

Üürivaidlusasi nr.
Otsuse kuupäev ja koht
Üürikomisjoni koosseis

11-1/48/11

16.05.2011. a , Tallinn

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

Üürivaidlusasi

Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus I. S. (ik. 48307290312, elukoht XXXXXXXXX) vastu nõuetes välja mõista vastustajalt avaldaja kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg ajavahemiku 01.08.2010-31.12.2010 eest 213,96 eurot (3 347,75 krooni), eluruumi mittevabastamisega tekitatud kahju ajavahemiku 01.01.2011-28.02.2011 eest 161,92 eurot (2 533,50 krooni), eluruumi mitte-vabastamisega tekitatud kahju 22,49 eurot (351,89 krooni) kuus ja kõrvalkulud alates 01.03.2011 kuni eluruumi vabastamiseni ja viivis eeltoodud summade tasumisega viivitamise eest 31.01.2011 seisuga 399,79 eurot (6 255,35 krooni) ning viivis 0,15% päevas rahaliste kohustuste täitmisega viivitatud summalt alates 18.03.2011 kuni kohustuste täitmiseni, kohustada vastustajat tagastama avaldajale eluruum XXXXXXXXX, Tallinnas ja nimetatud eluruumi tagastamisest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja eluruumi välja tõstmine.

Istungil osalenud isikud
Asja läbivaatamise kuupäev

Avaldaja esindaja AS Kodu Haldus esindaja Erki Casar.
05.05.2011

Resolutsioon

Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.
2. Kohustada I. S. tagastama Tallinna linnale üüritud asi, eluruum Tallinnas asukohaga XXXXXXXXX.
3. Eluruumi XXXXXXXXX, Tallinn tagastamisest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks I. S. välja tõstmine nimetatud eluruumist.
4. Välja mõista I. S.-ilt Tallinna linna kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg ajavahemiku 01.08.2010-31.12.2010 eest 213,96 eurot (kakssada kolmteist eurot 96 senti ehk 3 347,75 krooni).
5. Välja mõista I. S.-ilt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest järgmiselt: ajavahemiku 01.01.2011-28.02.2011 eest 161,92 eurot (ükssada kuuskümmend üks eurot ja 92 senti ehk 2 533,50 krooni) ning alates 01.03.2011 kuni eluruumi vabastamiseni 22,49 eurot (kakskümmend kaks eurot ja 49 senti ehk 351,89 krooni) kuus, millele lisanduvad kõrvalkuludega vastavalt üürileandja esitatavatele arvetele.
6. Välja mõista I. S.-ilt Tallinna linna kasuks viivis eeltoodud summade tasumisega viivitamise eest 31.01.2011 seisuga 399,79 eurot (kolmsada üheksakümmend üheksa eurot ja 79 senti ehk 6 255,35 krooni) ning alates 18.03.2011 kuni kohustuste täitmiseni määras 0,15% päevas tasumata summalt iga viivitatud päeva eest.

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui pool ei nõustu üürikomisjoni otsusega, võib ta sama üürivaidlusasja läbivaatamiseks pöörduda Harju Maakohтусse 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 vastustaja 04.03.2005 üürilepingu nr Ü-250, mille alusel sai õiguse kasutada eluruumi üldpinnaga 14,70 ruutmeetrit aadressil XXXXXXXXXX, Tallinnas. Üürilepingu punkt 9 kohaselt kohustus vastustaja tasuma üüri 24 krooni/m² (1,53 eurot/m²) eest, mis teeb igakuiseks üüriks 352,80 krooni (22,49 eurot). Lepingu sõlmimisega kinnitas vastustaja, et kohustub järgima üürilepingu tingimustena Tallinna Linnavalitsuse 07.05.2003 määrusega nr 38 kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaaluruumi üürilepingu tingimusi“ (edaspidi tingimused või tüüptingimused). Vastustajale esitati 16.11.2010 teade üürilepingu ülesütlemise kohta, mille vastustaja sai kätte 24.11.2010. Vastustaja üürileping lõppes 31.12.2010. Üürileping lõpetati, kuna vastustaja oli ülesütlemise hetkel viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa tasumisega ja võlgnetava üüri summa ületas kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa ja/või kõrvalkulude summa. Vastustaja ei ole eluruumi avalduse esitamise päeva seisuga vabastanud.

Tallinna Linnavaraamet ja AS Kodu Haldus sõlmisid 27.03.2009 lepingu nr 4-1.28/99 avaldajale kuuluva elamu Tallinnas XXXXXXXXXX haldamiseks, mille p-de 4.1.1.6 ja 4.1.1.8 järgi on avaldaja esindajal õigus ja kohustus valvata üürilepingute täimise üle ning üürilepingu rikkumise tuvastamisel rakendada seaduslikke ja lepingulisi mõjutusvahendeid üürilepingu rikkuja suhtes.

Õigusliku alusena toetub avaldaja on nõuete esitamisel tüüptingimuste p-dele 7.1 ja 7.2 ja üürilepingu p-le 12.3, mille alusel kohustus vastustaja tasuma igakuise üüri ja maksmata kõrvalkohustuste eest, tüüptingimuste p-le 8.2, mille kohaselt on maksetähtajaks kuu 30. päev ning tüüptingimuste p-le 8.3, mille kohaselt on viivise määraks 0,15% tähtaegselt tasumata summalt, iga viivitatud päeva eest. Samuti Võlaõigusseaduse (VÕS) §-dele 100, 101 lg 1 p 1, 108 lg 1, 113 lg 1, 271, 292, 316 lg 1, 334 lg 1 ja 335.

Vastustaja üüri- ja kõrvalkulude võlg alates 01.08.2008 kuni 31.12.2010 on 213,96 eurot (3 347,75 krooni). Vastustaja põhinõude osas on jõustunud Tallinna Üürikomisjoni otsus 21.10.2010 üürivaidlusasjas nr 11-1/97/10, mille kohaselt on I. S.-ilt (endise nimega A.) sisse nõutud üüri- ja kõrvalkulude võlg eluruumi XXXXXXXXXX kasutamise eest seisuga 01.08.2010 summas 20 918,90 krooni (1 336,96 eurot) ning viivis seisuga 01.08.2010 summas 9 862,16 krooni (630,30 eurot). Vastustaja on eluruumi mittevabastamisega tekitanud kahju, milleks avaldaja arvestab lepingus kokku lepitud üüri ja eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulud. Eluruumi mittevabastamisega tekitatud kahju ajavahemiku 01.01.2011-28.02.2011 eest on 161,92 eurot (2 533,50 krooni). Rahaliste kohustuste mittetäitmise eest nõuab avaldaja ka viivist.

Avaldaja palub välja mõista vastustajalt avaldaja kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg 01.08.2010-31.12.2010 eest 213,96 eurot (3 347,75 krooni), eluruumi mittevabastamisega tekitatud kahju (kahjuhüvitis) ajavahemiku 01.01.2011-28.02.2011 eest 161,92 eurot (2 533,50 krooni), kahjuhüvitis 22,49 eurot (352,80 krooni) kuus ja kõrvalkulud alates 01.03.2011 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt üürileandja esitatavatele arvetele, viivis eeltoodud summade

tasumisega viivitamise eest 31.01.2011 seisuga 399,79 eurot (6 255,35 krooni) ning viivis 0,15% päevas rahaliste kohustuste täitmisega viivitatud summalt alates 01.03.2011 kuni kohustuste täitmiseni, kohustada vastustajat tagastama avaldajale eluruum XXXXXXXXXX, Tallinnas ja nimetatud eluruumi tagastamisest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja eluruumist välja tõstmine.

Istungil jäi avaldaja esindaja avalduses toodu juurde, kuid täpsustas viivise nõuet. Palus välja mõista viivise ilma kindla summata osas määras 0,15% päevast alates avalduse komisjonile esitamise päevast, so 18.03.2011. Leidis, et asja võib läbi vaadata ilma vastustaja osavõtuta.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja kutsuti komisjoni istungile talle 21.03.2011 saadetud kutsega (tlk 54). Koos kutsega saadeti vastustajale ka avaldaja avalduse koopia koos selle lisadega ning anti tähtaeg kirjaliku vastuse esitamiseks. Vastustaja sai kutse koos lisadega isiklikult allkirja vastu kätte 23.03.2011 (tlk 56), seega tuleb lugeda, et talle oli istungi aeg ning tema vastu esitatud nõuded teada. Vastustaja komisjonile kirjalikku vastust ei esitanud, komisjoni istungile ei ilmunud, ei taotlenud asja arutamise edasi lükkamist, ega teatanud, et tal oleks olnud mõjuvad põhjused istungile mitte ilmuniseks.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel Üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) §-dest 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Komisjon tegi kindlaks, et 04.03.2005 sõlmis vastustaja I. A. (uue nimega S.) AS-iga KV Partnerid (kui Tallinna linna esindajaga) munitsipaalaluruumi üürilepingu nr Ü-250 (toimiku lk 5), mille alusel sai enda kasutusse eluruumi Tallinnas aadressil XXXXXXXXXX. Üürilepingu p 9 kohaselt oli üürisumma 294 krooni (18,79 eurot) kuus. Vastavalt 25.11.2009 Tallinna Linnavalitsuse korraldusele nr 1956-k oli alates 01.01.2010 vastustaja üüri suuruseks 24 krooni/m² (1,53 eurot/m²) eest, mis teeb vastustaja eluruumi suurust arvestades üüri summaks 352,80 krooni (22,49 eurot) kalendrikuus. Üürilepingu p-is 12.1 kinnitab üürnik, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad üürilepingule lisatud tüüptingimused, ta on märgitud tingimustega tutvunud, mõistnud tingimuste sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel. Lepingu p 12.2 kohaselt on üürnik kinnitanud, et ta teab, et lisaks üüri maksmisele tuleb tal tasuda ka eluruumiga seotud kõrvalkulude ja maksude eest. 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.

Pooltevaheline leping sõlmiti tähtajaga kuni vastustaja tähtajalise elamisloa lõppemiseni. Pooled jätkasid ka pärast nimetatud tähtaja möödumist oma lepinguliste kohustuste täitmist kuni lepingu ülesütlemiseni (31.12.2010), seega võib öelda, et pooltevaheline üürileping pikenes tingimuste p 19 kohaselt esialgse tähtaja võrra ning kuni lepingu ülesütlemiseni oli poolte vahel tähtajaline üürileping.

Vastustajale on alates üürilepingu sõlmimisest igakuiselt esitatud üüri- ja kõrvalkulude arveid, kus on muuhulgas olnud märgitud ka võlasumma (tlk 16-21). Samade poolte vahel Tallinna Üürikomisjonis 21.10.2010 tehtud ja 13.12.2010 jõustunud otsusega üürivaidlusasjas nr 11-1/97/10 (tlk 45-48) mõisteti vastustajalt avaldaja kasuks välja seisuga 01.08.2010 üüri- ja

kõrvalkulude võlg 20 918,90 krooni (1 336,96 eurot) ning viivis 9862,16 krooni (630,31 eurot). Avaldaja esindaja AS Kodu Haldus ütles vastustajaga sõlmitud üürilepingu alates 31.12.2010 üles. Üürilepingu ülesütlemisavaldus anti vastustajale isiklikult allkirja vastu üle 24.11.2010 (tlk 13).

Avaldaja esindaja AS-i Kodu Haldus õigus käituda üürileandjana tuleneb Tallinna linna (Tallinna Elamumajandusameti kaudu) ja AS Kodu Haldus vahel 27.03.2009 sõlmitud lepingust nr 4-1.28/99 (tlk 6-12), milles on kokku lepitud, 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 – 4.1.1.8) on avaldaja esindaja 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 üüritud eluruum ja määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja eluruumist välja tõstmine ning välja mõista vastustajalt järgmised summad: üüri- ja kõrvalkulude võlg ajavahemiku 01.08.2010-31.12.2010 eest 213,96 eurot (3 347,75 krooni), eluruumi mittevabastamisega tekitatud kahju (kahjuhüvitis) ajavahemiku 01.01.2011-28.02.2011 eest 161,92 eurot (2 533,50 krooni), kahjuhüvitis alates 01.03.2011 kuni eluruumi vabastamiseni 22,49 eurot (351,89 krooni) kuus, viivis eeltoodud summade tasumisega viivitamise eest 31.01.2011 seisuga 399,79 eurot (6 255,35 krooni) ning viivis 0,15% päevas rahaliste kohustuste täitmisega viivitatud summalt alates 18.03.2011 kuni kohustuste täitmiseni.

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, kehtis poolte vahel enne üürilepingu ülesütlemist tähtajaline üürileping. Avaldaja ütles üürilepingu erakorraliselt üles alates 31.12.2010, esitades vastustajale 24.11.2010 vastava avalduse.

Järgnevalt teeb komisjon 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 soovival lepingupoolelt kõiki asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huvisid kaaludes eeldada, et ta lepingu täitmist jätkab. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt on erakorraline ülesütlemine lubatud eelkõige VÕS §-des 314–319 nimetatud asjaoludel. VÕS § 313 lg 3 sätestab, et üürilepingu erakorralisest ülesütlemisest ei pea ette teatama, kui seadusest ei tulene teisiti.

VÕS § 316 lõike üks punktide 1, 2 ja 3 kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega; või kui võlgnetava üüri summa ületab kolme

kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa; või kui võlgnetavate kõrvalkulude summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa.

VÕS § 325 sätestab eluruumi üürilepingu ülesütlemisavaldusele kindla vormi. Ülesütlemisavaldus peab olema esitatud kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis ning sisaldama vähemalt järgmisi andmeid: üüritud asi, lepingu lõppemise päev, ülesütlemise alus ning ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg. Eeltoodud nõuetele mittevastav ülesütlemine on tühine.

Üürilepingu tingimuste p-de 22.6 ja 22.7 kohaselt on üürileandjal õigus leping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik võlgneb üüri või kõrvalkulude eest summas, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva summa.

Avaldaja esitas kirjaliku üürilepingu ülesütlemisavalduse vastustajale 24.11.2010 (tlk 13), andes selle vastustajale isiklikult üle. Seega sai vastustaja ülesütlemisavalduse kätte 24.11.2010 ning samast ajast muutus see tema suhtes ka kehtivaks. Komisjonile ei ole teada, et vastustaja oleks talle esitatud üürilepingu ülesütlemist seaduses ettenähtud korras vaidlustanud, mida kinnitab ka Harju Maakohtu vastus komisjoni teabenõudele (tlk 50-51).

Avaldaja esitatud üürilepingu ülesütlemisavalduses on muuhulgas märgitud, et: öeldakse üles vastustajaga sõlmitud üürileping eluruumi aadressil XXXXXXXXXX, Tallinn kasutamiseks; üürileping lõpeb 31.12.2010; ülesütlemise põhjuseks on asjaolu, et seisuga 01.11.2010 on vastustajal üüri- ja kõrvalkulude võlg 23 429,49 krooni (1 497,42 eurot), mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude summa 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. Seega on avaldaja ülesütlemisavalduses märgitud kõik seaduses nõutud kohustuslikud andmed.

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.

Eespool viidatud seaduse sätetest tulenevalt peab tähtajalise üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks olema mõjuv põhjus. Avaldaja esitatud üürilepingu ülesütlemisavalduses on märgitud lepingu ülesütlemise põhjuseks asjaolu, et vastustajal oli ülesütlemise hetkel üürilandja ees võlg kokku 23 429,49 krooni (1 497,42 eurot), mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude summa. Tallinna Üürikomisjon tegi juba eespool viidatud otsuses samade poolte vahel toimunud üürivaidluses kindlaks, et vastustajal oli seisuga 01.08.2010 üüri- ja kõrvalkulude võlg 20 918,90 krooni (1 336,96 eurot). Avaldaja käesolevas üürivaidluses esitatud võlaarvestusest (korterite saldod, tlk 28-44) nähtub, et vastustaja ei ole ka ajavahemikul alates 01.08.2010 kuni 24.11.2010 (so kuni üürilepingu ülesütlemisavalduse esitamiseni) talle esitatud arvete eest midagi maksnud. Pooltevahelise üürilepingu kohaselt pidi vastustaja tasuma üüri igakuiselt 352,80 krooni (22,49 eurot), seega on kolme kuu üürisumma 1 058,40 krooni (67,64 eurot). Korterite saldo kohaselt oli vastustaja võlg üüri ja kõrvalkulude eest üürilepingu ülesütlemise ajal (01.11.2010 seisuga) 23 429,49 krooni (1 497,42 eurot). Seega oli üürilepingu ülesütlemise momendiks vastustajal kogunenud võlg, mis moodustas rohkem kui kolme kuu üüri summa. Seega oli vastustaja lepingut rikkunud ja avaldajal oli alus lepingu ülesütlemiseks, mis on kooskõlas VÕS §-s 316 lg 1 p-s 2 toodud asjaoludega. Avaldaja oli eelnevalt vastustajat võlast teavitanud igakuiselt esitatavatel arvetel (tlk 14-28) ning andnud tähtaegu võla tasumiseks, mis lõppesid aga tulemuseta.

Vastustaja ei ole üüritud asja tagastamise nõudele vastuväiteid esitanud ning ei ole ka tõendanud, et tal oleks olnud mõjuvad põhjused oma kohustuste täitmata jätmiseks.

Eeltoodule tuginedes leiab komisjon, et kuna üürileandja üürilepingu ülesütlemisavaldus on seadusekohane, üürileandjal oli olemas seaduslik alus lepingu lõpetamiseks ning vastustaja kui üürnik ei ole üürilepingu ülesütlemist vaidlustanud, siis pooltevaheline üürileping lõppes üürilepingu ülesütlemisavalduses märgitud kuupäevast, so alates 31.12.2010.

Avaldaja kinnitas, et vastustaja ei ole üüritud asja (eluruumi) tagastanud ja kasutab seda edasi, kuigi vastustaja elab faktiliselt uuel aadressil (XXXXXXXXXX, Tallinn). Avaldaja esindaja märkis, et vastustaja ei ole võtmeid tagastanud ning ka eluruumi üle andnud. Vastustaja ei ole eeltoodule vastuväiteid esitanud, seega võib lugeda, et avaldaja väited on tõesed. Kuna üürileping lõppes 31.12.2010, kuid vastustaja ei ole eluruumi tagastanud, siis on avaldajal õigus nõuda selle tagastamist ning avaldaja selline nõue tuleb rahuldada, kohustades Irina Solovjovat vabastama ja tagastama avaldajale eluruumi Tallinnas XXXXXXXXXX.

2) Otsuse täitmise viisi kindlaks määramise nõude osas komisjon otsustas järgmist:

Avaldaja taotleb otsuse täitmise viisina vastustaja ja temaga koos eluruumi kasutamise õigust omavate isikute 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 pärast 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 juhaks, 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 üürivaidlusi 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 õigussuhtele lähedast õigussuhet, kui õigussuhte reguleerimata jätmine ei vasta seaduse mõttele ega eesmärgile.

Komisjon on seisukohal, et antud juhul on põhjendatud seaduse analoogia kasutamine, kuna vastasel juhul võib osutuda komisjoni otsuse täitmine õigustatud poolele ebamõistlikult koormavaks. Vastustaja ei ole väljendanud tahet eluruumi vabastada, kuigi on asunud elama ise mujale, seega võib eeldada, et ta ei tee seda vabatahtlikult ka pärast käesoleva otsuse kätte saamist. Seetõttu komisjon leiab, et on vaja määrata antud asjas kindlaks otsuse täitmise viis ning otsustab, et eluruumi XXXXXXXXXX, Tallinn vabatahtlikust tagastamisest keeldumisel tuleb Irina Solovjovat tõsta nimetatud eluruumist välja.

3) Avaldaja nõuab vastustajalt ka üüri- ja kõrvalkulude võla välja mõistmist. Avaldaja eeltoodud nõue koosneb ajavahemikul 01.08.2010 – 31.12.2010 üüri ja kõrvalkulude eest vastustajale esitatud arvetest, milliste eest vastustaja on jätnud tasumata. Nimetatud ajavahemiku eest nõuab avaldaja võlga kokku 213,96 eurot (3 347,75 krooni).

Vastustaja ei ole võlanõudele vastuväiteid esitanud.

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.

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 hiljemalt kuu 30. kuupäevaks. Üüri suuruseks oli 01.01.2010 alates 24 kr/m² (1,53 eurot/m²) eest, mis teeb üüri määraks arvestades vastustaja korteri suurust (14,7m²) 352,80 krooni (22,49 eurot) kuus.

Komisjon tegi juba üürivaidlusasjas nr 11-1/97/10 kindlaks, et eluruum XXXXXXXXXX anti pärast üürilepingu sõlmimist (04.03.2005) vastustaja kasutusse, vastustaja on talle osutatud kommunaalteenused vastu võtnud ja vastustajale on esitatud üüri- ja kõrvalkulude arveid, kuid vastustaja on jätnud talle esitatud arvete eest tasumata. Komisjonile ei ole esitatud tõendeid, mis eeltoodu ümber lükkaks. Samuti ei ole esitatud tõendeid, et vastustaja oleks talle esitatud arveid vaidlustanud. Vastustaja ei ole eeltoodule ka vastuväiteid esitanud.

Vastavalt üürilepingule võttis vastustaja kui üürnik endale kohustuse tasuda igakuiselt nii üüri kui kõrvalkulude eest. Komisjon tegi juba eespool (käesoleva otsuse punktis 1) kindlaks, et vastustajal oli võlg avaldaja ees ning seetõttu oli avaldajal alus üürileping üles öelda. Kuna vastustajal oli tekkinud üüri- ja kõrvalkulude võlg, siis võib öelda, et vastustaja jättis oma lepingulised kohustused õigustatud isikule (üürileandjale) nõuetekohasel viisil ja lepinguga kindlaksmääratud tähtjaks täitmata. Üürikomisjoni otsusega üürivaidlusasjas nr 11-1/97/10 mõisteti vastustajalt välja üüri ja kõrvalkulude võlg seisuga 01.08.2010 kokku 20 918,90 krooni (1 336,96 eurot). Pärast nimetatud aega pidi vastustaja tasuma 2010 septembri kuni detsembri üüri- ja kõrvalkulude eest kokku 3 347,75 krooni (213,96 eurot). Vastustaja tasus detsembris 2010 kokku 1 724,88 krooni (110,24 eurot), kuid kuna vastustajal oli võlg ka varasema perioodi eest tasumata, siis arvestas avaldaja tasutud makse vana võla katteks. Seega jäi vastustajal ajavahemiku 01.08.2010 – 31.12.2010 eest üür ja kõrvalkulud tasumata ning tema võlg 31.12.2010 seisuga oli kokku 3 347,75 krooni (213,96 eurot).

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. Kuna pooltevaheline üürileping lõppes 31.12.2010, siis oleks vastustaja pidanud tasuma lepingu kehtivuse ajal viimati talle esitatud arve samuti 31.12.2010. Vastustaja tasus 03.12.2010 ja 08.12.2010 kokku 1 724,88 krooni (110,24 eurot), mille avaldaja arvestas aga varasema võla katteks. Kuna lepingu lõppemise ajaks kogunenud võlg oli oluliselt suurem, kui vastustaja detsembris 2010 tasutud maksed, siis ei jätkunud sellest ei viimase kuu arve tasumiseks ega ka kogu võla kustutamiseks. Kuna vastustaja on üüri ja kõrvalkulude maksmisega viivituses ning ei ole tasunud neid ka üürivaidluse menetluse ajal, siis tekkis avaldajal õigus nõuda kohustuse täitmist. Seega avaldaja nõue lepingujärgse üüri- ja kõrvalkulude võla osas on seaduslik ja põhjendatud ning vastustajalt Irina Solovjovalt tuleb avaldaja kasuks välja mõista üüri- kui kõrvalkulude võlg ajavahemiku 01.08.2010 kuni 31.12.2010 eest 213,96 eurot (3 347,75 krooni).

4) Lisaks üüri- ja kõrvalkulude võlale nõuab avaldaja vastustajalt ka võlga aja eest, mil vastustaja on kasutanud eluruumi pärast üürilepingu lõppemist.

Eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise väljamõistmise nõude on avaldaja esitanud kahes osas. Esmalt nõuab avaldaja eluruumi mittevabastamisega tekitatud kahju ajavahemiku 01.01.2011 kuni 28.02.2011 eest 161,92 eurot (2 533,50 krooni) ning teiseks, kuna vastustaja ei ole eluruumi vabastanud ja avaldajale ei ole teada, millal ta seda teeb, siis nõuab avaldaja kahjuhüvitist endises üürimääras 22,49 eurot (351,89 krooni) kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt üürileandja esitatavatele arvetele alates 01.03.2011 kuni eluruumi vabastamiseni.

Vastustaja eeltoodud nõuetele vastuväiteid ei ole esitanud.

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.

Poolte vahel sõlmitud üürilepingu p 9 ja tüüptingimuste p-de 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.

Komisjon leiab, et avaldaja nõue kahjuhüvitise välja mõistmiseks vastustajalt on seaduslik ja põhjendatud. Komisjon tegi eespoolt kindlaks, et kuigi avaldaja ütles vastustajaga sõlmitud üürilepingu erakorraliselt üles ning üürileping lõppes 31.12.2010, on vastustaja jätkanud eluruumi kasutamist ja ei ole seda avaldajale üle andnud. Vastustaja ei ole ka põhjendanud ega tõendanud, et ta on õigustatud eluruumi kinni pidama. Samuti nõuab avaldaja kahjuhüvitist seadusega lubatud ulatuses, so poolte vahel varem kehtinud üürilepingus kokku lepitud üürimääras.

Avaldaja on esitanud vastustajale pärast üürilepingu lõppemist korteri kasutamise eest arveid. Kuigi tüüptingimuste p 23.5 kohaselt oleks avaldaja võinud alates üürilepingu ülesütlemisest esitada vastustajale arveid korteri kasutamise eest kahjuhüvitisena 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, on avaldaja nõudnud eluruumi eest tasumist üürilepingus kokkulepitud üüri määras vastavalt VÕS §-le 335. Siiski ei ole avaldaja lõppkokkuvõttes nõudnud pärast üürilepingu lõppemist vastustajalt tasu rohkem kui on ettenähtud, vaid on pigem esitanud arveid vastustajale soodsamalt. Vastavalt üürilepingu tingimuste p-le 23.5 peab üürnik juhul, kui ta viivitab üüritud eluruumi tagastamisega, kandma ka kõik kõrvalkulud ajavahemiku eest, mil eluruum on tema valduses. Seega on avaldajal õigus korteri kasutamisel pärast üürilepingu lõppemist nõuda ka kõrvalkulude eest tasumist. Seega pidi vastustaja esitatud arved täies mahus tasuma.

Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest ajavahemiku 01.01.2011 - 28.02.2011 eest 161,92 eurot (2 533,50 krooni). Avaldaja on esitanud vastustajale nimetatud ajavahemikul korteri kasutamise eest arve jaanuaris 75,88 eurot (1 187,26 krooni) ja veebruaris 86,04 eurot (1 346,23 krooni), kokku 161,92 eurot (2 533,50 krooni). Arvete maksetähtajad olid vastavalt 31.01.2011 ja 28.02.2011. Arved on vastustaja esitanud lähtudes poolte vahel kehtinud üürilepingu kokku lepitud üürist ning vastustaja jaanuaris ja veebruaris tarbitud kommunaalteenustest. Seega on avaldaja nõue selles osas õige ja põhjendatud. Vastustaja nimetatud arvete eest midagi ei tasunud, seega on tal tekkinud võlg korteri

kasutamise eest pärast üürilepingu lõppemist ning avaldaja nõutud summa tuleb vastustajalt välja mõista.

Kuna vastustaja ei ole üüritud eluruumi vabastanud ega avaldajale üle andnud, siis on põhjendatud ka avaldaja nõue kahjuhüvitise väljamõistmiseks alates 01.03.2011 kuni eluruumi vabastamiseni summas 22,49 eurot (351,89 krooni) kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt üürileandja esitatavatele arvetele ning komisjon otsustab ka nimetatud nõude rahuldada.

Eeltoodule tuginedes tuleb vastustajalt Irina Solovjovalt avaldaja kasuks välja mõista kahjuhüvitis eluruumi XXXXXXXX, Tallinn tagastamisega viivitamise eest ajavahemiku 01.01.2011 - 28.02.2011 eest 161,92 eurot (2 533,50 krooni) ning alates 01.03.2011 kuni eluruumi vabastamiseni 22,49 eurot (351,89 krooni) kuus ja kõrvalkulud vastavalt üürileandja esitatavatele arvetele.

5) Viimasena nõuab avaldaja vastustajalt ka eeltoodud maksete tasumisega viivitamise eest viivise väljamõistmist. Avaldaja nõuab viivist kuni 31.01.2011 eest esitatud, kuid tasumata arvetelt kokku 399,79 eurot (2 533,50 krooni) ning alates 18.03.2011 protsendina võlasummast ehk 0,15% tasumata summast päevas iga viivitatud päeva eest.

Vastustaja ei ole viivisenõudele vastuväiteid esitanud.

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.

Komisjon tegi eespool kindlaks, et vastustajal on avaldaja ees üüri- ja kõrvalkulude võlg ning vastustaja ei ole tasunud korteri kasutamise eest ka pärast üürilepingu lõppemist. Poolte vahel kehtinud tüüptingimustes on sätestatud, et tasumisega viivitamise puhul kohustub üürnik tasuma viivist määras 0,15% päevas tasumata summalt. Avaldaja nõuab viivise väljamõistmist eeltoodud määras. Seega selles osas võib lugeda avaldaja esitatud viivisenõude põhjendatuks.

Üürikomisjon otsusega üürivaidlusasjas nr 11-1/97/10 mõisteti vastustajalt välja viivis seisuga 01.08.2010 kokku 9862,16 krooni (630,31 eurot). Kuna vastustaja ei ole ka pärast 01.08.2010 kogu võlga tasunud, siis on avaldaja vastustajale viivist edasi määranud. Seisuga 31.01.2011 on avaldaja arvestanud viivist kokku 399,79 eurot (6 255,35 krooni). 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 poolte vahel kehtinud üürilepingu tingimustele. Seega on avaldajapoolne viivisearvestus ka selles osas seaduslik.

Kuna avaldajale ei ole teada, millal vastustaja võla tasub, siis ei saa avaldaja nõuda viivist kogu ulatuses kindla summana ning palub alates 18.03.2011 vastustajalt välja mõista viivise määras 0,15% tasumata summalt päevas kuni võla tasumiseni. Avaldaja nõuab viivist ilma kindla summata osas alates 18.03.2011, kuna nimetatud ajal esitas avaldaja vastustaja vastu avalduse üürikomisjonile. Avaldaja võiks nõuda viivist ka ajavahemiku 31.01.2011 kuni 18.03.2011 eest, kuid avaldaja seda ei nõuda. Seega nõuab avaldaja viivist vähem, kui tal seaduse ja lepingu alusel oleks õigus nõuda. Seetõttu leiab komisjon, et avaldaja nõue on eeltoodud osas mõistlik ja põhjendatud.

Eeltoodule tuginedes on komisjon seisukohal, et avaldaja viivisenõuded on põhjendatud ning seaduslikud ja tuleb rahuldada. Vastustajalt I. S.-lt tuleb välja mõista viivis üüri ja kõrvalkulude ja kahjuhüvitise tasumisega viivitamise eest 31.01.2011 seisuga 399,79 eurot (6 255,50 krooni) ning alates 18.03.2011 kuni võla tasumiseni määras 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest.

6) ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjusega, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Komisjon tegi eespool kindlaks, et vastustajale on kutse komisjoni istungile kätte saanud. Seega oli komisjoni istungi aeg ja avaldaja esitatud nõuded vastustajale teada. Vastustaja avaldaja avaldusele kirjalikku vastust ei esitanud, komisjoni istungile ei ilmunud ning oma mõjuvatest põhjustest istungilt puudumiseks komisjonile ei teatanud. Avaldaja ei esitanud taotlust istungi edasilükkamiseks seoses vastustaja istungilt puudumisega, mistõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Kaja Tassa

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa