

| | |
|-----------------------------------|--|
| Üürivaidlusasi nr. | 11-1/83/12 |
| Otsuse kuupäev ja koht | 17.09.2012. a., Tallinn |
| Üürikomisjoni koosseis | Kaja Tassa (istungi juhataja), Heli Hellamaa ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting. |
| Üürivaidlusasi | Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus J. P. (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Sxxxxxx pst x-xxx, 10615 Tallinn) vastu nõuetes välja mõista vastustajalt avaldaja kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg eluruumi Sxxxxxx pst x-xxX, Tallinn kasutamise eest 1 069,36 eurot, kahjuhüvitis nimetatud eluruumi tagastamisega viivitamise eest 44,84 eurot ja alates 01.09.2012 kuni eluruumi tagastamiseni 15,84 eurot kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud ning viivis eluruumi eest tasumisega viivitamise eest 230,43 eurot ja alates 01.08.2012 kuni võla tasumiseni 0,15% tasumata summast päevas, samuti kohustada J. P. tagastama avaldajale eluruum Tallinnas aadressil Sxxxxxx pst x-xxx ning eluruumi vabatahtlikust tagastamisest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks J. P. nimetatud eluruumist välja tõstmine. Avaldaja esindaja AS Maket Kinnisvara esindaja Katre Koller. |
| Istungil osalenud isikud | Avaldaja esindaja AS Maket Kinnisvara esindaja Katre Koller. |
| Asja läbivaatamise kuupäev | 06.09.2012 |
| Resolutsioon | Tallinna Üürikomisjon otsustas: |

- 1. Avaldus rahuldada osaliselt.**
- 2. Välja mõista J. P.-lt Tallinna linna kasuks võlg eluruumi Sxxxxxx pst x-xxx Tallinnas kasutamise eest kokku 855, 45 eurot (kaheksasada viiskümmend viis eurot 45 senti), sh üüri- ja kõrvalkulude võlg 288,75 eurot ja kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 566,70 eurot.**
- 3. Välja mõista J. P.-lt viivis eluruumi eest tasumisega viivitamise eest 116,77 eurot (ükssada kuusteist eurot 77 senti) ja alates 01.08.2012 määras 0,15% tasumata võlast päevas kuni võla tasumiseni.**
- 4. Ülejäänud osas jätta avaldaja avaldus rahuldamata.**

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.

Kui komisjon rahuldab avalduse osaliselt, võib avaldaja esitada kohtusse hagi 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 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 Kristiine Linnaosa Valitsus Tallinna Linnavalitsuse 04.10.2006 korralduse nr 2015-k alusel vastustaja J. P.-ga üürilepingu nr 4-5/885 Tallinna linna omandis oleva eluruumi Sxxxxxx pst x-xxx kasutamiseks tähtajaga üks aasta. Üürnikuga asusid eluruumi kasutama pojad I. ja V. P. Üürilepingut on vastustajaga pikendatud järgmiselt: Tallinna Linnavalitsuse korralduse 31.10.2007 nr 1901-k alusel üheks aastaks (üürileping 21.11.2007 nr 3-6-4/1050); Tallinna Linnavalitsuse korralduse 23.12.2008 nr 2245-k alusel üheks aastaks (üürileping 23.12.2008 nr 4-5/1120) ja Tallinna Linnavalitsuse korralduse 20.01.2010 nr 76-k alusel kuni 19.07.2010 (üürileping 21.11.2009 nr 4-5/885). Avaldaja esindaja tegutseb üürileandjana Tallinna Linnvaraameti ja AS Maket Kinnisvara vahel 29.12.2011 sõlmitud lepingu nr 3.1-5/461 alusel.

Vastavalt sõlmitud üürilepingu punktile 9 oli üürisumma kuus 15 Eesti krooni/m² (0,96 €/m²) ning lepingu p-is 12.1 on üürniku kinnitus, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaalaluruumi üürilepingu tingimused“ ja ta teab, et on kohustatud kandma ka eluruumi kasutamise seonduvad kõrvalkulud. Vastavalt üürilepingu tingimustele kohustus üürnik tasuma üüri ja kõrvalkulud vastavalt arvetele. Üürilepingu tingimuste p 8.3 kohaselt on üürileandjal õigus maksetega viivitamisest nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest. Vastustaja oma kohustust kohaselt ei täitnud, tasus arveid ebaregulaarselt, mõnekuuliste vahedega ning mitte täies ulatuses. Vastustaja tasus viimati 11.03.2010. Kuna vastustaja ei asunud vaatamata meeldetuletusele oma võlga tasuma ning vastustaja võlg ületas kolme kuu eest tasumisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude summa, saadeti talle Võlaõigusseaduse (VÕS) § 316 lg 1 ja üürilepingu tingimuste p-de 22.5 - 22.7 alusel 10.05.2012 üürilepingu ülesütlemisavaldus. Vastustaja sai ülesütlemisavalduse kätte 18.05.2012, kuid ei ole seda avalduses märgitud tähtaja jooksul vaidlustanud. Seega on üürileping nr 4-5/885 alates 25.05.2012 lõppenud. Vaatamata üürilepingu lõppemisele ei ole vastustaja eluruumi Sxxxxxx pst x-xxx vabatahtlikult vabastanud, ega üürileandjale tagastanud. Seisuga 01.07.2012 on vastustaja võlg eluruumi kasutamise eest 1 074,17 eurot ning viivis 133,26 eurot. Avaldaja palub, tuginedes eeltoodule ja VÕS §-dele 271, 292, 316 lg 1, 334 lg 1 ja 335, mõista vastustajalt välja üüri- ja kõrvalkulude võlg kuni 25.05.2012 kokku 1 069,36 eurot, kahjuhüvitis eluruumi Sxxxxxx pst x-xxx tagastamisega viivitamise eest perioodil 26.05.2012 – 31.05.2012 kokku 4,81 eurot ja alates 01.06.2012 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt üürileandja igakuiselt esitavatele arvetele ning viivis eluruumi eest tasumisega viivitamise eest kuni 01.07.2012 kokku 133,26 eurot ja alates 01.07.2012 määras 0,15% tasumata summalt päevas kuni kohutuse täitmiseni. Samuti kohustada vastustajat tagastama avaldajale eluruumi Tallinnas Sxxxxxx pst x-xxx ja sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja väljatõstmise nimetatud eluruumist koos kõigi temaga elavate isikutega.

Istungil jäi avaldaja esindaja avalduses toodud nõuete ja põhjenduste juurde, kuid täpsustas rahalisi nõudeid. Palus välja mõista kahjuhüvitise perioodi 26.05.2012 – 31.08.2012 eest 44,84 eurot ja alates 01.09.2012 kuni eluruumi tagastamiseni määras 15,84 eurot kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud ning viivise 31.07.2012 seisuga 230,43 eurot ja alates 01.08.2012 määras 0,15% tasumata summalt päevas. Märkis, et ülesütlemisavalduse andis vastustajale üle Tallinna Linnvaraamet. Vastustaja eluruumis ei ela, uks on kinnikeevitatud. Ukse kinnikeevitamise korraldas avaldaja käsul majahaldur, kuna korteris olid asotsiaalid. Esmakordselt keevitati see kinni 15.02.2012 ja teist korda 02.05.2012. Vastustaja elab kõrvalmajas. Avaldaja esindaja vastustajaga ühendust ei ole saanud. Asja arutamise edasilükkamist, seoses vastustaja istungilt puudumisega, ei taotlenud.

Vastustaja vastuväited

Vastustajale saadeti kutse komisjoni istungile 05.07.2012 avaldajale teada olevasse vastustaja elukohta Tallinnas Sxxxxxx pst x-xxx, mis on ühtlasi ka vastustaja rahvastikuregistrijärgne elukoht (toimiku lk 38). Koos kutsega saadeti vastustajale ka avaldaja avalduse koopia koos selle lisadega ning anti tähtaeg avaldaja avaldusele vastamiseks. Vastustaja sai kutse postiasutusest allkirja vastu kätte 09.07.2012 (tlk 40). Kuna vastustaja sai kutse komisjoni istungile kätte, siis olid talle istungi aeg ning tema vastu esitatud nõuded teada. Vastustaja komisjonile kirjalikku vastust ei esitanud, üürikomisjoni istungile ei ilmunud, ei teatanud komisjonile, et tal oleks olnud mõjuvad põhjused istungilt puudumiseks ega taotlenud asja arutamise edasi lükkamist.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

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

Tallinna Linnavalitsuse korraldusega 07.10.2006 nr 2015-k otsustati anda vastustajale J. P.-le üürile ühetoaline korter üldpinnaga 16,1 m² Tallinnas aadressil Sxxxxxx pst x-xxx ja sõlmida vastustajaga üürileping üheks aastaks (tlk 3). Avaldaja Tallinna linna nimel sõlmis vastustajaga 10.10.2006 üürilepingu Kristiine Linnaosavalitsus (tlk 4). Nimetatud lepingu tähtaja möödumisel sõlmiti vastustajaga korduvalt uusi üürilepinguid: 21.11.2007 üürileping nr 3-6-4/1050 (Tallinna Linnavalitsuse korralduse 31.10.2007 nr 1901-k alusel) üheks aastaks (tlk 5-6); 23.12.2008 üürileping nr 4-5/1120 (Tallinna Linnavalitsuse korralduse 23.12.2008 nr 2245-k alusel) üheks aastaks (tlk 7-8) ning 21.11.2009 üürileping nr 4-5/885 (Tallinna Linnavalitsuse korralduse 20.01.2010 nr 76-k alusel) tähtajaga kuni 19.07.2010 (so kuni vastustaja elamisloa lõppemiseni). Pärast viimati nimetatud üürilepingu (tlk 9-10) tähtaja möödumist 19.07.2010 vastustajaga uut lepingut ei sõlmitud.

Vastustajaga 21.11.2009 sõlmitud üürilepingu p 9 kohaselt on üüri summa 15 krooni/m² (0,96 €/m²) eest kuus, mis teeb igakuiselt tasumisele kuulunud üüri määraks 15,84 eurot. Lepingu p-is 12 on sätestatud, et üürnik kinnitab lepingu allkirjutamisega, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimused“ (edaspidi – üürilepingu tingimused), ta on märgitud tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel ning üürnik teab, et lisaks üüri maksmisele tuleb tal tasuda ka eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulud ja maksud. Üürilepingu tingimuste (tlk 29-32) p 7.2 kohaselt määrab kõrvalkulude suuruse üürileandja, lähtudes mõõturite näitudest, teenuste pakkujate esitatavatest arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast. Vastavalt üürilepingu tingimuste p-dele 8.1 ja 8.2 esitab üürileandja üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks üüriarve ning üürnik on kohustatud arve tasuma 10 päeva jooksul üürileandja pangaarvele. Üürilepingu tingimuste p 8.3 kohaselt on maksetega viivitamisel üürileandjal õigus nõuda ja üürnikul kohustus nõudmise korral maksta viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest.

Avaldaja esindaja on saatnud vastustajale igakuiselt üüri- ja kõrvalkulude arveid, kus on muuhulgas olnud märgitud ka võlasumma (näiteks juuni 2012 arve, tlk 13). Avaldaja ütles vastustajaga sõlmitud üürilepingu alates 25.05.2012 üles (tlk 12). Ülesütlemisavaldus anti vastustajale isiklikult allkirja vastu üle 18.05.2012 (tlk 12 pöördel). Avaldaja esindaja sõnul ei ole vastustaja eluruumi vabastanud.

Avaldaja esindaja õigus käituda üürilandjana tuleneb AS Maket Kinnisvara ja Tallinna linna (Tallinna Linnavaraameti kaudu) vahel 29.12.2011 sõlmitud lepingust nr 3.1-5/461 (tlk 23-26).

Eeltoodud lepingus on kokku lepitud, et avaldaja esindaja hoiab korras teiste hulgas Tallinnas Sõpruse pst 5 asuvat kinnistut, ehitisi ja tehnosüsteeme vastavalt õigusaktidele ja lepingus kokkulepitud tingimustele. Lepingu kohaselt (p-d 4.1.1.4 – 4.1.1.11) on avaldaja esindaja (lepingus haldaja) kohustatud sõlmima avaldaja nimel üürnikega üürilepinguid vastavalt kinnitatud tüüpvormile, juhindudes Tallinna Linnavolikogu otsustest, Tallinna Linnavalitsuse korraldustest ja teistest õigusaktidest, kontrollima üürilepingute täitmist ning rikkumise tuvastamisel rakendama kohe seaduslikke ja lepingulisi mõjutusvahendeid üürilepingu rikkuja suhtes. Kui üürilepingust tulenevat vaidlust ei lahendata poolte kokkuleppel, on haldaja kohustatud hiljemalt kolme kuu jooksul üürilepingu rikkumise tuvastamisest pöörduma vaidluse lahendamiseks Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse.

Avaldaja nõuab vastustajalt eluruumi Sxxxxxx pst x-xxx, Tallinn kasutamise eest üüri- ja kõrvalkulude võlga kuni 25.05.2012 kokku 1 069,36 eurot, kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest perioodil 26.05.2012 – 31.08.2012 kokku 44,84 eurot ja alates 01.09.2012 kuni eluruumi tagastamiseni 15,84 eurot kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud ning viivist eluruumi eest tasumisega viivitamise eest 31.07.2012 seisuga 230,43 eurot ja alates 01.08.2012 määras 0,15% tasumata summalt päevas kuni kohutuse täitmiseni. Samuti kohustada vastustajat tagastama avaldajale eluruumi Tallinnas Sxxxxxx pst x-xxx ja sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja väljatõstmise nimetatud eluruumist koos kõigi temaga elavate isikutega.

Vastustaja ei ole avaldaja nõuetele vastuväiteid esitanud.

1) Üüritud asja tagastamise ja otsuse täitmise viisi kindlaksmääramise nõuete osas leidis komisjon järgmist:

Avaldaja nõuab vastustajalt üüritud asja (eluruumi Tallinnas Sxxxxxx pst x-xxx) tagastamist, kuna avaldaja ütles vastustajaga sõlmitud üürilepingu erakorraliselt üles, kuid vastustaja ei ole eluruumi avaldajale tagastanud ja on selle kasutamist jätkanud.

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

Kuna seaduse kohaselt saab nõuda üüritud asja tagastamist ainult siis, kui üürileping on lõppenud, siis selleks, et otsustada, kas avaldajal on õigus nõuda vastustajalt üüritud asja tagastamist, peab komisjon kõigepealt võtma seisukoha, kas üürileping on lõppenud. Selleks peab komisjon kindlaks tegema, kas ülesütlemine muutus vastustaja suhtes kehvaks, kas üürilepingu ülesütlemisavaldus vastab seaduses sätestatud nõuetele ning kas üürileandjal oli olemas seaduslik alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks.

Nagu komisjon eespool kindlaks tegi oli poolte vahel korduvalt sõlmitud üheaastase tähtajaga üürilepingud, milledest viimane sõlmiti 21.11.2009 tähtajaga kuni 19.07.2010. Pärast nimetatud lepingu tähtaja möödumist pooled enam uut lepingut ei sõlminud. Avaldaja esindaja väitel muutus leping pärast tähtaja möödumist tähtjatuks, kuna vastustaja jätkas eluruumi kasutamist ning avaldaja jätkas talle teenuste osutamist. Avaldaja leiab, et pooltevaheline üürileping lõppes 25.05.2012 erakorralise ülesütlemisega.

Komisjon eeltoodud osas avaldajaga täielikult ei nõustu. Nõustuda võib sellega, et pooltevaheline leping on lõppenud, samuti sellega, et vastustaja ei vabastanud eluruumi kohe pärast lepingu lõppemist. Komisjoni hinnangul ei saanud pooltevaheline üürileping lõppeda aga 25.05.2012 erakorralise ülesütlemisega, kuna selleks ajaks oli leping juba lõppenud tähtaja möödumise tõttu.

VÕS § 309 lg 1 kohaselt tähtajaline üürileping lõpeb tähtaja möödumisega, kui lepingut ei ole varem erakorraliselt üles öeldud.

VÕS § 310 lg 1 sätestab, et kui pärast üürilepingu tähtaja möödumist jätkab üürnik asja kasutamist, loetakse, et üürileping on muutunud tähtajatuks, kui üürileandja või üürnik ei avalda teisele lepingupoolele kahe nädala jooksul teistsugust tahet.

Poolte vahel kehtinud üürilepingu tingimustes on sätestatud lepingu lõppemise osas (p 20), et leping lõpeb: lepingu tähtaja möödumisel; üürniku surmaga, v.a juhul, kui üürileandja loal eluruumis elanud isik teatab 1 (ühe) kuu jooksul üürniku surmast üürileandjale soovist üürniku asemel lepingusse astuda; punktides 21 ja 22 sätestatud või seadusest tuleneval alusel Lepingu ülesütlemise korral; muul, seadusest tuleneval juhul.

Üürilepingu tingimuste p 19 kohaselt teatab üürileandja kolm kuud enne lepingu tähtaja möödumist üürnikule võimalusest avaldada soovi lepingu pikendamiseks. Kui üürnik avaldab soovi lepingut pikendada ja Tallinna Linnavalitsus otsustab lepingut pikendada, pikeneb leping esialgse tähtaja võrra.

Eeltoodule tuginedes ei näe üürilepingu tingimused ette, et leping võiks muutuda tähtajatuks. Tõendatud ei ole, et avaldaja oleks enne vastustajaga viimati sõlmitud lepingu tähtaja möödumist (19.07.2010) lepingu erakorraliselt üles öelnud. Samuti ei ole tõendatud, et avaldaja oleks teatanud vastustajale kolm kuud enne lepingu tähtaja möödumist, et tal on võimalus nõuda üürilepingu pikendamist või vastustaja oleks avaldanud soovi lepingut pikendada, seega ei saanud leping pikeneda ka esialgse tähtaja võrra, vaid tuginedes nii seadusele kui üürilepingu tingimustele lõppes tähtaja möödumisega.

Avaldaja väidet lepingu tähtajatuks muutumise kohta ei toeta ka avaldaja enda tavaline praktika üürilepingute lõpetamisel ja pikendamisel. Komisjonile on varasematest vaidlustest Tallinna linna üürnikega teada, et Tallinna linn üürileandjana ei pikenda ega ka jätkka üürilepingu tähtaja saabumusel lepingut üürnikuga ilma vastava linnavalitsuse korralduseta. Sellist korraldust antud juhul tehtud ei ole. Seega ei ole ühtegi alust, millele tuginedes võiks väita, et pooltevaheline üürileping muutus tähtajatuks. Asjaolu, et avaldaja jätkas vastustajale pärast üürilepingu lõppemist arвете esitamist ning vastustaja ei andud faktiliselt eluruumi üle, ei tähenda seda, et üürileping selle tõttu pikenes. Avaldaja ei ole tõendanud ka, et vastustaja oleks jätkanud pärast üürilepingu tähtaja möödumist kõrvalkulude tarbimist. Avaldaja esitas komisjonile ühe vastustajale saadetud arve 2012. a. maikuu kohta (tlk 12), kus on kõrvalkuludena arvestatud ainult elamu üldised kulud, arvest ei nähtu, et vaidlusaluses eluruumis oleks toimunud mingit kommunaalteenuste tarbimist.

Avaldaja väite vastu räägib ka vastustaja käitumine, kes alates 16.12.2010, so. on mõned kuud pärast lepingu tähtaja möödumist, registreeris oma elukohaks teise eluruumi (Sxxxxxx pst x-xxx, Tallinn), kus ta avaldaja kinnitusel ka elab. Seega pidi vastustajale mõistlikult võttes olema teada, et tema üürilepingut ei pikendatud, üürisuhe temaga lõppes ning selle tõttu asuski ta elama uude elukohta. Ka avaldaja mõõnis, et vastustaja ei ela enam eluruumis.

Eelnevale tuginedes leiab komisjon, et poolte vahel 21.11.2009 sõlmitud üürileping lõppes mitte 25.05.2012 erakorralise ülesütlemisega, vaid 19.07.2010 seoses tähtaja möödumisega.

Kuna pooltevaheline leping lõppes tähtaja möödumisega 19.07.2010, siis ei oma avaldajalt 10.05.2012 vastustajale esitatud üürilepingu ülesütlemisavaldus enam mingit õiguslikku tähendust ning see tuleb jätta tähelepanuta.

Kuna pooltevaheline leping lõppes 19.07.2010, siis tekkis avaldajal nimetatud ajast õigus nõuda eluruumi tagastamist.

Avaldaja ütluste kohaselt ei ole vastustaja eluruumi üle andnud ning jätkab selle kasutamist. Nii avaldaja kui rahvastikuregistri andmetel lahkus vastustaja vaidlusalusest eluruumist detsembris 2010. Samas ei ole tõendatud, et vastustaja oleks eluruumi avaldajale nimetatud ajal üle andnud. Avaldaja esindaja esitas komisjoni istungil tõendid, mille kohaselt vaidlusaluse eluruumi uks suleti kindlalt (keevitusega) esmakordselt 13.02.2012 ning seejärel 02.05.2012 (tlk 41). Kuna vaidlusaluse eluruumi uks suleti keevitusega 13.02.2012, siis avaldaja esindaja sõnul ei saanud vastustaja nimetatud ajast enam eluruumi sisse. Seega puudus vastustajal alates 13.02.2012 võimalus eluruumi kasutamist jätkata ning võib lugeda, et avaldaja võttis nimetatud ajast korteri valduse üle. Kuna avaldaja võttis 13.02.2012 korteri valduse üle ning vastustajal ei olnud enam võimalik eluruumi kasutada, siis tuleb lugeda eluruum eeltoodud ajast avaldajale tagastatuks. Kuna eluruum tuleb alates 13.02.2012 lugeda avaldajale tagastatuks, siis ei saa avaldaja rohkem pärast nimetatud aega nõuda vastustajalt eluruumi tagastamist.

Eelnevale tuginedes on komisjon seisukohal, et avaldaja nõue kohustada vastustajat tagastama avaldajale eluruum Tallinnas Sxxxxxx pst x-xxx on põhjendamatu ja tuleb jätta rahuldamata.

Kuna avaldaja eluruumi tagastamise nõue jääb rahuldamata, siis ei ole komisjonil põhjust võtta enam seisukohta ka otsuse täitmise viisi kindlaks määramise osas.

2) Üürikomisjoni otsus avaldaja nõuetes välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlg ning kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest on järgmine:

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) 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.

Poolte vahel kehtinud üürilepingu p 9 ja üürilepingu tingimuste p-de 8.1 ja 8.2 kohaselt pidi vastustaja maksma üüri ja kõrvalkulude eest igakuiselt vastavalt üürileandja esitatud arvetele. Üürilepingu tingimuste p 22.5 sätestab, et kui üürnik lepingu lõppemisel viivitab üüritud eluruumi tagastamisega, siis on ta kohustatud kandma kõik kõrvalkulud ajavahemiku eest, mil eluruum on tema valduses ning tasuma üürileandjale kahjuhüvitatist 1/15 kuu üürisumma ulatuses iga eluruumi üleandmisega viivitatud päeva eest. Kui üürnik viivitab üleandmisega kauem kui 30 päeva, tasub ta kahjuhüvitatist 1/10 kuu üürisumma ulatuses iga viivitatud päeva eest.

Avaldaja on üüri- ja kõrvalkulude võla ning kahjuhüvitise nõuete tõendamiseks esitanud vastustajaga sõlmitud üürilepingud (tlk 3-10), 2012. a. juunis koostatud arve (tlk 13) ja võlaarvestuse vastustajale esitatud arvete ja temalt laekunud maksete kohta (korteriite saldod, tlk 14-21 ja 42-43). Eeltoodud tõenditest nähtub, et vastavalt üürilepingule võttis vastustaja kui üürnik endale kohustuse tasuda igakuiselt nii üüri kui kõrvalkulude eest kuu 30. kuupäevaks. Avaldaja on igakuiselt esitanud vastustajale üüriarveid ning pidanud arvestust vastustajale esitatud arvete ja temalt laekunud maksete kohta.

Avaldaja esitatud korteriite saldode kohaselt ei ole vastustaja temaga viimati (so 21.11.2009) sõlmitud üürilepingu ajal täitnud oma kohustust tasuda üüri ja kõrvalkulude eest õigustatud isikule (üürileandjale) nõuetekohasel viisil ja lepinguga kindlaksmääratud tähtajaks. Vastustaja on tasunud nimetatud üürilepingu sõlmimisest kuni lepingu lõppemiseni talle esitatud arveid ainult ühel korral, tasudes 63,91 eurot märtsis 2010. Ülejäänud arved on vastustaja jätnud

tasumata. Korterite saldodest nähtub samuti, et vastustaja ei tasunud ka pärast üürilepingu lõppemist talle esitatud arveid. Seega võib öelda, et avaldaja üüri- ja kõrvalkulude võla ning kahjuhüvitise nõuded on põhjendatud.

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.

Poolte vahel kehtinud üürilepingu kohaselt pidi vastustaja tasuma igakuiselt arvete eest kuu 30. kuupäevaks. Vastustajale esitatud arvete kohaselt on maksetähtaeg olnud kuu viimane päev. Kuna eespool komisjon leidis, et eluruum tuleb lugeda avaldajale üleantuks 13.02.2012, siis pidi avaldaja tasuma viimati eluruumi kasutamise eest veebruaris 2012 talle esitatud arve hiljemalt 29.02.2012. Vastustaja eeltoodud arvet tähtjaks ei tasunud, samuti jäid tal tasumata teised kuni veebruarini 2012 talle esitatud, kuid tasumata arved. Avaldaja esindaja kinnituse ning esitatud korterite saldode kohaselt ei ole vastustaja võlga tasunud ka asja komisjonis menetlemise ajal. Seega tekkis avaldajal õigus nõuda kohustuse täitmist.

Siiski ei ole komisjon nõus avaldaja eeltoodud nõudeid rahuldama täies ulatuses.

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga seisuni 25.05.2012 kokku 1 069,36 eurot ning kahjuhüvitist ajavahemiku 26.05.2012 kuni 31.08.2012 eest 44,84 eurot ning alates 01.09.2012 kuni eluruumi vabastamiseni määras 15,84 eurot kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud. Kindla summana nõuab avaldaja võlga kokku 1 114,20 eurot (1 069,36 + 44,84).

Kuna komisjon leidis eespool, et pooltevaheline üürileping ei lõppenud nii nagu leidis avaldaja 25.05.2012, vaid juba 19.07.2010, siis ei saa avaldaja nõuda vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga aja eest, mis jääb pärast üürilepingu lõppemist. Korterite saldo kohaselt oli 19.07.2010 seisuga vastustaja võlg avaldaja ees kokku 288,75 eurot (võlg 30.06.2010 seisuga 276,89 € + tasu juulikuu 19 päeva eest 11,86 €, so juulikuu arve 19,35 € : 31 x 19). Seega, kuna vastustaja võlg lepingu lõppemise seisuga oli 288,75 eurot, saab avaldaja nõuda võlga lepingu kehtivuse ajal tasumata jäänud üüri ja kõrvalkulude eest ka mitte rohkem kui 288,75 eurot.

Eluruumi tagastamise osas leidis komisjon eespool, et kuigi vastustaja lahkus eluruumist detsembris 2010, ei ole tõendatud, et ta oleks eluruumi nimetatud ajal avaldajale üle andnud. Samas leidis komisjon, et avaldaja võttis eluruumi valduse üle 13.02.2012 ning nimetatud ajast tuleb lugeda eluruum avaldajale tagastatuks. Seega saab avaldaja nõuda kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest kuni 13.02.2012, mitte aga enam pärast seda. Korterite saldo kohaselt oli kogu vastustaja võlg 13.02.2012 seisuga 855,45 eurot (võlg 31.01.2012 seisuga 859,91 € + tasu veebruari 13 päeva eest seega 25,57 €, so veebruari 2012 arve 56,98 € : 29 x 13). Kuna võlg 13.02.2012 seisuga sisaldab aga juba eelnevalt välja toodud võlga lepingujärgse üüri ja kõrvalkulude eest 288,75 eurot, siis jäi vastustajal tasumata eluruumi kasutamise eest alates üürilepingu lõppemisest kuni eluruumi tagastamiseni (so 20.07.2010 – 13.02.2012) kokku 566,70 eurot (855,45 – 288,75).

Eeltoodule tuginedes kuulub avaldaja võlanõue rahuldamisele osaliselt ning vastustajalt J. P.-lt tuleb avaldaja kasuks välja mõista eluruumi Tallinnas Sxxxxxx pst x-xxx kasutamise eest võlg kokku 855,45 eurot, sh tasumata üüri- ja kõrvalkulude võlg 19.07.2010 seisuga 288,75 eurot ning kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest kuni 13.02.2012 kokku 566,70 eurot.

3) Lisaks võlale nõuab avaldaja vastustajalt ka eluruumi eest tasumisega viivitamise eest viivise väljamõistmist. Avaldaja nõuab viivist 31.07.2012 seisuga kokku 230,43 eurot ning alates 01.08.2012 kuni võla tasumiseni määras 0,15% tasumata summast päevas.

Vastustaja ei ole viivisenõudele vastuväiteid esitanud.

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 p 7.3 kohaselt on üürileandjal õigus maksetega viivitamisel nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest.

Komisjon tegi eespool kindlaks, et vastustaja jättis üürilepingu kehtivuse ajal talle esitatud arved enamasti tasumata ning ei ole ka pärast üürilepingu lõppemist talle esitatud arveid tasunud. Seega tuleb lugeda tõendatuks, et vastustajal oli makseviivitus ning avaldajal on õigus viivist nõuda.

Poolte vahel kehtinud üürilepingu tingimustes on sätestatud, et tasumisega viivitamise puhul kohustub üürnik tasuma viivist määras 0,15% päevas tasumata summalt. Avaldaja nõuab viivise väljamõistmist nii kindla summalise osa kui ka ülejäänud osa suhtes eeltoodud määras. Seega selles osas võib lugeda avaldaja esitatud viivisenõude põhjendatuks.

Avaldaja on hakanud viivist määrama alles alates märtsis 2012, kuigi oleks võinud nõuda seda kohe alates võla tekkimisest detsembris 2009. Viivist on avaldaja kindlasummalises osas arvestanud igakuiselt eelmise kuu eest järgmise kuu arve koostamise momendil, arvestades selleks ajaks kogunenud võla kogusummat, korrutades selle arvestuse toimumise kuu päevade arvuga ning lepingus kokku lepitud viivise määraga. Komisjoni hinnangul vastab selline arvestus seadusele ning ka üürilepingu tingimustele. Seega on avaldajapoolne viivisearvestus ka selles osas seaduslik.

Alates 01.08.2012 palub avaldaja välja mõista vastustajalt viivise määras 0,15% tasumata summalt päevas kuni võla tasumiseni, kuna avaldajale ei ole teada, millal vastustaja võla tasub ning seega ei saa avaldaja nõuda viivist kogu ulatuses kindla summana. Komisjon leiab, et arvestades senist vastustaja maksekäitumist, on ka selles osas avaldaja viivisenõue seaduslik ja põhjendatud. Samuti lubab TsMS § 367 esitada viivisenõude koos põhinõudega selliselt, et taotletakse viivise, mis ei ole hagi esitamise ajaks veel sissenõutavaks muutunud, välja mõistmist mitte kindla summana, vaid täielikult või osaliselt protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni.

Siiski ei saa komisjon rahuldada ka avaldaja viivisenõuet tervikuna, kuna avaldaja on arvetanud viivist ka nendelt summadelt, milliste osas komisjon leidis, et avaldaja avaldus ei kuulu rahuldamisele. Kuna komisjon rahuldab nii avaldaja üüri- ja kõrvalkulude võla nõude kui ka kahjuhüvitise nõude osaliselt, kokku 855,45 eurot ulatuses, siis ka viivist tuleb arvestada ainult nimetatud summa tasumisega viivitamise eest. Komisjon tegi eespool kindlaks, et vastustaja oleks pidanud tasuma talle esitatud arved hiljemalt 29.02.2012, kuid ei teinud seda. Avaldaja on hakanud viivist arvestama alates märtsis 2012 ning nõuab seda kindlaksmääratud summa osas kuni 31.07.2012. Nimetatud ajavahemikul viivitas vastustaja võla tasumisega 91 päeva. Jagades tasumata summa 855,45 poolte vahel üürilepingu kokku lepitud viivise määraga ning korrutades selle viivitatud päevade arvuga, on viivis eluruumi eest tasumisega viivitamise eest 31.07.2012 seisuga 116,77 eurot ($855,45 \times 0,15\% \times 91$).

Tulenevalt eeltoodust tuleb vastustajalt J. P.-lt välja mõista viivis eluruumi Tallinnas Sxxxxxx pst x-xxx kasutamise eest tasumisega viivitamise eest 31.07.2012 seisuga 116,77 eurot ning alates 01.08.2012 kuni võla (855,45 €) täieliku tasumiseni 0,15% tasumata summast päevas.

4) 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. Komisjon tegi eespool kindlaks, et vastustaja sai kutse komisjoni istungile kätte ning seega oli talle teada nii asja arutamise aeg kui ka tema vastu esitatud nõuded. Avaldaja ei taotlenud istungi edasi lükkamist seoses vastustaja istungilt puudumisega. Seega otsustas komisjon asja läbi vaadata ilma vastustaja kohalolekuta.

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Kaja Tassa

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa