

Üürivaidlusasi nr.	11-1/30/11
Otsuse kuupäev ja koht	18.04.2011.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 I. B. (ik XXXXXXXXX, elukoht XXXXXXXXX) vastu nõudes välja mõista vastustajalt avaldaja kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg seisuga 20.10.2010 kokku 303,10 eurot (4 742,48 krooni), kahjuhüvitis üüritud asja tagastamisega viivitamise eest vastavalt avaldaja esitatud arvetele alates 21.10.2010 kuni eluruumi tegeliku vabastamiseni ning viivis 01.04.2011 seisuga 170,61 eurot (2 669,47 krooni) ja alates 02.04.2011 kuni võla tasumiseni 0,15% põhivõlast iga viivitatud päeva eest, samuti kohustada vastustajat koos temaga korteri kasutamise õigust omavate isikutega vabastama tema ebaseaduslikus valduses olev eluruum ning selle kohustuse vabatahtlikul mittetäitmisel määrata otsuse täitmise viisiks nimetatud isikute eluruumist välja tõstmine.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Hele Hannah Noormaa ja vastustaja I. B.
Asja läbivaatamise kuupäev	07.04.2011
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Rahuldada avaldus osaliselt.**
- 2. Välja mõista I. B.-lt Tallinna linna kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 1 619,35 eurot (üks tuhat kuussada üheksateist eurot 35 senti ehk 25 337,32 krooni), sh 20.10.2010 seisuga 303,10 eurot (4 742,48 krooni) ja ajavahemiku 21.10.2010 kuni 01.04.2010 eest vastavalt esitatud arvetele kokku 1 316,25 eurot (20 594,84 krooni).**
- 3. Välja mõista I. B.-lt Tallinna linna kasuks viivis üüri ja kõrvalkulude tasumisega viivitamise eest 01.04.2011 seisuga 138,43 eurot (ükssada kolmkümmend kaheksa eurot ja 43 senti ehk 2 165,96 krooni) ja alates 02.04.2011 kuni võla tasumiseni 0,15% põhivõlast iga viivitatud päeva eest.**
- 4. Ülejäänud osas jätta avaldaja avaldus 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. Hagi võib esitada üksnes samad nõuded, mis esitati komisjonile. Teine pool võib esitada kohtule taotluse, et kohus vaataks komisjonile esitatud avalduse läbi hagi menetluse korras hagina. Sel juhul on hageja komisjoni poole pöördunud isik ja kostja kohtule avalduse esitanud pool ja komisjonile esitatud avaldus loetakse hagiavalduseks. Kohtule esitatavas avalduses tuleb märkida, et üürikomisjon on asja juba lahendanud ja lisada üürikomisjoni otsuse 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 vastustaja 12.05.2010 Tallinna linnaga üürilepingu eluruumi XXXXXXXXXXX kasutamiseks. Avaldaja esindaja AS ISS Eesti ja OÜ Minu Vara on ühinenud 23.04.2009 sõlmitud ühinemiselepingu alusel. Ühinemisotsused on vastu võetud 29.05.2009 ning äriregistrisse on ühinemise kanne tehtud 15.07.2009. Seoses sellega on ühendatav ühing (OÜ Minu Vara) registrist kustutatud ja kõik õigused ning kohustused on üle läinud ühendavale ühingule (AS ISS Eesti). Tulenevalt elamu XXXXXXXXXXX omaniku OÜ XXXXXXXXXXX ja OÜ Minu Vara vahel sõlmitud kinnisvara haldus- ja hooldusteenuste osutamise lepingu punktist 3.2 ning XXXXXXXXXXX ja Tallinna linna vahelisest lepingust, kohustub AS ISS Eesti esindama Tallinna linna üürilepingute sõlmimisel, täitmisel ja lõpetamisel. Muude kohustuste hulgas esitab AS ISS Eesti eluruumide üürnikele XXXXXXXXXXX nimel üüriarveid haldus- ja kommunaalteenuste eest. Samuti on nimetatud lepingu alusel haldaja kohustuseks üürilepingute rikkumisel pöörduda, üürnikuga kokkuleppe mitte-saavutamisel, Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse.

Vastustaja on talle eluruumi eest esitatud arveid tasunud ebakorrapäraselt pikema aja jooksul, mille tulemusel on võlg pidevalt kasvanud. Avaldaja on vastustajale saatnud hoiatuskirju ja telefoni teel korduvalt hoiatanud, millele viimane ei ole reageerinud. Avaldaja andis vastustajale allkirja vastu üle Tallinna linnaga kooskõlastatud avalduse üürilepingu ülesütlemiseks. Vastustaja on avalduse kätte saanud, kuid ei ole sellele reageerinud ning ei ole ka ülesütlemist vaidlustanud. Avaldaja kohustas vastustajat üürilepingu ülesütlemiseavalduses vabastama eluruum hiljemalt 20.10.2010 ja võtmed tagastama. Eluruumi ei ole vabastatud ja üürilandjale üle antud. Kuna üürileping on üles öeldud, siis on vastustajal kohustus tasuda lepingujärgselt üüri ja kõrvalkulude eest 303,10 eurot (4 742,48 krooni). Alates 21.10.2010 tuleb arveid tasuda kahjuhüvitisena eluruumi vabastamisega viivitamise eest vastavalt üürileandja igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi vabastamiseni. Lisaks tuleb vastustajal tasuda viivist tasumata summalt 0,15% päevas. Koos vastustajaga kasutavad eluruumi üürilepingu kohaselt veel S. K., A. V., M. B., K. B. ja A. M. Tuginedes eeltoodule ja juhindudes üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) §-st 1, võlaõigusseaduse (VÕS) §-dest 76 lg 1, 101 lg 1 p 1, 108 lg 1, 313 lg 1, 316 lg 1 p 1-3, 334 lg 1 ja 335 ning tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) §-st 367 palub avaldaja välja mõista vastustajalt lepingujärgne üüri- ja kõrvalkulude võlg kuni 20.10.2010 kokku 303,10 eurot, kohustada vastustajat koos temaga eluruumi kasutamise õigust omavate isikutega vabastama tema ebaseaduslikus valduses olev eluruum, selle kohustuse vabatahtlikul mittetäitmisel määrata otsuse täitmise viisiks nimetatud isikute eluruumist välja tõstmine, mõista välja vastustajalt kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest vastavalt üürileandja igakuiselt esitatavatele arvetele alates 21.10.2010 kuni eluruumi tegeliku vabastamiseni ning mõista välja vastustajalt viivis kindla summana otsuse tegemise seisuga ja edasi protsendina (0,15%) põhinõudest.

Istungil jäi avaldaja esindaja avalduses toodud nõuete ja selgituste juurde, kuid täpsustas viivisenõuet. Avaldaja esindaja palus välja mõista vastustajalt viivise 01.04.2011 seisuga 170,61 eurot (2 669,47 krooni) ja alates 02.04.2011 määras 0,15% maksmisega viivitatud summast iga viivitatud päeva eest. Märkis, et probleemid vastustajaga algasid kohe lepingu sõlmimisest, võlg kasvas ja oldi sunnitud üürileping üles ütlema. Ülesütlemise põhjuseks oli asjaolu, et vastustaja on rohkem kui kolmel kuul olnud tasumisega viivituses. Vastustaja tahtis teha maksegraafikut, kuid selgus, et ta ei ole võimeline igakuiselt selliseid summasid maksuma. Avaldaja leiab, et lepingu jätkamiseks ei ole perspektiivi. Lepingu sõlmimisel selgitati vastustajale, et kui esimesel kuul arvet ei saadeta, siis tuleb säästa raha järgmise arve jaoks.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja avaldaja avaldusele kirjalikku vastust ei esitanud. Üürikomisjoni istungil tunnistas nõudeid. Märkis, et sai üürilepingu ülesütlemise kätte, kuid kuna tal on pikad tööpäevad, siis ei saanud avaldaja esindajale helistada. Peres ei räägi keegi ka eesti keelt ning seetõttu on olnud raske asjadest aru saada. Võlg tekkis, kuna esimene arve oli nii suur, et ei suutnud maksta ja siis lisandus viivis. Perekonnas käib tööl nii vastustaja kui tema ema, vastutaja saab tööasu kuus umbes 270 eurot ja tema ema 220 eurot. Lapses käivad koolis, kuid vanem tütar saab emapalka. Selgitas, et üritas laenata raha sõpradelt ja pangast, kuid ei õnnestunud. Esimene abikaasa on surnud, teiselt on elatis välja mõistetud, kuid ta on kadunud ja teda ei suudeta leida.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel ÜVLS paragrahvidest 17 ja 19 - 22.

Avaldaja Tallinna linn (AS ISS Eesti kaudu) ja vastustaja I. B. sõlmisid 12.05.2010 eluruumi üürilepingu nr ISS-535, mille alusel vastustaja sai enda kasutusse eluruumi Tallinnas aadressil XXXXXXXXXX (tlk 5-6). Koos vastustajaga asusid eluruumi kasutama ka tema ema, kolm last ja lapselaps. Üürileping sõlmiti tähtajalisena kuni 23.01.2013. Üürilepingu punkti 9 kohaselt on korteriüüri suurus 30 kr/m² eest ehk 2490 krooni kuus (1,92 €/m² ehk 175,05 € kuus). Lepingu p-s 14.1 kinnitab üürnik, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad lepingule lisatud „Eluruumi üürilepingu tingimused“ (edaspidi üürilepingu tingimused), ta on märgitud tingimustega tutvunud, mõistnud tingimuste sisu ja nõustub toodud tingimustel üürilepingu sõlmimisega. Lepingu p-des 14.2 ja 14.3 kinnitab üürnik, et ta teab, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule annab Tallinna linn üürilepingu objektiks oleva eluruumi üürile Tallinna linnale seadustest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks ning ta teab, et lisaks üüri maksmisele tuleb tal tasuda ka eluruumiga seotud kõrvalkulude ja maksude eest. Üürilepingu tingimuste (tlk 13-25) p 6.2 kohaselt määrab kõrvalkulude suuruse üürileandja, lähtudes mõõturite näitudest, teenuste pakkujate esitatavatest arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast. Vastavalt üürilepingu tingimuste p-dele 7.1 ja 7.2 esitab üürileandja üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks üüriarve ning üürnik on kohustatud selle eest tasuma 10 päeva jooksul üürileandja pangaarvele. Üürilepingu tingimuste p-is 7.3 on sätestatud, et üürilandal on maksetega viivitamisega õigus nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest. Üürilepingu tingimuste p 22.5 kohaselt, 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.

Vastustajale on alates üürilepingu sõlmimisest igakuiselt esitatud üüri- ja kõrvalkulude arveid, kus on muuhulgas olnud märgitud ka võlasumma (tlk 36-38). Seoses võlaga saadeti vastustajale 17.08.2010 hoiatuskiri, milles anti tähtaeg võla tasumiseks 30.08.2010 (tlk 11). Avaldaja esindaja ütles vastustajaga sõlmitud üürilepingu alates 20.10.2010 erakorraliselt üles (tlk 12). Ülesütlemisavaldus anti vastustajale isiklikult üle 14.09.2010.

OÜ XXXXXXXX on 12.06.2009 sõlminud OÜ-ga Minu Vara kinnisvara haldus- ja hooldusteenuste osutamise lepingu (tlk 7-8). Nimetatud lepingu p 3.2.1 alusel võttis OÜ Minu Vara (lepingus haldaja) endale kohustuse esindada OÜ-d XXXXXXXX Tallinna linna tüüplepingutele vastavate üürilepingute sõlmimisel, täitmisel ja lõpetamisel. Eeltoodud lepingu

kohaselt on haldajal muuhulgas kohustus esitada üürnikele üüri ja kõrvalkulude eest arveid ning üürilepingute rikkumise korral, kui üürnikuga kokkulepet ei saavutata, pöörduda Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse. AS ISS Eesti (ühendav ühing, registrikood 10031220, aadress Vilde tee 129, Tallinn, 12613) ja Osäühing Minu Vara (ühendatav ühing, registrikood 11009530, aadress Vilde tee 129, Tallinn, 126139) on ühinenud 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel. Äriregistrisse on ühinemise kanne tehtud 15.07.2009. 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 44-45).

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga, eluruumi tagastamist, otsuse täitmise viisina vastustaja eluruumist välja tõstmist koos temaga eluruumi kasutamise õigust omavate isikutega, eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise ning eluruumi eest tasumisega viivitamise eest viivise välja mõistmist. Vastustaja tunnistas nõuded ja ei vaielnud neile vastu.

Üüritud asja tagastamise nõudes otsustas komisjon alljärgnevat:

Avaldaja nõuab vastustajalt üüritud asja (eluruumi Tallinnas XXXXXXXXX) tagastamist, kuna avaldaja ütles vastustajaga sõlmitud üürilepingu erakorraliselt üles, kuid vastustaja ei ole eluruumi avaldajale tagastanud ja on selle kasutamist jätkanud.

Vastavalt VÕS § 334 lg 1 peab üürnik üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele. Ka üürilepingu tingimustes on sätestatud (p 22.1), et üürnik peab hiljemalt lepingu lõppemise päeval eluruumi oma varast vabastama ning andma eluruumi üle üürilandja valdusse.

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.

VÕS § 313 lg 1 järgi võib kumbki lepingupool mõjuval põhjusel nii tähtajatu kui tähtajalise üürilepingu erakorraliselt üles öelda. Põhjus on mõjuv, kui selle esinemisel ei saa ülesütlemist soovivalt lepingupoolelt kõiki asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huvisid kaaludes eeldada, et ta lepingu täitmist jätkab. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt on erakorraline ülesütlemine lubatud eelkõige VÕS §-des 314–319 nimetatud asjaoludel. VÕS § 313 lg 3 sätestab, et üürilepingu erakorralisest ülesütlemisest ei pea ette teatama, kui seadusest ei tulene teisiti.

VÕS § 316 lg 1 p 1 kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega.

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.

Üürilepingu tingimuste p-de 21.5, 21.6 ja 21.7 kohaselt on üürileandjal õigus üürileping erakorraliselt üles öelda, kui: üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval makse-tähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega; üürnik võlgneb üüri summas, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa või üürnik võlgneb kõrvalkulude eest summas, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa.

Avaldaja koostas vastustajale kirjaliku üürilepingu ülesütlemisavalduse 06.09.2010 (tlk 12). Avaldus anti vastustajale isiklikult allkirja vastu üle 14.09.2010. Kuna vastustaja sai üürilepingu ülesütlemisavalduse kätte 14.09.2010, siis samast ajast muutus see tema suhtes ka kehtivaks.

Avaldaja esitatud üürilepingu ülesütlemisavalduses on muuhulgas märgitud, et: öeldakse üles vastustajaga sõlmitud üürileping eluruumi aadressil XXXXXXXXXX kasutamiseks alates 20.10.2010; ülesütlemise põhjuseks on asjaolu, et seisuga 06.09.2010 on vastustajal üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 6 649,21 krooni, sh üürivõlg 6 649,21 krooni, millega vastustaja on kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude summa maksmisega 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 esitati kirjalikult ning see sisaldab kõiki seaduses sätestatud kohustuslikke andmeid, siis võib lugeda, et ülesütlemisavaldus on vormi- ja sisunõuete osas seadusekohane ning kehtiv.

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

Eespool viidatud seaduse sätetest tulenevalt peab tähtajalise üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks olema mõjuv põhjus. Avaldaja esitatud üürilepingu ülesütlemisavalduses on märgitud lepingu erakorralise ülesütlemise põhjuseks asjaolu, et vastustajal on võlg kokku 6 649,21 krooni (424,96 €), sh üürivõlg 6 649,21 krooni (424,96 €), millega vastustaja on kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude summa maksmisega. Avaldaja on seega öelnud üürilepingu üles maksetega viivitamise tõttu. Juba eespool viidatud VÕS § 316 lg 1 p 1 alusel saab üürilepingut viivituse tõttu üles öelda juhul, kui on täidetud kaks eeldust: 1) üürnik on tasumisega viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval ja 2) viivitatud on üüri ja/või kõrvalkulude maksmisega kas täies ulatuses või olulises osas. Sama on sätestatud ka poolte vahel sõlmitud üürilepingu tingimuste p-s 21.5. Avaldaja leidis, et vastustaja on olnud viivituses kolmel kuul järjest (juuni, juuli ja august) üüri ja kõrvalkulude summa maksmisega. Vastavalt poolte vahel sõlmitud üürilepingu tingimustele pidi vastustaja tasuma üüri igakuiselt 10 päeva jooksul kuu 20. kuupäevast alates. Vastustajale esitatud üüriarvel on maksetähtajaks märgitud kas kuu 30. või 31. päev. Üürileping sõlmiti vastustajaga 12.05.2010, kuid esimene arve esitati vastustajale alles juunis. Vastustajale juunikuus esitatud arve summa oli 7 915,23 krooni (505,88 €) ning arve makse-tähtaeg oli 30.06.2010. Vastustaja arvet 30.06.2010 ei tasunud ning seega oli ta juunikuu arve tasumisega täies ulatuses viivituses. Juulis esitati vastustajale arve kokku 11 863,46 krooni (758,21 €), sh 01.07.2010 seisuga tasumata juunikuu arve 7 915,23 krooni (505,88 eurot) ja juuli eest 3 948,23 krooni (252,34 €). Vastustaja pidi juulikuu arve tasuma 31.07.2010. Vastustaja tasus 3 000 krooni (191,73 €) 08.07.2010 ja 3 500 krooni (223,69 €) 15.07.2010. Vastustaja tasus seega arve maksmise tähtajaks (31.07.2010) küll vähem, kui ta pidi tasuma - 11 863,46 krooni (758,21 €) asemel tasus 6 500 krooni (415,43 €), seega jäi tasumata 5 363,46 krooni (278,88 €), kuid komisjoni hinnangul ei moodustanud tasumata summa olulist osa kogu arve summast, vaid on ainult ~45% sellest ehk siis alla poole. Seega tasus vastustaja suurema ehk olulise osa juulikuu arvest tähtaegselt ning ei saa öelda, et ta oli juulikuus viivituses üüri ja kõrvalkulude summa või selle olulise osa tasumisega. Augustis esitati vastustajale arve 9 569,21 krooni (611,58 €), sh võlg 5 363,46 krooni (278,88 €), augustikuu eest 4 025,19 krooni (257,26 €) ja viivis 180,56 krooni (11,54 €). Vastustaja pidi augustikuu arve tasuma 31.08.2010. Vastustaja tasus augustis 1 420 krooni (90,75 €) 07.08.2010 ja 1 500 krooni (95,87 €) 14.08.2010, seega jäi tal tähtajaks tasumata augusti kuu arvel märgitud üüri ja kõrvalkulude summast 6 468,65 krooni ehk 413,42 € (arve summa 9 569,21 – viivis 180,56 – tasutud maksed kokku 2920 = 6

468,65), mis teeb 69% tasumisele kuulunud üüri ja kõrvalkulude summast. Kuna vastustajal jäi augustikuu eest tähtajaks tasumata 69% ehk üle poole, siis võib öelda, et vastustaja oli augustikuu eest tasumisega viivituses üüri ja kõrvalkulude summa olulise osa ulatuses.

Eelnevale tuginedes võib öelda, et vastustaja oli üürilepingu ülesütlemise ajaks (14.09.2010) viivitanud kahel kuul üüri ja kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega (juunis ja augustis), kuid ei olnud viivitanud kolmel kuul järjest nagu väidab vastustaja. Samuti ei olnud vastustaja viivituses sellise summa tasumisega, mis ületaks kolmes kuust kahel kuul tasumisele kuulunud summat. Seega ei saa öelda, et vastustaja oleks olnud viivituses ka üüri ja kõrvalkulude summa olulise osa tasumisega. Seetõttu leiab komisjon, et avaldajal ei olnud õiguslikku alust öelda vastustajaga sõlmitud üürileping 14.09.2010 erakorraliselt üles põhjusel, et vastustaja on kolmel järjestikusel kuul olnud viivituses üüri ja kõrvalkulude summa või selle olulise osa tasumisega vastavalt VÕS §-le 316 lg 1 p 1 ja üürilepingu tingimuste p-le 21.5.

Kuna avaldajal ei olnud õiguslikku alust eeltoodud põhjusel üürilepingut üles öelda, siis oli avaldaja üürilepingu erakorraline ülesütlemine alusetu ehk tühine ning vastustajaga sõlmitud üürileping ei saanud alusetu ülesütlemise tõttu lõppeda.

Samuti leiab komisjon, et avaldaja ei olnud vastustajat enne üürilepingu ülesütlemist seaduse kohaselt hoiatanud ning andnud talle võimalust üürilepingu rikkumine lõpetada.

Üürisuhe on oma olemuselt kehtvusleping ning sellise lepingu erakorralise ülesütlemise üldalused on sätestatud VÕS §-s 196. VÕS § 196 lg 2 sätestab, et kui mõjuv põhjus (üürilepingu erakorraliseks ülesülemiseks) seisneb selles, et teine lepingupool rikub lepingulist kohustust, võib lepingu üles öelda alles pärast kohustuse rikkumise lõpetamiseks määratud mõistliku tähtaja tulemusteta lõppemist. Seega tuleneb VÕS § 196 lg-st 2, et üürilepingust tuleneva kohustuse rikkumisel võib üürileandja üürilepingu üles öelda siis, kui kohustuse rikkumise kõrvaldamiseks määratud mõistlik tähtaeg lõppes tulemusteta. Avaldaja ei ole vastustajale andnud rikkumise kõrvaldamiseks, ehk siis maksete tasumisega viivitamise lõpetamiseks, tähtaega. Avaldaja teatas küll 17.08.2010 saadetud kirjaga (tlk 11), et vastustajal on võlg ning kui vastustaja võlga tähtajaks ei likvideeri, siis võidakse algatada üürilepingu ülesütlemise menetlus, kuid nimetatud kirjas ei ole juhitud vastustaja tähelepanu sellele, et ka maksete tasumisega viivitamist loetakse lepingu rikkumiseks ning kui vastustaja ka edaspidi maksete tasumisega viivitab, kuigi võlg võib olla isegi tasutud, siis võidakse ka sellisel juhul üürileping üles öelda. Samuti ei mainita kirjas, kas ja kui pikka aega on vastustaja kirja esitamise ajaks maksetega viivitanud, mainitud on ainult võlga 16.08.2010 seisuga. Seega on komisjon seisukohal, et vastustajat ei ole enne üürilepingu erakorralist ülesütlemist rikkumisest hoiatatud ning talle ei ole antud tähtaega rikkumise lõpetamiseks, mistõttu ei saa ka öelda, et vastustajale antud tähtaeg rikkumise lõpetamiseks oleks lõppenud tulemusteta. Kuna avaldaja ei olnud andnud vastustajale tähtaega lepingu rikkumise lõpetamiseks, siis ei olnud tal ka õigust enne seda üürilepingut üles öelda.

Eelnevast tulenevalt, kuna avaldajal ei olnud õiguslikku alust üürilepingu ülesütlemiseks maksete tasumisega viivituse tõttu ja vastustajale ei olnud antud tähtaega rikkumise lõpetamiseks ning üürileping seetõttu ei lõppenud, siis ei ole avaldajal ka õigust nõuda vastustajalt üüritud asja (eluruumi) tagastamist ning avaldaja sellekohane nõue tuleb jätta rahuldamata.

Lisaks eeltoodule on komisjon seisukohal, et avaldaja üürilepingu ülesütlemine ei olnud ka heauskne. Poolte vahel sõlmitud üürilepingu tingimuste p-s 7.2 on sätestatud, et üürileandja esitab üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks üüriarve p-st 6 tulenevate maksete kohta, sh üüri ja teiste muutumatu suurusega maksete osas järgneva kuu koha ning teiste lepingu alusel tasumisele kuuluvate maksete osas eelneva kuu kohta. Pooled sõlmisid üürilepingu 12.05.2010, so enne kuu 20. kuupäeva, kuid maikuus avaldaja vastustajale arvet ei esitanud, kuigi

avaldatakse oli üürisumma teada. Juunis esitati vastustajale aga arve selliselt, et ta pidi ühe kuu jooksul tasuma juba kahe ja poole kuu üüri (maikuu eest alates 12. maist, juuni eest ja juuli eest, tlk 36). Avaldaja esindaja ei osanud komisjonile adekvaatselt selgitada, miks avaldaja ei saanud esimesel kuul arvet esitada. Esindaja väitis, et kuna leping sõlmiti 12-ndal ja arve esitatakse tavaliselt 15-ndal või 16-ndal, siis ei jõutud esimesel kuul arvet teha, mis komisjoni hinnangul ei ole põhjendatud seisukoht. Kuna lepingus on kokku lepitud, et kuu arvet võib esitada hiljemalt 20. kuupäevaks, siis oli üürileandjal aega peaaegu nädal, et seda teha. Pooltevahelises üürilepingus on ka märge (p 14.2), et üürileping sõlmitakse vastustaja kui hädasti eluruumi vajava isikuga Tallinna linnale seadustest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks. Seega pidi avaldajale ka teada olema, et vastustaja ei ole hästi kindlustatud isik ning esitades talle esimese arve nii, et vastustaja peab tasuma kohe kahe ja poole kuu üüri ning lisaks ka pooleteise kuu kõrvalkulud, võib see olla vastustajale ülejõukäiv ning panna vastustaja raskesse olukorda. Vastustaja märkis ka istungil, et makseraskused tekkisid tal just seetõttu, et maikuu eest arvet ei esitatud ning ta ei olnud võimeline korraga nii suurt arvet tasuma, kui talle juunikuus esitati. Eelnevale tuginedes leiab komisjon, et ka avaldaja ise ei ole täitnud poolte vahel sõlmitud üürilepingu tingimusi täpselt ning on eeltoodud viisil arvet esitades teadlikult pannud vastustaja olukorda, kus viimasel võib olla keeruline üürilepingu tingimusi täita ning seega ei ole avaldaja käitunud heauskselt.

Lisaks üüritud asja tagastamisele nõuab avaldaja vastustajalt ka võla välja mõistmist. Avaldaja nõuab vastustajalt võlga kuni 20.10.2010 lepingujärgsete üüri ja kõrvalkuludena ning alates 21.10.2010 kahjuhüvitisena eluruumi tagastamisega viivitamise eest. Alates 21.10.2010 nõuab avaldaja võlga kahjuhüvitisena tuginedes VÕS §-le 335.

Vastustaja võlasummale vastu ei vaielnud ja oli nõus selle tasuma.

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 sätestab, et kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest kahjuhüvitisena nõuda kas üürilepingus kokkulepitud üüri või üüri, mis on samasuguses asukohas oleva samasuguse asja puhul tavaline, välja arvatud kui üürnik peab asja õigustatult kinni tema tehtud kulutuste hüvitamiseks.

Juba eespool viidatud üürilepingu p-de 9 ja 14.3 ning üürilepingu tingimuste p-de 7 ja 8 kohaselt peab üürnik tasuma igakuiselt üüri ja kõrvalkulude eest vastavalt üürileandja esitatud arvele kuu 30. kuupäevaks. Üürilepingu tingimuste p-s 22.5 on sarnaselt VÕS §-ga 335 sätestatud põhimõte, et kui üürnik pärast üürilepingu lõppemist viivitab eluruumi tagastamisega, siis on ta kohustatud maksma kõrvalkulude eest ning ka kahjuhüvitist kogu selle aja vältel, mil eluruum on tema kasutuses.

Poolte vahel ei ole vaidlust selles, et vastustaja sai eluruumi Tallinnas aadressil XXXXXXXXX enda ja oma perekonna kasutusse alates 12.05.2010, ta on nimetatud eluruumi kasutamiseks osutatud kommunaalteenused (kõrvalkulud) vastu võtnud ja ole neid ega ka talle esitatud arveid vaidlustanud. Vastustaja kinnitas istungil, et ta on saanud üürileandja esitatud arved kätte ning üürileandja on jätkanud arvete esitamist ka pärast seda, kui ta esitas vastustajale

üürilepingu ülesütlemisavalduse. Vastustaja tunnistas, et ta on tasunud üüri ja kõrvalkulude eest ebakorrapäraselt ning mitte ettenähtud summades.

Vastavalt üürilepingule võttis vastustaja kui üürnik endale kohustuse tasuda igakuiselt nii üüri kui kõrvalkulude kuu 30. kuupäevaks. Komisjon on käesolevas otsuses juba eespool, võttes seisukoha üürilepingu ülesütlemise aluse olemasolu kohta, välja selgitanud, et vastustaja tasus eluruumi eest ebakorrapäraselt. Seega jättis vastustaja eeltoodud kohustuse õigustatud isikule (üürileandjale ehk avaldajale) nõuetekohasel viisil ja lepinguga kindlaksmääratud tähtajaks alates lepingu sõlmimisest täitmata, tasudes talle esitatud arvete eest osaliselt või mitte ettenähtud ajal. Seetõttu tekkis vastustajal võlg avaldaja eest. Vastustaja jätkas ebakorrapäraselt maksete tasumist ka pärast seda, kui sai avaldajalt üürilepingu ülesütlemisavalduse. Seega on ka avaldaja nõue, mõista vastustajalt välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 20.10.2010 seisuga ja kahjuhüvitis eluruumi kasutamise eest alates 21.10.2010 põhimõtteliselt tõendatud ja seaduslik.

Avaldaja esitatud korterite võla arvestusest (korterite saldod august 2010 – jaanuar 2011, tlk 9-10 ja korterite saldod veebruar 2011 – aprill 2011, tlk 35) lähtuvalt oli vastustaja võlg 20.10.2010 seisuga 303,10 eurot (4 742,48 krooni) ja 01.04.2011 seisuga kokku 1 619,35 eurot (25 332,37 krooni), seega ajavahemikul 21.10.2010 – 01.04.2011 jäi vastustajal tasuma üüri (kahjuhüvitise) ja kõrvalkulude eest 1 316,25 eurot (20 594,84 krooni). Vastustaja ei ole ka üürivaidluse menetluse ajal võlga tasunud, kuid võttis komisjoni istungil võlanõude täies ulatuses omaks. Seega on avaldaja võlanõue põhjendatud, kuid kuna komisjon eespool leidis, et avaldaja üürilepingu erakorraline ülesütlemine on tühine ning üürileping ei ole lõppenud, siis ei saa avaldaja nõuda alates 21.10.2010 vastustajalt korteri eest tasumist kahjuhüvitisena, vaid tegemist on jätkuvalt lepingujärgse üüri ja kõrvalkuludega. Kuna tegemist on lepingujärgse tasu nõudega ning üürileping poolte vahel kestab edasi, siis ei saa avaldaja esitada võlanõuet ilma kindla summata, nagu on esitatud avaldaja kahjuhüvitise nõue. Seetõttu leidis komisjon, et avaldaja võlanõue tuleks selles osas, mis hõlmab perioodi alates 21.10.2010 piiritleda asja arutamiseks määratud istungi kuu alguse seisuga, ehk siis 01.04.2011 seisuga, nagu avaldaja piiritles ka oma viivise nõuet kindla summalise nõude osas. Nimetatud seisuga on kogu võlanõude summa 1 619,35 eurot (25 332,37 krooni) vastustajale ka komisjoni istungil teatavaks tehtud. Samuti ei muuda komisjon selliselt iseseisvalt avaldaja nõuet, vaid piiritleb selle avaldaja esitatud tõenditest ja seisukohtadest lähtuvalt.

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 ja vastustajale esitatud arvete kohaselt pidi vastustaja tasuma korterimaksete eest igakuiselt 30. või 31. kuupäevaks. Kuna komisjon piiritles avaldaja nõude 01.04.2011 seisuga, siis nimetatud ajaks esitati vastustajale viimane arve märtsis 2011 ning vastustaja pidi tasuma selle hiljemalt 31.03.2011. Nimetatud ajaks vastustaja märtsikuu arvet ei tasunud, samuti ei tasunud ta selleks ajaks kogu varasemalt tasumata arvetest kogunenud võlga. Kuna vastustaja on üüri ja kõrvalkulude maksmisega viivituses, siis tekkis avaldajal õigus nõuda kohustuse täitmist ja avaldaja nõue üüri- ja kõrvalkulude võla väljamõistmiseks tuleb rahuldada mõistes vastustajalt I. B.-lt avaldaja kasuks välja kokku 1 619,35 eurot (25 337,32 krooni), mis hõlmab avaldaja esitatud nõuded üüri- ja kõrvalkulude võla välja mõistmiseks 20.10.2010 seisuga 303,10 eurot (4 742,48 krooni) ja kahjuhüvitise väljamõistmiseks alates 21.10.2010, määrates kahjuhüvitisena nõutud summa seisuga kuni 01.04.2010 vastavalt esitatud arvetele, mis on kokku 1 316,25 eurot (20 594,84 krooni).

Viimase nõudena nõuab avaldaja vastustajalt ka eeltoodud maksete tasumisega viivitamise eest viivise väljamõistmist.

Avaldaja nõuab viivist seisuga 01.04.2011 kindla summana ning edaspidi määras 0,15% tasumata summalt päevas (tlk 41). Vastustaja viivisenõudele vastu ei vaieldud.

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 vahelise üürilepingu tüüptingimuste p 7.3 kohaselt on üürileandjal õigus maksetega viivitamisel nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest. Üürilepingu tingimuste p 7.4 sätestab, et kui üürnikult laekunud summadest ei jätku kõigi tasumisele kuuluvate maksete tasumiseks, siis loetakse tasutuks esmajärjekorras viivised, teisena kõrvalkulud ning viimases järjekorras üür.

Komisjon tegi eespool kindlaks, et vastustajal on avaldaja ees üüri- ja kõrvalkulude võlg ning vastustaja ei ole ka menetluse käigus võlga tasunud. Vastustajaga sõlmitud üürilepingu tüüptingimustes on sätestatud, et tasumisega viivitamise puhul kohustub üürnik tasuma viivist määras 0,15% päevas tasumata summalt. Avaldaja nõuab viivise väljamõistmist nii kindla summalise osa kui ka ülejäänud osa suhtes eeltoodud määras. Seega selles osas võib lugeda avaldaja esitatud viivisenõude põhjendatuks.

Ajavahemiku 01.06.2010 kuni 01.04.2011 eest on avaldaja arvestanud viivist kokku 170,61 eurot (2 669,47 kr). Viivist on avaldaja arvestanud 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. Samas ei nõustu komisjon avaldaja viivisearvestusega selles osas, kuidas viimane on arvestanud vastustaja tasutud makseid võlgnevuse ja kogunenud viivise katteks. Üürilepingu tingimuste kohaselt oleks avaldaja pidanud vähendama laekunud maksete arvelt esmalt viivist ja seejärel teisi võlgnevusi, kuid avaldaja ei ole nii teinud. Avaldaja on laekunud maksest arvestanud maha kõigepealt laekumise ajaks tasumata üüri ja kõrvalkulud (või nende võla) ning alles siis viivise. Kuna vastustaja maksed ei ole aga katnud kogu maksmisele kuulunud üüri- ja kõrvalkulude summat, siis ei ole tasutud maksetest viivise tasumiseks raha jätkunud. Komisjon leiab, et avaldaja on laekumiste arvestamisel toiminud poolte vahel kehtivate üürilepingu tingimuste vastaselt ning on selliselt toimides suurendanud kunstlikult viivise summat ning seetõttu ei saa avaldaja nõutavat viivist 170,61 eurot (2 669,47 krooni) pidada põhjendatuks. Komisjoni tehtud arvestustest selgub (tlk 46), et kui arvestada vastustaja tasutud summad tasumisele kuulunud maksete katteks nii, nagu näevad ette üürilepingu tingimused (lugedes esmalt tasutuks viivised ja alles seejärel muud maksed), siis ei oleks vastustajal 01.04.2011 seisuga tasumata viiviseid, samas oleks vastustaja üüri- ja kõrvalkulude võlg 138,43 euro (2 165,96 krooni) võrra suurem ning seega peaks vastustajalt väljemõistetava üüri- ja kõrvalkulude võla summat muutma. Kuna komisjon ei ole eeltoodud arvestust võla väljamõistmisel aga arvesse võtnud, siis leiab komisjon, et on mõlema poole suhtes õiglane, kui eespool nimetatud vahe mõistetakse vastustajalt välja viivisena.

Alates 02.04.2011 palub avaldaja välja mõista vastustajalt viivise määras 0,15% tasumata summalt päevas kuni võla tasumiseni, kuna avaldajale ei ole teada, millal vastustaja võla tasub ning seega ei saa avaldaja nõuda viivist kogu ulatuses kindla summana. Selles osas leiab komisjon, et avaldaja nõue on mõistlik ja põhjendatud.

Eeltoodule tuginedes on komisjon seisukohal, et avaldaja viivisenõue on põhjendatud osaliselt ning tuleb seetõttu ka osaliselt rahuldada. Vastustajalt I. B.-lt tuleb välja mõista avaldaja

kasuks viivis üüri ja kõrvalkulude eest tasumisega viivitamise eest 01.04.2011 seisuga 138,43 eurot (2 165,96 kr) ning alates 02.04.2011 kuni võla tasumiseni määras 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Kaja Tassa

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa