

Üürivaidlusasi nr.	11-1/48/12
Otsuse kuupäev ja koht	24.08.2012, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Kaja Tassa, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus V. P. (ik xxx, elukoht xxx Tallinn 13812) vastu nõuetes kohustada vastustajat vabastama eluruum xxx Tallinnas, selle kohustuse mittetäitmisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja koos talle kuuluva varaga eluruumist väljatõstmine; välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 715,97 eurot ja alates 11.03.2012 kuni eluruumi vabastamiseni kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest vastavalt esitatavatele arvetele; välja mõista vastustajalt viivis eluruumi eest maksmisega viivitamise eest 01.08.2012 seisuga 264,39 eurot ja alates 02.08.2012 määras 0,15% põhivõlast kuni võla tasumiseni.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Evi Tänk-Aruksaar
Asja läbivaatamise kuupäev	14.08.2012

Resolutsioon Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.
2. Kohustada V. P. vabastama ja tagastama Tallinna linnale eluruum xxx Tallinnas.
3. Eluruumi xxx Tallinnas mittevabastamisel määrata otsuse täitmise viisiks V. P. väljatõstmine nimetatud eluruumist koos talle kuuluva varaga.
4. Välja mõista V. P. lt xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 715,97 eurot (seitsesada viiesteist eurot ja 97 senti) ja kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest vastavalt üürileandja igakuiselt esitatavatele arvetele alates 11.03.2012 kuni eluruumi vabastamiseni.
5. Välja mõista V. P. lt viivis 01.08.2012 seisuga 264,39 eurot (kakssada kuuskümmend neli eurot ja 39 senti) ja alates 02.08.2012 määras 0,15% põhivõlast 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 järgnevalt 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 V. P. 22.03.2011 Tallinna linnaga, keda esindas omanikult saadud volituse alusel AS ISS Eesti, üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks kuni 22.03.2014. AS ISS Eesti kui ühendav ühing ja OÜ Minu Vara kui ühendatav ühing on ühinenud 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel, ühinemisotsused on vastu võetud 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 punktist 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 nendel 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 80,45 eurot kuus.

Vastustaja on alates 01.05.2011 olnud pidevalt võlgu. Juunis 2011 hoiatati teda võlast ja kuna võlg ei vähenenud, algatati sama aasta septembris üürilepingu ülesütlemise menetlus. Üürilepingu ülesütlemise avaldus on üürnikule kätte toimetatud selle avaldamisega väljaandes Ametlikud Teadaanded 09.02.2012. Üürilepingu ülesütlemise põhjuseks on võlg 01.01.2012 seisuga 439,08 eurot, millega üürnik on kolmel kuul järjest olnud viivituses üüri või kõrvalkulude tasumisega. Üürniku üüri- ja kõrvalkulude võlg üürilepingu lõppemise päeva (10.03.2012) seisuga oli 715,97 eurot. Kuigi üürnikku kohustati ülesütlemisavalduses eluruum vabastama ja võtmed tagastama, ei ole ta seda teinud. Sellest tulenevalt on temalt alates 11.03.2012 nõutud eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitist senises üürimääras vastavalt talle esitatavatele arvetele. Kuna vastustajal on alates 01.05.2011 pidev 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 ja eluruumi üürilepingu tüüpitingimustele ning palub mõista vastustajalt välja lepingujärgne üüri- ja kõrvalkulude võlg 715,97 eurot, viivis 31.03.2012 seisuga 137,62 eurot ja edasi 0,15% põhivõlalt päevas, kohustada vastustajat eluruumi vabastama, sellest keeldumisel ta eluruumist välja tõsta ning välja mõista temalt eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitist vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele alates 11.03.2012 kuni eluruumi vabastamiseni.

Üürikomisjoni istungil täpsustas avaldaja esindaja viivisenõuet: nõuab viivist 01.08.2012 seisuga 264,39 eurot ja 02.08.2012 alates 0,15% päevas tasumata põhivõlalt kuni võla tasumiseni. Muus osas jäi kirjalikus avalduses esitatud nõuete ja põhjenduste juurde.

Vastustaja vastuväited

Vastustajale on saadetud kutse komisjoni istungile aadressile xxx Tallinnas (toimiku lk 53), mis on nii üürilepingu objekti kui ka rahvastikuregistris vastustaja eluruumina registreeritud eluruumi aadress. Vastustaja kutset vastu ei võtnud ja see tagastati komisjonile hoiutähtaja möödumisel (ümbrik, tlk 55). Seejärel saadeti kutse vastustajale kohtutäitur Mati Kadak'u vahendusel. Kohtutäituri abi käis vastustaja elukohas kaks korda (31.05.2012 kell 17.00 ja 04.06.2012 kell 16.22), kuid kuna keegi ust ei avanud, jättis ta kutse koos lisadega

04.06.2012 vastustaja eluruumi juurde kuuluvasse postkasti (tlk 66-70). Üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) § 9 lg 3 kohaselt kohaldatakse komisjoni istungile kutsumise suhtes vastavalt tsiviilkohtumenetluse sätteid. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 315 lg 1 kohaselt võib menetlusdokumendi kätte toimetada ka kohtutäituri vahendusel. Vastavalt TsMS § 326 loetakse menetlusdokument kättetoimetatuks dokumendi panemisega eluruumi juurde kuuluvasse postkasti, kui kohtutäitur on menetlusdokumenti proovinud isikule üle anda vähemalt kahel korral oluliselt erinevatel kellaaegadel vähemalt kolmepäevase vahega ja menetlusdokumenti ei ole olnud võimalik kätte anda eluruumis viibivale muule isikule. Seega saab lugeda, et vastustaja on kutse komisjoni istungile kätte saanud. Koos kutsega on vastustajale saadetud avaldaja avaldus koos lisadega ning antud tähtaeg kirjaliku vastuse esitamiseks. Vastustaja komisjonile kirjalikku vastust ei ole esitanud ning üürikomisjoni istungile ta ei ilmunud, samuti ei teatanud ta komisjonile mõjuvatest põhjustest jääda istungile ilmunuta.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära kohal olnud üürivaidluse 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 22.03.2011 üürniku V. P.ga (edaspidi: üürnik või vastustaja) eluruumi üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi (41,9 m²) andmiseks üürniku kasutusse tähtajaga kuni 22.03.2014 (üürileping, tlk 7-8). Lepingu p-s 9 oli kokku lepitud, et üürisumma on 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest ehk 80,45 eurot kuus. Üürilepingu p-s 14.1 kinnitab üürnik, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad üürilepingule lisatud „Eluruumi üürilepingu tingimused“, et ta on nimetatud tingimustega tutvunud, mõistnud tingimuste sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel 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 tüüptingimused või tingimused, tlk 33-45) maksab üürnik üürileandjale üüri üürilepingu p-s 9 märgitud summas igas kalendrikuus (tüüptingimuste p 6.1), kõrvalkuludena on üürnik kohustatud maksma igakuiselt muuhulgas ka üürileandja maamaksukulud ulatuses, mis vastab üürniku maakasutusele ja hoonekindlustuse eluruumile vastava osa. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja lähtudes 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). Üürilepingu lõppemisel on üürnik kohustatud eluruumi vabastama ja üürileandjale üle andma hiljemalt lepingu lõppemise päeval ning kui üürnik viivitab eluruumi vabastamisega, on ta kohustatud maksma 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 OÜ Minu Vara on 12.06.2009 sõlminud lepingu Raadiku 8 territooriumidel kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamiseks (tlk 9-11). Nimetatud halduslepingu punkti 3.2.1 alusel jäi OÜ Minu Vara kohustuseks muuhulgas Tallinna linna esindamine tüüplepingule 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 osäühing Minu Vara (ühendatav ühing) 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel. Ühinemisotsused on vastu võetud 29.05.2009 ja ühinemiskanne tehtud äriregistris 15.07.2009 (väljavõtte äriregistri teabesüsteemist, tlk 47). 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 saatnud 16.06.2011 üürnikule kirjaliku hoiatuse, milles on teatatud, et üürnik võlgneb 15.06.2011 seisuga eluruumi kasutamise eest 321,41 eurot ja kohustatud teda võla tasuma 30.06.2011. Samas kirjas on üürnikku hoiatatud, et võla ja makseviivituse jätkumisel algatatakse üürilepingu ülesütlemise menetlus (kiri, tlk 24). Üürileandja esindaja on 02.01.2012 koostanud üürilepingu ülesütlemisavalduse (tlk 25) ja teatanud üürilepingu ülesütlemisest 439,08-eurose võla tõttu, millega üürnik on olnud kolmel kuul järjest viivituses tasumisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude summa või nende olulise osa maksmisega. Samas kirjas on palutud eluruum vabastada 30 päeva pärast ülesütlemisavalduse kättesaamisest. Ülesütlemisavaldus on vastustajale kätte toimetatud kohtutäituri vahendusel avaldamisega väljaandes Ametlikud Teadaanded (tlk 30).

Avaldaja nõuab kohustada vastustajat eluruumi vabastama, selle mittevabastamisel ta eluruumist välja tõsta ning välja mõista temalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 10.03.2012 seisuga 715,97 eurot ja alates 11.03.2012 kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest vastavalt üürileandja igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi vabastamiseni. Lisaks palub välja mõista viivise 01.08.2012 seisuga 264,39 eurot ja alates 02.08.2012 iga viivitatud päeva eest 0,15% põhinõudest kuni võla tasumiseni. Vastustaja nõuetele vastuväiteid ei ole esitanud.

Otsustamiseks eluruumi vabastamise nõude üle, peab üürikomisjon kõigepealt tuvastama, kas oli olemas alus vastustaja üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks ja kas tema üürileping on lõppenud. Seejärel võtab komisjon seisukoha üüri- ja kõrvalkulude võla, eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise ja maksmisega viivitamise eest viivise väljamõistmise nõudes.

Üürikomisjoni seisukoht eluruumi vabastamise nõudes.

Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, sõlmisid Tallinna linn ja V. P. 22.03.2011 eluruumi üürilepingu tähtajaga kuni 22.03.2014. Üürileandja esindaja ütles üürilepingu ühepoolset erakorraliselt üles. Ülesütlemise põhjuseks oli, et seisuga 01.01.2012 oli üürnikul võlg 439,08 eurot, millega ta oli kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude summa või nende olulise osa maksmisega. Ülesütlemisel tugines üürileandja esindaja VÕS § 313 lõikele 1 ja § 316 lõikele 1 ja üürilepingu tüüptingimuste p-dele 21.5 ja 21.6.

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

Üürileandja esindaja on koostanud üürilepingu ülesütlemisavalduse kirjalikult (tlk 25). Ülesütlemisavaldus kui üürileandja tahteavaldus üürilepingu lõpetamiseks on üürnikule kätte toimetatud kohtutäituri vahendusel avalikult. Dokumentide kättetoimetamise aktist (tlk 27) nähtuvalt on täitur tuvastanud, et V. P. ei ela ei aadressil xxx ega ka teisel teadaoleval aadressil xxx Tallinnas. Seega posti teel tähitud kirjaga saates või eluruumi juurde kuuluvasse postkasti pannes ei olnud võimalik üürnikule üürileandja tahteavaldust kätte toimetada. Samast aktist nähtub ka, et kohtutäitur on saatnud ülesütlemisavalduse sisseskaneerituna üürniku e-posti aadressile xxx ja xx.xx.xxxx avaldanud selle internetis aadressil www.ametlikudteadaanded.ee rubriigis „Kohtutäituri teated“. Kuna üürnik ei ole kinnitanud e-posti teel saadetud ülesütlemisavalduse kättesaamist, ei saa lugeda tahteavaldust üürnikule kättetoimetatuks ka elektrooniliselt.

Tulenevalt Täitemenetluse seadustiku § 10 lõikest 2 kohaldatakse dokumentide kättetoimetamisele tsiviilkohtumenetluses menetlusdokumentide kättetoimetamise kohta sätestatud, kui käesolevast seadustikust ei tulene teisiti; tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) §-s 317 dokumentide kättetoimetamiseks ettenähtud kohtu toiminguid teeb kohtutäitur. Tulenevalt TsMS § 317 lõikest 1 võib dokumendi kätte toimetada avalikult, kui isiku aadress ei ole kantud registrisse või kui isik ei ela registris märgitud aadressil ning isiku aadress või viibimiskoht ei ole muul viisil teada ja kui dokumenti ei saa kätte toimetada isiku esindajale või muul viisil. Kuna täitur oli tuvastanud, et isikule ei olnud võimalik tahteavaldust kätte toimetada muul viisil, on ta toimetanud selle üürnikule kätte avalikult, so ülesütlemisavalduse avaldamisega väljaandes Ametlikud Teadaanded. TsMS § 317 lg 5 sätestab, et dokument loetakse avalikult kättetoimetatuks 30 päeva möödumisel selle väljaandes Ametlikud Teadaanded ilmumise päevast. Kuna ülesütlemisavaldus ilmus Ametlikes Teadaannetes xx.xx.xxxx, tuleb lugeda see üürnikule kättetoimetatuks 10.03.2012. Seega asub komisjon kõige eelneva põhjal seisukohale, et üürnik on talle esitatud üürilepingu ülesütlemisavalduse kätte saanud.

Ülesütlemisavalduses on märgitud, et öeldakse üles üürileping aadressil xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks, et ülesütlemise põhjuseks on üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 439,08 eurot, millega üürnik on olnud kolmel kuul järjest viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude summa või nende olulise osa maksmisega, et eluruum palutakse vabastada hiljemalt 30 päeva pärast ülesütlemisavalduse kättesaamisest ja anda üle AS-le ISS Eesti 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. Ülesütlemine muutus vastustaja suhtes kehtivaks alates selle kättetoimetamisest 10.03.2012.

Üürilepingu ülesütlemise alusena oli ülesütlemisavalduses märgitud, et 01.01.2012 seisuga oli üürnikul üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 439,08 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 12-15, 72-73) – nähtub, et juba 01.10.2011 seisuga oli vastustajal eluruumi eest võlg 58,76 eurot ja edaspidi, alates oktoobrist 2011 kuni augustini 2012, ei ole ta eluruumi eest midagi maksnud. Sellest tulenevalt, kuna ülesütlemisavaldus koostati üürnikule 02.01.2012 ja selle saab lugeda talle kättetoimetatuks 10.03.2012, on õige, et üürnik oli enne üürilepingu ülesütlemist üüri ja kõrvalkulude maksimisega viivituses, st ta ei maksnud midagi. Lisaks sellele, kuna ta ei olnud mitu kuud järjest (alates oktoobrist 2011) midagi maksnud, oli tema võlg nii ülesütlemisavalduse koostamise (02.01.2012) kui selle kättetoimetamise (10.03.2012) hetkeks samuti suurem, kui kolme kuu eest tasumisele kuuluv summa. Seega oli avaldaja esindajal alus üürilepingu erakorralise ülesütlemisavalduse esitamiseks.

Üürnikku oli ka enne ülesütlemist hoiatatud ja antud talle tähtaeg nii võla kui ka makseviivituse likvideerimiseks (16.06.2012 kiri, tlk 24), kuid üürnik võlga ära ei maksnud ja jätkus ka maksimisega viivitamine. Vastustaja ülesütlemist vaidlustanud ei ole (Harju Maakohtu vastus Tallinna Üürikomisjoni järelepärimisele, tlk 49-50) ega üürikomisjonile tema vastu esitatud nõuetele vastuväiteid ei esitanud.

Seetõttu leiab üürikomisjon, et kuna üürilepingu lõpetamise teade vastab seaduse nõuetele, üürnik on selle kätte saanud, üürnikule oli antud tähtaeg lepingu rikkumise lõpetamiseks (võla tasumiseks ja makseviivituse lõpetamiseks), mis lõppes tulemusteta ning üürileandjal oli alus lepingu ülesütlemiseks, on täidetud eeldused vastustaja üürilepingu lõppemiseks.

Kuid komisjon ei nõustu avaldaja esindaja seisukohaga, et üürileping lõppes 10.03.2012. Nagu komisjon on eespool tuvastanud, muutus ülesütlemine üürniku suhtes kehtivaks päevast, millal saab lugeda selle talle kättetoimetatuks, so 10.03.2012. Komisjon on ka tuvastanud, et üürilepingu lõppemise päevaks on ülesütlemisavalduses määratud päev, mis saabub 30 päeva pärast ülesütlemisavalduse kättesaamist. Seega on üürilepingu lõppemise päevaks päev, mis saabub 30 päeva pärast 10.03.2012, so 09.04.2012.

Vastavalt VÕS § 334 lg 1 peab üürnik üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele. Sama kohustuse sätestab ka üürilepingu tüüptingimuste p 22.1. Kuna üürileping lõppes 09.04.2012, kuid avaldaja esindaja kinnitusel ei ole vastustaja eluruumi vabastanud ja vastupidist kinnitavaid tõendeid ei ole komisjonile esitatud, on avaldajal õigus nõuda eluruumi vabastamist. Seega avaldaja nõue eluruumi vabastamiseks tuleb rahuldada ja tuleb kohustada vastustajat vabastama ja tagastama avaldajale eluruum xxx Tallinnas.

Üürikomisjoni seisukoht otsuse täitmise viisi kindlaks määramise nõudes.

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. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 4 kohaselt kohaldatakse õigussuhet reguleeriva sätte puudumisel sätet, mis reguleerib reguleerimata õigussuhte 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 ning komisjon leiab, et on vaja mää-

rata kindlaks otsuse täitmise viis. Komisjon otsustab, et eluruumi xxx Tallinnas vabatahtlikust vabastamisest keeldumisel tuleb V. P. koos talle kuuluva varaga eluruumist välja tõsta.

Üürikomisjoni seisukoht võla väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt nii üüri- ja kõrvalkulude võlga kui ka kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest. Nõue on esitatud selliselt, et üüri- ja kõrvalkulude võlga nõuab avaldaja esindaja 10.03.2012 seisuga 715,97 eurot ja kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest nõuab ta alates 11.03.2012 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt vastustajale esitatud või esitatavatele arvetele.

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) juhul, kui selles on kokku lepitud. Kõrvalkuludeks on tasu üürileandja või kolmanda isiku teenuste ja tegude eest, mis on seotud asja kasutamisega. 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 sätestavad, et üürnik peab maksma igakuiselt üüri ja lisaks sellele eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulude eest ning pärast üürilepingu lõppemist eluruumi vabastamisega viivitamisel peab ta 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.

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 võla usaldaja juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud, nõuda kohustuse täitmist.

TsMS § 369 kohaselt võib tulevase nõude täitmise hagi 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.

Tallinna linna ja V. P. vahel 22.03.2011 sõlmitud eluruumi üürilepinguga ja avaldaja esindaja esitatud korterite saldoga ajavahemikul aprillist 2011 kuni augustini 2012 vastustajale esitatud arvete ja tema tasutud summade kohta loeb üürikomisjon tõendatuks, et vaidlusalune eluruum on antud vastustaja kasutusse, et ta on tarbinud kommunaalteenused ega ole vaidlustanud nende osutamist ning et eluruum on tema kasutuses ka käesoleval ajal. Korterite saldost nähtub, et vastustajale on esitatud arveid igakuiselt ja et ta on maksnud eluruumi eest kokku kolm korda (juunis, juulis ja septembris 2011). Maksnud on ta selliselt, et pärast iga maksmist on tal endiselt jäänud eluruumi eest võlg. Tõendeid, et üürnik oleks talle esitatud arveid vaidlustanud, üürikomisjonile esitatud ei ole. Komisjon tuvastas eespool, et alates oktoobrist 2011 ei ole vastustaja midagi maksnud.

Vastustaja üürileping lõppes ülesütlemisega 09.04.2012, eluruumi ta avaldaja esindajale tagastanud ei ole. Komisjonile ei ole esitatud ka tõendeid, et vastustajal oleks õigus eluruumi mitte tagastada. Seetõttu ja kuna ei ole teada, millal eluruum tagastatakse, on avaldaja esindaja esitanud nõude mõista vastustajalt välja ka kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest. Avaldaja esindaja on jätkanud vastustajale ka pärast üürilepingu ülesütlemist arvete

esitamist ning temalt on nõutud nii kõigi kõrvalkulude kui ka Tallinna linna üürnikele kehtestatud määras üüri tasumist.

Komisjoni hinnangul on nii üüri- ja kõrvalkulude kui ka kahjuhüvitise väljamõistmise nõue põhjendatud ja kooskõlas eespool nimetatud õigusaktidega. 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 maksuma eluruumi eest igakuiselt kuu 30. kuupäevaks.

Kuna avaldaja esindaja oli seisukohal, et vastustaja üürileping lõppes 10.03.2012, nõuab ta üüri- ja kõrvalkulude võlga 10.03.2012 seisuga ja kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest alates 11.03.2012. Komisjon on asunud eespool seisukohale, et vastustaja üürileping lõppes mitte 10.03.2012, vaid 09.04.2012. Kuigi komisjoni ja avaldaja esindaja seisukohad on üürilepingu lõppemise päeva osas erinevad, ei ole see asjaolu komisjoni hinnangul siiski aluseks avaldaja esitatud võlanõude rahuldamata jätmisele või osalisele rahuldamisele. Kuivõrd avaldaja nõuab kahjuhüvitist samas määras, kui oli vastustajalt nõutud üüri ja kõrvalkulusid üürilepingu kestvuse ajal (so vastavalt talle esitatavatele arvetele), siis ei oma asjaolu, et üürileping lõppes 10.03.2012 asemel 09.04.2012 võla väljamõistmisel isenesest tähtsust. Vastustaja oleks pidanud kõik talle esitatud arved täies mahus ära maksuma.

Juulis 2012 esitatud arvel märgitud summad (nii jooksva kuu eest kui ka eelnev võlg) oleks vastustaja pidanud ära maksuma hiljemalt 31.07.2012 (korterite saldo juuli kohta, tlk 73). Vastustaja midagi maksnud ei ole. Seetõttu on komisjon seisukohal, et kuna viimaseks enne komisjoni istungi toimumist möödunud maksetähtajaks midagi makstud ei ole, on avaldajal õigus nõuda vastustajalt maksmise kohustuse täitmist. Vastustaja nõudele vastu vaielnud ei ole. Kõigest sellest tulenevalt otsustab üürikomisjon avaldaja võlanõude rahuldada. Vastustajalt tuleb välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võlg 10.03.2012 seisuga 715,97 eurot ning kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest alates 11.03.2012 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt talle esitatud või veel esitatavatele arvetele.

Üürikomisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõudes.

Viivist nõuab avaldaja esindaja 01.08.2012 seisuga 264,39 eurot, lisaks sellele taotleb ta alates 02.08.2012 viivise väljamõistmist 0,15% põhivõlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

Üürikomisjon on eespool tuvastanud, et vastustaja on maksnud eluruumi eest ainult kolm korda ja alates oktoobrist 2011 ei ole ta midagi maksnud. Sellega on tõendatud, et vastustaja on maksmisega viivitanud.

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 viivitamisel üürnikult viivist 0,15% tasumata summalt päevas. Kuna avaldaja esindaja on sellises määras viivist ka arvestatud, on viivisenõue põhjendatud. Avaldaja on arvestanud viivist alates maist 2011 igakuiselt eelmise kuu eest järgmise kuu arve koostamise momendil, arvestades selleks ajaks kogunenud võla kogusummat ning korrutades selle arvestuse toimumise kuu päevade arvuga. Komisjoni hinnangul vastab selline arvestus kehtivatele nõuetele. 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 põhjendatud ning seaduslik ja tuleb rahuldada. Vastustajalt tuleb välja mõista viivis 01.08.2012 seisuga 264,39 eurot ja 02.08.2012 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 oli kutsutud üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, milles oli teda hoiatatud istungile ilmumata jätmise ja istungilt mõjuva põhjuseta puudumise tagajärgedest (kutse, tlk 53). Komisjon on eespool asunud seisukohale, et kutse tuleb lugeda kätte saaduks. Seega oli nii komisjoni istungi aeg kui avaldaja nõuded vastustajale teatavaks tehtud. Vastustaja kirjalikku vastust nõuetele esitanud ei ole. Komisjoni istungile ta ei ilmunud ega teatanud mõjuvatest põhjustest jääda istungile ilmumata. Avaldaja esindaja 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 liige
Kaja Tassa