

Üürivaidlusasi nr.	11-1/63/17
Otsuse kuupäev ja koht	23.10.2017, 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 S. T.'i (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Rxxxxxx x/x-xx, Tallinn 13812) vastu nõuetes kohustada vastustajat tagastama eluruumi Rxxxxxx x/x-xx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos eluruumi kasutavate A. T.'i (ik xxxxxxxxxxxx), V. J.'i (ik xxxxxxxxxxxx), I. T.'i (ik xxxxxxxxxxxx), M. T.'i (ik xxxxxxxxxxxx) ja A. T.'i (ik xxxxxxxxxxxx) ning neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja ja mõista vastustajalt avaldaja kasuks välja tekkiv kahjuhüvitis alates 09.10.2017 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Lia Siht, vastustaja Svetlana Tsuiman
Asja läbivaatamise kuupäev	10.10.2017
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada osaliselt.
2. Kohustada S. T.'it tagastama Tallinna linnale eluruum Rxxxxxx x/x-xx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta Svetlana Tsuiman koos temaga eluruumi kasutavate A. T.'i (ik xxxxxxxxxxxx), V. J.'i (ik xxxxxxxxxxxx), I. T.'i (ik xxxxxxxxxxxx), M. T.'i (ik xxxxxxxxxxxx) ja A. T.'i (ik xxxxxxxxxxxx) ning neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja.

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. Hagi võib esitada üksnes samad nõuded, mis esitati komisjonile. Teine pool võib esitada kohtule taotluse, et kohus vaataks komisjonile esitatud avalduse läbi hagi menetluse 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 ja täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Avalduse kohaselt sõlmis S. T. (edaspidi ka üürnik või vastustaja) 21.04.2010 Tallinna linnaga (edaspidi ka üürileandja või vastustaja), keda esindas omanikult saadud volituse alusel AS ISS Eesti, Rxxxxxx x/x-xx Tallinnas kasutamiseks üürilepingu, mida pikendati 25.03.2014 kuni 21.04.2019. Vastavalt üürilepingu p-le 11 asusid koos üürnikuga eelnimetatud eluruumi kasutama tema abikaasa A. T., pojad V. J. ja I. T., tütar M. J. ning tütre tütar A. J.

AS ISS Eesti kui ühendav ühing ja OÜ Minu Vara kui ühendatav ühing on ühinenud 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel, ühinemisotsused võeti vastu 29.05.2009 ja äriregistrisse on ühinemiskanne tehtud 15.07.2009. 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 üürilepingu tingimustena kehtivatest, lepingule lisatud üürilepingu tingimustest, on nendega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub lepingu sõlmimisega sellistel tingimustel. Üürilepingu tingimuste p-de 6.1 - 6.3 ja 7.1 – 7.7 kohaselt on üürnik kohustatud tasuma üüri ning maksma igakuiselt ka kõrvalkulude eest. Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2010 korraldusega nr 1683-k kehtestati Raadiku 8/3 elamu üürimääraks 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest. Sellest tulenevalt lepitati üürilepingus kokku, et üürimäär on 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest ehk üürisummas 175,90 eurot kuus. Vastustajale saadeti 08.02.2017, 14.03.2017 ja 12.04.2017 hoiatuskirjad võla kohta ja anti tähtaeg võla tasumiseks. Vastustaja kirjadele ei reageerinud, tema võlg avaldaja ees kasvas.

Avaldusele lisatud raamatupidamisväljavõtte kohaselt on vastustaja eksinud üürilepingu tingimuste vastu, mis annavad aluse öelda üürileping üles. Kuna vastustaja ei täitnud pikaajaliselt nõuetekohaselt üüri- ja kõrvalkulude tasumise kohustust, koostas avaldaja 26.06.2017 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse, milles nõudis eluruumi vabastamist hiljemalt 30.07.2017. Avaldaja sai ülesütlemisavalduse 28.06.2017 allkirja vastu kätte. Vaatamata eluruumi vabastamise nõudele vastustaja eluruumi Rxxxxxx x/x-xx avaldajale üle andnud ja võtmeid tagastanud ei ole. Kuna vastustaja on olnud maksete tasumisega viivituses, siis vastavalt üürilepingu tingimuste p-le 7.3 on avaldaja arvestanud võlalt ka lepingus kokku lepitud määras viivist, esitades selle nõude igakuiselt arvel.

Üürileandja esindaja, tuginedes võlaõigusseaduse (edaspidi: VÕS) § 76 lõikele 1, § 101 lõike 1 punktile 1, § 108 lõikele 1, § 113 lõike 1 lausetele 1 ja 3, § 313 lõikele 1, § 316 lõike 1 punktidele 1 kuni 3, § 325 lõikele 1 ja 2, § 334 lõikele 1, § 335, tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 369, § 445 lõike 1 ja eluruumi üürilepingu tüüptingimustele ja palub avalduses mõista vastustajalt välja lepingujärgse üüri- ja kõrvalkulude võla 1646,37 eurot, alates 31.07.2017 kuni eluruumi tagastamiseni kahjuhüvitise eluruumi tagastamisega viivitamise eest ja kõrvalkulud vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele, viivise 31.07.2017 seisuga 136,01 eurot ja alates 01.08.2016 kuni võla tasumiseni määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni, kohustada vastustajat vabastama eluruumi Rxxxxxx x/x-xx Tallinnas, sellest keeldumisel tõsta vastustaja ja temaga eluruumi kasutavad A. T. (ik

xxxxxxxxxx), V. J. (ik xxxxxxxxxxxx), I. T. (ik xxxxxxxxxxxx), M. J. (ik xxxxxxxxxxxx) ja A. J. (ik xxxxxxxxxxxx) koos neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja.

Üürikomisjoni istungil avaldaja esindaja täpsustas nõudeid. Avaldaja sõnul on saadetud vastustajale korduvalt hoiatusi ja meeldetuletusi võla kohta, millest mõned on esitatud ka komisjonile. Vastustaja on pärast ülesütlemisavalduse koostamist võlga vähendanud. Avaldaja esindaja, tutvunud istungil vastustaja esitatud pangakonto väljavõttega, mille kohaselt on vastustaja 09.10.2017 tasunud üürileandjale 1020 eurot, möönis, et istungi toimumise päevaks on vastustaja tasunud võla täies ulatuses ning kustutanud ka võlalt arvestatud viivise. Sellest tulenevalt loobus ta üüri- ja kõrvalkulude võla ja kindla summana nõutavast kahjuhüvitise ning ka viivise nõudest. Avaldaja jäi nõude juurde mõista vastustajalt etteulatuvalt välja kahjuhüvitis senises üürimääras ja kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni ning jäi ka eluruumi tagastamise ja otsuse täitmise viisi määramise juurde. Selgitas, et avaldaja võlg oli pikaajaline, ülesütlemiseks oli õiguslik alus.

Vastustaja vastuväited

Istungil vastustaja selgitas, et kuigi sai ülesütlemisavalduse allkirja vastu kätte, ei saanud ta siis aru, et sellega öeldakse üürileping üles, sest ei valda eesti keelt. Haldur selgitas teate üleandmisel, et see on teavitus võla kohta. Korterit eest võlg tekkis makseraskuste tõttu, kuna esmalt jäi töötuks vastustaja abikaasa ja hiljem ka vastustaja ise. Vastustaja sõnul ei küsinud ta abi sotsiaalosakonnast ega pöördunud ka üürileandja poole, kui võlg tekkis. Lootis, et saab ise võla tasutud. Täiskasvanud poeg, kes oleks aidanud maksta, võeti Kaitsevähke. Vastustaja kinnitusel on abikaasal nüüd taas töö, tema ise peaks ka lähipäevil uuesti tööle saama ja poeg naaseb sõjaväest. Seega usub, et maksevõlg, mis nüüd esimest korda tekkis, enam ei kordu. Vaidles vastu eluruumi tagastamise nõudele ja lubas pöörduda Tallinna linna poole taotlusega uue eluruumi üürilepingu sõlmimiseks.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (edaspidi ÜVLS) paragrahvidest 17 ja 19 - 22.

Komisjon tuvastas, et AS ISS Eesti sõlmis Tallinna linnalt kui üürileandjalt saadud volituste alusel 21.04.2010 S. T.'i kui üürnikuga üürilepingu (tlk 7-8) Tallinnas Rxxxxxx x/x-xx asuva, 91,3 m² suuruse eluruumi kasutamiseks. Lepingut pikendati Tallinna Linnavalitsuse 12.03.2014 korralduse 372-k (tlk 8) alusel 25.03.2014 viie aasta võrra, kuni 21.04.2019. Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2010 korralduse 1683-k (tlk 2) alusel kehtestati alates 01.01.2011 muuhulgas ka Raadiku x/x elamu eluruumide üüri suuruseks 1,92 eurot eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta ühes kalendrikuus. Lepingu p-s 9 on kokku lepitud üürimääras 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest ehk vastustaja kasutuses oleva üüripinna eest 175,30 eurot ja keldriboksi eest 10,65 eurot kuus. Vastavalt lepingu p-le 14.3 tuli üürnikul kanda lisaks üüri maksmisele ka eluruumi kasutamisega seonduvad kõrvalkulud ja eluruumiga seonduvad maksud. Üürilepingu p 11 kohaselt asusid koos üürnikuga eluruumi kasutama tema abikaasa A. T., pojad V. J. ja I. T., tütar M. J. ning türetütar A. J.. Komisjon on kontrollinud, et rahvastikuregistri andmetel on M. J. perekonnanimi Txxxxxx alates 12.05.2010 ja A. J. perekonnanimi Txxxxxx alates 24.09.2010.

Üürilepingu p 14.1 kohaselt on üürnik kinnitanud oma teadmist, 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 teab üürnik, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule annab

Tallinna linn eluruumi üürile seadusest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks ning et lisaks üürile tuleb tal maksta ka eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulud ja maksud. Tulenevalt „Eluruumi üürilepingu tingimustest“ (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüp-tingimused, tlk 8-14) 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, lähtudes mõõturite näitudest, teenusepakkujate 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). 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 ning 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 linn on märtsis 2008 sõlminud rendilepingu, millega OÜ Raadiku Arendus andis Tallinna linnale rendile Raadiku tn 8 kinnistul asuvad korterelamud. Tulenevalt lepingu p-st 3.2 on Tallinna linn volitanud OÜ-t Raadiku Arendus sõlmima eelnimetatud korterelamutega seonduvaid üürilepinguid ning esindama Tallinna linna üürilepingute täitmise ja lõpetamisega seonduvates küsimustes (tlk 19-20).

OÜ Raadiku Arendus ja OÜ Minu Vara on 12.06.2009 sõlminud lepingu Raadiku 8 territooriumidel kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamiseks (tlk 16-17). Nimetatud halduslepingu punkti 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 osaühing Minu Vara (ühendatav ühing) 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel. Ühinemisotsused on vastu võetud 29.05.2009 ja ühinemiskanne tehtud äriregistris 15.07.2009 (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.

Seoses võlga on avaldaja saatnud vastustajale 08.02.2017 hoiatuse, andnud võla tasumiseks tähtaja hiljemalt 28.02.2017 ja hoiatanud tähtjaks tasumata jätmise tagajärgedest (tlk 31). Taas tuletati vastustajale võlga meelde 14.03.2017 (tlk 32) ja 12.04.2017 (tlk 33) meeldetuletuskirjades. Vastustaja temale antud tähtjaks võlga ei tasunud. Avaldaja koostas 26.06.2017 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse (tlk 22), mis anti vastustajale allkirja vastu üle 28.06.2017 (märke kättetoimetamise kohta, tlk 22). Üürileping öeldi üles 30.07.2017. Nimetatud päeva seisuga oli vastustaja võlg üürileandja ees 1958,14 eurot.

Avaldaja nõueteks on kohustada vastustajat eluruumi Rxxxxxxx x/x-xx Tallinnas üürileandjale tagastama, selle mittevabastamisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikute ja neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja. Lisaks palub avaldaja välja mõista vastustajalt alates 10.10.2017 tekkiva võla kuni eluruumi tagastamiseni.

Otsustamaks eluruumi tagastamise nõude üle peab üürikomisjon kõigepealt tuvastama, kas avaldajal oli alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks ja kas vastustaja üürileping on lõppenud. Seejärel võtab komisjon seisukoha võla väljamõistmise nõudes.

1) Üüritud asja tagastamise nõudes leidis komisjon järgmist.

Eluruumi Tallinnas Rxxxxxx x/x-xx tagastamist nõuab avaldaja seetõttu, et üürileping on erakorraliselt üürniku makseviivituse tõttu üles öeldud ja lõppenud, kuid vastustaja ei ole eluruumi avaldajale tagastanud.

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

Tüüptingimuste p-d 22.1 ja 22.2 sätestavad, et hiljemalt lepingu lõppemise päeval on üürnik kohustatud eluruumi oma varast vabastama ning andma täielikult üle üürileandja valdusse. Eluruum tuleb tagastada seisundis, mis vastab lepingujärgsele kasutamisele. Eluruumi üleandmisel annab üürnik üürileandjale üle kõik eluruumi võtmed ning vormistatakse eluruumi vastuvõtmise akt.

Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, kehtis poolte vahel enne üürilepingu ülesütlemist tähtajaline üürileping.

VÕS § 313 lg 1 järgi võib mõjuval põhjusel 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 VÕS §-des 314–319 nimetatud asjaoludel. VÕS § 313 lg 3 sätestab, et üürilepingu erakorralisest ülesütlemisest ei pea ette teatama, kui seadusest ei tulene teisiti.

VÕS § 316 lg 1 p 1 kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. VÕS § 316 lg 2 sätestab, et üürileandjal ei ole käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud ülesütlemisõigust, kui üürnik täidab oma kohustused enne ülesütlemist.

VÕS § 325 sätestab eluruumi üürilepingu ülesütlemisavaldusele kindla vormi. Ülesütlemise avaldus peab olema esitatud kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis ning sisaldama vähemalt järgmisi andmeid: üüritud asi; lepingu lõppemise päev; ülesütlemise alus ning ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg. Eeltoodud nõuetele mittevastav ülesütlemine on tühine.

Üürilepingu tingimuste p 21.5 kohaselt on üürileandjal õigus üürileping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude ja nende olulise osa maksmisega.

Avaldaja esindaja esitas vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse kirjalikult (tlk 22). Ülesütlemisavalduses on märgitud üüritud asi, eluruum Rxxxxxx x/x-xx, lepingu lõppemise päev 30.07.2017 ning ülesütlemise alusena asjaolu, et 25.06.2017 seisuga on vastustaja üüri- ja kõrvalkulude võlg 1336,89 eurot (millele lisanduvad viivised) ning sellega on vastustaja olnud kolmel kuul järjest viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. Märgitud on ka ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg, s.t et üürilepingu ülesütlemist on võimalik vaidlustada Tallinna Üürikomisjonis või Harju Maakohtus 30 päeva jooksul arvates teate kättesaamisest ja ära toodud nimetatud asutuste aadressid. Seega sisaldab avaldaja üürilepingu ülesütlemisavaldus kõiki seaduses sätestatud kohustuslikke andmeid ja komisjoni hinnangul on ülesütlemisavaldus vormi- ja sisunõuetest kinnipidamise osas kehtiv. Ülesütlemisavaldus anti vastustajale 28.06.2017 allkirja vastu üle. ja muutus ka nimetatud päevast vastustaja suhtes kehtivaks. Komisjon leiab, et kui vastustaja ei saanud ülesütlemisavaldusest aru kas keeleoskuse puudumise tõttu või muul põhjusel,

oli tal võimalus pöörduda ülesütlemisavalduses märgitud kirja koostaja poole ja küsida selgitust. Istungil selgus, et vastustaja seda ei teinud. Seega ei saa lugeda vastustaja põhjendusi vabandavateks.

Üürilepingu ülesütlemise alusena tugineb avaldaja vastustaja viivitusele üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa tasumisel kolmel järjestikusel kuul ning vastustaja võlale 25.06.2017 seisuga. Korterite saldo põhjal tuvastas komisjon, et vähemalt oktoobrist 2016 on vastustajal olnud üürileandja ees pidev võlg. Ka ülesütlemisavalduse koostamisele eelnevatel kuudel oli vastustajal avaldaja ees võlg: 2017. a. märtsi lõpuks 1404,76 eurot, aprilli lõpuks 1241,11 eurot ja mai lõpuks 1336,89 eurot. Üürileandja koostatud arvetest üürnikule ajavahemikul märts kuni juuli 2017 (tlk 25-30) ja korteri saldost nähtub, et vastustajale määrati igakuiselt üüri 175,30 eurot ja koos kõrvalkuludega tasumisele kuuluva makse suurus on nimetatud perioodil olnud vahemikus 295,29 eurot kuni 391,90 eurot. Eeltoodu tõendab, et vastustajal oli võlg ja viivitus kolm kuud järjest nii üürisumma $((175,30 + 10,65) \times 3 = 557,85)$ kui ka kuus maksmisele kuuluva üüri- ja kõrvalkulude summa tasumisel. Samuti ületas võlg nimetatud maksete kolme kuu summa (vahemikus 885,87 eurot $(3 \times 295,29)$ kuni 1175,70 eurot $(3 \times 391,9)$). Kooskõlas üürilepingu tingimuste p-ga 21.5 ning VÕS § 316 lg 1 p 1 sätestatuga oli avaldajal seega olemas alus üürilepingu ülesütlemiseks. Avaldaja on vastustajat võlast ja viivitusest ka hoiatanud, kuid vastustaja viivitus ja võlg kestsid edasi. Eeltoodule tuginedes leiab komisjon, et avaldaja üürilepingu üleütlemisavaldus on seadusekohane ja avaldajal oli olemas õiguslik alus lepingu lõpetamiseks. Vastustaja ei ole üürilepingu ülesütlemist seaduses sätestatud korras ja tähtajal vaidlustanud (kohtu vastus üürikomisjoni päringule, tlk 35). Eeltoodust tulenevalt leiab komisjon, et üürileping lõppes ülesütlemisavalduses märgitud ajast, so 30.07.2017. Kuigi üürileping lõppes, ei olnud vaidlust, et vastustaja ei ole eluruumi üürileandjale tagastanud ja sooviks ka edaspidi eluruumi kasutust jätkata. Seega on nõue üüritud asja tagastamise osas õiguslikult põhjendatud.

Üürikomisjon kohustab S. T.'it tagastama Tallinna linnale üüritud asja, eluruumi Rxxxxxxx x/x-xx Tallinnas.

Otsuse täitmise viisi kindlaks määramise osas komisjon otsustas järgmist.

Avalduses taotleb avaldaja, et otsuse täitmise viisiks määrataks vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikute ning neile kuuluva varaga eluruumist väljatõstmine. Kuigi tüüptingimused kohustavad pärast üürilepingu lõppemist eluruumi vabastama, ei ole vastustaja seda teinud. Seega võib eeldada, et ta ei tagasta eluruumi vabatahtlikult ka pärast komisjoni otsuse tegemist ning täitemenetluse lihtsustamiseks on vaja määrata kindlaks komisjoni otsuse täitmise viis.

VÕS § 334 lg 1 näeb ette küll üürniku kohustuse üüritud asi tagastada, kuid ei näe ette meetmeid juhuks, kui üürnik vabatahtlikult üüritud asja ei tagasta.

Täitemenetluse seadustiku (TMS) § 180 kohaselt, 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. Täitedokumendiks on ka üürikomisjoni otsus (TMS § 2 lg 1 p 7). Tsiviilkohtumenetluse seadustik (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 on ÜVLS eesmärk lahendada üürivaidlusi poolte jaoks odavamalt ja kiiremini, kui tsiviilkohtumenetluses. Seega ei ole ÜVLS mõttega kooskõlas asjaolu, et üürikomisjoni otsust ei saa õigustatud pool sisuliselt täita, vaid peab selleks tegema täiendavaid kulutusi ja pöörduma samas asjas veelkord kohtusse ebaseadusliku valduse lõpetamise või muu sellise nõudega.

Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) § 4 kohaselt kohaldatakse õigussuhet reguleeriva sätte puudumisel sätet, mis reguleerib reguleerimata õigussuhtele lähedast õigussuhet, kui õigussuhte reguleerimata jätmine ei vasta seaduse mõttele ega eesmärgile.

Komisjon on seisukohal, et käesolevas vaidluses on seaduse analoogia kasutamine põhjendatud, kuna vastasel juhul võib osutada komisjoni otsuse täitmine õigustatud poolele ebamõistlikult koormavaks. Seetõttu komisjon leiab, et on vaja määrata antud asjas kindlaks otsuse täitmise viis ning otsustab, et eluruumi Tallinnas aadressil Rxxxxxxx x/x-xx abatahtlikust tagastamisest keeldumisel tuleb S. T. (ik xxxxxxxxxxxx) koos temaga eluruumi kasutavate A. T.'i (ik xxxxxxxxxxxx), V. J.'i (ik xxxxxxxxxxxx), I. T.'i (ik xxxxxxxxxxxx), M. T.'i (ik xxxxxxxxxxxx) ja A. T.'i (ik xxxxxxxxxxxx) ning neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja tõsta.

2) Nõudes mõista vastustajalt välja kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest on komisjoni seisukoht järgmine.

Avaldaja nõuab vastustajalt alates 10.10.2017 võimaliku tekkiva võla kahjuhüvitisena välja mõistmist kuni eluruumi tagastamiseni.

VÕS § 335 sätestab, et kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja nõuda viivitatud aja eest kahjuhüvitisena 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 poolte vahel kehtinud üürilepingu tüüptingimuste p 22.5 kohaselt on üürileandjal õigus peale üürilepingu lõppemist nõuda kahjuhüvitisena tasu korteri kasutamise eest.

TsMS § 369 kohaselt võib tulevase nõude täitmist nõuda juhul, kui on alust eeldada, et võlgnik oma kohustust õigel ajal ei täida.

Üürileping lõppes 30.07.2017 ja tõendatud on, et nimetatud aja seisuga oli vastustajal avaldaja ees võlg. Vastustaja tasus viimase osa võlast 09.10.2017 (pangakonto väljavõte, tlk 45). Kuigi istungi toimumise aja seisuga vastustajal võlga avaldaja ees ei ole, jäi avaldaja alates 10.10.2017 võimaliku tekkiva võla kahjuhüvitisena väljamõistmise nõude juurde. Võlga nõuab avaldaja kuni eluruumi tagastamiseni.

TsMS § 369 sätestab õigusliku aluse esitada nõue ka enne selle sissenõutavaks muutumist, kui on alus eeldada, et võlgnik kohustust ka tulevikus õigel ajal ei täida. Komisjon leiab, et selliselt on alus esitada nõue siis, kui ka avalduse läbi vaatamise aja seisuga on vastustajal avaldaja ees jätkuvalt võlg ja siis taotletakse ka võla, mis tekib edaspidi, välja mõistmist kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele. Kuid käesoleval juhul on vastustaja 09.10.2017 tasunud 1020 eurot ja sellega suutnud oma küllalt suure võla ja ka võlalt arvestatud viivise avaldaja eest täielikult kustutada ning võlga tal üürileandja ees ei ole: 1020-1016,35 (võlg 04.10.2017 seisuga 970,69 + viivis 45,66)= jääk +3,65 eurot. Komisjon leiab, ei ole mõistlik eelnimetatud sätet rakendada etteulatuvalt, kuna üürnikul üürileandja ees tegelik võlg puudub. Sellest tulenevalt leiab komisjon, et avaldaja kindla summata tulevikku suunatud võlanõue vastustaja suhtes tuleb jätta rahuldamata.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber

Üürikomisjoni liige
Anne Oad