Üürivaidlusasi nr.	11-1/126/11
Otsuse kuupäev ja koht	24.10.2011. a , Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Kaja Tassa (istungi juhataja), Heli Hellamaa ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting.
Üürivaidlusasi	**Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus A. R. (ik. XXXXXXXXXX, elukoht XXXXXXXXXXXX) vastu nõudes välja mõista vastustajalt avaldaja kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg 769,38 eurot, kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 429,82 eurot ning viivis 31.08.2011 seisuga 285,48 eurot ning alates 01.09.2011 määras 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.**
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Hele Hannah Noormaa.
Asja läbivaatamise kuupäev	13.10.2011

Resolutsioon **Tallinna Üürikomisjon otsustas**:

1. **Avaldus rahuldada.**
2. **Välja mõista A. R.-ilt Tallinna linna kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg eluruumi Tallinnas XXXXXXXXXXX kasutamise eest kuni 06.07.2011 kokku 769,38 eurot (seitsesada kuuskümmend üheksa eurot ja 38 senti) ning kahjuhüvitis nimetatud eluruumi tagastamisega viivitamise eest alates 07.07.2011 kuni 05.09.2011 kokku 429,82 eurot (nelisada kakskümmend üheksa eurot 82 senti)**
3. **Välja mõista A. R.-ilt viivis eluruumi kasutamise eest tasumisega viivitamise eest 31.08.2011 seisuga 285,48 eurot (kakssada kaheksakümmend viis eurot 48 senti) ning alates 01.09.2011 kuni võla tasumiseni määras 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest kuni põhivõla tasumiseni.**

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

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

Avalduse kohaselt sõlmis vastustaja 12.05.2010 Tallinna linnaga üürilepingu eluruumi XXXXXXXXXX, Tallinn kasutamiseks kuni 12.05.2015. Avaldaja esindaja AS ISS Eesti ja OÜ Minu Vara on ühinenud 23.04.2009 sõlmitud ühinemiselepingu alusel. Ühinemisotsused on vastu võetud 29.05.2009 ning äriregistrisse on ühinemise kanne tehtud 15.07.2009. Seoses sellega on ühendatav ühing (OÜ Minu Vara) registrist kustutatud ja kõik õigused ning kohustused on üle läinud ühendavale ühingule (AS ISS Eesti). Tulenevalt elamu omaniku OÜ XXXXXXX ja OÜ Minu Vara vahel sõlmitud kinnisvara haldus- ja hooldusteenuste osutamise lepingu p-ist 3.2 ning OÜ XXXXXXXX ja Tallinna linna vahelisest lepingust, kohustub AS ISS Eesti esindama Tallinna linna üürilepingute sõlmimisel, täitmisel ja lõpetamisel. Muude

kohustuste hulgas esitab AS ISS Eesti eluruumide üürnikele XXXXXXXX nimel üüriarveid haldus- ja kommunaalteenuste eest. Samuti on nimetatud lepingu alusel haldaja kohustuseks üürilepingute rikkumisel pöörduda, üürnikuga kokkuleppe mittesaavutamisel, Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse.
Vastustajal oli algusest peale probleeme lepingu täitmisega, mistõttu avaldaja saatis talle hoiatuskirja võla kohta viimase poole aasta jooksul kolmel korral. Avaldaja esitas 23.05.2011 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse, mille vastustaja sai samal kuupäeval isiklikult kätte. Üleütlemisavalduses on selgelt öeldud, et seisuga 22.05.2011 on vastustaja võlg 912,55 eurot, millega ta on olnud kolmel kuul järjest viivituses tasumisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude tasumisega. Seisuga 21.08.2011 on vastustajal tasumata kohustusi 1 029,32 eurot. Vastustaja taotles 27.05.2011 ja 02.06.2011 võla maksmist maksegraafiku alusel ning üürilepingu jätkamist. Avaldaja leidis, et vastustaja pakutud tingimustel ei ole maksegraafiku sõlmimine võimalik, avaldaja tingimustel vastustaja maksegraafikut ei sõlminud ning võlga tasuma ei asunud. Kuigi avaldaja ütles üürilepingu üles alates 06.07.2011, vastustaja eluruumi ei tagastanud ning jätkas selle kasutamist. Kuna üürileping on üles öeldud, siis on vastustaja kohustus tasuda lepingujärgselt kuni eluruumi vabastamiseni üüri ja kõrvalkulude eest 769,38 eurot ja alates 07.07.2011 tuleb arveid tasuda kahjuhüvitisena eluruumi vabastamisega viivitamise eest vastavalt üürileandja igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi vabastamiseni. Üürimääraks üürilepingu kohaselt oli 30 krooni/m² (1,92 €/m²). Lisaks üürile oli üürniku kohustuseks tasuda üürilepingu tingimuste p-s 1.1.9 nimetatud kõrvalkulud. Vastavalt üürilepingu tingimuste p-le 7.3 on maksetega viivitamisel üürileandjal õigus nõuda üürnikult viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest.
Tulenevalt ülaltoodust ja juhindudes Võlaõigusseaduse (VÕS) §-dest 76 lg 1, 101 lg 1 p 1, 108 lg 1 ja 113 lg 1 ning Tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 367 palub avaldaja välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 769,38 eurot, kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest kuni eluruumi tagastamiseni, lepingujärgne viivis 31.07.2011 seisuga 239,18 eurot ja sealt edasi 0,15% põhivõlalt iga viivitatud päeva eest, samuti kohustada vastustajat tagastama avaldajale eluruum XXXXXXXXXX ning juhuks, kui vastustaja eluruumi vabatahtlikult ei tagasta, määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja koos temaga eluruumi kasutatavate isikute ning neile kuuluva varaga nimetatud eluruumist välja tõstmine.

Istungil jäi avaldaja esindaja avalduses toodud selgituste juurde, kuid loobus eluruumi tagastamise ja otsuse täitmise viisi kindlaks määramise nõuetest, kuna vastustaja on vahepeal eluruumi tagastanud. Samuti täpsustas viivisenõuet. Esindaja palus välja mõista vastustajalt viivis 31.08.2011 seisuga 285,48 eurot ja alates 01.09.2011 määras 0,15 % maksmata summalt iga tasumisega viivitatud päeva eest. Märkis, et vastustajale tehti teatavaks võlg korteri üleandmise seisuga ning see on kirjas ka üleandmise aktis. Vastustaja ei ole seda vahepeal tasunud. Lõpparve tehakse 17.10.2011, siis oleks avaldajal ka selge lõplik kahjuhüvitise nõue. Avaldaja esindaja kohustus esitama kahjuhüvitise lõpliku summa ja lõpparve 17.10.2011.
Avaldaja esindaja esitas 17.10.2011 komisjonile vastustajale koostatud lõpparve ning selgituse kahjuhüvitise lõpliku summa osas. Vastavalt esindaja selgitustele on vastustaja koguvõlg 17.10.2011 seisuga 1199,20 eurot, seega kahjuhüvitis 1199,20 – 769,38 = 429,82 eurot.

Vastustaja vastuväited
Vastustajale saadeti kutse komisjoni istungile 25.08.2011 (toimiku lk 47) ning ta sai selle isiklikult kätte 01.09.2011 (tlk 48). Koos kutsega saadeti vastustajale ka avaldaja avaldus koos lisadega ning anti tähtaeg kirjaliku vastuse esitamiseks. Kuna vastustaja sai kutse komisjoni istungile kätte, siis oli talle teada istungi aeg ning ka tema vastu esitatud nõuded. Vastustaja komisjonile kirjalikku vastust ei esitanud ning üürikomisjoni istungile ei ilmunud, samuti ei teatanud ta komisjonile, et tal oleks olnud mõjuvad põhjused istungilt puudumiseks, ega taotlenud asja arutamise edasi lükkamist.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused
Üürikomisjon, kuulanud ära kohal viibinud üürivaidluse poole, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et avaldus on põhjendatud ja tuleb tervikuna rahuldada.
Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel Üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) §-dest 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Avaldaja Tallinna linn (AS ISS Eesti kaudu) ja vastustaja A. R. sõlmisid 12.05.2010 eluruumi üürilepingu nr ISS-537, mille alusel vastustaja sai enda kasutusse eluruumi Tallinnas aadressil XXXXXXXXX (tlk 8-9). Koos vastustajaga asusid eluruumi kasutama ka tema kaks alaealist last. Leping sõlmiti tähtajalisena kuni 12.05.2015. Üürilepingu p 9 kohaselt on korteriüüri suurus 1,92 eurot/m² eest ehk 136,32 eurot kuus. Lepingu p-is 14.1 kinnitab üürnik, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad lepingule lisatud „Eluruumi üürilepingu tingimused“ (edaspidi üürilepingu tüüptingimused või tingimused), ta on märgitud tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub toodud tingimustel üürilepingu sõlmimisega. Lepingu p-s 14.3 kinnitab üürnik, et ta teab, et lisaks üüri maksmisele tuleb tal tasuda ka eluruumiga seotud kõrvalkulud ja maksud. Üürilepingu tingimuste p 6.2 kohaselt määrab kõrvalkulude suuruse üürileandja, lähtudes mõõturite näitudest, teenuste pakkujate esitatavatest arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast. Vastavalt tüüptingimuste p-dele 7.1 ja 7.2 esitab üürileandja üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks üüriarve ning üürnik on kohustatud selle tasuma 10 päeva jooksul üürileandja pangaarvele. Üürilepingu tüüptingimuste p 22.5 kohaselt, kui üürnik lepingu lõppemisel viivitab üüritud eluruumi tagastamisega, siis on ta kohustatud kandma kõik kõrvalkulud ajavahemiku eest, mil eluruum on tema valduses ning tasuma üürileandjale kahjuhüvitist 1/15 kuu üürisumma ulatuses iga eluruumi üleandmisega viivitatud päeva eest. Tingimuste p 7.3 kohaselt on üürileandjal maksetega viivitamisel õigus nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest.
Vastustajale on alates üürilepingu sõlmimisest igakuiselt esitatud üüri- ja kõrvalkulude arveid, kus on muuhulgas olnud märgitud ka võlasumma (tlk 13-18). Avaldaja ütles üürilepingu üles alates 06.07.2011 (tlk 26). Vastustaja andis eluruumi avaldajale üle 05.09.2011 (tlk 49) ning viimane arve esitati vastustajale 14.10.2011 (tlk 55).

OÜ XXXXXXXXXX sõlmis 12.06.2009 OÜ-ga Minu Vara kinnisvara haldus- ja hooldusteenuste lepingu (tlk 10-12). Nimetatud lepingu p 3.2.1 alusel võttis OÜ Minu Vara (lepingus haldaja) endale kohustuse esindada OÜ-d XXXXXXXXXX Tallinna linna tüüplepingutele vastavate üürilepingute sõlmimisel, täitmisel ja lõpetamisel. Eeltoodud lepingu kohaselt on haldajal muuhulgas kohustus esitada üürnikele üüri ja kõrvalkulude eest arveid ning üürilepingute rikkumise korral, kui üürnikuga kokkulepet ei saavutata, pöörduda Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse.
AS ISS Eesti (ühendav ühing, reg. kood 10031220, aadress Vilde tee 129, Tallinn, 12613) ja Osaühing Minu Vara (ühendatav ühing, reg. kood 11009530, aadress Vilde tee 129, Tallinn, 126139) on ühinenud 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel. Äriregistrisse on ühinemise kanne tehtud 15.07.2009. Seoses sellega on ühendatav ühing, OÜ Minu Vara, registrist kustutatud ja kõik õigused ning kohustused on üle läinud ühendavale ühingule, AS-ile ISS Eesti (äriregistri väljatükk, tlk 41-42).

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga kokku 769,38 eurot, kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest 429,82 eurot ja viivist eeltoodud maksete tasumisega viivitamise eest 30.09.2011 seisuga 337,86 eurot ning alates 01.10.2011 kuni võla tasumiseni 0,15% tasumata summast päevas iga viivitatud päeva eest. Vastustaja ei ole tema vastu esitatud nõuetele vastuväiteid esitanud.

1) Üürikomisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude võla nõudes on järgmine:

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) üksnes juhul, kui selles on kokku lepitud. 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 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.
Samuti pidi üürnik poolte vahel sõlmitud üürilepingu p-de 9 ja 14.3 ning tüüptingimuste p-de 6 ja 7 kohaselt tasuma igakuiselt üüri ja kõrvalkulude eest vastavalt üürileandja esitatud arvele üürileandja pangakontole 10 päeva jooksul jooksva kuu 20. kuupäevast arvates.

Avaldaja nõuab vastustajalt üürilepingu lõppemise ajaks kogunenud üüri- ja kõrvalkulude võlga kokku 769,38 eurot. Avaldaja esitas võlanõude tõendamiseks üürilepingu (tlk 7-8), võla kujunemise arvestuse (korterite saldod, tlk 19-22 ja 51), üürilepingu 05.09.2011 koostatud lisa lepingu lõpetamisest (tlk 49) ning vastustajale alates märtsist kuni augustini 2011 esitatud arved (tlk 13-18). Eeltoodud tõenditega võib lugeda tõendatuks, et eluruum Tallinnas XXXXXXXXX anti vastustaja ning tema perekonna kasutusse ja see oli nende kasutuses kuni 05.09.2011, samuti et vastustaja on talle osutatud kommunaalteenused vastu võtnud ja talle on esitatud üüri- ja kõrvalkulude arveid, kuid vastustaja on tasunud talle esitatud arvete eest ebakorrapäraselt. Komisjonile ei ole esitatud tõendeid, et vastustaja oleks talle esitatud arveid vaidlustanud.
Vastavalt üürilepingule võttis vastustaja kui üürnik endale kohustuse tasuda igakuiselt nii üüri kui kõrvalkulude eest. Nimetatud kohustuse jättis ta õigustatud isikule (üürileandjale ehk avaldajale) nõuetekohasel viisil ja lepinguga kindlaksmääratud tähtajaks alates lepingu sõlmimisest täitmata, tasudes talle esitatud arvete eest vähem, kui arvel on ette nähtud või jättes need üldse tasumata. Kuigi vastustaja tasus jaanuaris 2011 selleks ajaks kogunenud võla, jäi tal osa jaanuarikuu arvest (43,20 euro ulatuses) tasumata ning võlg hakkas uuesti kogunema. Alates veebruarist 2011 kuni üürilepingu lõppemiseni 06.07.2011 on vastustaja tasunud arveid järgmiselt: veebruaris tasus arvel märgitud summa 326,74 eurot asemel 127 eurot, märtsis ja aprillis ei tasunud midagi, mais tasus 279,67 euro asemel 50 eurot ning juunis 253,45 euro asemel 175 eurot. Kuna vastustaja ei tasunud talle alates jaanuarist 2011 esitatud arveid täies ulatuses, siis oli tal üürilepingu lõppemise ajaks kogunenud võlg üüri ja kõrvalkulude eest kokku 1 111,11 eurot (korterite saldo kohaselt oli vastustaja võlg 01.07.2011 seisuga 1034,39 eurot ning juulikuu kuue päeva eest pidi ta tasuma üüri ja kõrvalkulude eest 77,71 eurot). Vastustaja tasus võla katteks 5. juulil 100 eurot ja pärast üürilepingu lõppemist 7. juulil 50 eurot ja 5. augustil 191,73 eurot, seega oli vastustaja võlg lepingujärgse üüri ja kõrvalkulude eest üürikomisjonile avalduse esitamise seisuga (23.08.2011) kokku 769,38 eurot (1 111,11 – 100 – 50 – 191,73). Vastustaja ei ole ka üürivaidluse menetluse ajal võlga tasunud (korterite saldod august 2011 – oktoober 2011, tlk 51). Samuti ei ole vastustaja esitanud komisjonile võla osas vastuväiteid.
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.
Poolte vahel kehtinud üürilepingu kohaselt pidi vastustaja tasuma korterimaksete eest igakuiselt 30. kuupäevaks. Vastustajale esitatud arvetel on maksetähtajaks kuu viimane kuupäev. Kuna avaldaja ütles üürilepingu üles alates 06.07.2011, siis pidi vastustaja lepingujärgse üüri ja kõrvalkulude eest tasuma viimati 31.07.2011. Nimetatud ajaks tasus vastustaja osa võlast 150 euro ulatuses, samuti tasus ta võla katteks 191,73 eurot ka 05.08.2011, kuid ülejäänud osas jäi tal võlg tasumata. Kuna vastustajal on avaldaja ees võlg seoses üüri ja kõrvalkulude eest

maksmisega viivitamisega, siis on avaldajal õigus nõuda kohustuse täitmist ja avaldaja nõue üüri- ja kõrvalkulude võla väljamõistmiseks tuleb rahuldada täies ulatuses mõistes vastustajalt A. R.-ilt avaldaja kasuks välja 769,38 eurot.

2) Avaldaja nõuab vastustajalt ka kahjuhüvitise väljamõistmist. Kahjuhüvitist nõuab avaldaja eluruumi XXXXXXXXX tagastamisega viivitamise eest pärast üürilepingu lõppemist, so alates 07.07.2011 kuni 05.09.2011 kokku 429,82 eurot, kuna vastustaja jätkas ka pärast üürilepingu lõppemist eluruumi kasutamist ning vabastas selle alles 05.09.2011. Vastustaja ei ole avaldaja eeltoodud nõudele vastuväiteid esitanud.

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 poolte vahel kehtinud üürilepingu tüüptingimuste kohaselt (p 22.5) on üürileandjal õigus pärast üürilepingu lõppemist nõuda kahjuhüvitisena tasu korteri kasutamise eest.

Komisjon tegi eespoolt kindlaks, et vastustaja vabastas eluruumi XXXXXXXX, Tallinn 05.09.2011 ning andis samal päeval selle avaldajale üle. Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest poolte vahel kehtinud üürilepingus kokkulepitud üüri määras, kuigi võiks vastavalt üürilepingu tingimustele nõuda kahjuhüvitist ka suuremas ulatuses (1/10 kuu üürisummast iga üleandmisega viivitatud päeva eest; tüüptingimuste p. 22.5). Seega nõuab avaldaja kahjuhüvitist seadusega lubatud ulatuses.
Avaldaja on igakuiselt esitanud vastustajale arveid arvestatava kahjuhüvitise suuruse kohta. Komisjon tegi juba eespool kindlaks, et vastustaja tasus pärast üürilepingu lõppemist avaldajale kahel korral (7. juulil 50 eurot ja 5. augustil 191,73 eurot), avaldaja arvestas eeltoodud maksed varasema võla katteks ning rohkem vastustaja midagi ei tasunud. Poolte vahel kehtinud üürilepingu tingimuste p 7.5 kohaselt, kui üürnikul on võlg varasemate kuude eest, siis loetakse tasutuks esmajärjekorras viivised ning seejärel p 7.4 toodud korras kõrvalkulud ja üür, alustades kõige varasemast kuust. Seega arvestas avaldaja õigustatult vastustajalt pärast lepingu lõppemist tasutud summad esmalt varasema võla katteks ning kuna vastustaja makstud summadest ei jätkunud kõigi esitatud arvete maksmiseks, siis on vastustajal tekkinud võlg eluruumi kasutamise eest pärast üürilepingu lõppemist.
Avaldaja palub välja mõista kahjuhüvitise ajavahemiku eest alates üürilepingu lõppemisest 07.07.2011 kuni 05.09.2011 kokku 429,82 eurot. Korterite saldost ning vastustajale esitatud arvetest juulis ja august 2011 nähtub, et vastustajal oli 01.09.2011 seisuga tasumata avaldajale korteri kasutamise eest eeltoodud kuudel kokku 408,53 eurot. Avaldaja koostatud lõpparve kohaselt on vastustajale arvestatud tasu septembrikuu viiel päeval korteri kasutamise eest 21,29 eurot (tlk 55). Kokku on vastustajal seega tasumata korteri kasutamise eest pärast üürilepingu lõppemist 429,82 eurot (408,53 + 21,29) ning kuna avaldaja nõuab kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest eeltoodud summas, siis on avaldaja nõue õige ja põhjendatud.
Eeltoodule tuginedes komisjon otsustab välja mõista A. R.-ilt avaldaja kasuks eluruumi tagastamisega viivitamise eest alates 07.07.2011 kuni 05.09.2011 kahjuhüvitise 429,82 eurot.

3) Viimasena nõuab avaldaja vastustajalt nii üüri kui kõrvalkulude kui ka kahjuhüvitise tasumisega viivitamise eest viivise väljamõistmist. Avaldaja nõuab seisuga 31.08.2011 sissenõutavaks muutunud viivist ning alates 01.09.2011 viivist, mis ei ole veel sissenõutavaks muutnud, määras 0,15% tasumata summalt päevas kuni võla tasumiseni. Vastustaja ei ole viivisenõudele vastu 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 viivitamise korral nõuda võlgnikult viivitusintressi (viivist) arvates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni ning kui viivisemäär on lepingus kokku lepitud, loetakse viivisemääraks lepingus kokkulepitu.
Poolte vahel kehtinud üürilepingu tüüptingimuste p 7.3 kohaselt on üürileandjal õigus maksetega viivitamisel nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest.

Komisjon tegi eespool kindlaks, et vastustajal on avaldaja ees võlg üürilepingu lõppemise seisuga 769,38 eurot, et vastustaja ei ole tasunud eluruumi kasutamise eest ka pärast üürilepingu lõppemist ajavahemikul 07.07.2011 – 05.09.2011 ning et vastustaja ei ole ka menetluse käigus võlga tasunud. Vastustajaga sõlmitud üürilepingu tüüptingimustes on sätestatud, et tasumisega viivitamise puhul kohustub üürnik tasuma viivist määras 0,15% päevas tasumata summalt. Avaldaja nõuab viivise väljamõistmist nii sissenõutavaks muutunud osa kui ka ülejäänud osa suhtes eeltoodud määras. Seega selles osas võib lugeda avaldaja esitatud viivisenõude põhjendatuks.
Kuni seisuni 31.08.2011 on avaldaja arvestanud viivist kokku 285,48 eurot (korterite saldod, tlk 51). Avaldaja on alustanud viivise määramist alates võla tekkimisest ning on arvestanud viivist 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 seadusele ning ka üürilepingu tingimustele. Avaldaja nõuab viivise väljamõistmist mitte igalt arvelt eraldi kuni nende tasumiseni, vaid koondsummana, seega nõuab avaldaja viivist vähem, kui tal lepingu ja seaduse kohaselt õigus oleks. Seega on avaldajapoolne viivisearvestus ka selles osas seaduslik.

Alates 01.09.2011 palub avaldaja välja mõista vastustajalt ka viivise, mis ei ole veel sissenõutavaks muutunud, määras 0,15% tasumata summalt päevas kuni võla tasumiseni, kuna avaldajale ei ole teada, millal vastustaja võla tasub. TsMS § 369 kohaselt võib tulevase nõude täitmise hagi esitada juhul, kui on alust eeldada, et võlgnik kohustust õigel ajal ei täida. Sel alusel saab muu hulgas nõuda ka pärast hagi esitamist sissenõutavaks muutuvate korduvate kohustuste täitmist tulevikus. Kuna eespool leidis tõendamist, et vastustaja üürilepingu kehtivuse ajal oma kohustusi korrektselt ei täitnud ning tal on jätkuvalt avaldaja ees võlg, siis võib eeldada, et ta ei täida oma kohustusi õigel ajal ka edaspidi. Samuti ei ole teada, millal vastustaja oma võla tasub. Seega leiab komisjon, et avaldaja nõue on ka mitte sissnõutavaks muutunud viivise osas mõistlik ja põhjendatud.

Eeltoodule tuginedes on komisjon seisukohal, et avaldaja viivisenõue on põhjendatud ning seaduslik ja tuleb rahuldada. Vastustajalt A. R.-ilt tuleb välja mõista viivis eluruumi kasutamise eest tasumisega viivitamise eest 31.08.2011 seisuga 285,48 eurot ning alates 01.09.2011 kuni võla tasumiseni määras 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest kuni põhivõla tasumiseni.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada täies ulatuses.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Vastustaja komisjoni istungile ei ilmunud ega teatanud komisjonile mõjuvatest põhjustest istungilt puudumiseks. Komisjon tegi eespool kindlaks, et vastustaja sai kutse komisjoni istungile kätte ning seega oli talle teada nii asja arutamise aeg kui ka tema vastu esitatud nõuded. Avaldaja ei taotlenud istungi edasi lükkamist seoses vastustaja istungilt puudumisega. Seega otsustas komisjon asja läbi vaadata ilma vastustaja kohalolekuta.

Üürikomisjoni liige Anne Oad	Üürikomisjoni liige Kaja Tassa	Üürikomisjoni liige Heli Hellamaa