

Üürivaidlusasja number	11-1/138/12
Otsuse kuupäev ja koht	07.03.2013, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Andrea Lega, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusi	Riigi Kinnisvara AS (registrikood 10788733, Lasnamäe 2 Tallinn 11412) avaldus V. S. (ik xxx, elukoht xxx Tallinn) vastu kohustada teda vabastama eluruum xxx Tallinnas, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks V. S. koos eluruumi kasutavate isikutega ja seal oleva varaga eluruumist väljatõstmise, välja mõista V. S. lt üüri- ja kõrvalkulude võlg 1615,38 eurot, kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest alates 16.02.2013 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele ning viivis 148,65 eurot ja alates 20.02.2013 määras 0,1% võlalt päevas kuni võla tasumiseni.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja Agur Maandi, vastustaja V. S., tõlk Oksana Sirkel.
Asja läbivaatamise kuupäev	26.02.2013
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Kohustada V. S. vabastama ja tagastama Riigi Kinnisvara AS-le eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittevabastamisel määrata otsuse täitmise viisiks V. S. koos eluruumi kasutavate isikute ja neile kuuluva varaga eluruumist väljatõstmise.**
- 3. Välja mõista V. S. lt Riigi Kinnisvara AS-i kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamise eest 1 615,38 eurot (üks tuhat kuussada viisteist eurot 38 senti).**
- 4. Välja mõista V. S. lt kahjuhüvitis xxx Tallinnas asuva eluruumi vabastamisega viivitamise eest alates 17.02.2013 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele.**
- 5. Välja mõista V. S. lt viivis 148,65 eurot (ükssada nelikümmend kaheksa eurot 65 senti) ja alates 20.02.2013 määras 0,1% päevas tasumisega viivitatud summalt iga viivitatud päeva eest 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.

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

Üürikomisjonile 04.12.2012 esitatud avalduse ja selle 19.02.2013 esitatud täienduse kohaselt oli avaldaja ja vastustaja vahel sõlmitud üürileping alates 01.03.2012. Lepingujärgne üür oli 103 eurot kuus, millele lisandusid kõrvalkulud. Vastustaja maksedistsipliin on olnud vilets, mistõttu on üür ja kõrvalkulud tasumata juunist kuni detsembrini 2012. Talle saadetud hoiatuskirjad ei ole tulemust andnud.

Lisaks on üürnikul tasumata kõrvalkulude võlg perioodi veebruar - mai 2012 eest. Sellega seoses selgitab avaldaja, et kuna märtsist maini 2012 esitas avaldaja üürnikule vaid üüriarveid (üürileping jõustus 01.03.2012, kuid avaldaja sai korteri omanikuks jaanuaris 2012) ja kõrvalkulude arveid esitas üürnikule korteriühistu (avaldaja hakkas kõrvalkulude arveid üürnikule vahendama alates juunist 2012), siis selgus 2012. aasta lõpus, et üürnikul on tasumata ka veebruari – mai 2012 kõrvalkulude arved kokku 387,45 eurot. Selle kohta on avaldaja esitanud üürnikule arve 21.11.2012 maksetähtajaga 05.12.2012. Kokku nõuab avaldaja võlga 19.02.2013 seisuga 1615,38 eurot.

Tulenevalt üürilepingu p-st 2.6 on õigus nõuda vastustajalt viivist 0,1% võlasummalt iga viivitatud kalendripäeva eest. Avaldaja nõuab 19.02.2013 seisuga arvestatud viivist 148,65 eurot ja edaspidi 0,1% põhivõlalt päevas.

Avaldaja on öelnud üürniku üürilepingu võla tõttu üles. Ülesütlemisavalduse sai üürniku pereliige kätte 15.01.2013. Ülesütlemisavalduses oli palutud võlg tasuda ja eluruum vabastada ühe kalendrikuu jooksul alates avalduse kättesaamisest. Tähtaeg selleks, st lepingu lõpp saabus 15.02.2013, kuid üürnik võlga tasunud ega eluruumi vabastanud ei ole.

Seetõttu esitab avaldaja ka eluruumi vabastamise ja kahjuhüvitise nõude eluruumi tagastamisega viivitamise eest alates 16.02.2013. Kahjuhüvitise suurus on vastavalt igakuistele üüri- ja kõrvalkulude arvetele. Juhul kui vastustaja vabatahtlikult eluruumi ei tagasta, palub avaldaja määrata otsuse täitmise viisiks tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 445 lg 1 alusel vastustaja ja temaga koos elavate isikute eluruumist väljatõstmise koos neile kuuluva varaga.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja avalduses esitatud nõuete ja põhjenduste juurde.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja oli kutsutud üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, mille ta sai kätte 22.01.2013 (tlk 40-41). Kutses anti talle tähtaeg nõuetele kirjalikult vastamiseks, vastustaja midagi ei vastanud.

Üürikomisjoni istungil vaidles vastustaja vastu eluruumi vabastamise nõudele, sest tal ei ole oma lastega kusagile elama minna. Samas väitis, et ta eluruumis praegu ei ela, sest seal ei ole elektrit. Kurtis ka suurte vee- ja elektriarvete üle, vaatamata sellele, et eluruumis ei ela. Võlale vastu ei vaielnud, põhjendas võlgu jäämist oma miinimumtöötasuga, peres töötab ainult tema. Sotsiaalosakonnast abi ei ole saanud, kuna on abielus. Võttis õigeks, et 2012. aastal midagi maksnud ei ole. Kogu võlga korraga ära maksta ei jaks.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

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

Komisjon tegi kindlaks, et Riigi Kinnisvara AS üürileandjana (avaldaja) ja V. S. üürnikuna (vastustaja) on sõlminud üürilepingu nr Ü3398/12 eluruumi aadressil xxx andmiseks üürniku kasutusse selles elamiseks alates 01.03.2012 tähtajatult (üürileping, tlk 4-7).

Kokku oli lepitud, et üürnik tasub üürileandjale eluruumi kasutamise eest igakuist üüri 103 eurot, mis sisaldab ka käibemaksu (üürilepingu p 2.1). Samuti oli kokku lepitud, et lisaks üürile

tasub üürnik kõik eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulud, milleks on tasu elektrienergia, vee ja kanalisatsiooni, kütte ja prügivee eest, maamaksu ja muude kõrvalkulude eest, sh hoolde-, avarii- ja remondikulud elamu haldajale ning et kõrvalkulude suurus määratakse igakuiselt lähtudes arvestite näitudest ja teenusepakkujate esitatud arvetest (p 2.2). Üürnik kohustus tasuma üüri üks kord kuus üürileandja esitatud arvel toodud kuupäevaks, kusjuures üürileandja kohustus esitada arve hiljemalt iga kuu 25. kuupäevaks (p 2.4). Kõrvalkulud eelmise kuu eest kohustus üürnik tasuma üürileandja või teenusepakkuja esitatud arvel toodud kuupäevaks (p 2.5).

Üürilepingu p-s 2.6 on kokku lepitud, et lepingujärgsete maksete tasumisega viivitamisel on lepingupoolel õigus nõuda viivitavalt poolelt viivist 0,1% iga viivitatud kalendripäeva eest.

Üürnik kohustus üürilepingu lõppemisel eluruumi oma asjadest ja seadmetest vabastama ning andma eluruumi otsese valduse üle üürileandjale hiljemalt lepingu lõppemise päeval, mil vormistatakse ka eluruumi vastuvõtmise akt (p-d 5.1 ja 5.2). Eluruumi üleandmisega viivitamisel kohustus üürnik tasuma üüri ja kõrvalkulud ajavahemiku eest, mil eluruum oli tema valduses ning hüvitama üürileandjale viivitusega tekitatud kahju (p 5.3).

Üürileandja on saatnud üürnikule kirjaliku meeldetuletuse, et tema võlg on 26.10.2012 seisuga 802,18 eurot (tlk 8). Üürileandja on 27.12.2012 koostanud üürnikule üürilepingu ülesütlemise avalduse, milles teatab lepingu ülesütlemisest võla tõttu ja palub eluruumi vabastada ühe kalendrikuu jooksul alates ülesütlemisavalduse kättesaamisest (tlk 48-49). Ülesütlemisavalduse on 15.01.2013 kätte saanud üürniku täiskasvanud tütar (märke ülesütlemisavaldusel).

Avaldaja palub kohustada vastustajat eluruumi vabastama, sellest keeldumisel ta eluruumist koos eluruumi kasutavate isikutega ja neile kuuluva varaga välja tõsta, välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võla detsembri 2012 seisuga 1615,38 eurot, kahjuhüvitise eluruumi vabastamisega viivitamise eest vastavalt esitatavatele arvetele alates 16.02.2013 kuni eluruumi vabastamiseni ja viivise 19.02.2013 seisuga 148,65 eurot ja alates 20.02.2013 määras 0,1% iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

Vastustaja vaidles vastu eluruumi vabastamise nõudele, väites, et tal ei ole kusagile elama minna, rahalistele nõuetele vastu ei vaielnud.

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

Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, sõlmisid Riigi Kinnisvara AS ja V. S. 01.03.2012 tähtajatu eluruumi üürilepingu. Üürileandja ütles üürilepingu ühepoolselt erakorraliselt üles. Ülesütlemise põhjuseks oli, et seisuga 27.12.2012 oli üürniku üüri- ja kõrvalkulude võlg 981,70 eurot (millele lisanduvad viivised). Ülesütlemisel tugines üürileandja üürilepingu p-dele 4.4.3-4.4.5.

VÕS § 313 lg 1 järgi võib kumbki lepingupoolel mõjuval põhjusel nii tähtajatu kui tähtajalise üürilepingu üles öelda. Põhjus on mõjuv, kui selle esinemisel ei saa ülesütlemist soovivaltpoolelt 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 § 316 lõike 1 punktide 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. Üürilepingu p-dest 4.4.3-4.4.5. tulenevalt on üürileandjal õigus üürileping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele

järgneval maksetähtpäeval või kui üürniku üüri või kõrvalkulude võlg ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri või 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 tühine.

Avaldaja on esitanud vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse kirjalikult (tlk 48-49), selle on 15.01.2013 allkirja vastu kätte saanud vastustajaga eluruumis koos elav täisealine tütar. Ülesütlemisavalduses on märgitud, et öeldakse üles eluruumi üürileping aadressil xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks, et ülesütlemise põhjuseks on üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 981,70 eurot (lisanduvad viivised), millega üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval ja üürniku üüri ning kõrvalkulude võlg ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri või kõrvalkulude summa, et üürileping lõpeb ja eluruum palutakse vabastada hiljemalt ühe kalendrikuu jooksul ülesütlemisavalduse kättesaamise kuupäevast 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. Ülesütlemisavaldus on muutunud üürniku suhtes kehtivaks 16.01.2013.

Üürilepingu ülesütlemise alusena on ülesütlemisavalduses märgitud, et 27.12.2012 seisuga oli üürnikul üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 981,70 eurot, millega on ta viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval ja tema üüri ning kõrvalkulude võlg ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri või kõrvalkulude summa. Vastustajale tasumiseks määratud arvetest (tlk 18-21 ja 50-54) ja tema võla arvestuse tabelist (tlk 46) nähtub, et vastustajal on osaliselt tasutud 2012. aasta juuni eest esitatud arve ning tasumata on arved, mis on esitatud sama aasta juuli kuni detsembri eest. Vastustaja väitis komisjoni istungil, et ta on maksnud 2012. aasta detsembris 400 eurot, avaldaja esindaja seletuste kohaselt on see arvestatud sama aasta mai ja osaliselt juuni eest tasumiseks. Seega on õige ülesütlemisavalduses märgitu, et detsembri 2012 seisuga oli vastustaja maksmisega viivituses üle kolme kuu järjest ja tema võlg ületas kolme kuu eest tasumisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude summa. Vastustajat on enne ülesütlemist vähemalt üks kord ka võlast kirjalikult hoiatatud ja palutud võlg, mis tal oli 26.10.2012 seisuga, kohe kustutada (kiri, tlk 8). Tõendeid, et vastustaja oleks võla enne lepingu ülesütlemist kustutanud, komisjonile esitatud ei ole.

Vastustaja ei ole üürilepingu ülesütlemist vaidlustanud (Harju Maakohtu vastus üürikomisjoni järelepärimisele, tlk 11).

Seetõttu leiab üürikomisjon, et kuna üürilepingu ülesütlemisavaldus vastab seaduse nõuetele, üürniku pereliige 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.

Vastustaja sai üürilepingu ülesütlemisavalduse kätte 15.01.2013. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) § 135 lg 1 sätestab, et tähtaja kulgemine algab järgmisel päeval pärast selle kalendripäeva saabumist, millega määrati kindlaks tähtaja algus. Sama seaduse § 136 lg 3 kohaselt, kui tähtpäeva saabumine on määratud kuudes arvutatava tähtajaga, saabub tähtpäev viimase kuu vastaval päeval. Kõigest eeltoodust tulenevalt lõppes vastustaja üürileping 16.02.2013.

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 p 5. Üürilepingu lõppemisel on üürnik kohustatud eluruumi vabastama oma asjadest ja seadmetest ning andma eluruumi otsese valduse üle üürileandjale hiljemalt lepingu lõppemise päeval (p 5.1.) ning poolte vahel vormistatakse eluruumi vastuvõtmise akt (p 5.2.). Kuna üürileping lõppes 16.02.2013, vastustaja ei ole eluruumi vabastanud ega avaldaja esindajale üle andnud, on avaldajal õigus nõuda eluruumi vabastamist. Seega avaldaja nõue eluruumi vabastamiseks tuleb rahuldada ja tuleb kohustada vastustajat vabastama ja tagastama avaldajale eluruum xxx Tallinnas.

Otsuse täitmise viisi kindlaks määramise osas on üürikomisjoni seisukoht järgmine.

Täitemenetluse seadustiku (edaspidi 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 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. 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. Vastustaja ei ole väinud vastu ei sellele, et ta ei ole pika aja jooksul eluruumi eest maksnud ega ka sellele, et avaldajal oli alus üürileping võla tõttu üles öelda. Samas, vaatamata lepingu ülesütlemisele, vastustaja eluruumi vabastanud ei ole. Seetõttu on põhjendatud seaduse analoogia kasutamine, kuna vastasel juhul võib komisjoni otsuse täitmine osutada avaldajale ebamõistlikult koormavaks. Komisjon leiab, et on vaja määrata kindlaks otsuse täitmise viis ning otsustab, et eluruumi xxx Tallinnas mitte vabastamisel tuleb V. S. eluruumist koos eluruumi kasutavate isikutega ja neile kuuluva varaga välja tõsta.

2) Üürikomisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude võla väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga 1 615,38 eurot, sh üüri ajavahemiku juuni kuni detsember 2012 eest ja kõrvalkulud ajavahemiku veebruar kuni detsember 2012 eest. 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 võla usaldaja juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud, nõuda kohustuse täitmist.

Poolte vahel sõlmitud üürilepinguga oli vastustaja võtnud endale kohustuse maksta igakuiselt üüri ja kõrvalkulude eest hiljemalt talle esitatud arvel märgitud kuupäevaks. Komisjonile esitatud arvetelt (tlk 16-23) nähtub, et maksetähtajad on erinevatel arvetel määratud erinevalt, need on olnud valdavalt kuu 25. – 30. kuupäev. Arvetelt nähtub veel, et üüri on vastustajalt nõutud igakuiselt 85,83 eurot ning lisaks sellele ka teenuste eest tasumist.

Lepingupooled ei vaidle selle üle, et eluruum on olnud vastustaja ja tema perekonna kasutuses, et nad on selles elanud ja tarbinud neile osutatud kommunaalteenuseid ega ka selle üle, et vastustajale on esitatud igakuiselt arveid ja et ta ei ole arvetele märgitud summasid vaidlustanud.

Avaldaja põhjenduste kohaselt koosneb vastustajalt nõutav võlg 2012. aasta juunikuu eest osaliselt tasumata 82,49 eurost, juuli eest tasumata 166,47 eurost, augusti eest tasumata 153,22 eurost, septembri eest tasumata 171,56 eurost, oktoobri eest tasumata 207,70 eurost, novembri eest tasumata 200,26 eurost ning detsembri eest tasumata 246,23 eurost. Lisaks sellele on võla hulka arvestatud ka vastustaja eelnev võlg korteriühistule ajavahemiku veebruar kuni mai 2012 eest 387,45 eurot (tabel, tlk 46). Kõik see kokku teeb 1 615,38 eurot. Sama summat avaldaja vastustajalt võlana ka nõuab. Vastustaja võlale vastu ei vaielnud.

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.

Vastustaja pidi maksuma eluruumi eest igakuiselt hiljemalt kuu lõpuks. Viimase arve (detsembri 2012 eest) maksmise tähtaeg möödus jaanuaris 2013 (arve, tlk 53). Tõendeid, et vastustaja on arved ära maksnud, esitatud ei ole. Seega avaldaja nõue üüri- ja kõrvalkulude võla väljamõistmiseks on seaduslik ja põhjendatud. Kuna üüri on vastustajalt nõutud vähem, kui oli kokku lepitud üürilepingus (103 euro asemel 85,83 eurot kuus), ei saa pidada nõuet ka ülemääraseks. Nõue tuleb rahuldada ning vastustajalt tuleb avaldaja kasuks välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võlg 1 615,38 eurot.

3) Üürikomisjoni seisukoht eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest pärast üürilepingu lõppemist kuni eluruumi vabastamiseni igakuiselt esitatavate arvete alusel.

VÕS § 335 sätestab, et kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest kahjuhüvitiseks 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 p 5.3 sätestab võimaluse, et kui üürnik viivitab eluruumi üleandmisega, peab ta sel ajal maksuma üüri- ja kõrvalkulude eest ning vajaduse korral ka hüvitama üürileandjale viivitusega tekitatud kahju.

Vastustaja üürileping lõppes üürilepingu erakorralise ülesütlemisega 16.02.2013. Avaldaja ning vastustaja kinnitasid, et eluruumi ei ole vabastatud ega avaldajale üle antud. Komisjonile ei ole esitatud ka tõendeid, et vastustajal oleks õigus eluruumi mitte vabastada. Seetõttu peab ta maksuma eluruumi eest ka pärast üürilepingu lõppemist kuni ajani, mil ta eluruumi üürileandjale tagasi annab.

Kuna ei ole teada, millal vastustaja eluruumi vabastab ja avaldajale üle annab, on avaldaja esitanud tulevikku suunatud kahjuhüvitise nõude, st mõista vastustajalt välja kahjuhüvitise eluruumi vabastamisega viivitamise eest alates lepingu lõppemisest kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele. Komisjoni hinnangul on ka see nõue põhjendatud. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (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. Kuna eespool on tuvastatud, et vastustaja on

maksmisega viivitanud ja tal on võlg, siis on alust arvata, et ta ei maksa eluruumi eest ka edaspidi. Avaldaja nõuab kahjuhüvitist senises üüri määras, lisaks sellele ka tarbitud kõrvalkulude eest tasumist. Seega ei nõua ta kahjuhüvitist lubatust rohkem, mistõttu peab vastustaja kõik talle esitatud või tulevikus esitatavad arved ära maksma seni, kuni ta eluruumi avaldaja üle annab. Vastustaja ei ole nõudele vastu vaielnud. Seetõttu otsustab üürikomisjon avaldaja nõude rahuldada ja mõista vastustajalt eluruumi vabastamisega viivitamise eest välja kahjuhüvitise alates 17.02.2013 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele.

4) Komisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõudes.

Viivist nõuab avaldaja kahes osas. Esiteks sissenõutavaks muutunud viivist 19.02.2013 seisuga 148,65 eurot. Teiseks viivis alates 20.02.2013 määras 0,1% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni. Vastustaja ka viivisenõudele vastu ei ole vaielnud.

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 viivitamisel nõuda võlgnikult viivitusintressi (viivist) arvates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni ning kui viivisemäär on lepingus kokku lepitud, loetakse viivisemääraks lepingus kokkulepitu. Üürilepingus on kokku lepitud viivises 0,1% iga viivitatud kalendripäeva eest.

Pooled ei vaielnud selle üle, et vastustajal on olnud võlg avaldaja ees alates juunist 2012. Seega on ta maksmisega viivitanud ja avaldajal on õigus nõuda viivist.

Avaldaja nõuab viivist 0,1% tasumata summalt päevas. Viivist on hakatud vastustajale määrama alates juunist 2012. Viivise arvestusest (tabel, tlk 46) nähtub, et iga võlgu oldud kuu eest nõutav viivis on saadud, korrutades vastava kuu eest tasumisega viivitusel olnud päevade arv (19.02.2013 seisuga) selle kuu eest esitatud arvel märgitud summaga ja 0,1%-ga. Kokku on sellise arvestuse tulemusel arvestatud viivist 19.02.2013 seisuga 148,65 eurot ning sellist summat avaldaja vastustajalt nõuabki. Komisjon on seisukohal, et viivisenõue on põhjendatud, õige ja kooskõlas õigusaktidega. Viivis 148,65 eurot tuleb vastustajalt välja mõista.

Alates 20.02.2013 palub avaldaja välja mõista vastustajalt viivise määras 0,1% tasumata summalt päevas kuni võla tasumiseni. Avaldaja põhjendab nõuet sellega, et kuna ei ole teada, millal vastustaja võla tasub, ei saa nõuda viivist kindla summana. Komisjon nõustub avaldajaga ja leiab, et ka see nõue on põhjendatud ja kooskõlas TsMS §-ga 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.

Eeltoodule tuginedes on komisjon seisukohal, et avaldaja viivisenõue tuleb rahuldada. Vastustajalt tuleb välja mõista viivis eluruumi eest maksmisega viivitamise eest 19.02.2013 seisuga 148,65 eurot ja alates 20.02.2013 kuni võla tasumiseni 0,1% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Andrea Lega

Üürikomisjoni liige
Anne Oad