

<b>Üürivaidlusasi nr.</b>	11-1/6/12
<b>Otsuse kuupäev ja koht</b>	13.04.2012.a , Tallinn
<b>Üürikomisjoni koosseis</b>	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Kaja Tassa, istungi sekretär Maarika Snoting
<b>Üürivaidlusasi</b>	<b>Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus T. L. (ik xxx, elukoht xxx Tallinn) vastu nõuetes kohustada teda tagastama Tallinna linnale eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks tema eluruumist väljatõstmise koos eluruumi kasutava V. S.ga (ik xxx) ning seal oleva varaga; välja mõista temalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 586,37 eurot ja kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest alates 01.01.2012 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele ning viivis 29.02.2012 seisuga 184,62 eurot ja alates 01.03.2012 määras 0,15% põhivõlalt päevas.</b>
<b>Istungil osalenud isikud</b>	Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Hele Hannah Noormaa.
<b>Asja läbivaatamise kuupäev</b>	03.04.2012

**Resolutsioon** Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.
2. Kohustada T. L. tagastama Tallinna linnale eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks T. L. ning eluruumi kasutava V. S. (ik xxx) eluruumist väljatõstmise koos seal oleva varaga.
3. Välja mõista T. L.lt xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 586,37 eurot (viissada kaheksakümmend kuus eurot 37 senti) ja kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest alates 01.01.2012 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt talle igakuiselt esitatavatele arvetele.
4. Välja mõista T. L.lt viivis 29.02.2012 seisuga 184,62 eurot (ükssada kaheksakümmend neli eurot 62 senti) ja alates 01.03.2012 kuni võla tasumiseni määras 0,15% põhivõlalt päevas.

#### **Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord**

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

Kohtule võib esitada taotluse, et kohus vaataks komisjonile esitatud avalduse läbi hagi menetluse 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 T. L. 23.12.2010 Tallinna linnaga, keda esindas omanikult saadud volituse alusel AS ISS Eesti, üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks kuni 22.12.2015 koos V. S.ga. 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, Loopealse Elamu OÜ ja OÜ Minu Vara vahel sõlmitud haldus- ja hooldusteenuste osutamise lepingu punktist 3.2 kohustub AS ISS Eesti esindama Tallinna linna üürilepingute sõlmimise, täitmise ja lõpetamise küsimustes. AS ISS Eesti esitab üürnikele ka arveid Loopealse Elamu OÜ nimel ja tema kohustuseks on ka üürilepingute rikkumisel pöörduda rikkuja vastu üürikomisjoni või kohtusse.

Vastustaja on üürilepingut allkirjastades kinnitanud, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad üürilepingule lisatud „üürilepingu tingimused“, et ta on märgitud tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja on nõus üürilepingu sõlmimisega sellistel tingimustel. Eluruumi üürilepingu tingimuste p-de 6.1–6.3 ja 7.1–7.7 kohaselt on üürnik kohustatud maksma üüri ja kõrvalkulude eest. Üürilepingu p-s 9 oli kokku lepitud, et üürimäär on 27,50 krooni (1,76 €) ühe ruutmeetri eest, seega oli üür 948,75 krooni ehk 60,72 eurot kuus.

Vastustajal tekkis eluruumi eest võlg kaks kuud pärast üürilepingu sõlmimist. Avaldaja esindaja hoiatas 16.06.2011 vastustajat võlast kirjalikult ja andis tähtaja võla tasumiseks. Lisaks anti vastustajale suuliselt tähtaeg võla tasumiseks kuni augusti lõpuni. Kuna vastustaja augusti lõpuks võlga ei kustutanud, algatas üürileandja septembris üürilepingu ülesütlemismenetluse. Üürilepingu ülesütlemise avaldus õnnestus vastustajale kätte toimetada kohtutäituri vahendusel selle avaldamisega 01.12.2011 väljaandes Ametlikud Teadaanded. Üürileping öeldi üles, sest seisuga 01.11.2011 oli võlg koos viivisega 595,06 eurot, millega üürnik on kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa tasumisega. Avaldaja kohustas ülesütlemisavalduses vastustajat vabastama eluruumi hiljemalt 30 päeva pärast ülesütlemisavalduse kättetoimetamist, so 31.12.2011. Vastustaja eluruumi vabastanud ega võtmeid üürileandjale tagastanud ei ole ning jätkab eluruumi kasutamist. Sellest tulenevalt on avaldaja alates 01.01.2012 nõudnud temalt eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitist vastavalt talle esitatavatele arvetele.

