

OTSUS

Üürivaidlusasi nr.	11-1/11/22
Otsuse kuupäev ja koht	19.04.2022, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Anne Oad ja Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus R. K. (Kxxxxxxxxx; ik xxxxxxxxxxx, elukoht Exxxx xxa-x, Tallinn 110416) vastu nõuetes välja mõista temalt Tallinna linna kasuks eluruumi Erika 13a-3 Tallinnas kasutamise eest üüri- ja kõrvalkulude võlg 873,74 eurot ja viivis võlalt 246,51 eurot ja alates 02.02.2022 viivis määras 0,15% võlalt päevas ja samas määras viivis ka alates 01.03.2022 esitatavatelt arvetelt kuni eluruumi valduse üleandmiseni.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja OÜ Maket Kinnisvara kaudu Kaili Siilak
Asja läbivaatamise kuupäev	07.04.2022
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada osaliselt.
2. Välja mõista R. K.'ilt Tallinna linna kasuks eluruumi Exxxx xxa-x Tallinnas kasutamise eest üüri- ja kõrvalkulude võlg 873,74 eurot (kaheksasada seitsekümmend kolm eurot 74 senti).
3. Välja mõista R. K.'ilt Tallinna linna kasuks eluruumi Exxxx xxa-x Tallinnas võlalt seisuga 01.02.2022 arvestatud viivis 246,51 eurot (kakssada nelikümmend kuus eurot 51 senti) ja alates 02.02.2022 viivis võlalt määras 0,15% päevas kuni võla tasumiseni
4. Jätta rahuldamata nõue välja mõista viivis alates 01.03.2022 esitatavatelt arvetelt kuni eluruumi valduse üleandmiseni.

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui pool ei nõustu üürikomisjoni otsusega, võib ta sama üürivaidlusasja läbivaatamiseks pöörduda Harju Maakohtusse otsuse kättesaamise päevale järgnevast päevast alates 20 päeva jooksul. Kohtusse pöördumiseks esitatakse hagivaldus, mitte kaebus komisjoni otsuse peale. Hagiavalduses tuleb viidata üürikomisjoni otsusele.

Kui komisjon rahuldab avalduse osaliselt, võib avaldaja esitada hagi kohtusse asja lahendamiseks rahuldamata osas. Hagis võib esitada üksnes samad nõuded, mis esitati komisjonile. Teine pool võib esitada kohtule 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 ja täidetakse täitemeneluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Avalduse kohaselt sõlmis R. K. (edaspidi: üürnik või vastustaja) Tallinna linnaga (edaspidi: üürileandja või avaldaja) 03.10.2011 üürilepingu nr 13A/3/2011 eluruumi Exxxx xxa-x Tallinnas kasutamiseks. Üürnikul on tekkinud võlg alates 2021. a. jaanuarist, mida ebakorrapäraselt teostatud maksed ei ole katnud. Üürileandja edastas 26.04.2021 üürnikule hoiatuse, milles kohustas üürnikku võlga tasuma hiljemalt 30.04.2021. Üürnik hoiatusele ei reageerinud. Paraku üürniku tehtud maksed võlga ei likvideerinud. Seega muutus võlg sissenõutavaks. Avalduse esitamise ajaks on võlg kasvanud 1316,65 euro suuruseks, mis nähtub ka esitatud korteri saldo väljavõttest. Kuivõrd üürnik on olnud võlgu juba pikemat aega, palub avaldaja vastustajalt välja mõista ka viivise võlalt. Selle suurus on 31.10.21 seisuga 215,78 eurot ja alates 01.02.2022 esitatavatelt arvetelt määras 0,15% päevas kuni eluruumi valduse üleandmiseni.

Avaldaja esitas 07.03.2022 avalduse täpsustuse. Selle kohaselt on võlg 873,74 eurot. Kuna võlg on olnud ajas püsiv, siis on avaldaja arvestanud võlalt ka viivist. Selle suurus on 01.02.2022 seisuga 246,51 eurot. Avaldaja palub viivise välja mõistmist ka etteulatuvalt alates 02.02.2022 kuni eluruumi valduse üleandmiseni.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (KOKS) § 6 lg 1 kohaselt on kohaliku omavalitsusüksuse ülesandeks korraldada muuhulgas elamu- ja kommunaalmajandust selles vallas või linnas. Sotsiaaltoolekande seaduse (SHS) § 14 lg 1 sätestatu kohaselt on kohalik omavalitsus kohustatud isikule või perekonnale, kes ise ei ole suuteline ega võimeline tagama endale või oma perekonnale eluruumi, looma vajaduse korral võimaluse sotsiaalkorteri üürimiseks. Võlaõigusseaduse (VÕS) § 272lg 4 p 4 kohaselt ei rakendata elu- ja äriruumide kohta sätestatud nendele üürilepingutele, mille kohaliku omavalitsuse üksus on seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks andnud üürile eluruumi hädasti vajavatele isikutele, kui üürnikule teatati lepingu sõlmimisel ruumi sihtotstarbest. Vastustajat on sellest asjaolust teavitatud ning ta on seda kinnitanud omakäelise allkirjaga üürilepingul. Järelikult on vastustaja VÕS mõistes üürnik, kellele ei rakendu VÕS-is üürilepingu kohta sätestatud regulatsioon. Sellest tulenevalt reguleerib pooltevahelisi suhteid Tallinna Linnavalitsuse 07.03.2003 määrus nr 38 „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva sotsiaaleluruumi üürilepingu tingimused“, mille punkti 3 kolmanda lause kohaselt tuleb VÕS-i sätteid kohaldada sellele osale üürileandja ja üürniku vahelistes suhetes, mis ei ole üürilepingu tingimustega reguleeritud.

Lepingu allkirjastamisega kinnitas üürnik, et teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud, eelnimetatud tingimused ning teadmist, et lisaks üürile tuleb tal kanda ka eluruumi kasutamise seonduvad kõrvalkulud ja eluruumiga seonduvad maksud. Üürilepingu tingimuste p 8.1 kohaselt esitab üürileandja üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks üürirve. See loetakse kätte antuks, kui on toimetatud eluruumi postkasti. Arve mittesaamine ei õigusta üüri ja teiste maksete õigeaegset mittetasumist. Üürilepingu tingimuste p 8.2 kohustab üürnikku tasuma tasumisele kuuluvad maksed 10 päeva jooksul iga kuu 20. kuupäevast arvestades. Üürileandja on täitnud lepingust tulenevad kohustused, edastades arved lepingus kokkulepitud viisil ja kujul vastustajale. Üürnik on terve üürisuhte jooksul olnud võlgnevuses ega ole täitnud oma kohustus ka talle antud täiendava tähtaja jooksul. Üürniku võlg üüri- ja kommunaalkulude eest on 01.03.2022 seisuga 873,74 eurot. VÕS § 101 lg 1 p 6 võimaldab võlausaldajal nõuda viivist, kui võlgnik viivitab rahalise kohustuse täitmisega. VÕS § 113 lg 1 esimese lause kohaselt võib võlausaldaja nõuda võlgnikult viivitusintressi (viivist), arvates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohustuse täitmiseni. Üürileandja on esitanud üürnikule arveid, tuues igakuiselt välja ka arve esitamise hetkeks kogunenud viivise. Tulenevalt üürilepingu tingimuste p-st 8.3 on maksetega viivitamisel üürileandjal õigus nõuda ja üürnikul kohustus nõudmise korral maksta viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest.

Üürileandja on arvestanud viivist igakuiselt eelmise kuu eest, arvestades sissenõutavaks muutunud üüri- ja kõrvalkulude võla kogusummat, korrutades selle arvestuse toimumise kuu päevade arvuga ja lepingus kokku lepitud viivise määraga 0,15% päevas. Kogu viivise võlg 01.02.22 seisuga on 246,51 eurot. Tsiivilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 367 kohaselt võib viivise nõude koos põhinõudega esitada selliselt, et taotletakse viivise, mis ei ole hagi esitamise ajaks veel sissenõutavaks muutunud, välja mõistmist mitte kindla summana, vaid täielikult või osaliselt protsendina põhinõudest kuni selle täitmiseni. Vastustaja ei ole üritanud oma võlga tasuda. Seega arvestades tema senist maksekäitumist on põhjendatud ka viivise välja mõistmine etteulatuvalt kuni võla tasumiseni.

Avaldaja nõueteks on välja mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks eluruumi Exxxx xxa-x Tallinnas kasutamise eest võlg 873,74 eurot ja viivis võlalt 246,51 eurot, alates 02.02.2022 viivis määras 0,15% võlalt päevas ja samas määras viivis ka alates 01.03.2022 esitatavatelt arvetelt kuni eluruumi valduse üleandmiseni.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja avalduse täienduses esitatud nõuete ja põhjenduste juurde. Selgitas, et vastustajaga sõlmiti eluruumi üürileping 03.01.2011 tähtajaga kuni 02.10.2014. Kuna vastustajal on kogu aeg olnud võlg, ei ole lepingut ilmselt ka pikendada saanud. Tema vastu on 04.08.2014 pöördutud üürikomisjoni. Selles kohustati teda muuhulgas ka eluruumi Erika 13a-3 vabastama ja tagastama. Otsus jõustus, aga seda ei ole pööratud täitmisele, sest tegemist on vastustaja jaoks kohandatud eluruumiga. Vastustajale anti võimalus võlg tasuda ja eluruumi kasutamist jätkata. Seega faktiline üürisuhe vastustajaga on jätkunud. Vastustaja on suhelnud avaldaja esindajaga telefoni teel. Ta on kogu aeg lubanud võla tasuda. Aeg-ajal on maksnud suurte summad kaupa, kuid siis on tekkinud jälle uus võlg.

Vastustaja vastuväited

Vastustajale saadeti 09.03.22 avaldus koos lisade ja istungikutsega menetlusdokumendi väljastustega aadressile Erika 13a-3 Tallinnas. Postiasutuse väljastusteate (tlk 56) kohaselt püüti seda vastustajale 11.03.22 kell 10.51 ja 19.03.22 kell 14.02 üle anda ning kuna saajat ei olnud kohal, jäeti see tema postkasti. Kuna vastustaja on saanud nimetatud sotsiaaleluruumi üürile Tallinna linnalt hädasti abivajajana, leiab komisjon, et ta peab selle eluruumi aadressil olema kättesaadav ja tal on võimalus ka postisaadetised vastu võtta. Komisjon leiab sellega, et istungikutse ja menetlusdokumendid tuleb lugeda vastustajal kättesaaduks ja et seega ta pidi teadma nii istungi aega kui tema vastu esitatud nõuet.

Istungile vastustaja ei ilmunud ega esitanud ka kirjalikult vastuväiteid nõuetele.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära istungil osalenud üürivaidluse poole, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

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

Komisjon tegi kindlaks, et R. K. sõlmis 03.10.2011 Tallinna linna esindava OÜ-ga KV Service üürilepingu 13A/3/2011 Exxxx xxa-x asuva sotsiaaleluruumi (54,6 m²) üürimiseks tähtajaga kuni 02.10.2014. Üürilepingu punkt 9 kohaselt oli üüri määraks 1,76 eurot ühe m² eest. Lepingu punktis 12 on üürnik kinnitanud, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad Tallinna Linnavalitsuse määrusega nr 38 kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva sotsiaaleluruumi üürilepingu tingimused“ (edaspidi üürilepingu tingimused või tingimused) ja kinnitanud lepingu allakirjutamisega, et ta on märgitud tingimustega tutvunud, mõistnud tingimuste sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel ning teab, et lisaks üüri maksmisele tuleb tal kanda ka eluruumi kasutamise seonduvad kõrvalkulud ja eluruumiga seonduvad maksud. Vastavalt tingimuste p-le 7.1 kohustus üürnik maksta igas kalendrikuus üürilepingus kokku lepitud üüri ning tingimuste punkt 7.1 ja 7.2 kohaselt kohustus igakuiselt

kandma kõik eluruumiga seotud kõrvalkulud, sh üürileandja maamaksukulud ulatuses, mis vastab üürniku maakasutusele ja eluruumile vastava osa kuludest hoonekindlustusele selle olemasolul. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja, lähtudes mõõturi näitudest, teenuste pakkujate esitatavatest arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast. Vastavalt tingimuste punktidele 8.1 ja 8.2 esitab üürileandja üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks üüriarve punktist 7 tulenevate maksete kohta, s.h üüri ja teiste muutumatu suurusega maksete osas jooksva kuu kohta ning teiste lepingu alusel tasumisele kuuluvate maksete osas eelneva kuu kohta ning üürnik on kohustatud 10 päeva jooksul iga kuu 20. kuupäevast arvates tasuma üürileandja pangaarvele lepingu alusel tasumisele kuuluvad maksed.

Vastavalt Tallinna linna (Linnvaraameti kaudu) ja OÜ Maket Kinnisvara vahel 28.09.2020 sõlmitud haldus- ja korrashoiuteenuste lepingu lisa 1 (väljavõte, tlk 57-59) p-s 1.2.1 sätestatule kohustub OÜ Maket Kinnisvara esindama Tallinna linna muuhulgas ka Exxxx xxa asuva elamu üürilepingute sõlmimisel, muutmisel ja lõpetamisel, milleks Tallinna linn annab vastava volikirja. Nimetatud lepingu lisa 2 p 1.2.4 kohaselt esindab avaldaja esindaja Tallinna linna ka üüri, kõrvalkulude ja tugiteenuste arvete esitamisel ja nende tasumise nõudmisel üürnikelt ja isikutelt, kes ei ole üürilepingu lõppemise järgselt eluruumi valdust üle andnud. Kui üürilepingust tulenevat vaidlust ei lahendata kokkuleppel, on haldaja kohustatud hiljemalt kolme kuu jooksul üürilepingu rikkumise tuvastamisest pöörduma vaidluse lahendamiseks Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse.

Tallinna Linnvaraameti 06.12.2021 volikirja nr 3.2-3/17/5434-1 alusel on volitatud OÜ-d Maket Kinnisvara esindama Tallinna linna muuhulgas ka Exxxx xxa asuva elamu üürilepingutest tulenevate vaidluste lahendamisel (tlk 25).

Avaldaja on esitanud vastustajale Tallinna linna kui üürileandja nimel igakuiselt üüri- ja kõrvalkulude arveid. Seda kinnitavad avaldaja esitatud koondtabel koostatud arvete ja vastustaja maksimise kohta (korterit saldo, tlk 39-40/pöördel) ja avaldaja poolt vastustajale koostatud arved perioodi jaanuar 2021 kuni veebruar 2022 kohta (tlk 42- 48 pöördel). Avaldaja on vastustajale võlga meelde tuletanud ja andnud täiendava tähtaja tasumiseks 26.04.21 kirjas (tlk 8) ja 16.08.21 kirjas (tlk 9). Avaldaja seletuse kohaselt vastustaja hoiatustele ei reageerinud ega tasunud võlga. See nähtub ka korteri saldost, mille kohaselt ei ole vastustaja midagi tasunud 2021. a. aprillis ja mais ega ka septembris ja oktoobris. Augustis kustutas vastustaja oma võla suures osas, siis jäi võlaks 70,01 eurot ja viivist oli arvestatud varasemalt võlalt ja määratud 159,30 euro. Kuid septembris tekkis vastustajal juba uus võlg, sest sel ega ka järgmisel kuul ei tasunud vastustaja korteri eest midagi.

Avaldaja nõueteks on välja mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks eluruumi Exxxx xxa-x Tallinnas kasutamise eest üüri- ja kõrvalkulude võlg 873,74 eurot ja viivis võlalt 246,51 eurot, alates 02.02.2022 viivis määras 0,15% võlalt päevas ja samas määras viivis ka alates 01.03.2022 esitatavate kuni eluruumi valduse üleandmiseni.

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

Avaldaja nõuab R. K.-lt Tallinna linna kasuks üüri- ja kõrvalkulude võla 873,74 euro välja mõistmist.

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. Tingimuste p-de 7.1 ja 7.2 kohaselt maksab üürnik üürileandjale üüri üürilepingu p 9 märgitud summas iga kalendrikuu kohta ning üürnik on kohustatud igakuiselt kandma kõik eluruumiga seotud kõrvalkulud, sh üürileandja maamaksukulud ulatuses, mis vastab üürniku maakasutusele ja eluruumile vastava osa kuludest hoonekindlustusele selle olemasolul. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja, lähtudes mõõturite näitudest (mõõturite olemasolul), teenuste pakkujate esitatavatest arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast. Tingimuste p-d 8.1 ja 8.2 kohustasid üürnikku tasuma maksed 10 päeva jooksul iga kuu 20. kuupäevast arvates.

Komisjon tuvastas, et Tallinna Üürikomisjoni menetluses on olnud üürivaidlusi 11-1/86/14 Tallinna linna nõuetes R. K. vastu, nõueteks ka eluruumi Exxxx xxa-x Tallinnas vabastamise kohustamine ja otsuse täitmise viisiks vastutaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega sellest eluruumist välja tõstmise määramine (tlk 60-63). Välja mõisteti ka viivis võlalt. Otsus jõustus 15.12.2014. Selle otsuse kohaselt on 03.10.2010 R. K.-ga sõlmitud üürileping eluruumi Exxxx xxa-x kasutamiseks lõppenud erakorralise ülesütleamisega 05.04.2013. Seega saaks sellest lähtudes nõuda vastustajalt kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest ja kõrvalkulusid. Käesolevas menetluses nõuab avaldaja vastustajalt siiski üüri ja kõrvalkulude välja mõistmist. Avaldaja seletuse kohaselt uut üürilepingut sõlmitud ei ole, seda ei ole komisjonile ka esitatud. Kuid avaldaja kinnitusel on faktiline üürisuhe jätkunud. Seda kinnitavad ka vastustajale esitatavad arved, milles on jätkuvalt määratud igakuiselt üüri, mitte kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest. Seega on avaldaja oma tegevusega näidanud, et on ülesütleamisest taganenud. Sellest saab järeldada, et 03.10.2011 sõlmitud eluruumi üürileping kehtib edasi.

Korteri saldo väljatrükist nähtub igakuistel arvetel üüri ja kõrvalkulude määramine vastustajale ajavahemikul november 2020 kuni veebruar 2022. Vastustajal pideva võla olemasolu nähtub alates veebruarist 2021. Esitatud korteri saldo põhjal on vastustaja kuumaksete suurus jäänud vahemikku 144,16 eurot (august 2021) kuni 246,51 eurot (veebruar 2022). Vastustaja ei ole maksmise kohustust täitnud igakuiselt, nagu kohustab teda üürilepingus kokku lepitu. Midagi ei ole ta maksnud 2021 jaanuaris, veebruaris, märtsis, aprillis ja mais. Juunis maksis ta 650 eurot, mis aga võlga ei kustutanud, võlaks jäi 477,40 eurot. Midagi ei maksnud ta ka juulis, septembris, oktoobris, novembris ja detsembris. Jaanuaris 2022 maksis 500 eurot, kuigi koos võlaga pidanuks maksma 1100,87 eurot ja võlaks jäi 600,78 eurot. Eelpool kirjeldatud maksekäitumise tulemusena on vastustajal tekkinud võlg 01.03.2022 seisuga 873,74 eurot, mille välja mõistmist avaldaja vastustajalt nõuab. Kuigi vastustajale anti võimalus esitada nõuete kohta kirjalik vastus, ei ole ta komisjonile midagi esitanud. Komisjonile ei ole teada, miks vastustaja korteri eest ei maksa.

Komisjon loeb kõige eeltoodu põhjal avaldaja üüri- ja kõrvalkulude võla nõude põhjendatuks ja tõendatuks ning leiab, et nõue tuleb rahuldada

Komisjon otsustab, et R. K.-lt tuleb Tallinna linna kasuks välja mõista Exxxx xxa-x Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 873,74 eurot.

2) Üürikomisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt ka võlalt arvestatud viivise välja mõistmist. Korteri saldo kohaselt on avaldaja arvestanud viivist võlalt alates veebruarist 2021. Selle suurus on 01.02.2022 seisuga 246,51 eurot. Avaldaja nõuab vastustajalt nimetatud summas sissenõutavaks muutunud viivise välja mõistmist. Lisaks nõuab ka etteulatuvat viivist alates 02.02.2022 kuni eluruumi valduse üleandmiseni ja 01.03.2022 esitatavatelt arvetelt määras 0,15% võlalt päevas kuni eluruumi üleandmiseni.

VÕS § 101 lg 1 p 6 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik viivitab rahalise kohustuse täitmise, nõuda temalt viivist. VÕS § 113 lg 1 kohaselt võib võlausaldaja rahalise kohustuse täitmise 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 maksimisega viivitamisest üürnikult viivist 0,15% tasumata summalt päevas.

Avaldaja arvestuse (veebruari 2022 arve, 48 pöördel) ja korteri saldo kohaselt on kindla summana nõutava viivise suurus 01.02.21 seisuga 246,51 eurot ja selle välja mõistmist avaldaja vastustajalt nõuabki.

Komisjon leiab, et nõue on õiguslikult põhjendatud ja tõendatud.

Lisaks sellele nõuab avaldaja vastustajalt kindla summata, ettepoole ulatuvalt viivise välja mõistmist alates 02.02.2022 kuni eluruumi valduse üleandmiseni ja 01.03.2022 esitatavate arvete määras 0,15% võlalt päevas kuni eluruumi üleandmiseni.

Etteulatuvalt lubab viivist nõuda 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 ja sellele avaldaja ettepoole ulatava viivise nõudes tugineb.

Komisjon leiab, et ettepoole suunatud viivise nõue tuleneb seadusest ja on põhjendatud. See vältiks ka avaldajal vajadust selleks uuesti vaidlusorganisse pöörduda. Komisjon on ka leidnud, et avaldaja käitumisest tulenevalt tuleb järeldada, et ta on üürilepingu ülesütlemisest taganenud. Vastustaja jätkab eluruumi kasutamist ja puudub alus ilma täiendavaid samme astumata (näiteks ülesütlemiseta) eeldada, et vastustaja eluruumi tagastab, kuna selleks nõudeks on vaja täiendavat õiguslikku põhjendust ja tõendeid. Seega ei saa käesolevas otsuses piiritleda etteulatuvat viivise nõuet eluruumi tagastamise ajaga. Arvestades, et võlg on välja mõistetud üksnes kindla summamana, mitte aga ettepoole ulatuvalt uute esitatavate arvete alusel, siis ka viivist saab välja mõista selles lähtudes. Viivise välja mõistmine on põhjendatud 873,74 euro suuruse võlalt kuni selle tasumiseni.

Komisjon otsustab välja mõista R. K.-lt Tallinna linna kasuks Exxxx xxa-x võlalt 873,74 eurot arvestatud viivise 246,51 eurot ja alates 02.02.2022 määras 0,15% võlalt päevas kuni võla tasumiseni.

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. Tõendatud on, et istungikutse ja menetlusküsimused toimetati vastustajale postiasutuse poolt tema elukoha aadressil postkasti. Seega tuleb lugeda need kätte saaduks. Kuigi talle anti võimalus esitada nõuetele kirjalikud vastuväited, ei esitanud vastustaja komisjonile midagi. Vastustaja määratud ajal istungile ei ilmunud ega teatanud mõjuvatest põhjustest istungile mitteilmumiseks. Avaldaja istungi edasilükkamist ei taotlenud. Seetõttu vaatas komisjon asja läbi ilma vastustaja kohalolekuta.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Mai Söber

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

/allkirjastatud digitaalselt/