

Üürivaidlusasi nr.	11-1/75/12
Otsuse kuupäev ja koht	13.09.2012.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 O. L. (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Akadeemia tee xx-xxx, 129611 Tallinn) vastu nõuetes kohustada vastustajat tagastama avaldajale eluruum Akadeemia tee xx-xxx Tallinnas, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja väljatõstmise nimetatud eluruumist; välja mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg 288,46 eurot, kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest 30.04.2012 seisuga 165,03 eurot ning alates 01.05.2012 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt esitatud arvetele; viivis 31.05.2012 seisuga 165,37 eurot ja alates 01.06.2012 määras 0,15% võlalt päevas kuni võla tasumiseni.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindajana AS Kodu Haldus esindaja Erki Casar
Asja läbivaatamise kuupäev	04.09.2011
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada osaliselt.
2. Kohustada vastustajat O. L.'t vabastama ja tagastama avaldajale eluruum Tallinnas aadressil Akadeemia tee xx-xxx, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja välja tõstmise eelnimetatud eluruumist.
3. Mõista O. L.'lt Tallinna linna kasuks välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 278,15 eurot (kakssada seitsekümmend kaheksa eurot 15 senti).
4. Mõista O. L.'lt Tallinna linna kasuks välja kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest 175,34 eurot (ükssada seitsekümmend viis eurot 34 senti) ja alates 01.05.2012 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt esitatud arvetele.
5. Mõista O. L.'lt Tallinna linna kasuks välja viivis 165,37 eurot (ükssada kuuskümmend viis eurot 37 senti ning alates 01.06.2012 määras 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva kuni võla tasumiseni.

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui pool ei nõustu üürikomisjoni otsusega, võib ta sama üürivaidlusasja läbivaatamiseks pöörduda Harju Maakohtusse otsuse kättesaamise päevale järgnevast päevast alates 20 päeva jooksul. Kohtusse pöördumiseks esitatakse hagivaldus, mitte kaebus komisjoni otsuse peale. Hagiavalduses tuleb viidata üürikomisjoni otsusele.

Kui komisjon rahuldab avalduse osaliselt, võib avaldaja esitada hagi kohtusse asja lahendamiseks rahuldamata osas. Hagis võib esitada üksnes samad nõuded, mis esitati komisjonile. Teine pool võib esitada kohtule taotluse, et kohus vaataks komisjonile esitatud avalduse läbi 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 äraakiri. 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 maakohustus 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 üürnik 21.10.2010 üürilepingu nr 211010/1, mille alusel sai õiguse kasutada korterit pinnaga 11,5 m² aadressil Akadeemia tee xx-xxx Tallinnas. Üürnik kohustus tasuma igakuiselt üüri 0,96 eurot m² eest ehk 11,04 eurot kuus. Üürilepingu sõlmimisega kinnitas vastustaja, et kohustub järgima üürilepingu tingimustena Tallinna Linnavalituse määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaalaluruumi üürilepingu tingimusi“. Tallinna Linnvaraamet ja AS Kodu Haldus sõlmisid 27.01.2010 lepingu nr 3.1-3/33 avaldajale kuuluva elamu Tallinnas Akadeemia tee 48 haldamiseks, mille p 4.1.1.11 järgi on haldajal õigus ja kohustus teostada järelevalvet üürilepingute täitmise üle ning rikkumise tuvastamisel kohustus rakendada üürilepingute rikkujate suhtes kohe seaduslikke lepingulisi mõjutusvahendeid. Vastustajale saadeti 21.11.2011 teade üürilepingu ülesütlemise kohta, mille vastustaja sai 23.11.2011 kätte. Vastustaja üürileping lõppes 21.12.2011. Üürileping lõpetati, kuna ülesütlemise hetkel ületas vastustaja võlg kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa ja ka võlgnevate kõrvalkulude summa ületas kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri- ja kõrvalkulude summa. Vastustaja ei ole eluruumi avalduse esitamise kuupäevaks vabastanud. Üürilepingu tingimuste p 7.1 ja 7.2 ja üürilepingu p 12.3 järgi kohustus vastustaja tasuma igakuiselt üüri ja maksta kõrvalkulude eest, tingimuste p 8.2 kohaselt on maksetähtajaks kuu 30. kuupäev. Tulenevalt VÕS (Võlaõigusseaduse) §-dest 271, 292 lg 1, 100, 101 lg 1 p 1 ja p 6, 108 lg 1, 113 lg 1, 316 lg 1, 334 ja 335 palub avaldaja kohustada vastustajat tagastama Tallinna linnale eluruumi Akadeemia tee 48-181 Tallinnas, sellest keeldumisel määrata vastustaja väljatõstmise nimetatud eluruumist, mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks välja üüri- ja kõrvalkulude võla 288,46 eurot, kahjuhüvitise eluruumi vabastamisega viivitamise eest 30.04.2012 seisuga 165,03 eurot ning 01.05.2012 alates 11,04 eurot kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele ning viivis 31.05.2012 seisuga 165,37 eurot ja alates 01.06.2012 määras 0,15% võlalt päevas kuni võla tasumiseni.

Istungil jäi avaldaja esindaja kõigi avalduses esitatud nõuete juurde. Selgitas, et alati enne üürilepingu ülesütlemist hoiatatakse üürnikke võlast ja antakse võimalus võlg ajatada. Hoiatused saadetakse koos arvega ja pannakse postkasti. Alles siis, kui üürnik hoiatusele ei reageeri ja ühendust ei võta, saadetakse ülesütlemine. Vastustaja sai ülesütlemise 23.11.2011 kätte, leping lõppes 21.12.2011, kuid eluruumi vabastatud ei ole. Üürnik avaldajaga ühendust võtnud ei ole. Jäi kõikide menetlusse võetud nõuete juurde.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja sai kutse istungile ja menetlusdokumendid 29.06.2012 allkirja vastu aadressil Akadeemia tee xx-xxx kätte (väljastusteade, tlk 40). Vastustaja avaldusele kirjalikku vastust ei esitanud, istungile ei ilmunud ega teatanud ka, et tal on mõjuvad põhjused istungile mitteilmumiseks.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

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

Komisjon tuvastas, et O. L. sõlmis 21.10.2010 Tallinna linna esindava AS-ga Kodu Haldus Tallinna Linnavalitsuse 06.10.2010 korralduse nr 1526-k alusel üürilepingu 211010/1 eluruumi Akadeemia tee xx-xxx (11,5 m²) üürimiseks tähtajaga 13.07.2011. Kuna komisjonil puuduvad tõendid, et enne üürilepingu tähtaja saabumist oleks üürnikule teatatud lepingu lõppemisest ja kuna üürnikule on ka pärast üürilepingu tähtaja saabumist esitatud üüriarveid ja üürnik on samuti pärast lepingus märgitud tähtaja saabumist eluruumi eest maksnud (näiteks 2011. a. september kuni november), siis võib öelda, faktiline üürisuhe poolte vahel jätkus, tulenevalt VÕS § 310 lg 2 sätestatust, ka pärast 13.07.2011.

Lepingu punktis 12 on üürnik kinnitanud, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaalruumi üürilepingu tingimused“ (edaspidi tingimused või tüüptingimused) ja kinnitab lepingu allakirjutamisega, et ta on märgitud tingimustega tutvunud, mõistnud tingimuste sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel ning teab, et lisaks üüri maksmisele tuleb tal kanda ka eluruumi kasutamisega seonduvad kõrvalkulud ja eluruumiga seonduvad maksud. Tingimuste punkt 7.2 kohaselt on üürnik kohustatud igakuiselt kandma kõik eluruumiga seotud kõrvalkulud, sh üürileandja maamaksukulud ulatuses, mis vastab üürniku maakasutusele ja eluruumile vastava osa kuludest hoonekindlustusele selle olemasolul. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja, lähtudes mõõturite näitudest, teenuste pakkujate esitatavatest arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast. Vastavalt tingimuste punktidele 8.1 ja 8.2 esitab üürileandja üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks üüriarve punktist 7 tulenevate maksete kohta, s.h üüri ja teiste muutumatu suurusega maksete osas jooksva kuu kohta ning teiste lepingu alusel tasumisele kuuluvate maksete osas eelneva kuu kohta ning üürnik on kohustatud 10 päeva jooksul iga kuu 20. kuupäevast arvates tasuma üürileandja pangaarvele lepingu alusel tasumisele kuuluvad maksed.

Avaldaja esindaja AS Kodu Haldus õigus esindada Tallinna linna üürilepingu sõlmimisel ning üürikomisjoni menetluses tuleneb Tallinna linna (Tallinna Linnvaraameti kaudu) ja AS Kodu Haldus vahel 27.01.2010 sõlmitud lepingust nr 3.1-3/33 (tlk 6-13). Nimetatud lepingu kohaselt on avaldaja esindaja (lepingus haldaja) kohustuseks muuhulgas ka Tallinnas Akadeemia tee xx asuval kinnistul asuva ehitise ja tehnosüsteemide haldamine ja korrashoid vastavalt õigusaktidele ja avaldaja ning tema esindaja vahelisele tööjaotusele. Nimetatud lepingu punktide 4.1.1.3 – 4.1.1.11 kohaselt on avaldaja esindaja kohustatud sõlmima avaldaja nimel üürnikega üürilepinguid vastavalt kinnitatud tüüpvormile juhindudes Tallinna Linnavolikogu otsustest, Tallinna Linnavalitsuse korraldustest ja teistest õigusaktidest, esitama üürnikele üüri-, kõrvalkulude ja tugiteenuste arveid, kontrollima üürilepingute täitmist ning rikkumise tuvastamisel rakendama kohe seaduslikke ja lepingulisi mõjutusvahendeid üürilepingu rikkuja suhtes. Kui üürilepingust tulenevat vaidlust ei lahendata poolte kokkuleppel, on haldaja kohustatud hiljemalt kolme kuu jooksul üürilepingu rikkumise tuvastamisest pöörduma vaidluse lahendamiseks Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse.

Avaldaja on pidanud arvestust üürnikule igakuiselt esitatud arvete ja üürniku tasutud summade üle (korterite saldod, tlk 27-31). Selle kohaselt on Tallinna linna kui üürileandja nimel esitanud üürnikule igakuiselt üüri- ja kõrvalkulude arveid avaldaja esindaja elamu haldajana. Vastustajale esitatud arvetel on pidevalt olnud märgitud ka võlasumma, näiteks arvetel 2011. a juulist 2012. a juunini (tlk 15-26). Avaldaja esindaja koostas 21.11.2011

vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse (tlk 14), mille kättesaamist on vastustaja 23.11.2011 oma allkirjaga kinnitanud.

Avaldaja nõueteks on kohustada vastustajat tagastama Tallinna linnale eluruumi Akadeemia tee xx-xxx Tallinnas, sellest keeldumisel määrata vastustaja väljatõstmise nimetatud eluruumist, mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks välja üüri- ja kõrvalkulude võla 288,46 eurot, kahjuhüvitise eluruumi vabastamisega viivitamise eest 30.04.2012 seisuga 165,03 eurot ning 01.05.2012 alates 11,04 eurot kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele ning viivis 31.05.2012 seisuga 165,37 eurot ja alates 01.06.2012 määras 0,15% võlalt päevas kuni võla tasumiseni.

1) Üüritud asja tagastamise nõudes on komisjoni otsus järgmine:

Vastavalt VÕS § 334 lg 1 peab üürnik üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele.

Seega on õigus nõuda üüritud asja tagastamist, kui pooltevaheline üürileping on lõppenud. Seetõttu, et otsustada, kas avaldajal on õigus nõuda vastustajalt üüritud asja tagastamist, peab komisjon võtma esmalt seisukoha, kas üürileping on lõppenud. Selleks peab olema kas saanud üürilepingu tähtaeg või peab leping olema kehtivalt üles öeldud.

Avaldaja koostas 23.11.2011 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse, millega ütles üürilepingu erakorraliselt võla tõttu üles. Järgnevalt teeb komisjon kindlaks, kas avaldaja ülesütlemisavaldus vastab seaduse nõuetele ning kas avaldajal oli olemas seaduslik alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks.

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 1 punktide 1, 2 ja 3 kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega; või kui võlgnetava üüri summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa; või kui võlgnetavate kõrvalkulude summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt ei ole üürileandjal käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud ülesütlemisõigust, kui üürnik täidab oma kohustused enne ülesütlemist.

VÕS § 325 sätestab eluruumi üürilepingu ülesütlemisavaldusele kindla vormi. Ülesütlemisavaldus peab olema esitatud kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis ning sisaldama vähemalt järgmisi andmeid: üüritud asi, lepingu lõppemise päev, ülesütlemise alus ning ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg. Eeltoodud nõuetele mittevastav ülesütlemine on tühine.

Tüüptingimuste punktide 22.6 ja 22.7 kohaselt on üürileandjal on õigus leping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik võlgneb üüri summas, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa või võlgneb kõrvalkulude eest summas, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa.

Avaldaja esitatud üürilepingu ülesütlemisavalduses on märgitud: öeldakse üles vastustajaga sõlmitud üürileping aadressil Tallinnas Akadeemia tee xx-xxx asuva eluruumi kasutamiseks; ülesütlemise põhjuseks on asjaolu, et seisuga 01.11.2011 on üürnikul üüri- ja kõrvalkulude võlg 201,27 eurot, mis ületab kolme kuu eest tasumisele kuuluva üüri- ja kõrvalkulude summa ning et võlale lisandub viivis 76,65 eurot. Ülesütlemisavalduse kohaselt oli üürilepingu lõppemise päev 21.12.2011 ja üürnikul paluti eluruum nimetatud päeval vabastada ja anda üle avaldaja esindajale. Samuti märgiti, 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. Eelpool tegi komisjon kindlaks, et vastustaja sai ülesütlemisavalduse 23.11.2011 allkirja vastu kätte.

Ülesütlemisavalduses on märgitud nii üüritud asi, lepingu lõppemise päev, ülesütlemise alus kui ka vaidlustamise kord ning tähtaeg. Kuna avaldaja ülesütlemisavaldus on esitatud vastustajale kirjalikult ja see sisaldab kõiki seaduses sätestatud kohustuslikke andmeid, siis võib lugeda, et ülesütlemisavaldus on vorminõuete osas seadusekohane ja kehtiv.

Järgnevalt uurib komisjon, kas avaldajal oli olemas alus üürilepingu ülesütlemiseks. Eelpool viidatud seaduse sätetest tulenevalt peab üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks olema mõjuv põhjus. Avaldaja esitatud üürilepingu ülesütlemisavalduses on märgitud lepingu ülesütlemise põhjuseks asjaolu, et seisuga 01.11.2011 on üürnikul üüri- ja kõrvalkulude võlg 201,27 eurot, mis ületab kolme kuu eest tasumisele kuuluva üüri- ja kõrvalkulude summa. Avaldaja esitatud tõenditest (avaldajale esitatud arvetest ja temalt laekunud maksete kokkuvõttest) nähtub, et vastustajale on igakuiselt esitatud arveid, milles oli märgitud üürnikul maksmisele kuuluva summa suurus ning ka võlgnetav summa. Üürilepingu tingimuste kohaselt pidi üürnik tasuma üüri ja kõrvalkulude eest igakuiselt 30. või 31. kuupäevaks, kuid korterite saldo põhjal ei ole üürnik seda kohustust pikka aega täitnud. Jaanuari 2011 seisuga oli üürnikul üürileandja ees võlg 81,41 eurot ja kuni üürilepingu ülesütlemiseni on võlg olnud pidev. Üürnik pidi maksma 2011. a augustis 23,40 eurot, tema võlg oli augusti lõpuks 204,42 eurot, pidi maksma septembris 26,79 eurot, tema võlg oli nimetatud kuu lõpuks 183,21 eurot ja oktoobris pidi maksma 26,06 eurot, võlg kuu lõpuks oli 201,27 eurot. Nimetatud kuudel üürnikule määratud üüri- ja kõrvalkulude eest määratava summad olid vastavalt 23,40 eurot, 26,79 eurot ja 26,06 eurot, kokku 76,25 eurot. Seega on tõendatud, et vastustaja võlg ületas kolme kuu eest tasumisele kuuluva üüri- ja kõrvalkulude summa.

Seega oli vastustaja lepingut rikkunud ja avaldajal alus lepingu ülesütlemiseks, mis on kooskõlas VÕS §-s 316 lg 1 punktides 2 ja 3 toodud asjaolude ja tüüpitingimuste punktidega 22.5 kuni 22.7.

Kuna avaldaja oli eelnevalt vastustajat võlast teavitanud igakuiselt esitatavatel arvetel, üürilepingu lõpetamise teade on seadusekohane, esines seaduslik alus lepingu lõpetamiseks ja vastustaja ei ole üürilepingu ülesütlemist vaidlustanud (teabenõuded Harju Maakohtule ja vastavad vastused, tlk 33-34), siis komisjon leiab, et pooltevaheline üürileping lõppes ülesütlemisavalduses märgitud ajal, so 21.12.2011.

Kuigi üürileping lõppes, ei ole vastustaja avaldaja väitel kuni vaidluse arutamiseni üürikomisjonis korterit üürileandjale tagastanud. Kuna vastustaja sai üürikomisjoni istungikutse ja menetlusedokumentid kätte aadressilt Akadeemia tee xx-xxx Tallinnas, siis sellega on samuti tõendatud, et üürnik on jätkanud pärast üürilepingu lõppemist korteri kasutamist. Sellest tulenevalt on avaldajal alus õigus nõuda eluruumi tagastamist. Komisjon

otsustab kohustada vastustajat O. L.'t vabastama ja tagastama avaldajale eluruumi Akadeemia tee xx-xxx Tallinnas.

2) Otsuse täitmise viisi kindlaks määramise nõude osas otsustas komisjon järgmist:

Avaldaja taotleb otsuse täitmise viisina vastustaja eluruumist väljatõstmist. Avaldaja leiab, et kuna üürileping on lõppenud ning vastustaja ei ole üüritud asja tagastanud, siis võib eeldada, et ta ei tee seda vabatahtlikult ka pärast komisjoni otsuse tegemist. Seega on täitemenetluse lihtsustamiseks vaja 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 § 180 kohaselt, kui võlgnik ei täida täitedokumenti vabatahtlikult (sh ei vabasta eluruumi), võtab kohtutäitur kinnisasja võlgniku valdusest ära ja annab sissenõudja valdusse. Väljatõstmisele kuuluvad nii asjad kui isikud. Täitedokumendiks on ka üürikomisjoni otsus (Täitemenetluse seadustik § 2 lg 1 p 7). Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 445 lg 1 näeb ette, et kohus võib otsuses kindlaks määrata otsuse täitmise viisi ja korra. Menetlusele üürikomisjonis TsMS selles osas ei laiene. Samas on ÜVLS eesmärk lahendada üürivaidlusi poolte jaoks odavamalt ja kiiremini, kui tsiviilkohtumenetluses. Seega ei ole ka 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.

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.

Kuna komisjon otsustas rahuldada eluruumi tagastamise nõude, siis on ta 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 Akadeemia tee xx-xxx Tallinnas vabatahtlikust tagastamisest keeldumisel tuleb määrata otsuse täitmise viisiks tõsta O. L. eelnimetatud eluruumist välja.

3) Üürikomisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude võla 288,46 euro väljamõistmise nõudes on järgmine:

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 § 100 sätestab, et kohustuse rikkumine on võlasuhetest tuleneva kohustuse täitmata jätmine või mittekohane täitmine, sealhulgas täitmisega viivitamine. VÕS § 101 lg 1 p 1 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud, nõuda kohustuse täitmist, sama seaduse 108 lg 1 sätestab, et kui võlgnik rikub raha maksmise kohustust, võib võlausaldaja nõuda selle täitmist.

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.

Ka üürilepingu tingimuste kohaselt oli üürnikul kohustus tasuda igakuiselt temale esitatud üüri- ja kõrvalkulude arveid hiljemalt 30. kuupäevaks.

Poolte vahel sõlmitud üürilepingu punkti 9 ja üürilepingu tingimuste punktide 8.1 ja 8.2 kohaselt pidi vastustaja maksma üüri- ja kõrvalkulude eest igakuiselt vastavalt üürileandja esitatud arvetele.

Komisjonil puuduvad andmed, et poolte vahel oleks vaidlus selle üle, et vastustaja sai pärast üürilepingu sõlmimist eluruumi enda kasutusse, et talle esitati igakuiselt üüriarveid ning et vastustaja oleks temale osutatud kommunaalteenuseid vaidlustanud.

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võla 288,46 euro välja mõistmist. Poolte vahel kehtinud üürilepingu ja vastustajale esitatud arvete kohaselt pidi üürnik tasuma korterimaksete eest igakuiselt 30. või 31. kuupäevaks. Esitatud tõenditest nähtub, et viimane, võlanõude aluseks olev üüri- ja kõrvalkulude täismahus arve esitati vastustajale novembri 2011 eest (tlk 20) ja nii selle kui korterite saldo põhjal oli vastustajal novembri lõpu seisuga võlg 249,02 eurot. Detsembrist eest koostatud arvel määrati vastustajale detsembris üüri 11,04 eurot, millest 21 päeva üüri suurusks oleks 7,48 eurot ($11,04:31 \times 21$). Kõrvalkulusid määrati üürnikule sama kuu eest 31,96 eurot, seega on 21 päeva eest maksmisele kuuluvaks summaks 21,65 eurot ($31,96:31 \times 21$). Kuna alates detsembrist 2011 kuni veebruarini 2012 üürnik üürileandjale midagi maksnud ei ole, on eeltoodu põhjal alus nõuda temalt üüri- ja kõrvalkulude võlga kokku 278,15 eurot ($249,02 + 7,48 + 21,65$), mitte 288,46 eurot, nagu nõuab avaldaja. Komisjon leiab, et avaldaja nõue üüri- ja kõrvalkulude võla väljamõistmise osas tuleb rahuldada osaliselt, mõistes vastustajalt välja 278,15 eurot.

4) Kahjuhüvitise 30.04.2012 seisuga 165,03 euro ja alates 01.05.2012 vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni väljamõistmise nõudes leidis komisjon:

Avaldaja nõudeks on mõista vastustajalt välja eluruumi mittevabastamisega tekitatud kahju, mis koosneb ajavahemikul 22.12.2011 kuni 30.04.2012 vastustajale korterikasutuse eest määratud maksetest ja alates 01.05.2012 kindla summana määramata maksetest vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni.

VÕS § 335 kohaselt, kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest nõuda kahjuhüvitiseks kas üürilepingus kokkulepitud üüri või üüri, mis on samasuguses asukohas oleva samasuguse asja puhul tavaline.

Vastavalt üürilepingu tingimuste p-le 23.5, 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.

Vastustajaga sõlmitud üürileping lõppes ülesütlemisega 21.12.2011, kuid vastustaja ei ole kuni käesoleva ajani eluruumi üürileandjale tagastanud. Avaldaja esitas vastustajale ka pärast üürilepingu lõppemist korteri kasutamise eest arveid üürilepingus kokkulepitud üürimääras vastavalt VÕS §-le 335, kuigi üürilepingu tingimuste punkti 23.5 kohaselt oleks avaldaja

võinud alates üürilepingu ülesütleemisest esitada vastustajale arveid korteri kasutamise eest kahjuhüvitisena ka hoopis määras 1/15 kuu üürisummast iga eluruumi üleandmisega viivitatud päeva eest esimesel 30 päeval pärast üürilepingu lõppemist ja edaspidi 1/10 kuu üürisummast iga üleandmisega viivitatud päeva eest. Seega on esitanud vastustajale arveid soodsamalt, kui võimaldanuks üürilepingu tingimused.

Avaldaja nõuab kahjuhüvitist, mis esitatud arvetest nähtuvalt koosneb pärast üürilepingu lõppemist määratud üürist senises määras ehk 11,04 eurot kuus ja kõrvalkuludest vastavalt tarbitud teenustele (arved tlk 15-19).

Kahjuhüvitise nõude koosseisu kuulub avalduse kohaselt esiteks ühe kuu üürisumma alusel arvestatud kahjuhüvitis ajavahemiku 22.12.2011 - 31.12.2011 eest 3,56 eurot (11,04:31x10). Teiseks on kahjuhüvitise koosseisu arvatud eelnimetatud perioodi kõrvalkulude võlg, mis tuleneb detsembrikuu kohta koostatud arvest suurusega 31,96 eurot, mis sellest tulenevalt on 10,31 eurot (31,96:31x10). Kolmandaks koosneb kahjuhüvitis vastustajale 2012. a. jaanuari eest määratud arvest 53,96 eurost, veebruari arvest 55,91 eurost, märtsi arvest 45,35 eurost ja aprilli arvest 48,25 eurost. Kokku tuleb kahjuhüvitise suuruseks seega 217,34. Sellest on avaldaja arvestanud maha 42 eurot, mida vastustajal veebruaris 2012 tasus. Tasumata on seega kahjuhüvitis 30.04.2012 seisuga 175,34, mille välja mõistmist on alus nõuda.

Lisaks kindla summana väljendatud kahjuhüvitise nõudele nõuab avaldaja vastustajalt ka kahjuhüvitise väljamõistmist alates 01.05.2012 vastavalt 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 vähemalt jaanuarist 2011 üürileandja ees võlg. Sellest tulenevalt leiab komisjon, et ka avaldaja etteulatuv kahjuhüvitise väljamõistmise nõue kuni eluruumi tagastamiseni on põhjendatud. Kuigi avaldaja nõuab 30.04.2012 seisuga kahjuhüvitist vähem, on ka 175,34 euro välja mõistmine komisjoni hinnangul lubatav, kuna ka edaspidine kahjuhüvitise nõue on esitatud ja vastustajale teatavaks tehtud, kuigi ilma kindla summata. Komisjon leiab, et avaldaja kahjuhüvitise nõue on tervikuna on mõistlik, põhjendatud ja tõendatud.

Eeltoodule tuginedes komisjon otsustab, et O. L.'lt tuleb Tallinna linna kasuks välja mõista kahjuhüvitis ajavahemiku 22.12.2011 kuni 30.04.2012 eest 175,34 eurot ja alates 01.05.2012 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt esitatud arvetele

5) Viivise väljamõistmise osas on komisjoni seisukoht järgmine:

Lisaks üüri- ja kõrvalkulude võlale ja kahjuhüvitisele nõuab avaldaja vastustajalt viivist maksete tasumisega viivitamise eest 31.05.2012 seisuga 165,37 eurot ja alates 01.06.2012 määras 0,15% rahaliste kohustuste summalt päevas kuni kohustuse täitmiseni.

Avaldaja nõuab viivise välja mõistmist kahes osas. Kõigepealt kindla summata 31.05.2012 seisuga 165,37 eurot.

VÕS § 101 lg 1 punkt 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 tingimuste punkti 8.3 kohaselt on üürileandjal õigus maksetega viivitamisega nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest.

Avaldaja nõutava viivise suurus 31.05.2012 seisuga 165,37 eurot nähtub 16.06.2012 koostatud arvest (tlk 15) ja kajastub ka korterite saldos, kust nähtub ka, et viivist on vastustajale arvestatud vähemalt 2011. a. jaanuarist, kuna juba siis oli üürnikul üürileandja ees võlg. 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 ja on seega õige ja ei ole ka eeltoodud arvestades ülemäärane ning komisjon otsustab, et vastustajalt tuleb avaldaja kasuks viivis eelnimetatud suuruses välja mõista.

Teiseks nõuab avaldaja alates 01.06.2012 viivist määras 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest.

TsMS § 367 lubab esitada viivisenõude koos põhinõudega selliselt, et taotletakse viivise, mis ei ole veel sissenõutavaks muutunud, väljamõistmist mitte kindla summana, vaid täielikult või osaliselt protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni. Komisjoni hinnangul on 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.

Eeltoodule tuginedes komisjon leiab, et avaldaja viivisenõue on tervikuna tõendatud, põhjendatud ning seaduslik ja tuleb rahuldada. O. L.'lt tuleb välja mõista viivis 31.05.2012 seisuga 165,37 eurot ning alates 01.06.2012 määras 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva kuni võla tasumiseni.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Komisjon tegi eespool kindlaks, et vastustaja on temale saadetud kutse üürikomisjoni istungile ja menetlusdokumendid 29.06.2012 allkirja vastu kätte saanud. Seega on istungi aeg ja koht ning nõuded temale teatavaks tehtud ning teda on hoiatatud, et mõjuva põhjuseta istungile mitte ilmumisel võib komisjon lahendada asja ilma tema osavõtuta. Vastustaja istungile ei ilmunud ning oma mõjuvate põhjuste olemasolu istungilt puudumiseks ei tõendanud. Avaldaja istungi edasilükkamiseks taotlust ei esitanud, mistõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Kaja Tassa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad