

OTSUS

Üürivaidlusasi nr.	11-1/38/20
Otsuse kuupäev ja koht	21.09.2020, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	P OÜ (registrikood xxx; aadress xxx Tallinn; e-post: xxx) nõuded T. K. (ik xxx; e-post: xxx) vastu xxx Tallinnas asuva eluruumi üürivõla 563,33 euro, kõrvalkulude võla 499,28 euro, kahjuhüvitise 750 euro ning viivise 510,05 euro ja alates 10.09.20 kuni võla tasumiseni määras 0,3% tasumata üüri- ja kõrvalkulude võlalt, kuid mitte rohkem kui põhivõlg, väljamõistmiseks.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja lepinguline esindaja A. P.
Asja läbivaatamise kuupäev	10.09.2020.
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. P OÜ nõuded rahuldada osaliselt.
2. Välja mõista T. K.lt P OÜ kasuks xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 1062,61 eurot (üks tuhat kuuskümmend kaks eurot ja 61 senti).
3. Välja mõista T. K.lt P OÜ kasuks viivis 510,05 eurot (viissada kümme eurot 5 senti).
4. Välja mõista T. K.lt P OÜ kasuks kahjuhüvitis 750 (seitsesada viiskümmend) eurot käesoleva vaidlusega seotud õigusabikulude hüvitamiseks.
5. Välja mõista T. K. P OÜ kasuks viivis tasumata üüri- ja kõrvalkulude võlalt (käesoleva otsuse p 2) määras 0,3% päevas alates 10.09.20 kuni võla tasumiseni, kuid mitte rohkem kui 877,34 eurot (kaheksasada seitsekümmend seitse eurot 34 senti).

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui üürivaidluse pool ei nõustu üürikomisjoni 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. Hagi võib esitada üksnes samad nõuded, mis esitati komisjonile. Teine pool võib esitada kohtule taotluse, et kohus vaataks komisjonile esitatud avalduse läbi hagemenetluse 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 ja täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avaldaja avalduse asjaolud ja nõue

Tallinna Üürikomisjonile 20.05.20 esitatud avalduse kohaselt oli üürileandja P OÜ (edaspidi ka kui avaldaja) ja üürniku T. K. (edaspidi ka kui vastustaja) vahel 12.02.19 sõlmitud üürileping xxx Tallinnas asuva eluruumi üürnikule üürile andmiseks tähtajaga kuni 18.02.20. Korter anti üürnikule üle 18.02.19 heas seisukorras, mida tõendab eluruumi üleandmisakt.

Üürnik kohustus tasuma üüri 350 eurot kuus hiljemalt jooksva kuu 18. kuupäevaks, lisaks kõrvalkulude eest (sh eluruumi küte, elektrienergia, vesi ja kanalisatsioon, prügivedu, interneti- ja telefoniside, TV ning hoone sise- ja välikoristus, haldus, raamatupidamine, hooldus, avariidispetšer ja reservfond) teenuse osutajate arvete alusel igakuiselt hiljemalt 30. kuupäevaks. Üürnik tasus 18.02.19 avaldajale tagatisraha 350 eurot.

Pärast lepingu tähtaja möödumist 18.02.20 jätkas üürnik korterit kasutamist, mille tulemusel muutus leping võlaõigusseaduse (edaspidi VÕS) § 310 ja lepingu p.2.2 alusel tähtajatuks.

Üürnik rikkus alates 18.11.19 lepingulist kohustust maksta korteri eest hiljemalt 18. kuupäevaks: 18.11.19 tasus üürnik üüri 300 eurot, seisuga 20.03.20 oli üürnik viivituses viiel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude maksmisega.

Üürileandja teatas 20.03.20 üürnikule, et ütleb lepingu erakorraliselt üles tasumisega viivitamise tõttu, et leping lõpeb 01.04.20 ning et üürnik peab sellel päeval eluruumi vabastama. Ülesütlemisavaldus saadeti üürnikule e-posti teel, üürnik sai selle kätte ja vabastas korteri 01.04.20, andes avaldajale üle võtmed ja korteri. Korterit üleandmisel ei olnud avaldajal pretensioone korteri seisukorra osas, kuid üürnik on jäänud võlgu üüri ja kõrvalkulud. Üürnik maksis 01.04.20 üüri katteks 350 eurot. Perioodil 02.04.20 kuni avalduse üürikomisjonile esitamiseni ei ole üürnik üüri ega kõrvalkulusid tasunud.

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga.

Üürivõlg on tekkinud perioodil 18.11.19 – 01.04.20, s.o. 4 kuu ja 14 päeva eest. Avaldaja on teinud tasaarvelduse, mille kohaselt ta arveldas üürniku tasutud üüri 300 eurot + 350 eurot ning tagatisraha 350 eurot üürivõlgnevusega. Arvestuse käik: $350 \times 4 + (350 / 30 \times 14) - 300$ eurot (tasutud novembris 2019) - 350 eurot (tasutud 01.04.20) - 350 (tagatisraha) = 563,33 eurot. Seega on üürivõlg 563,33 eurot.

Kõrvalkulude arvestuse on avaldaja teinud arvete alusel.

November 2019: xxx KÜ arve alusel 81,92 eurot (maksetähtaeg 30.11.19), elekter Eesti Energia arve alusel 17,82 eurot (maksetähtaeg 18.12.19).

Detsember 2019: xxx KÜ arve alusel 87,33 eurot (maksetähtaeg 31.12.19), elekter Eesti Energia arve alusel 15,54 eurot (maksetähtaeg 20.01.20).

Jaanuar 2020: xxx KÜ arve alusel 83,55 eurot (maksetähtaeg 31.01.20), elekter Eesti Energia arve alusel 15,67 eurot (maksetähtaeg 19.02.20).

Veebruar 2020: xxx KÜ arve alusel 87,94 eurot (maksetähtaeg 29.02.20), elekter Eesti Energia arve alusel 12,57 eurot (maksetähtaeg 19.03.20).

Märts 2020: xxx KÜ arve alusel 84,3 eurot (maksetähtaeg 31.03.20), elekter Eesti Energia arve alusel 12,64 eurot (maksetähtaeg 19.04.20).

Kõrvalkulud kokku 499,28 eurot.

Avaldaja nõuab ka viivist, sh nii sissenõutavaks muutunud kui ka jooksvat viivist. VÕS § 113 lg 1 ja § 101 lg 1 p 6 järgi on avaldaja õigustatud nõudma üürnikult lepingus sätestatud viivist alates kohustuse sissenõutavaks muutumisest. Lepingu p 3.7 kohaselt maksab üürnik rahalise kohustuse täitmisega viivitamisel viivist 0,3% tähtaegselt tasumata summalt iga viivitatud päeva eest.

Üürivõlg 563,33 eurot on muutunud sissenõutavaks 02.04.20:

$563,33 \times 0,3\% \times 47 \text{ päeva (02.04.20 - 19.05.2020 = 47)} = 79,43 \text{ eurot.}$

Kõrvalkulude võlg kokku 499,28 eurot on muutunud sissenõutavaks 02.04.20:

$499,28 \times 0,3\% \times 47 \text{ päeva (02.04.20 - 19.05.2020 = 47)} = 70,40 \text{ eurot.}$

Viivist on arvestatud kokku 149,83 eurot

Jooksva viivise arvestuse on avaldaja teinud tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 367 alusel. Pärast avalduse komisjonile esitamist on avaldajal lepingu p 3.7 alusel õigus nõuda lepingulist viivist 0,3% tähtaegselt tasumata summalt iga viivitatud päeva eest, avaldaja nõuab jooksvat viivist üüri- ja kõrvalkulude võlalt kuni nende nõuete täitmiseni.

Avaldaja nõuab ka kahjuhüvitist. Ta nõuab kahjuhüvitist 750 eurot, sest ta oli sunnitud kasutama õigusabi. Ta pöördus oma lepingulise esindaja poole ülesütlemisavalduse koostamiseks ja konsulteerimiseks (dokumentidega tutvumine sealhulgas), mille eest tasus 250 eurot ja üürivaidlusasja ajamiseks üürikomisjonis 500 eurot, kokku 750 eurot. Need kulud on kantud seoses käesoleva menetlusega (lisatud A. P. Õigusbüroo OÜ 20.03.20 ja 15.05.20 arved). Kui üürnik oleks käitunud teisiti ning tasunud üüri- ja kõrvalkulude võla tähtaegselt, siis polnuks neid kulutusi vaja olnud teha. Üürniku käitumise ja kulutuste kandmise vahel on põhjuslik seos.

VÕS § 115 lõike 1 kohaselt, kui võlgnik rikub kohustust, võib võlausaldaja koos kohustuse täitmisega või selle asemel nõuda võlgnikult kohustuse rikkumisega tekitatud kahju hüvitamist. VÕS § 127 lõike 1 kohaselt on kahju hüvitamise eesmärk kahjustatud isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, mis oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud.

VÕS § 128 lg 3 sätestab, et otsene varaline kahju hõlmab ka kahju tekitamisega seoses kantud või tulevikus kantavad mõistlikud kulud, sealhulgas mõistlikud kulud kahju äärhoidmiseks või vähendamiseks ja hüvitise saamiseks, muu hulgas kahju kindlaks tegemiseks ja kahju hüvitamisega seotud nõuete esitamiseks.

Lähtudes kõigest eelnevast on avaldaja nõuded vastustaja vastu 19.05.20 seisuga kokku 1962,44 eurot (üürivõlg 563,33 eurot + kõrvalkulud 499,28 eurot + lepingujärgne viivis 149,83 eurot + kahjuhüvitis 750 eurot = 1962,44 eurot).

Lähtudes eeltoodust palub avaldaja välja mõista vastustajalt üürivõla 563,33 eurot, kõrvalkulude võla 499,28 eurot, lepingulise viivise perioodi 02.04.20 – 19.05.20 eest 149,83 eurot ning kahjuhüvitise 750 eurot, kõik kokku 1962,44 eurot. Lisaks sellele palub välja mõista vastustajalt avaldaja kasuks lepingulise viivise 0,3% tähtaegselt tasumata summalt (üüri- ja kõrvalkulude võlg) iga viivitatud päeva eest alates 20.05.20 kuni komisjoni otsuse tegemiseni ning edaspidi kuni üüri- ja kõrvalkulude võla tasumiseni, kuid mitte rohkem kui nende nõuete suurus.

Üürikomisjoni istungil täpsustas avaldaja esindaja nõudeid: nõuab välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võla 1062,61 eurot (sh üürivõlg 563,33 eurot, kõrvalkulude võlg 499,28 eurot), viivise sellelt võlalt 09.09.20 seisuga 510,05 eurot, kahjuhüvitise õigusabikulude eest 750 eurot ning jooksva viivise määras 0,3% üüri- ja kõrvalkulude võlalt alates 10.09.20 kuni võla tasumiseni, kuid mitte rohkem kui põhivõlg, st 1062,61 eurot. Nõuete põhjendustes jäi kirjalikus avalduses esitatud põhjenduste juurde. Esitas õigusabikulude eest tasumist kinnitavad maksekorraldused. Oli seisukohal, et poolte vahel 25.08.20 sõlmitud kompromiss on võlatunnistus, mis näitab, et vastustaja võlale vastu ei vaidle ja tunnistab seda.

Vastustaja vastus

Vastustaja T. K. kutsuti komisjoni istungile kirjaliku kutsega (tlk 34), mille ta sai kohtutäituri vahendusel kätte 30.06.20 (kättetoimetamise akt, tlk 38). Koos kutsega saadeti vastustajale

avaldata avaldus koos lisadega ja anti talle võimalus tema vastu esitatud nõuetele vastamiseks.

Vastustaja teatas 03.07.20 komisjonile, et nõudele vastu ei vaidle; et makseraskuste ja sisetuleku puudumise tõttu võlga kohe ära maksta ei saa ja sooviks tulevikus leppida kokku maksegraafiku, mille tingimused pakub välja hiljemalt 01.08.20 (e-kiri, tlk 36).

Üürikomisjoni istungile vastustaja ei ilmunud, ilmumata jätmise mõjuvatest põhjustest komisjonile ei teatanud.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) paragrahvidest 1 lg 1¹, 12 lg 5, 17 ja 19 – 22 ning tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) paragrahvist 367.

Üürikomisjon tegi esitatud tõendite põhjal kindlaks, et avaldaja P OÜ üürileandjana ja vastustaja T. K. üürnikuna allkirjastasid 16.02.19 üürilepingu, mille objektiks oli Tallinnas xxx asuv 1-toaline möbleeritud korter pindalaga 32,5 m² (üürileping, tlk 5-8). Üürnik kohustus tasuma igakuist üüri 350 eurot jooksva kuu 18. kuupäevaks (leping p-d 3.1, 3.2), lisaks igakuiselt kõik eluruumi kasutamisega seotud kulud (küte, elekter, vesi, kanalisatsioon, prügivedu, koristus, haldus, raamatupidamine, hooldus, avariidisteptšer, reservfond) vastavalt teenusepakujate arvetele kalendrikuu 30. kuupäevaks (üürilepingu p-d 3.3, 3.4). Üüri, kõrvalkulude või muu rahalise kohustuse täitmisega viivitamisel kohustus üürnik maksta viivist 0,3% tähtaegselt tasumata summalt iga viivitatud päeva eest (lepingu p 3.7).

Leping sõlmiti tähtajaga kuni 18.02.20 (lepingu p 2.1). Üürnik kohustus tasuma esimese (veebruarikuu) üüri 350 eurot ja tagatisraha 350 eurot hiljemalt 18.02.19 (lepingu p-d 3.2, 4.1).

Eluruum, võtmed ja sisustus anti üürnikule üle akti alusel 18.02.19 (akt, tlk 7/pöördel).

Üürileandja ütles 20.03.20 ülesütlemisavaldusega (tlk 9-10) lepingu võla tõttu erakorraliselt 01.04.20 üles. Üürnik tagastas eluruumi üürileandjale 05.04.20 (akt, tlk 12).

Avaldaja esindaja ja vastustaja allkirjastasid 25.08.20 kompromissi (tlk 42-43), mille kohaselt üürnik kohustus tasuma võla ja kahjuhüvitise kokku 1812,61 eurot alates 15.09.20 maksegraafiku alusel poole aasta jooksul.

Üürikomisjoni menetluses nõuab avaldaja vastustajalt üürivõlga 563,33 eurot, kõrvalkulude võlga 499,28 eurot, viivist 510,05 eurot ja kahjuhüvitist õigusabikulude hüvitamiseks 750 eurot. Lisaks sellele nõuab ka tulevast viivist tähtaegselt tasumata üüri- ja kõrvalkulude võlalt iga tasumisega viivitatud päeva eest alates 10.09.20 kuni kohustuse täitmiseni, kuid mitte rohkem kui 1062,61 eurot. Vastustaja nõuetele vastuväiteid ei ole esitanud.

1. Üürikomisjoni seisukoht võla väljamõistmise nõudes.

Vastavalt võlaõigusseaduse (edaspidi VÕS) §-le 271 kohustub üürilepinguga üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksuma 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 le-

pitud. 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 kohustus loetakse täidetuks, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil.

VÕS § 82 lg 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.

Esitatud tõendite põhjal (üürileping, eluruumi üleandmise aktid, arved, kompromisskokkulepe) loeb komisjon tõendatuks, et poolte vahel oli sõlmitud eluruumi üürileping, et eluruum oli antud vastustaja kasutusse, et ta elas selles, tarbis talle osutatud teenuseid ega ole teenuste osutamist või arvete saamist vaidlustanud. Kokku oli lepitud, et üürnik maksab ka kõrvalkulude eest. Vaidlust ei ole, et vastustaja vabastas eluruumi 05.04.20.

Avaldaja nõuab vastustajalt võlga kokku 1062,61 eurot, sh üürivõlga 563,33 eurot ja kõrvalkulude võlga 499,28 eurot.

Kuna vastustaja rikkus maksmise kohustust alates 18.11.19 ja üürileping lõppes 01.04.20, nõuab avaldaja vastustajalt üürivõlga ajavahemiku 18.11.19 – 01.04.20 eest, so nelja kuu ja 14 päeva eest. Arvestades lepingus kokku lepitud üüri suurust (350 eurot), oleks võlg selle aja eest $4 \times 350 + (350 : 30 \text{ päeva} \times 14 \text{ päeva}) = 1563,33$ eurot. Avaldaja on võla arvestuses arvestanud vastustaja lepingu sõlmimisel makstud tagatisrahaga 350 eurot, 18.11.19 makstud 300 euroga ja 01.04.20 makstud 350 euroga. Võla jäägiks on sellise arvestuse tulemusel $1563,33 - 350 - 300 - 350 = 563,33$ eurot. Vastustaja sellisele võla arvestusele vastuväiteid ei ole esitanud, samuti ei ole esitatud tõendeid, mis kinnitaksid, et vastustaja on maksnud avaldajale üüri võlaarvestuses arvestatust erinevalt. Seega tuleb lugeda nõue õigeks ja põhjendatuks.

Kõrvalkulude võlga nõuab avaldaja vastustajalt arvete alusel, mis on esitatud novembrist 2019 kuni märtsini 2020 (tlk 13-22), kokku 499,28 eurot.

xxx KÜ 2019 novembris esitatud arve alusel tulnuks maksta 81,92 eurot, detsembris esitatud arve alusel 87,33 eurot, 2020 jaanuaris esitatud arve alusel 83,55 eurot, veebruaris esitatud arve alusel 87,94 eurot ja märtsis esitatud arve alusel 84,33 eurot. Kõigi arvete alusel kokku 425,04 eurot.

Eesti Energia novembris esitatud arve alusel tulnuks maksta 17,82 eurot, detsembris esitatud arve alusel 15,54 eurot, 2020 jaanuaris esitatud arve alusel 15,67 eurot, veebruaris esitatud arve alusel 12,57 eurot ja märtsis esitatud arve alusel 12,64 eurot. Kõigi arvete alusel kokku 74,24 eurot.

Kokku tuli loetletud arvete alusel maksta kõrvalkulude eest $425,04 + 74,24 = 499,28$ eurot. Vastustaja kõrvalkulude võlale vastuväiteid ei ole esitanud. Tõendeid, mis kinnitavad, et vastustaja on avaldajale alates novembrist 2019 kõrvalkulude eest maksnud, esitatud ei ole.

Kuna üürileping lõppes 01.04.20 (eluruum vabastati 05.04.20), üür tuli maksta jooksva kuu 18. kuupäevaks ja kõrvalkulud järgmise kuu lõpuks, tulnuks kõik maksmata summad ära maksta hiljemalt 30.04.20. Kuna maksmiseks ettenähtud tähtjad on möödunud, kuid tõendeid maksmisest ei ole, on avaldajal õigus nõuda vastustajalt maksmise kohustuse täitmist.

Komisjoni hinnangul on avaldaja võlaarvestus õige, põhjendatud, kooskõlas üürilepingus kokkulepituga ja esitatud tõenditega ning muutunud sissenõutavaks. Vastustaja võlanõudele

vastuväiteid ei ole esitanud. Komisjon otsustab vastustajalt avaldaja kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlana välja mõista $563,33 + 499,83 = 1062,61$ eurot.

2. Üürikomisjoni seisukoht kahjuhüvitise väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist 750 eurot käesoleva vaidlusega seotud õigusabikulude hüvitamiseks.

VÕS § 127 lg 1 sätestab, et kahju hüvitamise eesmärk on kahjustatud isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud. Tulenevalt VÕS § 128 lg 3 võib hüvitamisele kuuluv otsene varaline kahju hõlmata kahju tekitamisega seoses kantud või tulevikus kantavad mõistlikud kulud, sh kulud kahju kindlaks tegemiseks või kahju hüvitamisega seotud nõuete esitamiseks.

Kuna seadusega on sätestatud eluruumi üürilepingu ülesütlemise eeldused (VÕS §-d 196 lg 1 ja lg 2, 313 ja 314 – 319) ja üürnikule esitatavale ülesütlemisavaldusele ranged vormi- ja sisunõuded (VÕS § 325), on põhjendatud, et juriidiline isik, kelle põhikirjaline tegevus ei ole õigusabi osutamine, kasutab nende toimingute tegemisel õigusabi. Kuna vastustaja rikkus alates 18.11.19 lepinguga võetud maksmise kohustust, pidi avaldaja suurema kahju ärahoidmiseks alatama lepingu erakorralise ülesütlemise. Kuna vastustaja ei hakanud ka pärast lepingu ülesütlemist ja eluruumi vabastamist võlga vabatahtlikult kustutama, pidi avaldaja alatama võla väljamõistmiseks menetluse üürikomisjonis.

A. P. Õigusbüroo OÜ 20.03.20 ja 15.05.20 väljastatud arvetest (tlk 23, 24) nähtub, et vastustaja üürilepingu ülesütlemisega seoses on õigusbüroo teinud tööd 2,5 tundi (dokumentidega tutvumine, analüüs, ülesütlemisavalduse koostamine, konsultatsioonid) ning üürikomisjonile avalduse koostamise, istungil osalemise ja muude menetlustoimingute tegemiseks on arvestatud tööd 5 tunni ulatuses. Ühe tunni hinnaks on arvete kohaselt 100 eurot, seega 7,5 tunni töö hinnaks on $7,5 \times 100 = 750$ eurot. Komisjoni hinnangul ei saa arvetel märgitud töö mahtu, tundide arvu ega ka ühe tunni hinda lugeda ülemääraseks. Ka vastustaja ei ole nõutava kahjuhüvitise osas vastuväiteid esitanud. Coop panga maksekorraldustest nr 717 ja 755 (tlk 48, 49) nähtub, et avaldaja on kõnealused arved tasunud.

Kui vastustaja ei oleks maksmise kohustust rikkunud või vabastanud ta eluruumi vabatahtlikult kohe võla tekkimisel ja asunuks vabatahtlikult võlga tasuma, ei pidanud avaldaja tegema 750 euro eest kulutusi. Seega on vastustaja käitumise ja avaldaja kulutuse vahel otsene seos. Asjaolusid, mis võiksid vabandada vastustaja käitumist, teada ei ole. Seega loeb komisjon, et nõue õigusabikulude hüvitamiseks on põhjendatud ja tõendatud ning tuleb rahuldada.

Komisjon otsustab vastustajalt avaldaja kasuks välja mõista kahjuhüvitise õigusabikulude eest 750 eurot.

3. Üürikomisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab viivist 09.09.20 seisuga 510,05 eurot. VÕS § 101 lg 1 p 6 alusel võib võla usaldaja 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. Üürilepingus on kokku lepitud viivise määr 0,3% tasumisega viivitatud

summast päevas. Üürikomisjon on eespool tuvastanud nii vastustajapoolse maksmisega viivitamise kui ka tema võla. Seega on viivise nõudmiseks alus olemas.

Komisjonile esitatud võla tekke arvestuse (tlk 2) kohaselt on avaldaja arvestanud viivist alates 02.04.20, sellise arvestuse kohaselt on vastustaja 09.09.20 seisuga maksmisega viivituses 160 päeva ($02.04.20 - 09.09.20 = 160$ päeva). Üürivõlalt 563,33 eurolt on viivis määras 0,3% päevas 160 päeva eest 270,39 eurot ($563,33 \times 0,3\% \times 160 = 270,39$). Kõrvalkulude võlalt 499,28 eurolt on viivis määras 0,3% päevas 160 päeva eest 239,65 eurot ($499,28 \times 0,3\% \times 160 = 239,65$). Viivis kokku $270,39 + 239,65 = 510,04$ eurot.

Komisjoni hinnangul ei saa viivisenõuet pidada ülemääraseks, sest avaldaja nõuab viivist alates 02.04.20, kuigi, nagu komisjon eespool tuvastas, rikkus vastustaja maksmise kohustust juba alates novembrist 2019, seega oleks alus viivise nõudmiseks oluliselt pikema aja eest. Vastustaja nõudele vastu ei ole vaielnud. Seetõttu loeb komisjon viivisenõude õigeaks ja põhjendatuks ning otsustab vastustajalt viivise 09.09.20 seisuga 510,05 eurot välja mõista.

Avaldaja nõuab vastustajalt ka tulevast viivist. Kuna ei ole teada, millal vastustaja võla ära maksab, nõuab avaldaja temalt viivist üüri- ja kõrvalkulude võlalt määras 0,3 % päevas iga viivitatud päeva eest alates 10.09.20 kuni võla tasumiseni, kuid mitte rohkem kui põhivõlg, so 1062,61 eurot.

TsMS § 367 sätestab, et viivisenõude võib 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. Komisjon on tuvastanud, et vastustajal on avaldaja ees üüri- ja kõrvalkulude võlg. Viivis on olemuselt sanktsioon rahaliste kohustuste täitmata jätmise eest, mis peaks motiveerima võlgnikku oma rahalisi kohustusi täitma. Seega peaks kõnealune viivisenõue motiveerima vastustajat oma kohustuste kiirele täitmisele. Seetõttu, arvestades kõike eespooltoodut, on komisjoni hinnangul nõue ka selles osas põhjendatud. Vastustaja nõudele vastuväiteid ei ole esitanud.

ÜVLS § 1 lg 1¹ sätestab, et üürikomisjonis ei lahendata vaidlusi, mis ületavad 3200 eurot. Komisjon on rahuldanud nõude 2322,65 euro ulatuses (üüri- ja kõrvalkulude võlg 1062,61 eurot + kahjuhüvitis 750 eurot + viivis 09.09.20 seisuga 510,05 eurot), seega tulevase viivisena on võimalik veel välja mõista $3200 - 1903,83 = 877,354$ eurot, mitte 1062,61 nagu soovis avaldaja.

Seetõttu saab komisjon rahuldada avaldaja tulevase rahalise nõude osaliselt, st käesoleva otsuse täitmisel tuleb arvestada, et vastustajalt alates 10.09.20 arvestatav ja nõutav viivis ei tohi ületada 877,35 eurot.

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 komisjoni istungile kirjaliku kutsega (tlk 34), mille ta sai kohtutäituri vahendusel kätte 30.06.20 (tlk 38). Kutses oli vastustajat hoiatatud, et mõjuva põhjuseta istungile mitte ilmunisel võib komisjon lahendada asja ilma tema osavõtuta. Istungile vastustaja ei ilmunud ega teatanud mõjuvate põhjuste olemasolust istungilt puudumiseks. Avaldaja istungi edasilükkamiseks taotlust ei esitanud ja komisjon lahendas vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber