

<b>Üürivaidlusasi nr.</b>	11-1/127/12
<b>Otsuse kuupäev ja koht</b>	17.01.2013. a., Tallinn
<b>Üürikomisjoni koosseis</b>	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Andrea Lega ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
<b>Üürivaidlusasi</b>	<b>Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus K. K. (Kxxxxx; ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Rxxxxxx xb/x-xxx, 13812 Tallinn) vastu nõuetes kohustada vastustajat tagastama avaldajale eluruumi Rxxxxxx xb/x-xxx Tallinnas, selle kohustuse vabatahtlikul mittetäitmisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutava R. K. (ik xxxxxxxxxxxx) ja neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja ning välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 1142,74 eurot, kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 785,97 eurot ja alates 01.01.2013 vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni ning viivis 312,88 eurot ja alates 01.12.2012 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.</b>
<b>Istungil osalenud isikud</b>	Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Karina Saron, vastustaja K. K.
<b>Asja läbivaatamise kuupäev</b>	08.01.2013
<b>Resolutsioon</b>	<b>Tallinna Üürikomisjon otsustas:</b>

- 1. Avaldus rahuldada osaliselt.**
- 2. Välja mõista K. K.-lt Tallinna linna kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg 1142,74 eurot (üks tuhat ükssada nelikümmend kaks eurot 74 senti).**
- 3. Kohustada K. K. tagastama Tallinna linnale üüritud asi, eluruum Tallinnas aadressil Rxxxxxx xb/x-xxx, vabatahtlikust tagastamisest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutava isikuga (R. K., ik xxxxxxxxxxxx) ja neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja.**
- 4. Välja mõista K. K.-lt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitis 785,97 eurot (seitsesada kaheksakümmend viis eurot 97 senti) ja alates 01.01.2013 vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni.**
- 5. Välja mõista K. K.-lt viivis 312,88 eurot (kolmsada kaksteist eurot ja 88 senti) ning alates 01.12.2012 kuni 17.02.2013 määras 0,15% tasumata võlast päevas.**

#### **Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord**

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

Kui komisjon rahuldab avalduse osaliselt, võib avaldaja esitada hagi kohtusse asja lahendamiseks rahuldamata osas. Hagi võib esitada üksnes samad nõuded, mis esitati komisjonile. Teine pool võib esitada kohtule taotluse, et kohus vaataks komisjonile esitatud avalduse läbi hagi menetluse 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 K. K. (edaspidi: üürnik või vastustaja) 13.01.2011 Tallinna linnaga, keda esindas omanikult saadud volituse alusel AS ISS Eesti, üürilepingu Rxxxxxx xb/x-xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks. Koos üürnikuga asus eluruumi kasutama tema poeg R. K.. 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.

Üürilepingu p-s 9 on kokku lepitud üürimääras 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest kuus ehk 47,8 m<sup>2</sup> suuruse eluruumi eest 91,78 eurot kuus.

Üürilepingut allkirjastades on üürnik kinnitanud, et teab üürilepingu tingimuste kehtimisest ning et ta on nendega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub lepingu sõlmimisega sellistel tingimustel. Üürilepingu tingimuste p-de 6.1–6.3 kohaselt on üürnik kohustatud tasuma üüri ja samuti kõrvalkulude eest. Kuna vastustaja ei täitnud pikaajaliselt üüri ja kõrvalkulude maksmise kohustust nõuetekohaselt, esitas avaldaja talle 12.07.2012 üürilepingu ülesütlemise avalduse koos nõudega vabastada eluruum hiljemalt 31.08.2012. Ülesütlemisavaldus anti üürnikule 31.07.2012 allkirja vastu üle. Avaldaja koostatud raamatupidamisväljavõttest nähtub selgelt, et vastustaja on eksinud üürilepingu tingimuste vastu ja oli alus üürileping üles öelda. Tema võlg ülesütlemisavalduse kohaselt oli 11.07.2012 seisuga koos viivisega 906,09 eurot ja sellega oli üürnik olnud kolmel kuul järjest viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. Kokku saatis avaldaja vastustajale viis hoiatuskirja, milles talle anti tähtaegu võla tasumiseks.

Üürilepingu lõppemise päeva 31.08.2012 seisuga oli üürniku üüri- ja kõrvalkulude võlg 1142,74 eurot. Kuigi üürnikku kohustati ülesütlemisavalduses pärast üürilepingu lõppemist eluruum vabastama ja võtmed tagastama, ei ole ta seda teinud, vaid on jätkanud eluruumi kasutamist. Sellest tulenevalt on temalt alates 01.09.2012 nõutud eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitist senises üürimääras, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele. Vastavalt raamatupidamise õiendile on vastustaja kahjuhüvitise võlg 30.09.2012 seisuga 183,56 eurot. 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 31.08.2012 seisuga 1142,74 eurot, kahjuhüvitise eluruumi vabastamisega viivitamise eest 183,56 eurot ja alates 01.10.2012 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele, viivise 30.09.2012 seisuga 188,77 eurot ja alates 01.10.2012 määras 0,15% põhivõlalt

päevas, kohustada vastustajat eluruumi tagastama, sellest keeldumisel ta koos eluruumi kasutava isikuga eluruumist välja tõsta.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja kõikide nõuete juurde, kuid täpsustas osaliselt nõudeid. Kahjuhüvitist nõuab 31.12.2012 seisuga 785,97 eurot ja alates 01.01.2013 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele, viivist nõuab 30.11.2012 seisuga 312,88 eurot ja alates 01.12.2012 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni. Avaldaja esindaja selgitas, et alates jaanuarist 2012 on vastustajal olnud pidev võlg ja ta on olnud viivituses maksete tasumisega. Kokku on üürnikule saadetud viis hoiatuskirja, nendest kaks 2011. a. Nimetatud aasta lõpuks üürnik oma võla likvideeris, kuid kohe tekkis uus võlg ja 2012. a. saadeti kolm hoiatuskirja. Üürileping lõppes 31.08.2012. Ei nõustunud istungil esitatud üürniku vastuväidetega viivise osas, mille kohaselt oli vastustaja nõus viivise arvestamisega kuni eluruumi vabastamiseni. Leidis, et viivise nõue tervikuna on kooskõlas seaduse ja üürilepingu tingimustega.

### **Vastustaja vastuväited**

Vastustaja K. K. nõuetele kirjalikku vastust ei esitanud.

Istungil ei vaieldud vastu üüri- ja kõrvalkulude, kahjuhüvitise ja korteri tagastamise nõudele. Selgitas, et võlg tekkis, kuna pärast emapalga lõppemist ei olnud võimalik tööle minna, sest Tallinna linn ei suutnud kindlustada lasteaiakohaga. Siis tekkiski võlg. Üürilepingu sõlmimisel ei teadnud, kui suur summa tegelikult igas kuus korteri eest maksta tuleb. Eeldas ka väiksema korteri saamist. Sotsiaalosakonnast on talle lubatud anda eluruum Männiku teel asuvas sotsiaalmajutusüksuses, selle saamiseks peab esitama üürikomisjoni otsuse. Praegu töötab, sissetulek koos lapsetoetusega on umbes 400 eurot. Vaidles vastu viivise nõudele, leides, et viivise nõudmine ka pärast eluruumi vabastamist oleks ebaõiglane, arvestades tema väga väikest sissetulekut. Märkis, et lisaks käesolevas menetluses nõutavale võlale on kohtutäituri kaudu tema suhtes täitmisele pööratud 8000 euro suurune võlgnevus.

### **Üürikomisjoni otsuse põhjendused**

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

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

Komisjon tegi kindlaks, et Tallinna linnalt saadud volituse alusel sõlmis AS ISS Eesti Tallinna Linnavalitsuse 05.01.2011 korralduse nr 24-k alusel K. K.-ga 13.01.2011 üürilepingu nr ISS-762 (toimiku lk 6-7) eluruumi Tallinnas aadressil Rxxxxxx xb/x-xxx üürile andmiseks tähtajaga kuni 13.01.2016. Koos üürnikuga asus eluruumi kasutama tema poeg R. K., ik xxxxxxxxxxxx. Üürilepingu p-is 9 on kokku lepitud üüris suurusega 1,92 eurot m<sup>2</sup> eest ehk 91,78 eurot kuus. Üürilepingu p 14 alapunktide 1-3 kohaselt on üürnik kinnitanud oma teadmist, et üürilepingu tingimustena kehtivad üürilepingu lisana sätestatud tüüptingimused, ta on märgitud tingimustega tutvunud, mõistnud tingimuste sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel ning et lisaks üüri maksmisele tuleb tal kanda ka eluruumiga seotud kõrvalkulud ja eluruumiga seonduvad maksud. Üürilepingu tingimused on kehtestatud OÜ Raadiku Arendus ja Tallinna linna vahel sõlmitud rendilepingu lisana.

Tulenevalt „Eluruumi üürilepingu tingimustest“ (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüptingimused, tlk 8-20) maksab üürnik üürileandjale üüri üürilepingu p-s 9 märgitud summas igas kalendrikuus (tüüptingimuste p 6.1), kõrvalkuludena on üürnik kohustatud maksma igakuiselt muuhulgas ka üürileandja maamaksukulud ulatuses, mis vastab üürniku maakasutusele ja hoonekindlustuse eluruumile vastava osa. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja lähtudes

mõõturite näitudest, teenusepakkujate arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast (p 6.2). Üürnik on kohustatud tasuma nii üüri kui kõrvalkulud igakuiselt üürileandja pangaarvele 10 päeva jooksul jooksva kuu 20. kuupäevast arvates (p 7.2). Maksetega viivitamisel on üürileandjal õigus nõuda ja üürnikul kohustus maksta viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest (p 7.3). Üürilepingu lõppemisel on üürnik kohustatud eluruumi vabastama ja üürileandjale üle andma hiljemalt lepingu lõppemise päeval. Üle antakse kõik eluruumi võtmed ja vormistatakse eluruumi vastuvõtmise akt. Kui üürnik viivitab eluruumi vabastamisega, on ta kohustatud maksma kõik kõrvalkulud ajavahemiku eest, mil eluruum oli tema valduses ning tasuma üürileandjale kahjuhüvitist 1/15 kuu üüri ulatuses iga vabastamisega viivitatud päeva eest ning kui üürnik viivitab üleandmisega kauem kui 30 päeva, peab ta tasuma kahjuhüvitist 1/10 kuu üürist iga viivitatud päeva eest (p-d 22.1, 22.2 ja 22.5).

OÜ Raadiku Arendus on 12.06.2009 sõlminud OÜ-ga Minu Vara kinnisvara haldus- ja hooldusteenuste osutamise lepingu (tlk 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 Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse.

AS ISS Eesti (kui ühendav ühing, registrikood 10031220, aadress Vilde tee 129, Tallinn, 12613) ja Osühing Minu Vara (kui ühendatav ühing, registrikood 11009530, aadress Vilde tee 129, Tallinn, 126139) on ühinenud 23.04.2009. a. sõlmitud ühinemislepingu alusel. Äriregistrisse on ühinemise kanne tehtud 15.07.2009. a. Seoses sellega on ühendatav ühing, OÜ Minu Vara, registrist kustutatud ja kõik õigused ning kohustused on üle läinud ühendavale ühingule, AS-le ISS Eesti (äriregistri väljatrukk, tlk 21-22).

Avaldaja esindaja on pidanud arvestust vastustajale esitatud arvete ja temalt laekunud maksete kohta (korterite saldod, tlk 31-36, 53 ja 66), millest nähtub, et juba alates aprillist 2011 tekkis vastustajal üürileandja ees võlg. Vastustajale saadeti kaks hoiatuskirja ja vastustaja kustutas võla detsembris 2011. Uus võlg tekkis jaanuarist 2012. Kuna alates maist 2012 ei maksnud üürnik korteri eest enam midagi, koostas avaldaja esindaja 12.07.2012 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse (tlk 30), mis anti 31.07.2012 vastustajale allkirja vastu kätte, mida tõendab vastustaja allkiri ülesütlemisavaldusel.

Avaldaja nõueteks on välja mõista K. K.-lt Tallinna linna kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg 1142,74 eurot, kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 31.12.2012 seisuga 785,97 eurot ja alates 01.01.2013 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele, viivis 30.11.2012 seisuga 312,88 eurot ja alates 01.12.2012 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni ning kohustada K. K. tagastama Tallinna linnale üüritud asi, eluruum Tallinnas aadressil Rxxxxxx xb/x-xxx, vabatahtlikust tagastamisest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutava R. K. (ik xxxxxxxxxxxx) ja neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja.

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

Vastavalt VÕS § 334 lg 1 peab üürnik üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele. Sama kohustuse sätestab ka tüüptingimuste p 22.1.

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

Avaldaja koostas vastustajale 12.07.2012 üürilepingu ülesütlemisavalduse, millega ütles üürilepingu erakorraliselt üles. Järgnevalt teeb komisjon kindlaks, kas avaldaja ülesütlemisavaldus vastab seaduse nõuetele ning kas avaldajal oli olemas seaduslik alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks.

VÕS § 313 lg 1 järgi võib kumbki lepingupool mõjuval põhjusel nii tähtajatu kui tähtajalise üürilepingu üles öelda. Põhjus on mõjuv, kui selle esinemisel ei saa ülesütlemist soovivalt lepingupoolelt kõiki asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huvisid kaaludes eeldada, et ta lepingu täitmist jätkab. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt on erakorraline ülesütlemine lubatud eelkõige VÕS §-des 314–319 nimetatud asjaoludel. VÕS § 313 lg 3 sätestab, et üürilepingu erakorralisest ülesütlemisest ei pea ette teatama, kui seadusest ei tulene teisiti.

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

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

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

Avaldaja esitatud üürilepingu ülesütlemisavalduses on märgitud järgmist: et öeldakse üles vastustajaga sõlmitud üürileping aadressil Rxxxxxx xb/x-xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks; et ülesütlemise põhjuseks on asjaolu, et seisuga 11.07.2012 on üürnikul üüri- ja kõrvalkulude võlg 906,09 eurot, millega on üürnik olnud kolmel kuul järjest viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega; et üürileping lõpeb alates 31.08.2012; 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.

Eelpool tegi komisjon kindlaks, et ülesütlemisavaldus anti 31.07.2012 üürnikule allkirja vastu kätte.

Ülesütlemisavalduses on seega märgitud nii üüritud asi, lepingu lõppemise päev, ülesütlemise alus kui ka vaidlustamise kord ning tähtaeg. Kuna avaldaja ülesütlemisavaldus on esitatud vastustajale kirjalikult ja see sisaldab kõiki seaduses sätestatud kohustuslikke andmeid, siis võib lugeda, et ülesütlemisavaldus on vorminõuete osas seadusekohane ja kehtiv ja see on muutunud vastustajasuhtes kehtivaks.

Järgnevalt uurib komisjon, kas avaldajal oli olemas alus üürilepingu ülesütlemiseks.

Eelpool viidatud seaduse sätetest tulenevalt peab üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks olema mõjuv põhjus. Avaldaja esitatud üürilepingu ülesütlemisavalduses on märgitud lepingu

ülesütlemise põhjuseks vastustaja viivitus üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega kolmel järjestikusel maksetähtpäeval. Avaldaja esitatud tõenditest (avaldajale esitatud arvetest ja temalt laekunud maksete kokkuvõttest) nähtub, et vastustajale on igakuiselt esitatud arveid, milles oli märgitud üürnikul maksmisele kuuluva summa suurus ning ka võlgnetav summa. Üürilepingu tingimuste kohaselt pidi üürnik tasuma üüri ja kõrvalkulude eest igakuiselt 30. kuupäevaks. Esitatud korterite saldo põhjal oli üürnikul üürileandja ees alates jaanuarist 2012 pidev võlg. Esimest korda koostas avaldaja vastustajale hoiatuskirja 16.06.2011 (tlk 48), milles tuletas meelde 2011. aprilli ja mai tasumata arveid. Üürnikule anti tähtaeg võla tasumiseks hiljemalt 30.06.2010. Järgmise hoiatuse koostas avaldaja 16.09.2011 (tlk 39). Üürnik kustutas oma võla 2011. a. detsembri lõpuks. Jaanuarist 2012 hakkas kogunema uus võlg. Avaldaja esindaja saatis üürnikule 16.03.2012 taas hoiatuskirja (tlk 50), meeldetuletuse 14.06.2012 (tlk 51) ning 15.06.2012 viimase hoiatuskirja (tlk 52). Lisaks hoiatuskirjadele oli võlg märgitud ka üürnikule igakuiselt esitatavatel arvetel. Korterite saldost nähtub, et ülesütlemisavalduse koostamisele eelneva kuu lõpuks 30.06.2012 seisuga oli vastustajal võlg 881,87 eurot ja üürnik ei maksnud enne ülesütlemisavalduse koostamist 2012. a. jaanuaris, veebruaris ja märtsis ning samuti mais ja juunis midagi. Aprillis kolme makse (kokku 307 euro) tasumise järel oli võlg 535,91 eurot. Alates mais ei maksnud üürnik enam kordagi midagi, seetõttu koostas avaldaja vastustajale ülesütlemisavalduse, millega ütles üürilepingu 31.08.2012 üles. Kuigi vastustaja selgitas istungil oma makseraskuse põhjusi, selle tõendamiseks ta ühtegi tõendit ei esitanud. Ka ei ole vastustaja üürilepingu ülesütlemist vaidlustanud (teabenõue Harju Maakohtule ja vastav vastus, tlk 59). Kuna eespool komisjon tuvastas, et ülesütlemisavaldus vastab seaduses sätestatud vorminõuetele ja tõendatud on vastustaja makseviivitus vähemalt kolm kuud järjest (jaanuar kuni märts 2012), siis sellest tulenevalt komisjon leiab, et pooltevaheline üürileping lõppes ülesütlemisavalduses märgitud ajal, s.o 31.08.2012.

Kuigi üürileping lõppes, ei ole vaidlust selles, et kuni vaidluse arutamiseni üürikomisjonis ei ole vastustaja korterit üürileandjale tagastanud. Sellest tulenevalt on avaldajal õigus nõuda eluruumi tagastamist. Komisjon otsustab kohustada vastustajat K. K. vabastama ja tagastama avaldajale eluruumi Rxxxxxx xb/x-xxx Tallinnas.

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

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

Täitemenetluse seadustiku § 180 kohaselt, kui võlgnik ei täida täitedokumenti vabatahtlikult (sh ei vabasta eluruumi), võtab kohtutäitur kinnisasja võlgniku valdusest ära ja annab sissenõudja 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 kulutusi ja pöörduma samas asjas veelkord kohtusse ebaseadusliku valduse lõpetamise või muu sellise nõudega.

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

Kuna komisjon otsustas rahuldada eluruumi tagastamise nõude, siis on ta seisukohal, et antud juhul on põhjendatud seaduse analoogia kasutamine, kuna vastasel juhul võib 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 Rxxxxxx xb/x-xxx Tallinnas vabatahtlikust tagastamisest keeldumisel tuleb määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja K. K. koos temaga eluruumi kasutava R. K. (ik xxxxxxxxxxxx) eluruumist väljatõstmise koos neile kuuluva avaraga.

2) Üürikomisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude võla 1142,74 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 ülesütleemisega 31.08.2012 ja avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võla nimetatud aja seisuga 1142,74 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. Avaldaja nõutava üüri- ja kõrvalkulude võlg (tlk 53) koosneb vastustaja üüri- ja kõrvalkulude võlast 01.07.2012 seisuga 881,87 eurost, millele lisanduvad augusti üür ja juuni kõrvalkulud kokku 148,27 eurot (arvestus tlk-1 54), juuli kõrvalkuludest 58,92 eurost (tlk 55) ja augusti kõrvalkuludest 53,68 eurost (tlk 56). Vastustaja tasus viimati üürileandjale 2012. a. aprillis. Seega ei ole vastustaja avalduses arvestatud üüri- ja kõrvalkulude summast midagi tasunud.

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 vabandata, on üürileandjal õigus nõuda vastustajalt maksmise kohustuse täitmist.

Tulenevalt eeltoodust loeb komisjon vastustajalt nõutava üüri- ja kõrvalkulude võla tõendatuks ja põhjendatuks, Komisjon otsustab, et K. K.-lt tuleb Tallinna linna kasuks välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võlg 31.08.2012 seisuga 1142,74 eurot.

3) Komisjoni seisukoht nõudes välja mõista vastustajalt kahjuhüvitis 31.12.2012 seisuga 785,97 eurot ja alates 01.01.2013 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 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.

Korterite saldo andmetel on vastustajal ka pärast üürilepingu lõppemist, s.o alates 01.09.2012 üürileandja ees võlg. Vaidlust ei ole selles, et Rxxxxxx xB/x-xxx Tallinnas asuvat korterit ei ole üürnik tagastanud ja see on endiselt tema kasutuses. Avaldaja on pärast üürilepingu lõppemist jätkanud vastustajale senises määras arvete esitamist. Pärast üürilepingu lõppemist loetakse edaspidi määratud maksed, mille osas on vastustajal tekkinud võlg, VÕS § 335 tulenevalt kahjuhüvitiseks. Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitise eluruumi tagastamisega viivitamise eest pärast üürilepingu lõppemist poolte vahel kehtinud üürilepingus kokkulepitud üüri määras, kuigi tal oleks tüüptingimuste p. 22.5 kohaselt õigus nõuda kahjuhüvitist ka suuremas ulatuses (1/10 kuu üürisummast iga üleandmisega viivitatud päeva eest). Seega nõuab avaldaja kahjuhüvitist lubatud ulatuses.

Korterite saldo andmetel on vastustaja koguvõlg 31.12.2012 seisuga 1928,71 eurot. Lahutades sellest välja mõista otsustatud üüri- ja kõrvalkulude summa 1142,74 eurot, saame 785,97 eurot, mis on sama summa, mida avaldaja vastustajalt kahjuhüvitiseks vastustajalt nõuab. Seega on avaldaja kindla summana nõutava kahjuhüvitise suurus tõendatud ja põhjendatud.

Lisaks kindla summana nõutavale kahjuhüvitisele nõuab avaldaja vastustajalt ka kahjuhüvitise välja mõistmist vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni, sest ei ole teda, millal vastustaja korteri vabastab ja üürileandjale üle annab. TsMS § 369 sätestab õigusliku aluse esitada nõude ka enne selle sissenõutavaks muutumist, kui on alus eeldada, et võlgnik kohustust õigel ajal ei täida. Kuna eespool on tuvastatud, et vastustajal oli juba jaanuarist 2012 üürileandja ees pidev ja seega ka pikaajaline võlg, siis leiab komisjon, et ka avaldaja etteulatav kahjuhüvitise väljamõistmise nõue kuni eluruumi tagastamiseni on põhjendatud.

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

Komisjon otsustab välja mõista K.K.-lt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitise eluruumi tagastamisega viivitamise eest 31.12.2012 seisuga 785,97 eurot ja alates 01. 01.2013 vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni.

4) Lisaks võlale nõuab avaldaja vastustajalt maksete tasumisega viivitamise eest viivist 30.11.2012 seisuga 312,88 eurot ja alates 01.12.2012 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. kuupäevaks. Samuti tuvastati eespool, et juba jaanuarist 2012 oli vastustajal üürileandja ees võlg ja oma maksmise kohustust ta enamasti ei täitnud (näiteks 2012. a. on ta tasunud vaid aprillis). Sellega on tõendatud, et vastustaja on olnud korterimaksete tasumisega viivitus.

Avaldaja nõuab viivise välja mõistmist kahes osas. Esiteks nõuab ta viivist 30.11.2012 seisuga 312,88 eurot kindlas summas. Sellises suuruses viivis kajastub ka korterite saldod. Korteri saldost nähtub, et nõutav viivis on vastustaja võlalt arvestatud alates jaanuarist 2012, 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 01.12.2012 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 põhimõtteliselt õiguslikult põhjendatud. Kuid vastustaja vaidles viivisele, mis arvestatakse pärast korteri tagastamist, vastu ja leidis, et kuna võla tasumine, arvestades tema sissetulekut, võtab aega aastaid, siis on viivis nõue, mis arvestatakse võlalt ka pärast korteri tagastamist, talle liigselt koormav ja ta palus viivist vähendada.

Komisjon leiab, et osalt võib lugeda vastustaja vastuväite põhjendatuks, kuna arvestades võlgniku sissetulekut ja tema maksevõimet, võib mõistlikult hinnates eeldada, et mida kaugemale tema võlaperiood ulatub, seda väiksem on tema motiveeritus oma võla kustutamiseks. Viivis on olemuselt sanktsioon mittekohase maksmise eest. See ei sisalda võlgniku tegelikku võlga tarbitud teenuste eest ja selle rakendamine on üürileandja õigus, mitte kohustus. Komisjon leiab, et ei ole mõistlik mõista võlgnikult välja viivist täies ulatuses selliselt, nagu nõuab avaldaja ehk 0,15% päevas võlalt kuni võla tasumiseni. Komisjon peab mõistlikuks piiritleda viivise väljamõistmine kindla ajaga. Komisjon võtab arvesse üürniku väite, et talle ja tema pojale on sotsiaalosakond lubanud pärast üürikomisjoni vastavat otsust eraldada majutus sotsiaalmajutusüksuses, mis loob eelduse, et ta esimesel võimalusel avaldajalt üüritud eluruumi tagastab. Komisjon loeb mõistlikuks piiritleda viivisenõue ühe kuu möödumisega üürikomisjoni otsuse tegemisest ehk 17.02.2013 seisuga, kuna on eeldus, et selle aja jooksul jõuab üürnik eluruumi üürileandjale tagastada, millega peatab oma võla edasise suurenemise. Selliselt piiritletud viiviseperiood kergendab üürniku olukorda ja komisjon ei pea seda ka üürileandja huve ülemäära kahjustavaks.

Eeltoodule tuginedes on komisjon seisukohal, et avaldaja viivisenõue tuleb rahuldada osaliselt. K. K.-lt tuleb välja mõista viivis 30.11.2012 seisuga 312,88 eurot ja alates 31.12.2012 kuni 17.02.2013 määras 0,15% tasumata võlast päevas.

Avaldaja avaldus tuleb rahulda.

Üürikomisjoni liige  
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige  
Anne Oad

Üürikomisjoni liige  
Andrea Lega