

Üürivaidlusasi nr.	11-1/73/12
Otsuse kuupäev ja koht	06.09.2012.a , Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Kaja Tassa, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, Tallinn 15199) nõue S. T. (T.; ik xxx, asukoht xxx, Tallinn 10138) vastu kohustada teda tagastama Tallinna linnale eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisest sellest välja tõsta; välja mõista temalt xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 694,57 eurot, kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 30,56 eurot ja alates 01.05.2012 kuni eluruumi tagastamiseni 45,90 eurot kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt üürileandja igakuiselt esitatavatele arvetele ning viivis 187,01 eurot ja alates 01.08.2012 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS Maket Kinnisvara esindaja Katre Koller.
Asja läbivaatamise kuupäev	28.08.2012
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.
2. Välja mõista S. T.lt Tallinna linna kasuks xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 694,57 eurot (kuussada üheksakümmend neli eurot 57 senti)
3. Välja mõista S. T.lt kahjuhüvitis xxx Tallinnas asuva eluruumi tagastamisega viivitamise eest 30,56 eurot (kolmkümmend eurot 56 senti) ning alates 01.05.2012 kuni eluruumi tagastamiseni 45,90 eurot (nelikümmend viis eurot 90 senti) kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele.
4. Välja mõista S. T.lt viivis 187,01 eurot (ükssada kaheksakümmend seitse eurot 1 sent) ning alates 01.08.2012 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni.
5. Kohustada S. T. tagastama Tallinna linnale (vabastama) eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisest määrata otsuse täitmise viisiks tema eluruumist väljatõstmise.

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

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

Kui üürikomisjon avalduse rahuldab, võib teine pool esitada kohtule taotluse, et kohus vaataks üürikomisjonile 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

Tallinna Üürikomisjonile esitatud avalduse kohaselt sõlmis AS Maket Kinnisvara Tallinna Linnavalitsuse xx.xx.xxxx korralduse nr xx-k alusel vastustaja S. T.ga 30.06.2011 üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks tähtajaga üks aasta. Avaldaja esindaja kui üürileandja õigused tulenevad Tallinna Linnavaarameti ja AS Maket Kinnisvara vahel 29.12.2011 sõlmitud lepingust.

Vastavalt üürilepingu p-le 9 oli üürisumma kuus vastavalt esitatavatele arvetele. Lepingu p 12.1 on üürnik kinnitanud, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaalaluruumi üürilepingu tingimused“ ning et ta peab maksma ka eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulude eest. Vastavalt üürilepingu tingimuste p-le 8 kohustus üürnik maksma üüri ja kõrvalkulude eest vastavalt esitatud üüriarvetele; p 8.3 kohaselt on üürileandjal õigus maksetega viivitamisest nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest. Vastustaja oma kohustust lepingule vastavalt täitnud ei ole, viimati on ta maksnud 05.09.2011.

Kuna võlga ära ei makstud, esitati üürnikule üürilepingu ülesütlemisavaldus, millega öeldi leping üles alates 19.04.2012. Üürnik on ülesütlemisavalduse kätte saanud 03.04.2012, ta ei ole seda vaidlustanud. Üürileping on alates 19.04.2012 lõppenud, kuid vastustaja ei ole eluruumi vabastanud ega üürileandjale tagastanud. Seisuga 01.06.2012 on vastustaja võlg 725,13 eurot ja viivis 87,70 eurot.

Avaldaja palub, tuginedes eeltoodule ja Võlaõigusseaduse (VÕS) §-dele 271, 292, 316 lõikele 1, 334 lõikele 1 ja 335, mõista vastustajalt välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 19.04.2012 seisuga 694,57 eurot, kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest ajavahemikul 20.04.2012 – 30.04.2012 kokku 30,56 eurot ja alates 01.05.2012 kuni eluruumi vabastamiseni 45,90 eurot kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele ning viivis 30.04.2012 seisuga 87,70 eurot ja alates 01.05.2012 määras 0,15% tasumata summalt päevas kuni kohustuse täitmiseni. Veel palub kohustada vastustajat vabastama eluruum xxx Tallinnas, mittevabastamisel ta eluruumist välja tõsta.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja kõigi kirjalikus avalduses esitatud nõuete ja põhjenduste juurde, kuid täpsustas viivisenõuet: nõuab viivist 31.07.2012 seisuga 187,01 eurot ja alates 01.08.2012 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni. Üürileping lõppes 19.04.2012. Selgitas, kuidas on arvatud üüri- ja kõrvalkulude võlg 19.04.2012 seisuga: jagades mais 2012 tasumiseks määratud 83,35 eurot päevade arvuga (30) ja korrutades saadud summa 19 päevaga, on tulemuseks 52,79 eurot, mis on tasu aprilli 19 päeva üüri- ja kõrvalkulude eest. Liites sellele summale üürniku võla 30.04.2012 seisuga (641,78 €), on üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 694,57 eurot (641,78 + 52,79 = 694,57).

Vastustaja vastuväited

Vastustaja on kutsutud üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, mille ta on 19.06.2012 kätte saanud (allkirjaleht, tlk 29). Kutses oli talle teatavaks tehtud tema vastu esitatud nõuded ja antud tähtaeg nõuetele vastuväidete esitamiseks. Vastustaja nõuetele vastuväiteid ei esitanud.

Üürikomisjoni istungile vastustaja ei ilmunud. Taotlust asja arutamise edasilükkamiseks ei esitanud.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära kohalolnud üüri vaidluse poole, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel Üüri vaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) §-dest 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Üürikomisjon tegi kindlaks, et Tallinna Linnavalitsuse xx.xx.xxxx korraldusega nr xx-k otustati anda S. T. le üürile 1-toaline korter aadressil xxx Tallinnas (korraldus, tlk 4). AS Maket Kinnisvara üürileandjana ja S. T. üürnikuna sõlmisid 30.06.2011 eluruumi üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi üldpinnaga 30 m² andmiseks üürniku kasutusse tähtajaga üks aasta üüriga ühes kuus vastavalt esitatavatele arvetele (üürileping, tlk 3).

Üürilepingu allkirjastamisega kinnitas üürnik, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaalruumi üürilepingu tingimused” (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüptingimused), et ta on üürilepingu tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub nendega. Üürnik teab ka, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule annab Tallinna linn eluruumi üürile seadusest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks ja et lisaks üürile tuleb tal maksta ka eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulude eest ja eluruumi seotud maksud (üürilepingu p 12).

Tallinna Linnavalitsuse 07.05.2003 määrusega nr 38 kinnitatud üürilepingu tüüptingimuste p 7.2 kohaselt on üürnik lisaks üürile kohustatud igakuiselt maksuma ka kõigi eluruumiga seotud kõrvalkulude eest. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja, lähtudes mõõturite näitustest, teenuste pakujate esitatavatest arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast. Vastavalt üürilepingu tingimuste p-dele 8.1 ja 8.2 esitab üürileandja üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks arve ning üürnik on kohustatud maksed 10 päeva jooksul tasuma. Üürilepingu tingimuste p 8.3 kohaselt on maksetega viivitamisest üürileandjal õigus nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest.

AS Maket Kinnisvara õigus tegutseda üürileandja esindajana tuleneb Tallinna Linnavaraameti ja AS Maket Kinnisvara vahel 29.12.2011 sõlmitud halduslepingust (tlk 16-19). Nimetatud lepingus lepidi kokku, et AS Maket Kinnisvara haldab ja hoiab korras Tallinnas xxx asuvat krunti, ehitisi ja tehnosüsteeme vastavalt õigusaktidele ja pooltevahelisele tööjaotusele. Lisaks sellele on AS Maket Kinnisvara kohustatud sõlmima Tallinna Linnavaraameti nimel üürilepinguid vastavalt tüüpvormidele, juhindudes riigi ja Tallinna õigusaktidest, esitama üürnikele arveid, kontrollima üürilepingute täitmist ja üürilepingute rikkumisel rakendama rikkujate suhtes kohe mõjutusvahendeid. Kui üürilepingu rikkumisest tulenevat vaidlust ei lahendata kokkuleppel, on AS Maket Kinnisvara kohustatud hiljemalt kolme kuu jooksul rikkumise tuvastamisest pöörduma vaidluse lahendamiseks vaidlust lahendavasse organisse (halduslepingu p-d 4.1.1.3 - 4.1.1.11).

Üürileandja on 03.10.2011 ja 01.11.2011 teatanud üürnikule tema võlast ja andnud selle maksmiseks tähtajad vastavalt 31.10.2011 ja 25.11.2011 (tlk 5, 6). Üürnikule on 03.04.2011 antud allkirja vastu üle üürilepingu ülesütlemisavaldus lepingu lõpetamiseks 19.04.2012 seoses 433,33-eurose võlaga (tlk 7).

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga 19.04.2012 seisuga 694,57 eurot. Kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest nõuab 30.04.2012 seisuga 30,56 eurot ja alates 01.05.2012 kuni eluruumi tagastamiseni 45,90 eurot kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele. Viivist nõuab 31.07.2012 seisuga 187,01 eurot ja alates 01.08.2012 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni. Lisaks

nõuab eluruumi tagastamist ja eluruumi mittetagastamisel sellest väljatõstmist. Vastustaja nõuetele vastuväiteid esitanud ei ole.

1. 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 üürile maksma ka muud eluruumi kasutamise seotud kulud (kõrvalkulud) juhul, kui selles on kokku lepitud. 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. Poolte vahel sõlmitud üürilepingu p 9 ja üürilepingu tüüptingimuste p-de 8.1 ja 8.2 kohaselt pidi vastustaja maksma üüri ja kõrvalkulude eest igakuiselt vastavalt üürileandja esitatud arvetele. VÕS § 335 kohaselt, kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest nõuda kahju hüvitisena kas üürilepingus kokkulepitud üüri või üüri, mis on samasuguses asukohas oleva samasuguse asja puhul tavaline. Ka üürilepingu tüüptingimused kehtestavad põhimõtte, et kui üürnik viivitab eluruumi vabastamisega pärast lepingu lõppemist, peab ta sel ajal maksma nii kõigi kõrvalkulude eest kui ka üürileandjale kahjuhüvitist.

Vaidlust ei ole, et vastustaja on saanud eluruumi enda kasutusse, on selles elanud ja tarbinud talle osutatud teenuseid ning et talle on esitatud igakuiselt arveid. Vastustaja talle esitatud arveid vaidlustanud ei ole.

Tulenevalt üürilepingust oli vastustajal kui üürnikul kohustus tasuda nii üüri kui ka kõrvalkulude eest iga kuu 30. või 31. kuupäevaks. Avaldaja esindaja koostatud tõendist - vastustajale tasumiseks määratud ja tema tasutud summasid kajastav tabel (korterite saldo, tlk 11-14, 31-32) – nähtub, et vastustaja on ajavahemikul lepingu sõlmimisest (juunis 2011) kuni üürikoomisjoni istungi toimumiseni (augustis 2012) maksnud eluruumi eest üks kord, 2011. a septembris 63,63 eurot. Selle tulemusel oli tal olnud eluruumi eest pidev võlg.

Avaldaja esindaja esitas 03.04.2012 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse, millega ütles tema üürilepingu 433,33-eurose võla tõttu üles.

VÕS § 313 lg 1 järgi võib kumbki lepingupool mõjuval põhjusel nii tähtajatu kui tähtajalise üürilepingu üles öelda. Põhjus on mõjuv, kui selle esinemisel ei saa ülesütlemist soovivalt lepingupoolelt kõiki asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huvisid kaaludes eeldada, et ta lepingu täitmist jätkab. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt on erakorraline ülesütlemine lubatud eelkõige VÕS §-des 314 - 319 nimetatud asjaoludel. VÕS § 313 lg 3 sätestab, et üürilepingu erakorralisest ülesütlemisest ei pea ette teatama, kui seadusest ei tulene teisiti. VÕS § 316 lõike üks p-de 1, 2 ja 3 kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega või kui võlgnetava üüri summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa või kui võlgnetavate kõrvalkulude summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa. VÕS § 196 lõige 2 sätestab, et kui mõjuv põhjus ülesütlemiseks seisneb selles, et teine lepingupool rikub lepingulist kohustust, võib lepingu üles öelda alles pärast rikkumise lõpetamiseks määratud mõistliku tähtaja tulemusteta lõppemist.

Vastavalt VÕS § 325 lõikele 1 ja 2 võivad üürileandja ja üürnik eluruumi üürilepingu üles öelda ülesütlemisavaldusega, mis on kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis ning üürileandja ülesütlemisavalduses peab olema märgitud üüritud asi, lepingu lõppemise päev,

ülesütlemise alus ja ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg. Eeltoodud nõuetele mittevastav ülesütlemine on tühine.

Ülesütlemisavaldus esitati vastustajale kirjalikult ning sellel on allkiri, et vastustaja on ülesütlemise 03.04.2012 kätte saanud. Ülesütlemisavalduses on märgitud, et öeldakse üles üürileping xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks, et üürileping lõpeb 19.04.2012, et ülesütlemise põhjuseks on asjaolu, et seisuga 01.03.2012 on vastustajal üüri- ja kõrvalkulude võlg 433,33, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude summa ning et üürilepingu ülesütlemist on võimalik vaidlustada Tallinna Üürikomisjonis (Harju 13, 10130 Tallinn) või Harju Maakohtus (Kentmanni 13, 15158 Tallinn) 30 päeva jooksul arvates teate kättesaamisest. Ülesütlemisavalduses on seega märgitud nii üüritud asi, lepingu lõppemise päev, ülesütlemise alus kui ka ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg, st kõik seaduses nõutud kohustuslikud andmed. Kuna ülesütlemisavaldus on esitatud vastustajale kirjalikult ja see sisaldab kõiki seaduses sätestatud kohustuslikke andmeid, siis on ülesütlemisavaldus vormi- ja sisunõuete osas seadusekohane ja kehtiv.

Komisjon on eespool tuvastanud, et vastustaja on maksnud eluruumi eest ainult üks kord, 2011. a novembris 63,63 eurot. Seega oli tal 03.04.2012, kui talle ülesütlemisavaldus üle anti, eluruumi eest maksmata rohkem kui kolmel järjestikusel kuul ning rohkem kui kolme kuu üür ja kõrvalkulud. Vastustajat oli enne ülesütlemist võlast kaks korda hoiatatud ja antud tähtaeg selle tasumiseks. Võlga ära ei makstud. Seega oli vastustaja lepingut rikkunud ja avaldajal oli alus lepingu erakorraliseks ülesütlemiseks, mis on kooskõlas VÕS §-s 316 lg 1 p-des 2 ja 3 ning üürilepingu tüüptingimuste p-des 22.6 ja 22.7 toodud asjaoludega.

Kõige eeltoodu põhjal (üürileandjal oli mõjuv põhjus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks, enne lepingu ülesütlemist oli üürileandja üürnikku hoiatanud ja andnud talle tähtaja võla tasumiseks, ülesütlemisavaldus vastab seaduses sätestatud nõuetele, üürnik on ülesütlemisavalduse kätte saanud) asub üürikomisjon seisukohale, et vastustaja üürileping lõppes erakorralise ülesütlemisega 19.04.2012.

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.

Avaldaja nõuab üüri- ja kõrvalkulude võlga 19.04.2012 seisuga 694,57 eurot. Kuna vastavalt kokkulepitule pidi üürnik maksuma korteri eest igakuiselt kuu viimaseks kuupäevaks, pidi aprilli 2012 eest maksmisele kuulunud summa olema makstud hiljemalt 31.05.2012. Nagu komisjon on tuvastanud, midagi makstud ei ole. Seetõttu on avaldajal õigus nõuda, et vastustaja maksmise kohustust täidaks. Komisjon nõustub meetodikaga, mida avaldaja esindaja on üüri- ja kõrvalkulude võla arvutamiseks kasutanud. Lähtudes nii korterite saldost kui ka aprilli 2012 eest esitatud arvest (tlk 10), loeb komisjon vastustaja üüri- ja kõrvalkulude võla avaldaja esindaja nõutud summas tõendatuks. Avaldaja nõue üüri- ja kõrvalkulude võla väljamõistmiseks tuleb rahuldada ja vastustajalt tuleb avaldaja kasuks 694,57 eurot kui üüri- ja kõrvalkulude võlg 19.04.2012 seisuga välja mõista.

Kuna üürileping lõppes 19.04.2012, kuid vastustaja ei ole eluruumi avaldaja esindajale tagastanud, peab ta eluruumi eest üürileandjale maksuma seni, kuni ta eluruumi tagastab. Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest senises üürimääras. Ajavahemiku eest alates üürilepingu lõppemisest kuni kuu lõpuni (so 20.04.2012 – 30.04.2012) on avaldaja esindaja arvestanud kahjuhüvitist 30,56 eurot. Lähtudes nii korterite saldost kui ka aprilli 2012 eest vastustajale esitatud arvest on summaks, mida vastustaja pidi

kõnealuse 11 päeva eest maksuma, 30,56 eurot ($83,35 : 30 \times 11 = 30,56$). Seega on nõutav summa õige, põhjendatud ja tõendatud.

Alates 01.05.2012 kuni eluruumi vabastamiseni nõuab avaldaja esindaja kahjuhüvitist 45,90 eurot kuus, millele lisandub tasu kõrvalkulude eest vastavalt esitatud või esitatavatele arvetele. Lähtudes esitatud arvest (tlk 10), on vastustajale üüriks määratud 1,53 eurot ühe ruutmeetri eest kuus, mis eluruumi üldpinnast lähtudes (30m^2) teeb ühe kuu üüriks 45,90 eurot ($1,53 \times 30 = 45,90$). Seega, kuna vastustajalt nõutakse kahjuhüvitist samas määras, kui oli kokku lepitud üür, on nõue ka selles osas õige ja põhjendatud. Kuna üürilepingu tüüptingimuste kohaselt peab üürnik eluruumi vabastamisega viivitamisel maksuma sel ajal ka kõigi kõrvalkulude eest, on põhjendatud ka nõue, et üürnik maksaks kuni eluruumi üürileandjale üleandmiseni ka kõigi eluruumile määratud kõrvalkulude eest.

TsMS § 369 sätestab, et tulevase nõude täitmise hagi võib esitada juhul, kui on alust eeldada, et võlgnik kohustust õigel ajal ei täida. Sel alusel saab muu hulgas nõuda ka pärast hagi esitamist sissenõutavaks muutuvate korduvate kohustuste täitmist tulevikus. Kuna eespool on tuvastatud, et vastustaja on maksmisega viivitanud ja tal on võlg, siis on alust arvata, et ta ei maksa eluruumi eest ka edaspidi. Seega seni, kuni vastustaja eluruumi üürileandja esindajale üle ei anna, peab ta kõik arved, mis on eluruumi eest esitatud või veel esitatakse, täies mahus ära maksuma.

Seetõttu tuleb avaldaja nõue rahuldada ja vastustajalt tuleb avaldaja kasuks välja mõista kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest 30.04.2012 seisuga 30,56 eurot ja alates 01.05.2012 kuni eluruumi tagastamiseni 45,90 eurot kuus, millele lisandub tasu kõrvalkulude eest vastavalt igakuiselt esitatud või veel esitatavatele arvetele.

2. Komisjon tuvastas, et vastustaja üürileping lõppes ülesütlemisega 19.04.2012. Kuna vastustaja eluruumi üürileandjale tagastanud ei ole, nõuab avaldaja eluruumi tagastamist, eluruumi mittetagastamisel palub määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja eluruumist väljatõstmise.

Tulenevalt VÕS § 334 lõikest 1 peab üürnik üüritud asja pärast üürilepingu lõppemist üürileandjale tagastama. Sama kohustus tuleneb ka üürilepingu tüüptingimustest, mille p 23 sätestab, et üürnik on hiljemalt üürilepingu lõppemise päeval kohustatud eluruumi oma varast vabastama ning andma eluruumi üle üürileandja valdusesse; üle antakse kõik eluruumi võtmed ja vormistatakse eluruumi vastuvõtmise akt.

Seega, kuna vastustaja üürileping on mõjuval põhjusel üles öeldud, kuid tõendeid, et vastustaja on eluruumi tagastanud, komisjonile esitatud ei ole, tuleb avaldaja nõue rahuldada. Vastustajat tuleb kohustada, et ta vabastaks ja annaks avaldaja esindajale üle eluruumi xxx Tallinnas.

VÕS § 334 lõige 1 näeb küll ette üürniku kohustuse üüritud asi tagastada, kuid ei näe ette meetmeid juhuks, kui üürnik seda vabatahtlikult siiski ei tee. Avaldaja esindaja ongi palunud juhuks, kui vastustaja eluruumi ei tagasta, määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja eluruumist väljatõstmise.

Täitemenetluse seadustiku § 180 kohaselt, kui võlgnik ei täida täitedokumenti vabatahtlikult (sh ei vabasta eluruumi), võtab kohtutäitur kinnisasja võlgniku valdusest ära ja annab sissenõudja valdusesse. Väljatõstmisele kuuluvad nii asjad kui isikud. Täitedokumendiks on ka üürikomisjoni otsus (täitemenetluse seadustik § 2 lg 1 p 7). Tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 445 lg 1 näeb ette, et kohus võib otsuses kindlaks määrata otsuse täitmise viisi ja korra. Menetlusele üürikomisjonis tsiviilkohtumenetluse seadustik selles osas ei laiene. Samas on

ÜVLS eesmärk lahendada üürivaidlusi poolte jaoks odavamalt ja kiiremini, kui tsiviilkohtumenetluses. Seega ei oleks ka ÜVLS mõttega koosõlas asjaolu, et üürikomisjoni otsust ei saaks õigustatud pool sisuliselt täita, vaid peaks selleks tegema täiendavaid kulutusi ja pöörduma samas asjas veelkord vaidlust lahendavasse organisse.

Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 4 kohaselt kohaldatakse õigussuhet reguleeriva sätte puudumisel sätet, mis reguleerib reguleerimata õigussuhtele lähedast õigussuhet, kui õigussuhte reguleerimata jätmine ei vasta seaduse mõttele ega eesmärgile.

Komisjon on seisukohal, et antud juhul on põhjendatud seaduse analoogia kasutamine, kuna vastasel juhul võib komisjoni otsuse täitmine olla avaldajale ebamõistlikult koormav. Seetõttu komisjon leiab, et on vaja määrata kindlaks otsuse täitmise viis ning otsustab, et juhul kui S. T. eluruumi vabatahtlikult ei tagasta ja avaldajale üle ei anna, tuleb ta eluruumist välja tõsta.

3. Lisaks kõigele eelnevale nõuab avaldaja vastustajalt ka viivist eluruumi eest maksmisega viivitamise eest. Üürikomisjon on eespool tuvastanud, et vastustaja on maksnud eluruumi eest ainult üks kord, st et tal on olnud pidev võlg. Seega on tõendatud, et vastustaja maksmisega viivitanud.

Avaldaja nõuab viivist kahes osas: esiteks 31.07.2012 seisuga arvestatud viivis 187,01 eurot ja teiseks alates 01.08.2012 kuni võla tasumiseni määras 0,15% põhivõlalt päevas.

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. Ka üürilepingu tüüptingimuste p 8.3 näeb ette üürileandja õiguse nõuda maksmisega viivitamisel üürnikult viivist 0,15% tasumata summalt päevas. Kuna avaldaja esindaja on sellises määras viivist ka arvestatud, on viivisenõue põhjendatud. Viivist on arvestatud alates augustist 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 kehtivatele nõuetele. Korterite saldo kohaselt on 31.07.2012 seisuga arvestatud vastustajale viivist 187,01 eurot (tlk 31) ning sellist summat avaldaja esindaja vastusajalt nõuabki. Seega on nõue õige ja põhjendatud.

Lisaks sellele, kuna ei ole teada, millal vastustaja võla ära maksab, nõuab avaldaja esindaja vastustajalt ka viivist etteulatuvalt alates 01.08.2012 kuni võla tasumiseni määras 0,15% põhivõlalt päevas. Komisjoni hinnangul on ka see nõue, arvestades vastustaja senist maksekäitumist, põhjendatud. Etteulatuvalt lubab viivist nõuda ka TsMS § 367, mille kohaselt võib viivisenõude koos põhinõudega esitada selliselt, et taotletakse viivise, mis ei ole hagi esitamise ajaks veel sissenõutavaks muutunud, väljamõistmist mitte kindla summana, vaid protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni. Vastustaja ei ole viivisenõudele vastu vaieldnud.

Eeltoodule tuginedes on komisjon seisukohal, et viivisenõue on tervikuna põhjendatud ning seaduslik ja tuleb rahuldada. Vastustajalt tuleb välja mõista viivis eluruumi eest maksmisega viivitamise eest 31.07.2012 seisuga 187,01 eurot ja 01.08.2011 alates 0,15% põhivõlast päevas iga maksmisega viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

4. ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjusega, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Vastustaja kut-

suti üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, milles teda hoiatati istungile ilmumata jätmise ja istungilt mõjuva põhjusega puudumise tagajärjedest (tlk 26). Vastustaja on kutse kätte saanud (allkirjaleht, tlk 29), seega olid nii komisjoni istungi aeg kui avaldaja esitatud nõuded talle teada. Vastustaja kirjalikku vastust avaldusele ei ole esitanud, komisjoni istungile ta ei ilmunud. Istungile ilmumist takistavatest põhjustest vastustaja komisjonile ei teatanud ega taotlenud ka asja arutamise edasilükkamist. Kuna ka avaldaja ei taotlenud istungi edasilükkamist seoses vastustaja istungilt puudumisega, lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta

Avaldaja nõuded tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Kaja Tassa