

Üürivaidlusasi nr.	11-1/2/12
Otsuse kuupäev ja koht	02.04.2012.a , Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Kaja Tassa, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus A. S. (ik xxx, elukoht xxx Tallinn) vastu nõuetes kohustada teda tagastama Tallinna linnale eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks tema eluruumist väljatõstmise koos eluruumi kasutavate D. L.-ga (ik xxx), A. L.-ga (ik xxx) ja S.-C. L.-ga (ik xxx) ning seal oleva varaga; välja mõista temalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 891,04 eurot ja kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest alates 04.12.2011 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele ning viivis 29.02.2012 seisuga 261,38 eurot ja alates 01.03.2012 määras 0,15% põhivõlalt päevas.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Hele Hannah Noormaa, vastustaja esindaja D. L.
Asja läbivaatamise kuupäev	20.03.2012

Resolutsioon Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.
2. Kohustada A. S. tagastama Tallinna linnale eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks A. S. ning eluruumi kasutavate D. L. (ik xxx), A. L. (ik xxx) ja S.-C. L. (ik xxx) eluruumist väljatõstmise koos seal oleva varaga.
3. Välja mõista A. S.lt xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 891,04 eurot (kaheksasada üheksakümmend üks eurot 4 senti) ja kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest alates 04.12.2011 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt talle igakuiselt esitatavatele arvetele.
4. Välja mõista A. S.lt viivis 29.02.2012 seisuga 261,38 eurot (kakssada kuuskümmend üks eurot 38 senti) ja alates 01.03.2012 kuni võla tasumiseni määras 0,15% põhivõlalt päevas.

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui üürivaidluse pool ei nõustu üürikomisjoni otsusega, võib ta sama üürivaidlusasja läbivaatamiseks pöörduda Harju Maakohtusse otsuse kättesaamise päevale järgnevast päevast alates 20 päeva jooksul.

Kohtule võib esitada taotluse, et kohus vaataks komisjonile esitatud avalduse läbi hagimenetluse korras hagina. Sel juhul on hageja komisjoni poole pöördunud isik ja kostja kohtule avalduse esitanud pool ja komisjonile esitatud avaldus loetakse hagiavalduseks. Kohtule esitatavas avalduses tuleb märkida, et üürikomisjon on asja juba lahendanud ja lisada üürikomisjoni otsuse 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 A. S. 14.02.2011 Tallinna linnaga, keda esindas omanikult saadud volituse alusel AS ISS Eesti, üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks kuni 14.02.2016 koos elukaaslase ja kahe lapsega. 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 punktist 3.2 ning OÜ Raadiku Arendus ja Tallinna linna vahelisest lepingust kohustub AS ISS Eesti esindama Tallinna linna üürilepingute sõlmimise, täitmise ja lõpetamise küsimustes. AS ISS Eesti esitab üürnikele ka arveid OÜ Raadiku Arendus nimel ja tema kohustuseks on ka üürilepingute rikkumisel pöörduda rikkuja vastu üürikomisjoni või kohtusse.

Vastustaja on üürilepingut allkirjastades kinnitanud, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad üürilepingule lisatud „üürilepingu tingimused“, et ta on märgitud tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja on nõus üürilepingu sõlmimisega sellistel tingimustel. Eluruumi üürilepingu tingimuste p-de 6.1–6.3 ja 7.1–7.7 kohaselt on üürnik kohustatud maksma üüri ja kõrvalkulude eest. Üürilepingu p-s 9 oli kokku lepitud, et üürimäär on 1,92 eurot ruutmeetri eest, seega oli üür 129,79 eurot kuus.

Vastustajal on eluruumi eest pidev võlg alates 01.05.2011. Avaldaja esindaja hoiatas 18.07.2011 vastustajat võlast kirjalikult, andis tähtaja võla tasumiseks ja kuna võlga ära ei makstud, esitas talle üürilepingu ülesütlemise avalduse, mille vastustaja elukaaslane võttis vastu 24.10.2011. Üürileping õeldi üles, sest seisuga 19.10.2011 oli võlg koos viivisega 606,19 eurot, millega üürnik on kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa tasumisega. Avaldaja kohustas ülesütlemisavalduses vastustajat vabastama eluruumi hiljemalt 03.12.2011. Vastustaja eluruumi vabastanud ega võtmeid üürileandjale tagastanud ei ole ning jätkab eluruumi kasutamist. Sellest tulenevalt on avaldaja alates 04.12.2011 nõudnud temalt eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitist vastavalt talle esitatavatele arvetele.

Avaldaja 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 ja § 335, tsiviilkohtumenetluse seadustiku (edaspidi: TsMS) § 445 lg 1 ja eluruumi üürilepingu tingimustele. Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga 03.12.2011 seisuga 891,04 eurot ja alates 04.12.2011 kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele. Lisaks sellele nõuab avaldaja viivist 30.11.2011 seisuga 114,54 eurot ja alates 01.12.2011 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni. Avaldaja nõudeks on ka kohustada vastustajat tagastama Tallinna linnale eluruum xxx Tallinnas ja juhuks kui vastustaja eluruumi ei tagasta, määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja koos eluruumi kasutavate D. L.ga (ik xxx), A. L.ga (ik xxx) ja S.-C. L.ga (ik xxx) eluruumist väljatõstmise koos seal oleva varaga.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja kõigi kirjalikus avalduses esitatud nõuete ja põhjenduste juurde, kuid täpsustas viivisenõuet. Viivist on arvestatud 29.02.2012 seisuga 261,38 eurot ja alates 01.03.2012 nõuab viivist määras 0,15% põhivõlalt päevas.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja kutsuti üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, mille võttis vastustaja abikaasana vastu D. L. (allkiri postisaadetise väljastustatel, tlk 54). Koos kutsega saadeti vastustajale

avaldata avaldus koos lisadega ning anti tähtaeg kirjaliku vastuse esitamiseks. Vastustaja üürikomisjonile kirjalikku vastust ei esitanud.

Üürikomisjoni istungile ilmunud D. L. nõuetele vastu ei vaieldud.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära üüri vaidluse pooled, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldus tuleb rahuldada. Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel üüri vaidluse lahendamise seaduse (edaspidi ÜVLS) paragrahvidest 17 ja 19 - 22.

Üürikomisjon tegi kindlaks, et Tallinna Linnavalitsuse xx.xx.xxxx korralduse nr xx-k alusel sõlmis AS ISS Eesti üüri leandja Tallinna linna esindajana eluruumi omanikult saadud volituse alusel üürniku A. S. ga 14.02.2011 üüri lepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi (67,6 m²) andmiseks üürniku kasutusse tähtajaga kuni 14.02.2016 (üüri leping, toimiku lk 6–7). Lepingu p-s 9 lepiti kokku üüris 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest ehk 129,79 eurot kuus ja p 11 kohaselt kasutavad koos üürnikuga eluruumi ka elukaaslane D. L., poeg S.-C. L. ja tütar A. L. Üüri lepingu p-s 14.1 kinnitab üürnik, et ta teab, et üüri lepingu tingimustena kehtivad üüri lepingule lisatud „Eluruumi üüri lepingu tingimused“, et ta on nimetatud tingimustega tutvunud, mõistnud tingimuste sisu ja nõustub üüri lepingu sõlmimisega nendel tingimustel. Üüri lepingu p-de 14.2 ja 14.3 kohaselt teab üürnik, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule annab Tallinna linn eluruumi üürile seadusest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks ning et lisaks üürile tuleb tal maksta ka eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulud ja maksud.

Tulenevalt „Eluruumi üüri lepingu tingimustest“ (edaspidi: üüri lepingu tüüptingimused või tingimused, tlk 32–44) maksab üürnik üüri leandjale üüri lepingu p-s 9 märgitud summas igas kalendrikuus (tüüptingimuste p 6.1), kõrvalkuludena on üürnik kohustatud maksma igakuiselt ka üüri leandja maamaksukulud ulatuses, mis vastab üürniku maakasutusele ja hoonekindlustuse eluruumile vastava osa. Kõrvalkulude suuruse määrab üüri leandja lähtudes mõõturite näitudest, teenusepakkujate arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast (p 6.2). Üürnik on kohustatud tasuma nii üüri kui kõrvalkulud igakuiselt üüri leandja pangaarvele 10 päeva jooksul jooksva kuu 20. kuupäevast arvates (p 7.2). Üüri lepingu lõppemisel on üürnik kohustatud eluruumi vabastama ja üüri leandjale üle andma hiljemalt lepingu lõppemise päeval, üle tuleb anda kõik võtmised ja vormistatakse vastuvõtmise akt. Kui üürnik viivitab eluruumi vabastamisega, on ta kohustatud maksma kõik kõrvalkulud ajavahemiku eest, mil eluruum oli tema valduses ning tasuma üüri leandjale 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 ja OÜ Minu Vara on sõlminud 12.06.2009 lepingu xxx territooriumil kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamiseks (tlk 8–10). Nimetatud halduslepingu p 3.2.1 alusel jäi OÜ Minu Vara kohustuseks muuhulgas Tallinna linna esindamine tüüplepingule vastavate üüri lepingute sõlmimisel ja lepingute sõlmimine linna nimetatud isikutega, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamine ja arvete tasumise nõudmine üürnikelt.

AS ISS Eesti (registrikood 10031220) kohta avatud äriregistri B-osa registrikaardi kehtivate andmete kohaselt (23. kanne) ühinesid AS ISS Eesti (ühendav ühing) ja osahing Minu Vara (ühendatav ühing) 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel. Ühinemise otsused on vastu võetud 29.05.2009 ja ühinemiskanne tehtud äriregistris 15.07.2009 (väljavõte äriregistri teabesüsteemist, tlk 44–45). Seega eeltoodust tulenevalt on AS ISS Eesti Tallinna linna esindajaks üüri lepingute sõlmimisel, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamisel ja arvete tasumise nõudmisel üürnikelt.

Üürileandja esindaja on 18.07.2011 üürnikule saadetud kirjalikus teates hoiatanud teda 208,62-eurosest võlast ja andnud talle tähtaja võla tasumiseks (tlk 25). D. L. ja üürileandja on pidanud läbirääkimisi võla tasumiseks maksegraafiku sõlmimiseks (tlk 26-29), kuid tööendeid, et pooled oleksid jõudnud maksegraafiku sõlmimiseni, komisjonile esitatud ei ole. Üürileandja esindaja on 20.10.2011 koostanud üürilepingu ülesütlemisavalduse (tlk 30). Selles on teatatud üürilepingu ülesütlemisest 606,19-eurose võla tõttu, millega üürnik on kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksimisega ja palutud eluruum hiljemalt 03.12.2011 vabastada. Ülesütlemisavalduse on 24.10.2011 vastu võtnud D. L. (märge ülesütlemisavaldusel, tlk 30).

Avaldaja nõueteks on kohustada vastustajat eluruum tagastama, selle mittetagastamisel ta eluruumist välja tõsta, välja mõista temalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 891,04 eurot ja kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest alates 04.12.2011 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele ning viivis 29.02.2012 seisuga 261,38 eurot ja alates 01.03.2012 määras 0,15 % põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni. Vastustaja nõuetele vastuväiteid ei ole esitanud.

Otsustamiseks eluruumi tagastamise nõude üle, peab üürnikomisjon kõigepealt tuvastama, kas avaldajal oli alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks ja kas vastustaja üürileping on lõppenud. Seejärel võtab komisjon seisukoha võla ja viivise väljamõistmise nõuetes.

1) Eluruumi tagastamise ja otsuse täitmise viisi kindlaksmääramise nõue.

Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, sõlmisid Tallinna linn ja A. S. 14.02.2011 eluruumi üürilepingu tähtajaga kuni 14.02.2016. Üürileandja ütles üürilepingu ühepoolselt 03.12.2011 erakorraliselt üles. Ülesütlemise põhjuseks oli üürniku 606,19-eurone võlg, millega ta on kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksimisega. Ülesütlemisel tugines üürileandja VÕS § 313 lõikele 1 ja § 316 lõikele 1 ning üürilepingu tüüptingimuste p-dele 21.5 ja 21.6.

VÕS § 313 lg 1 järgi võib kumbki lepingupool mõjuval põhjusel nii tähtajatatu kui tähtajalise üürilepingu üles öelda. Põhjus on mõjuv, kui selle esinemisel ei saa ülesütlemist soovivaltpingupoolelt 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 § 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 maksimisega 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. Üürilepingu tüüptingimuste p-dest 21.5 ja 21.6 tulenevalt on üürileandjal õigus üürileping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval või kui üürniku üürivõlg ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa.

VÕS § 325 sätestab, et üürileandja 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.

Avaldaja esindaja esitas vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse kirjalikult (tlk 30). Vastustajaga eluruumis koos elav D. L. sai ülesütlemise kätte ja see muutus vastustaja suhtes

kehtivaks 24.10.2011. Ülesütlemisavalduses on märgitud, et öeldakse üles üürileping aadressil xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks, et ülesütlemise põhjuseks on üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 606,19 eurot, millega üürnik on kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega, et eluruum palutakse vabastada 03.12.2012 ja anda üle AS-le ISS Eesti ning et üürilepingu ülesütlemist on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul ülesütlemisavalduse saamisest kas Tallinna Üürikomisjonis või Harju Maakohtus. Eeltoodust nähtub, et ülesütlemisavalduses on märgitud kõik seaduses nõutud andmed.

Üürilepingu ülesütlemise alusena on märgitud üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 606,19 eurot, millega üürnik on kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. Vastustajale tasumiseks määratud ja tema maksmisi kajastavast tabelist (korterite saldo, tlk 11–14, 55) ja talle esitatud arvetest (tlk 15–24, 56–58) nähtub, et 01.07.2011 seisuga oli vastustajal võlg 417,95 eurot. Juulis määrati talle tasumiseks 186,65 eurot, võlaga kokku oli vaja maksta $417,95 + 186,65 = 604,60$ eurot ja lisaks viivis. Vastustaja maksis juulis 210,02 eurot, so alla poole maksta vaja olnud summast ja võlaks jäi 394,58 eurot. Augustis pidi ta maksma võla ja kuumakse kokku $394,58 + 190,32 = 584,90$ eurot ja viivise. Vastustaja ei maksnud midagi. Septembris pidi ta maksma võla ja kuumakse kokku $584,90 + 188,20 = 773,10$ eurot ja viivise. Vastustaja ei maksnud septembris midagi, kuid 12.10.2011 maksis ta 200 eurot. Seega oli vastustaja 24.10.2011 seisuga, so ajaks, kui talle esitati üürilepingu ülesütlemisavaldus, olnud üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval. Seetõttu on õige ülesütlemisavalduses märgitu, et vastustaja on kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega.

Vastustajat oli enne ülesütlemist lepingu rikkumisest kirjalikult hoiatatud ja kohustatud teda likvideerima nii võlg kui ka viivitus (18.07.2011 hoiatuskiri, tlk 25). Vaatamata sellele rikkumised jätkusid. Kõigest eelnevast järeldub, et avaldajal oli alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks. Vastustaja ülesütlemist seaduses sätestatud korras ei kohtus ega üürikomisjonis vaidlustanud ei ole (kohtu vastused üürikomisjoni järelepärimisele, tlk 48–49).

Kõige eespool tuvastatu põhjal - üürnik oli üürilepingut rikkunud ning talle antud tähtaeg rikkumise lõpetamiseks jäi tulemusteta; üürileandjal oli alus lepingu ülesütlemiseks; ülesütlemisavaldus vastab seaduse nõuetele ja üürnik on selle kätte saanud - on üürikomisjon seisukohal, et üürileping lõppes erakorralise ülesütlemisega 03.12.2011.

Vastavalt VÕS § 334 lg 1 peab üürnik üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele. Sama kohustuse sätestavad ka üürilepingu tüüptingimuste p-d 22.1 ja 22.2. Üürileping lõppes 03.12.2011, vastustaja eluruumi vabastanud ei ole. Sellest tulenevalt on avaldajal õigus nõuda eluruumi tagastamist. Avaldaja nõue tuleb rahuldada ja tuleb kohustada vastustajat tagastama avaldajale eluruum xxx Tallinnas.

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). 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 üüri vaidlusi poolte jaoks odavalt ja kiiresti. Seega ei oleks seaduse mõttega kooskõlas, kui üürikomisjoni otsust ei saaks õigustatud pool täita, vaid peaks selleks pöörduma samas asjas veelkord vaidlust lahendavasse organisse. TsÜS § 4 kohaselt kohaldatakse õigussuhet reguleeriva sätte puudumisel

sätet, mis reguleerib reguleerimata õigussuhtele lähedast õigussuhet, kui õigussuhte reguleerimata jätmine ei vasta seaduse mõttele ega eesmärgile. Seetõttu on põhjendatud seaduse analoogia kasutamine, kuna vastasel juhul võib komisjoni otsuse täitmine osutada avaldajale ebamõistlikult koormavaks.

Komisjon leiab, et on vaja määrata kindlaks otsuse täitmise viis ja otsustab, et kui A. S. ei tagasta Tallinna linnale eluruumi xxx Tallinnas, tuleb ta koos seal elavate D. L.ga (ik xxx), A. L.ga (ik xxx) ja S.-C. L.ga (ik xxx) ning selles oleva varaga eluruumist välja tõsta.

2) Üüri- ja kõrvalkulude võla väljamõistmise nõue.

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga 03.12.2011, so lepingu lõppemise päeva seisuga 891,04 eurot. Vastavalt VÕS §-le 271 kohustub üürilepinguga üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksuma 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 tüüptingimustest tuleneb üürniku kohustus maksta igakuiselt üüri ja lisaks sellele eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulude eest.

Vaidlust ei ole selles, et vastustaja sai pärast üürilepingu sõlmimist eluruumi enda kasutusse, et ta elas selles ja tarbis kommunaalteenused ega vaidlustanud nende osutamist. Arveid on vastustajale esitatud igakuiselt. Korterite saldost nähtub, et vastustaja jäi eluruumi eest võlgu juba alates aprillist 2011. Komisjon tuvastas eespool, et vastustaja on maksmisega viivitanud ja et tal on võlg. Vastustaja talle esitatud arveid vaidlustanud ega võlanõudele vastu vaieldud ei ole.

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. Üürilepingu tüüptingimuste kohaselt pidi vastustaja maksuma üüri ja kõrvalkulude eest igakuiselt kuu 30. või 31. kuupäevaks.

Avaldaja nõuab üüri- ja kõrvalkulude võlga 891,04 eurot. Korterite saldo kohaselt on vastustaja võlg üürilepingu lõppemise päeva 03.12.2011 seisuga 891,04 eurot (tlk 13). Kuna üürileping lõppes 03.12.2011, esitati arve detsembris 2011 tarbitud teenuste eest, millel oli maksmisele kuuluva summa hulgas märgitud ka võlg, vastustajale jaanuaris 2012. Arve maksmise tähtaeg oli 30.01.2012. Saldost nähtub, et vastustaja ei jaanuaris ega ka hiljem midagi maksnud ei ole. Avaldaja nõue võla väljamõistmiseks tuleb rahuldada ja vastustajalt tuleb avaldaja nõutud 891,04 eurot üüri- ja kõrvalkulude võlana välja mõista.

3) Eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise väljamõistmise nõue.

Avaldaja nõuab kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest alates 04.12.2011 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt esitatud või veel esitatavatele arvetele.

VÕS § 335 sätestab, et kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest kahjuhüvitiseks nõuda kas üürilepingus kokkulepitud üüri või üüri, mis on samasuguses asukohas oleva samasuguse asja puhul tavaline, välja arvatud kui üürnik peab asja õigustatult kinni tema poolt tehtud kulutuste hüvitamiseks. Ka üürilepingu tüüp-

tingimused kehtestavad põhimõtte, et kui üürnik viivitab eluruumi vabastamisega pärast lepingu lõppemist, peab ta sel ajal maksma nii kõigi kõrvalkulude eest kui ka üürileandjale kahjuhüvitist. Tüüptingimuste p 23.5 sätestab, et kahjuhüvitist on õigus nõuda 1/15 kuu üürist iga viivitatud päeva eest ja kui viivitus eluruumi üleandmisega ületab 30 päeva, 1/10 kuu üürist iga viivitatud päeva eest.

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

Kuigi vastustaja üürileping on lõppenud, ei ole ta eluruumi vabastanud ega tagastanud. Üürilepingu tüüptingimused kohustavad, et üürilepingu lõppemisel on üürnik kohustatud eluruumi oma varast vabastama ja andma üle üürileandja valdusesse, üle tuleb anda kõik võtmed ja vormistatakse vastuvõtmise akt. Kuna ei ole teada, millal vastustaja eluruumi vabastab, esitas avaldaja nõude mõista vastustajalt välja kahjuhüvitise eluruumi vabastamisega viivitamise eest alates 04.12.2011 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele. Komisjoni hinnangul on kahjuhüvitise nõue põhjendatud ja kooskõlas eespool nimetatud õigusaktidega. Üürivaidlusasja toimikust nähtub, et ka pärast üürilepingu ülesütlemist on vastustajale esitatud arveid ning temalt on nõutud nii kõigi kõrvalkulude kui ka Tallinna linna üürnikele kehtestatud määras üüri tasumist (arved, tlk 56-58). Kuigi avaldaja esindaja ei ole kahjuhüvitise suuruse määramisel lähtunud tüüptingimustes sätestatud põhimõttest (1/15 üürist esimese 30 viivitatud päeva eest ja edasi 1/10 üürist iga järgmise viivitatud päeva eest), ei nõua ta kahjuhüvitist lubatust rohkem, mistõttu peab vastustaja kõik esitatud arved täies mahus ära maksma. Vastustaja arvete saamist eitanud ega kahjuhüvitise nõudele vastu vaieldnud ei ole. Üürikomisjon otsustab avaldaja nõude rahuldada ja mõista A. S.lt eluruumi tagastamisega viivitamise eest välja kahjuhüvitise alates 04.12.2011 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt talle igakuiselt esitatud või esitatavatele arvetele.

4) Viivise väljamõistmise nõue.

Viivist nõuab avaldaja 29.02.2012 seisuga 261,38 eurot ja alates 01.03.2012 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni. Üürikomisjon tuvastas eespool, et vastustaja on maksmisega viivitanud, lisaks on tal ka üürileandja ees võlg. Vastustaja viivisenõudele vastu ei ole vaieldnud.

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 viivitamisel nõuda võlgnikult viivitusintressi (viivist) arvates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni ning kui viivisemäär on lepingus kokku lepitud, loetakse viivisemääraks lepingus kokkulepitu. Ka üürilepingu tüüptingimuste p 8.3 näeb ette üürileandja õiguse nõuda maksmisega viivitamisel üürnikult viivist 0,15% tasumata summat päevas. Kuna avaldaja esindaja on sellises määras viivist ka arvestatud, on viivisenõue põhjendatud. Viivist on arvestatud 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 kehtivatele nõuetele. Korterite saldo kohaselt on 29.02.2012 seisuga arvestatud vastustajale viivist 261,38 eurot.

Arvestades vastustaja senist maksekäitumist on põhjendatud ka nõue mõista vastustajalt alates 01.03.2012 välja viivis määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni. Kuna ei ole teada, millal vastustaja võla ära maksab, ei ole võimalik ka viivist nõuda kindlaksmääratud

summas, seda on võimalik määratleda vaid protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni. Seda lubab ka TsMS § 367, mille kohaselt võib viivisenõude koos põhinõudega esitada selliselt, et taotletakse viivise, mis ei ole hagi esitamise ajaks veel sissenõutavaks muutunud, väljamõistmist mitte kindla summana, vaid täielikult või osaliselt protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni.

Eeltoodule tuginedes on komisjon seisukohal, et viivisenõue on tervikuna põhjendatud ja seaduslik ning tuleb rahuldada. Vastustajalt tuleb välja mõista viivis 29.02.2012 seisuga 261,38 eurot ja alates 01.03.2012 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni põhivõla tasumiseni.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Kaja Tassa