Avaldaja 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 ja § 335, tsiviilkohtumenetluse seadustiku (edaspidi: TsMS) § 445 lõikele 1 ja eluruumi üürilepingu tingimustele. Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga 31.12.2011 seisuga 586,37 eurot ja alates 01.01.2012 kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele. Lisaks sellele nõuab avaldaja viivist 31.12.2011 seisuga 129,43 eurot ja alates 01.01.2012 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni. Avaldaja nõudeks on ka kohustada vastustajat tagastama Tallinna linnale eluruum xxx Tallinnas ja juhuks kui vastustaja eluruumi ei tagasta, määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja koos eluruumi kasutava V. S.ga eluruumist väljatõstmine koos seal oleva varaga.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja kõigi kirjalikus avalduses esitatud nõuete ja põhjenduste juurde, kuid täpsustas viivisenõuet. Viivist on arvestatud 29.02.2012 seisuga 184,62 ja alates 01.03.2012 nõuab viivist määras 0,15% põhivõlalt päevas. Koos vastustajaga palub eluruumist välja tõsta V. S., kelle isikukood on xxx.

### **Vastustaja vastuväited**

Vastustajale saadeti kutse komisjoni istungile 25.01.2012 tema üürilepingu objektiks oleva eluruumi aadressile xxx Tallinnas (toimiku lk 56). Vastustaja kutset vastu ei võtnud ning see

tagastati komisjonile hoiutähtaja möödumisel (ümbrik, tlk 58). Seejärel saadeti kutse vastustajale kohtutäitur Mati Kadak' u vahendusel. Kohtutäituri abi käis vastustaja elukohas kolm korda (07.03.2012 kell 12.30, 11.03.2012 kell 19.10 ja 15.03.2012 kell 9.00) ning kuna keegi ust ei avanud, jättis 15.03.2012 kutse koos lisadega vastustaja postkasti (kätetoimetamise akt, tlk 70-71). Üürivaidluse lahendamise seaduse (edaspidi: ÜVLS) § 9 lg 3 kohaselt kohaldatakse üürikomisjoni istungile kutsumise suhtes vastavalt tsiviilkohtumenetluse sätteid. TsMS § 315 lg 1 kohaselt võib menetlusdokumendi kätte toimetada ka kohtutäituri vahendusel. Vastavalt TsMS § 326 loetakse menetlusdokument kätetoimetatuks dokumendi panemisega eluruumi juurde kuuluvasse postkasti, kui kohtutäitur on menetlusdokumendi proovinud isikule üle anda vähemalt kaks korda oluliselt erinevatel kellaegadel vähemalt kolmepäevase vahega ja menetlusdokumendi ei ole olnud võimalik kätte anda eluruumis viibivale muule isikule. Seega võib lugeda, et vastustaja on kutse komisjoni istungile kätte saanud. Koos kutsega saadeti vastustajale avaldaja avaldus koos lisadega ning anti tähtaeg kirjaliku vastuse esitamiseks. Vastustaja üürikomisjonile kirjalikku vastust ei esitanud.

Üürikomisjoni istungile vastustaja ei ilmunud, mõjuvatest põhjustest istungilt puudumiseks komisjonile ei teatanud.

### **Üürikomisjoni otsuse põhjendused**

Üürikomisjon, kuulunud ära istungil osalenud üürivaidluse poole, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldus tuleb rahuldada. Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel ÜVLS paragrahvidest 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Üürikomisjon tegi kindlaks, et Tallinna Linnavalitsuse xx.xx.xxxx korralduse nr xx-k alusel sõlmis AS ISS Eesti üürileandja Tallinna linna esindajana eluruumi omanikult saadud volituse alusel üürniku T. L.g.a 23.12.2010 üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi (34,5 m<sup>2</sup>) andmiseks üürniku kasutusse tähtajaga kuni 22.12.2015 (üürileping, toimiku lk 6–7). Lepingu p-s 9 lepiti kokku üüris 27,50 Eesti krooni (1,76 €) ühe ruutmeetri eest ehk 948,75 krooni (60,72 €) kuus ja p 11 kohaselt kasutab koos üürnikuga eluruumi ka V. S. (ik xxx). Üürilepingu p-s 14.1 kinnitab üürnik, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad üürilepingule lisatud „Eluruumi üürilepingu tingimused“, et ta on nimetatud tingimustega tutvunud, mõistnud tingimuste sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel 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 tüüptingimused või tingimused, tlk 35–47) maksab üürnik üürileandjale üüri lepingu p-s 9 märgitud summas igas kalendrikuus (tüüptingimuste p 6.1), kõrvalkuludena on üürnik kohustatud maksuma igakuiselt ka üürileandja maamaksukulud ulatuses, mis vastab üürniku maakasutusele ja hoonekindlustuse eluruumile vastava osa. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja lähtudes 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). Üürilepingu lõppemisel on üürnik kohustatud eluruumi vabastama ja üürileandjale üle andma hiljemalt lepingu lõppemise päeval, üle tuleb anda kõik võtmed ja vormistatakse vastuvõtmise akt. Kui üürnik viivitab eluruumi vabastamisega, on ta kohustatud maksuma 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, 22.2 ja 22.5).

OÜ Loopealse Elamu ja OÜ Minu Vara on sõlminud 05.02.2008 lepingu xxx territooriumil kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamiseks (tlk 8–10). Nimetatud halduslepingu p 3.2.1 alusel jäi OÜ Minu Vara kohustuseks muuhulgas Tallinna linna esindamine tüüpepingule vastavate üürilepingute sõlmimisel ja lepingute sõlmimine linna nimetatud isikutega, 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 osatühist Minu Vara (ühendatav ühing) 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel. Ühinemisotsused on vastu võetud 29.05.2009 ja ühinemiskanne tehtud äriregistris 15.07.2009 (väljavõte äriregistri teabesüsteemist, tlk 49–50). Seega eeltoodust tulenevalt on AS ISS Eesti Tallinna linna esindajaks üürilepingute sõlmimisel, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamisel ja arvete tasumise nõudmisel üürnikelt.

Üürileandja esindaja on 16.06.2011 üürnikule saadetud kirjalikus teates hoiatanud teda 343,98-eurosest võlast ja andnud talle tähtaja võla tasumiseks (tlk 28). Üürileandja esindaja on 02.11.2011 koostanud üürilepingu ülesütlemisavalduse (tlk 29). Selles on teatatud üürilepingu ülesütlemisest, sest üürnikul on 595,06-eurone võlg, millega ta on kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega ja palutud eluruum vabastada hiljemalt 30 päeva pärast ülesütlemisavalduse kättetoimetamisest. Ülesütlemisavaldus on vastustajale kätte toimetatud kohtutäituri vahendusel selle panekuga eluruumi juurde kuuluvasse postkasti (dokumentide kättetoimetamise akt, tlk 31) ja avaldamisega väljaandes Ametlikud Teadaanded (tlk 33).

Avaldaja nõueteks on kohustada vastustajat eluruum tagastama, selle mittetagastamisel ta eluruumist välja tõsta, välja mõista temalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 586,37 eurot ja kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest alates 01.01.2012 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele ning viivis 29.02.2012 seisuga 184,62 eurot ja alates 01.03.2012 määras 0,15 % põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni. Vastustaja nõuetele vastuväiteid ei ole esitanud.

Otsustamiseks eluruumi tagastamise nõude üle, peab üürikomisjon kõigepealt tuvastama, kas avaldajal oli alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks ja kas vastustaja üürileping on lõppenud. Seejärel võtab komisjon seisukoha võla ja viivise väljamõistmise nõuetes.

1) Eluruumi tagastamise ja otsuse täitmise viisi kindlaksmääramise nõue.

Nagu komisjon on kindlaks teinud, sõlmisid Tallinna linn ja T. L. 23.12.2010 eluruumi üürilepingu tähtajaga kuni 22.12.2015. Üürileandja on üürilepingu 31.12.2011 erakorraliselt üles öelnud. Ülesütlemise põhjuseks oli, et üürnikul on 595,06-eurone võlg, millega ta on kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. Ülesütlemisel tugines üürileandja VÕS § 313 lõikele 1 ja § 316 lõikele 1 ning üürilepingu tüüptingimuste p-dele 21.5 ja 21.6.

VÕS § 313 lg 1 järgi võib kumbki lepingupool mõjuval põhjusel nii tähtajatut kui tähtjalise üürilepingu üles öelda. Põhjus on mõjuv, kui selle esinemisel ei saa ülesütlemist soovival 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 § 316 lõike 1 punktide 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. Üürilepingu tüüptingimuste p-dest 21.5 ja 21.6 tulenevalt on üürileandjal õigus üürileping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval või kui üürniku üürivõlg 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 ning ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg. Eeltoodud nõuetele mittevastav ülesütlemine on tühine.

Avaldaja esindaja koostas 02.11.2011 vastustajale kirjaliku üürilepingu ülesütlemisavalduse (tlk 29). Selles on märgitud, et öeldakse üles üürileping aadressil xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks, et ülesütlemise põhjuseks on üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 595,06 eurot, millega üürnik on kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega, et eluruum palutakse vabastada hiljemalt 30 päeva pärast ülesütlemisavalduse kättetoimetamisest ja anda üle AS-le ISS Eesti ning et üürilepingu ülesütlemist on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul ülesütlemisavalduse saamisest kas Tallinna Üürikomisjonis või Harju Maakohtus. Eeltoodust nähtub, et ülesütlemisavalduses on märgitud kõik seaduses nõutud andmed.

Ülesütlemisavaldus on vastustajale kätte toimetatud kohtutäituri vahendusel. Dokumentide kättetoimetamise aktist (tlk 31) nähtuvalt on täitur ülesütlemisavalduse pannud 24.11.2011 xxx eluruumi juurde kuulvasse postkasti ja 01.12.2011 avaldanud internetis aadressil [www.ametlikudteadaanded.ee](http://www.ametlikudteadaanded.ee) rubriigis „Kohtutäituriteated“.

Üürilepingu ülesütlemisavaldus on üürileandja ühepoolne tahteavaldus eluruumi üürilepingu lõpetamiseks. Tahteavalduse tegemist reguleerib tsiviilseadustiku üldosa seaduse (edaspidi: TsÜS) § 69, mille lg 3 kohaselt loetakse eemalviibijale tehtud lepinguga seotud tahteavaldus kättesaaduks, kui see on toimetatud tahteavalduse saaja lepingu täitmisega kõige enam seotud tegevuskohta ja tahteavalduse saajal on mõistlik võimalus sellega tutvuda. Käesoleval juhul on ülesütlemisavaldus kui tahteavaldus toimetatud xxx asuva eluruumi postkasti. Kõnealune eluruum on nii poolte vahel sõlmitud lepingu täitmisega kõige enam seotud tegevuskoht kui ka vastustaja rahvastikuregistrisse kantud elukoht. Komisjoni hinnangul on kirja panekuga eluruumi juurde kuulvasse postkasti loodud eluruumi kasutajale mõistlik võimalus kirja kättesaamiseks. Komisjonile ei ole esitatud tõendeid, mis kinnitaksid, et vastustaja 2011. aasta novembris eluruumi ei kasutanud. Komisjonile esitatud arvete (tlk 25-26) kohaselt oli novembris 2011 külma vee näit eluruumis 24,24 ja sooja vee näit 17,302. Samad näidud detsembris 2011 olid vastavalt 38,951 ja 18,804, näitude vahe on seega külma vee osas 14,71 ühikut ja sooja vee osas 1,5 ühikut. Kahe järjestikuse kuu veenäitude erinevus kinnitab vee tarbimist eluruumis, mis omakorda kinnitab eluruumi kasutamist. Kui vastustaja on novembris-detsembris 2011 eluruumi kasutanud, oli tal mõistlikult võttes ka võimalus leida postkastist sinna pandud ülesütlemisavaldus ja sellega tutvuda. Seega võib lugeda vastustajale esitatud eluruumi üürilepingu ülesütlemisavalduse tema poolt kättesaaduks. Avaldaja loeb ülesütlemisavalduse kättesaaduks hiljemalt 01.12.2011 ja üürilepingu lõppenuks 31.12.2011. Komisjon, arvestades kõike eeltoodut, nõustub selle seisukohaga.

Üürilepingu ülesütlemise alusena on märgitud üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 595,06 eurot, millega üürnik on kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. Vastustajale tasumiseks määratud ja tema maksmisi kajastavast tabelist (korterite saldo, tlk 11–15, 74–75) ja talle esitatud arvetest (tlk 16–27, 76–77) nähtub, et alates üürilepingu sõlmimisest kuni 02.11.2011, mis koostati üürilepingu

ülesütlemisavalaldus, oli vastustaja maksnud eluruumi eest kolm korda: 2011. aasta jaanuaris, märtsis ja juulis. Vastustaja on maksnud eluruumi eest ka novembris 2011, so pärast ülesütlemisavalalduse koostamist, kuid ka see makse, nagu kaks eelmistki, tema võlga üürileandja ees ei kustutanud. Seisuga 30.11.2011 oli tema võlg 464,70 eurot (saldo, tlk 13). Kuna vastustaja ei olnud enne ülesütlemist maksnud eluruumi eest midagi aprillis, mais ja juunis ning augustis, septembris ja oktoobris, on õige, et 01.12.2011 seisuga, so ajal, mil tuleb talle esitatud ülesütlemisavalaldus lugeda kättesaaduks, oli ta olnud üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval. Seetõttu on õige ülesütlemisavalalduses märgitu, et vastustaja on kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega.

Vastustajat oli enne ülesütlemist lepingu rikkumisest kirjalikult hoiatatud ja kohustatud teda likvideerima nii võlg kui ka viivitus (16.06.2011 hoiatuskiri, tlk 28). Vaatamata sellele rikkumised jätkusid. Kõigest eelnevast järeldub, et avaldajal oli alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks. Vastustaja ülesütlemist seaduses sätestatud korras ei kohtus ega üürikomisjonis vaidlustanud ei ole (kohtu vastused üürikomisjoni järelepärimisele, tlk 52–53).

Kõige eespool tuvastatu põhjal - üürnik oli üürilepingut rikkunud ning talle antud tähtaeg rikkumise lõpetamiseks jäi tulemusteta; üürileandjal oli alus lepingu ülesütlemiseks; ülesütlemisavalaldus vastab seaduse nõuetele ja tuleb lugeda, et üürnik on selle kätte saanud - on üürikomisjon seisukohal, et üürileping lõppes erakorralise ülesütlemisega 31.12.2011.

Vastavalt VÕS § 334 lg 1 peab üürnik üüritud eluruumi koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab selle lepingujärgsele kasutamisele. Sama kohustuse sätestavad ka üürilepingu tüüptingimuste p-d 22.1 ja 22.2. Kuigi üürileping lõppes 31.12.2011, tõendeid, et vastustaja on eluruumi vabastanud ja selle üürileandjale tagastanud, komisjonile esitatud ei ole. Tulenevalt üürilepingu tüüptingimustest pidi üürnik üürilepingu lõppemisel eluruumi vabastama ja selle koos võtmetega üürileandjale akti alusel üle andma. Kuna seda ei ole tehtud, on avaldajal õigus nõuda eluruumi tagastamist. Avaldaja nõue tuleb rahuldada ja tuleb kohustada vastustajat tagastama avaldajale eluruum xxx Tallinnas.

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 on ÜVLS eesmärk lahendada üürivaidlusi poolte jaoks odavalt ja kiiresti. Seega ei oleks seaduse mõttega kooskõlas, kui üürikomisjoni otsust ei saaks õigustatud pool täita, vaid peaks selleks pöörduma samas asjas veelkord vaidlust lahendavasse organisse. TsÜS § 4 kohaselt kohaldatakse õigussuhet reguleeriva sätte puudumisel sätet, mis reguleerib reguleerimata õigussuhte 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 osutada avaldajale ebamõistlikult koormavaks.

Komisjon leiab, et on vaja määrata kindlaks otsuse täitmise viis ja otsustab, et kui T. L. ei tagasta Tallinna linnale eluruumi xxx Tallinnas, tuleb tema ja eluruumi kasutamise õigust omav V. S. (ik xxx) ning eluruumis olev vara sealt välja tõsta.

2) Üüri- ja kõrvalkulude võla väljamõistmise nõue.

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga 31.12.2011, so lepingu lõppemise päeva seisuga 586,37 eurot. Vastavalt VÕS §-le 271 kohustub üürilepinguga üks isik (üüri-

leandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksuma üürileandjale selle eest tasu (üüri). Sama seaduse § 292 lg 1 järgi peab üürnik lisaks üüri maksmisele kandma muid üüritud asjaga seotud kulusid (kõrvalkulud) 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. Ka üürilepingu tüüptingimustest tuleneb üürniku kohustus maksta igakuiselt üüri ja lisaks sellele eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulude eest.

Vaidlust ei ole selles, et vastustaja sai pärast üürilepingu sõlmimist eluruumi enda kasutusse, et ta elas selles ja tarbis kommunaalteenused ega vaidlustanud nende osutamist. Arveid on vastustajale esitatud igakuiselt. Korterite saldost nähtub, et vastustaja jäi eluruumi eest võlgu juba alates veebruarist 2011, so kaks kuud pärast üürilepingu sõlmimist. Komisjon tuvastas eespool, et vastustaja on maksmisega viivitanud ja et tal on võlg. Vastustaja talle esitatud arveid vaidlustanud ega võlanõudele vastu vaielnud ei ole.

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. Üürilepingu tüüptingimuste kohaselt pidi vastustaja maksuma üüri ja kõrvalkulude eest igakuiselt kuu 30. või 31. kuupäevaks.

Avaldaja nõuab üüri- ja kõrvalkulude võlga 586,37 eurot. Korterite saldo kohaselt on vastustaja võlg üürilepingu lõppemise päeva 31.12.2011 seisuga 586,37 eurot (tlk 15). Kuna üürileandja loeb lepingu lõppenuks 31.12.2011, tuleb viimaseks lepingu kehtivuse aja eest esitatud arveks lugeda jaanuaris 2012 esitatud arve. Jaanuaris 2012 esitatud arvel oli maksmisele kuuluva summa hulgas märgitud ka võlg, arve maksmise tähtaeg oli 31.01.2012 (tlk 27). Korterite saldost nähtub, et vastustaja ei jaanuaris 2012 ega ka hiljem, kuni komisjoni istungi toimumiseni, midagi maksnud ei ole. Seetõttu tuleb avaldaja nõue võla väljamõistmiseks rahuldada ja vastustajalt tuleb avaldaja nõutud 586,37 eurot üüri- ja kõrvalkulude võlana välja mõista.

3) Eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise väljamõistmise nõue.

Avaldaja nõuab kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest alates 01.01.2012 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt esitatud või veel esitatavatele arvetele.

VÕS § 335 sätestab, et kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest kahjuhüvitiseks 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 vabastamisega pärast lepingu lõppemist, peab ta sel ajal maksuma nii kõigi kõrvalkulude eest kui ka üürileandjale kahjuhüvitist. Tüüptingimuste p 23.5 sätestab, et kahjuhüvitist on õigus nõuda 1/15 kuu üürist iga viivitatud päeva eest ja kui viivitus eluruumi üleandmisega ületab 30 päeva, 1/10 kuu üürist iga viivitatud päeva 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.

Kuigi vastustaja üürileping on üles öeldud, ei ole ta eluruumi vabastanud ega üürileandjale tagastanud. 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. Kuna ei ole teada, millal vastustaja eluruumi vabastab, esitas avaldaja nõude mõista vastustajalt välja kahjuhüvitise eluruumi vabastamisega viivitamise eest alates 01.01.2012 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele. Komisjoni hinnangul on kahjuhüvitise nõue põhjendatud ja kooskõlas eespool nimetatud õigusaktidega. Üürivaidluse toimikust nähtub, et ka pärast üürilepingu ülesütlemist on vastustajale esitatud arveid ning temalt on nõutud nii kõigi kõrvalkulude kui ka Tallinna linna üürnikele kehtestatud määras üüri tasumist (arved, tlk 74-75). Avaldaja esindaja ei ole kahjuhüvitise suuruse määramisel lähtunud tüüptingimustes sätestatud põhimõttest (1/15 üürist esimese 30 viivitatud päeva eest ja edasi 1/10 üürist iga järgmise viivitatud päeva eest), seega ei nõua ta kahjuhüvitist lubatust rohkem, mistõttu peab vastustaja kõik esitatud arved täies mahus ära maksma. Vastustaja arvete saamist eitanud ega kahjuhüvitise nõudele vastu vaieldud ei ole. Üürikomisjon otsustab avaldaja nõude rahuldada ja mõista vastustajalt eluruumi tagastamisega viivitamise eest välja kahjuhüvitise alates 01.01.2012 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt talle igakuiselt esitatud või esitatavatele arvetele.

#### 4) Viivise väljamõistmise nõue.

Viivist nõuab avaldaja 29.02.2012 seisuga 184,62 eurot ja alates 01.03.2012 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni. Üürikomisjon tuvastas eespool, et vastustaja on maksmisega viivitanud, lisaks on tal ka üürileandja ees võlg. Vastustaja viivisenõudele vastu ei ole vaieldud.

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 viivitamisel 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. 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. Komisjoni hinnangul vastab selline arvestus kehtivatele nõuetele. Korterite saldo kohaselt on 29.02.2012 seisuga arvestatud vastustajale viivist 184,62 eurot.

Arvestades vastustaja senist maksekäitumist on põhjendatud ka nõue mõista vastustajalt alates 01.03.2012 välja viivis määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni. Kuna ei ole teada, millal vastustaja võla ära maksab, ei ole võimalik ka viivist nõuda kindlaksmääratud summas, seda on võimalik määratleda vaid protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni. Seda lubab 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.

Eeltoodule tuginedes on komisjon seisukohal, et viivisenõue on tervikuna põhjendatud ja seaduslik ning tuleb rahuldada. Vastustajalt tuleb välja mõista viivis 29.02.2012 seisuga 184,62 eurot ja alates 01.03.2012 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni põhivõla tasumiseni.



Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige  
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige  
Anne Oad

Üürikomisjoni liige  
Kaja Tassa