

Üürivaidlusasi nr.	11-1/38/18
Otsuse kuupäev ja koht	18.06.2018, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Anne Oad ja Mai Sõber, istungi sekretäri asendaja Holly-Fleur Ulm
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus V. N. (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Rxxxxxx x/x-xxx, Tallinn 13812) vastu nõuetes kohustada vastustajat tagastama eluruumi Rxxxxxx x/x-xxx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate A. G.'i (i.k. xxxxxxxxxxxx) ja D. Lxxxxxx'i (i.k. xxxxxxxxxxxx) ning neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja, mõista V. N.'lt välja Rxxxxxx x/x-xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri ja kõrvalkulude võlg ning kahjuhüvitis ja kõrvalkulud kokku 824,42 eurot ning alates 02.06.2018 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele ja viivis tasumisega viivitamise eest 21,95 eurot ja alates 01.05.2018 määras 0,15% võlalt päevas kuni selle tasumiseni.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Lia Siht
Asja läbivaatamise kuupäev	07.06.2018
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada osaliselt.
2. Kohustada V. N.'t tagastama Tallinna linnale eluruum Rxxxxxx x/x-xxx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta ta koos temaga eluruumi kasutavate A. G.'i (i.k. xxxxxxxxxxxxc) ja D. L.'i (i.k. xxxxxxxxxxxx) ning neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja.
3. Välja mõista V. N.'lt Tallinna linna kasuks üüri ja kõrvalkulude võlg ning kahjuhüvitis ja kõrvalkulud Rxxxxxx x/x-xxx Tallinnas asuva eluruumi eest kokku 824,42 eurot (kaheksasada kakskümmend neli eurot 42 senti).
4. Välja mõista V. N.'lt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitis ja kõrvalkulud eluruumi Rxxxxxx x/x-xxx Tallinnas tagastamisega viivitamise eest alates 02.06.2018 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele.
5. Välja mõista V. N.'lt Tallinna linna kasuks võlalt arvestatud viivis 21,95 eurot (kakskümmend üks eurot 95 senti).
6. Välja mõista V. N.'lt Tallinna linna kasuks võlalt arvestatud viivis alates 01.05.2018 määras 0,15% põhivõlast päevas kuni võla tasumiseni.
7. Käesoleva otsuse p-des 4 ja 6 välja mõistetud summad kokku ei tohi ületada 2353,63 eurot (kaks tuhat kolmsada viiskümmend kolm eurot 63 senti).

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 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 ja täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Avalduse kohaselt sõlmis V. N. (edaspidi ka üürnik või vastustaja) 28.01.2016 Tallinna linnaga (edaspidi ka üürileandja või avaldaja), keda esindas omanikult saadud volituse alusel AS ISS Eesti, üürilepingu eluruumi Rxxxxxx x/x-xxx Tallinnas kasutamiseks. Lepingut pikendati viimati 30.03.2017 kuni 23.06.2020.

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 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 24.11.2010 korraldusega nr 1796-k kehtestati üürimääraks 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest. Sellest tulenevalt lepitati vastustajaga üürilepingu p-s 9 kokku üüri summas on 127,49 eurot kuus ja rööpina eest 5,76 eurot ning et lisaks tuleb üürnikul kanda ka eluruumi kasutamisega seonduvad kõrvalkulud ja eluruumiga seonduvad maksud. Vastustajale saadeti 05.10.2018 ja 14.01.2018 hoiatuskirjad võla kohta ja anti tähtaeg võla tasumiseks. Vastustaja kirjadele ei reageerinud, tema võlg avaldaja ees kasvas.

Kuna vastustaja ei täitnud pikaajaliselt nõuetekohaselt üüri- ja kõrvalkulude tasumise kohustust, koostas avaldaja 14.02.2018 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse, milles nõudis eluruumi vabastamist hiljemalt 30.03.2018. Avaldusele lisatud raamatupidamise väljavõttest nähtuvalt on vastustaja eksinud üürilepingu tingimuste vastu, mistõttu on alus üürilepingu ülesütlemiseks olemas. Avaldaja tugineb ülesütlemisel vastustaja viivitusele tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. Vaatamata eluruumi vabastamise nõudele jätkab vastustaja eluruumi kasutamist.

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 üüri ja kõrvalkulude võlg 1009,09 eurot, kahjuhüvitise eluruumi tagastamisega viivitamise eest ja kõrvalkulud alates 31.03.2018 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele, viivise 31.03.2018 seisuga 42,75 eurot ja alates 01.04.2018 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni, kohustada vastustajat tagastama eluruumi Rxxxxxxx x/x-xxx Tallinnas, sellest keeldumisel tõsta vastustaja ja koos temaga eluruumi kasutavad D. L. ja A. G. koos neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja.

Üürikomisjoni istungil avaldaja esindaja täpsustas nõudeid. Kuna vastustaja on vahepeal tasunud, jäi tema nõueteks välja mõista 01.06.2018 seisuga üüri ja kõrvalkulude võlg ning kahjuhüvitis ja kõrvalkulud kokku 824,42 eurot ja alates 02.06.2018 kahjuhüvitis ja kõrvalkulud vastavalt esitatud arvetele kuni eluruumi tagastamiseni. Viivist nõuab 30.04.2018 seisuga 21,95 eurot ja alates 01.05.2018 määras 0,15% võlalt päevas kuni selle tasumiseni. Avaldaja jäi ka eluruumi tagastamise ja otsuse täitmise viisi määramise juurde. Selgitas, et leping lõppes 30.03.2018. Üürnik sai ülesütlemisavalduse kätte 28.02.2018. Korterit tagasi nõudmas käidud ei ole. Üürnik maksegraafikut võla tasumiseks ei ole taotlenud. Võlg koguneb kiiresti, kuna kuumaksed on küllalt suured.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja sai menetlusedokumendid postiasutuse vahendusel allkirja vastu kätte 11.05.2018 aadressilt Rxxxxxxx x/x-xxx Tallinnas (väljastustead, tlk 39). Kuigi vastustajale anti võimalus esitada nõute kohta kirjalikud vastuväited, ta komisjonile kirjalikku vastust ei esitanud. Üürikomisjoni istungile vastustaja ei ilmunud ega teatanud mõjuvatest põhjustest mitteilmumiseks.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (edaspidi ÜVLS) paragrahvidest 1 lõige 1¹, 17 ja 19 - 22.

Komisjon tuvastas, et AS ISS Eesti sõlmis Tallinna linnalt kui üürileandjalt saadud volituste alusel 28.01.2016 Victoria Novikova kui üürnikuga üürilepingu Tallinnas Rxxxxxxx x/x-xxx asuva, 66,4 m² suuruse eluruumi kasutamiseks (tlk 8 ja pöördel). Lepingut pikendati Tallinna Linnavalitsuse 01.06.2016 korralduse 891-k alusel ühe aasta võrra (tlk 9) ja 10.05.2017 korralduse 729-k aluse kolme aasta võrra (tlk 7). Üürilepingus on märgitud üürilepingu tähtajaks 23.06.2020. Tallinna Linnavalitsuse 24.11.2010 korralduse 1796-k (tlk 20) alusel kehtestati muuhulgas ka Rxxxxxxx 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 127,49 eurot kuus, millele lisandub 10 m² suuruse rõdupinna eest 5,76 eurot, kokku 133,25 eurot kuus. Vastavalt lepingu p-le 14.3 tuli üürnikul kanda lisaks üüri maksmisele ka eluruumi kasutamise seonduvad kõrvalkulud ja eluruumiga seonduvad maksud. Käesoleval ajal kasutavad koos üürnikuga eluruumi tema abikaasa poeg D. L., i.k. xxxxxxxxxxxx ja poeg A. G., i.k. xxxxxxxxxxxx (lepingu muudatus, tlk 6).

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. Üürilepingu tingimused on kehtestatud OÜ Raadiku Arendus ja Tallinna linna vahel sõlmitud rendilepingu lisana. Tulenevalt „Eluruumi üürilepingu tingimustest“ (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüptingimused, tlk 10-16) maksab üürnik üürileandjale üüri üürilepingu p-s 9 märgitud summas igas kalendrikuus (tüüptingimuste 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.

OÜ Raadiku Arendus ja OÜ Minu Vara on 12.06.2009 sõlminud lepingu Raadiku x territooriumidel kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamiseks (tlk 18-19/pöördel). Nimetatud halduslepingu punkti 3.2.1 alusel jäi OÜ Minu Vara kohustuseks muuhulgas Tallinna linna esindamine tüüplepingule 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. Ühinemisositsused on vastu võetud 29.05.2009 ja ühinemiskanne tehtud äriregistris 15.07.2009 (väljavõte äriregistri teabesüsteemist, tlk 17/pöördel). 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 05.01.2018 hoiatuse, milles on andnud võla tasumiseks tähtaja ja hoiatanud tähtjaks tasumata jätmise tagajärgedest (tlk 28) ning 14.01.2018 meeldetuletuse võla kohta (tlk 29). Kuna vastustaja temale antud tähtjaks võlga ei tasunud, koostas avaldaja 14.02.2018 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse (tlk 21), mis anti vastustajale allkirja vastu üle 28.02.2018 (märke kättetoimetamise kohta, tlk 21). Üürileping öeldi üles võla (mille suuruseks oli 10.02.2018 seisuga 823,75 eurot, millele lisanduvad viivised) ja makseviivituse tõttu 30.03.2018.

Avaldaja nõueteks on välja mõista 01.06.2018 seisuga üüri ja kõrvalkulude võlg ning kahjuhüvitis ja kõrvalkulud kokku 824,42 eurot ja alates 02.06.2018 kahjuhüvitis ja kõrvalkulud vastavalt esitatud arvetele kuni eluruumi tagastamiseni, viivis võlalt 30.04.2018 seisuga 21,95 eurot ja alates 01.05.2018 määras 0,15% võlalt päevas kuni selle tasumiseni ning kohustada V. N.-t tagastama Tallinna linnale eluruum Rxxxxxxx x/x-xxx Tallinnas, selle

mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate D. L.'i ja A. G.'i ning neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja.

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 ja viivise väljamõistmise nõudes.

1) Üüritud asja tagastamise nõudes leidis komisjon järgmist.

Eluruumi Tallinnas Rxxxxxxx x/x-xxx 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.

Vastustajale 14.02.2018 koostatud kirjalikus ülesütlemisavalduses on märgitud üüritud asi, eluruum Rxxxxxxx x/x-xxx, lepingu lõppemise päev 30.03.2018 ning ülesütlemise alusena asjaolu, et 10.02.2018 seisuga on vastustaja üüri- ja kõrvalkulude võlg 823,75 eurot (millele lisanduvad viivised). 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. Kuna vastustaja sai ülesütlemisavalduse 28.02.2018 allkirja vastu kätte, muutus see nimetatud päevast vastustaja suhtes kehtivaks.

Üürilepingu ülesütlemise alusena tugineb avaldaja vastustaja viivitusele üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa tasumisega kolmel järjestikusel kuul ning vastustaja võlale 10.02.2018 seisuga. Nii korteri saldost kui vastustajale koostatud arvetest (tlk 25-27/pöördel) nähtub, et vastustajale määrati enne ülesütlemisavalduse koostamist igakuiselt üüri 127,49 eurot ja rõdu eest 5,76 eurot. Vastustajale koostatud arveid ja tema tasumist kajastava tabeli (korteri saldo, tlk 22-24 ja 40-41) põhjal tuvastas komisjon, et vähemalt juulist 2017 on vastustajal üürileandja ees võlg. Ülesütlemisavalduse koostamisele eelneval kolmel kuul oli vastustajal avaldaja ees võlg järgmine: 30.11.2017 seisuga 276,16 eurot, sel kuul ei maksnud ta midagi; 31.12.2017 seisuga oli võlg 537,93 eurot, sel kuul ei maksnud ta midagi; 31.01.2018 seisuga oli võlg 823,75 eurot ja ka sel kuul ei maksnud ta midagi. Eeltoodu tõendab, et vastustajal oli viivitus kolm kuud järjest maksmisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa tasumisel. 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 ülesütlemisavaldus 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 34). Eeltoodust tulenevalt leiab komisjon, et üürileping lõppes ülesütlemisavalduses märgitud ajal, so 30.03.2018. Kuigi üürileping lõppes, ei ole vastustaja avaldaja sõnul eluruumi tagastanud. Seda kinnitab ka asjaolu, et üürikomisjoni menetlusdokumendid võttis vastustaja 11.05.2018 vastu aadressilt Rxxxxxx x/x-xxx Tallinnas. Komisjonile ei ole teada vastustaja seisukoht eluruumi tagastamise nõude osas.

Komisjon leiab, et üüritud asja tagastamise nõue on õiguslikult põhjendatud ja tõendatud ning otsustab, et Victoria Novikova on kohustatud üüritud asja, eluruumi Rxxxxxx x/x-xxx Tallinnas üürileandjale Tallinna linnale tagastama.

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 vaatamata sellele, et üürileping lõppes juba 30.03.2018, 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 tsiviil- kohtumenetluses. 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 Rxxxxxx x/x-xxx vabatahtlikust tagastamisest keeldumisel tuleb V. N. koos temaga eluruumi kasutavate D. L.'i (i.k. xxxxxxxxxxxx) ja A. G.'i (i.k. xxxxxxxxxxxx) ning neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja tõsta.

2) Nõudes mõista vastustajalt välja üüri ja kõrvalkulude võlg ning kahjuhüvitis ja kõrvalkulud on komisjoni seisukoht järgmine.

Avaldaja nõudeks on välja mõista V. N.-lt Tallinna linna kasuks 01.06.2018 seisuga üüri ja kõrvalkulude võlg ning kahjuhüvitis ja kõrvalkulud kokku 824,42 eurot ja alates 02.06.2018 kahjuhüvitis ja kõrvalkulud vastavalt esitatud arvetele kuni eluruumi tagastamiseni.

Vastavalt VÕS §-le 271 kohustub üürilepinguga üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksma üürileandjale selle eest tasu (üüri). Sama seaduse § 292 lg 1 järgi peab üürnik lisaks üüri maksmisele kandma muid üüritud asjaga seotud kulusid (kõrvalkulud) üksnes juhul, kui selles on kokku lepitud. Kõrvalkuludeks on tasu üürileandja või kolmanda isiku teenuste ja tegude eest, mis on seotud asja kasutamisega.

VÕS § 76 lg 1 sätestab, et kohustus tuleb täita vastavalt lepingule või seadusele. Sama paragrahvi lg 3 kohaselt kohustus loetakse täidetuks, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil. VÕS § 101 lg 1 p 1 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud nõuda kohustuse täitmist.

Tingimuste p 7.2 kohaselt kohustus üürnik tasuma nii üüri kui kõrvalkulude eest igakuiselt üürileandja arve alusel 10 päeva jooksul alates jooksva kuu 20. kuupäevast.

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.

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.

VÕS § 103 lg 1 kohaselt eeldatakse, et kohustuse rikkumine ei ole vabandatav.

Avaldaja koostatud korteri saldo kohaselt oli vastustaja võlg üürilepingu lõppemise aja 30.03.2018 seisuga 1009,09 eurot. Korteri saldost nähtub, juba juuli 2017 seisuga oli vastustajal üürileandja ees võlg. Vastustajale koostatud arvetel on määratud vastustajale tasumiseks lepingus kokku lepitud tasu üüri eest 127,49 eurot ja rõdu eest 5,76 eurot ja lisaks sellele kõrvalkulud, mille maksmise kohustus tuleneb üürilepingu p-s 14.3 kokku lepitust. Alates juulist 2017 ei ole vastustaja oma maksmise kohustust korralikult täitnud. Mõnedel kuudel ei ole tasutud midagi (2017. a. juuli, august, november, detsember, 2018. a. jaanuar, märts) ning 2017. a. oktoobris maksis vastustaja määratud 213,46 euro asemel 200 eurot ja 2018. a. veebruaris maksis määratud 298,86 euro asemel 276,89 eurot. Eeltoodud maksekäitumise

tulemusena on vastustajal avaldaja ees võlg. Kuna vastustaja on maksnud 2018. a. aprillis 500 eurot ja mais 500 eurot, muutis avaldaja istungil nõutavaid summasid, paludes välja mõista 01.06.2018 seisuga üüri ja kõrvalkulude võla ning kahjuhüvitise ning kõrvalkulud kokku 824,42 eurot (saldo, tlk 40). Komisjoni hinnangul on vastustaja võlg nõutavas suuruses tõendatud ja põhjendatud. Vastustaja ei ole võlanõudele vastu vaieldud.

Komisjon otsustab välja mõista V. N.'lt üüri ja kõrvalkulude võla ning kahjuhüvitise ja kõrvalkulud kokku 824,42 eurot Tallinna linna kasuks välja mõista.

Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitise ja kõrvalkulude välja mõistmist ka etteulatuvalt alates 02.06.2018 kuni eluruumi tagastamiseni.

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

Eelpool on tuvastatud, et vastustaja üürileping lõppes 30.03.2018, kuid ta ei ole eluruumi üürileandjale tagastanud. Seega on alus määrata kahjuhüvitist ja kõrvalkulusid kuni eluruumi tagastamiseni ning nõuda nende tasumist. Kindla summana võlg seisuga 01.06.2018 on otsustatud vastustajalt välja mõista. Kuna eluruum on tagastamata ja ei ole teada, millal vastustaja seda teeb, on põhjendatud ka nõue välja mõista ettepoole suunatud, kindla summata kahjuhüvitis ja kõrvalkulud kuni eluruumi üürileandjale tagastamiseni.

Komisjon otsustab, et V. N.'lt tuleb Tallinna linna kasuks välja mõista kahjuhüvitis ja kõrvalkulud eluruumi Rxxxxxx x/x-xxx tagastamisega viivitamise eest alates 02.06.2018 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele.

3) Lisaks võlale nõuab avaldaja vastustajalt ka maksete tasumisega viivitamise eest viivise välja mõistmist 30.04.2018 seisuga 21,95 eurot ning alates 01.05.2018 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

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.

Poolte vahel kehtinud üürilepingu tüüptingimuste p 7.3 kohaselt on üürileandjal õigus maksetega viivitamisel nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest.

Nagu eespool märgitud, on vastustajal üürileandja ees pidev võlg juba vähemalt juulist 2017. Korterit saldost nähtub, et avaldaja on arvestanud võlalt viivist augustist 2017. Tingimustes on sätestatud, et tasumisega viivitamise puhul kohustub üürnik tasuma viivist määras 0,15% päevas tasumata summalt. Avaldaja ei nõua viivist mitte igalt summalt eraldi, vaid koondsummana, seega samuti vähem, kui tal lepingu ja seaduse kohaselt õigus oleks.

Avaldaja nõuab viivise välja mõistmist kahes osas. Kõigepealt kindla summana 30.04.2018 seisuga 21,95 eurot. Samas suuruses viivis kajastub ka korteri saldo väljatrükil (tlk 41). Komisjon otsustab, et kindla summana nõutav viivise nõue on tõendatud ja põhjendatud ning tuleb vastustajalt välja mõista.

Teiseks nõuab avaldaja viivist alates 01.05.2018 määras 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni. TsMS § 367 lubab esitada viivisenõude koos põhinõudega 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. Arvestades, et vastustajal on üürileandja ees võlg olnud alates juulist 2017 ja võlg püsib juuni 2018 seisuga ehk on pikaajaline, siis komisjon leiab, et ka etteulatuvalt esitatud viivisenõue on põhjendatud.

Komisjon otsustab välja mõista V. N.'lt Tallinna linna kasuks viivise eluruumi Rxxxxxxx x/x-xxx eest tasumisega viivitamise eest 30.04.2018 seisuga 21,95 eurot ja alates 01.05.2018 määras 0,15% võlalt päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

4) ÜVLS § 1 lg 1¹ sätestab, et üürikomisjonides ei lahendata vaidlusi rahaliste nõuete üle, mis ületavad 3200 eurot. Seega saab üürikomisjon oma otsusega kokku välja mõista summad, mis seda ei ületa.

Komisjon on eespool otsustanud vastustajalt välja mõista kindlate summadena üüri ja kõrvalkulude võla ning kahjuhüvitise ja kõrvalkulud eluruumi tagastamisega viivitamise eest ja kõrvalkulud 824,42 eurot ning viivise 21,95 eurot, kokku seega 846,37 eurot. Avaldaja nõuab kahjuhüvitist ja viivist ka etteulatuvalt, kuid need summad ei ole teada. Tulenevalt ÜVLS § 1 lg 1¹ sätestatust otsustab komisjon, et etteulatuvalt välja mõistetud summad kokku ei tohi ületada 2353,63 eurot (3200-846,37).

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Tõendatud on, et vastustaja sai istungikutse ja menetlusdokumendid 11.05.2018 allkirja vastu kätte. Kuigi talle anti võimalus esitada nõuetele kirjalikud vastuväited, ei esitanud vastustaja komisjonile midagi. Vastustaja määratud ajal istungile ei ilmunud ega teatanud mõjuvatest põhjustest istungile mitteilmumiseks. Avaldaja istungi edasilükkamist ei taotlenud. Seetõttu vaatas komisjon asja läbi ilma vastustaja kohalolekuta.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber

Üürikomisjoni liige
Anne Oad