

Üürivaidlusasi nr.	11-1/81/15
Otsuse kuupäev ja koht	01.10.2015, 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. J. (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 R. J., R.A. K., M. J. K. ja H. J. väljatõstmise eluruumist koos neile kuuluva varaga; välja mõista E. J.-lt kahjuhüvitis eluruumi xxx tagastamisega viivitamise eest 2387,27 eurot ja alates 02.09.2015 vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni ja viivis 123,83 eurot.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Lia Siht
Asja läbivaatamise kuupäev	22.09.2015.
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada osaliselt.
2. Kohustada E. J. tagastama Tallinna linnale eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks E. J. väljatõstmise eluruumist koos temaga eluruumi kasutavate isikute R. J. (ik xxx), R.A. K. (ik xxx), M. J. K. (ik xxx), H. J. (ik xxx) ja neile kuuluva varaga.
3. Välja mõista E. J.-lt kahjuhüvitis xxx Tallinnas asuva eluruumi tagastamisega viivitamise eest 2387,27 eurot (kaks tuhat kolmsada kaheksakümmend seitse eurot 27 senti).
4. Välja mõista E. J.-lt alates 02.09.2015 kahjuhüvitis eluruumi xxx Tallinnas tagastamisega viivitamise eest vastavalt talle igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni, kuid mitte rohkem kui 688,90 eurot (kuussada kaheksakümmend kaheksa eurot 90 senti).
5. Välja mõista E. J.-lt viivis 123,83 eurot (ükk sada kakskümmend kolm eurot 83 senti).

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 kohtule 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 E. J. ja Tallinna linn 23.04.2013 üürilepingu Tallinnas asuva eluruumi xxx kasutamiseks kuni 23.04.2018. Vastavalt üürilepingu punktile 11 asusid koos üürnikuga eluruumi kasutama ka R. J., R. A. K., M. J. K. ja H. J. 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 üürnikule 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 lepi üürilepingu punktis 9 kokku, et ühe kuu üürisumma on 175,30 eurot.

Kuna üürnik ei täitnud pikaajaliselt üüri ja kõrvalkulude tasumise kohustust nõuetekohaselt, esitas üürileandja esindaja talle 20.05.2014 üürilepingu ülesütlemisavalduse koos kohustusega vabastada eluruum hiljemalt 30.06.2014. Ülesütlemisavalduse sai kätte üürniku abikaasa 27.05.2014.

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 19.05.2014 üüri- ja kõrvalkulude võlg 948,13 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 30.06.2014, ei tagastanud vastustaja eluruumi, vaid jätkab selle kasutamist. Seetõttu arvestab avaldaja kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest alates 01.07.2014 vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele. Seisuga 30.06.2015 on kahjuhüvitis 1583,06 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 30.06.2015 on arvestatud ja üürnikul tasumata viivis 49,34 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 249,50 eurot, kahjuhüvitise eluruumi tagastamisega viivitamise eest 30.06.2015 seisuga 1583,06 eurot ja alates 01.07.2015 vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni, viivise eluruumi eest tasumisega viivitamise eest 30.06.2015 seisuga 49,34 eurot ja alates

01.07.2015 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 E. J., R. J., R. A. K., M. J. K. ja H. J. väljatõstmine eluruumist koos varaga.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja eluruumi vabastamise ja otsuse täitmise viisi kindlaks määramise. Loobus üüri- ja kõrvalkulude võla nõudest, kuna see on tasutud. Täpsustas kahjuhüvitise ja viivise nõudeid. Kahjuhüvitisena eluruumi tagastamisega viivitamise eest palub avaldaja vastustajalt välja mõista 01.09.2015 seisuga 2387,27 eurot ja alates 02.09.2015 vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi vabastamiseni. Viivist palub välja mõista 123,83 eurot, mis on arvestatud 30.08.2015 seisuga. Loobus ka etteulatuvast viivisenõudest.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja E. J. le saadeti kutse Tallinna kohtutäitur Mati Kadaku vahendusel. Kohtutäituri 17.09.2015 koostatud menetluskokkuvõtte aktist (tlk 57 ja 60) nähtuvalt andis kohtutäituri abi-kuller menetluskokkuvõtteid 10.09.2015 allkirja vastu kätte vastustaja abikaasale R. J. le aadressil xxx Tallinnas. Seega teadis vastustaja nii istungi toimumise aega kui tema vastu esitatud nõudeid. Kutses (tlk 48) määratud tähtajaks 17. septembriks 2015 vastustaja nõuetele vastuväiteid ei esitanud ega ilmunud ka üürikomisjoni istungile. Vastustaja ei teatanud mitteilmumiseks mõjuvate põhjuste olemasolust.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

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 23.04.2013 üürniku E. J. ga üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi üldpinnaga 91,3 m² üürile andmiseks tähtajaga kuni 23.04.2018 (üürileping, tlk 6).

Üürilepingu punktis 9 lepiti kokku üürisummas 1,92 kr/m², kokku 175,30 eurot ühes 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 kasutamisega seonduvad kõrvalkulud ja maksud.

Üürilepingu tingimused on kehtestatud OÜ Raadiku Arendus ja Tallinna linna vahel sõlmitud rendilepingu (tlk 19-20) lisana. Eluruumi üürilepingu tingimustest (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüptingimused, tlk 9-15) 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 17-18). 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. Ühinemisosused on vastu võetud 29.05.2009 ja ühinemiskanne tehtud äriregistris 15.07.2009 (väljavõtte äriregistri teabesüsteemist, tlk 16). 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.

Üürileandja esindaja saatis 12.02.2014 ja 11.04.2014 üürnikule hoiatused (tlk 37 ja 40), milles määras tähtajad võla ja makseviivituse likvideerimiseks. Üürnikule saadeti 14.02.2014, 16.03.2014 ja 14.04.2014 ka meeldetuletuskirjad (tlk 38-39 ja 41) võla tasumise kohustuse kohta. Kuna üürnik võlga ei tasunud, koostas üürileandja esindaja 20.05.2014 üürnikule üürilepingu ülesütlemisavalduse (tlk 22), milles teatas üürilepingu ülesütlemisest 30.06.2014 üüri ja kõrvalkulude maksmisega viivitamise tõttu ja palus eluruumi samal kuupäeval ka vabastada. Ülesütlemisavalduse sai kätte üürniku abikaasa R. J. 27.05.2014 (märke ülesütlemisavaldusel, tlk 22). Vastustaja ei ole eluruumi üürileandjale tagastanud.

Avaldaja palub kohustada vastustajat eluruumi xxx tagastama, mittetagastamisel tõsta ta koos R. J., R. A. K., M. J. K., H. J. ja neile kuuluva varaga eluruumist välja, mõista vastustajalt kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 01.09.2015 seisuga 2387,27 eurot ja alates 02.09.2015 kahjuhüvitis vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni. Avaldaja nõuab ka 30.08.2015 seisuga arvestatud viivise 123,83 euro väljamõistmist.

Vastustaja ei ole nõuetele vastuväiteid esitanud.

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. J. sõlmisid 23.04.2013 eluruumi xxx üürilepingu tähtajaga kuni 23.04.2018. Üürileandja ütles üürilepingu erakorraliselt üles

põhjusel, et üürnikul oli 19.05.2014 seisuga üüri- ja kõrvalkulude võlg 948,13 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 20.05.2014 üürilepingu kirjaliku ülesütlemisavalduse (tlk 22). Ülesütlemisavalduses on märgitud, et öeldakse üles eluruumi xxx üürileping ja et leping lõpeb ning eluruum palutakse vabastada 30.06.2014, ülesütlemise aluseks on üürniku viivitus kolmel kuul järjest üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega, mistõttu on üüri- ja kõrvalkulude võlg 19.05.2014 seisuga 948,13 eurot. Samuti on märgitud, et üürilepingu ülesütlemist on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul ülesütlemisavalduse saamisest kas Tallinna Üürikomisjonis või Harju Maakohtus. Ülesütlemisavalduse sai 27.05.2014 kätte vastustaja abikaasa R. J., kes on vastustaja perekonnaliige. Seega on ülesütlemisavalduses märgitud kõik seaduses nõutud andmed ja see tuleb lugeda vastustajale teatavaks tehtuks ning on muutunud tema suhtes kehtivaks.

Ülesütlemisavalduse kohaselt on 19.05.2014 seisuga vastustaja kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude summa või nende olulise osa maksmisega. Korteris saldolt (tlk 23-26) nähtub, et vastustajal on võlg alates üürilepingu sõlmimisest aprillis 2013, jättes juba tasumata esimese, st maikuu arve 439,91 eurot. Juunis tulnuks tasuda 762,47 eurot, vastustaja tasus 400 eurot, juulis tasus vastustaja ettenähtud 643,14 euro asemel 322 eurot ja augustikuu arve 574,76 eurot jättis taas tasumata. Septembris tasus ta 821,72 euro asemel 200 eurot, oktoobris tasus 898,52 euro asemel 340 eurot ja novembris 899,37 euro asemel 250 eurot. Detsembris kuulus tasumisele 972,01 eurot, vastustaja tasus 180 eurot. Jaanuaris 2014 tulnuks tasuda 1157,69 eurot, vastustaja tasus 300 eurot, veebruaris tulnuks tasuda 1287,91 eurot, vastustaja tasus 300 eurot. Märtsi 2014 arve kohaselt kuulus tasumisele 1333,35 eurot, vastustaja tasus 400 eurot. Aprillis tasus vastustaja 1317,74 euro asemel 200 eurot. Üürnik oli kohustatud kuu arve tasuma hiljemalt 30. kuupäeval. Seega oli üürnik maksmisega viivituses enam kui kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval (alates maist 2013 kuni maini 2014) tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. Lisaks viivitusele oli vastustajal üürilepingu ülesütlemisavalduse kohaselt ka 19.05.2014 seisuga võlg 948,13 eurot, mis on suurem, kui kolme kuu üüri summa ($3 \times 175,30 = 525,90$).

Vastustajale saadeti 12.02.2014 ja 11.04.2014 hoiatused, kus määrati tähtajad võla tasumiseks (tlk 37 ja 40) ning 14.02.2014, 16.03.2014 ja 14.04.2014 meeldetuletuskirjad võla ja makseviivituse likvideerimise kohustuse kohta (tlk 38,39 ja 41).

Kuna vastustaja võlga ei tasunud, öeldi üürileping üles 30.06.2014. Ülesütlemisavalduse sai kätte vastustaja abikaasa R. J., lepingu ülesütlemist ei vaidlustatud (Harju Maakohtu vastus komisjoni päringule, tlk 50).

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 30.06.2014.

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 30.06.2014, 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 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 ja otsustab, et juhul, kui E. J. eluruumi xxx Tallinnas vabatahtlikult ei vabasta ja üürileandjale ei tagasta, tuleb ta koos temaga eluruumi kasutavate R. J., R. A. K., M. J. K., H. J. ning neile kuuluva varaga eluroomist välja tõsta.

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

Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist 01.09.2015 seisuga 2387,27 eurot ja alates 02.09.2015 vastavalt 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.

Üürileping lõppes 30.06.2014 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 36). Arvete esitamist kinnitab ka korteri saldo (tlk 26-30 ja 61). Vastustajalt nõutav kahjuhüvitis 2387,27 eurot 01.09.2015 seisuga tuleneb korteri saldost (tlk 61). Seega on tõendatud ja põhjendatud avaldaja nõue mõista vastustajalt välja kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 2387,27 eurot.

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.

Komisjon, teinud eelpool kindlaks, et vastustaja on olnud võlgnik alates üürilepingu sõlmimisest aprillis 2013, leiab, et kahjuhüvitise väljamõistmise nõue kuni eluruumi tagastamiseni on põhjendatud.

ÜVLS § 1 lg 1¹ sätestab, et üürikomisjonides ei lahendata vaidlusi rahaliste nõuete üle, mis ületavad 3200 eurot. Üürileandja rahalised nõuded on kokku 2511,10 eurot (kahjuhüvitis 2387,27 eurot ja viivis 123,83 eurot). Seega on võimalik vastustajalt välja mõista veel 688,90 eurot.

Sellest tulenevalt otsustab komisjon vastustajalt välja mõista kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 2387,27 eurot ning alates 02.09.2015 kuni eluruumi tagastamiseni talle vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele, kuid mitte rohkem kui 688,90 eurot.

5. Komisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõude osas.

Avaldaja esindaja nõuab 31.08.2015 seisuga arvestatud viivist 123,83 eurot.

Komisjon on tuvastanud, et vastustaja võlgneb avaldajale kahjuhüvitist 2387,27 eurot.

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. 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.

Korteri saldolt (tlk 61) nähtuvalt on 31.08.2015 seisuga avaldaja arvestanud viivist 123,83 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.

Komisjoni hinnangul vastab avaldaja viivisearvestus seadusele ja üürilepingu tingimustele ning on selles osas õige. Viivisenõue on põhjendatud. Vastustaja ei ole viivisenõudele vastu vaieldud.

Avaldaja nõue vastustajalt välja mõista viivis maksmisega viivitamise eest 31.08.2015 seisuga 123,83 eurot tuleb rahuldada.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

ÜVLS § 12 lõike 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohaolekute või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Vastustaja kutsuti istungile kirjaliku kutsega, milles teda hoiatati istungile ilmumata jätmise ja istungilt mõjuva põhjuseta puudumise tagajärjedest. Istungikutse ja menetlusdokumendid sai vastustaja kätte 10.09.2015 kohtutäituri vahendusel (tlk 57-60). Seega vastustaja teadis nii istungi toimumise aeg kui tema vastu esitatud nõuded. Üürikomisjoni istungile vastustaja ei ilmunud ega tõendanud ka mõjuvate põhjuste olemasolu istungilt puudumiseks. Avaldaja ei esitanud taotlust istungi edasilükkamiseks seoses vastustaja puudumisega, mistõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber