

<b>Üürivaidlusasi nr.</b>	11-1/65/12
<b>Otsuse kuupäev ja koht</b>	03.09.2012.a , Tallinn
<b>Üürikomisjoni koosseis</b>	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Kaja Tassa, istungi sekretär Maarika Snoting
<b>Üürivaidlusasi</b>	<b>Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) nõue A. K. M. (M.; ik xxx, elukoht rahvastikuregistri andmetel xxx Tallinn) vastu kohustada teda vabastama eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittevabastamisel ta sellest koos eluruumi kasutavate isikutega (A. P., A. B., I. P.) välja tõsta; välja mõista temalt xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 775,83 eurot, kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest 842,94 eurot ja alates 01.08.2012 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele ning viivis 206,29 eurot ja alates 01.08.2012 määras 0,15% põhivõlast kuni võla tasumiseni.</b>
<b>Istungil osalenud isikud</b>	Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Evi Tänak-Aruksaar
<b>Asja läbivaatamise kuupäev</b>	23.08.2012
<b>Resolutsioon</b>	<b>Tallinna Üürikomisjon otsustas:</b>

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Kohustada A. K. M. vabastama ja tagastama Tallinna linnale eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittevabastamisel määrata otsuse täitmise viisiks A. K. M. väljatõstmine nimetatud eluruumist koos eluruumi kasutavate isikutega (A. P., ik xxx; A. B., ik xxx; I. P., ik xxx).**
- 3. Välja mõista A. K. M.lt xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 775,83 eurot (seitsesada seitsekümmend viis eurot ja 83 senti).**
- 4. Välja mõista A. K. M.lt kahjuhüvitis xxx Tallinnas asuva eluruumi vabastamisega viivitamise eest 842,94 eurot (kaheksasada nelikümmend kaks eurot 94 senti) ja alates 01.08.2012 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele.**
- 5. Välja mõista A. K. M.lt viivis 206,29 eurot (kakssada kuus eurot 29 senti) ja alates 01.08.2012 kuni võla tasumiseni määras 0,15% põhivõlast päevas.**

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

Kui üürivaidluse pool ei nõustu üürikomisjoni otsusega, võib ta sama üürivaidlusasja 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 A. K. M. (edaspidi: üürnik või vastustaja) 12.05.2010 Tallinna linnaga, keda esindas omanikult saadud volituse alusel AS ISS Eesti, üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks. AS ISS Eesti kui ühendav ühing ja OÜ Minu Vara kui ühendatav ühing on ühinenud 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel, ühinemisotsused võeti vastu 29.05.2009 ja äriregistrisse on ühinemiskanne tehtud 15.07.2009. Seoses sellega on ühendatav ühing OÜ Minu Vara registrist kustutatud ja kõik õigused ja kohustused on üle läinud ühendavale ühingule AS ISS Eesti. Tulenevalt elamu omaniku, OÜ Raadiku Arendus ja OÜ Minu Vara vahel sõlmitud haldus- ja hooldusteenuste osutamise lepingu p-st 3.2 ning OÜ Raadiku Arendus ja Tallinna linna vahelisest lepingust kohustub AS ISS Eesti esindama Tallinna linna üürilepingute sõlmimise, täitmise ja lõpetamise küsimustes. AS ISS Eesti esitab üürnikele ka arveid OÜ Raadiku Arendus nimel ja tema kohustuseks on ka üürilepingute rikkumisel pöörduda rikkuja vastu üürikomisjoni või kohtusse.

Üürilepingut allkirjastades on üürnik kinnitanud, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad lepingule lisatud üürilepingu tingimused, et ta on nendega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub lepingu sõlmimisega sellistel tingimustel. Üürilepingu tingimuste kohaselt on üürnik kohustatud maksma igakuiselt nii üüri kui ka kõrvalkulude eest. Üürilepingu p-s 9 on kokku lepitud, et üürimäär on 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest kuus, seega on üür 136,51 eurot kuus.

Vastustaja on alates detsembrist 2011 olnud pidevalt võlgu. Teda on varasemalt neli korda kirjalikult hoiatatud, kuid ta ei ole oma maksekäitumist parandanud. Üürnikule on 05.03.2012 esitatud üürilepingu ülesütlemisavaldus, mille on samal päeval vastu võtnud A. P. Leping õeldi üles põhjusel, et üürniku võlg koos viivisega oli 04.03.2012 seisuga kokku oli 416,48 eurot, millega ta on kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude summa tasumisega.

Üürniku üüri- ja kõrvalkulude võlg üürilepingu lõppemise päeva (04.04.2012) seisuga oli 775,83 eurot. Kuigi üürnikku kohustati ülesütlemisavalduses eluruum vabastama ja võtmed tagastama, ei ole ta seda teinud. Sellest tulenevalt on temalt alates 05.04.2012 nõutud eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitist senises üürimääras vastavalt talle esitatavatele arvetele. Kuna vastustajal on pikaajaline võlg, tuleb tal üürilepingust tulenevalt maksta ka viivist tasumata summalt 0,15% päevas.

Üürileandja esindaja tugineb oma avalduses võlaõigusseaduse (edaspidi: VÕS) § 76 lõikele 1, § 101 lõike 1 punktile 1, § 108 lõikele 1, § 313 lõikele 1, § 316 lõike 1 punktidele 1, 2 ja 3, § 334 lõikele 1, § 335, tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 445 lõikele 1 ja eluruumi üürilepingu tüüptingimustele ning palub mõista vastustajalt välja lepingujärgse üüri- ja kõrvalkulude võla 775,83 eurot, viivise 30.04.2012 seisuga 44,69 eurot ja alates 01.05.2012 määras 0,15% põhivõlalt päevas, kohustada vastustajat eluruumi vabastama, sellest keeldumisel ta eluruumist välja tõsta ning välja mõista temalt eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele alates 05.04.2012 kuni eluruumi vabastamiseni.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja kõigi avalduses esitatud nõuete ja põhjenduste juurde, kuid täpsustas osaliselt rahalisi nõudeid: kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest nõuab 31.07.2012 seisuga 842,94 eurot ja alates 01.08.2012 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele; viivist nõuab 31.07.2012 seisuga 206,29 eurot ja alates 01.08.2012 kuni võla tasumiseni 0,15% tasumata põhivõlalt päevas. Selgitas, et üürileping lõppes 04.04.2012, eluruumi tagastatud ei ole.

### **Vastustaja vastuväited**

Vastustajale saadeti kutse komisjoni istungile 04.06.2012 tema üürilepingu objektiks oleva eluruumi aadressile xxx Tallinnas (toimiku lk 63). Vastustaja kutset vastu ei võtnud ning see tagastati komisjonile hoiutähtaja möödumisel (ümbrik, tlk 65). Seejärel saadeti talle kutse kohtutäitur Mati Kadak'u vahendusel. Kohtutäituri koostatud dokumentide kättetoimetamise akti (tlk 72-78) kohaselt on vastustaja rahvastikuregistrijärgne aadress xxx Tallinnas, kuid kontrollimisel on selgunud, et tema pere uus elukoht on alates juunist 2012 xxx xxx. Sellele aadressile on täitur saatnud vastustajale ka menetlusdokumendid, need on 02.07.2012 vastu võtnud vastustaja õde. Täitur on lugenud menetlusdokumendid kätteantuks vastavalt TsMS §-dele 307, 313 ja 315.

ÜVLS § 9 lg 3 kohaselt kohaldatakse komisjoni istungile kutsumise suhtes vastavalt tsiviilkohtumenetluse sätteid. TsMS § 315 lg 1 kohaselt võib menetlusdokumendi kätte toimetada ka kohtutäituri vahendusel. TsMS § 313 lg 2 ja § 315 lg 7 sätestavad, et isik, kellele soovitakse menetlusdokumenti üle anda selle saajale edasiandmiseks, võib keelduda dokumendi vastuvõtmisest vaid juhul, kui ta põhistab, et tal ei ole võimalik dokumenti saajale üle anda. Seega, kui vastustaja õde on täituri saadetud vastustajale adresseeritud menetlusdokumendid postist vastu võtnud (xxx kandekeskuse kanderaamatu väljavõte, tlk 74), pidi tal olema võimalus need vastustajale üle anda. Seega võib lugeda, et vastustaja on kutse komisjoni istungile kätte saanud. Koos kutsega saadeti vastustajale avaldaja avaldus koos lisadega ning anti tähtaeg kirjaliku vastuse esitamiseks.

Vastustaja komisjonile kirjalikku vastust ei esitanud, ei ilmunud komisjoni istungile ega teatanud ka komisjonile mõjuvatest põhjustest istungilt puudumiseks.

### **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 12.05.2010 üürniku A. K. M.ga eluruumi üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi (71,1 m<sup>2</sup>) andmiseks üürniku kasutusse tähtajaga kuni 12.05.2015 (üürileping, tlk 8-9). Lepingu p-s 9 oli kokku lepitud, et üüri summa on 30 Eesti krooni (1,92 €) ühe ruutmeetri eest ehk 2133 krooni (136,51 €) kuus. Üürilepingu p-s 14.1 kinnitab üürnik, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad lepingule lisatud „Eluruumi üürilepingu tingimused“, et ta on tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega sellistel tingimustel. Üürilepingu p-de 14.2 ja 14.3 kohaselt teab üürnik, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule annab Tallinna linn eluruumi üürile seadusest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks ning et lisaks üürile tuleb tal maksta ka eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulud ja maksud.

Tulenevalt „Eluruumi üürilepingu tingimustest“ (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüp-tingimused, tlk 32-44) maksab üürnik üürileandjale üüri üürilepingu p-s 9 märgitud summas igas kalendrikuus (tüüp-tingimuste p 6.1), kõrvalkuludena on üürnik kohustatud maksma igakuiselt muuhulgas ka üürileandja maamaksud ulatuses, mis vastab üürniku maakasutusele ja hoonekindlustuse eluruumile vastava osa. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja lähimates 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 kõrval-

kulud 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 xxx territooriumidel kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamiseks (tlk 12-14). 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 (väljavõte äriregistri teabesüsteemist, tlk 10-11). Seega eeltoodust tulenevalt on AS ISS Eesti (edaspidi: üürileandja ja esindaja või avaldaja esindaja) Tallinna linna esindajaks üürilepingute sõlmimisel, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamisel ja arvete tasumise nõudmisel üürnikelt.

Üürileandja esindaja on üürnikku neli korda kirjalikult hoiatanud (kirjad, tlk 30-33) ja andnud tähtaegu võla ja makseviivituse likvideerimiseks. Üürileandja esindaja on 05.03.2012 koostanud üürilepingu ülesütlemisavalduse (tlk 34), milles on teatanud üürilepingu ülesütlemisest ja palunud eluruumi vabastada. Ülesütlemisavalduse on 05.03.2012 vastu võtnud A. P. (allkiri ülesütlemisavaldusel, tlk 34).

Avaldaja nõuab kohustada vastustajat eluruumi vabastama, selle mittevabastamisel ta koos eluruumi kasutatavate isikutega (A. P., A. B., I. P.) eluruumist välja tõsta. Lisaks palub välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võla 775,83 eurot, kahjuhüvitise eluruumi vabastamisega viivitamise eest 31.07.2012 seisuga 842,94 eurot ja alates 01.08.2012 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele ning viivise 31.07.2012 seisuga 206,29 eurot ja alates 01.08.2012 kuni võla tasumiseni määras 0,15% põhivõlalt päevas. Vastustaja nõuetele vastuväiteid ei ole esitanud.

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

Üürikomisjoni seisukoht eluruumi vabastamise nõudes.

Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, sõlmisid Tallinna linn ja A. K. M. 12.05.2010 eluruumi üürilepingu tähtajaga kuni 12.05.2015. Üürileandja ütles üürilepingu ühepoolselt erakorraliselt üles. Ülesütlemise põhjuseks oli, et seisuga 04.03.2012 oli üürniku üüri- ja kõrvalkulude võlg koos viivisega 416,48 eurot, millega ta oli kolmel kuul järjest olnud viivitus tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude summa või nende olulise osa maksmisega. Ülesütlemisel tugines üürileandja esindaja VÕS § 313 lõikele 1, § 316 lõikele 1 ja üürilepingu tüüptingimuste p-dele 21.5 ja 21.6.

VÕS § 313 lg 1 järgi võib kumbki lepingupool mõjuval põhjusel nii tähtajatu kui tähtajalise üürilepingu üles öelda. Põhjus on mõjuv, kui selle esinemisel ei saa ülesütlemist soovivalt lepingupolelt kõiki asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huvisid kaaludes eeldada, et ta

lepingu täitmist jätkab. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt on erakorraline ülesütlemine lubatud eelkõige VÕS §-des 314–319 nimetatud asjaoludel. VÕS § 316 lõike 1 punktide 1, 2 ja 3 kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega või kui võlgnetava üüri summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa või kui võlgnetavate kõrvalkulude summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa. Üürilepingu tüüptingimuste p-dest 21.5 ja 21.6 tulenevalt on üürileandjal õigus üürileping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval või kui üürniku üürivõlg ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa.

VÕS § 325 sätestab, et üürileandja ülesütlemisavaldus peab olema esitatud kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis ning sisaldama vähemalt järgmisi andmeid: üüritud asi, lepingu lõppemise päev, ülesütlemise alus ning ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg. Eeltoodud nõuetele mittevastav ülesütlemine on tühine.

Avaldaja esindaja on esitanud vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse kirjalikult (tlk 34), selle on 05.03.2012 kätte saanud vastustajaga koos eluruumi kasutav A. P. Ülesütlemisavalduses on märgitud, et öeldakse üles eluruumi üürileping aadressil xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks, et ülesütlemise põhjuseks on üüri- ja kõrvalkulude võlg koos viivisega kokku 416,48 eurot, millega üürnik on kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega, et üürileping lõpeb ja eluruum palutakse vabastada hiljemalt 30 päeva pärast ülesütlemisavalduse kättetoimetamisest 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. Ülesütlemisavaldus on muutunud üürniku suhtes kehtivaks 05.03.2012.

Üürilepingu ülesütlemise alusena on ülesütlemisavalduses märgitud, et 04.03.2012 seisuga oli üürnikul üüri- ja kõrvalkulude võlg koos viivisega kokku 416,48 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 summaks kajastav tabel (korterite saldo, tlk 35-40,79) - nähtub, et vastustajal on alates 2010. aasta lõpust kuni 2012. aasta kevadeni olnud eluruumi eest pidev võlg. Kuigi ta on sel ajal peaaegu igas kuu küll maksnud, on tema igakuine võlg olnud vahemikus 168,17 - 820,70 eurot. Kuna üürilepingus oli ühe kuu üüriks kokku lepitud 136,51 eurot, järeldeb sellest, et vastustaja oli olnud üle ühe aasta järjest igal maksetähtpäeval üüri maksmisega viivituses.

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

Seetõttu leiab üürikomisjon, et kuna üürilepingu ülesütlemisavaldus vastab seaduse nõuetele, üürnik on selle kätte saanud, üürnikule oli antud tähtaegu lepingu rikkumise lõpetamiseks, mis lõppes tulemusteta ning üürileandjal oli alus lepingu ülesütlemiseks, lõppes üürileping erakorralise ülesütlemisega 04.04.2012.

Vastavalt VÕS § 334 lg 1 peab üürnik üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele. Sama kohustuse sätestavad ka üürilepingu tüüptingimuste p-d 22.1 ja 22.2. Tüüptingimused sätestavad, et üür-

nik on hiljemalt lepingu lõppemise päeval kohustatud eluruumi oma varast vabastama ja andma eluruumi täielikult üürileandja valdusesse; üle tuleb anda kõik eluruumi võtmed ja vormistatakse eluruumi vastuvõtmise akt. Kuna üürileping lõppes 04.04.2012, kuid avaldaja kinnitusel ei ole vastustaja eluruumi üle andnud 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.

Otsuse täitmise viisi kindlaks määramise nõudes on üürikomisjoni seisukoht järgmine.

Täitemenetluse seadustiku § 180 kohaselt, kui võlgnik ei täida täitedokumenti vabatahtlikult (sh ei vabasta eluruumi), võtab kohtutäitur kinnisasja võlgniku valdusest ära ja annab sissenõudja valdusesse. Väljatõstmisele kuuluvad nii asjad kui isikud. Täitedokumendiks on ka üürikomisjoni otsus (Täitemenetluse seadustik § 2 lg 1 p 7). TsMS § 445 lg 1 näeb ette, et kohus võib otsuses kindlaks määrata otsuse täitmise viisi ja korra. Menetlusele üürikomisjonis TsMS selles osas ei laiene. Samas on ÜVLS eesmärk lahendada üürivaidlusi poolte jaoks odavalt ja kiiresti, seega ei oleks seaduse mõttega kooskõlas asjaolu, et üürikomisjoni otsust ei saaks õigustatud pool täita, vaid peaks selleks pöörduma samas asjas veelkord vaidlust lahendavasse organisse. 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. Seetõttu on põhjendatud seaduse analoogia kasutamine, kuna vastasel juhul võib komisjoni otsuse täitmine osutada avaldajale ebamõistlikult koormavaks ning komisjon leiab, et on vaja määrata kindlaks otsuse täitmise viis. Komisjon otsustab, et eluruumi xxx Tallinnas mittevabastamisel tuleb A. K. M. koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (A. P., ik xxx; A. B., ik xxx; I. P., ik xxx) eluruumist välja tõsta.

Üürikomisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude võla väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga üürilepingu lõppemise päeva 04.04.2012 seisuga 775,83 eurot.

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 § 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. Ka üürilepingu tüüptingimustest tuleneb üürniku kohustus maksta igakuiselt üüri ja lisaks sellele eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulude eest.

Tallinna linna ja A. K. M. vahel 12.05.2010 sõlmitud eluruumi üürilepinguga ja avaldaja esitatud korterite saldoga ajavahemikul detsembrist 2010 kuni augustini 2012 loeb üürikomisjon tõendatuks, et vaidlusalune eluruum oli antud vastustaja kasutusse, et ta on tarbinud kommunalteenused ega ole vaidlustanud nende osutamist. Korterite saldost nähtub, et vastustajale on esitatud arveid igakuiselt ja et tal oli juba detsembris 2010 võlg 291,51 eurot. Vaatamata tekkinud võlale on tema igakuised maksed 2011. aastal on olnud valdavalt kas võrdsed või väiksemad selles kuus nõutud summast, mistõttu on võlg püsinud ja isegi suurenenud

(korterite saldo, tlk 36-39). Tõendeid, et üürnik oleks talle esitatud arveid vaidlustanud, üürikomisjonile esitatud ei ole. Vastustaja võlanõudele vastu ei ole vaielnud.

Vastavalt VÕS § 82 lg 7 muutub kohustus sissenõutavaks, kui võlausaldajal on õigus nõuda kohustuse täitmist. Kui lepingust ei tulene teisiti, võib võlausaldaja nõuda kohustuse täitmist kohustuse täitmise tähtpäeva või kohustuse täitmiseks ettenähtud tähtaja möödumisel. Üürilepingu tüüptingimuste kohaselt pidi vastustaja maksma üüri ja kõrvalkulude eest igakuiselt kuu 30. kuupäevaks. Avaldaja nõuab võlga 04.04.2012 seisuga. Aprilli 2012 eest esitatud arve pidi olema makstud seega 31.05.2012. Vastustaja on viimati maksnud 02.03.2012 (820,70-€ võlast maksis 500€) ja rohkem ta maksnud ei ole. Seetõttu, kuna maksmise tähtaeg on möödunud, on üürileandjal õigus nõuda vastustajalt maksmise kohustuse täitmist. Korterite saldol tehtud arvutuste kohaselt on vastustaja võlg 04.04.2012 seisuga 775,83 eurot (tlk 40). Avaldaja nõue võla väljamõistmiseks tuleb rahuldada ning vastustajalt tuleb avaldaja nõutud 775,83 eurot kui üüri- ja kõrvalkulude võlg 04.04.2012 seisuga välja mõista.

Üürikomisjoni seisukoht eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahes osas. Esiteks 31.07.2012 seisuga välja arvestatud kahjuhüvitis, mis on 842,94 eurot ja teiseks alates 01.08.2012 kuni eluruumi vabastamiseni arvestatav kahjuhüvitis, mis määratakse igakuiselt esitatavatel arvetel.

VÕS § 335 sätestab, et kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest kahjuhüvitiseks nõuda kas üürilepingus kokkulepitud üüri või üüri, mis on samasuguses asukohas oleva samasuguse asja puhul tavaline, välja arvatud kui üürnik peab asja õigustatult kinni tema poolt tehtud kulutuste hüvitamiseks. Ka üürilepingu tüüptingimused kehtestavad põhimõtte, et kui üürnik viivitab eluruumi vabastamisega pärast lepingu lõppemist, peab ta sel ajal maksma nii kõigi kõrvalkulude eest kui ka üürileandjale kahjuhüvitist. Tüüptingimuste p 23.5 sätestab, et kahjuhüvitist on õigus nõuda 1/15 kuu üürist iga viivitatud päeva eest ja kui viivitus eluruumi üleandmisega ületab 30 päeva, 1/10 kuu üürist iga viivitatud päeva eest.

Vastustaja üürileping lõppes ülesütlemisega 04.04.2012. Avaldaja kinnitusel ei ole vastustaja eluruumi vabastanud, vastupidist kinnitavaid tõendeid ei ole esitatud. Komisjonile ei ole esitatud ka tõendeid, et vastustajal oleks õigus eluruumi mitte vabastada. Seetõttu peab ta maksma eluruumi eest ka pärast üürilepingu lõppemist kuni ajani, mil ta eluruumi üürileandjale tagasi annab. Korterite saldost nähtub, et vastustaja võlg kokku on 31.07.2012 seisuga 1618,77 eurot (tlk 79). Lahutades sellest summast üüri- ja kõrvalkulude võlana välja mõistetud summa, saame 842,94 eurot ( $1618,77 - 775,83 = 842,94$ ). See on summa, mille välja mõistmist vastustajalt kahjuhüvitiseks avaldaja esindaja nõuabki. Seega on nõue õige ja põhjendatud.

Kuna ei ole teada, millal vastustaja eluruumi vabastab ja avaldaja esindajale üle annab, on avaldaja esitanud ka tulevikku suunatud kahjuhüvitise nõude, st mõista vastustajalt välja kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest alates 01.08.2012 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele. Komisjoni hinnangul on ka see nõue põhjendatud. TsMS § 369 sätestab, et tulevase nõude täitmise hagi võib esitada juhul, kui on alust eeldada, et võlgnik kohustust õigel ajal ei täida. Sel alusel saab muu hulgas nõuda ka pärast hagi esitamist sissenõutavaks muutuvate korduvate kohustuste täitmist tulevikus. Kuna eespool on tuvastatud, et vastustaja on maksimisega viivitanud ja tal on võlg, siis on alust arvata, et ta ei maksa eluruumi eest ka edaspidi. Vastustajale on jätkatud ka pärast üürilepingu ülesütlemist arvete esitamist ning temalt on nõutud nii kõigi kõrvalkulude kui ka Tallinna lin-

na üürnikele kehtestatud määras üüri tasumist. Kuna avaldaja esindaja ei ole kahjuhüvitise suuruse määramisel lähtunud tüüptingimustes sätestatud põhimõttest (1/15 üürist esimese 30 viivitatud päeva eest ja edasi 1/10 üürist iga järgmise viivitatud päeva eest), ei ole ta nõudnud kahjuhüvitist lubatust rohkem, mistõttu peab vastustaja kõik talle esitatud või tulevikus esitatavad arved ära maksma seni, kuni ta eluruumi avaldaja esindajale üle annab. Vastustaja ei ole nõudele vastu vaielnud. Seetõttu otsustab üürikomisjon avaldaja nõude rahuldada ja mõista vastustajalt eluruumi vabastamisega viivitamise eest välja kahjuhüvitise 31.07.2012 seisuga 842,94 eurot ja alates 01.08.2012 kuni eluruumi vabastamiseni summas, mis on määratud igakuiselt esitatavatel arvetel.

Üürikomisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõudes.

Viivist nõuab avaldaja esindaja samuti kahes osas: 31.07.2012 seisuga 206,29 eurot ja alates 01.08.2012 määras 0,15% põhivõlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

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

VÕS § 101 lg 1 p 6 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik viivitab rahalise kohustuse täitmisega, nõuda temalt viivist. VÕS § 113 lg 1 kohaselt võib võlausaldaja rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral nõuda võlgnikult viivitusintressi (viivist) arvates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni ning kui viivisemäär on lepingus kokku lepitud, loetakse viivisemääraks lepingus kokkulepitu. Ka üürilepingu tüüptingimuste p 8.3 näeb ette üürileandja õiguse nõuda maksmisega viivitamisel üürnikult viivist 0,15% tasumata summalt päevas. Kuna avaldaja esindaja on sellises määras viivist ka arvestatud, on viivisenõue põhjendatud. Viivist on arvestatud alates detsembrist 2010 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. Korterite saldo kohaselt on 31.07.2012 seisuga arvestatud vastustajale viivist 206,29 eurot ning sellist summat avaldaja esindaja vastusajalt nõuabki. Seega on nõue õige ja põhjendatud.

Lisaks sellele, kuna ei ole teada, millal vastustaja võla ära maksab, nõuab avaldaja esindaja vastustajalt ka viivist etteulatuvalt alates 01.08.2012 kuni võla tasumiseni määras 0,15% põhivõlast päevas. Komisjoni hinnangul on ka see nõue, arvestades vastustaja senist maksekäitumist, põhjendatud. Etteulatuvalt lubab viivist nõuda ka TsMS § 367, mille kohaselt võib viivisenõude koos põhinõudega esitada selliselt, et taotletakse viivise, mis ei ole hagi esitamise ajaks veel sissenõutavaks muutunud, väljamõistmist mitte kindla summana, vaid täielikult või osaliselt protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni. Vastustaja ei ole viivisenõudele vastu vaielnud.

Eeltoodule tuginedes on komisjon seisukohal, et avaldaja viivisenõue on tervikuna põhjendatud ning seaduslik ja tuleb rahuldada. Vastustajalt tuleb välja mõista viivis eluruumi eest maksmisega viivitamise eest 31.07.2012 seisuga 206,29 eurot ja 01.08.2011 alates 0,15% põhivõlast päevas iga maksmisega viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Vastustaja kutsuti üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, milles teda hoiatati istungile ilmunata jätmise ja istungilt mõjuva põhjuseta puudumise tagajärgedest (tlk 63). Komisjon tegi eespool kindlaks, et tuleb lugeda, et vastustaja on kutse komisjoni istungile kätte saanud ning seega on nii komisjoni istungi aeg kui avaldaja esitatud nõuded talle teada. Vastustaja kirjalikku vastust avaldusele ei ole esitanud, komisjoni istungile ta ei ilmunud ega teatanud mõjuvatest põhjustest istungilt puudumiseks. Avaldaja taotlust istungi edasilükkamiseks seoses vastustaja is-



tungilt 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