

Üürivaidlusasi nr. 11-1/93/12  
Otsuse kuupäev ja koht 04.10.2012. a., Tallinn  
Üürikomisjoni koosseis Heli Hellamaa (istungi juhataja), Anne Oad ja Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting

Üürivaidlusasi Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus J. V.'i (ik 47809254252, elukoht Rxxxxxxx 8x/x-x, 13812 Tallinn) vastu nõuetes kohustada vastustajat tagastama avaldajale eluruumi Rxxxxxxx 8x/x-x Tallinnas, selle kohustuse vabatahtlikul mittetäitmisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (S. R., ik xxxxxxxxxxxx; M.G. V., ik xxxxxxxxxxxx; K. S. V., ik xxxxxxxxxxxx; L. S. V., ik xxxxxxxxxxxx) ja neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja ning välja mõista vastustajalt eluruumi Rxxxxxxx 8x/x-x kasutamise eest üüri- ja kõrvalkulude võlg 9,11 eurot, kahjuhüvitis elu- ruumi tagastamisega viivitamise eest 1343,21 eurot ja alates 01.09.2012 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele ning viivis 113,41 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. 25.09.2012

Resolutsioon Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.
2. Kohustada J. V.'i tagastama Tallinna linnale üüritud asi, eluruum Tallinnas aadressil Rxxxxxxx 8x/x-x, vabatahtlikust tagastamisest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (S. R., ik xxxxxxxxxxxx; M.G. V., ik xxxxxxxxxxxx; K. S. V., ik xxxxxxxxxxxx; L. S. V., ik xxxxxxxxxxxx) ja neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja.
3. Välja mõista J. V.'ilt Tallinna linna kasuks eluruumi Rxxxxxxx 8x/x-x kasutamise eest üüri- ja kõrvalkulude võlg 9,11 eurot (üheksa eurot 11 senti) ning kahjuhüvitis 1343,21 eurot (üks tuhat kolmsada nelikümmend kolm eurot 21 senti) ja alates 01.09.2012 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni.
4. Välja mõista J. V.'ilt Tallinna linna kasuks viivis 113,41 eurot (ükssada kolmteist eurot 41 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 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 ning täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

### **Avalduse asjaolud ja nõue**

Avalduse kohaselt sõlmis J. V. 18.01.2011 Tallinna linnaga üürilepingu eluruumi Tallinnas Rxxxxxx 8x/x-x kasutamiseks tähtajaga kuni 18.01.2016. Koos üürnikuga asusid eluruumi kasutama tema ema S. R. ja lapsed M.G. V., K.S. V. ja L.S. V. 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 mõõturi näitudest, teenusepakujate 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 lepiti kokku üüris 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest ehk üürisummas 159,36 eurot kuus ja lisaks rõdupinna eest 6,11 eurot kuus.

AS ISS Eesti ja OÜ Minu Vara on ühinenud 23.04.2009 sõlmitud ühinemiselepingu alusel. Ühinemiseotsused 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 hiljemalt 30 päeva pärast ülesütlemisavalduse kättetoimetamisest. Ülesütlemisavalduse sai vastustaja 12.03.2012 kätte, seega lõppes üürileping 11.04.2012. Ülesütlemisavalduses on selgelt öeldud, et seisuga 04.03.2012 on vastustaja üüri- ja kõrvalkulude võlg koos viivisega 1071,83 eurot, millega on üürnik olnud kolmel kuul järjest viivituses tasumisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude summa maksmisega. Seda on näha raamatupidamise õiendist ja arvetest: 2011. a. detsembris esitati üürnikule arve (üür ja kõrvalkulud ning viivis kokku) 924,52 eurot, üürnik tasus 586,43 eurot; 2012. a. jaanuaris esitati arve kokku 693,55 eurot, üürniku ei maksnud midagi, veebruaris esitati arve kokku 1071,83 eurot, üürnik ei maksnud taas midagi. Kuigi üürileping öeldi 11.04.2012 seisuga üles, jätkas vastustaja eluruumi kasutamist. Sellest tulenevalt ja vastavalt üürilepingu

p-le 22.5 on alates 12.04.2012 vastustajale arved esitatud kahjuhüvitisena eluruumi vabastamisega viivitamise eest.

Tuginedes Võlaõiguseaduse (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 Rxxxxxx 8x/x-x Tallinnas ja sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja J. V. koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (S. R., M.G. V., K. S. V.; L. S. V.) eelnimetatud eluruumist välja, mõista J. V.'ilt Tallinna linna kasuks välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 11.04.2012 seisuga 26,40 eurot, alates 12.04.2012 kahjuhüvitis vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele ning viivis 30.06.2012 seisuga 7,40 eurot ja edasi määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

Üürikomisjoni istungil avaldaja täpsustas rahalisi nõudeid. Kuna üürnik on pärast üürilepingu ülesütlemist oma võlga kustutanud, nõuab üüri- ja kõrvalkulude võlga 9,11 eurot. Kahjuhüvitis nõuab 31.08.2012 seisuga 1343,21 eurot ja alates 01.09.2012 vastavalt esitatud arvetele kuni eluruumi tagastamiseni ning viivist 31.08.2012 seisuga 113,41 eurot ja alates 01.09.2012 määras 0,15% võlalt päevas kuni võla tasumiseni. Taotles avalduse läbi vaatamist vastustaja kohalolekuta.

### **Vastustaja vastuväited**

Vastustaja aadressilt Rxxxxxx 8x/x-x Tallinnas AS Eesti Post kaudu saadetud üürikomisjoni istungikutset ja menetlusdokumente vastu ei võtnud, need tagastati hoiutähtaja möödumise tõttu (ümbrik koos väljastusteatega, tlk 53-54). Seejärel saadeti vastustajale dokumendid avaldaja taotlusel kohtutäitur Mati Kadak'u büroo kaudu (taotlus, tlk 55). Vastavalt 20.09.2012 tahteavalduse või dokumendi kättetoimetamise aktile (tlk 61-62) anti dokumendid vastustajale tema töökohas AS-is A. S. Estonia allkirja vastu kätte. Seega oli vastustajal mõistlik võimalus nendega tutvuda. Vastustaja nõuetele kirjalikku vastust ei esitanud. 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 29.12.2010 korralduse nr 2031-k alusel Tallinna linnalt saadud volituse alusel J. V.'iga 18.01.2011 üürilepingu nr ISS-784 (toimiku lk 7-8) eluruumi Tallinnas aadressil Rxxxxxx 8x/x-x üürile andmiseks tähtajaga kuni 18.01.2016. Seega kehtis poolte vahel enne üürilepingu erakorralist ülesütlemist tähtajaline üürileping. Üürilepingu p 11 kohaselt asusid üürnikuga eluruumi kasutama tema ema S. R. ja lapsed M.G. V., K.S. V. ja L.S V. Üürilepingu p-is 9 on kokku lepitud üüris 159,36 eurot kuus ja lisaks rõdupinna eest 6,11 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 23-27). 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 Osahing 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 9-21) 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 üürisumma ulatuses iga eluruumi üleandmisega viivitatud päeva eest. Kui üürnik viivitab üleandmisega kauem kui 30 päeva, tasub ta kahjuhüvitist 1/10 kuu üürisumma ulatuses iga viivitatud päeva eest.

Avaldaja esindaja on pidanud arvestust vastustajale esitatud arvete ja temalt laekunud maksete kohta (arved, tlk 30-37 ja korterite saldod, tlk 38-41 ja 65-67), millest nähtub, et juba juulist 2011 oli vastustajal tekkinud üürileandja ees võlg. Avaldaja esindaja koostas 15.04.2011, 18.08.2011, 16.11.2011 ja 16.02.2012 üürnikule hoiatused (tlk 42-45), milles andis tähtaja võla tasumiseks ja maksmisega viivitamise lõpetamiseks ning hoiatas ka võla mittetasumise ja viivituse jätkumise tagajärjedest. Kuna üürnik temale hoiatuses antud tähtjaks oma võlga ei kustutanud ja veebruaris 2012 oli tal jätkuvalt pidev võlg üürileandja ees, koostati 05.03.2012 üürilepingu ülesütlemisavaldus (tlk 29), mille vastustaja sai 12.03.2012 allkirja vastu kätte.

Avaldaja nõueteks on kohustada vastustajat tagastama Tallinna linnale eluruum Rxxxxxx 8x/x-x Tallinnas ja sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (S. R., M.G. V., K.S. V. ja L.S V) eelnimetatud eluruumist välja, mõista J. V.'ilt Tallinna linna kasuks välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 9,11 eurot, kahjuhüvitist 31.08.2012 seisuga 1343,21 eurot ja alates 01.09.2012 vastavalt esitatud arvetele kuni eluruumi tagastamiseni ning viivis 31.08.2012 seisuga 113,41 eurot ja alates 01.09.2012 määras 0,15% võlalt päevas kuni võla tasumiseni.

1) Üüritud asja tagastamise nõudes leidis komisjon:

Eluruumi Tallinnas Rxxxxxx 8x/x-x 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 üürileandja 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 ülesõtlemine 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 ülesõtlemine on tühine.

Üürilepingu tingimuste p-de 21.5 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.

Avaldaja 05.03.2012 koostatud üürilepingu ülesütlemisavalduses on märgitud üüritud asi, eluruum Rxxxxxx 8x/x-x 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 1071,83 eurot, millega on vastustaja olnud kolmel kuul järjest viivituses tasumisele kuuluva üüri või 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 12.03.2012 allkirja vastu kätte. Seega muutus ülesütlemisavaldus nimetatud päevast üürniku suhtes kehtivaks. Nagu eespool juba märgitud, tugineb avaldaja üürilepingu ülesütlemise alusena asjaolule, et vastustaja üüri- ja kõrvalkulude võlg koos viivistega kokku on 1071,83 eurot, millega vastustaja on olnud kolmel kuul järjest viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. Üürilepingust tulenevalt lepitati kokku üüris 159,36 eurot ja rõdupinna eest 6,11 eurot kuus, kuid avaldaja esitatud korterite saldodest nähtub, et juba juulist oli üürnikul üürileandja ees võlg, mis on püsinud pidevalt kuni üürilepingu ülesütlemisavalduse koostamiseni. Enne ülesütlemisavalduse koostamist näiteks 2011. a. novembri alguses oli üürnikul võlg 546,13 eurot, samal kuul määrati makseid 293,95 eurot ehk kokku pidi üürnik maksta kuu lõpuks 940,08 eurot, kuid maksis 264,25 eurot, võlaks jäi 575,83 eurot. Järgmisel kuul määrati makseid 321,26 eurot, kokku pidi tasuma detsembris 897,09 eurot, maksis 586,43 eurot ja võlaks jäi 310,66 eurot. Jaanuaris 2012 lisandus võlale jooksva kuu makse 347,77 eurot, kokku pidi üürnik maksta 658,43 eurot, kuid ei maksnud midagi ja võlaks jäi 658,43 eurot. Sellele lisandus veebruaris jooksva kuu makse 368,49 eurot,

kokku pidi maksma 1026,92 eurot, kui üürnik ei maksnud midagi. Eeltooduga on tuvastatud, et enne üürilepingu ülesütlemist oli vastustajal pidev võlg üürileandja ees, mis ka enne üürilepingu ülesütlemisele eelnevatel kuudel ületas tunduvalt ühes kuus määratud maksed. 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 korduvalt 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 47-48). 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 (12.03.2012) ehk 11.04.2012.

Avaldaja väitel ei ole vaatamata sellele, et üürileping on lõppenud, üürnik korterit tagastanud. Kuna komisjon asus eespool seisukohale, et üürileping lõppes 11.04.2012, 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 J. V.'i tagastama Tallinna linnale eluruumi Rxxxxxx 8x/x-x Tallinnas.

2) Otsuse täitmise viisi kindlaks määramise nõudes komisjon otsustas järgmist:

Avalduses taotleb avaldaja, et otsuse täitmise viisiks määrataks vastustaja eluruumist väljatõstmine. Avaldaja leiab, et kuna üürileping on lõppenud ning vastustaja ei ole üüritud asja tagastanud ja jätkab selle kasutamist, siis võib eeldada, et ta ei tee seda vabatahtlikult ka pärast komisjoni otsuse tegemist. Seega on täitemenetluse lihtsustamiseks vajalik määrata kindlaks komisjoni otsuse täitmise viis.

VÕS § 334 lg 1 näeb ette küll üürniku kohustuse üüritud asi tagastada, kuid ei näe ette meetmeid juhuks, kui üürnik vabatahtlikult üüritud asja ei tagasta.

Täitemenetluse seadustiku (TMS) § 180 kohaselt, kui võlgnik ei täida täitedokumenti vabatahtlikult (sh ei vabasta eluruumi), võtab kohtutäitur kinnisasja võlgniku valdusest ära ja annab sissenõudja valdusesse. Väljatõstmisele kuuluvad nii asjad kui isikud. Täitedokumendiks on ka üürikomisjoni otsus (TMS § 2 lg 1 p 7). Tsiiviilkohtumenetluse seadustik (TsMS) § 445 lg 1 näeb ette, et kohus võib otsuses kindlaks määrata otsuse täitmise viisi ja korra. Menetlusele üürikomisjonis TsMS selles osas ei laiene. Samas on ÜVLS eesmärk lahendada üürivaidlusi poolte jaoks odavamalt ja kiiremini, kui tsiiviilkohtumenetluses. Seega ei ole ÜVLS mõttega kooskõlas asjaolu, et üürikomisjoni otsust ei saa õigustatud pool sisuliselt täita, vaid peab selleks tegema täiendavaid kulutusi ja pöörduma samas asjas veelkord kohtusse ebaseadusliku valduse lõpetamise või muu sellise nõudega.

TsÜS § 4 kohaselt kohaldatakse õigussuhet reguleeriva sätte puudumisel sätet, mis reguleerib reguleerimata 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 Rxxxxxx 8x/x-x vabatahtlikult tagastamisest

keeldumisel tuleb J. V. koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (S. R., ik xxxxxxxxxxxx; M.G. V., ik xxxxxxxxxxxx; K. S. V., ik xxxxxxxxxxxx; L. S. V., ik xxxxxxxxxxxx) ja neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja tõsta.

3) Komisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude võla üüri- ja kõrvalkulude võla 9,11 euro väljamõistmise nõudes:

Vastavalt VÕS §-le 271 kohustub üürilepinguga üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksma üürileandjale selle eest tasu (üüri). Sama seaduse § 292 lg 1 järgi peab üürnik lisaks üüri maksmisele kandma muid üüritud asjaga seotud kulusid (kõrvalkulud) üksnes juhul, kui selles on kokku lepitud. Kõrvalkuludeks on tasu üürileandja või kolmanda isiku teenuste ja tegude eest, mis on seotud asja kasutamisega.

VÕS § 76 lg 1 sätestab, et kohustus tuleb täita vastavalt lepingule või seadusele. Sama paragrahvi lg 3 kohaselt kohustus loetakse täidetuks, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil. VÕS § 101 lg 1 p 1 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud nõuda kohustuse täitmist.

Tingimuste p 7.2 kohaselt kohustus üürnik tasuma nii üüri kui kõrvalkulude eest igakuiselt üürileandja arve alusel 10 päeva jooksul alates jooksva kuu 20. kuupäevast.

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 november 2011 kuni juuni 2012 põhjal on komisjon juba eespool tuvastanud, et kuni üürilepingu ülesütlemisavalduse koostamiseni 05.03.2012 oli üürnikul pidev võlg üürileandja ees. Üürnik tasus pärast seda üürileandjale 2012. a. märtsis 1071,83 eurot ja mais 600 eurot, vähendades sellega üüri- ja kõrvalkulude võlga, mis on komisjoni istungi toimumise ajaks 9,11 eurot. Komisjon leiab, et selline seletus on kooskõlas esitatud tõenditega. Eeltoodust tulenevalt leiab komisjon, et avaldaja üüri- ja kõrvalkulude võla nõue tuleb rahuldada, mõistes J. V.-lt Tallinna linna kasuks välja üüri- ja kõrvalkulude võla eluruumi Rxxxxxx 8x/x-x Tallinnas kasutamise eest 11.04.2012 seisuga 9,11 eurot.

4) Komisjoni seisukoht nõudes välja mõista vastustajalt välja kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 31.08.2012 seisuga 1343,21 eurot ja alates 01.09.2012 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele.

Avaldaja nõuab kahjuhüvitise väljamõistmist, kuna vastustaja ei ole pärast üürilepingu lõppemist eluruumi tagastanud ning tal on jätkuvalt 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 12.04.2012 üürileandja ees võlg. Avaldaja on pärast üürilepingu lõppemist jätkanud vastustajale senises määras üüri ja ka kõrvalkulude määramist. Kuna tõendatud ei ole, et vastustaja oleks korteri üürileandjale tagastanud, 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 üürisummast iga üleandmisega viivitatud päeva eest). Seega nõuab avaldaja kahjuhüvitist lubatud ulatuses.

Vastavalt korterite saldole on vastustaja koguvõlg 31.08.2012 seisuga 1352,32 eurot. Kui sellest arvata maha juba välja mõista otsustatud üüri- ja kõrvalkulude võlg 9,11 eurot, jääb väljamõistmata võla suuruseks 1343,21 eurot, mis on sama summa, mida nõuab avaldaja vastustajalt kahjuhüvitiseks 31.08.2012 seisuga. Sellega loeb komisjon avaldaja kahjuhüvitise nõude tõendatuks ja põhjendatuks.

Lisaks kindlas summas kahjuhüvitisele nõuab avaldaja vastustajalt ka kahjuhüvitise välja mõistmist alates 01.09.2012 vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni, sest ei ole teada, 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 vähemalt juulist 2011 üürileandja ees pidev ja seega ka pikaajaline võlg, siis leiab komisjon, et ka avaldaja etteulatav 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 J. V. lilt kahjuhüvitise korteri Tallinnas Rxxxxxx 8x/x-x tagastamisega viivitamise eest 31.08.2012 seisuga 1343,21 eurot ja alates 01.09.2012 vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni.

5) Lisaks võlale nõuab avaldaja vastustajalt maksete tasumisega viivitamise eest viivist 31.08.2012 seisuga 113,41 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, on vastustajal üürileandja ees pikaajaline võlg. Tüüptingimustes on sätestatud, et tasumisega viivitamise puhul kohustub üürnik tasuma viivist määras 0,15% päevas tasumata summalt.

Avaldaja nõuab ka viivise välja mõistmist kahes osas. Esiteks nõuab ta viivist 31.08.2012 seisuga 113,41 eurot kindlas summas. Sellises suuruses viivis kajastub ka korterite saldod (tlk 67). Avaldaja on arvestanud viivist igakuiselt eelmise kuu eest järgmise kuu arve koostamise momendil, arvestades selleks ajaks kogunenud võla kogusummat ning korrutades selle



arvestuse toimumise kuu päevade arvuga. Komisjoni hinnangul vastab selline arvestus seadusele ning ka üürilepingu tingimustele. Kuna avaldaja ei nõua viivist mitte igalt summalt eraldi, vaid koondsummana, siis nõuab avaldaja viivist vähem, kui tal lepingu ja seaduse kohaselt õigus oleks. Seega on avaldajapoolne viivisearvestus seaduslik ning 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. J. V. 'ilt tuleb välja mõista viivis 31.08.2012 seisuga 113,41 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. Kuna komisjon eespool tuvastas, et vastustaja sai kohtutäituri vahendusel istungikutse ja menetluskohalolekute kätte, siis seega olid talle teada nii istungi toimumise aeg ja koht kui läbivaatamisele määratud 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  
Anne Oad

Üürikomisjoni liikme asendaja  
Mai Sõber