Üürivaidlusasi nr.	11-1/37/10
Otsuse kuupäev ja koht	24.05.2010.a , Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Kaja Tassa (istungi juhataja), Heli Hellamaa ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	**Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus A. S. (ik XXXXXXXXX, elukoht XXXXXX) vastu nõuetes välja mõista vastustajalt avaldaja kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg, tasu eluruumi kasutamise eest ja viivis kokku 26 317,03 krooni, kohustada vastustajat tagastama eluruum XXXXXXXX ning nimetatud eluruumi tagastamisest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja eluruumist väljatõstmine.**
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS Maket Kinnisvara esindajad Svetlana Staškevitš ja Katre Koller ning vastustaja esindajad Jelena Grigorjeva ja Ingrit Leppik
Asja läbivaatamise kuupäev	13.05.2010

Resolutsioon **Tallinna Üürikomisjon otsustas**:

1. **Rahuldada avaldaja avaldus osaliselt.**
2. **Mõista välja A. S.-lt (S.) Tallinna linna kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 21 635,53 krooni (kakskümmend üks tuhat kuussada kolmkümmend viis krooni 53 senti) krooni.**
3. **Ülejäänud osas jätta avaldaja nõuded rahuldamata.**

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.

Kui komisjon rahuldab avalduse osaliselt, võib avaldaja esitada hagi kohtusse asja lahendamiseks rahuldamata osas. Hagis 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 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 ning täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Avalduse kohaselt sõlmis avaldaja esindaja AS Maket Kinnisvara 07.08.2006 Tallinna Linnavalitsuse 31.05.2006 korralduse nr 1145-k alusel vastustaja A. S.-iga üürilepingu nr 547-Ü Tallinna linna omandis oleva eluruumi asukohaga XXXXXXXXX kasutamiseks tähtajaga viis aastat. Avaldaja esindaja teostab üürileandja õigusi tulenevalt Tallinna Elamumajandusameti ja AS Maket Kinnisvara vahel 27.06.2006 sõlmitud lepingule nr 4-1.6.5/9. Vastavalt sõlmitud üürilepingu punktile 9 oli üürisumma 586 krooni kuus ning lepingu p.12.1 kohaselt kinnitas üürnik, et on teadlik, et üürilepingu tingimustena kehtivad

Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimused“ (edaspidi – Üürilepingu tingimused). Punktis 12.2 on üürnik kinnitanud, et on teadlik eluruumi kasutamisega seonduvate kõrvalkulude kandmise kohustusest. Üürilepingu tingimuste punkt 12.3 kohaselt kohustus vastustaja tasuma üüri ja kõrvalkulude eest vastavalt esitatud üüriarvetele. Vastustaja oma kohustust ei täitnud. Kuna üürnik ei asunud vaatamata meeldetuletustele ja hoiatustele oma võlga likvideerima ning võlgnevus üüri ja kõrvalkulude eest ületas kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude summa, saadeti vastustajale Võlaõigusseaduse (VÕS) § 316 lg 1 ja üürilepingu tingimuste punktide 22.6 ja 22.7 alusel 30.04.2009 üürilepingu ülesütlemisavaldus nr j-14. Vastustaja on ülesütlemisavalduse kätte saanud, kuid ei ole seda ülesütlemisavalduses märgitud tähtaja jooksul vaidlustanud. Seega on üürileping nr 574-Ü alates 30.05.2009 lõppenud. Vaatamata üürilepingu lõppemisele ei ole vastustaja eluruumi XXXXXXXXX vabatahtlikult vabastanud ega üürileandjale tagastanud ning jätkab selle kasutamist. Seisuga 28.02.2010 on A. S. võlgnevus eluruumi XXXXXXXX kasutamise eest 27 139,47 krooni. Avaldaja palub, tuginedes eeltoodule ja Võlaõigusseaduse (VÕS) §-dele 271, 292, 316 lg 1, 334 lg 1 ja 335, kohustada A. S.-i tagastama avaldajale eluruum asukohaga XXXXXXXXX, Tallinn ning nimetatud eluruumi tagastamisest keeldumise korral määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja väljatõstmine nimetatud eluruumist ning mõista vastustajalt välja üüri- ja kõrvalkulude võlg ning tasu eluruumi XXXXXXXX kasutamise eest summas 27 139,47 krooni.

Istungil jäid avaldaja esindajad avalduses toodud nõuete juurde, kuid muutsid võla nõude summat. Avaldaja esindajad palusid vastustajalt välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võlg, tasu eluruumi kasutamise eest peale üürilepingu lõppemist ning viivis kokku 26 317,03 krooni, millest üür ja kõrvalkulud ning tasu eluruumi kasutamise eest moodustavad 21 635,53 krooni ja viivis 4681,50 krooni. Esindajad selgitasid, et viivist arvestatakse 0,15% maksmata summalt. Makse laekumisel arvestatakse see kõigepealt maha põhivõlast ja seejärel viiviselt. Teistmoodi ei võimalda arvutiprogramm arvestada. Alates novembrist 2007 on vastustaja igakuiselt maksnud, kuid vähem, kui ta oleks pidanud maksma. Vastustajaga on sõlmitud kaks garantiikohustust, esimene oli novembris 2007, mille ta ka täitis. Teine sõlmiti jaanuaris 2009 kehtivusega kuni 31.12.2009, mis aga märtsis katkestati ja vastustaja üürileping öeldi üles, kuna võlg oli rohkem kui kolme kuu üürisumma. Üürilepingu ülesütlemise ajal oli võlg 11 293 krooni. Esindajad leidsid, et vastusaja taotlust lõpetada viiviste arvestamine ei ole võimalik rahuldada. Samuti oli esindajad seisukohal, et üürilepingut üles öeldes käituti heas usus.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja esitas 29.04.2010 üürikomisjonile avaldaja avaldusele kirjaliku vastuse. Oma vastuses märkis vastustaja, et võlg tekkis tal seetõttu, et tema usaldusisik J. K. kasutas vastustaja seisundit ära ning valetas talle. Vastustaja on lastekodus kasvanud, vaimupuudega ja ratastoolis ning tema liikumine ja mõistmine igapäevaelust, toimingutest on raskendatud ja erineb tavapärasest. Vastustaja andis J. K. õiguse korraldada rahaasju. J. K. võttis vastu igakuised arved ja väitis, et need on tasutud, kuid hiljem selgus, et perioodil 01.09.2006 – 01.11.2007 ei olnud seda tehtud. Kokku võttis J. K. vastustaja kontolt raha 70 000 krooni, mille suhtes on tehtud notariaalne võlakinnitus ning kohtutäiturile avaldus võla sissenõudmiseks. 12.01.2009 sõlmis vastustaja avaldaja esindajaga maksegraafiku, et hakkab tasuma võlga igakuiselt 1500 krooni kuus (kokku üür + võlg) kuni võla tasumiseni. Vastustaja pidas kokkuleppest kinni ja tasus igakuiselt 1500 krooni aru saamata, et igakuised üüriarved on suurenenud ning võlg hakkas taas suurenema. Kahjuks ei võtnud avaldaja ka ühendust, et uuendada võla tasumise kokkulepet. Samas on arvetelt näha, et vastustaja on kokkuleppest kinni pidanud. Vastustaja ei ole kunagi rikkunud ühiselu reegleid ega muid kohustusi, hoiab oma eluruumi korras ja puhtana ning soovib jätkata selle kasutamist.

Vastustaja viibis viimased kuus kuud haiglas, kuna tema tervis halvenes ja tal amputeeriti jalg. Vastustaja teeb avaldajale ettepaneku leida kompromiss, et mitte katkestada toimivat üürisuhet. Vastustaja pakub välja, et tasub edaspidi 2500 krooni kuus ja võimalusel ka rohkem. Vastustaja on töövõimetuspensionär ja tema pension on 4361 krooni kuus, millest on tal võimalik tasuda igakuiselt 2500 krooni. Vastustaja loodab saada võla maksmiseks raha ka J. K. poolt tagasimakstavast rahast. Vastustaja ei soovi korterist loobuda, kuna tal on erivajadused ning raskendatud arusaamine toimuva suhtes ning korter on kohandatud vastavalt tema erivajadustele.

Üürikomisjoni istungil selgitasid vastustaja esindajad, et vastustaja tunnistab võlanõuet, kuid vaidleb vastu üürilepingu ülesütlemisele. Vastustaja ei saa ka aru, kust tulevad nii suured viivised. Vastustaja teadis, et peab maksma 1500 krooni kuus, siis on kõik korras, et vahepeal üür suurenes, seda talle keegi ei rääkinud. Tegevusjuhendaja tegeleb vastustajaga kolm tundi nädalas ning sellel ajal ei saa kogu aeg tegeleda üüri probleemidega. Vastustaja esindajad leidsid, et üürilepingu ülesütlemine on hea usu põhimõtte vastane, kuna vastustaja täitis heas usus graafikut ning teadis, et võlg väheneb. Üüriarveid ta vahepeal ei näinud, kuna oli haiglas.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära üürivaidluse pooled, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et avaldus tuleb rahuldada osaliselt üüri- ja kõrvalkulude võla osas, ülejäänud osas tuleb jätta rahuldamata.

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

Tallinn Linnavalitsuse korraldusega 30.05.2006 nr 1145-k otsustati anda vastustajale A. S.-le viieks aastaks üürile ühetoaline sotsiaalkorter üldpinnaga 28,4m² aadressil XXXXXXXXXX ja sõlmida vastustajaga üürileping (tlk 33). Avaldaja Tallinna linna nimel sõlmis AS Maket Kinnisvara vastustaja A. S.-ga 07.08.2006 eluruumi üürilepingu nr 547-Ü. Nimetatud lepingu alusel sai vastustaja eluruumi Tallinnas aadressil XXXXXXXXX enda kasutusse (tlk 4). Leping sõlmiti tähtajalisena, tähtajaga viis aastat. Seega oli poolte vahel enne üürilepingu ülesütlemist kehtiv tähtajaline üürileping.

Üürilepingu punkt 9 kohaselt on korteriüüri suuruseks määratud 563 kr/m². Lepingu punktis 12 on sätestatud, et üürnik kinnitab lepingu allakirjutamisega, et: 1) on teadlik, et üürilepingu tingimustena kehtivad Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimused“, ta on märgitud tingimustega tutvunud, mõistnud tingimuste sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel; 2) on teadlik, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule annab Tallinna linn üürilepingu objektiks oleva eluruumi üürile seadusest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannet täitmiseks; ta on teadlik, et lisaks üüri maksmisele tuleb tal kanda ka eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulud ja eluruumiga seotud maksud. Üürilepingu tingimuste (tlk 25-32) punkt 7.2 kohaselt on üürnik kohustatud igakuiselt kandma kõik eluruumiga seotud kõrvalkulud. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja, lähtudes mõõturite näitudest, teenuste pakkujate esitatavatest arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast. Vastavalt Üürilepingu tingimuste punktidele 8.1 ja 8.2 esitab üürileandja üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks üüriarve p 7 tulenevate maksete kohta, sh üüri ja teiste muutumatu suurusega maksete osas jooksva kuu kohta ning teiste lepingu alusel tasumisele kuuluvate maksete osas eelneva kuu kohta ning üürnik on kohustatud 10 päeva jooksul iga kuu 20. kuupäevast arvates tasuma üürileandja pangaarvele lepingu alusel tasumisele kuuluvad maksed. Üürilepingu tingimuste p. 8.3 kohaselt maksetega viivitamisel on üürileandjal õigus nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest.

Punkt 8.4 sätestab, et kui üürnikult laekunud summadest ei jätku kõigi tasumisele kuuluvate maksete tasumiseks, siis loetakse maksed tasutuks järgmistes järkudes: esmajärjekorras viivised, teisena kõrvalkulud ja viimases järjekorras üür.

Avaldaja nimel on avaldaja esindaja saatnud vastustajale igakuiselt üüri ja kõrvalkulude arveid, kus on muuhulgas olnud märgitud ka võlasumma. 05.11.2007 sõlmisid avaldaja esindaja ja vastustaja maksegraafiku (garantiikohustus-leping, tlk 73), mille kohaselt avaldaja kohustus tasuma võlgnevuse 12 878,65 krooni hiljemalt 01.11.2008, tasudes iga kuu 1500 krooni (üür+võlg). 09.06.2008 saatis avaldaja esindaja vastustajale teatise võla kohta, kus hoiatas, et kui vastustaja ei tasu võlga hiljemalt 09.07.2008, siis võidakse temaga sõlmitud üürileping üles öelda (tlk 35). 12.01.2009 sõlmis avaldaja esindaja vastustajaga uue garantiikohustuse-lepingu, mille kohaselt tunnistas vastustaja korteriüüri/hooldustasu võlgnevust summas 8000 krooni ja kohustus võla tasuma hiljemalt 31.12.2009 selliselt, et tasub iga kuu hooldustasu + võlga 500 krooni, kokku üür + võlg 1500 krooni alates 12.01.2009 võla kustutamiseni (tlk 63). Garantiikohustuses on ka kokkulepe, et juhul kui maksegraafikut ei täideta, on avaldaja esindajal õigus leping ühepoolselt lõpetada ilma kirjaliku etteteatamiseta, pöörduda kohtusse võla sundkorras sissenõudmiseks koos kohtukuludega. 30.04.2009 esitas avaldaja esindaja vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse (tlk 5). Vastustaja esindajad kinnitasid komisjoni istungil, et vastustaja sai talle 30.04.2009 saadetud ülesütlemisavalduse kätte, kuid ei osanud täpsustada, millal.

Avaldaja Tallinna linn (Tallinna Elamumajandusameti kaudu) ja avaldaja esindaja AS Maket Kinnisvara sõlmisid 27.06.2006 lepingu nr 4-1.6.5/9, mille kohaselt lepiti kokku, et avaldaja esindaja teostab Tallinnas XXXXXXXX kinnistu, ehitiste ja tehnosüsteemide korrashoidu vastavalt õigusaktidele ja avaldaja ning tema esindaja vahelisele tööjaotusele (tlk 19-24). Nimetatud lepingu kohaselt (punktid 4.1.1.5 – 4.1.1.7) on avaldaja esindaja (lepingus haldaja) kohustatud sõlmima avaldaja nimel üürnikega üürilepinguid vastavalt kinnitatud tüüpvormile juhindudes Tallinna Linnavolikogu otsustest, Tallinna Linnavalitsuse korraldustest ja teistest õigusaktidest, kontrollima üürilepingute täitmist ning rikkumise tuvastamisel rakendama koheselt seaduslikke ja lepingulisi mõjutusvahendeid üürilepingu rikkuja suhtes. Kui üürilepingust tulenevat vaidlust ei lahendata poolte kokkuleppel, on haldaja kohustatud hiljemalt kolme kuu jooksul üürilepingu rikkumise tuvastamisest pöörduma vaidluse lahendamiseks Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse.

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võla ning korteri kasutamise tasu kokku 21 635,53 krooni ning viivise 4681,50 krooni väljamõistmist, eluruumi tagastamist ning otsuse täitmise viisina vastustaja eluruumist välja tõstmist. Vastustaja võttis omaks üüri- ja kõrvalkulude võla nõude, kuid vaidles vastu eluruumi vabastamise nõudele, kuna leidis, et lepingu ülesütlemisel on rikutud hea usu põhimõtet. Samuti leidis vastustaja, et võlalt arvestatud viivis on põhjendamatult kõrge. Vastustaja pakkus välja kompromissi, et tasub edaspidi igakuiselt 2500 krooni nii jooksva kuu korteri kulude kui võla katteks ning avaldaja lõpetab viivise arvestamine ja loobub eluruumi tagastamise nõudest. Avaldaja esindajad kompromissiga ei nõustunud.

1) Üüritud asja tagastamise nõude osas komisjon leidis, et:
Avaldaja nõuab vastustajalt üüritud asja tagastamist, kuna on vastustaja üürilepingu vastava avaldusega üles öelnud ning vastustaja ei ole ülesütlemist vaidlustanud ega ka eluruumi tagastanud. Vastustaja on esitanud taotluse teda mitte eluruumist välja tõsta (tlk 71). Vastustaja esindajad leidsid, et eluruumi tagastamise nõue tuleb jätta rahuldamata, kuna avaldajapoolne üürilepingu ülesütlemine on hea usu põhimõttega vastuolus.

Vastavalt VÕS § 334 lg 1 peab üürnik üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele.
Seega, et otsustada, kas avaldajal on õigus nõuda vastustajalt üüritud asja tagastamist, peab komisjon esmalt võtma seisukoha üürilepingu lõppemise osas. Selleks, et otsustada, kas eluruumi üürileping lõppes, peab komisjon välja selgitama, kas üürileping on kehtivalt üles öeldud.

Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, kehtis poolte vahel enne üürilepingu ülesütlemist tähtajaline üürileping.
VÕS § 313 lg 1 järgi võib kumbki lepingupool mõjuval põhjusel 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.
VÕS § 325 sätestab eluruumi üürilepingu 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.
VÕS § 326 lg 1 kohaselt võib eluruumi üürnik üürileandjapoolse üürilepingu ülesütlemise vaidlustada üürikomisjonis või kohtus, kui ülesütlemine on vastuolus hea usu põhimõttega.
VÕS § 329 lg 1 järgi peab üürnik eluruumi üürilepingu ülesütlemise vaidlustamiseks vastavalt käesoleva seaduse §-le 326 esitama taotluse üürikomisjonile või kohtule 30 päeva jooksul ülesütlemisavalduse saamisest.

Avaldaja koostas vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse 30.04.2009.a. (tlk 5). Avaldus saadeti vastustajale 04.05.2009 posti teel tähtkirjaga tema rahvastikuregistri järgsesse elukohta XXXXXXXXXX, mis on ühtlasi ka pooltevahelise eluruumi üürilepingu täitmisega seotud koht. Vastustaja esindajad kinnitasid komisjoni istungil, et vastustaja sai ülesütlemisavalduse kätte, kuid ei osanud täpsustada, millal see toimus. Ka vastustaja oma kirjalikus vastuses üürikomisjonile ülesütlemisavalduse kättesaamise aega ei maini. Vastustajale saadeti ülesütlemisavaldus tähtkirjaga AS Eesti Post kaudu ning nimetatu kirjateenuste tüüptingimuste kohaselt (www.post.ee) väljastatakse tähtstandardkiri saajale tema elu- või asukohas allkirja vastu postitamise päevale ülejärgneval postkontori tööpäeval. Väljastamiseks tehakse üks katse. Juhul, kui saadetist ei õnnestu väljastada, jäetakse saaja postkasti postisaadetise saabumise teade, mille alusel väljastatakse saadetis saajale postkontoris. Ka Tallinna Üürikomisjoni praktika kohaselt jõuab tähtstandardkiri Tallinna linna piires adressaadini 1-2 tööpäeva jooksul. Seega võib eeldada, et teade tähtkirjast (ülesütlemisavaldusest) saabus vastustaja postkasti hiljemalt 06.05.2009 ning vastustajal oli samal päeval mõistlik võimalus sellega tutvuda. Vastustaja ei ole tõendanud, et tal oleks esinenud selliseid asjaolusid, mis takistasid tal ülesütlemise avaldust nimetatud kuupäeval vastu võtmast.

Vastustaja leidis, et üürilepingu ülesütlemine tema suhtes oli hea usu põhimõttega vastuolus, samas ei ole vastustaja enne üürikomisjoni istungit üleütlemist vaidlustanud ega ka

vaidlusorgani poole pöördunud, mida tõendavad Harju Maakohtu vastused komisjoni teabenõudele (tlk 37-38) ning mida kinnitasid istungil ka vastustaja esindajad. VÕS § 329 lg 1 kohaselt peab üürnik, juhul kui ta leiab, et talle esitatud üürilepingu ülesütlemisavaldus on hea usu põhimõttega vastuolus, esitama vastava avalduse üürikomisjonile või kohtule 30 päeva jooksul ülesütlemisavalduse saamisest. Eelpool leidis komisjon, et vastustajal pidi olema võimalus tutvuda avaldaja poolt esitatud üürilepingu ülesütlemisavaldusega alates 06.05.2009. Seega, kui vastustaja leidis, et üürilepingu ülesütlemisavaldus on vastuolus hea usu põhimõttega, oleks ta pidanud pöörduma vaidlusorganisse vastava avaldusega hiljemalt 05.06.2009. Vastustaja seda aga ei teinud, vaid esitas vastavad vastuväited esmakordselt alles üürikomisjoni istungil 13.05.2010, so rohkem kui aasta peale ülesütlemisavalduse saamist, kui avaldaja oli juba ise pöördunud komisjoni vastustajalt üüritud asja tagasi nõudmiseks. Kuna vastustaja ei vaidlustanud üürilepingu ülesütlemist tulenevalt selle vastuolust hea usu põhimõttega seaduses sätestatud tähtaja jooksul, siis ta kaotas õiguse eeltoodud asjaoludel ülesütlemist vaidlustada ning komisjon jätab vastustaja sellekohased vastuväited tähelepanuta ja ei kaalu, kas avaldajapoolne üürilepingu ülesütlemisavaldus oli vastuolus hea usu põhimõttega või mitte.

Kuigi komisjon jätab vastustaja vastuväiteid seoses üürilepingu ülesütlemise hea usu põhimõttega vastuolu osas tähelepanuta, peab komisjon siiski kontrollima, kas avaldaja ülesütlemisavaldus on muus osas seaduse kohane ehk siis kehtiv.

Avaldaja poolt saadetud üürilepingu ülesütlemisavalduses on muuhulgas märgitud, et: üles öeldakse vastustajaga sõlmitud üürileping eluruumi aadressil Tallinn, XXXXXXXX kasutamiseks alates 30.05.2009; seisuga 31.03.2009 on vastustajal üüri- ja kõrvalkulude võlg 11 293 krooni, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude summa ning üürilepingu ülesütlemist on võimalik vaidlustada Talllinna Üürikomisjonis (Harju 13, 10130 Tallinn) või Tallinna Linnakohtus (Kentmanni 13, 15158 Tallinn) 30 päeva jooksul arvates teate kättesaamisest.
Avaldaja ülesütlemisavalduses on seega märgitud nii üüritud asi, lepingu lõppemise päev kui ka ülesütlemise alus ja vaidlustamise kord ning tähtaeg. Kuigi ülesütlemise vaidlustamise korra osas on avaldaja esindaja eksinud kohtu nimetuse märkimisega, on kohtu asukoha aadress õige. Komisjon leiab, et nimetatud rikkumine ei ole siiski selline, mis oleks takistanud vastustajal üürilepingu ülesütlemisavaldusest aru saada ja ülesütlemist vaidlustada ning seega võib lugeda, et formaalselt on ülesütlemise vaidlustamise kord avaldaja ülesütlemisavalduses märgitud. Kuna avaldaja ülesütlemisavalduses on märgitud kõik seaduses nõutud andmed, siis on ülesütlemisavaldus selles osas seadusekohane ning kehtiv.

Järgnevalt kaalub komisjon, kas avaldajal oli olemas õiguslik alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks.
Avaldaja üürilepingu ülesütlemisavalduse kohaselt oli üürilepingu ülesütlemise aluseks üüri- ja kõrvalkulude võlgnevus, mis ületas kolme kuu ees maksmisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude summa ning mis oli ülesütlemise hetkel 11 293,00 krooni. Avaldaja esitatud üüri- ja kõrvalkulude arvestusest (korterite saldo) nähtub, et vastustajal oli arvestuslikult tõesti 2009.a. aprilli alguses võlg 11 293,13 krooni (tlk 14). Samas oli avaldaja esindaja sõlminud vastustajaga 12.01.2009 maksgraafiku (garantiikohustus-leping; tlk 63), mille kohaselt pidi vastustaja tasuma maksegraafiku sõlmimise ajaks kogunenud võla 8000 krooni hiljemalt 31.12.2009, tasudes igakuiselt hooldustasu (üüri ja kõrvalkulud) pluss võlga 500 krooni, kokku üür pluss võlg 1500 krooni. Vastustaja tasus alates maksegraafiku sõlmimisest 12.01.2009 kuni üürilepingu ülesütlemiseni 30.04.2009 järgmiselt: jaanuaris 2009 kokku 1500,85 krooni (1000 krooni 15. jaanuaril ja 500,85 krooni 16.jaanuaril), veebruaris 2009 kokku 1700,85 krooni (1000 krooni 15.veebruaril, 600 krooni 16.veebruaril ja 100 krooni

27.veebruaril), märtsis 1000 krooni (15.03) ja aprillis kokku 1500 krooni (500 krooni 13.aprillil ja 1000 krooni 15.aprillil). Seega asus vastustaja maksegraafikut täitma ning kuigi ta tasus ühel kuul vähem kui oli kokku lepitud, oli tal ülesütlemise ajaks (30.04.2009) maksegraafikujärgne võlg ainult 298,30 krooni. Nimetatud summa on väiksem kui vastustajale maksegraafiku ajal määratud kolme kuu üüri- ja kõrvalkulude summa, mis 2009 jaanuarist kuni märtsini oli kokku 5330,55 krooni. Samuti ei olnud üürilepingu ülesütlemise ajaks saabunud veel maksegraafiku täitmise tähtaeg, milleks oli 31.12.2009 ning avaldaja ei saanud tugineda väitele, et vastustaja tähtajaks võlga ei tasunud. Alates maksegraafiku sõlmimisest kuni üürilepingu ülesütlemiseni (jaanuar kuni aprill 2009) pidi vastustaja kokku maksma talle arvestatud üüri ja kõrvalkulude eest 6706,60 krooni. Vastustaja tasus 5701,70 krooni. Seega isegi kui lähtuda sellest, et vastustajal tekkis peale maksegraafiku sõlmimist uus võlg, siis ka selle summa ei ületanud üürilepingu ülesütlemise ajaks vastustaja kolme kuu üüri- ja kõrvalkulude summat (6706,60 – 5701,70 = 1004,90; kolme kuu üüri ja kõrvalkulude summa jaanuar kuni märts = 5330,55 krooni).
Nõustuda võib avaldajaga selles, et vaatamata sellele, et vastustaja asus maksegraafikut täitma, suurenes ta võlg edasi ja kokkuvõttes, arvestades maksegraafiku aluseks olnud summat ning uut tekkinud võlgnevust, oli vastustajal üürilepingu ülesütlemise ajal selline võlg, mis ületas kolme kuu üüri- ja kõrvalkulude summat. Samas peab komisjon vajalikuks märkida, et üldise võlasumma suurenemise tingis mitte asjaolu, et vastustaja oleks jätnud oma kohustused täitmata, vaid et kokkulepe, mille pooled sõlmisid võla kustutamiseks, oli sõlmitud sellistel tingimustel, mille alusel ei saanudki vastustaja võlg väheneda. Avaldaja ei arvestanud kokkuleppe sõlmimisel, et vastustaja igakuine üüri ja kõrvalkulude summa üksi võib olla 1500 krooni või isegi rohkem ning seega kokkulepe, et vastustaja tasub nii üüri, kõrvalkulude kui ka võla eest kokku 1500 krooni kuus ning selliselt saab oma võlakohustuse tasutud, oli vastustajat eksitav. Nimetatud maksegraafiku puhul oli tegemist kahepoolse lepinguga. VÕS üldpõhimõtete kohaselt peavad pooled lepingut sõlmides ja täites käituma heas usus ja mõistlikult. Poolte vahel sõlmitud maksegraafiku eesmärk oli võla kustutamine. Mõistlikuks ei saa pidada sellise kokkuleppe sõlmimist, millega ei ole võimalik lepingu eesmärki saavutada. Lisaks eelnevale tuleb antud juhul ka arvestada, et vastustaja puhul on tegemist liitpuudega (sh vaimupuudega) invaliidiga, kelle arusaamine igapäevastest asjadest ei pruugi olla adekvaatne ning kes ei pruukinud mõista, et isegi juhul, kui ta poolte vahel kokkulepitud tingimustel maksegraafikut täidab, tema võlg tegelikult ei vähene.

Eeltoodule tuginedes, kuna poolte vahel oli sõlmitud võla tasumiseks maksegraafik, vastustaja maksegraafiku järgne võlg ei ületanud kolme kuu üüri ja kõrvalkulude summat, maksegraafiku tähtaeg ei olnud ülesütlemise ajaks veel saabunud ning ka maksegraafiku ajal kogunenud uus võlg ei ületanud kolme kuu üüri ja kõrvalkulude summat, siis komisjon leiab, et avaldajal puudus õiguslik alus 30.04.2009 üürilepingu ülesütlemiseks põhjusel, et üürnikul on kolme kuu üüri ja kõrvalkulude summat ületav võlgnevus ning seega on avaldajapoolne üürilepingu ülesütlemine alusetu ning tühine. Kuna üürilepingu ülesütlemine oli tühine, siis ei saanud sellise ülesütlemise alusel pooltevaheline üürileping lõppeda ning kuna üürileping ei lõppenud, siis ei ole avaldajal ka õigus nõuda VÕS § 334 alusel üüritud asja tagastamist. Seega avaldaja nõue kohustada vastustajat tagastama üüritud asi, eluruum Tallinnas aadressiga XXXXXXXXX, tuleb jätta rahuldamata.

2) Lisaks üüritud asja tagastamisele taotleb avaldaja ka otsuse täitmise viisi kindlaks määramist. Avaldaja palub määrata otsust täimise viisiks vastustaja välja tõstmise eluruumist XXXXXXXX, kuna vastustaja ei ole seni soovinud eluruumi vabatahtlikult tagastada.
Kuna komisjon eelpool leidis, et üürileping poolte vahel ei lõppenud ning avaldaja nõue üüritud asja tagastamiseks jääb rahuldamata, siis ei ole komisjonil põhjust määrata ka kindlaks otsuse täitmise viisi ning ka see avaldaja nõue jääb rahuldamata.

3) Üürikomisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude võla ning korteri kasutamise tasu nõudes on järgmine:
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.
VÕS § 335 kohaselt, kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest nõuda kahju hüvitisena kas üürilepingus kokkulepitud üüri või üüri, mis on samasuguses asukohas oleva samasuguse asja puhul tavaline.
Poolte vahel sõlmitud üürilepingu punkti 9 ja Üürilepingu tingimuste punktide 8.1 ja 8.2 kohaselt pidi vastustaja maksma üüri ja kõrvalkulude eest igakuiselt vastavalt üürileandja poolt esitatud arvetele.

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga ning tasu korteri kasutamise eest kokku 21 635,53 krooni. Nimetatud summa on kogunenud alates detsembrist 2006 (korterite saldod, tlk 7-17 ja 72), sealjuures leiab avaldaja, et detsembrist 2006 kuni maini 2009 on tegemist üürilepingu järgse üüri- ja kõrvalkulude võlaga ning alates juunist 2009 on tegemist korteri kasutamise tasu võlga, kuna avaldaja ütles alates 30.05.2009 üürilepingu üles, kuid vastustaja eluruumi ei vabastanud ning pidi seega ka eluruumi kasutamise eest tasumist jätkama.
Vastustaja üüri- ja kõrvalkulude võla nõudele vastuväiteid ei esitanud ning tunnistas võlga, kuid selgitas, et võlg tekkis seetõttu, et vastustaja ei saanud aru, et kui ta täidab maksegraafikut, siis vaatamata sellele ikkagi võlg suureneb. Samuti ei juhtinud sellele tähelepanu ei avaldaja ega tema esindaja. Vastustaja esindajad selgitasid, et seoses vastustaja vaimupuudega on tal raskusi tavapärastest asjadest, nagu näiteks igakuised arved, aru saamisega, samuti ei näinud ta vahepeal arveid, kuna need võttis vastu vastustaja poolt volitatud isik. Lisaks eelnevale oli vastustaja vahepeal ka pikemat aega haiglas, mil tema eest ajas asju samuti kolmas isik ning seetõttu ei olnud vastustajal täit arusaamist korterimaksete seisust.

Vastavalt üürilepingule võttis vastustaja kui üürnik endale kohustuse tasuda igakuiselt nii üüri kui kõrvalkulude eest 10 päeva jooksul alates kuu 20. kuupäevast. Vaidlust ei ole, et nimetatud kohustuse jättis vastustaja õigustatud isikule (üürileandjale) nõuetekohasel viisil ja lepinguga kindlaksmääratud tähtajaks alates detsembrist 2006 kuni novembrini 2007 täielikult täitmata, jättes talle esitatud arved tasumata. 05.11.2007 sõlmisid vastustaja ja avaldaja esindaja maksegraafiku nimetatud ajaks kogunenud võla tasumiseks (garantiikohustus-leping, tlk 73). Maksegraafiku kohaselt oli graafiku sõlmimise hetkel vastustaja võlg 12 878,65 krooni ning vastustaja pidi alates 30.11.2007 kuni 01.11.2008 tasuma edaspidi iga kuu 1500 krooni (üür + võlg) kuni võla kustutamiseni. Vastusaja asus maksegraafikut täitma, tasudes novembris 2007 kokku 7040 krooni ja järgnevatel kuudel vähemalt 1500 krooni, kuid enamasti rohkem. Ainult kahel kuul eeltoodud maksegraafiku kestuse ajal on vastustaja tasunud vähem kui kokku lepiti – 2008.a. märtsis 1255,95 krooni ja oktoobris 3,29 krooni. Kuna vastustaja tasus enamasti rohkem, kui maksegraafikus kokku lepiti, siis võib öelda, et täitis maksegraafikut ning seda tunnistasid istungil ka avaldaja

esindajad. Samas vastustaja võlg oluliselt ei vähenenud, kuna vastustajale igakuiselt esitatud üüri ja kõrvalkulude arved, millele oli lisatud ka viivis, ületasid enamasti summat 1500 krooni (näiteks 2007.a. detsembri arve 1501,05 krooni + viivis 397,85 krooni, 2008.a. jaanuari arve 1373,90 krooni + viivis 197,75 krooni jne) ning seega ei jätkunud vastustaja poolt makstud summast võla katmiseks. 12.01.2009 sõlmisid pooled uue maksegraafiku võla summa 8000 krooni tasumiseks alates 12.01.2009 kuni 31.12.2009 selliselt, et vastustaja tasub taas kuus kokku 1500 krooni (üür + võlg). Ka seda graafikut asus vastustaja esialgu täitma, kuigi hiljem (alates juulist 2009) tasus enamasti vähem kui graafikujärgselt oli kokku lepitud. Nagu komisjon eelpool märkis, oli vastustajaga 2009 sõlmitud maksegraafik sõlmitud sellistel tingimustel, et vastustaja võlg ei saanud selle alusel kustuda. Sama kehtib ka eeltoodud 2007.a. novembrist sõlmitud maksegraafiku kohta. Seega on komisjon seisukohal, et vastustaja ei ole ise tervikuna vastutav võla tekkimise eest ning selle eest on vastutav ka avaldaja esindaja, kes eeltoodud tingimustel maksegraafikut sõlmides tekitas vastustajale eksliku kujutuse, et maksegraafikut täites on tal võimalik võlg kustutada. Arvestades vastustaja isikut on usutav, et vastustaja ei saanud ka koheselt aru oma tegelikust olukorras ning sellest, et tema võlg vähenemise asemel hoopis suureneb.
Kuna aga vastustaja tunnistab võlga ning on valmis seda kustutama ning vastustaja ei ole ka faktiliselt lepingus ettenähtud tähtaegadeks kogu talle esitatud arvete summasid tasunud, siis võib siiski lugeda avaldaja nõude võla väljamõistmiseks põhjendatuks. Samas ei saa nõustuda avaldajaga, et osaliselt on võla puhul tegemist eluruumi kasutamise tasuga peale üürilepingu lõppemist, kuna komisjon eelpool leidis, et üürileping poolte vahel ei ole lõppenud. Seega on avaldaja poolt nõutava summa 21 635,53 krooni puhul tervikuna tegemist lepingujärgse üüri- ja kõrvalkulude võlaga.

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.
Poolte vahel kehtiva üürilepingu kohaselt peab üürnik tasuma korterimaksete eest igakuiselt 10 päeva jooksul iga kuu 20. kuupäevast arvates. Vastustajale esitatud arvete kohaselt on maksetähtajaks kuu viimane päev. Viimane arve esitati vastustajale mais 2010 ning selle eest peaks vastustaja tasuma hiljemalt 30.05.2010. Vastustaja tasus 05.05.2010 maikuu arve eest ja varasemalt kogunenud võla eest kokku 2500 krooni, mis aga ei katnud kogu vastustajal kogunenud võlgnevust. Kuna vastustaja kogu võlga ei tasunud ning temaga varasemalt sõlmitud maksegraafiku tähtaeg on möödunud (31.12.2009) nii, et osa võlga jäi tasumata, siis tekkis avaldajal õigus nõuda kohustuse täitmist ja avaldaja nõue üüri- ja kõrvalkulude võla osas tuleb rahuldada täies ulatuses mõistes vastustajalt A. S.-lt välja üüri ja kõrvalkulude eest kokku 21 635,53 krooni.

4) Avaldaja nõuab viimase nõudena vastustajalt üüri ja kõrvalkulude tasumisega viivitamise eest viivise väljamõistmist. Avaldaja nõuab viivist summas 4681,50 krooni. Avaldaja esindaja on arvestanud viivist perioodiliselt alates ajast, mil vastustaja ei tasunud lepingus ettenähtud ajal ja summades, so detsembrist 2006 kuni aprillini 2010, määras 0,15% viivitatud summast päevas (korterite saldod, tlk 7-17 ja 72).

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.

Vastustajaga sõlmitud Üürilepingu tingimuste punkt 8.3 kohaselt on üürileandjal õigus maksetega viivitamisel nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest. Üürilepingu tingimuste punkt 8.4 sätestab, et kui üürnikult laekunud summadest ei jätku kõigi tasumisele kuuluvate maksete tasumiseks, siis loetakse tasutuks esmajärjekorras viivised, teisena kõrvalkulud ning viimases järjekorras üür.

Kuna pooled on kokku leppinud tasumisega viivitamise puhuks viivise määras 0,15% päevas ning sellises määras on avaldaja esindaja ka vastustajale viivist arvestanud, siis selle osas võib lugeda avaldaja esitatud viivise põhjendatuks. Samas ei nõustu komisjon avaldaja esindaja viivisearvestusega selles osas, kuidas viimane on arvestanud vastustaja poolt tasutud makseid võlgnevuste ja kogunenud viivise katteks. Avaldaja esindaja märkis, et vastustaja poolt tasutud makse laekumisel arvestataks nimetatud summa maha kõigepealt üüri ja kõrvalkulude võlast ning siis alles kogunenud viiviselt. Selliselt toimub arvestus seetõttu, et teisiti ei võimalda seda teha avaldaja esindaja raamatupidamisarvestuse programm. Üürilepingu tingimuste kohaselt oleks avaldaja esindaja aga pidanud vähendama laekunud maksete arvelt esmalt viivist ja seejärel teisi võlgnevusi. Komisjon leiab, et avaldaja esindaja on laekumiste arvestamisel toiminud poolte vahel kehtivate Üürilepingu tingimuste vastaselt ning selliselt toimides suurendanud kunstlikult viivise summat. Seega leiab komisjon, et avaldaja poolt nõutavat viivist 4681,50 krooni ei saa pidada põhjendatuks. Samuti tuleb antud juhul arvesse võtta vastustaja isikut (tegemist liitpuudega invaliidiga) ning ka asjaolu, millele komisjoni juba eelpool viitas, et vastustajal tekkinud võla mitte vähenemine ning uue võla tekkimine oli osaliselt tingitud avaldaja esindaja poolt sõlmitud eksitavatest maksegraafikutest, mitte aga vastustaja tahtmatusest võlga tasuda või hoolimatusest oma kohustuste suhtes. Seetõttu ei pea komisjon avaldaja viivise nõuet õiglaseks ja põhjendatuks ning otsustab, et avaldaja nõue viivise 4681,50 krooni väljamõistmiseks tuleb jätta rahuldamata.

Seega avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt üüri- ja kõrvalkulude võla osas ning ülejäänud osas tuleb jätta rahuldamata.

Üürikomisjoni liige	Üürikomisjoni liige	Üürikomisjoni liige
Kaja Tassa	Anne Oad	Heli Hellamaa