

Üürivaidlusasi nr.	11-1/16/16
Otsuse kuupäev ja koht	18.04.2016, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Anne Oad, Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus M. K. (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Sxxxxxxx pst x-xx, Tallinn 10615) vastu nõuetes kohustada teda tagastama Tallinna linnale Sxxxxxxx pst x-xx 7Tallinnas asuv eluruum, selle mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks tema eluruumist väljatõstmine koos talle kuuluva varaga, välja mõista temalt sama eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg ja kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest kokku 450,85 eurot ja alates 02.02.2016 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele ning viivis 106,75 eurot ja alates 02.02.2016 määras 0,15% maksmata summast päevas kuni võla tasumiseni.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja OÜ Haabersti Haldus esindaja Erika Scholler.
Asja läbivaatamise kuupäev	07.04.2016

Resolutsioon **Tallinna Üürikomisjon otsustas:**

1. Avaldus rahuldada.
2. Kohustada M. K.'t tagastama Tallinna linnale Sxxxxxxx pst x-xx Tallinnas asuv eluruum, selle mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks tema väljatõstmine sellest koos talle kuuluva varaga.
3. Välja mõista M. K.'lt eluruumi Sxxxxxxx pst x-xx Tallinnas üüri- ja kõrvalkulude võlg ja kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest kokku 450,85 eurot (nelisada viiskümmend eurot 85 senti) ja alates 02.02.2016 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele.
4. Välja mõista M. K.'lt viivis 106,75 eurot (üks sada kuus eurot 75 senti) ja alates 02.02.2016 määras 0,15% maksmata summast 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 hagimenetluse korras hagina. Sel juhul on hageja komisjoni poole pöördunud isik ja kostja kohtule avalduse esitanud pool ja komisjonile esitatud avaldus loetakse hagiavalduseks. Kohtule esitatavas avalduses tuleb märkida, et üürikomisjon on asja juba lahendanud ja lisada üürikomisjoni otsuse ära kiri. Avalduselt tuleb tasuda riigilõiv summas, mille hageja oleks pidanud tasuma hagi esitamise korral.

Üürikomisjoni otsus jõustub, kui otsuse kättesaamise päevast alates 20 päeva jooksul ei ole maakohtusse esitatud hagi samas vaidlusasjas. Otsuse osalisel vaidlustamisel jõustub otsus osas, mis ei ole seotud vaidlustatud osaga. Jõustunud otsus avaldatakse üürikomisjoni veebilehel ja täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Tallinna linna esindaja OÜ Haabersti Haldus avalduse kohaselt oli Tallinna linn sõlminud vastustaja M. K.-ga 04.12.2014 eluruumi üürilepingu Sxxxxxxx pst x-xx Tallinnas asuva 16,20 m² suuruse eluruumi kasutamiseks tähtajaga kuni 04.12.2015. Üürilepingu sõlmimisel kohustus üürnik tasuma üüri igakuiselt 0,96 eur/m², mis teeb kokku 15,55 eurot kuus. Üürnik kinnitas lepingu allkirjastamisega, et on tutvunud üürilepingu tingimustega ja kohustub neid järgima.

Tallinna Linnavaraamet ja OÜ Haabersti Haldus sõlmisid 18.12.2014 lepingu muuhulgas ka Sxxxxxxx pst x elamu haldamiseks. Sellest tulenevalt on OÜ-l Haabersti Haldus kui haldajal õigus ja kohustus valvata üürilepingute täitmise üle ja lepingutingimuste rikkumise tuvastamisel rakendada kohe rikkuja suhtes seaduslikke ja lepingulisi mõjutusvahendeid.

Vastustaja ei ole alates märtsist 2015 eluruumi eest kordagi tasunud. Talle esitati läbi kohtutäituri teade üürilepingu ülesütlemise kohta, mille vastustaja sai kätte 23.10.2015 ja üürileping lõppes 07.11.2015. Vastustaja ei ole eluruumi ülesütlemisavalduses märgitud kuupäevaks vabastanud.

Avalduses on avaldaja nõueteks mõista vastustajalt välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 09.02.2016 seisuga kokku 450,85 eurot ja kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele, viivis 01.02.2016 seisuga 106,74 eurot ja alates 02.02.2016 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 selgitas avaldaja esindaja, et vastustaja üürileping lõppes ülesütlemisega 07.11.2015. Vastustajale saadeti enne ülesütlemisavalduse koostamist hoiatusi. Ülesütlemisavalduse toimetas vastustaja postkasti kohtutäitur. Jäi avalduses esitatud rahaliste nõuete juurde, kuid täpsustas, et nõutav üüri- ja kõrvalkulude võlg ja kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest kokku 450,85 eurot ning nõutav viivis on arvestatud 01.02.2016 seisuga.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja istungikutse ja menetlusdokumendid andis kohtutäitur Mati Kadak'u abi-kuller 23.03.2016 eluruumis Sxxxxxxx pst x-xx Tallinnas allkirja vastu üle selles eluruumis viibivale L. K.-le. Seega toimetati dokumendid vastustaja eluruumi ja komisjon leiab, et ta pidi need kätte saama. Kutses oli märgitud istungi toimumise aeg ja koht, tema vastu esitatud nõuded ning teatati võimalusest esitada nõuetele vastuväiteid ja selgitati istungile mitteilumuse tagajärgi. Vastustaja üürikomisjonile midagi ei vastanud.

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

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära kohal olnud üürivaidluse poole, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) §-dest 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Üürikomisjon tegi kindlaks, et eluruumi üürilepingu on Tallinna Linnavalitsuse 26.11.2014 korralduse nr 1806-k alusel 04.12.2014 sõlminud M. K.-ga Sxxxxxxx pst x-xx Tallinnas asuva eluruumi (16,2 m²) andmiseks üürniku kasutusse tähtajaga üks aasta Tallinna linna esindanud AS Maket Kinnisvara (üürileping, tlk 6). Avaldaja esindaja Haabersti Halduse OÜ (registrikood 11536034) õigus tegutseda üürisuhetes Tallinna linna esindajana tuleneb

Tallinna Linnavaraameti ja Haabersti Haldus OÜ vahel 18.12.2014 sõlmitud lepingust nr 15/008 (tlk 7-16) ja Tallinna Linnavaraameti juhataja 09.01.2015 antud volikirjast (tlk 45).

Avaldaja kui Tallinna linna esindaja nõuab, et vastustaja eluruumi vabastaks ja linnale tagastaks ning kui vastustaja seda ei tee, palub määrata otsuse täitmise viisiks tema eluruumist väljatõstmise. Palub vastustajalt välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võla ja kahjuhüvitise eluruumi tagastamisega viivitamise eest 01.02.2016 seisuga kokku 450,85 eurot ja alates 02.02.2016 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele. Palub ka välja mõista viivise 01.02.2016 seisuga 106,75 eurot ja alates 02.02.2016 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni.

Üürilepingu p-s 9 oli kokku lepitud, et üürisumma ühes kuus on vastavalt esitatud arvetele, so 0,96 eurot/m² eest ehk 15,55 eurot kuus (arve, tlk 28). Üürilepingu p 12 kohaselt üürnik teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaaluruumi üürilepingu tingimused“, ta on lepingutingimustega tutvunud, neid mõistnud ja nendega nõustunud. Üürnik teab ka, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule andis Tallinna linn eluruumi üürile seadusest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks ning et lisaks üürile tuleb tal maksta ka eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulude eest ja eluruumiga seotud maksud.

Tallinna Linnavalitsuse 07.05.2003 määrusega nr 38 kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaaluruumi 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 üürileandja, lähtudes mõõturite näitudest, teenuste pakujate esitatavatest arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast. Vastavalt tüüptingimuste p-dele 8.1 ja 8.2 esitab üürileandja üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks arve ning üürnik on kohustatud maksed 10 päeva jooksul tasuma. 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 (tüüptingimuste p-d 23.1, 23.2). Üürilepingu tüüptingimused sätestavad ka, 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).

Avaldaja esindaja on 07.05.2015, 10.06.2015 ja 03.07.2015 kirjades (tlk 25-27) hoiatanud vastustajat võlast ja andnud talle tähtaegu võla tasumiseks ning teavitanud, et võla tähtajaks mittetasumisel öeldakse üürileping üles. Vastustaja maksekäitumine ei muutunud ja oma võlga ta ei tasunud.

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 maksimisega viivitamise eest viivise väljamõistmise nõuetes.

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

Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, sõlmisid Tallinna linn ja M. K. 04.12.2014 eluruumi üürilepingu tähtajaga üks aasta. Üürileandja koostatud tabelist vastustajale koostatud arvete ja temalt laekunud maksete kohta perioodil märts 2015 kuni veebruar 2016 (korterite saldo, tlk 23) nähtub, et üürnik ei ole eluruumi eest midagi maksnud vähemalt märtsist 2015. Avaldaja hoiatas vastustajat võlast kolmel korral ja kuna tema maksekäitumine ei muutunud, ütles 07.10.2015 koostatud ülesütlemisavaldusega üürilepingu ühepoolsetl erakorraliselt üles.

Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) § 69 lg 3 sätestab, et lepinguga seotud tahteavaldus, mis on tehtud eemalviibijale, loetakse kättesaaduks, kui see on toimetatud tahteavalduse saaja lepingu täitmisega kõige enam seotud tegevuskohta ja tahteavalduse saajal on mõistlik võimalus sellega tutvuda.

Kohtutäitur Mati Kadaku tahteavalduse või dokumendi kättetoimetamise akti (tlk 20) kohaselt on kohtutäitur püüdnud vastustajale üürilepingu ülesütlemisavaldust tema elukohas üle anda neli korda erinevatel kuupäevadel ja kellaaegadel. Kuna teda leida ei õnnestunud, pani kohtutäitur 07.10.2015 koostatud üürilepingu ülesütlemisavalduse vastustaja elukoha postkasti. Sellega loeb komisjon, et vastustajal mõistlik võimalus sellega tutvuda ja ülesütlemisavalduse vastustajale kättetoimetatuks ja et see on muutunud tema suhtes kehtivaks.

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 tühi.

Avaldaja esindaja on koostanud vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse kirjalikult. Selles on märgitud ülesütlemise põhjuseks, et seisuga 07.10.2015 on vastustaja üüri- ja kõrvalkulude võlg 295,66 eurot, mis ületab kolme kuu eest tasumisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude summa. Ülesütlemisel tugines üürileandja esindaja VÕS § 316 lõikele 1 ja üürilepingu tüüptingimuste p-le 22.6, 22.7. Seetõttu öeldakse üles eluruumi üürileping aadressil Sxxxxxx pst x-xx Tallinnas ning eluruum palutakse vabastada hiljemalt 07.11.2015 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. Vastustaja ülesütlemist vaidlustanud ei ole (Harju Maakohtu vastus üürikomisjoni järelepärimisele, tlk 30).

Nagu juba märgitud, oli vastustajal 07.10.2015 seisuga avaldaja ees üüri- ja kõrvalkulude võlg 295,66 eurot. Tulenevalt üürilepingust oli vastustajal üürnikuna kohustus tasuda eluruumi eest iga kuu 30. kuupäevaks. Avaldaja esindaja koostatud korteri saldost nähtub, et vastustajal on eluruumi eest pidev võlg ja ta ei ole korteri eest midagi maksnud juba vähemalt märtsist 2015. Seega ei täitnud ta lepinguga võetud maksmise kohustust ja

ülesütlemisavalduses märgitu on õige, tema võlg enne ülesütlemist ületas kolme kuu eest tasumisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude summa (ühe kuu üür $15,55 \times 3 = 46,65$).

Eeltoodu põhjal leiab üürikomisjon, et kuna üürilepingu ülesütlemisavaldus vastab seaduse nõuetele, üürnik on selle kätte saanud, üürnikule oli antud tähtaeg lepingu rikkumise lõpetamiseks, mis lõppes tulemusteta ning üürileandjal oli alus lepingu erakorraliseks ülesütlemiseks, lõppes üürileping erakorralise ülesütlemisega, nagu ülesütlemisavalduses märgitud, 07.11.2015.

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 07.11.2015, kuid vastustaja eluruumi vabastanud ega üürileandjale üle andnud ei ole, on avaldajal õigus nõuda eluruumi tagastamist. Eluruumi mittetagastamist kinnitab ka asjaolu, et vastustaja eluruumi aadressile saadetud üürikomisjoni menetluskumendid võeti tema eluruumis vastu ning need vastu võtnud isik ei ole väitnud, et M. K. selles eluruumis ei ela. Seega avaldaja nõue eluruumi tagastamiseks tuleb rahuldada ja tuleb kohustada teda vabastama ja tagastama avaldajale eluruum Sxxxxxx pst x-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 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 Sxxxxxx pst x-xx Tallinnas mittetagastamisel tuleb M. K. koos talle kuuluva varaga sellest eluruumist välja tõsta.

2) Üürikomisjoni seisukoht võla väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga ja kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest 01.02.2016 seisuga kokku 450,85 eurot ja alates 02.02.2016 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele. 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.

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 tüüptin-

gimuste p 23.5 kehtestab põhimõtte, et kui üürnik viivitab eluruumi vabastamisega pärast lepingu lõppemist, peab ta sel ajal maksma nii kõigi kõrvalkulude eest kui ka üürileandjale kahjuhüvitist.

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.

Komisjonil puudub alus kahelda, et vastustaja sai üürilepingu sõlmimisel eluruumi enda kasutusse, ta on selles elanud ja tarbinud talle osutatud teenuseid. Tõendeid arvete vaidlustamisest ei ole. Korterisaldost nähtub, et vastustajale on esitatud arveid igakuiselt. Nagu eespool juba tuvastatud, on vastustajal eluruumi eest pidev võlg alates vähemalt märtsist 2015.

Nagu eespool tuvastatud, lõppes vastustaja üürileping eluruumi 07.11.2015 erakorralise ülesütlemisega. Seega vastustajalt nõutav võlg 450,85 eurot koosneb üüri- ja kõrvalkulude võlast üürilepingu lõppemise aja seisuga ja alates 08.11.2015 kahjuhüvitist ja kõrvalkuludest vastavalt esitatavatele arvetele.

Jaanuaris 2016 vastustajale koostatud arvelt (tlk 28) ja korteri saldolt (tlk 23) nähtub, et vastustajalt ei ole ka jaanuaris 2016 midagi laekunud. Tema võlg 01.02.2016 seisuga on kokku 450,85 eurot. Sama summat nõuab ka avaldaja. Seega on avaldaja nõue õige ja tõendatud. Vastustajalt tuleb 450,85 eurot kokku kui üüri- ja kõrvalkulude võlg ja kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest koos kõrvalkulude võlga välja mõista.

Lisaks sellele, kuna ei ole teada, millal vastustaja eluruumi vabastab ja avaldajale tagastab, nõuab avaldaja kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest ka etteulatuvalt, alates 02.02.2016 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele. Üürilepingu tüüptingimuste kohaselt pidi vastustaja maksma üüri ja kõrvalkulude eest igakuiselt kuu 30. kuupäevaks. Avaldaja esindaja kinnitusel jätkatakse vastustajale arvete esitamist senises üürimääras ja esitatakse jätkuvalt arveid ka kõrvalkulude eest

Tsiviilkohtumenetluse seadustik (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. Komisjon leiab, et avaldaja nõue on põhjendatud, kuna vaatamata üürilepingu lõppemisele ei ole eluruumi tagastatud ega ole teada, millal vastustaja seda teeb. Arvestades eeltoodut, on komisjon seisukohal, et vastustaja peab kõik talle esitatud ja ka tulevikus esitatavad arved täies mahus ära maksma kuni ajani, mil ta eluruumi üürileandjale tagastab. Üürikomisjon otsustab avaldaja nõude rahuldada ja mõista vastustajalt eluruumi vabastamisega viivitamise eest välja kahjuhüvitise ja kõrvalkulude võla ka etteulatuvalt alates 02.02.2016 kuni eluruumi tagastamiseni summas, mis on määratud igakuiselt esitatavatel arvetel.

3) Üürikomisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõudes.

Viivist nõuab avaldaja esindaja samuti kahes osas: 01.02.2016 seisuga 106,74 eurot ja alates 02.02.2016 määras 0,15% põhivõlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

Üürikomisjon on eespool tuvastanud nii vastustaja maksmisega viivitamise kui ka tema võla. Seega on olemas alus vastustajalt viivise nõudmiseks.

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 maksmisega viivitamisel üürnikult viivist 0,15% tasumata summalt päevas. Kuna avaldaja esindaja on sellises määras viivist ka arvestatud, on viivisenõue põhjendatud.

Komisjonile esitatud korteri saldos kajastub viivise arvestamine vastustaja võlalt alates vähemalt märtsist 2015 (tlk 24). 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 viivise arvestus kehtivatele nõuetele. Saldo kohaselt on 01.02.2016 seisuga arvestatud viivist 106,74 eurot (tlk 24) 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 02.02.2016 kuni võla tasumiseni määras 0,15% põhivõlalt päevas. Komisjoni hinnangul on ka see nõue, arvestades vastustaja senist maksekäitumist, põhjendatud. Etteulatuvalt lubab viivist nõuda 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 avaldaja viivisenõue on tervikuna põhjendatud ning seaduslik ja tuleb rahuldada. Vastustajalt tuleb välja mõista viivis 01.02.2015 seisuga 106,74 eurot ja 02.09.2015 alates 0,15% põhivõlast päevas iga maksmisega viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Vastustaja kutsuti üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, mille komisjon luges temale kättetoimetatuks. Selles olid talle teatavaks tehtud üürikomisjoni istungi toimumise aeg ja koht, tema vastu esitatud nõuded ja võimalus nõuetele vastata ning selgitatud ka istungile mitteilmumise tagajärgi. Vastustaja nõuetele ei vastanud, ei ilmunud üürikomisjoni istungile ega teatanud mõjuvate põhjuste olemasolust istungilt puudumiseks. Avaldaja ei taotlenud seoses vastustaja istungilt puudumisega istungi edasilükkamist, mistõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber