

Üürivaidlusasi nr.	11-1/86/12
Otsuse kuupäev ja koht	08.11.2012. 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 J. B. (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Rxxxxxxx 8a/x-xx, 13812 Tallinn) vastu nõuetes kohustada vastustajat tagastama avaldajale eluruumi Rxxxxxxx 8a/x-xx Tallinnas, selle kohustuse vabatahtlikul mittetäitmisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (G. B., ik xxxxxxxxxxxx; K. B., ik xxxxxxxxxxxx; I. B., ik xxxxxxxxxxxx; K. B., ik xxxxxxxxxxxx) ja neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja ning välja mõista vastustajalt kahju- hüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 1817,16 eurot ja alates 01.10.2012 vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni ning viivis 36,92 eurot ja alates 01.10.2012 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 J. B., tõlk Oksana Sirkel
Asja läbivaatamise kuupäev	30.10.2012
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.
2. Kohustada J. B. 't tagastama Tallinna linnale üüritud asi, eluruum Tallinnas aadressil Rxxxxxxx 8a/x-xx, vabatahtlikust tagastamisest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (G. B., ik xxxxxxxxxxxx; K. B., ik xxxxxxxxxxxx; I. B., ik xxxxxxxxxxxx; K. B., ik xxxxxxxxxxxx) ja neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja.
3. Välja mõista J. B.'lt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitis 1817,16 eurot (üks tuhat kaheksasada seitseteist eurot 16 senti) ja alates 01.10.2012 vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni.
4. Välja mõista J. B.'lt viivis 36,92 eurot (kolmkümmend kuus eurot 92 senti) ja alates 01.10.2012 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 J. B. (edaspidi: üürnik või vastustaja) 26.04.2010 Tallinna linnaga, keda esindas omanikult saadud volituse alusel AS ISS Eesti, üürilepingu Rxxxxxxx 8a/x-xx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks. Koos üürnikuga asusid eluruumi kasutama tema abikaasa G. B. ning lapsed K. B., I. B. ja K. B. 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 teab üürilepingu tingimuste kehtimisest ning 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 30 krooni (1,92 €) ühe ruutmeetri eest kuus ehk 90,4 m² suuruse eluruumi eest kokku 2712 krooni (173,57 €) kuus.

Kuna vastustaja ei täitnud pikaajaliselt üüri ja kõrvalkulude maksmise kohustust nõuetekohaselt, esitati talle üürilepingu ülesütlemise avaldus koos nõudega vabastada eluruum hiljemalt 30 päeva pärast avalduse kättetoimetamisest. Ülesütlemisavaldus anti üürniku pojale 21.03.2012 allkirja vastu üle. Avaldaja koostatud raamatupidamisväljavõttest nähtub selgelt, et vastustaja on eksinud üürilepingu tingimuste vastu ja oli alus üürileping üles öelda. Tema võlg 04.03.2012 seisuga oli koos viivisega 994,77 eurot ja sellega oli üürnik olnud kolmel kuul järjest viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. Vastustajat oli lepingu rikkumisest kolm korda kirjalikult hoiatatud ja antud tähtaegu võla tasumiseks, kuid tema võlg aina kasvas.

Üürilepingu lõppemise päeva 20.04.2012 seisuga oli üürniku üüri- ja kõrvalkulude võlg 1567,12 eurot, kuid seisuga 02.07.2012 oli vähenenud 767,12 eurole. Kuigi üürnikku kohustati ülesütlemisavalduses pärast üürilepingu lõppemist eluruum vabastama ja võtmed tagastama, ei ole ta seda teinud. Sellest tulenevalt on temalt alates 21.04.2012 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 üüri- ja kõrvalkulude võla 20.04.2012 seisuga 767,12 eurot, kahjuhüvitise eluruumi vabastamisega viivitamise eest alates 21.04.2012 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele, viivise 30.06.2012 seisuga 129,93 eurot ja alates 01.07.2012 määras 0,15% põhivõlalt päevas, kohustada vastustajat eluruumi tagastama, sellest keeldumisel ta koos eluruumi kasutavate isikutega eluruumist välja tõsta.

Avaldaja esitas 25.10.2012 avalduse täpsustuse, milles on loobutud üüri- ja kõrvalkulude võla nõudest ja täpsustatud kahjuhüvitise ning viivise nõuet. Kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega

viivitamise eest nõuab 30.09.2012 seisuga 1817,16 eurot ja alates 01.10.2012 vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni. Viivist nõuab 30.09.2012 seisuga 36,92 eurot ja alates 01.10.2012 kuni võla tasumiseni 0,15% tasumata põhivõlalt päevas. Jäi nõude juurde kohustada vastustajat eluruumi tagastama, sellest keeldumisel ta koos eluruumi kasutavate isikutega eluruumist välja tõsta.

Üürikomisjoni istungil selgitas avaldaja esindaja, et vastustaja on oma võlga vähendanud ja katnud maksetega varasema üüri- ja kõrvalkulude võla. Üürileping lõppes 20.04.2012. Väljamõistmata võlg puudutab perioodi pärast seda ja on seega olemuselt kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest. Võlgnik ei ole võlaprobleemides üürileandja esindaja poole pöördunud. Üürilepingu ülesütlemise põhjuseks on üürniku viivitus maksete tasumisel. Üürnikule on helistatud ja selgitatud, et eluruum tuleks tagastada, kuid üürnik keeldus sellest, sest tal ei ole teist elukohta. Jäi kõikide avalduse täpsustuses esitatud nõuete juurde.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja J. B. nõuetele kirjalikku vastust ei esitanud. Istungil ei vaielnud vastu, et tal on üürileandja ees võlg ja tunnistas kõiki esitatud nõudeid. Selgitas, et kui üürilepingu sõlmis, töötas mees meremehena, kuid siis kaotas töö. Mees läks tööle ehitusele, avaldaja ise sai miinimumpalgast väiksemat tasu, kuid siis ta vallandati, sest lapsed olid tihti haiged. Ka vastustaja ema võttis tema jaoks laenu, sest avaldajale enam laenu ei antud, kuid füüsiliselt puudus elamiseks raha. Käis AS ISS Eesti kontoris ja talle tehti maksegraafik. Et seda täita, laenas raha. Käesoleval ajal on mees taas merel ja seega lootus, et see lahendab võlaprobleemi. Esmalt kustutati võlga septembris 2010 ja siis detsembris 2011. Kui vastustaja töötas, käis ta sotsiaalosakonnas abi palumas, kuid abi ei antud, kuigi sissetulek oli alla miinimumpalga. Praegu on vastustaja sissetulek 115 eurot, kuid korteri kuumakse peaaegu 300 eurot. Mõõnis, et praegune korter käib rahaliselt üle jõu, kuid üüriturult saaks sama raha eest vaid kahetoalise korteri. Puudub võimalus ka vanemate juurde kolida.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

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

Komisjon tegi kindlaks, et Tallinna linnalt saadud volituse alusel sõlmis AS ISS Eesti Tallinna Linnavalitsuse 14.04.2010 korralduse nr 506-k alusel J. B.-ga 26.04.2010 üürilepingu nr ISS-453 (toimiku lk 7-8) eluruumi Tallinnas aadressil Rxxxxxx 8a/x-xx üürile andmiseks tähtajaga kuni 26.04.2015. Koos üürnikuga asusid eluruumi kasutama tema abikaasa G. B. ning lapsed K. B., I. B. ja K. B. Üürilepingu p-is 9 on kokku lepitud üüris suurusega 30 krooni (1,92 €) m² eest ehk 2712 krooni (173,57 €) kuus. Üürilepingu p 14 alapunktide 1-3 kohaselt on üürnik kinnitanud oma teadmist, et üürilepingu tingimustena kehtivad üürilepingu lisana sätestatud tüüptingimused, ta on märgitud tingimustega tutvunud, mõistnud tingimuste sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel ning et lisaks üüri maksmisele tuleb tal kanda ka eluruumiga seotud kõrvalkulud ja eluruumiga seonduvad maksud. Üürilepingu tingimused on kehtestatud OÜ Raadiku Arendus ja Tallinna linna vahel sõlmitud rendilepingu lisana.

Tulenevalt „Eluruumi üürilepingu tingimustest“ (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüptingimused, tlk 9-21) maksab üürnik üürileandjale üüri üürilepingu p-s 9 märgitud summas igas kalendrikuus (tüüptingimuste p 6.1), kõrvalkuludena on üürnik kohustatud maksuma igakuiselt muuhulgas ka üürileandja maamaksukulud ulatuses, mis vastab üürniku maakasutusele ja hoonekindlustuse eluruumile vastava osa. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja lähtudes

mõõturite näitudest, teenusepakkujate arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast (p 6.2). Üürnik on kohustatud tasuma nii üüri kui kõrvalkulud igakuiselt üürileandja pangaarvele 10 päeva jooksul jooksva kuu 20. kuupäevast arvates (p 7.2). Maksetega viivitamisel on üürileandjal õigus nõuda ja üürnikul kohustus maksta viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest (p 7.3). Kui üürnikult laekunud summadest ei jätku kõigi tasumisele kuuluvate maksete tasumiseks, siis loetakse maksed tasutuks järgmistes järkudes: esmajärjekorras viivis tasumata kõrvalkuludelt ja üürilt ning teisena kõrvalkulud ja üür (p 7.4). Üürilepingu lõppemisel on üürnik kohustatud eluruumi vabastama ja üürileandjale üle andma hiljemalt lepingu lõppemise päeval. Üle antakse kõik eluruumi võtmed ja vormistatakse eluruumi vastuvõtmise akt. 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, 22.2 ja 22.5).

OÜ Raadiku Arendus on 12.06.2009 sõlminud OÜ-ga Minu Vara kinnisvara haldus- ja hooldusteenuste osutamise lepingu (tlk 22-24). Nimetatud lepingu p 3.2.1 alusel võttis OÜ Minu Vara (lepingus haldaja) endale kohustuse esindada OÜ-d Raadiku Arendus Tallinna linna tüüplepingutele vastavate üürilepingute sõlmimisel, täitmisel ja lõpetamisel. Eeltoodud lepingu kohaselt on haldajal muuhulgas kohustus esitada 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 Osühing 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 väljatrukk, tlk 42-43).

Avaldaja esindaja on pidanud arvestust vastustajale esitatud arvete ja temalt laekunud maksete kohta (korterite saldod, tlk 35-37 ja 58-61), millest nähtub, et vähemalt oktoobrist 2011 oli vastustajal üürileandja ees võlg. Vastustaja veelgi varasemat võlga kinnitab avaldaja 19.07.2010 koostatud kiri vastustajale (tlk 38), milles tuletati meelde kahe kuu tasumata arveid ja anti tähtaeg võla tasumiseks hiljemalt 27.07.2010. Järgmise hoiatuse koostas avaldaja 16.11.2011 (tlk 39), milles tuletati meelde 2011. a. septembri ja oktoobri tasumata arveid, andis tähtaja võla tasumiseks hiljemalt 30.11.2011 ja hoiatas taas võla tasumata jätmise ja maksimisega viivitamise tagajärgedest. Seepeale kustutas üürnik detsembris 2011 võla, kuid tasumata jäi jooksva kuu arve 343,62 eurot. Viimane hoiatuskiri koostati 16.02.2012 (tlk 40), sest 2012. a. jaanuaris ja veebruaris ei makstud korteri eest midagi. Kuna võlga ei kustutatud, midagi ei makstud korteri eest ka märtsis ja üürniku võlg pidevalt suurenes, koostas avaldaja esindaja 20.03.2012 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse (tlk 41), mis anti 21.02.2012 vastustaja pojale allkirja vastu kätte (allkiri ülesütlemisavaldusel, tlk 41).

Avaldaja nõueteks on kohustada vastustajat tagastama Tallinna linnale eluruum Rxxxxxx 8a/x-xx Tallinnas ja sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (G. B., K. B., I. B. ja K. B.) eelnimetatud eluruumist välja, mõista Jelena Buzetskaja'lt Tallinna linna kasuks välja kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest 30.09.2012 seisuga 1817,16 eurot ja alates 01.10.2012 vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni ning viivis 30.09.2012 seisuga 36,92 eurot ja alates 01.10.2012 kuni võla tasumiseni 0,15% tasumata põhivõlalt päevas.

1) Üürikomisjoni seisukoht üüritud asja tagastamise ja otsuse täitmise viisi määramise osas:

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 tüüptingimuste p 22.1.

Seega on õigus nõuda üüritud asja tagastamist, kui pooltevaheline üürileping on lõppenud. Seetõttu, et otsustada, kas avaldajal on õigus nõuda vastustajalt üüritud asja tagastamist, peab komisjon võtma esmalt seisukoha, kas üürileping on lõppenud. Selleks peab olema kas saanud üürilepingu tähtaeg või peab leping olema kehtivalt üles öeldud.

Avaldaja koostas vastustajale 20.03.2012 üürilepingu ülesütlemisavalduse, millega ütles üürilepingu erakorraliselt üles. Järgnevalt teeb komisjon kindlaks, kas avaldaja ülesütlemisavaldus vastab seaduse nõuetele ning kas avaldajal oli olemas seaduslik alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks.

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 § 313 lg 3 sätestab, et üürilepingu erakorralisest ülesütlemisest ei pea ette teatama, kui seadusest ei tulene teisiti.

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

VÕS § 325 sätestab eluruumi üürilepingu ülesütlemisavaldusele kindla vormi. 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.

Tüüptingimuste punkti 21.5 kohaselt on üürileandjal õigus leping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik on kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval viivituses tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega.

Avaldaja esitatud üürilepingu ülesütlemisavalduses on märgitud järgmist: et öeldakse üles vastustajaga sõlmitud üürileping aadressil Rxxxxxx 8a/x-xx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks; et ülesütlemise põhjuseks on asjaolu, et seisuga 04.03.2012 on üürnikul üüri- ja kõrvalkulude võlg koos viivisega 994,77 eurot, millega on üürnik olnud kolmel kuul järjest viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega; et üürileping lõpeb 30 päeva pärast ülesütlemisavalduse kättetoimetamist; et üürilepingu ülesütlemist on võimalik vaidlustada Tallinna Üürikomisjonis (Harju 13, 10130 Tallinn) või Harju Maakohus (Kentmanni 13, 15158 Tallinn) 30 päeva jooksul arvates teate kättesaamisest. Eelpool tegi komisjon kindlaks, et ülesütlemisavaldus anti 21.03.2012 allkirja vastu kätte vastustaja perekonnaliikmele.

Ülesütlemisavalduses on seega märgitud nii üüritud asi, lepingu lõppemise päev, ülesütlemise alus kui ka vaidlustamise kord ning tähtaeg. Kuna avaldaja ülesütlemisavaldus on esitatud

vastustajale kirjalikult ja see sisaldab kõiki seaduses sätestatud kohustuslikke andmeid, siis võib lugeda, et ülesütlemisavaldus on vorminõuete osas seadusekohane ja kehtiv.

Järgnevalt uurib komisjon, kas avaldajal oli olemas alus üürilepingu ülesülemiseks. Eelpool viidatud seaduse sätetest tulenevalt peab üürilepingu erakorraliseks ülesülemiseks olema mõjuv põhjus. Avaldaja esitatud üürilepingu ülesütlemisavalduses on märgitud lepingu ülesütleamise põhjuseks vastustaja viivitus üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega kolmel järjestikusel maksetähtpäeval. Avaldaja esitatud tõenditest (avaldajale esitatud arvetest ja temalt laekunud maksete kokkuvõttest) nähtub, et vastustajale on igakuiselt esitatud arveid, milles oli märgitud üürnikul maksmisele kuuluva summa suurus ning ka võlgnetav summa. Üürilepingu tingimuste kohaselt pidi üürnik tasuma üüri ja kõrvalkulude eest igakuiselt 30. kuupäevaks. Esitatud korterite saldo põhjal oli üürnikul üürileandja ees võlg alates oktoobrist 2011 suuruses, mis ületas kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa. Ka nähtub, et võlaperioodil enne üürilepingu ülesütlemist on olnud kuid, mil korteri eest ei makstud midagi (2012. a. jaanuar ja veebruar). Eeltooduga on tõendatud, et vastustaja oli lepingut rikkunud, sest esines viivitus maksetega tasumisel määras, mille puhul on alus leping erakorraliselt üles öelda ja see on kooskõlas VÕS §-s 316 lg 1 punktis 1 ja tüüptingimuste punktis 21.5 sätestatuga.

Avaldaja oli eelnevalt vastustajat kolmes hoiatuskirjas teavitanud võlast ja tähtjaks võla tasumata jätmise tagajärgedest. Võlg oli märgitud ka üürnikule igakuiselt esitatavatel arvetel, üürilepingu lõpetamise teade on seadusekohane, esines seaduslik alus lepingu lõpetamiseks ning vastustaja perekonnaliige sai ülesütlemisavalduse kätte. Komisjonile ei ole teada vastustaja võla põhjuseid, millest tulenes tema makseraskus, sest vastavaid tõendeid komisjonile esitatud ei ole. Ka ei ole vastustaja üürilepingu ülesütlemist vaidlustanud (teabenõuded Harju Maakohtule ja vastavad vastused, tlk 44-45). Sellest tulenevalt komisjon leiab, et pooltevaheline üürileping lõppes ülesütlemisavalduses märgitud ajal, so 20.04.2012.

Kuigi üürileping lõppes, ei ole vaidlust selles, et kuni vaidluse arutamiseni üürikomisjonis ei ole vastustaja korterit üürileandjale tagastanud. Sellest tulenevalt on avaldajal õigus nõuda eluruumi tagastamist. Komisjon otsustab kohustada vastustajat J. B.'t vabastama ja tagastama avaldajale eluruumi Rxxxxxx 8a/x-xx Tallinnas.

Avaldaja taotleb määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja eluruumist väljatõstmine. Avaldaja leiab, et kuna üürileping on lõppenud ning vastustaja ei ole üüritud asja tagastanud, siis võib eeldada, et ta ei tee seda vabatahtlikult ka pärast komisjoni otsuse tegemist. Seega on täitemenetluse lihtsustamiseks vaja 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 § 180 kohaselt, kui võlgnik ei täida täitedokumenti vabatahtlikult (sh ei vabasta eluruumi), võtab kohtutäitur kinnisasja võlgniku valdusest ära ja annab sissenõudja valdusse. Väljatõstmisele kuuluvad nii asjad kui isikud. Täitedokumendiks on ka üürikomisjoni otsus (Täitemenetluse seadustik § 2 lg 1 p 7). Tsiiviilkohtumenetluse seadustiku (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 tsiiviilkohtumenetluses. Seega ei ole ka 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.

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.

Kuna komisjon otsustas rahuldada eluruumi tagastamise nõude, siis on ta seisukohal, et antud juhul on põhjendatud seaduse analoogia kasutamine, kuna vastasel juhul võib osutuda komisjoni otsuse täitmine õigustatud poolele ebamõistlikult koormavaks. Seetõttu komisjon leiab, et on vaja määrata antud asjas kindlaks otsuse täitmise viis ning otsustab, et eluruumi Rxxxxxx 8a/x-xx Tallinnas vabatahtlikust tagastamisest keeldumisel tuleb määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja J. B. koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (G. B., K. B., I. B. ja K. B.) eelnimetatud eluruumist väljatõstmise koos neile kuuluva avaraga.

2) Komisjoni seisukoht nõudes välja mõista vastustajalt kahjuhüvitis 30.09.2012 seisuga 1817,15 eurot ja alates 01.10.2012 vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni.

Avaldaja nõuab kahjuhüvitise väljamõistmist, kuna vastustaja ei ole pärast üürilepingu lõppemist eluruumi tagastanud ja tal on võlg eluruumi kasutamise eest, mis on tekkinud pärast üürilepingu lõppemist.

VÕS § 335 sätestab, et kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja nõuda viivitatud aja eest 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.

Korterite saldo andmetel on vastustajal ka pärast üürilepingu lõppemist, s.o alates 21.04.2012 üürileandja ees võlg. Avaldaja on pärast üürilepingu lõppemist jätkanud vastustajale senises määras üüri ja ka kõrvalkulude määramist. Kuna üürileping lõppes 20.04.2012, kuid vastustaja ja tema perekond elab korteris edasi, loetakse edaspidi määratud maksed, mille osas on vastustajal tekkinud võlg pärast üürilepingu lõppemist, VÕS § 335 tulenevalt kahjuhüvitiseks. Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest pärast üürilepingu lõppemist poolte vahel kehtinud üürilepingus kokkulepitud üüri määras, kuigi tal oleks tüüptingimuste p. 22.5 kohaselt õigus nõuda kahjuhüvitist ka suuremas ulatuses (1/10 kuu üürisummast iga üleandmisega viivitatud päeva eest). Seega nõuab avaldaja kahjuhüvitist lubatud ulatuses.

Korterite saldo andmetel on vastustaja võlg 30.09.2012 seisuga 1817,16 eurot, mis on sama summa, mida avaldaja kahjuhüvitisena vastustajalt nõuab. Avaldaja seletuse kohaselt on vastustaja üürikomisjoni istungi toimumise ajaks üüri- ja kõrvalkulude võla täielikult kustutanud. Komisjoni hinnangul on seletus kooskõlas tüüptingimuste p-ga 7.4, mille kohaselt kustutatakse maksest esmalt viivis ja seejärel üüri- ja kõrvalkulude võlg. Seega tõendab korterite saldo väljatrükk kahjuhüvitise suurust, mida avaldaja vastustajalt nõuab.

Komisjon otsustab, et avaldaja nõue mõista vastustajalt välja kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 30.09.2012 seisuga 1817,16 eurot on põhjendatud ja tõendatud.

Lisaks kindla summana nõutavale kahjuhüvitisele nõuab avaldaja vastustajalt ka kahjuhüvitise välja mõistmist vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni, sest ei ole teda, millal vastustaja korteri vabastab ja üürileandjale üle annab. TsMS § 369 sätestab õigusliku aluse esitada nõude ka enne selle sissenõutavaks muutumist, kui on alus eeldada, et võlgnik

kohustust õigel ajal ei täida. Kuna eespool on tuvastatud, et vastustajal oli juba oktoobrist 2011 üürileandja ees pidev ja seega ka pikaajaline võlg, siis leiab komisjon, et ka avaldaja etteulatav kahjuhüvitise väljamõistmise nõue kuni eluruumi tagastamiseni on põhjendatud.

Tulenevalt eeltoodust komisjon leiab, et avaldaja kahjuhüvitise nõue on tervikuna mõistlik, põhjendatud ja tõendatud.

Komisjon otsustab välja mõista J. B.'lt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitise 30.09.2012 seisuga 1817,16 eurot ja alates 01.10.2012 vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni.

3) Lisaks võlale nõuab avaldaja vastustajalt maksete tasumisega viivitamise eest viivist 30.09.2012 seisuga 36,92 eurot ja alates 01.10.2012 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

VÕS § 101 lg 1 p 6 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik viivitab rahalise kohustuse täitmisega, nõuda temalt viivist. VÕS § 113 lg 1 kohaselt võib võlausaldaja rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral nõuda võlgnikult viivitusintressi (viivist) arvates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni ning kui viivisemäär on lepingus kokku lepitud, loetakse viivisemääraks lepingus kokkulepitu.

Poolte vahel kehtinud üürilepingu tüüptingimuste p 7.3 kohaselt on üürileandjal õigus maksetega viivitamisega nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest.

Nagu komisjon juba eespool tuvastas, pidi vastustaja tasuma üürileandjale igakuiselt 30. kuupäevaks. Samuti tuvastati eespool, et juba oktoobrist 2011 oli vastustajal üürileandja ees võlg ja oma maksmise kohustust ta igakuiselt ei täitnud (näiteks 2012. a. jaanuar kuni märts) või täitis seda väiksemas summas, kui arvel määratud. Seega on tõendatud, et vastustaja on olnud korterimaksete tasumisega viivituses.

Avaldaja nõuab viivise välja mõistmist kahes osas. Esiteks nõuab ta viivist 30.09.2012 seisuga 36,92 eurot kindlas summas. Sellises suuruses viivis kajastub ka korterite saldod. Korterite saldost nähtub, et viivis on vastustaja võlalt arvestatud vähemalt oktoobrist 2011, arvestades selleks ajaks kogunenud võla kogusummat ning korrutades selle arvestuse toimumise kuu päevade arvuga. Komisjoni hinnangul vastab selline arvestus seadusele ning ka üürilepingu tingimustele. Kuna avaldaja ei nõua viivist mitte igalt summalt eraldi, vaid koondsummana, siis nõuab avaldaja viivist vähem, kui tal lepingu ja seaduse kohaselt õigus oleks. Seega on avaldajapoolne viivisearvestus ka selles osas seaduslik ja avaldaja esitatud viivisenõue on põhjendatud ja tõendatud.

Teiseks nõuab avaldaja viivise välja mõistmist alates 01.10.2012 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

TsMS § 367 lubab esitada viivisenõude koos põhinõudega selliselt, et taotletakse viivise, mis ei ole veel sissenõutavaks muutunud, väljamõistmist mitte kindla summana, vaid täielikult või osaliselt protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni. Komisjoni hinnangul on selliselt esitatud viivisenõue, arvestades vastustaja senist maksekäitumist, käesolevas vaidluses samuti põhjendatud ja õige. Kuna vastustajal on jätkuvalt üürileandja ees võlg, on õigus nõuda temalt viivist. Kuna ei ole ette teada, millal vastustaja võla ära maksab, tuleb vastustajalt viivis välja mõista ka protsendina põhinõudest.

Eeltoodule tuginedes on komisjon seisukohal, et avaldaja viivisenõue on tervikuna põhjendatud, seaduslik ja tuleb rahuldada. J. B.'lt tuleb välja mõista viivis 30.09.2012 seisuga 36,92 eurot ja alates 01.10.2012 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

Avaldaja avaldus tuleb rahulda täies ulatuses.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liikme asendaja
Mai Sõber