

Üürivaidlusasi nr.
Otsuse kuupäev ja koht
Üürikomisjoni koosseis

11-1/122/11

24.10.2011.a , Tallinn

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

Üürivaidlusasi

Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus K. L. (ik xxx, elukoht xxx Tallinn) vastu nõuetes kohustada vastustajat vabastama eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittevabastamisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja eluruumist välja tõstmine koos eluruumi kasutavate isikutega (M. M., ik xxx; A.L., ik xxx) ja seal oleva varaga; välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võlg 23.06.2011 seisuga 598,19 eurot ja kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest alates 24.06.2011 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt esitatud arvetele; välja mõista viivis 31.07.2011 seisuga 94,59 eurot ja alates 01.08.2011 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni.

Istungil osalenud isikud

Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Hele Hannah Noormaa

Asja läbivaatamise kuupäev

13.10.2011

Resolutsioon

Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.
2. Kohustada K. L. vabastama ja tagastama Tallinna linnale eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittevabastamisel määrata otsuse täitmise viisiks K. L. väljatõstmine eluruumist koos eluruumi kasutavate isikutega (M. M., ik xxx; A. L., ik xxx) ja seal oleva varaga.
3. Välja mõista K. L.lt xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 23.06.2011 seisuga 598,19 eurot (viissada üheksakümmend kaheksa eurot ja 19 senti) ja alates 24.06.2011 kuni eluruumi vabastamiseni kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest vastavalt esitatavatele arvetele.
4. Välja mõista K. L.lt viivis maksmisega viivitamise eest 31.07.2011 seisuga 92,59 eurot (üheksakümmend kaks eurot ja 59 senti) ja alates 01.08.2011 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni.

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui üürivaidluse pool ei nõustu üürikomisjoni otsusega, võib ta sama üürivaidlusasja läbi vaatamiseks pöörduda Harju Maakohtusse otsuse kättesaamise päevale järgnevast päevast alates 20 päeva jooksul.

Kohtule võib esitada 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 hagi avalduseks. 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 K. L. 27.01.2011 Tallinna linnaga, keda esindas omanikult saadud volituse alusel AS ISS Eesti, üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks. 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 ühingu 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.

Vastustaja on üürilepingut allkirjastades kinnitanud, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad üürilepingule lisatud „Eluruumi üürilepingu tingimused“, et ta on märgitud tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõus üürilepingu sõlmimisega sellistel tingimustel. Eluruumi üürilepingu tingimuste p-de 6.1–6.3 ja 7.1–7.7 kohaselt on üürnik kohustatud maksma üüri ja kõrvalkulude eest. Üürilepingu p-s 9 oli kokku lepitud, et üürimäär on 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest kuus, seega oli üürisumma 127,49 eurot kuus, millele lisandub rõdu eest 5,76 eurot kuus.

Kuna vastustaja ei täitnud maksmise kohustust, esitas avaldaja talle 15.04.2011 hoiatuskirja ja kuna vastustaja võlga ei tasunud, siis 06.05.2011 üürilepingu ülesütlemise avalduse. Ülesütlemise põhjuseks oli maksmisega viivitamine kolmel kuul järjest. Vastustaja sai ülesütlemisavalduse kätte 12.05.2011. Vastustaja maksis eluruumi eest esimest korda 12.05.2011. Kuigi üürileping on alates 23.06.2011 üles öeldud, vastustaja eluruumi vabastanud ega võtmeid üürileandjale tagastanud ei ole ning jätkab eluruumi kasutamist. Sellest tulenevalt on avaldaja alates 24.06.2011 nõudnud temalt eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitist vastavalt talle esitatavatele arvetele.

Avaldaja 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 ja § 335, tsiviilkohtumenetluse seadustiku (edaspidi: TsMS) §445 lg 1 ja eluruumi üürilepingu tingimustele ning palub mõista vastustajalt välja lepingujärgse üüri- ja kõrvalkulude võla 794,07 eurot, kahjuhüvitise eluruumi vabastamisega viivitamise eest kuni eluruumi vabastamiseni, viivise 31.07.2011 seisuga 92,59 eurot ja seal edasi 0,15% põhivõlalt päevas, kohustada vastustajat eluruumi Tallinna linnale tagastama, mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja väljatõstmine eluruumist koos temaga eluruumis elavate isikutega ja seal oleva varaga.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja eluruumi tagastamise ja otsuse täitmise viisi kindlaksmääramise nõude juurde. Rahalisi nõudeid täpsustas seoses sellega, et 22.09.2011 maksis vastustaja 195,88 eurot. Üüri- ja kõrvalkulude võlana nõuab 598,19 eurot. Kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest nõuab alates 24.06.2011 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele. Viivist nõuab 31.07.2011 seisuga 92,59 eurot ja alates 01.08.2011 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni. Märkis, et 31.08.2011 seisuga on arvestatud viivist juba 190,91 eurot. Selgitas, et üürilepingu ülesütlemise põhjuseks on maksmisega viivitamine. Sõlminud üürilepingu jaanuaris 2011, ei maksnud üürnik kolmel järjestikusel kuul (veebruari, märtsi ja aprilli) eluruumi eest

midagi. Kokku on maksnud eluruumi eest kaks korda, 12.05.2011 ja 22.09.2011, võlg on pidevalt suurenenud.

Vastustaja vastuväited

Vastustajale saadeti kutse komisjoni istungile tema üürilepingu objektiks oleva eluruumi aadressile xxx Tallinnas (toimiku lk 44). Kutse tagastati komisjonile hoiutähtaja möödumisel (ümbrik, tlk 46). Seejärel saadeti kutse vastustajale kohtutäitur Mati Kadak'u vahendusel. Kohtutäituri abi-kuller helistas 27.09.2011 K. L. telefonil xxx, K. L. vastas, et tal ei ole võimalik isiklikult dokumente vastu võtta ja palus panna need xxx eluruumi postkasti, kust ta saab dokumendid kätte. Kuller jättis dokumendid 27.09.2011 postkasti (menetlusdokumentide kättetoimetamise akt, tlk 53). Kutses anti vastustajale tähtaeg avaldusele kirjaliku vastuse esitamiseks. Vastustaja komisjonile kirjalikku vastust ei esitanud.

Üürikomisjoni istungile vastustaja ei ilmunud. Mõjuvatest põhjustest jääda istungile ilmumata komisjonile ei teatanud.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära kohal olnud üürivaidluse poole, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldus tuleb rahuldada. Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (edaspidi: ÜVLS) paragrahvidest 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Tallinna Linnavalitsuse 05.01.2011 korralduse nr xx-k alusel sõlmis AS ISS Eesti üürileandja Tallinna linna esindajana eluruumi omanikult saadud volituse alusel üürniku K. L. ga 27.01.2011 üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi (66,4 m²) andmiseks üürniku kasutusse tähtajaga kuni 27.01.2014 (üürileping, toimiku lk 6–7). Lepingu p-s 9 lepiti kokku, et üürisumma on 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest kuus + rõdupinna 10 m² eest 5,76 eurot kuus.

Üürilepingu p-s 14.1 kinnitab üürnik, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad üürilepingule lisatud „Eluruumi üürilepingu tingimused“, et ta on nimetatud tingimustega tutvunud, mõistnud tingimuste sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel. Üürilepingu p-de 14.2 ja 14.3 kohaselt teab üürnik, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule annab Tallinna linn eluruumi üürile seadusest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks ning et lisaks üürile tuleb tal maksta ka eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulud ja maksud.

Tulenevalt „Eluruumi üürilepingu tingimustest“ (edaspidi: üürilepingu tüüptingimused või tingimused, tlk 20–32) maksab üürnik üürileandjale üüri lepingu p-s 9 märgitud summas igas kalendrikuus (tüüptingimuste p 6.1), kõrvalkuludena on üürnik kohustatud maksma igakuiselt ka üürileandja maamaksukulud ulatuses, mis vastab üürniku maakasutusele ja hoonekindlustuse eluruumile vastava osa. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja lähtudes mõõturite näitudest, teenusepakujate arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast (p 6.2). Üürnik on kohustatud tasuma nii üüri kui kõrvalkulud igakuiselt üürileandja pangaarvele 10 päeva jooksul jooksva kuu 20. kuupäevast arvates (p 7.2). Üürilepingu lõppemisel on üürnik kohustatud eluruumi vabastama ja üürileandjale üle andma hiljemalt lepingu lõppemise päeval, üle tuleb anda kõik võtmed ja vormistatakse vastuvõtmise akt. Kui üürnik viivitab eluruumi vabastamisega, on ta kohustatud maksma kõik kõrvalkulud ajavahemiku eest, mil eluruum oli tema valduses ning tasuma üürileandjale 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, 22.2 ja 22.5).

OÜ Raadiku Arendus ja OÜ Minu Vara sõlmisid 12.06.2009 lepingu xxx territooriumil kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamiseks (tlk 39–41). Nimetatud halduslepingu punkti 3.2.1 alusel jäi OÜ Minu Vara kohustuseks muuhulgas Tallinna linna esindamine

tüüplepingule vastavate üürilepingute sõlmimisel ja lepingute sõlmimine linna nimetatud isikutega, 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 osaühing Minu Vara (ühendatav ühing) 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel. Ühinemisotsused on vastu võetud 29.05.2009 ja ühinemiskanne tehtud äriregistris 15.07.2009 (väljavõte äriregistri teabesüsteemist, tlk 34–35). Seega eeltoodust tulenevalt on AS ISS Eesti Tallinna linna esindajaks üürilepingute sõlmimisel, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamisel ja arvete tasumise nõudmisel üürnikelt.

Üürileandja esindaja saatis 15.04.2011 üürnikule kirjaliku hoiatuse. Selles teatas ta, et üürnikul on maksmata veebruari ja märtsi 2011 arved, kohustas võla tasuma, andis selleks tähtaja ja hoiatas, et võla mittetasumisel algatatakse üürilepingu ülesütlemise menetlus (kiri, tlk 18). Üürileandja esindaja koostas 06.05.2011 üürilepingu ülesütlemisavalduse. Selles ta teatas, et ütleb üürilepingu alates 23.06.2011 üles, kuna üürnik on kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude tasumisega ja palus eluruumi hiljemalt 23.06.2011 vabastada (ülesütlemisavaldus, tlk 19). Üürnik on ülesütlemisavalduse kätte saanud 12.05.2011 (märke ülesütlemisavaldusel, tlk 19).

Avaldaja nõuab kohustada vastustajat eluruumi tagastama, selle mittetagastamisel ta eluruumi välja tõsta. Palub välja mõista temalt üüri- ja kõrvalkulude võla 598,19 eurot, kahjuhüvitise eluruumi vabastamisega viivitamise eest alates 24.06.2011 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt talle esitatavatele arvetele ning viivise 31.07.2011 seisuga 92,59 eurot ja alates 01.08.2011 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni. Vastustaja nõuetele vastuväiteid ei ole esitanud.

Otsustamaks eluruumi tagastamise 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, kahjuhüvitise ja viivise väljamõistmise nõuetes.

1) Üürikomisjoni seisukoht eluruumi tagastamise nõudes.

Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, sõlmisid Tallinna linn ja K. L. 27.01.2011 eluruumi üürilepingu tähtajaga kuni 27.01.2014. Üürileandja ütles üürilepingu ühepoolset alates 23.06.2011 erakorraliselt üles. Ülesütlemise põhjuseks oli üürniku viivitamine maksmisega kolm kuud järjest ning ülesütlemisel tugines üürileandja VÕS § 316 lõikele 1 ja üürilepingu tüüptingimuste p-dele 21.5 ja 21.6.

VÕS § 313 lg 1 järgi võib kumbki lepingupool mõjuval põhjusel nii tähtjatu kui tähtjalise 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 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. Üürilepingu tüüptingimuste p-dest 21.5 ja 21.6 tulenevalt on üürileandjal õigus üürileping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üks-

teisele järgneval maksetähtpäeval või kui üürniku üürivõlg ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa.

VÕS § 325 sätestab, et üürileandja ülesütlemisavaldus peab olema esitatud kirjalikku taas-esitamist 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 19). Vastustaja sai ülesütlemisavalduse 12.05.2011 kätte, seega on see muutunud tema suhtes kehtivaks.

Ülesütlemisavalduses on märgitud, et öeldakse üles üürileping aadressil xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks, et ülesütlemise põhjuseks on üüri- ja kõrvalkulude võlg 857,12 eurot, millega on üürnik olnud kolmel kuul järjest viivituses tasumisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude tasumisega, et eluruum palutakse vabastada 23.06.2011 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. Eeltoodust nähtub, et ülesütlemisavalduses on märgitud kõik seaduses nõutud andmed.

Üürilepingu ülesütlemise alusena oli märgitud asjaolu, et üürniku üüri ja kõrvalkulude võlg on kokku 857,12 eurot, millega ta on kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude tasumisega. Avaldaja esindaja üürikomisjoni istungil antud seletuste kohaselt oli lepingu ülesütlemise põhjuseks maksmisega viivitamine – vastustaja ei olnud kolmel järjestikusel maksetähtajal eluruumi eest midagi maksnud.

Avaldaja esindaja koostatud tõendist - vastustajale tasumiseks määratud ja temalt laekunud summasid kajastav tabel (korterite saldo, tlk 8–9, 17, 58) – nähtub, et alates üürilepingu sõlmimisest kuni üürikomisjoni istungi toimumiseni on vastustaja maksnud eluruumi eest kokku kaks korda: mais 2011 maksis ta 261,38 eurot ja septembris 2011 maksis 195,88 eurot. Üürilepingu sõlmis vastustaja 27.01.2011. Esimene arve esitati talle veebruaris 2011 (tlk 16) maksetähtajaga 28.02.2011. Vastustaja midagi ei maksnud. Teine arve esitati vastustajale märtsis 2011 (tlk 15) maksetähtajaga 31.03.2011. Vastustaja midagi ei maksnud. Kolmas arve esitati vastustajale aprillis 2011 (tlk 14) maksetähtajaga 30.04.2011. Vastustaja midagi ei maksnud. Arvete saamist või arvetele kantud summasid ta vaidlustanud ei ole. Ülesütlemisavaldus esitati vastustajale 12.05.2011. Seega on õige, et enne üürilepingu ülesütlemist oli vastustaja kolmel järjestikusel maksetähtpäeval (28.02.2011, 31.03.2011, 30.04.2011) üüri ja kõrvalkulude maksmisega viivituses. Korterite saldost nähtub, et tema üüri- ja kõrvalkulude võlg oli 01.05.2011 seisuga 847,89 eurot (tlk 8). Ülesütlemisavalduse kättesaamise päeval, 12.05.2011, on vastustaja küll maksnud 261,38 eurot, kuid see asjaolu ei muuda tõsiasja, et oluline osa 01.05.2011 seisuga maksmisele kuulunud summast oli tal endiselt maksmata (makstud 261,38 eurot on alla 50% maksmisele kuulunud summast 847,89 eurost). Sellega on tõendatud, et asjaolud olid sellised, mis andsid avaldajale aluse vastustaja üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks maksmisega viivitamise tõttu. VÕS § 316 lõike 1 punkti 1 kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. Ka üürilepingu tüüptingimuste p-st 21.5 tulenevalt on üürileandjal õigus üürileping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval. Teist korda maksis vastustaja eluruumi eest septembris 2011, makstes 195,88 eurot. Kuna makse on tehtud aga pärast üürilepingu ülesütlemist, ei oma see ülesütlemise seaduslikkuse hindamisel tähtsust.

Vastustajat oli ka enne ülesütlemist hoiatatud ja antud talle maksmata veebruari ja märtsi 2011 arvete maksmiseks tähtaeg, kuid arveid ta ära ei maksnud. Vastustaja ülesütlemist vaidlustanud ei ole (kohtu vastused üürikomisjoni järelpärimisele, tlk 37–38).

Kõigest eelnevast tulenevalt leiab üürikomisjon, et kuna üürilepingu ülesütlemisavaldus vastab seaduse nõuetele, üürnik on selle kätte saanud, üürnikule oli antud tähtaeg lepingu rikumise lõpetamiseks (võlguolevate arvete maksmiseks), mis lõppes tulemusteta ning üürileandjal oli alus lepingu ülesütlemiseks, lõppes üürileping erakorralise ülesütlemisega 23.06.2011.

Vastavalt VÕS § 334 lg 1 peab üürnik üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele. Sama kohustuse sätestavad ka üürilepingu tüüptingimuste p-d 22.1 ja 22.2. Üürileping lõppes 23.06.2011, avaldaja esindaja kinnitusele ei ole vastustaja eluruumi tagastanud. Eluruumi tagastamist kinnitavaid tõendeid ei ole ka komisjonile esitatud. Sellest jäeldub, et avaldajal on õigus nõuda eluruumi tagastamist. Avaldaja nõue tuleb rahuldada ja tuleb kohustada vastustajat ja temaga koos eluruumi kasutavaid isikuid tagastama avaldajale eluruum xxx Tallinnas.

2) Üürikomisjoni seisukoht otsuse täitmise viisi kindlaks määramise nõudes.

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). 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 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 vaidlust lahendavasse organisse. TsÜS § 4 kohaselt kohaldatakse õigussuhet reguleeriva sätte puudumisel sätet, mis reguleerib reguleerimata õigussuhtele 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 avaldajale ebamõistlikult koormavaks. Komisjon leiab, et on vaja määrata kindlaks otsuse täitmise viis. Komisjon otsustab, et kui K. L. ei tagasta Tallinna linnale eluruumi xxx Tallinnas, tuleb ta koos seal elavate isikutega (M. M., ik xxx; A. L., ik xxx) ja selles oleva varaga eluruumist välja tõsta.

3) Üürikomisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude võla väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga 23.06.2011, so lepingu lõppemise päeva seisuga 598,19 eurot. Vastavalt VÕS §-le 271 kohustub üürilepinguga üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksuma 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 eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulude eest.

Tallinna linna ja K. L. vahel 27.01.2011 sõlmitud eluruumi üürilepinguga, avaldaja esitatud korterite saldoga ja arvetega (tlk 10–16) loeb üürikomisjon tõendatuks, et vaidlusalune eluruum anti vastustaja kasutusse, et ta tarbis kommunaalteenused ega vaidlustanud nende osutamist. Vastustajale on esitatud arveid igakuiselt. Korterite saldost nähtub, et vastustaja jäi eluruumi eest võlgu alates üürilepingu sõlmimisest. Komisjon tuvastas eespool, et vastustaja on maksnud eluruumi eest kaks korda. Vastustaja talle esitatud arveid vaidlustanud ega võlanõudele vastu vaieldnud ei ole.

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 igakuiselt kuu 30. kuupäevaks.

Avaldaja nõuab üüri- ja kõrvalkulude võlga 598,19 eurot. Korterite saldo kohaselt oli vastustaja võlg üürilepingu lõppemise päeva seisuga 794,07 eurot (tlk 9). Kuna vastustaja on 22.09.2011 maksnud 195,88 eurot, arvestas avaldaja selle summa üüri- ja kõrvalkulude võla katteks ja vähendas vastavalt üüri- ja kõrvalkuludena nõutavat summat ($794,07 - 195,88 = 598,19$). Üürileping lõppes 23.06.2011. Arve juunis 2011 tarbitud teenuste eest esitati vastustajale juulis, maksetähtaeg oli 31.07.2011. Kuna vastustaja selleks tähtajaks midagi ei maksnud ja 22.09.2011 maksis ta vaid osa võlast, on avaldajal õigus nõuda temalt maksmise kohustuse täitmist. Avaldaja nõue võla väljamõistmiseks tuleb rahuldada. Vastustajalt tuleb avaldaja nõutud 598,19 eurot üüri- ja kõrvalkulude võlana välja mõista.

4) Üürikomisjoni seisukoht eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise välja mõistmise nõudes.

Avaldaja esindaja nõuab kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest alates 24.06.2011 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt esitatud 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 ülesütlemisega 23.06.2011. Avaldaja kinnitusel ei ole vastustaja eluruumi tagastanud, vastupidist kinnitavaid tõendeid ei ole komisjonile esitatud. Üürilepingu tüüptingimused kohustavad, et üürilepingu lõppemisel on üürnik kohustatud eluruumi oma varast vabastama ja andma üle üürileandja valdusesse, üle tuleb anda kõik võtmed ja vormistatakse vastuvõtmise akt. Tõendeid, et vastustaja on eluruumi võtmed üürileandjale tagastanud, komisjonile esitatud ei ole. Komisjonile ei ole esitatud ka tõendeid, et vastustajal oleks õigus eluruumi mitte tagastada. Seetõttu ja kuna ei ole teada, millal eluruum vabastatakse, esitas avaldaja nõude mõista vastustajalt välja kahjuhüvitise eluruumi vabastamisega viivitamise eest alates 24.06.2011 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele.

Komisjoni hinnangul on kahjuhüvitise nõue põhjendatud ja kooskõlas eespool nimetatud õigusaktidega. Üürivaidlusasja toimikus olevatest arvetest nähtub, et ka pärast üürilepingu ülesütlemist jätkus vastustajale arvete esitamine 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 esitatud arved täies mahus ära maksma. Vastustaja kahjuhüvitise nõudele vastu ei ole vaielnud. Üürikomisjon otsustab avaldaja nõude rahuldada ja mõista K. L. lt eluruumi tagastamisega viivitamise eest välja kahjuhüvitise alates 24.06.2011 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt talle igakuiselt esitatud või esitatavatele arvetele.

5) Üürikomisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõudes.

Viivist nõuab avaldaja esindaja kahes osas. Esiteks 31.07.2011 seisuga arvestatud viivis kindla summana (92,59 eurot) ja teiseks alates 01.08.2011 kuni võla tasumiseni määras 0,15% põhivõlalt päevas arvestatav viivis. Üürikomisjon tuvastas eespool, et vastustaja on maksnud eluruumi eest kokku kaks korda. Sellega on tõendatud, et vastustaja on maksimisega 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 viivitamisel 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 maksimisega viivitamisel üürnikult viivist 0,15% tasumata summalt päevas. Kuna avaldaja esindaja on sellises määras viivist ka arvestatud, on viivisenõue põhjendatud. Viivist on arvestatud 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. Vastustaja ei ole ka viivisenõudele vastu vaielnud. Korterite saldo kohaselt on 31.07.2011 seisuga vastustajale arvestatud viivist 92,59 eurot (tlk 17).

Arvestades vastustaja senist maksekäitumist on põhjendatud ka nõue mõista vastustajalt alates 01.08.2011 välja viivis määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni. Kuna ei ole teada, millal vastustaja oma võla ära maksab, ei ole võimalik ka viivisenõuet esitada kindlaksmääratud summas, seda on võimalik määratleda vaid protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni.

Eeltoodule tuginedes on komisjon seisukohal, et viivisenõue on tervikuna põhjendatud ja seaduslik ning tuleb rahuldada. Vastustajalt tuleb välja mõista viivis eluruumi eest maksimisega viivitamise eest 31.07.2011 seisuga 92,59 eurot ja alates 01.08.2011 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni põhivõla tasumiseni.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjusega, 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 põhjusega puudumise tagajärjedest. Vastustaja on kutse komisjoni istungile kätte saanud, seega oli nii komisjoni istungi aeg kui avaldaja esitatud nõuded talle teada. Vastustaja kirjalikku vastust komisjonile ei esitanud, istungile ei ilmunud, mõjuvatest põhjustest istungilt puudumiseks komisjonile enne istungi algust ei teatanud. Avaldaja taotlust istungi edasilükkamiseks seoses vastustaja istungilt puudumisega ei esitanud. Üürikomisjon lahendas vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Kaja Tassa