

Üürivaidlusasi nr.
Otsuse kuupäev ja koht
Üürikomisjoni koosseis

11-1/146/10

03.02.2011.a , Tallinn

Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Kaja Tassa, istungi sekretär Maarika Snoting

Üürivaidlusasi

Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus H. S. (ik xxx, elukoht xxx Tallinn) vastu nõuetes kohustada vastustajat vabastama eluruum xxx Tallinnas, selle kohustuse mittetäitmisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega eluruumist väljatõstmine; välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 19.04.2010 seisuga 112,01 eurot (1752,59 krooni) ja alates 20.04.2010 kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest vastavalt üürileandja igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi vabastamiseni; välja mõista vastustajalt viivis eluruumi eest maksmisega viivitamise eest 25.01.2011 seisuga 159,31 eurot (2492,66 krooni) ja alates 26.01.2011 määras 0,15% põhivõlast kuni võla tasumiseni.

Istungil osalenud isikud
Asja läbivaatamise kuupäev

Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Janno Kümnik.
25.01.2011

Resolutsioon

Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.
2. Kohustada H. S. vabastama ja tagastama Tallinna linnale eluruum xxx Tallinnas.
3. Eluruumi xxx Tallinnas mittevabastamisel määrata otsuse täitmise viisiks H. S. väljatõstmine nimetatud eluruumist koos temaga eluruumi kasutavate isikutega.
4. Välja mõista H. S.lt xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 19.04.2010 seisuga 112,01 eurot (ükssada kaksteist eurot ja 1 sent ehk 1752,59 krooni) ja kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest vastavalt üürileandja igakuiselt esitatavatele arvetele alates 20.04.2010 kuni eluruumi vabastamiseni.
5. Välja mõista H. S.lt viivis xxx Tallinnas asuva eluruumi eest maksmisega viivitamise eest 25.01.2011 seisuga 159,31 eurot (ükssada viiskümmend üheksa eurot ja 31 senti ehk 2492,66 krooni) ja alates 26.01.2011 määras 0,15% põhivõlast kuni võla tasumiseni.

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui üürivaidluse 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 H. S. 04.11.2009 Tallinna linnaga, keda esindas omanikult saadud volituse alusel OÜ Minu Vara, üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks kuni 04.11.2014. Üürimääraks lepiti kokku 30 kr/m² eest kuus.

AS ISS Eesti kui ühendav ühing ja OÜ Minu Vara kui ühendatav ühing on ühinenud 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel, ühinemisotsused võeti vastu 29.05.2009 ja äriregistrisse on ühinemiskanne tehtud 15.07.2009. Seoses sellega on ühendatav ühing OÜ Minu Vara registrist kustutatud ja kõik õigused ja kohustused on üle läinud ühendavale ühingule AS ISS Eesti. Tulenevalt elamu omaniku, OÜ Raadiku Arendus ja OÜ Minu Vara vahel sõlmitud haldus- ja hooldusteenuste osutamise lepingu punktist 3.2 ning OÜ Raadiku Arendus ja Tallinna linna vahelisest lepingust kohustub AS ISS Eesti esindama Tallinna linna üürilepingute sõlmimise, täitmise ja lõpetamise küsimustes. AS ISS Eesti esitab üürnikele ka arveid OÜ Raadiku Arendus nimel ja tema kohustuseks on ka üürilepingute rikkumisel pöörduda rikkuja vastu üürikomisjoni või kohtusse.

H. S. on tasunud arveid pika aja jooksul ebakorrapäraselt, mistõttu tema võlg on pidevalt kasvanud, hoiatustele ei ole ta reageerinud. Üürnikule anti 09.03.2010 üle üürilepingu ülesütlemisavaldus, millele üürnik ei ole reageerinud ega seda ka vaidlustanud. Üürnikku kohustati hiljemalt 19.04.2010 eluruum vabastama ja võtmed tagastama, mida ta ei ole teinud. Kuna üürileping lõppes 19.04.2010, on üürnikul kohustus tasuda kuni selle ajani üüri ja kõrvalkulude eest 1752,59 krooni. Alates 20.04.2010 tuleb arveid tasuda kahjuhüvitisena eluruumi vabastamisega viivitamise eest vastavalt üürileandja igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi vabastamiseni. Lisaks tuleb tal maksta üürilepingust tulenevalt ka viivist tasumata summalt 0,15% päevas.

Üürileandja esindaja tugineb oma avalduses võlaõigusseaduse (edaspidi: VÕS) § 76 lõikele 1, § 101 lõike 1 punktile 1, § 108 lõikele 1, § 313 lõikele 1, § 316 lõike 1 punktidele 1, 2 ja 3, § 334 lõikele 1, § 335 ja eluruumi üürilepingu tüüptingimustele ning palub mõista vastustajalt välja lepingujärgne üüri- ja kõrvalkulude võlg kuni 19.04.2010 summas 1752,59 krooni, kohustada vastustajat koos temaga eluruumi kasutavate isikutega eluruumi vabastama, sellest keeldumisel nad eluruumist välja tõsta ning välja mõista vastustajalt eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitis vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele alates 20.04.2010 kuni eluruumi vabastamiseni ning viivis kindla summana üürikomisjoni otsuse tegemise aja seisuga ja edasi protsendina põhinõudest.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja kirjalikus avalduses esitatud nõuete ja põhjenduste juurde, kuid täpsustas rahalisi nõudeid seoses eurole üleminekuga. Üüri- ja kõrvalkulude võlga 19.04.2010 seisuga nõuab 112,01 eurot. Viivist nõuab üürikomisjoni istungi toimumise päeva 25.01.2011 seisuga 159,31 eurot ja alates 26.01.2011 protsendina põhinõudest, so 0,15% päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja kutsuti üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, milles anti talle tähtaeg tema vastu esitatud nõuetele vastuväidete esitamiseks. Kutse istungile koos avaldaja avalduse ja selle lisadega võttis vastustaja kasutuses olevas eluruumis 15.01.2011 vastu tema abikaasa. Vastustaja kirjalikke vastuväiteid avaldusele ei esitanud.

Üürikomisjoni istungile vastustaja ei ilmunud, mõjuvaid põhjuseid istungilt puudumiseks komisjonile ei teatanud.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära kohal olnud üüri vaidluse poole, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel Üüri vaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) paragrahvidest 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Tallinna Linnavalitsuse 28.10.2009 korralduse nr xx-k alusel sõlmis AS ISS Eesti üüri leandja Tallinna linna esindajana eluruumi omanikult saadud volituse alusel 04.11.2009 üürniku H. S.ga eluruumi üüri lepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi (83 m²) andmiseks üürniku kasutusse tähtajaga kuni 04.11.2014 (üüri leping, tlk 4-5). Lepingu p-s 9 lepitati kokku, et üüri summa on 30 krooni ühe ruutmeetri eest ehk 2490 krooni kuus; 10,6 m² rõdupinna eest 79,50 krooni kuus. Üüri lepingu p-s 14.1 kinnitab üürnik, et ta teab, et üüri lepingu tingimustena kehtivad üüri lepingule lisatud „Eluruumi üüri lepingu tingimused“, et ta on nimetatud tingimustega tutvunud, mõistnud tingimuste sisu ja nõustub üüri lepingu sõlmimisega nendel tingimustel. Üüri lepingu p-de 14.2 ja 14.3 kohaselt teab üürnik, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule annab Tallinna linn eluruumi üüri le seadusest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks ning et lisaks üüri le tuleb tal maksta ka eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulud ja maksud.

Tulenevalt „Eluruumi üüri lepingu tingimustest“ (edaspidi: üüri lepingu tüüptingimused või tingimused, tlk 15-27) maksab üürnik üüri leandjale üüri üüri lepingu p-s 9 märgitud summas iga kalendrikuu kohta (tüüptingimuste p 6.1), kõrvalkuludena on üürnik kohustatud maksma igakuiselt muuhulgas ka üüri leandja maamaksukulud ulatuses, mis vastab üürniku maakasutusele ja hoonekindlustuse eluruumile vastava osa. Kõrvalkulude suuruse määrab üüri leandja lähtudes mõõturite näitudest, teenusepakkuja arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast (p 6.2). Üürnik on kohustatud tasuma nii üüri kui kõrvalkulud igakuiselt üüri leandja pangaarvele 10 päeva jooksul jooksva kuu 20. kuupäevast arvates (p 7.2). Üüri lepingu lõppemisel on üürnik kohustatud eluruumi vabastama ja üüri leandjale üle andma hiljemalt lepingu lõppemise päeval ning kui üürnik viivitab eluruumi vabastamisega, on ta kohustatud maksma kõik kõrvalkulud ajavahemiku eest, mil eluruum oli tema valduses ning tasuma üüri leandjale kahjuhüvitist 1/15 kuu üüri ulatuses iga vabastamisega viivitatud päeva eest ning kui üürnik viivitab üleandmisega kauem kui 30 päeva, peab ta tasuma kahjuhüvitist 1/10 kuu üürist iga viivitatud päeva eest (p-d 22.1 ja 22.5).

OÜ Raadiku Arendus ja OÜ Minu Vara sõlmisid 12.06.2009 lepingu Raadiku 8 territooriumidel kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamiseks (tlk 6-7). Nimetatud halduslepingu punkti 3.2.1 alusel jäi OÜ Minu Vara kohustuseks muuhulgas Tallinna linna esindamine tüüplepingule vastavate üüri lepingute sõlmimisel, üüri lepingute sõlmimine, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamine ja arvete tasumise nõudmine üürnikelt.

AS ISS Eesti (registrikood 10031220) kohta avatud äriregistri B-osa registrikaardi kehtivate andmete kohaselt (23. kanne) ühinesid AS ISS Eesti (ühendav ühing) ja osäühing Minu Vara (ühendatav ühing) 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel. Ühinemisohtused on vastu võetud 29.05.2009 ja ühinemiskanne tehtud äriregistris 15.07.2009 (väljavõte äriregistri teabesüsteemist, tlk 29-32). Seega eeltoodust tulenevalt on AS ISS Eesti Tallinna linna esindajaks üüri lepingute sõlmimisel, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamisest ja arvete tasumise nõudmisest üürnikelt.

Üüri leandja esindaja saatis 15.01.2010 üürnikule kirjaliku hoiatuse, milles teatas, et üürnik võlgneb eluruumi kasutamise eest 4559,67 krooni (219,42 eurot) ja kohustas teda võla tasuma 27.01.2010, hoiatades, et vastasel juhul algatab üüri leandja eluruumi üüri lepingu ülesütlemise menetluse (kiri, tlk 13). Üüri leandja esindaja koostas 05.03.2010 üüri lepingu

ülesütlemisavalduse, milles teatas, et ütleb üürniku eluruumi üürilepingu 8951,33-kroonise (572,09 eurot) võla tõttu 19.04.2010 üles ja palus eluruumi 19.04.2010 vabastada (ülesütlemisavaldus, tlk 14). Üürniku nimel võttis ülesütlemisavalduse 09.03.2010 vastu lapsehoidja (märke ülesütlemisavaldusel, tlk 14).

Avaldaja nõuab kohustada vastustajat eluruum vabastama, eluruumi mittevabastamisel ta eluruumist välja tõsta ning välja mõista temalt üüri- ja kõrvalkulude võlg üürilepingu lõppemise päeva (19.04.2010) seisuga 112,01 eurot (1752,59 kr) ja alates 20.04.2010 kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest vastavalt üürileandja igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi vabastamiseni. Lisaks palub välja mõista viivise 25.01.2011 seisuga 159,31 eurot (2492,66 kr) ja alates 26.01.2011 iga viivitatud päeva eest 0,15% põhinõudest kuni võla tasumiseni. Vastustaja nõuetele vastuväiteid ei esitanud.

Otsustamaks eluruumi vabastamise nõude üle, peab üürikomisjon kõigepealt tuvastama, kas avaldajal oli alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks ja kas vastustaja üürileping on lõppenud. Seejärel võtab komisjon seisukoha üüri- ja kõrvalkulude võla, eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise ja maksimisega viivitamise eest viivise välja-mõistmise nõudes.

Üürikomisjoni seisukoht eluruumi vabastamise nõudes.

Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, sõlmisid Tallinna linn ja H. S. 04.11.2009 eluruumi üürilepingu tähtajaga kuni 04.11.2014. Üürileandja ütles üürilepingu ühepoolset 19.04.2010 erakorraliselt üles. Ülesütlemise põhjuseks oli üürniku 8951,33-kroonine (572,09 eurot) võlg ning ülesütlemisel tugines üürileandja VÕS § 316 lõikele 1 ja üürilepingu tüüp-tingimuste p-dele 21.5 ja 21.6.

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 § 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 maksimisega või kui võlgnetava üüri summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa või kui võlgnetavate kõrvalkulude summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa.

Üürilepingu tüüptingimuste p-dest 21.5 ja 21.6 tulenevalt on üürileandjal õigus üürileping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval või kui üürniku üürivõlg ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa.

VÕS § 325 sätestab, et üürileandja 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 esindaja esitas vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse kirjalikult (tlk 14), mille on vastu võtnud lapsehoidja. Ülesütlemisavaldus on üürileandja ühepoolne tahteavaldus üürilepingu lõpetamiseks. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (edaspidi: TsÜS) § 69 lg 1 sätestab, et kindlale isikule (tahteavalduse saaja) suunatud tahteavaldus tuleb tahteavalduse tegija poolt väljendada ja see muutub kehtivaks kättesaamisega. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt on tahteavaldus kätte saadud, kui see on tahteavalduse saajale isiklikult teatavaks

tehtud. Eemalviibijale tehtud tahteavaldus loetakse kättesaaduks, kui see on jõudnud tahteavalduse saaja elu- või asukohta ja tal on mõistlik võimalus sellega tutvuda. Käesoleval juhul on ülesütlemisavalduse kui üürileandja tahteavalduse vastustaja eluruumis vastu võtnud lapsehoidja, seega on tõendatud, et ülesütlemisavaldus on jõudnud vastustaja elukohta. Kuivõrd ülesütlemisavaldus on jõudnud vastustaja elukohta, siis võib mõistlikult võttes ka eeldada, et vastustajal oli võimalus sellega tutvuda, sest ühtegi tõendit, mis seaksid sellise võimaluse kahtluse alla või kinnitaksid, et vastustajal ei olnud võimalik ülesütlemisavaldusega tutvuda, komisjonile esitatud ei ole. Seetõttu loeb üürikomisjon, et vastustaja on üürilepingu ülesütlemisavalduse 09.03.2010 kätte saanud.

Ülesütlemisavalduses on märgitud, et öeldakse üles üürileping aadressil xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks, et ülesütlemise põhjuseks on üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 8951,33 krooni (572,09 eurot), mis ületab kolme kuu eest tasumisele kuuluva üüri summa, et eluruum palutakse vabastada 19. aprillil 2010 ja anda üle AS-le ISS Eesti ning et üürilepingu ülesütlemist on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul ülesütlemisavalduse saamisest kas Tallinna Üürikomisjonis või Harju Maakohtus. Ülesütlemisavalduses on seega märgitud kõik seaduses nõutud andmed. Ülesütlemine hakkas vastustaja suhtes kehtima alates selle kättesaamisest 09.03.2010.

Üürilepingu ülesütlemise alusena oli märgitud üürniku võlg 04.03.2010 seisuga kokku 8951,33 krooni (572,09 eurot). Avaldaja esindaja koostatud tõendist - vastustajale tasumiseks määratud ja tema tasutud summasid kajastav tabel (korterite saldo, tlk 8-12) – nähtub, et vastustajal oli 01.02.2010 seisuga eluruumi eest võlg 8438,84 krooni (539,34 eurot). Veebruari eest pidi ta maksma 5112,49 krooni (326,75 eurot). Koos võlga pidi kuu lõpuks maksma kokku seega $8438,84 + 5112,49 = 13551,33$ krooni (866,09 eurot). Vastustaja maksis veebruaris kokku 4600 krooni (293,99 eurot): 16.02.2010 maksis 3000 krooni (191,73 eurot) ja 23.02.2010 maksis 1600 krooni (102,26 eurot). Võlaks 01.03.2010 seisuga jäi $13551,33 - 4600 = 8951,33$ krooni (572,09 eurot). Järgmise makse tegi vastustaja 28.03.2010. Sellest tulenevalt on õige ülesütlemisavalduses märgitu, et vastustaja võlg oli 04.03.2010 seisuga 8951,33 krooni (572,09 eurot).

Vastavalt üürilepingus kokkulepitule oli vastustaja üüri suuruseks 2490 krooni (159,14 eurot) + rõdu eest 79,50 krooni (5,08 eurot) kuus, kõik kokku 2569,50 krooni (169,97 eurot) kuus. Kolme kuu üüri summa kokku on $3 \times 2569,50 = 7708,50$ krooni (492,66 eurot). Vastustaja võlg üürilepingu ülesütlemise hetkel oli 8951,33 krooni (572,09 eurot), mis on suurem, kui kolme kuu üüri summa kokku. Seega tuleb asuda seisukohale, et avaldajal oli alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks, sest vastustaja üürivõlg oli ülesütlemise hetkeks suurem kui kolme kuu üüri summa. Vastustajat oli ka enne ülesütlemist võlast hoiatatud ja antud talle tähtaeg võla tasumiseks, kuid vastustaja võlga ära ei maksnud. Vastustaja ülesütlemist ka ei vaidlustanud (Harju Maakohtu vastus Tallinna Üürikomisjoni järelepärimisele, tlk 33-34) ega üürikomisjonile tema vastu esitatud nõuetele vastuväiteid ei esitanud.

Seetõttu leiab üürikomisjon, et kuna üürilepingu lõpetamise teade vastab seaduse nõuetele, üürnik on selle kätte saanud, üürnikule oli antud tähtaeg lepingu rikkumise lõpetamiseks (võla tasumiseks), mis lõppes tulemusteta ning üürileandjal oli alus lepingu ülesütlemiseks, lõppes üürileping erakorralise ülesütlemisega 19.04.2010.

Vastavalt VÕS § 334 lg 1 peab üürnik üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele. Sama kohustuse sätestab ka üürilepingu tüüptingimuste p 22.1. Kuna üürileping lõppes 19.04.2010, kuid avaldaja kinnitusel ei ole vastustaja eluruumi vabastanud ja vastupidist kinnitavaid tõendeid ei ole komisjonile esitatud, on avaldajal õigus nõuda eluruumi vabastamist. Seega avaldaja

nõue eluruumi vabastamiseks tuleb rahuldada ja tuleb kohustada vastustajat vabastama ja tagastama avaldajale eluruum xxx Tallinnas.

Otsuse täitmise viisi kindlaks määramise nõudes on üürikomisjoni seisukoht järgmine.

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 (edaspidi: 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 odavalt ja kiiresti, seega ei oleks seaduse mõttega kooskõlas asjaolu, et üürikomisjoni otsust ei saaks õigustatud pool täita, vaid peaks selleks pöörduma samas asjas veelkord kohtusse. TsÜS § 4 kohaselt kohaldatakse õigussuhet reguleeriva sätte puudumisel sätet, mis reguleerib reguleerimata õigussuhte lähedast õigussuhet, kui õigussuhte reguleerimata jätmine ei vasta seaduse mõttele ega eesmärgile. Seetõttu on põhjendatud seaduse analoogia kasutamine, kuna vastasel juhul võib komisjoni otsuse täitmine osutuda õigustatud poolele ebamõistlikult koormavaks ning komisjon leiab, et on vaja määrata kindlaks otsuse täitmise viis. Komisjon otsustab, et eluruumi xxx Tallinnas vabatahtlikust vabastamisest keeldumisel tuleb H. S. koos temaga eluruumi kasutavate isikutega nimetatud eluruumist välja tõsta.

Üürikomisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude võla väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga üürilepingu lõppemise päeva 19.04.2010 seisuga 112,01 eurot (1752,59 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) 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. Ka üürilepingu tüüptingimustest tuleneb üürniku kohustus maksta igakuiselt üüri ja lisaks sellele kanda eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulud.

Tallinna linna ja H. S. vahel 04.11.2009 sõlmitud eluruumi üürilepinguga ja avaldaja esitatud korterite saldoga ajavahemikul veebruarist 2010 kuni jaanuarini 2011 vastustajale esitatud arvete ja tema tasutud summade kohta (tlk 8-12 ja 45) loeb üürikomisjon tõendatuks, et vaidlusalune eluruum anti vastustaja kasutusse, et ta tarbis kommunaalteenused ega ei vaidlustanud nende osutamist ning et ta kasutab eluruumi ka käesoleval ajal. Korterite saldost nähtub, et vastustajale on esitatud arveid igakuiselt ja et tal oli 01.02.2010 seisuga võlg 8438,84 krooni (539,34 eurot). Kuigi ajavahemikul veebruarist 2010 kuni jaanuarini 2011 on ta jätnud eluruumi eest maksmata vaid augustis, oktoobris ja detsembris 2010, ei ole ülejäänud kuudel makstud summad tekkinud võlga siiski kustutanud. Tõendeid, et üürnik oleks talle esitatud arveid vaidlustanud, üürikomisjonile esitatud ei ole. Komisjon tuvastas juba eespool, et vastustajal oli 04.03.2010 seisuga üürileandja ees võlg 8951,33 krooni (572,09 eurot). Vastavalt korterite saldole märtsi ja aprilli 2010 määramiste ja laekumiste

kohta on vastustaja võlg 19.04.2010 seisuga 1753,62 krooni (tlk 8). Vastustaja nõudele vastu ei ole vaieldud.

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.

Üürilepingu tüüptingimuste kohaselt pidi vastustaja maksma üüri ja kõrvalkulude eest iga kuiselt kuu 30. kuupäevaks. Aprillis 2010 esitatud arve pidi olema makstud seega 30.04.2010. Komisjonile ei ole esitatud tõendeid, et vastustaja on kõik talle üürilepingu kehtivuse ajal määratud summad tähtaegselt ära maksnud. Seetõttu on komisjon seisukohal, et kuna aprilli 2010 eest maksmise tähtaeg on möödas, on üürileandjal õigus nõuda vastustajalt selle aja eest maksmise kohustuse täitmist. Avaldaja nõue võla väljamõistmiseks tuleb rahuldada ning vastustajalt tuleb avaldaja nõutud 112,01 eurot (1752,58 krooni) kui üüri- ja kõrvalkulude võlg 19.04.2010 seisuga välja mõista.

Üürikomisjoni seisukoht eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest alates 20.04.2010 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt talle igakuiselt esitatavatele arvetele.

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 poolt tehtud kulutuste hüvitamiseks. Ka üürilepingu tüüptingimused kehtestavad põhimõtte, et kui üürnik viivitab eluruumi vabastamisega pärast lepingu lõppemist, peab ta sel ajal maksma nii kõigi kõrvalkulude eest kui ka üürileandjale kahjuhüvitist. Tüüptingimuste p 23.5 sätestab, et kahjuhüvitist on õigus nõuda 1/15 kuu üürist iga viivitatud päeva eest ja kui viivitus eluruumi üleandmisega ületab 30 päeva, 1/10 kuu üürist iga viivitatud päeva eest.

Vastustaja üürileping lõppes ülesütleemisega 19.04.2010. Avaldaja kinnitusel ei ole vastustaja eluruumi vabastanud, vastupidist kinnitavaid tõendeid ei ole komisjonile esitatud. Seda, et vastustaja ei ole eluruumi vabastanud, kinnitab ka asjaolu, et vastustaja on pärast üürilepingu ülesütlemist eluruumi eest maksnud ja et kutse üürikomisjoni istungile võttis vaidlusaluses eluruumis 15.01.2011 vastu vastustaja abikaasa. Komisjonile ei ole esitatud ka tõendeid, et vastustajal oleks õigus eluruumi mitte vabastada. Seetõttu ja kuna ei ole teada, millal eluruum vabastatakse, esitas avaldaja nõude mõista vastustajalt välja kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest alates 20.04.2010 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt vastustajale igakuiselt esitatavatele arvetele. Komisjoni hinnangul on nõue põhjendatud ja kooskõlas eespool nimetatud õigusaktidega. Avaldaja kinnitusel jätkas üürileandja vastustajale ka pärast üürilepingu ülesütlemist arvete esitamist ning temalt on nõutud nii kõigi kõrvalkulude kui ka Tallinna linna üürnikele kehtestatud määras üüri tasumist. Kuigi avaldaja esindaja ei ole kahjuhüvitise suuruse määramisel lähtunud tüüptingimustes sätestatud põhimõttest (1/15 üürist esimese 30 viivitatud päeva eest ja edasi 1/10 üürist iga järgmise viivitatud päeva eest), ei nõua ta kahjuhüvitist lubatust rohkem, mistõttu peab vastustaja kõik talle esitatud arved täies mahus ära maksma. Vastustaja on esitatud arveid osaliselt ka tasunud ega ei ole nõudele vastu vaieldud. Seetõttu otsustab üürikomisjon avaldaja nõude rahuldada ja mõista H. S.lt eluruumi tagastamisega viivitamise eest avaldaja kasuks välja kahjuhüvitist alates 20.04.2010 kuni eluruumi vabastamiseni summas, mis on määratud vastustajale igakuiselt esitatavatel arvetel.

Üürikomisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõudes.

Viivist maksmisega viivitamise eest nõuab avaldaja üürikomisjoni istungi toimumise päeva (25.01.2011) seisuga 159,31 eurot. Lisaks sellele taotleb viivise, mis üürikomisjoni istungi toimumise ajaks ei ole veel sissenõutavaks muutnud, väljamõistmist 0,15% põhivõlast päevas iga viivitatud päeva eest alates 26.01.2011 kuni võla tasumiseni.

Üürikomisjon tuvastas eespool, et vastustajal oli nii 01.02.2010, 04.03.2010 kui ka 19.04.2010 seisuga avaldaja ees võlg. Sellega on tõendatud, et vastustaja on eluruumi eest maksmisega viivitanud.

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. Ka üürilepingu tüüptingimuste p 8.3 näeb ette üürileandja õiguse nõuda maksmisega viivitamisel üürnikult viivist 0,15% tasumata summalt päevas. Kuna avaldaja esindaja on sellises määras viivist ka arvestatud, on viivisenõue põhjendatud. Avaldaja on arvestanud viivist alates juunist 2010 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 kehtivatele nõuetele. Kuna viivist on hakatud arvestama mitte võla tekkimise ajast, vaid oluliselt hiljem (pärast üürilepingu ülesütlemist), leiab komisjon, et viivisenõue ei ole vastustaja suhtes ebaõiglane ega ülemäärane. Vastustaja ei ole viivisenõudele vastu vaieldud.

Eeltoodule tuginedes on komisjon seisukohal, et avaldaja viivisenõue on põhjendatud ning seaduslik ja tuleb rahuldada. Vastustajalt tuleb välja mõista viivis eluruumi eest maksmisega viivitamise eest 25.01.2011 seisuga 159,31 eurot (2492,66 krooni). Juhuks kui vastustaja viivitus eluruumi eest tasumisega jätkub, mõistab komisjon temalt välja viivise 0,15% põhivõlast päevas iga maksmisega viivitatud päeva eest alates 26.01.2011 kuni võla tasumiseni.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi.

Vastustaja kutsuti üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, milles teda hoiatati istungile ilmunata jätmise ja istungilt mõjuva põhjuseta puudumise tagajärgedest (tlk 43). Kutse võttis vastustaja eluruumis vastu tema abikaasa (allkirjaleht, tlk 44). Tulenevalt ÜVLS § 9 lõikest 3 kohaldatakse üürikomisjoni istungile kutsumisel vastavalt tsiviilkohtumenetluse sätteid. TsMS § 322 sätestab, et kui menetluskohustuse saajat ei saada tema eluruumis kätte, loetakse dokument saajale kättetoimetatuks ka kättetoimetamisega tema eluruumis elavale vähemalt neljateistkümnepäevasele isikule. Seega, kuna mõistlikult võttes võib eeldada, et abikaasa elab koos vastustajaga vaidlusaluses eluruumis, tuleb lugeda, et kutse üürikomisjoni istungile oli vastustajale kätte toimetatud. Vastustaja komisjoni istungile ei ilmunud. Ta ei teatanud ka istungile ilmunust takistavatest mõjuvatest põhjustest ega ei esitanud taotlust asja arutamise edasilükkamiseks. Kuna ka avaldaja istungi edasilükkamiseks taotlust ei esitanud, lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Kaja Tassa