avaldaja 28.02.2017 seisuga 7,37 eurot ja alates 01.03.2017 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni. Üürikomisjon tuvastas eespool, et vastustaja on maksmisega viivituses olnud, tal on ka üürileandja ees võlg. Vastustaja viivisenõudele vastu ei ole vaielnud.

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 viivitamisel nõuda võlgnikult viivitusintressi (viivist) arvates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni ning kui viivisemäär on lepingus kokku lepitud, loetakse viivisemääraks lepingus kokkulepitu. Ka üürilepingu tüüptingimuste p 8.3 näeb ette üürileandja õiguse nõuda maksmisega viivitamisel üürnikult viivist 0,15% tasumata summa eest päevas. Kuna avaldaja esindaja on sellises määras viivist ka arvestanud, on viivisenõue põhjendatud. 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 vastab selline arvestus kehtivatele nõuetele. Korterite saldo ja veebruaris 2017 esitatud arve (tlk 40) kohaselt on 01.02.2017 seisuga arvestatud viivist 7,37 eurot.

Arvestades vastustaja maksekäitumist on põhjendatud mõista vastustajalt alates 01.03.2017 välja viivis ka etteulatavalt, määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni. Kuna ei ole teada, millal vastustaja võla ära maksab, on võimalik määratleda viivis protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni. Seda lubab ka tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 367, mille kohaselt võib viivisenõude 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.

Eeltoodule tuginedes on komisjon seisukohal, et viivisenõue on põhjendatud ja seaduslik ja tuleb rahuldada. Vastustajalt tuleb välja mõista viivis 28.02.2017 seisuga 7,37 eurot ja alates 01.03.2017 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni põhivõla tasumiseni.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

Üürikomisjoni liige  
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige  
Anne Oad

Üürikomisjoni liige  
Mai Sõber