

Üürivaidlusasi nr.	11-1/63/15
Otsuse kuupäev ja koht	21.08.2015, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Anne Oad ja Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus O. S. (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Raadiku x/x-xx, Tallinn 13812) vastu nõuetes mõista temalt välja kahjuhüvitis eluruumi Raadiku x/x-xx vabastamisega viivitamise eest 1248,66 eurot ja alates 02.08.2015 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele, viivis 30.06.2015 seisuga 41,38 eurot ja alates 01.07.2015 määras 0,15% põhivõlast päevas kuni võla tasumiseni ning kohustada O. S.'t vabastama eluruum Rxxxxxx x/x-xx Tallinnas, eluruumi mittevabastamisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja ja eluruumi kasutavad A. S. (ik xxxxxxxxxxxx), I. N. (ik xxxxxxxxxxxx), M. S. (ik xxxxxxxxxxxx), M. D. (ik xxxxxxxxxxxx), L. S. (ik xxxxxxxxxxxx), A. S. (ik xxxxxxxxxxxx) koos neile kuuluva varaga eelnime- tatud eluruumist välja.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Lia Siht, vastustaja O. S.
Asja läbivaatamise kuupäev	11.08.2015
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.
2. Välja mõista O. S.'lt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitis eluruumi Rxxxxxx x/x-xx Tallinnas tagastamisega viivitamise eest 1248,66 eurot (üks tuhat kakssada nelikümmend kaheksa eurot 66 senti) ja alates 02.08.2015 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele.
3. Välja mõista O. S.'lt viivis 30.06.2015 seisuga 41,38 eurot (nelikümmend üks eurot 38 senti) ja alates 01.07.2015 määras 0,15% põhivõlast päevas kuni võla tasumiseni.
4. Kohustada O. S.'t vabastama eluruum Rxxxxxx x/x-xx Tallinnas, selle mittevabastamisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja ja eluruumi kasutavad A. S. (ik xxxxxxxxxxxx), I. N. (ik xxxxxxxxxxxx), M. S. (ik xxxxxxxxxxxx), M. D. (ik xxxxxxxxxxxx), L. S. (ik xxxxxxxxxxxx), A. S. (ik xxxxxxxxxxxx) koos neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja.

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

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

Kohtule võib esitada taotluse, et kohus vaataks komisjonile esitatud avalduse läbi hagimenetluse korras hagina. Sel juhul on hageja komisjoni poole pöördunud isik ja kostja kohtule avalduse esitanud pool ja komisjonile esitatud avaldus loetakse hagiavalduseks. Kohtule esitatavas avalduses tuleb märkida, et üürikomisjon on asja juba lahendanud ja lisada üürikomisjoni otsuse ära kiri. Avalduselt tuleb tasuda riigilõiv summas, mille hageja oleks pidanud tasuma hagi esitamise korral.

Üürikomisjoni otsus jõustub, kui otsuse kättesaamise päevast alates 20 päeva jooksul ei ole maakohtusse esitatud hagi samas vaidlusasjas. Otsuse osalisel vaidlustamisel jõustub otsus osas, mis ei ole seotud vaidlustatud osaga. Jõustunud otsus avaldatakse üürikomisjoni veebilehel ning täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Avalduse kohaselt sõlmis O. S. (edaspidi: üürnik või vastustaja) 10.11.2009 Tallinna linnaga, keda esindas omanikult saadud volituse alusel AS ISS Eesti, eluruumi Rxxxxxxx x/x-xx Tallinnas kasutamiseks eluruumi üürilepingu. Vastavalt üürilepingu p-le 11 asusid koos üürnikuga eelnimetatud eluruumi kasutama tema abikaasa A. S. ning lapsed I. N., M. S, M. A., L. S. ja A. S.

AS ISS Eesti kui ühendav ühing ja OÜ Minu Vara kui ühendatav ühing on ühinenud 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel, ühinemisotsused võeti vastu 29.05.2009 ja äriregistrisse on ühinemiskanne tehtud 15.07.2009. Seoses sellega on ühendatav ühing OÜ Minu Vara registrist kustutatud ja kõik õigused ja kohustused on üle läinud ühendavale ühingule AS ISS Eesti. Tulenevalt elamu omaniku, OÜ Raadiku Arendus ja OÜ Minu Vara vahel sõlmitud haldus- ja hooldusteenuste osutamise lepingu p-st 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 üürnikule ka arveid OÜ Raadiku Arendus nimel ja tema kohustuseks on ka üürilepingute rikkumisel pöörduda rikkujaga vastu üürikomisjoni või kohtusse.

Üürilepingut allkirjastades on üürnik kinnitanud oma teadmist üürilepingu tingimustena kehtivatest, lepingule lisatud üürilepingu tingimustest ning et on nendega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub lepingu sõlmimisega sellistel tingimustel. Üürilepingu tingimuste p-de 6.1 -6.3 ja 7.1 – 7.7 kohaselt on üürnik kohustatud tasuma üüri ning maksma igakuiselt ka kõrvalkulude eest. Üürilepingus lepitati kokku üürimääras 1,92 eurot ühe m² eest ehk üürisummas 148,80 eurot kuus. Kuna vastustaja ei täitnud korrektselt üüri- ja kõrvalkulude tasumise kohustust, saadeti talle 14.04.2014, 15.06.2014, 15.07.2014 meeldetuletused võla kohta ja 14.05.2015 hoiatus, milles anti tähtaeg võla tasumiseks. Vastustaja võlga ei tasunud, see kasvas jätkuvalt.

Avaldusele lisatud raamatupidamisväljavõtte kohaselt on vastustaja eksinud üürilepingu tingimuste vastu, mis annavad aluse öelda üürileping üles. Tema üüri- ja kõrvalkulude võlg seisuga 21.08.2014 oli 782,56 eurot. Kuna vastustaja ei täitnud pikaajaliselt nõuetekohaselt üüri- ja kõrvalkulude tasumise kohustust, esitas avaldaja 22.08.2014 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse. Selles kohustati vastustajat üürilepingu lõppemisel vabastama eluruumi Rxxxxxxx x/x-xx hiljemalt 29.09.2014 ja võtmed tagastama. Eluruumi ei ole vabastatud ega üle antud. Kuna vastustaja on olnud maksete tasumisega viivituses, siis vastavalt üürilepingu tingimuste p-le 7.3 on avaldaja arvestanud võlalt ka lepingus kokku lepitud määras viivist, esitades selle nõude igakuiselt arvel.

Üürileandja esindaja tugineb oma avalduses võlaõigusseaduse (edaspidi: VÕS) § 76 lõikele 1, § 101 lõike 1 punktile 1, § 108 lõikele 1, § 113 lõike 1 lausetele 1 ja 3, § 313 lõikele 1, § 316 lõike 1 punktidele 1 kuni 3, § 325 lõikele 1 ja 2, § 334 lõikele 1, § 335, tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 369, § 445 lõike 1 ja eluruumi üürilepingu tüüptingimustele ja palub mõista O. S.-lt välja kahjuhüvitise eluruumi Rxxxxxxx x/x-xx vabastamisega viivitamise eest 1026,60 eurot ja alates 02.05.2015 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele, viivise 30.04.2015 seisuga 29,43 eurot ja alates 01.05.2015 määras 0,15% põhivõlast päevas kuni võla tasumiseni ning kohustada teda vabastama eluruumi Rxxxxxxx x/x-xx, eluruumi mittevabastamisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja ja eluruumi kasutavad A. S., I. N., M. S, M. A., L. S. ja A. S koos neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja kõigi avalduses esitatud nõuete ja põhjenduste juurde, kuid täpsustas osaliselt rahalisi nõudeid. Tema nõueteks jäi välja mõista vastustajalt kahjuhüvitis 1248,66 eurot ja alates 02.08.2015 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele ning viivis 30.06.2015 seisuga 41,38 eurot ja alates 01.07.2015 määras 0,15% põhivõlast päevas kuni võla tasumiseni. Jäi ka eluruumi tagastamise nõude ja otsuse täitmise viisi määramise juurde

Vastustaja vastuväited

Vastustaja sai istungikutse ja menetluskomendid allkirja vastu kätte 27.05.2015. Kuigi talle anti võimalus esitada nõuete kohta kirjalikud vastuväited, ta komisjonile kirjalikku vastust ei esitanud.

Üürikomisjoni istungil ei vaielnud vastustaja tema vastu esitatud rahalistele nõuetele vastu. Selgitas, et on jäänud lastega üksi, mees viibib kinnipidamisasutuses. Vahepeal murdis jala oli kodune ning haiguslehel, mille kestel sai vaid 200 eurot. Sooviks võla tasumiseks maksegraafikut, sest korterit vabastada ei ole võimalik, kuna ei ole lastega kusagile minna. Sügisel lähevad kaks last kooli. Palk on 500 eurot ja lastetoetus 300 eurot. Toetust sotsiaalosakonnast ei maksta, sest ei ole kehtivat üürilepingut. Töötab Maximas.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

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

Komisjon tuvastas, et Tallinna Linnavalitsuse 28.10.2009 korralduse nr 1789-k alusel sõlmis AS ISS Eesti Tallinna linnalt kui üürileandjalt saadud volituse alusel 10.11.2009 O. S.'ga (edaspidi: üürnik või vastustaja) eluruumi üürilepingu Tallinnas Rxxxxxx x/x-xx asuva, 77,5 m² suuruse eluruumi kasutamiseks kuni 10.11.2014. Lepingu p-s 9 oli kokku lepitud üürimääras 30 kr/m² (1,92 €) ehk üürisummas 2325 krooni (148,80 €) kuus ning vastavalt lepingu p-le 14.3 tuli üürnikul kanda ka lisaks üüri maksmisele eluruumi kasutamisega seonduvad kõrvalkulud- ja maksud. Üürilepingu p 11 kohaselt asusid koos üürnikuga eluruumi kasutama tema abikaasa A. S. ning lapsed I. N., M. S., M. A. (rahvastikuregistri andmetel alates 20.11.2013 perekonnanimi Dxxxxxx), L. S. ja A. S.

Üürilepingu p 14.1 kohaselt on üürnik kinnitanud oma teadmist, et üürilepingu tingimustena kehtivad lepingule lisatud „Eluruumi üürilepingu tingimused“, et ta on tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega sellistel 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 tingimused või tüüp-tingimused, tlk 8-14) maksab üürnik üürileandjale üüri üürilepingu p-s 9 märgitud summas igas kalendrikuus (tüüp-tingimuste p 6.1), kõrvalkuludena on üürnik kohustatud maksma igakuiselt muuhulgas ka üürileandja maamaksukulud ulatuses, mis vastab üürniku maakasutusele ja hoonekindlustuse eluruumile vastava osa. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja lähitudes 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 ning kui üürnik viivitab eluruumi vabastamisega, on ta kohustatud maksma kõik kõrvalkulud ajavahemiku eest, mil eluruum oli tema valduses ning tasuma üürileandjale kahjuhüvi-

tist 1/15 kuu üüri ulatuses iga vabastamisega viivitatud päeva eest ning kui üürnik viivitab üleandmisega kauem kui 30 päeva, peab ta tasuma kahjuhüvitist 1/10 kuu üürist iga viivitatud päeva eest (p-d 22.1 ja 22.5). Tingimuste p-s 7.3 on sätestatud, et üüriandjal on maksetega viivitamisel õigus nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest ning punkti 7.5 kohaselt, kui üürnikul on võlgnevusi varasemate kuude eest, siis loetakse esmajärjekorras tasutuks kogunenud viivised ning seejärel kõrvalkulud ja üür, alustades kõige varasemast kuust.

OÜ Raadiku Arendus ja Tallinna linn on märtsis 2008 sõlminud rendilepingu, millega OÜ Raadiku Arendus andis Tallinna linnale rendile Raadiku tn 8 kinnistul asuvad korterelamud. Tulenevalt lepingu p-st 3.2 on Tallinna linn volitanud OÜ-t Raadiku Arendus sõlmima eelnimetatud korterelamutega seonduvaid üürilepinguid ning esindama Tallinna linna üürilepingute täitmise ja lõpetamisega seonduvates küsimustes (tlk 18 ja pöördel).

OÜ Raadiku Arendus ja OÜ Minu Vara on 12.06.2009 sõlminud lepingu Raadiku 8 territooriumidel kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamiseks (tlk 16-17). Nimetatud halduslepingu 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 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 15). Seega eeltoodust tulenevalt on AS ISS Eesti Tallinna linna esindajaks üürilepingute sõlmimisel, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamisel ja arvete tasumise nõudmisel üürnikelt.

Seoses võlga saatis avaldaja 14.04.2014, 15.06.2014, 15.07.2014 vastustajale meeldetuletused võla kohta (tlk 34 ja 36-37), andes tähtaegu võla tasumiseks. Avaldaja koostas 14.05.2015 vastustajale hoiatuse (tlk 35), milles andis võla tasumiseks tähtaja 31.05.2014 ning hoiatas võla selleks tähtajaks tasumata jätmise tagajärgedest. Vastustaja ei eitanud kirjade saamist, kuid temale antud tähtajaks võlga ei tasunud. Avaldaja esindaja peetavast arvestusest vastustajale esitatud arvete ja temalt laekunud maksete kohta (korteris saldo, tlk 22-25) nähtuvalt oli 01.08.2014 seisuga vastustajal avaldaja ees võlg 782,56 eurot. Seega oli üürnik endiselt viivituses maksete tasumisega, mistõttu avaldaja koostas 22.08.2014 üürilepingu ülesütlemisavalduse (tlk 21), mis anti vastustajale 30.08.2014 allkirja vastu kätte (vastustaja allkiri ülesütlemisavaldusel). Selles öeldi üürileping 29.09.2014 üles ja avaldaja loeb üürilepingu sellest kuupäevast lõppenuks.

Avaldaja nõueteks on välja mõista vastustajalt kahjuhüvitis 1248,66 eurot ja alates 02.08.2015 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele, viivis 30.06.2015 seisuga 41,38 eurot ja alates 01.07.2015 määras 0,15% põhivõlast päevas kuni võla tasumiseni ja kohustada O. S.-t vabastama eluruumi Rxxxxxxx x/x-xx, eluruumi mittevabastamisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja ja koos temaga eluruumi kasutavad A. S. (sünd. 30.04.1975), I. N., M. S., M. D., L. S., A. S. (sünd. 21.02.2011) koos neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja.

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 võla ja viivise väljamõistmise nõuetes.

1) Üüritud asja tagastamise nõudes leidis komisjon järgmist.

Eluruumi Tallinnas Rxxxxxxx x/x-xx tagastamist nõuab avaldaja seetõttu, et üürileping on erakorraliselt üürniku makseviivituse tõttu üles öeldud, kuid vastustaja ei ole eluruumi avaldajale tagastanud ja on jätkanud selle kasutamist.

Vastavalt VÕS § 334 lg 1 peab üürnik üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele. Ka üürilepingu tingimustes on sätestatud (p 22.1), et üürnik peab hiljemalt lepingu lõppemise päeval eluruumi oma varast vabastama ning andma eluruumi üle üürileandja valdusse.

Seaduse kohaselt on alus nõuda üüritud asja tagastamist siis, kui üürileping on lõppenud. Et otsustada, kas avaldajal on õigus nõuda vastustajalt üüritud asja tagastamist, peab komisjon võtma seisukoha, kas üürileping on lõppenud. Selleks peab komisjon kindlaks tegema, kas ülesütlemine muutus vastustaja suhtes kehivaks, kas üürilepingu ülesütlemisteade vastab seaduses sätestatud nõuetele ning kas üürileandjal oli olemas seaduslik alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks.

Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, kehtis poolte vahel enne üürilepingu ülesütlemist tähtajaline üürileping.

VÕS § 313 lg 1 järgi võib mõjuval põhjusel 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 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 lg 1 p 1 kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. VÕS § 316 lg 2 sätestab, et üürileandjal ei ole käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud ülesütlemisõigust, kui üürnik täidab oma kohustused enne ülesütlemist.

VÕS § 325 sätestab eluruumi üürilepingu ülesütlemisavaldusele kindla vormi. Ülesütlemise avaldus 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 tühi.

Üürilepingu tingimuste p 21.5 kohaselt on üürileandjal õigus üürileping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude ja nende olulise osa maksmisega.

Avaldaja esindaja esitas vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse kirjalikult. Ülesütlemisavalduses on märgitud üüritud asi, eluruum Rxxxxxxx x/x-xx, lepingu lõppemise päev 29.09.2014 ning ülesütlemise alusena asjaolu, et 21.08.2014 seisuga on vastustaja üüri- ja kõrvalkulude võlg 782,56 eurot (millele lisanduvad viivised) ning sellega on vastustaja olnud kolmel kuul järjest viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. Märgitud on ka ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg, s.t et üürilepingu ülesütlemist on võimalik vaidlustada Tallinna Üürikomisjonis või Harju Maakohtus 30 päeva jooksul arvates teate kättesaamisest ja ära toodud nimetatud asutuste aadressid. Seega sisaldab avaldaja üürilepingu ülesütlemisavaldus kõiki seaduses sätestatud kohustuslikke andmeid ja komisjoni hinnangul on ülesütlemisavaldus vormi- ja sisunõuetest kinnipidamise osas kehtiv. Vastustaja sai ülesütlemisavalduse 30.08.2014 kätte ja see on muutunud vastustaja suhtes eelnimetatud kuupäevast kehtivaks.

Üürilepingu ülesütlemise alusena tugineb avaldaja vastustaja viivitusele üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa tasumisel kolmel järjestikusel kuul ning vastustaja võlale 21.08.2014 seisuga 782,56 eurot. Korterite saldo põhjal tuvastas komisjon, et ülesütlemisavalduse koostamisele eelnevatel kuudel oli vastustajal avaldaja ees võlg: 2014. a. märtsi lõpuks 566,56 eurot ja sel kuul ei maksnud vastustaja midagi; aprilli lõpuks 862,52 eurot ja ka sel kuul ei maksnud vastustaja midagi; mai lõpuks 854,10 eurot, kuigi vastustaja maksis sel kuul 300 eurot; juuni lõpuks 553,74 eurot, vastustaja maksis sel kuul 563 eurot; juuli lõpuks 782,56 eurot, sel kuul ei maksnud vastustaja midagi. Üürileandja koostatud arvetest üürnikule ajavahemikul aprill 2014 kuni november 2014 (tlk 26-33) nähtub, et vastustaja ühe kuu üüri suurus on 148,80 eurot. Seega oli vastustajal vähemalt kolmel järjestikusel kuul enne üürilepingu ülesütlemisavalduse koostamist võlg, mis ületas kolme kuu üüri summa ($3 \times 148,80 = 446,40$ eurot) ja ta oli seega ka maksete tasumisega viivituses kolmel järjestikusel kuul. Kooskõlas üürilepingu tingimuste p-ga 21.5 ning VÕS § 316 lg 1 p 1 sätestatuga oli avaldajal seega olemas alus üürilepingu ülesütlemiseks. Avaldaja on vastustajat võlast ja viivitusest ka hoiatanud ning andnud tähtaegu võla tasumiseks ja maksetega viivitamise lõpetamiseks, kuid vastustaja viivitus ja võlg kestsid edasi. Eeltoodule tuginedes leiab komisjon, et avaldaja üürilepingu ülesütlemisavaldus on seadusekohane ja avaldajal oli olemas seaduslik alus lepingu lõpetamiseks. Tõendatud on, et vastustajal oli korteri eest tasumisel pidev võlg enne ülesütlemisavalduse koostamist vähemalt 6 kuud järjest. Vastustaja selgitusel oli võla tekkimise põhjusteks nii tema töövõimetus kui abikaasa vanglasse sattumine. Kuna üürileping on lõppenud, ei ole võimalik ka toimetulekutoetust taotleda. Vastustaja sooviks maksegraafiku alusel võla tasuda, loodab seda teha 3 kuu jooksul. Vastustaja ei ole oma makseväime põhjendamiseks ja tõendamiseks komisjonile tõendeid esitanud ega avaldajaga maksete tasumises kokkulepet saavutanud. Ka ei ole ta üürilepingu ülesütlemist seaduses sätestatud korras ja tähtajal vaidlustanud (kohtu vastus üürikomisjoni päringule, tlk 56). Eeltoodust tulenevalt ei ole komisjonil alust mitte nõustuda avaldajaga selles, et üürileping lõppes ülesütlemisavalduses märgitud ajast, so 29.09.2014. Kuigi komisjon leidis, et vastustaja üürileping lõppes sellele kuupäeval, ei ole vaidlust, et vastustaja ei ole eluruumi üürileandjale tagastanud ning kasutab eluruumi edasi. Seda tõendab ka väljastusteade (tlk 46), mille kohaselt sai vastustaja menetluskohustused 27.05.2015 aadressilt Rxxxxxx x/x-xx kätte. Seega on nõue üüritud asja tagastamise osas õiguslikult põhjendatud. Üürikomisjon kohustab O. S.-t tagastama Tallinna linnale üüritud asja, eluruumi Rxxxxxx x/x-xx Tallinnas.

2) Otsuse täitmise viisi kindlaks määramise nõudes komisjon otsustas järgmist.

Avalduses taotleb avaldaja, et otsuse täitmise viisiks määrataks vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikute ning neile kuuluva varaga eluruumist väljatõstmine. 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 juhuks, kui üürnik vabatahtlikult üüritud asja ei tagasta.

Täitemenetluse seadustiku (TMS) § 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 (TMS § 2 lg 1 p 7). Tsiviilkohtumenetluse seadustik (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 ÜVLS mõttega kooskõlas asjaolu, et üürikomisjoni otsust ei

saa õigustatud pool sisuliselt täita, vaid peab selleks tegema täiendavaid kulusi ja pöörduma samas asjas veelkord kohtusse ebaseadusliku valduse lõpetamise või muu sellise nõudega.

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.

Komisjon on seisukohal, et käesolevas vaidluses on seaduse analoogia kasutamine põhjendatud, kuna vastasel juhul võib osutada komisjoni otsuse täitmine õigustatud poolele ebamõistlikult koormavaks. Seetõttu komisjon leiab, et on vaja määrata antud asjas kindlaks otsuse täitmise viis ning otsustab, et eluruumi Tallinnas aadressil Rxxxxxx x/x-xx vabatahtlikust tagastamisest keeldumisel tuleb O. S. ja eluruumi kasutavad A. S. (ik xxxxxxxxxxxx), I. N. (ik xxxxxxxxxxxx), M. S. (ik xxxxxxxxxxxx), M. D. (ik xxxxxxxxxxxx), L. S. (ik xxxxxxxxxxxx), A. S. (ik xxxxxxxxxxxx) koos neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja tõsta.

3) Nõudes välja mõista vastustajalt kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest ajavahemiku 30.09.2014 kuni 01.08.2015 eest 1248,68 eurot ja alates 02.08.2015 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele leiab komisjon.

Avaldaja nõuab kahjuhüvitise väljamõistmist, kuna vastustaja ei ole pärast üürilepingu lõppemist eluruumi tagastanud ja kasutab seda edasi.

VÕS § 335 sätestab, et kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja nõuda viivitatud aja eest kahjuhüvitiseks 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 poolte vahel kehtinud üürilepingu tüüptingimuste p 22.5 kohaselt on üürileandjal õigus peale üürilepingu lõppemist nõuda kahjuhüvitiseks tasu korteri kasutamise eest.

TsMS § 369 kohaselt võib tulevase nõude täitmist nõuda juhul, kui on alust eeldada, et võlgnik oma kohustust õigel ajal ei täida.

Korteri saldo andmetel on vastustajal ka pärast üürilepingu lõppemist üürileandja ees pidev võlg. Vaidlust ei olnud, et vastustaja ei ole pärast üürilepingu lõppemist korterit avaldajale tagastanud, vaid on jätkanud korteri kasutamist ning avaldaja on jätkuvalt esitanud senises määras arveid. Kuna üürileping lõppes 29.09.2014, loetakse edaspidi määratud maksed VÕS § 335 tulenevalt kahjuhüvitiseks. Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest pärast üürilepingu lõppemist poolte vahel kehtinud üürilepingus kokkulepitud üüri määras, kuigi tal oleks tüüptingimuste p. 22.5 kohaselt õigus nõuda kahjuhüvitist ka suuremas ulatuses (1/10 kuu üüri summast iga üleandmisega viivitatud päeva eest). Seega nõuab avaldaja kahjuhüvitist lubatud ulatuses.

Kindla summana nõutava kahjuhüvitise väljamõistmise nõudes tugineb avaldaja korteri saldo väljavõttele (tlk 47-48). Selle kohaselt oli vastustaja koguvõlg 01.08.2015 seisuga 1248,68 eurot. Kuna avaldaja sõnul on üüri- ja kõrvalkulude võlg kustutatud, siis seega on nimetatud võlg tervikuna kahjuhüvitis korteri tagastamisega viivitamise eest. Avaldaja nõue on eeltooduga tõendatud ja põhjendatud.

Kuna ei ole teada, millal vastustaja korteri Rxxxxxx x/x-xx tagastab, siis nõuab avaldaja vastustajalt lisaks 01.08.2015 seisuga kindla summana arvestatud kahjuhüvitisele ka kahjuhüvitise välja mõistmist vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni. TsMS § 369 sätestab õigusliku aluse esitada nõue ka enne selle sissenõutavaks muutumist, kui on alus eeldada, et võlgnik kohustust õigel ajal ei täida. Tuvastatud on vähemalt märtsist 2014 vastustaja pidev ja seega pikaajaline võlg avaldaja ees.

Sellest tulenevalt komisjon leiab, et ka etteulatuvalt esitatud kahjuhüvitise nõue on põhjendatud ja tõendatud.

Eeltoodule tuginedes komisjon otsustab välja mõista Olga Spirina'lt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitise eluruumi Rxxxxxx x/x-xx tagastamisega viivitamise eest 1248,68 eurot ja alates 02.08.2015 vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi vabastamiseni

4) Lisaks võlale nõuab avaldaja vastustajalt ka maksete tasumisega viivitamise eest viivise välja mõistmist 30.06.2015 seisuga 41,38 eurot ja alates 01.07.2015 määras 0,15% põhivõlast päevas kuni võla tasumiseni.

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 7.3 kohaselt on üürileandjal õigus maksetega viivitamisel nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest.

Nagu eespool märgitud, on vastustajal üürileandja ees võlg juba märtsist 2014. Tingimustes on sätestatud, et tasumisega viivitamise puhul kohustub üürnik tasuma viivist määras 0,15% päevas tasumata summalt. Viivist on avaldaja arvestanud vastustaja võlalt samuti märtsist 2014. Avaldaja ei nõua viivist mitte igalt summalt eraldi, vaid koondsummana, seega samuti vähem, kui tal lepingu ja seaduse kohaselt õigus oleks.

Avaldaja nõuab viivise välja mõistmist kahes osas. Kõigepealt kindla summana 30.06.2015 seisuga 41,38 eurot. Samas suuruses viivis kajastub ka korteri saldost (tlk 48). Komisjoni hinnangul on kindla summana nõutav viivise nõue tõendatud ja põhjendatud ning tuleb vastustajalt välja mõista.

Teiseks nõuab avaldaja viivist alates 01.07.2015 määras 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni. TsMS § 367 lubab esitada viivisenõude koos põhinõudega 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.

Komisjon leiab, et nii kindla summana esitatud viivise nõue kui ka veel sissenõutavaks mittemuutunud viivise nõue, arvestades vastustaja küllalt pikaajalist võlaperioodi, on käesolevas vaidluses põhjendatud, seaduslik ja õige. Kuna vastustajal on jätkuvalt üürileandja ees võlg, on õigus nõuda temalt viivist ning kuna ei ole ette teada, millal vastustaja võla ära maksab, tuleb vastustajalt viivis välja mõista ka protsendina põhinõudest.

Eeltoodule tuginedes on komisjon seisukohal, et avaldaja viivisenõue tuleb tervikuna rahuldada. O. S.-lt tuleb välja mõista viivis 41,38 eurot ja alates 01.07.2015 määras 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber

Üürikomisjoni liige
Anne Oad