

Üürivaidlusasi nr.	11-1/1/13
Otsuse kuupäev ja koht	07.02.2013, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Andrea Lega (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) nõue T.T. (ik XXXXXXXXXX, elukoht XXX Tallinn XXX) vastu kohustada teda vabastama eluruum XXX Tallinnas, eluruumi mittevabastamisel ta sellest koos eluruumi kasutava isikuga (A.G.) välja tõsta; välja mõista temalt XXX Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 488,03 eurot, kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest 1389,96 eurot ja alates 01.01.2013 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele ning viivis 105,70 eurot ja alates 01.01.2013 määras 0,15% põhivõlast kuni võla tasumiseni.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Karina Saron, vastustaja T.T.
Asja läbivaatamise kuupäev	29.01.2013
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Kohustada T.T.'t vabastama ja tagastama Tallinna linnale eluruum XXX Tallinnas, eluruumi mittevabastamisel määrata otsuse täitmise viisiks T.T. väljatõstmine nimetatud eluruumist koos eluruumi kasutava isikuga (A.G., sünd XXX).**
- 3. Välja mõista T.T.'lt XXX Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 488,03 eurot (nelisada kaheksakümmend kaheksa eurot ja 3 senti).**
- 4. Välja mõista T.T.'lt kahjuhüvitis XXX Tallinnas asuva eluruumi vabastamisega viivitamise eest 1389,96 eurot (üks tuhat kolmsada kaheksakümmend üheksa eurot ja 96 senti) ja alates 01.01.2013 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele.**
- 5. Välja mõista T.T.'lt viivis 105,70 eurot (ükssada viis eurot ja 70 senti) ja alates 01.01.2013 kuni võla tasumiseni määras 0,15% põhivõlast päevas.**

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui üürivaidluse pool ei nõustu üürikomisjoni otsusega, võib ta sama üürivaidlusasja läbi vaatamiseks 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 T.T. (edaspidi: üürnik või vastustaja) 05.07.2011 Tallinna linnaga, keda esindas omanikult saadud volituse alusel AS ISS Eesti, tähtajalise üürilepingu XXX Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks kuni 05.07.2012. Üürilepingu kohaselt asus koos üürnikuga eluruumi kasutama ka tema poeg A.G. (sünd XXX).

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 R.A. ja OÜ Minu Vara vahel sõlmitud haldus- ja hooldusteenuste osutamise lepingu p-st 3.2 ning OÜ R.A. 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 R.A. nimel ja tema kohustuseks on ka üürilepingute rikkumisel pöörduda rikkuja vastu üürikomisjoni või kohtusse.

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. Üürilepingu p-s 9 on kokku lepitud, et üürimäär on 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest kuus, seega on üür 116,35 eurot kuus.

Vastustaja on alates jaanuarist 2012 olnud pidevalt võlgu. Teda on varasemalt kolm korda kirjalikult hoiatatud (19.10.2011, 16.04.2012, 14.06.2012), kuid ta ei ole oma maksekäitumist parandanud. Üürileping lõppes tähtaja möödumisega 05.07.2012.

Üürniku üüri- ja kõrvalkulude võlg üürilepingu lõppemise päeva (05.07.2012) seisuga oli 938,03 eurot. Kuigi üürnik pidi eluruumi vabastama ja võtmed tagastama hiljemalt lepingu lõppemise päeval, ei ole ta seda teinud. Ta jätkab eluruumi kasutamist. Sellest tulenevalt on temalt alates 06.07.2012 nõutud eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitist senises üürimääras vastavalt talle 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, § 113 lõikele 1 lausetele 1 ja 3, § 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 938,03 eurot, viivise 30.09.2012 seisuga 152,94 eurot ja alates 01.10.2012 määras 0,15% põhivõlalt päevas, kohustada vastustajat eluruumi vabastama, sellest keeldumisel ta koos eluruumi kasutava isikuga (A.G.) eluruumist välja tõsta ning välja mõista temalt eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitis 30.09.2012 seisuga 522,98 eurot ning edaspidi kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja kõigi avalduses esitatud nõuete ja põhjenduste juurde, kuid täpsustas osaliselt rahalisi nõudeid: üüri – ja kõrvalkulude võlg 27.01.2013 seisuga on 488,03 eurot; kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest nõuab 31.12.2012 seisuga 1389,96 eurot ja alates 01.01.2013 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele; viivist nõuab 31.12.2012 seisuga 105,70 eurot ja alates 01.01.2013 kuni võla tasumiseni 0,15% tasumata põhivõlalt päevas. Esitas komisjonile täiendavad saldoväljavõtted ning 2012.a detsembrikuu ning 2013.a jaanuarikuu arved. Selgitas, et

üürileping lõppes 05.07.2012, kuid vaatamata avaldaja poolsetele nõudmistele, vastustaja eluruumi tagastanud ei ole. Üürilepingut võlgnevuse tõttu pikendada ei olnud võimalik.

Vastustaja vastuväited

Vastustajale saadeti kutse komisjoni istungile 07.01.2013 tema üürilepingu objektiks oleva eluruumi aadressile XXX Tallinnas (toimiku lk 57). Vastustaja sai kutse kätte 08.01.2013 (postisaadetise väljastusteade, tlk 59). Koos kutsega saadeti vastustajale avaldaja avaldus koos lisadega ning anti tähtaeg kirjaliku vastuse esitamiseks. Vastustaja komisjonile kirjalikku vastust ei esitanud.

Üürikomisjoni istungil vastustaja tunnistas kõiki nõuded ning neile vastu ei vaielnud. Selgitas, et pärast lepingu sõlmimist tasus eluruumi eest korralikult. Elab koos täisealise pojaga, kes hetkel tööl ei käi, vaid õpib (esitas sellekohase tõendi). Vastustaja põhjendas võlgnevuse tekkimist asjaoludega, et alates jaanuarist 2012. aastal puudus töökoht ning kõnealune korter on tema jaoks liiga suur. Alates käesoleva aasta jaanuarist on olemas töökoht. Hetkel taotleb linna käest kohta sotsiaalmajutusüksuses.

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.

Tallinna Linnavalitsuse 22.06.2011 korralduse nr 1143-k alusel sõlmis AS ISS Eesti üürileandja Tallinna linna (edaspidi: üürileandja või avaldaja) esindajana eluruumi omanikult saadud volituse alusel 05.07.2011 üürniku T.T.'ga eluruumi üürilepingu XXX Tallinnas asuva eluruumi (60,6 m²) andmiseks üürniku kasutusse tähtajaga kuni 05.07.2012 (üürileping, tlk 5-6). Lepingu p-s 9 oli kokku lepitud, et üürisumma on 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest ehk 116,35 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.

Tulenevalt „Eluruumi üürilepingu tingimustest“ (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüp-tingimused, tlk 32-44) maksab üürnik üürileandjale üüri üürilepingu p-s 9 märgitud summas igas kalendrikuus (tüüp-tingimuste 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 lähitudes mõõturite näitudest, teenusepakujate 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 R.A. ja OÜ Minu Vara on 12.06.2009 sõlminud lepingu XXX territooriumidel kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamiseks (tlk 22-24). 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 osaühing 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 20-21). 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.

Üürileandja esindaja on üürnikku kolm korda kirjalikult hoiatanud (kirjad, tlk 44-46) ja andnud tähtaegu võla ja makseviivituse likvideerimiseks.

Tallinna Linnavalitsuse 24.11.2010 korraldusega nr XXXX-k (tlk 27-28) 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 möödumisega 05.07.2012 ega ka selles, et vastustaja ei ole eluruumi vabastanud.

Avaldaja nõuab kohustada vastustajat eluruumi vabastama, selle mittevabastamisel ta koos eluruumi kasutava isikuga (A.G.) eluruumist välja tõsta. Lisaks palub välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võla 488,03 eurot, kahjuhüvitise eluruumi vabastamisega viivitamise eest 31.12.2012 seisuga 1389,96 eurot ja alates 01.01.2013 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele ning viivise 31.12.2012 seisuga 105,70 eurot ja alates 01.01.2013 kuni võla tasumiseni määras 0,15% põhivõlalt päevas. Vastustaja nõuetele vastuväiteid ei ole esitanud.

1) Üürikomisjoni seisukoht eluruumi vabastamise nõudes.

Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, sõlmisid Tallinna linn ja T.T. 05.07.2011 eluruumi üürilepingu tähtajaga kuni 05.07.2012. Komisjonile ei ole esitatud tõendeid, et kumbki pool oleks seoses lepingu tähtaja saabumisega väljendanud tahet üürilepingu pikendamiseks. Avaldaja esindaja selgitas komisjoni istungil, et lepingu pikendamine ei ole võimalik, kuna üürnikul on võlg. Poolte vahel ei ole vaidlust ei selles, et üürileping lõppes tähtaja möödumisel 05.07.2012 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 sätestavad ka üürilepingu tüüptingimuste p-d 22.1 ja 22.2. Tüüptingimused sätestavad, et üürnik on hiljemalt lepingu lõppemise päeval kohustatud eluruumi oma varast vabastama ja andma eluruumi täielikult üürileandja valdusesse; üle tuleb anda kõik eluruumi võtmed ja vormistatakse eluruumi vastuvõtmise akt. Kuna nii avaldaja kui ka vastustaja kinnitasid, et vastustaja ei ole eluruumi vabastanud ning 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.

2) Otsuse täitmise viisi kindlaks määramise nõudes 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. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (edaspidi 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. Kuigi avaldaja kinnitas, et tegeleb koha taotlemisega sotsiaalmajutusüksusesse, on lepingu lõppemisest möödas üle poole aasta ning eluruumi ei ole tänaseni vabastatud. 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 mitte vabastamisel tuleb T.T. koos temaga eluruumi kasutava isikuga (A.G., sünd XXX) eluruumist välja tõsta.

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

Algselt nõudis avaldaja üüri - ja kõrvalkulude võlga üürilepingu lõppemise päeva 05.07.2012 seisuga summas 938,03 eurot, kuid 2012. aasta augustis tasus avaldaja 50 eurot, oktoobris 200 eurot ning novembris samuti 200 eurot (korterite saldo, tlk 60-63). Need summad (kokku 450 eurot) arvestas avaldaja üüri - ja kõrvalkulude võla katteks. Seega eeltoodust tulenevalt nõuab avaldaja vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga 27.01.2013 seisuga 488,03 eurot.

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. Ka üürilepingu tüüptingimustest tuleneb üürniku kohustus maksta igakuiselt üüri ja lisaks sellele eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulude eest.

Tallinna linna ja T.T. vahel 05.07.2011 sõlmitud eluruumi üürilepinguga ja avaldaja esitatud korterite saldoga ajavahemikul septembrist 2011 kuni jaanuarini 2013 loeb üürikomisjon tõendatuks, et vaidlusalune eluruum oli antud vastustaja kasutusse, et ta on tarbinud kommunaalteenused ega ole vaidlustanud nende osutamist. Korterite saldost nähtub, et vastustajale on esitatud arveid igakuiselt ja et tal oli juba oktoobris 2011 võlg 216,57 eurot. Võlg kasvas ka edaspidi. Detsembris 2011 suutis vastustaja üürivõla kustutada, tasudes 435,34 eurot, kuid jaanuaris 2012 hakkas kogunema uus võlgnevus. Üürniku igakuised maksed 2012. aastal on olnud valdavalt väiksemad selles kuus nõutud summast, mistõttu on võlg püsinud ja isegi suurenenud (korterite saldo, tlk 29-32; 60-63). Üürnik ei ole midagi tasunud 2012.a jaanuaris, märtsis, aprillis, juunis, juulis, septembris ning detsembris.

Tõendeid, et üürnik oleks talle esitatud arveid vaidlustanud, üürikomisjonile esitatud ei ole. Vastustaja võlanõudele vastu ei ole 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. Üürilepingu tüüptingimuste kohaselt pidi vastustaja maksma üüri ja kõrvalkulude eest igakuiselt kuu 30. kuupäevaks. Üürileping lõppes 05.07.2012. Juuli 2012 eest esitatud üür pidi olema makstud seega 30.06.2012 ning kõrvalkulud sama kuu eest 31.08.2012. Kuna maksmise tähtaeg on möödas, on üürileandjal õigus nõuda vastustajalt maksmise kohustuse täitmist. Vastustaja on pärast üürilepingu lõppemist tasunud 2012. aasta augustis 50 eurot, oktoobris 200 eurot ning novembris 200 eurot. Eelnimetatud summad on arvestatud üüri – ja kõrvalkulude võla katteks. Korterite saldol tehtud arvutuste kohaselt on vastustaja võlg 27.01.2013 seisuga 488,03 eurot (tlk 60-63). Avaldaja nõue võla väljamõistmiseks tuleb rahuldada ning vastustajalt tuleb avaldaja nõutud 488,03 eurot kui üüri- ja kõrvalkulude võlg 27.01.2013 seisuga välja mõista.

- 4) Üürikomisjoni seisukoht eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahes osas. Esiteks 31.12.2012 seisuga välja arvestatud kahjuhüvitis, mis on 1389,96 eurot ja teiseks alates 01.01.2013 kuni eluruumi vabastamiseni arvestatav kahjuhüvitis, mis määratakse 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 tüüptingimused kehtestavad põhimõtte, et kui üürnik viivitab eluruumi vabastamisega pärast lepingu lõppemist, peab ta sel ajal 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.

Vastustaja üürileping lõppes tähtaja möödumisega 05.07.2012. 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 maksma eluruumi eest ka pärast üürilepingu lõppemist kuni ajani, mil ta eluruumi üürileandjale tagasi annab. Korterite saldost nähtub, et vastustaja võlg kokku on 31.12.2012 seisuga 1877,99 eurot (tlk 63). Lahutades sellest summast üüri- ja kõrvalkulude võlana välja mõistetud summa, saame 1389,96 eurot ($1877,99 - 488,03 = 1389,96$). See on summa, mille välja mõistmist vastustajalt kahjuhüvitisena avaldaja esindaja nõuabki. Seega on nõue õige ja põhjendatud.

Kuna ei ole teada, millal vastustaja eluruumi vabastab ja avaldaja esindajale üle annab, on avaldaja esitanud ka tulevikku suunatud kahjuhüvitise nõude, st mõista vastustajalt välja kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest alates 01.01.2013 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. Vastustajale on jätkatud ka pärast üürilepingu ülesütlemist arvete esitamist ning temalt on nõutud nii kõigi kõrvalkulude kui ka Tallinna linna üürnikele kehtestatud määras üüri tasumist. Kuna avaldaja esindaja ei ole kahjuhüvitise suuruse määramisel lähtunud tüüptingimustes sätestatud põhimõttest (1/15 üürist esimese 30 viivitatud päeva eest ja edasi 1/10 üürist iga järgmise viivitatud päeva eest), ei ole ta nõudnud kahjuhüvitist lubatust rohkem, mistõttu peab vastustaja kõik talle esitatud või tulevikus esitatavad arved ära maksma seni, kuni ta eluruumi avaldaja esindajale üle annab. Vastustaja ei ole nõudele vastu vaielnud. Seetõttu otsustab üürikomisjon avaldaja nõude rahuldada ja mõista vastustajalt eluruumi vabastamisega viivitamise eest välja kahjuhüvitise 31.12.2012 seisuga 1389,96 eurot ja alates 01.01.2013 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele.

5) Üürikomisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõudes.

Viivist nõuab avaldaja esindaja samuti kahes osas: 31.12.2012 seisuga 105,70 eurot ja alates 01.01.2013 määras 0,15% 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 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 viivisenõue põhjendatud. Viivist on arvestatud alates septembrist 2011 igakuiselt eelmise kuu eest järgmise kuu arve koostamise momendil, arvestades selleks ajaks kogunenud võla kogusummat ning korrutades selle arvestuse toimumise kuu päevade arvuga. Komisjoni hinnangul vastab selline arvestus kehtivatele nõuetele. Korterite saldo kohaselt on 31.12.2012 seisuga arvestatud vastustajale viivist 105,70 eurot ning sellist summat avaldaja esindaja vastusajalt nõuabki. Seega on nõue õige ja põhjendatud.

Lisaks sellele, kuna ei ole teada, millal vastustaja võla ära maksab, nõuab avaldaja esindaja vastustajalt ka viivist etteulatuvalt alates 01.01.2013 kuni võla tasumiseni määras 0,15% põhivõlalt päevas. Komisjoni hinnangul on ka see nõue, arvestades vastustaja senist maksekäitumist, põhjendatud. Etteulatuvalt 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 summamana, vaid täielikult või osaliselt protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni. Vastustaja ei ole viivisenõudele vastu vaielnud.

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 31.12.2012 seisuga 105,70 eurot ja 01.01.2013 alates 0,15% 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