

Üürivaidlusasi nr. 11-1/87/12
Otsuse kuupäev ja koht 01.10.2012. 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 R. Z.'i (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Rxxxxxxx xa/x-xxx, 13812 Tallinn) vastu nõuetes kohustada vastustajat tagastama avaldajale eluruumi Rxxxxxxx xa/x-xxx Tallinnas, selle kohustuse vabatahtlikul mittetäitmisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (M. Z. , ik 37701182741, F. P. , ik xxxxxxxxxxxx; F. P., ik xxxxxxxxxxxx; V. P., sünd.xx.xx.xxxx) ja neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja ning välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 1025,33 eurot, kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 765,01 eurot ja alates 01.09.2012 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele ning viivis 273,60 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 20.09.2012

Resolutsioon Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.
2. Kohustada R. Z.'it tagastama Tallinna linnale üüritud asi, eluruum Tallinnas aadressil Rxxxxxxx xa/x-xxx, vabatahtlikust tagastamisest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (M. Z. , ik 37701182741, F. P. , ik xxxxxxxxxxxx; F. P., ik xxxxxxxxxxxx; V. P., sünd.xx.xx.xxxx) ja neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja.
3. Välja mõista R. Z.'ilt Tallinna linna kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg 1025,33 eurot (üks tuhat kakskümmend viis eurot 33 senti) ning kahjuhüvitis 765,01 eurot (seitsesada kuuskümmend viis eurot 1 sent) ja alates 01.09.2012 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni.
4. Välja mõista R. Z.'ilt Tallinna linna kasuks viivis 273,60 eurot (kakssada seitsekümmend kolm eurot 60 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 R. Z. 05.11.2009 Tallinna linnaga üürilepingu eluruumi Tallinnas Rxxxxxx xa/x-xxx kasutamiseks tähtajaga kuni 05.11.2014. Koos üürnikuga asusid eluruumi kasutama tema elukaaslane V. P. ning pojad F. P. ja F. P. 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 lepiti kokku üüris 1,92 eurot (30 krooni) ühe ruutmeetri eest ehk üürisummas 129,79 eurot (2028 krooni) kuus.

AS ISS Eesti ja OÜ Minu Vara on ühinenud 23.04.2009 sõlmitud ühinemiselepingu alusel. Ühinemisotsused 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 05.04.2012 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse koos nõudega vabastada eluruum hiljemalt 30 päeva pärast ülesütlemisavalduse kättetoimetamisest, s.o 07.05.2012. Ülesütlemisavalduses on selgelt öeldud, et seisuga 04.04.2012 on vastustaja üüri- ja kõrvalkulude võlg koos viivisega 726,64 eurot, millega on üürnik olnud kolmel kuul järjest viivituses tasumisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude summa maksmisega. Seda on näha raamatupidamise õiendist ja arvetest: 2012. a. jaanuaris esitati üürnikule arve kokku 642,42 eurot, millest ta tasus 359 eurot; veebruaris esitati arve kokku 572,83 eurot, üürnik tasus 70 eurot; märtsis esitati arve kokku 828,63 eurot, üürnik tasus 100 eurot. Kuigi üürileping öeldi 07.05.2012 üles, jätkas vastustaja eluruumi kasutamist. Sellest tulenevalt ja vastavalt üürilepingu p-le 22.5 on alates 08.05.2012 vastustajale arved esitatud kahjuhüvitisena eluruumi vabastamise 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 Rxxxxxx xa/x-xxx Tallinnas ja sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja R. Z. koos

temaga eluruumi kasutavate isikutega (M. Z. , ik 37701182741, F. P. , ik xxxxxxxxxxxx; F. P., ik xxxxxxxxxxxx; V. P., sünd.xx.xx.xxxx) eelnimetatud eluruumist välja, mõista R. Z.'ilt Tallinna linna kasuks välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 1025,33 eurot, kahjuhüvitis alates 08.05.2012 vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele ning viivis 30.06.2012 seisuga 83,93 eurot ja edasi määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

Üürikomisjoni istungil avaldaja esindaja selgitas, et eluruumi tagastatud ei ole, kuid üüri- ja kõrvalkulude helistas ja lubas volitada kedagi seda tegema, sest üüri- ja kõrvalkulude endal ei ole võimalik Tallinna sõita. Põhimõtteliselt jäi kõikide nõuete juurde, kuid täpsustas neid. Kinnitas, et otsuse täitmise viisi osas peab silmas 08.08.2012 esitatud avalduse asjaolude ja nõude täpsustust, mille kohaselt taotleb vastavalt 29.11.2011 muudetud üürilepingule otsuse täitmise viisina vastustaja ja koos temaga eluruumi kasutavate isikute, vastustaja abikaasa M. Z.'i ja laste F. P., F. P. ning V. P. eluruumist väljatõstmist. Täpsustas ka rahaliste nõuete suurusi. Üüri- ja kõrvalkulude võlga nõuab nii, nagu avalduses märgitud, 1025,33 eurot. Kahjuhüvitise suuruseks täpsustas 31.08.2012 seisuga 765,10 eurot ja alates 01.09.2012 vastavalt esitatud arvetele kuni eluruumi tagastamiseni. Viivist nõuab 31.08.2012 seisuga 273,60 eurot ja alates 01.09.2012 määras 0,15% võlalt päevas kuni võla tasumiseni. Selgitas ka kõikide rahaliste nõuete osas nende arvutuse käiku. Taotles avalduse läbi vaatamist vastustaja kohalolekuta.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja aadressilt Rxxxxxx xa/x-xxx Tallinnas AS Eesti Post kaudu saadetud üürikomisjoni istungikutset ja menetlusdokumente vastu ei võtnud, need tagastati hoiutähtaja möödumise tõttu (ümbrik koos väljastusteatega, tlk 48-49). Seejärel saadeti vastustajale dokumendid avaldaja taotlusel kohtutäitur Mati Kadak'u büroo kaudu (taotlus, tlk 54). Vastavalt 03.09.2012 tahteavalduse või dokumendi kättetoimetamise aktile (tlk 59-60) anti dokumendid vastustajale aadressil Rxxxxxx xa/x-xxx Tallinnas 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 juhendub oma otsuse tegemisel Üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) paragrahvidest 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Komisjon tegi kindlaks, et avaldaja sõlmis Tallinna Linnavalitsuse 28.10.2009 korralduse nr 1789-k alusel Tallinna linnalt saadud volituse alusel R. A.-ga (praeguse nimega Zxxxxx) 05.11.2009 üürilepingu nr ISS-303 (toimiku lk 6-7) eluruumi Tallinnas aadressil Rxxxxxx xa/x-xxx üürile andmiseks tähtajaga kuni 05.11.2014. Seega kehtis poolte vahel enne üürilepingu erakorralist ülesütlemist tähtajaline üürileping. Üürilepingu p 11 kohaselt asusid üüri- ja kõrvalkulude eluruumi kasutama tema elukaaslane V. P. ja lapsed F. P. ja F. P.. Vastavalt üürilepingu 29.11.2011 punkti 11 muudatusele on koos üüri- ja kõrvalkulude eluruumi kasutavateks isikuteks vastustaja abikaasa M. Z. ja lapsed F. P., F. P. ja V. P. (lepingu muudatus, tlk 52). Üürilepingu p-is 9 on kokku lepitud üüri- ja kõrvalkulude suurusega 30 krooni (1,92 €) ühe ruutmeetri eest ehk 2028 krooni (129,61 €) kuus. Üürilepingu p 14 alapunktide 1-3 kohaselt on üüri- ja kõrvalkulude 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- ja kõrvalkulude 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 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 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 (korterite saldod, tlk 29-32 ja 63-64; arved, tlk 33-36), millest nähtub, et juba juulist 2011 oli vastustajal tekkinud üürileandja ees võlg. Avaldaja esindaja koostas 17.08.2010, 19.10.2011 ja 16.03.2012 üürnikule hoiatused (tlk 37-39), milles 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 aprillini 2012 oli tal jätkuvalt pidev võlg üürileandja ees, koostati 05.04.2012 üürilepingu ülesütlemisavaldus (tlk 28), mille vastustaja sai 08.04.2012 allkirja vastu kätte.

Avaldaja nõueteks on kohustada vastustajat tagastama Tallinna linnale eluruum Rxxxxxx xa/x-xxx Tallinnas ja sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (M. Z., F. P., F. P., ja V.P) eelnimetatud eluruumist välja, mõista R. Z. 'ilt Tallinna linna kasuks välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 1025,33 eurot, kahjuhüvitis 31.08.2012 seisuga 765,10 eurot ja alates 01.09.2012 vastavalt esitatud arvetele kuni eluruumi tagastamiseni ning viivis 31.08.2012 seisuga 273,60 eurot ja alates 01.09.2012 määras 0,15% võlalt päevas kuni võla tasumiseni.

1) Üüritud asja tagastamise nõudes leidis komisjon:

Eluruumi Tallinnas isikutega Rxxxxxx xa/x-xxx 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 soovival 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 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 koostas 05.04.2012 üürilepingu ülesütlemisavalduse, milles on märgitud üüritud asi, eluruum Rxxxxxx xa/x-xxx Tallinnas, lepingu lõppemise päevaks 30 päeva ülesütlemisavalduse kättetoimetamisest ning ülesütlemise alusena asjaolu, et 04.04.2012 seisuga on vastustaja üüri- ja kõrvalkulude võlg koos viivistega kokku 726,64 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 ülesütlemis- avaldus nii vormi- kui ka sisunõuetest kinnipidamise osas kehtiv.

Eespool on komisjon tuvastanud, et ülesütlemisavaldus anti vastustajale 08.04.2012 allkirja vastu kätte. Seega muutus ülesütlemisavaldus nimetatud päevast üürniku suhtes kehtivaks. Nagu eespool juba märgitud, tugineb avaldaja üürilepingu ülesütlemise alusena asjaolule, et 04.04.2012 seisuga on vastustaja üüri- ja kõrvalkulude võlg koos viivistega kokku 726,64 eurot, millega vastustaja on olnud kolmel kuul järjest viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. Üürilepingust tulenevalt lepiti kokku üüris 2028 eurot (2028:15,6466=129,61 eurot), kuid avaldaja esitatud arvetest nähtub, et vähemalt ajavahemiku detsember 2011 kuni aprill 2012 arvetel on määratud üüri suurusega 129,79 eurot ehk 18 senti kokkulepitust rohkem. Korterite saldo põhjal tuvastas komisjon, et vähemalt

juulist 2011 on vastustajal olnud pidev võlg üürileandja ees. Võla suurus ühes kuus on olnud kas peaaegu võrdne määratud kuumaksega või ületanud seda. Näiteks 2011. a. juuli alguses oli võlg 223,16 eurot, nimetatud kuul määrati makseid 190,57 eurot ja kuu lõpuks oli võlg 183,73 eurot; augusti alguses oli võlg viimatinimetatud suuruse, määrati makseid 190,45 eurot, kuu lõpuks oli võlg 374,18 eurot, mis püsis ka septembri alguseks, nimetatud kuul määrati makseid 208,01 eurot ja kuu lõpuks oli võlg 282,19 eurot. Ühe kuu maksete summat ületav võlg püsis ka üürilepingu ülesütlemisavalduse koostamise ajaks. 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 sätetatega. 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 41-43). Seega leiab komisjon, et avaldaja üürilepingu ülesütlemisavaldus 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 (08.04.2012) ehk 07.05.2012.

Et vastustaja ei ole eluruumi tagastanud, tõendab ka asjaolu, et 23.08.2012 võttis vastustaja temale üürile antud eluruumist dokumendid vastu. Kuna komisjon asus eespool seisukohale, et üürileping lõppes 07.05.2012, 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 R. Z.'it tagastama Tallinna linnale eluruumi Rxxxxxx xa/x-xxx.

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). 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 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 xa/x-xxx vabatahtlikust tagastamisest keeldumisel tuleb R. Z. koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (M. Z. , ik 37701182741, F. P. , ik xxxxxxxxxxxx; F. P. , ik xxxxxxxxxxxx; V. P., sünd.xx.xx.xxxx) ja neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja tõsta.

3) Komisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude võla 07.05.2012 seisuga 1025,33 euro välja mõistmise 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 juuli 2011 kuni aprill 2012 põhjal on komisjon juba eespool tuvastanud, et kuni üürilepingu ülesütlemisavalduse koostamiseni 05.04.2012 oli vastustajal üürileandja ees pidev võlg. Viimati maksis vastustaja korteri eest 2012. a. märtsis, tasudes jooksva kuul määratud 318,07 eurost vaid 100 eurot. Tema võla suuruseks on märgitud 07.05.2012 seisuga 1025,33 eurot, mis on ka summa, mille välja mõistmist avaldaja üüri- ja kõrvalkulude võlana nõuab. Avaldaja esindaja selgitas istungil, et nimetatud summa koosneb 30.03.2012 seisuga võlast 731,61 eurost, märtsikuu kommunaalteenustest 136,59 eurost, aprillikuu kommunaalteenustest 109,29 eurost, maikuu 7 päeva eest arvestatud üürist 30,29 eurost, tasust rõdu eest 1,19 eurost ja kommunaalkuludest 16,37 eurost.

Komisjon leiab, et selline seletus on kooskõlas esitatud tõenditega. Kuigi komisjon on tuvastanud komisjonile esitatud arvete põhjal, et üürnikule on määratud üüri kuus 18 sendi võrra rohkem üürilepingus kokku lepitud, puuduvad tõendid, et üürnik oleks määratud üüri või arveid tervikuna vaidlustanud ja seetõttu jätab komisjon otsuses tuvastatud asjaolu arvestamata. Vastavalt üürilepingu tingimustele muutub üüri- ja kõrvalkulude makse sissenõutavaks üürilepingu lõppemise kuu lõpus ehk 31.05. 2012.

Eeltoodust tulenevalt leiab komisjon, et avaldaja üüri- ja kõrvalkulude võla nõue tuleb rahuldada. R. Z. 'ilt tuleb Tallinna linna kasuks välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võlg eluruumi Rxxxxxx xa/x-xxx Tallinnas kasutamise eest 07.05.2012 seisuga 1025,33 eurot.

4) Komisjoni seisukoht nõudes välja mõista vastustajalt välja kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 765,01 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 on jätkanud selle kasutamist 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 kahjuhüvitiseks 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 kahjuhüvitiseks 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 07.05.2012, 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 üürisummast iga üleandmisega viivitatud päeva eest). Seega nõuab avaldaja kahjuhüvitist lubatud ulatuses.

Vastavalt 13.09.2012 koostatud arvele (tlk 69) on vastustaja koguvõlg 31.08.2012 seisuga 1790,34 eurot. Kui sellest arvata maha juba välja mõista otsustatud üüri- ja kõrvalkulude võlg 1025,33 eurot, jääb väljamõistmata võla suuruseks 765,01 eurot, mis on sama summa, mida nõuab avaldaja vastustajalt kahjuhüvitiseks 31.08.2012 seisuga. Sellega loeb komisjon avaldaja kahjuhüvitise nõude tõendatuks ja põhjendatuks.

Lisaks kindla 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 R. Z.'ilt kahjuhüvitise korteri Tallinnas Rxxxxxx xa/x-xxx tagastamisega viivitamise eest 31.08.2012 seisuga 765,01 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 273,60 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 273,60 eurot kindlas summas. Sellises suurus viivis kajastub ka korterite saldod (tlk 64). 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. R. Z.'ilt tuleb välja mõista viivis 31.08.2012 seisuga 273,60 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 põhjusega, 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 menetlusdokumendid 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