

Üürivaidlusasi nr.	11-1/135/12
Otsuse kuupäev ja koht	07.03.2013, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Andrea Lega (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Riigi Kinnisvara AS-i (registrikood 10788733, aadress Lasnamäe 2, 11412 Tallinn) nõue E.D. (ik XXXXXXXXXXXX, elukoht XXX Tallinn XXXXX) vastu kohustada teda vabastama eluruum XXX Tallinnas, eluruumi mittevabastamisel ta sellest koos eluruumi kasutavate isikute ja neile kuuluva varaga välja tõsta; välja mõista temalt XXX Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 1273,95 eurot, kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest alates 17.02.2013 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele ning viivis 114,50 eurot ja alates 20.02.2013 määras 0,1% põhivõlast päevas kuni võla tasumiseni.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja Riigi Kinnisvara AS-i esindaja Agur Maandi, vastustaja E.D., tõlk Oksana Sirkel
Asja läbivaatamise kuupäev	26.02.2013
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.
2. Kohustada E.D.'t vabastama ja tagastama Riigi Kinnisvara AS-ile eluruum XXX Tallinnas, eluruumi mittevabastamisel määrata otsuse täitmise viisiks E.D. koos eluruumi kasutavate isikute ja neile kuuluva varaga eluruumist väljatõstmise.
3. Välja mõista E.D.'lt XXX Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 1273,95 eurot (üks tuhat kakssada seitsekümmend kolm eurot 95 senti).
4. Välja mõista E.D.'lt kahjuhüvitis XXX Tallinnas asuva eluruumi vabastamisega viivitamise eest alates 18.02.2013 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele.
5. Välja mõista E.D.'lt viivis 114,50 eurot (üks sada neliteist eurot 50 senti) ja alates 20.02.2013 kuni võla tasumiseni määras 0,1% põhivõlast päevas.

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

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

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 ära kiri. Avalduselt tuleb tasuda riigilõiv summas, mille hageja oleks pidanud tasuma hagi esitamise korral.

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

Avalduse asjaolud ja nõue

Avalduse kohaselt sõlmis E.D. (edaspidi: üürnik või vastustaja) 01.03.2012 Riigi Kinnisvara AS-iga tähtajatu üürilepingu XXX Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks. Üürilepingu tingimuste kohaselt on üürnik kohustatud maksma igakuiselt nii üüri kui ka kõrvalkulude eest. Üürilepingus on kokku lepitud, et üür on 103 eurot kuus. Vastustaja on alates maist 2012 olnud pidevalt võlgu. Seoses asjaoluga, et märtsist maini 2012.a esitas avaldaja üürnikule vaid üüriarveid ning ühistu esitatavad kõrvalkulude arved laekusid otse üürnikule, liidab avaldaja võlasummale ka kõrvalkulude võlgnevuse perioodil veebruar – mai 2012. Alates juunist hakkas avaldaja esitama lisaks üüriarvetele ka kõrvalkulude arveid, st neid vahendama.

Vastustajale on lisaks igakuistele arvetele saadetud ka kirjalikud meeldetuletused võla kohta ning novembri alguses täiendavalt ka tähtkiri, kuid sellest hoolimata ei ole võlgnevusi likvideerima hakatud. Üürniku üüri- ja kõrvalkulude võlg 19.02.2013 seisuga oli 1273,95 eurot.

Vastavalt üürilepingu punktile 2.6 on üürileandjal õigus maksetega viivitamise korral nõuda viivist 0,1% võlalt iga viivitatud kalendripäeva eest. Sellest tulenevalt nõuab avaldaja vastustajalt ka viivist 19.02.2013 seisuga 114,50 eurot.

Kuna üürivõlgnevus vaatamata kirjalikule meeldetuletusele on vaid suurenenud, ütles avaldaja üürilepingu üles, toimetades vastavasisulise avalduse vastustajale isiklikult kätte 16.01.2013. Avalduses paluti üürnikul eluruum vabastada ühe kalendrikuu jooksul alates avalduse kättesaamisest. Tähtaeg selleks, st lepingu lõpp saabus 16.02.2013, kuid 19.02.2013 seisuga vastustaja võlgnevust tasunud või vähendanud ega üüripinda vabastanud ei ole.

Seetõttu soovib avaldaja lisada võlgnevuse tasumise nõudele ka eluruumi tagastamise ning kahjuhüvitise nõude eluruumi tagastamisega viivitamise eest alates 17.02.2013. Kahjuhüvitise suurus on vastavalt igakuistele üüri- ja kõrvalkulude arvetele. Juhul, kui vastustaja vabatahtlikult eluruumi ei tagasta, siis palub avaldaja määrata otsuse täitmise viisiks tsiviilkohtumenetluse seadustiku (edaspidi TsMS) § 445 lg 1 alusel vastustaja ja temaga koos elavate isikute ning neile kuuluva vara nimetatud eluruumist väljatõstmise.

Üürileandja tugineb oma avalduses võlaõigusseaduse (edaspidi: VÕS) § 76 lõikele 1, § 101 lõike 1 punktile 1, § 108 lõikele 1, § 113 lõikele 1, § 316 lõikele 1, § 334 lõikele 1 ja § 335, TsMS § 445 lõikele 1 ning palub mõista vastustajalt välja lepingujärgse üüri- ja kõrvalkulude võla 1273,95 eurot, viivise 19.02.2013 seisuga 114,50 eurot ja alates 20.02.2013 määras 0,1% põhivõlalt päevas, kohustada vastustajat eluruumi vabastama, sellest keeldumisel ta eluruumist koos eluruumi kasutavate isikute ja neile kuuluva varaga välja tõsta ning välja mõista temalt eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitis alates 17.02.2013 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja kõigi avalduses esitatud nõuete ja põhjenduste juurde. Selgitas, et üürilepingus on kokku lepitud üüris 103 eurot kuus, kuid üürnikule esitatavatel arvetel on üüri suuruseks 85,83 eurot, kuna kinnisasja üür on üürniku jaoks maksuvaba. Tasumata on veebruar kuni mai 2012 kõrvalkulude eest summas 449,71 eurot ning juuni kuni detsember 2012 üüri – ja kõrvalkulude eest, võla kogusumma on 1273,95 eurot. Lisanduvad lepingujärgsed viivised 19.02.2013 seisuga 114,50 eurot ja edaspidi 0,1% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni.

Selgitas, et alates jaanuarist 2012 on Riigi Kinnisvara AS eluruumi omanik. Üürileping sõlmiti 01.03.2012 ning juunist hakkas üürileandja vahendama kommunaalmakseid. Novembris selgus, et ka enne Riigi Kinnisvara AS-i poolset kommunaalarvete vahendamist oli vastustajal kommunaalmaksete võlg korteriühistu ees. Riigi Kinnisvara AS kõrvaldas kõik võlgnevused korteriühistu ees ning nõuab nüüd võlguolevad summad üürnikult sisse.

Avaldaja selgitas lisaks, et 16.01.2013 toimetati vastustajale kätte üürilepingu ülesütlemise avaldus ning võla kustutamiseks ning eluruumi vabastamiseks anti aega 30 päeva. Sellest tulenevalt lõppes üürileping 16.02.2013. Alates 17.02.2013 soovib avaldaja üürnikult saada kahjuhüvitist eluruumi kasutamise eest.

Vastustaja vastuväited

Vastustajale saadeti kutse komisjoni istungile 07.12.2012 tema üürilepingu objektiks oleva eluruumi aadressile XXX Tallinnas (toimiku lk 25). Vastustaja kutset vastu ei võtnud ning see tagastati üürikomisjonile hoiutähtaja möödumisel (tlk 27). Seejärel saadeti talle kutse kohtutäitur Mati Kadak'u vahendusel. Kohtutäituri koostatud dokumentide kättetoimetamise akti (tlk 39-42) kohaselt on vastustaja rahvastikuregistrijärgne aadress XXX Tallinnas. Menetlusdokumendid on üle antud kohtutäitur Mati Kadak büroos E.D.'le isiklikult. Täitur on lugenud menetlusdokumendid kätteantuks vastavalt TsMS §-dele 307 ja 315. Ka vastustaja ise kinnitas, et sai menetlusdokumendid kätte. Koos kutsega saadeti vastustajale avaldaja avaldus koos lisadega ning anti tähtaeg kirjaliku vastuse esitamiseks. Vastustaja komisjonile kirjalikku vastust ei esitanud.

Üürikomisjoni istungil vastustaja ütles, et on korteris elanud kaua. Kinnitas, et on saanud postkasti arveid igakuiselt, kuid ei ole maksnud regulaarselt. Selgitas, et võlg tekkis, kuna tal ei olnud töökohta. Üürileandja ja sotsiaalosakonna poole pöördunud ei ole. Soovis jaanuaris 2013 üürileandjaga sõlmida võla kustutamiseks maksegraafikut. Üürileandja tegi ettepaneku maksta korraga pool võlast ning ülejäänud osa mõistlike igakuiste summadena. Maksegraafik jäi sõlmimata, kuna ei saanud aru, milline on mõistlik summa. Võlgnevuse tõttu lülitati ka elekter välja.

Vaidles vastu võla suurusele korteriühistu ees hetkel, mil Riigi Kinnisvara AS korteri üle võttis. Teadis, et on võlg, kuid ei teadnud, kellele seda tasuda, uus haldur ei teavitanud võlast. Üürilepingut sõlmides sai aru, et kõik võlad kustutatakse. Mõõnis, et võis ka valesti aru saada.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

Riigi Kinnisvara AS (edaspidi: üürileandja või avaldaja) sõlmis 01.03.2012 üürniku E.D.'ga eluruumi üürilepingu XXX Tallinnas asuva eluruumi (35,12 m²) andmiseks üürniku kasutusse (üürileping, tlk 4-7). Lepingu p 1.4 kohaselt on leping sõlmitud tähtajatult. Lepingu p-s 2.1 oli kokku lepitud, et üürisumma on 103 eurot (koos käibemaksuga) kuus. Lepingu p-d 2.2 ja 2.3 sätestavad, et lisaks üürile tuleb üürnikul maksta ka eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulude eest.

Lepingu p 2.4 kohaselt on üürnik kohustatud tasuma üüri üks kord kuus üürileandja poolt esitatud arvel toodud kuupäevaks ja rekvisiitidel. Üüriarve esitatakse hiljemalt iga kuu 25. kuupäevaks. Lepingu p 2.5 kohaselt tasub üürnik eelmise kuu kõrvalkulude eest üürileandja või teenusepakkuja poolt esitatud arvel toodud kuupäevaks ja rekvisiitidel.

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).

Kui üürnik viivitab eluruumi üleandmisega, on ta kohustatud tasuma üüri ja kõrvalkulusid 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 553,78 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 47-48). Ülesütlemisavalduse on 16.01.2013 kätte saanud üürnik isiklikult (märke ülesütlemisavaldusel).

Avaldaja nõuab kohustada vastustajat eluruumi vabastama, selle mittevabastamisel ta koos eluruumi kasutavate isikute ning neile kuuluva varaga eluruumist välja tõsta. Lisaks palub välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võla 1273,95 eurot, kahjuhüvitise eluruumi vabastamisega viivitamise eest alates 17.02.2013 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele ning viivise 19.02.2013 seisuga 114,50 eurot ja alates 20.02.2013 kuni võla tasumiseni määras 0,1% põhivõlalt päevas.

1) Eluruumi vabastamise nõudes ning otsuse täitmise viisi kindlaks määramise osas on üürikomisjoni seisukoht järgmine.

Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, sõlmisid Riigi Kinnisvara AS ja E.D. 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 663,77 eurot (millele lisanduvad viivised).

VÕS § 313 lg 1 järgi võib kumbki lepingupool mõjuval põhjusel nii tähtajatu kui tähtajalise üürilepingu üles öelda. Põhjus on mõjuv, kui selle esinemisel ei saa ülesütlemist soovivaltpool poolelt 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 47-48), selle on 16.01.2013 allkirja vastu kätte saanud vastustaja isiklikult. Ülesütlemisavalduses on märgitud, et öeldakse üles eluruumi üürileping aadressil XXX Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks, et ülesütlemise põhjuseks on üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 663,77 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 pärast ülesütlemisavalduse kättetoimetamisest 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.

Üürilepingu ülesütlemise alusena on ülesütlemisavalduses märgitud, et 27.12.2012 seisuga oli üürnikul üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 663,77 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 summasid kajastavast tabelist (avaldus, tlk 44-46) nähtub, et vastustajal on alates 2012. aasta juunist olnud eluruumi eest pidev võlg. Vastustaja on kogu 2012. aasta jooksul eluruumi eest tasunud 359,83 eurot, mis arvestati märtsi, aprilli, mai ning osaliselt ka juuni üürivõla katteks. Detsembri 2012 seisuga on vastustajal avaldaja ees võlg 1273,95 eurot. 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 võlast kirjalikult hoiatatud ja palutud võlg kohe kustutada (kiri, tlk 8). Vastustaja ei ole ülesütlemist seaduses ettenähtud korras ja viisil vaidlustanud (Harju Maakohtu vastus üürikomisjoni järelepärimisele, tlk 11).

Seetõttu leiab üürikomisjon, et kuna üürilepingu ülesütlemisavaldus vastab seaduse nõuetele, üürnik on selle kätte saanud, üürnikule oli antud tähtaegu lepingu rikkumise lõpetamiseks, mis lõppesid tulemusteta ning üürileandjal oli alus lepingu ülesütlemiseks, lõppes üürileping erakorralise ülesütlemisega.

Vastustaja sai üürilepingu ülesütlemisavalduse kätte 16.01.2013. 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. Eeltoodust tulenevalt lõppes vastustaja üürileping 17.02.2013.

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 17.02.2013, kuid nii avaldaja kui ka vastustaja kinnitusel ei ole vastustaja eluruumi 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.

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. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (edaspidi TsÜS) § 4 kohaselt kohaldatakse õigussuhet reguleeriva sätte puudumisel sätet, mis reguleerib reguleerimata õigussuhte lähedast õigussuhet, kui õigussuhte reguleerimata jätmine ei vasta

seaduse mõttele ega eesmärgile. Vastustaja ei ole vaielnud 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 ning komisjon leiab, et on vaja määrata kindlaks otsuse täitmise viis. Komisjon otsustab, et eluruumi XXX Tallinnas mittevabastamisel tuleb E.D. koos eluruumi kasutavate isikute ning neile kuuluva varaga eluruumist välja tõsta.

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

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga detsembri 2012.a seisuga 1273,95 eurot.

Vastavalt VÕS §-le 271 kohustub üürilepinguga üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksuma üürileandjale selle eest tasu (üüri). Sama seaduse § 292 lg 1 järgi peab üürnik lisaks üüri maksmisele kandma muid üüritud asjaga seotud kulusid (kõrvalkulud) juhul, kui selles on kokku lepitud. Kõrvalkuludeks on tasu üürileandja või kolmanda isiku teenuste ja tegude eest, mis on seotud asja kasutamisega. VÕS § 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. Ka üürilepingu tüüptingimustest tuleneb üürniku kohustus maksta igakuiselt üüri ja lisaks sellele eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulude eest.

Riigi Kinnisvara AS-i ja E.D. vahel 01.03.2012 sõlmitud eluruumi üürilepinguga ja avaldaja esitatud korteri arvetega ajavahemikul maist kuni detsembrini 2012 loeb üürikomisjon tõendatuks, et vaidlusalune eluruum oli antud vastustaja kasutusse, et ta on tarbinud kommunaalteenused ega ole vaidlustanud nende osutamist. Korteri saldost nähtub, et vastustajale on esitatud arveid igakuiselt ja et tal oli juba mais 2012 võlg 85,83 eurot. Võlg kasvas ka edaspidi. Üürnik on kogu 2012. aasta jooksul eluruumi kasutamise eest tasunud vaid 359,83 eurot, mistõttu on võlg püsinud ja pidevalt suurenenud (võlaarvestus, tlk 45). Juuni 2012 arve on vastustaja tasunud osaliselt.

Võlaarvestuse tabeli (tlk 45), arvete (tlk 19-22; 49-52) ning avaldaja põhjenduste kohaselt on üürnikul tasumata 2012.a juuni arve 59,36 eurot, juuli arve 110,15 eurot, augusti arve 110,27 eurot, septembri arve 110,27 eurot, oktoobri arve 134,54 eurot, veebruar kuni mai kõrvalkulude arve 449,71 eurot, novembri arve 139,18 eurot ning detsembri arve 160,47 eurot. Kui eelnimetatud võlasummad kokku liita, saamegi avaldaja poolt nõutava üüri – ja kõrvalkulude võla kogusumma 1273,95 eurot. Tõendeid, et üürnik oleks talle esitatud arveid vaidlustanud, üürikomisjonile esitatud ei ole.

Istungil vaidles vastustaja perioodi veebruar kuni mai 2012 eest nõutavale 449,71-eurosele kõrvalkulude arvele vastu ja arvas, et tema võlg antud perioodi eest oli väiksem kui üürileandja väidab. Oma väidet vastustaja komisjonile kuidagi tõendada ning põhistada ei suutnud. Sellest tulenevalt jätab komisjon vastustaja vastuväite tähelepanuta.

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 kohaselt pidi vastustaja maksuma üüri ja kõrvalkulude eest igakuiselt arvel toodud

kuupäevaks. Üürileping lõppes 17.02.2013. Detsembri 2012 eest esitatud üür pidi olema makstud seega 27.12.2012 ning kõrvalkulud sama kuu eest 28.01.2013. Kuna maksmise tähtaeg on möödas, on üürileandjal õigus nõuda vastustajalt maksmise kohustuse täitmist. Vastustaja ei ole pärast üürilepingu lõppemist midagi tasunud. Võlaarvestuse tabelis tehtud arvutuste kohaselt on vastustaja võlg 19.02.2013 seisuga 1273,95 eurot (tlk 45). Avaldaja nõue võla väljamõistmiseks tuleb rahuldada ning vastustajalt tuleb avaldaja nõutud 1273,95 eurot kui üüri- ja kõrvalkulude võlg detsembri 2012.a seisuga välja mõista.

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

Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest alates üürilepingu lõppemisest 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 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 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.

Komisjon asus eespool seisukohale, et vastustaja üürileping lõppes üürilepingu erakorralise ülesütlemisega 17.02.2013. Avaldaja ning vastustaja kinnitasid, et eluruumi ei ole vabastatud ning 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 kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele. Komisjoni hinnangul on ka see nõue põhjendatud. 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. Vastustajalt nõutav kahjuhüvitist koosneb üürilepingus kokku lepitud üürist ning igakuistest kõrvalkuludest. Seega ei nõua avaldaja kahjuhüvitist lubatust rohkem, mistõttu peab vastustaja kõik talle esitatud või tulevikus esitatavad arved ära maksuma seni, kuni ta eluruumi avaldajale üle annab. Vastustaja ei ole nõudele vastu vaieldnud. Seetõttu otsustab üürikomisjon avaldaja nõude rahuldada ja mõista vastustajalt eluruumi vabastamisega viivitamise eest välja kahjuhüvitise alates 18.02.2013 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele.

4) Üürikomisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõudes.

Viivist nõuab avaldaja kahes osas: 19.02.2013 seisuga 114,50 eurot ja alates 20.02.2013 määras 0,1% põhivõlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

Üürikomisjon on eespool tuvastanud nii vastustajapoolse maksmisega viivitamise kui ka tema võla. Seega on olemas alus nõuda vastustajalt viivist.

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 p 2.6 näeb ette üürileandja õiguse nõuda maksmisega viivitamisel üürnikult viivist 0,1% tasumata summalt päevas. Kuna avaldaja on sellises määras viivist ka arvestatud, on viivisenõue põhjendatud. Viivist on arvestatud alates juunist 2012 korrutades vastava kuu arve suuruse viivise määraga 0,1% ning see omakorda korrutati maksmisega viivitusel olnud päevade arvuga. Komisjoni hinnangul vastab selline arvestus kehtivatele nõuetele. Võlaarvestuse tabeli kohaselt on 19.02.2013 seisuga arvestatud vastustajale viivist 114,50 eurot ning sellist summat avaldaja vastusajalt nõuabki. Seega on nõue õige ja põhjendatud.

Lisaks sellele, kuna ei ole teada, millal vastustaja võla ära maksab, nõuab avaldaja vastustajalt ka viivist etteulatavalt alates 20.02.2013 kuni võla tasumiseni määras 0,1% põhivõlalt päevas. Komisjoni hinnangul on ka see nõue, arvestades vastustaja senist maksekäitumist, põhjendatud. Etteulatavalt lubab 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, väljamõistmist mitte kindla summana, vaid täielikult või osaliselt protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni. Vastustaja ei ole viivisenõudele vastu vaieldud.

Eeltoodule tuginedes on komisjon seisukohal, et avaldaja viivisenõue on tervikuna põhjendatud ning seaduslik ja tuleb rahuldada. Vastustajalt tuleb välja mõista viivis eluruumi eest maksmisega viivitamise eest 19.02.2013 seisuga 114,50 eurot ja 20.02.2013 alates 0,1% põhivõlast päevas iga maksmisega viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Andrea Lega