

Üürivaidlusasi nr.	11-1/56/10
Otsuse kuupäev ja koht	27.08.2010.a , Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Kaja Tassa, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna, Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn nõue T.P. (P.), ik xxx, elukoht xxx Tallinn, vastu eluruumi kasutamise tasu 543,49 krooni ja viivise 2373,45 krooni väljamõistmiseks, eluruumi xxx Tallinnas vabastamise kohustamiseks ja eluruumi mittevabastamisel eluruumist väljatõstmiseks.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS Maket Kinnisvara esindaja Katre Koller, vastustaja T. P., vastustaja nõustaja E. S.
Asja läbivaatamise kuupäev	17.08.2010
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Avaldus rahuldada osaliselt.**
- 2. Välja mõista T.P.-lt Tallinna linna kasuks tasu eluruumi kasutamise eest 543, 49 krooni (viissada nelikümmend kolm krooni ja 49 senti).**
- 3. Välja mõista T.P.-lt Tallinna linna kasuks viivis 543 (viissada nelikümmend kolm) krooni.**
- 4. Kohustada T.P. tagastama Tallinna linnale (vabastama) eluruum xxx Tallinnas.**
- 5. Eluruumi vabastamisest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks T.P. eluruumist xxx Tallinnas väljatõõtmine.**

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui üürivaidlusepool ei nõustu üürikomisjoni otsusega, võib ta sama üürivaidlusasja läbivaatamiseks pöörduda Harju Maakohtusse otsuse kättesaamise päevale järgnevast päevast alates 20 päeva jooksul.

Avaldaja võib 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 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.

Avalduse asjaolud ja nõue

Tallinna Üürikomisjonile esitatud avalduse kohaselt sõlmis avaldaja esindaja AS Maket Kinnisvara (endise nimega AS Maardu Kinnisvarahaldus) Tallinna Linnavalitsuse 13.04.2005 korralduse nr 670-k alusel vastustaja T. P.-ga 12.05.2005 üürilepingu Tallinna linna omandis oleva eluruumi asukohaga xxx Tallinnas kasutamiseks tähtajaga viis aastat. Avaldaja esindaja kui üürileandja õigused tulenevad Tallinna Elamumajandusameti ja AS Maket Kinnisvara vahel 01.02.2008 sõlmitud lepingust nr 4-1.28/24. Vastavalt üürilepingu

punktile 9 oli üürisumma 242 krooni kuus. Lepingu p 12 kohaselt kinnitas üürnik, et ta on teadlik, et üürilepingu tingimustena kehtivad Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimused“ ning et ta on teadlik, et peab maksma ka eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulude eest. Vastavalt üürilepingu tingimuste punktile 12.3 kohustus üürnik maksma üüri ja kõrvalkulude eest vastavalt esitatud üüriarvetele. Vastustaja oma kohustust kohaselt ei täitnud. Alates detsembrist 2008 ei maksa vastustaja eluruumi eest igakuiselt. Kuna üürnik ei hakanud vaatamata meeldetuletustele ja hoiatustele oma võlga vähendama ning see ületas kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude summa, saadeti vastustajale 19.08.2009 üürilepingu ülesütlemisavaldus. Üürnik on ülesütlemisavalduse kätte saanud, kuid ei ole seda ülesütlemisavalduses märgitud tähtaja jooksul vaidlustanud. Seega on üürileping alates 20.09.2009 lõppenud. Vaatamata üürilepingu lõppemisele ei ole vastustaja eluruumi vabatahtlikult vabastanud ega üürileandjale tagastanud ja jätkab eluruumi kasutamist. Seisuga 25.04.2010 on vastustaja võlg eluruumi kasutamise eest 7920,42 krooni. Avaldaja palub tuginedes eeltoodule ja Võlaõigusseaduse (VÕS) §-dele 271, 292, 316 lõikele 1, 334 lõikele 1 ja 335 mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks välja üüri- ja kõrvalkulude võlg ja tasu eluruumi kasutamise eest kokku 7920,42 krooni, kohustada vastustajat tagastama avaldajale eluruum xxx Tallinnas ning eluruumi tagastamisest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja eluruumist väljatõstmine.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja nõuete juurde mõista vastustajalt välja eluruumi kasutamise eest võlg 543,49 krooni (15.08.2010 seisuga) ja viivis 2373,45 krooni (ajavahemiku detsembrist 2008 kuni 31.07.2010 eest), kohustada teda eluruum vabastama ja mittevabastamisel ta eluruumist välja tõsta.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja kutsuti üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, milles anti talle tähtaeg nõuetele vastuväidete esitamiseks. Vastustaja tema vastu esitatud nõuetele kirjalikke vastuväiteid ei esitanud.

Üürikomisjoni istungil soovis vastustaja nõustaja üürilepingu pikendamist põhjendusel, et üürnik on 80% vaimupuudega inimene, ta on lastekodu laps ja tal ei ole kusagile elama minna. Alates 2010. aasta maikuust on üürnik garantiikohustuslepingu alusel maksnud kuus 1500 krooni + üür. Kahe kuu jooksul saab võla tasutud ja soovib siis uue üürilepingu sõlmimist. Vastustaja pension on umbes 3600 krooni kuus, lisaks teeb juhutöid.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel Üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) §-dest 17 ja 19 - 22.

Tallinna Linnavalitsuse korraldusega 13.04.2005 nr 670 otsustati anda T. P.-le üürile üks tuba xxx korterist x (inv pl nr xx) elamispinnaga 12,1 m² ning kohustati Tallinna Elamumajandusametit sõlmima T. P.-ga sotsiaaleluruumi üürileping viieks aastaks (korraldus, toimiku lk 4-5).

AS Maardu Kinnisvarahaldus kui üürileandja (omaniku volitatud asutusena on üürilepingus märgitud Tallinna Elamumajandusamet) ja T. P. kui üürnik sõlmisid 12.05.2005 sotsiaaleluruumi üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi üldpinnaga 12,1 m² andmiseks üürniku kasutusse tähtajaga 5 aastat üürisummaga kuus 242 krooni (üürileping, tlk 6). Lepingu p.12.1 kohaselt on üürnik teadlik, et üürilepingu tingimustena kehtivad Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva

munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimused” (edaspidi: üürilepingu tüüptingimused), ta on märganud tingimustega tutvunud, mõistnud tingimuste sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel. Üürilepingu p. 12.2 kohaselt on üürnik teadlik, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule annab Tallinna linn eluruumi üürile seadusest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks ja et lisaks üürile tuleb tal maksta ka eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulude eest ja eluruumiga seotud maksud.

Tallinna Elamumajandusamet ja AS Maket Kinnisvara sõlmisid 01.02.2008 lepingu nr 4-1.28/24, millega lepitati kokku, et AS Maket Kinnisvara haldab ja hoiab korras Tallinnas xxx krundi, ehitisi ja tehnosüsteeme vastavalt õigusaktidele ja pooltevahelisele tööjaotusele (tlk17-21). Nimetatud halduslepingu punktide 4.1.1.7 - 4.1.1.8 kohaselt on avaldaja esindaja AS Maket Kinnisvara kohustatud sõlmima Tallinna Elamumajandusameti nimel üürilepinguid vastavalt tüüpvormidele, juhindudes Tallinna Linnavolikogu otsustest, Tallinna Linnavalitsuse korraldustest ja teistest õigusaktidest, valvama üürilepingute täitmise üle ja üürilepingute rikkumisel rakendama kohe mõjutusvahendeid rikkujate suhtes. Kui üürilepingu rikkumisest tulenevat vaidlust ei lahendata kokkuleppel, on AS Maket Kinnisvara kohustatud hiljemalt kolme kuu jooksul rikkumise tuvastamisest pöörduma vaidluse lahendamiseks vaidlust lahendavasse organisse. Eeltoodust tulenevalt täidab AS Maket Kinnisvara alates 01.02.2008 üürniku T. P. suhtes üürileandja õigusi ja kohustusi.

Avaldaja nõuab vastustajalt eluruumi vabastamist, eluruumi mittevabastamisel eluruumist väljatõstmist, samuti eluruumi kasutamise eest võla 543,49 krooni ja maksmisega viivitamise eest viivise 2373,45 krooni väljamõistmist. Vastustaja tunnistas võlga, kuid palus üürisuhte jätkamist, sest tal ei ole kusagil mujal elada.

1) Üürikomisjoni seisukoht eluruumi tagastamise nõudes.

Selleks et otsustada, kas avaldajal on õigus nõuda vastustajalt üüritud eluruumi tagastamist, peab komisjon võtma seisukoha, kas üürileping on lõppenud, sest tulenevalt VÕS § 334 lõike 1 esimesest lausest saab eluruumi tagastamist üürnikult nõuda ainult pärast üürilepingu lõppemist.

Komisjon tegi eespool kindlaks, et vastustajaga oli sõlmitud tähtajaline eluruumi üürileping. Üürileandja ütles üürilepingu erakorraliselt üles üüri- ja kõrvalkulude võla tõttu.

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 soovivalt 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 § 313 lg 3 sätestab, et üürilepingu erakorralisest ülesütlemisest ei pea ette teatama, kui seadusest ei tulene teisiti. VÕS § 316 lõike üks punktide 1, 2 ja 3 kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega või kui võlgnetava üüri summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa või kui võlgnetavate kõrvalkulude summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa. VÕS § 196 lõige 2 sätestab, et kui mõjuv põhjus ülesütlemiseks seisneb selles, et teine lepingupool rikub lepingulist kohustust, võib lepingu üles öelda alles pärast rikkumise lõpetamiseks määratud mõistliku tähtaja tulemusteta lõppemist.

Vastavalt VÕS § 325 lõikele 1 ja 2 võivad üürileandja ja üürnik eluruumi üürilepingu üles öelda ülesütlemisavaldusega, mis on kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis ning üürileandja ülesütlemisavalduses peab olema märgitud üüritud asi, lepingu lõppemise päev,

ülesütlemise alus ja ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg. Eeltoodud nõuetele mittevastav ülesütlemine on tühine.

Üürikomisjon võtab kõigepealt seisukoha, kas üürileandjal oli alus ehk mõjuv põhjus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks ja seejärel hindab, kas ülesütlemisavaldus vastab seaduses sätestatud vorminõuetele.

Vastavalt seadusele (võlaõigusseaduse (VÕS) § 271) kohustub üürilepinguga üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksuma üürileandjale selle eest tasu (üüri). VÕS § 292 lõike 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. VÕS § 76 lõige 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. Üürilepingu p. 9 ja p. 12.3 kohaselt pidi üürnik maksuma eluruumi kasutamise eest üüri 242 krooni kuus ja lisaks sellele eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulud ja maksud.

Vaidlust ei ole ei selles, et üürnik sai eluruumi enda kasutusse ja tarbis kommunaalteenused ega ka selles, et talle on esitatud üüriarveid. Vastavalt üürilepingule ja üürilepingu tüüptingimustele kohustus üürnik tasuma igakuiselt nii üüri kui kõrvalkulude eest kuu 30. kuupäevaks. Üürikomisjonile esitatud korterite saldost ajavahemiku detsember 2008 kuni juuni 2010 kohta (tlk 7-11, 40) nähtub, et vastustaja ei maksnud eluruumi eest midagi alates 2008. aasta detsembrist kuni 2009. aasta juulini, so 8 kuud järjest. Üürnikule esitatud ülesütlemisavalduses (tlk 14) on märgitud, et lepingu ülesütlemise põhjuseks on asjaolu, et seisuga 30.06.2009 oli tema üüri- ja kõrvalkulude võlg 8111,50 krooni, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri- ja kõrvalkulude summa. Ka korterite saldost nähtuvalt oli üürniku võlg 30.06.2009 seisuga 8111,55 krooni ja temalt olid selle päeva seisuga laekumata maksed 7 järjestikuse kuu eest. Võlasummale ega mitmekuisele vaheajale maksmises üürnik ka vastu ei vaielnud. Seega on õige, et üürilepingu ülesütlemise hetkeks ületas üürniku üürivõlg kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri ja ka kõrvalkulude summa, millest järeldub, et üürileandjal oli alus ehk mõjuv põhjus üürniku üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks.

Avaldaja hoiatas 30.04.2009 kirjas, et üürnikul on võlg ja andis talle tähtaja võla tasumiseks hiljemalt 15.05.2009 (kiri, tlk 13). Nagu üürikomisjon eespool tuvastas, üürnik talle antud tähtjaks võlga ei kustutanud.

Üürileandja esitas üürnikule ülesütlemisavalduse kirjalikult, selles on märgitud, et öeldakse üles üürileping eluruumi xxx Tallinnas kasutamiseks alates 20.09.2009, et seisuga 30.06.2009 on üürnikul kolmekuulise tähtaja ületanud üüri- ja kõrvalkulude võlg 8111,50 krooni ning et üürilepingu ülesütlemist on võimalik vaidlustada Tallinna Üürikomisjonis (Harju 13, 10130 Tallinn) või Harju Maakohtus (Kentmanni 13, 15158 Tallinn) 30 päeva jooksul arvates teate kättesaamisest.

Ülesütlemisavalduses on seega märgitud nii üüritud asi (eluruum aadressil xxx Tallinnas), lepingu lõppemise päev (20.09.2009), ülesütlemise alus (kolmekuulise tähtaja ületanud üüri- ja kõrvalkulude võlg) kui ka ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg (30 päeva jooksul ülesütlemisavalduse kättesaamisest kas üürikomisjonis või kohtus). Ülesütlemisavaldus vastab seaduses sätestatud vorminõuetele. Vastustaja sai ülesütlemisavalduse kätte 09.09.2009 (postisaadetise väljastustead, tlk 15), mis tähendab, et ülesütlemine muutus sellest päevast tema suhtes kehtivaks.

Kõige eeltoodu põhjal (üürileandjal oli mõjuv põhjus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks, enne lepingu ülesütlemist hoiatas üürileandja üürnikku ja andis talle tähtaja võla tasumiseks, ülesütlemisavaldus vastab seaduses sätestatud nõuetele, üürnik sai ülesütlemisavalduse kätte) asub üürikomisjon seisukohale, et vastustaja üürileping lõppes ülesütlemisega 20.09.2009.

Vastavalt VÕS § 334 lõikele 1 peab üürnik üüritud asja pärast üürilepingu lõppemist üürileandjale tagastama.

Komisjon otsustas, et üürileping lõppes 20.09.2009. Vastustaja ei ole eluruumi tagastanud ja kasutab seda edasi, seda kinnitas vastustaja ka üürikomisjoni istungil. Seetõttu tekkis avaldajal õigus nõuda eluruumi tagastamist. Üürikomisjon leiab, et avaldaja nõue tuleb rahuldada ja kohustada vastustajat T. P. vabastama ja tagastama avaldajale üüritud asi, eluruum aadressil xxx Tallinnas.

2) Üürikomisjoni seisukoht otsuse täitmise viisi kindlaks määramise nõudes.

VÕS § 334 lõige 1 näeb ette üürniku kohustuse üüritud asi tagastada, kuid ei näe ette meetmeid juhuks, kui üürnik seda vabatahtlikult ei tee.

Täitemenetluse seadustiku § 180 kohaselt, kui võlgnik ei täida täitedokumenti vabatahtlikult (sh ei vabasta eluruumi), võtab kohtutäitur kinnisasja võlgniku valdusest ära ja annab sissenõudja valdusesse. Väljatõstmisele kuuluvad nii asjad kui isikud. Täitedokumendiks on ka üürikomisjoni otsus (täitemenetluse seadustik § 2 lg 1 p 7). Tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 445 lg 1 näeb ette, et kohus võib otsuses kindlaks määrata otsuse täitmise viisi ja korra. Menetlusele üürikomisjonis tsiviilkohtumenetluse seadustik selles osas ei laiene. Samas on ÜVLS eesmärk lahendada üürivaidlusi poolte jaoks odavamalt ja kiiremini, kui tsiviilkohtumenetluses. Seega ei oleks ka ÜVLS mõttega kooskõlas asjaolu, et üürikomisjoni otsust ei saaks õigustatud pool sisuliselt täita, vaid peaks selleks tegema täiendavaid kulusi ja pöörduma samas asjas veelkord kohtusse.

Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 4 kohaselt kohaldatakse õigussuhet reguleeriva sätte puudumisel sätet, mis reguleerib reguleerimata õigussuhte lähedast õigussuhet, kui õigussuhte reguleerimata jätmine ei vasta seaduse mõttele ega eesmärgile.

Komisjon on seisukohal, et antud juhul on põhjendatud seaduse analoogia kasutamine, kuna vastasel juhul võib komisjoni otsuse täitmine olla õigustatud poolele (avaldajale) ebamõistlikult koormav, sest kuigi üürileping on lõppenud, ei ole vastustaja eluruumi vabastanud. Üürikomisjoni istungil palus üürniku nõustaja, et üürisuhe jätkuks, sest üürnik on puudega isik, lastekodus kasvanud lapsena ei ole tal ka muud kohta elamiseks, sellepärast ei ole võimalik eluruumi vabastada. Üürikomisjoni hinnangul võiks üürniku tervislik ja sotsiaalne seisund mõningal juhul vabandada üürilepingu rikkumist või olla aluseks üürilepingu ülesütlemise vaidlustamisele, kuid kui üürnik üürilepingu ülesütlemist vaidlustanud ei ole ja leping on ülesütlemisega lõppenud, ei saa loetletud asjaolud enam õigustada eluruumi mittevabastamist, sest eluruumi kasutamise eelduseks on kehtiva üürilepingu olemasolu. Seetõttu komisjon leiab, et on vaja määrata kindlaks otsuse täitmise viis ning otsustab, et juhul kui T. P. eluruumi xxx Tallinnas vabatahtlikult ei vabasta ja avaldajale üle ei anna, tuleb ta eluruumist välja tõsta.

3) Üürikomisjoni seisukoht eluruumi kasutamise eest tasu nõudes.

Kuigi avaldaja esindaja ütles vastustaja üürilepingu alates 20.09.2009 üles ja ka üürikomisjon tuvastas eespool, et üürniku üürileping lõppes ülesütlemisega, ei ole vastustaja eluruumi vabastanud ning jätkab selle kasutamist. VÕS § 335 kohaselt, kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest nõuda kahjuhüvitisena kas üürilepingus kokkulepitud üüri või üüri, mis on samasuguses asukohas oleva samasuguse asja puhul tavaline. Avaldaja jätkas vastustajalt korteri kasutamise eest tasu küsimist üürilepingus kokkulepitud määras ja tingimustel. Seega, kuna vastustaja korterit ei vabastanud, pidi ta jätkama korteri ja kommunaalteenuste kasutamise eest maksmist. Vastustaja on alates 2009. aasta augustist tasunud eluruumi eest vahemikus 1000 kroonist kuni 2700 kroonini kuus, kuid oktoobris 2009 ja veebruaris 2010 ei maksnud ta midagi; igakuised määramised on sel ajal olnud vahemikus 526 kroonist kuni 1327 kroonini kuus (korteri saldo, tlk 7-11, 45-46). Selliselt eluruumi eest tasudes on vastustaja oma võlga, mis augustis 2009 oli 8780,15 krooni, igakuiselt vähendanud. Seisuga 31.07.2010 oli vastutaja võlg eluruumi eest 2843,49 krooni (korteri saldo, tlk 45).

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.

Sõlmitud üürilepingu kohaselt pidi vastustaja tasuma eluruumi eest igakuiselt kuu 30. kuupäevaks. Samamoodi pidi vastustaja tasuma eluruumi kasutamise eest ka pärast üürilepingu ülesütlemist, kuna ta jätkas korteri kasutamist. Nagu nähtub korteri saldost, esitati viimane arve enne üürikomisjoni istungi toimumist vastustajale 2010. aasta juulis, tasuda tuli juuli eest 731,02 krooni ja lisaks ka eelnev võlg 4412,47 krooni, kokku 5143,49 krooni. Tasumise tähtaeg oli 31.07.2010. Selleks päevaks tasus vastustaja 2300 krooni, võlaks jäi seega 2843,49 krooni. Kuna vastustaja tasus augustis veel 2300 krooni, siis tema võla jääk avaldaja ees on $2843,49 - 2300 = 543,49$ krooni, mis tuleb temalt välja mõista.

4) Üürikomisjoni seisukoht maksimisega viivitamise eest viivise väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt viivist ajavahemikul detsembrist 2008 kuni 31.07.2010 maksimisega viivitamise eest, kokku 2373,45 krooni.

VÕS § 101 lg 1 p 6 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik viivitab rahalise kohustuse täimisega, nõuda temalt viivist. VÕS § 113 lg 1 kohaselt võib võlausaldaja rahalise kohustuse täimisega viivitamise korral nõuda võlgnikult viivitusintressi (viivist) arvates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni ning kui viivisemäär on lepingus kokku lepitud, loetakse viivisemääraks lepingus kokkulepitu.

Üürilepingu tüüptingimuste punktide 8.1 ja 8.2 kohaselt pidi üürnik maksta üüri ja kõrvalkulude eest igakuiselt vastavalt üürileandja poolt esitatud arvetele. Üürilepingu tüüptingimuste punkt 8.3 kohaselt on üürileandjal õigus maksetega viivitamisel nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest; punkt 8.4 sätestab, et kui üürnikult laekunud summadest ei jätku kõigi tasumisele kuuluvate maksete tasumiseks, siis loetakse tasutuks esmajärjekorras viivised, teisena kõrvalkulud ning viimases järjekorras üür.

Üürikomisjon eespool tuvastas, et vastustajal tekkis alates 2008. aasta detsembrist üürileandja ees võlg, kuna ta ei maksnud eluruumi eest kaheksa kuud järjest. Komisjon tuvastas ka, et avaldaja esindajal oli Tallinna Elamumajandusametiga 01.02.2008 sõlmitud lepingust tulenevalt kohustus rakendada üürilepingu rikkumise tuvastamisel kohe rikkujate suhtes mõjutusvahendeid ning kui rikkumisest tulenevat vaidlust ei õnnestunud lahendada

poolte kokkuleppel, oli ta kohustatud rikkumise tuvastamisest hiljemalt kolme kuu jooksul pöörduma vaidluse lahendamiseks kas üürikomisjoni või kohtusse. Üürikomisjonile esitatud tõenditest nähtub, et üürilepingu rikkumisest tulenevate avaldaja toimingute ajaline kulgemine on järgmine. Lepingu rikkumine algas 2008. a detsembris, kuid avaldaja esindaja hoiatas üürnikku võlast 30.04.2009, so viis kuud hiljem. Üürnikule anti tähtaeg võla kustutamiseks 15.05.2009. Üürilepingu ülesütlemisavaldus esitati üürnikule augustis 2009, so kaheksa kuud pärast lepingu rikkumise algust ja kolm kuud pärast rikkumise lõpetamiseks antud tähtaja möödumist. Lisaks sellele sõlmisid üürnik ja üürileandja 17.09.2009 garantiikohustuse-lepingu, millega üürnik kohustus võla tasuma hiljemalt 06.02.2010. Kuigi ta selleks tähtajaks võlga ei kustutanud, pöördus avaldaja esindaja nõudega üürikomisjoni alles aprillis 2010. Kokkuvõtlikult, kuigi avaldaja esindajale oli üürilepingu rikkumine teada vähemalt aprillis 2009, pöördus ta üürikomisjoni mitte kolme kuu jooksul, vaid aasta pärast rikkumise tuvastamist. Sellest saab järeldada, et avaldaja esindaja on rikkunud halduslepinguga endale võetud kohustust rakendada üürilepingu rikkujate suhtes kohe mõjutusvahendeid ega ei ole olnud piisavalt hoolas, et lõpetada vastustajapoolne lepingurikkumine. Avaldaja esindaja selline käitumine (tegevusetus) on pikendanud vastustaja võlaperioodi, mis nüüd on avaldajale aluseks nõuda vastustajalt maksmisega viivitamise eest viivist. Lisaks nähtub korterite saldost, et vähemalt 2009. aasta augustis (kui vastustaja alustas taas maksmist), on tema makstud summadest arvestatud viivise katteks 1430,15 krooni (tlk 8-9). Vastustaja võlg avaldaja ees oli üürikomisjoni istungi toimumise päeva seisuga 543,49 krooni, avaldaja esindaja nõuab temalt viivist 2373,45 krooni, mis on põhivõlast neli korda suurem summa. Komisjon leiab, et arvestades vastustaja isikut ja avaldaja esindaja tegevusetust lepingu rikkumise lõpetamiseks, ei ole sellises suurus viivise vastustajalt väljamõistmine õige ega põhjendatud. Samas ei ole vaidlust selles, et vastustaja on lepingut rikkunud, mistõttu avaldajal on õigus maksmisega viivitamise eest viivist saada. Üürikomisjon otsustab mõista vastustajalt välja viivis tema võlga samas suuruses, so 543 krooni.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Kaja Tassa