

OTSUS

| | |
|----------------------------|---|
| Üürivaidlusasi nr. | 11-1/64/21 |
| Otsuse kuupäev ja koht | 29.11.2021, Tallinn |
| Üürikomisjoni koosseis | Mai Sõber (istungi juhataja), Heli Hellamaa ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting. |
| Üürivaidlusasi | Tallinna linna (Vabaduse väljak 7 Tallinn 15199) avaldus I. C (ik xxx; elukoht: xxx) vastu nõuetes kohustada teda vabastama ja tagastama eluruum xxx Tallinnas, mittetagastamisel ta eluruumist koos talle kuuluva varaga välja tõsta, välja mõista temalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 686,76 eurot, eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitis ja kõrvalkulud 548,70 eurot ja alates 01.12.2021 kuni eluruumi tagastamiseni kahjuhüvitis ja kõrvalkulud vastavalt igakuistele arvetele, viivis 268,74 eurot, kuni 26.04.2021 esitatud arvetelt (so 686,76 euro suuruselt võlalt) viivis määras 0,15% päevas alates 01.11.2021 kuni eluruumi tagastamiseni ja viivis alates 27.04.2021 esitatavate kahjuhüvitise ja kõrvalkulude arvetelt määras 0,15% päevas alates kohustuse rikkumisest kuni eluruumi tagastamiseni. |
| Istungil osalenud isikud | Avaldaja esindaja xxx. |
| Asja läbivaatamise kuupäev | 18.11.2021 |
| Resolutsioon | Tallinna Üürikomisjon otsustas: |

1. Avaldus rahuldada osaliselt.
2. Kohustada I. C. vabastama ja tagastama Tallinna linnale sotsiaaleluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta I. C. koos talle kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja.
3. Välja mõista I. C. lt Tallinna linna kasuks võlg eluruumi kasutamise eest 1134,67 eurot (üks tuhat ükssada kolmkümmend neli eurot 67 senti).
4. Välja mõista I. C. lt Tallinna linna kasuks tasumisega viivitamise eest viivis 268,74 eurot (kakssada kuuskümmend kaheksa eurot 74 senti).
5. Välja mõista I. C. lt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 32,93 eurot (kolmkümmend kaks eurot 93 senti) kuus ja kõrvalkulud vastavalt igakuistele arvetele alates 01.12.2021 kuni eluruumi tagastamiseni.
6. Välja mõista I. C. lt Tallinna linna kasuks viivis kuni 26.04.2021 esitatud arvetelt (so võlalt 686,76 eurot) 0,15% päevas iga viivitatud päeva eest alates 01.11.2021 kuni eluruumi tagastamiseni.

7. Välja mõista I. C. lt Tallinna linna kasuks viivis alates 27.04.2021 esitatavatelt arvetelt (so kahjuhüvitis 32,93 eurot ja kõrvalkulud) 0,15% päevas iga viivitatud päeva eest alates kohustuse rikkumisest kuni eluruumi tagastamiseni.
8. Käesoleva otsuse punktide 5, 6 ja 7 alusel sissenõutavad summad ei tohi kokku ületada 1796,59 eurot (üks tuhat seitsesada üheksakümmend kuus eurot 59 senti).

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 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 sõlmis üürileandjana vastustaja I. C. kui üürnikuga 07.01.2020 üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks. Üürilepingu sõlmimisega kinnitas vastustaja, et ta on tutvunud Tallinna Linnavalitsuse 07.05.2003 määruse nr 38 lisaga 9 kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva sotsiaaleluruumi üürilepingu tingimustega“ ning et need kehtivad lepingu tingimustena.

Üürnikul on olnud võlg kogu üürisuhte vältel. Üürileandja kinnitas 22.04.2021 üüriarve külge hoiatuse, milles kohustas üürnikku maksma võla hiljemalt 30.04.2021. Üürnik ei reageerinud ja tema maksekäitumisest tulenevalt koostas üürileandja talle 16.08.2021 üürilepingu ülesütlemis-avalduse, mida paraku ei suutnud kätte toimetada ka kohtutäitur.

Üürilepingu punkti 10 kohaselt on lepingu tähtaeg 26.04.2021. Üürnik ei ole avaldanud lepingu pikendamise soovi hoolimata üürileandja sellekohasest teatest. Seega lõppes üürileping 27.04.2021 tähtaja möödumisel vastavalt tingimuste punktile 20.1. Lepingu lõppemise seisuga oli üürnikul üüri- ja kõrvalkulude võlg perioodi oktoober 2020 kuni aprill 2021 eest 686,76 eurot. Seega üürnik ei täitnud üüri- ja kõrvalkulude tasumise kohustust ja esinesid ka üürilepingu erakorralise ülesütlemise alused.

Üürilepingu tingimuste punktide 13.3 ja 13.4 kohaselt on üürnik kohustatud korteris ja üldkasutatavates ruumides pidama kinni tuleohutuse-, sanitaar- ja elamu ekspluateerimise eeskirjadest ning jälgima sisekorraeeskirja. Üürileandjale teadaolevalt tassib üürnik korterisse prügi, ei lase korteris teha kahjuritõrjet, mis on vajalik, kuna naabrid on kaevanud prussakate pärast.

Üürilepingu tingimuste punkti 23.1 kohaselt pidi üürnik hiljemalt lepingu lõppemise päeval eluruumi oma varast vabastama ja andma eluruumi täielikult üle üürileandja valdusesse. Üürnik ei ole seda teinud ja kasutab eluruumi edasi ka pärast lepingu lõppemist. Üürileandjal on õigus nõuda eluruumi tagastamist.

Üürnikul on kohustus maksta üürileandjale eluruumi tagastamisega viivitamise eest igakuiselt kahjuhüvitist ja kõrvalkulusid (tingimuste punktid 23.5 ja 7.2). Üürileandja on nõudnud kahjuhüvitist senises üürimääras. Üürnik on jätnud tasumata mai 2020 kuni septembri 2021 arved summas 361,12 eurot. Arvestades tema maksekäitumist, on üürileandjal kahtlus, et üürnik ei täida oma kohustusi ka tulevikus. Üürileandja nõuab kahjuhüvitise ja kõrvalkulude tasumist igakuiselt ka edaspidi. Kahjuhüvitis on üüri suuruses – 32,93 eurot.

Tingimuste punkti 8.3 alusel nõuab üürileandja üürnikult viivist maksimisega viivitamise eest 0,15% päevas iga viivitatud päeva eest. Tasumata viivis lepingu lõppemise, st 26.04.2021, seisuga

on 26,28 eurot. Viivis perioodil 01.05.2021 kuni 01.09.2021 tasumata arvetelt on 149,77 eurot. Viivise koguvõlg on 176,05 eurot. Etteulatuvat viivist nõuab üürileandja tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 367 alusel.

Avaldaja esindaja OÜ Maket Kinnisvara teostab üürileandja õigusi tulenevalt Tallinna Linnavaarameti poolt 22.12.2017 väljastatud volikirjast, mille kohaselt on osauhingul õigus esindada avaldajat Tallinna linna üürikomisjonis.

Avaldaja palub kohustada I. C. vabastama ja tagastama Tallinna linnale xxx Tallinnas asuva eluruumi ja mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks I. C. väljatõstmise sellest eluruumist koos talle kuuluva varaga; välja mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg 686,76 eurot; kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest ja kõrvalkulud 21.09.2021 seisuga 361,12 eurot, kahjuhüvitis vastavalt arvetele alates 01.10.2021 kuni eluruumi tagastamiseni; tasumisega viivitamise eest viivis 176,05 eurot, viivis määras 0,15% päevas kuni 26.04.2021 esitatud arvetelt (so 686,76 euro suuruse võlalt) alates 01.10.2021 kuni eluruumi tagastamiseni ja alates 27.04.2021 esitatavatelt arvetelt (so esitatud arvete suuruse kahjuhüvitis võlalt) viivis määras 0,15% päevas alates kohustuse rikkumisest kuni eluruumi tagastamiseni. Avaldaja tugineb kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (KOKS) § 6 lõikele 1, võlaõigusseaduse (VÕS) § 272 lg 1 punktile 4, täitemenetluse seadustiku (TMS) § 180 lõikele 3, TsMS § 369 ja sotsiaaleluruumi üürilepingu tingimustele.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja eluruumi vabastamise ja tagastamise nõude juurde. Täpsustas rahalisi nõudeid. Üüri- ja kõrvalkulude võlga nõuab 686,76 eurot üürilepingu lõppemise seisuga. Kahjuhüvitist ja kõrvalkulusid nõuab 18.11.2021 seisuga 548,66 eurot, kahjuhüvitist ja kõrvalkulusid etteulatuvalt alates 01.12.2021 kuni eluruumi tagastamiseni. Sissenõutavaks muutunud viivist nõuab 31.10.2021 seisuga 268,74 eurot; kuni 26.04.2021 esitatud arvetelt (so 686,76 eurose võlalt) 0,15% päevas alates 01.11.2021 kuni eluruumi tagastamiseni ja alates 27.04.2021 esitatavatelt arvetelt (so esitatud arvete suuruse kahjuhüvitis võlalt) 0,15% päevas alates kohustuse rikkumisest kuni eluruumi tagastamiseni. Leping lõppes 26.04.2021 seoses tähtajalise elamisloa lõppemisega. Võlg tekkis eelmise aasta lõpust, alates detsembrist 2020 ei ole midagi maksnud. Tegemist on asotsiaalse inimesega, kes ei suhtle ja tassib korterisse prügi. Sotsiaaltöötajad saavad teda külastada siis, kui viivad pensioni.

Vastustaja vastuväited

Vastustajale saadeti istungikutse ja menetlusedokumentid tema elukohta kõigepealt väljastusteatega postiasutuse kaudu. Postiasutus tagastas dokumentid hoiutähtaja möödumisel (tlk 34-35). Seejärel saadeti need menetlusedokumendi väljastusteatega, millelt nähtuvalt on postitöötaja proovinud kahel korral dokumente kätte toimetada, mis on ebaõnnestunud (tlk 42). Postitöötaja jättis 30.10.2021 dokumentid vastustaja elukoha, xxx, postkasti (tlk 42 pöördel). Seega oli vastustajal mõistlik võimalus kutse ja menetlusedokumentid postkastist kätte saada ja nendega tutvuda. Kutses anti vastustajale võimalus avaldaja nõuetele kirjalikult vastata (tlk 40). Vastustaja vastuväiteid ei esitanud ega ilmunud ka komisjoni istungile.

Otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära istungile ilmunud Tallinna linna esindaja, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (edaspidi ÜVLS) paragrahvidest 1 lõikest 1¹, 12 lõikest 5, 17 ja 19 – 22 ning TsMS § 367, 369, 445 lõikest 1 ja üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) § 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Üürikomisjon tegi kindlaks, et Tallinna Linnavalitsuse xxx korralduse nr xxx-k alusel on xxx üürileandja Tallinna linna esindajana sõlminud üürniku I. C. 'ga 07.01.2020 üürilepingu sotsiaaleluruumi xxx Tallinnas kasutamiseks (tlk 4). Lepingu punkti 10 kohaselt on leping sõlmitud kuni 26.04.2021 tähtajalise elamisloa lõppemiseni.

Üürilepingu allkirjastamisega kinnitas üürnik, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva sotsiaaleluruumi üürilepingu tingimused” (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüptingimused, tlk 17-23), et ta on lepingutingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub nendega. Üürnik teab ka, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule annab Tallinna linn eluruumi üürile seadusest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks.

Üürilepingu tingimuste punkti 7.2 kohaselt on üürnik lisaks üürile kohustatud igakuiselt maksma ka kõigi eluruumiga seotud kõrvalkulude eest. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja, lähtudes mõõturite näitudest, teenuste pakkujate esitatavatest arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast. Vastavalt üürilepingu tingimuste punktidele 8.1 ja 8.2 esitab üürileandja üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks arve ning üürnik on kohustatud maksed 10 päeva jooksul tasuma. Tulenevalt punktist 8.3 on maksetega viivitamisel üürileandjal õigus nõuda ja üürnikul kohustus maksta viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest. Üürilepingu tingimuste punkti 20.1 kohaselt lõpeb leping tähtaja möödumisel. Punktid 23.1 ja 23.2 sätestavad üürniku kohustuse hiljemalt lepingu lõppemise päeval eluruum oma varast vabastada ja anda see üürileandja valdusesse, üle antakse kõik võtmed ja vormistatakse eluruumi vastuvõtmise akt. Juhul, kui üürnik lepingu lõppemisel viivitab eluruumi ja võtmete tagastamisega, on ta kohustatud kandma kõrvalkulud ajavahemiku kohta, mil eluruum on lepingu lõppemise järgselt üürniku valduses ning maksma üürileandjale kahjuhüvitist eluruumi üleandmisega viivitamise eest (punkt 23.5).

Tallinna Linnavaraamet saatis üürnikule 13.01.2021 teate selle kohta, et üürileping lõpeb 26.04.2021 ja üürnik võib taotleda üürilepingu pikendamist (tlk 10).

OÜ Maket Kinnisvara saatis üürnikule 22.04.2021 täiendava maksetähtaja määramise teatise, mille kohaselt kohustas üürnikku maksma võla 583,98 eurot hiljemalt 30.04.2021 (tlk 7). Tallinna linna esindaja koostas 16.08.2021 üürilepingu ülesütlemisavalduse, mille kättetoimetamine üürnikule ebaõnnestus (tlk 8-9).

Avaldaja esindaja kinnitusele üürnik lepingu pikendamist ei taotlenud ja leping lõppes tähtaja möödumisel 26.04.2021. Üürnik ei ole võlga tasunud ega ka eluruumi avaldajale tagastanud.

OÜ Maket Kinnisvara õigus tegutseda üürileandja esindajana tuleneb Tallinna Linnavaraametiga 21.11.2017 sõlmitud lepingust ja Tallinna Linnavaraameti juhataja 22.12.2017 volikirjast nr 3.2-3/6502 (tlk 18).

Avaldaja palub kohustada I. C. 't vabastama ja tagastama Tallinna linnale eluruumi xxx Tallinnas ja mittetagastamisel ta koos talle kuuluva varaga sellest eluruumist välja tõsta, välja mõista temalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 686,76 eurot, eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitis ja kõrvalkulud 18.11.2021 seisuga 548,66 eurot, kahjuhüvitis vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele alates 01.12.2021 kuni eluruumi tagastamiseni, maksmisega viivitamise eest viivis 31.10.2021 seisuga 268,74 eurot, kuni 26.04.2021 esitatud arvetelt (so 686,76 euro suurusest võlalt) viivis 0,15% päevas alates 01.11.2021 kuni eluruumi tagastamiseni ning alates 27.04.2021 esitatavatel arvetelt (so esitatud arvete suuruse kahjuhüvitise võlalt) määras 0,15% päevas alates kohustuse rikkumisest kuni eluruumi tagastamiseni.

Vastustaja ei ole esitanud Tallinna linna nõuetele ühtegi vastuväidet.

Otsustamiseks eluruumi tagastamise nõude üle, tuvastab üürnikomisjon esmalt, kas üürileping on lõppenud. Seejärel võtab komisjon seisukoha konkreetsete rahaliste ja lõpuks tulevaste nõuete suhtes.

1. Komisjoni seisukoht eluruumi tagastamise nõude ja otsuse täitmise viisi kindlaksmääramise osas.

Komisjon tegi eespool kindlaks, et I. C. ja Tallinna linn sõlmisid üürilepingu sotsiaaleluruumi xxx kasutamiseks tähtajaga kuni 26.04.2021, so tähtajalise elamisloa lõppemiseni. Kuivõrd üürnik lepingu pikendamist ei taotlenud ning lisaks oli tal ka üüri- ja kõrvalkulude võlg, luges üürileandja lepingu lõppenuks tähtaja möödumisega 26.04.2021.

Tulenevalt VÕS § 309 lõikest 1 lõpeb tähtajaline üürileping tähtaja möödumisega, kui lepingut ei ole varem erakorraliselt üles öeldud. Ka üürilepingu tingimuste punkt 20.1 sätestab üürilepingu lõppemise tähtaja möödumisel.

Tallinna Linnavolikogu 17.10.2002 määruse nr 56 lisa 1 „Tallinna linna omandis olevate eluruumide kasutamise, käsutamise ja valdamise korra“ punkti 25 kohaselt sõlmitakse eluruumi üürileping Eestis alalist elamisluba mitteomavate isikutega maksimaalselt elamisloa kehtivuse ajaks (<https://www.riigiteataja.ee/akti/isa/4280/4201/7047/LISA1>). Ka vastustajaga sõlmiti üürileping kuni tähtajalise elamisloa lõppemiseni. Tallinna Linnavaraamet saatis üürnikule 13.01.2021 teate selle kohta, et tal on õigus taotleda lepingu pikendamist (tlk 10), kuid komisjonil puuduvad tõendid, et üürnik oleks pikendamist taotlenud. Seega lõppes vastustaja üürileping tähtaja möödumisega 26.04.2021.

Vastavalt VÕS § 334 lõikele 1 peab üürnik üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele.

Üürilepingu tingimuste punktid 23.1 ja 23.2 kohustavad üürnikku hiljemalt lepingu lõppemise päeval eluruumi oma varast vabastama ja andma selle täielikult üle üürileandja valdusse ning üle andma ka kõik eluruumi võtmed.

Kuigi üürileping lõppes 26.04.2021, ei ole vastustaja eluruumi üürileandjale tagastanud. Komisjoni hinnangul on avaldajal õigus nõuda vastustajalt eluruumi tagastamist.

Seega tuleb rahuldada avaldaja nõue ja kohustada vastustajat tagastama avaldajale sotsiaaleluruum xxx.

Vastavalt täitemenetluse seadustiku (TMS) § 180, 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. Tulenevalt TMS § 2 lg 1 punktist 7 on täitedokumendiks ka üürikomisjoni jõustunud otsus. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 445 lg 1 sätestab, et kohus võib otsuses kindlaks määrata otsuse täitmise viisi ja korra. Menetlusele üürikomisjonis TsMS selles osas ei laiene. Samas on ÜVLS eesmärgiks lahendada üüri vaidlusi 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. 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. Seetõttu on põhjendatud seaduse analoogia kasutamine, kuna vastasel juhul võib komisjoni otsuse täitmine osutada avaldajale ebamõistlikult koormavaks.

Eeltoodust tulenevalt leiab komisjon, et on vaja määrata kindlaks otsuse täitmise viis ja otsustab, et juhul, kui I. C. sotsiaaleluruumi xxx Tallinnas vabatahtlikult ei vabasta ja üürileandjale ei tagasta, tuleb ta koos talle kuuluva varaga sellest eluruumist välja tõsta.

2. Komisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude ning eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise võla ja viivise nõuete osas.

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga üürilepingu lõppemise, st 26.04.2021 seisuga, 686,76 eurot, eluruumi tagastamisega viivitamise eest 18.11.2021 seisuga tasumata kahjuhüvitist ja kõrvalkulusid 548,66 eurot ning sissenõutavaks muutunud viivist 31.10.2021 seisuga 268,74 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 üürile maksma ka muud eluruumi kasutamise seotud kulud (kõrvalkulud) juhul, kui selles on kokku lepitud. 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.

Üürilepingu tüüpitingimuste punktid 7.1, 7.2, 8.1 ja 8.2 kohustavad üürnikku maksma üürileandjale üüri ja kõik eluruumiga seotud kõrvalkulud igakuiselt saadetud üüriarvete alusel 30. kuupäevaks.

Vaidlust ei ole, et eluruum on olnud vastustaja kasutuses, ta on selles elanud ja tarbinud talle osutatud teenuseid ning et arveid on vastustajale esitatud igakuiselt. Komisjonil puuduvad tõendid selle kohta, et üürilepingu kehtivuse ajal oleks arveid vaidlustatud.

Korteri saldo kohaselt ei ole vastustaja alates detsembrist 2020 kuni üürilepingu lõppemiseni 26.04.2021 mitte kordagi maksnud (tlk 5-6). Seisuga 26.04.2021 oli tema võlg 686,76 eurot. Vastustajale määrati tähtaeg 30.04.2021 võla maksmiseks (tlk 7), samuti oli maksetähtaeg (jooksva kuu 30. või 31. kuupäev) märgitud vastustajale igakuistelt saadetud arvetel (tlk 11-14). Komisjoni hinnangul on avaldaja üüri- ja kõrvalkulude võla 686,76 euro nõue põhjendatud ja tõendatud ning see tuleb rahuldada.

VÕS § 334 sätestab üürnikule kohustuse tagastada üüritud asi lepingu lõppemisel. Üürilepingu tingimuste punktid 23.1 ja 23.2 kohustavad üürnikku hiljemalt lepingu lõppemise päeval eluruumi vabastama ja koos võtmetega üürileandjale üle andma.

VÕS § 335 kohaselt, 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 juhul, kui üürnik peab asja õigustatult kinni tema poolt tehtud kulutuste tasumise tagamiseks. Ka üürilepingu tingimuste punkt 23.5 sätestab, et kui üürnik lepingu lõppemisel viivitab eluruumi üleandmisega üürileandja valdusse ja võtmete tagastamisega, on ta kohustatud kandma viivitatud aja eest kõik kõrvalkulud ja tasuma kahjuhüvitist.

Üürileping lõppes 26.04.2021, kuid vastustaja ei ole eluruumi ei vabastanud ega üürileandjale tagastanud. Vastustajale on jätkuvat esitatud arveid (tlk 15-16 ja 46) ning ta peab eluruumi tagastamisega viivitatud aja eest maksma kahjuhüvitist ja kõrvalkulusid.

Avaldaja nõuab kahjuhüvitist ja kõrvalkulusid 548,66 eurot. Avaldaja on nõude hulka arvanud ka novembrikuu arve summas 100,75 eurot (tlk 46). Tulenevalt tingimuste punktist 8.2 on üürnik kohustatud arve tasuma kas 30. või 31. kuupäevaks, novembri arvel on kirjas maksetähtaeg 30.11.2021. Seega on maksekohustuse täitmiseks ette nähtud tähtaeg ja kohustus tuleb täita selle tähtaja kestel (VÕS § 82 lg 2). Võlausaldaja võib nõuda kohustuse täitmist selleks ettenähtud tähtaja möödumisel, seega antud juhul oleks avaldajal õigus nõuda novembri arve tasumist alates 01.12.2021. Kuid istungi toimumise, 18.11.2021 seisuga, novembri arve veel sissenõutav ei ole. Seetõttu tuleb novembri arvel näidatud summa 100,75 eurot sissenõutavaks muutunud võlast maha arvestada.

Eeltoodust tulenevalt rahuldab komisjon avaldaja kahjuhüvitise ja kõrvalkulude võla nõude sissenõutavaks muutunud osas summas 447,91 eurot (548,66-100,75).

Korteri saldo (tlk 47) kohaselt ja eelnevat arvestades on vastustaja kogu sissenõutav võlg komisjoni istungi toimumise seisuga 1134,67 eurot, millest üüri- ja kõrvalkulude võlg on 686,76 eurot ja kahjuhüvitise võlg on 447,91 eurot.

Komisjon märgib veel, et avaldaja esindaja ei ole kahjuhüvitist arvestanud üürilepingu tingimustes sätestatud põhimõttel (1/15 üürist esimese 30 viivitatud päeva eest ja edasi 1/10 üürist iga järgmise viivitatud päeva eest, punkt 23.5), vaid vähem – igakuises üürisummas. Seega on avaldaja nõudnud kahjuhüvitist seadusega lubatud ulatuses ning nõue on põhjendatud ja tõendatud.

Komisjon otsustab vastustajalt välja mõista eluruumi kasutamise eest sissenõutavaks muutunud võla 1134,67 eurot (üüri- ja kõrvalkulude ning kahjuhüvitise võlg).

VÕS § 101 lg 1 p 6 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik viivtab 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 muutmise 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 üürikuult viivist 0,15% tasumata summalt päevas.

Eespool on komisjon tuvastanud vastustaja võla ja makseviivituse, seega alus vastustajalt viivise nõudmiseks on olemas. Avaldaja esindaja nõuab 31.10.2021 seisuga arvestatud ja sissenõutavaks muutunud viivist 268,74 eurot, mis kajastub ka korteri saldol (tlk 47).

Viivist on arvestatud 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. Viivis on olnud märgitud ka vastustajale saadetud igakuistel arvetel.

Komisjon loeb avaldaja viivisenõude põhjendatuks ja tõendatuks ja otsustab viivise 268,74 eurot vastustajalt välja mõista.

3. Komisjoni seisukoht tulevaste kahjuhüvitise ja viivise nõuete osas.

Kuna vastustaja ei ole eluruumi vabastanud ja üürileandjale tagastanud ning ei ole teada, millal ta seda teeb, nõuab avaldaja vastustajalt kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest ja kõrvalkulusid vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele jätkuvalt kuni eluruumi tagastamiseni. 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.

VÕS § 335 kohaselt, 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 juhul, kui üürnik peab asja õigustatult kinni tema poolt tehtud kulutuste tasumise tagamiseks. Ka üürilepingu tingimuste punkt 23.5 sätestab, et kui üürnik lepingu lõppemisel viivtab eluruumi üleandmisega üürileandja valdusse ja võtmete tagastamisega, on ta kohustatud kandma viivitatud aja eest kõik kõrvalkulud ja tasuma kahjuhüvitist.

Komisjon on kindlaks teinud, et ka pärast üürilepingu lõppemist on vastustajale esitatud igakuiselt arveid (tlk 15-16 ja 46) ja esitatakse ka pärast käesoleva istungi toimumist alates 19.11.2021. Arvetelt nähtuvalt nõuab üürileandja kahjuhüvitist jätkuvalt kuu üürisummas, st 32,93 eurot kuus ning lisaks eluruumiga seotud kõrvalkulusid. Vastustaja ei ole lepingust tulenevat maksekohustust korrektselt täitnud alates detsembrist 2020 ning avaldajal puudub kindlus, et edaspidi täidab

vastustaja oma lepingulisi kohustusi õigel ajal ja õigel viisil, mistõttu on komisjoni arvates kahjuhüvitise nõue kuni eluruumi tagastamiseni põhjendatud.

Komisjon otsustab vastustajalt välja mõista eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise 32,93 eurot koos ja kõrvalkulud vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele alates 01.12.2021 kuni eluruumi tagastamiseni.

Avaldaja nõuab vastustajalt viivist kuni 26.04.2021 esitatud arvete, st 686,76 eurose võla maksmisega viivitamise eest alates 01.11.2021 määras 0,15% päevas iga viivitatud päeva eest kuni eluruumi tagastamiseni.

Avaldaja nõuab vastustajalt viivist samas määras ka alates 27.04.2021 esitatavate kahjuhüvitise ja kõrvalkulude arvete maksmisega viivitamise eest alates kohustuse rikkumisest kuni eluruumi tagastamiseni.

TsMS § 367 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 võla ja makseviivituse tõttu on etteulatuvad viivisenõuded põhjendatud.

Komisjon otsustab vastustajalt välja mõista viivise kuni 26.04.2021 esitatud arvete, st 686,76 eurose üüri- ja kõrvalkulude võla maksmisega viivitamise eest alates 01.11.2021 kuni eluruumi tagastamiseni määras 0,15% päevas iga viivitatud päeva eest.

Komisjon otsustab vastustajalt välja mõista viivise alates 27.04.2021 esitatavate igakuiste kahjuhüvitise 32,93 euro ja kõrvalkulude arvetega maksmisega viivitamisel määras 0,15% päevas iga viivitatud päeva eest alates kohustuse rikkumisest kuni eluruumi tagastamiseni.

ÜVLS § 1 lg 1¹ sätestab, et üürikomisjonis ei lahendata vaidlusi, mis ületavad 3200 eurot. Komisjon on rahuldanud nõude 1403,41 euro ulatuses (sissenõutav võlg 1134,67 eurot + viivis 31.10.2021 seisuga 268,75 eurot), seega tulevaste nõuetena on võimalik veel välja mõista $3200 - 1403,41 = 1796,59$ eurot. Seetõttu saab komisjon rahuldada avaldaja tulevased rahalised nõuded osaliselt, st käesoleva otsuse täitmisel tuleb arvestada, et vastustajalt alates 19.11.2021 nõutav kahjuhüvitis koos tasuga tarbitud kõrvalkulude eest ning alates 01.11.2021 arvestatav ja nõutav viivis ei tohi kokku ületada 1796,59 eurot.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Vastustaja kutsuti üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, milles teda hoiatati istungile ilmumata jätmise ja istungilt mõjuva põhjuseta puudumise tagajärgedest (kutse, tlk 40). Kutse ja menetlusdokumendid pandi 30.10.2021 vastustaja elukoha postkasti, kust ta pidi need kätte saama. Istungile ta ei ilmunud ega ka tõendanud mõjuvate põhjuste olemasolu istungilt puudumiseks. Avaldaja ei esitanud taotlust istungi edasilükkamiseks seoses vastustaja istungilt puudumisega, seetõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

(allkirjastatud digitaalselt)

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber