

Üürivaidlusasi nr.	11-1/98/12
Otsuse kuupäev ja koht	11.10.2012.a , Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, Tallinn 15199) nõue P. R. (R.; ik xxx, elukoht xxx, Tallinn) vastu kohustada teda tagastama Tallinna linnale eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel ta sellest välja tõsta; välja mõista temalt kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 48,55 eurot ja alates 02.09.2012 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt üürileandja igakuiselt esitatavatele arvetele ning vii- vis 17,53 eurot ja alates 01.09.2012 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS Maket Kinnisvara esindaja Katre Koller, vastustaja P. R.
Asja läbivaatamise kuupäev	27.09.2012
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Välja mõista P. R.lt kahjuhüvitis xxx Tallinnas asuva eluruumi tagastamisega viivitamise eest 48,55 eurot (nelikümmend kaheksa eurot 55 senti) ja alates 02.09.2012 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt talle igakuiselt esitatavatele arvetele.**
- 3. Välja mõista P. R.lt vii- vis 17,53 eurot (seitseteist eurot 53 senti) ja alates 01.09.2012 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni.**
- 4. Kohustada P. R. tagastama Tallinna linnale (vabastama) eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks tema eluruumist väl- jatõstmine.**

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

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

Kui üürikomisjon avalduse rahuldab, võib teine pool esitada kohtule taotluse, et kohus vaa- taks üürikomisjonile esitatud avalduse läbi hagimenetluse korras hagina. Sel juhul on hageja komisjoni poole pöördunud isik ja kostja kohtule avalduse esitanud pool ja komisjonile esita- tud avaldus loetakse hagiavalduseks. Kohtule esitatavas avalduses tuleb märkida, et üüriko- misjon on asja juba lahendanud ja lisada üürikomisjoni otsuse ära- kiri. Avalduselt tuleb tasu- da 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 veebi- lehel ja täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Tallinna Üürikomisjonile esitatud avalduse kohaselt sõlmis Kristiine Linnaosa Valitsus Tal- linna Linnavalitsuse xx.xx.xxxx korralduse nr xx-k alusel vastustaja P. R.ga 01.03.2007 üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks tähtajaga üks aasta. P. R.ga on üüri-

lepingut pikendatud järgmiselt: Tallinna Linnavalitsuse xx.xx.xxxx korralduse nr xx-k alusel üheks aastaks, xx.xx.xxxx korralduse nr xx-k alusel üheks aastaks ja xx.xx.xxxx korralduse nr xx-k alusel üheks aastaks. Avaldaja esindaja kui üürileandja õigused tulenevad Tallinna Linnavaraameti ja AS Maket Kinnisvara vahel 29.12.2011 sõlmitud lepingust.

Vastavalt üürilepingu p-le 9 oli üüri summa kuus 14,40 kr/m². Lepingu p 12.1 on üürnik kinnitanud, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva sotsiaaleluruumi üürilepingu tingimused“ ning et ta peab maksma ka eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulude eest. Vastavalt üürilepingu tingimuste p-le 12 kohustus üürnik maksma üüri ja kõrvalkulude eest vastavalt esitatud üüriarvetele; p 8.3 kohaselt on üürileandjal õigus maksetega viivitamiselt nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest. Vastustaja oma kohustust lepingule vastavalt täitnud ei ole. Ta on tasunud arveid ebaregulaarselt, mitmekuuliste vahedega ja mitte täies ulatuses.

Kuna üürnik võlga likvideerima ei hakanud ja see ületas kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa, esitati talle üürilepingu ülesütlemisavaldus, millega öeldi leping üles. Üürnik on ülesütlemisavalduse kätte saanud 13.06.2012, ta ei ole seda vaidlustanud ja seega on üürileping alates 26.06.2012 lõppenud. Vastustaja ei ole eluruumi vabastanud ega üürileandjale tagastanud. Seisuga 01.08.2012 on vastustaja võlg 116,88 eurot ja viivis 10,51 eurot.

Avaldaja palub, tuginedes eeltoodule ja Võlaõigusseaduse (VÕS) §-dele 271, 292, 316 lõikele 1, 334 lõikele 1 ja 335, mõista vastustajalt välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 26.06.2012 seisuga 112,74 eurot, kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest ajavahemikul 27.06.2012 – 30.06.2012 kokku 4,14 eurot ja alates 01.07.2012 kuni eluruumi vabastamiseni 11,59 eurot kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele ning viivis 30.06.2012 seisuga 10,51 eurot ja alates 01.07.2012 määras 0,15% tasumata summalt päevas kuni kohustuse täitmiseni. Veel palub kohustada vastustajat vabastama eluruumi xxx Tallinnas, mittevabastamisel ta eluruumist välja tõsta.

Üürikomisjoni istungil muutis avaldaja esindaja nõudeid osaliselt. Kuna vastustaja on vahepeal maksnud, on ta üüri- ja kõrvalkulude võla, mis oli tal üürilepingu lõppemisel, kustutanud. Vastustajal on võlg eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise maksmisel, mis on 01.09.2012 seisuga 48,55 eurot ja mille avaldaja esindaja palub välja mõista. Lisaks palub etteulatuvalt välja mõista kahjuhüvitise eluruumi vabastamisega viivitamise eest alates 02.09.2012 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt vastustajale esitatavatele arvetele. Viivise palub välja mõista 17,53 eurot, mis on 31.08.2012 seisuga arvestatud viivis ja etteulatuvalt alates 01.09.2012 kuni võla tasumiseni määras 0,15% põhivõlalt päevas. Palub ka kohustada vastustajat eluruumi vabastama ja juhuks kui eluruumi ei vabastata, määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja eluruumist väljatõstmise. Üürileping lõppes 26.06.2012, see öeldi üles üürivõla tõttu.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja kutsuti üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, milles oli talle teatavaks tehtud tema vastu esitatud nõuded ja antud tähtaeg nõuetele kirjalike vastuväidete esitamiseks. Vastustaja nõuetele kirjalikke vastuväiteid ei esitanud.

Üürikomisjoni istungil põhjendas vastustaja võlga sellega, et tal ei ole tööd, mistõttu ei ole eluruumi eest maksmiseks raha. On saanud toimetulekutoetust. On olnud arvel ka töötukasas, kuid kuna igas kuus seal vastuvõtul ei käinud, siis kustutati arvelt. Mõõnis, et varem on olnud korrarikumisi, aga nüüd enam mitte. Ei ole kusagile mujale elama minna. Võlale vastu ei vaielnud.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära üürivaidluse pooled, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel Üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) §-dest 17 ja 19 - 22.

Üürikomisjon tegi kindlaks, et Tallinna Linnavalitsuse xx.xx.xxxx korraldusega nr xx-k otsustati anda P. R.ile üürile 1-toaline sotsiaaleluruum aadressil xxx Tallinnas ning 01.03.2007 on temaga sõlmitud sama eluruumi üürileping tähtajaga kuni 29.02.2008 (korraldus ja leping, tlk 3-4).

Tallinna Linnavalitsuse korraldustega (xx.xx.xxxx korraldus nr xx-k, xx.xx.xxxx korraldus nr xx-k ja xx.xx.xxxx korraldus nr xx-k) on otsustatud pikendada P. R.ga sõlmitud sotsiaaleluruumi üürilepingut aadressil xxx Tallinnas iga kord üheks aastaks ning temaga on 25.02.2009 ja 01.03.2010 sõlmitud sama eluruumi kasutamiseks ka üürilepingud (tlk 5-9). Komisjonile esitatutest ajaliselt viimane on 01.03.2010 sõlmitud üürileping, mis oli sõlmitud tähtajaga kuni 01.03.2011 (tlk 9).

Üürilepingu allkirjastamisega on üürnik kinnitanud, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva sotsiaaleluruumi üürilepingu tingimused” (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüptingimused), et ta on üürilepingu tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub nendega. Üürnik teab ka, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule annab Tallinna linn eluruumi üürile seadusest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks sihtotstarbeliselt sotsiaaleluruumina ja et lisaks üürile tuleb tal maksta ka eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulude eest ja eluruumiga seotud maksud (üürilepingu p 12).

Üüri suuruseks on lepingus kokku lepitud 14,40 Eesti krooni (0,92 €) ühe ruutmeetri eest kuus (lepingu p 9).

Tallinna Linnavalitsuse 07.05.2003 määrusega nr 38 kinnitatud üürilepingu tüüptingimuste (tlk 24-28) p 7.2 kohaselt on üürnik lisaks üürile kohustatud igakuiselt maksma ka kõigi eluruumiga seotud kõrvalkulude eest. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja, lähtudes mõõturite näitudest, teenuste pakkujate esitatavatest arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast. Vastavalt üürilepingu tingimuste p-dele 8.1 ja 8.2 esitab üürileandja üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks arve ning üürnik on kohustatud maksed 10 päeva jooksul tasuma. Üürilepingu tingimuste p 8.3 kohaselt on maksetega viivitamisel üürileandjal õigus nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest. Üürnik on hiljemalt üürilepingu lõppemise päeval kohustatud eluruumi oma varast vabastama ning andma eluruumi täielikult üle üürileandja valdusesse. Eluruumi üleandmisel annab üürnik üle kõik eluruumi võtmed ning vormistatakse eluruumi vastuvõtmise akt (tüüptingimuste p-d 23.1, 23.2). Kui üürnik lepingu lõppemisel viivitab eluruumi üleandmisega, on ta kohustatud kandma kõik kõrvalkulud ajavahemiku eest, mil eluruum oli 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, siis tasub ta kahjuhüvitist 1/10 kuu üürisumma ulatuses iga üleandmisega viivitatud päeva eest (tüüptingimuste p 23.5).

Tallinna Linnavaraamet on 01.03.2011 kirjaga teinud Kristiine Linnaosa Valitsusele ettepaneku mitte pikendada P. R.ga xxx üürilepingut seoses sellega, et üürnik ei täida oma kohustusi (kiri, tlk 10).

AS Maket Kinnisvara õigus tegutseda üürileandja esindajana tuleneb Tallinna Linnavaarameti ja AS Maket Kinnisvara vahel 29.12.2011 sõlmitud halduslepingust (tlk 18-21). Nimetatud lepingus lepitati kokku, et AS Maket Kinnisvara haldab ja hoiab korras Tallinnas xxx asuvat krunti, ehitisi ja tehnosüsteeme vastavalt õigusaktidele ja pooltevahelisele tööjaotusele. Lisaks sellele on AS Maket Kinnisvara kohustatud sõlmima Tallinna Linnavaarameti nimel üürilepinguid vastavalt tüüpvormidele, juhindudes riigi ja Tallinna õigusaktidest, esitama üürnikele arveid, kontrollima üürilepingute täitmist ja üürilepingute rikkumisel rakendama rikkujate suhtes kohe mõjutusvahendeid. Kui üürilepingu rikkumisest tulenevat vaidlust ei lahendata kokkuleppel, on AS Maket Kinnisvara kohustatud hiljemalt kolme kuu jooksul rikkumise tuvastamisest pöörduma vaidluse lahendamiseks vaidlust lahendavasse organisse (halduslepingu p-d 4.1.1.3 - 4.1.1.11).

Üürileandja esindaja on 02.05.2012 teatanud üürnikule tema võlast, andnud selle maksmiseks tähtaja 31.05.2012 ning hoiatanud võla mittemaksmisel üürilepingu ülesütlemisest (kiri, tlk 11). Üürnikule on 13.06.2012 antud allkirja vastu üle üürilepingu ülesütlemisavaldus lepingu lõpetamiseks 26.06.2012 seoses 105,73-eurose võlaga (tlk 12).

Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist pärast üürilepingu lõppemist eluruumi tagastamisega viivitamise eest, viivist maksmisega viivitamise eest ning eluruumi vabastamist. Kahjuhüvitist nõuab ta 01.09.2012 seisuga 48,55 eurot ja alates 02.09.2012 kuni eluruumi vabastamiseni senises üürimääras vastavalt esitatavatele arvetele. Viivist nõuab 31.08.2012 seisuga 17,53 eurot ja alates 01.09.2012 määras 0,15% põhivõlast päevas kuni võla tasumiseni. Palub kohustada vastustajat eluruumi vabastama ja juhuks kui vastustaja eluruumi ei vabasta, määrata otsuse täitmise viisiks tema eluruumist väljatõstmine.

Vastustaja võla- ja viivisenõudele vastu ei vaielnud, eluruumi vabastamise osas märkis, et tal ei ole kusagile mujale elama minna.

Kuna avaldaja nõuab, et vastustaja eluruumi vabastaks ja maksaks eluruumi eest kuni eluruumi vabastamiseni, peab komisjon kõigepealt võtma seisukoha, kas üürileping vastustajaga on lõppenud, sest eluruumi vabastamist saab üürnikult nõuda vaid pärast üürilepingu lõppemist.

Komisjon on eespool juba tuvastanud, et viimane kirjalik üürileping oli vastustajaga sõlmitud 01.03.2010 tähtajaga kuni 01.03.2011 ning et Tallinna Linnavaaramet on 01.03.2011 teinud Kristiine Linnaosa Valitsusele ettepaneku vastustajaga sõlmitud üürilepingut mitte pikendada. Samas on avaldaja esindaja 13.06.2012 esitanud vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse, millega on tema üürilepingu öelnud 105,73-eurose võla tõttu üles alates 26.06.2012.

AS Maket Kinnisvara avaldaja esindaja on pidanud arvestust vastustajale esitatud arvete ja temalt laekunud summade üle (korterite saldo, tlk 14-16, 39). Sellest arvestusest nähtub, et vastustajale on igas kuus esitatud arveid ka pärast 2011. a märtsikuud ning vastustaja on arveid osaliselt ka tasunud (nt oktoobris, novembris ja detsembris 2011 ning jaanuaris, veebruaris ja märtsis 2012). Vaidlust ei ole ka selles, et vastustaja on eluruumis pidevalt kuni käesoleva ajani elanud.

VÕS § 271 sätestab, et üürilepinguga kohustub üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksuma üürileandjale selle eest tasu.

Vaatamata sellele, et vastustajaga pärast märtsikuud 2011 kirjalikku üürilepingut sõlmitud ei olnud ning oli tehtud ettepanek tema üürilepingut mitte pikendada, oli tal lubatud eluruumis edasi elada ja talle on esitatud igas kuus selle eest ka arveid. Vastustaja on arveid osaliselt ka tasunud, st nõustunud, et ta peab eluruumi eest maksuma. Sellest kõigest saab järeldada, et üürileping vastustajaga jätkus ka pärast 2011. aasta märtsikuud.

Juunis 2012 on avaldaja esindaja esitanud vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse, millega on tema üürilepingu võla tõttu erakorraliselt üles öelnud. Seetõttu peab komisjon kontrollima, kas vastustaja üürileping lõppes ülesütlemisega.

VÕS § 313 lg 1 järgi võib kumbki lepingupool mõjuval põhjusel nii tähtjatu kui tähtjalise 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 lõike üks p-de 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. VÕS § 196 lõige 2 sätestab, et kui mõjuv põhjus ülesütlemiseks seisneb selles, et teine lepingupool rikub lepingulist kohustust, võib lepingu üles öelda alles pärast rikkumise lõpetamiseks määratud mõistliku tähtaja tulemusteta lõppemist.

Vastavalt VÕS § 325 lõikele 1 ja 2 võivad üürileandja ja üürnik eluruumi üürilepingu üles öelda ülesütlemisavaldusega, mis on kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis ning üürileandja ülesütlemisavalduses peab olema märgitud üüritud asi, lepingu lõppemise päev, ülesütlemise alus ja ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg. Eeltoodud nõuetele mittevastav ülesütlemine on tühine.

Ülesütlemisavaldus on esitatud vastustajale kirjalikult, ta on selle 13.06.2012 kätte saanud (tlk 12). Ülesütlemisavalduses on märgitud, et 1) öeldakse üles üürileping xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks; 2) üürileping lõpeb 26.06.2012; 3) ülesütlemise põhjuseks on üüri- ja kõrvalkulude võlg 25.06.2012 seisuga 105,73 eurot, tähtaeg võla kustutamiseks on möödunud tulemusteta ning võlg ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa ja/või üürnik on olnud viivituses enam kui kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval; 4) üürilepingu ülesütlemist on võimalik vaidlustada Tallinna Üürikomisjonis (Harju 13, 10130 Tallinn) või Harju Maakohus (Kentmanni 13, 15158 Tallinn) 30 päeva jooksul arvates teate kättesaamisest.

Ülesütlemisavalduses on seega märgitud nii üüritud asi, lepingu lõppemise päev, ülesütlemise alus kui ka ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg, st kõik seaduses nõutud kohustuslikud andmed. Kuna ülesütlemisavaldus on esitatud vastustajale kirjalikult ja see sisaldab kõiki seaduses sätestatud kohustuslikke andmeid, on ülesütlemine vormi- ja sisunõuete osas seadusekohane ja kehtiv. Kuna vastustaja on ülesütlemise kätte saanud, on see muutunud ka tema suhtes kehtivaks.

Tulenevalt üürilepingust oli vastustajal kui üürnikul kohustus tasuda nii üüri kui ka kõrvalkulude eest iga kuu 30. või 31. kuupäevaks. Korterite saldost nähtub, et alates septembrist 2011 kuni lepingu ülesütlemiseni juunis 2012 on vastustajal olnud eluruumi eest pidev võlg vahemikus 27,02 - 105,73 eurot. Kuna on olnud pidev võlg, on õige ülesütlemisavalduses väidetu, et üürnik on maksmisega viivitanud. Lähtudes kokkulepitud üürimäärast (0,92 €/m² eest) ja eluruumi üldpinnast (12,60 m²) on ühe kuu üür $0,92 \times 12,60 = 11,59$ eurot. Kolme kuu üür on seega $3 \times 11,59 = 34,77$ eurot. Korterite saldost nähtub, et märtsi 2012 lõpus oli vastustajal eluruumi eest võlg 27,02 eurot ning kuna ta aprillis ja mais midagi ei maksnud, kasvas võlg maikuu lõpuks 105,73 euronni. Seega on õige ka ülesütlemisavalduses väidetu, et võlg

105,73 eurot ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa. Kuna üürnikku oli võlast ka kirjalikult hoiatatud ja antud tähtaeg (31.05.2012) võla tasumiseks, kuid üürnik võlga ära ei maksnud, on õige ka see, et tähtaeg võla kustutamiseks on möödunud tulemusteta.

Seega oli vastustaja lepingut rikkunud ja avaldajal oli alus lepingu erakorraliseks ülesütlemiseks, mis on kooskõlas VÕS §-s 316 lg 1 p-des 2 ja 3 ning üürilepingu tüüptingimuste p-des 22.6 ja 22.7 toodud asjaoludega.

Kõige eeltoodu põhjal (üürileandjal oli mõjuv põhjus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks; enne lepingu ülesütlemist oli üürileandja üürnikku hoiatanud ja andnud talle tähtaja võla tasumiseks, mis lõppes tulemusteta; ülesütlemisavaldus vastab seaduses sätestatud nõuetele; üürnik on ülesütlemisavalduse kätte saanud) asub üürikomisjon seisukohale, et vastustaja üürileping lõppes erakorralise ülesütlemisega 26.06.2012.

Tulenevalt VÕS § 334 lõikest 1 peab üürnik üüritud asja pärast üürilepingu lõppemist üürileandjale tagastama. Sama kohustus tuleneb ka üürilepingu tüüptingimustest, mille p 23 sätestab, et üürnik on hiljemalt üürilepingu lõppemise päeval kohustatud eluruumi oma varast vabastama ning andma eluruumi üle üürileandja valdusesse; üle antakse kõik eluruumi võtmed ja vormistatakse eluruumi vastuvõtmise akt.

VÕS § 335 kohaselt, kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest nõuda kahju hüvitisena kas üürilepingus kokkulepitud üüri või üüri, mis on samasuguses asukohas oleva samasuguse asja puhul tavaline. Ka üürilepingu tüüptingimuste p 23.5 sätestab, et kui üürnik viivitab eluruumi vabastamisega pärast lepingu lõppemist, peab ta sel ajal maksuma nii kõigi kõrvalkulude eest kui ka üürileandjale kahjuhüvitist.

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.

Kõigest eeltoodust järeldub, et vastustaja pidi pärast üürilepingu lõppemist 26.06.2012 eluruumi vabastama ja üürileandjale üle andma. Vaidlust ei ole selles, et ta eluruumi vabastanud ei ole ja kasutab seda edasi. Seetõttu peab ta eluruumi kasutamise eest maksuma seni, kuni ta selle vabastab.

Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest senises üürimääras. Seisuga 01.09.2012 nõuab avaldaja esindaja kahjuhüvitist 48,55 eurot. Korterite saldost nähtub, et 31.08.2012 seisuga oli vastusta võlg 98,55 eurot ning 01.09.2012 on ta maksnud 50 eurot. Seega on õige, et 01.09.2012 seisuga on tema võlg eluruumi eest $98,55 - 50 = 48,55$ eurot.

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.

Kuna üürilepingu kohaselt peab vastustaja eluruumi eest maksuma kuu 30. või 31. kuupäevaks ja ta augustikuu lõpuks kogu võlguolevat summat ära maksnud ei olnud, on avaldajal õigus nõuda temalt maksmise kohustuse täitmist. Avaldaja nõue on põhjendatud ja see tuleb rahuldada.

Alates 02.09.2012 kuni eluruumi vabastamiseni nõuab avaldaja esindaja kahjuhüvitist ilma konkreetset võlasummat kindlaks määramata, sest ei ole teada, millal vastustaja eluruumi va-

bastab. Avaldaja nõuab kahjuhüvitist senises üürimääras ning lisaks sellele kõigi kõrvalkuldude eest maksmist vastavalt esitatavatele arvetele kuni ajani, mil vastustaja eluruumi vabastab.

Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (edaspidi: TsMS) § 369 sätestab, et tulevase nõude täitmise hagi võib esitada juhul, kui on alust eeldada, et võlgnik kohustust õigel ajal ei täida. Sel alusel saab muu hulgas nõuda ka pärast hagi esitamist sissenõutavaks muutuvate korduvate kohustuste täitmist tulevikus.

Kuna vastustajalt nõutakse kahjuhüvitist samas määras, kui oli kokku lepitud üür, on nõue selles osas õige ja põhjendatud. Kuna üürilepingu tüüptingimuste kohaselt peab üürnik eluruumi vabastamisega viivitamisel maksma sel ajal ka kõigi kõrvalkuldude eest, on põhjendatud ka nõue, et üürnik maksaks kuni eluruumi üürileandjale üleandmiseni ka kõigi eluruumile määratud kõrvalkuldude eest. Kuna eespool on tuvastatud, et vastustaja on maksmisega viivitanud ja tal on võlg, siis on alust arvata, et ta võib jätta eluruumi eest maksmata ka edaspidi. Seega seni, kuni vastustaja eluruumi üürileandja esindajale üle ei ole andnud, tuleb teda kohustada ära maksta täies mahus kõik arved, mis on talle eluruumi eest esitatud või veel esitatakse.

Seetõttu tuleb avaldaja nõue rahuldada ja vastustajalt tuleb avaldaja kasuks välja mõista kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest 01.09.2012 seisuga 48,55 eurot ja alates 02.09.2012 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt igakuiselt esitatud või veel esitatavatele arvetele.

Lisaks sellele tuleb vastustajat kohustada eluruum vabastada ja üürileandja esindajale üle anda.

Kuivõrd komisjon on tuvastanud, et vastustaja üürileping lõppes ülesütleemisega 26.06.2012, kuid eluruumi vabastatud ei ole, on avaldaja esindajal õigus eluruumi vabastamist nõuda. Vastustaja ei ole väitnud ega tõendanud, et tal oleks seadusest tulenev õigus eluruumi mitte vabastada (näiteks tema poolt eluruumile tehtud kulutuste tasumise tagamiseks). Avaldaja nõue tuleb rahuldada ja vastustajat tuleb kohustada, et ta vabastaks ja annaks avaldaja esindajale üle eluruumi xxx Tallinnas.

Kuigi nii seadus kui ka üürilepingu tingimused näevad ette üürniku kohustuse eluruum pärast üürilepingu lõppemist tagastada, ei näe nad ette meetmeid juhuks, kui üürnik seda vabatahtlikult siiski ei tee. Avaldaja esindaja ongi palunud juhuks, kui vastustaja eluruumi ei tagasta, määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja eluruumist väljatõstmise.

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 tsiviilkohtumenetluse seadustik selles osas ei laiene. Samas on ÜVLS eesmärk lahendada üürivaidlusi poolte jaoks odavamalt ja kiiremini, kui tsiviilkohtumenetluses. Seega ei oleks ka ÜVLS mõttega kooskõlas asjaolu, et üürikomisjoni otsust ei saaks õigustatud pool sisuliselt täita, vaid peaks selleks tegema täiendavaid kulutusi ja pöörduma samas asjas veelkord vaidlust lahendavasse organisse. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 4 kohaselt kohaldatakse õigussuhet reguleeriva sätte puudumisel sätet, mis reguleerib reguleerimata õigussuhtele lähedast õigussuhet, kui õigussuhte reguleerimata jätmine ei vasta seaduse mõttele ega eesmärgile. Komisjon on seisukohal, et antud juhul on põhjendatud seaduse analoogia kasutamine, kuna vastasel juhul võib käesoleva otsuse täitmine olla avaldajale ebamõistlikult koormav.

Vastustaja märkis küll komisjoni istungil, et ta ei saa eluruumi vabastada, sest tal ei ole kusa-gile minna, kuid see asjaolu iseenesest ei anna komisjonile alust avaldaja taotluse rahuldama-ta jätmiseks. Vaatamata käesolevale otsusele on vastustajal jätkuvalt õigus pöörduda elamis-pinna ja sotsiaalabi saamiseks Tallinna linna ja/või tema ametiasutuste poole, kuid kuna vaid-lusaluse eluruumi üürileping on võla tõttu üles öeldud, peab ta selle eluruumi vabastama. Seetõttu komisjon leiab, et on vaja määrata kindlaks otsuse täitmise viis ning otsustab, et ju-hul kui P. R. xxx Tallinnas asuvat eluruumi vabatahtlikult ei vabasta ja avaldaja esindajale üle ei anna, tuleb ta sellest eluruumist välja tõsta.

Lisaks kõigele eelnevale nõuab avaldaja vastustajalt ka viivist eluruumi eest maksmisega vii- vitamise eest. Üürikomisjon on eespool tuvastanud, et vastustaja on eluruumi eest maksmise- ga pika aja jooksul viivitanud.

Avaldaja nõuab ka viivist kahes osas: esiteks 31.08.2012 seisuga arvestatud viivis 17,53 eu- rot ja teiseks viivis alates 01.09.2012 kuni võla tasumiseni määras 0,15% põhivõlalt päevas.

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 kohustu- se 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 viivise- nõue põhjendatud. Kuigi vastustajal on eluruumi eest pidev võlg juba alates septembrist 2011, on viivist arvestatud alates märtsist 2012, seega ei ole viivise arvestus vastustaja suhtes ülemäärane. Viivist on arvestatud igakuiselt eelmise kuu eest järgmise kuu arve koostamise momendil, arvestades selleks ajaks kogunenud võla kogusummat ning korrutades selle arves- tuse toimumise kuu päevade arvuga. Komisjoni hinnangul vastab selline arvestus kehtivatele nõuetele. Korterite saldo kohaselt on 31.08.2012 seisuga arvestatud vastustajale viivist 17,53 eurot (tlk 39) ning sellist summat avaldaja esindaja vastusajalt nõuabki. Seega on nõue õige ja põhjendatud.

Lisaks sellele, kuna ei ole teada, millal vastustaja võla ära maksab, nõuab avaldaja esindaja temalt viivist ka etteulatuvalt alates 01.09.2012 kuni võla tasumiseni määras 0,15% põhivõ- lalt päevas. Komisjoni hinnangul on ka see nõue, arvestades vastustaja senist maksekäitu- mist, põhjendatud. Etteulatuvalt lubab viivist nõuda ka TsMS § 367, mille kohaselt võib vii- visenõude koos põhinõudega esitada selliselt, et taotletakse viivise, mis ei ole hagi esitamise ajaks veel sissenõutavaks muutunud, väljamõistmist mitte kindla summamana, vaid protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni. Vastustaja ei ole viivisenõudele vastu vaielnud.

Eeltoodule tuginedes on komisjon seisukohal, et viivisenõue on tervikuna põhjendatud ning seaduslik ja tuleb rahuldada. Vastustajalt tuleb välja mõista viivis eluruumi eest maksmisega viivitamise eest 31.08.2012 seisuga 17,53 eurot ja 01.09.2011 alates 0,15% põhivõlast päevas iga maksmisega viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

Avaldaja nõuded tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liikme asendaja
Mai Sõber