

Üürivaidlusasi nr.	11-1/121/12
Otsuse kuupäev ja koht	06.12.2012.a , Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Anne Oad ja Andrea Lega, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus L. T. (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Hxxxxxxxxx tee xx-xx, 13914 Tallinn) vastu nõuetes kohustada vastustajat tagastama avaldajale eluruumi Hxxxxxxxxx tee xx-xx Tallinnas, eluruumi tagastamisest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (E. T., ik xxxxxxxxxxxx, M. T. , ik xxxxxxxxxxxx; R. V., ik xxxxxxxxxxxx) ja neile kuuluv varaga eelnimetatud eluruumist välja, mõista vastustajalt välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 553,76 eurot, kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 31.10.2012 seisuga kindlas summas ja alates 01.11.2012 vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni ning viivis 31.10.2012 seisuga 197,04 eurot ja alates 01.11.2012 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS Maket Kinnisvara kaudu Gertu Pillenberg
Asja läbivaatamise kuupäev	27.11.2012
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.
2. Kohustada L. T.'t tagastama Tallinna linnale üüritud asi, eluruum Hxxxxxxxxx tee xx-xx Tallinnas, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta L. T. koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (E. T., ik xxxxxxxxxxxx, M. T. , ik xxxxxxxxxxxx; R. V., ik xxxxxxxxxxxx) ja neile kuuluga varaga eelnimetatud eluruumist välja.
3. Välja mõista L. T.'lt Tallinna linna kasuks eluruumi Hxxxxxxxxx tee xx-xx kasutamise eest üüri- ja kõrvalkulude võlg 553,76 eurot (viissada viiskümmend kolm eurot 76 senti).
4. Välja mõista L. T. 'lt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 137,20 eurot (ükssada kolmkümmend seitse eurot 20 senti) ja alates 01.11.2012 vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni.
5. Välja mõista L. T.'lt viivis 197,04 eurot (ükssada üheksakümmend seitse eurot 4 senti) ja alates 01.11.2012 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 AS Maket Kinnisvara Tallinna Linnavalitsuse 07.06.2006 korralduse nr 1214-k alusel L. T. üürilepingu nr 462-ü Tallinna linna omandis oleva eluruumi Hxxxxxxxx tee xx-xx üürile andmiseks tähtajaga viis aastat. Koos üürnikuga asusid eluruumi kasutama tema pojad E. T. ja M. T. ning R. V.. Tallinna Linnavalitsuse 17.08.2011 korralduse nr 1283-k alusel pikendati vastustaja üürilepingut viieks aastaks. Avaldaja esindaja õigus tegutseda üürileandjana tuleneb Tallinna Linnavaraameti ja AS Maket Kinnisvara vahel 27.01.2010 sõlmitud lepingust nr 3.1-3/34. Üürilepingu p 9 kohaselt pidi vastustaja maksma üüri vastavalt esitatavatele arvetele ning üürilepingu punkti 12 kohaselt on kinnitanud oma teadmist üürilepingu tingimustena kehtivatest „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaalaluruumi üürilepingu tingimustest“ ning et ta on nende tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub nendel tingimustel üürilepingu sõlmima. Samuti on ta kinnitanud, et teab lisaks üürile ka eluruumi kasutamise seonduvate kõrvalkulud ja maksude kandmise kohustusest. Vastavalt üürilepingu tingimuste p-le 8 kohustub üürnik tasuma ka üüri- ja kõrvalkulude eest vastavalt esitatud arvetele ning p-le 8.3 on üürileandjal maksetega viivitamisel õigus nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest. Vastustaja oma kohustust ei täitnud, tasus arveid ebaregulaarselt, mitmekuuliste vahedega ja mitte täies ulatuses. Enne üürilepingu ülesütlemist tasus vastustaja viimati üüri ja kõrvalkulusid 05.06.2012. Kuna vaatamata meeldetuletustele üürnik oma võlga ei likvideerinud ja võlg ületas kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri- ja kõrvalkulude summa, saadeti L. T.-le üürilepingu ülesütlemisavaldus, mille kohaselt öeldi üürileping alates 17.08.2012 üles. Üürnik sai ülesütlemisavalduse kätte 19.07.2012, kuid ei ole seda ülesütlemisavalduses märgitud tähtaja jooksul vaidlustanud. Seega on üürileping lõppenud. Vaatamata üürilepingu lõppemisele ei ole üürnik eluruumi Hxxxxxxxx tee xx-xx vabatahtlikult vabastanud ega üürileandjale tagastanud ning jätkab selle kasutamist. Üürilepingu lõppemise aja seisuga on vastustaja üüri- ja kõrvalkulude võlg 553,76 eurot. Avaldaja, tuginedes õigusliku alusena Võlaõigusseaduse (VÕS) §-dele 101 lg 1 p 6, 113 lg 1, 271 lg 1, 292, 316 lg 1, 334 lg 1 ja 335, palus välja mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks üüri- ja kõrvalkulude võla 17.08.2012 seisuga 553,76 eurot, kahjuhüvitise eluruumi tagastamisega viivitamise eest ajavahemiku 18.08.2012 kuni 31.08.2012 eest 42,13 eurot ja alates 01.09.2012 vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni, viivise 31.08.2012 seisuga 143,11 eurot ja alates 01.09.2012 määras 0,15% tasumata võlalt kuni kohustuse täitmiseni. Samuti palus kohustada vastustajat tagastama Tallinna linnale üüritud asja, eluruumi Hxxxxxxxx tee xx-xx Tallinnas, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (E. T., ik xxxxxxxxxxx, M. T. , ik xxxxxxxxxxx; R. V., ik xxxxxxxxxxx) ja neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja.

Istungil jäi avaldaja esindaja avalduses esitatud nõuete juurde, kuid täpsustas rahalisi nõudeid. Palus vastustajalt välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võla 17.08.2012 seisuga 553,76 eurot, kahjuhüvitise eluruumi tagastamisega viivitamise eest ajavahemikul 18.08.2012 kuni 31.10.2012 ja alates 01.11.2012 vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni. Kahjuhüvitise nõudes selgitas, et summa leidmiseks tuleb vastustaja koguvõlast maha arvata üüri- ja kõrvalkulude võla summa, kuid konkreetse summa suuruse jättis komisjoni arvutada. Viivist nõudis 31.10.2012 seisuga 197,04 eurot ja alates 01.11.2012 määras 0,15% tasumata võlalt kuni kohustuse täitmiseni. Selgitas, et septembris makstud 200 eurot on maha arvatud vastustaja põhivõlalt. Käsil on raamatupidamisprogrammi muutmine selliselt, et maksmiste võlast

mahaarvamine oleks kooskõlas üürilepingu tingimustega. Leping öeldi üles võla tõttu. Vastustaja avaldaja esindajaga suhelnud ei ole

Vastustaja vastuväited

Vastustaja kutse istungile ja menetlusedokumendid andis 16.11.2012 allkirja vastu vastustaja pojale M. T.-le üle avaldaja esindaja (allkirjaleht, tlk 34). Sellega loeb komisjon menetlusedokumendid vastustajale kätteantuks ja leiab, et vastustajal oli mõistlik võimalus nendega tutvuda. Kuigi vastustajale anti tähtaega esitada nõuetele kirjalikud vastuväited, vastustaja komisjonile midagi ei vastanud ega teatanud mõjuvate põhjuste olemasolust istungilt puudumiseks. Istungile vastustaja ei ilmunud.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

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

Komisjon tegi kindlaks, et vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 07.06.2006 korralduse nr 1214-k p-le 10 anti L. T.-le koos poegadega üürile kahetoaline korter aadressil Hxxxxxxxxx tee xx-xx viieks aastaks. L. T. sõlmis 20.09.2006 Tallinna linna esindava AS-ga Maket Kinnisvara munitsipaaleluruumi üürilepingu Tallinnas Hxxxxxxxxx tee xx-xx asuva 34,7 m² suuruse eluruumi kasutamiseks tähtajaga viis aastat (tlk 4). Tallinna Linnavalitsuse 17.08.2011 korralduse nr 1283-k (tlk 5) p 1.42 kohaselt pikendati üürilepingut viieks aastaks. Vastav üürileping sõlmiti 08.09.2011 tähtajaga viis aastat (tlk 6). Mõlemas eelnimetatud üürilepingus on üürnik kinnitanud oma teadmist, et tema üürilepingu tingimustena kehtivad üürilepingule lisatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimused (edaspidi: tingimused või tüüptingimused, tlk 27-30). Ta on märgitud tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega eeltoodud tingimustel. Üürilepingu p 12.2 kohaselt on üürnik kinnitanud, et ta teab, et eluruum on antud talle üürile kui eluruumi hädasti vajavale isikule ning lisaks üüri maksmisele tuleb tal tasuda ka eluruumiga seotud kõrvalkulude ja maksude eest. Tüüptingimuste p 7.1 kohaselt kohustus üürnik maksma igas kalendrikuus üüri ja vastavalt p-le 7.2 oli kohustatud kandma igakuiselt kõik eluruumiga seotud kõrvalkulud; kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja, lähtudes mõõturite näitudest, teenuste pakujate esitatavatest arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast. Vastavalt tüüp-tingimuste p-dele 8.1 ja 8.2 esitab üürileandja üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks üüriarve ning üürnik on kohustatud maksed 10 päeva jooksul tasuma. Tüüptingimuste p 8.3 kohaselt on üürileandjal õigus maksetega viivitamisel nõuda üürnikult viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest. Tüüptingimuste p 23.1 sätestab, et hiljemalt lepingu lõppemise päeval on üürnik kohustatud eluruumi oma varast vabastama ja andma täielikult üle üürileandja valdusse seisundis, mis vastab eluruumi lepingujärgsele kasutamisele. Tüüptingimuste p 23.5 kohaselt, kui üürnik viivitab eluruumi tagastamisega, on ta kohustatud kandma kõrvalkulud ajavahemiku eest, mil eluruum oli lepingu lõppemise järgselt tema valduses ning tasuma üürileandjale kahjuhüvitist 1/15 kuu üüri summa ulatuses iga eluruumi üleandmisega viivitatud päeva eest. Viivitamisel kauem kui 30 päeva tasub üürnik kahjuhüvitist 1/10 kuu üüri summa ulatuses iga eluruumi tagastamisega viivitatud päeva eest.

AS Maket Kinnisvara õigus pöörduda Tallinna linna nimel üürikomisjoni tuleneb temal 27.01.2010 Tallinna Linnavaraametiga sõlmitud lepingust nr 3.1-3/34, mille esemeks on muuhulgas ka Hxxxxxxxxx tee 21 kinnistu, ehitise ja tehnosüsteemide haldamis- ja korras- hoiuteenuse osutamine, juhindudes kehtivatest õigusaktidest ja lepingus sätestatust. Nimetatud

lepingu kohaselt on haldaja kohustuseks sõlmida Tallinna Linnavaraameti nimel üürnikega tüüpvormikohased üürilepingud ja esitada üürnikele üüri, kõrvalkulude ja tugiteenuste arved. Samuti peab haldaja kontrollima üürilepingute täitmist ja rikkumise tuvastamisel pöörduma kolme kuu jooksul rikkumise tuvastamisest üürikomisjoni või kohtusse, kui vaidlust ei lahendata poolte vahel (lepingu p-d 4.1.1.3 ja 4.1.1.11).

Avaldaja esindaja esitatud tõendist, tabelist vastustajale määratud arvete ja tema tasumiste kohta (korterite saldo, tlk 10-13 ja 37) nähtuvad vastustajale alates septembrist 2011 määratud arved ja nende tasumine. Nimetatud tõendi kohaselt tekkis üürnikul alates nimetatud kuust üürileandja ees võlg, mis on olnud pidev ja valdavalt suurenev. Üürileandja teavitas 01.03.2012 kirjas (tlk 7) vastustajat võlast, andis tähtaja võla tasumiseks 31.03.2012 ja hoiatas, et kui võlga tähtajaks ei tasuta, võidakse üürileping üles öelda ja esitatakse nõue korteri vabastamiseks. Avaldaja koostas 18.07.2012 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse (tlk 8), millega ütles üürilepingu 17.08.2012 erakorraliselt üles. Ülesütlemisavaldus on vastustajale 19.07.2012 allkirja vastu kätte antud.

Avaldaja palub kohustada L. T. 't tagastama Tallinna linnale üüritud asi, eluruum Hxxxxxxxxx tee xx-xx Tallinnas, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tema väljatõstmise eelnimetatud eluruumist koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (E. T., M. T., R. V.) ja neile kuuluva varaga, välja mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg 17.08.2012 seisuga 553,76 eurot, kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest ajavahemiku 18.08.2012 kuni 31.10.2012 eest, jättes summa suuruse komisjoni arvutada ja alates 01.11.2012 vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni ning viivis 31.10.2012 seisuga 197,04 eurot ja alates 01.11.2012 määras 0,15% tasumata võlalt päevas kuni kohustuse täitmiseni.

1) Üüritud asja tagastamise ja otsuse täitmise viis määramise nõudes leidis komisjon:

Vastavalt VÕS § 334 lg 1 peab üürnik üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele.

Ka tüüptingimuste p 23.1 kohustab üürnikku hiljemalt lepingu lõppemise päeval eluruumi oma varast vabastama ja andma täielikult üle üürileandja valdusse seisundis, mis vastab eluruumi lepingujärgsele kasutamisele.

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.

Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, kehtis poolte vahel enne üürilepingu erakorralist ülesütlemist üürileping tähtajaga viis aastat. Järgnevalt peab komisjon kindlaks tegema, kas avaldaja ülesütlemisavaldus vastab seaduse nõuetele ning kas avaldajal oli olemas seaduslik alus üürileping erakorraliselt üles öelda.

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.

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 lg 1 p-de 2 ja 3 kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda, 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. Tüüptingimuste punktide 22.6 ja 22.7 kohaselt on üürileandjal õigus leping erakorraliselt üles öelda, kui üürniku võlg ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa või kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa.

Avaldaja koostatud üürilepingu ülesütlemisavalduses on muuhulgas märgitud, et öeldakse üles vastustajaga 08.09.2011 sõlmitud üürileping aadressil Tallinnas Hxxxxxxxxx tee xx-xx asuva eluruumi kasutamiseks. Ülesütlemise põhjuseks on märgitud asjaolud, et seisuga 01.07.2012 on üürnikul üüri- ja kõrvalkulude võlg 502,28 eurot, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri- ja kõrvalkulude summa. Ülesütlemise õigusliku alusena on märgitud VÕS § 316 lg 1 ja tüüptingimuste p-d 22.6 ja 22.7. Eluruum paluti vabastada 17.08.2012 ja avaldaja esindaja haldurile üle anda. Samuti märgiti, et üürilepingu ülesütlemist on võimalik vaidlustada Tallinna Üürikomisjonis (Harju 13, 10130 Tallinn) või Harju Maakohtus (Kentmanni 13, 15158 Tallinn) 30 päeva jooksul arvates teate kättesaamisest.

Avaldaja 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 vormi- ja sisunõuete osas seadusekohane ja kehtiv. Üürilepingu ülesütlemisavalduse sai vastustaja 19.07.2012 allkirja vastu kätte ja seega muutus ülesütlemisavaldus vastustaja suhtes sellest päevast kehtivaks. Komisjoni andmetel ei ole vastustaja ülesütlemist vaidlustanud (vastavad teabenõuded koos vastustega, tlk 25-26).

Järgnevalt peab komisjon uurima, kas avaldajal esines alus üürilepingu ülesülemiseks.

Eelpool viidatud seaduse sätetest tulenevalt peab üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks olema mõjuv põhjus. Avaldaja esitatud üürilepingu ülesütlemisavalduses on märgitud lepingu ülesütlemise põhjuseks üürniku kolme kuud ületav üüri- ja kõrvalkulude võlg. Avaldaja esitatud tõendi põhjal tuvastas komisjon, et üürnikul tekkis septembrist 2011 pidev üüri- ja kõrvalkulude võlg. Üürnik talle antud tähtajaks 31.03.2012 võlga ei kustutanud, sest eelnimetatud aja seisuga oli tema võlg 573,19 eurot. Samuti nähtub, et 2012. a. aprillis ja mais ei maksnud vastustaja korteri eest midagi. Kuigi juunis maksis ta 500 eurot, ei kustutanud see tema võlga, sest koos varasema võlga pidi ta maksma nimetatud kuul kokku 1002,28 eurot ning seega juuli alguses oli tema võla suuruseks 502,28 eurot. Korteri saldo kohaselt oli tema üürilepingu ülesütlemisele eelneva kolme kuu üüri- ja kõrvalkulude eest tasumisele kuuluv summa 429,09 eurot (aprillis 170,61 eurot, mais 137,58 eurot ja juunis 120,90 eurot). Sellega on tõendatud, et vastustajal oli võlg, mis ületas kolmel järjestikusel kuul maksmisele kuuluva üüri- ja kõrvalkulude summa. Ka on eespool leidnud tõendamist, et temale hoiatuses antud tähtajaks üürnik võlga ei tasunud. Seega oli vastustaja lepingut rikkunud ja avaldajal oli alus leping üles öelda, mis on kooskõlas VÕS §-s 316 lg 1 punktides 2 ja 3 toodud asjaolude ja tüüptingimuste punktidega 22.6 ja 22.7. Komisjonil puuduvad tõendid, et korteri eest tasumata jätmine oli vastustajal vabandatav.

Kuna komisjon eespool leidis, et esinesid ülesütlemisavalduses märgitud põhjused üürilepingu ülesütlemiseks, üürilepingu lõpetamise teade on seadusekohane ja õiguslikult nii seaduses kui tüüptingimustes sätestatuga põhjendatud, vastustaja sai ülesütlemisavalduse 19.07.2012 kätte ja ei

ole üürilepingu ülesütlemist vaidlustanud, siis pooltevaheline üürileping lõppes ülesütlemis-avalduses märgitud ajal, s.o 17.08.2012.

Tüüptingimuste p 23.1 sätestab, et hiljemalt lepingu lõppemise päeval on üürnik kohustatud eluruumi oma varast vabastama ja andma täielikult üle üürileandja valdusse. Kuigi üürileping lõppes ja üürnik teab menetlusse võetud üürileandja nõudeid, s.h ka nõuet kohustada üürnikku eluruum tagastama, ei ole vastustaja eluruumi tagastanud. Sellest tulenevalt on avaldajal õigus nõuda eluruumi tagastamist ning avaldaja selline nõue tuleb rahuldada, kohustades L. T.'t vabastama ja tagastama Tallinna linnale eluruumi aadressil Hxxxxxxxxx tee xx-xx Tallinnas.

Avaldaja taotleb otsuse täitmise viisina vastustaja ja koos temaga elavate isikute eluruumist väljatõstmist. 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 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 § 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). Tsiviilkohtumenetluse 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 tsiviilkohtumenetluses. Seega ei ole ka ÜVLS mõttega kooskõlas asjaolu, et üürikomisjoni otsust ei saa õigustatud pool sisuliselt täita, vaid peab selleks tegema täiendavaid kulusi ja pöörduma samas asjas veelkord kohtusse.

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.

Komisjon on seisukohal, et antud juhul on põhjendatud seaduse analoogia kasutamine, kuna vastasel juhul võib osutada komisjoni otsuse täitmine avaldajale ebamõistlikult koormavaks. Seetõttu komisjon leiab, et on vaja määrata antud asjas kindlaks otsuse täitmise viis ning otsustab, et eluruumi Hxxxxxxxxx tee xx-xx Tallinnas vabatahtlikust tagastamisest keeldumisel tuleb L. T. koos temaga eluruumi kasutavate isikutega ((E. T., ik xxxxxxxxxxxx, M. T. , ik xxxxxxxxxxxx; R. V., ik xxxxxxxxxxxx) ja neile kuuluva varaga eluruumist välja tõsta.

2) Üürikomisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude võla 553,76 euro väljamõistmise nõudes.

Vastavalt VÕS §-le 271 kohustub üürilepinguga üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksma üürileandjale selle eest tasu (üüri). Sama seaduse § 292 lg 1 järgi peab üürnik lisaks üüri maksmisele kandma muid üüritud asjaga seotud kulusid (kõrvalkulud) juhul, kui selles on kokku lepitud. Kõrvalkuludeks on tasu üürileandja või kolmanda isiku teenuste ja tegude eest, mis on seotud asja kasutamisega. VÕS § 76 lg 1 sätestab, et kohustus tuleb täita vastavalt lepingule või seadusele. Sama paragrahvi lg 3 kohaselt kohustus loetakse täidetuks, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil. VÕS § 101 lg 1 p 1 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud, nõuda kohustuse täitmist. Ka üürilepingu tüüptingimuste p-dest 7.1 ja 7.2 tuleneb üürniku kohustus maksta igakuiselt üüri ja lisaks sellele eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulude eest.

Komisjon tuvastas, et vastustaja üürileping lõppes erakorralise ülesütlemisega 17.08.2012 ja avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võla nimetatud aja seisuga 553,76 euro välja mõistmist. Poolte vahel kehtinud üürilepingu ja vastustajale esitatud arvete kohaselt pidi üürnik tasuma korterimaksete eest igakuiselt 30. kuupäevaks. Üüri- ja kõrvalkulude võla koosseisu kuuluva viimase, augustikuu makseid kajastava arve maksetähtaeg oli 30.09.2012. Vastustaja tasus 2012. a. septembris 200 eurot ja avaldaja on seda võla arvestamisel arvesse võtnud. Temalt nõutava üüri- ja kõrvalkulude võlg koosneb korterite saldod märgitud võlast juuli seisuga 702,61 eurost ja septembris augustikuu 17 päeva eest määratud üürist ja kõrvalkuludest 51,15 eurost (93,28:31x17), millest on maha arvatud septembris tasutud 200 eurot (702,61+51,15-200) ehk kokku on vastustaja üüri- ja kõrvalkulude võlg 553,76 eurot.

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. Komisjon loeb eeltooduga vastustajalt nõutava üüri- ja kõrvalkulude võla summa põhjendatuks ja tõendatuks, kuna on kooskõlas esitatud tõenditega.

Komisjonil puuduvad tõendid, et vastustaja oleks üürileandjat mittemaksmise põhjustest teavitanud ja esitanud oma makseraskust põhjendavad ja tõendavad tõendid. Seetõttu on komisjon seisukohal, et kuna võlg on muutunud sissenõutavaks ja ei ole vabandatuks, on üürileandjal õigus nõuda vastustajalt maksmise kohustuse täitmist.

Tulenevalt eeltoodust tuleb avaldaja nõue üüri- ja kõrvalkulude võla väljamõistmiseks rahuldada ja mõista L. T.-lt Tallinna linna kasuks välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 17.08.2012 seisuga 553,76 eurot.

3) Üürikomisjoni seisukoht nõudes välja mõista vastustajalt kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest ajavahemiku 18.08.2012 kuni 31.10.2012 eest kindla summana ja alates 01.11.2012 vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni:

Avaldaja nõuab kahjuhüvitise väljamõistmist, kuna vastustaja ei ole pärast üürilepingu lõppemist eluruumi tagastanud. Kahjuhüvitist nõuab ta esiteks kindla summana 31.10.2012 seisuga ja alates 01.11.2012 vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni, sest edaspidi esitatavate arvete suurus ega ka aeg, millal üürnik korteri üürileandjale tagastab, ei ole komisjoni istungi toimumise ajal teada.

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 poolte vahel kehtinud üürilepingu tüüptingimuste p 22.5 kohaselt on üürileandjal õigus peale üürilepingu lõppemist nõuda kahjuhüvitiseks tasu korteri kasutamise eest.

Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 369 kohaselt võib tulevase nõude täitmist nõuda juhul, kui on alust eeldada, et võlgnik oma kohustust õigel ajal ei täida.

Korterite saldo andmetel on vastustajal ka pärast üürilepingu lõppemist, s.o. alates 18.08.2012 üürileandja ees võlg. Pärast üürilepingu lõppemist on vastustaja on jätkanud korteri kasutamist ja avaldaja temale senises määras arvete esitamist. Kuna üürileping lõppes, kuid vastustaja ei ole korterit üürileandjale tagastanud, loetakse edaspidi määratud maksed, mille osas on vastustajal tekkinud võlg pärast üürilepingu lõppemist, VÕS § 335 tulenevalt kahjuhüvitiseks. Komisjon ei tuvastanud menetluse käigus, et vastustajal oleks olemas põhjuseid, mis annaks talle õigustuse

eluruumi kinni pidada. 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 kohaselt on vastustaja koguvõlg 31.10.2012 seisuga avaldaja ees 690,96 eurot, millest komisjon otsustas üüri- ja kõrvalkulude võlana välja mõista 553,76 eurot. Seega on kahjuhüvitise suuruseks 31.10.2012 seisuga 137,20 eurot ja sellises summas kahjuhüvitise välja mõistmine on seega põhjendatud ja tõendatud.

Kuna ei ole teada, millal vastustaja korteri HXXXXXXXXX tee xx-xx tagastab, siis nõuab avaldaja vastustajalt alates 01.11.2012 kahjuhüvitise välja mõistmist vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni. TsMS § 369 sätestab õigusliku aluse esitada ka nõue enne selle sissenõutavaks muutumist. Eeltooduga leidis juba tõendamist, et vastustajal oli võlg üürileandja ees juba septembris 2011 ja seega on tema võlg pikaajaline ning sellest tulenevalt on avaldajal alust arvata, et vastustaja ei täida korrektselt oma maksekohustust ka edaspidi. Sellest tulenevalt leiab komisjon, et ka avaldaja etteulatuv kahjuhüvitise väljamõistmise nõue kuni eluruumi tagastamiseni on põhjendatud.

Komisjon leiab, et avaldaja kahjuhüvitise nõue on tervikuna mõistlik, põhjendatud ja tõendatud. Eeltoodule tuginedes komisjon otsustab välja mõista L. T.'lt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitise eluruumi HXXXXXXXXX tee xx-xx tagastamisega viivitamise eest 31.10.2012 seisuga 137,20 eurot ja alates 01.11.2012 vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni korteri tagastamiseni

4) Üürikomisjoni seisukoht viivise 197,04 euro väljamõistmiseks 31.10.2012 seisuga ja alates 01.11.2012 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 eespool tuvastas, oli vastustajal juba septembris 2011 üürileandja ees võlg, mis ei ole kuni üürikomisjoni istungini kordagi kustutatud ja seega on tõendatud, et vastustaja on olnud korterimaksete tasumisega pikka aega viivituses.

Avaldaja nõuab viivise välja mõistmist kahes osas. Esiteks nõuab ta viivist 31.10.2012 seisuga 197,04 eurot kindlas summas. Sellises suuruses viivis kajastub ka korterite saldod. Kuigi vastustajal oli üürileandja ees võlg juba septembris 2011, on vastustaja arvestanud võlalt viivist alates jaanuarist 2012 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 seadusele ning ka üürilepingu tingimustele. Kuna avaldaja ei nõua viivist mitte igalt summalt eraldi, vaid koondsummana ja lühema perioodi eest, kui vastustajal on üürileandja ees võlg olnud, siis seega nõuab avaldaja viivist vähem, kui tal lepingu ja seaduse kohaselt õigus oleks. Seega ei ole avaldajapoolne kindla summana esitatud viivise nõue vastustaja suhtes ülemäärane, on seaduslik, põhjendatud ja tõendatud.

Teiseks nõuab avaldaja viivise välja mõistmist alates 01.11.2012 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 ning 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. L. T.'lt tuleb välja mõista viivis 31.10.2012 seisuga 197,04 eurot ja alates 01.11.2012 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. Komisjon luges eespool kutse vastustajal kätteantuks. Sellest tulenevalt oli vastustajal mõistlik võimalus üürikomisjoni istungikutse ja menetlusedokumentidega tutvuda ning komisjon leiab, et vastustajale olid nii asja arutamise aeg kui ka tema vastu esitatud nõuded teada. Vastustaja komisjoni istungile ei ilmunud ega teatanud komisjonile mõjuvatest põhjustest istungilt puudumisega. Avaldaja ei taotlenud istungi edasi lükkamist seoses vastustaja istungilt puudumisega. Seetõttu vaatas komisjon avalduse läbi ilma vastustaja kohalolekuta.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Andrea Lega