

Üürivaidlusasi nr.	11-1/47/12
Otsuse kuupäev ja koht	11.06.2012. 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 R. G. 'i (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Rxxxxxxx xb/x-x, 13812 Tallinn) vastu nõuetes kohustada vastustajat tagastama avaldajale eluruumi Rxxxxxxx xb/x-x Tallinnas, selle kohustuse vabatahtlikul mittetäitmisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (E. G., ik xxxxxxxxxxxx; C. –P. A. , ik xxxxxxxxxxxx) ja neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja, mõista vastustajalt välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 01.04.2012 seisuga, 839,77 eurot, alates 02.04.2012 kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni, viivis 30.04.2012 seisuga 37,97 eurot ja alates 01.05.2012 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:

1. Avaldus rahuldada osaliselt.
2. Kohustada R. G. 'i tagastama Tallinna linnale üüritud asi, eluruum Tallinnas aadressil Rxxxxxxx xb/x-x, vabatahtlikust tagastamisest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (E. G., ik xxxxxxxxxxxx; C. –P. A. , ik xxxxxxxxxxxx) ja neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja.
3. Välja mõista R. G.'ilt Tallinna linna kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg 01.04.2012 seisuga 713,35 eurot (seitsesada kolmteist eurot 35 senti) ja alates 02.04.2012 kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni.
4. Välja mõista R. G.'ilt viivis 30.04.2012 seisuga 37,97 eurot (kolmkümmend seitse eurot 97 senti) ja alates 01.05.2012 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 Maakohutusse otsuse kättesaamise päevale järgnevast päevast alates 20 päeva jooksul. Kohtusse pöördumiseks esitatakse hagivaldus, mitte kaebus komisjoni otsuse peale. Hagivalduses 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 hagemenetluse 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 ja täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Avalduse kohaselt sõlmis R. G. 26.05.2010 Tallinna linnaga üürilepingu eluruumi Tallinnas Rxxxxxx xb/x-x kasutamiseks tähtajaga kuni 26.05.2015. Koos üürnikuga asusid eluruumi kasutama tema poeg E. G. (ik xxxxxxxxxxxx) ja tütar C.-P. A. (ik xxxxxxxxxxxx). 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. Üürilepingu p-s 9 on kokku lepitud üüris 30 kr (1,92 €) ühe ruutmeetri eest ehk kokku 1449 krooni (92,61 €) kuus.

Tulenevalt „Eluruumi üürilepingu tingimustest“ (edaspidi: üürilepingu tüüptingimused või tingimused, tlk 31–43) 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 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).

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 tasumise nõudmisest üürnikelt.

R. G. on alates 01.07.2011 korteri Rxxxxxx xb/x-x eest maksete tasumisel pidevalt võlgu olnud. Esimest korda hoiatas üürileandja vastustajat võlast 15.09.2010, mispeale üürnik võla tasus. Teist korda hoiatati üürnikku 16.03.2011, kolmandat korda 18.07.2011 ja neljandat korda 19.12.2011. Seejärel kasvas tema võlg nii suureks, et üürileandja oli sunnitud algatama üürilepingu ülesütlemissenetluse. Üürileandja koostas 03.02.2012 vastustajale üürilepingu ülesütlemissavalduse, mille 29.02.2012 vastustajale isiklikult kätte toimetas. Raamatupidamisväljavõttest nähtub, et vastustaja on eksinud üürilepingu tingimuste vastu ja oli alus üürileping üles öelda. Ülesütlemissavalduses on selgelt öeldud, et seisuga 20.02.2012 on vastustaja võlg koos viivistega 698,66 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 839,77 eurot. Üürileping öeldi 01.04.2012 üles ja üürnikku kohustati eluruumi 30 päeva pärast ülesütlemisavalduse kättesaamist, s.o. 01.04.2012 vabastama ja võtmed tagastama. Eluruumi vabastatud ja võtmeid avaldajale ega haldajale üle antud ei ole. Sellest tulenevalt tuleb arved alates 02.04.2012 tasuda kahjuhüvitisena eluruumi vabastamisega viivitamise eest. Tulenevalt eeltoodust on R. G.'ile 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 Rxxxxxx xb/x-x Tallinnas ja sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (Exxxx Gxxxx ja Cxxxxx-Pxxxx Axxxxx) eelnimetatud eluruumist välja, mõista R. G.'ilt Tallinna linna kasuks välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 839,77 eurot ja alates 02.04.2012 kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni ning viivis 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja põhilises avalduses toodud nõuete juurde, kuid täpsustas, et üüri- ja kõrvalkulude võlg on näidatud 01.04.2012 seisuga ning viivise palus välja mõista 30.04.2012 seisuga 37,97 eurot ja alates 01.05.2012 määras 0,15% põhinõudest kuni võla tasumiseni. Taotles avalduse läbi vaatamist ilma vastustaja kohalolekuta.

Vastustaja vastuväited

Kuigi vastustaja sai aadressil Rxxxxxx xb/x-x Tallinnas 10.05.2012 kätte kutse komisjoni istungile koos avalduse ja selle lisadega ning üürivaidlusasja menetluse võtmise määrase (väljastusteade, tlk 55) ja talle anti tähtaeg nõuetele kirjalike vastuväidete esitamiseks, ta komisjonile midagi ei vastanud.

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 osaliselt.

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

Komisjon tegi kindlaks, et avaldaja sõlmis Tallinna Linnavalitsuse 21.05.2010 korralduse nr 609-k alusel Tallinna linnalt saadud volituse alusel R. G.'iga 26.05.2010 üürilepingu nr ISS-604 (toimiku lk 7-8) eluruumi Tallinnas aadressil Raadiku 8b/3-5 üürile andmiseks tähtajaga kuni 26.06.2015. Seega kehtis poolte vahel enne üürilepingu erakorralist ülesütlmist tähtajaline üürileping. Üürilepingu p 11 kohaselt asusid üürnikuga eluruumi kasutama tema poeg E. G. ja tütar C.--. P. A. Pooltevahelise üürilepingu p-is 9 on kokku lepitud üüris suurusega 30 kr (1,92 €) ühe ruutmeetri eest ehk 1449 krooni (92,61 €) 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 viivitamisest 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 12-17 ja 57). Kui vastustajal tekkis võlg, saatis avaldaja esindaja üürnikule 15.09.2010, 16.03.2011, 18.07.2011 ja 19.12.2011 hoiatused (tlk 26-29) ja andis tähtaja võla tasumiseks ning hoiatas võla mittetasumise tagajärgedest. Avaldaja esindaja koostas 03.02.2012 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse (tlk 30), mille üürnik võttis Rxxxxxx xb/x-x aadressil isiklikult vastu 29.02.2012 (allkiri ülesütlemisavaldusel, tlk 30).

Avaldaja nõuab kohustada vastustajat tagastama Tallinna linnale eluruumi Rxxxxxx xb/x-x Tallinnas ja sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi eluruumi kasutavate isikutega (E. G. ja C.-P. A.) eelnimetatud eluruumist välja, mõista Reana Gross'ilt Tallinna linna kasuks välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 01.04.2012 seisuga 839,77 eurot ja alates 02.04.2012 kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni, viivis 30.04.2012 seisuga 37,97 eurot ja alates 01.05.2012 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

1) Üüritud asja tagastamise nõudes leidis komisjon järgmist:

Eluruumi Tallinnas Rxxxxxx xb/x-x 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 soovivald 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 maksmisega. 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 Rxxxxxx xb/x-x Tallinnas, lepingu lõppemise päev 01.04.2012 ning ülesütlemise alusena asjaolu, et 20.02.2012 seisuga on vastustaja üüri- ja kõrvalkulude võlg koos viivistega kokku 698,66 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 29.02.2012 allkirja vastu kätte. Seega muutus ülesütlemisavaldus nimetatud päevast üürniku suhtes kehtivaks.

Üürilepingu ülesütlemise alusena tugineb avaldaja asjaolule, et 20.02.2012 seisuga on vastustaja üüri- ja kõrvalkulude võlg koos viivistega kokku 698,66 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 92,61 eurot. Korterite saldo põhjal tuvastas komisjon, et vastustaja pidi esimest korda tasuma määratud arve 207,15 eurot 30.06.2010. Vastustaja nimetatud kuul midagi ei maksnud, 09.07.2010 maksis 207,14 eurot, kuid tasumata jäi juulis 2010 määratud arve 109,10 eurot. Järgmisel kuul, augustis, ei maksnud vastustaja taas midagi. Ka hiljem on vastustajal jäänud osadel kuudel üldse korteri eest tasumata, näiteks novembris 2010, veebruaris, mais, juulis, augustis, novembris ja detsembris 2011. Siiski tasus vastustaja mõnel kuul jooksvast arvest rohkem, näiteks oktoobris 2010, mil ta tasus võla ja jooksva arve ning kustutas võla. Kuid juba järgmisel kuul, 2010. a. novembris, ei maksnud vastustaja midagi ja võlg tekkis taas. Nimetatud ajast hakkas vastustajal uuesti võlg kogunema, mida vastustaja püüdis samuti aeg-ajalt kustutada, makstes näiteks 2011. a. märtsis jooksva arve 199,98 euro asemel 355 eurot ja järgmisel kuul 177,77 euro asemel 434,13 eurot. Nimetatud maksed aga ei suutnud siiski vastustaja võlga kustutada. Alates novembrist 2011 kuni aprillini 2012 ei maksnud vastustaja viis kuud järjest midagi. Eeltooduga on tõendatud, et vastustaja oli enne üürilepingu ülesütlemisavalduse koostamist 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 ja selle mittetasumise tagajärgedest neljal korral hoiatanud, viimati 19.12.2011 kirjas enne üürilepingu ülesütlemist.

Eeltoodule tuginedes leiab komisjon, et avaldaja üürilepingu üleütlemisavaldus 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 47-48), siis üürileping lõppes ülesütlemisavalduses märgitud ajast, so 01.04.2012.

Avaldaja esindaja väitel ei ole vastustaja eluruumi tagastanud ja jätkab selle kasutamist. Komisjon loeb avaldaja väite tõendatuks asjaoluga, et vastustaja võttis 10.05.2012 Rxxxxxxx xb/x-x aadressilt vastu kutse üürikomisjoni istungile. Kuna komisjon asus eespool seisukohale, et üürileping lõppes 01.04.2012, 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 R. G.'i tagastama avaldajale üüritud asja, eluruumi Rxxxxxxx xb/x-x Tallinnas.

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). Tsiiviilkohtumenetluse 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 tsiiviilkohtumenetluses. 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 Rxxxxxx xb/x-x vabatahtlikust tagastamisest keeldumisel tuleb R. G. ja temaga eluruumi kasutavad isikud (E. G., ik xxxxxxxxxxxx ja C. –P. A., ik xxxxxxxxxxxx) eelnimetatud eluruumist koos neile kuuluva varaga välja tõsta.

3) Komisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude võla 01.04.2012 seisuga 839,77 euro väljamõistmise 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.

Korterite saldodest ning vastustajale esitatud arvetest perioodil september 2011 kuni aprill 2012 (tlk 18-24) nähtub, et esimene arve koostati vastustajale juunis 2010 ja selle tasumise tähtaeg oli 30.06.2010. Nagu eespool tuvastatud, maksis vastustaja esimest korda üürileandjale 09.07.2010, tasudes esimese arve, kuid jättis maksmata jooksva kuu arve. Samuti jättis vastustaja täielikult korteri eest tasumata novembris 2010, veebruaris, mais, juulis, augustis, novembris ja detsembris 2011. Avalduse kohaselt on vastustajal üüri- ja kõrvalkulude võlg 01.04.2012 seisuga 839,77 eurot. Vastavalt avaldaja esindaja selgitusele on nimetatud summa saadud, liites korterite saldodest näidatud üüri- ja kõrvalkulude võlale 30.04.2012 seisuga 913,35 eurole 126,42 eurot, mis on selleks ajaks arvestatud viivis ning arvestades saadud summast maha aprillis üürniku tasutud 200 eurot. Komisjon leiab, et avaldaja üüri- ja kõrvalkulude võla selline käsitlus ei ole õige, kuna selle arvestamisel ei saa arvesse võtta viivis, selleks on eraldi arvestus. Seega õige oleks, liites korterite saldodest näidatud üüri- ja kõrvalkulude võlale 01.04.2012 seisuga 846,37 eurole 16.04.2012 arvel (tlk 25) kajastatud märtsi kõrvalkulud 66,98 eurot ja arvestades saadud summast maha üürniku tasutud 200 eurot. Üüri- ja kõrvalkulude võlaks jääb 713,35 eurot (846,37+66,98-200).

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 vabandav. Komisjonil puuduvad tõendid, et vastustajal oleks korterimaksete mittetasumine olnud põhjendatud ja vabandav 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 kuu lõpus, 30. või 31. kuupäeval. Avaldaja nõutav võlg muutus sissenõutavaks üürilepingu lõppemise kuu lõpus ehk 30.04.2012.

Korterite saldo kohaselt maksis vastustaja viimati korteri eest 02.04.2012, tasudes 200 eurot ja korterite saldo viimasest seisust (tlk 57) nähtub, et mais 2012 ei ole vastustaja midagi maksnud. Sellega on tõendatud vastustaja üüri- ja kõrvalkulude võlg 01.04.2012 seisuga 713,35 eurot.

Eeltoodust tulenevalt leiab komisjon, et avaldaja üüri- ja kõrvalkulude võla nõue 01.04.2012 seisuga tuleb rahuldada osaliselt. Põhjendatud ja tõendatud on R. G.'i üüri- ja kõrvalkulude võlg eluruumi Rxxxxxx xb/x-x Tallinnas eest 01.04.2012 seisuga 713,35 eurot ja see tuleb vastustajalt Tallinna linna kasuks välja mõista.

4) Avaldaja nõudes välja mõista vastustajalt kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest alates 02.04.2012 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 02.04.2012 üürileandja ees võlg. Avaldaja on pärast üürilepingu lõppemist jätkanud vastustajale senises määras üüri ja ka kõrvalkulude määramist. Kuna üürileping lõppes 01.04.2012, 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 võttis üürikomisjoni kutse ja menetlusdokumendid korteris Rxxxxxx xb/x-x Tallinnas 10.05.2012 vastu 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 Rxxxxxx xb/x-x 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 oli juba alates novembrist 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 R. G.'ilt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitise eluruumi Rxxxxxx xb/x-x tagastamisega viivitamise eest alates 02.04.2012 vastavalt vastustajale igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni.

5) Lisaks võlale nõuab avaldaja vastustajalt ka maksete tasumisega viivitamise eest viivise 30.04.2012 seisuga 37,97 euro ning alates 01.05.2012 määras 0,15% tasumata summalt 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 võlg. Tingimustes on sätestatud, et tasumisega viivitamise puhul kohustub üürnik tasuma viivist määras 0,15% päevas tasumata summalt. Avaldaja on arvestanud viivist 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 30.04.2012 seisuga ja alates 01.05.2012 määras 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest.

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. R. G.'ilt tuleb välja mõista viivis 30.04.2012 seisuga 37,97 eurot ning alates 01.05.2012 määras 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva kuni võla tasumiseni.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada 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 eespool tuvastanud, et vastustaja sai kutse istungile ja menetlusedokumendid kätte. 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