

Üürivaidlusasi nr.	11-1/5/12
Otsuse kuupäev ja koht	26.04.2012. a., Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Kaja Tassa (istungi juhataja), Heli Hellamaa ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus M. J.-i (J.; ik XXXXXXXXXX, elukoht XXXXXXXXX) vastu nõuetes kohustada vastustajat tagastama avaldajale eluruum XXXXXXXXX Tallinnas ning juhuks, kui vastustaja nimetatud eluruumi vabatahtlikult ei tagasta, määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja koos talle kuuluva vara ja temaga koos elavate isikute (A. B., ik XXXXXXXXXX ja A. J., ik XXXXXXXXX) nimetatud eluruumist väljatõstmine, välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 1 432,36 eurot, viivis eluruumi eest tasumisega viivitamise eest 31.03.2012 seisuga 561,76 eurot ja alates 01.04.2012 määras 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni ning kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest alates 11.12.2011 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Hele Hannah Noormaa.
Asja läbivaatamise kuupäev	17.04.2012
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Avaldus rahuldada osaliselt. 2. Kohustada M. J. tagastama Tallinna linnale üüritud asi, eluruum Tallinnas aadressil XXXXXXXXXX. 3. Juhul, kui M. J. ei vabasta eluruumi XXXXXXXXXX, Tallinn vabatahtlikult, määrata otsuse täitmise viisiks M. J.-i koos talle kuuluva vara ja temaga koos eluruumi kasutavate isikute (A. B., ik XXXXXXXXXX ja A. J., ik XXXXXXXXXXXXX) välja tõstmine nimetatud eluruumist. 4. Välja mõista M. J.-ilt Tallinna linna kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg eluruumi XXXXXXXXX Tallinnas kasutamise eest 1 432,36 eurot (üks tuhat nelisada kolmkümmend kaks eurot 36 senti). 5. Välja mõista M. J.-ilt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitis eluruum XXXXXXXXX, Tallinn tagastamisega viivitamise eest alates 11.12.2011 kuni 31.03.2012 kokku 1 023,78 eurot (üks tuhat kakskümmend kolm eurot 78 senti). 6. Välja mõista M. J.-ilt viivis eluruumi eest tasumisega viivitamise eest 31.03.2012 seisuga 561,76 eurot (viissada kuuskümmend üks eurot 76 senti) ja alates 01.04.2012 kuni võla tasumiseni määras 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest, kuid mitte rohkem kui 182,21 eurot (üks sada kaheksakümmend kaks eurot 21 senti). 7. Ülejäänud osas jätta avaldaja avaldus rahuldamata.

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

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

Kui komisjon rahuldab avalduse osaliselt, võib avaldaja esitada lagi kohtusse asja lahendamiseks rahuldamata osas. Hagis võib esitada üksnes samad nõuded, mis esitati komisjonile. Teine pool võib esitada kohtule taotluse, et kohus vaataks komisjonile esitatud avalduse läbi hagemenetluse korras hagina. Sel juhul on hageja komisjoni poole pöördunud isik ja kostja kohtule avalduse esitanud pool ja komisjonile esitatud avaldus loetakse hagiavalduseks. Kohtule esitatavas avalduses tuleb märkida, et üürikomisjon on asja juba lahendanud ja lisada üürikomisjoni otsuse ärakiri. Avalduselt tuleb tasuda riigilõiv summas, mille hageja oleks pidanud tasuma hagi esitamise korral

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

Avalduse asjaolud ja nõue

Avalduse kohaselt sõlmis vastustaja M. J. 01.02.2011 Tallinna linnaga tähtajalise üürilepingu eluruumi XXXXXXXX Tallinnas kasutamiseks kuni 01.02.2014. Koos vastustajaga said õiguse eluruumi kasutada ka tema lapsed A. B. (ik XXXXXXXX) ja A. J. (ik XXXXXXXX). Avaldaja esindaja AS ISS Eesti ja OÜ Minu Vara on ühinenud 23.04.2009 sõlmitud ühinemiselepingu alusel. Ühinemisotsused on vastu võetud 29.05.2009 ning äriregistrisse on ühinemise kanne tehtud 15.07.2009. Seoses sellega on ühendatav ühing (OÜ Minu Vara) registrist kustutatud ja kõik õigused ning kohustused on üle läinud ühendavale ühingule (AS ISS Eesti). Tulenevalt elamu omaniku XXXXXX OÜ ja OÜ Minu Vara vahel sõlmitud kinnisvara haldus- ja hooldusteenuste osutamise lepingu p-st 3.2 ning XXXXXXXX OÜ ja Tallinna linna vahelisest lepingust, kohustub AS ISS Eesti esindama Tallinna linna üürilepingute sõlmimisel, täitmisel ja lõpetamisel. Muude kohustuste hulgas esitab AS ISS Eesti eluruumide üürnikele üüriarveid haldus- ja kommunaalteenuste eest. Samuti on nimetatud lepingu alusel haldaja kohustuseks üürilepingute rikkumisel pöörduda Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse.

Vastustaja on üürilepingut allkirjastades kinnitanud, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad lepingule lisatud „Üürilepingu tingimused“, ta on nendega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustunud üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel. Üürilepingu tingimuste p-de 6.1 – 6.3 ja 7.1 – 7.3 kohaselt on üürnik kohustatud tasuma üüri ja kõrvalkulude eest. Üürilepingu p-s 9 oli kokku lepitud üüri määraks 1,92 eurot, seega oli üürilepingu ülesütleamise hetkel üüri summa $76,5 \times 1,92 = 146,88$ eurot kuus. Alates 01.03.2011 on vastustaja olnud pidevalt võlg. Vastustaja on tasunud alates lepingu sõlmimisest kuni käesoleva ajani talle esitatud arvetest ainult 900 eurot. Avaldaja saatis 15.04.2011 vastustajale hoiatuse, mille peale vastustaja võla tasus, kuid jätkas makseviivitusega tasumist, mistõttu alustas üürileandja 2011 augustis üürilepingu ülesütleamise menetlust. Ülesütlemisavalduse sai vastustaja isiklikult kätte kohtutäituri vahendusel 11.11.2011. Avaldaja raamatupidamisväljavõttest nähtub selgelt, et vastustaja on eksinud üürilepingu tingimuste vastu, mis annab alust leping üles öelda. Ülesütlemisavalduses on öeldud, et seisuga 19.10.2011 on võlg koos viivistega 1 183,91 eurot, millega üürnik on kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. Vastustaja võlg 01.05.2011 seisuga oli 299,74 eurot (aprillikuu arve), vastustaja ei maksnud mais midagi; võlg 01.06.2011 seisuga oli 589,49 eurot (sh aprilli eest 299,74 € ja mai eest 289,75 €), vastustaja tasus juunis 300 eurot; võlg 01.07.2011 seisuga oli 551,55 eurot (sh mai eest 289,75 € ja juuni eest 262,06 €), vastustaja ei maksnud juulis midagi; võlg 01.08.2011 seisuga oli 743,55 eurot (sh mai eest 289,75 €, juuni eest 262,06 € ja juuli eest 192 €), vastustaja ei maksnud augustis midagi; võlg 01.09.2011 seisuga oli 909,37 eurot (sh mai eest 289,75 €, juuni eest 262,06 €, juuli eest 192 € ja augusti eest 165,82 €), vastustaja ei maksnud septembris midagi; võlg 01.10.2011 seisuga oli 1075,29 eurot (sh mai eest 289,75 €, juuni eest 262,06 €, juuli eest 192 €, augusti eest 165,82 € ja septembri eest 165,92 €), vastustaja ei tasunud oktoobris midagi. Vastustaja ei ole tasunud midagi ka novembris ja detsembris 2011 ja jaanuaris 2012. Seega ei ole vastustaja võlg lühiajaline. Kuigi avaldaja ütles

üürilepingu üles alates 30 päeva pärast üürilepingu ülesütlemisavalduse kättesaamist, so 10.12.2011, ei ole vastustaja korterit ja selle võtmeid üürileandjale tagastanud ja jätkab selle kasutamist. Sellest tulenevalt on avaldaja alates 11.12.2011 nõudnud vastustajalt eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitist vastavalt esitatud arvetele. Avaldaja nõuab vastustajalt ka rahaliste kohustuste täitmata jätmise eest viivist 312,28 eurot. Tuginedes ülaltoodule ja juhindudes Võlaõigusseaduse (VÕS) §-dest 76 lg 1, 101 lg 1 p 1, 108 lg 1, 113 lg 1, 313 lg 1, 316 lg 2 p 1-3, 334 lg 1 ja 335 ning Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 445 lg-st 1 palub avaldaja välja mõista vastustajalt võlg üüri- ja kõrvalkulude eest 1 432,36 eurot, lepingujärgsed viivised 312,38 eurot seisuga 31.12.2011 ja edasi 0,15% päevas põhivõlalt ja kahjuhüvitis alates 11.12.2011 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele, samuti kohustada vastustajat tagastama Tallinna linnale XXXXXXXXXX asuv eluruum ja juhu, kui vastustaja vabatahtlikult eluruumi ei tagasta, siis määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja ja temaga koos elavate isikute: tütar A. B. (ik XXXXXXXXXX) ja poeg A. J. (ik XXXXXXXXXX) ning neile kuuluva varaga nimetatud eluruumist väljatõstmine.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja avalduses toodud selgituste ja nõuete juurde, kuid täpsustas viivise nõuet. Palus välja mõista vastustajalt viivise 31.03.2012 seisuga 561,75 eurot ning alates 01.04.2012 määras 0,15% päevas. Märkis, et vastustaja avaldas soovi sõlmida maksegraafikut, kuid selle allakirjutamiseni ei jõudnud. Sotsiaalosakonnal vastustaja pere kohta andmed puuduvad. Üürilepingu ülesütlemine avaldati väljaandes Ametlikud Teadaanded 10.11.2011 ning samast ajast lõppes ka leping. Esindaja oli nõus asja läbi vaatama ilma vastustaja osavõtuta.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja kutsuti komisjoni istungile esmalt 26.01.2012 tema elukohta (XXXXXXX, Tallinn) saadetud kutsega, mida vastustaja aga postiasutuselt vastu ei võtnud (tlk 63 ja 65-66). Seejärel saadeti kutse vastustajale 16.02.2012 kohtutäitur Mati Kadak'u vahendusel (tlk 71-72). Kohtutäituri koostatud tahtevalduse või dokumendi kättetoimetamise akti (tlk 79) kohaselt anti vastustajale kutse komisjoni istungile koos lisadega (avaldaja avalduse koopia koos lisadega) isiklikult üle 11.03.2012 aadressil XXXXXXX, Tallinn. Seega sai vastustaja kutse kätte, teadis istungi ajast ning tema vastu esitatud nõuetest. Asjaolu, et vastustaja teadis tema vastu esitatud nõuetest ja komisjoni määratud istungist kinnitab ka vastustaja 15.03.2012 komisjonile saadetud e-kiri, kus vastustaja tunnistab nõudeid, teatab, et on nõus korteri loovutama, küsib, kas on võimalik sõlmida maksegraafikut ning teatab, et ta ei saa istungile perekondlikel põhjustel tulla (tlk 75). Ühtegi tõendit eespool viidatud mõjuvate põhjuste esinemise kohta vastustaja komisjonile ei esitanud ega istungile ei ilmunud. Kuna vastustaja ei tõendanud istungilt puudumise mõjuvate põhjuste olemasolu, siis ei saa lugeda, et vastustajal oleks olnud mõjuvad põhjused, miks ta ei saanud istungile tulla.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

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

Komisjon tegi kindlaks, et avaldaja Tallinna linn sõlmis 01.02.2011 oma esindaja AS ISS Eesti kaudu vastustaja M. J.-iga eluruumi üürilepingu nr ISS-849 eluruumi Tallinnas XXXXXXX kasutamiseks (tlk 6-7). Üürileping sõlmiti tähtajaga kuni 01.03.2012, seega kehtis poolte vahel enne üürilepingu erakorralist ülesütlemist tähtajaline üürileping. Pooltevahelise üürilepingu p-is 9 on kokku lepitud, et üüri summa on 1,92 eurot/m² eest ehk 146,88 eurot kuus, millele lisandub tasu rõdupinna 5,6 m² eest 3,34 eurot kuus. Lepingu punktis 14 on üürniku kinnitus, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad üürilepingule lisatud „Eluruumi üürilepingu tingimused“

(edaspidi: üürilepingu tingimused), ta on märgitud tingimustega tutvunud, mõistnud tingimuste sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel ning et üürnik teab, et lisaks üüri maksmisele tuleb tal kanda ka eluruumiga seotud kõrvalkulud ja maksud. Üürilepingu tingimuste (tlk 42-55) p 6.2 kohaselt määrab kõrvalkulude suuruse üürileandja, lähtudes mõõturite näitudest, teenuste pakkujate esitatavatest arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast. Vastavalt üürilepingu tingimuste p-dele 7.1 ja 7.2 esitab üürileandja üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks üüriarve ning üürnik on kohustatud selle eest tasuma 10 päeva jooksul üürileandja pangaarvele. Üürilepingu tingimuste p-is 7.3 on sätestatud, et üürilandal on maksetega viivitamisega õigus nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest ning p 7.5 kohaselt, kui üürnikul on võlgnevusi varasemate kuude eest, siis loetakse esmajärjekorras tasutuks kogunenud viivised ning seejärel kõrvalkulud ja üür, alustades kõige varasemast kuus. Üürilepingu tingimuste p 22.5 sätestab, et kui üürnik lepingu lõppemisel viivitab üüritud eluruumi tagastamisega, siis on ta kohustatud kandma kõik kõrvalkulud ajavahemiku eest, mil eluruum on tema valduses ning tasuma üürileandjale kahjuhüvitist 1/15 kuu üüri summa ulatuses iga eluruumi üleandmisega viivitatud päeva eest. Kui üürnik viivitab üleandmisega kauem kui 30 päeva, tasub ta kahjuhüvitist 1/10 kuu üüri summa ulatuses iga viivitatud päeva eest.

OÜ XXXXXX on 12.06.2009 sõlminud OÜ-ga Minu Vara kinnisvara haldus- ja hooldusteenuste osutamise lepingu (tlk 8-10). Nimetatud lepingu p 3.2.1 alusel võttis OÜ Minu Vara (lepingus haldaja) endale kohustuse esindada Tallinna linna üürnikega tüüplepingutele vastavate üürilepingute sõlmimisel, täitmisel ja lõpetamisel. Samuti pidama üüriarvestust, esitama üürnikele üüri ja kõrvalkulude eest arveid ning üürilepingute rikkumise korral, kui üürnikuga kokkulepet ei saavutata, pöörduma Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse. AS ISS Eesti (kui ühendav ühing, registrikood 10031220, aadress Vilde tee 129, Tallinn, 12613) ja Osäühing Minu Vara (kui ühendatav ühing, registrikood 11009530, aadress Vilde tee 129, Tallinn, 126139) on ühinenud 23.04.2009.a. sõlmitud ühinemislepingu alusel (tlk 29-30). Äriregistrisse on ühinemise kanne tehtud 15.07.2009.a. Seoses sellega on ühendatav ühing, OÜ Minu Vara, registrist kustutatud ja kõik õigused ning kohustused on üle läinud ühendavale ühingle, AS-ile ISS (äriregistri väljatrükk, tlk 56-57).

Vastustajale on igakuiselt (sh ka pärast lepingu lõppemist) esitatud korterimaksete arveid (tlk 16-27 ja 85-87). Avaldaja esindaja on saatnud vastustajale võla kohta 15.04.2011 hoiatuse (tlk 28). Hoiatuses on antud vastustajale tähtaeg võla tasumiseks ning hoiatatud, et võla maksmata jätmisel ja maksete tasumisega viivitamisega algatatakse üürilepingu ülesütlemise menetlus. Avaldaja esindaja koostas 20.10.2011 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse (tlk 30), mis edastati vastustajale kohtutäituri kaudu 10.11.2011 ning avaldati samal päeval ka väljaandes Ametlikud Teadaanded (tlk 32-41).

Avaldaja nõuab vastustajalt üüritud asja tagastamist ja otsuse täitmise viisi kindlaks määramist, samuti palub vastustajalt välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võla 1 432,36 eurot, kahjuhüvitise eluruumi tagastamisega viivitamise eest alates 11.12.2011 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt avaldaja esitatavatele arvetele ning viivise 31.03.2012 seisuga 561,76 eurot ja alates 01.04.2012 määras 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest.

Vastustaja on komisjonile saadetud e-kirjas nõudeid tunnistanud.

1) Üüritud asja tagastamise nõude osas komisjon leidis järgmist:

Avaldaja nõuab vastustajalt üüritud asja (eluruumi Tallinnas XXXXXXX) tagastamist, kuna avaldaja ütles vastustajaga sõlmitud üürilepingu erakorraliselt üles, kuid vastustaja ei ole eluruumi avaldajale tagastanud ja on selle kasutamist jätkanud. Vastustaja ei ole avaldaja nõudele vastu vaieldnud.

Vastavalt VÕS § 334 lg 1 peab üürnik üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele. Ka üürilepingu tingimustes on

sätestatud (p. 22.1), et üürnik peab hiljemalt lepingu lõppemise päeval eluruumi oma varast vabastama ning andma eluruumi üle üürilandja valdusse.

Kuna seaduse kohaselt saab nõuda üüritud asja tagastamist ainult siis, kui üürileping on lõppenud, siis selleks, et otsustada, kas avaldajal on õigus nõuda vastustajalt üüritud asja tagastamist, peab komisjon kõigepealt võtma seisukoha, kas üürileping on lõppenud. Selleks peab komisjon kindlaks tegema, kas ülesütlemine muutus vastustaja suhtes kehivaks, kas üürilepingu ülesütlemisavaldus vastab seaduses sätestatud nõuetele ning kas üürileandjal oli olemas seaduslik alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks.

Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, kehtis poolte vahel enne üürilepingu ülesütlemist tähtajaline üürileping.

VÕS § 313 lg 1 järgi võib mõjuval põhjusel kumbki lepingupool nii tähtajatu kui tähtajalise üürilepingu üles öelda. Põhjus on mõjuv, kui selle esinemisel ei saa ülesütlemist soovivalt lepingupoolelt 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 § 313 lg 3 sätestab, et üürilepingu erakorralisest ülesütlemisest ei pea ette teatama, kui seadusest ei tulene teisiti.

VÕS § 316 lg 1 p-de 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.

VÕS § 325 sätestab eluruumi üürilepingu ülesütlemisavaldusele kindla vormi. 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.

Üürilepingu tingimuste p-de 21.5, 21.6 ja 21.7 kohaselt on üürileandjal õigus üürileping erakorraliselt üles öelda, kui: üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega; üürnik võlgneb üüri summas, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa või üürnik võlgneb kõrvalkulude eest summas, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa.

Avaldaja koostas vastustajale kirjaliku üürilepingu ülesütlemisavalduse 20.10.2011 (tlk 32). Kuna posti teel ei õnnestunud vastustajale ülesütlemisavaldust üle anda, siis pöördus avaldaja kohtutäituri poole. Kohtutäitur käis vastustaja üürilepingujärgses elukohas Tallinnas XXXXXX, mis on ühtlasi ka vastustaja rahvastikuregistrijärgne elukoht, kolmel korral - 04.11.2011; 08.11.2011 ja 10.11.2011 (tlk 33). Kuna vastustaja kohtutäiturile ust ei avanud, siis jättis täitur 10.11.2011 avaldajapoolse üürilepingu ülesütlemisavalduse vastustaja postkasti. Samuti avaldas kohtutäitur samal kuupäeval avaldaja ülesütlemisavalduse väljaandes Ametlikud Teadaanded (tlk 36) ning saatis 11.11.2011 ülesütlemisavalduse vastustajale ka e-posti teel (tlk 37-40). Vastustaja kinnitas oma 21.11.2011 kohtutäiturile saadetud e-kirjas, et on täituri 11.11.2011 saadetud e-kirja kätte saanud, kuid tal läks vastamisega aega, kuna millegipärast ei saanud ta vastust varem ära saata, kuna arvuti andis vea teadet (tlk 38). Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) § 69 lg 3 kohaselt loetakse lepinguga seotud tahteavaldus, mis on tehtud eemalviibijale, kättesaaduks, kui see on toimetatud tahteavalduse saaja lepingu täitmisega kõige enam seotud tegevuskohta ja tahteavalduse saajal on mõistlik võimalus sellega tutvuda. Kuna vastustaja elukoht Tallinnas XXXXXXXX on samas ka temaga sõlmitud üürilepinguga seotud tegevuskoht ning kohtutäitur toimetab avaldaja tahteavalduse vastustaja elukohta 10.11.2011 ja avaldas selle samal kuupäeval ka väljaandes Ametlikud Teadaanded, siis võib lugeda, et vastustajal pidi olema alates

10.11.2011 mõistlik võimalus ülesütlemisavaldus kätte saada ja sellega tutvuda. Eeltoodut kinnitab samuti ka asjaolu, et kohtutäitur saatis avaldaja tahteavalduse vastustajale lisaks ka e-kirjaga ning vastustaja kinnitas e-kirja kätte saamist. Seega pidi vastustaja ülesütlemisavalduse nimetatud ajal kätte saama ja see muutus alates 10.11.2011 tema suhtes kehtivaks.

Komisjoni andmetel ei ole vastustaja üürilepingu ülesütlemist vaidlustanud (Harju maakohtu vastused teabenõuetele, tlk 59-60).

Kuna vastustaja sai üürilepingu ülesütlemisavalduse kätte ja ülesütlemine muutus tema suhtes kehtivaks, siis peab komisjon järgmisena kindlaks tegema, kas ülesütlemine oli ka muus osas kehtiv.

Avaldaja üürilepingu ülesütlemisavalduses on märgitud: üüritud asi ja lepingu lõppemise päev - öeldakse üles vastustajaga 01.02.2011 sõlmitud üürileping nr ISS-849 eluruumi aadressil XXXXXXX, Tallinn kasutamiseks alates 30 päeva pärast käesoleva avalduse kättetoimetamisest; ülesütlemise alus - ülesütlemise põhjuseks on asjaolu, et seisuga 19.10.2011 on vastustaja üüri- ja kõrvalkulude võlg koos viivistega kokku 1 183,91 eurot, millega vastustaja on kolmel kuul järjest olnud viivitusel tasumise kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega; ja ka ülesütlemise vaidlustamise kord ning tähtaeg - üürilepingu ülesütlemist on võimalik vaidlustada Tallinna Üürikomisjonis või Harju Maakohtus 30 päeva jooksul arvates teate kättesaamisest (sealhulgas on ära toodud nimetatud asutuste aadressid). Seega sisaldab avaldaja üürilepingu ülesütlemisavaldus kõiki seaduses sätestatud kohustuslikke andmeid. Kuna avaldaja ülesütlemisavaldus on vastustajale esitatud kirjalikult (postkasti panekuga) ning see sisaldab kõiki kohustuslikke andmeid, siis on ülesütlemisavaldus vormi- ja sisunõuete osas kehtiv.

Üürilepingu ülesütlemise alusena tugineb avaldaja oma ülesütlemisavalduses asjaolule, et vastustaja on olnud kolm kuud järjest viivitusel tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega.

Komisjon tegi eespool kindlaks, et üürileping sõlmiti poolte vahel 01.02.2011. Avaldaja esindaja on alates nimetatud ajast esitanud vastustajale üüri- ja kõrvalkulude arveid (tlk 16-27 ja 85-86) ning pidanud arvestust vastustajale esitatud arvete ja temalt laekunud maksete kohta (korterite saldod, tlk 11-15 ja 83-84). Korterite saldodest nähtub, et vastustaja on tasunud talle esitatud arveid alates üürilepingu sõlmimisest viivitusel ning mitte ettenähtud ulatuses. Alates üürilepingu sõlmimisest kuni avaldajapoolse üürilepingu ülesütlemisavalduse koostamiseni 20.10.2011, on vastustaja tasunud talle esitatud arvete eest ainult kahel korral – 600 eurot 29.04.2011 (kusjuures vastustaja pidi selleks ajaks tasuma varasemate tasumata arvete ning aprillis esitatud arve eest kokku 899,74 €) ning 300 eurot 14.06.2011 (sh oli tal 01.07.2011 seisuga tasumata 589,49 €). Kuna avaldaja koostas vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse oktoobris 2011 ning vastustaja sellele eelnenud kolmel järjestikusel kuul (septembris, augustis ja juulis) midagi ei tasunud, siis võib öelda, et vastustaja oli enne üürilepingu ülesütlemist viivitanud kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. Vastustaja jätkas arvete viivitusel tasumist ka pärast üürilepingu ülesütlemisavalduse saamist (korterite saldod, tlk 13-15). Kuna vastustaja tasus kogu lepingu kestuse ajal ainult kahel korral, siis võib lugeda, et vastustaja oli üürilepinguga võetud ja seaduses sätestatud kohustusi rikkunud ning avaldajal oli olemas alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks.

Avaldaja oli andnud vastustajale ka enne üürilepingu ülesütlemist 15.04.2011 saadetud hoiatuses täiendava tähtaja võla tasumiseks ning hoiatanud, et kui võlga ei tasuta ning makseviivitus jätkub, siis võidakse algatada üürilepingu ülesütlemise menetlus. Kuigi vastustaja pöördus augustis 2011 avaldaja poole ning tundis huvi võla suuruse vastu ja avaldaja talle selleks ajaks kogunenud võla summa teatas, vastustaja siiski võlga tasuma ei asunud (tlk 29).

Eeltoodule tuginedes leiab komisjon, et kuna avaldaja esitatud üürilepingu ülesütlemisavaldus on seadusekohane, avaldajal oli olemas seaduslik alus lepingu lõpetamiseks, vastustaja ei ole tõendanud, et tal olid mõjuvad põhjused oma lepinguliste kohustuste tähtaegselt täitmata jätmiseks ning vastustaja ei ole ülesütlemist vaidlustanud, siis leping lõppes üürilepingu ülesütlemisavalduses märgitud ajast, so 30 päeva pärast alates ülesütlemisavalduse kättetoimetamisest. Kuna komisjon leidis eespool, et tuleb lugeda, et vastustaja sai ülesütlemisavalduse kätte alates 10.11.2011, siis lõppes pooltevaheline üürileping 30 päeva pärast nimetatud aega ehk 10.12.2011.

Poolte vahel ei ole vaidlust, et vastustaja ei ole eluruumi üle andnud ning jätkab selle kasutamist. Seega, kuna komisjon asus eespool seisukohale, et üürileping lõppes 10.12.2011, vastustaja on jätkanud pärast üürilepingu lõppemist üüritud asja kasutamist, kuid ei ole tõendanud, et tal oleks õigus üüritud asja kinni pidada, siis tekkis avaldajal õigus nõuda asja tagastamist ning avaldaja nõue üüritud asja tagastamise osas tuleb rahuldada, kohustades vastustajat M. J. tagastama avaldajale üüritud asi, eluruum Tallinnas aadressil XXXXXXXX.

2) Otsuse täitmise viisi kindlaks määramise nõude osas komisjon otsustas järgmist:

Avaldaja taotleb, et otsuse täitmise viisina määrataks vastustaja eluruumist välja tõstmine koos talle kuuluva vara ning temaga eluruumi kasutavate isikutega. Avaldaja leiab, et kuna üürileping on lõppenud ning vastustaja ei ole üüritud asja tagastanud, siis võib eeldada, et ta ei tee seda vabatahtlikult ka pärast komisjoni otsuse tegemist. Seega on täitemenetluse lihtsustamiseks vajalik määrata kindlaks komisjoni otsuse täitmise viis.

Vastustaja ei ole otsuse täitmise viisi määramisele vastu vaieldud.

VÕS § 334 lg 1 näeb ette küll üürniku kohustuse üüritud asi tagastada, kuid ei näe ette meetmeid juhuks, kui üürnik vabatahtlikult üüritud asja ei tagasta.

Täitemenetluse seadustiku (TMS) § 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 (TMS § 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-i eesmärk lahendada üürivaidlusi poolte jaoks odavamalt ja kiiremini, kui tsiviilkohtumenetluses. Seega ei ole ka ÜVLS-i mõttega kooskõlas asjaolu, et üürikomisjoni otsust ei saa õigustatud pool sisuliselt täita, vaid peab selleks tegema täiendavaid kulutusi ja pöörduma samas asjas veelkord vaidlusorganisse ebaseadusliku valduse lõpetamise või muu sellise nõudega.

TsÜS § 4 kohaselt kohaldatakse õigussuhet reguleeriva sätte puudumisel sätet, mis reguleerib reguleerimata õigussuhtele lähedast õigussuhet, kui õigussuhte reguleerimata jätmine ei vasta seaduse mõttele ega eesmärgile.

Komisjon on seisukohal, et antud juhul on põhjendatud seaduse analoogia kasutamine, kuna vastupidisel juhul võib osutada komisjoni otsuse täitmine õigustatud poolele ebamõistlikult koormavaks. Vastustaja on pärast üürilepingu lõppemist jätkanud eluruumi kasutamist. Kuigi vastustaja avaldajas 15.03.2012 komisjonile saadetud e-kirjas soovi korter üle anda, ta siiski kuni komisjoni istungini (17.04.2012) korterit üle ei andnud ega võtnud ka avaldajaga ühendust, et selles osas kokku leppida. Seetõttu komisjon leiab, et on vaja määrata antud asjas kindlaks otsuse täitmise viis ning otsustab, et eluruumi Tallinnas aadressil XXXXXXXX vabatahtlikult tagastamisest keeldumise korral tuleb M. J. koos talle kuuluva vara ning temaga koos eluruumi kasutavate isikutega – A. B. (ik XXXXXXXX) ja A. J. (ik XXXXXXXX) - nimetatud eluruumist välja tõsta.

3) Järgnevalt võtab komisjoni seisukoha üüri- ja kõrvalkulude võla nõudes:

Avaldaja nõuab vastustajalt üürilepingu kestvuse ajal kogunenud üüri- ja kõrvalkulude võla 1 432,36 euro välja mõistmist. Vastustaja on võlga tunnistanud ning ei ole sellele vastuväiteid esitanud.

Vastavalt VÕS §-le 271 kohustub üürilepinguga üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksma üürileandjale selle eest tasu (üüri). Sama seaduse § 292 lg 1 järgi peab üürnik lisaks üüri maksmisele kandma muid üüritud asjaga seotud kulusid (kõrvalkulud) üksnes juhul, kui selles on kokku lepitud. Kõrvalkuludeks on tasu üürileandja või kolmanda isiku teenuste ja tegude eest, mis on seotud asja kasutamisega. VÕS § 76 lg 1 sätestab, et kohustus tuleb täita vastavalt lepingule või seadusele. Sama paragrahvi lg 3 kohaselt kohustus loetakse täidetuks, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil. VÕS § 101 lg 1 p 1 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud nõuda kohustuse täitmist.

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

Avaldaja esitas võlanõude tõendamiseks üürilepingu (tlk 6-7), võla kujunemise arvestuse (korterite saldod, tlk 11-15 ja 83-84) ja vastustajale esitatud arved (tlk 16-27). Vaidlust ei ole selles, et eluruum Tallinnas XXXXXXXX anti vastustaja kasutusse ja see on tema kasutuses kuni käesoleva ajani, samuti et vastustaja on talle osutatud kommunaalteenused vastu võtnud ja talle on esitatud üüri- ja kõrvalkulude arveid, kuid vastustaja on tasunud talle esitatud arvete eest ebakorrapäraselt. Vastustaja on võlga tunnistanud.

Vastavalt üürilepingule võttis vastustaja kui üürnik endale kohustuse tasuda nii üüri kui kõrvalkulude eest iga kuu 30. kuupäevaks. Nimetatud kohustuse jättis ta õigustatud isikule (üürileandjale ehk avaldajale) nõuetekohasel viisil ja lepinguga kindlaksmääratud tähtajaks alates lepingu sõlmimisest täitmata, tasudes talle esitatud arvete eest viivitades või jättes talle esitatud arved üldse tasumata. Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, tasus vastustaja kogu lepingu kestuse ajal ainult kahel korral ning nimetatud summad ei katnud temal tasumise ajaks kogunenud võlga. Avaldaja esitatud korterite saldode kohaselt on vastustaja võlg üürilepingu lõppemise (10.12.2012) seisuga 1 432,36 eurot. Komisjoni hinnangul on avaldaja võlaarvestus õige ning kuna vastustaja on ka võlga eespool märgitud summas tunnistanud, siis võib lugeda tõendatuks, et vastustaja võlg üürilepingu lõppemise seisuga oli kokku 1 432,36 eurot. Komisjonile ei ole esitatud tõendeid, et vastustaja oleks üürivaidluse menetluse ajal võla tasunud.

Vastavalt VÕS § 82 lg 7 muutub kohustus sissenõutavaks, kui võlausaldajal on õigus nõuda kohustuse täitmist. Kui lepingust ei tulene teisiti, võib võlausaldaja nõuda kohustuse täitmist kohustuse täitmise tähtpäeva või kohustuse täitmiseks ettenähtud tähtaja möödumisel.

Poolte vahel kehtinud üürilepingu ja vastustajale esitatud arvete kohaselt pidi vastustaja tasuma korterimaksete eest igakuiselt kas 30. või 31. kuupäevaks. Kuna üürilepingu lõppes alates 10.12.2011, siis pidi vastustaja viimane üürilepingu kestuse ajal esitatud arve tasuma hiljemalt 31.12.2011. Nimetatud ajaks vastustaja arvet ei tasunud, samuti ei tasunud ta selleks ajaks varasemaid tasumata arveid. Kuna vastustajal on avaldaja ees võlg seoses üüri ja kõrvalkulude eest maksmisega viivitamisega, siis on avaldajal õigus nõuda kohustuse täitmist ja avaldaja nõue üüri- ja kõrvalkulude võla väljamõistmiseks tuleb rahuldada täies ulatuses, mõistes vastustajalt M. J.-ilt avaldaja kasuks välja 1 432,36 eurot.

4) Lisaks üüri- ja kõrvalkulude võlale nõuab avaldaja vastustajalt ka eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise välja mõistmist. Kahjuhüvitist nõuab avaldaja alates 11.12.2011 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt avaldaja esitatavatele arvetele. Avaldaja on esitanud oma

kahjuhüvitise nõude ilma kindla summata, kuna vastustaja ei ole pärast üürilepingu lõppemist eluruumi vabastanud ja avaldajale ei ole teada, millal vastustaja seda teeb. Vastustaja avaldaja eeltoodud nõudele vastuväiteid ei ole esitanud.

VÕS § 335 sätestab, et kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest kahjuhüvitisena nõuda kas üürilepingus kokkulepitud üüri või üüri, mis on samasuguses asukohas oleva samasuguse asja puhul tavaline, välja arvatud kui üürnik peab asja õigustatult kinni tema poolt tehtud kulutuste hüvitamiseks.

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

TsMS § 369 kohaselt võib tulevase nõude täitmise hagi esitada juhul, kui on alust eeldada, et võlgnik kohustust õigel ajal ei täida. Sel alusel saab muu hulgas nõuda ka pärast hagi esitamist sissenõutavaks muutuvate korduvate kohustuste täitmist tulevikus.

Komisjon tegi eespoolt kindlaks, et vastustaja ei ole pärast üürilepingu lõppemist (10.12.2011) eluruumi vabastanud. Vastustaja ei ole põhjendanud ega tõendanud, et ta oleks õigustatud eluruumi kinni pidama ja kuigi ta avaldas soovi korter üle anda, ei ole ta faktiliselt seda teinud. Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest poolte vahel kehtinud üürilepingus kokkulepitud üüri määras, millele lisanduvad kõrvalkulud. Vastavalt üürilepingu tingimustele võiks avaldaja nõuda kahjuhüvitist ka suuremas ulatuses, so 1/10 kuu üürisummast iga üleandmisega viivitatud päeva eest (üürilepingu tingimuste p 22.5). Seega nõuab avaldaja kahjuhüvitist seadusega lubatud ulatuses.

Avaldaja on pärast üürilepingu lõppemist igakuiselt esitanud vastustajale arveid arvestatava kahjuhüvitise suuruse kohta (tlk 84-87) ning pidanud vastustajale määratud summade ja laekumiste arvestust (korteri saldod, tlk 70-71). Avaldaja esitatud tõenditest nähtub, et vastustaja ei ole pärast üürilepingu lõppemist avaldajale midagi tasunud, seega tekkis tal võlg eluruumi kasutamise eest pärast üürilepingu lõppemist.

Avaldaja palub välja mõista vastustajalt kahjuhüvitise alates 11.12.2011 ilma kindla summata, üürilepingus kokku lepitud üürimääras, mille lisanduvad kõrvalkulud, vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele. Kuna eespool leidis tõendamist, et vastustaja üürilepingu kehtivuse ajal oma kohustusi korrektset ei täitnud ning ta ei ole tasunud ka ajavahemikul alates üürilepingu lõppemisest kuni üürikomisjoni istungini talle esitatud arveteid, siis võib eeldada, et ta ei täida oma kohustusi õigel ajal ka edaspidi. Sellest tulenevalt komisjon leiab, et avaldaja kahjuhüvitise nõue on põhjendatud ning see vastab TsMS §-is 369 toodud eeldustele.

Siiski leiab komisjon, et antud juhul ei ole põhjendatud välja mõista vastustajalt kahjuhüvitist ilma kindla summata, kuna sellisel juhul võib tekkida olukord, et käesoleva otsusega avaldaja kasuks väljamõistetava nõude kogusumma ületab ÜVLS § 1 lg-s 1^a sätestatud komisjonis lahendatavatele rahalistele nõuetele kehtestatud piirmäära 3200 eurot.

Komisjon leidis käesolevas otsuses eespool, et vastustajalt tuleb välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võlg 1 432,36 eurot. Samuti nõuab avaldaja viivise väljamõistmist, mis juba avaldaja märgitud kindlasummalisel osal on 561,76 eurot. Seega, kui komisjon rahuldab ka avaldaja viivisenõude eeltoodud summas, siis kuulub käesoleva otsusega juba vastustajalt välja mõistmisele kokku 1 994,12 eurot. Kui lahutada märgitud summa komisjonis lahendatavate nõuete piirmäärast, jääb järgi 1 205,88 eurot. Avaldajalt vastustajale pärast üürilepingu lõppemist esitatud arvete ja avaldaja koostatud võlaarvestuse kohaselt on vastustajal 31.03.2012 seisuga tasumata eluruumi kasutamise eest kahjuhüvitist kokku 1 023,78 eurot. Vastustajale igakuiselt esitatud kahjuhüvitise arvete kohaselt, on hüvitise suurus koos kõrvalkuludega olnud vahemikus 242,10 eurot kuni 305,36 eurot kuus. Aprilli 2012 eest on vastustajale esitatud arve 255,60 eurot, mille maksetähtaeg saabub 30.04.2012. Kui liita aprillikuu arvele juurde 31.03.2011 seisuga

kogunenud kahjuhüvitise võlg (1 023,78 €), siis oleks vastustaja kahjuhüvitise võlg kokku 1279,38 eurot ning ajaks, kui komisjoni otsus jõustub ning muutub täidetavaks, ületaks avaldaja nõuded tervikuna komisjonis lahendatavatele rahalistele nõuetele kehtestatud piirmäära 3200 eurot (1 279,38 + 1 432,36 + 561,76 = 3 273,50).

Seega leiab komisjon, et ei ole võimalik välja mõista vastustajalt kahjuhüvitist ilma kindla summata, vaid avaldaja avaldus tuleb rahuldada selles osas osaliselt, mõistes vastustajalt avaldaja kasuks välja kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest kindla summana kindla perioodi eest, so 11.12.2011 kuni 31.03.2012 kokku 1 023,78 eurot.

5) Avaldaja nõuab vastustajalt ka eluruumi eest tasumisega viivitamise eest viivise väljamõistmist. Avaldaja nõuab viivist seisuga 31.03.2012 kindla summana ning alates 01.04.2012 määras 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest. Vastustaja ei ole viivisenõudele vastu vaieldud.

VÕS § 101 lg 1 p 6 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik viivitab rahalise kohustuse täitmisega, nõuda temalt viivist. VÕS § 113 lg 1 kohaselt võib võlausaldaja rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral nõuda võlgnikult viivitusintressi (viivist) arvates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni ning kui viivisemäär on lepingus kokku lepitud, loetakse viivisemääraks lepingus kokkulepitu.

Poolte vahel kehtinud üürilepingu tingimuste p 7.3 kohaselt on üürileandjal õigus maksetega viivitamisel nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest.

Komisjon tegi eespool kindlaks, et vastustaja tasus talle esitatud arvete eest üürilepingu kehtivuse ajal pidevalt viivitades ning ei ole ka pärast üürilepingu lõppemist arveid korrapäraselt tasuma asunud. Poolte vahel kehtinud üürilepingu tingimustes on sätestatud, et tasumisega viivitamise puhul kohustub üürnik tasuma viivist määras 0,15% päevas tasumata summalt. Avaldaja nõuab viivise väljamõistmist nii kindla summalise osa kui ka ülejäänud osa suhtes eeltoodud määras. Seega selles osas võib lugeda avaldaja esitatud viivisenõude põhjendatuks.

Avaldaja on hakanud viivist määrama alates märtsist 2011 ning kuni seisuni 31.03.2012 on arvestanud viivist kokku 561,76 eurot. Viivist on avaldaja arvestanud igakuiselt eelmise kuu eest järgmise kuu arve koostamise momendil, arvestades selleks ajaks kogunenud võla kogusummat, korrutades selle arvestuse toimumise kuu päevade arvuga ning lepingus kokku lepitud viivise määraga. Komisjoni hinnangul vastab selline arvestus seadusele ning ka üürilepingu tingimustele. Kuna avaldaja ei nõua viivise väljamõistmist mitte igalt summalt eraldi kuni selle tasumiseni, vaid koondsummana, siis nõuab avaldaja viivist vähem, kui tal lepingu ja seaduse kohaselt õigus oleks. Seega on avaldajapoolne viivisearvestus ka selles osas seaduslik.

Alates 01.04.2012 palub avaldaja välja mõista vastustajalt viivise tasumata summalt määras 0,15% päevas kuni võla tasumiseni, kuna avaldajale ei ole teada, millal vastustaja võla tasub ning seega ei saa avaldaja nõuda viivist kogu ulatuses kindla summana. Komisjon leiab, et arvestades senist vastustaja maksekäitumist, on ka selles osas avaldaja viivisenõue seaduslik ja põhjendatud. 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. Kuna vastustajal on võlg, on avaldajal õigus nõuda temalt viivist ning põhimõtteliselt on avaldaja nõue ka selles osas seaduslik ja põhjendatud.

Samas ei saa komisjon ka viivise osas avaldaja nõuet tervikuna rahuldada, kuna sellisel juhul ületaks vastustajalt väljamõistetav summa ÜLVS § 1 lg-s 1^a sätestatud piirmäära. Komisjon leidis eespool, et avaldajalt tuleb välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võlg 1 432,36 eurot ning kahjuhüvitis 1 023,78 eurot. Samuti on komisjon seisukohal, et avaldaja viivisenõue 561,76 eurot

seisuga 31.03.2012 on seaduslik ja põhjendatud. Seega kuulub eeltoodu põhjal käesolevas asjas vastustajalt väljamõistmisele juba 3 017,90 eurot ning komisjon ei saa vastustajalt välja mõista praeguse otsusega rohkem kui 182,21 eurot. Seetõttu ei ole põhjendatud rahuldada avaldaja viivisenõuet sissenõutavaks mitte muutunud osas tervikuna, vaid kuni summani 182,21 eurot.

Eeltoodule tuginedes on komisjon seisukohal, et avaldaja viivisenõue tuleb rahuldada osaliselt. Vastustajalt M. J.-ilt tuleb välja mõista avaldaja kasuks viivis eluruumi kasutamise eest tasumisega viivitamise eest 31.03.2012 seisuga 561,76 eurot ning alates 01.04.2012 kuni võla tasumiseni määras 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest, kuid mitte rohkem kui 182,21 eurot.

Avaldaja avaldus kuulub rahuldamisele osaliselt.

6) ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Vastustaja teatas komisjonile, et ta ei saa istungile tulla, kuid ei tõendanud oma mõjuvate põhjuste olemasolu. Vastustaja istungile ei ilmunud. Avaldaja ei taotlenud istungi edasi lükkamist seoses vastustaja istungilt puudumisega. Seega otsustas komisjon asja läbi vaadata ilma vastustaja kohalolekuta.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Kaja Tassa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad