

Üürivaidlusasi nr.	11-1/7/12
Otsuse kuupäev ja koht	02.04.2012. a., Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Kaja Tassa ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus R. R.'i (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Rxxxxxxx xb/x-xx, 13812 Tallinn) vastu nõuetes kohustada vastustajat tagastama avaldajale eluruum Rxxxxxxx xb/x-xx Tallinnas, selle kohustuse vabatahtlikul mittetäitmisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos talle kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja, mõista vastustajalt välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 31.12.2011 seisuga 1131,58 eurot, alates 01.01.2012 kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni ja viivis 29.02.2012 seisuga 312,40 eurot ning alates 01.03.2012 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Hele Hannah Noormaa
Asja läbivaatamise kuupäev	20.03.2012
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Kohustada R. R.'it tagastama Tallinna linnale üüritud asi, eluruum Tallinnas aadressil Rxxxxxxx xb/x-xx, vabatahtlikust tagastamisest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos talle kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja.**
- 3. Välja mõista R. R.'lt Tallinna linna kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg 31.12.2011 seisuga 1131,58 eurot (üks tuhat ükssada kolmkümmend üks eurot 58 senti) ja alates 01.01.2012 kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni.**
- 4. Välja mõista R. R.'lt viivis 29.02.2012 seisuga 312,40 eurot (kolmsada kaksteist eurot 40 senti) ja alates 01.03.2012 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.**

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

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

Kohtule võib esitada taotluse, et kohus vaataks komisjonile esitatud avalduse läbi hagimenetluse korras hagina. Sel juhul on hageja komisjoni poole pöördunud isik ja kostja kohtule avalduse esitanud pool ja komisjonile esitatud avaldus loetakse hagiavalduseks. Kohtule esitatavas avalduses tuleb märkida, et üürikomisjon on asja juba lahendanud ja lisada üürikomisjoni otsuse 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 maakohusse 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. R. 02.12.2009 eluruumi Rxxxxxxx xb/x-xx kasutamiseks eluruumi üürilepingu. Koos temaga omas eluruumi kasutamise õigust tema poeg R. R. (ik xxxxxxxxxxxx). AS ISS Eesti ja OÜ Minu Vara on ühinenud 23.04.2009 sõlmitud ühinemiselepingu alusel. Ühinemisotsused on vastu võetud 29.05.2009 ning äriregistrisse on ühinemise kanne tehtud 15.07.2009. Seoses sellega on ühendatav ühing (OÜ Minu Vara) registrist kustutatud ja kõik õigused ning kohustused on üle läinud ühendavale ühingule (AS ISS Eesti). Tulenevalt elamu omaniku OÜ Raadiku Arendus ja OÜ Minu Vara vahel sõlmitud kinnisvara 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 sõlmimisel, täitmisel ja lõpetamisel. Muude kohustuste hulgas esitab AS ISS Eesti eluruumide üürnikele OÜ Raadiku Arendus nimel üüriarveid haldus- ja kommunaalteenuste eest. Samuti on nimetatud lepingu alusel haldaja kohustuseks üürilepingute rikkumisel pöörduda Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse.

Üürnik on üürilepingut allkirjastades kinnitanud, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad üürilepingule lisatud üürilepingu tingimused (edaspidi: tingimused), et ta on nendega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustunud üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel. Tingimuste p-de 6.1-6.3 ja 7.1-7.7. kohaselt on üürnik kohustatud tasuma üüri ja samuti kõrvalkulude eest. Üürilepingu punktis 9 oli kokku lepitud üürimäär 25 krooni (1,60 €) ühe m² eest, üürisummana 58,1 m² suuruse eluruumi eest 1452,50 krooni (92,82 €) kuus. Üürnik A. R. suri 09.03.2011, tema poeg R. R. jätkas korteri kasutamist. Alles 08.06.2011 esitas ta avalduse A. R.'i asemel üürilepingusse astumiseks ja Tallinna Linnavaraameti 16.06.2011 käskkirja nr 1-2/198 alusel anti talle luba üürilepingusse astumiseks. R. R. üürilepingut ümber vormistama ei tulnud ja kuni oktoobrini 2011 väljastati arved senise üürniku A. R.'i nimele. Alates aprillist 2011 on R. R. üürileandjale pidevalt võlgu olnud. Seisuga 16.06.2011 oli tema võlg kasvanud sedavõrd suureks, et talle tehti hoiatus, kuid vastustaja jätkas mittemaksmist ja võla kasvatamist. Septembris 2011 alustas üürileandja üürilepingu ülesütlemismenetlust. Üürilepingu ülesütlemisavaldus õnnestus vastustajale kätte toimetada alles kohtutäituri vahendusel, vastava teate 01.12.2011 avaldamisega Ametlikes Teadaannetes. Raamatupidamise väljavõttest nähtub selgelt, et vastustaja on eksinud üürilepingu tingimuste vastu ja 02.11.2011 seisuga on tema võlg koos viivistega 988,09 eurot ja sellega on üürnik olnud kolmel kuul järjest viivituses tasumisele kuuluva üüri- ja kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega ning võlgnetav summa ületab kolme kuu eest maksmisele üüri ja samuti kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa. Vastustaja võlg ei olnud lühiajaline. Avaldaja on üritanud vastustajale telefoni teel selgitada, et tema huvides oleks korter võimalikult kiiresti tagastada, et vältida võla kontrollimatut kasvu, kui vastustajal ei ole võimalik korteri eest tasuda. Vastustaja on olnud seisukohal, et kuna ta oli töötu ja võlgu on ta olnud vaid mõned kuud, siis ei ole õigus temalt korterist väljakolimist nõuda. Üürileping lõppes 31.12.2011 ja kuna vastustaja korterit tagastanud ei ole ja jätkab selle kasutamist, siis on avaldaja alates 01.01.2012 nõudnud vastustajalt kahjuhüvitist vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele. Seisuga 31.12.2011 on vastustaja üüri- ja kõrvalkulude võlg 1151,58 eurot ja alates 01.01.2012 tuleb arved tasuda kahjuhüvitisena eluruumi tagastamisega viivitamise eest. Tulenevalt eelnevast on R. R.-le esitatud ka viivisenõudeid, seisuga 31.12.2011 on viivist arvestatud 205,81 eurot. Tuginedes Võlaõigusseaduse (VÕS) §-des 76 lg 1, 101 lg 1 p 1, 108 lg 1, 313 lg 1, 316 lg 1 p 1-3, 334 lg 1 ja 335 ning Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) §-is 445 lg 1 ja üürilepingu tingimuste p-des 6.1 - 6.3, 7.2 - 7.3, 21.5 - 21.7 ja 22.1 - 22.3 sätestatule palub avaldaja kohustada vastustajat tagastama Tallinna linnale eluruumi Rxxxxxxx xb/x-xx Tallinnas ja sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temale kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja, mõista vastustajalt välja üüri- ja

kõrvalkulude võlg 1131,58 eurot, alates 01.01.2012 kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele ja viivis 31.12.2011 seisuga 205,81 eurot ja edasi 0,15% põhinõudest.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja põhilises avalduses toodud nõuete juurde, kuid täpsustas viivise nõuet, mille palus välja mõista 29.02.2012 seisuga 312,40 eurot ja alates 01.03.2012 määras 0,15% põhinõudest kuni võla tasumiseni. Selgitas, et esimene ülesütlemisavaldus koostati juba septembris, kuid seda ei õnnestunud kätte anda ja uue ülesütlemisavalduse avaldas kohtutäitur 02.11.2011 ka Ametlikes Teadaannetes. Avaldaja loeb üürilepingu viimaseks päevaks 31.12.2011. Arvetel kajastub pigem, et korteris ei elata, kuna näidud on viimasel ajal muutusetu. Samas korterit üürileandjale tagastatud ei ole.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja aadressilt Rxxxxxxx xb/x-xx Tallinnas (mis on ühtlasi ka tema rahvastikuregistri järgne elukoht) AS Eesti Post kaudu saadetud kutset üürikomisjoni istungile ja menetlusdokumente vastu ei võtnud, need tagastati üürikomisjonile hoiutähtaja möödumise tõttu (väljastusteade ja ümbrik, tlk 59-60). Tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 315 lg 1 kohaselt võib menetlusdokumendi kätte toimetada ka kohtutäituri vahendusel. Seejärel saatis komisjon avaldaja taotlusel eelnimetatud dokumendid vastustajale kohtutäitur Mati Kadak'u kaudu, kelle büroo töötaja käis vastustajat eelnimetatud aadressilt otsimas 27.02.2012 kell 18.30, 04.03.2012 kell 10 ning 11.02.2012 kell 19.30. Kuna vastustajat leida ei õnnestunud, pandi viimatinimetatud korral menetlusdokumendid (kutse 20.03.2012 istungile koos üürivaidlusavalduse ja selle lisadega) eluruumi Rxxxxxxx xb/x-xx Tallinnas postkasti. Sellega tuleb lugeda, et vastustaja on kutse istungile ja menetlusdokumendid kätte saanud. Kuigi kutses hoiatati vastustajat istungile mitteilumise tagajärgedest ja anti võimalus esitada avaldusele kirjalikult vastuväited, ta komisjonile vastust ei esitanud, istungile ei ilmunud ega teatanud mitteilumise põhjusi

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära kohal olnud 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 tegi kindlaks, et Tallinna Linnavalitsuse 14.10.2009 korralduse nr 1695-k ja Tallinna linnalt saadud volituse alusel sõlmis avaldaja 02.12.2009 A. R.'iga üürileping nr ISS-353 (toimiku lk 6-7) eluruumi Tallinnas aadressil Rxxxxxxx xb/x-xx asuva 58,1 m² suuruse korteri üürile andmiseks tähtajaga kuni 27.11.2014. Tallinna Linnavaraameti 16.06.2011 käskkirja nr 1-2/198 alusel (tlk 9) ja tuginedes R. R. avaldusele (tlk 10) lubati tal kui üürnikuga koos elanud perekonnaliikmel astuda Rxxxxxxx xb/x-xx üürilepingusse üürnikuna surnud üürniku A. R. li asemel. Seega kehtis poolte vahel enne üürilepingu erakorralist ülesütlemist tähtajaline üürileping.

Pooltevahelise üürilepingu p-is 9 on kokku lepitud üüris suurusega 25 krooni (1,60 €) ühe ruutmeetri eest ehk 1452,50 krooni (92,83 €) kuus. Üürilepingu p 14 alapunktide 1-3 kohaselt on üürnik kinnitanud, et teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad üürilepingule lisatud „eluruumi üürilepingu tingimused“, ta on märgitud tingimustega tutvunud, mõistnud tingimuste sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel ning et lisaks üürimaksmisele 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.

Komisjon kogus tõendina 12.06.2009 OÜ Raadiku Arendus ja OÜ Minu Vara vahel sõlmitud kinnisvara haldus- ja hooldusteenuste osutamise lepingu (tlk 75-77). 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 Osahing 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 väljatrükk, tlk 50-51).

Vastavalt eluruumi üürilepingu tingimuste p-le 7.1 esitab üürileandja üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks üüriarve nii üüri kui kõrvalkulude eest. Tingimuste p-s 7.3 on sätestatud, et üürilandjal on maksetega viivitamisega õigus nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest ning punkti 7.5 kohaselt, kui üürnikul on võlgnevusi varasemate kuude eest, siis loetakse esmajärjekorras tasutuks kogunenud viivised ning seejärel kõrvalkulud ja üür, alustades kõige varasemast kuust. Tingimuste p 22.5 kohaselt, 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 kahjuhüvitist 1/15 kuu üürisumma ulatuses iga eluruumi üleandmisega viivitatud päeva eest. Kui üürnik viivitab üleandmisega kauem kui 30 päeva, tasub ta kahjuhüvitist 1/10 kuu üürisumma ulatuses iga viivitatud päeva eest.

Avaldaja esindaja on pidanud arvestust vastustajale esitatud arvete ja temalt laekunud maksete kohta (korterite saldod, tlk 11-17 ja 71). Nimetatud tõendite kohaselt on korteri Rxxxxxx xb/x-xx eest tekkinud maksevõlg aprillist 2011, sellest ajast alates ei ole korteri eest enam kordagi makstud. Kui vastustajal tekkis võlg, saatis avaldaja esindaja üürnikule 16.06.2011 hoiatuse (tlk 29), milles andis tähtaja võla tasumiseks ja hoiatas võla mittetasumise tagajärgedest. Kuna võlga ei tasutud, koostas avaldaja esindaja 02.11.2011 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse (tlk 30).

Avaldaja nõuab kohustada vastustajat tagastama Tallinna linnale eluruum Rxxxxxx xb/x-xx Tallinnas ja sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temale kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja, mõista vastustajalt välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 1131,58 eurot, alates 01.01.2012 kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele ning viivis 29.02.2012 seisuga 312,40 eurot ja alates 01.03.2012 määras 0,15% põhinõudest kuni võla tasumiseni.

1) Üüritud asja tagastamise nõudes leidis komisjon järgmist:

Eluruumi Tallinnas Rxxxxxx xb/x-xx tagastamist nõuab avaldaja seetõttu, et üürileping on erakorraliselt võla tõttu üles öeldud, kuid vastustaja ei ole eluruumi avaldajale tagastanud.

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.

Seaduse kohaselt on alus nõuda üüritud asja tagastamist siis, kui üürileping on lõppenud. Et otsustada, kas avaldajal on õigus nõuda vastustajalt üüritud asja tagastamist, peab komisjon võtma seisukoha, kas üürileping on lõppenud. Selleks peab komisjon kindlaks tegema, kas

ülesütlemine muutus vastustaja suhtes kehivaks, kas üürilepingu ülesütlemisteade vastab seaduses sätestatud nõuetele ning kas üürileandjal oli olemas seaduslik alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks.

Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, kehtis poolte vahel enne üürilepingu ülesütlemist tähtajaline üürileping.

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

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

VÕS § 325 sätestab eluruumi üürilepingu ülesütlemisavaldusele kindla vormi. Ülesütlemise avaldus 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.

Tingimuste p-de 21.5, 21.6 ja 21.7 kohaselt on üürileandjal õigus üürilepingu erakorraliselt üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude ja nende olulise osa maksmisega ja tema võlg ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa ja maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa.

Avaldaja koostas 02.11.2011 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse. Selles on märgitud üüritud asi, eluruum Rxxxxxx xb/x-xx Tallinnas, lepingu lõppemise päevaks on märgitud 30 päeva ülesütlemisavalduse kättetoimetamisest ning ülesütlemise alusena asjaolu, et seisuga 01.11.2011 on vastustaja võlg koos viivisega kokku 988,09 eurot, millega vastustaja on olnud kolmel kuul järjest viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. Ka on märgitud ülesütlemise vaidlustamise kord ning tähtaeg, s.t et üürilepingu ülesütlemist on võimalik vaidlustada Tallinna Üürikomisjonis või Harju Maakohtus 30 päeva jooksul arvates teate kättesaamisest ja ära toodud nimetatud asutuste aadressid. Seega sisaldab avaldaja üürilepingu ülesütlemisavaldus kõiki seaduses sätestatud kohustuslikke andmeid. Kuna avaldaja ülesütlemisavaldus on vastustajale esitatud kirjalikult ning see sisaldab kõiki kohustuslikke andmeid, siis on ülesütlemisavaldus vormi- ja sisunõuetest kinnipidamise osas kehtiv.

Avaldaja esindaja esitas vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse kirjalikult (tlk 30). Ülesütlemisavalduse kättetoimetamiseks käis kohtutäitur vastustajat Rxxxxxx xb/x-xx aadressilt otsimas 16.11.2011, 20.11.2011 ja 24.11.2011 erinevatel kellaaegadel (tahteavalduse kättetoimetamise akt, tlk 33). Kuna vastustajat kodus ei olnud, pani kohtutäitur ülesütlemisavalduse eelnimetatud aadressil postkasti ja avaldas ülesütlemisavalduse kohtutäituri teatena Ametlikes Teadaannetes (tlk 34). Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) § 69 lg 1 sätestab, et tahteavaldus muutub kehtivaks kättesaamisega. Sama paragrahvi lõikest 3 tulenevalt loetakse lepinguga seotud tahteavaldus, mis on tehtud eemalviibijale, kättesaaduks, kui see on toimetatud tahteavalduse saaja lepingu täitmisega kõige enam seotud tegevuskohta ja tahteavalduse saajal on mõistlik võimalus sellega tutvuda. Käesoleval juhul toimetati ülesütlemisavaldus üürilepingu täitmisega kõige enam seotud kohta (aadressile Rxxxxxx xb/x-xx Tallinnas). Komisjon on kontrollinud, et see aadress on ühtlasi ka vastustaja registrijärgne

elukoht. Lisaks tegi kohtutäitur ülesütlemisavalalduse ka avalikult teatavaks Ametlike Teadaannete kaudu (01.12.20112 avaldatud teade, tlk 34). Eeltoodust tulenevalt loeb komisjon, et vastustajal oli võimalus ülesütlemisavalaldus kätte saada ja sellega tutvuda. Avaldaja loeb üürilepingu lõppenuks 31.12.2011. Komisjon, toetudes eespool toodule, loeb, et vastustaja on ülesütlemisavalalduse kätte saanud ja see on muutunud tema suhtes kehtivaks hiljemalt selle avaldamisest 01.12.2011.

Üürilepingu ülesütlemise alusena tugineb avaldaja VÕS § 313 lg 1 ja § 316 sätetele, üürilepingu tingimuste p-dele 21.5 ja 21.6 ning põhjusena on nimetatud asjaolu, et 01.11.2011 seisuga on vastustajal võlg koos viivisega 988,09 eurot ja sellega on vastustaja olnud kolmel kuul järjest viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksimisega. Üürilepingust tulenevalt ja ka arvetest nähtub, et vastustaja pidi igakuiselt maksma üüri 92,96 eurot kuus. Korterite saldo põhjal tuvastas komisjon, et vastustajal tekkis alates aprillist 2011 võlg ja sellest ei ole korteri eest mitte kordagi midagi makstud. Kuna üürilepingu ülesütlemisavalaldus koostati 02.11.2011, siis on eeltooduga tõendatud, et vastustajal oli üürilepingu ülesütlemisele eelnevalt kolme kuu eest võlg nii üüri kui ka kõrvalkulude eest ja et ta oli vähemalt seitse kuud (2011. a. aprill kuni oktoober) viivituses eelnimetatud maksete tasumisega. Eeltoodu on kooskõlas ka üürilepingu tingimuste p-dega 21.5, 21.6 ja 21.7 ning VÕS § 316 lg 1 p 2 ja 3 sätestatuga. Avaldaja on vastustajat võlast ja selle mittetasumise tagajärgedest 16.06.2011 koostatud kirjas hoiatanud enne üürilepingu ülesütlemist.

Eeltoodule tuginedes leiab komisjon, et avaldaja üürilepingu ülesütlemisavalaldus on seadusekohane ja avaldajal oli olemas seaduslik alus lepingu lõpetamiseks. Vastustaja ei ole tõendanud, et tal olid mõjuvad põhjused oma lepinguliste kohustuste täitmata jätmiseks. Ning kuna vastustaja ei ole ka üürilepingu ülesütlemist seaduses sätestatud korras ja tähtajal vaidlustanud (vastavad päringud kohtule koos vastustega, tlk 53-54), siis komisjon nõustub avaldajaga, et üürileping lõppes 31.12.2011.

Tingimuste p 22.1 kohaselt peab üürnik hiljemalt lepingu lõppemise päeval eluruumi oma varast vabastama ja andma täielikult üle üürileandja valdusse. Avaldaja esindaja väitel ei ole vastustaja eluruumi tagastanud. Avaldaja sõnul on vastustaja telefonivestluses teatanud, et avaldajal ei ole alust nõuda eluruumi tagastamist. Sellega on vastustaja tunnistanud, et ta eluruumi tagastanud ei ole. Kuna komisjon asus eespool seisukohale, et üürileping lõppes 31.12.2011, kuid eluruumi ei ole üle antud, siis komisjon leiab, et avaldajal on õigus nõuda asja tagastamist. Seega on avaldaja nõue õiguslikult põhjendatud ja tõendatud. Avaldaja nõue üüritud asja tagastamise osas tuleb rahuldada, kohustades vastustajat Rein Ruubel'it tagastama avaldajale üüritud asja, eluruumi Rxxxxxx x/x-xx Tallinnas.

2) Otsuse täitmise viisi kindlaks määramise nõudes komisjon otsustas järgmist:

Avalduses taotleb avaldaja, et otsuse täitmise viisiks määrataks vastustaja eluruumi väljatõstmise. Avaldaja leiab, et kuna üürileping on lõppenud ning vastustaja ei ole üüritud asja tagastanud ja jätkab selle kasutamist, siis võib eeldada, et ta ei tee seda vabatahtlikult ka pärast komisjoni otsuse tegemist. Seega on täitemenetluse lihtsustamiseks vajalik määrata kindlaks komisjoni otsuse täitmise viis.

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

Täitemenetluse seadustiku (TMS) § 180 kohaselt, kui võlgnik ei täida täitedokumendi vabatahtlikult (sh ei vabasta eluruumi), võtab kohtutäitur kinnisasja võlgniku valdusest ära ja annab sissenõudja valdusesse. Väljatõstmisele kuuluvad nii asjad kui isikud. Täitedokumendiks on ka üürnikomisjoni otsus (TMS § 2 lg 1 p 7). Tsiiviilkohtumenetluse seadustik (TsMS) § 445 lg 1 näeb ette, et kohus võib otsuses kindlaks määrata otsuse täitmise viisi ja korra. Menetlusele üürnikomisjonis TsMS selles osas ei laiene. Samas on ÜVLS eesmärk lahendada üürivaidlusi poolte jaoks odavamalt ja kiiremini, kui tsiiviilkohtumenetluses. Seega ei ole

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.

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.

Komisjon on 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 vajalik määrata antud asjas kindlaks otsuse täitmise viis ning otsustab, et eluruumi Tallinnas aadressil Rxxxxxxx xb/x-xx vabatahtlikust tagastamisest keeldumisel tuleb R. R. koos temale kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja tõsta.

3) Komisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude võla 31.12.2011 seisuga 1131,58 euro välja mõistmise 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.

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.

Tingimuste p 7.2 kohaselt kohustus üürnik tasuma nii üüri kui kõrvalkulude eest igakuiselt üürileandja arve alusel 10 päeva jooksul alates jooksva kuu 20. kuupäevast.

Nagu eespool tuvastatud, tekkis Rxxxxxxx xb/x-xx eest võlg alates aprillist 2011. Korterite saldost nähtub, et üürilepingu lõppemise päeva 31.12.2011 seisuga oli vastustaja üüri- ja kõrvalkulude võlg 1131,58 eurot (vastav märke korterite saldost, tlk 14) ehk avaldaja nõutavas suuruses.

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 tõendid, et vastustajal oleks korterimaksete mittetasumine olnud põhjendatud ja vabandav ning et vastustaja oleks probleemi lahendamiseks pöördunud üürileandja poole. Seega oli tal lepingujärgselt kohustus kuni üürilepingu lõppemiseni maksta üüri- ja kõrvalkulusid vastavalt esitatud arvetele. Puuduvad ka tõendid, et vastustaja oleks talle esitatud arveid vaidlustanud. Vastavalt üürilepingu tingimustele muutub üüri- ja kõrvalkulude makse sissenõutavaks kuu lõpus, 30. või 31. kuupäeval. Avaldaja nõutav võlg muutus sissenõutavaks üürilepingu lõppemise kuule järgneva kuu lõpus ehk 31.01.2012.

Korterite saldo kohaselt maksti korteri eest viimati 21.03.2011 ja kuni 31.01.2012 ei maksnud vastustaja midagi. Seega on tõendatud, et ka sissenõutavaks muutumise aja seisuga oli vastustaja üüri- ja kõrvalkulude võlg jätkuvalt avaldaja nõutavas suuruses.

Eeltoodust tulenevalt leiab komisjon, et avaldaja nõutav üüri- ja kõrvalkulude võlg 31.12.2011 seisuga 1131,58 eurot on tõendatud, põhjendatud ja tuleb R. R. 'ilt Tallinna linna kasuks välja mõista.

4) Avaldaja nõudes välja mõista vastustajalt kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest alates 01.01.2012 vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni korteri tagastamiseni leiab komisjon:

Avaldaja nõuab kahjuhüvitise väljamõistmist, kuna vastustaja ei ole pärast üürilepingu lõppemist eluruumi tagastanud.

VÕS § 335 sätestab, et kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja nõuda viivitatud aja eest kahjuhüvitisena 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 kahjuhüvitisena tasu korteri kasutamise eest.

Korterite saldo andmetel on vastustajal ka pärast üürilepingu lõppemist, s.o. alates 01.01.2012 üürileandja ees pidev võlg. Avaldaja on pärast üürilepingu lõppemist esitanud vastustajale arveid senises määras. Kuna üürileping lõppes, kuid vastustaja ei ole eluruumi avaldajale tagastanud, loetakse edaspidi määratud maksed VÕS § 335 tulenevalt kahjuhüvitiseks, mille osas on vastustajal tekkinud võlg pärast üürilepingu lõppemist. Komisjon ei tuvastanud menetluse käigus, et vastustajal oleks olemas põhjuseid, mis annaks talle õigustuse eluruumi kinni pidada. Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest pärast üürilepingu lõppemist poolte vahel kehtinud üürilepingus kokkulepitud üüri määras, kuigi tal oleks tüüptingimuste p. 22.5 kohaselt õigus nõuda kahjuhüvitist ka suuremas ulatuses (1/10 kuu üürisummast iga üleandmisega viivitatud päeva eest). Seega nõuab avaldaja kahjuhüvitist lubatud ulatuses.

Kuna ei ole teada, millal vastustaja korteri Rxxxxxx xb/x-xx tagastab, siis nõuab avaldaja vastustajalt kahjuhüvitise välja mõistmist vastavalt igakuiselt 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 on alates aprillist 2011 üürileandja ees pidev võlg ja seega on võlg pikaajaline. Sellest tulenevalt leiab komisjon, et ka avaldaja etteulatav kahjuhüvitise väljamõistmise nõue kuni eluruumi tagastamiseni on põhjendatud ja nõue on tervikuna mõistlik, põhjendatud ja tõendatud.

Eeltoodule tuginedes komisjon otsustab välja mõista R. R.'ilt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitise eluruumi Rxxxxxx xb/x-xx tagastamisega viivitamise eest alates 01.01.2012 vastavalt vastustajale igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni.

5) Lisaks võlale nõuab avaldaja vastustajalt ka maksete tasumisega viivitamise eest viivise 29.02.2012 seisuga 312,40 eurot ja alates 01.03.2012 määras 0,15% põhinõudest kuni võla tasumiseni tasumata summalt päevas välja mõistmist.

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, on korteri Rxxxxxxx xb/x-xx määratud arvete tasumata jätmisest tekkinud alates aprillist 2011 pidev võlg, nimetatud ajast kuni üürikomisjoni istungi toimumiseni ei ole korteri kasutamise eest midagi makstud. Seega on tõendatud, et vastustaja on olnud korterimaksete tasumisega pikka aega viivituses. Tingimustes on sätestatud, et tasumisega viivitamise puhul kohustub üürnik tasuma viivist määras 0,15% päevas tasumata summalt. Avaldaja nõuab viivise väljamõistmist kahes osas. Esiteks nõuab ta viivist 29.02.2012 seisuga 312,40 eurot kindlas summas. Nimetatud päevani arvestatud viivis avaldaja märgitud suuruses kajastub ka korterite saldos. Vastustajal tekkis võlg alates aprillist 2011, kuid esmakordselt arvestati viivist alates juunist 2011. Avaldaja arvestas 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. 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 01.03.2012 määras 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest.

TsMS § 367 lubab esitada kohtus viivisenõude koos põhinõudega selliselt, et taotletakse viivise, mis ei ole hagi esitamise ajaks veel sissenõutavaks muutunud, väljamõistmist kohtult mitte kindla summana, vaid täielikult või osaliselt protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni. Komisjoni hinnangul on selliselt esitatud viivisenõue, arvestades vastustaja senist maksekäitumist, käesolevas vaidluses samuti põhjendatud ja õige. Kuna vastustajal on jätkuvalt üürileandja ees pikaajaline 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 on komisjon seisukohal, et avaldaja viivisenõue on põhjendatud ning seaduslik ja tuleb rahuldada. R. R.'ilt tuleb välja mõista viivis 29.02.2012 seisuga 312,40 eurot ning alates 01.03.2012 määras 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva kuni võla tasumiseni.

Avaldaja avaldus tuleb rahulda täies ulatuses.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjusega, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Vastustaja komisjoni istungile ei ilmunud ega teatanud komisjonile mõjuvatest põhjustest istungilt puudumiseks. Komisjon on eespool lugenud, et vastustaja sai kutse istungile ja menetlusdokumendid kätte. Seega olid talle teada nii istungi toimumise aeg ja koht kui ka tema vastu esitatud nõuded. Avaldaja ei taotlenud istungi edasi lükkamist seoses vastustaja istungilt puudumisega. Seetõttu vaatas komisjon asja läbi ilma vastustaja kohalolekuta.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Kaja Tassa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad