

Üürivaidlusasi nr.	11-1/8/12
Otsuse kuupäev ja koht	13.04.2012. a., Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Kaja Tassa (istungi juhataja), Heli Hellamaa ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus A. M.-i (M.; ik 46802022733, elukoht XXXXXXXXXX) vastu nõuetes kohustada vastustajat tagastama avaldajale eluruum XXXXXXXXXX Tallinnas ning juhuks, kui vastustaja nimetatud eluruumi vabatahtlikult ei tagasta, määra-ta otsuse täitmise viisiks vastustaja koos talle kuuluva vara ja temaga koos elavate isikute (G. M., ik XXXXXXXX ja G. V., ik XXXXXXXX) eluruumist väljatõstmine, välja mõista vastustajalt kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest alates 04.12.2011 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt üürileandja esitatavatele arvetele ning viivis eluruumi eest tasumisega viivitamise eest 29.02.2012 seisuga 16,89 eurot ja alates 01.03.2012 määras 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Hele Hannah Noormaa.
Asja läbivaatamise kuupäev	03.04.2012
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Kohustada A. M. tagastama Tallinna linnale üüritud asi, eluruum Tallinnas aadressil XXXXXXXXXX.**
- 3. Juhul, kui A. M. ei vabasta eluruumi XXXXXXXXXX, Tallinn vabatahtlikult, määrata otsuse täitmise viisiks A. M.-i koos talle kuuluva vara ja temaga koos eluruumi kasutavate isikute (G. M., ik XXXXXXXXXX ja G. V., ik XXXXXXXXXX) välja tõstmine nimetatud eluruumist.**
- 4. Välja mõista A. M.-ilt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitis eluruum XXXXXXXX, Tallinn tagastamisega viivitamise eest alates 04.12.2011 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele.**
- 5. Välja mõista A. M.-ilt viivis eluruumi eest tasumisega viivitamise eest 29.02.2012 seisuga 16,89 eurot (kuusteist eurot 89 senti) ja alates 01.03.2012 määras 0,15% tasumata summalt 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 sõlmis vastustaja A. M. 14.05.2010 Tallinna linnaga tähtajalise üürilepingu nr ISS-547 eluruumi XXXXXXXXXX Tallinnas kasutamiseks kuni 12.05.2015. Koos vastustajaga said õiguse eluruumi kasutada ka tema lapsed G. M. (ik XXXXXXXX) ja G. V. (ik XXXXXXXX). Avaldaja esindaja AS ISS Eesti ja OÜ Minu Vara on ühinenud 23.04.2009 sõlmitud ühinemiselepingu alusel. Ühinemisotsused on vastu võetud 29.05.2009 ning äriregistrisse on ühinemise kanne tehtud 15.07.2009. Seoses sellega on ühendatav ühing (OÜ Minu Vara) registrist kustutatud ja kõik õigused ning kohustused on üle läinud ühendavale ühingule (AS ISS Eesti). Tulenevalt elamu omaniku XXXXXXXX OÜ ja OÜ Minu Vara vahel sõlmitud kinnisvara haldus- ja hooldusteenuste osutamise lepingu p-st 3.2 ning XXXXXXXX OÜ ja Tallinna linna vahelisest lepingust, kohustub AS ISS Eesti esindama Tallinna linna üürilepingute sõlmimisel, täitmisel ja lõpetamisel. Muude kohustuste hulgas esitab AS ISS Eesti eluruumide üürnikele üüriarveid haldus- ja kommunaalteenuste eest. Samuti on nimetatud lepingu alusel haldaja kohustuseks üürilepingute rikkumisel pöörduda Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse.

Vastustaja on üürilepingut allkirjastades kinnitanud, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad lepingule lisatud „Üürilepingu tingimused“, ta on nendega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustunud üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel. Üürilepingu tingimuste p-de 6.1 – 6.3 ja 7.1 – 7.3 kohaselt on üürnik kohustatud tasuma üüri ja kõrvalkulude eest. Üürilepingu p-s 9 oli kokku lepitud üüri määraks 1,92 eurot, seega oli üürilepingu ülesütlemise hetkel üüri summa $71,1 \times 1,92 = 136,51$ eurot kuus. Alates 01.07.2010 on vastustaja olnud pidevalt võlgu ning selle aja jooksul on tehtud talle kolm hoiatust: 17.08.2010, 15.04.2011 ja 18.08.2011, mille peale vastustaja tasus võla, kuid jätkas makseviivitusega, mistõttu alustas üürileandja 2011 oktoobris üürilepingu ülesütlemise menetlust. Ülesütlemisavalduse sai vastustaja isiklikult kätte 24.10.2011. Avaldaja raamatupidamisväljavõttest nähtub selgelt, et vastustaja on eksinud üürilepingu tingimuste vastu, mis annab alust leping üles öelda. Ülesütlemisavalduses on öeldud, et seisuga 19.10.2011 on võlg 289,68 eurot, millega üürnik on kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksimisega. Vastustaja võlg 01.05.2011 seisuga oli 639,68 eurot (sh veebruari eest 94,78 €, märtsi eest 287,40 €, aprilli eest 257,50 €), vastustaja maksis mais 350 eurot; võlg 01.06.2011 seisuga oli 550,16 eurot (sh märtsi eest 32,18 €, aprilli eest 257,50 € ja mai eest 260,48 €), vastustaja maksis juunis 665,76 eurot; võlg 01.07.2011 seisuga oli 109,64 eurot (tasumata juunikuu arve), vastustaja ei maksnud juulis midagi; võlg 01.08.2011 seisuga oli 317,84 eurot (sh juuni eest 109,64 € ja juuli eest 208,23 €), vastustaja ei maksnud augustis midagi; võlg 01.09.2011 seisuga oli 521,48 eurot (sh juuni eest 109,64 €, juuli eest 208,23 €, augusti eest 203,61 €), vastustaja maksis septembris 300 eurot; võlg 01.10.2011 seisuga oli 456,76 eurot (sh juuli eest 17,87 €, augusti eest 203,67 €, septembri eest 235,28 €), vastustaja maksis oktoobris 300 eurot, võlg 01.11.2011 seisuga oli 387,99 eurot (sh septembri eest 156,76 € ja oktoobri eest 231,23 €), vastustaja maksis novembris 300 eurot; võlg 01.12.2011 seisuga oli 313,49 eurot (sh oktoobri eest 87,99 € ja novembri eest 225,50 €), vastustaja ei tasunud detsembris midagi. Kuigi avaldaja ütles alates 03.12.2011 üürilepingu üles, ei ole vastustaja korterit üürileandjale tagastanud ja jätkab selle kasutamist. Sellest tulenevalt on avaldaja alates 04.12.2011 nõudnud vastustajalt eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitist vastavalt esitatud arvetele. Avaldaja nõuab vastustajalt ka rahaliste kohustuste täitmata jätmise eest viivist, mis 31.12.2011 seisuga on 171,47 eurot ja edasi 0,15% päevas võla summalt. Tuginedes ülaltoodule ja juhindudes Võlaõigusseaduse (VÕS) §-dest 76 lg 1, 101 lg 1 p 1, 108 lg 1, 113 lg 1, 313 lg 1, 316 lg 2 p 1-3, 334 lg 1 ja 335 ning Tsiviilkohtumenetluse seadustiku

(TsMS) §-ist 445 lg 1 palub avaldaja välja mõista vastustajalt võlg üüri- ja kõrvalkulude eest 303,86 eurot, lepingujärgsed viivised 171,47 eurot seisuga 31.12.2011 ja edasi 0,15% päevas põhivõlalt ja kahjuhüvitis alates 04.12.2011 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele, samuti kohustada vastustajat tagastama Tallinna linnale XXXXXXXX asuv eluruum ja juhul, kui vastustaja vabatahtlikult eluruumi ei tagasta, siis määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja koos temaga kooselavate isikute: tütar G. M. (ik XXXXXXXX) ja poeg G. M. (ik XXXXXXXX) ning neile kuuluva varaga nimetatud eluruumist väljatõstmine.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja avalduses toodud selgituste juurde, kuid muutis nõudeid. Loobus üüri ja kõrvalkulude võla nõudest, kuna vastustaja on selle vahepeal tasunud. Palus välja mõista vastustajalt viivise 29.02.2012 seisuga 16,89 eurot ning alates 01.03.2012 määras 0,15% päevas. Kahjuhüvitise palus välja mõista alates 04.12.2011 vastavalt esitatavatele arvetele. Jäi üüritud asja tagastamise ja otsuse täitmise viisi määramise nõuete juurde. Oli nõus asja läbi vaatama ilma vastustaja osavõtuta.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja kutsuti komisjoni istungile esmalt 26.01.2012 tema elukohta (XXXXXXXXX, Tallinn) saadetud kutsega, mida vastustaja aga postiasutuselt vastu ei võtnud (tlk 54 ja 56-57). Seejärel saadeti kutse vastustajale 20.02.2012 kohtutäitur Mati Kadak'u vahendusel (tlk 60-61). Kohtutäituri koostatud tahtevalduse või dokumendi kättetoimetamise akti (tlk 66) kohaselt anti vastustajale kutse komisjoni istungile koos lisadega (avaldaja avalduse koopia koos lisadega) isiklikult üle 21.03.2012 tema töökohas (XXXXXXXXXXXXX Tallinn). Seega sai vastustaja kutse kätte, teadis istungi ajast ning tema vastu esitatud nõuetest. Vastustaja avaldaja avaldusele kirjalikku vastust ei esitanud ega üürikomisjoni istungile ei ilmunud. Vastustaja ei teatanud komisjonile, et tal oleks mõjuvad põhjused, miks ta ei saa istungile tulla.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

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

Komisjon tegi kindlaks, et avaldaja Tallinna linn sõlmis 14.05.2010 oma esindaja AS ISS Eesti kaudu vastustaja A. M.-iga eluruumi üürilepingu nr ISS-547 eluruumi Tallinnas XXXXXXXX kasutamiseks (tlk 6-7). Üürileping sõlmiti tähtajaga kuni 12.05.2015, seega kehtis poolte vahel enne üürilepingu erakorralist ülesütlemist tähtajaline üürileping. Pooltevahelise üürilepingu p-is 9 on kokku lepitud, et üüri summa on 30 kr/m² (1,92 €/m²) eest ehk 2133 krooni (136,51 €) kuus. Lepingu punktis 14 on üürniku kinnitus, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad üürilepingule lisatud „Eluruumi üürilepingu tingimused“ (edaspidi: üürilepingu tingimused), ta on märgitud tingimustega tutvunud, mõistnud tingimuste sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel ning et üürnik teab, et lisaks üüri maksmisele tuleb tal kanda ka eluruumiga seotud kõrvalkulud ja maksud. Üürilepingu tingimuste (tlk 33-45) p 6.2 kohaselt määrab kõrvalkulude suuruse üürileandja, lähtudes mõõturite näitudest, teenuste pakkujate esitatavatest arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast. Vastavalt üürilepingu tingimuste p-dele 7.1 ja 7.2 esitab üürileandja üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks üüriarve ning üürnik on kohustatud selle eest tasuma 10 päeva jooksul üürileandja pangaarvele. Üürilepingu tingimuste p-is 7.3 on sätestatud, et üürilandjal on maksetega viivitamisel õigus nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest ning p 7.5 kohaselt, kui üürnikul on võlgnevusi varasemate kuude eest, siis loetakse esmajärjekorras tasutuks kogunenud viivised ning seejärel kõrvalkulud ja üür, alustades kõige varasemast kuus. Üürilepingu tingimuste p 22.5 sätestab, et kui üürnik lepingu lõppemisel viivitab üüritud eluruumi tagastamisega, siis on ta kohustatud kandma kõik kõrvalkulud ajavahemiku eest, mil eluruum on tema valduses ning

tasuma üürileandjale kahjuhüvitist 1/15 kuu üürisumma ulatuses iga eluruumi üleandmisega viivitatud päeva eest. Kui üürnik viivitab üleandmisega kauem kui 30 päeva, tasub ta kahjuhüvitist 1/10 kuu üürisumma ulatuses iga viivitatud päeva eest.

OÜ XXXXXXXX on 12.06.2009 sõlminud OÜ-ga Minu Vara kinnisvara haldus- ja hooldusteenuste osutamise lepingu (tlk 8-10). Nimetatud lepingu p 3.2.1 alusel võttis OÜ Minu Vara (lepingus haldaja) endale kohustuse esindada Tallinna linna üürnikega tüüplepingutele vastavate üürilepingute sõlmimisel, täitmisel ja lõpetamisel. Samuti pidama üüriarvestust, esitama üürnikele üüri ja kõrvalkulude eest arveid ning üürilepingute rikkumise korral, kui üürnikuga kokkulepet ei saavutata, pöörduma Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse. AS ISS Eesti (kui ühendav ühing, registrikood 10031220, aadress Vilde tee 129, Tallinn, 12613) ja Osühing Minu Vara (kui ühendatav ühing, registrikood 11009530, aadress Vilde tee 129, Tallinn, 126139) on ühinenud 23.04.2009.a. sõlmitud ühinemislepingu alusel (tlk 29-30). Äriregistrisse on ühinemise kanne tehtud 15.07.2009.a. Seoses sellega on ühendatav ühing, OÜ Minu Vara, registrist kustutatud ja kõik õigused ning kohustused on üle läinud ühendavale ühingule, AS-ile ISS (äriregistri väljatrükk, tlk 47-48).

Vastustajale on igakuiselt (sh ka pärast lepingu lõppemist) esitatud korterimaksete arveid (tlk 17-28 ja 72-73). Avaldaja esindaja on saatnud vastustajale hoiatusi võla kohta 17.08.2010, 15.04.2011 ja 18.08.2011 (tlk 29-31). Hoiatustes on antud vastustajale tähtaegu võla tasumiseks ning hoiatatud, et võla maksmata jätmisel ja maksete tasumisega viivitamisel algatatakse üürilepingu ülesütlemise menetlus. Vastustajale esitati 20.10.2011 üürilepingu ülesütlemisavaldus, mille vastustajale sai isiklikult kätte 24.10.2011 (tlk 32).

Avaldaja nõuab vastustajalt üüritud asja tagastamist ja otsuse täitmise viisi kindlaks määramist, samuti palub vastustajalt välja mõista eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise alates 04.12.2011 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt avaldaja esitatavatele arvetele ning ka viivise 29.02.2012 seisuga 16,89 eurot ja alates 01.03.2012 määras 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest.

Vastustaja ei ole komisjonile avaldaja nõuete osas vastuväiteid esitanud.

1) Üüritud asja tagastamise nõude osas komisjon leidis järgmist:

Avaldaja nõuab vastustajalt üüritud asja (eluruumi Tallinnas XXXXXXXXX) tagastamist, kuna avaldaja ütles vastustajaga sõlmitud üürilepingu erakorraliselt üles, kuid vastustaja ei ole eluruumi avaldajale tagastanud ja on selle kasutamist jätkanud. Vastustaja ei ole avaldaja nõudele vastu vaieldnud.

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 üürilandja valdusse.

Kuna seaduse kohaselt saab nõuda üüritud asja tagastamist ainult siis, kui üürileping on lõppenud, siis selleks, et otsustada, kas avaldajal on õigus nõuda vastustajalt üüritud asja tagastamist, peab komisjon kõigepealt võtma seisukoha, kas üürileping on lõppenud. Selleks peab komisjon kindlaks tegema, kas ülesütlemine muutus vastustaja suhtes kehivaks, kas üürilepingu ülesütlemisavaldus 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-de 1, 2 ja 3 kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega; või kui võlgnetava üüri summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa; või kui võlgnetavate kõrvalkulude summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa.

VÕS § 325 sätestab eluruumi üürilepingu ülesütlemisavaldusele kindla vormi. 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.

Üürilepingu tingimuste p-de 21.5, 21.6 ja 21.7 kohaselt on üürileandjal õigus üürileping erakorraliselt üles öelda, kui: üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega; üürnik võlgneb üüri summas, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa või üürnik võlgneb kõrvalkulude eest summas, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa.

Avaldaja koostas vastustajale kirjaliku üürilepingu ülesütlemisavalduse 20.10.2011 (tlk 32). Ülesütlemisavaldus anti vastustajale isiklikult üle 24.10.2011, seega oli vastustajal võimalik ülesütlemisavaldusega tutvuda alates 24.10.2011 ning samast ajast alates tuleb lugeda avaldaja üürilepingu ülesütlemisavaldus vastustaja suhtes kehtivaks.

Komisjonile teada olevalt ei ole vastustaja üürilepingu ülesütlemist tähtaegselt vaidlustanud, mida tõendab Harju Maakohtu vastus komisjoni vastavale teabenõudele (tlk 50-51).

Kuna vastustaja sai üürilepingu ülesütlemisavalduse kätte ja ülesütlemine muutus tema suhtes kehtivaks, siis peab komisjon järgmisena kindlaks tegema, kas ülesütlemine oli ka muus osas kehtiv.

Avaldaja üürilepingu ülesütlemisavalduses on märgitud: üüritud asi ja lepingu lõppemise päev - öeldakse üles vastustajaga 14.05.2010 sõlmitud üürileping nr ISS-547 eluruumi aadressil XXXXXXXX, Tallinn kasutamiseks alates 3. detsembrist 2011; ülesütlemise alus - ülesütlemise põhjuseks on asjaolu, et seisuga 19.10.2011 on vastustaja üüri- ja kõrvalkulude võlg koos viivisega kokku 289,68 eurot, millega vastustaja on kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega; ja ka ülesütlemise vaidlustamise kord ning tähtaeg - üürilepingu ülesütlemist on võimalik vaidlustada Tallinna Üürikomisjonis või Harju Maakohtus 30 päeva jooksul arvates teate kättesaamisest (sealhulgas on ära toodud nimetatud asutuste aadressid). Seega sisaldab avaldaja üürilepingu ülesütlemisavaldus kõiki seaduses sätestatud kohustuslikke andmeid. Kuna avaldaja ülesütlemisavaldus on vastustajale esitatud kirjalikult ning see sisaldab kõiki kohustuslikke andmeid, siis on ülesütlemisavaldus vormi- ja sisunõuete osas kehtiv.

Üürilepingu ülesütlemise alusena tugineb avaldaja ülesütlemisavalduses asjaolule, et vastustaja on olnud kolm kuud järjest viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega.

Komisjon tegi eespool kindlaks, et üürileping sõlmiti poolte vahel 14.05.2010. Avaldaja esindaja on alates nimetatud ajast pidanud arvestust vastustajale esitatud arvete ja temalt laekunud maksete kohta (korterite saldod, tlk 11-16 ja 70-71). Korterite saldodest nähtub, et vastustaja on tasunud talle esitatud arveid alates üürilepingu sõlmimisest viivitusega ning mitte

ettenähtud ulatuses. Vastustaja pidi tasuma üürilepingujärgselt üüri ja kõrvalkulude eest igakuiselt 30. kuupäevaks (üürilepingu tingimuste p-d 7.1 ja 7.2). Üürilepingujärgse esimese arve 2010. a. mai ja juuni eest pidi vastustaja tasuma 30.06.2010 kokku 380,41 eurot, kuid tasus selle osaliselt (159,77 €) 06.07.2010 ning ülejäänud osa alles 10.09.2010, juulikuu eest esitatud arve pidi vastustaja tasuma 31.07.2010 kokku 189,26 eurot, kuid tasus arve 20.09.2010. Samamoodi jätkas vastustaja viivitusega arvete tasumist 2010. a. ülejäänud kuudel ning ka 2011. Avaldaja koostas vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse oktoobris 2011. Sellele eelnenud kolmel järjestikusel kuul tasus vastustaja talle esitatud arvete eest järgmiselt: hiljemalt 31.07.2011 pidi tasuma juulikuu arve 208,23 eurot ning selleks ajaks kogunenud võla 109,68 eurot, kokku 317,87 eurot, kuid ei tasunud juulis midagi; hiljemalt 31.08.2011 pidi tasuma augustikuu arve 203,61 eurot ning augustiks kogunenud võla 317,87 eurot, kokku 521,48 eurot, kuid ei tasunud taas midagi; hiljemalt 30.09.2011 pidi tasuma septembrikuu arve 235,28 eurot ning septembriks kogunenud võla 521,48 eurot, kokku 756,76 eurot, vastustaja tasus septembris kokku 300 eurot, mis on vähem kui pool septembris tasumisele kuulunud kogusummast ning seega tasus vastustaja septembris oluliselt vähem, kui ta pidi tasuma. Eelnevale tuginedes võib öelda, et vastustaja oli enne üürilepingu ülesütlemist viivitanud kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. Vastustaja jätkas arvete viivitusega tasumist ka pärast üürilepingu ülesütlemisavalduse saamist (korterite saldod, tlk 15). Kuna vastustaja tasus pikemat aega arveid viivitusega ning ta oli 2011. a. juulist kuni septembrini (so kolmel järjestikusel kuul) jätnud kahel kuul üüri ja kõrvalkulude eest tasumata ning kolmandal kuul jätnud tasumata üüri ja kõrvalkulude olulise osa, siis võib lugeda, et vastustaja oli üürilepinguga võetud ja seaduses sätestatud kohustusi rikkunud ning avaldajal oli olemas alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks.

Avaldaja oli andnud ka vastustajale enne üürilepingu ülesütlemist saadetud hoiatustes korduvalt täiendavaid tähtaegu võla tasumiseks ning hoiatanud, et kui võlga ei tasuta ning makseviivitus jätkub, siis võidakse algatada üürilepingu ülesütlemise menetlus.

Eeltoodule tuginedes leiab komisjon, et kuna avaldaja esitatud üürilepingu ülesütlemisavaldus on seadusekohane, avaldajal oli olemas seaduslik alus lepingu lõpetamiseks, vastustaja ei ole tõendanud, et tal olid mõjuvad põhjused oma lepinguliste kohustuste tähtaegselt täitmata jätmiseks ning vastustaja ei ole ülesütlemist vaidlustanud, siis leping lõppes üürilepingu ülesütlemisavalduses märgitud ajast, so 03.12.2011.

Avaldaja ütluste kohaselt jätkab vastustaja eluruumi kasutamist. Komisjonile ei ole esitatud tõendeid, mis tõendaks vastupidist. Seega, kuna komisjon asus eespool seisukohale, et üürileping lõppes 03.12.2011, vastustaja on jätkanud pärast üürilepingu lõppemist üüritud asja kasutamist, kuid ei ole tõendanud, et tal oleks õigus üüritud asja kinni pidada, siis tekkis avaldajal õigus nõuda asja tagastamist ning avaldaja nõue üüritud asja tagastamise osas tuleb rahuldada, kohustades vastustajat A. M.-i tagastama avaldajale üüritud asi, eluruum Tallinnas aadressil XXXXXXXXXX.

2) Otsuse täitmise viisi kindlaks määramise nõude osas komisjon otsustas järgmist:

Avaldaja taotleb, et otsuse täitmise viisina määrataks vastustaja eluruumist välja tõstmine koos talle kuuluva vara ning temaga eluruumi kasutavate isikutega. 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.

Vastustaja ei ole otsuse täitmise viisi määramisele vastu vaieldnud.

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 kinnisaja võlgniku valdusest ära ja annab sissenõudja valdusesse. Väljatõstmisele kuuluvad nii asjad kui isikud. Täitedokumendiks on ka üürikomisjoni otsus (TMS § 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 on ÜVLS-i eesmärk lahendada üürivaidlusi poolte jaoks odavamalt ja kiiremini, kui tsiviilkohtumenetluses. Seega ei ole ka ÜVLS-i mõttega kooskõlas asjaolu, et üürikomisjoni otsust ei saa õigustatud pool sisuliselt täita, vaid peab selleks tegema täiendavaid kulutusi ja pöörduma samas asjas veelkord vaidlusorganisse ebaseadusliku valduse lõpetamise või muu sellise nõudega.

Tsiviilseadustiku üldosa seadus § 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 antud juhul on põhjendatud seaduse analoogia kasutamine, kuna vastupidisel juhul võib osutada komisjoni otsuse täitmine õigustatud poolele ebamõistlikult koormavaks. Vastustaja on jätkanud pärast üürilepingu lõppemist eluruumi kasutamist ja ei ole avaldanud soovi seda vabastada. Seetõttu komisjon leiab, et on vaja määrata antud asjas kindlaks otsuse täitmise viis ning otsustab, et eluruumi Tallinnas aadressil XXXXXXXXX vabatahtlikust tagastamisest keeldumise korral tuleb A. M. koos talle kuuluva vara ning temaga koos eluruumi kasutavate isikutega – G. M. (ik XXXXXXXXX) ja G. M. (ik XXXXXXXXX) – nimetatud eluruumist välja tõsta.

3) Lisaks üüritud asja tagastamisele nõuab avaldaja vastustajalt ka eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise välja mõistmist. Kahjuhüvitist nõuab avaldaja alates 04.12.2011 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt avaldaja esitatavatele arvetele. Avaldaja on esitanud oma kahjuhüvitise nõude ilma kindla summata, kuna vastustaja ei ole pärast üürilepingu lõppemist eluruumi vabastanud ja avaldajale ei ole teada, millal vastustaja seda teeb. Vastustaja avaldaja eeltoodud nõudele vastuväiteid ei ole esitanud.

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 poolte vahel kehtinud üürilepingu tingimuste kohaselt (p 22.5) on üürileandjal õigus pärast üürilepingu lõppemist nõuda kahjuhüvitisena tasu korteri kasutamise eest.

TsMS § 369 kohaselt võib tulevase nõude täitmise hagi 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.

Komisjon tegi eespoolt kindlaks, et vastustaja ei ole pärast üürilepingu lõppemist (03.12.2011) eluruumi vabastanud. Vastustaja ei ole põhjendanud ega tõendanud, et ta oleks õigustatud eluruumi kinni pidama. Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest poolte vahel kehtinud üürilepingus kokkulepitud üüri määras, kuigi võiks vastavalt üürilepingu tingimustele nõuda kahjuhüvitist ka suuremas ulatuses (1/10 kuu üürisummast iga üleandmisega viivitatud päeva eest; üürilepingu tingimuste p. 22.5). Seega nõuab avaldaja kahjuhüvitist seadusega lubatud ulatuses.

Avaldaja on pärast üürilepingu lõppemist igakuiselt esitanud vastustajale arveid arvestatava kahjuhüvitise suuruse kohta (tlk 72-73) ning pidanud vastustajale määratud summade ja

laekumiste arvestust (korterite saldod, tlk 70-71). Avaldaja esitatud tõenditest nähtub, et vastustaja on pärast üürilepingu lõppemist tasunud avaldajale ainult ühel korral, so 06.02.2012 kokku 500 eurot. Kuna vastustajal oli aga üürilepingu lõppemise seisuga võlg lepingujärgse üüri ja kõrvalkulude eest kokku 313,49 eurot (tlk 16) ning avaldaja oli vastustajale kuni 01.02.2012 arvestanud maksetega viivitamise eest ka viivist 194,06 eurot, siis vastavalt üürilepingu tingimuste punktile 7.5 arvestas avaldaja vastustaja tasunud summa nimetatud võla ja viivise katteks. Kuna vastustaja 06.02.2012 tasunud summast ei jätkunud enam talle detsembris 2011 ning jaanuaris ja veebruaris 2012 esitatud arvete tasumiseks, siis tekkis tal võlg eluruumi kasutamise eest pärast üürilepingu lõppemist.

Avaldaja palub välja mõista vastustajalt kahjuhüvitise alates 04.12.2011 ilma kindla summata, üürilepingus kokku lepitud üürimääras, mille lisanduvad kõrvalkulud, vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele. Kuna eespool leidis tõendamist, et vastustaja üürilepingu kehtivuse ajal oma kohustusi korrektselt ei täitnud ning ta ei ole tasunud ka ajavahemikul alates üürilepingu lõppemisest kuni üürikomisjoni istungini talle esitatud arveteid, siis võib eeldada, et ta ei täida oma kohustusi õigel ajal ka edaspidi. Sellest tulenevalt komisjon leiab, et ka avaldaja kahjuhüvitise nõue on põhjendatud, vastab TsMS §-is 369 toodud eeldustele ning tuleb seega rahuldada.

Eeltoodule tuginedes komisjon otsustab välja mõista A. M.-ilt avaldaja kasuks eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise alates 04.12.2011 kuni eluruumi tegeliku vabastamiseni vastavalt avaldajalt vastustajale igakuiselt esitatavatele arvetele.

4) Avaldaja nõuab vastustajalt ka eluruumi eest tasumisega viivitamise eest viivise väljamõistmist. Avaldaja nõuab viivist seisuga 29.02.2012 kindla summamana ning alates 01.03.2012 määras 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest. Vastustaja ei ole ka viivisenõudele vastu vaielnud.

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

Komisjon tegi eespool kindlaks, et vastustaja ei ole tasunud korteri kasutamise eest pärast üürilepingu lõppemist ning ka enne üürilepingu üleütlemit tasus vastustaja talle esitatud arvete eest pidevalt viivitades. Poolte vahel kehtinud üürilepingu tingimustes on sätestatud, et tasumisega viivitamise puhul kohustub üürnik tasuma viivist määras 0,15% päevas tasumata summalt. Avaldaja nõuab viivise väljamõistmist nii kindla summalise osa kui ka ülejäänud osa suhtes eeltoodud määras. Seega selles osas võib lugeda avaldaja esitatud viivisenõude põhjendatuks.

Avaldaja on hakanud viivist määrama alates juulist 2010. Viivist on avaldaja arvestanud 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 selline arvestus seadusele ning ka üürilepingu tingimustele. Kuna avaldaja ei nõua viivise väljamõistmist mitte igalt summalt eraldi kuni selle tasumiseni, vaid koondsummana, siis nõuab avaldaja viivist vähem, kui tal lepingu ja seaduse kohaselt õigus oleks. Seega on avaldajapoolne viivisearvestus ka selles osas seaduslik.

Ajavahemikul alates 01.07.2010 kuni 01.02.2012 on avaldaja arvestanud viivist kokku 194,06 eurot ning 2012 veebruari lõpuni tasumata summadel veel lisaks 22 eurot, kokku 216,06 eurot. Nagu komisjon juba eespool (otsuse p-s 3) tuvastas, tasus vastustaja 06.02.2012 avaldajale 500 eurot, mille avaldaja arvestas nimetatud ajaks kogunenud viivise ja üürilepingu lõppemise ajaks tasumata jäänud võla katteks. Kuna vastustaja tasutud summast ei jätkunud enam talle kuni 29.02.2012 arvestatud viivise katmiseks, siis jäi vastustajal see osa arvestatud viivisest tasumata. Avaldaja arvestuste kohaselt on vastustajal 29.02.2012 seisuga tasumata viivise eest 16,89 eurot, milline summa on kajastatud ka avaldaja koostatud võla ja viivise arvestuses (korterite saldod jaanuari 2012 – aprill 2012, tlk 70-71). Seega võib lugeda, et avaldaja viivisenõue on eeltoodud osa tõendatud ja põhjendatud.

Alates 01.03.2012 palub avaldaja välja mõista vastustajalt viivise määras 0,15% tasumata summalt päevas kuni võla tasumiseni, kuna avaldajale ei ole teada, millal vastustaja võla tasub ning seega ei saa avaldaja nõuda viivist kogu ulatuses kindla summana. Komisjon leiab, et arvestades senist vastustaja maksekäitumist, on ka selles osas avaldaja viivisenõue seaduslik ja põhjendatud. TsMS § 367 lubab esitada kohtus viivisenõude koos põhinõudega selliselt, et taotletakse viivise, mis ei ole hagi esitamise ajaks veel sissenõutavaks muutunud, väljamõistmist kohtult mitte kindla summana, vaid täielikult või osaliselt protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni. Kuna vastustajal on võlg, on avaldajal õigus nõuda temalt viivist. 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 on tervikuna põhjendatud ning seaduslik ja tuleb rahuldada. Vastustajalt A. M.-ilt tuleb välja mõista avaldaja kasuks viivis eluruumi kasutamise eest tasumisega viivitamise eest 29.02.2011 seisuga 16,89 eurot ning alates 01.03.2012 kuni võla tasumiseni määras 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest.

Seega avaldaja tuleb avaldus rahuldada tervikuna.

5) ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Vastustaja komisjoni istungile ei ilmunud ega teatanud komisjonile mõjuvatest põhjustest istungilt puudumiseks. Komisjon tegi eespool kindlaks, et vastustaja sai kutse komisjoni istungile kätte ning seega oli talle teada nii asja arutamise aeg kui ka tema vastu esitatud nõuded. Avaldaja ei taotlenud istungi edasi lükkamist seoses vastustaja istungilt puudumisega. Seega otsustas komisjon asja läbi vaadata ilma vastustaja kohalolekuta.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Kaja Tassa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad