

Üürivaidlusasi nr.	11-1/125/15
Otsuse kuupäev ja koht	18.01.2016, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) nõuded J. K. (xxx, elukoht xxx Tallinn) vastu kohustada teda tagastama eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks J. K. väljatõstmine eluruumist koos E. K.ga (ik xxx) ja S. V.ga (ik xxx) ning neile kuuluva varaga; välja mõista J. K.lt kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 242,59 eurot ja alates 02.01.2016 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele ning viivis 34,87 eurot ja alates 01.12.2015 määras 0,15% põhivõlalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Lia Siht, vastustaja J. K.
Asja läbivaatamise kuupäev	07.01.2016

Resolutsioon

Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.
2. Kohustada J.K. vabastama ja tagastama Tallinna linnale eluruum xxx Tallinnas 27.01.2016.
3. Juhul kui J. K. ei tagasta xxx Tallinnas asuvat eluruumi Tallinna linnale 27.01.2016, määrata otsuse täitmise viisiks J. K. eluruumist väljatõstmine koos E. K.ga (ik xxx) ja S. V.ga (ik xxx) ning neile kuuluva varaga.
4. Välja mõista J. K.lt xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 242,59 eurot (kakssada nelikümmend kaks eurot 59 senti).
5. Välja mõista J. K.lt xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 02.01.2016 – 27.01.2016 eest ja alates 28.01.2016 kuni eluruumi tagastamiseni kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest ja kõrvalkulud, vastavalt talle esitatavatele arvetele.
6. Välja mõista J. K.lt viivis 34,87 eurot (kolmkümmend neli eurot 87 senti) ja alates 01.12.2015 määras 0,15% põhivõlalt päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

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

Kohtule võib esitada taotluse, et kohus vaataks komisjonile esitatud avalduse läbi 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 ärakiri. 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 J. K. (edaspidi: üürnik või vastustaja) 03.01.2012 Tallinna linnaga üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks ja pikendas seda 03.03.2012 tähtajaga kuni 27.01.2016. Koos üürnikuga hakkasid eluruumi kasutama ka tema kaks last.

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 üürnikele ka arveid OÜ Raadiku Arendus nimel ja tema kohustuseks on ka üürilepingute rikkumisel pöörduda rikkuja vastu üürikomisjoni või kohtusse.

Üürilepingut allkirjastades on üürnik kinnitanud, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad lepingule lisatud üürilepingu tingimused, et ta on nendega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub lepingu sõlmimisega sellistel tingimustel. Üürilepingu tingimuste kohaselt on üürnik kohustatud maksma igakuiselt nii üüri kui ka kõrvalkulude eest. Tallinna Linnavalitsuse 24.11.2010 korraldusega nr xx-k on kehtestatud üüri määraks 1,92 eurot/m² eest. Sellest tulenevalt on ka üürilepingu p-s 9 kokku lepitud, et üürimäär on 1,92 eurot/m² eest kuus, seega on üür kokku 113,47 eurot kuus.

Kuna vastustaja ei täitnud pikaajaliselt üüri ja kõrvalkulude maksmise kohustust, esitas avaldaja talle üürilepingu ülesütlemise avalduse koos nõudega vabastada eluruum hiljemalt 29.06.2015; ülesütlemise sai vastustaja kätte 18.05.2015. Üürileping lõppes 29.06.2015.

Ülesütlemisavalduse kohaselt oli üürnikul üüri- ja kõrvalkulude võlg 908,93 eurot, millega ta oli kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega.

Ajavahemikul veebruarist kuni maini 2015 on üürnikul olnud igakuiselt võlg (vahemikus 339 kuni 1141 eurot). Juunikuu vältel tasus vastustaja suurem osa võlast, kuid see ei muuda olematuks varasemat makseviivitust, mistõttu avaldaja leiab, et lepingu ülesütlemine on kehtiv. Üürnikku oli lepingu rikkumisest kolm korda kirjalikult hoiatatud ja antud tähtajad võla tasumiseks, kuid tema võlg kasvas.

Kuigi üürnikku kohustati ülesütlemisavalduses eluruum vabastama ja võtmed tagastama, ei ole ta seda teinud. Sellest tulenevalt on temalt alates 30.06.2015 nõutud eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitist senises üürimääras vastavalt talle esitatavatele arvetele. Kuna vastustajal on pikaajaline võlg, tuleb tal üürilepingust tulenevalt maksta ka viivist tasumata summalt 0,15% päevas.

Üürileandja esindaja tugineb oma avalduses võlaõigusseaduse (edaspidi: VÕS) § 76 lõikele 1, § 101 lõike 1 punktile 1, § 108 lõikele 1, § 313 lõikele 1, § 316 lõike 1 punktidele 1, 2 ja 3, § 334 lõikele 1, § 335, tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 445 lõikele 1 ja eluruumi üürilepingu tüüptingimustele ning palub mõista vastustajalt välja kahjuhüvitise eluruumi tagastamisega viivitamise eest alates 30.06.2015 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele (01.12.2015 seisuga 807,25 eurot), viivise 31.10.2015 seisuga 12,39 eurot ja alates 01.11.2015 määras 0,15% põhivõlalt päevas, kohustada vastustajat elu-

ruumi tagastama, sellest keeldumisel ta koos E. K. ja S. V.ga ning neile kuuluva varaga eluruumist välja tõsta.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja eluruumi tagastamise ja otsuse täitmise viisina eluruumist väljatõstmise määramise nõude juurde. Täpsustas rahalisi nõudeid. Nõuab kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest 01.01.2016 seisuga 242,59 eurot ja alates 02.01.2016 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt esitatud arvetele. Viivist nõuab 30.11.2015 seisuga 34,87 eurot ja alates 01.12.2015 määras 0,15% põhivõlalt päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni. Selgitas, et üürileping lõppes ülesütlemisega 29.06.2015; leping öeldi üles maksmisega viivitamise tõttu. Kuigi suurema osa võlast maskis vastustaja juuniku 2015 jooksul ära, on ülesütlemine kehtiv. Sellist kuud, kus võlga ei oleks olnud, ei ole. Seetõttu nõutakse ka eluruumi vabastamist, sest kehtivat üürilepingut vastustajaga praegu ei ole.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja J. K. kutsuti üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, mis saadeti talle 04.12.2015 tähtitud kirjaga tema eluruumi aadressile (tlk 37), kuid see tagastati üürikomisjonile 29.12.2015 hoiutähtaja möödumisel (ümbrik, tlk 40). Üürikomisjon saatis kutse koos menetlusdokumentidega 05.01.2016 vastustaja e-posti aadressile, vastustaja kinnitas samal päeval dokumentide kättesaamist (tlk 55). Kutses tehti vastustajale teatavaks tema vastu esitatud nõuded ja anti võimalus nõuetele kirjalikult vastamiseks. Vastustaja komisjonile kirjalikult ei vastanud.

Üürikomisjoni istungil vastustaja nõuetele vastuväiteid ei esitanud. Väitis, et on esitanud avalduse üürilepingu pikendamiseks, kuid ei ole sellele vastust saanud. Võla tekkimist põhjendas nii elukaaslasega sõlmitud üürilepingust tekkinud võlgade ülevõtmisega kui ka sellega, et eelmisel töökohal ei makstud palka tähtaegselt.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära üürivaidluse pooled, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldus tuleb rahuldada. Komisjon juhindub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (edaspidi ÜVLS) paragrahvidest 17 ja 19 - 22.

Tallinna Linnavalitsuse 04.02.2015 korralduse nr xx-k alusel (tlk 7) on üürniku J. K.ga pikendatud 03.01.2012 sõlmitud eluruumi üürilepingut xxx Tallinnas asuva eluruumi (59,1 m²) kasutamiseks kuni 27.01.2016 (üürilepingu, tlk 6). Üürilepingu on üürnikuga sõlminud üürileandja Tallinna linna (edaspidi ka kui avaldaja) esindaja AS ISS Eesti (edaspidi ka kui avaldaja esindaja).

Lepingu p-s 9 on kokku lepitud, et üürisumma on 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest ehk 113,47 eurot kuus. Üürilepingu p-s 14.1 kinnitab üürnik, et ta teab, 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 iga-kuiselt muuhulgas ka üürileandja maamaksukulud ulatuses, mis vastab üürniku maakasutusele ja hoonekindlustuse eluruumile vastava osa. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja läh-

tudes mõõturite näitudest, teenusepakkujate 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). Maksetega viivitamisel on üürileandjal õigus nõuda ja üürnikul kohustus maksta viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest (p 7.3). Kui üürnikult laekunud summadest ei jätku kõigi tasumisele kuuluvate maksete tasumiseks, siis loetakse maksed tasutuks järgmistes järkudes: esmajärjekorras viivis tasumata kõrvalkuludelt ja üürilt ning teisenä kõrvalkulud ja üür (p 7.4). Üürileandja peab kolm kuud enne lepingu tähtaja möödumist teatama üürnikule lepingu pikendamise võimalusest (p 18). Leping lõpeb lepingu tähtaja möödumisel, üürniku surmaga, lepingu ülesütlemisel või muul, seadusest tuleneval juhul (p 19). 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 kahjuhüvitist 1/15 kuu üüri ulatuses iga vabastamisega viivitatud päeva eest ning kui üürnik viivitab üleandmisega kauem kui 30 päeva, peab ta tasuma kahjuhüvitist 1/10 kuu üürist iga viivitatud päeva eest (p-d 22.1 ja 22.5).

OÜ Raadiku Arendus ja Tallinna linna vahel 2008.a sõlmitud rendilepinguga (tlk 19) on OÜ Raadiku Arendus volitatud sõlmima tüüptingimustele vastavaid eluruumi üürilepinguid ja esindama Tallinna linna kui üürileandjat üürilepingute täitmise ja lõpetamisega seonduvates küsimustes (rendilepingu p 3.2).

OÜ Raadiku Arendus ja OÜ Minu Vara on 12.06.2009 sõlminud lepingu xxx territooriumidel kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamiseks (tlk 17-18). Nimetatud halduslepingu p-i 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. Ühinemisosused on vastu võetud 29.05.2009 ja ühinemiskanne tehtud äriregistris 15.07.2009 (väljavõtte äriregistri teabesüsteemist, tlk 16).

Seega eeltoodust tulenevalt on AS ISS Eesti Tallinna linna esindajaks üürilepingute sõlmimisel, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamisest ja arvete tasumise nõudmisel üürnikelt.

Tallinna Linnavalitsuse 24.11.2010 korraldusega nr xx-k on kehtestatud xxx üürile antavate eluruumide üüri suuruseks 1,92 eurot eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta kalendrikuus (tlk 20).

Üürileandja esindaja on üürnikule võlga ja maksmisega viivitamist kolm korda kirjalikult meelde tuletanud: märtsis ja aprillis 2015 saadetud meeldetuletuskirjades on palutud võlg lepingujärgseks maksetähtajaks ära maksta ja lõpetada maksmisega viivitamine; 13.04.2015 saadetud hoiatuses on antud võla maksmiseks tähtaeg 30.04.2015 (tlk 30-32). Võlg on olnud märgitud ka üürnikule esitatud arvetel (tlk 25-29). Üürileandja esindaja on 13.05.2015 koostanud üürilepingu ülesütlemise avalduse (tlk 21), milles on teatanud lepingu ülesütlemisest maksmisega viivitamise tõttu ja palunud eluruumi vabastada 29.06.2015. Ülesütlemise on üürnik kätte saanud 18.05.2015 (allkiri ülesütlemisavaldusel, tlk 21).

Avaldaja nõuab kohustada vastustajat eluruumi vabastama, selle mitte vabastamisel ta eluruumi koos lastega ja neile kuuluva varaga välja tõsta. Lisaks palub välja mõista vastustajalt kahjuhüvitise eluruumi tagastamisega viivitamise eest 01.01.2016 seisuga 242,59 eurot ja

alates 02.01.2016 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele ning viivise 30.11.2015 seisuga 34,87 eurot ja alates 01.12.2015 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni. Vastustaja nõuetele vastu ei vaieldud.

Otsustamaks eluruumi tagastamise nõude üle, peab üürikomisjon kõigepealt tuvastama, kas vastustaja üürileping on lõppenud. Seejärel võtab komisjon seisukoha võla ja viivise välja-mõistmise nõuetes.

Komisjoni seisukoht eluruumi tagastamise nõudes ja otsuse täitmise viisi määramise osas.

Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, pikendati Tallinna linna ja J. K. vahelist üürilepingut kuni 27.01.2016. Üürileandja teatas mais 2015 üürnikule lepingu erakorralisest ülesütlemisest võla tõttu ja määras lepingu lõppemise päevaks 29.06.2015.

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 ning ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg. Eeltoodud nõuetele mittevastav ülesütlemine on tühine.

Avaldaja esindaja koostatud ja üürnikule esitatud üürilepingu ülesütlemise avalduses (tlk 21) on märgitud üüritud asjana xxx Tallinnas asuv eluruum; lepingu lõppemise päevana 29.06.2015; ülesütlemise alusena maksmisega viivitamine ja võlg 12.05.2015 seisuga kokku 908,93 eurot ning ülesütlemise vaidlustamiseks võimalus pöörduda 30 päeva jooksul ülesütlemisavalduse saamisest kas Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse. Ülesütlemisavalduses on seega märgitud korrektelt ja selgelt nii lepingu lõppemise päev, ülesütlemise alus kui ka ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg. Kuid kuna üüritud eluruumina on märgitud xxx asuv eluruum (üürilepingu objekt ja vastustaja elukoht on xxx asuv eluruum), ei ole ülesütlemisavaldus selles osas üheselt selge. Seega, kuna ülesütlemisavalduses on eluruum, mille üürileping üles öeldakse, märgitud valesti, loeb komisjon, et ülesütlemisavaldus ei vasta VÕS § 325 lg 2 nõuetele ja on seega tühine. Sellest tulenevalt vastustaja üürileping 29.06.2015 ei lõppenud.

Samas, 13.05.2015 ülesütlemisavaldusest on aru saada, et avaldaja tahteks on üürileping vastustajaga lõpetada, sest vastustaja viivitab maksmisega ja tal on eluruumi eest võlg. Sellist tahet kinnitab ka asjaolu, et avaldaja esindaja jäi komisjoni 07.01.2016 istungil eluruumi vabastamise nõude juurde. Istungil esitatud tõend (korteril saldo, tlk 56) kinnitab, et vastustajal on 01.01.2016 seisuga eluruumi eest endiselt võlg 242,59 eurot.

Üürilepingu tähtaeg saabub 27.01.2016. Kuigi komisjon asus eespool seisukohale, et 13.05.2015 ülesütlemisavaldus ei lõpetanud üürilepingut erakorraliselt 29.06.2015, saab kõnealust avaldust komisjoni hinnangul lugeda tahteavalduseks lõpetada leping tähtaja möödumisel, so 27.01.2016. Üürileping vastustajaga on kestnud üle kolme aasta. VÕS § 310 lg 2 kohaselt peab üle kaheaastase kestusega eluruumi üürilepingu lõpetamisest huvitatud pool teatama oma soovist teisele poolele vähemalt kaks kuud enne lepingu tähtaja möödumist. Seega on komisjoni tõlgendus kooskõlas seaduses sätestatuga. Sellest tulenevalt asub komisjon seisukohale, et vastustaja üürileping lõpeb tähtaja möödumisel 27.01.2016.

Vastavalt VÕS § 334 lg 1 peab üürnik üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele. Sama kohustuse sätestavad ka üürilepingu tüüptingimuste p-d 22.1 ja 22.2, mille kohaselt tuleb eluruum ja võtmed üürileandjale aktiga üle anda. Kuna üürileping lõpeb 27.01.2016, peab vastustaja eluruumi sel päeval vabastama ja avaldaja esindajale tagastama. Tõendeid üürilepingu pikendamisest komisjonile esitatud ei ole. Seega avaldaja nõue eluruumi tagastamiseks tuleb rahuldada

ja tuleb kohustada vastustajat vabastama ja tagastama avaldajale eluruum xxx Tallinnas 27.01.2016.

Täitemenetluse seadustiku § 180 kohaselt, kui võlgnik ei täida täitedokumenti vabatahtlikult (sh ei vabasta eluruumi), võtab kohtutäitur kinnisasja võlgniku valdusest ära ja annab sissenõudja valdusesse. Väljatõstmisele kuuluvad nii asjad kui isikud. Täitedokumendiks on ka üürikomisjoni otsus (Täitemenetluse seadustik § 2 lg 1 p 7). TsMS § 445 lg 1 näeb ette, et kohus võib otsuses kindlaks määrata otsuse täitmise viisi ja korra. Menetlusele üürikomisjonis TsMS selles osas ei laiene. Samas ei oleks ÜVLS mõttega kooskõlas, kui üürikomisjoni otsust ei saaks õigustatud pool täita, vaid peaks selleks pöörduma samas asjas veelkord vaidlust lahendavasse organisse. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 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. Kuigi vastustajale oli teatatud lepingu 29.06.2015 erakorralisest ülesütlemisest ja lepingu tähtaeg saabub 27.01.2016, ei näidanud vastustaja üürikomisjoni istungil valmisolekut eluruumi vabastamiseks. Ta väitis, et on esitanud avalduse üürilepingu pikendamiseks ega ole sellele vastust saanud. Selle väite tõendamiseks vastustaja tõendeid ei esitanud. Seetõttu on vaja määrata kindlaks otsuse täitmise viis ja komisjon otsustab, et eluruumi xxx Tallinnas 27.01.2016 mittetagastamisel tuleb J. K. koos temaga eluruumi kasutavate E. K. ja S. V.ga ja neile kuuluva varaga eluruumist välja tõsta.

Komisjon märgib ka, et kui vastustaja maksab enne lepingu tähtaja möödumist võla ära, on tal jätkuvalt õigus taotleda Tallinna linnalt lepingu pikendamist või hiljem uue üürilepingu sõlmimist.

Komisjoni seisukoht võla väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt võlana kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest. Avaldaja on lähtunud eeldusest, et üürileping vastustajaga on lõppenud. Kuivõrd komisjon on seisukohal, et vastustaja üürileping lõpeb 27.01.2016, tuleb võlga käsitleda kuni 27.01.2016 üüri- ja kõrvalkulude võlana.

VÕS § 335 sätestab, et kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest kahjuhüvitisena nõuda kas üürilepingus kokkulepitud üüri või üüri, mis on samasuguses asukohas oleva samasuguse asja puhul tavaline, välja arvatud kui üürnik peab asja õigustatult kinni tema poolt tehtud kulutuste hüvitamiseks. Ka üürilepingu tüüptingimused kehtestavad põhimõtte, et kui üürnik viivitab eluruumi tagastamisega pärast lepingu lõppemist, peab ta sel ajal maksma nii kõigi kõrvalkulude eest kui ka üürileandjale kahjuhüvitist. Seega juhul, kui vastustaja ei vabasta eluruumi 27.01.2016, peab ta maksma eluruumi tagastamisega viivitamise eest üürileandjale kahjuhüvitist vastavalt talle esitatavatele arvetele kuni ajani, mil ta eluruumi vabastab ja tagastab.

Avaldaja nõuab võlga kahes osas, esiteks 01.01.2016 seisuga 242,59 eurot ja teiseks alates 02.01.2016 kuni eluruumi tagastamiseni, vastavalt igakuistele arvetele.

Üürilepingu tüüptingimuste kohaselt peab vastustaja maksma üüri ja kõrvalkulude eest igakuiselt kuu 30. või 31. kuupäevaks.

VÕS § 76 lg 1 sätestab, et kohustus tuleb täita vastavalt lepingule või seadusele. Sama paragrahvi lg 3 kohaselt kohustus loetakse täidetuks, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil.

Vastavalt VÕS § 82 lg 7 muutub kohustus sissenõutavaks, kui võlausaldajal on õigus nõuda kohustuse täitmist. Kui lepingust ei tulene teisiti, võib võlausaldaja nõuda kohustuse täitmist kohustuse täitmise tähtpäeva või kohustuse täitmiseks ettenähtud tähtaja möödumisel.

Vastustaja võlg oli 31.12.2015 seisuga 392,59 eurot (saldo, tlk 56). Ta on 01.01.2016 maksnud 150 eurot. Avaldaja nõuab võlga 01.01.2016 seisuga 242,59 eurot. Lahutades võlast, mis vastustajal oli detsembrikuu lõpu seisuga tema makstud summa, on võla jääk 242,59 eurot ($392,59 - 150 = 242,59$). Tõendeid, et vastustaja oleks jaanuaris veel midagi maksnud, esitatud ei ole. Seega on avaldaja nõue õige, põhjendatud ja tuleb rahuldada. Vastustajalt tuleb välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võlg 01.01.2015 seisuga 242,59 eurot.

Kuivõrd vastustaja on pikaajaline võlgnik, on põhjendatud ka nõue mõista temalt välja võlg etteulatuvalt, so alates 02.01.2016 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele, sest eluruumi eest tuleb maksta kuni ajani, mil vastustaja eluruumi üürileandjale tagasi annab. TsMS § 369 sätestab, et tulevase nõude täitmise hagi võib esitada juhul, kui on alust eeldada, et võlgnik kohustust õigel ajal ei täida. Sel alusel saab muu hulgas nõuda ka pärast hagi esitamist sissenõutavaks muutuvate korduvate kohustuste täitmist tulevikus. Korterisaldost nähtub, et vastustajal on olnud pidev võlg eluruumi eest vähemalt alates veebruarist 2015 (saldo, tlk 22- 24). Arveid on talle esitatud igakuiselt (arved, tlk 25 – 29), tõendeid arvete vaidlustamisest ei ole. Seega, kõike eeltoodut arvestades, otsustab komisjon avaldaja nõude rahuldada ja mõista vastustajalt välja võlg ka etteulatuvalt: üüri- ja kõrvalkulude võlg kuni 27.01.2016 ning juhul kui ta pärast 27.01.2016 jätkab eluruumi kasutamist ega maksa selle eest nõuetekohaselt, alates 28.01.2016 ka kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest ja kõrvalkulud kuni eluruumi tagastamiseni. Vastustaja peab maksma summad, mis on märgitud talle esitatud arvetel.

Komisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõudes.

Viivist nõuab avaldaja samuti kahes osas: 30.11.2015 seisuga 34,87 eurot ja alates 01.12.2015 määras 0,15% põhivõlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni. Eespool on tuvastatud nii vastustajapoolse maksmisega viivitamine kui ka võlg. Seega on viivisenõudeks alus olemas.

VÕS § 101 lg 1 p 6 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik viivitab rahalise kohustuse täimisega, nõuda temalt viivist. VÕS § 113 lg 1 kohaselt võib võlausaldaja rahalise kohustuse täimisega 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 tüüptingimuste p 8.3 näeb ette üürileandja õiguse nõuda maksmisega viivitamisel üürnikult viivist 0,15% tasumata summalt päevas. Kuna avaldaja esindaja on sellises määras viivist ka arvestatud, on viivisenõue põhjendatud.

Saldost nähtuvalt on vastustajale hakatud viivist arvestama alates märtsist 2015. Seda on arvestatud igakuiselt eelmise kuu eest järgmise kuu arve koostamise momendil, arvestades selleks ajaks kogunenud võla kogusummat ning korrutades selle arvestuse toimumise kuu päevade arvuga. Komisjoni hinnangul vastab arvestus kehtivatele nõuetele. Seisuga 30.11.2015 oli arvestatud viivist 34,87 eurot (tlk 56) ning sellist summat avaldaja esindaja nõuabki. Seega on nõue õige ja põhjendatud.

Lisaks sellele, kuna ei ole teada, millal vastustaja võla ära maksab, nõuab avaldaja ka viivist etteulatuvalt alates 01.12.2015 kuni võla tasumiseni määras 0,15% põhivõlalt päevas. Komisjoni hinnangul on ka see nõue, arvestades vastustaja maksekäitumist, põhjendatud. Etteulatu-

valt lubab viivist nõuda ka TsMS § 367, mille 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. Vastustaja ei ole viivisenõudele vastu vaieldud.

Eeltoodule tuginedes on komisjon seisukohal, et ka viivisenõue on tervikuna põhjendatud ja seaduslik ning tuleb rahuldada. Vastustajalt tuleb välja mõista viivis 30.11.2015 seisuga 34,87 eurot ja 01.12.2015 alates 0,15% põhivõlast päevas iga maksmisega viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

Vaatamata ülaltoodud põhjendustele loeb komisjon avaldaja avalduse rahuldatuks täies ulatuses.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber