

Üürivaidlusasi nr.	11-1/104/12
Otsuse kuupäev ja koht	22.10.2012. a., Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Mai Sõber ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus V. B. (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Mxxxxxxx xx/x-xx, 138915 Tallinn) vastu nõuetes kohustada vastustajat tagastama avaldajale eluruumi Mxxxxxxx xx/x-xx Tallinnas, selle kohustuse vabatahtlikul mittetäitmisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (I. K., ik xxxxxxxxxxxx; A. K., ik xxxxxxxxxxxx ja E. K., sünd. xx.xx.xxxx) ja neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja, mõista vastustajalt välja kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 403,57 eurot ja alates 01.10.2012 vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni, viivis 31.08.2012 seisuga 5,15 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, vastustaja V. B., tõlk Oksana Sirkel
Asja läbivaatamise kuupäev	11.10.2012
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.
2. Kohustada V. B.'t tagastama Tallinna linnale üüritud asi, eluruum Tallinnas aadressil Mxxxxxxx xx/x-xx, vabatahtlikust tagastamisest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (I. K., ik xxxxxxxxxxxx; A. K., ik xxxxxxxxxxxx ja E. K., sünd. xx.xx.xxxx) ja neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja.
3. Välja mõista V. B.'lt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 403,57 eurot (nelisada kolm eurot 57 senti) ja alates 01.10.2012 vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni.
4. Välja mõista V. B.'lt viivis 31.08.2012 seisuga 5,15 eurot (viis eurot 15 senti) ja alates 01.09.2012 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

#### Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui üürivaidluse pool ei nõustu üürikomisjoni otsusega, võib ta sama üürivaidlusasja läbivaatamiseks pöörduda Harju Maakohtusse otsuse kättesaamise päevale järgnevast päevast alates 20 päeva jooksul.

Kohtule võib esitada taotluse, et kohus vaataks komisjonile esitatud avalduse läbi hagimenetluse korras hagina. Sel juhul on hageja komisjoni poole pöördunud isik ja kostja kohtule avalduse esitanud pool ja komisjonile esitatud avaldus loetakse hagiavalduseks. Kohtule esitatavas avalduses tuleb märkida, et üürikomisjon on asja juba lahendanud ja lisada üürikomisjoni otsuse ärakiri. Avalduselt tuleb tasuda riigilõiv summas, mille hageja oleks pidanud tasuma hagi esitamise korral.

Üürikomisjoni otsus jõustub, kui otsuse kättesaamise päevast alates 20 päeva jooksul ei ole maakohtusse esitatud hagi samas vaidlusasjas. Otsuse osalisel vaidlustamisel jõustub otsus osas,

mis ei ole seotud vaidlustatud osaga. Jõustunud otsus avaldatakse üürikomisjoni veebilehel ning täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

### **Avalduse asjaolud ja nõue**

Avalduse kohaselt sõlmis V. B. 15.05.2008 Tallinna linnaga üürilepingu eluruumi Tallinnas Mxxxxxx xx/x-xx kasutamiseks tähtajaga kuni 15.05.2013. Koos üürnikuga asusid eluruumi kasutama I. K., A. K., ja E. K. Vastustaja on üürilepingut allkirjastades kinnitanud, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad üürilepingule lisatud üürilepingu tingimused, et ta on nendega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustunud üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel. 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 suurusega 1,60 eurot (25 krooni) 1 m<sup>2</sup> eest. Vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 25.11.2009 korraldusele 1957-k kehtestati üürimääraks 1,76 eurot 1 m<sup>2</sup> eest.

Tulenevalt elamu Meeliku 24/3 omaniku, OÜ Loopealse Elamu ja OÜ Minu Vara vahel sõlmitud kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamise lepingu punktist 3.2 ja Loopealse Elamu OÜ ja Tallinna linna vahelisest lepingust, kohustus OÜ Minu Vara esindama Tallinna linna üürilepingute sõlmimise, täitmise ja lõpetamise küsimustes. Muude kohustuste hulgas kohustus OÜ Minu Vara esitama üürnikele üüriarveid haldus- ja kommunaalteenuste eest Loopealse Elamu nimel ning üürilepingute rikkumisel pöörduma Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse.

AS ISS Eesti (registrikood 10031220) kohta avatud äriregistri B-osa registrikaardi kehtivate andmete kohaselt (23. kanne) ühinesid AS ISS Eesti (ühendav ühing) ja osahüing Minu Vara (ühendatav ühing) 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel. Ühinemisosused on vastu võetud 29.05.2009 ja ühinemiskanne tehtud äriregistris 15.07.2009. Seega eeltoodust tulenevalt on AS ISS Eesti Tallinna linna esindajaks üürilepingute sõlmimisel OÜ Loopealse Elamu nimel haldus- ja kommunaalteenuste eest üürnikele arvete esitamisel ja arvete tasumise nõudmisel üürnikelt.

Üürileandja koostas 05.02.2009 vastustajale meeldetuletuskirja, tuletas üürnikule meelde tema võlga, andis tähtaja võla tasumiseks ja hoiatas, et võla tähtajaks mittetasumisel algatatakse üürilepingu ülesütlemise menetlus. Kuna üürnik ei täitnud pikaajaliselt nõuetekohaselt üüri- ja kõrvalkulude tasumise kohustust, esitati 23.09.2011 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavaldus. Raamatupidamisväljavõttest nähtub, et vastustaja on eksinud üürilepingu tingimuste vastu ja oli alus üürileping üles öelda. Ülesütlemisavalduses on selgelt öeldud, et seisuga 22.09.2011 on vastustaja võlg koos viivisega kokku 327,64 eurot, millega üürnik on olnud kolmel kuul järjest viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksimisega. Üürilepingu ülesütlemisavalduses märgiti üürilepingu lõppemise päevaks 07.11.2011. Kuigi üürniku perekonnaliige võttis 26.09.2011 ülesütlemisavalduse vastu ja üürnikku kohustati eluruumi lepingu lõppemise päeval vabastama, vastustaja korterit ja selle võtmeid ei tagastanud ning seega jätkas eluruumi kasutamist. Sellest tulenevalt ja vastavalt üürilepingu p-le 22.5 on alates 08.11.2011 vastustajale arved esitatud kahjuhüvitisena eluruumi vabastamisega viivitamise eest. Tulenevalt eeltoodust on vastustajale esitatud ka viivisenõuded ja avaldaja nõuab vastustajalt rahaliste kohustuste täitmise viivitamise eest viivise välja mõistmist.

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 sätetatule palub avaldaja kohustada vastustajat tagastama Tallinna linnale eluruumi Mxxxxxx xx/x-xx Tallinnas ja sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate I. K., A. K. ja E. K.-ga eelnimetatud eluruumist välja, mõista V. B.-lt välja kahjuhüvitis alates 08.11.2011 eluruumi tagastamisega viivitamise eest vastavalt igakuuliselt

esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni ja viivis 31.07.2012 seisuga 1,67 eurot ning alates 01.08.2012 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja avalduses toodud nõuete juurde, kuid täpsustas rahalisi nõudeid. Palus vastustajalt välja mõista kahjuhüvitise 30.09.2012 seisuga 403,57 eurot ja alates 01.10.2012 vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni ning viivise 31.08.2012 seisuga 5,15 eurot ja alates 01.09.2012 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

### **Vastustaja vastuväited**

Vastustaja komisjonile kirjalikke vastuväiteid ei esitanud. Istungil selgitas, et ei ole aru saanud, et peab eluruumi tagastama ja et üürileping on lõppenud. Tema sõnul püüdsid naabrid talle üürileandja saadetud dokumente tõlkida, kuid kõigest ta siiski aru ei saanud. Ta on püüdnud kogu aeg maksta, kuid palgad on väiksed ja seetõttu ei ole see õnnestunud. Kuna palk laekub kümme päeva hiljem, tekib pidev makseviivitus ja võlalt viivis. Korter on suur, selles elab neli inimest, üürniku tütrele on kaks eri soost last. Sooviks võla kustutada ja korteris edasi elada.

### **Üürikomisjoni otsuse põhjendused**

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

Üürikomisjon juhendub oma otsuse tegemisel Üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) paragrahvidest 17 ja 19 - 22.

Komisjon tegi kindlaks, et Tallinna Linnavalitsuse 30.04.2008 korralduse nr 787-k alusel sõlmis OÜ Minu Vara eluruumi omanikult saadud volituse alusel V. B.-ga eluruumi üürilepingu Tallinnas Mxxxxxxx xx/x-xx asuva korteri kasutamiseks tähtajaga 15.05.2013 (tlk 6-7). Koos üürnikuga asusid eluruumi kasutama I. K., A. K. ja E. K. Seega kehtis poolte vahel enne üürilepingu erakorralist ülesütlemist tähtajaline üürileping. Pooltevahelise üürilepingu p-is 9 on kokku lepitud üüris 25 kr/m<sup>2</sup> (1,60 €/m<sup>2</sup>) ja keldri kasutamise eest 200 krooni (12,78 €) kuus. Tallinna Linnavalitsuse 25.11.2009 korraldusega nr 1957-k kehtestati muuhulgas ka aadressil Meeliku xx/x asuvas elamus üürimääraks 27,5 krooni (1,76 €) ühe m<sup>2</sup> eest (tlk 26-27). Üürilepingu p 14 alapunktide 1-3 kohaselt on üürnik kinnitanud oma teadmist, et üürilepingu tingimustena kehtivad üürilepingule lisatud „eluruumi üürilepingu tingimused“, ta on märgitud tingimustega tutvunud, mõistnud tingimuste sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel ning et lisaks üüri maksmisele tuleb tal kanda ka eluruumiga seotud kõrvalkulud ja eluruumiga seonduvad maksud. Üürilepingu tingimused on kehtestatud OÜ Loopealse Elamu ja Tallinna linna vahel sõlmitud rendilepingu lisana.

OÜ Loopealse Elamu on 05.02.2008 sõlminud OÜ-ga Minu Vara kinnisvara haldus- ja hooldusteenuste osutamise lepingu (tlk 23-25). Nimetatud lepingu p 3.2.1 alusel võttis OÜ Minu Vara (lepingus haldaja) endale kohustuse esindada OÜ-d Loopealse Elamu Tallinna linna tüüplepingutele vastavate üürilepingute sõlmimisel, täitmisel ja lõpetamisel. Eeltoodud lepingu kohaselt on haldajal muuhulgas kohustus esitada üürnikule 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 Osaühing 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 8-9).

„Eluruumi üürilepingu tingimuste“ (edaspidi: üürilepingu tüüptingimused või tingimused, tlk 8-20) kohaselt 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, teenusepakujate arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast (p 6.2).

Vastavalt tingimuste p-le 7.1 esitab üürileandja üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks üüriarve nii üüri kui kõrvalkulude eest ja üürnik on kohustatud need tasuma igakuiselt üürileandja pangaarvele 10 päeva jooksul jooksva kuu 20. kuupäevast arvates (p 7.2). Tingimuste p-s 7.3 on sätestatud, et üürilendjal on maksetega viivitamisega õigus nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest ning punkti 7.5 kohaselt, kui üürnikul on võlgnevusi varasemate kuude eest, siis loetakse esmajärjekorras tasutuks kogunenud viivised ning seejärel kõrvalkulud ja üür, alustades kõige varasemast kuust. Tingimuste p 22.1 kohustab üürnikku hiljemalt lepingu lõppemise päeval eluruumi oma varast vabastama ning andma täielikult üle üürileandja valdusse. Üürnik peab eluruumi tagastama seisundis, mis vastab selle lepingujärgsele kasutamisele. p 22.5 kohaselt, kui üürnik lepingu lõppemisel viivitab üüritud eluruumi tagastamisega, siis on ta kohustatud kandma kõik kõrvalkulud ajavahemiku eest, mil eluruum on tema valduses ning tasuma üürileandjale kahjuhüvitist 1/15 kuu üüri summa ulatuses iga eluruumi üleandmisega viivitatud päeva eest. Kui üürnik viivitab üleandmisega kauem kui 30 päeva, tasub ta kahjuhüvitist 1/10 kuu üüri summa ulatuses iga viivitatud päeva eest.

Seoses võlga andis avaldaja 05.02.2009 kirjas (tlk 37) vastustajale võla tasumiseks tähtaja 13.02.2009 ja hoiatas võla mittetasumise tagajärgedest. Kuna võlga ei kustutatud, koostati 23.09.2011 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavaldus (tlk 28), mille sai aadressilt Meeliku 24/3-90 allkirja vastu 26.09.2011 kätte üürnikuga koos eluruumi kasutav I. Kornilova (vastav allkiri ülesütlemisavaldusel).

Avaldaja nõudeks on kohustada vastustajat tagastama Tallinna linnale eluruum Mxxxxxx xx/x-xx Tallinnas ja sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja ja koos temaga eluruumi kasutavad I. K., A. K. ja E. K. eelnimetatud eluruumist välja, mõista vastustajalt välja kahjuhüvitist 30.09.2012 seisuga 403,57 eurot ja alates 01.10.2012 vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni ning viivis 31.08.2012 seisuga 5,15 eurot ja alates 01.09.2012 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

1) Üüritud asja tagastamise nõudes leidis komisjon järgmist:

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

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

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

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

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

VÕS § 316 lg 1 p 1 kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. VÕS § 316 lg 2 sätestab, et üürileandjal ei ole käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud ülesütlemisõigust, kui üürnik täidab oma kohustused enne ülesütlemist.

VÕS § 325 sätestab eluruumi üürilepingu ülesütlemisavaldusele kindla vormi. Ülesütlemise avaldus peab olema esitatud kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis ning sisaldama vähemalt järgmisi andmeid: üüritud asi; lepingu lõppemise päev; ülesütlemise alus ning ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg. Eeltoodud nõuetele mittevastav ülesütlemine on tühine.

Üürilepingu tingimuste p-de 21.5, 21.6 ja 21.7 kohaselt on üürileandjal õigus üürileping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude ja nende olulise osa maksmisega ja tema võlg ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa ja maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa.

Avaldaja koostatud üürilepingu ülesütlemisavalduses on märgitud üüritud asi, eluruum Mxxxxxx xx/x-xx Tallinnas, lepingu lõppemise päev 07.11.2011 ning ülesütlemise alusena asjaolu, et 22.09.2011 seisuga on vastustaja üüri- ja kõrvalkulude võlg koos viivistega kokku 327,64 eurot ja sellega on vastustaja olnud kolmel kuul järjest viivituses tasumisele kuuluva üüri, 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 ning see sisaldab kõiki kohustuslikke andmeid, siis on ülesütlemisavaldus vormi- ja sisunõuetest kinnipidamise osas kehtiv.

Avaldaja esindaja esitas vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse kirjalikult. Eespool on komisjon tuvastanud, et ülesütlemisavaldus anti 26.09.2011 allkirja vastu kätte koos vastustajaga eluruumi kasutavale isikule. Seega muutus ülesütlemisavaldus nimetatud päevast üürniku suhtes kehtivaks.

Üürilepingu ülesütlemise alusena tugineb avaldaja vastustaja viivitusele üüri- ja kõrvalkulude tasumisel ning üüri- ja kõrvalkulude võlale koos viivistega 22.09.2011 seisuga 327,64 eurot. Avaldaja esindaja on pidanud arvestust vastustajale esitatud arвете ja temalt laekunud maksete kohta (korterite saldod, tlk 33-36 ja 48-53), mille põhjal tuvastas komisjon, et vastustaja ei maksnud üürileandjale igakuiselt. Juba vähemalt jaanuaris 2011 oli üürnikul üürileandja ees

võlg, kuid vastustaja enamasti tasus vaid jooksvad arved või veelgi vähem, mistõttu tema võlg pidevalt suurenes. Üürnik vähendas pisut oma võlga 2011. a. juuli maksega (maksis 242,87 euro asemel 617,74 eurot), oktoobri kahe maksega (maksis 266,68 euro asemel kahe maksega 603 eurot), 2012. a. aprilli maksega (maksis 331,25 euro asemel 397,15 eurot) ja juuni maksega (maksis 287,23 euro asemel 343,78 eurot). Samas toimus arvel määratud suurema summa tasumine vaid üks kord enne üürilepingu ülesütlemist. Tõendatud on, et juba jaanuaris 2011 oli üürnikul üürileandja ees pidev võlg. Ka kolmel üürilepingu ülesütlemisavalduse koostamisele eelnevalt kuul oli tal samuti võlg (seisuga 30.06.oli võlg 791,18 eurot, seisuga 31.07.oli võlg 416,31 eurot, 31.08. oli võlg 403,31 eurot). Ülesütlemisavalduse koostamise kuu lõpuks 30.09.2011 oli vastustajal võlg 428,54 eurot. Eeltoodu põhjal loeb komisjon tõendatuks, et vastustaja oli enne üürilepingu ülesütlemisavalduse koostamist vähemalt kolmel kuul järjest viivituses maksete tasumisega ja et summa ületas üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa. Seega kooskõlas üürilepingu tingimuste p-dega 21.6 ja 21.7 ning VÕS § 316 lg 1 p 2 ja 3 sätestatuga oli avaldajal olemas alus üürilepingu ülesütlemiseks. Avaldaja oli vastustajat võlast ka hoiatanud. Eeltoodule tuginedes leiab komisjon, et avaldaja üürilepingu üleütlemisavaldus on seadusekohane ja avaldajal oli olemas seaduslik alus lepingu lõpetamiseks. Vastustaja ei ole tõendanud, et tal olid mõjuvad põhjused oma lepinguliste kohustuste täitmata jätmiseks ning et ta on teinud kõikvõimaliku oma maksekohustuse täitmiseks. Ka vastustaja ise tunnistas istungil, et ta maksevõlga seoses üürileandja poole ei pöördunud. Kuna vastustaja ei ole ka üürilepingu ülesütlemist seaduses sätestatud korras ja tähtajal vaidlustanud (vastavad päringud kohtule koos vastustega, tlk 39-40), siis üürileping lõppes ülesütlemisavalduses märgitud ajast, so 07.11.2011.

Avaldaja esindaja väitel ei ole vastustaja eluruumi tagastanud ja jätkab selle kasutamist. Vastustaja sellele väitele vastu ei vaielnud. Kuna komisjon asus eespool seisukohale, et üürileping lõppes 07.11.2011, kuid eluruum on endiselt vastustaja kasutuses, siis on nõue üüritud asja tagastamise osas õiguslikult põhjendatud ja tõendatud ning tuleb rahuldada, kohustades vastustajat V. B.'t tagastama avaldajale üüritud asja, eluruumi Mxxxxxx xx/x-xx Tallinnas.

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

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

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

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

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

Komisjon on seisukohal, et antud juhul on põhjendatud seaduse analoogia kasutamine, kuna vastasel juhul võib osutada komisjoni otsuse täitmine õigustatud poolele ebamõistlikult koormavaks. Seetõttu komisjon leiab, et on vaja määrata antud asjas kindlaks otsuse täitmise viis ning otsustab, et eluruumi Tallinnas aadressil Mxxxxxx xx/x-xx vabatahtlikust tagastamisest keeldumisel tuleb V. B. koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (I. K., ik xxxxxxxxxxxx; A. K., ik xxxxxxxxxxxx ja E. K., sünd. xx.xx.xxxx) ja neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja tõsta.

3) Avaldaja nõudes välja mõista vastustajalt kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 403,57 eurot ja alates 01.10.2012 vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni leiab komisjon:

Avaldaja nõuab kahjuhüvitise väljamõistmist, kuna vastustaja ei ole pärast üürilepingu lõppemist eluruumi tagastanud. Kahjuhüvitist nõuab ta esiteks kindla summana 30.09.2012 seisuga ja alates 01.10.2012 vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni, sest edaspidi esitatavate arvete suurus ega ka aeg, millal üürnik korteri üürileandjale tagastab, ei ole komisjoni istungi toimumise ajal teada.

VÕS § 335 sätestab, et kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja nõuda viivitatud aja eest kahjuhüvitisena kas üürilepingus kokkulepitud üüri või üüri, mis on samasuguses asukohas oleva samasuguse asja puhul tavaline, välja arvatud kui üürnik peab asja õigustatult kinni tema poolt tehtud kulutuste hüvitamiseks.

Ka poolte vahel kehtinud üürilepingu tüüptingimuste p 22.5 kohaselt on üürileandjal õigus peale üürilepingu lõppemist nõuda kahjuhüvitisena tasu korteri kasutamise eest.

Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 369 kohaselt võib tulevase nõude täitmist nõuda juhul, kui on alust eeldada, et võlgnik oma kohustust õigel ajal ei täida.

Korterite saldo andmetel on vastustajal ka pärast üürilepingu lõppemist, s.o. alates 08.11.2011 üürileandja ees võlg. Pärast üürilepingu lõppemist on vastustaja on jätkanud korteri kasutamist ja avaldaja temale senises määras arvete esitamist. Kuna üürileping lõppes, kuid vastustaja ei ole korterit üürileandjale tagastanud, loetakse edaspidi määratud maksed, mille osas on vastustajal tekkinud võlg pärast üürilepingu lõppemist, VÕS § 335 tulenevalt kahjuhüvitiseks. Komisjon ei tuvastanud menetluse käigus, et vastustajal oleks olemas põhjuseid, mis annaks talle õigustuse eluruumi kinni pidada. 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.

Korterite saldo kohaselt on vastustajal võlg 30.09.2012 seisuga avaldaja ees 403,57 eurot ja sellises suuruses avaldaja vastustajalt kahjuhüvitist ka nõuab. Avaldaja kindla summana esitatud kahjuhüvitise nõue on seega põhjendatud ja tõendatud.

Kuna ei ole teada, millal vastustaja korteri Mxxxxxx xx/x-xx tagastab, siis nõuab avaldaja vastustajalt alates 01.10.2012 kahjuhüvitise välja mõistmist vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni. TsMS § 369 sätestab õigusliku aluse esitada nõude ka enne selle sissenõutavaks muutumist, kui on alus eeldada, et võlgnik kohustust õigel ajal ei täida.

Eeltooduga leidis juba tõendamist, et vastustajal oli võlg üürileandja ees juba jaanuarist 2011 ja seega on tema võlg pikaajaline ning sellest tulenevalt on avaldajal alust arvata, et vastustaja ei täida korrektselt oma maksekohustust ka edaspidi. Sellest tulenevalt leiab komisjon, et ka avaldaja etteulatav kahjuhüvitise väljamõistmise nõue kuni eluruumi tagastamiseni on põhjendatud.

Komisjon leiab, et avaldaja kahjuhüvitise nõue on tervikuna mõistlik, põhjendatud ja tõendatud. Eeltoodule tuginedes komisjon otsustab välja mõista V. B.'lt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitise eluruumi Mxxxxxxx xx/x-xx tagastamisega viivitamise eest 403,57 eurot ja alates 01.10.2012 vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni korteri tagastamiseni.

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

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 viivitamisest nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest.

Nagu eespool märgitud, on vastustajal üürileandja ees alates jaanuarist 2011 pidev võlg. Tingimustes on sätestatud, et tasumisega viivitamise puhul kohustub üürnik tasuma viivist määras 0,15% päevas tasumata summalt. Avaldaja on arvestanud viivist vähemalt jaanuarist 2011 igakuiselt eelmise kuu eest järgmise kuu arve koostamise momendil, arvestades selleks ajaks kogunenud võla kogusummat ning korrutades selle arvestuse toimumise kuu päevade arvuga. Komisjoni hinnangul vastab selline arvestus seadusele ning ka üürilepingu tingimustele. Kuna avaldaja ei nõua viivist mitte igalt summalt eraldi, vaid koondsummana, siis nõuab avaldaja viivist vähem, kui tal lepingu ja seaduse kohaselt õigus oleks.

Avaldaja nõuab viivise välja mõistmist kahes osas. Kõigepealt kindla summana 31.08.2012 seisuga 5,15 eurot ja alates 01.09.2012 määras 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

Korterite saldo põhjal on viivise suurus 31.08.2012 seisuga 5,15 eurot. Seega on kindla summana esitatud viivisenõue põhjendatud ja tõendatud.

TsMS § 367 lubab esitada viivisenõude koos põhinõudega 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. 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 tõendatud, põhjendatud ning seaduslik ja tuleb rahuldada. V. B.'lt tuleb välja mõista viivis 31.08.2012 seisuga 5,51 eurot ja alates 01.09.2012 määras 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni

Avaldaja avaldus tuleb rahulda.



Heli Hellamaa

Anne Oad

Mai Sõber