

Üürivaidlusasi nr.
Otsuse kuupäev ja koht
Üürikomisjoni koosseis

11-1/99/09
07.12.2009.a , Tallinn
Heli Hellamaa (istungi juhataja), Kaja Tassa ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting

Üürivaidlusasi

AS ISS Eesti (registrikood 10031220, asukoht Vilde tee 129, 12613 Tallinn) avaldus Taavet Haabu (ik 38812290232, elukoht Mxxxxxx xx/x-xxx, 13915 Tallinn) vastu nõudes mõista vastustajalt välja üüri- ja kõrvalkulude võlgnevus 6091,46 krooni ning alates 05.09.2009 kahjuhüvitis kuni eluruumi tegeliku vabastamiseni vastavalt igakuuliselt esitatud korterimaksete arvetele, kohustada vastustajat tagastama avaldajale eluruumi Mxxxxxx xx/x-xxx Tallinnas, selle kohustuse vabatahtlikult mittetäitmisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja nimetatud eluruumist väljatõstmine

Istungil osalenud isikud
Asja läbivaatamise kuupäev

Avaldaja esindaja J.K., vastustaja T.H
19.11.2009

Resolutsioon

Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Rahuldada avaldus täies ulatuses.**
- 2. Mõista T. H.-lt (Hxxxx) välja üüri- ja kõrvalkulude võlgnevus 6091,46 krooni.**
- 3. Mõista T.H.-lt välja kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitatud aja eest alates 05.09.2009 kuni eluruumi tegeliku vabastamiseni vastavalt igakuuliselt esitatud korterimaksete arvetele.**
- 4. Kohustada T.H. tagastama avaldajale eluruumi Mxxxxxx xx/x-xxx Tallinnas.**
- 5. Eluruumi Mxxxxxx xx/x-xxx Tallinnas tagastamisest keeldumise korral määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja väljatõstmine nimetatud eluruumist.**

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.

Kohtule võib esitada taotluse, et kohus vaataks komisjonile esitatud avalduse läbi hagimenetluse korras hagina. Sel juhul on hageja komisjoni poole pöördunud isik ja kostja kohtule avalduse esitanud pool ja komisjonile esitatud avaldus loetakse hagiavalduseks. Kohtule esitatavas avalduses tuleb märkida, et üürikomisjon on asja juba lahendanud ja lisada üürikomisjoni otsuse ära kiri. Avalduselt tuleb tasuda riigilõiv summas, mille hageja oleks pidanud tasuma hagi esitamise korral.

Üürikomisjoni otsus jõustub, kui otsuse kättesaamise päevast alates 20 päeva jooksul ei ole maakohtusse esitatud hagi samas vaidlusasjas. Otsuse osalisel vaidlustamisel jõustub otsus osas, mis ei ole seotud vaidlustatud osaga. Jõustunud otsus avaldatakse üürikomisjoni veebilehel ning täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Avalduse kohaselt sõlmis T.H. 28.05.2008 üürilepingu Mxxxxxx xx/x-xxx eluruumi kasutamiseks tähtajaga kuni 28.05.2013. Tulenevalt elamu omaniku, Loopealse Elamu OÜ ja OÜ Minu vara vahel sõlmitud kinnisvara haldus- ja hooldusteenuste osutamise lepingu punktist 3.2. ning OÜ Loopealse Elamu ja Tallinna linna vahelisest lepingust kohustus OÜ

Minu Vara esindama Tallinna linna üürilepingute sõlmimise, täitmise ja lõpetamise küsimustes. Muude kohustuste hulgas esitas OÜ Minu Vara eluruumide üürnikele üüriarveid haldus- ja kommunaalteenuste eest Loopealse Elamu nimel. AS ISS Eesti (ühendav ühing, registrikood xxxxxxxx, aadress Vilde tee 129, Tallinn, 12613) ja Osahing Minu Vara (ühendatav ühing, registrikood 11009530, aadress Vilde tee 129, Tallinn, 126139) on ühinenud 23.04.2009.a. sõlmitud ühinemislepingu alusel. Ühinemisotsused on vastu võetud 29.05.2009.a. Äriregistrisse on ühinemise kanne tehtud 15.07.2009.a. Seoses sellega on ühendatav ühing, OÜ Minu Vara registrist kustutatud ja kõik õigused ning kohustused on üle läinud ühendavale ühingule, AS-le ISS Eesti. T.H on talle korteri Meeliku Mxxxxxx xx/x-xxx eest esitatud arveid tasunud ebakorrapäraselt. 02.04.2009 esitas OÜ Minu Vara Pärnu Maakohtusse maksekäsu kiirmenetluse avalduse eelnimetatud kuupäeva seisuga võlgnevuse summas 6586,65 krooni sissenõudmiseks. Üürnik makseettepanekule tsiviilasjas nr 2-09-14420 vastuväidet ei esitanud ja võlgnevust samuti ei tasunud. Peale ülalnimetatud võlgnevuse on üürnikul avalduse üürikomisjonile esitamise ajaks üürivõlgnevus summas 6091,40 krooni augusti 2009 lõpu seisuga. 04.08.2009 saatis avaldaja üürnikule tähitult Tallinna linnaga kooskõlastatult avalduse üürilepingu ülesütlemiseks. Samal päeval edastati avalduse koopia käsipostiga ka üürniku postkasti. Üürnik on avalduse kätte saanud, kuid ei ole sellele reageerinud. Vastustaja ülesütlemist vaidlustanud ei ole. Ülesütlemisavalduses kohustati vastustajat eluruumi Mxxxxxx xx/x-xxx vabastama hiljemalt 04.08.2009 ja võtmed tagastama. Eluruumi ei ole vabastatud ja haldajale üle antud. VÕS § 334 kohustab üürnikku üürilepingu lõppemisel eluruumi tagastama. Kuna üürniku täitmata kohustused on suurenenud olenemata täitemenetluse algatamisest, leiab avaldaja, et esines alus üürilepingu ülesütlemiseks. Tuginedes õigusliku alusena VÕS §§ 76 lg 1 lg 1; 101 lg 1 p 1; 313 lg 1 ja 316 lg 1 p 1-3 palub avaldaja mõista vastustajalt välja lepingujärgne üüri- ja kõrvalkulude võlgnevus 6091,40 krooni, kohustada T.H. tagastama avaldajale eluruumi Mxxxxxx xx/x-xxx Tallinnas ning nimetatud eluruumi tagastamisest keeldumise korral määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja eelnimetatud eluruumist väljatõstmine ning alates 05.09.2009 mõista vastustajalt välja kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitatud aja eest vastavalt üürileandja poolt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tegeliku vabastamiseni.

Istungil jäi avaldaja esindaja avalduses toodud põhjenduste ja nõuete juurde. Kuigi 2009. aastal on avaldajalt mõningaid makseid laekunud, on need peamiselt läinud varasema võlgnevuse kustutamiseks. Seetõttu ei ole alust võlasummat vähendada. Pärast üürilepingu ülesütlemist on elamu haldur üritanud eluruumi tagasi nõuda, kuid ei ole vastustajaga kontakti saanud.

Vastustaja vastuväited

Vastustajale anti 14.10.2009 üürivaidlusavalduse menetlusse võtmise määruuses nõuetele vastamiseks ja tõendite esitamiseks tähtaeg 04.11.2009. Vastustaja on määruuse 26.10.2009 AS Eesti Post kaudu kätte saanud (väljastustead, tlk 78). Vastustaja kirjalikku vastust ega tõendeid ei esitanud.

Istungil tunnistas vastustaja nõuet täies ulatuses. Selgitas, et on kätte saanud nii avaldaja poolt saadetud hoiatuse kui ka üürilepingu ülesütlemisavalduse. Vastustaja sõnul pöördus ta hoiatuse saamise järgselt AS ISS Eesti kontoris ja sõlmis maksegraafiku võla kustutamiseks, kuid selle täitmiseks raha ei olnud. Võlgnevus tekkis töötuks jäämise tõttu. Kõik firmad, kus töötas, on pankrotistunud. Mingi aja sai töötutoetust, seejärel viibis neli kuud Kanaaridel, kus proovis samuti tööd leida, kuid tulutult. Seni on tegelnud tänavakivide paigaldamisega, kuid sellist tööd leida ei ole õnnestunud. Võlga on vähendanud sotsiaalosakonna kaudu makstava toimetulekutoetuse abil, kuna igasugune sissetulek tal puudub.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

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

Harju Maakohtu kinnistusosakonna andmebaasi kohaselt on alates 11.07.2007 kinnistusraamatus Tallinna Mxxxxxxx xx asuvale kinnistule seatud hoonestusõigus Loopealse Elamu OÜ kasuks tähtajaga 30 aastat (väljatrükk, tlk 83-86). Samuti on kinnistusraamatusse kantud mäрге selle kohta, et üürilepingu pooleks on Tallinna linn tähtajaga 07.02.2037. OÜ Loopealse Elamu on 05.02.2008 sõlminud OÜ Minu Vara kinnisvara haldus- ja hooldusteenuste osutamise lepingu, mille p. 3.2.1 alusel võttis OÜ Minu Vara endale kohustuse esindada OÜ-d Loopealse Elamu Tallinna linna tüüplepingutele vastavate üürilepingute sõlmimise, täitmise ja lõpetamise küsimustes, s.h. ka üürnikele üüri ja kõrvalkulude eest arvete esitamisel ning üürilepingute rikkumise korral ja kokkuleppe mittesaavutamisel pöörduda Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse (leping koos lisadega, tlk 6-42). AS ISS Eesti (ühendav ühing, registrikood xxxxxxxx, aadress Vilde tee 129, Tallinn, 12613) ja Osahing Minu Vara (ühendatav ühing, registrikood xxxxxxxx, aadress Vilde tee 129, Tallinn, 126139) on ühinenud 23.04.2009.a. sõlmitud ühinemislepingu alusel. Äriregistrisse on ühinemise kanne tehtud 15.07.2009.a. Seoses sellega on ühendatav ühing, OÜ Minu Vara registrist kustutatud ja kõik õigused ning kohustused on üle läinud ühendavale ühingule, AS-le ISS Eesti (äriregistri väljatükk, tlk 60-61).

T.H. sõlmis 28.05.2008 eluruumi üürilepingu Tallinnas Mxxxxxxx xx/x-xxx asuva 33,9 m² suuruse korteri kasutamiseks tähtajaga 28.05.2013 (üürileping, tlk 4-5). Üürilepingu punktis 4 on märgitud üürileandjaks Tallinna linn ja üürileandja esindajaks eluruumi omanikult saadud volituse alusel OÜ Minu Vara. Üürilepingu punkti 9 kohaselt lepiti kokku üürisummas 847,50 krooni kuus (25 kr/ m²). Vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 07.05.2003 määrusele nr 38 kehtivad kõikidele Tallinna Linna omandis olevatele üürilepingutele üürilepingu tingimustena eeltoodud määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaalaluruumi üürilepingu tingimused” (edaspidi Üürilepingu tingimused). Eelpool nimetatud üürilepingu punkti 14 alapunktis 1 on üürniku kinnitus, et ta on teadlik Üürilepingu tingimuste kehtivusest tema üürilepingule, ta on nimetatud tingimustega tutvunud, mõistnud tingimuste sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel. Alapunktis 3 on üürnik kinnitanud, et on teadlik ka sellest, et lisaks üüri maksmisele tuleb tal kanda eluruumi kasutamisega seonduvad kõrvalkulud ja eluruumiga seonduvad maksud. Üürnik kinnitas üürilepingu sõlmimist.

Üürileandja esindaja esitas vastustajale üüriarveid maksmisele kuuluvate üüri ja kõrvalkulude kohta (tlk 43-51). Kuna vastustajal oli avaldaja ees võlgnevus, on OÜ Minu Vara poolt 02.04.2009 esitatud maksekäsu kiirmenetluse avalduse alusel Pärnu Maakohus teinud maksekäsu tsiviilasjas nr 2-09-14420, millega kohustati T.H. tasuma avaldajale võlgnevuse summas 7336,65 krooni, millest menetluskulu moodustab 750 krooni (maksekäsk, tlk 55-56). 04.08.2009 koostas AS ISS Eesti vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse, milles ütles 28.05.2008 sõlmitud eluruumi üürilepingu alates 04.08.2009 võla tõttu üles.

Avaldaja nõuab üürikomisjonile esitatud avalduses T.H.-lt kuni 04.09.2009 lepingujärgse üüri- ja kõrvalkulude võlgnevuse seisuga summas 6091,46 krooni ning alates 05.09.2009 eluruumi tagastamisega viivitatud aja eest kahjuhüvitise vastavalt üürileandja poolt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tegeliku vabastamiseni väljamõistmist, kohustada T.H.

tagastama avaldajale eluruumi Mxxxxxxx xx/x-xxx Tallinnas ning nimetatud eluruumi tagastamisest keeldumise korral määrata otsuse täitmise viisiks tema eelnimetatud eluruumist väljatõstmine.

1) Üüri- ja kõrvalkulude võla nõude osas tegi komisjon kindlaks:

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.

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 vabandata.

Üürilepingu tingimuste p.6.2 kohaselt kohustus üürnik kandma kõik eluruumiga seotud kõrvalkulud, s.h. maamaksukulud ulatuses, mis vastab üürniku maakasutusele ja eluruumile vastava osa hoonekindlustuse kuludest nende olemasolul. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja, lähtudes mõõturite olemasolul nende näitudest ja teenuste pakkujate esitatavatest arvetest, punktide 7.1 ja 7.2 kohaselt kohustus üürnik tasuma lepingu alusel tasumisele kuuluvad maksed iga kuu 20. kuupäevast arvates. Vastavalt üürilepingu tingimuste punktile 7.5. kui üürnikul on võlgnevusi varasemate kuude eest, siis loetakse esmajärjekorras tasutuks kogunenud viivised ning seejärel p 7.4 toodud korras kõrvalkulud ja üür, alustades kõige varasemast kuust.

Avaldaja poolt esitatud tõenditest, salдовäljavõttest ja arvetest perioodi jaanuar kuni september 2009 nähtub, et vastustajale on igakuiselt määratud korterimakseid (saldoväljavõte, tlk 51-54 ja arved, tlk 43-50 ja 73). Talle esitatud arvetes teatati üürniku poolt maksmisele kuuluva summa suurus ja märgiti võlgnevuse olemasolul ka võla suurus. Komisjonil puuduvad tõendid, et vastustaja oleks temale esitatud arveid vaidlustanud. Seega võib öelda, et ta on talle osutatud teenused vastu võtnud. Ka nähtub nimetatud tõenditest, et vastustajal on eelnimetatud perioodi eest võlg avaldaja ees. Näiteks 01.jaanuari 2009 seisuga vastustajale esitatud arvel on märgitud võla suuruseks 6891 krooni (tlk 43). Üürileandja poolt esitatud arvete ja Üürilepingu tingimuste kohaselt pidi üürnik tasuma üüri ja kõrvalkulude eest igakuiselt 30. kuupäevaks. Seisuga 01.08.2009 on märgitud võla suuruseks 12678,11 krooni (tlk 50). Komisjon tuvastas, et alates jaanuarist 2009 kuni septembrini 2009 on vastustajalt laekunud neljal kuul kokku kuus makset summas 8462 krooni (tasutud veebruaris 3853 krooni, märtsis 2228 krooni ja aprillis 2381 krooni). Kaks eelnimetatud makset on tasutud enne maksekäsu kiirmenetlusavaldusega kohtusse pöördumist ja on arvestatud juba maksekäsu kiirmenetluse avalduse seisuga võlasumma arvestamisel. Viimane, aprillikuus vastustajalt laekunud summa 2381 krooni aga ei kata ära vastustaja võlgnevust ning arvestada tuleb, et vastustaja võlgnevus avaldaja ees on pärast viimase makse laekumist 23.04.2009 kuni 04.09.2009 kogu aeg uute igakuiste maksete määramise võrra pidevalt suurenenud. Seega eeltoodu põhjal leiab komisjon, et kuigi vastustajalt on 2009. aastal kuus makset laekunud, ei ole ta oma lepingust tulenevat kohustust tasuda igakuuliselt talle esitatud

arvete alusel korterimaksete (üüri ja kõrvalkulude) eest õigustatud isikule (üürileandjale ehk avaldajale) nõuetekohasel viisil ja lepinguga kindlaksmääratud korras siiski korrektselt täitnud. Vastustaja selgitas istungil, et maksete mittetasumise põhjuseks on olnud tema töötuks jäämine ja sellest tulenevalt rahaliste vahendite puudumine maksete tasumiseks, kuid ta ei ole selle väite tõendamiseks komisjonile tõendeid esitanud. Ka ei esitanud vastustaja komisjoni poolt määratud ajaks 04.11.2009 vastuväiteid avaldaja avaldusele ega vastavaid tõendeid. Kuigi vastustaja väitis istungil, et ei pannud temale vastamiseks antud tähtaega määruks tähele, ei saa komisjon lugeda nimetatud põhjendust vabandatavaks. Seega komisjonil puuduvad tõendid vastustajal mõjuvate ja vabandatavate põhjuste olemasolu kohta korterimaksete mittetasumiseks. Avaldaja poolt esitatud tõendite kohaselt on vastustaja koguvõlgnevus avaldaja ees 01. septembri 2009 seisuga 12678,11 krooni, millest 6586,65 krooni osas on Pärnu Maakohus teinud T.H. vastu maksekäsu tsiviilasjas nr 2-09-14420. Seega on vastustajal sissenõudmata võlgnevus avaldaja ees 01.09.2009 seisuga 6091,46 krooni, mille väljamõistmist avaldaja taotleb. Komisjon leiab, et eeltoodu põhjal on vastustaja võlgnevus avaldaja poolt nõutavas summas õiguslikult põhjendatud, tõendatud ja tuleb T.H.-lt AS ISS Eesti kasuks välja mõista.

2) Komisjoni seisukoht üüritud asja tagastamise nõude osas.

Kõigepealt, et otsustada üüritud asja tagastamise nõude üle, peab komisjon võtma seisukoha üürilepingu lõppemise osas.

Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, tuleneb pooltevaheline üürisuhe ja vastustajal korterimaksete tasumise kohustus 28.05.2008 sõlmitud üürilepingust. Avaldaja ütles vastustajale üürilepingu 04.08.2009 koostatud ülesütlemisavaldusega alates 04.09.2009 VÕS § 316 ja üürilepingu tingimuste p. 21.5 ja 21.6 alusel üles.

Üürilepingu ülesütlemiseks seadusest tuleneva põhjuse olemasolu osas tuvastas komisjon: 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 lõike üks punktide 1, 2 ja 3 kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega või kui võlgnetava üüri summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa või kui võlgnetavate kõrvalkulude summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa. Üürilepingu tingimuste p. 21.5 ja 21.6 kohaselt on üürileandjal õigus üürileping erakorraliselt üles öelda, kui üürniku võlg ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa või üürnik võlgneb kõrvalkulude eest summa, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa.

Avaldaja poolt vastustajale tehtud üürilepingu ülesütlemisavalduse kohaselt oli vastustaja võlg avaldaja ees 04.08.2009 seisuga 11264,93 krooni. Avaldaja poolt esitatud üheksa kuu arvete põhjal tegi komisjon kindlaks, et kokku on vastustajale määratud üüri- ja kõrvalkulusid summas 14033 krooni, mille põhjal on keskmise arve suuruseks 1559,22 krooni, millest tulenevalt kolme kuu eest maksmisele kuuluvaks keskmiseks summaks on 4677,66 krooni. Seega üürilepingu ülesütlemise momendiks ületas tema võlgnevus kolme kuu üüri ja kõrvalkulude eest maksmisele kuuluva keskmise summa. Avaldaja väitis, et

teavitas enne ülesütlemist vastustajat võlast ja vastustaja võttis selle väite õigeks. Kuna eelpool leidis tõendamist ülesütlemise aluse esinemine (s.o. vastustajal üle kolmekuuline viivitus üüriarvete tasumisega ning võlgnevus rohkem kui kolmekuulise üüri ja ka kõrvalkulude summa ulatuses) ja see on kooskõlas VÕS §-s 316 lg 1 punktides 1, 2 ja 3 ja VÕS 313 toodud asjaoludega ja sõlmitud üürilepingu tingimustega, oli avaldajal õiguslik alus üürilepingu ülesütlemiseks.

Üürilepingu ülesütlemisavalduses teatas avaldaja vastustajale, et ütleb 28.05.2008 sõlmitud eluruumi üürilepingu aadressil Mxxxxxx xx/x-xxx alates 04.09.2009 VÕS § 316 lg 1 tulenevalt üles, kuna vastustaja võlg seisuga 04.09.2009 on 11264,93 krooni, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri- ja kõrvalkulude summa. Samuti märkis avaldaja ülesütlemisavalduses, et vaatamata meeldetuletusele ei ole vastustaja oma võlga tasunud. Avaldaja kohustas vastustajat eluruumi 04. septembril 2009 vabastama. Ka teatati, et üürilepingu ülesütlemise vaidlustamiseks on õigus 30 päeva jooksul ülesütlemisavalduse saamisest esitada taotlus Tallinna Üürikomisjonile või Harju Maakohtusse aadressil Kentmanni tn 13.

VÕS § 325 sätestab eluruumi ülesütlemisavaldusele kindla vormi. 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. Eeltoodud nõuetele mittevastav ülesütlemine on tühine.

Komisjon tuvastas, et vastustajale tehtud ülesütlemisavalduses on märgitud üüritud asi, eluruum Mxxxxxx xx/x-xxx Tallinnas, lepingu lõppemise päev 04.09.2009, ülesütlemise alusena on märgitud VÕS § 316 lg 1 ja märgitud ka võlasumma. Samuti on märgitud korrektselt, kuhu ja missuguse tähtaja jooksul on võimalik ülesütlemisavalduse vaidlustamiseks pöörduda. Seega on ülesütlemisavalduses märgitud kõik seaduses sätestatud kohustuslikud andmed ja ülesütlemisavaldus on sätestatud nõuetele vastav.

Avaldaja saatis vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse 04.08.2009 tema elukoha aadressile Mxxxxxx xx/x-xxx Tallinnas. Avaldaja kinnitusel pandi samal päeval ülesütlemisavaldus ka käsipostiga vastustaja postkasti. Vastustaja kinnitas ülesütlemisavalduse kättesaamist. Üürikomisjonile avalduse esitamise seisuga 09.09.2009 vastustaja ülesütlemisavaldust vaidlustanud ei olnud (teabenõue Harju Maakohtusse koos vastustega, tlk 66-67). Eeltoodu põhjal komisjon leiab, et ülesütlemisavaldus on vastustaja suhtes kehtivaks muutunud ja seega üürileping poolte vahel lõppes ülesütlemisavalduses märgitud tähtpäeval 04.09.2009.

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

Komisjon tuvastas eelnevalt, et üürileping poolte vahel on lõppenud. Kuna vastustaja ei ole üüritud asja (eluruumi) tagastanud ja kasutab seda edasi, siis tekkis avaldajal õigus nõuda üüritud asja tagastamist. Avaldaja seletuse kohaselt on haldur vastustajalt ka eluruumi tagastamist nõudnud, kuid vastustaja on sellest keeldunud. Seega avaldaja nõue üüritud asja tagastamise osas tuleb rahuldada, kohustades T.H. tagastama avaldajale eluruumi Mxxxxxx xx/x-xxx Tallinnas.

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 § 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). Tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 445 lg 1 näeb ette, et kohus võib otsuses kindlaks määrata otsuse täitmise viisi ja korra. Menetlusele üürikomisjonis nimetatud seadustik selles osas ei laiene. Samas on ÜVLS eesmärk lahendada üürivaidlusi tsiviilkohtumenetlusega võrreldes odavamalt ja kiiremini. Seega ei ole ka 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 § 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 antud juhul on põhjendatud seaduse analoogia kasutamine, kuna vastasel juhul võib osutada komisjoni otsuse täitmine õigustatud poolele ebamõistlikult koormavaks. Seetõttu komisjon leiab, et on vajalik määrata antud asjas kindlaks otsuse täitmise viis ning otsustab, et eluruumi Tallinnas Mxxxxxxx xx/x-xxx vabatahtlikust tagastamisest keeldumise korral tuleb T.H. eelnimetatud eluruumist välja tõsta.

3) Kahjuhüvitise nõude osas komisjon otsustas:

VÕS § 335 sätestab, et kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest kahjuhüvitiseks nõuda kas üürilepingus kokkulepitud üüri või üüri, mis on samasuguses asukohas oleva samasuguse asja puhul tavaline.

Kuna eelnevalt komisjon tuvastas, et üürileping on lõppenud ja üürnik on kohustatud eluruumi üürileandjale tagastama, kuid ta ei ole seda teinud ja kasutab eluruumi edasi ning üürileandja jätkas pärast üürilepingu lõppemist vastustajale arvete esitamist üürilepingus kokku lepitud määras, on seega ka nõue mõista välja T.H.-lt alates 05. septembrist 2009, s.o. üürilepingu lõppemisele järgnevast päevast kuni eluruumi tegeliku vabastamiseni kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitatud aja eest vastavalt igakuuliselt esitatud korterimaksete arvetele õiguslikult põhjendatud ja tõendatud ning kuulub rahuldamisele.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Kaja Tassa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad