

<b>Üürivaidlusasi nr.</b>	11-1/111/12
<b>Otsuse kuupäev ja koht</b>	20.12.2012.a , Tallinn
<b>Üürikomisjoni koosseis</b>	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Andrea Lega ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
<b>Üürivaidlusasi</b>	<b>Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus I. I.'u (Imhovik; ik 36409180307, rahvastikuregistri andmetel elukoht Mustamäe linnaosa, Tallinn) vastu nõuetes kohustada vastustajat tagastama avaldajale eluruum Axxxxxxx tee xx-xxx Tallinnas, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja väljatõstmise nimetatud eluruumist; välja mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg 1050,01 eurot, kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest 395,26 eurot ning alates 01.08.2012 kuni eluruumi vabastamiseni 15,46 eurot kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt esitatud arvetele; viivis 31.07.2012 seisuga 881,28 eurot ja alates 01.08.2012 määras 0,15% võlalt päevas kuni võla tasumiseni.</b>
<b>Istungil osalenud isikud</b>	Avaldaja esindajana AS Kodu Haldus esindaja Erki Casar
<b>Asja läbivaatamise kuupäev</b>	11.12.2012

**Resolutsioon** Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Kohustada vastustajat I. I. vabastama ja tagastama avaldajale eluruum Tallinnas aadressil Axxxxxxx tee xx-xxx, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja välja tõstmise eelnimetatud eluruumist.**
- 3. Mõista I. I.-lt Tallinna linna kasuks välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 1050,01 eurot (üks tuhat viiskümmend eurot 1 senti).**
- 4. Mõista I. I.-lt Tallinna linna kasuks välja kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest 395,26 eurot (kolmsada üheksakümmend viis eurot 26 senti) ja alates 01.08.2012 kuni eluruumi vabastamiseni 15,46 eurot kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt arvetele.**
- 5. Mõista I. I.-lt välja viivis 881,28 (kaheksasada kaheksakümmend üks eurot 28 senti) ning alates 01.08.2012 määras 0,15% tasumata summalt 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 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 ärakiri. Avalduselt tuleb tasuda riigilõiv summas, mille hageja oleks pidanud tasuma hagi esitamise korral.

Üürikomisjoni otsus jõustub, kui otsuse kättesaamise päevast alates 20 päeva jooksul ei ole maakohtusse esitatud hagi samas vaidlusasjas. Otsuse osalisel vaidlustamisel jõustub otsus osas, mis ei ole seotud vaidlustatud osaga. Jõustunud otsus avaldatakse üürikomisjoni veebilehel ning täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

### **Avalduse asjaolud ja nõue**

Avalduse kohaselt sõlmis I. I. (edaspidi üürnik või vastustaja) 02.07.2009 üürilepingu nr 10/180/1-Ü, mille alusel sai õiguse kasutada korterit üldpinnaga 16,1 m<sup>2</sup> aadressil Axxxxxxx tee xx-xxx Tallinnas. Üürnik kohustus tasuma igakuiselt üüri 0,96 eurot m<sup>2</sup> eest ehk 15,46 eurot kuus. Lepingu sõlmimisega kinnitas üürnik, et kohustub järgima üürilepingu tingimustena Tallinna Linnavalituse 07.05.2003 määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaalaluruumi üürilepingu tingimusi“ ning et lisaks üüri maksmisele tuleb tal kanda ka eluruumi kasutamise seonduvad kõrvalkulud ja eluruumiga seonduvad maksud. Tallinna Linnavaraamet ja AS Kodu Haldus sõlmisid 27.01.2010 lepingu nr 3.1-3/33 avaldajale kuuluva elamu Tallinnas Akadeemia tee 48 haldamiseks, mille p 4.1.1.11 järgi on haldajal õigus ja kohustus valvata üürilepingute täitmise üle ning rikkumise tuvastamisel kohustus rakendada üürilepingute rikkujate suhtes kohe seaduslikke ja lepingulisi mõjutusvahendeid. Vastustajale esitati 21.11.2011 tunnistajate juuresolekul teade üürilepingu ülesütlemise kohta, kuid vastustaja keeldus teate vastuvõtmisest. Üürilepingu ülesütlemisavaldus pandi 23.11.2011 vastustaja postkasti ja selle kohta andis allkirja ka tunnistaja. Vastustaja üürileping lõppes 21.12.2011. Üürileping lõpetati, kuna ülesütlemise hetkel ületas vastustaja võlg nii kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri kui ka kolme kuu 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 maksmata 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-xxx Tallinnas, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja väljatõstmise nimetatud eluruumist, mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 1051,01 eurot, kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest 31.07.2012 seisuga 395,26 eurot ning alates 01.08.2012 kuni eluruumi vabastamiseni 15,46 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 881,28 eurot ja alates 01.08.2012 määras 0,15% võlalt päevas kuni võla tasumiseni. Leping lõppes 21.12.2011, kuid eluruumi vabastatud ei ole. Üürnik avaldajaga ühendust võtnud ei ole, avaldaja esindajale ei ole teada, miks vastustajal võlg tekkis.

### **Vastustaja vastuväited**

Kuna vastustajale üürilepinguga seotud aadressile istungikutset ja menetlusdokumente kätte toimetada ei õnnestunud ja rahvastikuregistris on tema elukoht märgitud vaid Mustamäe linnaosa täpsusega, taotles avaldaja esindaja vastustaja istungile kutsumist avalikult väljaandes Ametlikud Teadaanded avaldatud kutsega (taotlus, tlk 54). Üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) § 9 lg 3 kohaselt kohaldatakse komisjoni istungile kutsumise suhtes vastavalt tsiviilkohtumenetluse sätteid. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 317 lg 1 p 1 sätestab, et menetlusosalisele võib menetlusdokumendid kätte toimetada avalikult, kui isik ei ela registris märgitud aadressil ning isiku aadress või viibimiskoht ei ole teada ja dokumenti ei saa kätte toimetada isiku esindajale või muul viisil üle anda. Vastustaja kutse istungile avaldati

elektroonilises väljaandes Ametlikud Teadaanded 06.11.2012 (tlk 57) ja selles tehti teatavaks istungi toimumise aeg 11.12.2012 kell 11.00, vastustaja vastu esitatud nõuded, komisjoni asukoht, võimalus tutvuda asjas esitatud materjalidega, esitada kirjalikult vastuväited ning hoiatati ka istungile mõjuva põhjusega mitteilmumise tagajärjedest. Sellega loeb komisjon, et vastustajal oli mõistlik võimalus istungiaja ja arutamisele tulevate nõuete teadasaamiseks. Vastustaja istungile ei ilmunud ega teatanud ka, et tal on mõjuvad põhjused istungile mitteilmumiseks. Avaldaja esindaja taotles avalduse läbi vaatamist ilma vastustaja kohalolekuta.

### **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 ÜVLS paragrahvidest 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Komisjon tuvastas, et 02.07.2009 sõlmis I. I. Tallinna Linnvaraameti 05.06.2009 käskkirja nr 182/80 alusel Tallinna linna esindava AS-ga Maket Kinnisvara üürilepingu 10/180/1-Ü eluruumi Axxxxxxx tee xx-xxx (16,1 m<sup>2</sup>) üürimiseks tähtajaga kolm kuud (tlk 5). Lepingu p 12 kohaselt teab üürnik üürilepingu tingimustena kehtivatest Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaalruumi 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.

Tingimuste p 23.1 kohaselt on üürnik kohustatud hiljemalt lepingu lõppemise päeval 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 üürilepingute sõlmimisel ning üürikomisjoni menetluses tuleneb Tallinna linna (Tallinna Linnvaraameti 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 Axxxxxxx tee xx 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 määratud arvete ja tema tasutud summade kohta (korterite saldod, tlk 29-41). Selle kohaselt on Tallinna linna kui üürileandja nimel esitanud üürnikule igakuiselt üüri- ja kõrvalkulude arveid elamu haldajana avaldaja esindaja. Vastustajale esitatud arvetel (tlk 15-27) on pidevalt olnud märgitud ka võlasumma ja märgitud tähtaeg võla tasumiseks. Avaldaja esindaja koostas 21.11.2011 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse (tlk 14), millel on märges, et üürnik keeldus selle vastuvõtmisest ja seetõttu pandi ülesütlemisavaldus tunnistaja juuresolekul vastustaja korteri postkasti.

Avaldaja nõueteks on kohustada vastustajat tagastama Tallinna linnale eluruumi Axxxxxxx tee xx-xxx Tallinnas, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja väljatõstmine nimetatud eluruumist, mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 1050,01 eurot, kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest 395,26 eurot ning alates 01.08.2012 15,46 eurot kuus kuni eluruumi vabastamiseni, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele ning viivis 31.07.2012 seisuga 881,28 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 nõudes:

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. Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, oli poolte vahel 02.07.2009 sõlmitud üürileping tähtajaga kolm kuud. Komisjonil puuduvad tõendid, et enne üürilepingu tähtaja saabumist oleks üürnikule teatatud lepingu lõppemisest. Kuna üürnikule on ka pärast üürilepingu tähtaja saabumist esitatud üüriarveid ja ta on neid tasunud, siis võib öelda, et faktiline üürisuhe poolte vahel jätkus.

Avaldaja koostas 21.11.2011 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 üleütlemissõigust, 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 22.6 ja 22.7 kohaselt on üürileandjal õigus leping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik võlgneb üüri summas, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa või kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa.

Avaldaja esindaja koostas vastustajale kirjaliku üürilepingu ülesütlemise avalduse (tlk 14). Selles on märgitud järgmist: öeldakse üles vastustajaga sõlmitud üürileping aadressil Tallinnas Axxxxxxx tee xx-xxx asuva eluruumi kasutamiseks; ülesütlemise põhjuseks on asjaolu, et seisuga 01.11.2011 on üürnikul üüri- ja kõrvalkulude võlg 907,42 eurot, mis ületab kolme kuu eest tasumisele kuuluva üüri- ja kõrvalkulude summa ning et võlale lisandub viivis 416,85 eurot; üürilepingu lõppemise päevaks on märgitud 21.12.2011 ja 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 keeldus ülesütlemisavalduse vastuvõtmisest ja see pandi tema postkasti. Komisjonil puuduvad tõendid, et vastustaja võiks elada mõnel teisel aadressil. Kuna ülesütlemisavaldusele tehtud märke kohaselt kohaletoimetamise päeval viibis vastustaja üürilepingujärgsel aadressil, kuid keeldus dokumenti vastu võtmast, siis komisjon leiab, et eeltoodust tulenevalt tuleb lugeda ülesütlemisavaldus vastustajal kättesaaduks ja tal oli mõistlik võimalus sellega tutvuda.

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 ülesütlemiseks.

Eelpool viidatud seaduse sätetest tulenevalt peab üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks olema mõjuv põhjus. Avaldaja esitatud üürilepingu ülesütlemisavalduses on märgitud lepingu ülesütlemise põhjuseks üürniku üüri- ja kõrvalkulude võlg, mis ületab kolme kuu eest tasumisele kuuluva üüri- ja kõrvalkulude summa. Avaldaja esitatud korterite saldost nähtub, et vastustajale on igakuiselt esitatud arveid, milles oli märgitud üürnikul igakuiselt maksmisele kuuluva summa suurus ja võlgnetav summa suurus. 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. Üürnikul on olnud üürileandja ees pidev võlg alates üürilepingu sõlmimisest. Nimetatud ajast kuni üürilepingu ülesütlemiseni novembris 2011 tasus üürnik mitte igakuiselt (2009. a. ei maksnud üürnik midagi septembris; 2010. a. märtsis, aprillis, septembris, novembris ja detsembris; 2011. a. tasus üürnik vaid jaanuaris). Tasudes vahel määratud jooksva kuu arvel määratud suurema summa (2009. a. augustis 19,99 euro asemel

66,56 eurot, oktoobris 21,38 euro asemel 137,68 eurot, novembris 43,97 euro asemel 71,51 eurot, jne), ei suutnud tema maksed mittemakstud kuude tõttu tekkinud võlga kustutada. Enne ülesütlemissavalduse koostamist 21.11.2011 maksis vastustaja viimati korteri eest jaanuaris 2011, tasudes määratud 63,92 euro asemel 22,28 eurot. Rohkem ei ole vastustaja korteri eest enam maksnud ja tema võlg suurenes pidavalt. Eeltooduga on tõendatud, et vastustaja võlg ületas kolme järjestikuse 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 tüüptingimuste punktidega 22.6 ja 22.7.

Kuna avaldaja oli eelnevalt vastustajat võlast teavitanud igakuiselt esitatavatel arvetel, üürilepingu lõpetamise teade on seadusekohane, esines seaduslik alus lepingu lõpetamiseks, vastustaja sai ülesütlemissavalduse kätte, kuid ei ole üürilepingu ülesütlemist vaidlustanud (teabenõuded Harju Maakohtule ja vastavad vastused, tlk 43-44), siis komisjon leiab, et pooltevaheline üürileping lõppes ülesütlemissavalduses märgitud ajal, so 21.12.2011.

Tüüptingimuste p 23.1 kohaselt on üürnik kohustatud hiljemalt üürilepingu lõppemisel eluruumi oma varast vabastama ja andma eluruumi täielikult üle üürileandja valdusse seisundis, mis vastab eluruumi lepingujärgsele kasutamisele. Vastavalt p-le 23.2 annab üürnik üle kõik eluruumi võtmed ning vormistatakse eluruumi vastuvõtmise akt. Vastustajaga sõlmitud üürileping lõppes ülesütlemisega 21.12.2011, kuid vastustaja ei ole kuni üürikomisjoni istungi toimumise ajani üürileandjale eluruumi võtmeid tagastanud ja samuti ei ole vormistatud eluruumi vastuvõtmise akti. Üürileandjale ei ole teada, et vastustajal oleks teine elukoht. Sellest tulenevalt on avaldajal õigus nõuda eluruumi tagastamist. Komisjon otsustab kohustada vastustajat I. I. tagastama avaldajale eluruumi Axxxxxxx tee xx-xxx.

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 Axxxxxxx tee

xx-xxx Tallinnas vabatahtlikult mittetagastamisel tuleb määrata otsuse täitmise viisiks I. I. väljatõstmise eelnimetatud eluruumist.

2) Üürikomisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude võla 1050,01 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 täitmisega 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 1050,01 euro välja mõistmist. Esitatud tõenditest nähtub vastustajal üüri- ja kõrvalkulude võlg 01.12.2011 seisuga oli 994,79 eurot. Sellele lisanduvad 21.12.2011 seisuga määratud üür 10,47 eurot ja kõrvalkulud 44,75 eurot (arve, tlk 20). Sellega on tõendatud vastustaja üüri- ja kõrvalkulude võlg 1050,01 eurot. Vastavalt eelnimetatud arvele muutus võlg sissenõutavaks 31.01.2012. Kuna ka pärast seda ei ole vastustaja midagi maksnud, on alus nõuda temalt üüri- ja kõrvalkulude võla väljamõistmist täies ulatuses.

Komisjon leiab, et avaldaja nõue on tõendatud ja põhjendatud. I. I.-lt tuleb Tallinna linna kasuks välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võlg 1050,01 eurot.

3) Üürikomisjoni 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 395,26 eurost ja alates 01.08.2012 senises üürimääras ehk 15,46 eurot kuus määratud kahjuhüvitisest, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele 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.

Eespool on komisjon tuvastanud, et vastustaja üürileping lõppes 21.12.2011, kuid I. I. ei ole eluruumi Axxxxxxx tee xx-xxx üürileandjale tagastanud. Seetõttu esitas avaldaja 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 kahjuhüvitisest senises üürimääras ehk 15,46 eurot kuus ja kõrvalkuludest vastavalt tarbitud teenustele.

Seisuga 31.07.2012 nõuab avaldaja kahjuhüvitist 395,26 eurot. Kortrite saldo andmetel oli vastustaja koguvõlg 31.07.2012 seisuga (s. o määramisega augustis 2012 lõpuks) 1445,27 eurot, millest 1050,01 eurot otsustas komisjon üüri- ja kõrvalkulude võlana välja mõista. Seega on vastustajalt välja mõistmata võla suurus 31.07.2012 seisuga 395,26 eurot, mis on sama summa, mida avaldaja vastustajalt kahjuhüvitisena nõuab. Sellega loeb komisjon avaldaja eelnimetatud suuruses kahjuhüvitise nõude tõendatuks ja põhjendatuks.

Lisaks kindla summamana väljendatud kahjuhüvitise nõudele nõuab avaldaja vastustajalt ka kahjuhüvitise väljamõistmist alates 01.08.2012 senise üüri suuruses 15,46 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 juulist 2009 üürileandja ees võlg ja võlg on püsinud kuni üürikomisjoni istungini. Sellest tulenevalt leiab komisjon, et ka avaldaja etteulatav kahjuhüvitise väljamõistmise nõue kuni eluruumi tagastamiseni on vastustaja pikaajalise võla ja senise maksekäitumisega põhjendatud. Komisjon leiab, et avaldaja kahjuhüvitise nõue on tervikuna mõistlik, põhjendatud ja tõendatud. Eeltoodule tuginedes komisjon otsustab, et I. I.-lt tuleb Tallinna linna kasuks välja mõista kahjuhüvitis ajavahemiku 22.12.2011 kuni 31.07.2012 eest 395,26 eurot ja alates 01.08.2012 kuni eluruumi tagastamiseni 15,46 eurot kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele.

#### 4) Üürikomisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõudes:

Lisaks üüri- ja kõrvalkulude võlale ja kahjuhüvitisele nõuab avaldaja vastustajalt viivist maksete tasumisega viivitamise eest 31.07.2012 seisuga 881,28 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 summamana 31.07.2012 seisuga 881,26 eurot. Avaldaja nõutava viivise suurus nähtub vastustajale juulis 2012 koostatud arvel (tlk 27) ja kajastub ka korterite saldod, kust nähtub, et viivist on vastustajale arvestatud



alates maist 2010, kuigi võlg oli tal juba juulist 2009. 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, sest viivist on arvestatud lühema perioodi eest, kui on olnud vastustajal võlg. Komisjon otsustab, et vastustajalt tuleb viivis avaldaja nõutavas summas 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. I. I.-lt tuleb välja mõista viivis 31.07.2012 seisuga 881,28 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 põhjusega, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Komisjon tegi kindlaks, et istungikutse on vastustajale avalikult teatavaks tehtud. Kutses on teda hoiatatud, et mõjuva põhjusega 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  
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige  
Anne Oad

Üürikomisjoni liige  
Andrea Lega