

Üürivaidlusasi nr.
Otsuse kuupäev ja koht
Üürikomisjoni koosseis

11-1/10/16
26.05.2016, Tallinn
Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber,
istungi sekretär Maarika Snoting

Üürivaidlusasi

Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) nõuded G. K. (ik xxx, elukoht rahvastikuregistri andmetel xxx Tallinn) vastu kohustada teda tagastama eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks tema väljatõstmine eluruumist koos J. N. (ik xxx) ja D.K.ga (ik xxx) ning neile kuuluva varaga; välja mõista G. K.lt üüri- ja kõrvalkulude võlg 619,91 eurot, kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest koos kõrvalkuludega 980,50 eurot ja alates 01.05.2016 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele ning viivis 225,90 eurot ja alates 01.05.2016 määras 0,15% põhivõlalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

Istungil osalenud isikud
Asja läbivaatamise kuupäev

Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Lia Siht.
17.05.2016

Resolutsioon

Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.
2. Kohustada G. K. tagastama Tallinna linnale eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks tema eluruumist väljatõstmine koos J. N. (ik xxx) ja D. K.ga (ik xxx) ning neile kuuluva varaga.
3. Välja mõista G. K.lt xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 619,91 eurot (kuussada üheksateist eurot 91 senti).
4. Välja mõista G. K.lt kahjuhüvitis xxx Tallinnas asuva eluruumi tagastamisega viivitamise eest koos kõrvalkuludega 980,59 eurot (üheksasada kaheksakümmend eurot 59 senti) ja alates 01.05.2016 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt talle esitatud arvetele.
5. Välja mõista G. K.lt viivis 225,90 eurot (kakssada kakskümmend viis eurot 90 senti) ja alates 01.05.2016 määras 0,15% põhivõlalt päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

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 G. K. (edaspidi: üürnik või vastustaja) 02.07.2010 Tallinna linnaga üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks ja pikendas seda 28.07.2015 ühe aasta võrra, kuni 29.07.2016. Koos üürnikuga hakkasid eluruumi kasutama tema elukaaslane ja laps.

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 p-st 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.

Üürilepingut allkirjastades on üürnik kinnitanud, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad lepingule lisatud üürilepingu tingimused, et ta on nendega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub lepingu sõlmimisega sellistel tingimustel. Üürilepingu tingimuste kohaselt on üürnik kohustatud maksma igakuiselt nii üüri kui ka kõrvalkulude eest. Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2010 korraldusega nr 1683-k on kehtestatud üüri määraks 1,92 eurot/m² eest. Sellest tulenevalt on ka üürilepingu p-s 9 kokku lepitud, et üürimäär on 1,92 eurot/m² eest kuus, kokku 90,62 eurot kuus.

Kuna vastustaja ei täitnud pikaajaliselt üüri ja kõrvalkulude maksmise kohustust, esitas üürileandja talle üürilepingu ülesütlemise avalduse koos nõudega vabastada eluruum hiljemalt 29.11.2015; ülesütlemise sai kätte üürniku abikaasa 03.11.2015.

Ülesütlemisavalduse kohaselt oli üürnikul üüri- ja kõrvalkulude võlg 577,81 eurot, millega ta oli kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega.

Ajavahemikul aprillist kuni detsembrini 2015 on üürnikul olnud igakuiselt võlg (vahemikus 205 kuni 915 eurot). Üürnikku oli lepingu rikkumisest kolm korda kirjalikult hoiatatud ja antud tähtajad võla tasumiseks, kuid tema võlg kasvas.

Kuigi üürnikku kohustati ülesütlemisavalduses eluruum vabastama ja võtmed tagastama 29.11.2015, ei ole ta seda teinud. Sellest tulenevalt on temalt alates 30.11.2015 nõutud eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitist senises üürimääras vastavalt talle esitatavatele arvetele. Kuna vastustajal on pikaajaline võlg, tuleb tal üürilepingust tulenevalt maksta ka viivist tasumata summalt 0,15% päevas.

Üürileandja esindaja 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, § 335, tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 445 lõikele 1 ja eluruumi üürilepingu tüüptingimustele ning palub mõista vastustajalt välja üüri- ja kõrvalkulude võla 619,91 eurot, kahjuhüvitise eluruumi tagastamisega viivitamise eest alates 30.11.2015 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele (01.01.2016 seisuga 296,01 eurot), viivise 31.12.2015 seisuga 23,43 eurot ja alates 01.01.2015 määras 0,15% põhivõlalt päevas, kohustada vastustajat eluruumi tagastama, sellest keeldumisel ta koos J. N. ja D. K.ga ning neile kuuluva varaga eluruumist välja tõsta.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja eluruumi tagastamise ja otsuse täitmise viisina eluruumist väljatõstmise määramise nõude juurde. Võla osas selgitas, et kuna üürileping lõppes 29.11.2015 erakorralise ülesõllemisega, nõuab üüri- ja kõrvalkulude võlga 29.11.2015 seisuga 619,91 eurot. Kuna eluruumi ei ole üürileandjale tagastatud, nõuab alates 30.11.2015 kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest ja kõrvalkulusid; nõuab seda kuni eluruumi tagastamiseni, vastavalt arvetel märgitud summadele. Seisuga 01.05.2016 on kahjuhüvitise ja kõrvalkulude võlg 980,69 eurot. Viivist nõuab 30.04.2016 seisuga 225,90 eurot ja alates 01.05.2016 määras 0,15% põhivõlalt päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja G. K. kutsuti üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, mis saadeti talle 21.01.2016 tähtitud kirjaga vaidlusaluse eluruumi aadressile (tlk 39), kuid see tagastati üürikomisjonile 08.02.2016 hoiutähtaja möödumisel (ümbrik, tlk 42). Seejärel üritati menetluskokkuvõtteid vastustajale kõnealusele aadressile kätte toimetada Tallinna kohtutäituri vahendusel, kuid ka see ei õnnestunud, sest kohtutäitur, suheldes vastustajaga, tegi kindlaks, et vastustaja elab Tartus xxx (tlk 49-53). Ka Tartusse aadressile xxx ei õnnestunud üürikomisjonil vastustajale menetluskokkuvõtteid kätte toimetada ja Eesti Post tagastas need komisjonile 04.04.2016 (tlk 63-66). Seejärel kutsus komisjon vastustaja istungile avalikult kutse avaldamisega väljaandes Ametlikud Teadaanded xx.xx.xxxx (tlk 67). Kutses tehti vastustajale teatavaks tema vastu esitatud nõuded ja anti võimalus nõuetele kirjalikult vastamiseks. Vastustaja komisjonile midagi ei vastanud.

Üürikomisjoni istungile vastustaja ei ilmunud, ilmumata jätmise mõjuvatest põhjustest komisjonile ei teatanud.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära kohalolnud üürivaidluse poole, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldaja avaldus tuleb rahuldada. Komisjon juhindub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (edaspidi ÜVLS) paragrahvidest 12 lõige 5, 17 ja 19 - 22.

Tallinna Linnavalitsuse 05.06.2012 ja 19.06.2015 korralduste alusel on üürniku G. K. ga sõlmitud eluruumi üürileping xxx Tallinnas asuva eluruumi (47,2 m²) kasutamiseks ja pikendatud seda kuni 29.05.2016 (üürileping, tlk 6). Üürilepingu on üürnikuga sõlminud üürileandja Tallinna linna (edaspidi ka kui avaldaja) esindaja AS ISS Eesti (edaspidi ka kui avaldaja esindaja).

Lepingu p-s 9 on kokku lepitud, et üürisumma on 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest ehk 90,60 eurot kuus. Üürilepingu p-s 14.1 kinnitab üürnik, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad lepingule lisatud „Eluruumi üürilepingu tingimused“, et ta on tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega sellistel tingimustel. Üürilepingu p-de 14.2 ja 14.3 kohaselt üürnik teab, et eluruum on antud talle üürile kui seda hädasti vaja-vale isikule ning et lisaks üürile tuleb tal maksta ka eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulud ja maksud.

Tulenevalt „Eluruumi üürilepingu tingimustest“ (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüp-tingimused, tlk 8-15) maksab üürnik üürileandjale üüri üürilepingu p-s 9 märgitud summas igas kalendrikuus (tüüp-tingimuste p 6.1), kõrvalkuludena on üürnik kohustatud maksma igakuiselt muuhulgas ka üürileandja maamaksukulud ulatuses, mis vastab üürniku maakasutusele ja hoonekindlustuse eluruumile vastava osa. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja lühikeses mõõturite näitustes, 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). Maksetega viivitamisel on üürileandjal õigus nõuda ja üürnikul kohustus maksta viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest (p 7.3). Kui üürnikult laekunud summadest ei jätku kõigi tasumisele kuuluvate maksete tasumiseks, siis loetakse maksed tasutuks järgmistes järkudes: esmajärjekorras viivis tasumata kõrvalkuludelt ja üürilt ning teisena kõrvalkulud ja üür (p 7.4). Leping lõpeb lepingu tähtaja möödumisel, üürniku surmaga, lepingu ülesütlemisel või muul, seadusest tuleneval juhul (p 19). Üürilepingu lõppemisel on üürnik kohustatud eluruumi vabastama ja üürileandjale üle andma hiljemalt lepingu lõppemise päeval ning 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; kui üürnik viivitab üleandmisega kauem kui 30 päeva, peab ta tasuma kahjuhüvitist 1/10 kuu üürist iga viivitatud päeva eest (p-d 22.1 ja 22.5).

OÜ Raadiku Arendus ja Tallinna linna vahel 2008.a sõlmitud rendilepinguga (tlk 20) on OÜ-d Raadiku Arendus volitatud sõlmima tüüptingimustele vastavaid eluruumi üürilepinguid ja esindama Tallinna linna kui üürileandjat üürilepingute täitmise ja lõpetamisega seonduvates küsimustes (rendilepingu p 3.2).

OÜ Raadiku Arendus ja OÜ Minu Vara on 12.06.2009 sõlminud lepingu xxx territooriumidel kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamiseks (tlk 18-19). Nimetatud halduslepingu p-i 3.2.1 alusel jäi OÜ Minu Vara kohustuseks muuhulgas Tallinna linna esindamine tüüplepingule vastavate üürilepingute sõlmimisel ja nende sõlmimine, 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 osaühing Minu Vara (ühendatav ühing) 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel. Ühinemisosused on vastu võetud 29.05.2009 ja ühinemiskanne tehtud äriregistris 15.07.2009 (väljavõtte äriregistri teabesüsteemist, tlk 17).

Seega eeltoodust tulenevalt on AS ISS Eesti Tallinna linna esindajaks üürilepingute sõlmimisel, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamisest ja arvete tasumise nõudmisest üürnikelt.

Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2010 korraldusega nr 1683-k on kehtestatud xxx üürileantavate eluruumide üüri suuruseks 1,92 eurot eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta kalendrikuus (tlk 21).

Üürileandja esindaja on üürnikule võlga ja maksmisega viivitamist kolm korda kirjalikult meelde tuletanud: augustis 2015 saadetud hoiatuses on antud võla tasumiseks tähtaeg sama kuu viimane päev (tlk 32) ning septembris ja oktoobris 2015 saadetud meeldetuletuskirjades (tlk 33-34) on palutud võlg lepingujärgseks maksetähtajaks ära maksta ja lõpetada maksimisega viivitamine. Võlg on olnud märgitud ka üürnikule esitatud arvetel (tlk 26-27). Üürileandja esindaja on 19.10.2015 koostanud üürnikule üürilepingu ülesütlemise avalduse (tlk 22), milles on teatanud lepingu ülesütlemisest maksimisega viivitamise tõttu ja palunud eluruumi vabastada 29.11.2015. Ülesütlemine on kätte toimetatud üürniku abikaasale 03.11.2015 (allkiri ülesütlemisavaldusel, tlk 22).

Avaldaja nõuab kohustada vastustajat eluruumi vabastama, selle mittevabastamisel ta eluruumi koos elukaaslasega ja neile kuuluva varaga välja tõsta. Lisaks palub välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võla 619,91 eurot, kahjuhüvitise eluruumi tagastamisega viivitamise eest 980,59 eurot ja alates 01.05.2016 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele ning viivise 30.04.2016 seisuga 225,90 eurot ja alates 01.05.2016 määras 0,15%

põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni. Vastustaja seisukoht nõuete osas ei ole komisjonile teada.

Otsustamaks eluruumi tagastamise nõude üle, peab üürikomisjon kõigepealt tuvastama, kas üürileping on lõppenud. Seejärel võtab komisjon seisukoha võla ja viivise väljamõistmise nõuetes.

Komisjoni seisukoht eluruumi tagastamise nõudes ja otsuse täitmise viisi määramise osas.

Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, on Tallinna linna ja G. K. vahelist üürilepingut pikendatud kuni 29.05.2016. Üürileandja teatas novembris 2015 üürnikule lepingu erakorralisest ülesütlemisest võla ja maksmisega viivitamise tõttu ja määras lepingu lõppemise päevaks 29.11.2015.

VÕS § 325 sätestab, et üürileandja ülesütlemisavaldus peab olema esitatud kirjalikult ning sisaldama vähemalt järgmisi andmeid: üüritud asi, lepingu lõppemise päev, ülesütlemise alus ning ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg.

Vastustajale esitatud kirjalikus ülesütlemisavalduses (tlk 22) on märgitud, et see puudutab xxx Tallinnas asuvat eluruumi; eluruumi vabastamise päevana on märgitud 29.11.2015, lepingu ülesütlemise alusena maksmisega viivitamine ja võlg 577,81 eurot ning ülesütlemise vaidlustamiseks võimalus pöörduda 30 päeva jooksul ülesütlemisavalduse saamisest kas Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse.

Seega kõik seaduses nõutu on ülesütlemisavalduses korrektselt märgitud.

Ülesütlemisavalduse on 03.11.2015 kätte saanud O.K. (tlk 22), kes rahvastikuregistri andmetel on vastustaja abikaasa ja kelle elukohana on registrisse kantud kõnealune eluruum (tlk 1). Seega, kuna ülesütlemisavaldus on kätte toimetatud samas eluruumis elavale abikaasale, tuleb lugeda, et ülesütlemine on vastustajale teatavaks tehtud.

Järgnevalt kontrollib komisjon, kas avaldajal oli olemas alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks. Vastustajale tasumiseks määratud ja tema tasunud summade kokkuvõttest (korterite saldo, tlk 23-25) nähtub, et enne lepingu ülesütlemist ei ole eluruumi eest neli kuud järjest midagi makstud, st makstud on juunis 2015, pärast maksmist jäi võlaks 185,30 eurot ja järgnevatel kuudel (juulis, augustis, septembris ja oktoobris 2015) ei ole makstud midagi. Novembris esitati ülesütlemisavaldus. Sellega on tõendatud, et vastustaja oli enne lepingu ülesütlemist olnud maksmisega viivituses kolmel järjestikusel maksetähtajal ja tema võlg ületas kolme kuu eest maksmisele kuulunud üüri või kõrvalkulude summa. Seega oli avaldajal alus vastustaja üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks.

Seega kõike eelnevat kokku võttes – oli olemas mõjuv põhjus ehk alus lepingu erakorraliseks ülesütlemiseks, ülesütlemisavaldus vastab seaduses sätestatud nõuetele ja see on vastustajale teatavaks tehtud – tuleb asuda seisukohale, et vastustaja üürileping lõppes erakorralise ülesütlemisega 29.11.2015.

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 22.1 ja 22.2, mille kohaselt tuleb eluruum ja võtmed üürileandjale aktiga üle anda. Kuna üürileping lõppes 29.11.2015, tuli eluruum sel päeval vabastada ja avaldajale üle anda. Kuna seda tehtud ei ole (eluruumi kasutamist kinnitab ka detsembri 2015 kuni maini 2016 esitatud arvetelt nähtav vee ja elektri tarbimine), tuleb avaldaja nõue rahuldada ja tuleb kohustada vastustajat vabastama ja 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 üürikomisjoni 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 organisse. 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 mittetagastamisel tuleb vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega ja neile kuuluva varaga eluruumist välja tõsta.

Komisjoni seisukoht võla väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga lepingu lõppemise päeva, 29.11.2015 seisuga 619,91 eurot.

VÕS § 271 sätestab, et üürilepinguga kohustub üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksma üürileandjale selle eest tasu (üüri). Muid üüritud asjaga kasutamisega seotud kulusid (kõrvalkulud) peab üürnik maksma juhul, kui selles on kokku lepitud (VÕS § 292 lg 1).

Ka üürilepingu tüüptingimused sätestavad üürniku igakuise kohustuse maksta üüri ning lisaks sellele mõõturite näitudest ja teenusepakkujate arvetest lähtuvad üürileandja määratud kõrvalkulud. Üürnik on kohustatud maksma need igakuiselt üürileandja pangaarvele 10 päeva jooksul jooksva kuu 20. kuupäevast arvates.

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

Komisjon tuvastas eespool, et vahetult enne lepingu ülesütlemit ei maksnud vastustaja eluruumi eest neljal järjestikusel maksetähtajal. Lisaks nähtub saldost, et ka varem, 2015. aasta alguses (märtsist kuni maini), ei ole eluruumi eest midagi makstud (tlk 23). Sellest kõigest tulenevalt kogunes vastustajal üüri- ja kõrvalkulude võlg, mis saldolt nähtuvate arvutuste kohaselt (tlk 25) on 29.11.2015 seisuga 619,91 eurot. Seega on avaldaja nõue õige, põhjendatud ja tõendatud ning tuleb rahuldada.

Lisaks üüri- ja kõrvalkulude võlale nõuab avaldaja võlana ka kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest ja kõrvalkulude eest maksmist. Ta nõuab seda alates 30.11.2015 kuni eluruumi tagastamiseni summades, mis on märgitud esitatud arvetel; 01.05.2016 seisuga on võlg 980,59 eurot.

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 üürilepingu tüüpitingimused kehtestavad põhimõtte, et kui üürnik viivitab eluruumi tagastamisega pärast lepingu lõppemist, peab ta sel ajal maksma nii kõigi kõrvalkulude eest kui ka üürileandjale kahjuhüvitist. Seega, kuna üürileping on üles öeldud, kuid eluruumi üürileandjale tagastatud ei ole, tuleb eluruumi kasutamise ja tarbitud teenuste eest maksta.

Avaldaja esindaja kinnitas komisjoni istungil, et 01.05.2016 seisuga on võlg pärast lepingu lõppemist esitatud arvete alusel 980,59 eurot. Korterite saldolt nähtub, et 01.05.2016 seisuga oli vastustaja võlg kokku 1600,50 eurot. Kui sellest summast arvestada maha üüri- ja kõrvalkulude võlg 29.11.2015 seisuga 619,91 eurot, on võla jäägiks $1600,50 - 619,91 = 980,59$ eurot. Seega on avaldaja arvestus õige. Kuivõrd viimane maksetähtaeg enne komisjoni istungit oli 30.04.2016 ja tõendeid võla äramaksmisest ei ole, on nõue muutunud sissenõutavaks. Seega on põhjendatud ka 980,59 euro vastustajalt väljamõistmine.

Avaldaja nõuab kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest ja kõrvalkulude eest maksmist ka etteulatuvalt, kuni ajani, mil eluruum tagastatakse, vastavalt igakuistele arvetele.

Kuivõrd vastustaja on pikaajaline võlgnik, leiab komisjon, et ka see osa nõudest on põhjendatud, sest eluruumi eest tuleb maksta kuni ajani, mil vastustaja eluruumi üürileandjale tagasi annab. Etteulatuvalt lubab võlga nõuda ka seadus, 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. Eespool on korduvalt märgitud vastustaja pikaajalist võlga. Arveid on vastustajale esitatud igakuiselt (arved, tlk 30,31,71-74), tõendeid nende vaidlustamisest ei ole. Seega, kõike eeltoodut arvestades, tuleb ka avaldaja etteulatuvalt esitatud nõue rahuldada ja mõista vastustajalt välja võlg, mis tekib kuni eluruumi tagastamiseni esitatud arvete alusel.

Kõike eelnevat kokku võttes otsustab komisjon avaldaja rahalise nõude täies ulatuses rahuldada. Vastustajalt tuleb välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võlg 29.11.2015 seisuga 619,91 eurot, kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest koos kõrvalkuludega 01.05.2016 seisuga 980,50 eurot ja alates 02.05.2016 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt talle esitatud või veel esitatavatele arvetele.

Komisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõudes.

Viivist nõuab avaldaja samuti kahes osas: 30.04.2016 seisuga 225,90 eurot ja alates 01.05.2016 määras 0,15% põhivõlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni. Eespool on tuvastatud nii vastustajapoolse maksmisega viivitamine kui ka võlg. Seega on viivisenõudeks alus olemas.

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 tüüpitingimuste p 8.3 näeb ette üürileandja õiguse nõuda maksmisega viivitamisel üürnikult viivist 0,15% tasumata summalt päevas. Kuna avaldaja esindaja on sellises määras viivist ka arvestatud, on viivisenõue põhjendatud.

Saldost nähtuvalt on vastustajale hakatud viivist arvestama alates aprillist 2015. Seda 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 arvestus kehtivatele nõuetele. Seisuga 30.04.2016 oli arvestatud viivist 225,90 eurot (tlk 69) ning sellist summat avaldaja esindaja nõuabki. Seega on nõue õige ja põhjendatud.

Lisaks sellele, kuna ei ole teada, millal vastustaja võla ära maksab, nõuab avaldaja ka viivist etteulatuvalt alates 01.05.2016 kuni võla tasumiseni määras 0,15% põhivõlalt päevas. Komisjoni hinnangul on ka see nõue, arvestades vastustaja maksekäitumist, põhjendatud. Etteulatuvalt lubab viivist nõuda ka TsMS § 367, mille kohaselt võib viivisenõude 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 vaieldud.

Eeltoodule tuginedes on komisjon seisukohal, et ka viivisenõue on tervikuna põhjendatud ja seaduslik ning tuleb rahuldada. Vastustajalt tuleb välja mõista viivis 30.04.2016 seisuga 225,90 eurot ja 01.05.2016 alates 0,15% põhivõlast päevas iga maksmisega viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjusega, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Vastustajale adresseeritud kutses on hoiatus istungile ilmumata jätmise ja istungilt mõjuva põhjusega puudumise tagajärjedest (tlk 68). Vastustaja kutsuti istungile avalikult, seega tuleb lugeda nii komisjoni istungi aeg kui ka avaldaja esitatud nõuded talle teatavaks tehtuks. Vastustaja kirjalikku vastust ei esitanud, komisjoni istungile ei ilmunud ega mõjuvatest põhjustest istungilt puudumiseks komisjonile ei teatanud. Avaldaja taotlust istungi edasilükkamiseks seoses vastustaja istungilt puudumisega ei esitanud, komisjon lahendas vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber