

Üürivaidlusasi nr.	11-1/12/12
Otsuse kuupäev ja koht	19.04.2012, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Kaja Tassa, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus G. L. (ik. xxx, elukoht xxx Tallinn) vastu nõuetes välja mõista temalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 761,93 eurot; eluruumi mittevabastamisega tekitatud kahju ja kõrvalkulud 30.11.2011 seisuga 79,13 eurot ja alates 01.12.2011 kuni eluruumi vabastamiseni 15,55 eurot kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt AS Kodu Haldus esitatavatele arvetele; viivis 31.12.2011 seisuga 271,05 eurot ja alates 30.01.2012 määras 0,15% tasumata summalt päevas kuni rahaliste kohustuste täitmiseni; kohustada vastustajat vabastama eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittevabastamisel määrata otsuse täitmise viisiks tema koos S. L.ga (ik xxx) eluruumist väljatõstmine.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS Kodu Haldus esindaja Erki Casar.
Asja läbivaatamise kuupäev	10.04.2012

Resolutsioon Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.
2. Välja mõista G. L. lt Tallinna linna kasuks xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamise eest üüri- ja kõrvalkulude võlg 761,93 eurot (seitsesada kuuskümmend üks eurot 93 senti).
3. Kohustada G. L. vabastama ja tagastama Tallinna linnale eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittevabastamisel määrata otsuse täitmise viisiks G. L. ja S. L. (ik xxx) eluruumist väljatõstmine.
4. Välja mõista G. L. lt Tallinna linna kasuks eluruumi mittevabastamisega tekitatud kahju ja kõrvalkulud 30.11.2011 seisuga 79,13 eurot (seitsekümmend üheksa eurot 13 senti) ja alates 01.12.2011 kuni eluruumi tagastamiseni 15,55 eurot (viisteist eurot 55 senti) kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt AS Kodu Haldus esitatavatele arvetele.
5. Välja mõista G. L. lt viivis 31.12.2011 seisuga 271,05 eurot (kakssada seitsekümmend üks eurot 5 senti) ja alates 30.01.2012 määras 0,15% tasumata summalt päevas kuni rahaliste kohustuste täitmiseni.

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 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 vastustaja 14.10.2010 eluruumi üürilepingu, mille alusel sai õiguse kasutada 16,2 m² eluruumi aadressil xxx Tallinnas. Üürnik kohustus tasuma üüri 0,96 eurot ühe ruutmeetri eest kuus, mis teeb igakuiseks üüriks 15,55 eurot. Üürilepingu sõlmimisega kinnitas vastustaja, et kohustub järgima üürilepingu tingimustena Tallinna Linnavalitsuse 07.05.2003 määrusega nr 38 kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimusi“.

Tallinna Linnavaraamet (avaldaja) ja AS Kodu Haldus (avaldaja esindaja ehk haldaja) sõlmisid 27.01.2010 lepingu nr 3.1.-3/33 avaldajale kuuluva elamu Tallinnas xxx haldamiseks, mille p 4.1.1.11 järgi on avaldaja esindajal õigus ja kohustus valvata üürilepingute täitmise üle ning üürilepingu rikkumise tuvastamisel rakendada seaduslikke ja lepingulisi mõjutusvahendeid lepingu rikkuja suhtes.

Vastustajale saadeti 21.09.2011 üürilepingu ülesütlemise teade, mille ta sai 21.09.2011 ka kätte. Vastustaja üürileping lõppes 21.10.2011. Üürileping lõpetati, kuna vastustaja oli ülesütlemise hetkel viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa tasumisega ja võlgnetava üüri summa ületas kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa ja/või võlgnetavate kõrvalkulude summa ületas kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa. Vastustaja ei ole avalduse esitamise kuupäevaks eluruumi vabastanud.

Õigusliku alusena toetub avaldaja esindaja munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimuste p-dele 7.1 ja 7.2 ning üürilepingule, mille alusel kohustus vastustaja tasuma igakuiselt üüri ja maksmata kõrvalkulude eest ning üürilepingu tingimuste p-le 8.2, mille kohaselt on maksetähtajaks kuu 30. päev, samuti Võlaõigusseaduse (VÕS) §-dele 100, 101 lg 1 p 1, 108 lg 1, 113 lg 1, 271, 292, 316 lg 1, 334 lg 1 ja 335.

Avalduse kohaselt on vastustaja üüri- ja kõrvalkulude võlg 01.10.2011 seisuga 643,13 eurot, kõrvalkulud ajavahemiku 01.10.2011 – 31.10.2011 eest 108,27 eurot, üür 01.10.2011 – 21.10.2011 eest 10,53 eurot ja eluruumi mittevabastamisega tekitatud kahju ajavahemiku 22.10.2011 – 31.10.2011 eest 5,016 eurot. Vastustaja on eluruumi mittevabastamisega tekitanud kahju, milleks avaldaja arvestab lepingus kokku lepitud üüri ja eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulud. Rahaliste kohustuste mittetäitmise eest nõuab avaldaja ka viivist.

Avaldaja palub välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võla 761,93 eurot, eluruumi mittevabastamisega tekitatud kahju ja kõrvalkulud 30.11.2011 seisuga 79,13 eurot ja viivise eeltoodud rahaliste kohustuste täimisega viivitamise eest 31.12.2011 seisuga 271,05 eurot. Lisaks sellele palub kohustada vastustajat vabastama eluruumi xxx Tallinnas, eluruumi vabastamisest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja koos S. L.ga (ik xxx) eluruumist väljatõstmise. Veel palub vastustajalt välja mõista eluruumi mittevabastamisega tekitatud kahju alates 01.12.2011 kuni eluruumi vabastamiseni, 15,55 eurot kuus, ja kõrvalkulud vastavalt üürileandja esitatavatele arvetele. Nõuab ka avalduse üürikomisjoni esitamise päevast sissenõutavaks muutunud viivist määras 0,15% rahaliste kohustuste summalt päevas kuni kohustuste täitmiseni.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja avalduses esitatud nõuete ja põhjenduste juurde.

Vastustaja vastuväited

Vastustajale on 10.04.2012 kell 11.00 toimuva üürikomisjoni istungi aeg teatavaks tehtud 29.03.2012, seda on ta kinnitanud oma allkirjaga (allkirjaleht, tlk 44). Talle on selgitatud võimalust esitada tema vastu esitatud nõuetele vastuväiteid ning hoiatatud ka istungile ilmumata jätmise tagajärgedest (kutse, tlk 38). Vastustaja nõuetele vastanud ei ole.

Üürikomisjoni 10.04.2011 istungile vastustaja ei ilmunud, ilmumata jätmise mõjuvatest põhjustest komisjonile ei teatanud.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära kohal olnud üüri vaidluse poole, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldaja avaldus tuleb rahuldada. Üürikomisjon juhendub otsuse tegemisel Üüri vaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) §-dest 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Tallinna Üürikomisjon tegi kindlaks, et AS Kodu Haldus sõlmis Tallinna Linnavalitsuse xx.xx.xxxx korralduse nr xx-k alusel 14.10.2010 G. L. 'ga munitsipaaleluruumi üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks tähtajaga kuni 22.09.2011 (üürileping, tlk 5). Koos üürnikuga sai eluruumi kasutamise õiguse ka S. L. (ik xxx). Üürilepingu p-s 9 on kokku lepitud, et üür ühes kuus on 15 Eesti krooni (0,96 €) ruutmeetri eest. Üürilepingu p-s 12 kinnitab üürnik, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimused“ (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüpitingimused), et ta on tüüpitingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel. Lepingu allkirjastamisega on üürnik kinnitanud ka, et ta teab, et Tallinna linn on eluruumi talle kui seda hädasti vajavale isikule üürile andes täitnud oma seadusest ja linna õigusaktidest tulenevat ülesannet ning et lisaks üüri maksmisele tuleb tal maksta ka eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulud ja maksud (üürilepingu p-d 12.2 ja 12.3).

Komisjonile on esitatud ka Mustamäe Linnaosa Valitsuse ja G. L. vahel 22.09.2005 sõlmitud üürileping kõnealuse eluruumi kasutamiseks tähtajaga kuni 22.09.2010 (tlk 6). Sellest järeldub, et vastustaja on xxx Tallinnas asuvat eluruumi kasutanud üürnikuna alates septembrist 2005.

Avaldaja esindaja AS-i Kodu Haldus õigus tegutseda üürileandja esindajana tuleneb Tallinna linna (Tallinna Linnavaraameti kaudu) ja AS Kodu Haldus vahel 27.01.2010 sõlmitud lepingust nr 3-1.3/33 (tlk 7-14), milles on kokku lepitud, et avaldaja esindaja hoiab korras Tallinnas xxx asuvat kinnistut, ehitisi ja tehnosüsteeme vastavalt õigusaktidele ja avaldaja ning tema esindaja vahelisele tööjaotusele. Nimetatud lepingu kohaselt (p 4.1) on avaldaja esindaja kohustatud sõlmima avaldaja nimel üürnikuga üürilepinguid vastavalt kinnitatud tüüpvormile juhitudes Tallinna linna õigusaktidest, kontrollima üürilepingute täitmist ning rikkumise tuvastamisel rakendama kohe seaduslikke ja lepingulisi mõjutusvahendeid üürilepingu rikkuja suhtes. Kui üürilepingust tulenevat vaidlust ei lahendata poolte kokkuleppel, on haldaja kohustatud hiljemalt kolme kuu jooksul üürilepingu rikkumise tuvastamisest pöörduma vaidluse lahendamiseks Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse.

Avaldaja esindaja esitas 21.09.2011 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse, millega ütles lepingu 21.10.2011 erakorraliselt üles, vastustaja sai ülesütlemisavalduse samal päeval, 21.09.2011, kätte (ülesütlemisavaldus, tlk 15).

Avaldaja palub kohustada vastustajat vabastama üüritud eluruum ja määrata otsuse täitmise viisiks, juhul kui vastustaja eluruumi ei vabasta, eluruumist väljatõstmise. Lisaks sellele palub vastustajalt välja mõista järgmised summad: üüri- ja kõrvalkulude võlg 761,93 eurot, eluruumi mitte vabastamisega tekitatud kahju koos kõrvalkuludega 30.11.2011 seisuga 79,13 eurot ja alates 01.12.2011 kuni eluruumi vabastamiseni 15,55 eurot kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud

vastavalt üürileandja esitatavatele arvetele, viivis 31.12.2011 seisuga 271,05 eurot ja alates 30.01.2012 määras 0,15% tasumata summalt päevas kuni võla tasumiseni. Vastustaja nõuetele vastu ei ole vaieldud.

1. Üüri- ja kõrvalkulude võla väljamõistmise nõue.

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga 761,93 eurot.

Vastavalt VÕS §-le 271 kohustub üürilepinguga üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksma üürileandjale selle eest tasu (üüri). Sama seaduse § 292 lg 1 järgi peab üürnik lisaks üüri maksmisele kandma muid üüritud asjaga seotud kulusid (kõrvalkulud) üksnes juhul, kui selles on kokku lepitud. Kõrvalkuludeks on tasu üürileandja või kolmanda isiku teenuste ja tegude eest, mis on seotud asja kasutamisega. VÕS § 76 lg 1 sätestab, et kohustus tuleb täita vastavalt lepingule või seadusele. Sama paragrahvi lg 3 kohaselt kohustus loetakse täidetuks, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil. VÕS § 101 lg 1 p 1 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud nõuda kohustuse täitmist. Üürilepingu tüüpitingimuste p-de 8.1 ja 8.2 kohaselt pidi üürnik maksma üüri ja kõrvalkulude eest igakuiselt vastavalt üürileandja esitatud arvetele 10 päeva jooksul iga kuu 20. kuupäevast arvates.

Avaldaja esitatud tõenditega (üürileping, tlk 5; korterite saldo 01.09.2010 – 31.01.2012, tlk 28-32; üüriarved, tlk 16-27) loeb üürikomisjon tõendatuks, et eluruum on vastustaja kasutuses, ta elab selles ja tarbib talle osutatud kommunaalteenuseid. Vastustaja ei ole sellele ka vastu vaieldud.

Tulenevalt üürilepingust oli vastustajal kui üürnikul kohustus tasuda nii üüri kui kõrvalkulude eest igakuiselt kuu 30. või 31. kuupäevaks. Nimetatud kohustust ei ole ta õigustatud isiku (üürileandja) ees 14.10.2010 sõlmitud üürilepingu kehtivuse ajal kordagi täitnud. Korterite saldost nähtub, et vastustajal oli 01.10.2010 seisuga (so enne üürilepingu sõlmimist) eluruumi eest võlg 32,02 eurot (tlk 28). Vastustaja on 05.10.2010 (so enne üürilepingu sõlmimist) maksnud 50,13 eurot. Oktoobri 2010 (so üürilepingu esimese kuu) eest oli talle tasumiseks määratud 32,81 eurot, kuid ta ei selle kuu lõpuks ega ka hiljem, järgmistel maksetähtaegadel, midagi maksnud ei ole. Seetõttu on tal eluruumi eest võlg.

Avaldaja nõuab üüri- ja kõrvalkulude võlga 21.10.2011 seisuga 761,93 eurot. Esitatud tõenditest (arve, tlk 25; korterite saldo, tlk 31) nähtub, et vastustaja võlg 01.10.2011 seisuga oli 643,13 eurot. Üürilepingu viimase kuu, 2011. a oktoobri, 21 päeva üüriks on avaldaja esindaja arvestanud 10,53 eurot ja oktoobri kõrvalkulude eest 108,27 eurot (avaldus, tlk 3). See teeb vastustaja võlaks kokku $643,13 + 10,53 + 108,27 = 761,93$ eurot. Kuna sama summat avaldaja ka nõuab, on tema nõue põhjendatud ja tõendatud.

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. Vastavalt kokkulepitule pidi üürnik maksma korteri eest igakuiselt 30. või 31. kuupäevaks. Kuna avaldaja ütles vastustaja üürilepingu üles 21.10.2011, oli viimane maksmise tähtaeg üürilepingu kehtivuse aja teenuste eest 30.11.2011. Viimane maksmise tähtaeg enne üürikomisjoni istungi toimumist oli 31.03.2012. Kuna tõendeid, et vastustaja oleks midagi maksnud, esitatud ei ole, on avaldajal õigus nõuda, et vastustaja oma maksmise kohustust täidaks. Avaldaja nõue tuleb rahuldada ja mõista vastustajalt välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 21.10.2011 seisuga 761,93 eurot.

2. Eluruumi tagastamise ja otsuse täitmise viisi kindlaksmääramise nõue.

Avaldaja nõuab, et vastustaja vabastaks eluruumi xxx Tallinnas, kuna vaatamata üürilepingu ülesütlemisele ta seda teinud ei ole. Juhuks, kui vastustaja eluruumi ei vabasta, palub määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos S. L.ga eluruumist välja. Vastustaja nõudele vastu ei ole vaieldud.

Vastavalt VÕS § 334 lg 1 peab üürnik üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele. Ka üürilepingu tüüptingimused sätestavad, et üürilepingu lõppemisel on üürnik kohustatud eluruumi oma varast vabastama ja andma üle üürileandja valdusesse, üle tuleb anda kõik võtmed ja vormistatakse vastuvõtmise akt. Seega saab üüritud eluruumi tagastamist nõuda juhul, kui üürileping on lõppenud. Seetõttu, et otsustada, kas avaldajal on õigus nõuda vastustajalt eluruumi vabastamist ja tagastamist, peab komisjon võtma esmalt seisukoha, kas üürileping on lõppenud.

Komisjon on eespool tuvastanud, et vastustajaga oli sõlmitud tähtajaline eluruumi üürileping tähtajaga kuni 22.09.2011, kuid tõendeid, mis kinnitaksid avaldaja tahet leping tähtaja möödumisel lõpetada, esitatud ei ole. Avaldaja esindaja on 21.09.2011 esitanud vastustajale ülesütlemisavalduse üürilepingu lõpetamiseks 21.10.2011. Seetõttu peab komisjon hindama, kas vastustaja üürileping lõppes ülesütlemisega 21.10.2011.

VÕS § 313 lg 1 järgi võib kumbki lepingupool mõjuval põhjusel 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 lg 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. Ka üürilepingu tüüptingimustest tulenevalt on üürileandjal õigus leping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksimisega või kui üürnik võlgneb üüri või kõrvalkulude eest summas, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva 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.

Vastustajale on üürilepingu ülesütlemisavaldus esitatud kirjalikult, vastustaja on selle 21.09.2011 kätte saanud. Ülesütlemisavalduses on märgitud, et öeldakse üles üürileping xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks, et üürileping lõpeb 21.10.2011, et ülesütlemise põhjuseks on vastustaja võlg 01.09.2011 seisuga 584,53 eurot, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude summa ning et üürilepingu ülesütlemist on võimalik vaidlustada Tallinna Üürikomisjonis (Harju 13, 10130 Tallinn) või Harju Maakohtus (Kentmanni 13, 15158 Tallinn) 30 päeva jooksul arvates teate kättesaamisest. Ülesütlemisavalduses on seega märgitud nii üüritud asi, lepingu lõppemise päev, ülesütlemise alus kui ka ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg, st kõik seaduses nõutud kohustuslikud andmed. Kuna ülesütlemisaval-

dus on esitatud vastustajale kirjalikult, see sisaldab kõiki seaduses sätestatud kohustuslikke andmeid ja vastustaja on selle kätte saanud, on ülesütlemisavaldus vormi- ja sisunõuete osas seadusekohane ja kehtiv.

Ülesütlemisavalduses on märgitud lepingu ülesütlemise põhjuseks vastustaja võlg 01.09.2011 seisuga 584,53 eurot, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude summa. Kuna komisjon on eespool tuvastanud, et vastustaja ei ole 14.10.2010 sõlmitud üürilepingu kestvuse ajal eluruumi eest midagi maksnud, on õige, et tal oli 01.09.2011 seisuga kogunenud võlg, mis oli suurem kui kolme kuu üüri ja kõrvalkulude summa.

Seega oli vastustaja lepingut rikkunud ja avaldajal oli alus lepingu erakorraliseks ülesütlemiseks, mis on kooskõlas VÕS §-s 316 lg 1 p-des 2 ja 3 ning ka üürilepingu tüüptingimustes toodud asjaoludega. Vastustajale esitatud arvetelt nähtub, et lisaks jooksvatele maksetele on igakuiselt olnud arvetele märgitud ka tema võlg, mis tuli koos selle kuu eest määratud maksetega kuu lõpuks ära maksta. Seega on vastustajat igakuiselt võlast hoiatatud ja antud talle tähtaeg võla äramaksmiseks.

Kõigele eeltoodule tuginedes leiab komisjon, et kuna üürilepingu ülesütlemisavaldus on seadusekohane, vastustajat oli võlast hoiatatud ja antud talle tähtaegu võla tasumiseks, mida vastustaja ei teinud ning üürileandjal oli olemas seaduslik alus lepingu lõpetamiseks, siis pooltevaheline üürileping lõppes ülesütlemisavalduses märgitud kuupäeval, so 21.10.2011. Vastustaja ülesütlemist vaidlustanud ei ole (kohtu vastused üürikomisjoni järelpärimisele, tlk 34-35).

Avaldaja esindaja kinnitusel ei ole vastustaja eluruumi ega võtmeid tagastanud. Vastupidist kinnitavaid tõendeid ei ole komisjonile esitatud. Seega on avaldajal õigus nõuda eluruumi tagastamist. Avaldaja nõue tuleb rahuldada ja tuleb kohustada vastustajat vabastama ja tagastama avaldajale eluruum xxx Tallinnas.

VÕS § 334 lg 1 näeb ette üürniku kohustuse üüritud asi tagastada, kuid ei näe ette meetmeid juhuks, kui üürnik vabatahtlikult üüritud asja ei tagasta. 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). Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (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 oleks ka ÜVLS mõttega kooskõlas, kui õigustatud pool ei saaks üürikomisjoni otsust täita, vaid peab selleks tegema täiendavaid kulutusi ja pöörduma samas asjas veelkord vaidlust lahendavasse organisse.

Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 4 kohaselt kohaldatakse õigussuhet reguleeriva sätte puudumisel sätet, mis reguleerib reguleerimata õigussuhte lähedast õigussuhet, kui õigussuhte reguleerimata jätmine ei vasta seaduse mõttele ega eesmärgile. Üürikomisjon on seisukohal, et antud juhul on põhjendatud seaduse analoogia kasutamine, sest vastasel juhul võib komisjoni otsuse täitmine olla avaldajale ebamõistlikult koormav. Kuna vastustaja üürileping õeldi üles oktoobris 2011, kuid vastustaja ei ole eluruumi kuni käesoleva ajani vabastanud, võib eeldada, et ta ei tagasta eluruumi vabatahtlikult ka edaspidi. Seetõttu komisjon leiab, et on vaja määrata kindlaks otsuse täitmise viis ning otsustab, et eluruumi xxx Tallinnas mittevabastamisel tuleb G. L. koos temaga eluruumi kasutava S. L.g ta tõsta eluruumist välja.

3. Eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise väljamõistmise nõue.

Kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest nõuab avaldaja kahes osas. Esiteks nõuab ta kahjuhüvitist koos kõrvalkuludega 30.11.2011 seisuga 79,13 eurot. Teiseks, kuna vastustaja ei ole eluruumi vabastanud ja avaldajale ei ole teada, millal ta seda teeb, nõuab avaldaja kahjuhüvitist alates 01.12.2011 kuni eluruumi vabastamiseni endises üürimääras, 15,55 eurot kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt üürileandja esitatavatele arvetele.

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. Komisjon tuvastas eespool, et vastustaja pidi maksma üüri ja kõrvalkulude eest igakuiselt vastavalt üürileandja esitatud arvetele. Vastavalt lepingu tüüptingimustele, 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.

Komisjon leiab, et avaldaja nõue kahjuhüvitise väljamõistmiseks vastustajalt on seaduslik ja põhjendatud. Komisjon tegi eespoolt kindlaks, et kuigi üürileping lõppes 21.10.2011, ei ole vastustaja eluruumi vabastanud ega ole ka eluruumi eest midagi maksnud. Avaldaja nõuab kahjuhüvitist seadusega lubatud ulatuses, so poolte vahel kehtinud üürilepingus kokkulepitud üüri määras ja on esitanud vastustajale arveid ka pärast üürilepingu lõppemist. Vastavalt üürilepingu tüüptingimustele peab Tallinna linna üürnik, juhul kui ta viivitab üüritud eluruumi tagastamisega, maksma ka kõigi kõrvalkulude eest ajavahemikul, mil eluruum on tema valduses. Seega on avaldajal õigus nõuda eluruumi mittetagastamisel ka kõrvalkulude eest tasumist ja kõik esitatud arved pidid olema täies mahus ära makstud.

Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest 30.11.2011 seisuga 79,13 eurot. Selle summa on avaldaja leidnud, liites kokku 2011. aasta oktoobrikuu viimase 10 päeva eest arvestatud tasu eluruumi kasutamise eest ja vastustajale novembri 2011 eest esitatud arvel märgitud summa. Eluruumi mittevabastamisega tekitatud kahju 2011. a oktoobri viimase 10 päeva (22.10. – 31.10.2011) eest on 5,02 eurot (ühe m² hind 0,96 € x eluruumi üldpind 16,2 m² : 31 päeva = ühe päeva üür 0,50 €; 10 päeva x 0,50 € = 5,02 €). Vastustajale on 2011. aasta novembri eest määratud tasumiseks 74,11 eurot (tlk 26). Liites nimetatud summad kokku, saame 5,02 + 74,11 = 79,13 eurot. Seega on kahjuhüvitise nõue selles osas õige.

Kuna vastustaja ei ole üüritud eluruumi tagastanud, siis on põhjendatud avaldaja nõue kahjuhüvitise väljamõistmiseks ka alates 01.12.2011 kuni eluruumi vabastamiseni. TsMS § 369 kohaselt võib tulevase nõude täitmise hagi esitada juhul, kui on alust eeldada, et võlgnik kohustust õigel ajal ei täida. Komisjon on eespool tuvastanud, et vastustaja on olnud kogu üürilepingu kehtivuse aja avaldajale võlgu, seega on alust eeldada, et ta ei täida oma kohustusi ka edaspidi, vaatamata sellele, et ta eluruumi kasutab. Kuna vastavalt üürilepingu tingimustele on vastustajal kohustus maksta eluruumi eest kuni selle tagastamiseni, on ka nõue, mis tugineb edaspidi esitatavatele arvetele ilma konkreetset summat kindlaksmääramata, põhjendatud. Kuna vastustaja ei ole eluruumi tagastanud ja ei ole teada, millal ta seda teeb, tuleb vastustajalt välja mõista kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest alates 01.12.2011 kuni eluruumi tagastamiseni 15,55 eurot (ühe m² üür 0,96 € x eluruumi üldpind 16,2 m² = 15,55 €) kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt üürileandja esitatavatele arvetele. Avaldaja nõue kahjuhüvitise väljamõistmiseks tuleb rahuldada.

4. Viivise väljamõistmise nõue.

Avaldaja nõuab viivist järgmiselt: kuni 31.12.2011 esitatud, kuid tasumata arvetelt kokku 271,05 eurot ning alates 30.01.2012 määras 0,15% tasumata summast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni. Vastustaja viivisenõudele vastu vaieldud ega viivise vähendamist taotlenud ei ole.

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. Üürilepingu tüüpitingimuste p 8.3 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 üürilepingu kestvuse ajal eluruumi eest midagi maksnud ja et tal oli juba lepingu sõlmimisel eluruumi eest võlg. Seisuga 01.10.2010 oli vastustajale arvestatud viivist juba 18,12 eurot (tlk 28). See kõik kinnitab, et vastustaja on maksmisega viivitanud, mistõttu on avaldaja viivisenõue põhjendatud.

Seisuga 31.12.2011 on avaldaja arvestanud viivist kogu võla summalt (nii üüri, kõrvalkulude kui ka kahjuhüvitiselt eluruumi vabastamisega viivitamise eest) kokku 271,05 eurot. Viivist 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. Viivisemääraks on 0,15% päevas tasumata summalt. Komisjoni hinnangul vastab selline arvestus seadusele ning üürilepingu tingimustele. Seega on avaldajapoolne viivisearvestus selles osas õige.

Alates 30.01.2012 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 kindlaksmääratud summana. 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. Komisjoni hinnangul on selliselt esitatud viivisenõue, arvestades vastustaja senist maksekäitumist, ka käesolevas vaidluses põhjendatud ja õige. Avaldaja nõuab viivist alates päevast, mil ta pöördus nõudega üürikomisjoni, so alates 30.01.2012. Seega ei nõua avaldaja vastustajalt viivist 2012. a jaanuari eest, mis tähendab, et ta nõuab viivist vähem, kui tal oleks õigus nõuda. Seetõttu ei saa lugeda viivisenõuet ka ülemääraseks. 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 protsendina põhinõudest.

Eeltoodule tuginedes on komisjon seisukohal, et avaldaja viivisenõue on tervikuna põhjendatud ja seaduslik ning tuleb rahuldada. Vastustajalt tuleb välja mõista viivis maksmisega viivitamise eest 31.12.2011 seisuga 271,05 eurot ning alates 30.01.2012 kuni võla tasumiseni 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Vastustajat oli talle saadetud kutses hoiatatud istungile ilmutata jätmise ja istungilt mõjuva põhjuseta puudumise tagajärgedest (tlk 38). Vastustajale oli 10.04.2012 kell 11.00 toimuva istungi aeg teatavaks

tehtud (tlk 44). Vastustaja komisjoni istungile ei ilmunud, ilmumata jätmise mõjuvatest põhjustest komisjonile ei teatanud. Avaldaja istungi edasilükkamist seoses vastustaja istungilt puudumisega ei taotlenud. Seetõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Kaja Tassa