

Üürivaidlusasi nr.	11-1/59/12
Otsuse kuupäev ja koht	25.06.2012.a , Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Kaja Tassa, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus I. B. (ik xxx, elukoht xxx Tallinn) vastu eluruumi xxx Tallinnas vabastamise kohustamiseks, eluruumi mittevabastamisel otsuse täitmise viisiks tema koos eluruumi kasutavate isikutega (V. S., ik xxx; M. B., ik xxx; J. S., ik xxx; D. S., ik xxx; V. T. S., ik xxx) ja seal oleva varaga eluruumist väljatõstmise määramiseks.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Karina Saron, vastustaja I. B., tõlk O. S.
Asja läbivaatamise kuupäev	14.06.2012
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Kohustada I.B.´d vabastama ja tagastama Tallinna linnale eluruum xxx Tallinnas.**
- 3. Eluruumi xxx Tallinnas mittevabastamisel määrata otsuse täitmise viisiks I. B. koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (V. S., ik xxx; M. B., ik xxx; J. S., ik xxx; D. S., ik xxx; V. T. S., ik xxx) ja seal oleva varaga eluruumist väljatõstmine.**

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui üürivaidluse 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 I. B. 21.02.2011 Tallinna linnaga, keda esindas omanikult saadud volituse alusel AS ISS Eesti, üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks kuni 21.02.2016. Üürimääraks lepiti kokku 1,92 eurot/m² eest kuus.

AS ISS Eesti kui ühendav ühing ja OÜ Minu Vara kui ühendatav ühing on ühinenud 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel, ühinemisotsused võeti vastu 29.05.2009 ja äriregistrisse on ühinemiskanne tehtud 15.07.2009. Seoses sellega on ühendatav ühing OÜ Minu Vara registrist kustutatud ja kõik õigused ja kohustused on üle läinud ühendavale ühingule AS ISS Eesti. Tulenevalt elamu omaniku, OÜ Raadiku Arendus ja OÜ Minu Vara vahel sõlmitud haldus- ja hooldusteenuste osutamise lepingu punktist 3.2 ning OÜ Raadiku Arendus ja Tallinna linna vahelisest lepingust kohustub AS ISS Eesti esindama Tallinna linna üürilepingute sõlmimise, täitmise ja lõpetamise küsimustes. AS ISS Eesti esitab üürnikele ka ar-

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

Üürnik on üürilepingut allkirjastades kinnitanud, et teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad lepingule lisatud „üürilepingu tingimused“, et ta on nendega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub lepingu sõlmimisega sellistel tingimustel.

Üürilepingu tingimuste p-de 6.1-6.3 ja 7.1-7.7 kohaselt on üürnik kohustatud maksma üüri, samuti tasuma kõrvalkulude eest. Vastavalt kokkulepitule oli üüri suuruseks 146,88 eurot kuus. Vastustaja on alates 2011. a märtsist olnud pidevalt võlg. Teda on kaks korda kirjalikult hoiatatud (17.06.2011, 16.09.2011), kuid ta ei ole hoiatustele reageerinud. Üürnikule anti 24.11.2011 allkirja vastu üle üürilepingu ülesütlemisavaldus. Selles on öeldud, et 01.11.2011 seisuga on tema võlg koos viivistega 471,65 eurot, millega ta on kolmel kuul järjest olnud viivituses üüri või kõrvalkulude tasumisega. Raamatupidamise väljavõttest nähtavalt on üürnikul alates 01.04.2011 kuni üürilepingu ülesütlemiseni olnud pidev võlg. Kuigi üürnikku kohustati hiljemalt 16.12.2011 eluruum vabastama ja võtmed tagastama, ei ole ta seda teinud.

Üürileandja esindaja tugineb oma avalduses võlaõigusseaduse (edaspidi: VÕS) § 76 lõikele 1, § 101 lõike 1 punktile 1, § 108 lõikele 1, § 313 lõikele 1, § 316 lõike 1 punktidele 1, 2 ja 3, § 334 lõikele 1, § 335 ja eluruumi üürilepingu tüüpitingimustele ning palub mõista vastustajalt välja kahjuhüvitise eluruumi vabastamisega viivitamise eest 15.05.2012 seisuga 300,89 eurot ja edaspidi vastavalt esitatavatele arvetele, kohustada teda vabastama eluruum koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (V. S., ik xxx; M. B., ik xxx; J. S., ik xxx; D. S., ik xxx; V. T. S., ik xxx), eluruumi mittevabastamisel nad eluruumist välja tõsta.

Üürikomisjoni istungil avaldaja esindaja loobus kahjuhüvitise väljamõistmise nõudest, sest vastustaja on võla ära maksnud ja tal on ettemaks. Jäi eluruumi vabastamise ja otsuse täitmise viisi määramise nõude juurde. Nõude aluseks on asjaolu, et vastustaja üürileping on maksimisega viivitamise tõttu üles öeldud, leping lõppes 16.12.2011.

Vastustaja vastuväited

I. B. le saadeti kutse komisjoni istungile 18.05.2012 tema eluruumi aadressile xxx Tallinnas (toimiku lk 55). Koos kutsega saadeti talle ka avaldaja avaldus koos lisadega ning anti tähtaeg kirjaliku vastuse esitamiseks. I. B. komisjonile kirjalikku vastust ei esitanud.

Üürikomisjoni istungil I. B. tunnistas maksimisega viivitamist. Kinnitas, et on üürilepingu ülesütlemise avalduse kätte saanud ning et sai aru, et selles kohustati teda eluruum 16.12.2011 vabastama. On käinud linnavaraametis oma probleeme selgitamas ja esitanud juunis 2012 ka avalduse üürilepingu jätkamiseks. Võlgu jäämist põhjendas sellega, et abikaasa on alates novembrist 2011 töötu.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

AS ISS Eesti (edaspidi: üürileandja või avaldaja esindaja) on sõlminud Tallinna Linnavalitsuse xx.xx.xxxx korralduse nr xx-k alusel 21.02.2011 I. B. iga (edaspidi: üürnik või vastustaja) eluruumi üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi (76,5 m²) kasutamiseks tähtajaga kuni 21.02.2016 (üürileping, tlk 6-7). Lepingu p-s 9 lepiti kokku, et üürisumma on 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest ehk 146,88 eurot kuus. 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 üürile-

pingu sõlmimisega sellistel tingimustel. Üürilepingu p-de 14.2 ja 14.3 kohaselt teab üürnik, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule annab Tallinna linn eluruumi üürile seadusest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks ning et lisaks üürile tuleb tal maksta ka eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulud ja maksud.

Tulenevalt „Eluruumi üürilepingu tingimustest“ (edaspidi: üürilepingu tüüptingimused või tingimused, tlk 15-27) maksab üürnik üürileandjale üüri üürilepingu p-s 9 märgitud summas igas kalendrikuus (tüüptingimuste p 6.1), kõrvalkuludena on üürnik kohustatud maksma igakuiselt muuhulgas ka üürileandja maamaksukulud ulatuses, mis vastab üürniku maakasutusele ja hoonekindlustuse eluruumile vastava osa. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja lähedes mõõturite näitudest, teenusepakujate 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.

OÜ Raadiku Arendus rendileandjana ja Tallinna linn rentnikuna on 2008. a sõlminud rendilepingu (tlk 13-14) xxx Tallinnas asuvate korterelamute rendile andmiseks eesmärgiga anda nendes asuvad eluruumid üürile kolmandatele isikutele (rendilepingu p-d 2.1, 3.1). Samas lepingus on rentnik volitanud rendileandjat sõlmima rentniku poolt nimetatud isikutega tüüplepingule vastavaid eluruumi üürilepinguid ning esindama rentnikku kui üürileandjat eluruumi üürilepingute täitmise ja lõpetamisega seonduvates küsimustes (p 3.2). Kokku on ka lepitud, et rendileandjal on õigus anda kõik rentniku kui üürileandja esindamisega seotud õigused ja kohustused üle rendileandja asutatavale hoonete hooldamisega ja haldamisega tegelevale isikule (rendilepingu p 3.3).

OÜ Raadiku Arendus tellijana ja OÜ Minu Vara haldajana on 12.06.2009 sõlminud lepingu Raadiku 8 territooriumidel kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamiseks (tlk 10-12). Nimetatud halduslepingu punkti 3.2.1 alusel jäi OÜ Minu Vara kohustuseks muuhulgas Tallinna linna esindamine tüüplepingule vastavate üürilepingute sõlmimisel ja nende sõlmimine, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamine ja arvete tasumise nõudmine üürnikelt.

AS ISS Eesti (registrikood 10031220) kohta avatud äriregistri B-osa registrikaardi kehtivate andmete kohaselt (23. kanne) ühinesid AS ISS Eesti (ühendav ühing) ja osühing 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 8-9).

Seega eeltoodust tulenevalt on AS ISS Eesti Tallinna linna (edaspidi: avaldaja) esindajaks üürilepingute sõlmimisel, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamisel ja arvete tasumise nõudmisel üürnikelt.

Üürileandja esindaja on 16.06.2011 ja 16.09.2011 hoiatanud üürnikku kirjalikult, et tal on võlg, palunud võla kustutada, andes selleks tähtaja, ja lõpetada maksmisega viivitamine, vastasel juhul on üürileandja sunnitud alгатama üürilepingu ülesütlemise menetluse (kirjad, tlk 28, 29). Üürileandja esindaja on 02.11.2011 koostanud üürilepingu ülesütlemisavalduse, millega on teatanud üürilepingu ülesütlemisest 16.12.2011 ja palunud eluruumi vabastada. Ülesütlemise aluseks võlg koos viivistega 471,65 eurot ja asjaolu, et üürnik oli kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega (ülesütlemisavaldus, tlk 30). Üürnik on ülesütlemisavalduse 24.11.2011 kätte saanud (märke ülesütlemisavaldusel, tlk 30).

Avaldaja nõuab kohustada vastustajat eluruumi vabastama, selle mittevabastamisel ta eluruumist välja tõsta. Vastustaja nõuetele vastuväiteid ei ole esitanud. Üürikomisjoni istungil teatas, et on esitanud linnavaraametile avalduse üürilepingu jätkamiseks.

Otsustamaks eluruumi vabastamise nõude üle, peab üürikomisjon tuvastama, kas avaldajal oli alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks ja kas vastustaja üürileping on lõppenud.

Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, oli I. B.´ga 21.02.2011 sõlmitud eluruumi üürileping tähtajaga kuni 21.02.2016. Üürileandja ütles üürilepingu ühepoolset 16.12.2011 erakorraliselt üles. Ülesütlemise põhjuseks oli üürniku 471,65 eurone võlg ja asjaolu, et ta on kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. Ülesütlemisel tugines üürileandja VÕS §-le 313 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 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 § 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 on esitanud vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse kirjalikult, vastustaja on selle 24.11.2011 kätte saanud. Ülesütlemisavalduses on märgitud, et öeldakse üles üürileping aadressil xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks, et ülesütlemise põhjuseks on üüri- ja kõrvalkulude võlg koos viivistega kokku 471,65 eurot, millega üürnik on olnud kolmel kuul järjest viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega, et eluruum palutakse vabastada 16.12.2011 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. Ülesütlemisavalduses on seega märgitud kõik seaduses nõutud andmed. Ülesütlemine muutus vastustaja suhtes kehtivaks alates selle kättesaamisest 24.11.2011.

Üürilepingu ülesütlemise alusena oli märgitud üürniku võlg 01.11.2011 seisuga koos viivistega kokku 471,65 eurot ja asjaolu, et vastustaja on maksmisega viivitanud. Avaldaja esindaja koostatud tõendist - vastustajale tasumiseks määratud ja tema tasutud summasid kajastav tabel (korterite saldo, tlk 31-34, 60) – nähtub, et vastustajal on alates märtsist 2011 olnud avaldaja ees pidev võlg. Võla põhjuseks on asjaolu, et esimese lepingujärgse makse on vastustaja jätnud maksmata ja edaspidi on ta igakuiselt maksnud nõutust vähem: märtsis 2011 ei maksnud ta midagi; aprillis pidi koos eelmise kuu võlaga maksma 673,54 eurot, maksis aga 300 eurot; mais pidi koos võlaga maksma 646,17 eurot, maksis 200 eurot. Kuigi järgmisel

kuul, juunis, hoiatati vastustajat võlast kirjalikult ja kohustati võlg ja makseviivitus likvideerima, maksis ta ka juunis vähem: nõutud 720,23 euro asemel 150 eurot. Vähem maksmine jätkus ka pärast teistkordset hoiatust, mis tehti septembris 2011: septembri lõpuks pidi maksmata koos võlaga 668,62 eurot, maksis 105 eurot, oktoobris pidi maksmata 825,67 eurot, maksis 400,99 eurot. Novembris esitati talle üürilepingu ülesütlemissavaldus. Nagu analüüsist nähtub, on vastustaja enamasti maksnud eluruumi eest alla poole nõutud summast ja on olnud maksmisega viivituses ka neli kuud järjest (märtsist kuni juunini 2011). Seega oli avaldajal olemas alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks, sest vastustaja oli vaatamata hoiatusele viivitanud maksmisele kuuluva summa olulise osa maksmisega kolmel järjestikusel kuul. Vastustaja ülesütlemist vaidlustanud ei ole (Harju Maakohtu vastused Tallinna Üürikomisjoni järelpärimisele, tlk 51-52).

Seetõttu leiab üürikomisjon, et kuna üürilepingu lõpetamise teade vastab seaduse nõuetele, üürnik on selle kätte saanud, üürnikku oli lepingu rikkumisest hoiatatud ja oli antud tähtaeg rikkumise lõpetamiseks, mis lõppes tulemusteta, ning üürileandjal oli alus lepingu ülesütlemiseks, lõppes üürileping erakorralise ülesütlemisega 16.12.2011.

Vastavalt VÕS § 334 lg 1 peab üürnik üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele. Sama kohustuse sätestab ka üürilepingu tüüptingimuste p 22.1. Kuna üürileping lõppes 16.12.2011, kuid vastustaja eluruumi vabastanud ei ole, on avaldajal õigus nõuda eluruumi vabastamist. Seega avaldaja nõue eluruumi vabastamiseks tuleb rahuldada ja tuleb kohustada vastustajat vabastama ja 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 asjaolu, et üürikomisjoni otsust ei saaks õigustatud pool täita, vaid peaks selleks pöörduma samas asjas veelkord vaidlust lahendavasse organisse. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 4 kohaselt kohaldatakse õigussuhet reguleeriva sätte puudumisel sätet, mis reguleerib reguleerimata õigussuhtele lähedast õigussuhet, kui õigussuhte reguleerimata jätmine ei vasta seaduse mõttele ega eesmärgile. Seetõttu on põhjendatud seaduse analoogia kasutamine, kuna vastasel juhul võib komisjoni otsuse täitmine osutada avaldajale ebamõistlikult koormavaks. Ka ei ole vastustaja, vaatamata sellele, et ta ei ole ülesütlemist vaidlustanud ja et üürileping lõppes juba 16.12.2011, eluruumi vabastanud. Kõige eelneva põhjal leiab komisjon, et on vaja määrata kindlaks otsuse täitmise viis. Komisjon otsustab, et eluruumi xxx Tallinnas vabatahtlikust vabastamisest keeldumisel tuleb I. B. koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (V. S., ik xxx; M. B., ik xxx; J. S., ik xxx; D. S., ik xxx; V. T. S., ik xxx) ja seal oleva varaga eluruumist välja tõsta.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Kaja Tassa