

Üürivaidlusasi nr.	11-1/72/12
Otsuse kuupäev ja koht	26.11.2012. a., Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Mai Sõber (istungi juhataja, komisjoni liikme asendaja), Heli Hellamaa, Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) nõue A.J. vastu (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht rahvastikuregistri andmetel Sxxxxxx pst x-xx, 10615 Tallinn; viibimiskoht Tallinna Vangla, Magasini tn 35, 10138 Tallinn) vastu välja mõista temalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 1472,19 eurot, kahjuhüvitis alates 20.04.2012 kuni 02.08.2012 eluruumi Sxxxxxx pst x-xx tagastamisega viivitamise eest 174,39 eurot ja viivis 02.08.2012 seisuga 404,32 eurot ning alates 03.08.2012 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS Maket Kinnisvara esindaja Gertu Pillenberg.
Asja läbivaatamise kuupäev	15.11.2012
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.
2. Välja mõista A. J.-lt Tallinna linna kasuks eluruumi Sxxxxxx pst x-xx üüri- ja kõrvalkulude võlg 1472,19 eurot (üks tuhat nelisada seitsekümmend kaks eurot 19 senti).
3. Välja mõista A. J.-lt kahjuhüvitis alates 20.04.2012 kuni 02.08.2012 eluruumi Sxxxxxx pst x-xx tagastamisega viivitamise eest 174,39 eurot (üks sada seitsekümmend neli eurot 39 senti).
4. Välja mõista A. J.-lt viivis 02.08.2012 seisuga 404,32 eurot (nelisada neli eurot ja 32 senti) ning alates 03.08.2012 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni.

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 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 kirja. 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

Avalduse kohaselt sõlmis Kristiine Linnaosa Valitsus Tallinna Linnavolikogu 21.08.2003 otsuse nr 268 alusel vastustaja A. J.-ga 26.08.2003 üürilepingu nr 4-5/03/281 Sxxxxxx pst x-xx asuva eluruumi kasutamiseks tähtajaga viis aastat. Tallinna Linnavalitsuse 01.10.2008 korralduse nr 1630-k alusel pikendati üürilepingut järgneva viieks aastaks. Avaldaja esindaja

teostab üürileandja õigusi Tallinna Linnavaarameti ja AS Maket Kinnisvara vahel 29.12.2011 sõlmitud lepingu nr 3.1-5/461 alusel.

Vastavalt üürilepingu punktile 9 oli üürisumma 165,25 krooni kuus ning lepingu punkti 12 kohaselt kinnitas üürnik, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad "Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimused". Samuti kinnitas üürnik, et ta teab eluruumi kasutamise seonduvate kõrvalkulude kandmise kohustusest. Üürnik kohustus eluruumi üüri ja kõrvalkulude eest tasuma vastavalt esitatud üüriarvetele. Üürilepingu tingimuste punktist 8.3 tulenevalt on üürileandjal õigus maksetega viivitamisest nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest. Üürnik ei täitnud oma kohustust kohaselt, tasus arveid ebaregulaarselt ja mitte täies ulatuses.

Üürnik sõlmis 15.03.2010 maksegraafiku võla tasumiseks, millega ta tunnistas üürivõlga 8664,50 krooni ning kohustus võla tasuma hiljemalt 31.03.2011, tasudes kuus 720 krooni ning lisaks igakuulised jooksvad arved. Üürnik ei täitnud maksegraafikut. Viimati tasus ta üüri ja kõrvalkulude eest 03.12.2011.

A. J.-le esitati üürilepingu ülesütlemisavaldus, mille kohaselt öeldi üürileping üles alates 19.04.2012 VÕS § 316 lg 1 ja üürilepingu tingimuste punktide 22.6 ja 22.7 alusel. Üürnik sai ülesütlemisavalduse kätte 23.03.2012 ja ei ole seda vaidlustanud. Seega üürileping lõppes alates 19.04.2012. Vastustaja ei ole vabatahtlikult vabastanud eluruumi Sxxxxxx pst x-xx ega seda üürileandjale tagastanud. Seisuga 01.06.2012 on võlgnevus 1495,77 eurot ja viivis 30.04.2012 seisuga on 123,09 eurot.

Avaldaja palub tuginedes eeltoodule ja Võlaõigusseaduse (VÕS) §-dele 271, 292, 316 lg 1, 334 lg 1 ja 335, mõista vastustajalt välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 19.04.2012 seisuga 1472,19 eurot, kahjuhüvitis 23,58 eurot eluruumi Sxxxxxx pst x-xx tagastamisega viivitamise eest 20.04.2012 kuni 30.04.2012 ja alates 01.05.2012 kuni eluruumi vabastamiseni 11,23 eurot kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele ning viivis 30.04.2012 seisuga 123,09 eurot ja alates 01.05.2012 määras 0,15% tasumata summalt päevas kuni kohustuse täitmiseni. Avaldaja palub ka kohustada vastustajat tagastama eluruumi Sxxxxxx pst x-xx ja tagastamisest keeldumise korral ta eluruumist välja tõsta.

Üürikomisjoni istungil selgitas avaldaja esindaja, et Tallinna Linnavalitsuse 01.10.2008 korralduse nr 1630-k alusel pikendati üürilepingut viieks aastaks. Kuigi kirjalikku üürilepingut ei sõlmitud, oli üürileping tähtajaline. Kuna vastustajale üürile antud korteris viibisid pidevalt kõrvalised isikud, rikuti korda ja teiste majaelanike rahu, keevitas elamu haldaja AS Maket Kinnisvara 02.08.2012 korteri ukse kinni. Kuivõrd korteri valdus on üle läinud AS-le Maket ja vastustaja viibib Tallinna Vanglas, loobus avaldaja esindaja eluruumi Sxxxxxx pst x-xx tagastamise ja vastustaja eluruumist väljatõstmise nõuetest.

Täpsustas kahjuhüvitise ja viivise nõuet ajavahemiku 01.05.2012-02.08.2012 eest: kahjuhüvitist nõuab selle aja eest 150,81 eurot ja viivist 281,23 eurot. Muus osas jäi kirjalikus avalduses esitatu juurde.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja kutsuti üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, mis saadeti tema viibimiskohta Tallinna Vanglasse, Magasini tn 35. Kutses olid teatavaks tehtud tema vastu esitatud nõuded ja antud tähtaeg vastuse esitamiseks. Vastustaja sai kutse koos menetluskirjeldustega allkirja vastu kätte 09.10.2012 (postisaadetise väljastusteade, tlk 95). Kirjalikke vastuväiteid ei esitanud.

Üürikomisjoni istungile vastustaja ei ilmunud.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulunud ära üürivaidluse poole, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et avaldus tuleb rahuldada.

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

Komisjon tegi kindlaks, et Tallinna Linnavalikogu 21. augusti 2003 otsuse nr 268 kohaselt otsustati anda Anna Jegorovale üürile ühetoaline korter üldpinnaga 11,7 m² aadressil Sxxxxxxx pst x-xx (tlk 4). Üürileping sõlmiti 26.08.2003 (tlk 3). Üürilepingu allkirjastamisega kinnitas üürnik, et ta teab Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimuste“ (edaspidi: üürilepingu tingimused) kehtimisest, et ta on üürilepingu tingimustega tutvunud, mõistnud tingimuste sisu ja nõustub nende tingimustega. Samuti teab ta, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule annab Tallinna linn eluruumi üürile seadusest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks ja lisaks üüri maksmisele tuleb tal kanda ka eluruumi kasutamisega seonduvad kõrvalkulud ja eluruumiga seonduvad maksud.

Üürilepingu punkti 9 kohaselt oli üürisummaks ühes kuus 165,25 krooni (10,56 eurot).

Tallinna Linnavalitsuse 07.05.2003 määrusega nr 38 kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimuste“ (edaspidi: üürilepingu tingimused, tlk 23-26) punkti 7.2 kohaselt on üürnik kohustatud kandma kõik eluruumiga seotud kõrvalkulud, mille suuruse määrab üürileandja lähtudes mõõturite näitudest, teenusepakujate esitatavatest arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast. Vastavalt punktidele 8.1 ja 8.2 esitab üürileandja üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks arve ning üürnik on kohustatud maksed tasuma 10 päeva jooksul. Üürilepingu tingimuste punkt 8.3 sätestab üürileandja õiguse nõuda üürnikult viivist maksetega viivitamisel 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest. Üürnik on hiljemalt lepingu lõppemise päeval kohustatud eluruumi oma varast vabastama ning andma eluruumi täielikult üürileandja valdusesse. Eluruumi üleandmisel annab üürnik üle ka kõik eluruumi võtmed ja vormistatakse eluruumi vastuvõtmise akt (üürilepingu tingimuste punktid 23.1, 23.2). Kui üürnik lepingu lõppemisel viivitab eluruumi üleandmisega, on ta kohustatud kandma kõik kõrvalkulud ajavahemiku kohta, mil eluruum oli tema valduses ning tasuma üürileandjale kahjuhüvitist 1/15 kuu üürisumma ulatuses iga viivitatud päeva eest. Kui üürnik viivitab eluruumi üleandmisega kauem kui 30 päeva, tasub üürnik kahjuhüvitist 1/10 kuu üürisumma ulatuses iga viivitatud päeva eest (üürilepingu tingimuste punkt 23.5).

Üürilepingu tingimuste punkt 8.3 sätestab üürileandja õiguse nõuda üürnikult viivist maksetega viivitamisel 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest.

Tallinna Linnavalitsuse 01.10.2008 korralduse nr 1630-k alusel pikendati vastustajaga üürilepingut järgnevas viieks aastaks (tlk 5). Nimetatud korralduse alusel kirjalikku üürilepingut küll ei sõlmitud, kuid pooled tunnistasid nende vahel eksisteerivat faktilist lepingulist suhet, kuna üürnikule esitati jätkuvalt üüri ja kõrvalkulude arveid ja on neid osaliselt ka tasunud. Tallinna Linnavaraameti juhataja 30.11.2010 käskkirjaga nr 1-2/347 oli alates 1. jaanuarist 2011 kinnitatud Sxxxxxxx pst x elamus asuvate munitsipaaleluruumide üüri suuruseks 0,96 eurot eluruumi ühe ruutmeetri kohta ühes kalendrikuus.

OÜ Halden Kinnisvara ja üürnik sõlmisid 15.03.2010 maksegraafiku võlgnevuse 8664,50 krooni (553,76 eurot, võlg seisuga 01.03.2010) tasumiseks, mille kohaselt üürnik kinnitas, et tunnistas võlga ja kohustub selle tasuma osamaksete kaupa alates 30.04.2010 kuni 31.03.2011, lisaks kohustus ta tasuma jooksvad üüri- ja kõrvalkulude arved (tlk 6). Üürnik ei järginud maksegraafikus kokkulepitut ja 01.02.2012 saatis AS Maket Kinnisvara üürnikule hoiatuse,

milles kohustas tasuma võlgnevuse 1239,87 (võlg seisuga 01.02.2012) eurot hiljemalt 29.02.2012 (tlk 8).

AS Maket Kinnisvara õigus tegutseda üürileandja esindajana tuleneb Tallinna Linnavaarameti ja AS Maket Kinnisvara vahel 29.12.2011 sõlmitud teenuse osutamise lepingust (tlk 29-32), milles lepidi kokku, et AS Maket Kinnisvara haldab ja hoiab korras Tallinnas, Sxxxxxx pst x asuvat krunti, ehitisi ja tehnosüsteeme vastavalt õigusaktidele ja pooltevahelisele tööjaotusele. Samuti on AS Maket Kinnisvara kohustatud sõlmima Tallinna Linnavaarameti nimel üürilepinguid vastavalt tüüpvormidele, juhindudes riigi ja Tallinna õigusaktidest, esitama üürnikele arveid, kontrollima üürilepingute täitmist ja üürilepingute rikkumisel rakendama rikkujate suhtes kohe mõjutusvahendeid. Kui üürilepingu rikkumisest tulenevat vaidlust ei lahendata kokkuleppel, on AS Maket kinnisvara kohustatud hiljemalt kolme kuu jooksul rikkumise tuvastamisest pöörduma vaidluse lahendamiseks vaidlust lahendavasse organisse (halduslepingu punktid 4.1.1.3 – 4.1.1.11).

Tallinna Linnavaaramet poolt 28.02.2012 antud volikirja kohaselt volitab linnavaarameti juhataja AS Maket Kinnisvara esindama Tallinna linna Tallinna Üürikomisjonis ja kohtutes Sxxxxxx pst x elamu üürilepingutest ning elamu haldamisest tulenevate vaidluste lahendamiseks (tlk 33).

Kuna üürnik ei tasunud võlga määratud tähtajaks ehk 29.02.2012, koostas avaldaja esindaja üürilepingu ülesütlemisavalduse, milles teatas eluruumi Sõpruse pst 5-58 üürilepingu ülesütlemisest alates 19.04.2012 võlaõigusseaduse (VÕS) § 316 lg 1 ja üürilepingu tingimuste punktide 22.6 ja 22.7 alusel (tlk 9). Üürnik sai ülesütlemisavalduse allkirja vastu kätte 23.03.2012 ja üürileping lõppes 19.04.2012. Üürilepingu lõppemise seisuga oli vastustajal üüri- ja kõrvalkulude võlgnevus 1472,19 eurot. Üürilepingu lõppedes vastustaja eluruumi ei vabastanud ega üürileandjale ei tagastanud. Avaldaja esindaja asus eluruumi valdama 02.08.2012, mil keevitas kinni korteri ukse.

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga 19.04.2012 seisuga 1472,19 eurot. Kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest nõuab 23,58 eurot perioodi 20.04.2012 kuni 30.04.2012 eest ja 150,81 eurot perioodi 01.05.2012 kuni 02.08.2012 eest, kokku 174,39 eurot; viivist nõuab 30.04.2012 seisuga 123,09 eurot ja 281,23 eurot perioodi 01.05.2012 kuni 02.08.2012 eest, kokku 404,32 eurot ning alates 03.08.2012 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni.

Vastustaja ei ole nõuetele vastuväiteid esitanud.

Üürikomisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude võla ning eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise väljamõistmise nõudes.

Vastavalt VÕS § 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 punkti 1 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud nõuda kohustuse täitmist. Pooltevahelise üürilepingu ja üürilepingu tingimuste kohaselt kohustus vastustaja tasuma igakuiselt üüri ja kõrvalkulude eest vastavalt üürileandja esitatud arvetele. Tulenevalt VÕS §

335, 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. Ka üürilepingu tingimuste kohaselt on üürileandjal õigus nõuda üürnikult kahjuhüvitist ja kõrvalkulude tasumist ajavahemiku eest, mil üürnik viivitas eluruumi tagastamisega pärast üürilepingu lõppemist.

Komisjonil ei ole alust kahelda, et pärast üürilepingu sõlmimist asus vastustaja eluruumi kasutama, tarbima teenuseid ning üürileandja on igakuuliselt esitanud tasumisele kuuluvaid arveid. Vastustaja ei ole arveid vaidlustanud.

Tulenevalt üürilepingust ja üürilepingu tingimustest oli vastustaja üürnikuna kohustatud tasuma nii üüri kui kõrvalkulude eest iga kuu 30. või 31. kuupäevaks. Maksetähtaeg oli fikseeritud ka üüriarvetel. Avaldaja esindaja esitatud korteri saldodelt (tlk 11-27 ja 96-98) nähtub, et alates oktoobrist 2006 on vastustajal pidev võlgnevus. Vastustaja ei tasunud arvet igas kuus ega ka mitte ettenähtud summat. 2009. aasta jooksul tasus vastustaja vaid 8,05 eurot. Seisuga 01.03.2010 oli võlg 553,76 eurot. Vastustaja ja üürileandja esindaja sõlmisid 15.03.2010 maksegraafiku (tlk 6), mille kohaselt vastustaja tunnistas võlga 553,76 eurot (8664,50 krooni) ja kohustus selle tasuma osamaksete kaupa 46,02 eurot (720 krooni) ühes kuus alates 30.04.2010 kuni 31.03.2011 ning lisaks igakuulised üüri ja kõrvalkulude arved. Eelmärgitud perioodil tasus vastustaja vaid 88,95 eurot mais 2010. Kogu 2011. aasta vältel tasus vastustaja vaid 15 eurot detsembris 2011. Kuna vastustaja ei järginud maksegraafikus kokkulepitut ja võlg kasvas pidevalt, saatis avaldaja talle 01.02.2012 hoiatuse, milles kohustas võlgnevuse 1239,87 eurot (võlg seisuga 01.02.2012) tasuma hiljemalt 29.02.2012 (tlk 8). Vastustaja ei tasunud võlga ja üürileandja esindaja koostas 20.03.2012 üürilepingu ülesütlemisavalduse, milles teatas eluruumi Sxxxxxx pst x-xx üürilepingu ülesütlemisest 19.04.2012 (tlk 9). Vastustaja sai ülesütlemisavalduse allkirja vastu kätte 23.03.2012 ja üürileping lõppes 19.04.2012. Üürilepingu lõppemise seisuga oli vastustajal üüri- ja kõrvalkulude võlg 1472,19 eurot, mille välja mõistmist avaldaja ka palub. Avaldaja üüri- ja kõrvalkulude võla nõue on põhjendatud.

Kuna vastustaja üürilepingu lõppemisel 19.04.2012 eluruumi ei tagastanud, on avaldaja alates 20.04.2012 esitanud vastustajale kahjuhüvitisena eluruumi tagastamisega viivitamise eest arveid üürilepingus kokkulepitud summas ja tingimustel. Seega on avaldaja nõudnud vastustajalt alates 20.04.2012 tasu ka vähem, kui tal selleks üürilepingu tingimuste punktist 23.5 tulenevalt õigus oli. Avaldaja nõuab kahjuhüvitist 23,58 eurot alates 20.04.2012 kuni 01.05.2012 ja 150,81 eurot alates 01.05.2012 kuni 02.08.2012, mil avaldaja esindaja keevitas kinni ukse ja asus seeläbi eluruumi valdama. Seega on avaldaja kahjuhüvitise nõue kokku 174,39 eurot, mille ulatuses esitati vastustajale arveid perioodil 20.04.2012 kuni 02.08.2012. Avaldaja kahjuhüvitise nõue on seaduslik ja põhjendatud.

Üürikomisjoni seisukoht üüri ja kõrvalkulude ja kahjuhüvitise tasumisega viivitamise eest viivise väljamõistmise nõudes.

Üürikomisjon on eelpool tuvastanud, et vastustaja on nii üüri- ja kõrvalkulude kui kahjuhüvitise maksmisega viivitus.

Avaldaja nõuab viivist kahes osas: esiteks kindla summana seisuga 30.04.2012 arvestatud viivist 123,09 eurot ja perioodi 01.05.2012 kuni 02.08.2012 eest arvestatud viivist 281,23

eurot, kokku 404,32 eurot ja teiseks alates 03.08.2012 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni.

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 punkti 8.3 kohaselt on üürileandjal õigus maksetega viivitamisel nõuda ja üürnikul kohustus nõudmise korral maksta viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest. Avaldaja on sellises määras ka viivist arvestanud ja seetõttu on viivisenõue põhjendatud. Viivis on arvestatud alates märtsist 2012 igakuiselt eelmise kuu eest järgmise kuu arve koostamise momendil, arvestades selleks ajaks kogunenud võla kogusummat ja korrutades selle arvestuse toimumise kuu päevade arvuga. Komisjoni hinnangul vastab selline arvestus kehtivatele nõuetele. Korterit saldolt nähtuvalt on seisuga 30.04.2012 arvestatud viivis 123,09 eurot (tlk 27). Kuna perioodi 01.05.2012 kuni 02.08.2012 on vastustajale arvestatud viivist 281,23 eurot, siis seisuga 02.08.2012 on avaldaja viivisenõue kokku 404,32 eurot (tlk 97). Komisjoni hinnangul on viivisearvestus õige. Avaldaja nõuab viivist 404,32 eurot ja selles suuruses tuleb nõue rahuldada.

Kuna ei ole teada, millal vastustaja võla ära maksab, nõuab avaldaja esindaja vastustajalt viivist ka alates 03.08.2012 kuni võla tasumiseni määras 0,15% põhivõlalt päevas. Komisjon leiab, et vastustaja senist maksekäitumist arvestades on see nõue põhjendatud. Etteulatuvalt võimaldab 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, välja mõistmist mitte kindla summana, vaid protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni.

Viivisenõue tervikuna on seaduslik ja põhjendatud ja tuleb rahuldada. Vastustajalt tuleb välja mõista viivis eluruumi eest maksmisega viivitamise eest 02.08.2012 seisuga 404,32 eurot ja alates 03.08.2012 määras 0,15% põhivõlalt 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 viibib Tallinna Vanglas ja kutse koos menetluskohustustega sai ta kätte 09.10.2012 (tlk 95). Kutses hoiatati vastustajat istungile ilmumata jätmise ja istungilt mõjuva põhjuseta puudumise tagajärgedest (tlk 90). Komisjon loeb, et vastustaja on kutse kätte saanud, seega oli talle teada nii komisjoni istungi aeg kui tema vastus esitatud nõuded. Vastustaja ei esitanud avaldusele kirjalikku vastust ega ilmunud komisjoni istungile. Vastustaja viibib küll vanglas, mistõttu on tema vaba liikumine piiratud, kuid vastustaja kohustus on komisjoni informeerida istungile ilmumist takistavatest mõjuvatest põhjustest, mida vastustaja ei teinud ega taotlenud ka asja arutamise edasilükkamist. Kuna avaldaja esindaja ei taotlenud istungi edasilükkamist seoses vastustaja istungilt puudumisega, lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Avaldaja nõuded tuleb rahuldada täies ulatuses.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liikme asendaja
Mai Sõber