

Üürivaidlusasi nr.	11-1/72/13
Otsuse kuupäev ja koht	28.10.2013, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Mai Sõber (istungi juhataja), Heli Hellamaa ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus E. L. (ik xxx, elukoht xxx Tallinn) vastu nõuetes kohustada teda tagastama eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks tema ja temaga koos eluruumi kasutavate F.-M. L. (ik xxx), F.-M. L. (ik xxx), E. L. (ik xxx) ja C.-L. L. (ik xxx) väljatõstmise eluruumist seal asuva varaga; välja mõista E. L. kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 16.10.2013 seisuga 28,44 eurot ja edasi vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni ning viivis 30.09.2013 seisuga 8,78 eurot ja edasi määras 0,15% võlalt päevas kuni võla tasumiseni.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Lia Siht, vastustaja E. L.
Asja läbivaatamise kuupäev	17.10.2013.
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada osaliselt.
2. Kohustada E. L. tagastama Tallinna linnale eluruumi xxx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks E. L. väljatõstmise eluruumist koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (F.-M. L. ik xxx, F.-M. L. ik xxx, E. L. ik xxx ja C.-L. L. ik xxx) ja neile kuuluva varaga.
3. Välja mõista E. L. kahjuhüvitis xxx asuva eluruumi tagastamisega viivitamise eest 16.10.2013 seisuga 28,44 eurot (kakskümmend kaheksa eurot 44 senti) ja edasi vastavalt vastustajale igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi vabastamiseni.
4. Viivisenõue jätta rahuldamata.

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

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

Kui komisjon rahuldab avalduse osaliselt, võib avaldaja esitada kohtusse hagi asja lahendamiseks rahuldamata osas. Hagis võib esitada üksnes samad nõuded, mis esitati komisjonile. Teine pool võib esitada kohtule taotluse, et kohus vaataks komisjonile esitatud avalduse läbi hagimenetluse korras hagina. 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 sõlmisid E. L. ja Tallinna linn 21.10.2009 üürilepingu Tallinnas asuva eluruumi xxx kasutamiseks tähtajaga kuni 21.10.2014. Koos üürnikuga asusid eluruumi kasutama ka F.-M. L., F.-M. L., E. L. ja C.-L. L.. AS ISS Eesti kui ühendav ühing ja OÜ Minu Vara kui ühendatav ühing on ühinenud 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel. Ühinemisotsused on vastu võetud 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 xxx 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 arveid OÜ Raadiku Arendus nimel ja tema kohustuseks on pöörduda üürilepingu rikkumisel ja kokkuleppe mittesaavutamisel üürnikuga Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse.

Üürnik on üürilepingut allkirjastades kinnitanud, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad lepingule lisatud üürilepingu tingimused, et ta on nendega tutvunud ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel. Üürilepingu tingimuste kohaselt on üürnik kohustatud tasuma üüri ja kõrvalkulude eest. Tallinna Linnavalitsuse xxx korraldusega nr xxx on kehtestatud üürimääraks 1,92 eurot /m² eest kuus. Sellest tulenevalt lepitakse üürilepingu punktis 9 kokku, et ühe kuu üürisumma on 159,36 eurot.

Kuna üürnik ei täitnud pikaajaliselt üüri ja kõrvalkulude tasumise kohustust nõuetekohaselt, esitas üürileandja esindaja talle 28.03.2013 üürilepingu ülesütlemise avalduse koos kohustusega vabastada eluruum hiljemalt 13.05.2013. Üürnik sai ülesütlemisavalduse kätte 25.04.2013.

Raamatupidamisväljavõte näitab, et üürnik on eksinud üürilepingu tingimuste vastu, mis annavad aluse üürileping üles öelda. Üürnik on kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. Üürilepingu ülesütlemise avalduse kohaselt on üürnikul seisuga 26.03.2013 üüri- ja kõrvalkulude võlg 1106,77 eurot, millele lisanduvad viivised. Võlgnevus on pikaajaline ja üürilepingut jätkata ei ole võimalik. Üürileandja esindaja on saatnud üürnikule mitmeid hoiatusi ja määranud tähtaegu võla tasumiseks, kuid üürnik ei ole reageerinud ja tema võlg on järjest kasvanud.

Kuigi avaldaja ütles üürilepingu üles 13.05.2013, ei tagastanud vastustaja eluruumi, vaid jätkab selle kasutamist. Seetõttu arvestab avaldaja kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest alates 14.05.2013 vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele. Seisuga 01.08.2013 on kahjuhüvitis 522,59 eurot.

Kuna vastustaja on olnud viivituses üüri ja kõrvalkulude ning kahjuhüvitise maksetega, on avaldaja arvestanud ka viivist tasumata summalt 0,15% päevas iga viivitanud päeva eest ja esitanud igakuuliselt viivisenõude. Seisuga 31.07.2013 on arvestatud ja üürniku poolt tasumata viivis 42,92 eurot.

Avaldaja tugineb oma avalduses võlaõigusseaduse (VÕS) § 76 lõikele 1, § 101 lg 1 punktile 1, § 108 lõikele 1, § 113 lõikele 1 (lause 1 ja lause 3), § 313 lõikele 1, § 316 lg 1 punktidele 1-3, § 325 lõigetele 1 ja 2, § 334 lõikele 1, § 335, tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 369, § 445 lõikele 1 ja üürilepingu tingimustele.

Avaldaja palub vastustajalt välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võlg 13.05.2013 seisuga 507,19 eurot, kahjuhüvitis 522,59 eurot eluruumi tagastamisega viivitamise eest alates 14.05.2013 kuni 01.08.2013 ja edaspidi vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni, viivis eluruumi eest tasumisega viivitamise eest 31.07.2013 seisuga 42,92 eurot ja alates 01.08.2013 kuni võla tasumiseni määras 0,15% põhivõlalt päevas iga

tasumisega viivitatud päeva eest. Avaldaja palub ka kohustada vastustajat tagastama Tallinna linnale eluruum xxx ja selle vabatahtlikul mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks E. L., F.-M. L., F.-M. L., E. L. ja C.-L. L. väljatõstmise eluruumist koos seal asuva varaga.

Üürikomisjoni istungil loobus avaldaja esindaja üüri- ja kõrvalkulude võla nõudest, kuna vastustaja on võla tasunud. Jäi eluruumi vabastamise ja otsuse täitmise viisi kindlaks määramise nõude juurde. Selgitas AS ISS Eesti praktikat üürilepingu ülesütlemisavalduste kättetoimetamisel. AS ISS Eesti töötajad käivad korduvalt võlgniku ukse taga ja üritavad ülesütlemisavaldust võlgnikule allkirja vastu kätte anda. Iga kodukülastuse puhuks koostatakse uus ülesütlemisavaldus eluruumi vabastamise kohustuse täitmise uue tähtajaga. Võlgniku postkasti avaldust ei panda. Täpsustas kahjuhüvitise ja viivise nõudeid. Kahjuhüvitisena eluruumi tagastamisega viivitamise eest palub avaldaja vastustajalt välja mõista 16.10.2013 seisuga 28,44 eurot ja edasi vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi vabastamiseni ning viivis 30.09.2013 seisuga 8,78 eurot ja edasi kuni võla tasumiseni määras 0,15% päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest. Avaldaja esindaja ei osanud selgitada, kuidas seisuga 01.08.2013 arvestatud viivis 42,92 eurot kasvas septembriks hüppeliselt 87,31 euronni.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja E. L. sai menetluskohustused ja istungi kutse kätte 12.09.2013 AS Eesti Post kaudu (väljastusteade tlk 81). Üürikomisjon määras vastustajale kirjalike vastuväidete esitamise tähtaja hiljemalt 11.10.2013. Vastustaja ei esitanud nõuetele kirjalikke vastuväiteid. Üürikomisjoni istungil vastustaja eluruumi tagastamise ja kahjuhüvitamise nõuetele ega avaldaja esindaja seisukohtadele vastu ei vaieldud. Mõistis, et üürileping on üles öeldud ning eluruum tulnuks vabastada. Esitas kirjaliku selgituse võla tekkimise kohta seoses perekonna raske majandusliku olukorraga (tlk 82). Keskmine poeg põhjustas liiklusavarii 2010. aastal ja vastustaja tasus kolmandale isikule tekitatud kahju kuni käesoleva aasta aprillini. Kasvatab üksikvanemana kahte kooliskäivat last. Vastustaja ülalpidamisel olnud vanem poeg asus septembrist 2013 tööle xxx. Juulis ja augustis 2013 oli sissetulek sedavõrd väike, et peale lastele koolitarvete ostmist ei jätkunud raha üüri tasumiseks. Töötab xxx netosissetulekuga 335 eurot kuus, laste isalt saadav toetus on 200 eurot kuus. Alates septembrist 2013 lisandus ka vanema poja töötasu. Vastustaja hinnangul on ta nüüdsest suuteline üüri- ja kõrvalkulude eest tasuma korrapäraselt. Soovib, et temaga sõlmitaks uus üürileping ja korteris edasi elada. Üürilepingu ülesütlemisavalduse sai kätte postkastist märtsis-aprillis 2013. Pärast ülesütlemisavalduse saamist helistas haldajale ning selgitas võla tekkimise põhjusi. Rohkem ülesütlemisavaldusi saanud ei ole. Vastustajaga on ühendust võtnud sotsiaaltöötaja, haldaja ISS Eesti AS mitte kordagi. Lubas tasuda nõutava kahjuhüvitise 28,44 eurot.

Vaidles vastu viivisenõudele, mida pidas ebaõiglaseks. Ei saa aru, kuidas augusti 2013 arvel kajastuv 01.08.2013 seisuga arvestatud viivis 42,92 eurot on septembriks 2013 kasvanud 87,31 euronni.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) paragrahvidest 17 ja 19 - 22.

Tallinna Linnavalitsuse xxx korralduse nr xxx alusel sõlmis AS ISS Eesti Tallinna linna kui üürileandja esindajana eluruumi omanikult saadud volituste alusel 21.10.2009 üürniku E. L. üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi üldpinnaga 83 m² üürile andmiseks tähtajaga kuni 21.10.2014 (üürileping, tlk 5-6). Eluruum anti üürnikule üle eluruumi üleandmise aktiga 21.10.2009 (tlk 22-25). Üürilepingu punktis 9 lepiti kokku üürisummas 30 kr/m², kokku 2490

krooni ühes kuus. Tallinna Linnavalitsuse xxx korralduse nr xxx kohaselt kehtestati alates 01.01.2011 xxx asuvate eluruumide üüri suuruseks 1,92 eurot eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta kuus (tlk 33-34). Seega on alates 01.01.2011 eluruumi xxx ühe kuu üüri suuruseks 159,36 eurot. Üürnik kinnitab üürilepingu punktis 14.1, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad „Eluruumi üürilepingu tingimused“, mis on üürilepingule lisatud, ta on tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel. Üürilepingu punktide 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 üüri maksmisele tuleb tal kanda ka eluruumi kasutamise seonduvad kõrvalkulud ja maksud.

Üürilepingu tingimused on kehtestatud OÜ Raadiku Arendus ja Tallinna linna vahel sõlmitud rendilepingu (tlk 31-32) lisana. Eluruumi üürilepingu tingimustest (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüptingimused, tlk 7-19) tulenevalt maksab üürnik üürileandjale üüri üürilepingu punktis 9 märgitud summas igas kalendrikuus (tüüptingimuste p 6.1), kõrvalkuludena on üürnik kohustatud maksma igakuiselt muuhulgas ka üürileandja maamaksukulud ulatuses, mis vastab üürniku maakasutusele ja hoonekindlustuse eluruumile vastavas osas. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja lähtudes mõõturite näitudest, teenusepakujate arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast (p 6.2). Üürnik on kohustatud üüri kui kõrvalkulud tasuma 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. Eluruumi üleandmisel annab üürnik üürileandjale üle ka kõik eluruumi võtmed ning vormistatakse eluruumi vastuvõtmise akt. Kui üürnik viivitab eluruumi tagastamisega, 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. Kui üürnik viivitab eluruumi üleandmisega kauem kui 30 päeva, peab ta tasuma kahjuhüvitist 1/10 kuu üürist iga viivitatud päeva eest (punktid 22.1, 22.2 ja 22.5).

Tüüptingimuste punkti 7.3 kohaselt on üürileandjal õigus nõuda ja üürnikul kohustus nõudmise korral maksta viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest.

OÜ Raadiku Arendus ja OÜ Minu Vara on 12.06.2009 sõlminud lepingu territooriumidel asukohaga xxx kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamiseks (tlk 28-30). Nimetatud lepingu punkti 3.2.1 alusel jäi OÜ Minu Vara kohustuseks muuhulgas Tallinna linna esindamine tüüplepingule vastavate üürilepingute sõlmimisel ja nende 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 23. kande kohaselt ühinesid AS ISS Eesti (ühendav ühing) ja OÜ Minu Vara (ühendatav ühing) 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel. Ühinemisotsused on vastu võetud 29.05.2009 ja ühinemiskanne tehtud äriregistris 15.07.2009 (väljavõtte äriregistri teabesüsteemist, tlk 26-27). Sellest tulenevalt on AS ISS Eesti (edaspidi üürileandja esindaja või avaldaja esindaja) Tallinna linna esindajaks üürilepingute sõlmimisel, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamisest ja üürnikelt arvete tasumise nõudmisel.

Üürileandja esindaja saatis alates augustist 2012 kuni märtsini 2013 üürnikule igakuuliselt kirjaliku meeldetuletuse võla kohta ning määras tähtjaid võla ja makseviivituse likvideerimiseks (tlk 52-56). Kuna üürnik võlga ei tasunud, koostas üürileandja esindaja 28.03.2013 üürnikule üürilepingu ülesütlemise avalduse (tlk 75), milles teatas üürilepingu ülesütlemisest 13.05.2013 üüri ja kõrvalkulude maksmisega viivitamise tõttu ja palus eluruumi samal kuupäeval ka vabastada. Ülesütlemisavaldus toimetati üürnikule kätte

Tallinna kohtutäitur Mati Kadaku vahendusel (tlk 36-38) ja see muutus vastustaja suhtes kehtivaks avaldamisega 25.04.2013 elektroonilises väljaandes Ametlikud Teadaanded (tlk 39). Vastustaja kinnitas üürikomisjoni istungil, et sai ülesütlemisavalduse kätte postkastist märtsi lõpus või aprilli algul. Seega on ülesütlemisavaldus vastustajale kätte toimetatud ja see on muutunud vastustaja suhtes kehtivaks. Üürileping lõppes 13.05.2013. Vastustaja ei ole eluruumi üürileandjale tagastanud.

Avaldaja palub kohustada vastustajat eluruumi xxx tagastama, mittetagastamisel tõsta ta koos F.-M. L., F.-M. L., E. L. ja C.-L. L. eluruumist välja, välja mõista vastustajalt kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 16.10.2013 seisuga 28,44 eurot ja edasi vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele, 30.09.2013 seisuga arvestatud viivis 8,78 eurot ja edasi kuni võla tasumiseni määras 0,15% päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest.

Vastustaja ei vaidle vastu eluruumi tagastamise ja väljatõstmise ning kahjuhüvitise nõuetele. Viivisenõudele vaidleb vastu ja peab seda ebaõiglaseks.

Otsustamaks eluruumi tagastamise nõude üle, tuvastab üürikomisjon esmalt, kas avaldajal oli alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks ja kas üürileping on lõppenud. Järgnevalt võtab komisjon seisukoha kahjuhüvitise ja viivise väljamõistmise nõuete suhtes.

1. Komisjoni seisukoht eluruumi tagastamise nõudes ja otsuse täitmise viisi kindlaksmääramise osas.

Komisjon tegi eespool kindlaks, et Tallinna linn ja E. L. sõlmisid 21.10.2009 eluruumi xxx üürilepingu tähtajaga kuni 21.10.2014. Üürileandja ütles üürilepingu erakorraliselt üles põhjusel, et üürnikul oli 26.03.2013 seisuga üüri- ja kõrvalkulude võlg 1106,77 eurot, millega ta oli kolmel järjestikusel kuul olnud viivituses üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. Ülesütlemisel tugines üürileandja esindaja VÕS § 316 lg 1 punktile 1 ja üürilepingu tingimuste punktile 21.5.

Tulenevalt VÕS § 316 lg 1 punktist 1 võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. Üürilepingu tingimuste punktid 21.5 ja 21.6 annavad üürileandjale õiguse üürileping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega või kui üürnik võlgneb üüri summas, mis 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 ja ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg. Eeltoodud nõuetele mittevastav ülesütlemine on tühine.

Avaldaja esindaja koostas vastustajale 28.03.2013 üürilepingu kirjaliku ülesütlemisavalduse (tlk 75). Ülesütlemisavalduses on märgitud, et öeldakse üles eluruumi xxx üürileping ja et leping lõpeb ning eluruum palutakse vabastada 13.05.2013, ülesütlemise aluseks on üürniku viivitus kolmel kuul järjest üüri- või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega, mistõttu on üüri- ja kõrvalkulude võlg 26.03.2013 seisuga 1106,77 eurot. Samuti on märgitud, et üürilepingu ülesütlemist on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul ülesütlemisavalduse saamisest kas Tallinna Üürikomisjonis või Harju Maakohtus.

Väljaandes Ametlikud Teadaanded ilmus 25.04.2013 kohtutäitur Mati Kadaku teade, mille kohaselt kohtutäitur teatas üürilepingu ülesütlemisavalduse edastamisest (postkasti panemisest) vastustajale (tlk 39). Vastustaja kinnitusel sai ta avalduse ka postkastist kätte. Sellest tulenevalt tuleb lugeda, et üürilepingu ülesütlemisavaldus muutus vastustaja jaoks kehtivaks hiljemalt 25.04.2013. Seega on ülesütlemisavalduses märgitud kõik seaduses nõutud andmed ja see on vastustajale teatavaks tehtud.

Ülesütlemisavalduse kohaselt on 26.03.2013 seisuga vastustaja kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude summa või nende olulise osa maksmisega. Korterisaldodelt (tlk 40-42) nähtub, et 01.12.2012 oli vastustajal üüri- ja kõrvalkulude võlg 288,15 eurot. Koos detsembri 2012 arvega tulnuks tasuda 618,32 eurot. Vastustaja ei tasunud midagi. Jaanuaris 2013 tulnuks tasuda arve 994,68 eurot. Vastustaja tasus 100 eurot. Veebruaris 2013 saadeti vastustajale arve 1290,26 eurot, millest vastustaja tasus taas üksnes 100 eurot. Üürnik oli kohustatud kuu arve tasuma hiljemalt 30. kuupäeval. Seega oli üürnik maksmisega viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval (detsember 2012 kuni märts 2013). Lisaks viivitusele oli vastustajal üürilepingu ülesütlemisavalduse kohaselt ka võlg 1106,77 eurot, mis on suurem, kui kolme kuu üüri summa ($3 \times 159,36 = 478,08$).

Vastustajat hoiatati 17.08.2012, 14.12.2012, 14.01.2013, 15.02.2013 ja 14.03.2013 (tlk 52-56) nii võlast kui makseviivitusest ja määrati tähtaegu võla tasumiseks ja viivituse likvideerimiseks.

Üürileping öeldi üles 13.05.2013. Vastustaja sai ülesütlemisavalduse kätte, lepingu ülesütlemist ta ei vaidlustanud.

Eeltoodust tulenevalt leiab komisjon, et kuna üürilepingu ülesütlemisavaldus vastab seaduses sätestatud nõuetele, üürnik on selle kätte saanud, üürnikule määratud tähtajad võla kustutamiseks ja makseviivituse likvideerimiseks lõppesid tulemusteta ning üürileandjal oli alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks, lõppes üürileping erakorralise ülesütlemisega 13.05.2013.

Vastavalt VÕS § 334 lõikele 1 peab üürnik üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele. Üürilepingu tüüptingimuste punktid 22.1 ja 22.2 kohustavad üürnikku hiljemalt lepingu lõppemise päeval eluruumi oma varast vabastama ning andma eluruumi täielikult üle üürileandja valdusse ning üle andma ka kõik eluruumi võtmed. Üleandmine vormistatakse aktiga.

Kuigi üürileping lõppes 13.05.2013, ei ole vastustaja eluruumi üürileandjale tagastanud. Avaldajal on õigus nõuda eluruumi tagastamist. Seega tuleb rahuldada avaldaja nõue ja kohustada vastustajat tagastama avaldajale eluruumi xxx Tallinnas.

Vastavalt täitemenetluse seadustiku (TMS) § 180, 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. Tulenevalt TMS § 2 lg 1 punktist 7 on täitedokumendiks ka üürikomisjoni jõustunud otsus. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 445 lg 1 sätestab, et kohus võib otsuses kindlaks määrata otsuse täitmise viisi ja korra. Menetlusele üürikomisjonis TsMS selles osas ei laiene. Samas on ÜVLS eesmärgiks 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. Tsiviilseadustiku üldosa seadus (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 avaldajale ebamõistlikult koormavaks.

Komisjon leiab, et on vaja määrata kindlaks otsuse täitmise viis ja otsustab, et juhul, kui E. L. eluruumi xxx Tallinnas vabatahtlikult ei vabasta ja üürileandjale ei tagasta, tuleb ta koos temaga eluruumi kasutavate isikute F.-M. L., F.-M. L., E. L. ja C.-L. L. ning neile kuuluva varaga eluruumist välja tõsta.

2. Komisjoni seisukoht eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise väljamõistmise nõude osas.

Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist 16.10.2013 seisuga 28,44 eurot ja edasi vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi vabastamiseni.

VÕS § 335 kohaselt, et kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest kahjuhüvitiseks nõuda kas üürilepingus kokkulepitud üüri või üüri, mis on samasuguses asukohas oleva samasuguse asja puhul tavaline, välja arvatud juhul, kui üürnik peab asja õigustatult kinni tema poolt tehtud kulutuste tasumise tagamiseks. Ka üürilepingu tingimuste punkt 22.5 sätestab, et kui üürnik lepingu lõppemisel viivitab eluruumi üleandmisega üürileandja valdusse ja võtmete tagastamisega, on ta kohustatud kandma viivitatud aja eest kõik kõrvalkulud ja tasuma kahjuhüvitist.

TsMS § 369 kohaselt võib tulevase nõude täitmise hagi esitada juhul, kui on alust eeldada, et võlgnik kohustust õigel ajal ei täida. Sel alusel saab muuhulgas nõuda ka pärast hagi esitamist sissenõutavaks muutuvate korduvate kohustuste täitmist tulevikus.

Üürileping lõppes 13.05.2013 ja lepingu lõppemise päeval oli vastustaja kohustatud eluruumi xxx vabastama ning üürileandjale tagastama. Vastustaja ei ole eluruumi üürileandjale tagastanud. Pärast üürilepingu lõppemist on vastustajale jätkuvalt arveid esitatud (tlk 49-51). Vastustajalt nõutav kahjuhüvitis 28,44 eurot on arvestatud 16.10.2013 seisuga. Nimetatud summa tuleneb korteri saldost (tlk 83). Seisuga 01.10.2013 oli vastustajal kogu võlgnevus (nii üüri- ja kõrvalkulude kui kahjuhüvitise) 828,44 eurot. Vastustaja tasus 800 eurot 10.10.2013 ja tasumata jäi 28,44 eurot ($828,44 - 800 = 28,44$). See on summa, mille väljamõistmist kahjuhüvitiseks avaldaja esindaja vastustajalt nõuab. Seega on nõue õige ja põhjendatud.

Kuna ei ole teada, millal vastustaja eluruumi üürileandjale tagastab, nõuab avaldaja vastustajalt kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni. Avaldaja esindaja ei ole kahjuhüvitist arvestanud üürilepingu tingimustes sätestatud põhimõttel (1/15 üürist esimese 30 viivitatud päeva eest ja edasi 1/10 üürist iga järgmise viivitatud päeva eest, punkt 22.5), vaid vähem. Seega nõuab avaldaja kahjuhüvitist seadusega lubatud ulatuses.

Avaldaja nõue välja mõista kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 16.10.2013 seisuga 28,44 eurot ja edasi kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele tuleb rahuldada.

3. Komisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõude osas.

Avaldaja esindaja nõuab viivist 8,78 eurot, mis on 30.09.2013 seisuga arvestatud viivis ja edasi kuni võla tasumiseni määras 0,15% päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest.

Vastustaja vaidleb viivisenõudele vastu ja leiab, et see on ebaõiglane. Vastustajale jäi mõistetamatuks viivise hüppeline kasv augustist kuni septembrini 2013.

Komisjon on tuvastanud üürnikul eluruumi tagastamise viivitamise eest kahjuhüvitise võla 28,44 euro olemasolu.

VÕS § 101 lg 1 punkti 6 kohaselt võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik viivitab rahalise kohustuse täitmisega, nõuda temalt viivist. VÕS § 113 lg 1 annab võlausaldajale õiguse 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. Kuigi nii seadus kui ka üürilepingu tingimuste punkt 7.3 näeb ette üürileandja õiguse maksetega viivitamisel nõuda ja üürniku kohustuse maksta viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest, jätab komisjon avaldaja viivisenõude rahuldamata.

Komisjon nõustub vastustajaga, et sissenõutava viivise hüppeline kasv augustis 2013 arvestatud 42,92 eurolt 87,31 euronini septembriks 2013, on põhjendamatult ja ebaõiglane vaatamata sellele, et on vastustaja poolt juba tasutud. Komisjoni istungil ei osanud avaldaja esindaja eeltoodut selgitada.

Käesolevaks ajaks on vastustaja suutnud tasuda üüri- ja kõrvalkulude ning suurema osa kahjuhüvitise võlast. Tasumata on vaid 28,77 eurot. Avaldaja viivisenõue on 8,78 eurot. Vastustaja on väikese sissetulekuga isik. Tema ülalpidamisel on kaks kooliskäivat poega. Vastustaja väitel oli kuni käesoleva aasta septembrini tema ülalpidamisel ka töötu vanem poeg, kes asus tööle xxx ning alates septembrist on sissetulekuna lisandunud tema töötasu. Vaatamata sellele võimaldab perekonna sissetulek katta vaid hädapärased kulud. Komisjoni hinnangul maksekohustuse suurendamine lisanduva viivise võrra raskendab vastustaja olukorda juhul, kui vastustaja mingil põhjusel ei suuda igakuiseid arveid tähtajaks tasuda. Eeltoodust tulenevalt jätab komisjon viivisenõude rahuldamata.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber