

Üürivaidlusasi nr. 11-1/78/12  
Otsuse kuupäev ja koht 17.09.2012. 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 E. J. (Jxxxxxxx; ik xxxxxxxxxxx, elukoht Raadiku 8x/x-xx, 13812 Tallinn) vastu nõuetes kohustada vastustajat tagastama avaldajale eluruumi Raadiku 8x/x-xx Tallinnas, selle kohustuse vabatahtlikul mittetäitmisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (Ro. L., ik xxxxxxxxxxx; Ra. L., ik xxxxxxxxxxx; Ri. L., ik xxxxxxxxxxx; K. L., ik xxxxxxxxxxx; E. L., ik xxxxxxxxxxx) ja neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja ning välja mõista vastustajalt kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 78,04 eurot ja alates 11.09.2012 vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni ning viivis 5,17 eurot ja alates 01.09.2012 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

Istungil osalenud isikud Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Karina Saron  
Asja läbivaatamise kuupäev 11.09.2012

**Resolutsioon** Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.
2. Kohustada E. J. tagastama Tallinna linnale üüritud asi, eluruum Tallinnas aadressil Raadiku 8x/x-xx, vabatahtlikust tagastamisest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (Ro. L., ik xxxxxxxxxxx; Ra. L., ik xxxxxxxxxxx; Ri. L., ik xxxxxxxxxxx; K. L., ik xxxxxxxxxxx; E. L., ik xxxxxxxxxxx) ja neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja.
3. Välja mõista E. J.-lt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitis 78,04 eurot (seitsekümmend kaheksa eurot 4 senti) ja alates 11.09.2012 vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni.
4. Välja mõista E. J.-lt Tallinna linna kasuks viivis 5,17 eurot (viis eurot 17 senti) ja alates 01.09.2012 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

#### **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 E. J. 13.09.2011 Tallinna linnaga üürilepingu eluruumi Tallinnas Raadiku 8x/x-xx kasutamiseks tähtajaga kuni 13.09.2012. Koos üürnikuga asusid eluruumi kasutama tema lapsed Ro. L., Ra. L., Ri. L., K. L., E. L. Vastustaja on üürilepingut allkirjastades kinnitanud, et ta teab, et lepingu tingimustena kehtivad üürilepingule lisatud „Eluruumi üürilepingu tingimused, ta on nendega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustunud lepingu sõlmimisega nendel tingimustel. Tulenevalt tingimustest 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). 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 lepitati kokku üüris 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest ehk üürisummas 124,61 eurot kuus.

AS ISS Eesti ja OÜ Minu Vara on ühinenud 23.04.2009 sõlmitud ühinemiselepingu alusel. Ühinemisosused on vastu võetud 29.05.2009 ning äriregistrisse on ühinemise kanne tehtud 15.07.2009. Seoses sellega on ühendatav ühing (OÜ Minu Vara) registrist kustutatud ja kõik õigused ning kohustused on üle läinud ühendavale ühingule (AS ISS Eesti). Tulenevalt elamu omaniku OÜ Raadiku Arendus ja OÜ Minu Vara vahel sõlmitud kinnisvara haldus- ja hooldusteenuste osutamise lepingu punktist 3.2 ning OÜ Raadiku Arendus ja Tallinna linna vahelisest lepingust, kohustub AS ISS Eesti esindama Tallinna linna üürilepingute sõlmimisel, täitmisel ja lõpetamisel. Muude kohustuste hulgas esitab AS ISS Eesti eluruumide üürnikele OÜ Raadiku Arendus nimel üüriarveid haldus- ja kommunalteenuste eest. Samuti on nimetatud lepingu alusel haldaja kohustuseks üürilepingute rikkumisel pöörduda Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse.

Raamatupidamisväljavõttest nähtub, et vastustaja on eksinud üürilepingu tingimuste vastu ja oli alus üürileping üles öelda. Vastustaja ei täitnud pikaajaliselt üüri- ja kõrvalkulude tasumise kohustust nõuetekohaselt. Seetõttu esitas avaldaja 05.03.2012 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse koos nõudega vabastada eluruum tulenevalt ülesütlemisavalduses märgitust 30 päeva pärast avalduse kättetoimetamisest ehk 04.04.2012. Ülesütlemisavalduses on selgelt öeldud, et seisuga 04.03.2012 on vastustaja üüri- ja kõrvalkulude võlg 518,15 eurot, millega on üürnik olnud kolmel kuul järjest viivitusel tasumisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude summa maksmisega. Kuigi üürileping öeldi üles 04.04.2012, ei tagastanud vastustaja üürileandjale korterit ja selle võtmeid ning jätkas eluruumi kasutamist. Sellest tulenevalt ja vastavalt üürilepingu p-le 22.5 on alates 05.04.2012 vastustajale arved esitatud kahjuhüvitisena eluruumi vabastamisega viivitamise eest.

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 on avaldaja nõueteks kohustada vastustajat tagastama Tallinna linnale eluruum Raadiku 8x/x-xx Tallinnas ja sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (Ro. L., Ra. L., Ri. L., K. L., E. L.) eelnimetatud eluruumist välja, mõista Eve Jaakmehelt Tallinna linna kasuks välja kahjuhüvitis alates 05.04.2012 vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele ning viivis 31.05.2012 seisuga 1,91 eurot ja edasi määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

Üürikomisjoni istungil avaldaja esindaja selgitas, et üürileping lõppes 04.04.2012 ja nimetatud aja seisuga oli üürnikul üüri- ja kõrvalkulude võlg 363,14 eurot, kuid vahepeal on ta selle võla tasunud. Üürnik üürileandja poole pöördunud ei ole. Põhimõtteliselt jäi kõikide menetlusse võetud nõuete juurde, kuid täpsustas nende suurusi. Kahjuhüvitist nõuab 78,04 eurot ja alates 11.09.2012 vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni ning viivist 31.08.2012 seisuga 5,17 eurot ja alates 01.09.2012 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni. Taotles avalduse läbi vaatamist vastustaja kohalolekuta.

### **Vastustaja vastuväited**

Vastustaja aadressilt Raadiku 8x/x-xx Tallinnas AS Eesti Post kaudu saadetud üürikomisjoni istungikutset ja menetlusdokumente vastu ei võtnud, need tagastati hoiutähtaja möödumise tõttu (ümbrik koos väljastusteatega, tlk 45-46). Seejärel saadeti vastustajale dokumendid avaldaja taotlusel kohtutäitur Mati Kadak'u büroo kaudu (taotlus, tlk 47). Vastavalt tahteavalduse või dokumendi 27.08.2012 kättetoimetamise aktile (tlk 55-56) anti dokumendid aadressil Raadiku 8x/x-xx Tallinnas allkirja vastu üle vastustaja tütrele K. L.-le. Komisjoni kontrollis, et rahvastikuregistri andmetel on vastustajal tütar K. L. (sünd. 1993). Üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) § 12 lg 1 kohaselt kohaldatakse üürikomisjoni menetluses vastavalt tsiviilkohtumenetluse sätteid. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 322 lg 1 sätestab, et kui menetlusosalist ei saada kätte tema eluruumis, loetakse dokument saajale kättetoimetatuks tema eluruumis elavale vähemalt neljateistkümneaastasele isikule. Komisjon leiab, et kuna menetlusdokumendid toimetati vastustaja eluruumi ja anti üle tema perekonnaliikmele, siis oli vastustajal mõistlik võimalus need kätte saada ja nendega tutvuda ning tuleb lugeda need vastustajal kättesaaduks. Vastustaja nõuetele kirjalikku vastust ei esitanud, kuid 10.08.2012 üürikomisjonile laekunud e-kirjas teatas vastustajaga koos elav tütar E.L., et ei saa töö tõttu istungil viibida, kuid soovib üürilepingu üle võtta ja võla tasuda.

Üürikomisjoni istungile vastustaja ei ilmunud ega teatanud mitteilmumise mõjuvaid põhjusi.

### **Üürikomisjoni otsuse põhjendused**

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

Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel ÜVLS paragrahvidest 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Komisjon tegi kindlaks, et avaldaja sõlmis Tallinna Linnavalitsuse 31.08.2011 korralduse nr 1361-k alusel Tallinna linnalt saadud volituse alusel E. J.-ga 13.09.2011 üürilepingu nr ISS-1175 (toimiku lk 6-7) eluruumi Tallinnas aadressil Raadiku 8x/x-xx üürile andmiseks tähtajaga kuni 13.09.2012. Seega kehtis poolte vahel enne üürilepingu erakorralist ülesütlemist tähtajaline üürileping. Üürilepingu p 11 kohaselt asusid üürnikuga eluruumi kasutama tema lapsed Ro. L., Ra. L., Ri. L., K. L. ja E. L. Üürilepingu p-is 9 on kokku lepitud üüri suurusega 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest ehk 124,61 eurot kuus. Üürilepingu p 14 alapunktide 1-3 kohaselt on üürnik kinnitanud oma teadmist, et üürilepingu tingimustena kehtivad üürilepingu lisana sätestatud tüüptingimused, 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 23-25). 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 21-22).

Vastavalt tüüptingimuste (tlk 8-20) p-le 7.1 esitab üürileandja üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks üüriarve, milles kajastuvad nii üür kui ka kõrvalkulud. 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.

Avaldaja esindaja on pidanud arvestust vastustajale esitatud arvete ja temalt laekunud maksete kohta (korterite saldod, tlk 29-31 ja 59-60), millest nähtub, et juba esimese kahe kuu maksed (2011.a. september ja oktoober) jäid vastustajal täielikult tasumata, mille tõttu tekkis võlg üürileandja ees. Avaldaja esindaja koostas 16.11.2011 üürnikule hoiatuse (tlk 36) ja andis tähtaja võla tasumiseks ja maksmisega viivitamise lõpetamiseks ning hoiatas ka võla mittetasumise ja viivituse jätkumise tagajärgedest. Kuna üürnik temale hoiatuses antud tähtajaks oma võlga ei kustutanud ja märtsini 2012 oli tal jätkuvalt pidev võlg üürileandja ees, koostati 05.03.2012 üürilepingu ülesütlemisavaldus (tlk 28), mille vastustaja sai samal päeval allkirja vastu kätte.

Avaldaja nõueteks on kohustada vastustajat tagastama Tallinna linnale eluruum Raadiku 8x/x-xx Tallinnas ja sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (tähtajaline üürileping. Üürilepingu p 11 kohaselt asusid üürnikuga eluruumi kasutama tema lapsed Ro. L., Ra. L., Ri. L., K. L., E. L) eelnimetatud eluruumist välja, mõista E. J.-lt Tallinna linna kasuks välja 10.09.2012 seisuga kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 78,04 eurot ja alates 11.09.2012 vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni ning viivis 31.08.2012 seisuga 5,17 eurot ja alates 01.09.2012 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

1) Üüritud asja tagastamise nõudes leidis komisjon:

Eluruumi Tallinnas Raadiku 8x/x-xx tagastamist nõuab avaldaja seetõttu, et üürileping on erakorraliselt üles öeldud, kuid vastustaja ei ole eluruumi avaldajale tagastanud ja on jätkanud selle kasutamist.

Vastavalt VÕS § 334 lg 1 peab üürnik üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele. Ka üürilepingu tingimustes on sätestatud (p 22.1), et üürnik peab hiljemalt lepingu lõppemise päeval eluruumi oma varast vabastama ning andma eluruumi üle üürilandja valdusse.

Seaduse kohaselt on alus nõuda üüritud asja tagastamist siis, kui üürileping on lõppenud. Et otsustada, kas avaldajal on õigus nõuda vastustajalt üüritud asja tagastamist, peab komisjon võtma seisukoha, kas üürileping on lõppenud. Selleks peab komisjon kindlaks tegema, kas ülesütlemine muutus vastustaja suhtes kehivaks, kas üürilepingu ülesütlemisteade vastab seaduses sätestatud nõuetele ning kas üürileandjal oli olemas seaduslik alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks.

Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, kehtis poolte vahel enne üürilepingu ülesütlemist tähtajaline üürileping.

VÕS § 313 lg 1 järgi võib mõjuval põhjusel kumbki lepingupool nii tähtajatu kui tähtajalise üürilepingu üles öelda. Põhjus on mõjuv, kui selle esinemisel ei saa ülesütlemist soovivalt lepingupoolelt kõiki asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huvisid kaaludes eeldada, et ta lepingu täitmist jätkab. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt on erakorraline ülesütlemine lubatud eelkõige VÕS §-des 314–319 nimetatud asjaoludel. VÕS § 313 lg 3 sätestab, et üürilepingu erakorralisest ülesütlemisest ei pea ette teatama, kui seadusest ei tulene teisiti.

VÕS § 316 lg 1 p 1 kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa 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 koostas 05.03.2012 üürilepingu ülesütlemisavalduse, milles on märgitud üüritud asi, eluruum Raadiku 8x/x-xx Tallinnas, lepingu lõppemise päevaks 30 päeva ülesütlemisavalduse kättetoimetamisest ning ülesütlemise alusena asjaolu, et 04.03.2012 seisuga on vastustaja üüri- ja kõrvalkulude võlg koos viivistega kokku 519,15 eurot, millega 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, siis on ülesütlemisavaldus nii vormi- kui ka sisunõuetest kinnipidamise osas kehtiv.

Eespool on komisjon tuvastanud, et ülesütlemisavaldus anti vastustajale 05.03.2012 allkirja vastu kätte. Seega muutus ülesütlemisavaldus nimetatud päevast üürniku suhtes kehtivaks. Nagu eespool juba märgitud, tugineb avaldaja üürilepingu ülesütlemise alusena asjaolule, et 04.03.2012 seisuga on vastustaja üüri- ja kõrvalkulude võlg koos viivistega kokku 519,15 eurot, millega vastustaja on olnud kolmel kuul järjest viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. Üürilepingust tulenevalt ja ka vastustajale koostatud arvetest (tlk 32-35) nähtub, et vastustaja pidi igakuiselt maksuma üüri 124,61 eurot. Korterite saldo põhjal tuvastas komisjon, et alates septembrist 2011 on vastustajal olnud pidev võlg üürileandja ees. Võla suurus on ületanud ühes kuus määratud korterimaksete summat.

Näiteks 2011. a. oktoobri makse oli 147,95 eurot, võlg oli 297,47 eurot; novembris määrati 216,74 eurot, võlg oli kuu lõpuks 366,26 eurot; detsembris määrati 219,98 eurot, võlg kuu lõpuks oli 366,26 eurot; 2012. a. jaanuaris määrati 249,91 eurot, võlg oli 367,67 eurot; veebruaris määrati 244,01 eurot, võlg oli 521,47 eurot. Kuna üürileandja on tuginenud üürilepingu ülesütlemisavalduses asjaolule, et üürnik on olnud kolmel kuul järjest viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega, siis on eeltooduga 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 nii võlast kui ka maksmisega viivitamisest hoiatanud. Komisjonile ei ole teada vastustaja võla põhjuseid, millest tulenes tema makseraskus. Samuti ei ole vastustaja üürilepingu ülesütlemist seaduses sätestatud korras ja tähtajal vaidlustanud (vastavad päringud kohtule koos vastustega, tlk 37-38). Seega leiab komisjon, et avaldaja üürilepingu üleütlemisavaldus on seadusekohane, avaldajal oli olemas seaduslik alus lepingu lõpetamiseks ning vastustaja on ülesütlemisavalduse kätte saanud. Sellest tulenevalt lõppes üürileping ülesütlemisavalduses märgitud ajast, so 30 päeva möödumisel ülesütlemisavalduse kättetoimetamisest (05.03.2012) ehk 04.04.2012.

Et vastustaja ei ole eluruumi tagastanud, tõendab ka asjaolu, et 15.08.2012 võttis vastustaja kasutuses olevast eluruumist dokumendid vastu vastustaja tütar. Kuna komisjon asus eespool seisukohale, et üürileping lõppes 04.04.2012, kuid eluruum on endiselt vastustaja kasutuses, siis tekkis avaldajal õigus nõuda asja tagastamist. Komisjon ei tuvastanud menetluse käigus, et vastustajal oleks alus eluruumi kinni pidada. Seega on avaldaja nõue õiguslikult põhjendatud ja tõendatud. Avaldaja nõue üüritud asja tagastamise osas tuleb rahuldada, kohustades vastustajat tagastama Tallinna linnale eluruumi Raadiku 8x/x-xx.

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 kinnisaja võlgniku valdusest ära ja annab sissenõudja valdusesse. Väljatõstmisele kuuluvad nii asjad kui isikud. Täitedokumendiks on ka üürikomisjoni otsus (TMS § 2 lg 1 p 7). Tsiviilkohtumenetluse seadustik (TsMS) § 445 lg 1 näeb ette, et kohus võib otsuses kindlaks määrata otsuse täitmise viisi ja korra. Menetlusele üürikomisjonis TsMS selles osas ei laiene. Samas on ÜVLS eesmärk lahendada üürivaidlusi poolte jaoks odavamalt ja kiiremini, kui tsiviilkohtumenetluses. Seega ei ole ÜVLS mõttega kooskõlas asjaolu, et üürikomisjoni otsust ei saa õigustatud pool sisuliselt täita, vaid peab selleks tegema täiendavaid kulutusi ja pöörduma samas asjas veelkord kohtusse ebaseadusliku valduse lõpetamise või muu sellise nõudega.

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

Komisjon on seisukohal, et antud juhul on põhjendatud seaduse analoogia kasutamine, kuna vastasel juhul võib osutada komisjoni otsuse täitmine õigustatud poolele ebamõistlikult koormavaks. Seetõttu komisjon leiab, et on vaja määrata antud asjas kindlaks otsuse täitmise

viis ning otsustab, et eluruumi Tallinnas aadressil Raadiku 8x/x-xx vabatahtlikust tagastamisest keeldumisel tuleb E. J. koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (Ro. L., ik xxxxxxxxxxxx; Ra. L., ik xxxxxxxxxxxx; Ri. L., ik xxxxxxxxxxxx; K. L., ik xxxxxxxxxxxx; E. L., ik xxxxxxxxxxxx) eelnimetatud eluruumist välja tõsta.

3) Komisjoni seisukoht nõudes välja mõista vastustajalt 10.09.2012 seisuga kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 78,04 eurot ja alates 11.09.2012 vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni.

Avaldaja nõuab kahjuhüvitise väljamõistmist, kuna vastustaja ei ole pärast üürilepingu lõppemist eluruumi tagastanud ja tal on võlg eluruumi kasutamise eest, mis on tekkinud pärast üürilepingu lõppemist.

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 05.04.2012 üürileandja ees võlg. Avaldaja on pärast üürilepingu lõppemist jätkanud vastustajale senises määras üüri ja ka kõrvalkulude määramist. Kuna üürileping lõppes 04.04.2012, kuid vastustaja elab korteris edasi, loetakse edaspidi määratud maksed, mille osas on vastustajal tekkinud võlg pärast üürilepingu lõppemist, VÕS § 335 tulenevalt kahjuhüvitiseks. 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 üüri summast iga üleandmisega viivitatud päeva eest). Seega nõuab avaldaja kahjuhüvitist lubatud ulatuses.

Korterite saldo andmetel on vastustaja võlg 10.09.2012 seisuga 78,04 eurot, sest enne septembrikuu arve esitamist on ta tasunud koguvõlast 628,04 eurost 550 eurot. Avaldaja seletuse kohaselt kustutas sellega vastustaja täielikult üüri- ja kõrvalkulude võla. Komisjoni hinnangul on seletus kooskõlas tüüptingimuste p-ga 7.4, mille kohaselt kustutatakse maksest esmalt viivis ja seejärel üüri- ja kõrvalkulude võlg. Seega on vastustaja võlajääk 78,04 eurot (628,04-78,04), mis sisult on kahjuhüvitis.

Komisjon otsustab, et avaldaja nõue mõista vastustajalt 10.09.2012 seisuga välja kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 78,04 eurot on põhjendatud ja tõendatud.

Lisaks kindla summana nõutavale kahjuhüvitisele nõuab avaldaja vastustajalt ka kahjuhüvitise välja mõistmist vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni, sest ei ole teda, millal vastustaja korteri vabastab ja üürileandjale üle annab. TsMS § 369 sätestab õigusliku aluse esitada nõude ka enne selle sissenõutavaks muutumist, kui on alus eeldada, et võlgnik kohustust õigel ajal ei täida. Kuna eespool on tuvastatud, et vastustajal oli juba septembrist 2011 üürileandja ees pidev ja seega ka pikaajaline võlg, siis leiab komisjon, et ka avaldaja etteulatuv kahjuhüvitise väljamõistmise nõue kuni eluruumi tagastamiseni on põhjendatud.

Tulenevalt eeltoodust komisjon leiab, et avaldaja kahjuhüvitise nõue on tervikuna mõistlik, põhjendatud ja tõendatud.

Komisjon otsustab välja mõista E. J.-lt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitise 10.09.2012 seisuga 78,04 eurot ja alates 11.09.2012 vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni.

4) Lisaks võlale nõuab avaldaja vastustajalt maksete tasumisega viivitamise eest viivist 31.08.2012 seisuga 5,17 eurot ja alates 01.09.2012 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

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.

Nagu komisjon juba eespool tuvastas, pidi vastustaja tasuma üürileandjale esimese arve 30.09.2011, kuid maksis tegelikult esimest korda alles 09.11.2011. Järgnevad maksed ei suutnud võlga kustutada. Seega on tõendatud, et vastustaja on olnud korterimaksete tasumisega pikka aega viivitus. Tingimustes on sätestatud, et tasumisega viivitamise puhul kohustub üürnik tasuma viivist määras 0,15% päevas tasumata summalt.

Avaldaja nõuab viivise välja mõistmist kahes osas. Esiteks nõuab ta viivist 31.08.2012 seisuga 5,17 eurot kindlas summas. Sellises suuruses viivis kajastub ka korterite saldos. Kuna vastustajal tekkis pärast üürilepingu sõlmimist kohe avaldaja ees võlg ja ta oli ka tasumisega viivitus, on avaldaja arvestanud viivist alates oktoobrist 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. Seega on avaldajapoolne viivisearvestus ka selles osas seaduslik ja avaldaja esitatud viivisenõue on põhjendatud ja tõendatud.

Teiseks nõuab avaldaja viivise välja mõistmist alates 01.09.2012 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

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 selliselt esitatud viivisenõue, arvestades vastustaja senist maksekäitumist, käesolevas vaidluses samuti põhjendatud 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 põhjendatud, seaduslik ja tuleb rahuldada. E. J.-lt tuleb välja mõista viivis 31.08.2012 seisuga 5,17 eurot ja alates 01.09.2012 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

Avaldaja avaldus tuleb rahulda täies ulatuses.

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 leiab eespool tuvastatu põhjal, et vastustajal oli mõistlik võimalus istungikutse ja menetlusedokumendid kätte saada. 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