

OTSUS

Üürivaidlusasi nr.	11-1/97/20
Otsuse kuupäev ja koht	04.02.2021, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Mai Sõber ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus K. H. (i.k 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 temaga eluruumi kasutavate K. H. (i.k xxxxxxxxxxxx), A. H (i.k xxxxxxxxxxxx), K. H. (i.k xxxxxxxxxxxx) ja teiste eluruumi kasutavate isikute ning neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja, mõista K. H.-lt välja Rxxxxxx x/x-xx Tallinnas asuva eluruumi kasutamisest tekkinud võlg 1662,02 eurot ning alates 01.01.2021 kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 116,35 eurot kuus ja kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni ja viivis tasumisega viivitamise eest 280,92 eurot ja alates 01.01.2021 määras 0,15% võlalt päevas kuni selle tasumiseni.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja Stell Eesti AS kaudu Marge Aron
Asja läbivaatamise kuupäev	26.02.2021
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas: 1. Avaldus rahuldada osaliselt. 2. Kohustada K. H. tagastama Tallinna linnale eluruum Rxxxxxx x/x-xx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta ta koos K. H. (i.k xxxxxxxxxxxx), A. H (i.k xxxxxxxxxxxx), K. H. (i.k xxxxxxxxxxxx) Katariina ja teiste eluruumi kasutavate isikute ning neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja. 3. Välja mõista K. H.-lt Tallinna linna kasuks võlg Rxxxxxx x/x-xx Tallinnas asuva eluruumi eest kokku 1662,02 (üks tuhat kuuskümmend kaks eurot 2 senti). 4. Välja mõista K. H.-lt eluruumi Rxxxxxx x/x-xx Tallinnas tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitis 116,35 eurot kuus ja kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele alates 01.01.2021 kuni eluruumi tagastamiseni. 5. Välja mõista K. H.-lt Tallinna linna kasuks võlalt arvestatud viivis 280,92 eurot (kakssada kaheksakümmend eurot 92 senti). 6. Välja mõista K. H.-lt Tallinna linna kasuks võlalt arvestatud viivis alates 01.01.2021 määras 0,15% võlalt päevas kuni võla tasumiseni.

7. Käesoleva otsuse p-des 4 ja 6 sissenõutavad summad kokku ei tohi ületada 1257,06 eurot (üks tuhat kakssada viiskümmend seitse eurot 6 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 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 ärakiri. 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 K. H. üürnikuna (vastustaja) 14.01.20 AS ISS Eesti kaudu Tallinna linna kui üürileandjaga (avaldaja) tähtajalise üürilepingu eluruumi Rxxxxxx x/x-xx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks. Üürilepingu alusel kohustus üürnik tasuma üüri 116,35 eurot kuus (p 9) ning lisaks üürile kohustus kandma ka eluruumi kasutamisega seonduvad kõrvalkulud ja maksud (p 14.3). Üürnik temale lepinguga pandud kohustusi korrektselt ei täitnud, mistõttu ütles avaldaja üürilepingu 21.09.20 erakorraliselt üles, paludes eluruumi vabastada ja tagastada 05.11.20. Erakorralise ülesütlemise aluseks oli vastustaja võlg 20.09.20 seisuga 950,52 eurot. Enne ülesütlemist teavitas üürileandja üürnikku võlast, saates 07.07.20 hoiatuse, milles selgitas võla tasumata jätmise tagajärgi ning 15.06.20, 13.07.20 ja 14.08.20 saatis ka meeldetuletused võla kohta. Hoiatuse ja meeldetuletused andsid vastustajale täiendava tähtaja võla tasumiseks ning vastustajaga sõlmiti ka mitu suulist kokkulepet võla tasumiseks, kuid mida vastustaja ei täitnud. Ülesütlemisavaldus toimetati üürnikule e-postiga 29.09.20. Selle kättesaamist tõendab tema kättesaamise kinnitus. Samuti toimetati ülesütlemisavaldus Omniva postiteenuse vahendusel 03.10.20 vastustaja postkasti. Vastustaja hoiatustele ja meeldetuletustele ei reageerinud ega tagastanud eluruumi temale antud tähtajaks. Seisuga 01.11.20 on vastustajal eluruumi eest võlg 1263,66 eurot. Avaldaja on arvestanud võlalt viivist 01.11.20 seisuga 161,63 eurot.

Avaldaja on vastavalt märtsis 2008 sõlmitud rendilepingule Tallinnas Rxxxxxx x kinnistul paiknevate korterelamute rentnik. Rendilepingu p 3.1 kohaselt võib avaldaja rentnikuna kasutada Rxxxxxx x korterelamuid üürile andmiseks kolmandatele isikutele ning p 3.2 ja 3.3 kohaselt võib rendileandja OÜ Raadiku Arendus või tema poolt määratud hoonete haldamisega tegutsev kolmas isik sõlmida avaldaja kui rentniku poolt määratud isikutega rendilepinguid koos rendilepingutest tulenevate üürileandja õiguste ja kohustustega.

Rxxxxxx x korterelamute omanik OÜ Raadiku Arendus on sõlminud 12.06.14 Stell Eesti AS-ga (endine ISS Eesti AS) kokkuleppe Rxxxxxx x korterelamute haldamiseks lepingu, mille kohaselt kohustus Stell Eesti AS esindama OÜ-d Raadiku Arendus kinnistul paiknevate korterelamute üürilepingute sõlmimise, täitmise ja lõpetamise küsimistes, s.h

koos õigusega ja kohustusega pöörduda üürilepingute rikkumise korral Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse.

Üürileandja esindaja, tuginedes võlaõigusseaduse (edaspidi: VÕS) §-dele 82, 100, 113 lg 1, 313 lg 1, 316 lg-tele 1 ja 2, 325 lg 1 ja 2, 334 lg1, 335, tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) 445 ja 315 palub avalduses välja mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks Rxxxxxx x/x-xx Tallinnas asuva eluruumi üüri ja kõrvalkulude võla 1263,66 eurot ja alates 01.11.20 kahjuhüvitise 116,35 eurot kuus ja kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni, viivise võlalt 161,63 eurot ja alates 01.11.20 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni, kohustada vastustajat tagastama eluruumi Rxxxxxx x/x-xx Tallinnas, sellest keeldumisel tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate K. H., A. H. ja K. H. ning neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja.

Üürikomisjoni istungil avaldaja esindaja täpsustas nõudeid. Jäi eluruumi tagastamise ja otsuse täitmise viisi määramise nõude juurde, paludes määrata otsuse täitmise viisiks tõsta K. H. koos temaga eluruumi kasutavate ja/või sinna registreeritud isikute ja neile kuuluva varaga eluruumist Rxxxxxx x/x-xx välja. Tema võlanõudeks jäi 1662,02 eurot ja alates 01.01.21 kahjuhüvitis 116,35 eurot kuus ja kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni. Viivise nõudeks jäi 280,92 eurot ja alates 01.01.21 määras 0,15% võlalt päevas kuni selle tasumiseni. Selgitas, et esialgne leping aadressile Raadiku 8/1-13 Tallinnas oli vastustajaga sõlmitud 30.05.2013. Lepingut on mitu korda pikendatud. Üles on öeldud vastustajaga viimati, 14.01.2020 sõlmitud leping. Vastustajale on saadetud hoiatus ja meeldetuletusi. Ülesütlemine tehti 21.09.2020. Ülesütlemine jõudis vastustaja e-posti 29.09.2020 ja postkasti 03.10.2020. Ülesütlemise põhjuseks oli võlgnevus. Leping lõppes ülesütlemisega 05.11.2020. Vastustaja ei ole eluruumi tagastanud. Üürnik kirjutas 29.09.2020, et soovib seal edasi elada ja võlad maksta. Ta ise arvab, et on mai kuus korteri vabastanud. Korteriis on edasi elanud tema alaealised lapsed, kes on seal pidutsenud ja selle kohta on ka avaldusi tehtud. Eluruumi ei ole üle antud ja seetõttu määratakse ka arveid edasi. Vastustajale saadeti 03.12.2020 selgitus e-kirjaga koos nõudega eluruum vabastada. Uus kiri saadeti 14.12.2020. Ta küsis vastuseks, kas saab üürilepingut pikendada, sellele vastati eitavalt. Avaldaja kinnitusele on tutvunud ka vastustaja 07.01.2021 saadetud kirjaga, milles ta tunnistas võlga kuni 12.05.20. Üürnikule on saadetud korduvalt kirju, meeldetuletusi ja selgitusi. Avaldajale on kirjavahetuse põhjal jäänud mulje, et vastustaja näol on tegemist ebaadekvaatse inimesega, kes ei saa asjade käigust aru. Võlgnevus kogu aeg kasvab. Palus nõuded rahuldada.

Vastustaja vastuväited

Vastustajale edastati istungikutse ja menetlusedokumentid 27.11.20 kell 13.24 (väljatrükk, tlk 46) vastustaja e-posti aadressile xxxxxxxxx13@gmail.com ja paluti kinnitada nende kättesaamist. Ta nende kättesaamist ei kinnitanud, kuid saatis 27.11.20 üürikomisjonile e-kirja (väljatrükk, tlk 42). Selles teatas, et on nõus tasuma võla kuni 12.05.20. Selgitas ka, et palus pikendus, kuid talle ei vastatud, tema 4 lapsele vastu ei tulnud ning maikuus sai välja kolitud ning et oli pikalt teadmatuses, mida edasi teha. Kohale ei tule, kuna tal on vastsündinu.

Määratud ajal istungile vastustaja ei ilmunud.

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, 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Komisjon tuvastas, et esmalt sõlmis AS ISS Eesti Tallinna linnalt kui üürileandjalt saadud volituste alusel 30.05.13 K. H. kui üürnikuga eluruumi üürilepingu Tallinnas Rxxxxxx x/x-xx asuva, 60,6 m² suuruse eluruumi kasutamiseks, lepingut muudeti 10.03.15 ja pikendati 30.08.2016 kuni 30.05.2017 (leping, tlk 7 ja pöördel). Viimati sõlmiti vastustajaga sama eluruumi kasutamiseks eluruumi üürileping 14.01.20 tähtajaga 14.07.20 (tlk 6 ja pöördel). Leping p-s 9 on kokku lepitud üürimääras 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest ehk vastustaja kasutuses oleva üüripinna eest 116,35 eurot kuus. Üürilepingus on märgitud üürnikuga koos eluruumi kasutavate isikutena K. H. (i.k xxxxxxxxxxxx), A. H. (i.k xxxxxxxxxxxx), K. H. (i.k xxxxxxxxxxxx).

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 kasutamise 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, väljavõte tlk 7-13) 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, teenusepakujate arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast (p 6.2). Üürnik on kohustatud tasuma nii üüri kui kõrvalkulud igakuiselt üürileandja pangaarvele 10 päeva jooksul jooksva kuu 20. kuupäevast arvates (p 7.2). 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 (väljavõte, tlk 19-20), millega OÜ Raadiku Arendus rendileandjana andis Tallinna linnale kui rentnikule rendile Rxxxxxx tn x 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 Tallinna linn sõlmisid märtsis 2008 lepingu Raadiku x territooriumidel kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamiseks (väljavõte, tlk 25-27), mille p 3.2.1 kohaselt volitas OÜ Raadiku Arendus AS-i ISS Eesti esindama Tallinna linna tüüplepingutele vastavate üürilepingute sõlmimisel, täitmisel ja lõpetamisel.

AS Stell Eesti (registrikood 10031220) kohta avatud äriregistri B-osa registrikaardilt (<https://ariregister.rik.ee/ettevotja>) nähtub, et 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 on käesolevaks ajaks AS ISS Eesti asendunud tema õigusjärglase Stell Eesti AS-ga.

Seoses võlga on avaldaja saatnud vastustajale 07.07.20 hoiatuse (tlk 20), milles on andnud võla tasumiseks tähtaja 31.07.20 ja hoiatanud tähtajaks võla tasumata jätmise tagajärgedest ning koostanud 15.05.20, 13.07.20 ja 14.08.20 meeldetuletused (tlk 22-23). Kuna vastustaja temale antud tähtajaks võlga ei tasunud, koostas avaldaja 21.09.20 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse (tlk 15). Postiasutuse menetluskumendi väljastusteate (tlk 16) kohaselt püüti seda vastustajale aadressil Rxxxxxx x/x-xx Tallinnas üle anda 28.09.20 ja 03.10.20 ning teda leidmata jäeti postkasti. Et vastustaja sai ülesütlemisavalduse kätte, kinnitab tema 29.09.20 e-kiri avaldaja esindajale milles ta küsis, et kui tasub kõik võla, kas võib lastega seal edasi elada (tlk 17). Üürileping öeldi üles võla tõttu, mille suurus oli 950,52 eurot (millele lisanduvad viivised).

Avaldaja nõueteks on kohustada vastustajat tagastama eluruumi Rxxxxxx x/x-xx Tallinnas, sellest keeldumisel tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikute ja neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja, mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks välja võlg 1662,02 eurot ja alates 01.01.21 kahjuhüvitis 116,35 eurot kuus ja kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni ning viivis võlalt 280,92 eurot ja alates 01.01.21 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni.

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 Rxxxxxx x/x-xx tagastamist nõuab avaldaja seetõttu, et üürileping on erakorraliselt üürniku võla 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.

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-de 2 kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui võlgnetava üüri summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa. VÕS § 316 lg 2 sätestab, et

üürileandjal ei ole käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud ülesütlemissõigust, kui üürnik täidab oma kohustused enne ülesütlemist.

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

Üürilepingu tingimuste p-de 21.5 – 21.7 üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega või võlgneb üüri summas, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa või võlgneb kõrvalkulude eest summas, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa..

Vastustajale 21.09.20 koostatud kirjalikus ülesütlemissavalduses on märgitud üüritud asi, eluruum Rxxxxxx x/x-xx, lepingu lõppemise päev 05.11.20 ning ülesütlemissavalduse alusena asjaolu, et 20.09.20 seisuga on vastustaja üüri- ja kõrvalkulude võlg 950,52 eurot (millele lisanduvad viivised), mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa. Ülesütlemissavalduse õigusliku alusena on osundatud VÕS § 316 lg p-dele 1 – 3 ning tüüptingimuste p-dele 21.5 – 21.7. Märgitud on ka ülesütlemissavalduse 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 ülesütlemissavaldus kõiki seaduses sätestatud kohustuslikke andmeid ja komisjoni hinnangul on ülesütlemissavaldus vormi- ja sisunõuetest kinnipidamise osas kehtiv.

Üürilepingu ülesütlemissavalduse alusena tugineb avaldaja vastustaja nii makseviivitusele kui ka võlale. Ta on märkinud, et ülesütlemissavalduse põhjustas vastustaja võlg 20.09.20 seisuga 950,52 eurot ja vastustaja makseviivitus. Nii avaldaja koostatud korteri saldost vastustaja kasutuses olevale korterile (tlk 35-36) kui vastustajale koostatud arvetest (tlk 31/pöördel-34/pöördel) nähtub, et vastustajale määrati enne ülesütlemissavalduse koostamist igakuiselt üüri 116,35 eurot ja lisaks makseid kõrvalkulude eest. Juba jaanuari 2020 alguses oli vastustajal korteri eest võlg 680,45 eurot. Võlg on pidevalt püsinud kuni avalduse esitamiseni üürikomisjoni ja ka üürikomisjoni istungini. Ülesütlemissavalduse koostamisele eelneval kolmel kuul oli vastustajal avaldaja ees võlg järgmine: 2020. a. juunis pidi vastustaja tasuma võlga 1077,94 eurot ja viivist 27,69 eurot ning jooksva arve 209,92 eurot, kuid maksis 700 eurot, mille tulemusena jäi võlaks 650,14 eurot; juulis pidi vastustaja tasuma võla 650,14 eurot, viivise 27,08 eurot ja jooksva arve 151,61 eurot, kuid ei maksnud midagi ning võlaks jäi 801,75 eurot; augustis pidi vastustaja tasuma võla 801,75 eurot, viivise 35,01 eurot ja jooksva arve 148,77 eurot, kuid ei maksnud midagi eurot, võlaks jäi 950,52 eurot. Eeltoodu tõendab, et vastustajal oli enne üürilepingu ülesütlemissavalduse koostamist kolm kuud järjest võlg, mis ületas kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa ($3 \times 116,35 = 349,05$ €) ja ka eelnimetatud kuudel määratud üüri- ja kõrvalkulude summa ($209,92 + 151,61 + 148,77 = 510,30$) ning samuti, et ta oli seega ka kolm kuud järjest viivituses maksete tasumisega. Kooskõlas üürilepingu tingimuste p-dega 21.5 – 21.7 ning VÕS § 316 lg 1 p 2 sätestatuga oli avaldajal seega olemas alus üürilepingu ülesütlemissavalduseks. Nagu eespool märgitud, oli vastustajale seoses võlga saadetud meeldetuletus ja ka hoiatusi, kuid vastustaja võlg kestis edasi. Avaldaja esindaja seletuse kohaselt anti hoiatuses vastustajale ka täiendavalt aega võla tasumiseks. Vastustaja ei ole selgitanud, miks ta eluruumi eest nõuetekohaselt ei ole tasunud ega ka seda, kas ja millal on ta taotlenud eluruumi eest tasumiseks toimetulekutoetust. 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 38). Eeltoodust tulenevalt leiab komisjon, et üürileping lõppes ülesütlemisavalduses märgitud ajal, so 05.11.20.

Avaldaja nõudeks on kohustada K. H. eluruumi vabastama ja tagastama. Vastustaja oma 07.01.21 e-kirjas komisjonile (tlk 47) on märkinud, et tema ega ta lapsed ei ela alates 12.05.20 üüritavas eluruumis. Samas on ta 29.09.20 e-kirjas avaldaja esindajale (tlk 53 pöördel) kirjutanud, et kui tasub võla, kas saab seal edasi elada. Seega on vastustaja e-kirjades toodu vastuoluline, sest kui ta oleks 12.05.20 eluruumist kogu perega välja kolinud, ei tunneks ta jätkuvalt huvi seal edasi elamise osas.

Komisjon leiab, et üüritud asja tagastamise nõue on õiguslikult põhjendatud ja tõendatud ning otsustab, et K. H. on kohustatud üüritud asja, eluruumi Rxxxxxx x/x-xx 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 kasutava isikuga ning neile kuuluva varaga eluruumist väljatõstmine. Kuigi tüüptingimused kohustavad pärast üürilepingu lõppemist eluruumi vabastama, ei ole vastustaja vaatamata sellele, et üürileping lõppes juba 05.11.20, seda teinud. Avaldaja esindaja seletuse kohaselt ei ole vastustaja üürileandja poole pöördunud sooviga korter tagastada ja eluruumi tagastamise kohta akti vormistatud ega võtmeid tagastatud ei ole. Kuigi üürileping on lõppenud, on pöördutud avaldaja poole avaldustega põhjusel, et vastustaja alaealised lapsed on seal pidutsenud. Komisjon, uurides tõendeid on tuvastanud, et alates maist määratud arvetel on korteris tarbitud vee ja elektri tarbimine peaaegu puudunud, kuid siiski mitte lakanud, mis võib kaudselt tõendada avaldaja seletust, et eluruumi on siiski vähesel määral kasutatud. Tingimuste p-d 22.1 ja 22.2 sätestasid kohustuse eluruum ja selle võtmed üürileandjale üle anda ja vormistada eluruumi üleandmise akt. Komisjonil puuduvad tõendid, et vastustaja oleks teatanud üürileandjale soovist eluruum tagastada ja selle koos võtmetega ka üle andnud. Sellest tulenevalt komisjon leiab, et kuna üürileping on lõppenud, kuid puuduvad tõendid eluruumi tagastamise kohta üürileandjale, on avaldajal õigus seda nõuda. Selle nõude tagamiseks 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 osutuda 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 Rxxxxxxx x/x-xx tagastamisest keeldumisel tuleb K. H. koos K. H., A. H., K. H. ning koos teiste eluruumi kasutavate ja/või sinna eluruumi registreeritud isikute ja 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 K. H.-lt Tallinna linna kasuks eluruumi Rxxxxxxx x/x-xx Tallinnas eest võlg 1662,02 eurot ja alates 01.01.21 kahjuhüvitis 116,35 eurot kuus ning kõrvalkulud vastavalt esitatavatele 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 6.1 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.

Korteri saldost nähtub, et vastustajal on olnud juba alates jaanuarist 2020 üürileandja ees pidev võlg, mis seisuga 31.12.20 on kasvanud summani 1662,02 eurot. Vastustajale koostatud arvetel (tlk 31-34 ja 52/pöördel) on määratud vastustajale igakuiselt tasumiseks lepingus kokku lepitud üür 116,35 eurot. Avaldaja seletuse kohaselt on alates 06.11.20 nimetatud summa näol tegemist kahjuhüvitisega senises üürimääras. Lisaks on määratud igakuiselt ka kõrvalkulusid. Vastustajal on korterimaksete võlg vähemalt jaanuarist 2020. Alates nimetatud ajast kuni jaanuarini 2021 ei ole korteri eest midagi makstud 2020. a märtsis, mais ja alates juulist. Seega on 12-st kuust toimunud tasumine toimunud 4-l kuul ja

ka siis ei ole mõnel kuul tasumine katnud jooksva kuu määramist (2020 veebruar, aprill). Tasumine on ületanud jooksva kuu määramist 2020 jaanuaris (kuu määramine 314,56 €, tasutud 670 €) ja juunis (määratud 209,92 €, tasutud 700 €), mil vastustaja on püüdnud võlga kustutada. Eeltoodud maksekäitumise tulemusena on vastustaja võlg korteri saldo andmetel (tlk 51) 31.12.20 seisuga 1661,02 eurot. Sellises summas avaldaja vastustajalt võlga ka nõuab. Komisjoni hinnangul on vastustaja võlg nõutavas suuruses tõendatud ja põhjendatud. Vastustaja on komisjonile 07.01.21 saadetud e-kirjas (tlk 47) märkinud, et tema ja ta lapsed ei ela alates 12.05.20 üüritud korteris ja seetõttu on nõus tasuma kuni selle ajani määratud maksed. Kuid tõendeid, et korter oleks üürileandjale tagastatud, ei ole. Sellest tulenevalt leiab komisjon, et nõue on põhjendatud.

Komisjon otsustab välja mõista K. H.-lt võla eluruumi Rxxxxxxx x/x-xx Tallinnas eest kokku 1662,02 eurot.

Avaldaja nõuab vastustajalt võla välja mõistmist ka etteulatuvalt alates 01.01.21, nõudes kahjuhüvitist 116,35 eurot kuus ja kõrvalkulusid vastavalt esitatavatele arvetele.

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 05.11.20, kuid puuduvad tõendid, et ta oleks eluruumi üürileandjale tagastanud. Seega on alus määrata kahjuhüvitist ja kõrvalkulusid kuni eluruumi tagastamiseni ning nõuda nende tasumist. Kindla summana võlg seisuga 31.12.20 on otsustatud vastustajalt välja mõista. Kuna eluruum on tagastamata ja ei ole teada, millal vastustaja eluruumi vabastab ja üürileandjale tagastab, on põhjendatud ka nõue välja mõista ettepoole suunatud, kindla summata kahjuhüvitis ja kõrvalkulud kuni eluruumi üürileandjale tagastamiseni.

Komisjon otsustab, et K. H.-lt tuleb eluruumi Rxxxxxxx x/x-xx tagastamisega viivitamise eest välja mõista Tallinna linna kasuks kahjuhüvitis 116,35 eurot kuus ja kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele alates 01.01.21 kuni eluruumi tagastamiseni.

3) Lisaks võlale nõuab avaldaja vastustajalt ka maksete tasumisega viivitamise eest viivise välja mõistmist 31.12.20 seisuga 280,92 eurot ning alates 01.01.21 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 jaanuarist 2020. Tingimustes on sätestatud, et tasumisega viivitamise puhul on üürileandjal õigus arvestada ja üürnikul kohustus tasuda võlalt viivist määras 0,15% päevas tasumata summalt. Avaldaja on viivist võlalt arvestanud alates jaanuarist 2020, kuid ta 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 31.12.20 seisuga 280,92 eurot. Samas suuruses viivis kajastub ka korteri saldo väljatrükil (tlk 51). Sama saldoga on tõendatud, et vastustajal on endiselt avaldaja ees võlg ja et viivist on arvestatud avaldaja nõutavas summas.

Komisjon otsustab, et kindla summana nõutav viivise nõue on tõendatud ja põhjendatud ning tuleb vastustajalt välja mõista.

Teiseks nõuab avaldaja viivist alates 01.01.21 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 jaanuarist 2020 ja võlg püsis ka 31.12.20 seisuga ehk on pikaajaline, siis komisjon leiab, et ka etteulatuvalt esitatud viivise nõue on põhjendatud.

Komisjon otsustab välja mõista K. H.-lt Tallinna linna kasuks viivise eluruumi Rxxxxxx x/x-xx eest tasumisega viivitamise eest 31.12.20 seisuga 280,92 eurot ja alates 01.01.21 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 võla 1662,02 eurot ning viivise 280,92 eurot, kokku 1942,94 eurot. Avaldaja nõuab kahjuhüvitist ja viivist ka etteulatuvalt, kuid need summad ei ole teada, kuna ei ole teada, millal eluruum üürileandjale tagastatakse.

Tulenevalt ÜVLS § 1 lg 1¹ sätestatust otsustab komisjon, et etteulatuvalt sissenõutavad summad kokku ei tohi ületada 1257,06 eurot (3200-1942,94).

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber

Üürikomisjoni liige
Anne Oad