

Üürivaidlusasi nr.	11-1/104/10
Otsuse kuupäev ja koht	14.10.2010.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. G. (ik XXXXXXXXXXXX, elukoht XXXXXXXXXXXX) vastu nõuetes välja mõista vastustajalt avaldaja kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg ja tasu eluruumi kasutamise eest pärast üürilepingu lõppemist kokku 3 097,23 krooni ning viivis 2 593,80 krooni; kohustada vastustajat tagastama avaldajale eluruum XXXXXXXXXXXX, Tallinn ja nimetatud eluruumi tagastamisest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja eluruumist välja tõstmine.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS Maket Kinnisvara esindaja Katre Koller, vastustaja A. G. ja tõlk Anatoli Pahmurko.
Asja läbivaatamise kuupäev	05.10.2010

Resolutsioon Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.
2. Kohustada A. G. tagastama Tallinna linnale üüritud asi, eluruum Tallinnas asukohaga XXXXXXXXXXXX.
3. Eluruumi XXXXXXXXXXXX, Tallinn tagastamisest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks A. G. väljatõstmine nimetatud eluruumist.
4. Välja mõista A. G. Tallinna linna kasuks võlg 3 097,23 krooni (kolm tuhat üheksakümmend seitse krooni 23 senti), sh üür ja kõrvalkulud 1398,60 krooni ja tasu eluruumi XXXXXXXXXXXX kasutamise eest pärast üürilepingu lõppemist (kahjuhüvitis) 1698,63 krooni.
5. Välja mõista A. G.-lt viivis eespool toodud tasude maksmisega viivitamise eest kokku 2 593,80 krooni (kaks tuhat viissada üheksakümmend kolm krooni 80 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.

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 avaldaja esindaja AS Maket Kinnisvara (end. nimega Maardu Kinnisvarahaldus) Tallinna Elamumajandusameti 02.03.2004 käskkirja nr 1-15/47 alusel 04.03.2004 vastustaja A. G.-ga üürilepingu nr 72-Ü eluruumi XXXXXXXXXXXX kasutamiseks

tähtajaga kolm kuud. Üürnikuga koos asus eluruumi kasutama abikaasa Z. D. Tallinna Linnavalitsuse 17.03.2004 korralduse nr 520-k alusel pikendati üürisuhet vastustajaga ja sõlmiti 25.03.2004 uus üürileping nr 79-Ü. Avaldaja esindaja sõlmis 28.05.2009 Tallinna Linnavalitsuse 17.01.2007 korralduse nr 61-k alusel vastustajaga veelkord uue üürilepingu nr 79/1-Ü tähtajaga kuni 17.01.2012. Vastustajaga sõlmitud üürilepingu punkt 9 kohaselt määratakse üürisumma vastustajale esitatud arvetel. Lepingu p-is 12 on üürniku kinnitus, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaalaluruumi üürilepingu tingimused“ (edaspidi tüüptingimused) ning et ta on kohustatud tasuma ka eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulude eest. Tüüptingimuste p 8.3 kohaselt on üürileandjal õigus maksetega viivitamisel nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest. Vastustaja ei täitnud oma eelpool märgitud lepingulisi kohustusi nõuetekohaselt. Avaldaja esindaja sõlmis 07.01.2010 vastustajaga garantiikohus-lepingu, millega vastustaja tunnistas üürtasu võlga 3500 krooni ja kohustus selle tasuma hiljemalt 20.08.2010, tasudes igakuiselt üüri + 500 krooni. Kuna vastustaja ei asunud vaatamata meeldetuletustele ja hoiatustele oma võlga tasuma ja see ületas kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri- ja kõrvalkulude summa, saadeti talle Võlaõiguseaduse (VÕS) § 316 lg 1 ja üürilepingu tingimuste p-de 22.6 ja 22.7 alusel üürilepingu ülesütlemisavaldus nr j/31, mille kohaselt öeldi üürileping üles alates 28.05.2010. Vastustaja on ülesütlemisavalduse kätte saanud 28.04.2010, kuid ei ole seda avalduses märgitud tähtaja jooksul vaidlustanud. Seega on üürileping lõppenud. Vaatamata üürilepingu lõppemisele ei ole vastustaja eluruumi XXXXXXXX vabatahtlikult vabastanud ega üürileandjale tagastanud ning jätkab selle kasutamist. Seisuga 01.08.2010 on A. G. võlg üüri ja kõrvalkulude eest 7464,50 krooni. Avaldaja tugineb oma nõuete esitamisel VÕS §-dele 113, 271, 292, 316 lg 1, 334 lg 1 ja 335 ning palub välja mõista vastustajalt avaldaja kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg ja tasu eluruumi XXXXXXXX kasutamise eest kokku 7 646,50 krooni ja viivis 2 275,20 krooni, kohustada vastustajat tagastama avaldajale nimetatud eluruum ning eluruumi tagastamisest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja eluruumist välja tõstmine.

Istungil jäi avaldaja esindaja avalduses toodud selgituste juurde, kuid muutis nõudeid osaliselt. Esindaja selgitas, et vastustaja on vahepeal osa võlga tasunud ning seega on võlasumma vähenenud, kuid samas on viivis suurenenud. Istungi seisuga on põhivõlg 3 097,23 krooni ning viivis 2 593,80 krooni. Eeltoodud summad palus ka vastustajalt välja mõista. Märkis, et võlg hakkas vastustajal kogunema oktoobrist 2009, kuna vastustaja tasus ebaregulaarselt ja mitte ettenähtud ulatuses. Ülesütlemisavalduse sai vastustaja kätte isiklikult. Avaldaja esindaja poole ei ole vastustaja pöördunud, seega ei ole teada, mis oli võla tekkimise põhjuseks.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja komisjonile avaldaja esitatud nõuete suhtes kirjalikku vastust ei esitanud. Komisjoni istungil tunnistas vastustaja võlga ja viiviseid ja märkis, et proovib need lähiajal ära maksta. Üüritud asja tagastamise nõudele vaidles vastu, kuna ta ei saanud aru, et üürileping üles öeldi. Samas tunnistas, et sai ülesütlemisavalduse isiklikult kätte üürileandja esindaja kontorist. Arvas, et tal on aega täita maksegraafikut kuni 20. augustini 2010. Võlg tekkis, kuna pension on väike, 4 300 krooni kuus ning kuna tal on ka krediidikohustused, siis ei jätkunud enam üüri maksmiseks. Töölt koondati ja seetõttu ei suutnud täita maksegraafikut. On küsinud ka sotsiaaltoetust, kuid sellest keelduti.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

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

Komisjon tegi kindlaks, et vastustaja A. G. sõlmis 04.03.2004 Tallinna linna esindajaga, AS-iga Maket Kinnisvara (endise nimega AS Maardu Kinnisvarahaldus), munitsipaalaluruumi üürilepingu nr 72-Ü, mille alusel vastustaja sai enda kasutusse 29,6 m² suuruse eluruumi Tallinnas aadressil XXXXXXXXXX (toimiku lk 5). Leping sõlmiti tähtajaga kolm kuud. Pooled sõlmisid 25.03.2004 uue üürilepingu nr 79-Ü tähtajaga viis aastat (tlk 6). Nimetatud tähtaja möödumisel sõlmisid pooled 28.05.2009 taas uue lepingu tähtajaga kuni 17.01.2012 (tlk 7). Seega oli kuni lepingu ülesütlemiseni poolte vahel kehtiv tähtajaline üürileping.

Üürilepingu p 9 kohaselt määratakse üürisumma kuus vastavalt üürileandja esitatud arvetele. Leping p-is 12.1 kinnitab üürnik, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud tüüptingimused, ta on märgitud tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel. Leping p-is 12.2 kinnitab üürnik, et ta teab, et lisaks üüri maksmisele tuleb tal tasuda ka eluruumiga seotud kõrvalkulud ja maksud. Tüüptingimuste p 7.2 kohaselt määrab kõrvalkulude suuruse üürileandja, lähtudes mõõturite näitudest, teenuste pakujate esitatavatest arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast. Vastavalt tüüptingimuste p-dele 8.1 ja 8.2 esitab üürileandja üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks üüriarve ning üürnik on kohustatud maksed 10 päeva jooksul tasuma. Tüüptingimuste p 8.3 kohaselt on maksetega viivitamisel üürileandjal õigus nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest.

Vastustajale on alates üürilepingu sõlmimisest igakuiselt esitatud üüri- ja kõrvalkulude arveid, kus on muuhulgas olnud märgitud nii võlasumma kui ka viivis (tlk 13). Vastustajale saadeti 18.12.2009 teatis arvete tasumata jätmisest ning anti tähtaeg tekkinud võla tasumiseks 18.01.2010 (tlk 15). Vastustaja sõlmis avaldaja esindajaga 07.01.2010 garantiikohustuslepingu, mille alusel kohustus tasuma tekkinud võla (3500 krooni) hiljemalt 20.08.2010 maksegraafiku alusel, tasudes igakuiselt lisaks üürile 500 krooni võla katteks (tlk 14). Avaldaja esindaja ütles vastustajaga sõlmitud üürilepingu alates 28.05.2010 üles. Üürilepingu ülesütlemisavaldus anti vastustajale isiklikult allkirja vastu üle 28.04.2010 (tlk 13).

Avaldaja esindaja õigus käituda üürilandjana tuleneb Tallinna linna (Tallinna Elamumajandusameti kaudu) ja AS Maket Kinnisvara vahel sõlmitud lepingutest, millest viimane nr 4-1.28/23 (tlk 21-26) on sõlmitud 01.02.2008. Lepingu kohaselt on pooled kokku leppinud, et avaldaja esindaja hoiab korras Tallinnas XXXXXXXXXX asuvat kinnistut, ehitisi ja tehnosüsteeme vastavalt õigusaktidele ja avaldaja ning tema esindaja vahelisele tööjaotusele. Nimetatud lepingu kohaselt (p-id 4.1.1.6 – 4.1.1.9) 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 kohe 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 palub kohustada vastustajat tagastama eluruum XXXXXXXXXX ning määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja eluruumist välja tõstmine, samuti välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlg ning tasu eluruumi kasutamise eest pärast üürilepingu lõppemist 3 097,23 krooni ja viivis 2 593,80 krooni.

1) Üüritud asja tagastamise nõudes on komisjoni otsus järgmine:

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

Seega saab üüritud asja tagastamist nõuda juhul, kui pooltevaheline üürileping on lõppenud. Seetõttu, et otsustada, kas avaldajal on õigus nõuda vastustajalt üüritud asja tagastamist, peab

komisjon võtma esmalt seisukoha, kas üürileping on lõppenud. Selleks, et üürileping saaks lõppeda peab olema saabunud üürilepingu tähtaeg või peab leping olema kehtivalt üles öeldud. Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, oli poolte vahel sõlmitud tähtajaline üürileping. Avaldaja ütles üürilepingu erakorraliselt üles, andes vastustajale 28.04.2010 üle vastava avalduse. Järgnevalt komisjon teeb kindlaks, kas avaldaja ülesütlemisavaldus vastab seaduse nõuetele ning kas avaldajal oli olemas seaduslik alus üürileping erakorraliselt üles öelda.

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 1 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. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt ei ole üürileandjal käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud üleütlemisõigust, kui üürnik täidab oma kohustused enne ülesütlemist.

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.

Avaldaja esitas vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse 28.04.2010 (tlk 12). Avaldus anti vastustajale eeltoodud kuupäeval isiklikult üle. Komisjoni istungil kinnitas vastustaja üürilepingu ülesütlemisavalduse kättesaamist ning ka seda, et ta ei ole üürilepingu ülesütlemist seaduses ettenähtud korras vaidlustanud. Kuna vastustaja sai üürilepingu ülesütlemisavalduse kätte 28.04.2010, siis samast ajast muutus see tema suhtes ka kehtivaks.

Avaldaja esitatud üürilepingu ülesütlemisavalduses on muuhulgas märgitud, et: öeldakse üles vastustajaga sõlmitud üürileping eluruumi aadressil Tallinn XXXXXXXXXXX kasutamiseks; ülesütlemise põhjuseks on asjaolu, et seisuga 31.03.2010 on vastustajal üüri- ja kõrvalkulude võlg 8 986,82 krooni, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude summa; üürileping lõpeb ning eluruum palutakse vabastada 28.05.2010 ning üürilepingu ülesütlemist on võimalik vaidlustada Tallinna Üürikomisjonis (Harju 13, 10130 Tallinn) või Harju Maakohtus (Kentmanni 13, 15158 Tallinn) 30 päeva jooksul arvates teate kättesaamisest. Avaldaja ülesütlemisavalduses on seega märgitud nii üüritud asi, lepingu lõppemise päev, ülesütlemise alus kui ka vaidlustamise kord ning tähtaeg. Kuna avaldaja ülesütlemisavaldus on esitatud vastustajale kirjalikult ja see sisaldab kõiki seaduses sätestatud kohustuslikke andmeid, siis võib lugeda, et ülesütlemisavaldus on vormi- ja sisunõuete osas seadusekohane ja kehtiv.

Järgnevalt uurib komisjon, kas avaldajal oli olemas alus üürilepingu ülesütlemiseks.

Eelpool viidatud seaduse sätetest tulenevalt peab tähtajalise üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks olema mõjuv põhjus. Avaldaja esitatud üürilepingu ülesütlemisavalduses on märgitud lepingu ülesütlemise põhjuseks asjaolu, et vastustajal on võlg kokku 8 986,82 krooni, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri- ja kõrvalkulude summa. Avaldaja on koostanud alates völa tekkimisest (oktoober 2009) vastustajale esitatud arvete ja tasutud maksete kohta arvestuse - korterite saldod (tlk 16-18 ja 44). Nimetatud saldodest on näha, et

avaldatakse on igakuiselt esitatud arveid üüri ja kõrvalkulude eest, kuid alates 2009. a. oktoobrist on vastustaja jätnud talle esitatud arved kas täielikult või osaliselt tasumata. Vastustaja pidi tasuma näiteks 2009. a. oktoobris esitatud arve alusel 1123,55 krooni, kuid tasus 205,96 krooni, 2009. a. novembris ja detsembris pidi tasuma vastavalt 1492,95 krooni ja 1647,20 krooni, kuid tasus 41,56 ja 622,70 krooni. Eeltoodud arvete kohaselt oli üür nimetatud kuudel igas kuus 710,40 krooni ning ülejäänud osa arvest moodustasid kõrvalkulud. Kokku pidi vastustaja eeltoodud kolme kuu eest tasuma 4 263,70 krooni, sh üüri eest 2131,20 krooni, kuid tasus 870,22 krooni. Vastustaja sõlmis avaldaja esindajaga 07.01.2010 kokkuleppe (garantiikohustusleping, tlk 14), et tasub kogunenud võla osadena hiljemalt 20.08.2010, kusjuures igakuiselt pidi vastustaja tasuma talle esitatava üüri ja kõrvalkulude arve ning sellele lisaks 500 krooni võla katteks. Pooled on garantiikohustuslepingus ka kokku leppinud, et kui maksegraafikut ei täideta on AS-il Maket Kinnivara õigus leping ühepoolsest ilma kirjaliku etteteatamiseta lõpetada ja pöörduda võla sissenõudmiseks kohtu poole. Eeltoodud lepingu kohaselt oleks vastustaja pidanud tasuma 2010. a. jaanuaris kokku 2496,68 krooni (jaanuarikuu arve koos viivistega 1996,68 + 500 krooni), kuid tasus ainult 9,02 krooni. Ka veebruaris ja märtsis vastustaja endale võetud kohustusi täitma ei asunud ning tasus ettenähtust oluliselt vähem – veebruaris 3033,94 krooni asemel 913,95 krooni ja märtsis 2661,83 krooni asemel 8,34 krooni. Seetõttu lõpetas avaldaja esindaja ühepoolsest garantiikohustuslepingu ning ütles vastustajaga sõlmitud üürilepingu 28.04.2010 esitatud ülesütlemisavaldusega alates 28.05.2010 üles. Korterite saldo kohaselt oli vastustaja võlg 28.04.2010 seisuga 10 320,99 krooni (tlk 17). Ülesütlemisavalduses on avaldaja märkinud võla seisuga 31.03.2010, mis oli 8 582,36 krooni. Kuna vastustaja pidi tasuma igakuiselt üüri eest 710,40 krooni, siis võib lugeda tõendatuks, et üürilepingu ülesütlemise momendiks oli vastustajal kogunenud võlg, mis moodustas rohkem kui kolme kuu üüri summa. Samuti oli vastustaja jätnud talle esitatud arved rohkem kui kolmel üksteisele järgneval kuul (alates oktoobrist 2009 kuni aprillini 2010) olulises osas tasumata. Seega oli vastustaja lepingut rikkunud ja avaldajal oli alus lepingu ülesütlemiseks, mis on kooskõlas VÕS § 316 lg 1 p-ides 1, 2 ja 3 toodud asjaoludega.

Avaldaja oli eelnevalt vastustajat võlast teavitanud igakuiselt esitatavatel arvetel ning ka vastava hoiatusega (tlk 15) ning andnud vastustajale ka võimaluse tasuda võlg osadena maksegraafiku alusel, mida vastustaja aga ei teinud.

Vastustaja vaidles üüritud asja tagastamise nõudele vastu põhjendusega, et ta ei saanud aru, et üürileping üles öeldi. Samuti arvas ta, et tal on aega tasuda võlga kuni 20.08.2010, kuna nii on kirjas maksegraafikus. Komisjon leiab, et vastustaja väiteid ei anna alust üüritud asja tagastamise nõude rahuldamata jätmiseks. Vastustaja tunnistas istungil võlga ning ka seda, et ta sõlmitud garantiikohustuslepingut igakuiselt ei täitnud. Poolte vahel sõlmitud garantiikohustuslepingus on selgelt kirjas, et vastustaja peab tasuma makseid igakuiselt ning kui ta seda ei tee, siis võib avaldaja lepingu ühepoolsest lõpetada. Seega pidi vastustaja aru saama, et tal ei ole õigust tasuda kogu võlga hiljemalt 20.08.2010, vaid tal on kohustus tasuda makseid igakuiselt ning kui ta selliselt ei käitu, siis võib üürileandja maksegraafikust taganeda. Vastustajal on igakuine kindel sissetulek vanaduspensioni näol, seega ei saa lugeda mõjuvaks vastustaja põhjendust, et ta jäi võlgu töö kaotuse tõttu. Põhjendamatu on ka vastustaja väide, et ta ei saanud aru, et üürileping üles öeldi. Vastustaja on isiklikult ülesütlemisavalduse vastu võtnud ning seega tal oli võimalus see läbi lugeda ning ülesütlemisest teada saada. Juhul, kui vastustajal oli puuduliku eesti keele oskuse tõttu raske ülesütlemisavaldusest aru saada, siis ta oleks võinud lasta selle tõlkida. Kui vastustaja jättis talle esitatud avalduse sisu endale selgeks tegemata, siis võttis ta ise endale riski sellega kaasnevate tagajärgede osas.

Kaaludes mõlema lepingupoole huvisid ja arvestades lepingu lõpetamisega seotud asjaolusid leidis komisjon, et ei ole mõistlik eeldada, et üürileandja oleks huvitatud lepingut jätkama seisus, kus üürnik on jätnud pidevalt ja põhjendamatuult tasumata üüri ja kõrvalkulude eest.

Nagu komisjon eelpool kindlaks tegi, ei olnud vastustajal mõjuvat põhjust, miks ta ei saanud oma lepingulisi kohtusi täita. Seega leiab komisjon, et kuna üürilepingu lõpetamise teade on seadusekohane, avaldajal oli olemas seaduslik alus lepingu lõpetamiseks ning vastustaja ei ole üürilepingu ülesütlemist vaidlustanud, siis pooltevaheline üürileping lõppes ülesütlemis-avalduses märgitud ajal, so 28.05.2010.

Vaidlust ei ole selles, et vastustaja ei ole üüritud asja (eluruumi XXXXXXXXXXXX, Tallinn) tagastanud ja kasutab seda edasi. Kuna üürileping lõppes 28.05.2010, kuid vastustaja ei ole eluruumi tagastanud, siis on avaldajal õigus nõuda selle tagastamist ning avaldaja selline nõue tuleb rahuldada, kohustades vastustajat A. G. vabastama ja tagastama avaldajale eluruum Tallinnas aadressil XXXXXXXXXXXX.

2) Otsuse täitmise viisi kindlaks määramise nõude osas leidis komisjon, et:

Avaldaja taotleb otsuse täitmise viisina vastustaja eluruumist väljatõstmist. Avaldaja leiab, et kuna üürileping on lõppenud ning vastustaja ei ole üüritud asja tagastanud, siis võib eeldada, et ta ei tee seda vabatahtlikult ka peale komisjoni otsuse tegemist. Seega on täitemenetluse lihtsustamiseks vajalik 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 § 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 (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 üüri vaidlusi poolte jaoks odavamalt ja kiiremini, kui tsiviilkohtumenetluses. 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 õigussuhte 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 osutuda komisjoni otsuse täitmine õigustatud poolele ebamõistlikult koormavaks. Vastustaja ei väljendanud komisjoni istungil ka valmidust eluruumi vabastada. Seetõttu komisjon leiab, et on vaja määrata antud asjas kindlaks otsuse täitmise viis ning otsustab, et eluruumi XXXXXXXXXXXX, Tallinn vabatahtlikust tagastamisest keeldumisel tuleb A. G. tõsta nimetatud eluruumist välja.

3) Üürikomisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude võla ning eluruumi kasutamise tasu nõudes on järgmine:

Avaldaja nõuab vastustajalt ajavahemikul oktoobrist 2009 kuni 28. maini 2010 kogunenud üüri- ja kõrvalkulude võlga ning tasu eluruumi kasutamise eest (kahjuhüvitist) pärast üürilepingu lõppemist, so alates 29. maist kuni 30. septembrini 2010, kokku 3 097,23 krooni.

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 p 9 ja tüüptingimuste p-ide 8.1 ja 8.2 kohaselt pidi vastustaja maksma üüri ja kõrvalkulude eest igakuiselt vastavalt üürileandja esitatud arvetele. Vastavalt tüüptingimuste p-le 23.5, kui üürnik lepingu lõppemisel viivitab üüritud eluruumi tagastamisega, siis on ta kohustatud kandma kõik kõrvalkulud ajavahemiku eest, mil eluruum on tema valduses ning tasuma üürileandjale kahjuhüvitist 1/15 kuu üürisumma ulatuses iga eluruumi üleandmisega viivitatud päeva eest. Kui üürnik viivitab üleandmisega kauem kui 30 päeva, tasub ta kahjuhüvitist 1/10 kuu üürisumma ulatuses iga viivitatud päeva eest.

Poolte vahel ei ole vaidlust selles, et eluruum Tallinnas XXXXXXXXX anti vastustaja kasutusse ja vastustaja on talle osutatud kommunaalteenused vastu võtnud; vastustajale on esitatud üüriarveid ning ta ei ole neid vaidlustanud, kuid on tasunud esitatud arvete eest ebaregulaarselt. Vastavalt üürilepingule võttis vastustaja kui üürnik endale kohustuse tasuda igakuiselt nii üüri kui kõrvalkulude eest kuu 30. kuupäevaks. Nimetatud kohustuse jättis ta õigustatud isikule (üürileandjale) nõuetekohasel viisil ja lepinguga kindlaksmääratud tähtajaks alates oktoobrist 2009 täitmata, tasudes talle esitatud arveid osaliselt või jättes need täielikult tasumata. Nagu komisjon juba eelpool kindlaks tegi ei tasunud vastustaja üüri ja kõrvalkulude eest ettenähtud ulatuses 2009. a. oktoobrist kuni detsembrini (kaasaarvatud). 2010 aastal tasus ta arve ettenähtud ulatuses ainult maikuus.

Vastustajaga sõlmitud üürileping öeldi erakorraliselt üles alates 28.05.2010, kuid vastustaja on jätkanud eluruumi kasutamist kuni käesoleva ajani. Avaldaja esitas vastustajale ka pärast üürilepingu lõppemist korteri kasutamise eest arveid üürilepingus kokkulepitud üürimääras vastavalt VÕS §-le 335, kuigi tüüptingimuste p 23.5 kohaselt oleks avaldaja võinud alates üürilepingu ülesütlemisest esitada vastustajale arveid korteri kasutamise eest kahjuhüvitisena ka hoopis määras 1/15 kuu üürisummast iga eluruumi üleandmisega viivitatud päeva eest esimesel 30 päeval pärast üürilepingu lõppemist ja edaspidi 1/10 kuu üürisummast iga üleandmisega viivitatud päeva eest. Siiski ei ole avaldaja lõppkokkuvõttes nõudnud pärast üürilepingu lõppemist vastustajalt tasu rohkem kui on ettenähtud, vaid on pigem esitanud arveid vastustajale soodsamalt. Seega pidi vastustaja esitatud arved täies mahus tasuma, mida ta ei ole aga teinud.

Kuna vastustaja on ajavahemikul oktoobrist 2009 kuni septembrini 2010, so kümne kuu jooksul, jätnud üüritud eluruumi eest tasumata või tasunud oluliselt vähem, kui oleks pidanud, siis on tal tekkinud võlg avaldaja ees kokku 3 097,23 krooni. Avaldaja esindaja leidis, et tegemist on võlaga nii lepingu kehtivuse ajal tasumata üüri ja kõrvalkulude eest kui ka korteri kasutamise tasuga (kahjuhüvitisega) pärast üürilepingu lõppemist. Üürikomisjonile esitatud korterite saldodest (tlk 16-18 ja 44) nähtub, et vastustaja on pärast üürilepingu lõppemist üürilepingu kehtivuse ajal tekkinud võla osaliselt tasunud (vastustaja tasus võla katteks 2010. a. mais 762,93 krooni, juunis 1878,83 krooni, juulis 214,73 krooni, augustis 1913,84 krooni ning septembris 2413,73 krooni, kokku 7223,76 krooni). Arvestades eeltoodud makseid on vastusajal käesoleval ajal võlg lepingujärgse üüri ja kõrvalkulude eest 1398,60 krooni ja eluruumi kasutamise eest pärast üürilepingu lõppemist 1698,63 krooni. Vastustaja võttis võlanõude tervikuna omaks ning vastuväiteid sellele ei esitanud.

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 kehtinud üürilepingu ja vastustajale esitatud arvete kohaselt pidi üürnik tasuma korterimaksete eest igakuiselt 30. kuupäevaks. Eespool tegi komisjon kindlaks, et üürileping poolte vahel lõppes 28.05.2010, seega oleks pidanud vastustaja lepingujärgsete üüri ja kõrvalkulude eest tasuma viimati 30.05.2010 ning kuna ta eluruumi ei vabastanud, siis jätkama peale seda arvete tasumist iga kuu 30. kuupäevaks. Vastustaja tasus ajavahemikul maist kuni septembrini 2010 osa varasemast võlast, kuid sellest ei jätkunud kogu võla kustutamiseks. Kuna vastustaja oli üüri ja kõrvalkulude maksmisega viivituses ning ei ole tasunud ettenähtud ulatuses ka talle esitatud arveid korteri kasutamise eest pärast üürilepingu lõppemist, siis tekkis avaldajal õigus nõuda kohustuse täitmist. Seega avaldaja nõue üüri- ja kõrvalkulude võla ning korteri kasutamise tasu võla osas tuleb rahuldada täies ulatuses, mõistes vastustajalt A. G.-lt avaldaja kasuks välja kokku 3097,23 krooni, sh üüri ja kõrvalkulude eest 1398,60 ja korteri kasutamise eest pärast üürilepingu lõppemist 1698,63 krooni.

4) Lisaks võlale nõuab avaldaja vastustajalt ka eeltoodud maksete tasumisega viivitamise eest viivise väljamõistmist. Avaldaja nõuab viivist oktoobrist 2009 kuni septembrini 2010 esitatud, kuid tasumata arvete eest kokku 2 593,80 krooni. Avaldaja esindaja on arvestanud viivist perioodiliselt, alustades viivise määramist novembrist 2009, määras 0,15% viivitatud summalt päevas (korteriite saldod, tlk 16-18 ja 44).

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 8.3 kohaselt on üürileandjal õigus maksetega viivitamisel nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest. Tüüptingimuste p 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 tüüptingimustes on sätestatud, et tasumisega viivitamise puhul kohustub üürnik tasuma viivist määras 0,15% päevas tasumata summalt ning sellises määras on vastustajale viivist ka arvestatud, siis selles osas võib lugeda avaldaja esitatud viivisenõude põhjendatuks.

Avaldaja on arvestanud viivist igakuiselt eelmise kuu eest järgmise kuu arve koostamise momendil, arvestades selleks ajaks kogunenud võla kogusummat ning korrutades selle arvestuse toimumise kuu päevade arvuga. Komisjoni hinnangul vastab selline arvestus seadusele ning ka üürilepingu tingimustele. Seega on avaldajapoolne viivisearvestus ka selles osas õige.

Komisjon ei pea õigeks avaldaja viivisearvestust selles osas, kuidas avaldaja on alates 01.01.2010 arvestanud vastustaja tasutud makseid võlgnevuste ja kogunenud viivise katteks, kuid kuna vastustaja viivisenõudele vastuväiteid ei esitanud ning võttis selle omaks ning viivise summa ei ole ka märkimisväärne, siis ei pea komisjon vajalikuks hakata avaldaja nõuet vähendama.

Eeltoodule tuginedes on komisjon seisukohal, et avaldaja viivisenõue on põhjendatud ning seaduslik ja tuleb rahuldada. Vastustajalt A. G.-lt tuleb välja mõista viivis üüri ja kõrvalkulude ning korteri kasutamise tasu maksmisega viivitamise eest pärast üürilepingu lõppemist kokku 2 593,80 krooni.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada täielikult.

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Kaja Tassa

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa