

OTSUS

Üürivaidlusasi nr.	11-1/28/22
Otsuse kuupäev ja koht	25.08.2022, 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 S. Š (ik xxx; xxx Tallinn) vastu nõuetes kohustada teda vabastama ja tagastama eluruum xxx Tallinnas, mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta S. Š. ja koos temaga eluruumi kasutav V. M. koos neile kuuluva varaga sellest eluruumist välja, mõista S. Š. lt välja eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitis vastavalt esitatud arvetele alates 01.08.2022 kuni eluruumi tagastamiseni ja alates 01.08.2022 esitatavatelt arvetelt (so esitatud arvete suuruse kahjuhüvitise võlalt) viivis 0,15% päevas alates kohustuse rikkumisest kuni eluruumide valduse üleandmiseni.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja xxx.
Asja läbivaatamise kuupäev	16.08.2022
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.
2. Kohustada S. Š. vabastama ja tagastama Tallinna linnale eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta S. Š. ja koos temaga eluruumi kasutav V. M. koos neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja.
3. Välja mõista S. Š. lt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitis nimetatud eluruumi tagastamisega viivitamise eest 35,80 eurot (kolmkümmend viis eurot 80 senti) kuus ja kõrvalkulud vastavalt igakuistele arvetele alates 01.08.2022 kuni eluruumi tagastamiseni.
4. Välja mõista S. Š. lt Tallinna linna kasuks viivis alates 01.08.2022 esitatavate arvete (so kahjuhüvitis 35,80 eurot ja kõrvalkulud) maksmisega viivitamise eest määras 0,15% päevas iga viivitatud päeva eest alates kohustuse rikkumisest kuni eluruumi tagastamiseni.

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.

Kohtule võib esitada taotluse, et kohus vaataks komisjonile esitatud avalduse läbi hagimenetluse korras hagina. Sel juhul on hageja komisjoni poole pöördunud isik ja kostja kohtule avalduse esitanud pool ja komisjonile esitatud avaldus loetakse hagiavalduseks. Kohtule esitatavas avalduses tuleb märkida, et üürikomisjon on asja juba lahendanud ja lisada üürikomisjoni otsuse ära kiri. Avalduselt tuleb tasuda riigilõiv summas, mille hageja oleks pidanud tasuma hagi esitamise korral.

Üürikomisjoni otsus jõustub, kui otsuse kättesaamise päevast alates 20 päeva jooksul ei ole maa-kohtusse 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

Avaldaja Tallinna linn sõlmis üürileandjana vastustaja S. Š. kui üürnikuga 10.01.2019 üürilepingu aadressil xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks.

Paraku tekkisid üürnikul makseraskused, ta ei suutnud korrektselt tasuda üüri ja kõrvalkulusid. Võlgu jäi 2021. aasta algusest. Üürileandja kinnitas arve külge hoiatuse, kus kohustas võla maksma hiljemalt 30.11.2021. Üürnik ei maksnud ja üürileandja tegi 01.02.2022 üürilepingu ülesütlemisavalduse, mille üürnik sai kätte 14.02.2022. Ülesütlemisavalduses anti üürnikule täiendav 14-päevane tähtaeg võla tasumiseks alates ülesütlemisavalduse kättesaamisest, seega kuni 01.03.2022. Üürnik maksis küll 18.02.2022, kuid piisavalt võlga ei tasunud. Seega üürileping lõppes 02.03.2022. Käesoleva avalduse esitamise seisuga oli üürnikul üüri- ja kõrvalkulude võlg 21,38 eurot.

Üürnik ei ole eluruumi üürileandjale tagastanud ja ei ole teada, millal ta seda teeb. Pärast lepingu lõppemist eluruumi tagastamisega viivitamise tõttu on üürileandjale tekitatud kahju märtsi ja aprilli arvete näol summas 175,08 eurot. Avaldaja soovib nii kahju hüvitamist, kõrvalkulude tasumist kui viivist ka etteulatuvalt. Avaldajal on kahtlus, et vastustaja oma kohustusi ei täida ka tulevikus, arvestades tema maksekäitumist.

Üürnik on kohustatud hiljemalt lepingu lõppemise päeval eluruumi oma varast vabastama ja valduse üürileandjale üle andma, mida tehtud ei ole ja üürileandjal on õigus seda nõuda.

Viivist arvestatakse üürilepingus kokkulepitult 0,15% päevas iga viivitatud päeva eest.

Avaldaja esindaja xxx teostab üürileandja õigusi tulenevalt Tallinna Linnavaarameti poolt 06.12.2021 väljastatud volikirjale, mille kohaselt on osahingul õigus esindada avaldajat Tallinna linna üürikomisjonis.

Avaldaja palub kohustada S. Š. vabastama ja tagastama Tallinna linnale xxx Tallinnas asuva eluruumi ja mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks S. Š. ja temaga koos eluruumi kasutava V. M. väljatõstmise sellest eluruumist koos neile kuuluva varaga, S. Š. 'lt välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võlg 21,38 eurot, eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitis 175,08 eurot, alates 01.05.2022 kuni eluruumi tagastamiseni kahjuhüvitis vastavalt esitatavatele arvetele, viivis kuni 02.03.2022 esitatud arvetelt (so 21,38 euroselt üürivõlalt) 0,15% päevas alates 02.04.2022 kuni eluruumi tagastamiseni ja alates 01.05.2022 esitatavate arvetelt (esitatud arvete suuruse kahjuhüvitise võlalt) viivis 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 ja eluruumi üürilepingu tingimustele.

Avaldaja täpsustas nõudeid 15.08.2022. Ajavahemikus maist kuni augustini 2022 on vastustaja võla likvideerinud – 07.06.2022 maksis 200 eurot, 29.07.2022 maksis 230 eurot ja 30.07.2022 maksis 5 eurot. Käesoleva seisuga on tasumata augustikuu arve 45,87 eurot, mille maksetähtaeg on 31.08.2022. Avaldaja loobub võla nõuetest. Sellest olenemata on üürileping kehtivalt üles öeldud ja avaldaja palub kohustada vastustajat vabastama ja tagastama eluruumi xxx Tallinnas ning mittetagastamisel ta koos eluruumi kasutavate isikute ja neile kuuluva varaga sealt välja tõsta, välja mõista temalt eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitis vastavalt esitatud

arvetele alates 01.08.2022 kuni eluruumi tagastamiseni ja viivis alates 01.08.2022 esitatavatelt arvetelt (so kahjuhüvitise võlalt) 0,15% päevas alates kohustuse rikkumisest kuni eluruumi tagastamiseni.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja täpsustatud nõuete juurde. Eluruumi tagastamise nõue jääb, kuna vastustaja maksis võla pärast lepingu ülesütlemise jõustumist. Ülesütlemise sai kätte 14.02.2022, seega üürileping lõppes 01.03.2022. Hoiatus on saadetud lihtkirjalikult koos arvega.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja S. Š. le saadeti menetluskirjad ja istungikutse postiasutuse kaudu esmalt tähtselt väljastusteatega (tlk 38). Postiasutus tagastas menetluskirjad hoiutähtaja möödumisel (märke ümbrikul, tlk 38). Seejärel saadeti need postiasutuse kaudu menetluskirja väljastusteatega, millelt nähtuvalt käis postitöötaja kaks korda vastustaja elukohas xxx Tallinnas (tlk 43). Kuivõrd saaja ei olnud kohal, jäeti dokumendid 11.06.2022 vastustaja elukoha postkasti. Seega pidi vastustaja menetluskirjad ja kutse postkastist kätte saama ja tal oli mõistlik võimalus nendega tutvuda. Kutses anti talle võimalus esitada nõuetele kirjalikud vastuväited (tlk 41). Vastustaja nõuetele vastuväiteid ei esitanud, istungile ei ilmunud.

Otsuse põhjendused

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

Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (edaspidi ÜVLS) paragrahvist 12 lõikest 5, 17 ja 19 – 22 ning tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) paragrahvist 445 lg 1.

Üürikomisjon tegi kindlaks, et Tallinna Linnavalitsuse xxx korralduse nr xxx-k alusel on xxx üürileandja Tallinna linna esindajana sõlminud üürilepingu S. Š. ga 10.01.2019 munitsipaalaluruumi üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks (tlk 5). Koos üürilepinguga eluruumi kasutava isikuna on üürilepingusse märgitud üürniku õde V. M.

Üürilepingu allkirjastamisega kinnitas üürnik, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaalaluruumi üürilepingu tingimused” (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüp-tingimused, tlk 20-26), 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 pakkuja 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 viivitamisest üürileandjal õigus nõuda ja üürnikul kohustus maksta viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest. Üürilepingu tingimuste punktide 22.5-22.7 kohaselt on üürileandjal õigus üürileping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega; üürnik võlgneb üüri või kõrvalkulude eest summas, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri- või kõrvalkulude summa. 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).

xxx saatis üürnikule 21.11.2021 teatise, milles määras võla 134 euro tasumiseks tähtaja 30.11.2021 ja hoiatas, et võla mittetasumisel on üürileandjal õigus pöörduda üürikomisjoni või kohtusse (tlk 17).

xxx koostas 01.02.2022 üürnikule üürilepingu erakorralise ülesütlemise avalduse (tlk 18), milles teatas, et üürnikul on seisuga 01.02.2022 võlg 304 eurot, mis ületab kolme kuu suuruse üüri- ja kõrvalkulude summa, et leping lõpeb erakorraliselt 18.02.2022 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 üürileping ülesõelduks 14 kalendripäeva möödumisel ülesütlemisavalduse kättesaamisest arvates. Üürnik sai ülesütlemisavalduse postiasutusest kätte 14.02.2022 (tlk 19).

xxx õigus tegutseda üürileandja esindajana tuleneb Tallinna Linnavaraametiga xxx sõlmitud lepingust ja Tallinna Linnavaraameti juhataja xxx volikirjast nr xxx (tlk 27).

Avaldaja palub kohustada S. Š. vabastama ja tagastama Tallinna linnale eluruumi xxx Tallinnas ja mittetagastamisel ta koos V. M. ja neile kuuluva varaga sellest eluruumist välja tõsta, välja mõista temalt eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitis vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele alates 01.08.2022 kuni eluruumi tagastamiseni ja alates 01.08.2022 esitatavate arvetelt (so esitatud arvete suuruse kahjuhüvitise võlalt) viivis määras 0,15% päevas alates kohustuse rikkumisest kuni eluruumi tagastamiseni.

Vastustaja ei ole esitanud Tallinna linna nõuetele ühtegi vastuväidet.

Otsustamaks eluruumi tagastamise nõude üle, tuvastab üürikomisjon esmalt, kas üürileping on lõppenud. Seejärel võtab komisjon seisukoha tulevaste nõuete suhtes.

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

Komisjon tegi eespool kindlaks, et S. Š. ja Tallinna linn sõlmisid 10.01.2019 üürilepingu eluruumi xxx Tallinnas kasutamiseks. Üürileandja ütles üürilepingu võla tõttu erakorraliselt üles 01.03.2022.

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 maksmisega või kui võlgnetava üüri või kõrvalkulude summa ületab kahe kuu eest maksmisele kuuluva üüri või kõrvalkulude summa. Üürilepingu tüüptingimuste punktid 22.5 kuni 22.7 annavad üürileandjale õiguse leping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik on maksmisega viivituses kolmel järjestikusel maksetähtajal või kui võlgnetava üüri või kõrvalkulude summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri või kõrvalkulude summa.

Korteri saldo väljavõte (tlk 6-8) näitab, et vastustaja ei ole alates jaanuarist 2021 korrektselt ja igakuiselt maksnud talle esitatud arveid. Vastustaja jättis maksmata juuli ja augusti 2021 arved 162,62 eurot ja 228,76 eurot. Oktoobris tuli maksta 234,40 eurot, vastustaja maksis 100 eurot, novembri ja detsembri arved 211,25 eurot ja 283,27 eurot jäid taas maksmata. Jaanuaris 2022 tuli maksta 434 eurot, vastustaja maksis 130 eurot. Seisuga 01.02.2022 oli tema võlg 304 eurot.

xxx koostas 01.02.2022 vastustajale üürilepingu erakorralise ülesütlemise avalduse (tlk 18). Ülesütlemisavalduses on märgitud, et öeldakse üles xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks sõlmitud üürileping; et ülesütlemise põhjuseks on lepingu rikkumine, kuna seisuga 01.02.2022 ületab vastustaja võla summa 304 eurot kolme kuu suuruse üüri- ja kõrvalkulude summa, et leping lõpeb erakorraliselt 18.02.2022 juhul, kui selleks ajaks võlga täies ulatuses ära ei maksta või 14 kalendripäeva möödumisel 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 VÕS § 325 lõike 2 nõuetele. Vastustaja on ülesütlemisavalduse postiasutusest kätte saanud 14.02.2022 (tlk 19).

Seega avaldajal oli alus lepingu erakorraliseks ülesütlemiseks, sest vastustaja võlg 304 eurot 01.02.2022 seisuga ületas kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa (kolme kuu üüri summa: $3 \times 35,80 = 107,4$); vastustajale rikkumise lõpetamiseks teatise (tlk 17) ja ülesütlemisavalduses (tlk 18) antud tähtajad lõppesid tulemusteta; ülesütlemisavaldus vastab seaduse nõuetele ja vastustaja on selle kätte saanud ning üürileping lõppes ülesütlemisavalduses kättesaamisest 14 kalendripäeva möödumisel, so 01.03.2022.

VÕS § 316 lõike 2 kohaselt üürileandjal ei ole õigust üürileping üles öelda, kui üürnik täidab oma kohustused enne ülesütlemist. Vastustaja on juunis ja juulis 2022 võla küll tasunud, kuid tegi seda pärast üürilepingu ülesütlemist. Seega üürileandjal oli õigus üürileping üles öelda.

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 01.03.2022, 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 eluruum 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 üürivaidlusi poolte jaoks odavalt ja kiiresti, seega ei oleks seaduse mõttega kooskõlas asjaolu, et üürikomisjoni otsust ei saaks õigustatud pool täita, vaid peaks selleks pöörduma samas asjas veelkord vaidlust lahendavasse organisse. TsÜS § 4 kohaselt kohaldatakse õigussuhet reguleeriva sätte puudumisel sätet, mis reguleerib reguleerimata õigussuhtele lähedast õigussuhet, kui õigussuhete 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 S. Š. eluruumi xxx Tallinnas vabatahtlikult ei vabasta ja üürileandjale ei tagasta, tuleb ta koos V. M ja neile kuuluva varaga sellest eluruumist välja tõsta.

2. Komisjoni seisukoht tulevaste kahjuhüvitise ja viivisenõuete 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 kõrvalkulused 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 viivitab 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 igakuiseid arveid (tlk 16) ja esitatakse jätkuvalt. Arvetelt nähtuvalt nõuab üürileandja kahjuhüvitist kuu üüri summas, st 35,80 eurot kuus ning lisaks eluruumiga seotud kõrvalkulusid. Vastustaja on küll hetkeseisuga võla tasunud, kuid ta ei ole varemalt täitnud lepingust tulenevat maksekohustust korrektselt, ei ole maksnud igakuiseid ja arvel ette nähtud summas. See tingis ka üürilepingu ülesütlemise võla tõttu. Seega 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 35,80 eurot kuus ja kõrvalkulud vastavalt igakuisele esitatavatele arvetele alates 01.08.2022 kuni eluruumi tagastamiseni.

Avaldaja nõuab vastustajalt ka alates 01.08.2022 esitatavate kahjuhüvitise ja kõrvalkulude arvete maksmisega viivitamise eest viivist määras 0,15% päevas 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.

Kuna vastustajal on olnud pikaajaliselt nii võlg kui makseviivitus, on etteulatav viivisenõue põhjendatud.

Komisjon otsustab vastustajalt välja mõista viivise alates 01.08.2022 esitatavate igakuiste kahjuhüvitise 35,80 euro ja kõrvalkulude arvetega maksmisega viivitamisel määras 0,15% päevas iga viivitatud päeva eest alates kohustuse rikkumisest kuni eluruumi tagastamiseni.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjusega, 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 põhjusega puudumise tagajärgedest (tlk 41). Kutse ja menetluskohustused pandi 11.06.2022 vastustaja elukoha postkasti, kust ta pidi need kätte saama (tlk 43). 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