

Üürivaidlusasi nr.	11-1/10/13
Otsuse kuupäev ja koht	11.03.2013, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Andrea Lega ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus M. B. 'i (ik 37701230337, elukoht Rxxxxxx xa/x-xx, 13812 Tallinn) vastu nõuetes välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 1005,98 eurot, kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 84,43 eurot ja ajavahemiku 01.02.2013 kuni 18.02.2013 eest vastavalt esitatavale arvele ning viivis 40,97 eurot ja alates 01.01.2013 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Karina Saron, vastustaja M. B., tõlk Oksana Sirkel
Asja läbivaatamise kuupäev	28.02.2013
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Välja mõista M. B.'ilt Tallinna linna kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg 1005,98 (üks tuhat viis eurot 98 senti).**
- 3. Välja mõista M. B.'ilt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 84,43 eurot (kaheksakümmend neli eurot 43 senti) ja ajavahemiku 01.02.2013 kuni 18.02.2013 eest vastavalt esitatavale arvele.**
- 4. Välja mõista M. B.'ilt viivis 40,97 eurot (nelikümmend eurot 97 senti) ning alates 01.01.2013 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest 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 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 M. B. (edaspidi: üürnik või vastustaja) 24.04.2012 Tallinna linnaga, keda esindas omanikult saadud volituse alusel AS ISS Eesti, üürilepingu Rxxxxxxx xa/x-xx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks. Koos üürnikuga asus eluruumi kasutama tema elukaaslane D. I., tema poeg I. I. ja vastustaja tütar A. B.. AS ISS Eesti kui ühendav ühing ja OÜ Minu Vara kui ühendatav ühing on ühinenud 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel,

ühinemisotsused võeti vastu 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 p-st 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 üürnikele ka arveid OÜ Raadiku Arendus nimel ja tema kohustuseks on ka üürilepingute rikkumisel pöörduda rikkuja vastu üürikomisjoni või kohtusse.

Üürilepingu p-s 9 on kokku lepitud üürimääras 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest kuus ehk 66,6 m² suuruse eluruumi eest 127,87 eurot kuus. Üürimäär kehtestati Tallinna Linnavalitsuse 24.11.2010 korraldusega nr 1796. Vastavalt üürilepingule kohustub üürnik lisaks üürile tasuma 5,2 m² suuruse rõdupinna eest 3,17 eurot kuus.

Üürilepingut allkirjastades on üürnik kinnitanud, et teab üürilepingu tingimuste kehtimisest ning et ta on nendega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub lepingu sõlmimisega sellistel tingimustel. Üürilepingu tingimuste p-de 6.1–6.3 kohaselt on üürnik kohustatud tasuma üüri ja samuti kõrvalkulude eest. Kuna vastustaja ei täitnud pikaajaliselt üüri ja kõrvalkulude maksmise kohustust nõuetekohaselt, esitas avaldaja talle 07.12.2012 üürilepingu ülesütlemise avalduse koos nõudega vabastada eluruum hiljemalt 21.01.2013. Ülesütlemisavaldus anti üürnikule 10.12.2012 allkirja vastu üle. Avaldaja koostatud raamatupidamisväljavõttest nähtub selgelt, et vastustaja on eksinud üürilepingu tingimuste vastu ja oli alus üürileping üles öelda. Tema võlg ülesütlemisavalduse kohaselt oli 06.12.2012 seisuga 573,15 eurot, millele lisanduvad viivised ja sellega oli üürnik olnud kolmel kuul järjest viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. Kokku saatis avaldaja vastustajale üheksa hoiatuskirja, milles andis tähtaja võla tasumiseks.

Kuigi üürnikku kohustati ülesütlemisavalduses pärast üürilepingu lõppemist eluruum vabastama ja võtmed tagastama, ei ole ta seda teinud, vaid on jätkanud eluruumi kasutamist. Sellest tulenevalt on temalt alates 22.01.2013 nõutud eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitist senises üürimääras, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele. Kuna vastustajal on pikaajaline võlg, tuleb tal üürilepingust tulenevalt maksta ka viivist tasumata summalt 0,15% päevas.

Üürileandja esindaja tugineb oma avalduses võlaõigusseaduse (edaspidi: VÕS) § 76 lõikele 1, § 101 lõike 1 punktile 1, § 108 lõikele 1, § 313 lõikele 1, § 316 lõike 1 punktidele 1, 2 ja 3, § 334 lõikele 1, § 335, tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 445 lõikele 1 ja eluruumi üürilepingu tüüptingimustele ning palub mõista vastustajalt välja üüri- ja kõrvalkulude võla, kahjuhüvitise eluruumi vabastamisega viivitamise eest vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni, viivise 31.12.2012 seisuga 40,97 eurot ja alates 01.01.2013 määras 0,15% põhivõlalt päevas, kohustada vastustajat eluruumi tagastama, sellest keeldumisel ta koos eluruumi kasutava isikuga eluruumist välja tõsta.

Üürikomisjoni istungil avaldaja esindaja muutis ja täpsustas nõudeid. Selgitas, et üürileping lõppes erakorralise ülesütlemisega vastustaja võla tõttu 21.01.2013. M. B. vabastas eluruumi 18.02.2013 ja seetõttu loobus avaldaja esindaja istungil eluruumi tagastamise nõudest ja otsuse täitmise viisi määramisest. Üüri- ja kõrvalkulude võlga nõudis 1005,98 eurot ja kahjuhüvitist 31.01.2013 seisuga 84,43 eurot ning ajavahemiku 01.02.2013 kuni 18.02.2013 eest vastavalt esitatavale arvele. Viivist nõudis 31.12.2012 seisuga 40,97 eurot ja alates 01.01.2013 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni. Asjaolu, et korterite saldost nähtub üürnikul juba 01.04.2012 seisuga üürileandja ees võlg, põhjenduseks selgitas, et lisaks käesolevas menetluses käsitletavale üürilepingule oli üürnikuga sõlmitud ka varasem üürileping eluruumi Rxxxxxx xa/x-xx.

Vastustaja vastuväited

M. B. sai menetluskirjandused ja kutse üürikomisjoni istungile 12.02.2013 allkirja vastu kätte AS Eesti Post kaudu (väljastusteade, tlk 58). Üürikomisjon andis vastustajale nõuetele kirjaliku vastuse esitamiseks tähtaja hiljemalt 22.02.2012. M. B. nõuetele kirjalikku vastust ei esitanud. Istungil vastustaja üüri- ja kõrvalkulude, kahjuhüvitise ja viivise nõudele vastu ei vaieldud. Võttis õigeks, et üürileping on erakorraliselt üles öeldud ja 21.01.2013 lõppenud. Selgitas, et võlg tekkis, kuna kaotas ametlikult töö ja tal oli ka vanu võlgu, mida pidi maksma. Seetõttu ei ole ka käesoleval ajal võimalik võlga kustutada.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

Üürikomisjon juhendub oma otsuse tegemisel Üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) paragrahvidest 17 ja 19 - 22.

Komisjon tegi kindlaks, et Tallinna linnalt saadud volituse alusel sõlmis AS ISS Eesti Tallinna Linnavalitsuse 18.04.2012 korralduse nr 555-k (tlk 6) alusel M. B.-ga 24.04.2012 üürilepingu nr ISS-1009 (toimiku lk 5) eluruumi Tallinnas aadressil Rxxxxxx xa/x-xx üürile andmiseks tähtajaga kuni 24.04.2013. Koos üürnikuga asus eluruumi kasutama tema elukaaslane D. I. ja tema poeg I. I. ning vastustaja tütar A. B.. Üürilepingu p-is 9 on kokku lepitud üüris suurusega 1,92 eurot m² eest ehk 127,87 eurot kuus ja lisaks rōdu eest 3,17 eurot kuus. Üürilepingu p 14 alapunktide 1-3 kohaselt on üürnik kinnitanud oma teadmist, et üürilepingu tingimustena kehtivad üürilepingu lisana sätestatud tüüptingimused, ta on märgitud tingimustega tutvunud, mõistnud tingimuste sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel ning et lisaks üüri maksmisele tuleb tal kanda ka eluruumiga seotud kõrvalkulud ja eluruumiga seonduvad maksud. Üürilepingu tingimused on kehtestatud OÜ Raadiku Arendus ja Tallinna linna vahel sõlmitud rendilepingu lisana.

Tulenevalt „Eluruumi üürilepingu tingimustest“ (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüptingimused, tlk 7-19) 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). Maksetega viivitamisel on üürileandjal õigus nõuda ja üürnikul kohustus maksta viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest (p 7.3). Üürilepingu lõppemisel on üürnik kohustatud eluruumi vabastama ja üürileandjale üle andma hiljemalt lepingu lõppemise päeval. Üle antakse kõik eluruumi võtmed ja vormistatakse eluruumi vastuvõtmise akt. 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, 22.2 ja 22.5).

OÜ Raadiku Arendus sõlmis märtsis 2008 Tallinna linnaga rendilepingu nr 4-1.28/71 (väljavõte tlk 25-26) mille alusel andis OÜ Raadiku Arendus Tallinna linnale rendile kinnistu Rxxxxxx x Tallinnas.

OÜ Raadiku Arendus on 12.06.2009 sõlminud OÜ-ga Minu Vara kinnisvara haldus- ja hooldusteenuste osutamise lepingu (väljavõte tlk 22-24). Nimetatud lepingu p 3.2.1 alusel

võttis OÜ Minu Vara (lepingus haldaja) endale kohustuse esindada OÜ-d Raadiku Arendus Tallinna linna tüüplepingutele vastavate üürilepingute sõlmimisel, täitmisel ja lõpetamisel. Eeltoodud lepingu kohaselt on haldajal muuhulgas kohustus esitada üürnikele üüri- ja kõrvalkulude eest arveid ning üürilepingute rikkumise korral, kui üürnikuga kokkulepet ei saavutata, pöörduda Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse.

AS ISS Eesti (kui ühendav ühing, registrikood 10031220, aadress Vilde tee 129, Tallinn, 12613) ja Osäühing Minu Vara (kui ühendatav ühing, registrikood 11009530, aadress Vilde tee 129, Tallinn, 126139) on ühinenud 23.04.2009. a. sõlmitud ühinemislepingu alusel. Äriregistrisse on ühinemise kanne tehtud 15.07.2009. a. Seoses sellega on ühendatav ühing, OÜ Minu Vara, registrist kustutatud ja kõik õigused ning kohustused on üle läinud ühendavale ühingule, AS-le ISS Eesti (äriregistri väljatrükk, tlk 20-21).

Avaldaja esindaja on pidanud arvestust vastustajale esitatud arvete ja temalt laekunud maksete kohta (korterite saldod, tlk 30-32), millest nähtub, et juba aprillist 2012 oli vastustajal üürileandja ees võlg ja see püsis pidevalt ka kuni üürilepingu ülesütlemisavalduse koostamiseni detsembris 2012. Vastustajale saadeti ajavahemikul 14.06.2012 kuni 14.01.2013 kokku üheksa meeldetuletus- ja hoiatuskirja (tlk 42-50), milles kõigis teavitati vastustajat tema võla suurusest ja hoiatati, et kui võlga ei likvideerita, on üürileandja sunnitud algatama üürilepingu ülesütlemise menetluse. Avaldaja esindaja koostas 07.12.2012 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse (tlk 29), mille vastustaja sai 10.12.2012 allkirja vastu kätte ja mida tõendab tema allkiri ülesütlemisavaldusel. Üürnik üürilepingu ülesütlemist ei vaidlustanud (teabenõue kohtule koos vastusega, tlk 53).

Komisjon tuvastas, et vastustajale esitatud üürilepingu ülesütlemisavalduses on märgitud kõik VÕS § 325 lg-s 2 nimetatud kohustuslikud andmed: üüritud asi, lepingu lõppemise päev, ülesütlemise alus ja vaidlustamise kord ning tähtaeg. Seega võib lugeda, et ülesütlemisavaldus on vorminõuete osas seadusekohane ning see on muutunud vastustaja suhtes kehtivaks. Ülesütlemisavalduses öeldi vastustajale üürilepingu üles 21.01.2013 erakorraliselt tema makseviivituse tõttu. Vastustaja võttis õigeks, et üürileping nimetatud päeval lõppes. Komisjon leiab eeltoodu põhjal, et pooltevaheline üürileping lõppes vastavalt ülesütlemisavalduses märgitule ehk 21.01.2013. Pooled kinnitasid, et üürnik tagastas eluruumi Rxxxxxx xa/x-xx Tallinnas avaldaja esindajale 18.02.2013.

Avaldaja nõueteks on välja mõista M. B.'ilt Tallinna linna kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg 1005,98 eurot, kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 84,43 eurot ja ajavahemiku 01.02.2013 kuni 18.02.2013 eest vastavalt esitatavale arvele, viivis 31.12.2012 seisuga 40,97 eurot ja alates 01.01.2012 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni

1) Üürikomisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude võla 1005,98 euro väljamõistmise nõudes.

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) 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. Üürilepingu tüüptingimuste p-

dest 7.1 ja 7.2 tuleneb üürniku kohustus maksta igakuiselt üüri ja lisaks sellele eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulude eest.

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võla 21.01.2013 seisuga 1005,98 euro välja mõistmist. Poolte vahel kehtinud üürilepingu ja vastustajale esitatud arvete kohaselt pidi üürnik tasuma korterimaksete eest igakuiselt kuu viimaseks kuupäevaks. Jaanuarikuu eest maksmisele kuuluva üüri- ja kõrvalkulude arve maksetähtaeg oli 31.01.2013. Avaldaja nõutava üüri- ja kõrvalkulude võlg 21.01.2013 seisuga 1005,98 eurot (arvestus, tlk 64) koosneb üüri- ja kõrvalkulude võlast 01.12.2012 seisuga 573,16 eurost, millele lisanduvad novembrikuu kõrvalkulud ja jaanuari 21 päeva üür ja tasu rōdu eest kokku 193,44 eurot ning detsembrikuu kõrvalkulud 153,46 eurot (arvestus tlk-l 66) ja kõrvalkulu 2013. a. jaanuarikuu 21 päeva eest 85,92 eurost (arvestus tlk-l). Vastustaja tasus üürileandjale viimati oktoobris 2012. Seega ei ole ta nõutavast üüri- ja kõrvalkulude summast midagi tasunud.

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

Komisjon loeb eeltooduga vastustajalt nõutava üüri- ja kõrvalkulude võla summa põhjendatuks ja tõendatuks, kuna on kooskõlas esitatud tõenditega.

Toimikus puuduvad tõendid, et vastustaja oleks üürileandjat mittemaksmise põhjustest teavitanud ja esitanud oma makseraskust põhjendavad ja tõendavad tõendid. Seetõttu on komisjon seisukohal, et vastustaja võlg on muutunud sissenõutavaks ja ei ole vabandata. Üürileandjal õigus nõuda vastustajalt maksmise kohustuse täitmist.

Tulenevalt eeltoodust komisjon otsustab, et M. B.'ilt tuleb Tallinna linna kasuks välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võlg 1005,98 eurot.

2) Komisjoni seisukoht nõudes välja mõista vastustajalt kahjuhüvitis 84,43 eurot ja ajavahemiku 01.02.2013 kuni 18.02.2013 eest vastavalt esitatavale arvele.

Avaldaja nõuab kahjuhüvitise väljamõistmist, kuna vastustaja ei ole pärast üürilepingu lõppemist eluruumi tagastanud, vaid on sellega viivitanud kuni 18.02.2013 ning sellega on tal võlg eluruumi kasutamise eest, mis on tekkinud pärast üürilepingu lõppemist.

VÕS § 316 lõike 1 punkti 1 kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega.

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

Ka poolte vahel kehtinud üürilepingu tüüptingimuste p 22.5 kohaselt on üürileandjal õigus peale üürilepingu lõppemist nõuda kahjuhüvitisena tasu korteri kasutamise eest.

Korterite saldo andmetel oli vastustajal vähemalt kolmel kuul enne üürilepingu ülesütlemist, s.o ajavahemikul september kuni november 2012 üürileandja ees igakuiselt võlg vahemikus 369,98 eurot kuni 573,16 eurot. Alates detsembrist 2012 ei ole korteri kasutamise eest laekunud ühtegi makset. Seega oli vastustajal vähemalt kolmel kuul järjest üürileandja ees võlg, mis ületas vähemalt temal ühes kuus maksmisele kuuluva üüri summa ja sellega on tõendatud, et ta oli ka vähemalt kolmel kuul järjest üüri tasumisega viivituses ning üürileandjal oli õiguslik alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks. Komisjon on juba eespool leidnud, et vastustaja

üürileping lõppes 21.01.2013 ja pooled on kinnitanud, et Rxxxxxxx xa/x-xx Tallinnas asuva korteri tagastas ta 18.02.2013.

Kuna vastustaja tarbis ka pärast üürilepingu lõppemist kuni korteri tagastamiseni kommunaalteenuseid, on üürileandjal õigus nõuda nende ja ka korteri kasutamise eest tasu. Avaldaja on pärast üürilepingu lõppemist jätkanud vastustajale senises määras arvete esitamist. Pärast üürilepingu lõppemist loetakse edaspidi määratud maksed, mille osas on vastustajal tekkinud võlg, VÕS § 335 tulenevalt kahjuhüvitiseks. Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest pärast üürilepingu lõppemist poolte vahel kehtinud üürilepingus kokkulepitud üüri määras, kuigi tal oleks tüüptingimuste p. 22.5 kohaselt õigus nõuda kahjuhüvitist ka suuremas ulatuses (1/10 kuu üüri summast iga üleandmisega viivitatud päeva eest). Seega nõuab avaldaja kahjuhüvitist lubatud ulatuses.

Korterite saldo andmetel on vastustaja koguvõlg 31.01.2013 seisuga 1090,41 eurot. Lahutades sellest juba välja mõista otsustatud üüri- ja kõrvalkulude võla 21.01.2013 seisuga 1005,98 eurot, saame võla jäägiks 84,43 eurot ehk summa, mida avaldaja vastustajalt kahjuhüvitiseks nõuab. Seega on avaldaja kindla summana nõutava kahjuhüvitise suurus tõendatud ja põhjendatud.

Lisaks kindla summana nõutavale kahjuhüvitisele nõuab avaldaja vastustajalt ka kahjuhüvitise välja mõistmist ajavahemiku 01.02.2013 kuni 18.02.2013 eest vastavalt esitatavale arvele, sest veebruarikuu arvet ei ole vastustajale veel koostatud. TsMS § 369 sätestab õigusliku aluse esitada nõude ka enne selle sissenõutavaks muutumist, kui on alus eeldada, et võlgnik kohustust õigel ajal ei täida. Kuna eespool on tuvastatud, et vastustajal oli juba 2012. a. aprillist üürileandja ees pidev ja seega ka pikaajaline võlg ning novembrist ei ole vastustaja midagi tasunud, siis komisjon leiab, et ka avaldaja veel sissenõutavaks mitte muutunud kahjuhüvitise nõue on põhjendatud.

Tulenevalt eeltoodust komisjon leiab, et avaldaja kahjuhüvitise nõue on tervikuna mõistlik, põhjendatud ja tõendatud.

Komisjon otsustab, et M. B.'ilt tuleb Tallinna linna kasuks välja mõista kahjuhüvitise eluruumi tagastamisega viivitamise eest 31.01.2013 seisuga 84,43 eurot ja ajavahemiku 01.-18.02.2013 eest vastavalt esitatavale arvele.

3) Lisaks võlale nõuab avaldaja vastustajalt maksete tasumisega viivitamise eest viivist 31.12.2012 seisuga 40,97 eurot ja alates 01.01.2013 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest 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 tüüptingimuste p 7.3 kohaselt on üürileandjal õigus maksetega viivitamisel nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest.

Nagu komisjon juba eespool tuvastas, pidi vastustaja tasuma üürileandjale igakuiselt 30. kuupäevaks. Samuti tuvastati eespool, et juba aprillist 2012 oli vastustajal üürileandja ees võlg. Sellega on tõendatud, et vastustaja on olnud korterimaksete tasumisega viivituses.

Avaldaja nõuab viivise välja mõistmist kahes osas. Esiteks nõuab ta viivist 31.12.2012 seisuga 40,97 eurot kindlas summas. Sellises suurus viivis kajastub ka korterite saldos. Korterite saldost nähtub samuti sellises suurus viivis. Avaldaja on viivist arvestanud alates maist 2012, arvestades selleks ajaks kogunenud võla kogusummat ning korrutades selle arvestuse toimumise kuu päevade arvuga ning arvestades ka võlaperioodi jooksul vastustaja tasutud summasid. Komisjoni hinnangul vastab selline arvestus seadusele ning ka üürilepingu tingimustele. Kuna avaldaja ei nõua viivist mitte igalt summalt eraldi, vaid koondsummana, siis nõuab avaldaja viivist vähem, kui tal lepingu ja seaduse kohaselt õigus oleks. Seega on avaldajapoolne viivisearvestus ka selles osas seaduslik ja avaldaja esitatud viivisenõue on põhjendatud ja tõendatud.

Teiseks nõuab avaldaja viivise välja mõistmist alates 01.01.2013 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

TsMS § 367 lubab esitada viivisenõude koos põhinõudega selliselt, et taotletakse viivise, mis ei ole veel sissenõutavaks muutunud, väljamõistmist mitte kindla summana, vaid täielikult või osaliselt protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni

Komisjoni hinnangul on selliselt esitatud viivisenõue, arvestades vastustaja senist maksekäitumist, käesolevas vaidluses samuti põhjendatud ja õige. Kuna vastustajal on jätkuvalt üürileandja ees võlg, on õigus nõuda temalt viivist ning kuna ei ole ette teada, millal vastustaja võla ära maksab, tuleb vastustajalt viivis välja mõista ka protsendina põhinõudest.

Vastustaja viivisenõudele tervikuna vastu ei vaielnud.

Eeltoodule tuginedes on komisjon seisukohal, et avaldaja viivisenõue on tervikuna põhjendatud, seaduslik ja tuleb rahuldada. M. B.'ilt tuleb välja mõista viivis 31.12.2012 seisuga 40,97 eurot ja alates 01.01.2013 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

Avaldaja avaldus tuleb rahulda täies ulatuses.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Andrea Lega