

Üürivaidlusasi nr. 11-1/94/12
Otsuse kuupäev ja koht 11.10.2012. a., Tallinn
Üürikomisjoni koosseis Heli Hellamaa (istungi juhataja), Mai Sõber ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting

Üürivaidlusasi Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus K. Ž. (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Rxxxxxxx xb/x-xx, 13812 Tallinn) vastu nõuetes kohustada vastustajat tagastama avaldajale eluruumi Rxxxxxxx xb/x-xx Tallinnas, selle kohustuse vabatahtlikul mittetäitmisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (A. V., ik xxxxxxxxxxxx; M. Ž., ik xxxxxxxxxxxx; V. Ž., ik xxxxxxxxxxxx; S. Ž., ik xxxxxxxxxxxx) ja neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja ning välja mõista vastustajalt kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 535,41 eurot ja alates 01.09.2012 vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni ning viivis 9,82 eurot ja alates 01.09.2012 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

Istungil osalenud isikud Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Karina Saron
Asja läbivaatamise kuupäev 27.09.2012

Resolutsioon Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.
2. Kohustada K. Ž.'t tagastama Tallinna linnale üüritud asi, eluruum Tallinnas aadressil Rxxxxxxx xb/x-xx, vabatahtlikust tagastamisest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (A. V., ik xxxxxxxxxxxx; M. Ž., ik xxxxxxxxxxxx; V. Ž., ik xxxxxxxxxxxx; S. Ž., ik xxxxxxxxxxxx) ja neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja.
3. Välja mõista K. Ž.'lt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitis 535,41 eurot (viissada kolmkümmend viis eurot 41 senti) ja alates 01.09.2012 vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni.
4. Välja mõista K. Ž.'lt viivis 9,82 eurot (üheksa eurot 82 senti) ja alates 01.09.2012 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

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

Kohtule võib esitada taotluse, et kohus vaataks komisjonile esitatud avalduse läbi hagemeneltuse 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 täitemeneltuse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Avalduse kohaselt sõlmis K. Ž. (edaspidi: üürnik või vastustaja) 26.01.2011 Tallinna linnaga, keda esindas omanikult saadud volituse alusel AS ISS Eesti, üürilepingu Rxxxxxx xb/x-xx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks. Koos üürnikuga asusid eluruumi kasutama tema elukaaslane A. V. ning lapsed M. Ž., V. ja S. Ž. 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 ehk 64,9 m² suuruse eluruumi eest kokku 124,61 eurot ja lisaks rõdupinna eest 2,94 eurot kuus. Kuna vastustaja ei olnud täitnud üüri ja kõrvalkulude maksmise kohustust nõuetekohaselt, esitati talle üürilepingu ülesütlemise avaldus koos nõudega vabastada eluruum hiljemalt 01.04.2012. Ülesütlemisavaldus anti üürnikule allkirja vastu üle 27.02.2012, selle kohaselt oli vastustajal 20.02.2012 seisuga üüri- ja kõrvalkulude võlg koos viivisega 528,90 eurot, millega üürnik on kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. Vastustajat oli lepingu rikkumisest kaks korda kirjalikult hoiatatud ja antud tähtaegu võla tasumiseks, kuid tema võlg aina kasvas.

Üürilepingu lõppemise päeva 01.04.2012 seisuga oli tema üüri- ja kõrvalkulude võlg 323,99 eurot. Kuna 14.06.2012 maksis vastustaja võla katteks 258,37 eurot, oli 30.06.2012 seisuga tema üüri- ja kõrvalkulude võlg 64,69 eurot. Kuigi üürnikku kohustati ülesütlemisavalduses eluruum vabastama ja võtmed tagastama, ei ole ta seda teinud. Sellest tulenevalt on temalt alates 02.04.2012 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 kuni 01.04.2012 kokku 64,69 eurot, kahjuhüvitise eluruumi vabastamisega viivitamise eest alates 02.04.2012 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele, viivise 30.06.2012 seisuga 8,51 eurot ja alates 01.07.2012 määras 0,15% põhivõlalt päevas, kohustada vastustajat eluruumi vabastama, sellest keeldumisel ta koos eluruumi kasutavate isikutega eluruumist välja tõsta.

Üürikomisjoni istungil avaldaja esindaja loobus üüri- ja kõrvalkulude võla nõudest, kuna septembris 2012 on vastustajalt laekunud neli makset, millega ta on üüri- ja kõrvalkulude võla kustutanud. Jäi teiste avalduses esitatud nõuete juurde, kuid täpsustas osaliselt rahalisi nõudeid: Kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest nõuab 31.08.2012 seisuga

535,41 eurot ja alates 01.09.2012 vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni. Viivist nõuab 31.08.2012 seisuga 9,82 eurot ja alates 01.09.2012 kuni võla tasumiseni 0,15% tasumata põhivõlalt päevas. Selgitas, et üürnik on olnud alates üürilepingu sõlmimisest maksete tasumisega viivituses. Esimene hoiatus tehti 15.04.2011 ja teine hoiatus 16.11.2011, sest oktoobris ja novembris 2011 ei makstud üldse. Pärast seda tehti 03.02.2012 ülesütlemisavaldus, eluruumi tagastatud ei ole. Leping lõppes 01.04.2012.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja K. Ž. nõuetele kirjalikku vastust ei esitanud. Istungil põhjendas võlga kohutusega kohe üürilepingu sõlmimisel maksta kahe kuu üür ning et oli kuni märtsini 2012 töötu. Siis sai tööd, kuid murdis käe ja ei saanud taas töötada. Maksed laekusid sots. osakonna kaudu. Mees saab töövõimetuspensioni 78 eurot kuus ja nüüd leidis ka töö. Pärast lepingu sõlmimist märkas alles kodus, et see sõlmiti vaid aastaks. Enne lepingu lõppemist pöördus ka halduri poole ja käis linnavaraametis sooviga lepingut pikendada. Sellest keelduti, sest kohe tuli uus arve peale ja tal oli taas võlg. Nüüd on saanud uue töö ja soovib kõik ära maksta ja uue lepingu sõlmida.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel Üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) paragrahvidest 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Komisjon tegi kindlaks, et Tallinna linnalt saadud volituse alusel sõlmis AS ISS Eesti Tallinna Linnavalitsuse 12.01.2011 korralduse nr 46-k alusel K. Ž.'ga 26.01.2011 üürilepingu nr ISS-823 (toimiku lk 7-8) eluruumi Tallinnas aadressil Rxxxxxx xb/x-xx üürile andmiseks tähtajaga kuni 26.01.2012. Koos üürnikuga asusid eluruumi kasutama tema elukaaslane A. V. ning lapsed M. Ž., V. Ž. ja S. Ž. Üürilepingu p-is 9 on kokku lepitud üüris suurusega 1,92 eurot m² eest ehk 124,61 eurot kuus ja lisaks 5,1 m² suuruse rõdupinna kasutamise eest 2,94 eurot kuus. Kuna puuduvad tõendid, et enne üürilepingu tähtaja saabumist oleks pooled avaldanud soovi üürileping lõpetada ja kuna üürnik jätkas korteri kasutamist ning üürileandja talle arvete esitamist, võib lugeda, et poolte vahel kestis üürileping, mis oli muutunud tähtajatuks. 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 viivitamisest 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 ning 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 ja 22.5).

OÜ Raadiku Arendus on 12.06.2009 sõlminud OÜ-ga Minu Vara kinnisvara haldus- ja hooldusteenuste osutamise lepingu (tlk 23-25). Nimetatud lepingu p 3.2.1 alusel võttis OÜ Minu Vara (lepingus haldaja) endale kohustuse esindada OÜ-d Raadiku Arendus Tallinna linna tüüplepingutele vastavate üürilepingute sõlmimisel, täitmisel ja lõpetamisel. Eeltoodud lepingu kohaselt on haldajal muuhulgas kohustus esitada üürnikele üüri- ja kõrvalkulude eest arveid ning üürilepingute rikkumise korral, kui üürnikuga kokkulepet ei saavutata, pöörduda Tallinna Üürikomisjonile või Harju Maakohtusse.

AS ISS Eesti (kui ühendav ühing, registrikood 10031220, aadress Vilde tee 129, Tallinn, 12613) ja Osahing Minu Vara (kui ühendatav ühing, registrikood 11009530, aadress Vilde tee 129, Tallinn, 126139) on ühinenud 23.04.2009. a. sõlmitud ühinemislepingu alusel. Äriregistrisse on ühinemise kanne tehtud 15.07.2009. a. Seoses sellega on ühendatav ühing, OÜ Minu Vara, registrist kustutatud ja kõik õigused ning kohustused on üle läinud ühendavale ühingule, AS-le ISS Eesti (äriregistri väljatrükk, tlk 22-23).

Avaldaja esindaja on pidanud arvestust vastustajale esitatud arvete ja temalt laekunud maksete kohta (korterite saldod, tlk 37-40 ja 52-54), millest nähtub, et vähemalt juulist 2011 oli vastustajal tekkinud üürileandja ees võlg. Vastustaja veelgi varasemat võlga kinnitab avaldaja 15.04.2011 koostatud kiri vastustajale (tlk 41), milles tuletati meelde kahe kuu tasumata arveid ja anti tähtaeg võla tasumiseks hiljemalt 28.04.2011. Järgmise hoiatuse koostas avaldaja 16.11.2011 (tlk 42), milles tuletati meelde 2011. a. septembri ja oktoobri tasumata arveid, andis tähtaja võla tasumiseks hiljemalt 30.11.2011 ja hoiatas taas võla tasumata jätmise tagajärgedest. Kuna novembris midagi ei makstud ja üürniku võlg pidevalt suurenes, koostas avaldaja esindaja 03.02.2012 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse (tlk 29), mille vastustaja sai 27.02.2012 allkirja vastu kätte (allkiri ülesütlemisavaldusel, tlk 29).

Avaldaja nõueteks on kohustada vastustajat tagastama Tallinna linnale eluruum Rxxxxxx xb/x-xx Tallinnas ja sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (A. V., M. Ž., V. Ž., S. Ž.) eelnimetatud eluruumist välja, mõista K. Ž. lt Tallinna linna kasuks välja kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest 31.08.2012 seisuga 535,41 eurot ja alates 01.09.2012 vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni ning viivis 31.08.2012 seisuga 9,82 eurot ja alates 01.09.2012 kuni võla tasumiseni 0,15% tasumata põhivõlalt päevas.

1) Üüritud asja tagastamise nõudes leidis komisjon:

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

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

Seaduse kohaselt on alus nõuda üüritud asja tagastamist siis, kui üürileping on lõppenud. Et otsustada, kas avaldajal on õigus nõuda vastustajalt üüritud asja tagastamist, peab komisjon võtma seisukoha, kas üürileping on lõppenud. Selleks peab komisjon kindlaks tegema, kas

ülesütlemine muutus vastustaja suhtes kehivaks, kas üürilepingu ülesütlemitesade vastab seaduses sätestatud nõuetele ning kas üürileandjal oli olemas seaduslik alus üürilepingu erakorraliseks ülesütleamiseks.

VÕS § 313 lg 1 järgi võib mõjuval põhjusel kumbki lepingupool nii tähtjatu kui tähtjalise üürilepingu üles öelda. Põhjus on mõjuv, kui selle esinemisel ei saa ülesütlemist soovival 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 ülesütleamisest ei pea ette teatama, kui seadusest ei tulene teisiti.

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

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

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

Avaldaja koostas 03.02.2012 vastustajale üürilepingu ülesütleamisavalduse, milles on märgitud üüritud asi, eluruum Rxxxxxx xb/x-xx Tallinnas, lepingu lõppemise päev 01.04.2012 ning ülesütleamise alusena on märgitud asjaolu, et 20.02.2012 seisuga on vastustaja üüri- ja kõrvalkulude võlg koos viivistega kokku 528,90 eurot, millega on vastustaja olnud kolmel kuul järjest viivituses tasumisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. Ka on märgitud ülesütleamise vaidlustamise kord ning tähtaeg, s.t et üürilepingu ülesütlemist on võimalik vaidlustada Tallinna Üürikomisjonis või Harju Maakohtus 30 päeva jooksul arvates teate kättesaamisest ja ära toodud nimetatud asutuste aadressid. Seega sisaldab avaldaja üürilepingu ülesütleamisavaldus kõiki seaduses sätestatud kohustuslikke andmeid. Kuna avaldaja ülesütleamisavaldus on vastustajale esitatud kirjalikult, siis on ülesütleamisavaldus nii vormi- kui ka sisunõuetest kinnipidamise osas kehtiv.

Eespool on komisjon tuvastanud, et ülesütleamisavaldus anti vastustajale 27.02.2012 allkirja vastu kätte. Seega muutus ülesütleamisavaldus nimetatud päevast üürniku suhtes kehtivaks. Avaldaja tugineb üürilepingu ülesütleamise alusena asjaolule, et vastustaja on olnud kolmel kuul järjest viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. Üürilepingust tulenevalt ja ka vastustajale koostatud arvetest (tlk 30-36) nähtub, et vastustaja pidi igakuiselt maksuma üüri 124,61 eurot ja rõdu kasutamise eest 2,94 eurot, kokku üüri 127,55 eurot. Korterite saldo põhjal tuvastas komisjon, et juba vähemalt juulist 2011 on vastustajal olnud üürileandja ees pidev võlg, mille suurus alates septembrist on ületanud ühes kuus määratud üüri summa kokku. Näiteks 2011. a. novembri alguses oli võlg 401,13 eurot, sel kuul määrati makseid 247,25 eurot, sel kuul ei tasutud midagi ja kuu lõpuks oli võlg 648,38 eurot; detsembris määrati makseid 292,95 eurot, tasuti 201,59 eurot ja võlg kuu lõpuks oli 739,74 eurot; 2012. a. jaanuaris määrati makseid 287,05 eurot, tasuti 286,76 eurot ja võlg oli kuu lõpuks 837,81 eurot. Kuna üürileandja on tuginenud üürilepingu ülesütleamisavalduses asjaolule, et üürnik on olnud kolmel kuul järjest viivituses tasumisele

kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega, siis on eeltooduga tõendatud, et vastustaja oli enne üürilepingu ülesütlemisavalduse koostamist viivituses üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega vähemalt kolmel kuul järjest. Eeltoodu on kooskõlas ka üürilepingu tingimuste p-dega 21.6 ja 21.7 ning VÕS § 316 lg 1 p 2 ja 3 sätestatuga. Avaldaja on vastustajat nii võlast kui ka maksmisega viivitamise tagajärjedest hoiatanud. Komisjonile ei ole teada vastustaja võla põhjuseid, millest tulenes tema makseraskus. Samuti ei ole vastustaja üürilepingu ülesütlemist seaduses sätestatud korras ja tähtajal vaidlustanud (vastavad päringud kohtule koos vastustega, tlk 44-45). Seega leiab komisjon, et avaldaja üürilepingu ülesütlemisavaldus on seadusekohane, sest avaldajal oli olemas seaduslik alus lepingu lõpetamiseks ning vastustaja on ülesütlemisavalduse kätte saanud. Sellest tulenevalt lõppes üürileping ülesütlemisavalduses märgitud ajast ehk 01.04.2012.

Et vastustaja ei ole eluruumi tagastanud, tõendab ka asjaolu, et ta võttis üüripinna aadressilt vastu üürikomisjoni istungikutse ja menetlusdokumendid. Kuna komisjon asus eespool seisukohale, et üürileping lõppes 01.04.2012, kuid eluruum on endiselt vastustaja kasutuses, siis tekkis avaldajal õigus nõuda asja tagastamist. Komisjon ei tuvastanud menetluse käigus, et vastustajal oleks alus eluruumi kinni pidada. Seega on avaldaja nõue õiguslikult põhjendatud ja tõendatud. Avaldaja nõue üüritud asja tagastamise osas tuleb rahuldada, kohustades vastustajat tagastama Tallinna linnale eluruumi Rxxxxxx xb/x-xx Tallinnas.

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

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

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

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

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

Komisjon on seisukohal, et antud juhul on põhjendatud seaduse analoogia kasutamine, kuna vastasel juhul võib osutada komisjoni otsuse täitmine õigustatud poolele ebamõistlikult koormavaks. Seetõttu komisjon leiab, et on vaja määrata antud asjas kindlaks otsuse täitmise viis ning otsustab, et eluruumi Tallinnas Rxxxxxx xb/x-xx vabatahtlikult mittevabastamisel tuleb Ksenija Žinkovskaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (A. V., ik xxxxxxxxxxxx; M. Ž., ik xxxxxxxxxxxx; V. Ž., ik xxxxxxxxxxxx; S. Ž., ik xxxxxxxxxxxx) ja neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja tõsta.

3) Komisjoni seisukoht nõudes välja mõista vastustajalt 31.08.2012 seisuga kahjuhüvitis 535,41 eurot ja alates 01.09.2012 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 02.04.2012 üürileandja ees võlg. Avaldaja on pärast üürilepingu lõppemist jätkanud vastustajale senises määras üüri ja ka kõrvalkulude määramist. Kuna üürileping lõppes 01.04.2012, kuid vastustaja 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 üüri summast iga üleandmisega viivitatud päeva eest). Seega nõuab avaldaja kahjuhüvitist lubatud ulatuses.

Korterite saldo andmetel on vastustaja võlg 31.08.2012 seisuga 535,41 eurot, mis on sama summa, mida avaldaja kahjuhüvitiseks 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 31.08.2012 seisuga välja kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 535,41 eurot on põhjendatud ja tõendatud.

Lisaks kindla summana nõutavale kahjuhüvitisele nõuab avaldaja vastustajalt ka kahjuhüvitise välja mõistmist vastavalt igakuuliselt 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 septembrist 2011 üürileandja ees pidev ja seega ka pikaajaline võlg, siis leiab komisjon, et ka avaldaja etteulatuv 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 K. Ž.'lt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitise 535,41 eurot ja alates 01.09.2012 vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni.

4) Lisaks võlale nõuab avaldaja vastustajalt maksete tasumisega viivitamise eest viivist 31.08.2012 seisuga 9,82 eurot ja alates 01.09.2012 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 viivitamisel nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest.

Nagu komisjon juba eespool tuvastas, pidi vastustaja tasuma üürileandjale igakuiselt 30. või 31. kuupäevaks. Samuti tuvastati eespool, et juba juulis 2011 oli vastustajal üürileandja ees võlg ja oma maksmise kohustust ta igakuiselt ei täitnud (näiteks 2011. a. oktoober ja november, 2012. a. mai). Seega on tõendatud, et vastustaja on olnud korterimaksete tasumisega viivitus. Tingimuste kohaselt kohustub üürnik tasumisega viivitamise puhul tasuma viivist määras 0,15% päevas tasumata summalt.

Avaldaja nõuab viivise välja mõistmist kahes osas. Esiteks nõuab ta viivist 31.08.2012 seisuga 9,82 eurot kindlas summas. Sellises suuruses viivis kajastub ka korterite saldost. Korterite saldost nähtub, et viivis on vastustaja võlalt arvestatud vähemalt juulist 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 01.09.2012 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. K. Ž.'lt tuleb välja mõista viivis 9,82 eurot ja alates 01.09.2012 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

Avaldaja avaldus tuleb rahulda täies ulatuses.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Vastustaja komisjoni istungile ei ilmunud ega teatanud komisjonile mõjuvatest põhjustest istungilt puudumisest. Komisjon leiab eespool tuvastatu põhjal, et vastustaja sai istungikutse ja menetlusdokumendid kätte. Seega olid talle teada nii istungi toimumise aeg ja koht kui ka tema vastu esitatud nõuded. Avaldaja ei taotlenud istungi edasi lükkamist seoses vastustaja istungilt puudumisega. Seetõttu vaatas komisjon asja läbi ilma vastustaja kohalolekuta.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liikme asendaja
Mai Sõber