

OTSUS

Üürivaidlusasjas nr 11-1/26/21

24.05.2021, Tallinn

Üürikomisjoni koosseis Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting

Üürivaidlusasi Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, Tallinn 15199) nõuded J. P., ik xxx, elukoht xxx Tallinn) vastu kohustada teda vabastama ja tagastama Tallinna linnale xxx Tallinnas asuv eluruum, mitmetagastamisel ta eluruumist koos talle kuuluva varaga välja tõsta; välja mõista temalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 477,05 eurot, kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest koos kõrvalkulude võlaga 65,27 eurot ja alates 01.05.21 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt esitatud arvetele; välja mõista viivis 69,89 eurot, lisaks sellele viivis määras 0,15% päevas 477,05-eurosel võlalt alates 01.04.21 kuni eluruumi tagastamiseni ja alates 01.04.21 esitatavatelt arvetelt maksmise kohustuse rikkumisest kuni eluruumi tagastamiseni.

Istungil osalenud isikud Avaldaja esindaja OÜ Maket Kinnisvara esindaja Gregor Rähk.

**Asja läbivaatamise
kuupäev**

13.05.21

Resolutsioon

Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada osaliselt.
2. Kohustada J. P. vabastama ja tagastama Tallinna linnale xxx Tallinnas asuv eluruum, selle mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks J. P. eluruumist väljatõstmise koos talle kuuluva varaga.
3. Välja mõista J. P.lt Tallinna linna kasuks xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 477,05 eurot (nelisada seitsekümmend seitse eurot 5 senti).
4. Välja mõista J. P.lt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest koos kõrvalkulude võlaga 30.04.21 seisuga 65,27 eurot (kuuskümmend viis eurot 27 senti).
5. Välja mõista J. P.lt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 22,19 eurot kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele, alates 01.05.21 kuni eluruumi üürileandjale tagastamiseni.
6. Välja mõista J. P.lt Tallinna linna kasuks viivis 69,89 eurot (kuuskümmend üheksa eurot 89 senti).
7. Välja mõista J. P.lt Tallinna linna kasuks viivis kuni 31.03.21 esitatud arvetelt (so 477,05-eurosel võlalt) määras 0,15% päevas alates 01.04.21 kuni eluruumi üürileandjale tagastamiseni.

8. Välja mõista J. P.lt Tallinna linna kasuks viivis alates 01.04.21 esitatavatelt arvetelt määras 0,15% päevas alates maksmise kohustuse rikkumisest kuni eluruumi üürileandjale tagastamiseni.
9. Käesoleva otsuse p-de 5, 7 ja 8 alusel sissenõutavad summad kokku ei tohi ületada 2587,79 eurot.

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui üürivaidlusepool ei nõustu üürikomisjoni otsusega, võib ta sama üürivaidlusasja läbivaatamiseks pöörduda Harju Maakohtusse otsuse kättesaamise päevale järgnevast päevast alates 20 päeva jooksul. Kui üürikomisjon rahuldab avalduse osaliselt, võib avaldaja esitada kohtusse hagi asja lahendamiseks rahuldamata osas. Teine pool võib esitada kohtule taotluse, et kohus vaataks üürikomisjonile 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 maa-kohtusse esitatud hagi samas vaidlusasjas. Otsuse osalisel vaidlustamisel jõustub otsus osas, mis ei ole seotud vaidlustatud osaga. Jõustunud otsus avaldatakse üürikomisjoni veebilehel ja täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Avaldaja Tallinna linn üürileandjana sõlmis vastustaja J. P. kui üürnikuga 11.06.20 üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks. Üürnik ei hakanud täitma lepingust tulenevat maksmise kohustust ja alates juulist 2020 jäi ta arvete tasumisega võlgu. Üürikomisjoni avalduse esitamise seisuga on võlg 528,06 eurot.

Üürileandaja kinnitas 14.10.20 üüriarve külge üürnikule hoiatuse, milles kohustas teda võla kustutama hiljemalt 31.10.20. Üürnik hoiatusele ei reageerinud. Üürileandja koostas üürilepingu ülesütlemisavalduse, mille üürnik sai kohtutäituri vahendusel kätte 09.03.21. Ülesütlemisavalduses anti üürnikule täiendav 14-päevane tähtaeg võla tasumiseks, st kuni 23.03.21. Kuna üürnik võlga ei tasunud, muutus kogu võlg sissenõutavaks ja üürileping lõppes 24.03.21. Üürnikul on tasumata üüri- ja kõrvalkulude võlg 528,06 eurot (korterite saldo avaldusele lisatud).

Ülesütlemisavalduses kohustati üürnikku vabastama eluruum 14 päeva jooksul üürilepingu lõppemisest ja andma see üle OÜ Maket Kinnisvara haldurile. Kuna üürileping lõppes 24.03.21, tuli eluruum vabastada hiljemalt 06.04.21. Üürnik ei ole eluruumi üürileandjale üle andnud ega ole teada, millal ta seda teha kavatses; maksmata on ka arved alates juulist 2020 kuni märtsini 2021. Seetõttu palub üürileandja üürnikult välja mõista edasiulatavalt kahjuhüvitise (võla senises üürimääras) ja tasu kõrvalkulude eest alates 01.04.21 kuni eluruumi üürileandjale tagastamiseni.

Üürilepingu tingimuste punkti 23.1 kohaselt on üürnik kohustatud hiljemalt lepingu lõppemise päeval eluruumi oma varast vabastama ja andma eluruumi täielikult üürileandja valdusesse. Üürnikule anti ülesütlemisavaldusega veel täiendav 14-päevane tähtaeg eluruumi vabastamiseks. Vastustaja ei ole eluruumi avaldajale üle andnud. Täitemenetluse seadustiku § 180 lg 3 sätestab, et kui võlgnik ei täida täitedokumenti ettenähtud aja jooksul vabatahtlikult, võtab kohtutäitur kinnisasja võlgniku valdusest ära ja annab sissenõudja valdusse. Üürileandja palub kohustada üürnikku eluruumi vabastama ja juhuks kui ta seda ei tee, määrata otsuse täitmise viisiks tema eluruumist väljatõstmise.

Kuivõrd üürnik on olnud võlgu juba pikemat aega ja võlg on olnud ajas püsiv, on üürileandja arvestanud võlalt ka viivist. Viivise võlg 01.04.21 seisuga on 51,01 eurot (viivise arvestus nähtub

lisatud korteri saldost) ja avaldaja palub viivise välja mõista ka etteulatuvalt, kuni võla täieliku tasumiseni.

Avaldaja osundab avalduses kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõigetele 1 ja 3, sotsiaalhoolekandeseaduse § 14 lõikele 1, võlaõigusseaduse (edaspidi VÕS) § 272 lõike 4 punktile 4 ja Tallinna Linnavalitsuse 07.03.2003 määruse nr 38 lisale 5 „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva sotsiaaleluruumi üürilepingu tingimused“ (edaspidi üürilepingu tingimused).

Avaldaja esindaja õigus tegutseda üürileandja esindajana tuleneb Tallinna Linnavaraameti 22.12.17 väljastatud volikirjast OÜ-le Maket Kinnisvara (lisatud avaldusele) ja OÜ Maket Kinnisvara 21.12.20 väljastatud volikirjast (lisatud avaldusele).

Eeltoodust tulenevalt palub avaldaja kohustada J. P. vabastama ja tagastama Tallinna linnale xxx Tallinnas asuv eluruum; selle mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks J. P. eluruumist väljatõstmise koos talle kuuluva varaga. Palub ka välja mõista Tallinna linna kasuks üüri- ja kõrvalkulude võla 01.04.21 seisuga 477,05 eurot ning kahjuhüvitise ja kõrvalkulud alates 01.04.21 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt esitatud arvetele. Palub välja mõista viivise 51,01 eurot, lisaks sellele kuni 31.03.21 esitatud arvetelt (s.o 477,05-eurosel võlalt) 0,15% päevas alates 01.04.21 kuni eluruumi valduse üleandmiseni ning alates 01.04.21 esitatavatelt arvetelt samuti 0,15% päevas alates kohustuse rikkumisest kuni eluruumi valduse üleandmiseni.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja eluruumi vabastamise ja otsuse täitmise viisi määramise nõude juurde. Täpsustas rahalisi nõudeid. Palub vastustajalt välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võla 01.04.21 seisuga 477,05 eurot ning eluruumi vabastamisega viivitamisest tuleneva kahjuhüvitise koos kõrvalkulude võlaga 01.04. – 30.04.21 eest 65,27 eurot ja alates 01.05.21 vastavalt esitatud arvetele, kuni eluruumi üürileandjale tagastamiseni. Vastustaja sissenõutavaks muutunud võlg 30.04.21 seisuga on kokku 542,32 eurot.

Nõuab ka viivist, palub välja mõista viivise 01.04.21 seisuga 69,89 eurot, samuti viivise 477,05-eurosel võlalt alates 01.04.21 määras 0,15% päevas kuni eluruumi üürileandjale tagastamiseni ning viivise alates 01.04.21 esitatavatelt arvetelt (s.o esitatud arvete suuruse kahjuhüvitise võlalt) määras 0,15% päevas alates maksmise kohustuse rikkumisest kuni eluruumi üürileandjale tagastamiseni.

Avaldaja esindaja seletuste kohaselt üürnik lepingu kehtivuse ajal ühtegi arvet ei maksnud. Talle koostati ja esitati üürilepingu erakorralise ülesütlemise avaldus, mille sai kohtutäituri vahendusel kätte 09.03.21. Üürileping lõppes 24.03.21, eluruumi vabastatud ei ole.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja J. P. kutsuti üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, milles tehti talle teatavaks tema vastu esitatud nõuded, asja arutamise aeg ja koht ning võimalus esitada nõuetele vastuväiteid (kutse, tlk 30). Koos kutsega saadeti vastustajale ka avaldaja avaldus koos lisadega. Menetlusedokumentid jättis postitöötaja 24.04.21 vastustaja elukohaks ja üürilepingu objektiks oleva eluruumi juurde kuuluvasse postkasti (menetlusedokumendi väljastusteade, tlk 32), kust vastustaja pidi need kätte saama. Vastustaja nõuetele kirjalikke vastuväiteid ei esitanud.

Üürikomisjoni istungile vastustaja ei ilmunud, ilmumata jätmise mõjuvatest põhjustest komisjonile ei teatanud.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära istungile ilmunud üürivaidluse poole seletused, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel üüriivaidluse lahendamise seaduse (edaspidi: ÜVLS) §-dest 12 lg 5, 17 ja 19 – 22 ning tsiviilkohtumenetluse seadustiku (edaspidi: TsMS) §-dest 367 ja 369.

Üürikomisjon tegi kindlaks, et Tallinna Linnavalitsuse 03.06.20 korralduse nr xx-k alusel on üüriileandja OÜ Maket Kinnisvara sõlminud 11.06.20 üüriniku J. P.ga munitsipaalaluruumi üüriilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks tähtajaga kuni 11.06.21 (üüriileping, tlk 5). Kokku lepitati üüri suuruses 22,19 eurot kuus.

Üüriilepingu allkirjastamisega kinnitas üüriulik, et ta teab, et lepingu tingimustena kehtivad Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaalaluruumi üüriilepingu tingimused” (edaspidi: üüriilepingu tingimused või tüüp-tingimused, tlk 16-22), et ta on lepingu tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub nendega. Üüriulik teab ka, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule annab Tallinna linn eluruumi üüriile seadusest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks ning et lisaks üüriile tuleb tal maksta ka eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulude eest ja eluruumiga seotud maksud. Ka üüriilepingu tingimuste p 7.2 kohaselt on üüriulik lisaks üüriile kohustatud igakuiselt maksma kõigi eluruumiga seotud kõrvalkulude eest. Kõrvalkulude suuruse määrab üüriileandja, lähtudes mõõturite näitudest, teenuste pakkujate esitatavatest arvetest ja kehtivast arvestusmeetodist. Vastavalt üüriilepingu tingimuste p-dele 8.1 ja 8.2 esitab üüriileandja üüriulikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks arve ning üüriulik on kohustatud maksed 10 päeva jooksul tasuma. Tulenevalt tingimuste p-st 8.3 on maksetega viivitamisel üüriileandjal õigus nõuda ja üüriulik kohustus maksta viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest. Tingimuste p 20 kohaselt lõpeb leping tähtaja möödumisel, üüriuliku surmaga, lepingu erakorralisel ülesütlemisel või muul, seadusest tuleneval juhul. Üüriileandjal on õigus leping erakorraliselt üles öelda juhul, kui üüriulik on maksimisega viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtajal või võlgneb üüriile või kõrvalkulusid summas, mis ületab kolme kuu eest maksimisele kuuluva üüriile või kõrvalkulude summa (tingimuste p-d 22.5-22.7). Üüriilepingu tingimuste p 23.1 ja 23.2 sätestavad, et üüriulik on hiljemalt lepingu lõppemise päeval kohustatud eluruumi oma varast vabastama ja andma selle üüriileandja valdusesse, üle antakse kõik võtmed ja vormistatakse eluruumi vastuvõtmise akt.

OÜ Maket Kinnisvara volitus esindada Tallinna linna Tallinna Üüriikomisjonis tuleneb Tallinna Linnavaarameti juhataja 22.12.17 volikirjast nr xxx (volikirj, tlk 23).

OÜ Maket Kinnisvara hoiatas 14.10.20 vastustajat 107,69-eurosest võlast ja selle tagajärjedest ning andis võla tasumiseks tähtaja 31.10.20 (avaldus, lk 1; hoiatuskiri, tlk 8).

OÜ Maket Kinnisvara koostas 01.03.21 vastustajale üüriilepingu erakorralise ülesütlemise avalduse (tlk 9). Selles teatati, et kuna vastustaja võlg eluruumi eest on 406 eurot, millele lisandub viivis 37,19 eurot, lõpeb leping erakorraliselt 15.03.21 juhul, kui selleks ajaks võlga ja viivist täies ulatuses ära ei maksta; juhul kui ülesütlemisavalduse kättesaamise ja lepingu lõppemiseks määratud tähtaja vahele jääb vähem kui 14 kalendripäeva, loetakse üüriileping ülesöelduks 14 kalendripäeva möödumisel ülesütlemisavalduse kättesaamisest arvates.

Ülesütlemisavalduse sai üüriulik kohtutäituri vahendusel kätte 09.03.21 (tlk 10).

Komisjonile on esitatud korteri saldo, mis kajastab vastustajale tasumiseks esitatud arveid ja laekumisi ajavahemikus mai 2020 – aprill 2021 (saldo, tlk 6-7). Saldolt nähtub, et kõnealusel ajavahemikul ei ole vastustaja tasunud ühtegi talle esitatud arvet. Arveid on sellel ajavahemikul esitatud vastustajale igakuiselt (arved, tlk 11-15, 37).

Avaldaja Tallinna linn nõuab vastustajalt sissenõutavaks muutunud võlga 30.04.21 seisuga kokku 542,32 eurot (sh üüriile- ja kõrvalkulude võlg 477,05 eurot ja eluruumi tagastamisega viivi-

tamisest tulenev kahjuhüvitis aprilli 2021 eest koos kõrvalkulude võlaga 65,27 eurot). Tulevast võlga, st igakuist kahjuhüvitat eluruumi tagastamisega viivitamise eest koos kõrvalkulude võlga nõuab avaldaja alates 01.05.21 vastavalt esitatavatele arvetele, kuni eluruumi tagastamiseni. Teiseks nõuab avaldaja vastustajalt viivist: seisuga 01.04.21 sissenõutavaks muutunud viivist 69,89 eurot, kuni 31.03.21 esitatud arvetelt (so 477,05-eurosel võlalt) määras 0,15% päevas alates 01.04.21 kuni eluruumi tagastamiseni ning alates 01.04.21 esitatavate arvetelt määras 0,15% päevas alates maksmise kohustuse rikkumisest kuni eluruumi tagastamiseni. Kolmandaks nõuab avaldaja eluruumi vabastamist ja otsuse täitmise viisi määramist. Vastustaja nõuetele vastu ei ole vaieldud.

1. Üürikomisjoni seisukoht eluruumi tagastamise nõudes ja otsuse täitmise viisi määramise osas.

Eluruumi vabastamise ja tagastamise nõude eelduseks on üürilepingu lõppemine. Nagu komisjon eespool tuvastas, sõlmiti Tallinna linna ja J. P. vahel eluruumi üürileping tähtajaga kuni 11.06.21, kuid Tallinna linn ütles lepingu märtsis 2021 võla tõttu ühepoolsest erakorraliselt üles.

VÕS § 316 lõige 1 sätestab, et üürileandja võib üürilepingu üles öelda, kui üürnik on viivituses kahel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksimisega või kui võlgnetava üüri/kõrvalkulude summa ületab kahe kuu eest maksmisele kuuluva üüri/kõrvalkulude summa. Üürilepingu tüüptingimused sätestavad üürileandjapoolse õiguse lepingu erakorraliseks ülesütlemiseks, kui üürnik on maksimisega viivituses kolmel järjestikusel maksetähtajal või kui võlgnetava üüri/kõrvalkulude summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri/kõrvalkulude summa.

Eespool on tuvastatud, et vastustaja ei ole alates üürilepingu sõlmimisest eluruumi eest midagi maksnud. Seega oli üürileandjal olemas alus lepingu erakorraliseks ülesütlemiseks.

OÜ Maket Kinnisvara koostas 01.03.21 vastustajale üürilepingu erakorralise ülesütlemise avalduse lepingu lõpetamiseks maksimisega viivitamise ja võla tõttu. Ülesütlemisavalduses on märgitud, et öeldakse üles xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks sõlmitud üürileping; et ülesütlemise põhjuseks on lepingu rikkumine, mis seisneb selles, et üürnik on maksimisega viivitanud kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval ja tema võlg on 406 eurot, millele lisandub viivis 37,19 eurot; et leping lõpeb erakorraliselt 15.03.21 või 14 kalendripäeva jooksul ülesütlemisavalduse kättesaamisest ja eluruum tuleb vabastada 14 päeva jooksul lepingu lõppemisest; et ülesütlemist on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teate kättesaamisest kas kohtus või üürikomisjonis.

Kuna ülesütlemisavalduses on märgitud nii eluruumi aadress, lepingu ülesütlemise põhjus, lepingu lõppemise päev ning ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg, vastab see seaduse nõuetele (VÕS § 325 lg 2).

Enne ülesütlemisavalduse esitamist, 14.10.20, hoiatas OÜ Maket Kinnisvara vastustajat võlast ja maksimisega viivitamisest ning selle tagajärgedest.

Vastustaja sai ülesütlemisavalduse kätte 09.03.21 ja sellest päevast muutus ülesütlemine tema suhtes kehtivaks. Vastustaja ülesütlemist vaidlustanud ei ole.

Eelnevast tulenevalt - avaldajal oli alus lepingu erakorraliseks ülesütlemiseks; vastustajale oli antud tähtaeg lepingu rikkumise lõpetamiseks, mis lõppes tulemusteta; ülesütlemisavaldus vastab seaduse nõuetele ja vastustaja on selle kätte saanud – on vastustaja üürileping üles öeldud. Vastavalt ülesütlemisavalduses märgitule lõppes üürileping ülesütlemisavalduse kättesaamisest 14 kalendripäeva möödumisel, so 23.03.21.

Vastavalt VÕS § 334 lg 1 peab üürnik üüritud asja pärast lepingu lõppemist tagastama. Sama kohustus tuleneb ka üürilepingu tüüptingimustest. Tõendeid, et vastustaja on eluruumi avaldajale tagastanud, komisjonile esitatud ei ole.

Kõigest sellest tulenevalt tuleb avaldaja nõue rahuldada ja tuleb kohustada vastustajat vabastama ja tagastama avaldajale eluruum xxx Tallinnas.

Täitemenetluse seadustiku § 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 (Täitemenetluse seadustik § 2 lg 1 p 7). Tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 445 lg 1 näeb ette, et kohus võib otsuses kindlaks määrata otsuse täitmise viisi ja korra. Menetlusele üürikomisjonis tsiviilkohtumenetluse seadustik selles osas ei laiene. Samas ei oleks üürivaidluse lahendamise seaduse mõttega kooskõlas, kui üürikomisjoni otsust ei saaks õigustatud pool täita, vaid peaks selleks pöörduma samas asjas veelkord vaidlust lahendavasse organisse. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 4 kohaselt kohaldatakse õigussuhet reguleeriva sätte puudumisel sätet, mis reguleerib reguleerimata õigussuhtele lähedast õigussuhet, kui õigussuhte reguleerimata jätmine ei vasta seaduse mõttele ega eesmärgile. Vastustaja ei ole näidanud valmisolekut koostööks, st ta ei ole hakanud vähendama võlga ega ole ka eluruumi vabastanud, kuigi leping lõppes kaks kuud tagasi.

Seetõttu on põhjendatud määrata seaduse analoogia alusel kindlaks ka otsuse täitmise viis juhaks, kui vastustaja eluruumi ei vabasta, sest vastasel juhul võib komisjoni otsuse täitmine osutada avaldajale ebamõistlikult koormavaks. Komisjon leiab, et on vaja määrata kindlaks otsuse täitmise viis ja otsustab, et kui vastustaja eluruumi üürileandjale ei tagasta, tuleb ta eluruumist koos talle kuuluva varaga välja tõsta.

2. Üürikomisjoni seisukoht rahalistes nõuetes.

Vaidlust ei ole, et eluruum on vastustaja kasutuses, et ta on selles elanud ja tarbinud talle osutatud teenuseid ning et arveid on talle esitatud igakuiselt. Arveid vaidlustatud ei ole.

Tulenevalt üürilepingust oli vastustajal kui üürnikul kohustus tasuda nii üüri kui ka kõrvalkulude eest iga kuu 30. kuupäevaks. Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, ei ole eluruumi eest kordagi makstud.

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. 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. VÕS § 101 lg 1 p 1 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud, nõuda kohustuse täitmist.

Seadusest tuleneb üürniku kohustus maksta lepingu kehtivuse ajal üürileandjale üüri ja kui on kokku lepitud, ka kõrvalkulude eest (võlaõigusseaduse (edaspidi VÕS) § 271 ja 292 lg 1). Üüri ja kõrvalkulude maksmise kohustuse sätestavad ka üürilepingu tüüptingimused (p 7.2). Kui üürnik üürilepingu lõppedes viivitab eluruumi tagastamisega, st ei vabasta eluruumi ega anna seda üürileandjale üle, lubab seadus nõuda üürnikult viivitatud aja eest kahjuhüvitist kas üürilepingus kokkulepitud üüri määras või turuüüri suuruses (VÕS § 335). Sama põhimõtte sätestavad ka üürilepingu tüüptingimused (p 23.5).

Avaldaja rahaline nõue koosneb mitmest osast. Esiteks nõuab ta sissenõutavaks muutunud võlga, st võlga 30.04.21 seisuga. Teiseks nõuab tulevast võlga, st võlga, mis tekib, kui vastustaja jätab talle alates 01.05.21 esitatavad arved maksmata. Kolmandaks nõuab avaldaja vastustajalt viivist, samuti nii sissenõutavaks muutunud kui ka tulevast viivist.

Nii üüri kui kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest nõuab üürileandja samas määras. Kokku nõuab ta kindlas summas arvestatud võlga 30.04.21 seisuga 542,32 eurot (üüri- ja kõrvalkulude võlg 477,05 eurot + eluruumi mittevabastamisest tulenev kahjuhüvitis koos kõrvalkulude võlga 65,27 eurot). Korterisaldost nähtub, et 30.04.21 seisuga on vastustaja võlg 542,32 eurot (tlk 36). Seega tuleb lugeda võla suurus tõendatuks. Vastustaja ei ole nõudele vastu vaielnud. Komisjon otsustab mõista vastustajalt välja üüri- ja kõrvalkulude võla 477,05 eurot ja kahjuhüvitise eluruumi tagastamisega viivitamise eest koos kõrvalkulude võlga 65,27 eurot.

Komisjon peab põhjendatuks mõista vastustajalt välja ka tulevase võla esitatavate arvete alusel kuni ajani, mil ta eluruumi Tallinna linnale tagastab. Seadus (TsMS § 369) lubab esitada tulevase nõude täitmise hagi juhul, kui on alust eeldada, et võlgnik kohustust õigel ajal ei täida. Sel alusel saab nõuda pärast hagi esitamist sissenõutavaks muutuvate korduvate kohustuste täitmist tulevikus. Kuna vastustaja on maksmisega pika aja jooksul viivitanud ja tal on eluruumi eest võlg, ei saa välistada maksmisega viivitamist ka edaspidi. Vastustajale on jätkatud ka pärast üürilepingu lõppemist arvete esitamist (tlk 37) ning temalt on nõutud nii kõigi kõrvalkulude kui ka kokkulepitud üüri määras (22,19 eurot kuus) kahjuhüvitise tasumist. Seetõttu peab vastustaja kõik talle esitatud või tulevikus esitatavad arved täies mahus ära maksma seni, kuni ta eluruumi kasutab.

Viivist nõuab avaldaja vastustajalt 01.04.21 seisuga 69,89 eurot. Alates 01.04.21 nõuab viivist määras 0,15% päevas nii 477,05-eurosel võlalt (st kuni 31.03.21 esitatud arvetelt) kui ka alates 01.04.21 esitatavate arvetelt nende maksmata jätmisel. Nõuab viivist kuni eluruumi tagastamiseni. Vastustaja ka viivisenõudele vastuväiteid ei ole esitanud.

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 vastustaja võlg on eespool tuvastatud, on alus temalt viivise nõudmiseks olemas. Viivist on arvestatud alates augustist 2020 igakuiselt eelmise kuu eest järgmise kuu arve koostamise momendil, arvestades selleks ajaks kogunenud võla kogusummat (korteris saldo, tlk 6-7, 36). Komisjoni hinnangul vastab selline arvestus kehtivatele nõuetele. Viivis on olnud märgitud ka vastustajale esitatud arvetel. Seisuga 01.04.21 on arvestatud viivist 69,89 eurot. Kõike eelnevat arvesse võttes loeb komisjon avaldaja viivisenõude põhjendatuks, tõendatuks ja otsustab viivise 69,89 eurot vastustajalt avaldaja kasuks välja mõista.

Kuna ei ole teada, millal vastustaja võla ära maksab, nõuab avaldaja temalt ka tulevast viivist. Ta nõuab nii 477,05-eurosel üüri- ja kõrvalkulude võlalt arvestatavat viivist kui ka alates 01.04.21 esitatavate arvetelt, juhul kui need jäävad maksmata, arvestatavat viivist, määras 0,15% päevas, alates 01.04.21 kuni eluruumi üürileandjale tagastamiseni.

TsMS § 367 sätestab, et viivisenõude võib koos põhinõudega esitada selliselt, et taotleatakse viivise, mis ei ole hagi esitamise ajaks veel sissenõutavaks muutunud, väljamõistmist mitte kindla summana, vaid täielikult või osaliselt protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni. Arvestades kõike eespooltoodut, on komisjoni hinnangul ka tulevase viivise väljamõistmise nõue põhjendatud ja tuleb rahuldada.

ÜVLS § 1 lg 1¹ sätestab, et üürikomisjonis ei lahendata vaidlusi, mis ületavad 3200 eurot. Komisjon on rahuldanud nõude 612,21 euro ulatuses (võlg 30.04.21 seisuga 542,32 eurot + viivis 01.04.21 seisuga 69,89 eurot), seega tulevaste nõueteena on võimalik veel välja mõista $3200 - 612,21 = 2587,79$ eurot. Seetõttu saab komisjon rahuldada avaldaja tulevased rahalised nõuded osaliselt, st käesoleva otsuse täitmisel tuleb arvestada, et vastustajalt alates 01.05.21 nõutav kahjuhüvitis koos tasuga tarbitud kõrvalkulude eest ning alates 01.04.21 arvestatav ja nõutav viivis ei tohi kokku ületada 2587,79 eurot.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjusega, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Vastustaja J. P. le adresseeritud menetlusdokumendid jättis postitöötaja 09.03.21 tema elukoha juurde kuuluvasse postkasti. Komisjonile ei ole teada asjaolusid, mis annaksid alust kahelda selles, et vastustaja sai menetlusdokumendid, sh kutse komisjoni istungile, postkastist kätte. Talle saadetud kutses olid tehtud

teatavaks nii tema vastu esitatud nõuded kui ka asja arutamise aeg ja koht ning antud talle võimalus esitada nõuetele omapoolsed vastuväited. Vastustaja nõuetele vastuväiteid ei esitanud. Üürikomisjoni istungile vastustaja ei ilmunud, ilmumata jätmist vabandada võivatest asjaoludest komisjonile ei teatanud. Avaldaja istungi edasilükkamist ei taotlenud, mistõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

Üürikomisjoni liige

Heli Hellamaa

(allkirjastatud digitaalselt)

Üürikomisjoni liige

Anne Oad

(allkirjastatud digitaalselt)

Üürikomisjoni liige

Mai Sõber

(allkirjastatud digitaalselt)