

Üürivaidlusasi nr.	11-1/53/12
Otsuse kuupäev ja koht	18.06.2012. a., Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Kaja Tassa ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus N. S. (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Raadiku xa/x-xxx, 13812 Tallinn) vastu nõuetes kohustada vastustajat tagastama avaldajale eluruumi Raadiku xa/x-xxx Tallinnas, selle kohustuse vabatahtlikul mittetäitmisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (O. S., ik xxxxxxxxxxxx; V. S., xxxxxxxxxxxx; I. S., ik xxxxxxxxxxxx) ja neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja, mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlg eluruumi Raadiku xa/x-xxx kasutamise eest 20.03.2012 seisuga 1121,70 eurot, alates 21.03.2012 kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni, viivis 31.05.2012 seisuga 105,04 eurot ja alates 01.06.2012 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Evi Tänak-Aruksaar
Asja läbivaatamise kuupäev	31.05.2012
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Avaldus rahuldada. 2. Kohustada N. S.'t tagastama Tallinna linnale üüritud asi, eluruum Tallinnas aadressil Raadiku xa/x-xxx, vabatahtlikust tagastamisest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (O. S., ik xxxxxxxxxxxx; V. S., xxxxxxxxxxxx; I. S., ik xxxxxxxxxxxx) ja neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja. 3. Välja mõista N. S.'lt Tallinna linna kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg eluruumi Raadiku xa/x-xxx kasutamise eest 20.03.2012 seisuga 1121,70 eurot (üks tuhat ükssada kakskümmend üks eurot 70 senti) ja alates 21.03.2012 kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni. 4. Välja mõista N. S.'lt viivis 31.05.2012 seisuga 105,04 eurot (ükssada viis eurot 4 senti) ja alates 01.06.2012 määras 0,15% tasumata võlast 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. Kohtusse pöördumiseks esitatakse hagivaldus, mitte kaebus komisjoni otsuse peale. Hagiavalduses tuleb viidata üürikomisjoni otsusele.

Kui komisjon rahuldab avalduse osaliselt, võib avaldaja esitada hagi kohtusse asja lahendamiseks rahuldamata osas. Hagis võib esitada üksnes samad nõuded, mis esitati komisjonile. Teine pool võib esitada kohtule 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 ja täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Avalduse kohaselt sõlmis N. S. 10.05.2010 Tallinna linnaga üürilepingu eluruumi Tallinnas Raadiku xa/x-xxx kasutamiseks tähtajaga kuni 10.05.2016. Koos üürnikuga asusid eluruumi kasutama tema abikaasa O. S. ning pojad V. S. ja I. S.. Vastustaja on üürilepingut allkirjastades kinnitanud, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad üürilepingule lisatud üürilepingu tingimused, et ta on nendega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustunud üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel. Tingimuste p-de 6.1-6.3 ja 7.1-7.7. kohaselt on üürnik kohustatud tasuma üüri ja samuti kõrvalkulude eest.

Tulenevalt „Eluruumi üürilepingu tingimustest“ (edaspidi: üürilepingu tüüptingimused või tingimused, tlk27-39) maksab üürnik üürileandjale üüri lepingu p-s 9 märgitud summas igas kalendrikuus (tüüptingimuste p 6.1), kõrvalkuludena on üürnik kohustatud maksma igakuiselt ka üürileandja maamaksukulud ulatuses, mis vastab üürniku maakasutusele ja hoonekindlustuse eluruumile vastava osa. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja, lähtudes mõõturi 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).

OÜ Raadiku Arendus ja OÜ Minu Vara on sõlminud 12.06.2009 lepingu Raadiku 8 territooriumil kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamiseks (tlk 9-11). Nimetatud halduslepingu p 3.2.1 alusel jäi OÜ Minu Vara kohustuseks muuhulgas Tallinna linna esindamine tüüplepingule vastavate üürilepingute sõlmimisel ja lepingute sõlmimine linna nimetatud isikutega, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamine ja arvete tasumise nõudmine üürnikelt. Samuti on nimetatud lepingu alusel haldaja kohustuseks üürilepingute rikkumisel pöörduda Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse.

AS ISS Eesti (registrikood 10031220) kohta avatud äriregistri B-osa registrikaardi kehtivate andmete kohaselt (23. kanne) ühinesid AS ISS Eesti (ühendav ühing) ja osäühing Minu Vara (ühendatav ühing) 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel. Ühinemisotsused on vastu võetud 29.05.2009 ja ühinemiskanne tehtud äriregistris 15.07.2009 (väljavõtte äriregistri teabesüsteemist, tlk 45–46). Seega eeltoodust tulenevalt on AS ISS Eesti Tallinna linna esindajaks üürilepingute sõlmimisel, OÜ Raadiku Arendus nimel haldus- ja kommunaalteenuste eest üürnikele arvete esitamisest ja arvete tasumisest üürnikelt.

N. S. on alates 01.06.2011 korteri Raadiku xa/x-xxx eest maksete tasumisest pidevalt võlgu olnud. Esimest korda hoiatas üürileandja vastustajat võlast 18.07.2011 ja üürnik tasus võla. Teist korda hoiatati üürnikku võlast 17.01.2012. Kuna üürnik võlga ei kustutanud, kasvas tema võlg nii suureks, et üürileandja oli sunnitud algatama üürilepingu ülesütlemissmenetluse.

Üürileandja koostas 03.02.2012 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse, mille 05.02.2012 vastustajale isiklikult kätte toimetas. Raamatupidamisväljavõttest nähtub, et vastustaja on eksinud üürilepingu tingimuste vastu ja oli alus üürileping üles öelda. Ülesütlemisavalduses on selgelt öeldud, et seisuga 02.02.2012 on vastustaja võlg koos viivistega 709,25 eurot, millega üürnik on olnud kolmel kuul järjest viivituses tasumisele kuuluva üüri- ja kõrvalkulude summa maksmisega. Vastustaja võlg ei olnud lühiajaline. Avaldaja on üritanud vastustajaga telefoni teel kontakti saada, kuid see on ebaõnnestunud. Vastustaja telefon on kas kinni, väljalülitatud või ei vasta vastustaja kõnele. Üürilepingu lõppemise aja seisuga on vastustaja võlg üüri- ja kõrvalkulude eest 1121,70 eurot. Üürileping öeldi 20.03.2012 üles ja üürnikku kohustati eluruumi lepingu lõppemise päeval vabastama. Vastustaja eluruumi ei tagastanud ja jätkas selle kasutamist. Sellest tulenevalt ja vastavalt üürilepingu p-le 22.5 on alates 21.03.2012 vastustajale arved esitatud kahjuhüvitisena eluruumi vabastamisega viivitamise eest. Tulenevalt eeltoodust on N. S.-le esitatud ka viivisenõuded ja avaldaja nõuab vastustajalt rahaliste kohustuste täitmisega viivitamise eest viivise välja mõistmist. Tuginedes Võlaõigusseaduse (VÕS) §-des 76 lg 1, 101 lg 1 p 1, 108 lg 1, 313 lg 1, 316 lg 1 p 1-3, 334 lg 1 ja 335 ning Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) §-is 445 lg 1 sätestatule palub avaldaja kohustada vastustajat tagastama Tallinna linnale eluruumi Raadiku xa/x-xxx Tallinnas ja sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (O. S., ik xxxxxxxxxxxx; V. S., xxxxxxxxxxxx; I. S., ik xxxxxxxxxxxx) eelnimetatud eluruumist välja, mõista N. S. lt Tallinna linna kasuks välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 20.03.2012 seisuga 1121,70 eurot, alates 21.03.2012 kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni ja viivis 31.03.2012 seisuga 53,81 eurot ning alates 01.04.2012 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja põhilises avalduses toodud nõuete juurde, kuid täpsustas viivise nõuet. Palus viivise välja mõista 31.05.2012 seisuga 105,04 eurot ja alates 01.06.2012 määras 0,15% põhinõudest kuni võla tasumiseni. Taotles avalduse läbi vaatamist ilma vastustaja kohalolekuta.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja kutse komisjoni istungile koos avalduse ja selle lisadega ning üürivaidlusasja menetluse võtmise määruse aadressilt Raadiku xa/x-xxx Tallinnas sai 04.05.2012 allkirja vastu kätte A. S., kelle kohta on väljastusteates märgitud "isa" (väljastusteade, tlk 49). Üürikomisjon kontrollis, et rahvastikuregistri andmetel on vastustaja N. S. abikaasa O. S. isa A. S. Üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) § 12 lg 1 kohaselt kohaldatakse üürikomisjoni menetluses vastavalt tsiviilkohtumenetluse sätteid. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 322 lg 1 sätestab, et kui menetlusosalist ei saada kätte tema eluruumis, loetakse dokument saajale kättetoimetatuks tema eluruumis elavale vähemalt neljateistkümneaastasele isikule. Komisjon leiab, et kuna menetlusdokumendid toimetati vastustaja eluruumi ja anti üle selles eluruumis viibinud vastustaja hõimlasele, siis oli vastustajal mõistlik võimalus need kätte saada ja nendega tutvuda ning tuleb lugeda need vastustajal kättesaaduks.

Üürikomisjoni istungile vastustaja ei ilmunud ega teatanud mitteilmumise mõjuvaid põhjusi.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

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

Komisjon, kontrollinud avalduses esitatud andmeid Tallinna linna eluruumide andmist korraldavas Tallinna Linnavaarametis, tegi kindlaks, et eluruum otsustati vastustajale üürile andja Tallinna Linnavalitsuse 04.05.2011 korraldusele nr 765-k ja seega ei saanud vastustajaga sõlmida üürilepingut 10.05.2010, nagu on märgitud üürilepingus. Et üürilepingus on märgitud üürilepingu tegeliku sõlmimise aasta 2011 asemel ekslikult 2010, kinnitab ka esitatud korterite saldo, millest nähtub, et esimene arve on vastustajale määratud mai 2011 eest. Teiseks näitab üürilepingus selle sõlmimise aasta ebaõigsust see, et lepingus on kokku lepitud üüri suurus märgitud eurodes, mitte kroonides, kuid alles 2011. aastast on Eesti Vabariigis kehtivaks rahaks euro. Kolmandaks kinnitab lepingu sõlmimist 10.05.2011 asjaolu, et lepingu tähtajaks on märgitud 10.05.2016, kuid Tallinna linn sõlmib üürilepinguid maksimaalselt viieks aastaks. Seega leiab komisjon, et tuleb lugeda, et AS ISS Eesti sõlmis Tallinna linnalt saadud volituse alusel vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 04.05.2011 korraldusele nr 765-k N. S. -ga 10.05.2011 üürilepingu nr ISS-765 (toimiku lk 7-8) Tallinnas aadressil Raadiku xa/x-xxx üürile andmiseks tähtajaga kuni 10.05.2016. Üürilepingu p 11 kohaselt asusid üürnikuga eluruumi kasutama tema abikaasa O. S. ning pojad V. S. ja I. S. Pooltevahelise üürilepingu p-is 9 on kokku lepitud üüris 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest ehk kokku 146,88 eurot kuus ja 5,1 m² suuruse rõdu eest 2,94 eurot kuus. Üürilepingu p 14 alapunktide 1-3 kohaselt on üürnik kinnitanud oma teadmist, et üürilepingu tingimustena kehtivad üürilepingule lisatud „eluruumi üürilepingu tingimused“, ta on märgitud tingimustega tutvunud, mõistnud tingimuste sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel ning et lisaks üüri maksmisele tuleb tal kanda ka eluruumiga seotud kõrvalkulud ja eluruumiga seonduvad maksud. Üürilepingu tingimused on kehtestatud OÜ Raadiku Arendus ja Tallinna linna vahel sõlmitud rendilepingu lisana.

OÜ Raadiku Arendus on 12.06.2009 sõlminud OÜ-ga Minu Vara kinnisvara haldus- ja hooldusteenuste osutamise lepingu (tlk 9-11). Nimetatud lepingu p 3.2.1 alusel võttis OÜ Minu Vara (lepingus haldaja) endale kohustuse esindada OÜ-d Raadiku Arendus Tallinna linna tüüplepingutele vastavate üürilepingute sõlmimisel, täitmisel ja lõpetamisel. Eeltoodud lepingu kohaselt on haldajal muuhulgas kohustus esitada üürnikele üüri- ja kõrvalkulude eest arveid ning üürilepingute rikkumise korral, kui üürnikuga kokkulepet ei saavutata, pöörduda Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse.

AS ISS Eesti (kui ühendav ühing, registrikood 10031220, aadress Vilde tee 129, Tallinn, 12613) ja Osäühing Minu Vara (kui ühendatav ühing, registrikood 11009530, aadress Vilde tee 129, Tallinn, 126139) on ühinenud 23.04.2009. a. sõlmitud ühinemislepingu alusel. 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-le ISS Eesti (äriregistri väljatrükk, tlk 27-28).

Vastavalt eluruumi üürilepingu tingimuste p-le 7.1 esitab üürileandja üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks üüriarve nii üüri kui kõrvalkulude eest. Tingimuste p-s 7.3 on sätestatud, et üürilandjal on maksetega viivitamisega õigus nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest ning punkti 7.5 kohaselt, kui üürnikul on võlgnevusi varasemate kuude eest, siis loetakse esmajärjekorras tasutuks kogunenud viivised ning seejärel kõrvalkulud ja üür, alustades kõige varasemast kuust. Tingimuste p 22.5 kohaselt, 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.

Avaldaja esindaja on pidanud arvestust vastustajale esitatud arvete ja temalt laekunud maksete kohta (korterite saldod, tlk 12-15 ja 51), millest nähtub, et juba esimese koostatud arve mittetasumisest tekkis vastustajal alates juunist üürileandja ees võlg. Seoses võlga saatis avaldaja esindaja üürnikule 18.07.2011 ja 17.01.2012 hoiatused (tlk 24-25) ja andis tähtaja võla tasumiseks ning hoiatas ka võla mittetasumise tagajärgedest. Kuna võlga ei kustutatud, koostati 03.02.2012 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavaldus (tlk 26), mis võeti väljastusteate kohaselt 04.05.2012 üürniku korterist vastu.

Avaldaja nõuab kohustada vastustajat tagastama Tallinna linnale eluruumi Raadiku xa/x-xxx Tallinnas ja sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (O. S., V. S., I. S.) eel- nimetatud eluruumist välja, mõista N. S.-lt Tallinna linna kasuks välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 20.03.2012 seisuga 1121,70 eurot, alates 21.03.2012 kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni ja viivis 31.05.2012 seisuga 105,04 eurot ning alates 01.06.2012 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

1) Üüritud asja tagastamise nõudes leidis komisjon järgmist:

Eluruumi Tallinnas Raadiku xa/x-xxx tagastamist nõuab avaldaja seetõttu, et üürileping on erakorraliselt võla tõttu üles öeldud, kuid vastustaja ei ole eluruumi avaldajale tagastanud ja on jätkanud selle kasutamist.

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.

Seaduse kohaselt on alus nõuda üüritud asja tagastamist siis, kui üürileping on lõppenud. Et otsustada, kas avaldajal on õigus nõuda vastustajalt üüritud asja tagastamist, peab komisjon võtma seisukoha, kas üürileping on lõppenud. Selleks peab komisjon kindlaks tegema, kas ülesütlemine muutus vastustaja suhtes kehivaks, kas üürilepingu ülesütlemisteade 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 1 kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksimisega. VÕS § 316 lg 2 sätestab, et üürileandjal ei ole käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud ülesütlemisõigust, kui üürnik täidab oma kohustused enne ülesütlemist.

VÕS § 325 sätestab eluruumi üürilepingu ülesütlemisavaldusele kindla vormi. Ülesütlemise avaldus 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 ja nende olulise osa maksmisega ja tema võlg ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa ja maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa.

Avaldaja koostatud üürilepingu ülesütlemisavalduses on märgitud üüritud asi, eluruum Raadiku xa/x-xxx Tallinnas, lepingu lõppemise päev 20.03.2012 ning ülesütlemise alusena asjaolu, et 02.02.2012 seisuga on vastustaja üüri- ja kõrvalkulude võlg koos viivistega kokku 709,25 eurot ja sellega on vastustaja olnud kolmel kuul järjest viivituses tasumisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. Ka on märgitud ülesütlemise vaidlustamise kord ning tähtaeg, s.t et üürilepingu ülesütlemist on võimalik vaidlustada Tallinna Üürikomisjonis või Harju Maakohtus 30 päeva jooksul arvates teate kättesaamisest ja 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 sisunõuetest kinnipidamise osas kehtiv.

Avaldaja esindaja esitas vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse kirjalikult. Eespool on komisjon tuvastanud, et ülesütlemisavaldus anti vastustajale 05.02.2012 allkirja vastu kätte. Seega muutus ülesütlemisavaldus nimetatud päevast üürniku suhtes kehtivaks.

Üürilepingu ülesütlemise alusena tugineb avaldaja asjaolule, et 02.02.2012 seisuga on vastustaja üüri- ja kõrvalkulude võlg koos viivistega kokku 709,25 eurot, millega on ta olnud kolmel kuul järjest viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. Üürilepingust tulenevalt ja ka arvetest nähtub, et vastustaja pidi igakuiselt maksuma üüri 146,88 eurot ja lisaks rõdu kasutamise eest 2,94 eurot. Korterite saldo põhjal tuvastas komisjon, et vastustaja pidi esimest korda tasuma maikuu eest määratud arve 254,70 eurot 31.05.2010. Vastustaja maksis 100 eurot 20.06.2011 ja seega maksis ta viivitusega ning tasutud summa ei katnud arvel määratud makset. Juuni 2011 eest määrati vastustajale makse 222,34 eurot, kuid rohkem vastustaja sel kuul enam ei maksnud. Koos juuli eest määratud arvega pidi vastustaja tasuma kokku 700,44 eurot (254,70+222,34+223,40), kuid vastustaja tasus juulis 200 eurot. Vaid üks kord, augustis 2011, tasus vastustaja selle kuu arvel määratud 223,54 euro asemel kokku 350 eurot ja sellega kustutas osaliselt ka kogunenud võlga. Järgnevatel kuudel kuni üürilepingu ülesütlemisavalduse koostamiseni 03.02.2012 tasus vastustaja iga kord jooksva kuu arvel määratud vähem ja tema võlg kasvas pidevalt. Jaanuari 2012 lõpuks oli tema üüri- ja kõrvalkulude võlg 728,39 eurot. Eeltooduga on tõendatud, et vastustaja oli enne üürilepingu ülesütlemisavalduse koostamist võlg üürileandja ees ja ta oli ka viivituses üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega vähemalt kolmel kuul järjest. Eeltoodu on kooskõlas ka üürilepingu tingimuste p-dega 21.6 ja 21.7 ning VÕS § 316 lg 1 p 2 ja 3 sätestatuga. Avaldaja on vastustajat võlast kahel korral ka hoiatatud. Eeltoodule tuginedes leiab komisjon, et avaldaja üürilepingu ülesütlemisavaldus on seadusekohane ja avaldajal oli olemas seaduslik alus lepingu lõpetamiseks. Vastustaja ei ole tõendanud, et tal olid mõjuvad põhjused oma lepinguliste kohustuste täitmata jätmiseks. Ning kuna vastustaja ei ole ka üürilepingu ülesütlemist seaduses sätestatud korras ja tähtajal vaidlustanud (vastavad päringud kohtule koos vastustega, tlk 43-44), siis üürileping lõppes ülesütlemisavalduses märgitud ajast, so 20.03.2012.

Avaldaja esindaja väitel ei ole vastustaja eluruumi tagastanud ja jätkab selle kasutamist. Komisjon loeb avaldaja väite tõendatuks Raadiku xa/x-xxx vastu kutse üürikomisjoni istungile. Kuna komisjon asus eespool seisukohale, et üürileping lõppes 20.03.2012, kuid eluruum on endiselt vastustaja kasutuses, siis tekkis avaldajal õigus nõuda asja tagastamist. Seega on avaldaja nõue õiguslikult põhjendatud ja tõendatud. Avaldaja nõue üüritud asja tagastamise osas tuleb rahuldada, kohustades vastustajat N. S.'t tagastama avaldajale üüritud asja, eluruumi Raadiku xa/x-xxx .

2) Otsuse täitmise viisi kindlaks määramise nõudes komisjon otsustas järgmist:

Avalduses taotleb avaldaja, et otsuse täitmise viisiks määrataks vastustaja eluruumist väljatõstmine. Avaldaja leiab, et kuna üürileping on lõppenud ning vastustaja ei ole üüritud asja tagastanud ja jätkab selle kasutamist, 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.

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 kinnisasja võlgniku valdusest ära ja annab sissenõudja valdusesse. Väljatõstmisele kuuluvad nii asjad kui isikud. Täitedokumendiks on ka üürikomisjoni otsus (TMS § 2 lg 1 p 7). Tsiviilkohtumenetluse seadustik (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 ole ÜVLS mõttega kooskõlas asjaolu, et üürikomisjoni otsust ei saa õigustatud pool sisuliselt täita, vaid peab selleks tegema täiendavaid kulutusi ja pöörduma samas asjas veelkord kohtusse ebaseadusliku valduse lõpetamise või muu sellise nõudega.

TsÜS § 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 vastasel juhul võib osutada komisjoni otsuse täitmine õigustatud poolele ebamõistlikult koormavaks. Seetõttu komisjon leiab, et on vaja määrata antud asjas kindlaks otsuse täitmise viis ning otsustab, et eluruumi Tallinnas aadressil Raadiku xa/x-xxx vabatahtlikust tagastamisest keeldumisel tuleb N. S. ja temaga eluruumi kasutavad isikud (O. S., ik xxxxxxxxxxxx; V. S., xxxxxxxxxxxx; I. S., ik xxxxxxxxxxxx) eelnimetatud eluruumist koos neile kuuluva varaga välja tõsta.

3) Komisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude võla 20.03.2012 seisuga 1121,70 euro välja mõistmise nõudes:

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.

Tingimuste p 7.2 kohaselt kohustus üürnik tasuma nii üüri kui kõrvalkulude eest igakuiselt üürileandja arve alusel 10 päeva jooksul alates jooksva kuu 20. kuupäevast.

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.

VÕS § 103 lg 1 kohaselt eeldatakse, et kohustuse rikkumine ei ole vabandata.

Korterite saldodest ning vastustajale esitatud arvete perioodi mai 2011 kuni aprill 2012 põhjal on komisjon juba eespool tuvastanud, et kuni üürilepingu ülesütlemissalduse koostamiseni 03.02.2012 oli vastustajal üürileandja ees pidev võlg. Viimati maksis vastustaja korteri eest 2012. a. veebruaris, tasudes jooksva kuul määratud 387,87 eurot vaid 200 eurot. Tema võla suuruseks on märgitud 20.03.2012 seisuga 1121,70 eurot, mis on ka summa, mille välja mõistmist avaldaja üüri- ja kõrvalkulude võlana nõuab. Komisjonil puuduvad tõendid, et vastustajal oleks korterimaksete mittetasumine olnud põhjendatud ja vabandata ning et vastustaja oleks probleemi lahendamiseks pöördunud üürileandja poole. Seega oli tal lepingujärgselt kohustus kuni üürilepingu lõppemiseni maksta üüri ja kõrvalkulusid vastavalt esitatud arvetele. Puuduvad ka tõendid, et vastustaja oleks talle esitatud arveid vaidlustanud. Vastavalt üürilepingu tingimustele muutub üüri- ja kõrvalkulude makse sissenõutavaks üürilepingu lõppemise kuu lõpus ehk 31.03. 2012.

Eeltoodust tulenevalt leiab komisjon, et avaldaja üüri- ja kõrvalkulude võla nõue tuleb rahuldada. N. S.'lt tuleb Tallinna linna kasuks välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võlg eluruumi Raadiku xa/x-xxx Tallinnas kasutamise eest 20.03.2012 seisuga 1121,70 eurot.

4) Avaldaja nõudes välja mõista vastustajalt kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest alates 21.03.2012 vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni korteri tagastamiseni leiab komisjon:

Avaldaja nõuab kahjuhüvitise väljamõistmist, kuna vastustaja ei ole pärast üürilepingu lõppemist eluruumi tagastanud.

VÕS § 335 sätestab, et kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja nõuda viivitatud aja eest kahjuhüvitisena 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 tüüptingimuste p 22.5 kohaselt on üürileandjal õigus peale üürilepingu lõppemist nõuda kahjuhüvitisena tasu korteri kasutamise eest.

Korterite saldo andmetel on vastustajal ka pärast üürilepingu lõppemist, s.o. alates 21.03.2012 üürileandja ees võlg. Avaldaja on pärast üürilepingu lõppemist jätkanud vastustajale senises määras üüri ja ka kõrvalkulude määramist. Kuna üürileping lõppes 20.03.2012, kuid vastustaja elab korteris edasi, loetakse edaspidi määratud maksed, mille osas on vastustajal tekkinud võlg pärast üürilepingu lõppemist, VÕS § 335 tulenevalt kahjuhüvitiseks. Komisjon tegi eespool kindlaks, et vastustaja korterist Raadiku xa/x-xxx võttis üürikomisjoni kutse ja menetlusdokumendid vastu tema abikaasa isa ja sellele toetudes saab komisjon järeldada, et vastustaja ei ole eluruumi pärast üürilepingu lõppemist üürileandjale tagastanud. Komisjon ei tuvastanud menetluse käigus, et vastustajal oleks olemas põhjuseid, mis annaks talle õigustuse eluruumi kinni pidada. Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest pärast üürilepingu lõppemist poolte vahel kehtinud üürilepingus kokkulepitud üüri määras, kuigi tal oleks tüüptingimuste p. 22.5 kohaselt õigus nõuda kahjuhüvitist ka

suuremas ulatuses (1/10 kuu üürisummast iga üleandmisega viivitatud päeva eest). Seega nõuab avaldaja kahjuhüvitist lubatud ulatuses.

Kuna ei ole teada, millal vastustaja korteri Raadiku xa/x-xxx tagastab, siis nõuab avaldaja vastustajalt kahjuhüvitise välja mõistmist vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni. TsMS § 369 sätestab õigusliku aluse esitada nõude ka enne selle sissenõutavaks muutumist, kui on alus eeldada, et võlgnik kohustust õigel ajal ei täida. Komisjon on eespool tuvastanud, et vastustajal on juba juunist 2011 üürileandja ees pidev ja seega ka pikaajaline võlg. Sellest tulenevalt leiab komisjon, et ka avaldaja etteulatuv kahjuhüvitise väljamõistmise nõue kuni eluruumi tagastamiseni on põhjendatud. Komisjon leiab, et avaldaja kahjuhüvitise nõue on tervikuna on mõistlik, põhjendatud ja tõendatud.

Eeltoodule tuginedes komisjon otsustab välja mõista N. S.'lt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitise eluruumi Raadiku xa/x-xxx tagastamisega viivitamise eest alates 21.03.2012 vastavalt vastustajale igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni.

5) Lisaks võlale nõuab avaldaja vastustajalt ka maksete tasumisega viivitamise eest viivise 31.05.2012 seisuga 105,04 euro ning alates 01.06.2012 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni päevas välja mõistmist.

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

Eespool on komisjon tuvastanud, et vastustajal on üürileandja ees pikaajaline võlg. Tingimustes on sätestatud, et tasumisega viivitamise puhul kohustub üürnik tasuma viivist määras 0,15% päevas tasumata summalt. Avaldaja on arvestanud viivist alates maist 2011 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 viivist mitte igalt summalt eraldi, vaid koondsummana, siis nõuab avaldaja viivist vähem, kui tal lepingu ja seaduse kohaselt õigus oleks.

Avaldaja nõuab viivise välja mõistmist kahes osas. Kõigepealt kindla summana 31.05.2012 seisuga 105,04 eurot ja alates 01.06.2012 määras 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

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 nii kindla summana esitatud viivise nõue kui ka veel sissenõutavaks mittemuutunud viivise nõude, arvestades vastustaja senist maksekäitumist, käesolevas vaidluses põhjendatud, seaduslik ja õige. Kuna vastustajal on jätkuvalt üürileandja ees võlg, on 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 tõendatud, põhjendatud ning seaduslik ja tuleb rahuldada. N. S.'lt tuleb välja mõista viivis 31.05.2012 seisuga 105,04 eurot ja alates 01.06.2012 määras 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni

Avaldaja avaldus tuleb rahulda osaliselt.

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 on lugenud vastustajal kutse istungile ja menetlusedokumentid kättesaaduks. Seega olid talle teada nii istungi toimumise aeg ja koht kui ka tema vastu esitatud nõuded. Avaldaja ei taotlenud istungi edasi lükkamist seoses vastustaja istungilt puudumisega. Seetõttu vaatas komisjon asja läbi ilma vastustaja kohalolekuta.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Kaja Tassa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad