

Üürivaidlusasi nr.	11-1/85/13
Otsuse kuupäev ja koht	16.12.2013. a., Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Mai Sõber ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus E. K. (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Mxxxxxxxxx pst xx, 74117 Maardu) vastu nõuetes välja mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg 1082,84 eurot, kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 349,09 eurot ning viivis 235,36 eurot ja alates 01.12.2013 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindajana AS ISS Eesti esindaja Lia Siht
Asja läbivaatamise kuupäev	05.12.2013
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Välja mõista E.K.'lt Tallinna linna kasuks eluruumi Rxxxxxxx xa/x-xx Tallinnas üüri- ja kõrvalkulude võlg 1082,84 euro (üks tuhat kaheksakümmend kaks eurot 84 senti).**
- 3. Välja mõista E.K.'lt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitis eelnimetatud eluruumi tagastamisega viivitamise eest 349,09 eurot (kolmsada nelikümmend üheksa eurot 9 senti).**
- 4. Välja mõista E.K.'lt viivis 235,36 eurot (kakssada kolmkümmend viis eurot 36 senti) ning alates 01.12.2013 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 ärakiri. Avalduselt tuleb tasuda riigilõiv summas, mille hageja oleks pidanud tasuma hagi esitamise korral.

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

Avalduse asjaolud ja nõue

Avalduse kohaselt sõlmis E. K. 18.12.2012 Tallinna linnaga üürilepingu eluruumi Tallinnas Rxxxxxxx xa/x-xx kasutamiseks tähtajaga kuni 18.12.2013. Vastavalt üürilepingule asusid koos üürnikuga eluruumi kasutama tema elukaaslane K. L. ning lapsed M.-L. K., M. K. ja K.-K. L.

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 Harju Maakohtusse.

Vastustaja on üürilepingut allkirjastades kinnitanud, et ta teab, et lepingu tingimustena kehtivad üürilepingule lisatud üürilepingu tingimused, et ta on nendega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustunud lepingu sõlmimisega nendel tingimustel. Tingimuste p-de 6.1-6.3 ja 7.1-7.7 kohaselt on üürnik kohustatud tasuma üüri ja samuti kõrvalkulude eest. Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2010 korraldusega nr 1684 kehtestati üürimääraks 1,92 eurot ühe m² eest. Lepingu p-s 9 lepiti kokku üüris 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest ehk üürisummas 148,80 eurot kuus.

Kuna vastustaja ei täitnud pikaajaliselt üüri- ja kõrvalkulude tasumise kohustust nõuetekohaselt, esitas avaldaja 25.06.2013 vastustajale üürilepingu ülesütlemise avalduse koos nõudega vabastada eluruum hiljemalt 10.08.2013. Avaldusele lisatud raamatupidamise väljavõttest nähtub, et vastustaja on eksinud üürilepingu tingimuste vastu ja oli alus üürileping üles öelda. Ülesütlemisavalduses on selgelt öeldud, et seisuga 13.06.2013 on üüri- ja kõrvalkulude võlg 742,14 eurot, millele lisanduvad viivised ja millega on üürnik olnud kolmel kuul järjest viivituses tasumisele kuuluva üüri- ja kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. Avaldaja saatis vastustajale 15.02.2013, 14.03.2013, 17.04.2013, 15.05.2013, 21.05.2013, 15.07.2013, 14.08.2013 ja 16.09.2013 hoiatuskirjad, milles andis vastustajale tähtaja võla tasumiseks. Vastustaja hoiatuskirjadele ei reageerinud, tema võlg avaldaja ees jätkuvalt kasvas. Kuigi üürileping öeldi üles 10.08.2013, jätkab vastustaja eluruumi kasutamist. Seoses sellega on avaldaja sunnitud pöörduma Tallinna Üürikomisjoni.

Tuginedes Võlaõigusseaduse (VÕS) §-des 76 lg 1, 101 lg 1 p 1, 108 lg 1, 313 lg 1, 316 lg 1 p 1-3, 334 lg 1 ja 335 ning Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) §-is 445 lg 1 sätestatule esitas avaldaja avalduses nõuded kohustada vastustajat tagastama Tallinna linnale eluruumi Raadiku 8a/2-21 Tallinnas ja sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (elukaaslane K. L. ning lapsed M.-L. K., M. K. ja K.-K. L.) eelnimetatud eluruumist välja, mõista E. K.-lt Tallinna linna kasuks välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 1082,84 eurot, kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 01.10.2013 seisuga 407,71 eurot ja edaspidi kuni eluruumi vabastamiseni, viivis tasumisega viivitamise eest 30.09.2013 seisuga 111,56 eurot ja alates 01.10.2013 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

Üürikomisjoni istungil avaldaja esindaja loobus eluruumi tagastamisest ja otsuse täitmise viisi määramisest, kuna vastustaja tagastas 10.10.2013 eluruumi. Jäi üüri- ja kõrvalkulude võla 1082,84 euro väljamõistmise nõude juurde. Täpsustas kahjuhüvitise nõuet, palus selle välja mõista 10.10.2013 seisuga 349,09 eurot. Avaldaja viivisenõudeks jäi 30.11.2013 seisuga 235,36 eurot ja alates 01.12.2013 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni. Selgitas, et käesolev leping sõlmiti vastustajaga lühikeseks katseperioodiks pärast eelmise sama korteri kasutamiseks sõlmitud lepingu erakorralist ülesütlemist ja lõppemist. Ka käesolevas vaidluses käsitletava lepingu osas oli vastustaja kohe algusest peale maksmisega viivituses. Vastustaja võttis 12.08.2013 halduriga ühendust ja soovis eluruumi tagastada, kuid siis ta enam ei suhelnud. Kuigi leping lõppes 10.08.2013, andis vastustaja korteri üle 10.10.2013.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja sai kutse istungile ja menetlusdokumendid allkirja vastu kätte kohtutäitur Mati Kadaku büroo kaudu (tahteavalduse või dokumendi kätteandmise akt, tlk 76). Kuigi vastustajale anti tähtaeg avaldusele kirjaliku vastuse esitamiseks, ta üürikomisjonile kirjalikku vastust nõuete kohta ei esitanud ja komisjoni istungile ei ilmunud.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära kohal olnud üüri vaidluse poole, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel üüri vaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) paragrahvidest 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Komisjon tegi kindlaks, et avaldaja sõlmis vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 12.12.2012 korraldusele nr 1711-k ja Tallinna linnalt saadud volituse alusel E. K.-ga 18.12.2012 üürilepingu nr ISS-1374 (toimiku lk 5-6) eluruumi Tallinnas aadressil Rxxxxxx xa/x-xx üürile andmiseks tähtajaga kuni 18.12.2013. Seega kehtis poolte vahel enne üürilepingu erakorralist ülesütlemist tähtajaline üürileping. Üürilepingu p 11 kohaselt asusid üürnikuga eluruumi kasutama tema elukaaslane K. L. ning pojad M. K., K.-K. L. ja tütar M.-L. K. Üürilepingu p-is 9 on kokku lepitud üüris suurusega 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest ehk 148,80 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.

OÜ Raadiku Arendus on 12.06.2009 sõlminud OÜ-ga Minu Vara kinnisvara haldus- ja hooldusteenuste osutamise lepingu (tlk 12-14). 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 Maakohusse.

AS ISS Eesti (kui ühendav ühing, registrikood 10031220, aadress Vilde tee 129, Tallinn, 12613) ja Osatühting 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 10-11).

Vastavalt tüüptingimuste (tlk 8-20) p-le 7.1 esitab üürileandja üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks üüriarve, milles kajastuvad nii üür kui ka kõrvalkulud. Tingimuste p 22.5 kohaselt, kui üürnik lepingu lõppemisel viivitab üüritud eluruumi tagastamisega, siis on ta kohustatud kandma kõik kõrvalkulud ajavahemiku eest, mil eluruum on tema valduses ning tasuma üürileandjale kahjuhüvitist 1/15 kuu üüri summa ulatuses iga eluruumi üleandmisega viivitatud päeva eest. Kui üürnik viivitab üleandmisega kauem kui 30 päeva, tasub ta kahjuhüvitist 1/10 kuu üüri summa ulatuses iga viivitatud päeva eest.

Avaldaja esindaja on pidanud arvestust vastustajale esitatud arvete ja temalt laekunud maksete kohta (korteri saldo, tlk 35-37), millest nähtub, et juba jaanuaris 2013 oli vastustajal üürileandja ees võlg 275,29 eurot. Järgnevatel kuudel vastustaja võlg püsis ja suurenes

pidevalt. Seoses võlaga saatis avaldaja esindaja üürnikule 15.02.2013, 14.03.2013, 17.04.2013, 15.05.2013 meeldetuletusi võla kohta (tlk 47-50). Avaldaja koostas 21.05.2013 vastustajale hoiatuse, milles andis tähtaja võla tasumiseks ja maksmise viivitamise lõpetamiseks ning hoiatas ka võla mittetasumise ja viivituse jätkumise tagajärgedest (tlk 51). Kuna üürnik temale hoiatustes antud tähtjaks oma võlga ei kustutanud, koostati 25.06.2013 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavaldus (tlk 30), mille kohaselt öeldi üürileping 10.08.2013 erakorraliselt vastustaja makseviivituste tõttu üles. Ülesütlemisavaldus pandi pärast korduvaid katseid see üle anda vastustaja postkasti ja avaldati ka elektroonilises väljaandes kohtutäitur Mati Kadaku teadete all (väljatrükk, tlk 34). Vastustaja tagastas 10.10.2013 eluruumi (üleandmise akt, tlk 77-80).

Avaldaja nõueteks on välja mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg 1082,84 eurot, kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 349,09 eurot ning viivis 235,36 eurot ja alates 01.12.2013 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

1) Üürikomisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude võla 1082,84 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 kasutamisega seotud kõrvalkulude eest.

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võla 10.08.2013 seisuga 1082,84 euro välja mõistmist. Poolte vahel kehtinud üürilepingu ja vastustajale esitatud arvete kohaselt pidi üürnik tasuma korterimaksete eest igakuiselt kuu viimaseks kuupäevaks. Komisjonile esitatud korterite saldost nähtub, et vähemalt jaanuarist 2013 oli vastustajal avaldaja ees võlg. Vastustaja maksis korteri eest viimati juunis 2013, kuigi selleks ajaks oli tal juba tekkinud 842,14 euro suurune võlg. Rohkem korteri eest makstud ei ole. Selle tulemusena on avaldaja arvestanud (tlk 55-56), et üürilepingu lõppemise aja 10.08.2013 seisuga on vastustaja üüri ja kõrvalkulude võlg 1082,84 eurot ja seda summat avaldaja nõuabki.

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.

Vastustajale augusti 2013 eest määratud maksed muutusid sissenõutavaks hiljemalt 30.09.2013, kuid ka pärast seda kuupäeva ei ole vastustaja midagi maksnud. Seetõttu on komisjon seisukohal, et vastustaja võlg on muutunud sissenõutavaks ja üürileandjal on õigus nõuda vastustajalt maksmise kohustuse täitmist.

Tulenevalt eeltoodust komisjon otsustab, et E. K.-lt tuleb Tallinna linna kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg 1082,84 eurot välja mõista.

2) Komisjoni seisukoht nõudes välja mõista vastustajalt kahjuhüvitis 10.10.2013 seisuga 349,09 eurot.

Avaldaja nõuab kahjuhüvitise väljamõistmist, kuna vastustaja viivitas pärast üürilepingu lõppemist eluruumi tagastamisega. Komisjonile esitatud eluruumi üleandmise akti kohaselt anti Tallinnas Rxxxxxx xa/x-xx asuv korter üürileandjale üle 10.10.2013. Eeltooduga on tõendatud, et vastustaja viivitas pärast üürilepingu lõppemist korteri tagastamisega.

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. Avaldaja on pärast üürilepingu lõppemist jätkanud vastustajale senises määras arvete esitamist kahjuhüvitisena, kuna tulenevalt VÕS § 335 loetakse pärast üürilepingu lõppemist määratud maksed, mille osas on vastustajal tekkinud võlg, 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 üürisummast iga üleandmisega viivitatud päeva eest). Seega nõuab avaldaja kahjuhüvitist lubatud ulatuses.

Korterite saldo andmetel on vastustaja koguvõlg 1431,93 eurot. Lahutades sellest juba välja mõista otsustatud üüri- ja kõrvalkulude võla 1082,84 eurot, jääb võla jäägiks 349,09 eurot ehk summa, mida avaldaja vastustajalt kahjuhüvitisena nõuab ($1431,93 - 1082,84 = 349,09$). Seega on avaldaja nõutava kahjuhüvitise suurus tõendatud ja põhjendatud.

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

Komisjon otsustab, et E. K.-lt tuleb Tallinna linna kasuks välja mõista kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 349,09 eurot.

3) Lisaks võlale nõuab avaldaja vastustajalt maksete tasumisega viivitamise eest viivist 30.11.2013 seisuga 235,36 eurot ja alates 01.12.2013 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. Samuti tuvastati eespool, et juba vähemalt jaanuarist 2013 oli vastustajal üürileandja ees võlg ja see on püsinud pidevalt. Sellega on tõendatud, et vastustaja on olnud korterimaksete tasumisega viivitusel.

Avaldaja nõuab viivist 30.11.2013 seisuga 235,36 eurot. Korterite saldost nähtub samuti sellises suuruses viivis. Avaldaja on viivist arvestanud, lähtudes kogunenud võla kogusummast 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.

Eeltoodule tuginedes on komisjon seisukohal, et avaldaja kindla summana esitatud viivisenõue on põhjendatud ja tõendatud ning tuleb rahuldada.

Lisaks sellele, kuna ei ole teada, millal vastustaja võla ära maksab, nõuab avaldaja esindaja vastustajalt ka viivist etteulatavalt alates 01.12.2013 kuni võla tasumiseni määras 0,15% 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 maksimisega viivitamise eest 30.11.2013 seisuga 235,36 eurot ja alates 01.12.2013 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Komisjon on tuvastanud, et vastustaja sai istungikutse ja menetlusdokumendid allkirja vastu kätte. Seega oli talle teada nii istungi toimumise aeg, koht kui ka tema vastu esitatud nõuded. Vastustaja komisjoni istungile ei ilmunud ega teatanud komisjonile mõjuvatest põhjustest istungilt puudumiseks. Vastustajat oli talle saadetud kutses hoiatatud istungile ilmumata jätmise ja mõjuva põhjuseta puudumise tagajärgedest (tlk 62) Seetõttu lahendas komisjon vaidluse avaldaja taotlusel vastustaja kohalolekuta.

Avaldaja avaldus tuleb rahulda täies ulatuses.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber

Üürikomisjoni liige
Anne Oad