

Üürivaidlusasi nr.	11-1/6/17
Otsuse kuupäev ja koht	28.02.2017, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) nõuded D. Š. (ik xxx, elukoht xxx Tallinn) vastu kohustada teda tagastama üürileandjale eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks tema väljatõstmise eluruumist koos seda kasutavate isikutega (T. D., V. Š., A. Š.) ja neile kuuluva varaga; välja mõista temalt kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest koos kõrvalkulude võlaga 800,22 eurot ja alates 01.02.17 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele ning viivis 36,21 eurot ja alates 01.02.17 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Lia Siht. Vastustaja D. Š.
Asja läbivaatamise kuupäev	16.02.2017

Resolutsioon Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada osaliselt.
2. Kohustada D. Š. tagastama Tallinna linnale eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks tema eluruumist väljatõstmise koos eluruumi kasutavate T. D. (sünd. xxxx), V. Š. (sünd. xxxx) ja A. Š. (sünd. xxxx) ning neile kuuluva varaga.
3. Välja mõista D. Š.lt kahjuhüvitis p-s 2 nimetatud eluruumi tagastamisega viivitamise eest koos kõrvalkulude võlaga 16.02.17 seisuga 221,23 eurot (kakssada kakskümmend üks eurot 23 senti).
4. Välja mõista D. Š.lt alates 01.03.17 kuni eluruumi tagastamiseni igakuine kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 91,78 eurot (üheksakümmend üks eurot 78 senti), millele lisanduvad kõrvalkulud igakuiselt esitatud arvete alusel.
5. Välja mõista D. Š.lt alates 17.02.17 viivis määras 0,15% põhivõlalt päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.
6. Käesoleva otsuse resolutsiooni punktide 4 ja 5 alusel sissenõutavad summad kokku ei tohi ületada 2978,77 eurot (kaks tuhat üheksasada seitsekümmend kaheksa eurot 77 senti).

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui üürivaidluse pool ei nõustu üürikomisjoni otsusega, võib ta sama üürivaidlusasja läbi vaatamiseks pöörduda Harju Maakohtusse otsuse kättesaamise päevale järgnevast päevast alates 20 päeva jooksul.

Kui komisjon rahuldab avalduse osaliselt, võib avaldaja esitada kohtusse hagi asja lahendamiseks rahuldamata osas. 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 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 maakohtusse esitatud hagi samas vaidlusasjas. Otsuse osalisel vaidlustamisel jõustub otsus osas, mis ei ole seotud vaidlustatud osaga. Jõustunud otsus avaldatakse üürikomisjoni veebilehel ning täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Avalduse kohaselt sõlmis D. Š. (edaspidi: üürnik või vastustaja) 27.03.12 Tallinna linnaga üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks tähtajaga kuni kuni 27.03.17. Eluruumi hakkasid koos temaga kasutama ka elukaaslane ja kaks last.

AS ISS Eesti kui ühendav ühing ja OÜ Minu Vara kui ühendatav ühing on ühinenud 23.04.09 sõlmitud ühinemislepingu alusel, ühinemisotsused võeti vastu 29.05.09 ja äriregistrisse on ühinemiskanne tehtud 15.07.09. Seoses sellega on ühendatav ühing OÜ Minu Vara registrist kustutatud ja kõik õigused ja kohustused on üle läinud ühendavale ühingule AS ISS Eesti.

Tulenevalt elamu omaniku, OÜ Raadiku Arendus ja OÜ Minu Vara vahel sõlmitud haldus- ja hooldusteenuste osutamise lepingu p-st 3.2 ning OÜ Raadiku Arendus ja Tallinna linna vahelisest lepingust kohustub AS ISS Eesti esindama Tallinna linna üürilepingute sõlmimise, täitmise ja lõpetamise küsimustes. AS ISS Eesti esitab üürnikele ka arveid OÜ Raadiku Arendus nimel ja tema kohustuseks on ka üürilepingute rikkumisel pöörduda rikkuja vastu üürikomisjoni või kohtusse.

Üürilepingut allkirjastades on üürnik kinnitanud, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad lepingule lisatud üürilepingu tingimused, et ta on nendega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub lepingu sõlmimisega sellistel tingimustel. Üürilepingu tingimuste kohaselt on üürnik kohustatud maksma igakuiselt nii üüri kui ka kõrvalkulude eest. Tallinna Linnavalitsuse 24.11.10 korraldusega nr xx on kehtestatud üüri määraks 1,92 eurot/m² eest. Sellest tulenevalt on ka üürilepingu p-s 9 kokku lepitud, et üürimäär on 1,92 eurot/m² kuus, seega 91,78 eurot kuus.

Kuna vastustaja ei täitnud pikaajaliselt üüri ja kõrvalkulude maksmise kohustust, esitas üürileandja talle üürilepingu ülesütlemise avalduse koos nõudega vabastada eluruum hiljemalt 29.04.16; ülesütlemise sai üürnik kätte 22.03.16.

Ülesütlemisavalduse kohaselt oli üürnikul üüri- ja kõrvalkulude võlg 796,06 eurot ning ta oli kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega.

Ajavahemikul jaanuar - märts 2016 on üürnikul olnud igakuiselt võlg (vahemikus 510 kuni 996,06 eurot). Üürnikku oli lepingu rikkumisest kolm korda kirjalikult hoiatatud ja antud tähtaegu võla tasumiseks, kuid võlg kasvas.

Kuigi üürnikku kohustati ülesütlemisavalduses eluruum vabastama ja võtmed tagastama 29.04.16, ei ole ta seda teinud.

Vastustaja maksis pärast lepingu erakorralist ülesütlemist võla ära, kuid avaldaja hinnagul ei muuda see olematuks varasemat maksmisega viivitamist ja avaldaja on seisukohal, et üürilepingu ülesütlemine on kehtiv. Vastustaja ei ole ülesütlemist vaidlustanud. Vastustaja on kaks korda pöördunud üürileandja poole sooviga sõlmida uus eluruumi üürileping, kuid üürileandja on vastanud eitavalt. Vastustaja ei ole eluruumi vabastanud ega üürileandjale tagastanud. Sellest tulenevalt on temalt alates 30.04.16 nõutud eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitist senises üürimääras vastavalt talle esitatavatele arvetele. Kuna vastustajal on pikaajaline võlg, tuleb tal üürilepingust tulenevalt maksta ka viivist tasumata summalt 0,15% päevas. Viivist on 31.12.16 seisuga arvestatud 13,10 eurot.

Üürileandja esindaja tugineb oma avalduses võlaõigusseaduse (edaspidi: VÕS) § 76 lõikele 1, § 101 lõike 1 punktile 1, § 108 lõikele 1, § 313 lõikele 1, § 316 lõike 1 punktidele 1, 2 ja 3, § 334 lõikele 1, § 335, tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 445 lõikele 1 ja eluruumi üürilepingu tüüptingimustele ning palub mõista vastustajalt välja kahjuhüvitise eluruumi tagastamisega viivitamise eest alates 30.04.16 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele (01.01.17 seisuga 572,49 eurot), viivise 31.12.16 seisuga 13,10 eurot, samuti kohustada vastustajat eluruumi tagastama, sellest keeldumisel ta koos seda kasutavate isikutega (T. D., sünd. xxxx, V. Š., sünd. xxxx, A. Š., sünd. xxxx) ja neile kuuluva varaga eluruumist välja tõsta.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja eluruumi tagastamise ja otsuse täitmise viisina eluruumist väljatõstmise nõude juurde. Jäi ka rahaliste nõuete juurde ja täpsustas neid: nõuab kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest koos kõrvalkulude võlaga 01.02.17 seisuga 800,22 eurot ja edaspidi vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni. Lisaks nõuab viivist 31.01.17 seisuga 36,21 eurot ja alates 01.02.17 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni. Selgitas, et üürileping oli sõlmitud tähtajaga kuni 27.03.17, kuid kuna vastustajal tekkis võlg ja maksmisega viivimine, esitati talle 22.03.16 üürilepingu erakorralise ülesütlemise avaldus. Vastustaja maksis küll võla ära ja pöördus linnavalitsuse poole uue üürilepingu sõlmimise taotlusega, kuid sai linnalt eitava vastuse. Praeguseks on võlg suurem, kui oli lepingu ülesütlemise ajal.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja D. Š. kutsuti üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, mille ta sai kätte 03.02.17 (allkiri postisaadetise väljastusteatel, tlk 47). Kutses tehti vastustajale teatavaks tema vastu esitatud nõuded ja anti võimalus nõuetele kirjalikult vastamiseks. Vastustaja komisjonile kirjalikult ei vastanud.

Üürikomisjoni istungil selgitas vastustaja, et pärast ülesütlemisavalduse saamist käis Vilde teel juristi vastuvõtul; juristi asendaja selgitas, et kui võla kuu lõpuks ära maksab, võib eluruumis edasi elada, korteri vabastamist ei nõutud. Vastustaja maksis ära võla ja jooksvad arved. Siis, kui talle selgitati, et tema üürileping on üles öeldud, pöördus linnavalitsusse uue lepingu sõlmimiseks, kuid võla tõttu sellest keelduti. Ka teisele avaldusele uue üürilepingu sõlmimiseks vastas linn eitavalt. Vastustaja väitel ei saanud ta aru, et tal oli üürilepingu ülesütlemise vaidlustamise õigus; ei saanud aru ka sellest, et üürileping ülesütlemisega lõppes. Leping ülesütlemise ajal oli võlg 790 euro ringis.

Võlanõudele vaidles osaliselt vastu, sest ei ole nõus maksuma 338,61 eurot, mis lisati arvele trepikoja ukse lõhutud klaasi eest. On seisukohal, et tema lapsi süüdistatakse klaasi lõhkumises alusetult, sest asja uurimine on alles politsei menetluses. Arve saamisel päris selle summa kohta aru raamatupidajalt, kes soovitas kirjutada avalduse haldurile, haldur ei ole aga avaldusele vastanud. Samuti ei ole nõus viivisega, mis on arvestatud vaidlusaluse summa mitte-

maksmise eest. Väitis, et maksis istungi toimumise päeval ära osa võlast, mille kohta esitas istungil Swedbanki konto väljavõtte.

Sooviks jätkata eluruumis elamist, sest lapsed käivad kodu lähedal koolis. Üüriturult korteri üürimine ei ole rahaliselt võimalik, sest lepingu sõlmimisel on vaja maksta kolme kuu tasu.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära üürivaidluse pooled, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt. Komisjon juhendub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (edaspidi ÜVLS) paragrahvidest 1 lg 1¹, 17 ja 19 - 22.

Tallinna Linnavalitsuse 21.03.12 korralduse nr xx-k alusel on üürileandja Tallinna linna (edaspidi ka kui avaldaja) esindaja AS ISS Eesti (edaspidi ka kui avaldaja esindaja) sõlminud üürniku D. Š.ga (edaspidi ka kui vastustaja) üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi (47,8 m²) kasutamiseks tähtajaga kuni 27.03.17 (üürileping, tlk 7).

Lepingu p-s 9 on kokku lepitud, et üürisumma on 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest ehk 91,78 eurot kuus. Üürilepingu p-s 14.1 kinnitab üürnik, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad lepingule lisatud „Eluruumi üürilepingu tingimused“, et ta on tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega sellistel tingimustel. Üürilepingu p-de 14.2 ja 14.3 kohaselt üürnik teab, et eluruum on antud talle üürile kui seda hädasti vaja-vale isikule ning et lisaks üürile tuleb tal maksta ka eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulud ja maksud.

Tulenevalt „Eluruumi üürilepingu tingimustest“ (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüp-tingimused, tlk 9-14) maksab üürnik üürileandjale üüri üürilepingu p-s 9 märgitud summas igas kalendrikuus (tüüp-tingimuste p 6.1), kõrvalkuludena on üürnik kohustatud maksma igakuiselt muuhulgas ka üürileandja maamaksukulud ulatuses, mis vastab üürniku maakasutusele ja hoonekindlustuse eluruumile vastava osa. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja lähedes mõõturite näitudest, teenusepakujate arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast (p 6.2). Üürnik on kohustatud tasuma nii üüri kui kõrvalkulud igakuiselt üürileandja pangaarvele 10 päeva jooksul jooksva kuu 20. kuupäevast arvates (p 7.2). Maksetega viivitamisel on üürileandjal õigus nõuda ja üürnikul kohustus maksta viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest (p 7.3). Kui üürnikult laekunud summadest ei jätku kõigi tasumisele kuuluvate maksete tasumiseks, siis loetakse maksed tasutuks järgmistes järkudes: esmajärjekorras viivis tasumata kõrvalkuludelt ja üürilt ning teisena kõrvalkulud ja üür (p 7.4). Leping lõpeb lepingu tähtaja möödumisel, üürniku surmaga, lepingu ülesütlemisel või muul, seadusest tuleneval juhul (p 19). Üürilepingu lõppemisel on üürnik kohustatud eluruumi vabastama ja üürileandjale üle andma hiljemalt lepingu lõppemise päeval ning kui üürnik viivitab eluruumi vabastamisega, on ta kohustatud maksma kõik kõrvalkulud ajavahemiku eest, mil eluruum oli tema valduses ning tasuma üürileandjale kahjuhüvitist 1/15 kuu üüri ulatuses iga vabastamisega viivitatud päeva eest; kui üürnik viivitab üleandmisega kauem kui 30 päeva, peab ta tasuma kahjuhüvitist 1/10 kuu üürist iga viivitatud päeva eest (p-d 22.1 ja 22.5).

OÜ Raadiku Arendus ja Tallinna linna vahel 2008.a sõlmitud rendilepinguga (tlk 18) on OÜ Raadiku Arendus volitatud sõlmima tüüp-tingimustele vastavaid eluruumi üürilepinguid ja esindama Tallinna linna kui üürileandjat üürilepingute täitmise ja lõpetamisega seonduvates küsimustes (rendilepingu p 3.2).

OÜ Raadiku Arendus ja OÜ Minu Vara on 12.06.09 sõlminud lepingu xxx territooriumidel kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamiseks (tlk 16-17). Nimetatud halduslepingu p-i 3.2.1 alusel jäi OÜ Minu Vara kohustuseks muuhulgas Tallinna linna esindamine tüüp-

lepingule vastavate üürilepingute sõlmimisel ja nende sõlmimine, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamine ja arvete tasumise nõudmine üürnikelt. AS ISS Eesti (registrikood 10031220) kohta avatud äriregistri B-osa registrikaardi kehtivate andmete kohaselt (23. kanne) ühinesid AS ISS Eesti (ühendav ühing) ja osäühing Minu Vara (ühendatav ühing) 23.04.09 sõlmitud ühinemislepingu alusel. Ühinemisotsused on vastu võetud 29.05.2009 ja ühinemiskanne tehtud äriregistris 15.07.09 (väljavõte äriregistri teabesüsteemist, tlk 15). Seega eeltoodust tulenevalt on AS ISS Eesti Tallinna linna esindajaks üürilepingute sõlmimisel, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamisel ja arvete tasumise nõudmisel üürnikelt.

Tallinna Linnavalitsuse 24.11.10 korraldusega nr 1796-k on kehtestatud xxx üürile antavate eluruumide üüri suuruseks 1,92 eurot eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta kalendrikuus (korraldus, tlk 19).

Avaldaja esindaja on üürnikule võlga ja maksmisega viivitamist neli korda kirjalikult meelde tuletanud: jaanuaris ja veebruaris 2016 saadetud meeldetuletuskirjades, kui paluti võlg lepingujärgseks maksetähtajaks ära maksta ja lõpetada maksmisega viivitamine (tlk 31, 34) ning hoiatustes, kui võla tasumiseks anti tähtajad vastavalt 31.01.16 ja 29.02.16 (tlk 32, 33). Üürileandja esindaja on 22.03.16 koostanud üürnikule üürilepingu ülesütlemise avalduse (tlk 20), milles on teatanud lepingu ülesütlemisest 796,06-eurose võla ja maksmisega viivitamise tõttu ning palunud eluruumi vabastada 29.04.16. Üürnik on ülesütlemise kätte saanud 22.03.16 (allkiri ülesütlemisavaldusel, tlk 20).

Tallinna Linnavaaramet on vastuseks üürniku 03.05.16 avaldusele üürilepingu pikendamiseks teatanud 20.06.16, et kuigi lepingu erakorralise ülesütlemiseni viinud võlg on ära makstud, on naabrite teatel üürniku eluruumis korduvalt rikunud elamu sisekorda ja ka avalikku korda (ajavahemikul 01.01.15 – 10.05.16 kolm politsei väljakutset), mistõttu ei pea Tallinna linn võimalikuks üürilepingu teistkordset sõlmimist; kirjas paluti ka eluruumi vabastamist (kiri, tlk 21).

Avaldaja esindaja AS ISS Eesti on 21.10.16 nõudnud vastustajalt eluruumi vabastamist (ekiri, tlk 35).

Vastustaja esindaja 17.11.16 Tallinna Linnavaarametile saadetud avalduses on põhjendatud võla tekkimist, vaidlustatud 15.08.16 arvel nn „korterisisese teenusena“ 317,22 euro nõudmist ning palutud Tallinna Linnavaarametit veelkord kaaluda võimalust jätkata vastustajaga lepingu täitmist kuni selle lõpptähtajani või sõlmida temaga uus leping (tlk 37-39). Tallinna Linnavaaramet on oma vastuses pidanud uue üürilepingu sõlmimist võimatuks samadel põhjendustel, mis 20.06.16 vastuses ja palunud vastustajal eluruumi vabastada (kiri, tlk 40).

Avaldaja nõuab kohustada vastustajat eluruumi vabastama, selle mittevabastamisel ta eluruumist koos pereliikmete ja varaga välja tõsta. Lisaks palub välja mõista vastustajalt kahjuhüvitise eluruumi tagastamisega viivitamise eest 01.02.17 seisuga 800,22 eurot ja edaspidi vastavalt esitatvatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni ning viivise 31.01.17 seisuga 36,21 eurot ja alates 01.02.17 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni.

Vastustaja vaidleb nõuetele osaliselt vastu. Ta ei ole nõus maksma 338,61 eurot, mida nõutakse lõhutud ukseklaasi eest, sest ei ole tõendatud, et tema lapsed vastutavad klaasi purunemise eest. Seetõttu ei ole nõus ka sellest summalt arvestatud viivisega. Eluruumist ära kolida ei tahaks, sest lapsed käivad elukohajärgses koolis. Üüriturult eluruumi üürimine ei ole rahaliselt jõukohane, sest lepingu sõlmimisel tuleb maksta kolme kuu üür.

Otsustamaks eluruumi tagastamise nõude üle, peab üürikomisjon kõigepealt tuvastama, kas üürileping on lõppenud. Seejärel võtab komisjon seisukoha rahalistes nõuetes.

Komisjoni seisukoht eluruumi tagastamise nõudes ja otsuse täitmise viisi määramise osas.

Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, sõlmiti Tallinna linna ja D. Š. vahel eluruumi üürileping tähtajaga kuni 27.03.17. Üürileandja esindaja teatas märtsis 2016 üürnikule lepingu erakorralisest ülesütlemisest võla ja maksimisega viivitamise tõttu ning määras lepingu lõppemise päevaks 29.04.16.

VÕS § 325 sätestab, et üürileandja ülesütlemisavaldus peab olema esitatud kirjalikult ning sisaldama vähemalt järgmisi andmeid: üüritud asi, lepingu lõppemise päev, ülesütlemise alus ning ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg.

Vastustajale esitatud kirjalikus ülesütlemisavalduses on märgitud, et see puudutab xxx Tallinnas asuvat eluruumi; üürilepingu lõppemise ja eluruumi vabastamise päevana on märgitud 29.04.16, lepingu ülesütlemise alusena maksimisega viivitamine kolmel järjestikusel maksetähtajal ja võlg 796,06 eurot ning ülesütlemise vaidlustamiseks võimalus pöörduda 30 päeva jooksul ülesütlemisavalduse saamisest kas Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse. Seega kõik seaduses nõutu on ülesütlemisavalduses korrektselt märgitud. Üürnik on ülesütlemisavalduse kätte saanud, seega on see muutunud tema suhtes kehtivaks.

Vastustajale tasumiseks määratud ja tema tasutud summade kokkuvõttest (korteris saldo, tlk 22-25, 48) nähtub, et 01.01.16 seisuga oli vastustajal võlg 510,17 eurot, et jaanuaris ega veebruaris ei maksnud ta eluruumi eest midagi ning et 01.03.16 seisuga oli tema võlg 996,06 eurot.

Avaldaja esindaja on 12.01.16 ja 15.02.16 saadetud kirjadega (tlk 32, 33) hoiatanud vastustajat lepingu erakorralisest ülesütlemisest ja andnud talle võla äramaksimiseks tähtajad vastavalt 31.01.16 ja 29.02.16. Vastustaja võlga antud tähtaegadeks ära ei maksnud.

Vastustaja maksis 200 eurot 06.03.16, võlaks jäi $996,06 - 200 = 796,06$ eurot. Ülesütlemisavaldus esitati vastustajale 22.03.16, lepingu lõppemise päevaks määrati 29.04.16. Vastustaja kustustas võla 25.04.16 (saldo, tlk 22).

Eeltooduga on seega tõendatud, et vastustaja oli maksimisega viivitanud kolmel järjestikusel maksetähtajal, so 31.12.15, 31.01.16 ja 29.02.16; et talle antud tähtaegadeks ta võlga ei kustutanud ning et ülesütlemisavalduse kättesaamise ajal oli võlg 796,06 eurot, mis on suurem kui kolme kuu üüri summa ($3 \times 91,78 = 275,34$). Sellest kõigest järeldub, et avaldajal oli alus vastustaja üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks. Vastustaja lepingu ülesütlemist vaidlustanud ei ole.

Kõike eelnevat kokku võttes – oli olemas mõjuv põhjus ehk alus lepingu erakorraliseks ülesütlemiseks, ülesütlemisavaldus vastab seaduses sätestatud nõuetele ja see on vastustajale teatavaks tehtud – tuleb asuda seisukohale, et vastustaja üürileping lõppes erakorralise ülesütlemisega 29.04.16.

Vastavalt VÕS § 334 lg 1 peab üürnik üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele. Sama kohustuse sätestavad ka üürilepingu tüüpitingimuste p-d 22.1 ja 22.2, mille kohaselt tuleb eluruum ja võtmed üürileandjale aktiga üle anda. Kuna üürileping lõppes 29.04.16, tuli eluruum sel päeval vabastada ja avaldajale üle anda.

Vastustaja väitis komisjoni istungil, et ülesütlemisavalduse saamisel käis ta AS ISS Eesti juristi asendaja vastuvõtul, kes selgitas, et kui võlg on kuu lõpuks makstud, võib vastustaja eluruumis edasi elada. Vastustaja maksiski võla ja jooksva arve ära. Seetõttu ei saanud ta aru, et leping lõppes. Kui talle selgitati, et leping on lõppenud, esitas ta avaldused uue üürilepingu sõlmimiseks, kuid sai Tallinna linnalt kaks korda eitava vastuse (istungi protokoll, tlk 50-51).

Komisjoni hinnagul ei muuda võla tasumine enne üürileandja määratud lepingu lõppemise päeva saabumist tühiseks üürileandja tahet üürileping lõpetada. Üürileandja oli vastustajat võlast ja selle tagajärgedest hoiatanud, andnud tähtaegu võla tasumiseks, kuid võlga ei tasunud. Isegi kui vastustaja võis pärast ülesütlemisavalduse saamist ekslikult arvata, et võla tasumisel võib ta eluruumis elamist jätkata, pidi ta Tallinna Linnavaraameti 20.06.16 kirjast aru saama, et Tallinna linn üürisuhet jätkata ei soovi ja eluruum tuleb vabastada. Lisaks on eluruumi vabastamist vastustajalt nõutud ka 21.10.16 ja 02.12.16.

Seetõttu, kuna eluruumi vabastatud ei ole, 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 kinnisaja 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). TsMS § 445 lg 1 näeb ette, et kohus võib otsuses kindlaks määrata otsuse täitmise viisi ja korra. Menetlusele üürikomisjonis TsMS selles osas ei laiene. Samas ei oleks ÜVLS 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. Seetõttu on põhjendatud seaduse analoogia kasutamine, kuna vastasel juhul võib komisjoni otsuse täitmine osutada avaldajale ebamõistlikult koormavaks. Komisjon leiab, et on vaja määrata kindlaks otsuse täitmise viis ja otsustab, et eluruumi mittetagastamisel tuleb vastustaja eluruumist koos seda kasutavate isikutega ja neile kuuluva varaga välja tõsta.

Komisjon märgib ka, et vaatamata käesolevale otsusele on vastustajal juhul, kui ta oma võla Tallinna linna ees likvideerib, jätkuvalt õigus taotleda uue eluruumi üürilepingu sõlmimist. Üürilepingu sõlmimisest põhjendamatu keeldumist on võimalik vaidlustada halduskohtus.

Komisjoni seisukoht rahalistes nõuetes.

Avaldaja nõuab vastustajalt võlga 01.02.17 seisuga 800,22 eurot ja etteulatuvalt alates 02.02.17 kuni eluruumi tagastamiseni summades, mis on märgitud esitatud arvetel.

VÕS § 335 sätestab, 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 kui üürnik peab asja õigustatult kinni tema poolt tehtud kulutuste hüvitamiseks. Ka üürilepingu tüüptingimused kehtestavad põhimõtte, et kui üürnik viivtab eluruumi tagastamisega pärast lepingu lõppemist, peab ta sel ajal maksma nii kõigi kõrvalkulude eest kui ka üürileandjale kahjuhüvitist.

Seega, kuna avaldaja on vastustaja üürilepingu üles öelnud, kuid vastustaja eluruumi üürileandjale tagastanud ei ole, nõuab avaldaja vastustajalt tasu eluruumi kasutamise ja tarbitud teenuste eest.

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.

Vastustaja vaidles võlanõudele osaliselt vastu. Ta vaidlustab augustis 2016 nõutud 338,61 eurot, sest ei pea seda põhjendatuks ega tõendatuks (istungi protokoll, tlk 51).

Komisjon tuvastas eespool, et vastustaja tasus lepingu ülesütlemisseni viinud võla 25.04.16. Korterit saldost nähtub, et ka 2016 mais, juunis ja juulis vastustajal võlga ei olnud (tlk 23). Võlg tekkis taas augusti 2016 arve tasumisel, mille vastustaja on osaliselt vaidlustanud. Saldost nähtub, et augustis 2016 on vastustajalt nõutud 477,05 eurot, mis on oluliselt suurem summa, kui on nõutud eelneval või järgnevatel kuudel (nii näiteks on juulis olnud maksmisele kuuluv summa 176,37 eurot, septembris 195,72 eurot, oktoobris 186,02 eurot, tlk 23-24). Vastustaja maksis augustis nõutud 477,05 euro asemel 170 eurot ja võlaks jäi saldo põhjal 306,96 eurot. Vaatamata sellele, et vastustaja on 17.11.16 kirjaga augusti 2016 arve osaliselt vaidlustanud (selle kirja esitas komisjonile avaldaja koos oma avaldusega), ei ole avaldaja vaidlusaluse summa vastustajalt nõudmist millegagi põhjendanud ega esitanud ka üürikomisjonile nõude aluseks olevaid tõendeid. Avaldaja esindaja ei väielnud vastustaja väidetele vastu ka komisjoni istungil. Seetõttu, kuna augustis 2016 vastustajalt nõutud summa erineb oluliselt eelneval ja järgnevatel kuudel nõutud summadest, vastustaja on nõutud summa osaliselt tasunud ja osaliselt vaidlustanud, kuid avaldaja ei ole nõude aluseks olevaid tõendeid ei vastustajale ega ka komisjonile esitanud, leiab komisjon, et ei ole alust lugeda 2016 augusti eest osaliselt tasumata summat vastustaja võlaks. Seetõttu tuleb vastustajalt nõutavat summat vähendada 338,61 euro võrra. Komisjoni istungil kinnitas vastustaja, et tasus istungi toimumise päeval võlast veel 240 eurot ja esitas Swedbanki konto väljavõtte (tlk 49). Seega tuleb ka see summa nõutavast võlast maha arvestada.

Kuivõrd avaldaja esitatud korteri saldo kohaselt on vastustaja võlg 01.02.17 seisuga 800,22 eurot, kuid komisjon loeb põhjendatuks võlga vähendada aluselt nõutud 338,61 euro ja 16.02.17 makstud 240 euro võrra, jääb vastustaja võlaks 16.02.17 seisuga 221,61 eurot ($800,22 - 338,61 - 240 = 221,61$). Kuivõrd viimane maksetähtaeg enne komisjoni istungit oli 31.01.17, on nõue muutunud sissenõutavaks. Seega on põhjendatud võla 221,61 euro (16.02.17 seisuga) vastustajalt väljamõistmine.

Lisaks nõuab avaldaja võlga ka etteulatuvalt, st kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt vastustajale esitatavatele arvetele.

Kuivõrd vastustajal on makseraskused alates jaanuarist 2016 ning ka detsembris 2016 ja jaanuaris 2017 on jäänud eluruumi eest maksmata, leiab komisjon, et etteulatuvalt esitatud võlanõue on põhjendatud. Etteulatuvalt lubab võlga nõuda ka seadus, 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. Seetõttu tuleb vastustajalt etteulatuvalt välja mõista ka võlg, mis tekib tal alates 01.03.17 kuni eluruumi tagastamiseni esitatud arvete osaliselt või täielikult maksmata jätmisel.

Avaldaja nõuab ka viivist. Ta nõuab seda 31.01.17 seisuga 36,21 eurot ja alates 01.02.17 määras 0,15% põhivõlast päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni. Vastustaja vaidleb vastu tema poolt vaidlustatud ja maksmata summalt viivise arvestamisele.

Eespool on tuvastatud nii vastustajapoolne maksmisega viivitamine kui ka võlg.

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.

Saldost nähtuvalt on vastustajale arvestatud viivist alates jaanuarist 2016 ning aprillikuus võla tasumisel loeti tasutuks ka viivis. Enne vaidlusalust augustikuud 2016 ei ole kolmel kuul viivist arvestatud, kuid alates septembrist 2016 on hakatud seda taas tegema, sest avaldaja seisukohalt oli vastustajal võlg. Kuivõrd komisjon on eespool otsustanud, et vastustajale võla arvestamine oli alusetu, oli järelikult alusetu ka viivise arvestamine. Vaatamata sellele nähtub saldost, et novembris 2016 vastustaja tasunud summast on 12,07 eurot arvestatud viiviseks (tlk 24). Seega, kuna võla ja viivise arvestamine on olnud osaliselt alusetu ja vastustaja tasunud summadest on arvestatud ka viivist, ei pea komisjon põhjendatuks vastustajalt viivist, mida avaldaja nõuab 31.01.17 seisuga, välja mõista.

Avaldaja nõuab viivist ka etteulatuvalt, st alates 01.02.17 tekkivalt võlalt määras 0,15% põhivõlalt päevas iga viivitatud päeva eest, sest ei ole teada, millal vastustaja võla ära maksab. Komisjoni hinnangul on selline nõue, arvestades vastustaja maksekäitumist, põhjendatud. Etteulatuvalt lubab viivist nõuda ka TsMS § 367, mille kohaselt võib viivisenõude koos põhinõudega esitada selliselt, et taotletakse viivise, mis ei ole hagi esitamise ajaks veel sissenõutavaks muutunud, väljamõistmist mitte kindla summana, vaid täielikult või osaliselt protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni. Kuna komisjon mõistis vastustajalt välja võla 16.02.17 seisuga ja otsustas sellelt võlalt viivist mitte välja mõista, on põhjendatud etteulatuvalt välja mõistetava viivise arvestamine alates 17.02.17. Eeltoodule tuginedes on komisjon seisukohal, et viivisenõue tuleb rahuldada osaliselt. Vastustajalt tuleb välja mõista viivis alates 17.02.17 määras 0,15% põhivõlast päevas iga maksmisega viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

ÜVLS § 1 lg 1¹ sätestab, et üürikomisjonis ei lahendata vaidlusi, mis ületavad 3200 eurot. Komisjon on rahuldanud nõude 221,61 euro ulatuses, seega etteulatuvalt välja mõistetud võlast on käesoleva otsuse alusel võimalik sisse nõuda $3200 - 221,61 = 2978,39$ eurot. Seetõttu otsustab komisjon rahuldada avaldaja etteulatuvalt esitatud nõuded osaliselt, st käesoleva otsuse täitmisel tuleb arvestada, et vastustajalt alates 01.03.17 esitatud arvete alusel nõutav võlg (kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest koos kõrvalkulude võlaga) ja alates 17.02.17 arvestatav viivis ei tohi kokku ületada 2978,39 eurot.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber