

Üürivaidlusasi nr.	11-1/110/12
Otsuse kuupäev ja koht	01.11.2012.a , Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Mai Sõber ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus T. R.'i (ik 43803140246, elukoht Axxxxxxxxx tee xx-xx, 129611 Tallinn) vastu nõuetes kohustada vastustajat tagastama avaldajale eluruum Axxxxxxxxx tee xx-xx Tallinnas, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja väljatõstmise nimetatud eluruumist; välja mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg 263,10 eurot, kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest 291,43 eurot ning alates 01.08.2012 kuni eluruumi vabastamiseni 11,23 eurot kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt esitatud arvetele; viivis 31.07.2012 seisuga 215,61 eurot ja alates 01.08.2012 määras 0,15% võlalt päevas kuni võla tasumiseni.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindajana AS Kodu Haldus esindaja Carlo Kask
Asja läbivaatamise kuupäev	23.10.2012
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.
2. Kohustada vastustajat T. R. 'it vabastama ja tagastama avaldajale eluruum Tallinnas aadressil Axxxxxxxxx tee xx-xx, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja välja tõstmise eelnimetatud eluruumist.
3. Mõista T. R.'ilt Tallinna linna kasuks välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 263,10 eurot (kakssada kuuskümmend kolm eurot 10 senti).
4. Mõista T. R.'ilt Tallinna linna kasuks välja kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest 291,43 eurot (kakssada üheksakümmend üks eurot 43 senti) ja alates 01.08.2012 kuni eluruumi vabastamiseni 11,23 eurot kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt esitatud arvetele.
5. Mõista T. R.'ilt välja viivis 215,61 (kakssada viisteist eurot 61 senti) ning alates 01.08.2012 määras 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva 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 järgnevalt 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 ära kiri. 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 üürnik 13.12.2010 üürilepingu nr 131210/1, mille alusel sai õiguse kasutada korterit üldpinnaga 11,7 m² aadressil Axxxxxxx tee xx-xx Tallinnas. Üürnik kohustus tasuma igakuiselt üüri 15 krooni (0,96 €) m² eest ehk 175,50 krooni (11,22 €) eurot kuus. Üürilepingu p 12 kohaselt on vastustaja kinnitanud oma teadmist, et üürilepingu tingimustena kehtivad Tallinna Linnavalituse määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaalaluruumi üürilepingu tingimused“ ning et lisaks üüri maksmisele tuleb tal kanda ka eluruumi kasutamise seonduvad kõrvalkulud ja eluruumiga seonduvad maksud. Tallinna Linnavaaramet ja AS Kodu Haldus sõlmisid 27.01.2010 lepingu nr 3.1-3/33 avaldajale kuuluva elamu Tallinnas Axxxxxxx tee xx haldamiseks, mille p 4.1.1.11 järgi on haldajal õigus ja kohustus teostada järelevalvet üürilepingute täitmise üle ning rikkumise tuvastamisel kohustus rakendada üürilepingute rikkujate suhtes kohe seaduslikke ja lepingulisi mõjutusvahendeid. Vastustajale saadeti 21.09.2011 teade tema võla kohta koos viivisega 01.09.2011 seisuga kokku 366,19 eurot. Avaldaja esindaja koostas 21.11.2011 vastustajale üürilepingu ülesütlemis- avalduse, mille vastustaja sai 23.11.2011 kätte. Vastustaja üürileping lõppes 21.12.2011. Üürileping lõpetati, kuna ülesütlemise hetkel ületas vastustaja võlg kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude summa. Vastustaja ei ole eluruumi üürilepingu lõppemise kuupäevaks vabastanud. Üürilepingu tingimuste p 7.1 ja 7.2 ja üürilepingu p 12.3 järgi kohustus vastustaja tasuma igakuiselt üüri ja maksta kõrvalkulude eest, tingimuste p 8.2 kohaselt on maksetähtajaks kuu viimane kuupäev. Tulenevalt Võlaõigusseaduse (VÕS) §-dest 271, 292 lg 1, 100, 101 lg 1 p 1 ja p 6, 108 lg 1, 113 lg 1, 316 lg 1, 334 ja 335 palub avaldaja kohustada vastustajat tagastama Tallinna linnale eluruumi Axxxxxxx tee xx-xx Tallinnas, sellest keeldumisel määrata vastustaja väljatõstmise nimetatud eluruumist, mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 263,10 eurot, kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest 31.07.2012 seisuga 291,43 eurot ning alates 01.08.2012 kuus 11,23 eurot, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele ning viivis määras 0,15% võlalt päevas kuni võla tasumiseni.

Istungil jäi avaldaja esindaja kõigi avalduses esitatud nõuete juurde Täpsustas viivise nõuet. Palus selle välja mõista 31.07.2012 seisuga 215,61 eurot ja alates 01.08.2012 määras 0,15% võlalt päevas kuni võla tasumiseni. Selgitas, et vastustaja sai ülesütlemisavalduse 23.11.2011 kätte. Leping lõppes 21.12.2011, kuid eluruumi vabastatud ei ole. Üürnik avaldajaga ühendust võtnud ei ole, avaldaja esindajale ei ole teada, miks vastustaja korteri eest ei maksa.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja sai kutse istungile ja menetlusdokumendid 18.09.2012 allkirja vastu aadressil Axxxxxxx tee xx-xx kätte (väljastusteade, tlk 42). Vastustaja avaldusele kirjalikku vastust ei esitanud, istungile ei ilmunud ega teatanud ka, et tal on mõjuvad põhjused istungile mitteilmumiseks.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulunud ära istungil osalenud üürivaidluse poole, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et avaldus tuleb rahuldada.

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

Komisjon tuvastas, et T. R. sõlmis 13.12.2010 Tallinna linna esindava AS-ga Kodu Haldus Tallinna Linnavalitsuse 06.10.2010 korralduse nr 1848-k alusel üürilepingu 131210/1 eluruumi Axxxxxxxxx tee xx-xx (11,7 m²) üürimiseks tähtajaga 13.12.2015 (tlk 5-6). Seega kehtis poolte vahel enne üürilepingu erakorralist ülesõtmist tähtajaline üürileping. Lepingu p 12 kohaselt teab üürnik üürilepingu tingimustena kehtivatest Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaalaluruumi üürilepingu tingimustest“ (edaspidi tingimused või tüüptingimused) ja kinnitab lepingu allkirjutamisega nende tingimustega tutvumist ja et on mõistnud tingimuste sisu ning nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel. Samuti kinnitas ta teadmist, et lisaks üüri maksmisele tuleb tal kanda ka eluruumi kasutamise seonduvad kõrvalkulud ja eluruumiga seonduvad maksud. Tingimuste p 7.2 kohaselt on üürnik kohustatud igakuiselt kandma kõik eluruumiga seotud kõrvalkulud, sh üürileandja maamaksukulud ulatuses, mis vastab üürniku maakasutusele ja eluruumile vastava osa kuludest hoonekindlustusele selle olemasolul. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja, lähtudes mõõturite näitudest, teenuste pakujate esitatavatest arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast. Vastavalt tingimuste p-dele 8.1 ja 8.2 esitab üürileandja üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks üüriarve p-st 7 tulenevate maksete kohta, s.h üüri ja teiste muutumatu suurusega maksete osas jooksva kuu kohta ning teiste lepingu alusel tasumisele kuuluvate maksete osas eelneva kuu kohta ning üürnik on kohustatud 10 päeva jooksul iga kuu 20. kuupäevast arvates tasuma üürileandja pangaarvele lepingu alusel tasumisele kuuluvad maksed.

Tingimuste p 8.3 kohaselt on maksetega viivitamisel üürileandjal õigus nõuda ja üürnikul kohustus maksta viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest. maksetega viivitamisel

Tingimuste p 23.1 kohaselt on üürnik kohustatud hiljemalt lepingu lõppemise päeval kohustatud eluruumi oma varast vabastama ja andma täielikult üle üürileandja valdusse seisundis, mis vastab eluruumi lepingujärgsele kasutamisele.

Vastavalt tingimuste p-le 23.5 kui üürnik viivitab eluruumi üleandmisega, on ta kohustatud kandma kõrvalkulud aja eest, mil eluruum on tema valduses ning tasuma üürileandjale kahjuhüvitist 1/15 kuu üüri summa ulatuses iga eluruumi üleandmisega viivitatud päeva eest. Kui üürnik viivitab kauem kui 30 päeva, tasub ta kahjuhüvitist 1/10 kuu üüri summa ulatuses iga viivitatud päeva eest.

Avaldaja esindaja AS Kodu Haldus õigus esindada Tallinna linna üürilepingu sõlmimisel ning üürikomisjoni menetluses tuleneb Tallinna linna (Tallinna Linnavaraameti kaudu) ja AS Kodu Haldus vahel 27.01.2010 sõlmitud lepingust nr 3.1-3/33 (tlk 6-13). Nimetatud lepingu kohaselt on avaldaja esindaja (lepingus haldaja) kohustuseks muuhulgas ka Tallinnas Axxxxxxxxx tee xx asuval kinnistul asuva ehitise ja tehnosüsteemide haldamine ja korrashoid vastavalt õigusaktidele ja avaldaja ning tema esindaja vahelisele tööjaotusele. Nimetatud lepingu p-de 4.1.1.3 – 4.1.1.11 kohaselt on avaldaja esindaja kohustatud sõlmima avaldaja nimel üürnikega üürilepinguid vastavalt kinnitatud tüüpvormile juhindudes Tallinna Linnavolikogu otsustest, Tallinna Linnavalitsuse korraldustest ja teistest õigusaktidest, esitama üürnikele üüri-, kõrvalkulude ja tugiteenuste arveid, 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 on pidanud arvestust üürnikule igakuiselt esitatud arvete ja üürniku tasutud summade üle (korterite saldod, tlk 29-34). Selle kohaselt on Tallinna linna kui üürileandja nimel esitanud üürnikule igakuiselt üüri- ja kõrvalkulude arveid elamu haldajana avaldaja esindaja. Vastustajale esitatud arvetel on pidevalt olnud märgitud ka võlasumma, näiteks arvetel 2011. a augustist

2012. a. augustini (tlk 16-28). Avaldaja esindaja saatis üürnikule 21.09.2011 hoiatuskirja (tlk 14), milles andis tähtaja võla tasumiseks ja hoiatas võla tähtajaks mittetasumise tagajärjedest. Avaldaja esindaja koostas 21.11.2011 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse (tlk 15), mille kättesaamist on vastustaja 23.11.2011 oma allkirjaga kinnitanud.

Avaldaja nõueteks on kohustada vastustajat tagastama Tallinna linnale eluruumi Axxxxxxxxx tee xx-xx Tallinnas, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja väljatõstmise nimetatud eluruumist, mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 263,10 eurot, kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest 31.07.2012 seisuga 291,43 eurot ning alates 01.08.2012 kuus 11,23 eurot, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele ning viivis 31.07.2012 seisuga 215,61 eurot ja alates 01.08.2012 määras 0,15% võlalt päevas kuni võla tasumiseni

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 23.1.

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 saabunud üürilepingu tähtaeg või peab leping olema kehtivalt üles öeldud.

Avaldaja koostas 23.11.2011 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse, millega ütles üürilepingu erakorraliselt võla tõttu 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 punktide 1, 2 ja 3 kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega; või kui võlgnetava üüri summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa; või kui võlgnetavate kõrvalkulude summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt ei ole üürileandjal käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud üleütlemisõigust, 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 punktide 22.5 - 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 või kolme kuu eest maksmisele kuuluvate üüri- ja kõrvalkulude summa.

Avaldaja esitatud üürilepingu ülesütlemisavalduses on märgitud järgmist: öeldakse üles vastustajaga sõlmitud üürileping aadressil Tallinnas Axxxxxxxxx tee xx-xx asuva eluruumi kasutamiseks; ülesütlemise põhjuseks on asjaolu, et seisuga 01.11.2011 on üürnikul üüri- ja kõrvalkulude võlg 254,57 eurot, mis ületab kolme kuu eest tasumisele kuuluva üüri- ja kõrvalkulude summa ning et võlale lisandub viivis 76,90 eurot; ülesütlemisavalduses oli üürilepingu lõppemise päevaks märgitud 21.12.2011 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. Eelpool tegi komisjon kindlaks, et vastustaja sai ülesütlemisavalduse 23.11.2011 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.

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

Eelpool viidatud seaduse sätetest tulenevalt peab üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks olema mõjuv põhjus. Avaldaja esitatud üürilepingu ülesütlemisavalduses on märgitud lepingu ülesütlemise põhjuseks asjaolu, et seisuga 01.11.2011 on üürnikul üüri- ja kõrvalkulude võlg 254,57 eurot, mis ületab kolme kuu eest tasumisele kuuluva üüri- ja kõrvalkulude summa. 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. või 31. kuupäevaks, kuid korterite saldo põhjal ei ole üürnik seda kohustust pikka aega täitnud. Perioodil november 2010 kuni november 2011 ehk aasta jooksul tasus vastustaja korteri eest vaid kaks korda: 2011. a. veebruaris määratud 53,29 euro asemel 50 eurot ja septembris määratud 27,25 euro asemel 100 eurot. Kuna viimane makse ei kustutanud võlga, oli vastustaja võlg 31.08.2011 seisuga 309,59 eurot. Vastustaja rohkem korteri eest ei maksnud ja tema võlg suurenes pidevalt. Eeltooduga on tõendatud, et vastustaja võlg ületas kolme kuu eest tasumisele kuuluva üüri- ja kõrvalkulude summa. Vastustaja oli lepingut rikkunud ja avaldajal oli alus lepingu ülesütlemiseks, mis on kooskõlas VÕS §-s 316 lg 1 punktides 2 ja 3 toodud asjaolude ja tüüpitingimuste punktidega 22.5 kuni 22.7.

Kuna avaldaja oli eelnevalt vastustajat võlast teavitanud nii 21.09.2011 hoiatuskirjas ning ka igakuiselt esitatavatel arvetel, üürilepingu lõpetamise teade on seadusekohane, esines seaduslik alus lepingu lõpetamiseks, vastustaja sai ülesütlemisavalduse kätte, kuid ei ole üürilepingu ülesütlemist vaidlustanud (teabenõuded Harju Maakohtule ja vastavad vastused, tlk 33-34), siis komisjon leiab, et pooltevaheline üürileping lõppes ülesütlemisavalduses märgitud ajal, so 21.12.2011.

Kuigi üürileping lõppes, ei ole vastustaja avaldaja väitel kuni vaidluse arutamiseni üürikomisjonis korterit üürileandjale tagastanud. Kuna vastustaja sai üürikomisjoni istungikutse ja menetlusedokumendid kätte aadressilt Axxxxxxxxx tee xx-xx Tallinnas, siis sellega on tõendatud, et üürnik on jätkanud pärast üürilepingu lõppemist korteri kasutamist. Sellest tulenevalt on avaldajal õigus nõuda eluruumi tagastamist. Komisjon otsustab kohustada

vastustajat T. R.'it vabastama ja tagastama avaldajale eluruumi Axxxxxxxxx tee xx-xx 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 Axxxxxxxxx tee xx-xx Tallinnas vabatahtlikust tagastamisest keeldumisel tuleb määrata otsuse täitmise viisiks T. R.'i väljatõstmine eelnimetatud eluruumist välja.

2) Üürikomisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude võla 263,10 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) üksnes juhul, kui selles on kokku lepitud. Kõrvalkuludeks on tasu üürileandja või kolmanda isiku teenuste ja tegude eest, mis on seotud asja kasutamisega.

Ka üürilepingu tingimuste p-de 8.1 ja 8.2 ning üürilepingu p 9 kohaselt oli üürnikul kohustus tasuda igakuiselt üürileandja esitatud üüri- ja kõrvalkulude arveid hiljemalt 30. kuupäevaks.

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 § 100 sätestab, et kohustuse rikkumine on võlasuhetest tuleneva kohustuse täitmata jätmine või mittekohane täitmine, sealhulgas täitmise viivitamine. VÕS § 101 lg 1 p 1 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud, nõuda kohustuse täitmist, sama seaduse 108 lg 1 sätestab, et kui võlgnik rikub raha maksmise kohustust, võib võlausaldaja nõuda selle täitmist.

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.

Komisjonil puuduvad andmed, et poolte vahel oleks vaidlus selle üle, et vastustaja sai pärast üürilepingu sõlmimist eluruumi enda kasutusse, et talle esitati igakuiselt üüriarveid ning et vastustaja oleks temale osutatud kommunaalteenuseid vaidlustanud.

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võla 263,10 euro välja mõistmist. Esitatud tõenditest nähtub vastustajal üüri- ja kõrvalkulude võlg 01.12.2011 seisuga 229,59 eurot (selles on arvestatud on ka tema viimati 05.12.2011 makstud 100 eurot). Vastustaja üürivõlg ajavahemikul 01.12.2011 kuni 21.12.2011 on 7,61 eurot (üür 11,23€:31 x 21) ja kõrvalkulude võlg sama ajavahemiku eest on 25,90 eurot (arve, tlk 21). Tema üüri- ja kõrvalkulude võlg on kokku on 263,10 eurot (229,59 + 7,61 + 25,90). Pärast 05.12.2011 ei ole vastustaja midagi maksnud.

Komisjon leiab, et avaldaja üüri- ja kõrvalkulude võla nõue on tõendatud ja põhjendatud ning otsustab, et avaldaja üüri- ja kõrvalkulude võla nõue tuleb rahuldada ja mõista vastustajalt välja 263,10 eurot.

3) Üüri komisjoni seisukoht kahjuhüvitise väljamõistmise nõudes:

Avaldaja nõudeks on mõista vastustajalt välja eluruumi mittevabastamisega tekitatud kahju, mis koosneb ajavahemikul 22.12.2011 kuni 31.07.2012 vastustajale korterikasutuse eest määratud maksetest 291,43 eurot ja alates 01.08.2012 senises üürimääras 11,23 eurot kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt esitatavatele kuni eluruumi tagastamiseni.

VÕS § 335 kohaselt, kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest nõuda kahjuhüvitisena kas üürilepingus kokkulepitud üüri või üüri, mis on samasuguses asukohas oleva samasuguse asja puhul tavaline.

Ka tingimuste p-s 23.5 on sätestatud kahjuhüvitise tasumise nõue.

Vastustajaga sõlmitud üürileping lõppes ülesütlemisega 21.12.2011, kuid vastustaja ei ole kuni käesoleva ajani eluruumi üürileandjale tagastanud. Avaldaja esitas vastustajale ka pärast üürilepingu lõppemist korteri kasutamise eest arveid üürilepingus kokkulepitud üürimääras vastavalt VÕS §-le 335, kuigi üürilepingu tingimuste punkti 23.5 kohaselt oleks avaldaja võinud alates üürilepingu ülesütlemisest esitada vastustajale arveid korteri kasutamise eest kahjuhüvitisena ka hoopis määras 1/15 kuu üürisummast iga eluruumi üleandmisega viivitatud päeva eest esimesel 30 päeval pärast üürilepingu lõppemist ja edaspidi 1/10 kuu üürisummast iga üleandmisega viivitatud päeva eest. Seega on esitanud vastustajale arveid soodsamalt, kui võimaldanuks üürilepingu tingimused.

Avaldaja nõuab kahjuhüvitist, mis esitatud arvetest nähtuvalt koosneb pärast üürilepingu lõppemist määratud üürist senises määras ehk 11,23 eurot kuus ja kõrvalkuludest vastavalt tarbitud teenustele (arved tlk 15-19).

Seisuga 31.07.2012 nõuab avaldaja kahjuhüvitist 291,43 eurot. Korteri saldo andmetel oli vastustaja võlg 31.07.2012 seisuga kokku 554,53 eurot, millest 263,10 eurot otsustas komisjon üüri- ja kõrvalkulude võlana välja mõista. Seega on vastustajalt välja mõistmata võla suurus 31.07.2012 seisuga 291,43 eurot, mis on sama summa, mida avaldaja vastustajalt kahjuhüvitisena nõuab. Sellega loeb komisjon avaldaja kahjuhüvitise nõude tõendatuks ja põhjendatuks.

Lisaks kindla summana väljendatud kahjuhüvitise nõudele nõuab avaldaja vastustajalt ka kahjuhüvitise väljamõistmist alates 01.08.2012 senises üüri suuruse 11,23 eurot kuus ja kõrvalkulusid vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni. TsMS § 369 sätestab õigusliku aluse esitada nõude ka enne selle sissenõutavaks muutumist, kui on alus eeldada, et

võlgnik kohustust õigel ajal ei täida. Komisjon on eespool tuvastanud, et vastustajal oli juba alates novembrist 2010 üürileandja ees võlg ja võlg on püsinud ka üürikomisjoni istungini. Sellest tulenevalt leiab komisjon, et ka avaldaja etteulatav kahjuhüvitise väljamõistmise nõue kuni eluruumi tagastamiseni on vastustaja pikaajalise võla ja maksekäitumisega põhjendatud. Komisjon leiab, et avaldaja kahjuhüvitise nõue on tervikuna mõistlik, põhjendatud ja tõendatud. Eeltoodule tuginedes komisjon otsustab, et T. R.'ilt tuleb Tallinna linna kasuks välja mõista kahjuhüvitis ajavahemiku 22.12.2011 kuni 31.07.2012 eest 291,43 eurot ja alates 01.08.2012 kuni eluruumi tagastamiseni 11,23 eurot kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele.

4) Viivise väljamõistmise osas on komisjoni seisukoht järgmine:

Lisaks üüri- ja kõrvalkulude võlale ja kahjuhüvitisele nõuab avaldaja vastustajalt viivist maksete tasumisega viivitamise eest 31.07.2012 seisuga 215,61 eurot ja alates 01.08.2012 määras 0,15% võlalt päevas kuni kohustuse täitmiseni.

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

Poolte vahel kehtinud üürilepingu tingimuste punkti 8.3 kohaselt on üürileandjal õigus maksetega viivitamisel nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest.

Avaldaja nõuab viivise välja mõistmist kahes osas. Kõigepealt kindla summana 31.07.2012 seisuga 215,61 eurot. Avaldaja nõutava viivise suurus nähtub vastustajale juuli 2012 eest määratud arvel (tlk 28) ja kajastub ka korterite saldost, kust nähtub, et viivist on vastustajale arvestatud 2010. a. detsembrist, kuna juba siis oli üürnikul üürileandja ees võlg. Avaldaja on arvestanud viivist igakuiselt 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 ja on seega õige ja ei ole ka eeltoodud arvestades ülemäärane ning komisjon otsustab, et vastustajalt tuleb avaldaja kasuks viivis eelnimetatud suuruses välja mõista.

Teiseks nõuab avaldaja viivist alates 01.08.2012 määras 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest.

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 ka veel sissenõutavaks mittemuutunud viivise nõue, arvestades vastustaja senist maksekäitumist, käesolevas vaidluses põhjendatud, seaduslik ja õige. Kuna vastustajal on jätkuvalt üürileandja ees võlg, on õigus nõuda temalt viivist. Kuna ei ole ette teada, millal vastustaja võla ära maksab, tuleb vastustajalt viivis välja mõista ka protsendina põhinõudest.

Eeltoodule tuginedes komisjon leiab, et avaldaja viivisenõue on tervikuna tõendatud, põhjendatud ning seaduslik ja tuleb rahuldada. T. R.'ilt tuleb välja mõista viivis 31.07.2012 seisuga 215,61 eurot ning alates 01.08.2012 määras 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Komisjon tegi eespool kindlaks, et vastustaja on temale saadetud kutse üürikomisjoni istungile ja menetlusdokumendid 18.09.2012 allkirja vastu kätte saanud. Seega on istungi aeg ja koht ning nõuded temale teatavaks tehtud. Kutses on teda hoiatatud, et mõjuva põhjuseta istungile mitte ilmumisel võib komisjon lahendada asja ilma tema osavõtuta. Vastustaja istungile ei ilmunud ning oma mõjuvate põhjuste olemasolu istungilt puudumiseks ei tõendanud. Avaldaja istungi edasilükkamiseks taotlust ei esitanud, mistõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Kaja Tassa

Üürikomisjoni liikme asendaja
Heli Hellamaa