

Üürivaidlusasi nr.	11-1/136/12
Otsuse kuupäev ja koht	09.04.2013, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Andrea Lega (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Riigi Kinnisvara AS-i (registrikood 10788733, aadress Lasnamäe 2, 11412 Tallinn) nõue V.Ž'i (ik XXXXXXXXX, elukoht XXX Tallinn XXX) vastu kohustada teda vabastama eluruum XXX Tallinnas, eluruumi mittevabastamisel ta sellest koos talle kuuluva varaga välja tõsta; välja mõista temalt XXX Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 2770,16 eurot, kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest alates 17.02.2013 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele ning viivis 274,14 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 V.Ž.
Asja läbivaatamise kuupäev	28.03.2013

Resolutsioon Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada osaliselt.
2. Kohustada V.Ž'i vabastama ja tagastama Riigi Kinnisvara AS-ile eluruum XXX Tallinnas, eluruumi mittevabastamisel määrata otsuse täitmise viisiks V.Ž.'i koos talle kuuluva varaga eluruumist väljatõstmine.
3. Välja mõista V.Ž.'ilt XXX Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 2770,16 eurot (kaks tuhat seitsesada seitsekümmend eurot 16 senti).
4. Välja mõista V.Ž.'ilt kahjuhüvitis XXX Tallinnas asuva eluruumi vabastamisega viivitamise eest 28.02.2013 seisuga 95,47 eurot (üheksakümmend viis eurot 47 senti).
5. Välja mõista V.Ž.'ilt viivis 274,14 eurot (kakssada seitsekümmend neli eurot 14 senti) ja alates 20.02.2013 kuni võla tasumiseni määras 0,1% põhivõlast päevas, kuid mitte rohkem kui 60,23 eurot (kuuskümmend eurot 23 senti).

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 V.Ž. (edaspidi: üürnik või vastustaja) 01.06.2012 Riigi Kinnisvara AS-iga tähtajatu üürilepingu XXX Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks. Juba jaanuaris 2012 sai avaldaja eluruumi omanikuks, kuid üürilepingu sõlmimine viibis üürniku vastuseisu tõttu. 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 lepingu sõlmimisest olnud pidevalt võlgu. Tasumata on arved perioodil aprill 2012.a kuni veebruar 2013.a (aprilli 2012 arve on osaliselt ära makstud). Seoses asjaoluga, et märtsist maini 2012.a esitas avaldaja üürnikule vaid üüriarveid ning ühistu esitavad 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 kommunaalarvetele saadetud ka meeldetuletus 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 2399,74 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 274,14 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 2399,74 eurot, viivise 19.02.2013 seisuga 274,14 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. Täpsustas, et üürilepingu lõppemise seisuga 16.02.2013 on üüri – ja kõrvalkulude võlgnevus 2770,16 eurot, millele lisanduvad viivised ja alates 17.02.2013 kahjuhüvitis. Esitas täiendavalt 2013.a jaanuari ja veebruari arved ning korteri saldoväljavõtte.

Vastustaja vastuväited

Vastustajale saadeti kutse komisjoni istungile 10.01.2013 tema üürilepingu objektiks oleva eluruumi aadressile XXX Tallinnas (toimiku lk 32). Vastustaja kutset vastu ei võtnud ning see tagastati üürikomisjonile hoiutähtaja möödumisel (tlk 34-36). Seejärel saadeti talle kutse kohtutäitur Mati Kadak'uh vahendusel. Kohtutäituri koostatud dokumentide kättetoimetamise akti (tlk 54-57) kohaselt on vastustaja rahvastikuregistrijärgne aadress XXX Tallinnas. Vastustaja keeldus menetluskokumentide vastuvõtmisest ning need jäeti tema postkasti. Täitur on lugenud menetluskokumentid kätteantuks TsMS § 315 lg 4, § 325 ja § 326 lg 1

alusel. 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 sai menetlusdokumendid kätte, tutvus nendega ning sai aru nende sisust. Kinnitas, et ei ole maksnud eluruumi eest regulaarselt. Selgitas, et võlg tekkis, kuna ta põeb rasket kroonilist haigust ja pension on väga väike. Võlg tekkis 2011. aastal pärast seda, kui tema abistaja jättis arvete eest tasumata olles selle jaoks üürnikult raha saanud. Abistaja andis üürnikule mõista, et arvetega on kõik korras, kuid siis sõitis välismaale. Sai võlast teada alles pool aastat hiljem. Üürileandja poole pöördus eelmisel kevadel murega, et arved on suured ning puuduvad arvestid. Üürileandja esindaja käis kohapeal fotografeerimas, kuid täiendavalt ühendust ei ole võetud. Arveid vaidlustanud ei ole. Sotsiaalosakonna poole pöördunud ei ole, kuna on liikumiskasused.

Rahalistele nõuetele, sealhulgas viivisenõudele, vastu ei vaidle. Lubas kogu võlgnevuse Venemaal elava venna kaasabil tasuda. Lisas, et talle on lähiajal lubatud linna poolt anda sotsiaalelamispind.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

Riigi Kinnisvara AS (edaspidi: üürileandja või avaldaja) sõlmis 01.06.2012 üürniku V.Ž.'iga eluruumi üürilepingu XXX Tallinnas asuva eluruumi (34,5 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 üüri summa on 85,83 eurot kuus. Lepingu p-d 2.2 ja 2.3 sätestavad, et lisaks üürile tuleb üürnikul maksta ka eluruumi kasutamise 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 825,95 eurot (tlk 9). Üürileandja on 28.12.2012 koostanud üürnikule üürilepingu ülesütlemise avalduse, milles teatab lepingu ülesütlemisest võla tõttu ja palub eluruumi vabastada ühe kalendrikuu jooksul alates ülesütlemisavalduse kättesaamisest (tlk 42-43). Ülesütlemisavalduse on 16.01.2013 kätte saanud üürnik isiklikult (märke ülesütlemisavaldusel).

Avaldaja nõuab kohustada vastustajat eluruumi vabastama, selle mitte vabastamisel ta koos talle kuuluva varaga eluruumist välja tõsta. Lisaks palub välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võla 2770,16 eurot, kahjuhüvitise eluruumi vabastamisega viivitamise eest alates 17.02.2013 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele ning viivise 19.02.2013 seisuga 274,14 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 V.Ž. 01.06.2012 tähtajatu eluruumi üürilepingu. Üürileandja ütles üürilepingu ühepoolselt erakorraliselt üles. Ülesütlemise põhjuseks oli, et seisuga 28.12.2012 oli üürniku üüri- ja kõrvalkulude võlg 1459,59 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 soovival lepingupoolelt 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 42-43), 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 1456,59 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 28.12.2012 seisuga oli üürnikul üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 1459,59 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 39-41) nähtub, et vastustajal on alates 2012. aasta aprillist olnud eluruumi eest pidev võlg (aprilli arve tasutud osaliselt). Vastustaja ei ole kogu ülejäänud 2012. aasta jooksul eluruumi eest midagi tasunud. Detsembri 2012 seisuga on vastustajal avaldaja ees võlg 1459,59 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 9). 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 16.02.2013 erakorralise ülesütlemisega.

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, 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 vaieldnud 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 V.Ž. koos talle kuuluva varaga eluruumist välja tõsta.

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

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga üürilepingu lõppemise, s.o 16.02.2013.a seisuga, 2770,16 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 kasutamise seotud kõrvalkulude eest.

Riigi Kinnisvara AS-i ja V.Ž.'i vahel 01.06.2012 sõlmitud eluruumi üürilepinguga ja avaldaja esitatud korteri arvetega ajavahemikul aprillist 2012 kuni veebruarini 2013 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 aprillis 2012 võlg 106,52 eurot. Edaspidi võlg kasvas. Alates aprillist 2012 kuni veebruarini 2013 ei ole vastustaja midagi tasunud (võlaarvestus, tlk 40).

Võlaarvestuse tabeli (tlk 40), arvete (tlk 19-24; 44-47; 59-60) ning avaldaja põhjenduste kohaselt on üürnikul tasumata 2012.a aprilli arvest 106,52 eurot (aprilli arvest tasutud 26,63 eurot), mai arve 175,21 eurot, juuni arve 188,71 eurot, juuli arve 184,11 eurot, augusti arve 171,40 eurot, septembri arve 191,85 eurot, oktoobri arve 224 eurot, veebruar kuni mai kõrvalkulude arve 692,97 eurot, novembri arve 217,79 eurot, detsembri arve 247,18 eurot, jaanuari 2013.a arve 243,12 eurot ning veebruarikuu arve 16 kalendripäeva eest 127,30 eurot. Kui eelnimetatud võlasummad kokku liita, saamegi avaldaja poolt nõutava üüri – ja kõrvalkulude võla kogusumma 2770,16 eurot. Tõendeid, et üürnik oleks talle esitatud arveid vaidlustanud, üürikomisjonile esitatud ei ole.

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 maksma üüri ja kõrvalkulude eest igakuiselt arvel toodud kuupäevaks. Üürileping lõppes 16.02.2013. Veebruari 2013 eest esitatud arve pidi olema makstud seega 28.03.2013. 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 ning avaldaja istungil antud selgituste kohaselt on vastustaja võlg 16.02.2013 seisuga 2770,16 eurot (tlk 40). Avaldaja nõue võla väljamõistmiseks tuleb rahuldada ning vastustajalt tuleb avaldaja nõutud 2770,16 eurot kui üüri- ja kõrvalkulude võlg 16.02.2013 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 maksma üüri – ja kõrvalkulude eest ning vajaduse korral ka hüvitama üürileandjale viivitusega tekitatud kahju.

Komisjon asus eespool seisukohale, et vastustaja üürileping lõppes üürilepingu erakorralise ülesütlemisega 16.02.2013. 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 maksma eluruumi eest ka pärast üürilepingu lõppemist kuni ajani, mil ta eluruumi üürileandjale tagasi annab.

Vastustajalt nõutav kahjuhüvitis koosneb üürilepingus kokku lepitud üürist ning igakuistest kõrvalkuludest. Seega ei nõua avaldaja kahjuhüvitist lubatust rohkem. Vastustaja ei ole nõudele vastu vaielnud.

Komisjon on eespool vastustajalt juba välja mõistnud 2770,16 eurot. Kuid käesoleva nõude saab komisjon rahuldada osaliselt. ÜVLS § 1 lg 1¹ sätestab, et üürikomisjonis ei lahendata vaidlusi rahaliste nõuete üle, mis ületavad 3200 eurot. Komisjon otsustab rahuldada avaldaja nõude osaliselt ja vastustajalt välja mõista kahjuhüvitise eluruumi vabastamisega viivitamise eest 28.02.2013 seisuga 95,47 eurot. Tulevikku suunatud kindlaks määramata kahjuhüvitise nõude jätab komisjon rahaliste nõuete piirmäärale viidates analüüsimata ning rahuldamata.

4) Üürikomisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõudes.

Viivist nõuab avaldaja kahes osas: 19.02.2013 seisuga 274,14 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 aprillist 2012 korrutades vastava kuu arve suuruse viivise määraga 0,1% ning see omakorda korrutati maksmisega viivituses oldud päevade arvuga. Komisjoni hinnangul vastab selline arvestus kehtivatele nõuetele. Võlaarvestuse tabeli kohaselt on 19.02.2013 seisuga arvestatud vastustajale viivist 274,14 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 etteulatuvalt alates 20.02.2013 kuni võla tasumiseni määras 0,1% 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. ÜVLS-§ 1 lg 1¹ sätestatust tulenevalt ja tuginedes eelpool tehtud otsustustele, kuulub avaldaja tulevikku suunatud kindla summata viivisenõue rahuldamisele mitte rohkem kui 60,23 euro ulatuses, sest suurem viivis ei mahuks enam lubatava 3200-eurose piirmäära sisse.

Eeltoodule tuginedes on komisjon seisukohal, et avaldaja viivisenõue tuleb rahuldada osaliselt. Vastustajalt tuleb välja mõista viivis eluruumi eest maksmisega viivitamise eest 19.02.2013 seisuga 274,14 eurot ja alates 20.02.2013 0,1% põhivõlast päevas iga maksmisega viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni, kuid mitte rohkem kui 60,23 eurot.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber

Üürikomisjoni liige
Andrea Lega