

<b>Üürivaidlusasi nr.</b>	11-1/50/12
<b>Otsuse kuupäev ja koht</b>	28.08.2012, 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) avaldus A. Z. (ik xxx, elukoht rahvastikuregistri andmetel xxx Tallinn) vastu nõuetes kohustada vastustajat vabastama eluruum xxx Tallinnas, selle kohustuse mittetäitmisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja koos talle kuuluva varaga eluruumist väljatõstmise; välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 1510,16 eurot, kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest 31.08.2012 seisuga 932,36 eurot ja viivis 31.07.2012 seisuga 510,90 eurot.</b>
<b>Istungil osalenud isikud</b>	Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Evi Tänak-Aruksaar
<b>Asja läbivaatamise kuupäev</b>	16.08.2012
<b>Resolutsioon</b>	<b>Tallinna Üürikomisjon otsustas:</b>

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Kohustada A. Z. vabastama ja tagastama Tallinna linnale eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mitte vabastamisel määrata otsuse täitmise viisiks A. Z. väljatõstmise nimetatud eluruumist koos talle kuuluva varaga.**
- 3. Välja mõista A. Z.lt üüri- ja kõrvalkulude võlg 1510,16 eurot (üks tuhat viissada kümme eurot 16 senti) ja kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest 31.08.2012 seisuga 932,36 eurot (üheksasada kolmkümmend kaks eurot 36 senti).**
- 4. Välja mõista A. Z.lt viivis 31.07.2012 seisuga 510,90 eurot (viissada kümme eurot 90 senti).**

#### **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 ära kiri. 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. Z. 08.02.2011 Tallinna linnaga, keda esindas omanikult saadud volituse alusel AS ISS Eesti, üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks kuni 24.10.2012. AS ISS Eesti kui ühendav ühing ja OÜ Minu Vara kui ühendatav ühing on ühi-

nenud 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel, ühinemisotsused on vastu võetud 29.05.2009 ja äriregistrisse on ühinemiskanne tehtud 15.07.2009. Seoses sellega on ühendatav ühing OÜ Minu Vara registrist kustutatud ja kõik õigused ja kohustused on üle läinud ühendavale ühingule AS ISS Eesti. Tulenevalt elamu omaniku, OÜ Raadiku Arendus ja OÜ Minu Vara vahel sõlmitud haldus- ja hooldusteenuste osutamise lepingu punktist 3.2 ning OÜ Raadiku Arendus ja Tallinna linna vahelisest lepingust kohustub AS ISS Eesti esindama Tallinna linna üürilepingute sõlmimise, täitmise ja lõpetamise küsimustes. AS ISS Eesti esitab üürnikele ka arveid OÜ Raadiku Arendus nimel ja tema kohustuseks on ka üürilepingute rikkumisel pöörduda rikkuja vastu üürikomisjoni või kohtusse.

Üürilepingut allkirjastades on üürnik kinnitanud, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad lepingule lisatud üürilepingu tingimused, et ta on nendega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub lepingu sõlmimisega 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 127,49 eurot kuus.

Vastustaja on alates 01.09.2011 olnud pidevalt võlgu. Novembris 2011 hoiatati teda võlast ja kuna võlg ei vähenenud, algatati veebruaris 2012 üürilepingu ülesütlemise menetlus. Üürilepingu ülesütlemise avaldus on üürnikule kätte toimetatud selle avaldamisega väljaandes Ametlikud Teadaanded 29.02.2012. Üürilepingu ülesütlemise põhjuseks on võlg 02.02.2012 seisuga koos viivisega 1123,10 eurot, millega üürnik on kolmel kuul järjest olnud viivituses üüri või kõrvalkulude tasumisega. Üürniku üüri- ja kõrvalkulude võlg üürilepingu lõppemise päeva (30.03.2012) seisuga oli 1510,16 eurot. Kuigi üürnikku kohustati ülesütlemisavalduses eluruum vabastama ja võtmed tagastama, ei ole ta seda teinud. Sellest tulenevalt on temalt alates 31.03.2012 nõutud eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitist senises üürimääras vastavalt talle esitatavatele arvetele. Kuna vastustajal on alates 01.07.2011 pidev võlg, tuleb tal üürilepingust tulenevalt maksta ka viivist tasumata summalt 0,15% päevas.

Üürileandja esindaja tugineb oma avalduses võlaõigusseaduse (edaspidi: VÕS) § 76 lõikele 1, § 101 lõike 1 punktile 1, § 108 lõikele 1, § 313 lõikele 1, § 316 lõike 1 punktidele 1, 2 ja 3, § 334 lõikele 1, § 335 ja eluruumi üürilepingu tüüpitingimustele ning palub mõista vastustajalt välja lepingujärgne üüri- ja kõrvalkulude võlg 1510,16 eurot, viivis 31.03.2012 seisuga 182,66 eurot ja edasi 0,15% põhivõlalt päevas, kohustada vastustajat eluruumi vabastama, sellest keeldumisel ta eluruumist välja tõsta ning välja mõista temalt eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitis vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele alates 31.03.2012 kuni eluruumi vabastamiseni.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja järgmiste nõuete juurde: kohustada vastustajat eluruum vabastama, eluruumi mitte vabastamisel ta sealt välja tõsta; välja mõista temalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 1510,16 eurot, kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest 31.08.2012 seisuga 932,36 eurot ja viivis 31.07.2012 seisuga 510,90 eurot. Oli seisukohal, et vastustaja üürileping lõppes 30.03.2012. Jäi kirjalikus avalduses esitatud põhjenduste juurde.

### **Vastustaja vastuväited**

Vastustajale on saadetud kutse komisjoni istungile aadressile xxx Tallinnas (toimiku lk 52), mis on nii üürilepingu objekti kui ka rahvastikuregistris vastustaja eluruumina registreeritud eluruumi aadress. Vastustaja kutset vastu ei võtnud ja see tagastati komisjonile hoiutähtaja möödumisel (ümbrik, tlk 54). Seejärel saadeti kutse vastustajale kohtutäitur Mati Kadak'u vahendusel. Kohtutäituri koostatud menetlusedokumentide kättetoimetamise aktist (tlk 65-68) nähtavalt on vastustaja kinnitanud kohtutäituri abile telefoni teel, et ta elab aadressil xxx Tallinnas, kuid keeldunud kohtutäituri abiga kohtumast ja palunud panna menetlusedokumendid eluruumi postkasti, mida kohtutäituri abi 31.05.2012 ka tegi. Üürivaidluse lahendamise

seaduse (ÜVLS) § 9 lg 3 kohaselt kohaldatakse komisjoni istungile kutsumise suhtes vastavalt tsiviilkohtumenetluse sätteid. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 315 lg 1 kohaselt võib menetlusedokumendi kätte toimetada ka kohtutäituri vahendusel. Vastavalt TsMS § 326 loetakse menetlusedokument kättetoimetatuks dokumendi panemisega eluruumi juurde kuuluvasse postkasti, kui kohtutäitur on menetlusedokumendi proovinud isikule üle anda vähemalt kahel korral oluliselt erinevatel kellaegadel vähemalt kolmepäevase vahega ja menetlusedokumendi ei ole olnud võimalik kätte anda eluruumis viibivale muule isikule. Seega saab lugeda, et vastustaja on kutse komisjoni istungile kätte saanud. Koos kutsega on vastustajale saadetud avaldaja avaldus koos lisadega ning antud tähtaeg kirjaliku vastuse esitamiseks. Vastustaja komisjonile kirjalikku vastust ei esitanud.

Üürikomisjoni istungile vastustaja ei ilmunud ega teatanud komisjonile mõjuvatest põhjustest jääda istungile ilmunuta.

### **Üürikomisjoni otsuse põhjendused**

Üürikomisjon, kuulanud ära kohal olnud üüri vaidluse poole, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldus tuleb rahuldada. Üürikomisjon juhendab 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 üüri leandja Tallinna linna (edaspidi: üüri leandja või avaldaja) esindajana eluruumi omanikult saadud volituse alusel 08.02.2011 üüri niku A. Z.ga (edaspidi: üüri niku või vastustaja) eluruumi üüri lepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi (66,4 m<sup>2</sup>) andmiseks üüri niku kasutusse tähtajaga kuni 24.10.2012 (üüri leping, tlk 7-8). Lepingu p-s 9 oli kokku lepitud, et üüri summa on 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest ehk 127,49 eurot kuus. Üüri lepingu p-s 14.1 kinnitab üüri niku, et ta teab, et üüri lepingu tingimustena kehtivad lepingule lisatud „Eluruumi üüri lepingu tingimused“, et ta on tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub üüri lepingu sõlmimisega sellistel tingimustel. Üüri lepingu p-de 14.2 ja 14.3 kohaselt teab üüri niku, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule annab Tallinna linn eluruumi üüri le seadusest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks ning et lisaks üüri le tuleb tal maksta ka eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulud ja maksud.

Tulenevalt „Eluruumi üüri lepingu tingimustest“ (edaspidi: üüri lepingu tingimused või tüüp-tingimused, tlk 32-44) maksab üüri niku üüri leandjale üüri üüri lepingu p-s 9 märgitud summas igas kalendrikuus (tüüp-tingimuste p 6.1), kõrvalkuludena on üüri niku kohustatud maksma igakuiselt muuhulgas ka üüri leandja maamaksukulud ulatuses, mis vastab üüri niku maakasutusele ja hoonekindlustuse eluruumile vastava osa. Kõrvalkulude suuruse määrab üüri leandja lähedes mõõturite näitudest, teenusepakujate arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast (p 6.2). Üüri niku on kohustatud tasuma nii üüri kui kõrvalkulud igakuiselt üüri leandja pangaarvele 10 päeva jooksul jooksva kuu 20. kuupäevast arvates (p 7.2). Üüri lepingu lõppemisel on üüri niku kohustatud eluruumi vabastama ja üüri leandjale üle andma hiljemalt lepingu lõppemise päeval ning kui üüri niku viivitab eluruumi vabastamisega, on ta kohustatud maksma kõik kõrvalkulud ajavahemiku eest, mil eluruum oli tema valduses ning tasuma üüri leandjale kahjuhüvitist 1/15 kuu üüri ulatuses iga vabastamisega viivitatud päeva eest ning kui üüri niku 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 9-11). Nimetatud halduslepingu punkti 3.2.1 alusel jäi OÜ Minu Vara kohustuseks muuhulgas Tallinna linna esindamine tüüp-tingimule vastavate üüri lepingute sõlmimisel ja nende sõlmimine, üüri- ja kõrvalkulude eest üüri niku arvete esitamine ja arvete tasumise nõudmine üüri niku.

AS ISS Eesti (registrikood 10031220) kohta avatud äriregistri B-osa registrikaardi kehtivate andmete kohaselt (23. kanne) ühinesid AS ISS Eesti (ühendav ühing) ja osühing 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 46-47). Seega eeltoodust tulenevalt on AS ISS Eesti (edaspidi: üürileandja esindaja või avaldaja esindaja) Tallinna linna esindajaks üürilepingute sõlmimisel, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamisel ja arvete tasumise nõudmisel üürnikelt.

Üürileandja esindaja on saatnud 16.11.2011 üürnikule kirjaliku hoiatuse, milles on teatatud, et üürnik võlgneb 15.11.2011 seisuga eluruumi kasutamise eest 395,02 eurot ja kohustatud teda võla tasuma 30.11.2011. Samas kirjas on üürnikku hoiatatud, et võla ja makseviivituse jätkumisel algatatakse üürilepingu ülesütlemise menetlus (kiri, tlk 24). Üürileandja esindaja on 03.02.2012 koostanud üürilepingu ülesütlemisavalduse (tlk 25) ja teatanud üürilepingu ülesütlemisest 1123,10-eurose võla tõttu, millega üürnik on olnud kolmel kuul järjest viivituses tasumisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude summa või nende olulise osa maksmisega. Samas kirjas on palutud eluruum vabastada 30 päeva pärast ülesütlemisavalduse kättesaamisest. Ülesütlemisavaldus on vastustajale kätte toimetatud kohtutäituri vahendusel avaldamisega väljaandes Ametlikud Teadaanded (tlk 29).

Avaldaja nõuab kohustada vastustajat eluruumi vabastama, selle mitte vabastamisel ta eluruumist välja tõsta ning välja mõista temalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 30.03.2012 seisuga 1510,16 eurot, kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest 31.08.2012 seisuga 932,36 eurot ja viivis 31.07.2012 seisuga 510,90 eurot. Vastustaja nõuetele vastuväiteid ei ole esitanud.

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

Üürikomisjoni seisukoht eluruumi vabastamise nõudes.

Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, sõlmisid Tallinna linn ja A. Z. 08.02.2011 eluruumi üürilepingu tähtajaga kuni 24.10.2012. Üürileandja esindaja ütles üürilepingu ühepoolset erakorraliselt üles. Ülesütlemise põhjuseks oli, et seisuga 02.02.2012 oli üürnikul võlg 1123,10 eurot, millega ta oli kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude summa või nende olulise osa maksmisega. Ülesütlemisel tugines üürileandja esindaja VÕS § 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 soovivaltpoolt lepingupoolelt kõiki asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huvisid kaaludes eeldada, et ta lepingu täitmist jätkab. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt on erakorraline ülesütlemine lubatud eelkõige VÕS §-des 314–319 nimetatud asjaoludel. VÕS § 316 lõike 1 punktide 1, 2 ja 3 kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega või kui võlgnetava üüri summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa või kui võlgnetavate kõrvalkulude summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa. Üürilepingu tüüptingimuste p-dest 21.5 ja 21.6 tulenevalt on üürileandjal õigus üürileping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele

järgneval maksetähtpäeval või kui üürniku üürivõlg ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa.

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

Üürileandja esindaja on koostanud üürilepingu ülesütlemisavalduse kirjalikult (tlk 25). Ülesütlemisavaldus kui üürileandja tahteavaldus üürilepingu lõpetamiseks on üürnikule kätte toimetatud kohtutäituri vahendusel selle panekuga eluruumi juurde kuuluvasse postkasti ja ka avalikult. Dokumentide kättetoimetamise aktist (tlk 27) nähtuvalt on täitur tuvastanud, et A. Z. registrijärgne aadress on xxx. Kohtutäituri abi on nimetatud aadressil käinud kolm korda, ühelgi korral kedagi kodus ei olnud, ust ei avatud. Seetõttu pandi dokumendid postkasti ja täitur avaldas ülesütlemisavalduse 29.02.2012 ka internetis aadressil [www.ametlikudteadaanded.ee](http://www.ametlikudteadaanded.ee) rubriigis „Kohtutäituriteated“. Tulenevalt Täitemenetluse seadustiku § 10 lõikest 2 kohaldatakse dokumentide kättetoimetamisele tsiviilkohtumenetluses menetluskohalolevate dokumentide kättetoimetamise kohta sätestatud, kui käesolevast seadustikust ei tulene teisiti; tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) §-s 317 dokumentide kättetoimetamiseks ettenähtud kohtu toiminguid teeb kohtutäitur. Tulenevalt TsMS § 317 lõikest 1 võib dokumendi kätte toimetada avalikult, kui isiku aadress ei ole kantud registrisse või kui isik ei ela registris märgitud aadressil ning isiku aadress või viibimiskoht ei ole muul viisil teada ja kui dokumenti ei saa kätte toimetada isiku esindajale või muul viisil. Täitur on jätnud üürileandja tahteavalduse üürniku eluruumi juurde kuuluvasse postkasti ning lisaks sellele avaldanud selle väljaandes Ametlikud Teadaanded. TsMS § 317 lg 5 sätestab, et dokument loetakse avalikult kättetoimetatuks 30 päeva möödumisel selle väljaandes Ametlikud Teadaanded ilmumise päevast. Kuna ülesütlemisavaldus ilmus Ametlikes Teadaannetes 29.02.2012, tuleb lugeda see üürnikule kättetoimetatuks 30.03.2012. Seega asub komisjon kõige eelneva põhjal seisukohale, et üürnik on talle esitatud üürilepingu ülesütlemisavalduse kätte saanud.

Ülesütlemisavalduses on märgitud, et öeldakse üles üürileping aadressil xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks, et ülesütlemise põhjuseks on üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 1123,10 eurot, millega üürnik on olnud kolmel kuul järjest viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude summa või nende olulise osa maksmisega, et üürileping lõpeb ja eluruum palutakse vabastada hiljemalt 30 päeva pärast ülesütlemisavalduse kättetoimetamisest ja anda üle AS-le ISS Eesti ning et üürilepingu ülesütlemist on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul ülesütlemisavalduse saamisest kas Tallinna Üürikomisjonis või Harju Maakohtus. Ülesütlemisavalduses on seega märgitud kõik seaduses nõutud andmed. Ülesütlemine muutus vastustaja suhtes kehtivaks alates selle avalikult kättetoimetamisest 30.03.2012.

Üürilepingu ülesütlemise alusena on ülesütlemisavalduses märgitud, et 02.02.2012 seisuga oli üürnikul üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 1123,10 eurot, millega ta on kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude summa või nende olulise osa maksmisega. Avaldaja esindaja koostatud tõendist - vastustajale tasumiseks määratud ja tema tasutud summasid kajastav tabel (korterite saldo, tlk 12-15, 70-71) – nähtub, et vastustajal on eluruumi eest pidev võlg alates augustist 2011 ja alates oktoobrist 2011 ei ole ta eluruumi eest midagi maksnud. Sellest tulenevalt, kuna ülesütlemisavaldus koostati üürnikule 03.02.2012 ja selle saab lugeda talle kättetoimetatuks 30.03.2012, on õige, et üürnik oli enne üürilepingu ülesütlemist üüri ja kõrvalkulude maksmisega viivituses, st ta ei maksnud midagi. Lisaks sellele, kuna ta ei olnud mitu kuud järjest (alates oktoobrist 2011) midagi maksnud, oli tema võlg nii ülesütlemisavalduse koostamise (03.02.2012) kui selle kättetoimetami-

se (30.03.2012) hetkeks samuti suurem, kui kolme kuu eest tasumisele kuuluv summa. Seega oli avaldaja esindajal alus üürilepingu erakorralise ülesütlemisavalduse esitamiseks.

Üürnikku oli ka enne ülesütlemist hoiatud ja antud talle tähtaeg nii võla kui ka makseviivituse likvideerimiseks (16.11.2011 kiri, tlk 24), kuid üürnik võlga ära ei maksnud ja jätkus ka maksimisega viivitamine. Vastustaja ülesütlemist vaidlustanud ei ole (Harju Maakohtu vastus Tallinna Üürikomisjoni järelpärimisele, tlk 48-49) ega üürikomisjonile tema vastu esitatud nõuetele vastuväiteid ei esitanud.

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

Kuid komisjon ei nõustu avaldaja esindaja seisukohaga, et üürileping lõppes 30.03.2012. Nagu komisjon on eespool tuvastanud, muutus ülesütlemine üürniku suhtes kehtivaks päevast, millal saab lugeda selle talle kättetoimetatuks, so 30.03.2012. Komisjon on ka tuvastanud, et üürilepingu lõppemise päevaks on ülesütlemisavalduses määratud päev, mis saabub 30 päeva pärast ülesütlemisavalduse kättesaamist. Seega on üürilepingu lõppemise päevaks päev, mis saabub 30 päeva pärast 30.03.2012, so 29.04.2012.

Vastavalt VÕS § 334 lg 1 peab üürnik üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele. Sama kohustuse sätestab ka üürilepingu tüüptingimuste p 22.1. Kuna üürileping lõppes 29.04.2012, kuid avaldaja esindaja kinnitusel ei ole vastustaja eluruumi vabastanud ja vastupidist kinnitavaid tõendeid ei ole komisjonile esitatud, on avaldajal õigus nõuda eluruumi vabastamist. Seega avaldaja nõue eluruumi vabastamiseks tuleb rahuldada ja tuleb kohustada vastustajat vabastama ja tagastama avaldajale eluruum xxx Tallinnas.

Üürikomisjoni seisukoht otsuse täitmise viisi kindlaks määramise nõudes.

Täitemenetluse seadustiku § 180 kohaselt, kui võlgnik ei täida täitedokumenti vabatahtlikult (sh ei vabasta eluruumi), võtab kohtutäitur kinnisasja võlgniku valdusest ära ja annab sissenõudja valdusesse. Väljatõstmisele kuuluvad nii asjad kui isikud. Täitedokumendiks on ka üürikomisjoni otsus (Täitemenetluse seadustik § 2 lg 1 p 7). TsMS § 445 lg 1 näeb ette, et kohus võib otsuses kindlaks määrata otsuse täitmise viisi ja korra. Menetlusele üürikomisjonis TsMS selles osas ei laiene. Samas on ÜVLS eesmärk lahendada üürivaidlusi poolte jaoks odavalt ja kiiresti, seega ei oleks seaduse mõttega kooskõlas asjaolu, et üürikomisjoni otsust ei saaks õigustatud pool täita, vaid peaks selleks pöörduma samas asjas veelkord vaidlust lahendavasse organisse. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 4 kohaselt kohaldatakse õigussuhet reguleeriva sätte puudumisel sätet, mis reguleerib reguleerimata õigussuhte lähedast õigussuhet, kui õigussuhte reguleerimata jätmine ei vasta seaduse mõttele ega eesmärgile. Seetõttu on põhjendatud seaduse analoogia kasutamine, kuna vastasel juhul võib komisjoni otsuse täitmine osutada avaldajale ebamõistlikult koormavaks ning komisjon leiab, et on vaja määrata kindlaks otsuse täitmise viis. Komisjon otsustab, et eluruumi xxx Tallinnas vabatahtlikust vabastamisest keeldumisel tuleb A. Z. koos talle kuuluva varaga eluruumist välja tõsta.

Üürikomisjoni seisukoht võla väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt nii üüri- ja kõrvalkulude võlga kui ka kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest. Nõue on esitatud selliselt, et üüri- ja kõrvalkulude võlga nõuab

avaldataja esindaja 30.03.2012 seisuga 1510,16 eurot ja kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest alates 31.03.2012 kuni 31.08.2012 kokku 932,36 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 § 335 sätestab, et kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest kahjuhüvitisena nõuda kas üürilepingus kokkulepitud üüri või üüri, mis on samasuguses asukohas oleva samasuguse asja puhul tavaline, välja arvatud kui üürnik peab asja õigustatult kinni tema poolt tehtud kulutuste hüvitamiseks. Ka üürilepingu tüüptingimused sätestavad, et üürnik peab maksma igakuiselt üüri ja lisaks sellele eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulude eest ning pärast üürilepingu lõppemist eluruumi vabastamisega viivitamisel peab ta maksma nii kõigi kõrvalkulude eest kui ka üürileandjale kahjuhüvitist. Tüüptingimuste p 23.5 sätestab, et kahjuhüvitist on õigus nõuda 1/15 kuu üürist iga viivitatud päeva eest ja kui viivitus eluruumi üleandmisega ületab 30 päeva, 1/10 kuu üürist iga viivitatud päeva eest.

VÕS § 76 lg 1 sätestab, et kohustus tuleb täita vastavalt lepingule või seadusele. Sama paragrahvi lg 3 kohaselt kohustus loetakse täidetuks, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil. VÕS § 101 lg 1 p 1 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud, nõuda kohustuse täitmist.

Tallinna linna ja A. Z. vahel 08.02.2011 sõlmitud eluruumi üürilepinguga ja avaldataja esindaja esitatud korterite saldoga ajavahemikul veebruarist 2011 kuni augustini 2012 vastustajale esitatud arvete ja tema tasutud summade kohta loeb üürnikomisjon tõendatuks, et vaidlusalune eluruum on antud vastustaja kasutusse, et ta on tarbinud kommunaalteenused ega ole vaidlustanud nende osutamist ning et eluruum on tema kasutuses ka käesoleval ajal. Korterite saldost nähtub, et vastustajale on esitatud arveid igakuiselt ja et ta on maksnud eluruumi eest igakuiselt kuni juulini 2011. Veel on makstud septembris 2011, kuid alates oktoobrist 2011 ei ole midagi makstud. Tõendeid, et üürnik oleks talle esitatud arveid vaidlustanud, üürnikomisjonile esitatud ei ole.

Vastustaja üürileping lõppes ülesütleamisega 29.04.2012, eluruumi ta avaldataja esindajale tagastanud ei ole. Komisjonile ei ole esitatud ka tõendeid, et vastustajal oleks õigus eluruumi mitte tagastada. Seetõttu ja kuna ei ole teada, millal eluruum tagastatakse, on avaldataja esindaja esitanud nõude mõista vastustajalt välja kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest. Avaldataja esindaja on jätkanud vastustajale ka pärast üürilepingu ülesütlemist arvete esitamist ning temalt on nõutud nii kõigi kõrvalkulude kui ka Tallinna linna üürnikele kehtestatud määras üüri tasumist.

Komisjoni hinnangul on nii üüri- ja kõrvalkulude võla kui ka kahjuhüvitise väljamõistmise nõue põhjendatud ja kooskõlas eespool nimetatud õigusaktidega. Vastavalt VÕS § 82 lg 7 muutub kohustus sissenõutavaks, kui võlausaldajal on õigus nõuda kohustuse täitmist. Kui lepingust ei tulene teisiti, võib võlausaldaja nõuda kohustuse täitmist kohustuse täitmise tähtpäeva või kohustuse täitmiseks ettenähtud tähtaja möödumisel. Üürilepingu tüüptingimuste kohaselt pidi vastustaja maksma eluruumi eest igakuiselt kuu 30. kuupäevaks.

Kuna avaldataja esindaja oli seisukohal, et vastustaja üürileping lõppes 30.03.2012, nõuab ta üüri- ja kõrvalkulude võlga 30.03.2012 seisuga. Kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivi-

tamise eest nõuab avaldaja esindaja ajavahemiku 31.03.2012 – 31.08.2012 eest. Komisjon on asunud eespool seisukohale, et vastustaja üürileping lõppes mitte 30.03.2012, vaid 29.04.2012. Kuigi komisjoni ja avaldaja esindaja seisukohad on üürilepingu lõppemise päeva osas erinevad, ei ole see asjaolu komisjoni hinnangul siiski aluseks avaldaja esitatud võlanõude rahuldamata jätmisele või osalisele rahuldamisele. Kuivõrd avaldaja nõuab kahjuhüvitist samas määras, kui oli vastustajalt nõutud üüri ja kõrvalkulused üürilepingu kestvuse ajal (so vastavalt talle esitatavatele arvetele), siis ei oma asjaolu, et üürileping lõppes 30.03.2012 asemel 29.04.2012 võla väljamõistmisel iseenesest tähtsust. Vastustaja oleks pidanud kõik talle esitatud arved täies mahus ära maksma.

Nõutava kahjuhüvitise kogusumma sisse on avaldaja arvestanud ka augustis 2012 esitatud arve alusel vastustajalt nõutava summa, kuigi selle arve alusel maksmise tähtaeg ei olnud üürikomisjoni istungi toimumise ajaks saabunud, st arve ei olnud veel sissenõutav.

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. Komisjoni hinnangul on käesolevas asjas põhjendatud arvestada nõutava kahjuhüvitise hulka ka augustis 2012 esitatud arvel märgitud, kuid veel sissenõutavaks mittemuutunud summa, sest vastustaja eelnevat käitumist arvestades on alust eeldada, et ta oma maksmise kohustust õigel ajal ei täida. Vastustaja on eelnevalt jätnud maksmata nii juulis 2012 kui ka üheksal sellele eelneval järjestikusel kuul. Seetõttu on komisjon seisukohal, et avaldajal on õigus nõuda vastustajalt maksmise kohustuse täitmist. Vastustaja nõudele vastu vaielnud ei ole.

Korterite saldolt nähtuvate arvestuste kohaselt oli vastustaja üüri- ja kõrvalkulude võlg 30.03.2012 seisuga 1510,16 eurot. See on summa, mida avaldaja vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlana nõuab. Korterite saldo kohaselt oleks vastustaja võlg 31.08.2012 seisuga kokku 2442,52 eurot; lahutades sellest summast üüri- ja kõrvalkulude võlana nõutava summa, saame 932,36 eurot ( $2442,52 - 1510,16 = 932,36$ ). See on summa, mida avaldaja vastustajalt eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitisena nõuab. Kõigest sellest tulenevalt otsustab üürikomisjon avaldaja võlanõude rahuldada. Vastustajalt tuleb välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võlg 30.03.2012 seisuga 1510,16 eurot ning kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest 31.03.2012 seisuga 932,36 eurot.

Üürikomisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõudes.

Viivist nõuab avaldaja esindaja 31.07.2012 seisuga 510,90 eurot. Üürikomisjon on eespool tuvastanud, et vastustaja ei ole alates oktoobrist 2011 eluruumi eest midagi maksnud. Sellega on tõendatud, et vastustaja on maksmisega viivitanud.

VÕS § 101 lg 1 p 6 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik viivitab rahalise kohustuse täitmisega, nõuda temalt viivist. VÕS § 113 lg 1 kohaselt võib võlausaldaja rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral nõuda võlgnikult viivitusintressi (viivist) arvates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni ning kui viivisemäär on lepingus kokku lepitud, loetakse viivisemääraks lepingus kokkulepitu. Ka üürilepingu tüüptingimuste p 8.3 näeb ette üürileandja õiguse nõuda maksmisega viivitamisel üürnikult viivist 0,15% tasumata summalt päevas. Kuna avaldaja esindaja on sellises määras viivist ka arvestatud, on viivisemäärade põhjendatud. Avaldaja on arvestanud viivist alates oktoobrist 2011 igakuiselt eelmise kuu eest järgmise kuu arve koostamise momendil, arvestades selleks ajaks kogunenud võla kogusummat ning korrutades selle arvestuse toimumise kuu päevade arvuga. Komisjoni



hinnangul vastab selline arvestus kehtivatele nõuetele. Vastustaja ei ole viivisenõudele vastu vaieldnud.

Eeltoodule tuginedes on komisjon seisukohal, et avaldaja viivisenõue on põhjendatud ning seaduslik ja tuleb rahuldada. Vastustajalt tuleb välja mõista viivis 31.07.2012 seisuga 510,90 eurot.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Vastustaja oli kutsutud üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, milles oli teda hoiatatud istungile ilmumata jätmise ja istungilt mõjuva põhjuseta puudumise tagajärgedest (kutse, tlk 52). Komisjon on eespool asunud seisukohale, et kutse tuleb lugeda kätte saaduks. Seega oli nii komisjoni istungi aeg kui avaldaja nõuded vastustajale teatavaks tehtud. Vastustaja kirjalikku vastust nõuetele esitanud ei ole. Komisjoni istungile ta ei ilmunud ega teatanud mõjuvatest põhjustest jääda istungile ilmumata. Avaldaja esindaja taotlust istungi edasilükkamiseks seoses vastustaja istungilt puudumisega ei esitanud, mistõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige  
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige  
Anne Oad

Üürikomisjoni liige  
Kaja Tassa