

Üürivaidlusasi nr. 11-1/81/12
Otsuse kuupäev ja koht 25.10.2012. a., Tallinn
Üürikomisjoni koosseis Mai Sõber (istungi juhataja, komisjoni liikme asendaja),
Heli Hellamaa, Anne Oad, istungi sekretär Maarika
Snoting

Üürivaidlusasi Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn)
avaldus N. P. i (ik 47806170355, elukoht Rxxxxxx tn
x/x-xx, 13911 Tallinn) vastu kohustada teda
tagastama eluruum Rxxxxxx tn x/x-xx Tallinnas,
eluruumi mittetagastamisel tõsta N. P. koos eluruumi
kasutavate isikutega (D. S., ik xxxxxxxxxxxx; C. P. ik
xxxxxxxxxxxx ja S. P. ik xxxxxxxxxxxx) sellest
eluruumist välja, välja mõista N. P.-lt üüri- ja
kõrvalkulude võlg 976,02 eurot, kahjuhüvitis
eluruumi tagastamisega viivitamise eest 30.09.2012
seisuga 750,11 eurot ja alates 01.10.2012 kuni
eluruumi tagastamiseni vastavalt esitatavatele
arvetele ning viivis 31.08.2012 seisuga 240,81 eurot ja
alates 01.09.2012 määras 0,15% põhivõlalt päevas.

Istungil osalenud isikud Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Karina Saron
Asja läbivaatamise kuupäev 16.10.2012

Resolutsioon Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.
2. Kohustada N. P. tagastama Tallinna linnale eluruum Rxxxxxx tn x/x-xx, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks N. P. väljatõstmise nimetatud eluruumist koos eluruumi kasutavate isikutega (D. S., ik xxxxxxxxxxxx; C. P. ik xxxxxxxxxxxx ja S. P. ik xxxxxxxxxxxx).
3. Välja mõista N. P.-lt Tallinna linna kasuks eluruumi Rxxxxxx tn x/x-xx üüri- ja kõrvalkulude võlg 976,02 eurot (üheksasada seitsekümmend kuus eurot 02 senti).
4. Välja mõista N. P.-lt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 30.09.2012 seisuga 750,11 eurot (seitsesada viiskümmend eurot 11 senti) ja alates 01.10.2012 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele.
5. Välja mõista N. P.-lt viivis 31.08.2012 seisuga 240,81 eurot (kakssada nelikümmend eurot 81 senti) ja alates 01.09.2012 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni.

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui pool ei nõustu üürikomisjoni otsusega, võib ta sama üürivaidlusasja läbivaatamiseks pöörduda Harju Maakohtusse otsuse kättesaamise päevale järgnevalt päevast alates 20 päeva jooksul. Kohtusse pöördumiseks esitatakse hagiavaldus, mitte kaebus komisjoni otsuse peale. Hagiavalduses tuleb viidata üürikomisjoni otsusele.

Kui üürikomisjon avalduse rahuldab, võib teine pool esitada kohtule taotluse, et kohus vaataks üürikomisjonile esitatud avalduse läbi hagemenetluse 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 ja täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Avalduse kohaselt sõlmis N. P. (edaspidi: üürnik või vastustaja) 02.07.2010 Tallinna linnaga, keda esindab volituse alusel AS ISS Eesti, üürilepingu eluruumi Rxxxxxx tn x/x-xx Tallinnas kasutamiseks tähtajaga kuni 02.07.2015. Üürnikuga koos asusid eluruumi kasutama tema lapsed D. S.; C. P. ja S. P.

Ühendav ühing AS ISS Eesti ja ühendatav ühing OÜ Minu Vara on ühinenud 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel, ühinemisotsused võeti vastu 29.05.2009 ja ühinemiskanne on äriregistrisse tehtud 15.07.2009. Seoses sellega on OÜ Minu Vara äriregistrist kustutatud ja kõik õigused ning kohustused on üle läinud ühendavale ühingule AS-le ISS Eesti. Tulenevalt elamu Rxxxxxx tn x/x omaniku OÜ Raadiku Arendus ja OÜ Minu Vara vahel sõlmitud kinnisvara 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 arveid OÜ Raadiku Arendus nimel ja tema kohustuseks on üürilepingu rikkumisel pöörduda üürikomisjoni või kohtusse.

Üürnik on üürilepingut allkirjastades kinnitanud, et ta teab „Eluruumi üürilepingu tingimuste“ kehtimisest, ta on märgitud tingimustega tutvunud, mõistnud tingimuste sisu ja nõustunud üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel. Üürilepingu tingimuste punktide 6.1-6.3 ja 7.1-7.7 kohaselt on üürnik kohustatud tasuma üüri ja kõrvalkulude eest. Üürilepingu punktist 9 tulenevalt oli üürimäär 1,92 eurot (30 krooni) 1 m² eest ja ühe kuu üürisumma kokku oli 91,78 eurot (1434 krooni). Kuna üürnik ei täitnud üüri ja kõrvalkulude tasumise kohustust nõuetekohaselt, saatis avaldaja esindaja 18.07.2011, 19.12.2011 ja 15.03.2012 hoiatused, milles määras tähtajad võla tasumiseks.

Üürnik võlga ei tasunud ja 05.04.2012 koostati üürilepingu ülesütlemise avaldus nõudega vabastada eluruum hiljemalt 30 päeva pärast ülesütlemisavalduse kättetoimetamist. Üürnik sai ülesütlemisavalduse allkirja vastu kätte 08.04.2012. Ülesütlemisavalduse kohaselt oli üürnikul seisuga 04.04.2012 üüri-, kõrvalkulude ja viivise võlg 575,93 eurot, millega ta oli kolmel kuul järjest viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. Jaanuaris 2012 esitati üürnikule üüri, kõrvalkulude ja viivise arve 806,50 eurot, millest üürnik tasus 549,37 eurot. Veebruaris ei tasunud üürnik midagi. Märtsis 2012 esitati arve 841,20 eurot, üürnik tasus 275 eurot. Üürilepingu lõppemise, 07.05.2012 seisuga, oli vastustajal üüri- ja kõrvalkulude võlg 976,02 eurot.

Vastustaja ei ole eluruumi üürileandjale tagastanud, mistõttu on temalt alates 08.05.2012 nõutud kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest senises üürimääras vastavalt talle esitatavatele arvetele. Seisuga 30.09.2012 on kahjuhüvitise suuruseks 750,11 eurot. Kuna vastustajal on üüri- ja kõrvalkulude võlg, siis tulenevalt lepingust on tal kohustus maksta viivist tasumata summalt 0,15% päevas. Seisuga 31.08.2012 on arvestatud viivist 240,81 eurot.

Avaldaja tugineb oma avalduses võlaõigusseaduse (edaspidi: VÕS) § 76 lõikele 1, § 101 lõikele 1 punktile 1, § 313 lõikele 1, § 316 lõikele 1 punktidele 1-3, § 334 lõikele 1, § 335 ja eluruumi üürilepingu tingimustele. Avaldaja palub vastustajalt välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võlgnevuse 07.05.2012 seisuga 976,02 eurot, kahjuhüvitise eluruumi tagastamisega viivitamise eest 30.09.2012 seisuga 750,11 eurot ja edaspidi vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni, viivise 31.08.2012 seisuga 240,81 eurot ning alates 01.09.2012 määras 0,15% tasumata summalt päevas, kohustada vastustajat

eluruumi tagastama, sellest keeldumisel koos eluruumi kasutavate isikutega eluruumist välja tõsta.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja avalduses toodud nõuete juurde, esitas täiendavalt korteri saldo kuni oktoobrini 2012. Taotles avalduse läbi vaatamist ilma vastustaja kohalolekuta.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja sai kutse istungile ja menetlusdokumendid kätte 12.09.2012 aadressilt Lxxxxxxx tee xx-xxx Tallinnas (postisaadetise väljastusteade, tlk 68). Vastustaja ei ole kutses määratud tähtajaks kirjalikku vastust esitanud. Üürikomisjoni istungile vastustaja ei ilmunud, teatas telefoni teel, et on haige. Taotlust asja arutamise edasilükkamiseks ega istungilt puudumiseks mõjuva põhjuse olemasolu kinnitavaid tõendeid ei esitanud.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel ÜVLS paragrahvidest 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Komisjon tegi kindlaks, et AS ISS Eesti kui üüri leandja Tallinna linna esindaja sõlmis eluruumi omanikult saadud volituse alusel üüri leandja N. P.-ga 02.07.2010 üüri lepingu Rxxxxxxx tn x/x-xx Tallinnas asuva eluruumi, üldpinnaga 47,8 m², andmiseks üüri leandja kasutusse (üüri leping, tlk 5-6). Üüri leping sõlmiti tähtajaga kuni 02.07.2015. Lepingu punkti 9 kohaselt lepitati kokku üüri määras 30 krooni (1,92 eurot) eluruumi ühe ruutmeetri eest kuus, kokku 1434 krooni (91,78 eurot) ühes kuus. Lepingu punkti 14 kohaselt kinnitas üüri leandja, et ta teab üüri lepingu tingimustena kehtivatest „Eluruumi üüri lepingu tingimustest“, ta on nendega tutvunud, mõistnud tingimuste sisu ja nõustub üüri lepingu sõlmimisega nendel tingimustel, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule annab Tallinna linn eluruumi üüri leandja Tallinna linnale seadusest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks ning lisaks üüri maksmisele tuleb tal kanda ka eluruumi kasutamise seonduvad kõrvalkulud ja eluruumiga seonduvad maksud.

Tulenevalt „Eluruumi üüri lepingu tingimuste“ (edaspidi: tingimused, tlk 9-21) punktidest 6.1 ja 6.2 maksab üüri leandja üüri lepingu punktis 9 märgitud summas iga kalendrikuu kohta, üüri leandja on kohustatud igakuiselt kandma kõik eluruumiga seotud kõrvalkulud, sh maamaksukulud ulatuses, mis vastab üüri leandja maakasutusele ja eluruumile vastava osa hoonekindlustusest. Kõrvalkulude suuruse määrab üüri leandja lähtudes mõõturite näitudest, teenusepakujate arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast. Vastavalt tingimuste punktile 7.2 on üüri leandja kohustatud 10 päeva jooksul iga kuu 20. kuupäevast arvates tasuma üüri leandja pangaarvele tasumisele kuuluvad maksud. Punkti 7.3 kohaselt on maksetega viivitamise korral üüri leandjal õigus nõuda ja üüri leandjale kohustus maksta viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest. Tulenevalt tingimuste punktidest 22.1 ja 22.2 on üüri leandja hiljemalt lepingu lõppemise päeval kohustatud eluruumi oma varast vabastama ning andma selle täielikult üle üüri leandja valdusse, samuti andma üüri leandjale üle eluruumi võtmed ning vormistatakse eluruumi vastuvõtmise akt. Kui lepingu lõppemisel üüri leandja viivitab eluruumi vabastamisega ja selle üleandmisega üüri leandja valdusse, on ta kohustatud kandma kõik kõrvalkulud ajavahemiku eest, mil eluruum oli lepingu lõppemise järgselt tema valduses ning tasuma üüri leandjale kahjuhüvitist 1/15 kuu üüri summast iga eluruumi üleandmisega viivitatud päeva eest. Kui üüri leandja viivitab kauem kui 30 päeva, tasub üüri leandja kahjuhüvitist 1/10 kuu üüri summast iga viivitatud päeva eest (tingimuste punkt 22.5).

OÜ Raadiku Arendus on 12.06.2009 sõlminud kinnisvara haldus- ja hooldusteenuste osutamise lepingu OÜ-ga Minu Vara (tlk 22-24). Nimetatud lepingu punkti 3.2.1 kohaselt võttis OÜ Minu Vara haldajana endale kohustuse esindada Tallinna linna tüüplepingule vastavate üürilepingute sõlmimisel, täitmisel ja lõpetamisel, esitada üürnikele üüri ja kõrvalkulude arveid. Lepingu alusel on haldaja kohustuseks üürilepingu rikkumisel pöörduda Harju Maakohtusse või Tallinna Üürikomisjoni, kui üürnikuga kokkulepet ei saavutata. AS ISS Eesti (ühendav ühing, registrikood 10031220, E. Vilde tee 129, Tallinn 12613) ja osühing Minu Vara (ühendatav ühing, registrikood 11009530, E. Vilde tee 129, Tallinn 12613) on ühinenud 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel. Äriregistrisse on tehtud ühinemiskanne 15.07.2009. Ühendatav ühing OÜ Minu Vara on registrist kustutatud ja kohustused on üle läinud ühendavale ühingule AS-le ISS Eesti (äriregistri väljatrükk, tlk 46-47).

Vastustajale on igakuuliselt esitatud üüriarveid, kus on märgitud ka võlasumma (tlk 27-33 ja 77-79). Avaldaja esindaja saatis vastustajale 18.07.2011, 19.12.2011 ja 15.03.2012 hoiatused (tlk 42-44) võla kohta, määras tähtjavad võla tasumiseks ja hoiatas, et võla mittetasumisel algatatakse üürilepingu ülesütlemise menetlus. Kuna võlga ei tasutud, esitas avaldaja esindaja vastustajale 05.04.2012 eluruumi Rxxxxxx tn x/x-xx üürilepingu ülesütlemise avalduse (tlk 45), milles teatas üürilepingu ülesütlemisest, kohustusest eluruum vabastada ning avaldaja esindajale tagastada. Vastustaja võttis ülesütlemisavalduse vastu 08.04.2012. Üürileping lõppes 08.05.2012. Üürilepingu lõppemise päeva seisuga oli vastustajal üüri- ja kõrvalkulude võlgnevus 976,02 eurot. Vastustaja ei ole avaldajale eluruumi tagastanud.

Avaldaja palub kohustada vastustajat eluruumi tagastama, mittetagastamisel ta koos eluruumi kasutavate isikutega (D. S.; C. P. ja S. P) välja tõsta. Lisaks palub avaldaja vastustajalt välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võlgnevuse üürilepingu lõppemise seisuga 976,02 eurot, kahjuhüvitise eluruumi tagastamisega viivitamise eest 30.09.2012 seisuga 750,11 eurot ja edasi vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni ning viivise 31.08.2012 seisuga 240,81 eurot ja alates 01.09.2012 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni.

Vastustaja ei ole nõuetele vastuväiteid esitanud.

1. Eluruumi tagastamise ja otsuse täitmise viisi kindlaksmääramise nõue.

Avaldaja nõuab vastustajalt üüritud asja (Rxxxxxx tn x/x-xx asuva korteri) tagastamist, kuna vastustajaga sõlmitud üürileping on erakorraliselt üles öeldud ja vastustaja ei ole eluruumi tagastanud.

VÕS § 334 lg 1 kohaselt peab üürnik üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele. Ka üürilepingu tingimuste punkt 22.1 kohustab üürnikku hiljemalt lepingu lõppemise päeval eluruumi oma varast vabastama ning andma eluruumi üle andma üürileandja valdusse.

Kuna seadus võimaldab nõuda üüritud asja tagastamist vaid juhul, kui üürileping on lõppenud, siis peab komisjon esmalt võtma seisukoha, kas avaldajal oli alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks ja kas üürileping on lõppenud.

Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, sõlmisid Tallinna linn ja N. P. 02.07.2010 eluruumi üürilepingu tähtjaviga kuni 02.07.2015. Üürileandja ütles üürilepingu erakorraliselt üles põhjusel, et seisuga 04.04.2012 oli üürnikul üüri- ja kõrvalkulude võlg 575,93 eurot. Üürnik oli kolmel järjestikusel kuul viivituses üüri või kõrvalkulude summa või nende olulise osa maksmisega. Üürileandja esindaja tugines VÕS §-dele 313 lg 1, 316 lg 1 ja üürilepingu tingimuste punktidele 21.5 ja 21.6.

VÕS § 313 lg 1 kohaselt võib kumbki lepingupool mõjuval põhjusel nii tähtajatu kui tähtajalise üürilepingu üles öelda. Põhjus on mõjuv, kui selle esinemisel ei saa ülesütlemist soovivaltp lepingupoolelt kõiki asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huvisid kaaludes eeldada, et ta lepingu täitmist jätkab. Sama paragrahvi lõikest kaks tulenevalt 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. Vastavalt üürilepingu tüüptingimuste punktidele 21.5 ja 21.6 on üürileandjal õigus üürileping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega või kui üürivõlg ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa.

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

Avaldaja esindaja koostas vastustajale kirjaliku üürilepingu ülesütlemisavalduse, kus on märgitud, et öeldakse üles eluruumi Rxxxxxx tn x/x-xx üürileping alates 30 päeva pärast ülesütlemisavalduse kättetoimetamisest, et ülesütlemise põhjuseks on üüri- ja kõrvalkulude võlg 575,93 eurot, millega üürnik on olnud kolmel järjest viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega ning et üürilepingu ülesütlemist on võimalik vaidlustada Tallinna Üürikomisjonis või Harju Maakohtus 30 päeva jooksul arvates teate kätte saamisest (tlk 45). Kuna ülesütlemisavalduses on märgitud kõik kohustuslikud andmed, siis vastab see vormi- ja sisunõuetele. Ülesütlemisavaldus on vastustajale 08.04.2012 allkirja vastu üle antud, mida kinnitab avaldusele tehtud mäрге. Tulenevalt eeltoodust loeb komisjon tõendatuks, et vastustajale on üürilepingu ülesütlemisavaldus kätte antud ja see on muutunud tema suhtes kehtivaks 08.04.2012.

Ülesütlemisavalduses on märgitud üürilepingu ülesütlemise alusena üüri- ja kõrvalkulude võlgnevus ning et üürnik oli kolmel kuul järjest viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude summa või nende olulise osa maksmisega. Avaldaja esindaja koostatud korterite saldolt (tlk 34-41) nähtuvalt on vastustajal olnud pidev võlg alates juulist 2011 ning 2011. aasta lõpu seisuga oli võlg 497,27 eurot ja arvestatud viivist 64,18 eurot. Jaanuaris 2012 pidi vastustaja tasuma koos võlaga (497,27 eurot), viivisega (64,18 eurot) ja jaanuari arvega (245,05 eurot) kokku 806,50 eurot (arve, tlk 28). Vastustaja maksis jaanuaris 549,37 eurot. Kuna üürilepingu tüüptingimuste kohaselt arvestati tasutud summast esmalt maha viivis ja sellest ülejääv osa üüri- ja kõrvalkulude võla katteks, jäi 31.01.2012 seisuga üüri- ja kõrvalkulude võlaks 264,40 eurot. Veebruaris 2012 pidi vastustaja tasuma koos võlaga (264,40 eurot), viivisega (0,44 eurot) ja veebruari arvega kokku 521,82 eurot (arve, tlk 29), kuid vastustaja ei tasunud midagi. Märtsis 2012 pidi vastustaja tasuma koos võlaga (521,38 eurot), viivisega (8,27 eurot) ja märtsi arvega (311,55 eurot) kokku 841,20 eurot (arve, tlk 30). Vastustaja tasus 257 eurot. Seega oli vastustaja üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa tasumisega viivituses ülesütlemisele eelneval kolmel järjestikusel maksetähtajal. Vastustajat oli hoiatatud kolmel korral ja määratud tähtaegu võla tasumiseks. Aprillis 2012 öeldi üürileping üles. Vastustaja ei vaidlustanud üürilepingu ülesütlemist.

Üürikomisjon leiab, et üürilepingu ülesütlemisavaldus vastab seaduse nõuetele ja avaldajal oli alus üürilepingu ülesütlemiseks. Avaldaja väitel lõppes üürileping 07.05.2012.

Kuna vastustaja sai ülesütlemisavalduse kätte 08.04.2012 ja avalduse kohaselt lõppes üürileping 30 päeva pärast avalduse kättetoimetamisest arvates, siis komisjoni hinnangul tuleb lugeda üürilepingu lõppemise päevaks 08.05.2012.

Nagu eelpool osundatud, võttis vastustaja üürikomisjoni istungi kutse vastu aadressilt Lxxxxxxx tee xx-xxx ja sellest võib järeldada, et vastustajal on uus elukoht ning ta on seni kasutatava eluruumi Rxxxxxx tn x/x-xx vabastanud. Üürikomisjoni istungil ei osanud avaldaja esindaja öelda, kas vastustaja on eluruumi Rxxxxxx tn x/x-xx ka oma varast vabastanud, mistõttu palus otsuse täitmise viisina määrata vastustaja ning temaga koos elavate isikute eluruumist väljatõstmise koos seal oleva varaga.

Vastustaja ei ole pärast üürilepingu lõppemist eluruumi tagastanud ega üürileandjale nõuetekohaselt üle andnud, seega ei ole ta täitnud üürilepingu tingimuste punkte 22.1 ja 22.2, mis kohustavad üürnikku eluruumi täielikult üle andma üürileandja valdusse ja andma üle ka kõik eluruumi võtmed. Samuti on vormistamata eluruumi vastuvõtmise akt.

Vastustaja ei ole tõendanud õigust asja kinni pidada. Seetõttu on avaldajal õigus nõuda eluruumi tagastamist VÕS § 334 lg 1 alusel. Avaldaja nõue eluruumi tagastamiseks tuleb rahuldada ja kohustada vastustajat avaldajale tagastama eluruum Rxxxxxx tn x/x-xx.

Otsuse täitmise viisi kindlaks määramise nõudes on üürikomisjoni seisukoht järgmine.

Täitemenetluse seadustiku (edaspidi: TMS) § 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. Tulenevalt TMS § 2 lg 1 punktist 7 on täitedokumendiks ka üürikomisjoni otsus. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (edaspidi: 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 ta peaks selleks pöörduma samas asjas veelkord vaidlust lahendavasse organisse. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 4 kohaselt kohaldatakse õigussuhet reguleeriva sätte puudumisel sätet, mis reguleerib reguleerimata õigussuhtele lähedast õigussuhet, kui õigussuhte reguleerimata jätmine ei vasta seaduse mõttele ega eesmärgile. Seetõttu on põhjendatud seaduse analoogia kasutamine, kuna vastasel juhul võib komisjoni otsuse täitmine osutada avaldajale ebamõistlikult koormavaks.

Vastustajal on endiselt sissepääs eluruumi, kuna võtmed on tema valduses, samuti võib eluruumis asuda vastustajale kuuluv vara. Sellest lähtuvalt leiab komisjon, et antud juhul on vaja määrata kindlaks otsuse täitmise viis ja otsustab, et eluruumi Rxxxxxx tn x/x-xx mittetagastamisel tuleb N. P. ja temaga koos eluruumi kasutavad isikud D. S.; C. P. ja S. P koos varaga eluruumist välja tõsta.

2. Üüri- ja kõrvalkulude võla väljamõistmise nõue.

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga üürilepingu lõppemise päeva, so 08.05.2012 seisuga 976,02 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 kulused (kõrvalkulud) üksnes juhul, kui selles on kokku lepitud. Kõrvalkuludeks on tasu üürileandja või kolmanda isiku teenuste ja tegude eest, mis on seotud asja kasutamisega.

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

Ka üürilepingu tingimused sätestavad üürniku kohustuse tasuda igakuiselt üüri ja kõik eluruumiga seotud kõrvalkulud (punktid 6.1 ja 6.2).

Vaidlust ei ole selles, et pärast üürilepingu sõlmimist asus vastustaja koos kolme lapsega Rxxxxxx tn x/x-xx asuvat eluruumi kasutama. Arveid on vastustajale esitatud igakuiselt, ta ei ole neid vaidlustanud.

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.

VÕS § 103 lg 1 kohaselt eeldatakse, et kohustuse rikkumine ei ole vabandata.

Üürilepingu tingimustest tuleneb üürniku kohustus maksta üüri ja eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulude eest igakuiselt üürileandja arve alusel 10 päeva jooksul alates jooksva kuu 20. kuupäevast.

Avaldaja arvestuse kohaselt oli üürilepingu lõppemise seisuga, oli vastustajal üüri- ja kõrvalkulude võlg 976,02 eurot. Korterite saldolt (tlk 34-41) ja vastustajale 18.07.2011 saadetud hoiatustest (tlk 42) nähtub, et alates juulist 2011 ei tasunud vastustaja talle esitatud arveid korrektselt, arvel ettenähtud summas ega õigeaegselt, jättes seega lepingust tuleneva kohustuse nõuetekohaselt viisil ja kindlaksmääratud tähtajaks täitmata. Avaldaja esindaja esitas täiendavalt korteri saldo (tlk 73-76), mis näitab, et alates aprillist 2012 kuni üürikomisjonist istungi toimumiseni ei ole vastustaja midagi maksnud. Seega on tõendatud ja põhjendatud avaldaja nõue välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võlg 976,02 eurot ning see nõue tuleb rahuldada.

3. Eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise väljamõistmise nõue.

Avaldaja nõuab kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest. Nõue on esitatud seisuga 30.09.2012 arvestatud kahjuhüvitise 750,11 euro väljamõistmiseks ja alates 01.10.2012 vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni arvestatava kahjuhüvitise väljamõistmiseks.

VÕS § 335 sätestab, et kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja nõuda viivitatud aja eest kahjuhüvitiseks 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 tingimuste punkt 22.5 sätestab, et kui üürnik lepingu lõppemisel viivitab eluruumi üleandmisega üürileandja valdusse ja võtmete tagastamisega, on ta kohustatud kandma viivitatud aja eest kõik kõrvalkulud ja tasuma kahjuhüvitist.

TsMS § 369 kohaselt võib tulevase nõude täitmise hagi esitada juhul, kui on alust eeldada, et võlgnik kohustust õigel ajal ei täida. Sel alusel saab muuhulgas nõuda ka pärast hagi esitamist sissenõutavaks muutuvate korduvate kohustuste täitmist tulevikus.

Kuigi üürileping on ülesütlemise tõttu lõppenud, ei ole vastustaja eluruumi üürileandjale tagastanud ja üle andnud eluruumi võtmeid. Toimikust nähtub, et pärast üürilepingu lõppemist on vastustajale jätkuvalt esitatud arveid (tlk 31-33). Ajavahemiku 09.05.2012 kuni 30.09.2012 nõuab avaldaja kahjuhüvitist kindla summana ehk 750,11 eurot. Nimetatud summa tuleneb korteri saldost 30.09.2012 seisuga (tlk 76) 1726,13 eurot – üüri- ja kõrvalkulude võlg 976,02 eurot = 750,11 eurot.

Kuna ei ole teada, millal vastustaja eluruumi tagastab, nõuab avaldaja vastustajalt kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest alates 01.10.2012 vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni. Avaldaja esindaja ei ole kahjuhüvitist arvestanud üürilepingu tingimustes sätestatud põhimõttel (1/15 üürist esimese 30 viivitatud päeva eest ja edasi 1/10 üürist iga järgmise viivitatud päeva eest), vaid vähem, seega nõuab avaldaja kahjuhüvitist seadusega lubatud ulatuses.

Avaldaja nõue välja mõista kahjuhüvitist 750,11 eurot eluruumi tagastamisega viivitamise eest alates 08.05.2012 kuni 30.09.2012 ja alates 01.01.2012 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt igakuiselt esitatud arvetele tuleb rahuldada.

4. Viivise väljamõistmise nõue.

Avaldaja nõuab viivist kahes osas: 31.08.2012 seisuga 240,81 eurot ja alates 01.09.2012 määras 0,15% tasumata võlalt päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

Üürikomisjon on tuvastanud üürniku makseviivituse ning üüri- ja kõrvalkulude võla olemasolu. Seega on avaldajal alus nõuda vastustajalt viivist.

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

Poolte vahel kehtinud üürilepingu tingimuste punkti 7.3 kohaselt on üürileandjal õigus maksetega viivitamisest nõuda ja üürnikul kohustus nõudmise korral maksta viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest.

Korteri saldolt nähtuvalt on seisuga 31.08.2012 avaldaja arvestanud kogu võlalt (üüri ja kõrvalkulude ning eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise võlg), mis on 1726,13 eurot, viivist 240,81 eurot. Viivist on arvestatud igakuuliselt eelmise kuu eest järgmise kuu arve koostamise momendil arvestades sissenõutavaks muutunud võla kogusummat, korrutades selle arvestuse toimumise kuu päevade arvuga ning lepingus kokku lepitud viivise määraga 0,15% päevas tasumata summalt.

Vastustaja senist maksekäitumist arvestades on põhjendatud viivise väljamõistmine alates 01.09.2012 määras 0,15% tasumata summalt päevas kuni võla tasumiseni. TsMS § 367 kohaselt võib viivisenõude koos põhinõudega esitada selliselt, et taotletakse viivise, mis ei ole hagi esitamise ajaks veel sissenõutavaks muutunud, väljamõistmist mitte kindla summana, vaid täielikult või osaliselt protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni.

Komisjoni hinnangul vastab avaldaja viivisearvestus seadusele, üürilepingu tingimustele ning on selles osas õige. Viivisenõue on põhjendatud. Vastustaja ei ole viivisenõudele vastu vaieldnud.

Avaldaja nõue mõista välja viivis üüri ja kõrvalkulude ning kahjuhüvitise maksimisega viivitamise eest 31.08.2012 seisuga 240,81 eurot ja alates 01.09.2012 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni põhivõla tasumiseni tuleb rahuldada.

Avaldaja avaldus tuleb rahulda.

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 puudumiseks. Vastustajat oli talle saadetud kutses hoiatatud istungile ilmumata jätmise ja mõjuva põhjuseta puudumise tagajärgedest (tlk 67) Komisjon on tuvastanud, et vastustaja sai kutse istungile 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 lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liikme asendaja
Mai Sõber