

Üürivaidlusasi nr.	11-1/77/15
Otsuse kuupäev ja koht	21.09.2015, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Pöder (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, Tallinn 15199) nõue A. H.'a (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Hxxxxxxxxx tee xx-xx Tallinn 13914) vastu nõuetes kohustada teda tagastama Tallinna linnale eluruum Hxxxxxxxxx tee xx-xx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks tema eluruumist väljatõstmine koos talle kuuluva varaga, välja mõista temalt üüri- ja kõrvalkulude võlg ja kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest seisuga 31.08.2015 summas 499,18 eurot ja alates 01.09.2015 kuni eluruumi üleandmiseni vastavalt esitatud arvetele ning viivis 247,13 eurot ja alates 01.09.2015 määras 0,15% maksmata summalt iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja OÜ Haabersti Haldus esindaja Erika Scholler, vastustaja A. H.
Asja läbivaatamise kuupäev	10.09.2015
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.
2. Kohustada A. H.'a vabastama ja tagastama Tallinna linnale eluruum Hxxxxxxxxx tee xx-xx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks tema eluruumist väljatõstmine koos talle kuuluva varaga.
3. Välja mõista A. H.'alt Hxxxxxxxxx tee xx-xx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg ja kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest seisuga 31.08.2015 summas 499,18 (nelisada üheksakümmend üheksa eurot 18 senti) ja alates 01.09.2015 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt esitatud arvetele.
4. Välja mõista A. H.'alt viivis 247,13 eurot (kakssada nelikümmend seitse eurot 13 senti) ja alates 01.09.2015 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni.

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

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

Kui üürikomisjon avalduse rahuldab, võib teine pool esitada kohtule taotluse, et kohus vaataks üürikomisjonile esitatud avalduse läbi hagi menetluse 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 linna esindaja OÜ Haabersti Haldus Tallinna Üürikomisjonile 17.06.2015 esitatud avalduse kohaselt oli Tallinna linn sõlminud vastustaja A. H. 'aga 28.11.2013 eluruumi üürilepingu tähtajaga kuni 28.11.2016.

Üürilepingu sõlmimisel kohustus üürnik tasuma üüri igakuiselt 1,15 eur/m², mis teeb igakuiseks üüriks 20,24 eurot. Üürnik kinnitas lepingu allkirjastamisega, et on tutvunud ja kohustub järgima tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva sotsiaaleluruumi üürilepingu tingimusi.

Tallinna Linnavaaramet ja OÜ Haabersti Haldus sõlmisid 28.12.2012 lepingu Hxxxxxxxxx tee xx elamu haldamiseks, sellest tulenevalt on OÜ-l Haabersti Haldus kui haldajal õigus ja kohustus valvata üürilepingute täitmise üle ja rikkumise tuvastamisel rakendada kohe rikkuja suhtes seaduslikke ja lepingulisi mõjutusvahendeid.

Vastustajal on pidev võlg alates 01.03.2014, ta on maksnud ühe korra - septembris 2014 (200 €). Talle esitati 07.04.2015 teade üürilepingu ülesütlemisest, kuna vastustaja oli maksmisega viivituses ja tema võlg ületas kolme kuu eest maksmisele kuuluva summa. Leping lõppes 14.05.2015. Eluruumi vabastatud ei ole.

Kuna üürnik ei täitnud üüri ja kõrvalkulude tasumise kohustust nõuetekohaselt, esitas avaldaja esindaja talle 12.09.2014 võla tasumise nõude ja üürilepingu ülesütlemise hoiatuse koos üürilepingu erakorralise lõpetamise hoiatusega alates 27.09.2014.

04.05.2015 sõlmisid avaldaja ja üürnik võla kustutamise graafiku, mille kohaselt üürnik kohustus tasuma võlga vastavalt 25.05.2015; 29.06.2015; 30.07.2015 ja 27.08.2015. Lisaks graafikujärgsetele maksetele kohustus üürnik tasuma jooksvad üüri- ja kõrvalkulude arved täies mahus ja tähtaegselt. Võla kustutamise graafikut üürnik ei täitnud.

Avaldaja nõuab avalduses üüri- ja kõrvalkulude võlga 14.05.2015 seisuga 568,51 eurot, kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest ja kõrvalkulude võlga 15.05.2015 – 17.06.2015 eest 104,64 eurot ja edasi kuni eluruumi vabastamiseni, viivist 17.06.2015 seisuga 177,01 eurot ja edasi määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni. Samuti nõuab eluruumi vabastamist, mittevabastamisel palub määrata otsuse täitmise viisiks eluruumist väljatõstmise. Tugineb nõuete esitamisel üürilepingu tingimustele ning võlaõigusseaduse (edaspidi: VÕS) §-dele 100, 101 lg 1 p 1, 108 lg 1, 113 lg 1, 271, 292 lg 1, 316 lg 1, 334 lg 1 ja 335.

Üürikomisjoni istungil avaldaja esindaja selgitas, et vastustajat oli enne lepingu ülesütlemist võlast korduvalt hoiatatud. Oli seisukohal, et üürileping lõppes ülesütlemisega 14.05.2015. Avaldaja esindaja jäi esitatud nõuete ja nende põhjenduste juurde. Avaldaja esindaja kinnitas istungil, et vastustaja on võlgnevust vähendanud, kuid saldo väljavõtte seda veel ei kajasta. Sellega seoses täpsustas rahalisi nõudeid: avaldaja nõuab üüri- ja kõrvalkulude võlga ja kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest seisuga 31.08.2015 summas 499,18 eurot. Kuna eluruumi ei ole vabastatud, nõuab kahjuhüvitist alates 01.09.2015 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele. Viivist nõuab 31.08.2015 seisuga 247,13 eurot ja alates 01.09.2015 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni.

Vastustaja vastus

Vastustaja kutsuti üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega (tlk 40), mille ta on kätte saanud 24.08.2015 (allkiri postisaadetise väljastusteatel, tlk 42). Kutses oli märgitud istungi toimumise aeg ja koht, tema vastu esitatud nõuded ning oli ka teatatud võimalusest esitada

nõuetele vastuväiteid ja selgitatud istungile mitteilumise tagajärgi. Vastustaja üürikomisjonile midagi ei vastanud.

Vastustaja selgitas istungil, et lepingu ülesütlemisshoiatuse sai ta kätte, kuid siis sõlmiti maksegraafik. Nõuetele vastustaja vastu ei vaidle, mittemaksmist ja eluruumi mittevastamist põhjendab kiirlaenuvõlgnevuste kustutamise. Lubab hakata igakuiselt võlga tasuma ja soovib kõik ära maksta, sest muud kohta elamiseks ei ole.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

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

Üürikomisjon tegi kindlaks, et üüri leandja OÜ Haabersti Haldus on Tallinna Linnavalitsuse korralduse nr 1622-k 20.11.2013 alusel sõlminud üürniku A. H. 'aga 28.11.2013 eluruumi üürilepingu Hxxxxxxxxx tee xx-xx Tallinnas asuva eluruumi (17,6 m²) andmiseks üürniku kasutusse kuni 28.11.2016 (üürileping, tlk 6).

Üürilepingu p-s 9 oli kokku lepitud, et üüri summa ühes kuus on vastavalt esitatud arvetele. Üürilepingu p 12 kohaselt üürnik teadis, et üürilepingu tingimustena kehtivad Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva sotsiaaleluruumi üürilepingu tingimused“, ta oli lepingutingimustega tutvunud, neid mõistnud ja nendega nõustunud. Üürnik teadis ka, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule andis Tallinna linn eluruumi üürile seadusest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks sihtotstarbeliselt sotsiaaleluruumina ning et lisaks üürile tuli tal maksta ka eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulude eest ja eluruumiga seotud maksud.

Tallinna Linnavalitsuse 07.05.2003 määrusega nr 38 kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva sotsiaaleluruumi üürilepingu tingimuste“ (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüptingimused; <https://oigusaktid.tallinn.ee>) p 7.2 kohaselt on üürnik lisaks üürile kohustatud igakuiselt maksma ka kõigi eluruumiga seotud kõrvalkulude eest. Kõrvalkulude suuruse määrab üüri leandja, lähtudes mõõturite näitudest, teenuste pakkuja esitatavatest arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast. Vastavalt tüüptingimuste p-dele 8.1 ja 8.2 esitab üüri leandja üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks arve ning üürnik on kohustatud maksed 10 päeva jooksul tasuma

Avaldaja esindaja Haabersti Haldus OÜ (registrikood 11536034) õigus tegutseda üüri suhetes Tallinna linna esindajana tuleneb Tallinna Linnavaraameti ja Haabersti Haldus OÜ vahel 28.12.2012 sõlmitud lepingust nr 3.1-5/353 (tlk 7-12).

Avaldaja esindaja on 18.03.2013 koostatud kirjaga hoiatanud vastustajat võlast (128,00 €) ja andnud talle selle tasumiseks tähtaja, vastustaja sai kirja kätte 22.03.2013 (kiri ja postisaadete väljastusteade, tlk 22).

Avaldaja esindaja on ka 12.09.2014 koostatud kirjaga hoiatanud vastustajat võlast (383,76 €) ja andnud talle selle tasumiseks tähtaja, kuid tõendeid, et vastustaja on kirja kätte saanud, esitatud ei ole (kiri, tlk 23).

Avaldaja esindaja on 07.04.2015 koostanud vastustajale üürilepingu ülesütlemissavalduse (tlk 13). Ülesütlemissavaldus üürilepingu võla tõttu lõpetamiseks on vastustajale kätte antud 13.04.2015 (allkiri ülesütlemissavaldusel, tlk 13). 04.05.2015 on vastustajaga sõlmitud võla kustutamiseks graafik (tlk 24).

Avaldaja Tallinna linn nõuab, et vastustaja A. H. eluruumi vabastaks ja linnale tagastaks; juhuks kui vastustaja seda ei tee, palub määrata otsuse täitmise viisiks tema eluruumist väljatõstmise. Palub ka vastustajalt välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võla ja kahjuhüvitise eluruumi vabastamisega viivitamise eest seisuga 31.08.2015 summas 499,18 eurot ja alates 01.09.2015 vastavalt esitatavatele arvetele ning viivise 31.08.2015 seisuga 247,13 eurot ja alates 01.09.2015 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni. Vastustaja nõuetele vastuväiteid ei ole esitanud.

Otsustamaks eluruumi vabastamise nõude üle, peab üürikomisjon kõigepealt tuvastama, kas avaldajal oli alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks ja kas vastustaja üürileping on lõppenud. Seejärel võtab komisjon seisukoha üüri- ja kõrvalkulude võla, eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise ja maksmisega viivitamise eest viivise väljamõistmise nõuetes.

Üürikomisjoni seisukoht eluruumi vabastamise nõudes ja otsuse täitmise viisi määramise osas.

Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, sõlmisid Tallinna linn ja A. H. 28.11.2013 eluruumi üürilepingu tähtajaga kuni 28.11.2016 (vastustaja selgitas, et tal oli avaldajaga ka varem sõlmitud üürileping, mida pikendati). Pärast seda tähtaega on lepingupooled jätkanud lepingu täitmist (avaldaja esitas vastustajale arveid, vastustaja on need osaliselt tasunud), seega üürisuhe nende vahel jätkus. Üürileandja ütles 07.04.2015 esitatud ülesütlemisavaldusega üürilepingu ühepoolselt erakorraliselt üles. Selle põhjuseks oli, et seisuga 06.04.2015 oli üürniku üüri- ja kõrvalkulude võlg 508,66 eurot, mis ületab kolme kuu eest tasumisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude summa. Ülesütlemisel tugines üürileandja esindaja VÕS § 316 lõikele 1 ning üürilepingu tüüptingimuste punktidele 22.6 ja 22.7.

VÕS § 316 lg 1 sätestab, et üürileandja võib üürilepingu üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega või võlgnetava üüri summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa või võlgnetavate kõrvalkulude summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa.

Üürilepingu tüüptingimuste p-dest 22.6 ja 22.7 tulenevalt on üürileandjal õigus üürileping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik võlgneb üüri summas, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa või võlgneb kõrvalkulude eest summas, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude 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 on koostanud vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse kirjalikult (tlk 13). Selles on märgitud, et öeldakse üles eluruumi üürileping aadressil Hxxxxxxxxx tee xx-xx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks, et ülesütlemise põhjuseks on üüri- ja kõrvalkulude võlg 508,66 eurot, mis ületab kolme kuu eest tasumisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude summa, et eluruum palutakse vabastada hiljemalt 05.05.2015 ning et üürilepingu ülesütlemist on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul ülesütlemisavalduse saamisest kas Tallinna Üürikomisjonis või Harju Maakohtus. Ülesütlemisavalduses on seega märgitud kõik seaduses nõutud andmed. Üürnik on selle kätte saanud 13.04.2015.

Üürilepingu ülesütlemise alusena on märgitud, et 06.04.2015 seisuga oli üürnikul üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 508,66 eurot, mis ületab kolme kuu eest tasumisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude summa. Tulenevalt üürilepingust oli vastustajal kui üürnikul kohustus tasuda eluruumi eest iga kuu 30. kuupäevaks. Avaldaja esindaja koostatud tõendist - vastustajale tasumiseks määratud ja tema tasutud summasid kajastav tabel (korteris saldo, tlk 19, 25) – nähtub, et vastustajal on eluruumi eest pidev võlg alates märtsist 2014. Sellest ajast kuni avaldaja pöördumiseni üürikomisjoni on vastustaja maksnud eluruumi eest ühe korra - 2014 septembris 200 eurot. Seega ülesütlemisavalduses märgitu on õige: enne ülesütlemist aprillis 2015 oli vastustajal võlg, mis ületab kolme kuu eest tasumisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude summa.

Vastustajat oli enne ülesütlemist võlast hoiatatud ning antud talle võimalus võla kustutamiseks. Lepingu ülesütlemist vastustaja vaidlustanud ei ole (Harju Maakohtu vastus üürikomisjoni järelepärimisele, tlk 28).

Lähtuvalt eelnevast leiab üürikomisjon, et üürilepingu ülesütlemisavaldus vastab seaduse nõuetele, kuna üürnik on selle kätte saanud, üürnikule oli antud tähtaeg lepingu rikkumise lõpetamiseks, mis lõppes tulemusteta ning üürileandjal oli alus lepingu erakorraliseks ülesütlemiseks. Samas üürikomisjon ei nõustu avaldajaga selles, et üürileping lõppes 14.05.2015. Kuna ülesütlemisavalduses on märgitud, et eluruum palutakse vabastada 05.05.2015 ja seega võib lugeda, et avaldaja soovib üürilepingu selle aja seisuga lõpetada ning vastustaja sai ülesütlemisavalduse enne nimetatud kuupäeva kätte, leiab komisjon, et pooltevaheline üürileping lõppes 05.05.2015.

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 23.1 ja 23.2, mille kohaselt üürnik on hiljemalt lepingu lõppemise päeval kohustatud eluruumi oma varast vabastama ning andma eluruumi üle üürileandja valdusesse. Üürnik peab eluruumi tagastama seisundis, mis vastab eluruumi lepingujärgsele kasutamisele. Eluruumi üleandmisel annab üürnik üle kõik eluruumi võtmed ning vormistatakse eluruumi vastuvõtmise akt. Kuna üürileping lõppes 14.05.2015, kuid vastustaja eluruumi vabastanud ega üürileandjale üle andnud ei ole, on avaldajal õigus nõuda eluruumi tagastamist. Eluruumi mittetagastamist kinnitab ka asjaolu, et vastustaja on eluruumi aadressile saadetud üürikomisjoni menetluskokkumised kätte saanud. Seega avaldaja nõue eluruumi tagastamiseks tuleb rahuldada ja tuleb kohustada vastustajat vabastama ja tagastama avaldajale eluruum Hxxxxxxxxx tee xx-xx 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 ei oleks ÜVLS mõttega kooskõlas, kui üürikomisjoni otsust ei saaks õigustatud pool täita, vaid peaks selleks pöörduma samas asjas veelkord vaidlust lahendavasse organis. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 4 kohaselt kohaldatakse õigussuhet reguleeriva sätte puudumisel sätet, mis reguleerib reguleerimata õigussuhtele lähedast õigussuhet, kui õigussuhte 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 eluruumi Hxxxxxxxxx tee xx-xx Tallinnas mittetagastamisel tuleb A. H. koos talle kuuluva varaga eluruumist välja tõsta.

Üürikomisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude võla väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga ja kahjuhüvitist eluruumi üleandmisega viivitamise eest 31.08.2015 seisuga 499,18 eurot. Vastustaja võlale vastu ei ole vaielnud.

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) juhul, kui selles on kokku lepitud. Kõrvalkuludeks on tasu üürileandja või kolmanda isiku teenuste ja tegude eest, mis on seotud asja kasutamisega.

Komisjonil ei ole esitatud tõendite põhjal alust kahelda, et vastustaja oli saanud üürilepingu sõlmimisel eluruumi enda kasutusse, ta on selles elanud ja tarbinud talle osutatud teenuseid ning et talle on esitatud igakuiselt arveid. Tõendeid arvete vaidlustamisest ei ole. Korteris saldos nähtub, et vastustajale on esitatud arveid igakuiselt. Nagu eespool juba tuvastatud, on vastustajal eluruumi eest pidev võlg alates 2014 märtsikuust.

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. 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 pidi vastustaja maksma üüri ja kõrvalkulude eest igakuiselt kuu 30. kuupäevaks.

Korteris saldo kohaselt oli vastustajal 01.05.2015 seisuga võlg 696,19 eurot (nagu on ka märgitud ülesütlemisavalduses). Avaldaja kinnitusel on vastustaja vahepeal maksnud 200 eurot ja tema kindla summana esitatud võlanõudeks jäi 499,18 eurot. Vastustaja võlale vastu ei ole vaielnud.

Komisjon otsustas, et vastustajalt tuleb avaldaja nõutud 499,18 eurot kui üüri- ja kõrvalkulude võlg välja mõista.

Üürikomisjoni seisukoht eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise väljamõistmise nõudes.

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 tüüptingimused kehtestavad põhimõtte, et kui üürnik lepingu lõppemisel viivitab eluruumi üleandmisega ja võtmete tagastamisega, peab ta viivitatud aja eest maksma kõik kõrvalkulud ja üürileandjale kahjuhüvitist (tüüptingimuste p 23.5)..

Komisjon on tuvastanud, et vastustaja üürileping lõppes ülesütlemisega 05.05.2015. Vastustaja ei ole üürikomisjoni istungi toimumise ajaks eluruumi vabastanud. Seetõttu peab ta maksma eluruumi eest ka pärast üürilepingu lõppemist kuni ajani, mil ta eluruumi üürileandjale tagasi annab.

Üürilepingu tüüptingimuste kohaselt pidi vastustaja maksma üüri ja kõrvalkulude eest igakuiselt kuu 30. kuupäevaks. Avaldaja nõuab võlga 31.08.2015 seisuga. Kuna nimetatud maksetähtpäev on möödunud, on nõue muutunud sissenõutavaks. Seega on avaldaja nõue õige, põhjendatud ja tuleb rahuldada.

