

Üürivaidlusasi nr.
Otsuse kuupäev ja koht
Üürikomisjoni koosseis

11-1/60/15

03.09.2015, Tallinn

Mai Sõber (istungi juhataja), Heli Hellamaa ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting

Üürivaidlusasi

Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus U. T. (ik xxx, xxx Tallinn) vastu nõuetes kohustada teda tagastama eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks tema ja temaga koos eluruumi kasutava K. T. T. (ik xxx) väljatõstmise nimetatud eluruumist koos neile kuuluva varaga, välja mõista U. T. lt eluruumi xxx Tallinnas üüri- ja kõrvalkulude võlg 650,90 eurot, kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 387,53 eurot ja alates 02.08.2015 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt talle igakuiselt esitatavatele arvetele ning viivis 160,26 eurot ja alates 01.08.2015 määras 0,15% põhivõlalt päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

Istungil osalenud isikud
Asja läbivaatamise kuupäev

Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Lia Siht
25.08.2015.

Resolutsioon

Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.
2. Kohustada U. T. tagastama Tallinna linnale eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks U. T. ja temaga koos eluruumi kasutava K. T. T. väljatõstmise nimetatud eluruumist koos neile kuuluva varaga.
3. Välja mõista U. T. lt xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 650,90 eurot (kuussada viiskümmend eurot 90 senti).
4. Välja mõista U. T. lt kahjuhüvitis xxx asuva eluruumi tagastamisega viivitamise eest 387,53 eurot (kolmsada kaheksakümmend seitse eurot 53 senti) ja alates 02.08.2015 vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni.
5. Välja mõista U. T. lt viivis 160,26 eurot (ükssada kuuskümmend eurot 26 senti) ja alates 01.08.2015 määras 0,15% põhivõlalt päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

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.

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 sõlmisid U. T. ja Tallinna linn 14.04.2014 üürilepingu Tallinnas asuva eluruumi xxx kasutamiseks tähtajaga kuni 10.04.2017. Koos üürnikuga asus eluruumi elama tema poeg K. T. T. 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 omaniku, Loopealse Elamu OÜ ja OÜ Minu Vara vahel sõlmitud haldus- ja hooldusteenuste osutamise lepingu punktist 3.2 kohustub AS ISS Eesti esindama Tallinna linna üürilepingute sõlmimise, täitmise ja lõpetamise küsimustes. AS ISS Eesti esitab üürnikule arveid OÜ Loopealse Elamu 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 17.11.2010 korraldusega nr 1757-k kehtestati üürimääraks 1,76 eurot /m² eest kuus. Sellest tulenevalt lepitati üürilepingu punktis 9 kokku, et ühe kuu üüri summa on 60,72 eurot.

Kuna üürnik ei täitnud üüri ja kõrvalkulude tasumise kohustust nõuetekohaselt, esitas avaldaja esindaja talle 18.02.2015 üürilepingu ülesütlemise avalduse koos kohustusega vabastada eluruum hiljemalt 30.03.2015. Üürnik sai ülesütlemisavalduse kätte 24.02.2015.

Raamatupidamisväljavõttelt nähtuvalt on üürnik eksinud üürilepingu tingimuste vastu, mis annavad aluse öelda üürileping üles. Ülesütlemisavalduses on selgelt öeldud, et seisuga 17.02.2015 on üürnikul üüri- ja kõrvalkulude võlg 496,82 eurot, millele lisanduvad viivised ja millega üürnik on kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. Seda näitavad raamatupidamisõiend ja arved. Üürileandja esindaja on saatnud üürnikule mitmeid hoiatusi ja määranud tähtaegu võla tasumiseks, kuid üürnik ei ole reageerinud. Võlgnevus on pikaajaline ja üürnik ei ole täitnud lepingulisi kohustusi viisil, mis võimaldaks üürilepingut jätkata.

Ülesütlemisavalduses kohustas avaldaja vastustajat üürilepingu lõppemisel, st hiljemalt 30.03.2015, eluruumi vabastama ja võtmed tagastama. Eluruumi ei ole vabastatud ja vastustaja jätkab eluruumi kasutamist. Sellest tulenevalt on avaldaja õigustatud nõudma kahjuhüvitist alates 31.03.2015. Seisuga 01.05.2015 on arvestatud kahjuhüvitis 125,15 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 30.04.2015 on arvestatud viivis 44,77 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 võla 650,90 eurot, kahjuhüvitise eluruumi tagastamisega viivitamise eest 01.05.2015 seisuga 125,15 eurot ja alates 02.05.2015 kuni eluruumi vabastamiseni ja tagastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele, viivise eluruumi eest tasumisega viivitamise eest 30.04.2015 seisuga

44,77 eurot ja alates 01.05.2015 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 U. T. ja K. T. T. väljatõstmise eluruumist koos varaga.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja nõuete ja nende põhjenduste juurde. Täpsustas kahjuhüvitise ja viivise nõudeid. Avaldaja nõuab kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest 01.08.2015 seisuga 387,53 eurot ja alates 02.08.2015 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele. Avaldaja nõuab 31.07.2015 seisuga viivist 160,26 eurot ja alates 01.08.2015 kuni võlgnevuse tasumiseni 0,15% päevas iga viivitatud päeva eest.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja U. T. kutsuti üürikomisjoni istungile 08.06.2015 tema elukohta xxx saadetud kutsega (tlk 52). Kuna vastustaja kirja vastu ei võtnud, tagastas postiasutus selle üürikomisjonile 29.06.2015 (ümbrik, tlk 54). Seejärel saadeti kutse kohtutäitur Mati Kadaku vahendusel. Kohtutäituri koostatud dokumendi kättetoimetamise aktist (tlk 62) nähtuvalt andis täituri abi-kuller menetluskokkuvõtted 13.08.2015 kätte U. T. õele U. T. le aadressil xxx. Kohtutäitur on selgitanud menetluskokkuvõtte kättetoimetamise aktis (tlk 58-59), et vastustaja ja tema õde töötavad xxx. U. T. nõustus kokkuvõtte esimesel võimalusel vastustajale edastama. Kuna vastustajat tema eluruumis kätte ei saadud ja menetluskokkuvõtted toimetati tema töökohta, tuleb vastavalt tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 307, § 315 ja § 322 lõikele 2 lugeda menetluskokkuvõtted vastustajale kätteantuks ja seega vastustaja teadis nii istungiajast kui tema vastu esitatud nõuetest.

Komisjon määras vastustajale koos kutsega saadetud määruses (tlk 49-50) vastuväidete esitamiseks tähtaja 12.08.2015. Vastustaja ei esitanud kirjalikku vastust ega ilmunud ka üürikomisjoni istungile. Vastustaja ei teatanud mitteilumiseks mõjuvate põhjuste olemasolust.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

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

Tallinna Linnavalitsuse xxx korralduse nr xxx-k alusel sõlmis AS ISS Eesti Tallinna linna kui üürileandja esindajana eluruumi omanikult saadud volituste alusel 14.04.2014 üürniku U. T. ga üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi üldpinnaga 34,5 m² üürile andmiseks (tlk 6). Lepingu punktis 9 lepidi kokku üürisummas 1,76 eurot ühe ruutmeetri eest ehk kokku 60,72 eurot kuus. 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 tingimustest (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüpitingimused, tlk 8-14) tulenevalt maksab üürnik üürileandjale üüri üürilepingu punktis 9 märgitud summas igas kalendrikuus (tüüpitingimuste 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.

Elamu omanik Loopealse Elamu OÜ (Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 22619701 detailvaade, tlk 65-69) ja OÜ Minu Vara on 05.02.2008 sõlminud lepingu territooriumidel asukohaga xxx kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamiseks (tlk 16-17). 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 15). Sellest tulenevalt on AS ISS Eesti (edaspidi üürileandja esindaja või avaldaja esindaja) Tallinna linna esindajaks üürilepingute sõlmimisel, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamisel ja üürnikelt arvete tasumise nõudmisel.

Loopealse Elamu OÜ saatis üürnikule 14.10.2014, 14.11.2014 ja 15.01.2015 hoiatused (tlk 32-34) võla ja makseviivituse olemasolu ja likvideerimise kohustuse kohta määratud tähtaegadeks. Kuna üürnik võlga ei tasunud ega likvideerinud makseviivitust, koostas üürileandja esindaja 18.02.2015 üürnikule üürilepingu ülesütlemisavalduse (tlk 21), milles teatas üürilepingu ülesütlemisest 30.03.2015 maksimisega viivitamise tõttu ja palus samal kuupäeval ka eluruumi vabastada. Üürnik sai ülesütlemisavalduse allkirja vastu kätte 24.02.2015 (märke ülesütlemisavaldusel, tlk 21). Vastustaja ei ole eluruumi tagastanud.

Avaldaja palub kohustada vastustajat eluruumi xxx tagastama, mittetagastamisel tõsta ta koos K. T. T.'ga nimetatud eluruumist välja, mõista vastustajalt välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 30.03.2015 seisuga 650,90 eurot, kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 01.08.2015 seisuga 387,53 eurot ja alates 02.08.2015 vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni. Avaldaja nõuab ka viivise väljamõistmist 31.07.2015 seisuga 160,26 eurot ja alates 01.08.2015 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni.

Vastustaja ei ole nõuetele vastuväiteid esitanud.

Otsustamaks eluruumi tagastamise nõude üle, tuvastab üüri komisjon esmalt, kas avaldajal oli alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks ja kas üürileping on lõppenud. Järgnevalt

võtab komisjon seisukoha üüri- ja kõrvalkulude võla, 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 U. T. sõlmisid 14.04.2014 eluruumi xxx üürilepingut tähtajaga kuni 10.04.2017. Üürileandja ütles üürilepingu erakorraliselt üles põhjusel, et üürnikul oli 17.02.2015 seisuga üüri- ja kõrvalkulude võlg 496,82 eurot, millega ta oli kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude summa või nende olulise osa maksmisega. Ülesütlemisel tugines üürileandja esindaja VÕS § 316 lg 1 punktile 1 ja üürilepingu tingimuste punktile 21.5.

VÕS § 313 lõike 1 kohaselt mõjuval põhjusel võib kumbki lepingupool nii tähtajatu kui tähtajalise üürilepingu üles öelda. Põhjus on mõjuv, kui selle esinemisel ei saa ülesütlemist soovivalt lepingupoolelt kõiki asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huvisid kaaludes eeldada, et ta lepingu täitmist jätkab. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt on erakorraline ülesütlemine lubatud eelkõige käesoleva seaduse §-des 314-319 nimetatud asjaoludel. Tulenevalt VÕS § 316 lg 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. Üürilepingu tingimuste punkt 21.5 annab üürileandjale õiguse üürileping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega.

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 üürilepingu kirjaliku ülesütlemisavalduse (tlk 21). Ülesütlemisavalduses on märgitud, et öeldakse üles eluruumi xxx üürileping ja et leping lõpeb ning eluruum palutakse vabastada 30.03.2015, ülesütlemise aluseks on üüri- ja kõrvalkulude võlg 496,82 eurot, millega üürnik on olnud kolmel kuul järjest viivituses üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. Samuti on märgitud, et üürilepingu ülesütlemist on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul ülesütlemisavalduse saamisest kas Tallinna Üürikomisjonis või Harju Maakohtus. Vastustaja sai ülesütlemisavalduse kätte 24.02.2015. Seega on ülesütlemisavalduses märgitud kõik seaduses nõutud andmed ja see on vastustajale teatavaks tehtud.

Ülesütlemisavalduse kohaselt oli 17.02.2015 seisuga vastustajal üüri- ja kõrvalkulude võlg 496,82 eurot, millega ta oli kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude summa või nende olulise osa maksmisega. Korterisaldolt (tlk 23-26) nähtub, et vastustaja on olnud viivituses üüri ja kõrvalkulude eest tasumisega alates maist 2014, st alates üürilepingu sõlmimisest. Vastustaja jättis maksmata arved maikuu eest 173,39 eurot, juunikuu eest 277,07 eurot ja juulikuu eest 361,92 eurot. Augustis tasus vastustaja nõutud 451,10 euro asemel 89,18 eurot, septembris nõutud 477,16 euro asemel 238,58 eurot ja oktoobris tasus ta nõutud 343,45 euro asemel 87,15 eurot. Vastustaja jättis tasumata novembri arve 371,08 eurot ja detsembris tasus ta arvel näidatud 489,27 euro asemel 140,58 eurot. Jaanuari 2015 arve 496,82 eurot jättis vastustaja taas tasumata. Üürnik oli kohustatud

kuu arve tasuma hiljemalt 30. või 31. kuupäeval. Seega oli üürnik maksmisega viivituses enam kui kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval (mai kuni august 2014 ja september 2014 kuni jaanuar 2015). Eeltoodust nähtub, et pidev maksmisega viivitamine algas juba üürilepingu sõlmimisest. Lisaks viivitusele oli vastustajal üürilepingu ülesütlemisavalduse kohaselt ka võlg 496,82 eurot, mis on suurem, kui kolme kuu üüri summa ($3 \times 60,72 = 182,16$).

Vastustajat hoiatati kolmel korral (tlk 32-34) nii võlast kui makseviivitusest ja määrati tähtaegu võla tasumiseks ja viivituse likvideerimiseks.

Üürileping öeldi üles 30.03.2015. Vastustaja sai ülesütlemisavalduse kätte, lepingu ülesütlemist ta ei vaidlustanud (Harju Maakohtu vastus komisjoni päringule, tlk 40).

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 30.03.2015.

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 30.03.2015, ei ole vastustaja eluruumi vabastanud ega 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 U. T. eluruumi xxx Tallinnas vabatahtlikult ei vabasta ja üürileandjale ei tagasta, tuleb ta koos temaga eluruumi kasutava K. T. T. 'ga nimetatud eluruumist välja tõsta.

2. Komisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude võla väljamõistmise nõude osas.

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga üürilepingu lõppemise 30.03.2015 seisuga 650,90 eurot.

VÕS § 271 tulenevalt kohustub üürilepinguga üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksma üürileandjale selle eest tasu (üüri). Sama seaduse § 292 lõike 1 järgi peab üürnik lisaks üüri maksmisele kandma muud 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 lõike 3 kohaselt loetakse kohustus täidetuks, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil.

VÕS § 82 lõike 7 kohaselt 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.

VÕS § 101 lg 1 punkti 1 alusel võib võlausaldaja nõuda kohustuse täitmist juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud. VÕS § 103 lõike 1 kohaselt eeldatakse, et kohustuse rikkumine ei ole vabandav.

Üürniku kohustuse tasuda igakuiselt üüri ja kõik eluruumiga seotud kõrvalkulud sätestavad ka üürilepingu tingimuste punktid 6.1 ja 6.2 ning punkt 7.2 kohustab üürnikku tasuma maksed 10 (kümne) päeva jooksul iga kuu 20. kuupäevast arvates.

Pärast üürilepingu sõlmimist asus vastustaja koos pojaga xxx asuvat eluruumi kasutama, ta on tarbinud kommunaalteenuseid ja talle on igakuuliselt esitatud arveid, mida ta ei ole vaidlustanud.

Korteri saldolt (tlk 23-26), vastustajale saadetud arvetelt (tlk 27-31) ning hoiatustelt (tlk 32-34) nähtuvalt tekkis vastustajal võlg kohe pärast üürilepingu sõlmimist – alates maist 2014. Vastustaja ei tasunud talle esitatud arveid ettenähtud tähtajaks, vaid tasus viivitusega või jättis üldse tasumata (mai-juuli ja november 2014 ning jaanuar 2015). Samuti ei tasunud vastustaja arveid ettenähtud summas, vaid vähem (august, oktoober ja detsember 2014). Meeldetuletuskirjades ja hoiatuses määratud tähtaegadeks võlga ei tasutud. Üürilepingu ülesütlemisavalduse koostamise seisuga 17.02.2015 oli vastustajal üüri- ja kõrvalkulude võlg 496,82 eurot. Eeltoodu kinnitab, et vastustaja ei täitnud lepingust tulenevat tasumise kohustust nõuetekohasel viisil ja kindlaksmääratud tähtajaks. Avaldaja nõuab üürilepingu lõppemise 30.03.2015 seisuga üüri- ja kõrvalkulude võlga 650,90 eurot. Nimetatud summa nähtub korteri saldo ümberarvestusest (tlk 35-36).

Avaldaja nõue välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 30.03.2015 seisuga 650,90 eurot on tõendatud ja põhjendatud ning see tuleb rahuldada.

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

Kuigi üürileping lõppes 30.03.2015, ei ole vastustaja eluruumi käesoleva ajani üürileandjale tagastanud. Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest alates 31.03.2015. Seisuga 01.08.2015 on arvestatud kahjuhüvitis 387,53 eurot. Alates 02.08.2015 nõuab avaldaja kahjuhüvitist vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni.

VÕS § 335 kohaselt, 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 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.

Kuna 30.03.2015 vastustaja eluruumi ei vabastanud, esitati talle jätkuvalt arveid. Vastustajalt kindla summana nõutav kahjuhüvitis 387,53 eurot tuleneb korteri saldost (tlk 61), mille kohaselt on vastustaja kogu võlgnevus 01.08.2015 seisuga 1038,43 eurot. Lahutades koguvõlast 1038,43 eurost üüri- ja kõrvalkulude võla 650,90 eurot, jääb kahjuhüvitisena nõutavaks võlaks 387,53 eurot ($1038,43 - 650,90 = 387,53$). Seega on tõendatud ja põhjendatud avaldaja nõue mõista vastustajalt välja kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 387,53 eurot.

Kuna ei ole teada, millal vastustaja eluruumi tagastab, nõuab avaldaja vastustajalt kahjuhüvitist ka edaspidiselt 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.

Komisjon, teinud eelpool kindlaks, et vastustaja on pikaajaline võlgnik, leiab, et kahjuhüvitise väljamõistmise nõue kuni eluruumi tagastamiseni on põhjendatud.

Avaldaja nõue välja mõista kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 387,53 eurot ja alates 02.08.2015 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele tuleb rahuldada.

3. Komisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõude osas.

Avaldaja esindaja nõuab viivist kahes osas: 31.07.2015 seisuga 160,26 eurot ja alates 01.08.2015 määras 0,15% tasumata võlalt päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

Komisjon on tuvastanud üürnikul makseviivituse ning üüri- ja kõrvalkulude võla 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. Ka üürilepingu tingimuste punkt 7.3 näeb ette üürileandja õiguse maksetega viivitamisega nõuda ja üürniku kohustuse maksta viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest.

Korteri saldost (tlk 63-64) nähtuvalt on 31.07.2015 seisuga avaldaja arvestanud viivist 160,26 eurot. Viivist on arvestatud igakuuliselt eelmise kuu eest järgmise kuu arve koostamise

momendil arvestades sissenõutavaks muutunud võla kogusummat, korrutades selle arvestuse toimumise kuu päevade arvuga ning lepingus kokku lepitud viivise määraga 0,15% päevas tasumata summalt.

Arvestades vastustaja senist maksekäitumist, on põhjendatud viivise väljamõistmine määras 0,15% tasumata summalt päevas kuni võla tasumiseni.

TsMS § 367 kohaselt võib viivisenõude koos põhinõudega esitada selliselt, et taotletakse viivise, mis ei ole hagi esitamise ajaks veel sissenõutavaks muutunud, väljamõistmist mitte kindla summana, vaid täielikult või osaliselt protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni.

Komisjoni hinnangul vastab avaldaja viivisearvestus seadusele ja üürilepingu tingimustele ning on selles osas õige. Viivisnõue on ka põhjendatud.

Komisjon otsustab vastustajalt välja mõista viivis maksmisega viivitamise eest 160,26 eurot ja alates 01.08.2015 määras 0,15% põhivõlalt päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber