

Üürivaidlusasi nr.	11-1/68/12
Otsuse kuupäev ja koht	30.08.2012. a., Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Kaja Tassa ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	<b>Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus T. L.'e (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Mxxxxxxx xx/x-xxx, 138915 Tallinn) vastu nõuetes kohustada vastustajat tagastama avaldajale eluruumi Mxxxxxxx xx/x-xxx Tallinnas, selle kohustuse vabatahtlikul mittetäitmisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutava isikuga (K. T., ik xxxxxxxxxxxx) ja neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja, mõista vastustajalt välja üüri- ja kõrvalkulude võlg eluruumi Mxxxxxxx xx/x-xxx kasutamise eest 20.03.2012 seisuga 672,24 eurot, kahjuhüvitis ajavahemiku 21.03.2012 kuni 31.07.2012 eest 458,24 eurot ja alates 01.08.2012 vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni, viivis 31.07.2012 seisuga 195,59 eurot ja alates 01.08.2012 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.</b>
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Evi Tänak-Aruksaar
Asja läbivaatamise kuupäev	21.08.2012
Resolutsioon	<b>Tallinna Üürikomisjon otsustas:</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Avaldus rahuldada.</li> <li>2. Kohustada T. L.'t tagastama Tallinna linnale üüritud asi, eluruum Tallinnas aadressil Mxxxxxxx xx/x-xxx, vabatahtlikust tagastamisest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutava K. T.'ega ja neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja.</li> <li>3. Välja mõista T. L.'elt Tallinna linna kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg eluruumi Mxxxxxxx xx/x-xxx kasutamise eest 20.03.2012 seisuga 672,24 eurot (kuussada seitsekümmend kaks eurot 24 senti) ja kahjuhüvitis ajavahemiku 21.03.2012 kuni 31.07.2012 eest 458,24 eurot (nelisada viiskümmend kaheksa eurot 24 senti) ja alates 01.08.2012 vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni.</li> <li>4. Välja mõista T. L.'elt viivis 31.07.2012 seisuga 195,59 eurot (üks sada üheksakümmend viis eurot 59 senti) ja alates 01.08.2012 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.</li> </ol>

#### **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 T. L. 23.12.2010 Tallinna linnaga üürilepingu eluruumi Tallinnas Mxxxxxx xx/x-xxx kasutamiseks tähtajaga kuni 22.12.2015. Koos üürnikuga asus eluruumi kasutama üürniku elukaaslane K. T. 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 elamu Meeliku 24/4 omaniku, OÜ Loopealse Elamu ja OÜ Minu Vara vahel sõlmitud kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamise lepingu punktist 3.2 ja Loopealse Elamu OÜ ja Tallinna linna vahelisest lepingust, kohustus OÜ Minu Vara esindama Tallinna linna üürilepingute sõlmimise, täitmise ja lõpetamise küsimustes. Muude kohustuste hulgas kohustus OÜ Minu Vara esitama muuhulgas üürnikele üüriarveid haldus- ja kommunaalteenuste eest Loopealse Elamu nimel ning üürilepingute rikkumisel pöörduma 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. Seega eeltoodust tulenevalt on AS ISS Eesti Tallinna linna esindajaks üürilepingute sõlmimisel OÜ Loopealse Elamu nimel haldus- ja kommunaalteenuste eest üürnikele arvete esitamisel ja arvete tasumise nõudmisel üürnikelt.

Üürileandja koostas 19.10.2011 vastustajale kirja, milles andis tähtaja võla ja makseviivituse likvideerimiseks hiljemalt 31.10.2011 ja hoiatas, et kui võlga tähtajaks ei tasuta ja makseviivitust jätkub, algatatakse üürilepingu ülesütlemise menetlus. Kuna üürnik võlga ei tasunud ja oli jätkuvalt maksete tasumisega viivituses, koostas üürileandja 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 kokku 410,76 eurot, millega üürnik on olnud kolmel kuul järjest viivituses tasumisele kuuluva üüri- ja kõrvalkulude summa maksmisega. Üürilepingu ülesütlemisavalduses märgiti üürilepingu lõppemise päevaks 20.03.2012. Kuigi üürnikku kohustati eluruumi lepingu lõppemise päeval vabastama, vastustaja korterit ja selle võtmeid ei tagastanud ning seega jätkas eluruumi 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 vastustajale 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 Mxxxxxx

xx/x-xxx Tallinnas ja sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutava K. T.-ga eelnimetatud eluruumist välja, mõista T. L.-lt Tallinna linna kasuks välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 20.03.2012 seisuga 672,24 eurot, alates 21.03.2012 kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni ja viivis 31.05.2012 seisuga 40,12 eurot ning alates 01.06.2012 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 nõudeid. Palus vastustajalt välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võla eluruumi Meeliku 24/4-148 kasutamise eest 20.03.2012 seisuga 672,24 eurot, kahjuhüvitise ajavahemiku 21.03.2012 kuni 31.07.2012 eest 458,24 eurot ja alates 01.08.2012 vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni, viivise 31.07.2012 seisuga 195,59 eurot ja alates 01.08.2012 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

### **Vastustaja vastuväited**

Kuigi vastustaja sai 26.06.2012 aadressilt Mxxxxxx xx/x-xxx Tallinnas kätte kutse komisjoni istungile koos avalduse ja selle lisadega ning üürivaidlusaja menetlusse võtmise määrase, milles talle anti tähtaeg nõuetele kirjalike vastuväidete esitamiseks, ta komisjonile kirjalikku vastust nõuete kohta ei esitanud.

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

Komisjon tegi kindlaks, et avaldaja sõlmis 23.12.2010 Tallinna Linnavalitsuse 22.12.2010 korralduse nr 1996-k alusel Tallinna linnalt saadud volituse alusel T. L.-ga üürilepingu nr MV-695 (toimiku lk 7-8) eluruumi Tallinnas aadressil Mxxxxxx xx/x-xxx üürile andmiseks tähtajaga kuni 22.12.2015. Seega kehtis poolte vahel enne üürilepingu erakorralist ülesütlemit tähtajaline üürileping, mille p 11 kohaselt asus koos üürnikuga eluruumi kasutama tema elukaaslane K. T. Pooltevahelise üürilepingu p-is 9 on kokku lepitud üüris 1,76 eurot 34,5 m<sup>2</sup> suuruse korteri eest ehk kokku 60,72 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 Loopealse Elamu ja Tallinna linna vahel sõlmitud rendilepingu lisana.

OÜ Loopealse Elamu on 05.02.2008 sõlminud OÜ-ga Minu Vara kinnisvara haldus- ja hooldusteenuste osutamise lepingu (tlk 10-12). Nimetatud lepingu p 3.2.1 alusel võttis OÜ Minu Vara (lepingus haldaja) endale kohustuse esindada OÜ-d Loopealse Elamu 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 8-9).

„Eluruumi üürilepingu tingimuste“ (edaspidi: üürilepingu tüüptingimused või tingimused, tlk 13-25) kohaselt 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).

Vastavalt eluruumi üürilepingu tingimuste p-le 7.1 esitab üürileandja üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks üüriarve nii üüri kui kõrvalkulude eest ja üürnik on kohustatud need tasuma igakuiselt üürileandja pangaarvele 10 päeva jooksul jooksva kuu 20. kuupäevast arvates (p 7.2). Tingimuste p-s 7.3 on sätestatud, et üürilendjal on maksetega viivitamisel 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 üüri summa ulatuses iga eluruumi üleandmisega viivitatud päeva eest. Kui üürnik viivitab üleandmisega kauem kui 30 päeva, tasub ta kahjuhüvitist 1/10 kuu üüri summa ulatuses iga viivitatud päeva eest.

Seoses võlga andis avaldaja vastustajale võla tasumiseks ja makseviivituse lõpetamiseks tähtaja 31.10.2011 ja hoiatas (tlk 26) nii võla mittetasumise kui ka viivituse jätkumise tagajärgedest. Kuna võlga ei kustutatud ja üürnik oli endiselt viivituses maksete tasumisega, koostati 03.02.2012 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavaldus (tlk 27), mille üürnik sai aadressil Mxxxxxx xx/x-xxx allkirja vastu 05.02.2012 kätte.

Avaldaja nõudeks on kohustada vastustajat tagastama Tallinna linnale eluruumi Mxxxxxx xx/x-xxx Tallinnas ja sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutava K. T.-ga eelnimetatud eluruumist välja, mõista vastustajalt välja üüri- ja kõrvalkulude võlg eluruumi Mxxxxxx xx/x-xxx kasutamise eest 20.03.2012 seisuga 672,24 eurot, kahjuhüvitis ajavahemiku 21.03.2012 kuni 31.07.2012 eest 458,24 eurot ja alates 01.08.2012 vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni, viivis 31.07.2012 seisuga 195,59 eurot ja alates 01.08.2012 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

1) Üüritud asja tagastamise nõudes leidis komisjon järgmist:

Eluruumi Tallinnas Mxxxxxx xx/x-xxx tagastamist nõuab avaldaja seetõttu, et üürileping on erakorraliselt üürniku makseviivituse ja 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 Mxxxxxx xx/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 410,76 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 vastustaja viivitusele üüri- ja kõrvalkulude tasumisel ning üüri- ja kõrvalkulude võlale koos viivistega 02.02.2012 seisuga 410,76 eurot, millega on vastustaja olnud kolmel kuul järjest viivituses tasumisele kuuluva üüri või

kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. Avaldaja esindaja on pidanud arvestust vastustajale esitatud arvete ja temalt laekunud maksete kohta (korterite saldod, tlk 28-32 ja 52), mille põhjal tuvastas komisjon, et vastustaja ei maksnud üürileandjale igakuiselt. Näiteks ei maksnud ta midagi 2011. a. augustis, septembris, oktoobris ja detsembris. Jaanuaris pidi vastustaja tasuma jooksva arve 175,69 eurot ja lisaks võla 334,39 eurot, kokku 510,08 eurot, kuid vastustaja tasus vaid 130 eurot. Pärast seda ei ole vastustaja üürileandja enam midagi maksnud. Eeltooduga on tõendatud, et vastustaja oli enne üürilepingu ülesütlemisavalduse koostamist viivituses maksete tasumisega, mis tuleneb enne üürilepingu ülesütlemist neljal kuul maksete täielikust mittetasumisest (s.h. kolmel järjekorras kuul). Eeltoodust tuleneval ja kooskõlas üürilepingu tingimuste p-dega 21.6 ja 21.7 ning VÕS § 316 lg 1 p 2 ja 3 sätestatuga oli avaldajal olemas alus üürilepingu ülesütlemiseks. Avaldaja on vastustajat võlast ka hoiatanud. 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 et ta on teinud kõikvõimaliku oma maksekohustuse täitmiseks. Ning kuna vastustaja ei ole ka üürilepingu ülesütlemist seaduses sätestatud korras ja tähtajal vaidlustanud (vastavad päringud kohtule koos vastustega, tlk 44-45), 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 asjaoluga, et vastustaja sai üürilepingujärgselt aadressilt 26.06.2012 kätte kutse üürikomisjoni istungile. Kuna komisjon asus eespool seisukohale, et üürileping lõppes 20.03.2012, kuid eluruum on endiselt vastustaja kasutuses, siis on nõue üüritud asja tagastamise osas õiguslikult põhjendatud ja tõendatud ning tuleb rahuldada, kohustades vastustajat Tamo Läänesaar't tagastama avaldajale üüritud asja, eluruumi Mxxxxxxx xx/x-xxx 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). Tsviilkohtumenetluse 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 tsviilkohtumenetluses. 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 õigussuhte 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 Mxxxxxx xx/x-xxx vabatahtlikust tagastamisest keeldumisel tuleb T. L. ja koos temaga eluruumi kasutav K. T. eelnimetatud eluruumist koos neile kuuluva varaga välja tõsta.

3) Komisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude võla 20.03.2012 seisuga 672,24 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 vabandav.

Korterite saldodest ning vastustajale esitatud arvete perioodi august 2011 kuni mai 2012 põhjal (tlk 33-43) on komisjon tuvastanud, et kuni üürilepingu ülesütlemissalduse koostamiseni 03.02.2012 oli vastustajal üürileandja ees pidev võlg. Kuna üürileping lõppes ülesütlemissalduses märgitud ajal ehk 20.03.2012, nõuab avaldaja vastustajalt nimetatud aja seisuga üüri- ja kõrvalkulude võla 672,24 euro välja mõistmist. Ka korterite saldodest (tlk 31) on üürileandja arvestanud vastustaja üüri- ja kõrvalkulude võlaks 20.03.2012 seisuga sama summa ning seega on avaldaja üüri- ja kõrvalkulude nõude suurus eeltooduga tõendatud.

Komisjonil puuduvad tõendid, et vastustajal oleks korterimaksede 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 üürilepingu lõppemise kuu lõpus ehk 31.03. 2012.

Eeltoodust tulenevalt leiab komisjon, et avaldaja üüri- ja kõrvalkulude võla nõue tuleb rahuldada. T. L.'elt tuleb Tallinna linna kasuks välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võlg eluruumi Mxxxxxx xx/x-xxx Tallinnas kasutamise eest 20.03.2012 seisuga 672,24 eurot.

4) Avaldaja nõudes välja mõista vastustajalt kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest ajavahemiku 21.03.2012 kuni 31.07.2012 eest 458,24 eurot ja alates 01.08.2012 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.

Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 369 kohaselt võib tulevase nõude täitmist nõuda juhul, kui on alust eeldada, et võlgnik oma kohustust õigel ajal ei täida.

Korterite saldo andmetel on vastustajal ka pärast üürilepingu lõppemist, s.o. alates 21.03.2012 üürileandja ees võlg. Pärast üürilepingu lõppemist on vastustaja on jätkanud korteri kasutamist ja avaldaja temale senises määras arvete esitamist. 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 võttis aadressilt Mxxxxxx xx/x-xxx vastu üürikomisjoni kutse ja menetlusdokumendid, 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 Mxxxxxx xx/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 augustist 2011 üürileandja ees pidev ja seega pikaajaline võlg. Sellest tulenevalt leiab komisjon, et ka avaldaja etteulatav kahjuhüvitise väljamõistmise nõue kuni eluruumi tagastamiseni on põhjendatud. Korterite saldo kohaselt on vastustajal võlg avaldaja ees 01.08.2012 seisuga kokku 1130,48 eurot, millest komisjon eespool juba otsustas üüri- ja kõrvalkulude võlana 20.03.2012 seisuga 672,24 eurot välja mõista. Seega on välja mõistmata 458,24 eurot (1130,48-672,24). Komisjon leiab, et avaldaja kahjuhüvitise nõue on seega tervikuna mõistlik, põhjendatud ja tõendatud.

Eeltoodule tuginedes komisjon otsustab välja mõista T. L.'elt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitise eluruumi Mxxxxxx xx/x-xxx tagastamisega viivitamise eest ajavahemiku 21.03.2012 kuni 31.07.2012 eest 458,24 eurot ja alates 01.08.2012 vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni korteri tagastamiseni.

5) Lisaks võlale nõuab avaldaja vastustajalt ka maksete tasumisega viivitamise eest viivise 31.07.2012 seisuga 195,59 euro ning alates 01.08.2012 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 viivtab 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.

Nagu eespool märgitud, on vastustajal üürileandja ees alates augustist 2011 pidev võlg. Tingimustes on sätestatud, et tasumisega viivitamise puhul kohustub üürnik tasuma viivist määras 0,15% päevas tasumata summalt. Avaldaja on arvestanud viivist alates septembrist 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 31.07.2012 seisuga 195,59 eurot ja alates 01.08.2012 määras 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

TsMS § 367 lubab esitada viivisenõude koos põhinõudega 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. Komisjoni hinnangul on nii kindla summana esitatud viivise nõue kui ka veel sissenõutavaks mittemuutunud viivise nõue, 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. Korterite saldost (tlk 52) kajastub samuti vastustajale arvestatud viivis 31.07.2012 seisuga 195,59 eurot.

Eeltoodule tuginedes on komisjon seisukohal, et avaldaja viivisenõue on tervikuna tõendatud, põhjendatud ning seaduslik ja tuleb rahuldada. T. L.'elt tuleb välja mõista viivis 31.07.2012 seisuga 195,59 eurot ja alates 01.08.2012 määras 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni

Avaldaja avaldus tuleb rahulda.

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 tuvastas, et vastustaja sai kutse istungile ja menetlusdokumendid kätte vanglas. Seega olid talle teada nii istungi toimumise koht ja aeg kui ka tema vastu esitatud nõuded. Vastustaja istungi edasilükkamist ei taotlenud, samuti ei esitanud sellist nõuet avaldaja. Seetõttu vaatas komisjon asja läbi ilma vastustaja kohalolekuta.

Üürikomisjoni liige  
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige  
Kaja Tassa

Üürikomisjoni liige  
Anne Oad