

Üürivaidlusasi nr.	11-1/128/12
Otsuse kuupäev ja koht	21.01.2013, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Andrea Lega, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus T. B. (ik xxx, elukoht xxx Tallinn) vastu nõuetes kohustada teda vabastama eluruum xxx Tallinnas, selle kohustuse mittetäitmisel määrata otsuse täitmise viisiks T. B. koos eluruumi kasutavate N. B. (ik xxx), A. B. (ik xxx) ja I. B. (ik xxx) ja neile kuuluva varaga eluruumist väljatõstmise; välja mõista T. B.lt kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest 2089,33 eurot ja alates 01.01.2013 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt talle igakuiselt esitatavatele arvetele ning viivis 53,23 eurot ja alates 01.12.2012 määras 0,15% põhivõlast päevas kuni võla tasumiseni.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Karina Saron, vastustaja T. B., tõlk Oksana Sirkel
Asja läbivaatamise kuupäev	10.01.2013
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Kohustada T. B. vabastama ja tagastama Tallinna linnale eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittevabastamisel määrata otsuse täitmise viisiks T. B. ning temaga koos eluruumi kasutavate N. B. (ik xxx), A. B. (ik xxx) ja I. B. (ik xxx) väljatõstmise nimetatud eluruumist koos neile kuuluva varaga.**
- 3. Välja mõista T. B.lt kahjuhüvitis xxx Tallinnas asuva eluruumi vabastamisega viivitamise eest 2089,33 eurot (kaks tuhat kaheksakümmend üheksa eurot 33 senti) ja alates 01.01.2013 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele.**
- 4. Välja mõista T. B.lt viivis 53,23 eurot (viiskümmend kolm eurot 23 senti) ja alates 01.12.2012 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni.**

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui üürivaidluse pool ei nõustu üürikomisjoni otsusega, võib ta sama üürivaidlusasja läbivaatamiseks pöörduda Harju Maakohtusse otsuse kättesaamise päevale järgnevalt 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 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

Tallinna Üürikomisjonile esitatud avalduse kohaselt sõlmis T. B. 24.01.2011 Tallinna linnaga üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks kuni 24.01.2012. Koos üürnikuga asusid eluruumi kasutama ka N. B., A. B. ja I. B. AS ISS Eesti kui ühendav ühing ja OÜ Minu Vara kui ühendatav ühing on ühinenud 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel, ühinemisotsused on vastu võetud 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 punktist 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 üürnikule ka arveid OÜ Raadiku Arendus nimel ja tema kohustuseks on ka üürilepingute rikkumisel pöörduda rikkuja vastu Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse.

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 24.11.2010 korraldusega nr 1796 on kehtestatud üüri määraks 1,92 eurot/m² eest. Sellest tulenevalt on üürilepingu p-s 9 on kokku lepitud, et üürimäär on 1,92 eurot/m² eest kuus, seega on üür 91,78 eurot kuus.

Vastustaja ei ole pika aja jooksul täitnud üüri ja kõrvalkulude tasumise kohustust nõuetekohaselt. Alates oktoobrist 2011 kuni novembrini 2012 on tal olnud eluruumi eest igakuiselt võlg. Üürilepingu lõppemise päeva, so 24.01.2012 seisuga oli vastustajal üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 405,68 eurot.

Kuigi vastustaja üürilepingu tähtaeg möödus 24.01.2012 ja üürileping lõppes, mistõttu pidi vastustaja eluruumi hiljemalt sel päeval vabastama, ei ole ta eluruumi vabastanud. Sellest tulenevalt on avaldaja alates 25.01.2012 nõudnud vastustajalt eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitist vastavalt talle esitatavatele arvetele. Tema kahjuhüvitise võlg on 30.09.2012 seisuga 1262,55 eurot. Kuna eluruumi ei ole vabastatud, on avaldaja sunnitud pöörduma üürikomisjoni.

Kuna vastustajal on pikaaegne pidev võlg, on avaldajal üürilepingu tingimuste p-i 7.3 alusel õigus nõuda vastustajalt viivist 0,15% tasumata summalt päevas.

Üürileandja esindaja tugineb oma avalduses võlaõigusseaduse (edaspidi: VÕS) § 76 lõikele 1, § 101 lõike 1 punktile 1, § 108 lõikele 1, § 334 lõikele 1, § 335, Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 369, § 445 lõikele 1 ja eluruumi üürilepingu tüüptingimustele ning palub mõista vastustajalt välja lepingujärgse üüri- ja kõrvalkulude võla 405,68 eurot, kahjuhüvitise eluruumi vabastamisega viivitamise eest alates 25.01.2012 ja edaspidi kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele (30.09.2012 seisuga 1261,55 eurot), viivise maksmisega viivitamise eest 30.09.2012 seisuga 267,59 eurot ja edaspidi 0,15% põhivõlalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest, kohustada vastustajat eluruumi Tallinna linnale tagastama ja juhul kui eluruumi vabatatlikult ei tagastata, määrata otsuse täitmise viisiks T. B. ning eluruumi kasutavate N. B., A. B. ja I. B. eluruumist väljatõstmise koos seal oleva varaga.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja eluruumi vabastamise ja sellest keeldumisel eluruumist väljatõstmise nõude ning kirjalikus avalduses esitatud põhjenduste juurde, kuid muutis osaliselt rahalisi nõudeid. Kuna üürilepingu lõppemise päeva seisuga arvestatud üüri- ja kõrvalkulude võla on vastustaja ära maksnud, kuid eluruumi vabastatud ei ole, nõuab avaldaja kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest ja viivist maksmisega viivitamise eest. Kahjuhüvitisena eluruumi vabastamisega viivitamise eest palub avaldaja vastustajalt välja

mõista 31.12.2012 seisuga arvestatud 2089,33 eurot ja edaspidi, so alates 01.01.2013, kõik summad, mis on märgitud vastustajale esitatavatele arvetele, kuni eluruumi vabastamiseni. Viivist on 30.11.2012 seisuga arvestatud 53,23 eurot ning alates 01.12.2012 palub viivisena välja mõista 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni. Selgitas, et vastustaja üürileping lõppes tähtaja möödumisel 24.01.2012 ja kuna vastustajal oli sellel ajal võlg, ei olnud võimalik üürilepingut pikendada. Avaldaja esindaja on telefoni teel korduvalt nõudnud eluruumi tagastamist. Enne üürikomisjoni pöördumist oli vastustajale antud ka võimalus võla kustutamiseks, selleks oli tema tuttavaga sõlmitud novembris 2012 kokkulepe võla kustutamiseks iganädalaste maksetena kuni võla tasumiseni, kuid selle kokkuleppe alusel oli makstud ainult üks kord ja rohkem midagi makstud ei ole.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja on kutsunud üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, mille ta on kätte saanud 05.12.2012 (postisaadetise väljastusteade, tlk 58). Koos kutsega saadeti vastustajale ka avaldaja avaldus koos lisadega ning anti tähtaeg kirjaliku vastuse esitamiseks. Vastustaja komisjonile kirjalikku vastust ei esitanud.

Üürikomisjoni istungil vastustaja avaldaja nõuetele ega avaldaja esindaja seisukohtadele vastu ei vaielnud. Mittemaksmist põhjendas sellega, et ei ole raha. Tal on kolm last, lastetoetust saab 170 eurot kuus. Eluasemetoetust ei ole saanud, sest ei ole kehtivat üürilepingut. Teab, et üürilepingu tähtaeg möödus 24.01.2012, üürilepingu pikendamist ei ole taotlenud. Ei soovi eluruumi vabastada, sest ei ole kusagile minna, lisaks on lasteaed ja kool maja juures ning lapsed on seal harjunud.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära üürivaidluse pooled, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldus tuleb rahuldada. Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel ÜVLS paragrahvidest 17 ja 19 - 22.

Tallinna Linnavalitsuse xx.xx.xxxx korralduse nr xx-k alusel sõlmis ISS Eesti AS üürileandja Tallinna linna (edaspidi: üürileandja või avaldaja) esindajana eluruumi omanikult saadud volituse alusel 24.01.2011 üürniku T. B.ga (edaspidi: üürnik või vastustaja) eluruumi üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi (47,8 m²) andmiseks üürniku kasutusse tähtajaga kuni 24.01.2012 (üürileping, tlk 6-7). Lepingu p-s 9 oli kokku lepitud, et üürisumma on 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest ehk 91,78 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 teab üürnik, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule annab Tallinna linn eluruumi üürile seadusest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks ning et lisaks üürile tuleb tal maksta ka eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulud ja maksud.

Üürilepingu tingimused on kehtestatud OÜ Raadiku Arendus ja Tallinna linna vahel sõlmitud rendilepingu (tlk 26-27) lisana. Tulenevalt eluruumi üürilepingu tingimustest (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüptingimused, tlk 8-20) maksab üürnik üürileandjale üüri üürilepingu p-s 9 märgitud summas igas kalendrikuus (tüüptingimuste 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 lähtudes mõõturite näitudest, teenusepakkujate 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). 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 ning 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 OÜ Minu Vara on 12.06.2009 sõlminud lepingu xxx territooriumidel kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamiseks (tlk 23-25). Nimetatud halduslepingu punkti 3.2.1 alusel jäi OÜ Minu Vara kohustuseks muuhulgas Tallinna linna esindamine tüüpolepingule 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 osahing Minu Vara (ühendatav ühing) 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel. Ühinemisotsused on vastu võetud 29.05.2009 ja ühinemiskanne tehtud äriregistris 15.07.2009 (väljavõtte äriregistri teabesüsteemist, tlk 21-22). Seega eeltoodust tulenevalt on AS ISS Eesti (edaspidi: üürileandja ja esindaja või avaldaja esindaja) Tallinna linna esindajaks üürilepingute sõlmimisel, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamisel ja arvete tasumise nõudmisel üürnikelt.

Tallinna Linnavalitsuse 24.11.2010 korraldusega nr 1796-k (tlk 28) on kehtestatud xxx eluruumide üüri suuruseks 1,92 eurot eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta ühes kalendrikuus.

Poolte vahel ei ole vaidlust selles, et üürileping lõppes tähtaja möödumisel 24.01.2012 ega ka selles, et vastustaja ei ole eluruumi vabastanud.

Avaldaja nõuab kohustada vastustajat eluruumi vabastama, selle mittevabastamisel ta eluruumist koos eluruumi kasutavate isikutega välja tõsta, välja mõista temalt kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest 31.12.2012 seisuga 2089,33 eurot ja alates 01.01.2013 vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele ning viivis 30.11.2012 seisuga 53,23 eurot ja alates 01.12.2012 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni.

Vastustaja nõuetele vastuväiteid ei ole esitanud, samas väitis ta komisjoni istungil, et ei taha eluruumist välja kolida, sest kool ja lasteaed on lähedal ja lapsed on seal harjunud; maksmiseks raha ei ole.

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

Nagu komisjon on eespool kindlaks teinud, sõlmisid Tallinna linn ja T. B. 24.01.2011 eluruumi üürilepingu tähtajaga kuni 24.01.2012. Komisjonile ei ole esitatud tõendeid, et kumbki pool oleks seoses lepingu tähtaja saabumisega väljendanud tahet üürilepingu pikendamiseks. Poolte vahel ei ole vaidlust ei selles, et üürileping lõppes tähtaja möödumisel 24.01.2012 ega selles, et vastustaja ei ole eluruumi vabastanud.

Vastavalt VÕS § 334 lg 1 peab üürnik üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele. Sama kohustuse sätestab ka üürilepingu tüüpitingimuste p 22.1. Tõendeid, et vastustaja peab eluruumi kinni õigustatult, näiteks tema poolt eluruumile tehtud kulutuste tasumise tagamiseks, esitatud ei ole. Seetõttu, kuna üürileping lõppes 24.01.2012, kuid vastustaja eluruumi vabastanud ei ole, on avaldajal õigus nõuda eluruumi vabastamist. Avaldaja nõue eluruumi vabastamiseks tuleb 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 üürikomisjonis TsMS selles osas ei laiene. Samas on ÜVLS eesmärk lahendada üürivaidlusi poolte jaoks odavalt ja kiiresti, seega ei oleks seaduse mõttega kooskõlas asjaolu, et 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 xxx Tallinnas vabatahtlikust tagastamisest keeldumisel tuleb T. B. koos eluruumi kasutavate N. B.ga, A. B.ga ja I. B.ga ning neile kuuluva varaga eluruumist välja tõsta.

2) Üürikomisjoni seisukoht eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise väljamõistmise nõudes.

Avaldaja palub kahjuhüvitisena eluruumi vabastamisega viivitamise eest vastustajalt välja mõista 31.12.2012 seisuga arvestatud 2089,33 eurot ja edaspidi, so alates 01.01.2013 kuni eluruumi vabastamiseni, kõik summad, mis on märgitud vastustajale esitatavatele arvetele.

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 tüüptingimused sätestavad, et üürnik peab pärast üürilepingu lõppemist eluruumi vabastamisega viivitamisel maksma nii kõigi kõrvalkulude eest kui ka üürileandjale kahjuhüvitist. Tüüptingimuste p 23.5 sätestab, et kahjuhüvitist on õigus nõuda 1/15 kuu üürist iga viivitatud päeva eest ja kui viivitus eluruumi üleandmisega ületab 30 päeva, 1/10 kuu üürist iga viivitatud päeva eest.

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. 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 eluruumi eest igakuiselt kuu 30. kuupäevaks.

Komisjonile esitatud arvetest (tlk 37-50) ja avaldaja koostatud tõendist - vastustajale tasumiseks määratud ja tema tasumist kajastav tabel (korterite saldo, tlk 30-36, 59-62) - nähtub, et ka pärast üürilepingu lõppemist, so pärast jaanuarit 2012, on vastustajale esitatud arveid igakuiselt. Maksnud on vastustaja pärast üürilepingu lõppemist aga kaks korda: 2012. aasta märtsis 288,22 eurot ja novembris 370 eurot. Tõendeid, et vastustaja oleks talle esitatud arveid vaidlustanud, üürikomisjonile esitatud ei ole.

Seetõttu on komisjon seisukohal, et avaldajal on õigus nõuda vastustajalt kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest ja vastustaja peab kõik talle esitatud arved ära maksma. Esitatud arvetest nähtub, et kahjuhüvitist nõutakse vastustajalt Tallinna linna üürnikele kehtestatud üüri määras, so vähem, kui üürilepingu tüüptingimused lubaksid ning lisaks sellele ka kõigi kõrvalkulude tasumist. Korterite saldo kohaselt on vastustaja võlg 31.12.2012 seisuga 2089,33 eurot, mis on sama summa, mida avaldaja vastustajalt kahjuhüvitisena nõuab. Vastustaja sellele vastu vaieldud ei ole.

Lisaks, kuna ei ole teada, millal vastustaja eluruumi vabastab, nõuab avaldaja temalt kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest ka etteulatuvalt, so alates 01.01.2013 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele.

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. Komisjoni hinnangul on käesolevas asjas kahjuhüvitise nõude esitamine etteulatuvalt samuti põhjendatud. Arvestades vastustaja eelnevat käitumist (ta on 2012. aastal maksnud eluruumi eest kaks korda) on alust eeldada, et ta oma maksmise kohustust ka edaspidi õigel ajal ei täida. Vastustaja nõudele vastu vaieldud ei ole.

Kõigest eeltoodust tulenevalt otsustab üürikomisjon avaldaja nõude rahuldada. Vastustajalt tuleb välja mõista kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest 31.12.2012 seisuga 2089,33 eurot ning alates 01.01.2013 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt talle igakuiselt esitatavatele arvetele.

3) Üürikomisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõudes.

Viivist nõuab avaldaja samuti kahes osas: 30.11.2012 seisuga arvestatud viivis 53,23 eurot ja alates 01.12.2012 arvestatav viivis määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni. Üürikomisjon on eespool tuvastanud, et vastustaja on 2012. aastal maksnud eluruumi eest vaid kaks korda ja et tema võlg 31.12.2012 seisuga oli 2089,33 eurot. Sellega on tõendatud, et vastustaja on maksmisega viivitanud.

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 viivisemäär nõue põhjendatud. Korterite saldost nähtub (tlk 31), et avaldaja on arvestanud viivist alates maist 2011, sest siis jättis vastustaja esimest korda eluruumi eest maksmata. 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. Korterite saldost nähtub veel, et alates 2012. aastast on avaldaja viivise arvestamisel toimunud kooskõlas üürilepingu tüüptingimuste p-des 7.4 ja 7.5 sätestatuga, st vastustaja makstud summadest on esmajärjekorras loetud tasutuks viivis ning seejärel kõrvalkulud ja üür. Komisjoni hinnangul vastab selline arvestus kehtivatele nõuetele. Seisuga 30.11.2012 on arvestatud viivist 53,23 eurot (korterite saldo, tlk 61).

Arvestades vastustaja senist maksekäitumist on põhjendatud ka nõue mõista vastustajalt alates 01.12.2012 välja viivis määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni. Kuna ei ole

teada, millal vastustaja võla ära maksab, ei ole võimalik nõuda viivist kindlaksmääratud summas, seda on võimalik määratleda vaid protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni. Seda lubab 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 vaielnud.

Eeltoodule tuginedes on komisjon seisukohal, et viivisenõue on tervikuna põhjendatud ja seaduslik ning tuleb rahuldada. Vastustajalt tuleb välja mõista viivis 30.11.2012 seisuga 53,23 eurot ja alates 01.12.2012 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni põhivõla tasumiseni.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Andrea Lega

Üürikomisjoni liige
Anne Oad