

**Üürivaidlusasi nr.** 11-1/92/12  
**Otsuse kuupäev ja koht** 04.10.2012.a , Tallinn  
**Üürikomisjoni koosseis** Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting

**Üürivaidlusasi** Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) nõue J. E. (E.; ik xxx, elukoht xxx Tallinn 13812) vastu kohustada teda vabastama eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittevabastamisel ta sellest koos eluruumi kasutavate isikutega (E. V., ik xxx; A. E., ik xxx) välja tõsta; välja mõista temalt kahjuhüvitis xxx Tallinnas asuva eluruumi vabastamisega viivitamise eest 543,48 eurot ja alates 01.09.2012 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele ning viivis 12,94 eurot ja alates 01.09.2012 määras 0,15% põhivõlast 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. E. vabastama ja tagastama Tallinna linnale eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittevabastamisel määrata otsuse täitmise viisiks J. E. väljatõstmise nimetatud eluruumist koos eluruumi kasutavate isikutega (E. V., ik xxx; A. E., ik xxx).**
3. **Välja mõista J. E.lt kahjuhüvitis xxx Tallinnas asuva eluruumi vabastamisega viivitamise eest 543,48 eurot (viissada nelikümmend kolm eurot 48 senti) ja alates 01.09.2012 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele.**
4. **Välja mõista J. E.lt viivis 12,94 eurot (kaksteist eurot 94 senti) ja alates 01.09.2012 kuni võla tasumiseni määras 0,15% põhivõlast päevas.**

#### **Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord**

Kui üürivaidluse pool ei nõustu üürikomisjoni otsusega, võib ta sama üürivaidlusasja läbi vaatamiseks 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 J. E. (edaspidi: üürnik või vastustaja) 11.05.2010 Tallinna linnaga, keda esindas omanikult saadud volituse alusel AS ISS Eesti, üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks. Koos üürnikuga hakkasid eluruumi kasutama ka tema kaks last. AS

ISS Eesti kui ühendav ühing ja OÜ Minu Vara kui ühendatav ühing on ühinenud 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel, ühinemisotsused võeti vastu 29.05.2009 ja äriregistrisse on ühinemiskanne tehtud 15.07.2009. Seoses sellega on ühendatav ühing OÜ Minu Vara registrist kustutatud ja kõik õigused ja kohustused on üle läinud ühendavale ühingule AS ISS Eesti. Tulenevalt elamu omaniku, OÜ Raadiku Arendus ja OÜ Minu Vara vahel sõlmitud haldus- ja hooldusteenuste osutamise lepingu p-st 3.2 ning OÜ Raadiku Arendus ja Tallinna linna vahelisest lepingust kohustub AS ISS Eesti esindama Tallinna linna üürilepingute sõlmimise, täitmise ja lõpetamise küsimustes. AS ISS Eesti esitab üürnikele ka arveid OÜ Raadiku Arendus nimel ja tema kohustuseks on ka üürilepingute rikkumisel pöörduda rikkuja vastu üürikomisjoni või kohtusse.

Üürilepingut allkirjastades on üürnik kinnitanud, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad lepingule lisatud üürilepingu tingimused, et ta on nendega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub lepingu sõlmimisega sellistel tingimustel. Üürilepingu tingimuste kohaselt on üürnik kohustatud maksma igakuiselt nii üüri kui ka kõrvalkulude eest. Üürilepingu p-s 9 on kokku lepitud, et üürimäär on 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest kuus, seega on üür 137,86 eurot kuus.

Kuna vastustaja ei olnud pikaajaliselt täitnud üüri ja kõrvalkulude maksmise kohustust nõuetekohaselt, esitati talle üürilepingu ülesütlemise avaldus koos nõudega vabastada eluruum hiljemalt 30 päeva pärast ülesütlemisavalduse kättoimetamisest. Ülesütlemisavaldus anti üürnikule allkirja vastu üle 08.04.2012. Ülesütlemisavalduse kohaselt oli vastustajal 04.04.2012 seisuga üüri-, kõrvalkulude ja viivise võlg kokku 836,64 eurot, millega ta on kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. Vastustajat oli lepingu rikkumisest neli korda kirjalikult hoiatatud ja antud tähtaegu võla tasumiseks, kuid tema võlg aina kasvas.

Üürilepingu lõppemise päeva (07.05.2012) seisuga oli tema üüri- ja kõrvalkulude võlg 407,34 eurot. Kuna 10.06.2012 maksis vastustaja 500 eurot, kustutas ta üüri- ja kõrvalkulude võla. Kuigi üürnikku kohustati ülesütlemisavalduses eluruum vabastama ja võtmed tagastama, ei ole ta seda teinud. Sellest tulenevalt on temalt alates 08.05.2012 nõutud eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitist senises üürimääras vastavalt talle esitatavatele arvetele. Kuna vastustajal on pikaajaline võlg, tuleb tal üürilepingust tulenevalt maksta ka viivist tasumata summalt 0,15% päevas.

Üürileandja esindaja tugineb oma avalduses võlaõigusseaduse (edaspidi: VÕS) § 76 lõikele 1, § 101 lõike 1 punktile 1, § 108 lõikele 1, § 313 lõikele 1, § 316 lõike 1 punktidele 1, 2 ja 3, § 334 lõikele 1, § 335, tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 445 lõikele 1 ja eluruumi üürilepingu tüüptingimustele ning palub mõista vastustajalt välja kahjuhüvitise eluruumi vabastamisega viivitamise eest alates 08.05.2012 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele, viivise 30.06.2012 seisuga 12,47 eurot ja alates 01.07.2012 määras 0,15% põhivõlalt päevas, kohustada vastustajat eluruumi vabastama, sellest keeldumisel ta koos eluruumi kasutavate isikutega eluruumist välja tõsta.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja kõigi avalduses esitatud nõuete ja põhjenduste juurde, kuid täpsustas osaliselt rahalisi nõudeid: kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest nõuab 31.08.2012 seisuga 543,48 eurot ja alates 01.09.2012 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele; viivist nõuab 31.08.2012 seisuga 12,94 eurot ja alates 01.09.2012 kuni võla tasumiseni 0,15% tasumata põhivõlalt päevas. Selgitas, et üürileping lõppes 07.05.2012, eluruumi tagastatud ei ole.

### **Vastustaja vastuväited**

Üürikomisjonile esitatud kirjalikus vastuses tunnistas vastustaja võlga täielikult. Selgitas, et püüab vältida võla tekkimist, kuid kasvatab üksi kahte last ja seoses sellega tekivad tihti ette-

nägematud kulud. Kohustus maksta tekkinud võla 10.09.2012 ja edaspidi maksta tähtaegselt, kuna seoses ametikõrgendusega on ka palk kõrgem. Talle on arusaamatu nõue kahjuhüvitise väljamõistmiseks alates 08.05.2012. Ta ei ole saanud ühtegi dokumenti ega kirja, mis kohustaks teda eluruumi vabastama. Samas juhib tähelepanu, et tal ei ole teist elamispiinda ja tema ülalpidamisel olevate laste kool on kodu lähedal. Lubas kindlasti ilmuda 25.09.2012 üürikomisjoni istungile.

Üürikomisjoni istungile vastustaja ei ilmunud, teatas telefoni teel, et on haige. Taotlust asja arutamise edasilükkamiseks ega tõendeid, mis kinnitaksid mõjuva põhjuse olemasolu istungilt puudumiseks, komisjonile ei esitanud.

### **Üürikomisjoni otsuse põhjendused**

Üürikomisjon, kuulanud ära kohal olnud üüri vaidluse poole, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldus tuleb rahuldada. Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel ÜVLS paragrahvidest 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Tallinna Linnavalitsuse xx.xx.xxxx korralduse nr xx-k alusel sõlmis AS ISS Eesti üürileandja Tallinna linna (edaspidi: üürileandja või avaldaja) esindajana eluruumi omanikult saadud volituse alusel 11.05.2010 üürniku J. E.ga eluruumi üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi (71,8 m<sup>2</sup>) andmiseks üürniku kasutusse tähtajaga kuni 11.05.2015 (üürileping, tlk 6-7). Lepingu p-s 9 oli kokku lepitud, et üürisumma on 30 Eesti krooni (1,92 €) ühe ruutmeetri eest ehk 2154 krooni (137,86 €) kuus. Üürilepingu p-s 14.1 kinnitab üürnik, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad lepingule lisatud „Eluruumi üürilepingu tingimused“, et ta on tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega sellistel tingimustel. Üürilepingu p-de 14.2 ja 14.3 kohaselt teab üürnik, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule annab Tallinna linn eluruumi üürile seadusest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks ning et lisaks üürile tuleb tal maksta ka eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulud ja maksud.

Tulenevalt „Eluruumi üürilepingu tingimustest“ (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüp-tingimused, tlk 32-44) maksab üürnik üürileandjale üüri üürilepingu p-s 9 märgitud summas igas kalendrikuus (tüüp-tingimuste p 6.1), kõrvalkuludena on üürnik kohustatud maksta igakuiselt muuhulgas ka üürileandja maamaksukulud ulatuses, mis vastab üürniku maakasutusele ja hoonekindlustuse eluruumile vastava osa. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja lähitudes mõõturite 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). Maksetega viivitamisel on üürileandjal õigus nõuda ja üürnikul kohustus maksta viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumise viivitatud päeva eest (p 7.3). Kui üürnikult laekunud summadest ei jätku kõigi tasumisele kuuluvate maksete tasumiseks, siis loetakse maksed tasutuks järgmistes järkudes: esmajärjekorras viivis tasumata kõrvalkuludelt ja üürilt ning teisena kõrvalkulud ja üür (p 7.4). Üürilepingu lõppemisel on üürnik kohustatud eluruumi vabastama ja üürileandjale üle andma hiljemalt lepingu lõppemise päeval ning kui üürnik viivitab eluruumi vabastamisega, on ta kohustatud maksta kõik kõrvalkulud ajavahemiku eest, mil eluruum oli tema valduses ning tasuma üürileandjale kahjuhüvitist 1/15 kuu üüri ulatuses iga vabastamisega viivitatud päeva eest ning kui üürnik viivitab üleandmisega kauem kui 30 päeva, peab ta tasuma kahjuhüvitist 1/10 kuu üürist iga viivitatud päeva eest (p-d 22.1 ja 22.5).

OÜ Raadiku Arendus ja Tallinna linna vahel 2008.a sõlmitud rendilepinguga (tlk 26-27) on OÜ-d Raadiku Arendus volitatud sõlmima tüüp-tingimustele vastavaid eluruumi üürilepinguid ja esindama Tallinna linna kui üürileandjat üürilepingute täitmise ja lõpetamisega seonduvates küsimustes (rendilepingu p 3.2).

OÜ Raadiku Arendus ja OÜ Minu Vara on 12.06.2009 sõlminud lepingu xxx territooriumidel kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamiseks (tlk 23-25). Nimetatud halduslepingu p-i 3.2.1 alusel jäi OÜ Minu Vara kohustuseks muuhulgas Tallinna linna esindamine tüüpolepingule vastavate üürilepingute sõlmimisel ja nende sõlmimine, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamine ja arvete tasumise nõudmine üürnikelt. AS ISS Eesti (registrikood 10031220) kohta avatud äriregistri B-osa registrikaardi kehtivate andmete kohaselt (23. kanne) ühinesid AS ISS Eesti (ühendav ühing) ja osahing Minu Vara (ühendatav ühing) 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel. Ühinemisotsused on vastu võetud 29.05.2009 ja ühinemiskanne tehtud äriregistris 15.07.2009 (väljavõte äriregistri teabesüsteemist, tlk 10-11).

Seega eeltoodust tulenevalt on AS ISS Eesti (edaspidi: üürileandja esindaja või avaldaja esindaja) Tallinna linna esindajaks üürilepingute sõlmimisel, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamisel ja arvete tasumise nõudmisel üürnikelt.

Üürileandja esindaja on üürnikku neli korda kirjalikult hoiatanud (kirjad, tlk 39-42) ja andnud tähtaegu võla ja makseviivituse likvideerimiseks. Üürileandja esindaja on 05.04.2012 koostanud üürilepingu ülesütlemisavalduse (tlk 28), milles on teatanud üürilepingu ülesütlemisest ja palunud eluruumi vabastada. Üürnik on ülesütlemisavalduse 08.04.2012 vastu võtnud (allkiri ülesütlemisavaldusel, tlk 28).

Avaldaja nõuab kohustada vastustajat eluruumi vabastama, selle mittevabastamisel ta koos eluruumi kasutatavate isikutega (E. V., A. E.) eluruumist välja tõsta. Lisaks palub välja mõista vastustajalt kahjuhüvitise eluruumi vabastamisega viivitamise eest 31.08.2012 seisuga 543,48 eurot ja alates 01.09.2012 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele ning viivise 31.08.2012 seisuga 12,94 eurot ja alates 01.09.2012 kuni võla tasumiseni määras 0,15% põhivõlalt päevas.

Vastustaja võlale vastu vaielnud ei ole, kuid kirjalikus vastuses väidetu kohaselt ei ole ta saanud teadet, mis kohustaks teda eluruumi vabastama.

Otsustamiseks eluruumi vabastamise nõude üle, peab üürikomisjon kõigepealt tuvastama, kas avaldajal oli alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks ja kas vastustaja üürileping on lõppenud. Seejärel võtab komisjon seisukoha eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise ja maksimisega viivitamise eest viivise väljamõistmise nõuetes.

Üürikomisjoni seisukoht eluruumi vabastamise nõudes.

Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, sõlmisid Tallinna linn ja J. E. 11.05.2010 eluruumi üürilepingu tähtajaga kuni 11.05.2015. Üürileandja ütles üürilepingu ühepoolsest erakorraliselt üles. Ülesütlemise põhjuseks oli, et seisuga 04.04.2012 oli üürniku üüri- ja kõrvalkulude võlg 836,64 eurot, millega ta oli kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude summa või nende olulise osa maksimisega. Ülesütlemisel tugines üürileandja esindaja VÕS § 313 lõikele 1, § 316 lõikele 1 ja üürilepingu tüüptingimuste p-dele 21.5 ja 21.6.

VÕS § 313 lg 1 järgi võib kumbki lepingupool mõjuval põhjusel nii tähtajatult kui tähtajalise üürilepingu üles öelda. Põhjus on mõjuv, kui selle esinemisel ei saa ülesütlemist soovivaltpoolsele lepingupoolsele 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 § 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. Üürilepingu tüüptingimuste p-dest 21.5 ja 21.6 tulenevalt on üürileandjal õigus üürileping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval või kui üürniku üürivõlg ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa.

VÕS § 325 sätestab, et üürileandja 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.

Avaldaja esindaja on koostanud vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse kirjalikult (tlk 28). Ülesütlemisavalduses on märgitud, et öeldakse üles eluruumi üürileping aadressil xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks, et ülesütlemise põhjuseks on üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 836,64 eurot, millega üürnik on kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega, et üürileping lõpeb ja eluruum palutakse vabastada hiljemalt 30 päeva pärast ülesütlemisavalduse kättetoimetamist ning et üürilepingu ülesütlemist on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul ülesütlemisavalduse saamisest kas Tallinna Üürikomisjonis või Harju Maakohtus. Ülesütlemisavalduses on seega märgitud kõik seaduses nõutud andmed.

Ülesütlemisavaldusele on käsikirjas tehtud märge, et selle on vastu võtnud 08.04.2012 J. E., ik: 48004300254, ning allkiri. Samuti on ülesütlemisavalduse allservas märge, et „üle antud korteri uks taga 16:55“ ja allkiri. Eeltoodu põhjal loeb komisjon tõendatuks, et vastustajale on üürilepingu ülesütlemisavaldus kätte antud ja see on muutunud tema suhtes kehtivaks 08.04.2012. Vastustaja väidet, et ta ei ole saanud dokumente ega kirju, mis kohustaksid teda eluruumi vabastama, peab komisjon seetõttu paljasõnaliseks.

Üürilepingu ülesütlemise alusena on ülesütlemisavalduses märgitud, et 04.04.2012 seisuga oli üürnikul üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 836,64 eurot, millega ta on kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude summa või nende olulise osa maksmisega. Avaldaja esindaja koostatud tõendist - vastustajale tasumiseks määratud ja tema tasutud summasid kajastav tabel (korterite saldo, tlk 35-38,54-56) - nähtub, et vastustajal on alates 2011. aasta juulist olnud eluruumi eest pidev võlg, sama aasta lõpu seisuga oli tema võlg 576,68 eurot ja viivist oli arvestatud 223,83 eurot.

Jaanuaris 2012 pidi vastustaja koos võlaga (576,68 €), viivisega (223,83 €) ja jaanuari arvel määratuga (292,52 €) maksuma kokku 1093,03 eurot (arve, tlk 30). Vastustaja maksis jaanuaris 730 eurot (saldo, tlk 36). Kuna vastavalt üürilepingu tüüptingimustele arvestati makstud summast esmalt maha viivis ja vaid sellest üle jääv osa läks kõrvalkulude ja üürivõla katteks, jäi 31.01.2012 seisuga vastustajata üüri ja kõrvalkulude võlaks 369,67 eurot (saldo, tlk 36).

Veebruaris 2012 pidi vastustaja koos võlaga (369,67 €), viivisega (2,08 €) ja veebruari arvel määratuga (312,14 €) maksuma kokku 683,89 eurot (arve, tlk 31). Vastustaja maksis veebruaris 200 eurot (saldo, tlk 37). Pärast viivise ja võla osalist kustutamist jäi võlaks 29.02.2012 seisuga 495,59 eurot (saldo, tlk 37).

Märtsis 2012 pidi vastustaja koos võlaga (495,59 €) ja märtsi arvel määratuga (341,05 €) maksuma kokku 836,64 eurot (arve, tlk 32). Vastustaja ei maksnud märtsis midagi, seega tema 836,64-eurone võlg ei vähenenud.

Aprillis öeldi üürileping üles. Kuna vastustajaga sõlmitud üürilepingus oli üüriks kokku lepitud 137,86 eurot kuus, nähtub eelnevast, et ülesütlemisele eelneval kolmel järjestikusel maksetähtajal oli vastustaja olnud viivituses üürist suurema summa tasumisega.

Vastustajat oli ka enne ülesütlemist korduvalt nii võlast kui ka maksmisega viivitamisest hoiatatud ja antud talle tähtaegu võla kustutamiseks. Vastustaja ei ole ülesütlemist seaduses ettenähtud korras ja viisil vaidlustanud (Harju Maakohtu vastused üürikomisjoni järelepärimistele, tlk 59-60).

Seetõttu leiab üürikomisjon, et kuna üürilepingu ülesütlemisavaldus vastab seaduse nõuetele, üürnik on selle kätte saanud, üürnikule oli antud tähtaegu lepingu rikkumise lõpetamiseks, mis lõppesid tulemusteta ning üürileandjal oli alus lepingu ülesütlemiseks, lõppes üürileping erakorralise ülesütlemisega. Kuna ülesütlemisavalduses on määratud lepingu lõppemise päevaks päev, mis saabub 30 päeva pärast ülesütlemisavalduse kättetoimetamist ja üürnik sai ülesütlemise kätte 08.04.2012, lõppes üürileping 08.05.2012.

Vastavalt VÕS § 334 lg 1 peab üürnik üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele. Sama kohustuse sätestavad ka üürilepingu tüüptingimuste p-d 22.1 ja 22.2, mille kohaselt tuleb eluruum ja võtmed üürileandjale aktiga üle anda. Kuna üürileping lõppes 08.05.2012, kuid vastustaja eluruumi vabastanud ega üürileandjale üle andnud ei ole, on avaldajal õigus nõuda eluruumi vabastamist. Seega avaldaja nõue eluruumi vabastamiseks tuleb rahuldada ja tuleb kohustada vastustajat vabastama ja tagastama avaldajale eluruum xxx Tallinnas.

Otsuse täitmise viisi kindlaks määramise nõudes on üürikomisjoni seisukoht järgmine.

Täitemenetluse seadustiku § 180 kohaselt, kui võlgnik ei täida täitedokumenti vabatahtlikult (sh ei vabasta eluruumi), võtab kohtutäitur kinnisasja võlgniku valdusest ära ja annab sissenõudja valdusesse. Väljatõstmisele kuuluvad nii asjad kui isikud. Täitedokumendiks on ka üürikomisjoni otsus (Täitemenetluse seadustik § 2 lg 1 p 7). 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 odavalt ja kiiresti, seega ei oleks seaduse mõttega kooskõlas asjaolu, et üürikomisjoni otsust ei saaks õigustatud pool täita, vaid peaks selleks pöörduma samas asjas veelkord vaidlust lahendavasse organisse. Tsviilseadustiku 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. Seetõttu on põhjendatud seaduse analoogia kasutamine, kuna vastasel juhul võib komisjoni otsuse täitmine osutada avaldajale ebamõistlikult koormavaks. Komisjon leiab, et on vaja määrata kindlaks otsuse täitmise viis ja otsustab, et eluruumi xxx Tallinnas mittevabastamisel tuleb J. E. koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (E. V., ik xxx; A. E., ik xxx) eluruumist välja tõsta.

Üürikomisjoni seisukoht eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahes osas. Esiteks 31.08.2012 seisuga välja arvestatud kahjuhüvitis, mis on 543,48 eurot ja teiseks alates 01.09.2012 kuni eluruumi vabastamiseni arvestatav kahjuhüvitis, mis määratakse igakuiselt esitatavatel arvetel.

VÕS § 335 sätestab, et kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest kahjuhüvitisena nõuda 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 üürilepingu tüüptingimused kehtestavad põhimõtte, et kui üürnik viivitab eluruumi vabastamisega pärast lepingu lõppemist, peab ta sel ajal maksma nii kõigi kõrvalkulude eest kui ka üürileandjale kahjuhüvitist. Tüüptingimuste p 23.5 sätestab, et kahjuhüvitist on õigus nõuda 1/15 kuu üürist iga viivitatud päeva eest ja kui viivitus eluruumi üleandmisega ületab 30 päeva, 1/10 kuu üürist iga viivitatud päeva eest.

Komisjon on tuvastanud, et vastustaja üürileping lõppes ülesütlemisega 08.05.2012. Vaidlust ei ole, et vastustaja ei ole eluruumi vabastanud. Komisjonile ei ole esitatud ka tõendeid, et vastustajal oleks õigus eluruumi mitte vabastada. Seetõttu peab ta maksma eluruumi eest ka pärast üürilepingu lõppemist kuni ajani, mil ta eluruumi üürileandjale tagasi annab. Korterite saldost nähtub, et vastustaja võlg kokku on 31.08.2012 seisuga 543,48 eurot (tlk 56). See on summa, mille välja mõistmist kahjuhüvitisena avaldaja esindaja vastustajalt nõuabki. Seega on nõue õige ja põhjendatud.

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. Korterite saldost nähtub, et pärast üürilepingu ülesütlemist ei maksnud vastustaja maikuus midagi. Juunis maksis ta 500 eurot, võlaks jäi 401 eurot. Juulis maksis 300 eurot, võlaks jäi 322 eurot. Augustis ei ole ta taas midagi maksnud.

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.

Üürilepingu tüüptingimuste kohaselt pidi vastustaja maksma üüri ja kõrvalkulude eest igakuiselt kuu 30. või 31. kuupäevaks. Avaldaja nõuab võlga 31.08.2012 seisuga. Kuna nimetatud maksetähtpäev on möödunud ja komisjon on tuvastanud, et 31.08.2012 seisuga on vastustajal võlg 543,48 eurot, on avaldaja õigus nõuda, et vastustaja oma maksmise kohustust täidaks. Vastustajalt tuleb välja mõista kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest 31.08.2012 seisuga 543,48 eurot.

Kuna ei ole teada, millal vastustaja eluruumi vabastab ja avaldaja esindajale üle annab, on avaldaja esitanud ka tulevikku suunatud kahjuhüvitise nõude, st mõista vastustajalt välja kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest alates 01.09.2012 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele. Komisjoni hinnangul on ka see nõue põhjendatud. TsMS § 369 sätestab, et tulevase nõude täitmise hagi võib esitada juhul, kui on alust eeldada, et võlgnik kohustust õigel ajal ei täida. Sel alusel saab muu hulgas nõuda ka pärast hagi esitamist sissenõutavaks muutuvate korduvate kohustuste täitmist tulevikus. Kuna eespool on tuvastatud, et vastustaja on maksimisega viivitanud ja tal on olnud eluruumi eest pikaajaline võlg, siis on alust arvata, et ta ei maksa eluruumi eest korrektselt ka edaspidi. Vastustajale on jätkatud ka pärast üürilepingu ülesütlemist arvete esitamist ning temalt on nõutud nii kõigi kõrvalkulude kui ka Tallinna linna üürnikele kehtestatud määras üüri tasumist. Kuna avaldaja esindaja ei ole kahjuhüvitise suuruse määramisel lähtunud tüüptingimustes sätestatud põhimõttest (1/15 üürist esimese 30 viivitatud päeva eest ja edasi 1/10 üürist iga järgmise viivitatud päeva eest), ei ole ta nõudnud kahjuhüvitist lubatust rohkem, mistõttu peab vastustaja kõik talle esitatud või tulevikus esitatavad arved täies mahus ära maksma seni, kuni ta eluruumi avaldaja esindajale üle annab. Vastustaja ei ole maksmise nõudele vastu vaieldnud. Seetõttu otsustab üürikomisjon avaldaja nõude rahuldada ja mõista vastustajalt

eluruumi vabastamisega viivitamise eest välja kahjuhüvitise ka etteulatuvalt alates 01.09.2012 kuni eluruumi vabastamiseni summas, mis on määratud igakuiselt esitatavatel arvetel.

Üürikomisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõudes.

Viivist nõuab avaldaja esindaja samuti kahes osas: 31.08.2012 seisuga 12,94 eurot ja alates 01.09.2012 määras 0,15% põhivõlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

Üürikomisjon on eespool tuvastanud nii vastustajapoolse maksmisega viivitamise kui ka tema võla. Seega on olemas alus nõuda vastustajalt viivist.

VÕS § 101 lg 1 p 6 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik viivitab rahalise kohustuse täitmisega, nõuda temalt viivist. VÕS § 113 lg 1 kohaselt võib võlausaldaja rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral nõuda võlgnikult viivitusintressi (viivist) arvates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni ning kui viivisemäär on lepingus kokku lepitud, loetakse viivisemääraks lepingus kokkulepitu. Ka üürilepingu tüüptingimuste p 8.3 näeb ette üürileandja õiguse nõuda maksmisega viivitamisest üürnikult viivist 0,15% tasumata summalt päevas. Kuna avaldaja esindaja on sellises määras viivist ka arvestatud, on viivise nõue põhjendatud.

Komisjonile esitatud korterite saldost nähtuvalt oli vastustajale juba 2011. aasta juulis arvestatud viivist 198,98 eurot. Samuti nähtub saldost, et kuni detsembrini 2011 ei ole üürileandja arvestanud vastustaja makstud summadest midagi viivise katteks, vaid kõik makstud summad on läinud põhivõla kustutamiseks. Alles alates 2012. aastast on avaldaja esindaja arvestanud viivist vastavalt üürilepingu tingimustes kokkulepitule, st laekunud summadest on kõigepealt maha arvestatud selleks ajaks kogunenud viivis. Viivist on arvestatud 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 viivisearvestus kehtivatele nõuetele. Korterite saldo kohaselt on 31.08.2012 seisuga arvestatud vastustajale viivist 12,94 eurot ning sellist summat avaldaja esindaja vastusajalt nõuabki. Seega on nõue õige ja põhjendatud.

Lisaks sellele, kuna ei ole teada, millal vastustaja võla ära maksab, nõuab avaldaja esindaja vastustajalt ka viivist etteulatuvalt alates 01.09.2012 kuni võla tasumiseni määras 0,15% põhivõlalt päevas. Komisjoni hinnangul on ka see nõue, arvestades vastustaja senist maksekäitumist, põhjendatud. Etteulatuvalt lubab viivist nõuda ka TsMS § 367, mille kohaselt võib viivisenõude koos põhinõudega esitada selliselt, et taotletakse viivise, mis ei ole hagi esitamise ajaks veel sissenõutavaks muutunud, väljamõistmist mitte kindla summana, vaid täielikult või osaliselt protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni. Vastustaja ei ole viivisenõudele vastu vaieldud.

Eeltoodule tuginedes on komisjon seisukohal, et avaldaja viivisenõue on tervikuna põhjendatud ning seaduslik ja tuleb rahuldada. Vastustajalt tuleb välja mõista viivis eluruumi eest maksmisega viivitamise eest 31.08.2012 seisuga 12,94 eurot ja 01.09.2011 alates 0,15% põhivõlast päevas iga maksmisega viivitatud päeva eest 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. Vastustaja kutsuti üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, milles teda hoiatati istungile ilmumata jätmise ja istungilt mõjuva põhjuseta puudumise tagajärgedest (tlk 48). Vastustaja on kutse komisjoni istungile kätte saanud (allkirjaleht, tlk 50) ning seega olid nii komisjoni istungi aeg kui avaldaja esitatud nõuded talle teada. Vastustaja üürikomisjoni istungile ei ilmunud ega tõendanud



mõjuvate põhjuste olemasolu istungilt puudumiseks. Avaldaja taotlust istungi edasilükkamiseks seoses vastustaja istungilt puudumisega ei esitanud, mistõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige  
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige  
Anne Oad

Üürikomisjoni liikme asendaja  
Mai Sõber