Kuna ei ole teada, millal vastustaja eluruumi vabastab ja avaldaja esindajale üle annab, on avaldaja esitanud ka tulevikku suunatud nõude, st mõista vastustajalt välja kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele. Komisjoni hinnangul on ka see nõue põhjendatud. TsMS § 369 sätestab, et tulevase nõude täitmise hagi võib 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 on tuvas-
tatud, et vastustaja on maksimisega viivitanud ja tal on olnud eluruumi eest pikaajaline võlg, siis on alust arvata, et ta ei maksa eluruumi eest korrektselt ka edaspidi. Vastustajaga oli 04.05.2015 sõlmitud võla kustutamiseks graafik, kuid ta ei ole sellest kinni pidanud. Vastustajale on jätkatud ka pärast üürilepingu ülesütlemist arvete esitamist ning temalt on nõutud nii kõigi kõrvalkulude kui ka Tallinna linna üürnikele kehtestatud määras üüri tasumist. Kuna 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), ei ole ta nõudnud kahjuhüvitist lubatust rohkem, mistõttu peab vastustaja kõik talle esitatud või tulevikus esitatavad arved täies mahus ära maksma seni, kuni ta eluruumi avaldaja esindajale üle annab. Üürikomisjon otsustab avaldaja nõude rahuldada ja mõista vastustajalt eluruumi vabastamisega viivitamise eest välja kahjuhüvitise ka etteulatuvalt kuni eluruumi vabastamiseni summas, mis on määratud igakuiselt esitatavatel arvetel.

Üürikomisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõudes.

Viivist nõuab avaldaja esindaja samuti kahes osas: 31.08.2015 seisuga arvestatud viivis 247,13 eurot ja alates 01.09.2015 määras 0,15% põhivõlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni. Üürikomisjon on eespool tuvastanud nii vastustajapoolse maksimisega viivitamise kui ka tema võla. Seega on olemas alus nõuda vastustajalt viivist.

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. Ka üürilepingu tüüptingimuste p 8.3 näeb ette üürileandja õiguse nõuda maksimisega viivitamisel üürnikult viivist 0,15% tasumata summalt päevas. Kuna avaldaja esindaja on sellises määras viivist ka arvestatud, on viivise-
nõue põhjendatud.

Komisjonile esitatud korteri saldost nähtuvalt on vastustajale hakatud viivist arvestama alates jaanuarist 2014 (tlk 14). 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. Komisjoni hinnangul vastab viivisearvestus kehtivatele nõuetele. Korteri saldo kohaselt on 31.08.2015 seisuga arvestatud vastustajale viivist 247,13 eurot (tlk 47) ning sellist summat avaldaja esindaja vastustajalt nõuabki. Seega on nõue õige ja põhjendatud.

Lisaks sellele, kuna ei ole teada, millal vastustaja võla ära maksab, nõuab avaldaja vastustajalt ka viivist etteulatuvalt alates 01.09.2015 kuni võla tasumiseni määras 0,15% põhivõlalt päevas. Komisjoni hinnangul on ka see nõue, arvestades vastustaja senist maksekäitumist, põhjendatud. Etteulatuvalt lubab viivist nõuda ka TsMS § 367, mille kohaselt võib viivise-
nõude koos põhinõudega esitada selliselt, et taotletakse viivise, mis ei ole hagi esitamise ajaks veel sissenõutavaks muutunud, väljamõistmist mitte kindla summana, vaid täielikult või osaliselt protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni. Vastustaja ei ole viivisenõudele vastu vaielnud.

Eeltoodule tuginedes on komisjon seisukohal, et avaldaja viivisenõue on tervikuna põhjendatud ning seaduslik ja tuleb rahuldada. Vastustajalt tuleb välja mõista viivis 31.08.2015 seisuga 247,13 eurot ja alates 01.09.2015 0,15% põhivõlast päevas iga maksmisega viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Heli Põder

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber