

Üürivaidlusasi nr.	11-1/105/10
Otsuse kuupäev ja koht	01.11.2010.a , Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Kaja Tassa, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna, Vabaduse väljak 7, Tallinn 15199, nõue A. L., ik xxx, elukoht xxx Tallinn, vastu eluruumi kasutamise eest võla 6846,99 krooni ja viivise 6916,78 krooni väljamõistmiseks, eluruumi xxx Tallinnas vabastamise kohustamiseks, sellest keeldumisel A. L. ja temaga koos eluruumis elava M.-R. L. eluruumist väljatõstmiseks.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS Maket Kinnisvara esindaja Katre Koller, vastustaja A. L.
Asja läbivaatamise kuupäev	21.10.2010
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Avaldus rahuldada osaliselt.**
- 2. Välja mõista A. L.lt Tallinna linna kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg 3429,84 krooni (kolm tuhat nelisada kakskümmend üheksa krooni ja 84 senti).**
- 3. Muus osas jätta avaldus rahuldamata.**

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.

Kui üürikomisjon 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 üürikomisjonile 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

Avaldaja esindaja AS Maket Kinnisvara (endise nimega AS Maardu Kinnisvarahaldus) sõlmis Tallinna Linnavalitsuse xx.xx.xxxx korralduse nr xxx-k alusel vastustaja A. L.ga 30.12.2004 üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks tähtajaga viis aastat. Üürnikuga koos hakkasid eluruumi kasutama tema abikaasa ja poeg. Avaldaja esindaja kui üürileandja õigused tulenevad Tallinna Elamumajandusameti ja AS Maket Kinnisvara vahel 01.02.2008 sõlmitud lepingust. Vastavalt üürilepingu p-le 9 oli üürisumma 918 krooni kuus. Leping p 12 kohaselt kinnitas üürnik, et ta on teadlik, et üürilepingu tingimustena kehtivad Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaaluruumi üürilepingu tingimused“ ning et ta peab maksma ka eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulude eest. Vastavalt üürilepingu tingimuste p-le 8

kohustus üürnik maksma üüri ja kõrvalkulude eest vastavalt esitatud üüriarvetele; p 8.3 kohaselt on üürileandjal õigus maksetega viivitamisel nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest. Vastustaja oma kohustust kohaselt ei täitnud, ta tasus arveid mõnekuuliste vahedega ja nõutust vähem.

AS Maket Kinnisvara sõlmis 27.09.2009 üürnikuga garantiikohustus-lepingu, millega viimane tunnistas 18365,25-kroonist võlga ja kohustus tasuma selle hiljemalt 25.06.2010, tasudes igakuiselt üüri + 1800 krooni. Üürnik ei täitnud lepingut kohaselt. Kuna üürnik vaatamata meeldetuletustele ja hoiatustele oma võlga ei vähendanud ning see ületas kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude summa, saatis üürileandja üürnikule 27.04.2010 üürilepingu ülesütlemisavalduse lepingu ülesütlemiseks alates 28.05.2010. Üürnik on ülesütlemisavalduse kätte saanud, kuid ei ole seda vaidlustanud. Seega on üürileping alates 28.05.2010 lõppenud. Vaatamata üürilepingu lõppemisele ei ole vastustaja eluruumi vabastanud ega üürileandjale tagastanud ja jätkab eluruumi kasutamist. Viimati maksis vastustaja eluruumi eest 05.08.2010. Seisuga 15.08.2010 on vastustaja võlg 11797,86 krooni, millele lisandub viivis 5827,01 krooni.

Avaldaja palub tuginedes eeltoodule ja Võlaõigusseaduse §-dele 271, 292, 316 lõikele 1, 334 lõikele 1 ja 335 mõista vastustajalt välja üüri- ja kõrvalkulude võlg ja tasu eluruumi kasutamise eest kokku 11797,86 krooni, viivis 5827,01 krooni, kohustada vastustajat eluruum vabastama ning sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja koos temaga eluruumi kasutava pojaga eluruumist väljatõstmise.

Üürikomisjoni istungil muutis avaldaja esindaja rahalist nõuet, lõplikuks nõudeks jäi välja mõista võlg 21.10.2010 seisuga 6846,99 krooni ja viivis 6916,78 krooni. Muus osas jäi avalduses esitatud nõuete ja põhjenduste juurde. Oli seisukohal, et üürileping lõppes 30.12.2009 seoses tähtaja möödumisega.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja oli üürikomisjonile esitatud vastuses seisukohal, et kõik talle esitatud arved on makstud, kuid vaatamata sellele teatatakse talle ikkagi võlg. Ta ei pea ennast võlglasteks, kuna igakuistel arvetel on märgitud raamatupidamisele laekunud summad, mis aga üldkokkuvõttes ei kajastu.

Üürikomisjoni istungil vaidles vastustaja kõigile nõuetele vastu. Võlga ei tunnista, kuna on seisukohal, et kõik arved on makstud. Viivisenõuet ka ei tunnista, kuna ei saa aru, kuidas viivis on kujunenud, sest mõnikord on kahe järjestikuse kuu arvetel märgitud viivisesummad erinenud peaaegu 1000 krooni võrra. Sellepärast ei saa neid summasid tõsiselt võtta. Võla tekkimist põhjendas raskete asjaoludega 2008. aasta alguses: abikaasa ootamatu surm, poja läbipeksmine tänaval, mille tulemusel oli ta kaua ravil ja kaotas töövõime ja vastustaja enda haiglasse sattumine südameseiskumise tagajärjel. Maksmiseks oli tehtud pangas otsekorraldus, kuid vastustaja avastas ootamatult, et arvelt on maha läinud põhjendamatult suured summad. Vastustaja käis üürileandja kontoris asja selgitamas viis-kuus korda. Pärast seda, kui oli saanud üürileandjalt teise hoiatuse võlast, sõlmiti lõpuks maksegraafik võla tasumiseks hiljemalt 25.06.2010, mille kohaselt tuli maksta iga kuus võlga 1800 krooni + igakuised maksed. Graafiku sõlmimisel ei näinud ta ette, et talvel tuleb eluruumi eest nii palju maksta, lisaks tõusis 01.01.2010 ka üür. Seetõttu ei olnud võimalik graafikut täpselt täita, kuid võlga maksis iga kuus 1800 krooni ja maikuus maksis ära ka juunis maksmata võla osa. Igakuiste jooksvate arvete maksmist planeeris ja maksis nii, kuidas see rahaliselt võimalik oli. Kui oli haiglas silmaoperatsioonil, esitas üürileandja üürilepingu ülesütlemisavalduse. On seisukohal, et üürileandjal ei olnud õigust tema üürilepingut üles öelda, sest maksegraafikus oli märgitud võla tasumise tähtajaks juuni 2010, teade lepingu ülesütlemisest esitati aga juba aprillis 2010.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära üüri vaidluse pooled, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt võla väljamõistmise osas. Muus osas tuleb avaldus jätta rahuldamata.

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

Üürikomisjon tegi kindlaks, et Tallinna Linnavalitsuse xx.xx.xxxx korraldusega nr xx-k otsustati anda A. L-le koos abikaasa ja pojaga viieks aastaks üürile 2-toaline munitsipaalkorter üldpinnaga 45,9 m² aadressil xxx (korraldus, toimiku lk 5). AS Maardu Kinnisvarahaldus üürileandjana ja A. L. üürnikuna sõlmisid 30.12.2004 munitsipaaleluruumi üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi üldpinnaga 45,9 m² andmiseks üürniku kasutusse tähtajaga viis aastat üüriga 918 krooni kuus (üürileping, tlk 4). Üürilepingu allkirjastamisega kinnitas üürnik, et ta on teadlik, et üürilepingu tingimustena kehtivad Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimused” (edaspidi: üürilepingu tüüptingimused), et ta on nimetatud tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub nendega. Üürnik on teadlik ka sellest, 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 kasutamisega seotud kõrvalkulude eest ja eluruumiga seotud maksud (üürilepingu p 12).

Üürilepingu tüüptingimuste (tlk 26-33) p 7.2 kohaselt on üürnik lisaks üürile kohustatud igakuiselt maksma ka kõigi eluruumiga seotud kõrvalkulude eest. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja, lähtudes mooturite näitudest, teenuste pakujate esitatavatest arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast. Vastavalt üürilepingu tüüptingimuste p-dele 8.1 ja 8.2 esitab üürileandja üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks arve ning üürnik on kohustatud maksed 10 päeva jooksul tasuma. Üürilepingu tingimuste p. 8.3 kohaselt on maksetega viivitamisel üürileandjal õigus nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest.

AS Maket Kinnisvara õigus tegutseda üürileandja esindajana tuleneb Tallinna Linnavalitsuse ja AS Maket Kinnisvara vahel 01.02.2008 sõlmitud halduslepingust (tlk 20-25), milles on kokku lepitud, et AS Maket Kinnisvara haldab ja hoiab korras Tallinnas xxx asuvat krunti, ehitisi ja tehnosüsteeme vastavalt õigusaktidele ja pooltevahelisele tööjaotusele. Lisaks sellele on AS Maket Kinnisvara kohustatud sõlmima Tallinna Linnavalitsuse nimel üürilepinguid vastavalt tüüpvormidele, juhindudes riigi ja Tallinna õigusaktidest, esitama üürnikule arveid, kontrollima üürilepingute täitmist ja üürilepingute rikkumisel rakendama rikkujate suhtes kohe mõjutusvahendeid (halduslepingu p 4.1.1.7 - 4.1.1.9).

Üürikomisjonile esitatud tõenditest nähtub, et üürileandja on 30.04.2009 ja 17.08.2009 teatanud üürnikule tema võlast ja andnud võla tasumiseks tähtajad vastavalt 15.05.2009 ja 17.09.2009 (tlk 8, 9). Üürnik ja üürileandja sõlmisid 27.09.2009 garantiikohustus-lepingu, millega üürnik kohustus tasuma 18365,25-kroonise võla hiljemalt 25.06.2010 (tlk 6). Üürileandja teatas 27.04.2010 ülesütlemisavaldusega üürnikule lepingu lõpetamisest alates 28.05.2010 seoses 20644,28-kroonise võlaga (tlk 7). Üürnikuga koos elav poeg sai ülesütlemisavalduse kätte 28.04.2010 (märke ülesütlemisavalduse, tlk 7).

Avaldaja nõuab vastustajalt eluruumi vabastamist ja eluruumi mittevabastamisel tema eluruumist väljatõstmist, sest on seisukohal, et üürileping lõppes 30.12.2009 seoses tähtaja möödumisega. Lisaks nõuab ta 6846,99-kroonise võla väljamõistmist ja maksmisega viivitamise eest viivist 6916,78 krooni.

Vastustaja vaidles eluruumi vabastamise nõudele vastu, sest on seisukohal, et ajal, mil kehtis pooltevaheline kokkulepe võla tasumiseks ei olnud üürileandjal alust lepingut võla tõttu lõpetada. Ei tunnista ka võlanõuet. Vastustaja ei vaielnud vastu sellele, et tal tekkis üürileandja ees võlg, kuid on seisukohal, et nüüdseks on tal kõik nõutud summad makstud. Viivisenõuet samuti ei tunnista, sest ei saanud aru, kuidas on viivist arvestatud, sest arvetele märgitud viivisesummad olid ebaloomiliselt erinevad.

Üürikomisjoni seisukoht eluruumi vabastamise nõudes.

Otsustamaks kas avaldajal on õigus nõuda vastustajalt eluruumi vabastamist, peab komisjon võtma kõigepealt seisukoha, kas vastustaja üürileping on lõppenud, sest tulenevalt võlaõigusseaduse § 334 lõike 1 esimesest lausest saab eluruumi tagastamist üürnikult nõuda ainult pärast üürilepingu lõppemist.

Komisjon tegi eespool kindlaks, et vastustajaga oli sõlmitud eluruumi üürileping tähtajaga 30.12.2009. Kuna vastustajal tekkis võlg, sõlmiti temaga 27.09.2009 garantii-kohustusleping, milles lepitati kokku võla tasumises hiljemalt 25.06.2010. Üürileandja ütles 27.04.2010 ülesütlemisavaldusega vastustaja üürilepingu alates 28.05.2010 üles. Üürikomisjoni istungil oli avaldaja esindaja seisukohal, et vastustaja üürileping lõppes 30.12.2009 seoses tähtaja möödumisega. Vastustaja oli seisukohal, et kuna võla tasumise maksegraafiku tähtaeg oli 25.06.2010, ei olnud üürileandjal alust üürilepingut enne selle tähtaja möödumist üles öelda.

Üürikomisjon nõustub vastustajaga selles, et enne võla tasumiseks antud tähtaja möödumist ei olnud üürileandjal õigust vastustaja üürilepingut üles öelda. Üürilepingu tüüptingimuste p 3 sätestab, et üürilepingule kohaldatakse võlaõigusseadust osas, mis ei ole üürilepinguga seadusest erinevalt reguleeritud. Kuna üürilepingu tüüptingimused ei reguleeri üürnikule kohustuse täitmiseks täiendava tähtaja andmist, tuleb selles osas juhendada võlaõigusseaduses (VÕS) sätestatust.

VÕS § 114 lg 1 sätestab, et kui võlgnik rikub kohustust, võib võlausaldaja anda võlgnikule kohustuse täitmiseks täiendava mõistliku tähtaja. Komisjon on seisukohal, et vastustajale garantiikohustuslepinguga võla maksmiseks tähtaja andmist võib pidada üürnikule täiendava tähtaja andmiseks VÕS § 114 mõttes. Sama paragrahvi lõiked 3 ja 4 sätestavad, et kui täiendav tähtaeg on antud lepingulise kohustuse rikkumise korral, võib võlausaldaja selle tähtaja jooksul keelduda oma kohustuse täitmisest ning nõuda rikkumisest tuleneva kahju hüvitamist ning viivise maksmist, kuid ei või kasutada muid õiguskaitsevahendeid; kui võlgnik ei ole täiendava tähtaja jooksul kohustust kohaselt täitnud, võib võlausaldaja pärast tähtaja möödumist kasutada muid õiguskaitsevahendeid, sealhulgas öelda leping üles. Eeltoodust tuleneb otseselt, et võla maksmiseks antud tähtaja jooksul (so kuni 25.06.2010) ei olnud üürileandjal õigust vastustaja üürilepingut üles öelda. Kuna Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 87 kohaselt on seadusest tuleneva keeluga vastuolus olev tehing tühine, tuleb asuda seisukohale, et vastustajale 28.04.2010 esitatud ülesütlemisavaldus on tühine. Kuna tühisel tehingul ei ole õiguslikke tagajärgi, ei saanud vastustaja üürileping ülesütlemisega lõppeda. Seda seisukohta ei saa muuta ka garantiikohustuslepingus sisalduv kokkulepe, et kui maksegraafikut ei täideta, on AS-l Maket Kinnisvara õigus leping ilma etteteatamiseta lõpetada, sest selline kokkulepe on tühine, kuna seadus ei anna õigust selliselt kokku leppida.

Avaldaja esindaja oli üürikomisjoni istungil seisukohal, et vastustaja üürileping lõppes 30.12.2009 seoses tähtaja möödumisega. Komisjoni hinnangul avaldaja esindaja käitumine suhtes üürnikuga sellist seisukohta ei kinnita järgmistel põhjustel. Esiteks võib poolte vahel 27.09.2009 sõlmitud garantiikohustuslepingut tõlgendada üürileandjapoolse üürilepingu

pikendamise ettepanekuna. Tüüptingimuste p 19 kohaselt peab üürileandja teatama üürnikule kolm kuud enne lepingu tähtaja möödumist võimalusest avaldada soovi üürilepingu pikendamiseks. Seetõttu, kuna lepingu tähtaeg oli 30.12.2009 ja garantiikohustus-leping sõlmiti 27.09.2009, võibki võla tasumiseks maksegraafiku sõlmimist tõlgendada kui kokkuleppele jõudmist lepingu pikendamiseks. Ka vastustaja üürikomisjoni istungil antud seletuste põhjal järeldab üürikomisjon, et vastustaja mõistis kõnealust garantiikohustus-lepingut selliselt, et kui ta tasub võla maksegraafikus kokkulepitud tähtajaks, tema üürileping pikeneb. Ka garantiikohustus-lepingu enda tekstist ei tulene, et seda ei saaks selliselt tõlgendada. Teiseks annab selliseks järelduseks aluse asjaolu, et avaldaja esindaja esitas 28.04.2010 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse. Ülesütlemine on ühepoolne tahteavaldus kestvuslepingu lõpetamiseks, seega kui üürileandja esitas üürnikule üürilepingu ülesütlemisavalduse lepingu lõpetamiseks alates 28.05.2010, oli ta seisukohal, et üürnikul on ülesütlemisavalduse esitamise ajal kehtiv üürileping. Kui üürileandja oli aprillis 2010 seisukohal, et poolte vahel on kehtiv üürileping, ei saanud üürileping lõppeda 30.12.2009. Seetõttu järeldub poolte käitumisest, et vastustaja üürileping ei lõppenud tähtaja möödumisel 30.12.2009. Kuna komisjon eespool tuvastas, et vastustajale 28.04.2010 esitatud ülesütlemisavaldus on tühine, ei lõppenud vastustaja üürileping ka ülesütlemisega. Seetõttu asub üürikomisjon seisukohale, et kuna üürilepingu lõppemist kinnitavaid tõendeid komisjonile esitatud ei ole, ei ole vastustaja üürileping lõppenud. Kui üürileping ei ole lõppenud, ei ole alust nõuda eluruumi vabastamist. Seetõttu tuleb avaldaja nõue eluruumi vabastamise kohustamiseks jätta rahuldamata. Sellest tulenevalt ei ole vajadust määrata ka otsuse täitmise viisi juhaks, kui vastustaja eluruumi ei vabasta.

Üürikomisjoni seisukoht võla väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt alates novembrist 2008 kuni 21.10.2010 kogunenud võlga, kokku 6846,99 krooni.

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. VÕS § 101 lg 1 p 1 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud, nõuda kohustuse täitmist. Poolte vahel sõlmitud üürilepingu p 9 ja üürilepingu tingimuste p-de 8.1 ja 8.2 kohaselt pidi vastustaja maksma üüri ja kõrvalkulude eest igakuiselt vastavalt üürileandja esitatud arvetele.

Vaidlust ei ole selles, et vastustaja sai eluruumi enda kasutusse, elas selles ja tarbis talle osutatud teenuseid ning et talle esitati igakuiselt arveid. Komisjonile ei ole esitatud tõendeid, et vastustaja oleks talle esitatud arveid vaidlustanud.

Tulenevalt üürilepingust oli vastustajal kui üürnikul kohustus tasuda nii üüri kui kõrvalkulude eest igakuiselt kuu 30. kuupäevaks. Nimetatud kohustust ei ole ta õigustatud isiku (üürileandjale) ees alates novembrist 2008 nõuetekohasel viisil ja lepinguga kindlaksmääratud tähtaegadeks täitnud. Avaldaja esitatud korterite saldost perioodil november 2008 – oktoober 2010 (tlk 11-16 ja 47) nähtub, et vastustaja ei maksnud eluruumi kasutamise eest midagi novembris 2008 ning jaanuaris, märtsis, mais, juulis, augustis ja septembris 2009.

Avaldaja ja vastustaja sõlmisid 27.09.2009 garantiikohustus-lepingu, mille kohaselt oli vastustaja võlg 18365,25 krooni, mille ta kohustus tasuma hiljemalt 25.06.2010 tasudes igas kuus üüri + 1800 krooni. Korterite saldost nähtub, et alates oktoobrist 2009 kuni käesoleva ajani on vastustaja maksnud eluruumi eest igas kuus. Analüüsisides nii avaldaja esitatud korterite saldost kui ka vastustaja esitatud arveid ja maksekorraldusi (tlk 49-71) saab järeldada, et kokkulepitud võla osa (1800 krooni) on vastustaja maksnud igakuiselt korrektselt, kuid igakuiste jooksvate arvete tasumisega on vastustaja kas hilineanud või on maksnud ka vähem. Nii näiteks on oktoobri 2009 arve makstud novembris, novembri arve jaanuaris 2010, detsembri 2009 arve veebruaris 2010 jne; detsembris 2009 on tasutud ainult 1800 krooni (võlg), aprillis 2010 on lisaks võlale makstud 1200 krooni, mis on vähem, kui arvel nõutud, mais on makstud kahe kuu võla osa (3600 krooni), kuid jooksvast arvest on makstud 365,25 krooni, mis on samuti nõutust vähem jne. Seega võib öelda, et vastustaja ei ole endale maksegraafikuga võetud kohustust igakuiselt korrektselt täitnud.

Samas ei ole komisjoni hinnangul ka avaldaja esindaja täitnud 27.09.2009 garantiikohustus-lepingut korrektselt. Nimetatud lepingus on märgitud, et juhul kui maksegraafikut ei täideta, on AS-l Maket Kinnisvara õigus leping ühepoolset ilma etteteatamiseta lõpetada, alustada taas viiviste arvestamist ja pöörduda võla sissenõudmiseks kohtusse. Sellisest sõnastusest võib järeldada, et pooled leppisid kokku, et alates maksegraafiku sõlmimisest üürileandja viivist ei arvesta, vastasel juhul ei saaks rääkida viivise arvestamise taasalustamisest. Korterite saldost nähtub aga, et avaldaja on ka maksegraafiku kehtivuse ajal arvestanud vastustaja võlalt viivist ja vastustajalt laekunud summad ei ole arvestatud mitte võla ja jooksvate arvete katteks, vaid osaliselt ka viivise katteks. Nii näiteks on korterite saldo põhjal vastustaja võlg 01.10.2009 seisuga 19109, 25 krooni (tlk 13). Vastustaja maksis 12.10.2009 kokku 3202,70 krooni (võla osa 1800 krooni + septembri eest 1402,70 krooni). Oktoobri arvel oli kuumakseks määratud 1451,10 krooni, mille maksmise tähtaeg oli 31.10.2009 (arve, tlk 50), kuid mida vastustaja selleks tähtajaks ära ei maksnud. Vastustaja võla jääk peaks selle tulemusel olema 31.10.2009 seisuga $19109,25 - 3202,70 + 1451,10 = 17357,65$ krooni. Korterite saldo kohaselt on vastustaja võlg 31.10.2009 seisuga aga 19875, 80 krooni, so üle 2500 krooni rohkem. Analoogne vahe laekunud summade ja võla jäägi vahel on ka 2009. aasta novembris (vahe vastustaja kahjuks 823,25 krooni) ja detsembris (vahe vastustaja kahjuks 734,45 krooni). Sellest saab järeldada, et avaldaja on vähemalt nendel kuudel arvestanud vastustaja makstud summadest maha ka viivise, kuigi garantiikohustus-lepingust võib aru saada, et kokku oli lepitud, et viivist maksegraafiku kehtivuse ajal ei arvestata.

Liites kokku vastustaja võla maksegraafiku sõlmimise hetkel (18365,25 krooni 27.09.2009 seisuga) ja talle alates septembrist 2009 kuni 21.10.2010 määratud igakuised maksed (arved, tlk 49-61), saame kokku 50754,53 krooni. Vastustaja on alates oktoobrist 2009 kuni 21.10.2010 maksnud kokku 47324,69 krooni (korterite saldo, tlk 11-16 ja 47). Määratud ja makstud summade vahe on seega 3429,84 krooni. Kuigi vastustaja oli seisukohal, et tal käesoleval ajal üürileandja ees võlga ei ole, tuleb eeltoodu põhjal asuda seisukohale, et vastustaja võlg avaldaja ees on 21.10.2010 seisuga 3429,84 krooni.

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.

Vastavalt üürilepingus kokkulepitule pidi üürnik maksuma korteri eest igakuiselt 30. kuupäevaks. Viimaseks maksetähtajaks enne üürikomisjoni istungit oli 30.09.2010. Kuna ei selleks ajaks ega ka üürikomisjoni istungi toimumise ajaks vastustaja kogu võlga ära maksnud ei olnud, tekkis avaldajal õigus nõuda vastustajalt kohustuse täitmist. Seega

avaldataja nõue vastustajalt võla väljamõistmiseks tuleb rahuldada osaliselt ja mõista vastustajalt avaldataja kasuks välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 3429,84 krooni.

Üürikomisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõudes.

Lisaks üüri- ja kõrvalkulude võlale nõuab avaldataja vastustajalt ka eeltoodud maksete tasumisega viivitamise eest viivise väljamõistmist. Üürikomisjon tuvastas, et vastustajal tekkis alates 2008. aasta novembrist üürileandja ees võlg, kuna ta ei maksnud eluruumi eest igas kuus või maksis nõutust vähem. Avaldataja nõuab viivist novembrist 2008 kuni oktoobrini 2010 esitatud, kuid tasumata arvete eest kokku 6916,78 krooni. Korterite saldost nähtub, et avaldataja esindaja on arvestanud viivist perioodiliselt, alustades viivise määramist jaanuarist 2009 määras 0,15% viivitatud summalt päevas.

Kuigi nii seadus kui ka üürilepingu tüüptingimused annavad üürileandjale õiguse nõuda üürnikult maksmise kohustuse täitmisega viivitamisest viivist ja komisjon tuvastas, et vastustajal on avaldataja ees võlg, st ta on maksmisega viivituses, otsustab komisjon jätta avaldataja nõude viivise väljamõistmiseks rahuldamata alljärgnevatel põhjendustel.

Vastustaja vaidles viivisenõudele vastu, sest tema arvates on arvetel märgitud viivise summad ebaloogiliselt erinevad. Selles osas tuleb vastustajaga nõustuda, sest näiteks jaanuari 2010 arvel on viivise suuruseks 685,05 krooni (tlk 53), veebruari 2010 arvel aga 1525,02 krooni (tlk 54), vaatamata sellele, et vastustaja maksis jaanuaris üle 4000 krooni. Komisjoni hinnangul tuleneb viivise selline erinevus asjaolust, et alates 01.01.2010 ei ole avaldataja esindaja kinni pidanud tüüptingimuste p-des 8.4 ja 8.5 sätestatud korrast (laekunud summade tasutuks lugemise järjekord). Komisjonile ei ole esitatud tõendeid, et vastustajale oleks tüüptingimustes sätestatud korra muutmisest teatatud või et tüüptingimusi oleks muudetud. Sellest tulenevalt on vastustaja vastuväide põhjendatud. Lisaks sellele, nagu komisjon juba vastustajapoolset maksegraafiku täitmist analüüsides tuvastas, on avaldataja esindaja arvestanud vastustaja tasutud summadest maha ka viivise, kuigi maksegraafiku tekstist saab järeldada, et maksegraafiku kehtivuse ajal viivist ei arvestata. Kõige selle põhjal asub komisjon seisukohale, et kuna avaldataja esindaja on eksinud nii laekunud summade tasutuks lugemise järjekorra kui ka viivise arvestamise ajavahemike osas, ei ole nõutava viivise suurus usaldusväärne. Lisaks sellele tuleb käesoleval juhul arvestada ka vastustaja isikuga, kelle vaimne ja füüsiline võimekus võib tulenevalt tema kõrgest eest (85-aastat) olla vähenenud, kuid kes siiski on suutnud leida võimalusi tekkinud olukorra lahendamiseks ja võla peaaegu kustutanud. Kuna avaldataja on maksegraafiku kehtivuse ajal arvestanud vastustajalt laekunud summadest viiviseks juba vähemalt 4000 krooni, oleks viivise vastustajalt väljamõistmine komisjoni hinnangul tema suhtes ebaõiglane. Kõigest eeltoodust tulenevalt jätab komisjon nõude vastustajalt viivise väljamõistmiseks rahuldamata. Avaldataja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Kaja Tassa