

<b>Üürivaidlusasi nr.</b>	11-1/85/12
<b>Otsuse kuupäev ja koht</b>	24.09.2012.a , Tallinn
<b>Üürikomisjoni koosseis</b>	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting
<b>Üürivaidlusasi</b>	<b>Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, Tallinn 15199) nõue V. H. (H.; ik xxx, elukoht xxx, Tallinn) vastu kohustada teda tagastama Tallinna linnale eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel ta sellest välja tõsta; välja mõista temalt xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 446,95 eurot, kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 4,75 eurot ja alates 01.06.2012 kuni eluruumi tagastamiseni 15,65 eurot kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt üürileandja igakuiselt esitatavatele arvetele ning viivis 109,66 eurot ja alates 01.09.2012 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni.</b>
<b>Istungil osalenud isikud</b>	Avaldaja esindaja AS Maket Kinnisvara esindaja Katre Koller.
<b>Asja läbivaatamise kuupäev</b>	24.09.2012
<b>Resolutsioon</b>	<b>Tallinna Üürikomisjon otsustas:</b>

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Kohustada V. H. tagastama Tallinna linnale (vabastama) eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks tema eluruumist väljatõstmise.**
- 3. Välja mõista V. H.lt Tallinna linna kasuks xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 446,95 eurot (nelisada nelikümmend kuus eurot 95 senti).**
- 4. Välja mõista V. H.lt kahjuhüvitis xxx Tallinnas asuva eluruumi tagastamisega viivitamise eest 4,75 eurot (neli eurot 75 senti) ja alates 01.06.2012 kuni eluruumi tagastamiseni 15,65 eurot (viisteist eurot 65 senti) kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele.**
- 5. Välja mõista V. H.lt viivis 109,66 eurot (ükssada üheksa eurot 66 senti) ning alates 01.09.2012 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni.**

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

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

Kui üürikomisjon avalduse rahuldab, võib teine pool esitada kohtule taotluse, et kohus vaataks üürikomisjonile 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 ja täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

### **Avalduse asjaolud ja nõue**

Tallinna Üürikomisjonile esitatud avalduse kohaselt sõlmis OÜ Halden Kinnisvara Tallinna Linnavalitsuse xx.xx.xxxx korralduse nr xx-k alusel vastustaja V. H.ga 02.03.2011 üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks tähtajaga kolm aastat. Avaldaja esindaja kui üürileandja õigused tulenevad Tallinna Linnavaarameti ja AS Maket Kinnisvara vahel 29.12.2011 sõlmitud lepingust.

Vastavalt üürilepingu p-le 9 oli üürisumma kuus 0,96 eurot/m<sup>2</sup>. Lepingu p-s 12.1 on üürnik kinnitanud, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimused“ ning et ta peab maksma ka eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulude eest. Vastavalt üürilepingu tingimuste p-le 8 kohustus üürnik maksma üüri ja kõrvalkulude eest vastavalt esitatud üüriarvetele; p 8.3 kohaselt on üürileandjal õigus maksetega viivitamisega nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest. Vastustaja oma kohustust lepingule vastavalt täitnud ei ole.

Kuna üürnik vaatamata hoiatustele võlga kustutama ei hakanud ja tema võlg ületas kolme kuu eest maksmisele kuuluva summa, esitati talle üürilepingu ülesütlemisavaldus, millega öeldi leping üles alates 25.05.2012. Üürnik on ülesütlemisavalduse kätte saanud 10.05.2012, ta ei ole seda vaidlustanud. Üürileping on alates 25.05.2012 lõppenud, kuid vastustaja ei ole eluruumi vabastanud ega üürileandjale tagastanud. Seisuga 01.07.2012 on vastustaja võlg 451,70 eurot ja viivis 47,53 eurot.

Avaldaja palub, tuginedes eeltoodule ja Võlaõigusseaduse (VÕS) §-dele 271, 292, 316 lõikele 1, 334 lõikele 1 ja 335, mõista vastustajalt välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 25.05.2012 seisuga 446,95 eurot, kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest ajavahemikul 26.05.2012 – 31.05.2012 kokku 4,75 eurot ja alates 01.06.2012 kuni eluruumi vabastamiseni 15,65 eurot kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele ning viivis 30.06.2012 seisuga 47,53 eurot ja alates 01.07.2012 määras 0,15% tasumata summalt päevas kuni kohustuse täitmiseni. Veel palub kohustada vastustajat vabastama eluruumi xxx Tallinnas, mittevabastamisel ta eluruumist välja tõsta.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja kõigi kirjalikus avalduses esitatud nõuete ja põhjenduste juurde, kuid täpsustas viivisenõuet: nõuab viivist 31.08.2012 seisuga 109,66 eurot ja alates 01.09.2012 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni. Üürileping lõppes 25.05.2012.

Selgitas, kuidas on arvatud üüri- ja kõrvalkulude võlg lepingu lõppemise päeva seisuga: jagades juunis maikuu eest tasumiseks määratud 24,55 eurot ühe kuu päevade arvuga ja korrutades saadud summa 25 päevaga, on tulemuseks 19,80 eurot, mis on tasu maikuu 25 päeva üüri- ja kõrvalkulude eest. Sellele summale on liidetud üürniku võlg 30.04.2012 seisuga (391,20 €) ja aprilli eest mais esitatud arvel märgitud summa (35,95 €) ja kokku teeb see 446,95 eurot.

### **Vastustaja vastuväited**

Vastustaja on kutsunud üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, mille on xxx Tallinnas asuvas eluruumis tema nimel vastu võtnud sugulane (allkirjaleht, tlk 32). Kutses oli vastustajale teatavaks tehtud tema vastu esitatud nõuded ja antud tähtaeg nõuetele vastuväidete esitamiseks. Vastustaja nõuetele vastuväiteid ei esitanud.

Üürikomisjoni istungile vastustaja ei ilmunud ega teatanud mõjuvatest põhjustest jääda istungile ilmunuta.

### Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulunud ära kohal olnud üüri vaidluse poole, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel Üüri vaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) §-dest 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Üürikomisjon tegi kindlaks, et Tallinna Linnavalitsuse xx.xx.xxxx korraldusega nr xx-k otustati anda V. H. le kolmeks aastaks üürile 1-toaline korter aadressil xxx Tallinnas (korraldus, tlk 4). Halden Kinnisvara OÜ üürileandjana ja V. H. üürnikuna sõlmisid 02.03.2011 munitsipaalaluruumi üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi üldpinnaga 16,3 m<sup>2</sup> andmiseks üürniku kasutusse tähtajaga kuni 02.03.2014 üüriga 0,96 eurot/m<sup>2</sup> (üürileping, tlk 3).

Üürilepingu allkirjastamisega kinnitas üürnik, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaalaluruumi üürilepingu tingimused” (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüptingimused), et ta on üürilepingu tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub nendega. Üürnik teab ka, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule annab Tallinna linn eluruumi üürile seadusest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks ja et lisaks üürile tuleb tal maksta ka eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulude eest ja eluruumiga seotud maksud (üürilepingu p 12).

Tallinna Linnavalitsuse 07.05.2003 määrusega nr 38 kinnitatud munitsipaalaluruumi üürilepingu tüüptingimuste (tlk 21-24) p 7.2 kohaselt on üürnik lisaks üürile kohustatud igakuiselt maksma ka kõigi eluruumiga seotud kõrvalkulude eest. Kõrvalkulude suuruse määrab 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 arve ning üürnik on kohustatud maksed 10 päeva jooksul tasuma. Üürilepingu tingimuste p 8.3 kohaselt on maksetega viivitamisel üürileandjal õigus nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest. Üürnik on hiljemalt üürilepingu lõppemise päeval kohustatud eluruumi oma varast vabastama ning andma eluruumi täielikult üle üürileandja valdusesse. Eluruumi üleandmisel annab üürnik üle kõik eluruumi võtmed ning vormistatakse eluruumi vastuvõtmise akt (tüüptingimuste p-d 23.1, 23.2). Kui üürnik lepingu lõppemisel viivitab eluruumi üleandmisega, on ta kohustatud kandma kõik kõrvalkulud ajavahemiku eest, mil eluruum oli tema valduses ning tasuma üürileandjale kahjuhüvitist 1/15 kuu üüri summa ulatuses iga eluruumi üleandmisega viivitatud päeva eest. Kui üürnik viivitab üleandmisega kauem kui 30 päeva, siis tasub ta kahjuhüvitist 1/10 kuu üüri summa ulatuses iga üleandmisega viivitatud päeva eest (tüüptingimuste p 23.5).

AS Maket Kinnisvara õigus tegutseda üürileandja esindajana tuleneb Tallinna Linnavaraameti ja AS Maket Kinnisvara vahel 29.12.2011 sõlmitud halduslepingust (tlk 15-18). Nimetatud lepingus lepiti kokku, et AS Maket Kinnisvara haldab ja hoiab korras Tallinnas xxx asuvat krunti, ehitisi ja tehnosüsteeme vastavalt õigusaktidele ja pooltevahelisele tööjaotusele. Lisaks sellele on AS Maket Kinnisvara kohustatud sõlmima Tallinna Linnavaraameti nimel üürilepinguid vastavalt tüüpvormidele, juhindudes riigi ja Tallinna õigusaktidest, esitama üürnikele arveid, kontrollima üürilepingute täitmist ja üürilepingute rikkumisel rakendama rikkujate suhtes kohe mõjutusvahendeid. Kui üürilepingu rikkumisest tulenevat vaidlust ei lahendata kokkuleppel, on AS Maket Kinnisvara kohustatud hiljemalt kolme kuu jooksul rikkumise tuvastamisest pöörduma vaidluse lahendamiseks vaidlust lahendavasse organisse (halduslepingu p-d 4.1.1.3 - 4.1.1.11).

Üürileandja on 01.03.2012 ja 02.04.2012 teatanud üürnikule tema võlast ja andnud selle maksmiseks tähtajad vastavalt 31.03.2012 ja 26.04.2012 (tlk 5, 6). Üürnikule on 10.05.2012 antud allkirja vastu üle üürilepingu ülesütlemisavaldus lepingu lõpetamiseks 25.05.2012 seoses 391,20-eurose võlga (tlk 7).

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga 25.05.2012 seisuga 446,95 eurot. Kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest nõuab 31.05.2012 seisuga 4,75 eurot ja alates 01.06.2012 kuni eluruumi tagastamiseni 15,65 eurot kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele. Viivist nõuab 31.08.2012 seisuga 109,66 eurot ja alates 01.09.2012 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni. Lisaks nõuab eluruumi tagastamist ja eluruumi mittetagastamisel sellest väljatõstmist. Vastustaja nõuetele vastuväiteid esitanud ei ole.

Üürikomisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude võla ning eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise 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 üürile maksma ka muud eluruumi kasutamisega seotud kulud (kõrvalkulud) juhul, kui selles on kokku lepitud. 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 sõlmitud üürilepingu p 9 ja üürilepingu tüüptingimuste p-de 8.1 ja 8.2 kohaselt pidi vastustaja maksma üüri ja kõrvalkulude eest igakuiselt vastavalt üürileandja esitatud arvetele. VÕS § 335 kohaselt, kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest nõuda kahju hüvitiseks üürilepingus kokkulepitud üüri või üüri, mis on samasuguses asukohas oleva samasuguse asja puhul tavaline. Ka üürilepingu tüüptingimused kehtestavad põhimõtte, et kui üürnik viivitab eluruumi vabastamisega pärast lepingu lõppemist, peab ta sel ajal maksma nii kõigi kõrvalkulude eest kui ka üürileandjale kahjuhüvitist.

Komisjonile ei ole esitatud tõendeid, mis annaksid alust kahelda selles, et vastustaja sai pärast üürilepingu sõlmimist eluruumi enda kasutusse, et ta on selles elanud ja tarbinud osutatud teenuseid ning et talle on igakuiselt esitatud arveid. Vastustaja talle esitatud arveid vaidlustanud ei ole.

Tulenevalt üürilepingust oli vastustajal kui üürnikul kohustus tasuda nii üüri kui ka kõrvalkulude eest iga kuu 30. või 31. kuupäevaks. Avaldaja esindaja koostatud tõendist - vastustajale tasumiseks määratud ja tema tasutud summasid kajastav tabel (korterite saldo, tlk 9-12, 33-34) – nähtub, et vastustaja ei ole alates aprillist 2011 kuni üürikomisjoni istungi toimumiseni (september 2012) eluruumi eest midagi maksnud. Selle tulemusel on tal olnud eluruumi eest pidev võlg.

Avaldaja esindaja esitas 10.05.2012 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse, millega ütles tema üürilepingu 391,20-eurose võla tõttu üles.

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 soovivaltpoolt 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 üüri-

lepingu erakorralisest ülesütlemisest ei pea ette teatama, kui seadusest ei tulene teisiti. VÕS § 316 lõike üks p-de 1, 2 ja 3 kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrval-kulude 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. VÕS § 196 lõige 2 sätestab, et kui mõjuv põhjus ülesütlemiseks seisneb selles, et teine lepingupool rikub lepingulist kohustust, võib lepingu üles öelda alles pärast rikkumise lõpetamiseks määratud mõistliku tähtaja tulemusteta lõppemist.

Vastavalt VÕS § 325 lõikele 1 ja 2 võivad üürileandja ja üürnik eluruumi üürilepingu üles öelda ülesütlemisavaldusega, mis on kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis ning üürileandja ülesütlemisavalduses peab olema märgitud üüritud asi, lepingu lõppemise päev, ülesütlemise alus ja ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg. Eeltoodud nõuetele mittevastav ülesütlemine on tühine.

Ülesütlemisavaldus esitati vastustajale kirjalikult ning sellel on allkiri, et vastustaja on ülesütlemise 10.05.2012 kätte saanud (tlk 7 pöördel). Ülesütlemisavalduses on märgitud, et öeldakse üles üürileping xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks, et üürileping lõpeb 25.05.2012, et ülesütlemise põhjuseks on asjaolu, et seisuga 01.05.2012 on vastustajal üüri- ja kõrvalkulude võlg 391,20, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude summa ning 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. Ülesütlemisavalduses on seega märgitud nii üüritud asi, lepingu lõppemise päev, ülesütlemise alus kui ka ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg, st kõik seaduses nõutud kohustuslikud andmed. Kuna ülesütlemisavaldus on esitatud vastustajale kirjalikult ja see sisaldab kõiki seaduses sätestatud kohustuslikke andmeid, siis on ülesütlemisavaldus vormi- ja sisunõuete osas seadusekohane ja kehtiv.

Komisjon on eespool tuvastanud, et vastustaja ei ole eluruumi eest kordagi maksnud. Seega, kuna üürileping oli sõlmitud 02.03.2011, oli vastustajal 10.05.2012, kui talle ülesütlemisavaldus üle anti, eluruumi eest maksmata rohkem kui aasta üür ja kõrvalkulud. Vastustajat oli enne ülesütlemist võlast kaks korda hoiatatud ja antud tähtaegu selle tasumiseks. Võlga ära ei makstud. Seega oli vastustaja lepingut rikkunud ja avaldajal oli alus lepingu erakorraliseks ülesütlemiseks, mis on kooskõlas VÕS §-s 316 lg 1 p-des 2 ja 3 ning üürilepingu tüüptingimuste p-des 22.6 ja 22.7 toodud asjaoludega.

Kõige eeltoodu põhjal (üürileandjal oli mõjuv põhjus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks, enne lepingu ülesütlemist oli üürileandja üürnikku hoiatanud ja andnud talle tähtaja võla tasumiseks, ülesütlemisavaldus vastab seaduses sätestatud nõuetele, üürnik on ülesütlemisavalduse kätte saanud) asub üürikomisjon seisukohale, et vastustaja üürileping lõppes erakorralise ülesütlemisega 25.05.2012.

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.

Avaldaja nõuab üüri- ja kõrvalkulude võlga 25.05.2012 seisuga 446,95 eurot. Kuna vastavalt kokkulepitule pidi üürnik maksuma korteri eest igakuiselt kuu viimaseks kuupäevaks, pidi mai 2012 eest juunis esitatud arve olema makstud hiljemalt 30.06.2012. Nagu komisjon on tuvastanud, midagi makstud ei ole. Seetõttu on avaldajal õigus nõuda, et vastustaja maksmise kohustust täidaks. Komisjon nõustub metoodikaga, mida avaldaja esindaja on üüri- ja kõrvalku-

lude võla arvutamiseks kasutanud. Lähtudes nii korterite saldost kui ka mai 2012 eest juunis esitatud arvest (tlk 8), loeb komisjon vastustaja üüri- ja kõrvalkulude võla avaldaja esindaja nõutud summas tõendatuks. Jagades juunis maikuu eest tasumiseks määratud 24,55 eurot (saldo rida „juuni 2012“, tlk 12) ühe kuu päevade arvuga (31) ja korrutades saadud summa 25 päevaga, on tulemuseks 19,80 eurot, mis on tasu maikuu 25 päeva üüri- ja kõrvalkulude eest. Sellele summale on liidetud üürniku võlg 30.04.2012 seisuga 391,20 eurot (saldo rida „aprill 2012“, tlk 12) ja aprilli eest mais esitatud arvel märgitud summa 35,95 eurot (saldo rida „mai 2012“, tlk 12), mis teeb kokku 446,95 eurot. Avaldaja nõue üüri- ja kõrvalkulude võla väljamõistmiseks tuleb rahuldada ja vastustajalt tuleb avaldaja kasuks 446,95 eurot kui üüri- ja kõrvalkulude võlg 25.05.2012 seisuga välja mõista.

Kuna üürileping lõppes 25.05.2012, kuid vastustaja ei ole eluruumi avaldaja esindajale tagastanud ega ole teada, millal te seda teeb, peab ta eluruumi eest üürileandjale maksma seni, kuni ta eluruumi tagastab. Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest senises üürimääras.

Ajavahemiku eest alates üürilepingu lõppemisest kuni kuu lõpuni (so 26.05.2012-31.05.2012) on avaldaja esindaja arvestanud kahjuhüvitist 4,75 eurot. Lähtudes nii korterite saldost kui ka mai eest juunis 2012 vastustajale esitatud arvest, on summaks, mida vastustaja pidi kõnealuse kuue päeva eest maksma, 4,75 eurot ( $24,55 : 31 \times 6 = 4,75$ ). Seega on nõutav kahjuhüvitise summa õige, põhjendatud ja tõendatud.

Alates 01.06.2012 kuni eluruumi vabastamiseni nõuab avaldaja esindaja kahjuhüvitist 15,65 eurot kuus, millele lisandub tasu kõrvalkulude eest vastavalt esitatud või esitatavatele arvetele. Kuna vastustaja üür oli 0,96 eurot ühe ruutmeetri eest kuus, teeb see eluruumi üldpinnast lähtudes ( $16,3 \text{ m}^2$ ) ühe kuu üüriks 15,65 eurot ( $0,96 \times 16,3 = 15,65$ ). Seega on nõue ka selles osas õige ja põhjendatud. Kuna üürilepingu tüüptingimuste kohaselt peab üürnik eluruumi vabastamisega viivitamisel maksma sel ajal ka kõigi kõrvalkulude eest, on põhjendatud ka nõue, et üürnik maksaks kuni eluruumi üürileandjale üleandmiseni ka kõigi eluruumile määratud kõrvalkulude eest.

Tulevikku suunatud nõuet lubab esitada ka seadus. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 369 sätestab, et tulevase nõude täitmise hagi võib 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. Kuna eespool on tuvastatud, et vastustaja ei ole ei üürilepingu kehtivuse ajal ega ka hiljem eluruumi eest midagi maksnud, on alust arvata, et ta ei maksa ka edaspidi. Seetõttu on tulevikku suunatud nõude esitamine põhjendatud ja see tuleb rahuldada. Vastustaja peab seni, kuni ta eluruumi üürileandja esindajale üle ei anna, täies mahus ära maksma kõik arved, mis on eluruumi eest esitatud või veel esitatakse.

Komisjon mõistab vastustajalt avaldaja kasuks välja kahjuhüvitise eluruumi vabastamisega viivitamise eest 31.05.2012 seisuga 4,75 eurot ja alates 01.06.2012 kuni eluruumi tagastamiseni 15,65 eurot kuus, millele lisandub tasu kõrvalkulude eest vastavalt igakuiselt esitatud või veel esitatavatele arvetele.

Üürikomisjoni seisukoht eluruumi tagastamise ja otsuse täitmise viisi määramise nõudes.

Komisjon on tuvastanud, et vastustaja üürileping lõppes ülesütlemisega 25.05.2012. Kuna vastustaja eluruumi üürileandjale tagastanud ei ole, nõuab avaldaja eluruumi tagastamist ning palub eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja eluruumist väljatõstmise.

Tulenevalt VÕS § 334 lõikest 1 peab üürnik üüritud asja pärast üürilepingu lõppemist üürileandjale tagastama. Sama kohustus tuleneb ka üürilepingu tüüptingimustest, mille p 23 sätestab, et üürnik on hiljemalt üürilepingu lõppemise päeval kohustatud eluruumi oma varast vabastama ning andma eluruumi üle üürileandja valdusesse; üle antakse kõik eluruumi võtmed ja vormistatakse eluruumi vastuvõtmise akt.

Seega, kuna vastustaja üürileping on mõjuval põhjusel üles öeldud, kuid tõendeid, et vastustaja on eluruumi avaldaja esindajale tagastanud, komisjonile esitatud ei ole, tuleb avaldaja nõue rahuldada. Vastustajat tuleb kohustada, et ta vabastaks ja annaks avaldaja esindajale üle eluruumi xxx Tallinnas.

VÕS § 334 lõige 1 näeb küll ette üürniku kohustuse üüritud asi tagastada, kuid ei näe ette meetmeid juhuks, kui üürnik seda vabatahtlikult siiski ei tee. Avaldaja esindaja ongi palunud juhuks, kui vastustaja eluruumi ei tagasta, määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja eluruumist väljatõstmise.

Täitemenetluse seadustiku § 180 kohaselt, kui võlgnik ei täida täitedokumenti vabatahtlikult (sh ei vabasta eluruumi), võtab kohtutäitur kinnisaja 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 § 445 lg 1 näeb ette, et kohus võib otsuses kindlaks määrata otsuse täitmise viisi ja korra. Menetlusele üürikomisjonis tsiviilkohtumenetluse seadustik selles osas ei laiene. Samas on ÜVLS eesmärk lahendada üürivaidlusi poolte jaoks odavamalt ja kiiremini, kui tsiviilkohtumenetluses. Seega ei oleks ka ÜVLS mõttega koosõlas asjaolu, et üürikomisjoni otsust ei saaks õigustatud pool sisuliselt täita, vaid peaks selleks tegema täiendavaid kulutusi ja pöörduma samas asjas veelkord vaidlust lahendavasse organisse.

Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 4 kohaselt kohaldatakse õigussuhet reguleeriva sätte puudumisel sätet, mis reguleerib reguleerimata õigussuhte 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 komisjoni otsuse täitmine olla avaldajale ebamõistlikult koormav. Seetõttu komisjon leiab, et on vaja määrata kindlaks otsuse täitmise viis ning otsustab, et juhul kui V. H. xxx Tallinnas asuvat eluruumi vabatahtlikult ei tagasta ega anna avaldaja esindajale üle, tuleb ta eluruumist välja tõsta.

Üürikomisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõudes.

Üürikomisjon on eespool tuvastanud, et vastustaja eluruumi eest midagi maksnud ei ole. Seega on tõendatud, et vastustaja on maksmisega viivitanud.

Avaldaja nõuab viivist kahes osas: esiteks 31.08.2012 seisuga arvestatud viivis 109,66 eurot ja teiseks alates 01.09.2012 kuni võla tasumiseni määras 0,15% põhivõlalt päevas.

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. Ka üürilepingu tüüptingimuste p 8.3 näeb ette üürileandja õiguse nõuda maksmisega viivitamisel üürnikult viivist 0,15% tasumata summalt päevas. Kuna avaldaja esindaja on sellises määras viivist ka arvestatud, on viivisenõue põhjendatud. Viivist on arvestatud alles alates märtsist 2012 igakuiselt eelmise kuu eest järgmise kuu arve koostamise momendil, arvestades selleks ajaks kogunenud võla kogu-sum-

mat ning korrutades selle arvestuse toimumise kuu päevade arvuga. Komisjoni hinnangul vastab selline arvestus kehtivatele nõuetele ja on üürniku suhtes soodsam, sest võlg tekkis tal juba aasta varem ajast, mil hakati viivist arvestama. Korterite saldo kohaselt on 31.08.2012 seisuga arvestatud vastustajale viivist 109,66 eurot (tlk 33) ning sellist summat avaldaja esindaja vastusajalt nõuabki. Seega on nõue õige ja põhjendatud.

Lisaks sellele, kuna ei ole teada, millal vastustaja võla ära maksab, nõuab avaldaja esindaja vastustajalt viivist ka etteulatuvalt alates 01.09.2012 kuni võla tasumiseni määras 0,15% põhivõlalt päevas. Komisjoni hinnangul on ka see nõue, arvestades vastustaja senist maksekäitumist, põhjendatud. Etteulatuvalt lubab viivist nõuda 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 protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni. Vastustaja ei ole viivisenõudele vastu vaieldud.

Eeltoodule tuginedes on komisjon seisukohal, et viivisenõue on tervikuna põhjendatud ning seaduslik ja tuleb rahuldada. Vastustajalt tuleb välja mõista viivis eluruumi eest maksmisega viivitamise eest 31.08.2012 seisuga 109,66 eurot ja 01.09.2011 alates 0,15% põhivõlast päevas iga maksmisega 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. Vastustaja oli kutsutud üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, milles oli teda hoiatatud istungile ilmumata jätmise ja istungilt mõjuva põhjuseta puudumise tagajärjedest (tlk 30). Tuginedes TsMS § 322 lõikele 1, mis sätestab, et kui menetlusdokumendi saajat ei saada tema eluruumis kätte, loetakse dokument saajale kättetoimetatuks ka kättetoimetamisega tema eluruumis elavale või perekonda teenivale vähemalt neljateistkümneaastasele isikule, loeb komisjon, et vastustaja on kutse kätte saanud (allkirjaleht, tlk 32), seega olid nii komisjoni istungi aeg kui avaldaja esitatud nõuded talle teada. Vastustaja kirjalikku vastust avaldusele ei esitanud ega ilmunud ka komisjoni istungile. Istungile ilmumist takistavatest mõjuvatest põhjustest vastustaja komisjonile ei teatanud, asja arutamise edasilükkamist ei taotlenud. Kuna ka avaldaja esindaja ei taotlenud istungi edasilükkamist seoses vastustaja istungilt puudumisega, lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta

Avaldaja nõuded tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige  
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige  
Anne Oad

Üürikomisjoni liikme asendaja  
Mai Sõber