

Üürivaidlusasi nr.	11-1/174/11
Otsuse kuupäev ja koht	19.01.2012.a , Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Kaja Tassa, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus S. P. (ik xxx, elukoht xxx Tallinn) vastu nõuetes kohustada teda tagastama Tallinna linnale eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja eluruumist väljatõstmine koos temaga eluruumi kasutava M. P.´ga (ik xxx) ja seal oleva varaga; välja mõista vastustajalt kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 31.12.2011 seisuga 64,44 eurot ja alates 01.01.2012 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele ning viivis 30.11.2011 seisuga 140,32 eurot ja alates 01.12.2011 määras 0,15% põhivõlalt päevas.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Hele Hannah Noormaa, vastustaja S. P.
Asja läbivaatamise kuupäev	10.01.2012

Resolutsioon **Tallinna Üürikomisjon otsustas:**

1. Avaldus rahuldada.
2. Kohustada S. P. tagastama Tallinna linnale eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks S. P. väljatõstmine eluruumist koos temaga eluruumi kasutava M. P.´ga (ik xxx) ja seal oleva varaga.
3. Välja mõista S. P.´lt kahjuhüvitis xxx Tallinnas asuva eluruumi tagastamisega viivitamise eest 31.12.2011 seisuga 64,44 eurot (kuuskümmend neli eurot 44 senti) ja alates 01.01.2012 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt talle esitatavatele arvetele.
4. Välja mõista S. P.´lt viivis 30.11.2011 seisuga 140,32 eurot (ükssada nelikümmend eurot 32 senti) ja alates 01.12.2011 kuni võla tasumiseni määras 0,15% põhivõlalt päevas.

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

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

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 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 ning täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Avalduse kohaselt sõlmis S. (avalduses S.) P. 14.05.2010 Tallinna linnaga, keda esindas omanikult saadud volituse alusel AS ISS Eesti, üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks koos 1995. a sündinud tütrega. AS ISS Eesti kui ühendav ühing ja OÜ Minu Vara kui ühendatav ühing on ühinenud 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel, ühinemisotsused võeti vastu 29.05.2009 ja äriregistrisse on ühinemiskanne tehtud 15.07.2009. Seoses sellega on ühendatav ühing OÜ Minu Vara registrist kustutatud ja kõik õigused ja kohustused on üle läinud ühendavale ühingule AS ISS Eesti. Tulenevalt elamu omaniku, OÜ Raadiku Arendus ja OÜ Minu Vara vahel sõlmitud haldus- ja hooldusteenuste osutamise lepingu punktist 3.2 ning OÜ Raadiku Arendus ja Tallinna linna vahelisest lepingust kohustub AS ISS Eesti esindama Tallinna linna üürilepingute sõlmimise, täitmise ja lõpetamise küsimustes. AS ISS Eesti esitab üürnikele ka arveid OÜ Raadiku Arendus nimel ja tema kohustuseks on ka üürilepingute rikkumisel pöörduda rikkuja vastu üürikomisjoni või kohtusse.

Vastustaja on üürilepingut allkirjastades kinnitanud, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad üürilepingule lisatud „üürilepingu tingimused“, et ta on märgitud tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõus üürilepingu sõlmimisega sellistel tingimustel. Eluruumi üürilepingu tingimuste p-de 6.1–6.3 ja 7.1–7.7 kohaselt on üürnik kohustatud maksma üüri ja kõrvalkulude eest. Üürilepingu p-s 9 oli kokku lepitud, et üürimäär on 30 krooni/1,92 eurot ruutmeetri eest, seega oli üürisumma 1416 krooni ehk 90,62 eurot kuus.

Vastustaja probleemid eluruumi eest maksmisel muutusid tõsiseks 2011. a jaanuarist. Avaldaja saatis 15.04.2011 talle hoiatuskirja, kuid kuna vastustaja jätkas võla kogumist, siis 09.08.2011 ka üürilepingu ülesütlemisavalduse, mille vastustaja sai kätte 12.08.2011. Üürileping öeldi üles võla tõttu, seisuga 08.08.2011 oli võlg 506,17 eurot, mis ületab kolme kuu eest tasumisele kuuluva üüri summa. Avaldaja kohustas vastustajat vabastama eluruumi hiljemalt 23.09.2011. Vastustaja eluruumi vabastanud ega võtmeid üürileandjale tagastanud ei ole ning jätkab eluruumi kasutamist. Sellest tulenevalt on avaldaja alates 24.09.2011 nõudnud temalt eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitist vastavalt talle esitatavatele arvetele.

Avaldaja tugineb oma avalduses võlaõigusseaduse (edaspidi: VÕS) § 76 lõikele 1, § 101 lõike 1 punktile 1, § 108 lõikele 1, § 313 lõikele 1, § 316 lõike 1 punktidele 1, 2 ja 3, § 334 lõikele 1 ja § 335, tsiviilkohtumenetluse seadustiku (edaspidi: TsMS) § 445 lg 1 ja eluruumi üürilepingu tingimustele.

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga 23.09.2011 seisuga 520,30 eurot ja alates 24.09.2011 kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele. Lisaks sellele nõuab avaldaja viivist 30.09.2011 seisuga 92,30 eurot ja alates 01.10.2011 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni. Avaldaja nõudeks on ka kohustada vastustajat tagastama Tallinna linnale eluruumi xxx Tallinnas ja juhuks kui vastustaja eluruumi ei tagasta, määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja koos tütre M. P. 'ga, ik xxx, eluruumist väljatõstmine.

Üürikomisjoni istungil muutis avaldaja esindaja rahalisi nõudeid seoses sellega, et vastustaja on osa võlast ära maksnud. Kuna üüri- ja kõrvalkulude võlg on ära makstud, palub avaldaja vastustajalt välja mõista kahjuhüvitise eluruumi vabastamisega viivitamise eest 31.12.2011 seisuga 64,44 eurot ja alates 01.01.2012 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele. Samuti palub välja mõista viivise 30.11.2011 seisuga 140,32 eurot ja alates 01.12.2011 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni. Palub ka kohustada vastustajat eluruumi vabastama, selle mittevabastamisel ta koos eluruumi kasutavate isikutega ja seal oleva varaga eluruumist välja tõsta. On seisukohal, et üürileping lõppes ülesütlemisega 23.09.2011, leping öeldi üles üürivõla tõttu.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja kutsuti üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, mille ta sai kätte 05.12.2011. Vastustaja tema vastu esitatud nõuetele üürikomisjonile kirjalikult ei vastanud.

Üürikomisjoni istungil vastustaja nõuetele vastu ei vaieldud. Võlga põhjendas perekondlike põhjustega ja pangalaenu maksmisega. On soovinud üürileandja esindajalt maksegraafikut võla tasumiseks, kuid sellega ei nõustunud. Sotsiaalabi ei ole saanud, kuna sissetulek on olnud selleks liiga suur. Soovib eluruumis edasi elada ja sõlmida uue lepingu. On võtnud juurde teise töökoha.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära üürivaidluse pooled, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldus tuleb rahuldada. Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (edaspidi ÜVLS) paragrahvidest 17 ja 19 - 22.

Üürikomisjon tegi kindlaks, et Tallinna Linnavalitsuse 14.04.2010 korralduse nr 560-k alusel sõlmis AS ISS Eesti üürileandja Tallinna linna esindajana eluruumi omanikult saadud volituse alusel üürniku S. P.´ga 14.05.2010 üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi (47,2 m²) andmiseks üürniku kasutusse tähtajaga kuni 14.05.2015 (üürileping, toimiku lk 7–8). Lepingu p-s 9 lepiti kokku üüris 30 Eesti krooni (1,92 €) ühe ruutmeetri eest ehk 1416 krooni (90,50 €) kuus. Üürilepingu p-s 14.1 kinnitab üürnik, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad üürilepingule lisatud „Eluruumi üürilepingu tingimused“, et ta on nimetatud tingimustega tutvunud, mõistnud tingimuste sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel. Üürilepingu p-de 14.2 ja 14.3 kohaselt teab üürnik, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule annab Tallinna linn eluruumi üürile seadusest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks ning et lisaks üürile tuleb tal maksta ka eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulud ja maksud.

Tulenevalt „Eluruumi üürilepingu tingimustest“ (edaspidi: üürilepingu tüüptingimused või tingimused, tlk 37–49) maksab üürnik üürileandjale üüri lepingu p-s 9 märgitud summas igas kalendrikuus (tüüptingimuste p 6.1), kõrvalkuludena on üürnik kohustatud maksma igakuiselt ka üürileandja maamaksukulud ulatuses, mis vastab üürniku maakasutusele ja hoonekindlustuse eluruumile vastava osa. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja lähtudes mõõturite näitudest, teenusepakujate arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast (p 6.2). Üürnik on kohustatud tasuma nii üüri kui kõrvalkulud igakuiselt üürileandja pangaarvele 10 päeva jooksul jooksva kuu 20. kuupäevast arvates (p 7.2). Üürilepingu lõppemisel on üürnik kohustatud eluruumi vabastama ja üürileandjale üle andma hiljemalt lepingu lõppemise päeval, üle tuleb anda kõik võtmed ja vormistatakse vastuvõtmise akt. Kui üürnik viivitab eluruumi vabastamisega, on ta kohustatud maksma kõik kõrvalkulud ajavahemiku eest, mil eluruum oli tema valduses ning tasuma üürileandjale kahjuhüvitist 1/15 kuu üüri ulatuses iga vabastamisega viivitatud päeva eest ning kui üürnik viivitab üleandmisega kauem kui 30 päeva, peab ta tasuma kahjuhüvitist 1/10 kuu üürist iga viivitatud päeva eest (p-d 22.1, 22.2 ja 22.5).

OÜ Raadiku Arendus ja OÜ Minu Vara on sõlminud 12.06.2009 lepingu xxx territooriumil kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamiseks (tlk 10–12). Nimetatud halduslepingu punkti 3.2.1 alusel jäi OÜ Minu Vara kohustuseks muuhulgas Tallinna linna esindamine tüüplepingule vastavate üürilepingute sõlmimisel ja lepingute sõlmimine linna nimetatud isikutega, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamine ja arvete tasumise nõudmine üürnikelt.

AS ISS Eesti (registrikood 10031220) kohta avatud äriregistri B-osa registrikaardi kehtivate andmete kohaselt (23. kanne) ühinesid AS ISS Eesti (ühendav ühing) ja osäühing Minu Vara

(ühendatav ühing) 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel. Ühinemisotsused on vastu võetud 29.05.2009 ja ühinemiskanne tehtud äriregistris 15.07.2009 (väljavõte äriregistri teabesüsteemist, tlk 51–52). Seega eeltoodust tulenevalt on AS ISS Eesti Tallinna linna esindajaks üürilepingute sõlmimisel, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamisel ja arvete tasumise nõudmisel üürnikelt.

Üürileandja esindaja saatis 15.04.2011 üürnikule kirjaliku hoiatuse (tlk 35). Selles teatas ta üürniku 355,11-eurosest võlast, kohustas teda võla tasuma, andis selleks tähtaja ja hoiatas, et võla mittetasumisel algatatakse üürilepingu ülesütlemise menetlus. Üürileandja esindaja koostas 09.08.2011 üürilepingu ülesütlemisavalduse. Selles ta teatas, et ütleb üürilepingu 506,17-eurose võla tõttu alates 23.09.2011 üles ja palus eluruumi 23.09.2011 vabastada (ülesütlemisavaldus, tlk 36). Üürnik on ülesütlemisavalduse 12.08.2011 kätte saanud (märke ülesütlemisavaldusel, tlk 36).

Avaldaja nõueteks on kohustada vastustajat eluruumi tagastama, selle mittetagastamisel ta eluruumist välja tõsta, välja mõista temalt kahjuhüvitise eluruumi vabastamisega viivitamise eest 31.12.2011 seisuga 64,44 eurot ja alates 01.01.2012 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele ning viivise 30.11.2011 seisuga 140,32 eurot ja alates 01.12.2011 määras 0,15 % põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni. Vastustaja nõuetele vastu ei vaieldud.

Otsustamaks eluruumi tagastamise nõude üle, peab üürikomisjon kõigepealt tuvastama, kas avaldajal oli alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks ja kas vastustaja üürileping on lõppenud. Seejärel võtab komisjon seisukoha kahjuhüvitise ja viivise väljamõistmise nõuetes.

1) Eluruumi tagastamise ja otsuse täitmise viisi kindlaksmääramise nõue.

Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, sõlmisid Tallinna linn ja S. P. 04.05.2010 eluruumi üürilepingu tähtajaga kuni 14.05.2015. Üürileandja ütles üürilepingu ühepoolsest 23.09.2011 erakorraliselt üles. Ülesütlemise põhjuseks oli üürniku 506,17-eurone võlg ning ülesütlemisel tugines üürileandja VÕS § 316 lõikele 1 ja üürilepingu tüüptingimuste p-dele 21.5 ja 21.6.

VÕS § 313 lg 1 järgi võib kumbki lepingupool mõjuval põhjusel nii tähtjatu kui tähtjalise üürilepingu üles öelda. Põhjus on mõjuv, kui selle esinemisel ei saa ülesütlemist soovivaltpingupoolelt kõiki asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huvisid kaaludes eeldada, et ta lepingu täitmist jätkab. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt on erakorraline ülesütlemine lubatud eelkõige VÕS §-des 314–319 nimetatud asjaoludel. VÕS § 316 lõike 1 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. Üürilepingu tüüptingimuste p-dest 21.5 ja 21.6 tulenevalt on üürileandjal õigus üürileping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval või kui üürniku üürivõlg ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa.

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

Avaldaja esindaja esitas vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse kirjalikult (tlk 36). Kuna vastustaja sai selle kätte 12.08.2011, muutus ülesütlemine tema suhtes samast päevast kehtivaks.

Ülesütlemisavalduses on märgitud, et öeldakse üles üürileping aadressil xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks, et ülesütlemise põhjuseks on üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 506,17 eurot, millega võlgnetava üüri summa ületab kolme kuu eest tasumisele kuuluva üüri summa, et eluruum palutakse vabastada 23.09.2011 ja anda üle AS-le ISS Eesti ning et üürilepingu ülesütlemist on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul ülesütlemisavalduse saamisest kas Tallinna Üürikomisjonis või Harju Maakohtus. Eeltoodust nähtub, et ülesütlemisavalduses on märgitud kõik seaduses nõutud andmed.

Üürilepingu ülesütlemise alusena on märgitud üüri- ja kõrvalkulude võlg 08.08.2011 seisuga kokku 506,17 eurot, mis ületab kolme kuu eest tasumisele kuuluva üüri summa. Vastustajale tasumiseks määratud ja temalt laekunud summasid kajastavast tabelist (korterite saldo, tlk 30–34, 70–71) ja arvetest (tlk 13–29, 72–73) nähtub, et 01.08.2011 seisuga oli tema üüri- ja kõrvalkulude võlg 468,30 eurot. Kahel eelmisel kuul, juunis ja juulis, ei olnud vastustaja midagi maksnud ning juba alates 2011.a veebruarist on tal olnud pidev võlg vahemikus 206–512 eurot. Vastustaja sellele kõigele ka vastu ei vaieldud.

Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, oli ühe kuu üüriks kokku lepitud 90,50 eurot, kolme kuu üür on seega $3 \times 90,50 = 271,50$ eurot. Seega on õige, et 12.08.2011, kui vastustaja sai kätte üürilepingu ülesütlemisavalduse, oli tema võlg (468,30 €) suurem, kui kolme kuu eest tasumisele kuuluva üüri summa. Samuti nähtub eeltoodust, et võlg on olnud 2011. aasta jooksul pidev. Vastustajat oli enne ülesütlemist võlast hoiatatud ja antud talle tähtaeg selle tasumiseks, kuid võlga ta ära ei maksnud. Kõigest eelnevast järeldub, et avaldajal oli olemas alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks üürniku võla tõttu. Vastustaja ülesütlemist vaidlustanud ei ole (kohtu vastused üürikomisjoni järelepärimisele, tlk 53–54).

Kõige eespool tuvastatu põhjal - üürnik oli üürilepingut rikkunud ning talle antud tähtaeg lepingu rikkumise lõpetamiseks (võla tasumiseks) lõppes tulemusteta; üürileandjal oli alus lepingu ülesütlemiseks; ülesütlemisavaldus vastab seaduse nõuetele ja üürnik on selle kätte saanud - on üürikomisjon seisukohal, et üürileping lõppes erakorralise ülesütlemisega 23.09.2011.

Vastavalt VÕS § 334 lg 1 peab üürnik üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele. Sama kohustuse sätestavad ka üürilepingu tüüptingimuste p-d 22.1 ja 22.2. Üürileping lõppes 23.09.2011, vastustaja ei ole eluruumi tagastanud. Sellest tulenevalt on avaldajal õigus nõuda eluruumi tagastamist. Avaldaja nõue tuleb rahuldada ja tuleb kohustada vastustajat tagastama avaldajale eluruum xxx Tallinnas.

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). TsMS § 445 lg 1 näeb ette, et kohus võib otsuses kindlaks määrata otsuse täitmise viisi ja korra. Menetlusele üürikomisjonis TsMS selles osas ei laiene. Samas on ÜVLS eesmärk lahendada üüri vaidlusi poolte jaoks odavalt ja kiiresti. Seega ei oleks seaduse mõttega kooskõlas asjaolu, et üürikomisjoni otsust ei saaks õigustatud pool täita, vaid peaks selleks pöörduma samas asjas veelkord vaidlust lahendavasse organisse. TsÜS § 4 kohaselt kohaldatakse õigussuhet reguleeriva sätte puudumisel sätet, mis reguleerib reguleerimata õigussuhtele lähedast õigussuhet, kui õigus-

suhte reguleerimata jätmine ei vasta seaduse mõttele ega eesmärgile. Seetõttu on põhjendatud seaduse analoogia kasutamine, kuna vastasel juhul võib komisjoni otsuse täitmine osutuda avaldajale ebamõistlikult koormavaks. Komisjon leiab, et on vaja määrata kindlaks otsuse täitmise viis ja otsustab, et kui S. P. ei tagasta Tallinna linnale eluruumi xxx Tallinnas, tuleb ta koos seal elava M. P.´ga (ik xxx) ja selles oleva varaga eluruumist välja tõsta.

2) Eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise väljamõistmise nõue.

Avaldaja nõuab eluruumi tagastamisega viivitamise eest vastustajalt kahjuhüvitist 31.12.2011 seisuga 64,44 eurot ja alates 01.01.2012 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt talle igakuiselt esitatavatele arvetele.

Vastustajaga sõlmitud üürilepingu tüüptingimused sätestavad, et lepingu lõppemisel on üürnik kohustatud eluruumi oma varast vabastama ja andma üle üürileandja valdusesse, üle tuleb anda kõik võtmed ja vormistatakse vastuvõtmise akt. Vastustaja üürileping lõppes 23.09.2011, eluruumi ta tagastanud ei ole. VÕS § 335 sätestab, et kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest kahjuhüvitiseks nõuda kas üürilepingus kokkulepitud üüri või üüri, mis on samasuguses asukohas oleva samasuguse asja puhul tavaline, välja arvatud kui üürnik peab asja õigustatult kinni tema poolt tehtud kulutuste hüvitamiseks. Ka üürilepingu tüüptingimustest tulenevalt, kui üürnik viivitab eluruumi vabastamisega pärast lepingu lõppemist, peab ta sel ajal maksma nii kõigi kõrvalkulude eest kui ka üürileandjale kahjuhüvitist. Tüüptingimuste p 23.5 sätestab, et kahjuhüvitist on õigus nõuda 1/15 kuu üürist iga viivitatud päeva eest ja kui viivitus eluruumi üleandmisega ületab 30 päeva, 1/10 kuu üürist iga viivitatud päeva eest.

Kuna vastustaja eluruumi üürileandjale tagastanud ei ole, on avaldaja esindaja ka pärast üürilepingu lõppemist esitanud vastustajale arveid (tlk 13-14, 72-73). Esitatud arvetelt nähtub, et vastustajalt on nõutud nii kõigi kõrvalkulude kui ka Tallinna linna üürnikele kehtestatud määras üüri tasumist. Avaldaja esindaja ei ole kahjuhüvitise suuruse määramisel lähtunud tüüptingimustes sätestatud põhimõttest (1/15 üürist esimese 30 viivitatud päeva eest ja edasi 1/10 üürist iga järgmise viivitatud päeva eest), vaid nõuab kahjuhüvitist senises, üürilepingus kokku lepitud üürimääras, so vähem, kui tal õigus oleks nõuda. Vastustaja kahjuhüvitise nõudele vastu ei ole vaielnud.

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.

Üürilepingu tüüptingimuste kohaselt peab vastustaja maksma eluruumi eest igakuiselt kuu 30. või 31. kuupäevaks. Avaldaja esindaja nõuab 64,44-eurost võlga, mille maksmise tähtaeg oli 31.12.2011. Kuna maksmise tähtaeg on möödunud, kuid tõendeid, et nimetatud summa oleks avaldajale ära makstud, esitatud ei ole, on avaldajal õigus nõuda maksmise kohustuse täitmist. Seega avaldaja nõue vastustajalt kahjuhüvitise 31.12.2011 seisuga 64,44 euro väljamõistmiseks tuleb rahuldada.

Komisjon leiab, et rahuldada tuleb ka avaldaja nõue mõista vastustajalt välja kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest alates 01.01.2012 kuni eluruumi vabastamiseni summas, mis on märgitud vastustajale igakuiselt esitatavatele arvetele. Kuigi esitatud nõue on oma olemuselt tulevikku suunatud ja ei ole otsuse tegemise ajaks veel sissenõutavaks muutunud, on vastustaja oma senise maksekäitumisega näidanud, et sellise nõude esitamine on põhjendatud. Komisjon tuvastas eespool, et vastustajal on olnud kogu 2011. aasta jooksul eluruumi eest võlg ning kuigi eluruumi üürileping on lõppenud, ei ole vastustaja eluruumi

vabastanud. Seega on vastustaja pika aja jooksul üürilepingut rikkunud, mistõttu on põhjendatud arvata, et ta ei täida oma kohustusi ka edaspidi. Seepärast ongi komisjon seisukohal, et ka see avaldaja nõue tuleb rahuldada ja tuleb mõista S. P. lt eluruumi tagastamisega viivitamise eest välja kahjuhüvitise alates 01.01.2012 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt talle igakuiselt esitatud või esitatavatele arvetele.

4) Viivise väljamõistmise nõue.

Avaldaja nõuab viivist järgmiselt: kuni 30.11.2011 esitatud, kuid tasumata arvetelt kokku 140,32 eurot ning alates 01.12.2011 määras 0,15% tasumata summast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni. Vastustaja viivisenõudele vastu ei ole vaielnud.

VÕS § 101 lg 1 p 6 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik viivitab rahalise kohustuse täitmisega, nõuda temalt viivist. VÕS § 113 lg 1 kohaselt võib võlausaldaja rahalise kohustuse täitmisega 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 p 8.3 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 alates veebruarist 2011 olnud eluruumi eest pidev võlg. Järelikult on ta maksmisega viivitanud, mistõttu on avaldaja viivisenõue põhjendatud.

Viivist on hakatud vastustajale määrama alates juulist 2010, kui tal jäi eluruumi eest esimest korda maksmata. Kuna lisaks pidevale võlale 2011. aastal on vastustajal ka 2010. aastal jäänud kolmel kuul eluruumi eest maksmata, on viivisenõue põhjendatud. Seisuga 30.11.2011 on avaldaja arvestanud viivist kogu võla summalt (nii üüri, kõrvalkulude kui ka kahjuhüvitisele eluruumi vabastamisega viivitamise eest) kokku 140,32 eurot. Viivist on arvestatud igakuiselt eelmise kuu eest järgmise kuu arve koostamise momendil, arvestades selleks ajaks kogunenud võla kogusummat ning korrutades selle arvestuse toimumise kuu päevade arvuga. Viivisemääraks on 0,15% päevas tasumata summalt. Komisjoni hinnangul vastab selline arvestus seadusele ning üürilepingu tingimustele. Seega on avaldajapoolne viivisearvestus selles osas õige.

Alates 01.12.2011 palub avaldaja välja mõista vastustajalt viivise määras 0,15% tasumata summalt päevas kuni võla tasumiseni, kuna avaldajale ei ole teada, millal vastustaja võla tasub ning seega ei saa avaldaja nõuda viivist kindla summana. TsMS § 367 lubab esitada kohtus viivisenõude koos põhinõudega selliselt, et taotletakse viivise, mis ei ole hagi esitamise ajaks veel sissenõutavaks muutunud, väljamõistmist kohtult mitte kindla summana, vaid täielikult või osaliselt protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni. Komisjoni hinnangul on selliselt esitatud viivisenõue, arvestades vastustaja senist maksekäitumist, ka käesolevas vaidluses põhjendatud ja õige. Kuna vastustajal on võlg, on avaldajal õigus nõuda temalt viivist. Kuna ei ole ette teada, millal vastustaja võla ära maksab, tuleb vastustajalt viivis välja mõista protsendina põhinõudest.

Eeltoodule tuginedes on komisjon seisukohal, et avaldaja viivisenõue on tervikuna põhjendatud ja seaduslik ning tuleb rahuldada. Vastustajalt tuleb välja mõista viivis maksmisega viivitamise eest 30.11.2011 seisuga 140,32 eurot ning alates 01.12.2011 kuni võla tasumiseni 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Kaja Tassa