

Üürivaidlusasi nr.	11-1/35/17
Otsuse kuupäev ja koht	19.06.2017, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Mai Sõber (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus S. H. (ik xxx; xxx Tallinn) vastu nõuetes kohustada teda tagastama Tallinna linnale eluruum xxx ja sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tema eluruumist väljatõstmine, välja mõista temalt sotsiaaleluruumi xxx Tallinnas üüri- ja kõrvalkulude ning eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise võlg kokku 940,83 eurot, alates 24.05.2017 kahjuhüvitis 2 eurot päevas iga viivitatud päeva eest ja kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni, viivis tasumisega viivitamise eest 131,45 eurot ja alates 24.05.2017 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS Kodu Haldus esindaja Erki Casar, vastustaja S. H.
Asja läbivaatamise kuupäev	08.06.2017

Resolutsioon

Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Avaldus rahuldada osaliselt.**
- 2. Välja mõista S. H. lt Tallinna linna kasuks xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 940,83 eurot (üheksasada nelikümmend eurot 83 senti).**
- 3. Ülejäänud osas jätta avaldus rahuldamata.**

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.

Kui komisjon rahuldab avalduse osaliselt, võib avaldaja esitada kohtusse hagi asja lahendamiseks rahuldamata osas. Hagis võib esitada üksnes samad nõuded, mis esitati komisjonile. Teine pool võib kohtule 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 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 vastustaja S. H. 18.03.2013 üürilepingu, mille alusel sai õiguse kasutada korterit aadressil xxx Tallinnas tähtajaga kuni 10.06.2013. Üürnik kohustus tasuma üüri 1,53 eurot ühe ruutmeetri eest kuus (lepingu punkt 9). Üürilepingu allkirjastamisega kinnitas vastustaja, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaal eluruumi üürilepingu tingimused“ ja et lisaks üüri maksmisele tuleb tal kanda eluruumi kasutamisega seonduvad kõrvalkulud ja eluruumiga seonduvad maksud.

Tallinna Linnavalitsus ja AS Kodu Haldus (avaldaja esindaja ehk haldaja) on 17.12.2014 sõlminud avaldajale kuuluva elamu xxx haldamiseks lepingu, mille punkti 4.1.5 järgi on haldaja kohustuseks üürilepingute täitmise jälgimine ja vaidluste lahendamine ning rikkumiste tuvastamisel rakendada koheselt seaduslikke ja lepingulisi mõjutusvahendeid üürilepingute rikkujate suhtes.

Avaldaja ja vastustaja sõlmisid 23.10.2014 maksegraafiku, mille alusel vastustaja tunnistas oma võlga 579,54 eurot ja kohustust tasuda lisaks võlale igakuiselt üüri ja kõrvalkulusid. Kuna vastustaja ei täitnud oma lepingulisi kohustusi, siis edastas avaldaja talle koos kohtusse esitatud hagiavaldusega tsiviilasjas nr xxx üürilepingu lõpetamise teate. Vastustajale teatati, et kui ta ei täida rahalisi kohustusi seitsme päeva jooksul teate saamisest arvates, siis lõpeb üürileping kaheksandal päeval teate saamisest. Vastustaja kinnitas, et sai hagimaterjalid kätte 05.04.2017. Vastustaja üürileping lõppes 13.05.2017 ja seda ei ole vaidlustatud. Vastustaja ei ole asunud rahalisi kohustusi täitma ega ole ka vabastanud eluruumi.

Avaldaja on rahalised nõuded arvestanud alates 01.11.2016 järgmiste tasumata arvete alusel: november 2016 summas 136,12 eurot, detsember 2016 summas 151,36 eurot, jaanuar 2017 summas 158,80 eurot, veebruar 2017 summas 160,79 eurot, märts 2017 summas 145,86 eurot ja aprill 2017 summas 143,90 eurot, kokku 896,83 eurot. Avaldaja arvestab ühe vabastamisega viivitatud päeva maksumuseks 2 eurot (60,13:30kp). Mai 2017 eest lisandub üür 26 eurot (2x13) ja kahjuhüvitis 18 eurot (2x9). Viivise summa on 131,45 eurot.

Õigusliku alusena toetub avaldaja esindaja munitsipaal eluruumi üürilepingu tingimustele ning võlaõigusseaduse (VÕS) paragrahvidele 100, 101 lg 1 p 1, 271, 292, 316 lg 1, 334 lg 1, 335 ja üürilepingu tingimustele.

Avaldaja palub vastustajalt välja mõista üürivõla 13.05.2017 seisuga, eluruumi mitte vabastamise eest kahjuhüvitise võla 24.05.2017 seisuga ja kõrvalkulude võla 01.05.2017 seisuga, kokku 940,83 eurot, alates 24.05.2017 kahjuhüvitise 2 eurot päevas ja alates 01.05.2017 kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi vabastamiseni, viivise 131,45 eurot ja alates avalduse esitamisest (24.05.2017) viivise 0,15% päevas kuni põhisumma tasumiseni. Avaldaja palub ka kohustada S. H. tagastama avaldajale eluruumi xxx ja sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja väljatõstmise nimetatud eluruumist.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja kõikide nõuete juurde. Selgitas, et üürileping muutus alates 11.06.2013 tähtajatuks. Vastustaja võttis lepinguga kohustuse maksta üüri ja kõrvalkulusid. Kuna ta ei täitnud seda kohustust, edastati tingimuslik üürilepingu ülesütlemise teade, mille vastustaja sai kätte 05.04.2017. Üürileping lõppes 13.05.2017, kuna 30 päeva oli mõistlik aeg teate kättesaamiseks ja ka vaidlustamise aeg. Ülesütlemisteates oli kirjas, et kui 7

päeva jooksul maksekohustust ei täida, lõpeb leping kaheksandal päeval. Üürnik ei maksnud ega vaidlustanud ülesütlemist. Üürnik tunnistas maksekohustust maksegraafiku sõlmimisega. Hoiatusi on saadetud lihtkirjaga, koos igakuiste arvetega, arvetel on kirjas tasumise kuupäev.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja S. H. sai istungikutse ja menetlusedokumentid kätte 26.05.2017 (e-kiri, tlk 36), nõuetele kirjalikult ei vastanud.

Üürikomisjoni istungil vastustaja võlanõuetele vastu ei vaieldud. Selgitas, et sai kohtumaterjalid kätte ja teatas e-kirjaga ka soovist tasuda võlga maksegraafiku alusel 300 eurot kuus, eluruumis edasi elada ja maksta jooksvad arved, kuid vastust ei saanud. Püüdis eelmise kuu lõpus maksta, aga kohtutäitur võttis ära raha, mis oli mõeldud Kodu Haldusele maksmiseks ja konto oli nullis. Invaliidsus on aastast 2002.

Makseraskused tekkisid kiiralaenude võtmisega. Võlausaldajaid on olnud kümneid, praeguseks on jäänud maksta veel umbes 2000 eurot. Üks võlg tekkis ka õppima minnes. Kuigi õppimine jäi pooleli, tuli maksta aasta lõpuni. Läks 2015 tööle, vabastati ebarahuldavate töötulemuste tõttu. Praegu töötab riiklikus ettevõttes arendaja-programmeerijana. Saab palka 1000 eurot ja pensioni 300 eurot kuus. Võlanõustajad käisid 2014, pärast seda ei ole keegi tema juures käinud. Dokumentide vastuvõtmisest ei ole kõrvale hoidnud. Alates 2013 on saatnud e-kirjaga Kodu Haldusele näite, viimasel ajal küll enam mitte. Maja haldurit näeb ainult siis, kui ta kohale kutsuda. Majas on probleeme, tihti ei tööta lift, talvel ei roogita lund, siis vastustaja ei saa liikuda. Postkast asub maja teises otsas, kuhu vastustajal on raske pääseda.

Üürilepingu ülesütlemisest sai aru alles üürikomisjoni dokumentidest. Ülesütlemise sai küll kätte koos hagimaterjalidega, kuid siis ei pööranud sellele tähelepanu, kuna süvenes haginõudesse. Nõustus üürilepingu ülesütlemisega. Korterit vabastada aga ei soovi, soovib võlad tasuda ja edaspidi korralikult üüri maksta.

Vaidles vastu viivisenõudele, kuna ta ei jätnud kohustusi täitmata pahatahtlikult, vaid makseraskuste tõttu. Soovis viivise nõuet vähendada seadusejärgse viivise määrani ja ka etteulatuvalt seadusejärgse viivise piires.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

Tallinna Linnavaraameti xxx käskkirja nr xxx alusel sõlmis AS Kodu Haldus kui üürileandja esindaja 18.03.2013 üürniku S. H.´ga sotsiaaleluruumi üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks kuni 10.06.2013 (tlk 6).

Üürilepingu punktis 12 kinnitab üürnik, et ta teab, et lisaks üüri maksmisele tuleb tal kanda eluruumi kasutamise seonduvad kõrvalkulud ja eluruumiga seonduvad maksud, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule annab Tallinna linn eluruumi üürile seadustest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks ning üürilepingu tingimustena kehtivad Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva sotsiaaleluruumi üürilepingu tingimused“ (<https://oigusaktid.tallinn.ee>), ta on nendega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel.

Avaldaja esindaja OÜ Kodu Haldus õigus tegutseda üürileandja esindajana tuleneb Tallinna linna (Tallinna Linnavaraameti kaudu) ja AS Kodu Haldus vahel 18.12.2014 sõlmitud lepingust nr 3.1-5/14/367 (tlk 11-12 ja 41-46; edaspidi: haldusleping), milles on kokku lepitud, et avaldaja esindaja hoiab korras Tallinnas xxx asuvat kinnistut, ehitisi ja tehnosüsteeme vastavalt õigusaktidele ja avaldaja ning tema esindaja vahelisele tööjaotusele. Nimetatud lepingu

punktide 4.1.5, 4.1.9 kohaselt esindab OÜ Kodu Haldus kui haldaja Tallinna linna eluruumi üürilepingute täitmisega seostud küsimustes, sh üüri, kõrvalkulude ja tugiteenuste arvete ning kahjuhüvitise nõuete esitamisel ja nende tasumise nõudmises üürnikelt (punkt 4.1.5); haldaja kontrollib ka üürilepingute täitmist ning rikkumise tuvastamisel on tal õigus rakendada rikkuja suhtes seaduslikke ja lepingulisi mõjutusvahendeid; kui üürilepingust tulenevat vaidlust ei lahendata poolte kokkuleppel, on haldaja kohustatud hiljemalt kolme kuu jooksul üürilepingu rikkumise tuvastamisest pöörduma vaidluse lahendamiseks Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse (punkt 4.1.9).

Tallinna Linnavalitsuse xxx korralduse nr xxx-k punkti 1.4 kohaselt on senine aadress xxx muudetud aadressiks xxx (<https://oigusaktid.tallinn.ee>).

Üürnik ja üürileandja esindaja on 23.01.2014 allkirjastanud maksegraafiku 579,54 euro suuruse üüri- ja kõrvalkulude võla tasumiseks osamaksetena veebruari, märtsi ja aprillikuu jooksul. Avaldaja esindaja kinnitusel tunnistas üürnik sellega oma maksekohustust, kuid graafikus kokkulepitut ta ei järginud.

Korteri saldolt (tlk 14-19) nähtuvalt oli üürnikul seisuga 01.01.2016 üüri- ja kõrvalkulude võlg 1246,33 eurot. Üürileandja esindaja koostas 15.11.2016 üürilepingu tingimusliku ülesütlemise teate (tlk 20), milles teatas üürilepingu lõppemisest kaheksandal päeval, kui üürnik ei täida oma rahalisi kohustusi teate kättesaamisest seitsme päeva jooksul. Teates osundatakse, et seisuga 15.11.2016 on võlg 2544 eurot, millele lisandub viivis. Nimetatud teade saadeti üürnikule koos kohtusse esitatud hagiavaldusega (tlk 21-23). Üürnik kinnitas avaldaja esindajale 05.05.2017 saadetud e-kirjas, et sai hagimaterjalid kätte 05.04.2017 (tlk 13). Avaldaja esindaja loeb üürilepingu lõppenuks 13.05.2017.

Avaldaja palub vastustajalt välja mõista eluruumi xxx üüri- ja kõrvalkulude ning eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise võla, kokku 940,83 eurot ja alates 24.05.2017 (st avalduse esitamisest üürikomisjoni) kahjuhüvitise määras 2 eurot päevas ning alates 01.05.2017 kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni. Avaldaja palub ka tasumisega viivitamise eest viivise väljamõistmist summas 131,45 eurot ja alates 24.05.2017 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni. Samuti palub avaldaja kohustada vastustajat eluruumi xxx üürileandjale tagastama ja sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja väljatõstmine nimetatud eluruumist.

Vastustaja ei vaielnud vastu üüri- ja kõrvalkulude ning kahjuhüvitise võlale. Kuid nii kindla summana kui etteulatavalt nõutavat viivist pidas liiga suureks ja soovis seda vähendada kuni seadusejärgse viiviseni. Vastustaja kinnitusel ei jätnud ta maksmata pahatahtlikult, vaid makseraskuste tõttu seoses kümnete kiirlaenude võtmisega, mille suhtes on alkatati täitemenetlused ja arestiti tema konto. Vastustaja ei nõustunud ka korterist väljatõstmisega, kuna soovis tasuda võla ja korteris edasi elada. Selgitas, et liigub ratastoolis alates 2002 ning üürile sai ratastooliinimesele kohandatud sotsiaalkorteri. Tema sõnul on kiirlaenude võlga jäänud tasuda umbes 2000 eurot, ta töötab arendaja-programmeerijana riiklikus ettevõttes töötasuga 1000 eurot kuus, millele lisandub 300-eurone pension. Tema hinnangul suudaks ta võla tasuda maksegraafiku alusel 300 euro kaupa kuus.

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

Komisjon tegi eespool kindlaks, et Tallinna linn ja S. H. sõlmisid 18.03.2013 eluruumi xxx üürilepingu tähtajaga kuni 10.06.2013. Pärast üürilepingu tähtaja saabumist kasutas üürnik

eluruumi edasi ja komisjonile ei ole esitatud tõendeid selle kohta, et eluruumi vabastamist oleks temalt nõutud. Üürileandja esindaja koostas 15.11.2016 üürilepingu tingimusliku ülesütlemise teate, milles teatati et üürileping öeldakse üles kaheksandal päeval, kui üürnik 7 päeva jooksul teate kättesaamisest rahalisi kohustusi ei täida. Ülesütlemisteade saadeti üürnikule koos kohtusse esitatud hagimaterjalidega, üürnik kinnitas, et sai hagimaterjalid, sh ülesütlemise teate kätte 05.04.2017. Üürileandja esindaja tugines ülesütlemisel VÕS § 316 lg 1 punktidele 1-3, st makseviivitusele ning enam kui kolmekuulisele üüri- ja kõrvalkulude võlale. Avaldaja esindaja arvates lõppes üürileping 13.05.2017, kui möödus 30-päevane mõistlik aeg ülesütlemisteate kättesaamiseks ja ülesütlemise vaidlustamiseks ning seitsme päeva jooksul vastustaja maksekohustust ei täitnud.

VÕS § 196 lg 1 sätestab, et kestvuslepingu võib kumbki pool mõjuval põhjusel etteteatamistähtaega järgimata üles öelda. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt, kui mõjuv põhjus seisneb selles, et teine lepingupool rikub lepingulist kohustust, võib lepingu üles öelda alles pärast kohustuse rikkumise lõpetamiseks määratud mõistliku tähtaja tulemusteta lõppemist. Tulenevalt § 196 lõikest 3 võib ülesütlemiseks õigustatud isik lepingu üles öelda üksnes mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta ülesütlemise aluseks olnud asjaoludest teada sai.

VÕS § 313 lõike 1 kohaselt mõjuval põhjusel võib kumbki lepingupool nii tähtajatu kui tähtajalise üürilepingu üles öelda. Põhjus on mõjuv, kui selle esinemisel ei saa ülesütlemist soovivalt lepingupoolelt kõiki asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huvisid kaaludes eeldada, et ta lepingu täitmist jätkab. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt on erakorraline ülesütlemine lubatud eelkõige käesoleva seaduse §-des 314-319 nimetatud asjaoludel. Tulenevalt VÕS § 316 lg 1 punktide 1-3 kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega, võlgnetava üüri summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa, võlgnetavate kõrvalkulude summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa. Ka üürilepingu tingimuste punktid 22.5 kuni 22.7 annavad üürileandjale õiguse üürileping erakorraliselt üles öelda kolmekuulise makseviivituse, kolme kuu üüri, kolme kuu kõrvalkulude või nende olulise osa maksmata jätmise tõttu.

Seega on üürileandjal õigus üürileping VÕS § 316 alusel üles öelda üksnes juhul, kui ta on andnud üürnikule võlgnetava summa maksmiseks mõistliku täiendava tähtaja ja see tähtaeg on möödunud tulemusteta.

Avaldaja esindaja kinnitas komisjoni istungil, et üürnikule on saadetud võla hoiatusi ja meeldetuletusi lihtkirjaga, kuid komisjonile neid esitatud ei ole. Samuti väitis ta, et üürnik sai igakuiseid arveid ja arvetel on kirjas maksmise tähtpäev. Avaldaja esindaja osundas ka üürnikuga 2014 võla tasumiseks sõlmitud maksegraafikule, millega üürnik oma võlga tunnistas.

Komisjoni arvates ei ole tõendatud, et vastustajale oleks antud võla tasumiseks mõistlik täiendav tähtaeg. Komisjon ei nõustu avaldaja esindajaga, et kuna üürnik kinnitas igakuiste üüri- ja kõrvalkulude arvete saamist ning arvetel on kirjas arve tasumise päev, siis sellega on üürnikule võla tasumiseks tähtaeg antud. Kohustuse täitmiseks täiendava tähtaja andmine ei saa olla formaalne. See eeldab komisjoni arvates üürileandjapoolset igakuiste maksearvete saatmisest oluliselt aktiivsemat tegevust – üürniku tähelepanu juhtimist lepingu rikkumisele, sellega kaasnevatele tagajärgedele ja võimaldamist kohustus täita vabatahtlikult määratud tähtajaks enne õiguskaitsevahendite rakendamist. Seda seisukohta toetab ka VÕS § 316 lg 2, mille kohaselt üürileandjal ei ole ülesütlemisõigust, kui üürnik täidab oma kohustused enne ülesütlemist.

VÕS § 196 lõike 2 kohaselt peab kohustuse täitmiseks antud tähtaeg olema ka mõistlik. Komisjoni hinnangul ei ole kõigepealt mõistlik kohustuse täitmise tähtaeg määrata üürilepingu ülesütlemisavalduses ja ei ole mõistlik ka 2544-eurose võla ja enam kui 1000-eurose viivise tasumiseks anda niivõrd lühike tähtaeg nagu 7 päeva.

Kuna üürnikul oli üüri- ja kõrvalkulude võlg enam kui kolm kuud, siis oli üürileandjal küll alus üürileping üles öelda, kuid ülesütlemise eeldused on komisjoni hinnangul antud juhul täitmata.

VÕS § 196 lg 3 lubab üürileandjal üürilepingu üles öelda mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta ülesütlemise aluseks olnud asjaoludest, st üüri- ja kõrvalkulude võlast, teada sai. Vastustajaga sõlmiti 23.01.2014 maksegraafik 579,54-eurose võla tasumiseks, ta kohustus võla tasuma osade kaupa veebruaris, märtsis ja aprillis. Istungil väitsid nii avaldaja esindaja kui vastustaja ise, et maksegraafikut ei järginud. Seega pidanuks olema selge hiljemalt mais 2014, et vastustaja ei täida graafikut, rikub lepingut jätkuvalt ja tema võlg kasvab. Üürilepingu ülesütlemisavaldus koostati novembris 2016, seega enam kui kaks aastat hiljem. Kuna avaldaja esindaja ei ole komisjonile veenvalt selgitanud ega tõendanud, missuguseid meetmeid võeti vastustaja suhtes tarvitusele kahe aasta jooksul, siis on komisjon seisukohal, et avaldaja esindaja oli lihtsalt passiivne ega teinud kahe aasta jooksul mitte midagi, mis näitab ka, et puudus huvi vastustajaga üürileping lõpetada ja ta eluruumist välja tõsta. Seadus seab siiski ajalise piirangu ülesütlemisõiguse kasutamisele ja sunnib ülesütlemist kavandaval poolel otsuse lepingu jätkamise kohta kiiresti vastu võtma.

Tallinna Linnavaarameti ja OÜ Kodu Haldus vahelise halduslepingu punkti 4.1.4 kohaselt teostab OÜ Kodu Haldus kui haldaja ja üürileandja esindaja üüri- ja kõrvalkulude arvestust, esitab üürileandja nimel üürnikele arved ja nõuab nende tasumist.

Seega peab avaldaja esindaja teadma üürnike võlgadest ja on kohustatud ka nendega tegelema. Sellest tulenevalt ei ole mitte mingit põhjendust, miks venitati üürilepingu ülesütlemisega enam kui kaks aastat pärast maksegraafiku mittetäitmist üürniku poolt. Komisjoni hinnangul on mõistlik aeg VÕS § 196 lõike 3 mõttes ammu möödunud ja sellest tulenevalt on lepingu ülesütlemist sooviv pool ehk üürileandja selle õiguse kaotanud.

Komisjon osundab siinjuures ka ülalnimetatud halduslepingu punktile 4.1.9, mis sätestab selgesõnaliselt avaldaja esindaja (haldaja) kohustuse kontrollida üürilepingute täitmist üürnike poolt. Üürilepingu rikkumiste tuvastamisel peab haldaja rakendama koheselt rikkujate suhtes seaduslikke ja lepingulisi õiguskaitsevahendeid. Kui üürilepingu rikkumisest tulenevat vaidlust ei lahendata üürniku ja haldaja kokkuleppel, on haldaja kohustatud hiljemalt 3 kuu jooksul rikkumise tuvastamisest pöörduma vaidluse lahendamiseks Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse.

Komisjon on seisukohal, et ka punkt 4.1.9 kohustab haldajat teavitama üürnikku lepingu rikkumisest ja enne üürilepingu ülesütlemist otsima kokkuleppelist lahendust.

Kui pärast maksegraafiku sõlmimist võlg endiselt kasvas, tulnuks avaldaja esindajal rakendada vastustaja kui üürilepingu rikkuja suhtes meetmeid lepingus ettenähtud kolme kuu jooksul. Kuid kolme kuu jooksul, enamgi veel, mitme aasta jooksul ei ole vastustaja suhtes rakendatud mitte mingeid seaduslikke ega lepingulisi õiguskaitsevahendeid. Kuna vastustaja ei ole arveid maksnud mitme aasta vältel, siis komisjoni arvates ei ole haldaja kontrollinud, kuidas vastustaja üürilepingut täidab, eirates sellega omapoolselt lepingu punktis 4.1.9 sätestatud kohustust.

Komisjoni jaoks on küsitav ka ülesütlemisavalduse üürnikule kättetoimetamise viisi otstarbekus. Üürilepingu ülesütlemisavaldus on üürileandja selge ja konkreetne tahteavaldus,

mis tuleb esitada üürnikule, st talle teatavaks teha. xxx üürilepingu ülesütlelemise teade kannab koostamise kuupäeva 15.11.2016 (tlk 20). Üürnikule saadeti see koos Harju Maakohtusse esitatud hagiavaldusega. Vastustaja on kinnitanud hagimaterjalide kättesaamist 05.04.2017. Komisjoni istungil vastustaja selgitas, et sai ülesütlelemisavalduse küll kätte, aga sellele tähelepanu ei pööranud, kuna süvenes haginõudesse. Alles üürikomisjoni dokumentidest sai aru, et üürileping on üles öeldud. Samuti väitis vastustaja, et ta ei ole hoidnud kõrvale dokumentide vastuvõtmisest, ta elab eluruumis xxx ning on OÜ-le Kodu Haldus alates 2013. aastast saatnud e-kirjaga mõõdikute näite.

Avaldaja esindaja ei selgitanud istungil ega esitanud ühtegi tõendit selle kohta, milliseid meetmeid kasutati alates novembrist 2016 kuni märtsini 2017 ülesütlelemisavalduse kättetoimetamiseks üürnikule, kuidas temaga üritati kontakti saada ja et üürnik ei olnud kättesaadav või keeldus tahteavaldust vastu võtmast. Kuivõrd ülesütlelemisavaldus on üürniku jaoks oluline tahteavaldus, ei ole üürileandjapoolne formalism õigustatud ega põhjendatud.

Kõike eeltoodut arvesse võttes asub komisjon seisukohale, et sotsiaaleluruumi xxx üürileping ei ole üles öeldud ja kehtib kokkulepitud tingimustel edasi. Seetõttu jätab komisjon rahuldamata Tallinna linna nõude kohustada S. H. tagastama Tallinna linnale eluruum xxx ja sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tema väljatõstmine nimetatud eluruumist.

2. Komisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude ning kahjuhüvitise võla osas ning etteulatuva kahjuhüvitise ja kõrvalkulude nõude osas.

Avaldaja nõuab vastustajalt üürivõlga üürilepingu lõppemise seisuga 13.05.2017, kõrvalkulude võlga seisuga 01.05.2017 ja eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise võlga 24.05.2017 (üürikomisjoni avalduse esitamise kuupäev) seisuga, kokku 940,83 eurot. Avaldaja esindaja on arvestanud võla järgmiste tasumata arvete alusel: novembri 2016 eest summas 136,12 eurot maksetähtajaga 30.11.2016 (tlk 30); detsembri 2016 eest summas 151,36 eurot maksetähtajaga 31.12.2016 (tlk 29/pöördel/); jaanuari 2017 eest summas 158,80 eurot maksetähtajaga 31.01.2017 (tlk 29); veebruari 2017 eest summas 160,79 eurot maksetähtajaga 28.02.2017 (tlk 28/pöördel/); märtsi 2017 eest summas 145,86 eurot maksetähtajaga 31.03.2017 (tlk 28) ja aprilli 2017 eest summas 143,90 eurot maksetähtajaga 30.04.2017 (tlk 27/pöördel/), kokku summas 896,83 eurot.

Lisaks on avaldaja arvestanud ühe vabastamisega viivitatud päeva maksumuseks 2 eurot (kuuüür 60,13 eurot : 30 kalendripäevaga), millest lähtuvalt on üür maikuu 13 päeva eest 26 eurot (2x13) ja kahjuhüvitis 9 päeva eest (kuni 13.05-24.05.2017) on 18 eurot (2x9). Seega kõik kokku 940,83 eurot (896,83+26+18).

Vastustaja tunnistas võlanõuet ega vaielnud sellele vastu.

VÕS § 271 tulenevalt kohustub üürilepinguga üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksma üürileandjale selle eest tasu (üüri). Sama seaduse § 292 lõike 1 järgi peab üürnik lisaks üüri maksmisele kandma muud 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 lõike 3 kohaselt loetakse kohustus täidetuks, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil.

VÕS § 82 lõike 7 kohaselt 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 punkti 1 alusel võib võlausaldaja nõuda kohustuse täitmist juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud. VÕS § 103 lõike 1 kohaselt eeldatakse, et kohustuse rikkumine ei ole vabandata.

Üürniku kohustuse tasuda igakuiselt üüri ja kõik eluruumiga seotud kõrvalkulud sätestavad ka üürilepingu tingimuste punkt 8.2 kohustab üürnikku tasuma maksed 10 (kümne) päeva jooksul iga kuu 20. kuupäevast arvates.

Vastustaja on xxx asuvat eluruumi kasutanud, ta on tarbinud kommunaalteenuseid ja talle on igakuuliselt esitatud arveid, mida ta ei ole vaidlustanud.

Arved alates novembrist 2016 kuni maini 2017 on vastustaja jätnud tasumata, seda kinnitab ka korteri saldo (tlk 16-19).

Arveid maksmata jättes ei täitnud vastustaja lepingust tulenevat tasumise kohustust nõuetekohasel viisil ja kindlaksmääratud tähtajaks. Istungil vastustaja põhjendas rahaliste raskuste tekkimist ja väitis, et ei ole jätnud maksmata pahatahtlikult. Vastustaja mõistis, et ta on kohustatud võla Tallinna linnale tasuma ning lootis, et ta suudab seda teha.

Kuivõrd komisjon otsustas eelnevalt, et vastustaja üürileping ei ole lõppenud, siis mõistab komisjon vastustajalt välja 940,83 eurot üüri- ja kõrvalkulude võlana ja jätab rahuldamata avaldaja etteulatuva kahjuhüvitise ja kõrvalkulude väljamõistmise nõude.

Komisjon osundab siinjuures, et vastustaja on kohustatud tasuma talle igakuiselt esitatud/esitatavad üüri- ja kõrvalkulude arved täies mahus ja arvel näidatud kuupäevaks.

3. Komisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõude osas.

Avaldaja esindaja nõuab viivist kahes osas: viivis kuni 24.05.2017 summas 131,45 eurot ja alates 24.05.2017 (avalduse esitamisest üürikomisjoni) määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni.

Avaldaja esindaja viivise arvestus põhineb novembri ja detsembri 2016, jaanuari, veebruari, märtsi ja aprilli 2017 tasumata arvetel (avaldaja avaldus, tlk 3 ja nimetatud arved, tlk 27-30) üürilepingus kokkulepitud määras 0,15% päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest. Selles osas on avaldaja esindaja viivisearvestus õige.

Komisjon on ka tuvastanud üürnikul üüri- ja kõrvalkulude võla olemasolu, seega on vastustaja makseviivituses ja üürileandjal oleks õigus viivist nõuda nii VÕS § 101 lg 1 punkti 6 kui üürilepingu tingimuste punkti 8.3 alusel.

Vastustaja vaidles viivisenõudele vastu ja palus viivist vähendada seadusejärgse viivise määrani ja ka etteulatuvalt seadusejärgse viivise määras. Vastustaja mõõnis, et viivisenõue tuleneb lepinguliste kohustuste mittetäitmisest, kuid ta rõhutas, et ei jätnud maksmata pahatahtlikult, vaid makseraskuste tõttu.

Vaatamata asjaolule, et üürileandja on antud juhul kasutanud oma seadusest ja üürilepingu tingimustest tulenevat õigust nõuda viivist, jätab komisjon avaldaja viivisnõuded rahuldamata ja vastustajalt viivise välja mõistmata. Kuivõrd üürikomisjoni otsus on kaalutusotsus, siis kaalus komisjon antud juhul mõlema lepingupoole huvisid. Viivis on üürnikule kohaldatav sanktsioon maksekohustuse mittetäitmise eest ühelt poolt ja üürileandjale kompensatsioon võimaliku kahju hüvitamiseks teiselt poolt. Tallinna linn

täidab eluruumide üürileandmisel sotsiaalhoolekande seaduses sätestatud sotsiaalabi osutamise kohustust ning sotsiaalhoolekandeliste meetmete puhul on isiku vajadused esikohal. Vastustaja on xxx ja käesoleval ajal ei ole selles osas olukord muutunud, st vastustaja vajab jätkuvalt Tallinna linnalt sotsiaalteenust. Valdavalt ei ole sotsiaalteenuse osutamine kasumlik. Komisjon möönab, et vastustaja on jätnud üürilepingust tuleneva maksekohustuse täitmata ja sellest tulenevalt on Tallinna linn OÜ Kodu Haldus kaudu pöördunud ka võlanõudega kohtusse. Harju Maakohus on 14.03.2017 määrusega tsiviilasjas nr xxx võtnud menetlusse Tallinna linna hagi S. H. vastu üüri- ja kõrvalkulude võla 2544 euro ja kindla summana viivise 714,15 euro nõuetes (tlk 24-25). Komisjon on seisukohal, et Tallinna linn ei kanna kahju, kui 131,45-euro suurune viivis jääb välja mõistmata. Küll aga on 131,45 eurot piisavalt suur summa vastustaja jaoks ja selle väljamõistmine halvendaks tema rahalist olukorda.

Komisjoni istungil leidis kinnitust, et vastustajal tekkisid makseraskused alates 2014. aastast, siis külastasid teda võlanõustajad. Samuti leidis kinnitust, et kuni novembrini 2016 (kui koostati üürilepingu lõpetamise teade) ei ole ei avaldaja ega haldaja tema ja kasvava maksetevõla vastu kordagi huvi tundnud. Kui avaldaja esindaja oleks täitnud oma halduslepingu punktis 4.1.9 sätestatud kohustust reageerida vastustajapoolsele üürilepingu rikkumisele hiljemalt kolme kuu jooksul pärast rikkumise tuvastamist või vähemalt mõistliku aja jooksul, oleks tõenäoliselt nii vastustaja võlg kui sellelt arvestatud viivis oluliselt väiksemad.

Kõike seda arvesse võttes jätab komisjon rahuldamata avaldaja nõude vastustajalt välja mõista viivis 131,45 eurot ja etteulatuvalt alates 24.05.2017 kuni võla tasumiseni.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber