

Üürivaidlusasi nr.
Otsuse kuupäev ja koht
Üürikomisjoni koosseis

11-1/14/20

05.08.2020, Tallinn

Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber,
istungi sekretär Maarika Snoting

Üürivaidlusasi

Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) nõuded S.K. (ik xxx, elukoht xxx Tallinn) vastu kohustada teda tagastama Tallinna linnale eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks S. K. koos eluruumi kasutava T. V.ga (ik xxx) ja neile kuuluva varaga eluruumist väljatõstmise; välja mõista S. K.lt võlg ülalnimetatud eluruumi kasutamise eest 1053,61 eurot ja alates 02.07.20 igakuine kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 66,53 eurot, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni ning viivis 140,47 eurot ja alates 02.07.20 määras 0,15% põhivõlast päevas kuni võla tasumiseni.

Istungil osalenud isikud
Asja läbivaatamise kuupäev

Avaldaja esindaja AS Stell Eesti esindaja M. A.
30.07.2020

Resolutsioon

Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada osaliselt.
2. Kohustada S. K. vabastama ja tagastama Tallinna linnale eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks S. K. väljatõstmise eluruumist koos eluruumi kasutava T. V. (ik xxx) ja neile kuuluva varaga.
3. Välja mõista S. K.lt Tallinna linna kasuks võlg xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamise eest 1053,61 eurot (üks tuhat viiskümmend kolm eurot 61 senti).
4. Välja mõista S. K.lt Tallinna linna kasuks viivis 140,47 eurot (üks sada nelikümmend eurot 47 senti).
5. Välja mõista S. K.lt Tallinna linna kasuks alates 02.07.20 kahjuhüvitis xxx Tallinnas asuva eluruumi tagastamisega viivitamise eest 66,53 eurot kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele, kuni eluruumi tagastamiseni.
6. Välja mõista S. K.lt Tallinna linna kasuks viivis alates 02.07.20 kuni võla tasumiseni määras 0,15% põhivõlast päevas iga viivitatud päeva eest.
7. Käesoleva otsuse p-de 5 ja 6 alusel sissenõutavad summad ei tohi kokku ületada 2005,92 eurot (kaks tuhat viis eurot 92 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 lahendamata 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

Tallinna Üürikomisjonile 19.02.20 esitatud avalduse kohaselt sõlmisid vastustaja S. K. üürnikuna ja avaldaja Tallinna linn üürileandjana 18.04.19 tähtajalise (kuni 18.04.20) ja tasulise üürilepingu Tallinnas, Meeliku xxx asuva eluruumi (37,8 m²) kasutamiseks. Üürilepingu p-des 9 ja 14.3 kohustus üürnik tasuma igas kalendrikuus üüri 66,53 eurot (1,76 eurot/1m² eest), millele lisandub tasu eluruumi kasutamise seonduvate kõrvalkulude ja muude maksumuste eest.

Üürnik ei täitnud üürilepingust tulenevaid rahalisi kohustusi nõuetekohaselt: seisuga 07.11.19 oli tema võlg 487,48 eurot, mille tõttu ütles üürileandja üürilepingu 07.11.19 era korraliselt üles, paludes eluruumi üürileandjale tagastada 30.12.19. Enne ülesütlemist teatas üürileandja üürnikule tema võlast ja hoiatas lepingu ülesütlemise võimalusest 04.09.19 ja 14.10.19. Ülesütlemisavalduse toimetas Omniva postiteenus üürniku postkasti 16.11.19, sest allkirja vastu seda talle üle anda ei õnnestunud (katsed selleks tehti 08.11.19 ja 16.11.19).

Üürnik meeldetuletustele ei reageerinud, lepingu ülesütlemist ei vaidlustanud ega tagastanud eluruumi tähtajaks.

Avaldaja Tallinna linn on sõlminud OÜ-ga Loopealse Elamu (registrikood 11203870) hoonestusõiguse lepingu, mille alusel rajas OÜ Loopealse Elamu xxx kinnistule Tallinna linna huvides üürimajad koos kohustusega tegeleda üürilepingute sõlmimise, täitmise ja lõpetamisega.

OÜ Loopealse Elamu ja AS Stell Eesti (endine AS ISS Eesti - OÜ Minu Vara õigusjärglane) vahel 05.07.07 sõlmitud kinnisvara haldus- ja hooldusteenuste osutamise lepingu p-st 3.2 tulenevalt kohustub AS Stell Eesti esindama Tallinna linna üürilepingute sõlmimise, täitmise ja lõpetamise küsimustes ning muude kohustuste hulgas esitab AS Stell Eesti eluruumide üürnikule üüriarveid haldus- ja kommunaalteenuste eest Loopealse Elamu OÜ nimel. Samuti on nimetatud lepingu alusel haldaja kohustuseks üürilepingute rikkumisel pöörduda kokkuleppe mittesaavutamisel üürnikuga Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse.

Pooltevahelisest üürilepingust tulenevate vastustaja rahaliste kohustuste mittetäitmist kinnitab avaldusele lisatud väljavõte, millelt nähtub määramine ja laekumine ning saldo iga kuu lõpu seisuga. Saldost nähtuvalt oli vastustaja regulaarselt maksetega viivituses. Kohustuse mittetäitmine on lepingurikkumine, mis toob kaasa Tallinna linna õiguse üürilepingu erakorraliselt üles öelda. Võlaõigusseaduse (edaspidi VÕS) § 316 lg 1 kohaselt võib üürilepingu erakorraliselt üles öelda, kui üürnik on olnud viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude või nende oluliste osade maksmisega. Üürilepingu ülesütlemise põhjustas üürniku võlgnevus 07.11.19 seisuga 487,48 eurot ja üürnikule

esitati 07.11.19 üürilepingu seaduse nõuetele vastav ülesütlemise avaldus, mis jäeti eluruumi juurde kuuluvasse postkasti. Vastutaja üürilepingu ülesütlemist sätestatud tähtaegadel ja korras ei vaidlustanud, seega on üürileping lõppenud ja vastustajal on kohustus eluruum tagastada. Kuna ta seda vabatahtlikult ei ole teinud, palub avaldaja teda selleks kohustada ja määrata ka kindlaks otsuse täitmise viisi, milleks on vastustaja väljatõstmine eluruumist koos temaga eluruumi kasutava isikuga ja neile kuuluva varaga.

Avaldaja nõuab vastustajalt võla tasumist. Võlanõue 31.01.20 seisuga on 389,55 eurot: arve 2001-2401872 alusel 126,15 eurot; arve 1912-2401872 alusel 127,09 eurot; arve 1911-2401872 (osaliselt) alusel 136,31 eurot.

Maksetega viivitamise tõttu nõuab avaldaja vastustajalt viivist alates 01.02.20 määras 0,15% põhivõlalt päevas.

Kokkuvõtlikult on avaldaja nõuded avalduses järgmised:

Välja mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks xxx eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 31.01.20 seisuga 389,55 eurot;

välja mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitist alates 01.02.20 kuni eluruumi tagastamiseni 66,53 eurot kalendrikuus ja eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulude eest vastavalt esitatud arvetele, mis avaldaja esitab nõude täpsustusena menetluse käigus;

välja mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks viivis alates 01.02.20 kuni võla tasumiseni 0,15% päevas tasumata põhivõlgnevuselt iga tasumisega viivitatud päeva eest;

kohustada vastustajat tagastama Tallinna linnale xxx eluruum Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja ja temaga koos eluruumi kasutava T. V. (ik xxx) väljatõstmine eluruumist koos neile kuuluva varaga.

Üürileandja tugineb oma nõuete esitamisel VÕS § 100, § 313 lõikele 1, § 325 lõigetele 1 ja 2 ja § 334 lõikele 1, üürilepingu tingimuste p-dele 21 ja 22.1 – 22.3 ja tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 445 lõikele 1.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja eluruumi tagastamise ja otsuse täitmise viisi määramise nõude juurde ning täpsustas rahalisi nõudeid: võlga nõuab 01.07.20 seisuga 1053,61 eurot ja alates 02.07.20 igakuiselt 66,53 eurot, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele, kuni eluruumi tagastamiseni. Viivist nõuab 01.07.20 seisuga 140,47 eurot ja alates 02.07.20 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni põhivõla tasumiseni. Jäi kirjalikus avalduses esitatud põhjenduste juurde. Esitas veebruarist kuni juunini 2020 vastustajale esitatud arved ja korteri saldo.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja S. K. kutsuti üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega (tlk 42), mille postitootaja jättis 13.06.20 xxx Tallinnas asuva eluruumi postkasti, kuna saaja ei olnud kohal (menetlusdokumendi väljastustade, tlk 45). Kutses tehti talle teatavaks tema vastu esitatud nõuded ja anti võimalus nõuetele kirjalikult vastamiseks. Vastustaja komisjonile kirjalikult midagi ei vastanud.

Üürikomisjoni istungile vastustaja ei ilmunud. Ilmumata jätmise mõjuvatest põhjustest ta komisjonile ei teatanud.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära istungile ilmunud üürivaidluse poole seletused, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldus tuleb rahuldada osaliselt. Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (edaspidi ÜVLS) paragrahvidest 1 lg 1¹, 12 lg 5, 17 ja 19 – 22 ning tsiviilkohtumenetluse seadustiku (edaspidi TsMS) paragrahvidest 367 ja 369.

Komisjonile esitatud tõenditest nähtub, et vastustaja S. K. üürnikuna ja avaldaja Tallinna linn üürileandjana (oma esindaja AS ISS Eesti kaudu) sõlmisid 18.04.19 üürilepingu xxx Tallinnas asuva 37,8 m² eluruumi andmiseks üürniku kasutusse tähtajaga kuni 18.04.20 (üürileping, tlk 4 ja pöördel).

Üürilepingu p-s 9 lepiti kokku, et üürisumma on 1,76 eurot ühe ruutmeetri eest ehk 66,53 eurot kuus; p-s 14.1 kinnitas 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 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 5-11) 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 lähitudes 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). Maksetega viivitamisel on üürileandjal õigus nõuda ja üürnikul kohustus maksta viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest (p 7.3). 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).

Skanska EMV AS kui rendileandja ja Tallinna linna kui rentniku vahel 07.03.2007 sõlmitud rendilepinguga (tlk 48-61) on hoonestusõiguse alusel xxx (nüüd xxx) rajatavad korterelamud antud rendile Tallinna linnale; Tallinna linn on volitanud rendileandjat sõlmima üürilepinguid Tallinna linna nimetatud isikutele eluruumide üürile andmiseks ja esindama Tallinna linna kui üürileandjat üürilepingute täitmise ja lõpetamisega seonduvates küsimustes (rendilepingu p-d 7.1.8 -7.1.10).

Skanska EMV AS, Loopealse Elamu OÜ ja Tallinna linna vahel 05.07.2007 sõlmitud hoonestusõiguse tasuta üleandmise lepingu (tlk 16-23) p-st 2.5 tulenevalt on Tallinna linn nõustunud Skanska EMV AS-i poolt hoonestusõiguse võõrandamisega Loopealse Elamu OÜ-le tingimusel, et vastuvõtja võtab üle kõik 07.03.2007 sõlmitud lepingus sätestatu.

OÜ Loopealse Elamu ja OÜ Minu Vara on 05.02.2008 sõlminud lepingu territooriumidel asukohaga xxx ja xxx kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamiseks (tlk 24-25). Nimetatud lepingu 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 Stell Eesti (registrikood 10031220) kohta avatud äriregistri B-osa registrikaardilt (väljavõte, tlk 46-47) nähtuvad järgmised toimingud: AS ISS Eesti kui ühendav ühing ja OÜ Minu Vara kui ühendatav ühing ühinesid 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel (kanne nr 23); AS ISS Eesti jagunes eraldumise teel 17.04.18 jagunemiskava alusel selliselt, et omandavaks ühinguks oli asutatav ühing HA&HO Kinnisvarateenused OÜ, registrikood 14582081

(kanne nr 41); AS Stell Eesti kui ühendav ühing ja HA&HO Kinnisvarateenused OÜ kui ühendatav ühing ühinesid 03.09.19 sõlmitud ja 12.12.19 muudetud ühinemislepingu alusel, ühinemisotsus võeti vastu 04.10.19 ja muudeti 12.12.19 ning ühinemine jõustus ühinemiskande tegemisega registris 27.01.20 (kanne nr 48).

Seega eeltoodust tulenevalt on AS Stell Eesti Tallinna linna esindajaks üürilepingute sõlmimisel, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamisel ja arvete tasumise nõudmisel üürnikelt.

Üürileandja esindaja on tuletanud üürnikule võlga meelde ja hoiatanud teda maksmisega viivitamise lubamatusest kirjalikult 04.09.19 ja 14.10.19 (tlk 13, 14), määrates ka tähtajad võla maksmiseks. Võlg on olnud märgitud ka üürnikule esitatud arvetel (tlk 28). Üürileandja esindaja koostas 07.11.19 üürilepingu ülesütlemise avalduse (tlk 12), milles teatas lepingu lõpetamisest 30.12.19 võla tõttu ning palus eluruumi vabastada ja üürileandja esindajale üle anda. Ülesütlemisavaldus jäeti 16.11.19 üürniku eluruumi juurde kuuluvasse postkasti (menetlusedokumendi väljastustead, tlk 15 ja pöördel).

Avaldaja nõuab kohustada vastustajat eluruumi vabastama, selle mittevabastamisel ta koos eluruumi kasutava T. V.ga eluruumist välja tõsta.

Lisaks palub välja mõista vastustajalt võla 01.07.20 seisuga 1053,61 eurot, kahjuhüvitise eluruumi vabastamisega viivitamise eest 66,53 eurot kuus koos kõrvalkuludega vastavalt esitatavatele arvetele alates 02.07.20 kuni eluruumi vabastamiseni ning viivise 140,47 eurot ja alates 02.07.20 kuni võla tasumiseni määras 0,15% põhivõlalt päevas. Vastustaja nõuetele vastuväiteid ei esitanud.

Eluruumi vabastamise nõude üle otsustamiseks tuvastab üürikomisjon kõigepealt, kas avaldajal oli alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks ja kas vastustaja üürileping on lõppenud. Seejärel võtab komisjon seisukoha rahalistes nõuetes.

1. Üürikomisjoni seisukoht eluruumi vabastamise nõudes ja otsuse täitmise viisi määramise osas.

Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, sõlmisid Tallinna linn ja S. K. 18.04.19 eluruumi üürilepingu tähtajaga kuni 18.04.20. Üürileandja ütles novembris 2019 üürilepingu ühepoolset erakorraliselt üles, määrates lepingu lõppemise päevaks 30.12.19. Ülesütlemise põhjuseks oli, et seisuga 07.11.19 oli üürniku üüri- ja kõrvalkulude võlg 487,48 eurot, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa. Ülesütlemisel tugines üürileandja VÕS § 316 lõike 1 p-le 2 ja üürilepingu tüüptingimuste p-le 21.6.

VÕS § 316 lõike 1 p 2 kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui võlgnetava üüri summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa.

Üürilepingu tüüptingimuste p-st 21.5 tulenevalt on üürileandjal õigus üürileping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik võlgneb üüri summas, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa.

VÕS § 325 sätestab, et üürileandja ülesütlemisavaldus 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.

Avaldaja esindaja on koostanud vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse kirjalikult. Selles on märgitud, et öeldakse üles xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks sõlmitud üürileping, et ülesütlemise põhjuseks on võlg 487,48 eurot, mis ületab kolme kuu eest

maksmisele kuuluva üüri summa, et üürileping lõpeb 30.12.19 ja eluruum tuleb üürileandjale üle anda ning et üürilepingu ülesütlemist on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul ülesütlemisavalduse saamisest kas Tallinna Üürikomisjonis või Harju Maakohtus. Ülesütlemisavalduses on seega märgitud kõik seaduses nõutud andmed.

Ülesütlemisavalduse jättis postitöötaja vastustaja eluruumi juurde kuuluvasse postkasti 16.11.19 (menetlusedokumendi väljastustead, tlk 15).

Üürilepingu ülesütlemisavaldus on tahteavaldus, millega soovitakse lõpetada kehtiv üürisuhe. Kindlale isikule suunatud tahteavaldus tuleb tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 69 lg 1 kohaselt tahteavalduse tegija poolt väljendada ja see muutub kehtivaks kättesaamisega. Sama paragrahvi 2. lõike järgi on tahteavaldus kätte saadud, kui see on tahteavalduse saajale isiklikult teatavaks tehtud. Eemalviibijale tehtud tahteavaldus loetakse kättesaaduks, kui see on jõudnud tahteavalduse saaja elu- või asukohta ja tal on mõistlik võimalus sellega tutvuda.

Kuna üürilepingu ülesütlemisavaldus jäeti vastustaja eluruumi juurde kuuluvasse postkasti ja tõendeid, mis annaks alust arvata, et vastustajal ei olnud võimalik sellega tutvuda, ei ole, loeb komisjon, et vastustaja sai ülesütlemisavalduse kätte ja see muutus tema suhtes kehtivaks 16.11.19.

Lepingu ülesütlemist vastustaja vaidlustanud ei ole (Harju Maakohtu vastus üürikomisjoni järelepärimisele, tlk 36).

Üürilepingu ülesütlemise alusena on märgitud, et 07.11.19 seisuga oli üürnikul võlg kokku 487,48 eurot, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa. Avaldaja esindaja koostatud tõendist – vastustajale tasumiseks määratud ja tema tasutud summasid kajastav tabel (korteril saldo, tlk 60, 68-69) - nähtub, et vastustajal on alates juulist 2019 eluruumi eest pidev võlg, sest ta ei ole ühelgi kuul (so alates juulist 2019 kuni juulini 2020) midagi maksnud, välja arvatud novembris 2019 makstud 500 eurot. Saldo kinnitab ka ülesütlemisavalduses märgitud võla - 07.11.19 seisuga 487,48 eurot, mis on suurem kui kolme kuu üürivõlg ($3 \times 66,53 = 199,59$ eurot) - õigsust. Vastustaja maksis 29.11.19 ära 500 eurot. Selle tulemusel oli tema võlg 30.11.19 seisuga 136,31 eurot. Võlg 30.12.19 seisuga (ülesütlemisavalduses märgitud lepingu lõppemise päev) oli samuti 136,31 eurot, sest detsembris esitatud arve alusel (tlk 27 pöördel) 127,09 euro maksmise tähtaeg saabus 31.12.19. Järgnevatel kuudel on vastustaja võlg igakuiselt kasvanud, sest midagi makstud ei ole.

Vastustajat oli enne lepingu ülesütlemist nii võlast kui maksmisega viivitamisest hoiatatud ning antud talle tähtaegu võla tasumiseks ja maksmisega viivitamise lõpetamiseks (tlk 13, 14).

Kõigest eelnevast tulenevalt - üürilepingu ülesütlemisavaldus vastab seaduse nõuetele, üürnik on selle kätte saanud, üürnikule oli antud tähtaegu lepingu rikkumise lõpetamiseks, mis lõppesid tulemusteta, vastustaja lepingu ülesütlemisele ega eluruumi vabastamise nõudele vastuväiteid esitanud ei ole - loeb komisjon, et üürileping lõppes erakorralise ülesütlemisega 30.12.19.

Vastavalt VÕS § 334 lg 1 peab üürnik üüritud asja pärast lepingu lõppemist üürileandjale tagastama. Sama kohustuse sätestavad ka üürilepingu tüüptingimuste p-d 22.1 ja 22.2, mille kohaselt tuleb eluruum ja võtmed üürileandjale aktiga üle anda. Üürileping lõppes 30.12.19. Kuna eluruumi vabastatud ei ole, on avaldajal õigus nõuda eluruumi tagastamist. Seega avaldaja nõue eluruumi tagastamiseks tuleb 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 kinnisasja 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 avaldaja ei saaks üürikomisjoni otsust täita, vaid peaks selleks pöörduma samas asjas veelkord vaidlust lahendavasse organisse. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 4 kohaselt kohaldatakse õigussuhte reguleeriva sätte puudumisel sätet, mis reguleerib reguleerimata õigussuhtele lähedast õigussuhte, kui õigussuhte reguleerimata jätmine ei vasta seaduse mõttele ega eesmärgile. Seetõttu on põhjendatud seaduse analoogia kasutamine, kuna vastasel juhul võib komisjoni otsuse täitmine osutuda avaldajale ebamõistlikult koormavaks. Komisjon leiab, et on vaja määrata kindlaks otsuse täitmise viis ja otsustab, et eluruumi xxx Tallinnas mittetagastamisel tuleb Sabrina Kuriks koos temaga eluruumi kasutava T. V.ga eluruumist välja tõsta.

2. Üürikomisjoni seisukoht võla väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt võlga 01.07.20 seisuga 1053,61 eurot. Vastustaja võlale vastu ei ole vaieldud.

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) juhul, kui selles on kokku lepitud. Kõrvalkuludeks on tasu üürileandja või kolmanda isiku teenuste ja tegude eest, mis on seotud asja kasutamisega.

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 viivitab eluruumi vabastamisega pärast lepingu lõppemist, peab ta sel ajal maksma nii kõigi kõrvalkulude eest kui ka üürileandjale kahjuhüvitist.

Vaidlust ei ole selles, et vaidlusalune eluruum anti pärast üürilepingu sõlmimist vastustaja kasutusse, et ta on tarbinud kommunaalteenused ega ole vaidlustanud nende osutamist.

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. Üürilepingu tüüptingimuste kohaselt pidi vastustaja maksma üüri ja kõrvalkulude eest igakuiselt kuu 30. või 31. kuupäevaks. Korteri saldost nähtub, et vastustajale on esitatud arveid igakuiselt. Nagu eespool tuvastatud, on vastustajal eluruumi eest pidev võlg alates 2019 juulikuust, ta on maksnud vaid üks kord, 500 eurot novembris 2019. Selle tulemusel on 01.07.20 seisuga vastustaja võlg 1053,61 eurot.

Kuna viimane maksetähtpäev (30.06.20) on möödunud, on nõue muutunud sissenõutavaks. Mitemaksmist vabandavaid asjaolusid ei ole teada. Seega tuleb vastustajalt välja mõista võlg 01.07.20 seisuga kokku 1053,61 eurot.

3. Üürikomisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab viivist 01.07.20 seisuga 140,47 eurot. 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 koha-

se täitmiseni ning kui viivisemäär on lepingus kokku lepitud, loetakse viivisemääraks lepingus kokkulepitu. Ka üürilepingu tüüptingimuste p 7.3 näeb ette üürileandja õiguse nõuda maksmisega viivitamisel üürnikult viivist 0,15% tasumata summalt päevas. Üürikomisjon on eespool tuvastanud nii vastustajapoolse maksmisega viivitamise kui ka tema võla. Seega on viivise nõudmiseks alus olemas.

Komisjonile esitatud korteri saldost nähtuvalt on vastustajale hakatud viivist arvestama alates veebruarist 2020. Viivist on arvestatud igakuiselt eelmise kuu eest järgmise kuu arve koostamise momendil, määras 0,15% põhivõlalt päevas, arvestades selleks ajaks kogunenud võla kogusummat ning korrutades selle arvestuse toimumise kuu päevade arvuga. Komisjoni hinnangul vastab viivisearvestus kehtivatele nõuetele. Saldo kohaselt on 30.06.20 seisuga viivise suurus 140,47 eurot (tlk 69) ning sellist summat avaldaja vastusajalt kindla summana nõuabki. Seega on nõue õige ja põhjendatud ning vastustajalt tuleb viivis 01.07.20 seisuga 140,47 eurot välja mõista.

4. Üürikomisjoni seisukoht tulevaste nõuete osas.

Kuna vastustaja ei ole eluruumi vabastanud ja tal on üürileandja ees võlg, nõuab avaldaja vastustajalt ka tulevase võla väljamõistmist: avaldaja nõuab vastustajalt eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitist alates 02.07.20 igakuiselt 66,53 eurot, millele lisandub tasu tarbitud kõrvalkulude eest vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele.

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.

Komisjon on tuvastanud, et vastustaja üürileping lõppes 30.12.19, kuid ta kasutab eluruumi edasi (seda kinnitavad näiteks arvetelt (tlk 63-67) nähtuvad elektrinäitude muutused). Järelikult peab vastustaja eluruumi kasutamise ja tarbitud kõrvalkulude eest maksuma. Kuna on tuvastatud vastustajapoolne maksmisega viivitamine ja pikaajaline võlg, on alust eeldada, et vastustaja võib maksmise kohustust ka edaspidi rikkuda.

Vastustajale on jätkatud pärast üürilepingu lõppemist arvete esitamist nii kõigi kõrvalkulude kui ka Tallinna linna üürnikele kehtestatud määras tasu (kahjuhüvitise eluruumi vabastamisega viivitamise eest) maksmiseks. Kuna avaldaja esindaja ei ole kahjuhüvitise suuruse määramisel lähtunud tüüptingimustes sätestatud põhimõttest (1/15 üürist esimese 30 viivitatud päeva eest ja edasi 1/10 üürist iga järgmise viivitatud päeva eest), ei nõua ta kahjuhüvitist lubatust rohkem. Seetõttu peab vastustaja kõik talle esitatud või tulevikus esitatavad arved täies mahus ära maksuma seni, kuni ta eluruumi kasutab. Komisjon leiab, et avaldaja nõue mõista vastustajalt eluruumi vabastamisega viivitamise eest välja ka tulevikus tekkida võiv võlg alates 02.07.20 kuni eluruumi tagastamiseni summades, mis on määratud igakuiselt esitatavatel arvetel (66,53 eurot + kõrvalkulud), on põhjendatud.

Avaldaja nõuab vastustajalt ka tulevast viivist, st kuna ei ole teada, millal vastustaja võla ära maksab, nõuab avaldaja temalt alates 02.07.20 viivist määras 0,15% põhivõlalt päevas iga viivitatud päeva eest kuni eluruumi tagastamiseni.

TsMS § 367 sätestab, et viivisenõude võib 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.

Arvestades kõike eespooltoodut, on komisjoni hinnangul ka see nõue põhjendatud.

ÜVLS § 1 lg 1¹ sätestab, et üürikomisjonis ei lahendata vaidlusi, mis ületavad 3200 eurot. Komisjon on rahuldanud nõude 1194,08 euro ulatuses (võlg 01.17.20 seisuga 1053,61 eurot + viivis 01.07.20 seisuga 140,47 eurot), seega tulevaste nõuetena on võimalik veel välja mõista $3200 - 1194,08 = 2005,92$ eurot. Seetõttu saab komisjon rahuldada avaldaja tulevased rahalised nõuded osaliselt, st käesoleva otsuse täitmisel tuleb arvestada, et vastustajalt alates 02.07.20 nõutav kahjuhüvitis koos tasuga tarbitud kõrvalkulude eest ning alates 02.07.20 arvestatav ja nõutav viivis ei tohi kokku ületada 2005,92 eurot.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Vastustaja kutsuti komisjoni istungile kirjaliku kutsega (tlk 34), mille postitöötaja jättis 13.06.20 eluruumi juurde kuuluvasse postkasti (tlk 45). Kutses oli vastustajat hoiatatud, et mõjuva põhjuseta istungile mitte ilmumisel võib komisjon lahendada asja ilma tema osavõtuta. Istungile vastustaja ei ilmunud ega teatanud mõjuvate põhjuste olemasolust istungilt puudumiseks. Avaldaja istungi edasilükkamiseks taotlust ei esitanud ja komisjon lahendas vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber