

Üürivaidlusasi nr.	11-1/112/12
Otsuse kuupäev ja koht	29.11.2012. a., Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Andrea Lega ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	M. J. (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Mxxxxxxx xx/x-xxx, 13915 Tallinn) avaldus Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) vastu nõudes tunnistada üürilepingu ülesütlemisavaldus tühiseks ja Tallinna linna (esindaja AS ISS Eesti kaudu) vastunõue M. J. vastu nõuetes kohustada vastustajat tagastama avaldajale eluruum Mxxxxxxx xx/x-xxx Tallinnas, selle kohustuse vabatahtlikul mittetäitmisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (S. J., ik xxxxxxxxxxxx; S. J., ik xxxxxxxxxxxx, G. J., ik xxxxxxxxxxxx) ja neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja ning välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 31.10.2012 seisuga 1783,99 eurot, kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 460,30 eurot ja alates 01.11.2012 vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni ning viivis 331,83 eurot ja alates 01.11.2012 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja M. J., tema nõustaja J. J., AS ISS Eesti esindaja Karina Saron
Asja läbivaatamise kuupäev	20.11.2012
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. M. J. avaldus jätta rahuldamata.
2. Tallinna linna avaldus rahuldada osaliselt.
3. Kohustada M. J. tagastama Tallinna linnale üüritud asi, eluruum Tallinnas aadressil Mxxxxxxx xx/x-xxx, vabatahtlikust tagastamisest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (S. J., ik xxxxxxxxxxxx; S. J., ik xxxxxxxxxxxx, G. J., ik xxxxxxxxxxxx) ja neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja.
4. Välja mõista M. J.'lt Tallinna linna kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg 1783,99 eurot (üks tuhat seitsesada kaheksakümmend kolm eurot 99 senti).
5. Välja mõista M. J.'lt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitis 460,30 eurot (nelisada kuuskümmend eurot 30 senti) ja alates 01.11.2012 vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni, kuid mitte rohkem kui 623,88 eurot (kuussada kaksikümmend kolm eurot 88 senti).
6. Välja mõista M. J.'lt viivis 331,83 eurot (kolmsada kolmkümmend üks eurot 83 senti).

#### Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui pool ei nõustu üürikomisjoni otsusega, võib ta sama üürivaidlusasja läbivaatamiseks pöörduda Harju Maakohtusse otsuse kättesaamise päevale järgnevast päevast alates 20 päeva jooksul. Kohtusse pöördumiseks esitatakse hagivaldus, mitte kaebus komisjoni otsuse peale. Hagivalduses tuleb viidata üürikomisjoni otsusele.

Kui komisjon rahuldab avalduse osaliselt või jätab rahuldamata, võib avaldaja esitada hagi kohtusse asja lahendamiseks rahuldamata osas. Hagis võib esitada üksnes samad nõuded, mis esitati komisjonile. Teine pool võib esitada kohtule taotluse, et kohus vaataks komisjonile esitatud avalduse läbi hagemenetluse korras hagina. Sel juhul on hageja komisjoni poole pöördunud isik ja kostja kohtule avalduse esitanud pool ja komisjonile esitatud avaldus loetakse hagiavalduseks. Kohtule esitatavas avalduses tuleb märkida, et üürikomisjon on asja juba lahendanud ja lisada üürikomisjoni otsuse ära kiri. Avalduselt tuleb tasuda riigilõiv summas, mille hageja oleks pidanud tasuma hagi esitamise korral

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

### **Meelis Jõgi avalduse asjaolud ja nõue**

M. J. avalduse kohaselt ei vasta ülesütlemisavaldus Võlaõigusseaduse (VÕS) § 325 lg 2 p 3 sätestatud, kuna selles õigusliku alusena märgitud VÕS § 313 lg 1 on ebatäpne ja eksitav, sest nimetatud paragrahvis sätestatud eelduste esinemist ei ole ülesütlemisavalduses kirjeldatud ja samuti on ülesütlemisavalduses märgitud õiguslik alus jäetud konkreetsete faktidega põhjendamata. Samuti eeldab VÕS § 313 lg 1 rakendamine mõlema poole huvide kaalumist, seda ei ole ülesütlemisavalduses tehtud. Ülesütlemisavaldusest ei selgu üheselt üürilepingu ülesütlemise konkreetne faktiline alus, mis oleks kooskõlas õigusliku alusega. Ka on AS ISS Eesti käitumine pärast üürilepingu ülesütlemist olnud segadusttekitav, kuna pärast seda tehtud üüritasu teadetes ei ole märgitud, et üürileping on üles öeldud. Samuti leiab avaldaja, et tema ei ole 09.06.2008 Tallinna linnaga üürilepingut sõlminud, seda oli teinud tema ema. Asjaolu, et ka M. J. leping kannab seda kuupäeva, on eksitav, sest avaldaja astus üürilepingusse 21.12.2011 käskkirja alusel ja seega ei saanud sõlmida lepingut 2008. a. Ka on üürilepingu ülesütlemine vastuolus hea usu põhimõttega, kuna üürnik oli tööõnnetuse tõttu töövõimetu ja seetõttu ei olnud võimalik üüritasu maksta. Töövõimetust tõendavad dokumendid asuvad Soomes, kus toimub tööõnnetuse asjaolude uurimine ja seetõttu ei ole võimalik selle kohta tõendeid esitada. Avaldaja on seisukohal, et hea usu põhimõttega ei ole kooskõlas üürilepingu ülesütlemine ajal, kui üürnik on olnud haige ja esinesid seega üürniku tahtest mittesõltuvad asjaolud üüritasu maksmisega viivitamisel.

Istungil jäi M. J. avalduses toodu juurde. Selgitas täiendavalt, et tööõnnetusest põhjustatud terviserikke tõttu ei ole endise töö jätkamine Soomes enam võimalik. Käib Töötukassa vahendusel taksojuhi koolitusel ja loodab lähiajal tööd saada. Soovib sõlmida üürileandjaga kompromissi, et korter säiliks. Ülesütlemisavalduse sai kätte 15.08.2012. Avaldus oli arusaamatu ja ebaselge. Ka selles märgitud võlasummaga ei nõustu. Enne seda oli tulnud arve, mis oli varasemast 100 euro võrra suurem, väidetavalt elektrinäidu andmata jätmise tõttu, kuigi ta üürileandjale selle edastas. Järgmisel kuul suurendatud arvet ei korrigeeritud. Ühe kuu makse on talvekuudel umbes 250 – 300 eurot. Avaldaja leiab, et tema võlg võis olla umbes 1000 eurot. Probleem võlaga tekkis novembrist 2011, kui oli Soomes haiglas. Üürileandjale teatas sellest suuliselt telefoni teel. Üürnik ei nõustunud ka üüri- ja kõrvalkulude nõudega, leides, et võlasumma peaks olema umbes 200 eurot väiksem. Samuti vaidles vastu viivisenõudele ja palus jätta selle rahuldamata, arvestades tema terviserikkest tulenevat töövõimetust ja maksejõuetust.

### **Tallinna linna vastuavalduse nõuded M. J. vastu**

Tallinna linna avalduse kohaselt sõlmis R. T. 09.06.2008 üürilepingu eluruumi poeg M. J., pojanaine S. J., nende lapsed S. J. ja G. J. ning üürniku pojad J. J. ja K. T. kasutamiseks kuni 09.06.2013. Koos temaga asusid eluruumi kasutama tema poeg M. J., pojanaine S. J., nende lapsed S. J. ja G. J. ning üürniku pojad J. J. ja K. T. Tallinna Linnavaarameti 21.12.2011

käskkirjaga lubati, tulenevalt R. T. poja M. J. avaldusest, astuda surnud üürniku R. T. asemel üürilepingusse M. J.-il. Sellest tulenevalt vormistati üürileping M. J. nimele.

Tulenevalt elamu Mxxxxxx xx/x omaniku, OÜ Loopealse Elamu ja OÜ Minu Vara vahel sõlmitud kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamise lepingu punktist 3.2 ja Loopealse Elamu OÜ ja Tallinna linna vahelisest lepingust, kohustus OÜ Minu Vara esindama Tallinna linna üürilepingute sõlmimise, täitmise ja lõpetamise küsimustes. Muude kohustuste hulgas kohustus OÜ Minu Vara esitama üürnikele üüriarveid haldus- ja kommunaalteenuste eest Loopealse Elamu nimel ning üürilepingute rikkumisel pöörduma Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse.

AS ISS Eesti kui ühendav ühing ja OÜ Minu Vara kui ühendatav ühing on ühinenud 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel, ühinemisotsused võeti vastu 29.05.2009 ja äriregistrisse on ühinemiskanne tehtud 15.07.2009. Seoses sellega on ühendatav ühing OÜ Minu Vara registrist kustutatud ja kõik õigused ja kohustused on üle läinud ühendavale ühingule AS ISS Eesti.

M. J. on üürilepingut allkirjastades kinnitanud, et teab üürilepingu tingimuste kehtimisest ning et ta on nendega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub lepingu sõlmimisega sellistel tingimustel. Üürilepingu tingimuste kohaselt on üürnik kohustatud maksma igakuiselt nii üüri kui ka kõrvalkulude eest. Üürilepingu p-s 9 oli kokku lepitud, et üürimäär on 1,76 eurot ühe ruutmeetri eest kuus, mis kehtestati Tallinna Linnavalitsuse 17.11.2011 korraldusega. Seega on üüri summa 157,70 eurot kuus. Tallinna kohtutäitur Mati Kadak'u abi kirjutas M. J. elektronposti aadressile [mxxxxxx@yahoo.es](mailto:mxxxxxx@yahoo.es) päringu, paludes teavitada kohtutäiturit oma elukohast. Manusena oli lisatud sisseskaneeeritud üürilepingu ülesütlemise avaldus nr 8/18377. M. J. kinnitas eelnimetatud ülesütlemisavalduse kättesaamist ja palus lisaks panna menetluskohandid postkasti aadressile Mxxxxxx xx/x-xxx. Kuna kohtutäituri abi-kuller kahel korral M. J. kätte ei saanud, sest kedagi ei olnud kodus ja ust ei avatud, pani ta dokumendid 15.08.2012 vastustaja postkasti.

Üürileandja koostatud raamatupidamise õiendist nähtub selgelt, et üürnik on eksinud üürilepingu tingimuste vastu ja oli alus üürileping üles öelda. Üürilepingu ülesütlemise avalduses on öeldud, et seisuga 11.07.2012 on üürniku võlg 1295,02 eurot, millega üürnik on olnud kolmel kuul järjest viivituses tasumisele kuuluva üüri- või kõrvalkulude või nende olulise osa maksimisega. Üürniku pikaajaline viivitus maksete tasumisel on näha nii raamatupidamise õiendist kui ka arvetel ajavahemikul 2011. a. detsember kuni 2012. a. oktoober. Üürnik oli viivituses enam kui kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri- ja kõrvalkulude olulise osa maksimisega. Vastavalt VÕS § 316 lg 1 p-de 1-3 kohaselt võib viivituse ja võla tõttu üüri- lepingu üles öelda. Riigikohus oma otsustes 3-2-1-4-05 ja 3-2-1-24-05 on selgitanud et VÕS § 313 lg-s 2 viidatud juhtudel on põhjus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks eelduslikult mõjuv ja erinevalt § 313 lg-s 1 sätestatud üldreeglist peab huvitatud isik tõendama, et põhjus pole mõjuv. Seega, kui üürikomisjon tuvastab, et üürilepingu ülesütlemiseks oli VÕS § 316 lg 1 sätestatud alus, siis on põhjus üürilepingu ülesütlemiseks eelduslikult mõjuv ja lepingupoolte huvisid ei pea kaaluma. M. J. võlg oli 01.12.2011 seisuga 265,35 eurot ja see on kogu aeg suurenenud. Seega ei saa väita, et võlg oleks olnud lühiajaline ja üürnik oleks üürilepingulisi kohustusi täitnud viisil, mis annaks aluse üürilepingut jätkata. Üürileandja on saatnud üürnikule 14.03.2012, 13.06.2012 ja 15.07.2012 hoiatuskirju, kuid üürnik ei ole nendele reageerinud ja jätkas maksetega viivitamist kuni üürilepingu ülesütlemiseni. Üürilepingu lõppemise, s.o 14.09.2012 seisuga oli üürniku üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 1783,99 eurot. Üürnikku kohustati ülesütlemisavalduses vabastama eluruumi Mxxxxxx xx/x-xxx Tallinnas ning võtmed tagastama avalduse kättesaamisest 30 päeva jooksul. Eluruumi ei ole vabastatud ja üürileandja esindajale ega Tallinna linnale üle antud, üürnik on jätkanud eluruumi kasutamist. Üürilepingu tingimuste p 7.3 kohaselt on maksetega viivitamisel üürileandjal õigus nõuda ja üürnikul kohustus nõudmise korral maksta viivist 0,15 % tasumata summalt päevas. Üürnik on olnud maksimisega viivituses ja vastavalt raamatupidamise õiendile on 31.08.2012 seisuga tasumata viivis 165,39 eurot. Üürilepingu tingimuste p 22.5 kohaselt, kui üürnik viivitab eluruumi vabastamisega, on ta kohustatud sel ajal maksma kõik eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulud ja maksud ning maksma hüvitist 1/15 kuu üüri ulatuses, viivitamisel kauem kui 30 päeva 1/10 kuu üürist iga viivitatud päeva eest. Kuigi

üürileping öeldi üles 14.09.2012, ei ole üürnik korterit ja võtmeid tagastanud ning seega jätkas eluruumi kasutamist. Sellest tulenevalt on avaldaja temalt alates 15.04.2012 nõudnud eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitist senises üürimääras ja vastavalt talle esitatavatele arvetele. Üürileandja esindaja tugineb oma avalduses VÕS § 76 lõikele 1, § 101 lõike 1 punktile 1, § 108 lõikele 1, § 313 lõikele 1, § 316 lõike 1 punktidele 1, 2 ja 3, § 334 lõikele 1, § 335, tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 445 lõikele 1 ja eluruumi üürilepingu tüüptingimustele ning palub mõista vastustajalt välja üüri- ja kõrvalkulude võla 14.09.2012 seisuga 1783,99 eurot, kahjuhüvitise eluruumi vabastamisega viivitamise eest 30.09.2012 seisuga 236,63 eurot ja edaspidi vabastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni, viivise 31.08.2012 seisuga 165,39 eurot ja alates 01.09.2012 määras 0,15% põhivõlalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest, kohustada M. J. eluruumi tagastama, sellest keeldumisel ta koos eluruumi kasutavate isikutega (S. J., ik xxxxxxxxxxxx; S. J., ik xxxxxxxxxxxx, G. J., ik xxxxxxxxxxxx) eluruumist välja tõsta.

Üürikomisjoni istungil jäi üürileandja esindaja kõikide vastuses ja vastunõudes esitatud põhjenduste ja nõuete juurde. Selgitas, et loeb ülesütlemise kehtivaks, sest ülesütlemisavaldus vastab seaduses sätestatud nõuetele, kuna see on esitatud üürnikule kirjalikus vormis, selles on märgitud üürilepingu lõppemise päev, üüritud asi ja ülesütlemise põhjus ning vaidlustamise kord ja üürnik on selle kätte saanud. Lisaks mainis, et ülesütlemisavaldusele tegelikult VÕS § 325 ei kohaldu, sest üürileandjaks on Tallinna linn ja üürnikule anti eluruum üürile kui hädasti eluruumi vajavale isikule ning selline märge on ka üürilepingus. Loeb üürilepingu 14.09.2012 lõppenuks. Üürnik ei ole tõendanud oma makseraskusi. Täpsustas osaliselt võlanõudeid. Palus välja mõista kahjuhüvitise 31.10.2012 seisuga 460,03 eurot ja alates 01.11.2012 vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele, viivise 31.10.2012 seisuga 331,83 eurot ja alates 01.11.2012 määras 0,15% põhivõlalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest.

### **Üürikomisjoni otsuse põhjendused**

Üürikomisjon, kuulanud ära üürivaidluse pooled, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et Meelis Jõgi nõue tuleb jätta rahuldamata ja Tallinna linna nõuded tuleb rahuldada osaliselt.

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

Komisjon tegi kindlaks, et Tallinna linnalt saadud volituse alusel sõlmis OÜ Minu Vara kui AS ISS Eesti õiguseellane Tallinna Linnavalitsuse 30.04.2008 korralduse nr 787-k alusel 09.06.2008 R.T.-ga üürilepingu nr MV-269 (toimiku lk 29-30) eluruumi Tallinnas aadressil Mxxxxxx xx/x-xxx üürile andmiseks tähtajaga kuni 09.06.2013. Koos üürnikuga asusid eluruumi kasutama tema pojad J. J., K. T. ja M. J., viimase abikaasa S. J. ning lapsed S. J. ja G. J.. Üürilepingu p-is 9 on kokku lepitud üüris suurusega 25 krooni (1,60 €) m<sup>2</sup> eest ehk 2240 krooni (143,16 €) kuus ja lisaks keldriboksi nr 25 eest 200 krooni (12,80 €). Üürilepingu p 14 alapunktide 1-3 kohaselt on üürnik kinnitanud oma teadmist, et üürilepingu tingimustena kehtivad üürilepingu lisana sätestatud tüüptingimused, ta on märgitud tingimustega tutvunud, mõistnud tingimuste sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel; et Tallinna linn on andnud eluruumi talle üürile kui hädasti abivajavale isikule seadustest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks; et lisaks üüri maksmisele tuleb tal kanda ka eluruumiga seotud kõrvalkulud ja eluruumiga seonduvad maksud.

Tallinna Linnavalitsuse 17.11.2010 korralduse nr 1757 p 2 alusel kehtestati alates 01.01.2011 üüri suuruseks 1,76 eurot eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta ühes kalendrikuus (tlk 52-56).

Tallinna Linnavaraameti 21.12.2011 käskkirja nr 1-2/410 alusel lubati Mxxxxxx xx/x korteri nr xxx surnud üürniku R. T. asemel astuda üürilepingusse temaga koos elanud pojalt M. J.-il (tlk 31). Komisjonile on esitatud allkirjastatud üürileping, mis kannab sõlmimise kuupäeva 09.06.2008, selles on märgitud üürnikuks M. J. ja et koos temaga asuvad eluruumi kasutama S. J., S.J. ja G. J..

Üürilepingu p-is 9 on märgitud üüri suuruseks 1,76 eurot m<sup>2</sup> eest ehk 157,70 eurot kuus ja lisaks keldriboksi eest 12,80 eurot.

Tulenevalt „Eluruumi üürilepingu tingimustest“ (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüpitingimused, tlk 39-51) maksab üürnik üürileandjale üüri üürilepingu p-s 9 märgitud summas igas kalendrikuus (tüüpitingimuste p 6.1), kõrvalkuludena on üürnik kohustatud maksma igakuiselt muuhulgas ka üürileandja maamaksukulud ulatuses, mis vastab üürniku maakasutusele ja hoonekindlustuse eluruumile vastava osa. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja lähtudes mõõturi näitudest, teenusepakkujate arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast (p 6.2). Üürnik on kohustatud tasuma nii üüri kui kõrvalkulud igakuiselt üürileandja pangaarvele 10 päeva jooksul jooksva kuu 20. kuupäevast arvates (p 7.2). Maksetega viivitamisel on üürileandjal õigus nõuda ja üürnikul kohustus maksta viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest (p 7.3). Üürileandjal õigus üürileping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik on viivitusel kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega või kui üürniku üürivõlg ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa ( p-d 21.5 ja 21.6). Üürilepingu lõppemisel on üürnik kohustatud eluruumi vabastama ja üürileandjale üle andma hiljemalt lepingu lõppemise päeval ning kui üürnik viivitab eluruumi vabastamisega, on ta kohustatud maksma kõik kõrvalkulud ajavahemiku eest, mil eluruum oli tema valduses ning tasuma üürileandjale kahjuhüvitist 1/15 kuu üüri ulatuses iga vabastamisega viivitatud päeva eest ning kui üürnik viivitab üleandmisega kauem kui 30 päeva, peab ta tasuma kahjuhüvitist 1/10 kuu üürist iga viivitatud päeva eest (p-d 22.1 ja 22.5).

Vastavalt Mxxxxxx xx/x elamu omaniku, OÜ Loopealse Elamu ja OÜ Minu Vara vahel sõlmitud kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamise lepingu p-le 3.2 ja Loopealse Elamu OÜ ja Tallinna linna vahelisele lepingule kohustus OÜ Minu Vara esindama Tallinna linna üürilepingute sõlmimise, täitmise ja lõpetamise küsimustes. Muude kohustuste hulgas kohustus OÜ Minu Vara esitama muuhulgas üürnikele üüriarveid haldus- ja kommunalteenuste eest Loopealse Elamu nimel ning üürilepingute rikkumisel pöörduma Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse. Üürilepingu tingimused on kehtestatud OÜ Loopealse Elamu ja Tallinna linna vahel sõlmitud rendilepingu lisana.

AS ISS Eesti (registrikood 10031220) kohta avatud äriregistri B-osa registrikaardi kehtivate andmete kohaselt (23. kanne) ühinesid AS ISS Eesti (ühendav ühing) ja osayhing Minu Vara (ühendatav ühing) 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel. Ühinemisotsused on vastu võetud 29.05.2009 ja ühinemiskanne tehtud äriregistris 15.07.2009. Seega eeltoodust tulenevalt on AS ISS Eesti Tallinna linna esindajaks üürilepingute sõlmimisel OÜ Loopealse Elamu nimel haldus- ja kommunalteenuste eest üürnikele arvete esitamisel ja arvete tasumise nõudmisel üürnikelt.

OÜ Loopealse Elamu koostas 14.03.2012 M. J.-le hoiatuskirja (tlk 70), milles tuletas meelde 2012. a. jaanuari ja veebruari tasumata arveid, teavitas, et 13.03.2012 seisuga on võlg eluruumi Mxxxxxx xx/x-xxx eest koos viivisega 653,08 eurot ning kohustas võla tasuma 31.03.2012 ning hoiatas, et kui võlga tähtaegselt ei tasuta, algatatakse üürilepingu ülesütlemise menetlus. Üürileandja esindaja AS ISS Eesti koostas 12.07.2012 üürnikule üürilepingu üleütlemisavalduse, millega ütles (tlk 5) eluruumi aadressil Mxxxxxx xx/x-xxx Tallinnas üürilepingu üles alates 30 päeva pärast avalduse kättesaamist. Põhjuseks märgiti asjaolu, et seisuga 11.07.2012 on üürniku üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 1295,02 eurot, millega üürnik on olnud kolmel kuul järjest viivitusel tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega ning et vaatamata meeldetuletusele ei ole võlga tasutud.

Poolte vahel puudus istungil vaidlus, et üürnik on ülesütlemisavalduse hiljemalt 15.08.2012 kätte saanud ja komisjon leiab, et see on muutunud nimetatud päevast üürniku suhtes kehtivaks.

M. J. vaidlustab ülesütlemise ja palub tunnistada selle tühiseks. Üürnik leiab, et ülesütlemisavaldus ei vasta vorminõuetele, kuna on ebaselge, sest viide VÕS sättele on ebatäpne ja eksitav ning sellest ei nähtu üheselt, millisel alusel on üürileping üles öeldud. Teiseks leiab, et ei ole 09.06.2008 Tallinna linnaga üürilepingut sõlminud, nagu on märgitud ülesütlemisavalduses. Kolmandaks leiab, et üürilepingu ülesütlemine ajal, mil üürnikul ei olnud tööõnnetusest tingitud põhjustel võimalik üüritasu maksta, on vastuolus hea usu põhimõttega ja üürileandja ei ole ülesütlemisel poolte huve kaalunud.

Tallinna linn nõuet ja selle põhjendusi ei tunnista, vaidleb nendele vastu ja esitas M. J. vastu vastunõuded. Palus kohustada üürnikku eluruumi tagastama, sellest keeldumisel ta koos eluruumi kasutavate isikutega (S. J., ik xxxxxxxxxxxx; S. J., ik xxxxxxxxxxxx, G. J., ik xxxxxxxxxxxx) eluruumist välja tõsta, välja mõista temalt üüri- ja kõrvalkulude võla 1783,99 eurot, kahjuhüvitise 31.10.2012 seisuga 460,03 eurot ja alates 01.11.2012 vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele ning viivise 31.10.2012 seisuga 331,83 eurot ja alates 01.11.2012 määras 0,15% põhivõlalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest.

1) Kõigepealt võtab üürnikomisjon seisukoha M. J. nõudes, kuna sellest oleneb osaliselt lahend üürileandja nõuetes.

Esiteks vaidlustab üürnik üürilepingu ülesütlemist põhjendusega, et ülesütlemisavaldus ei vasta vorminõuetele, sest on ebaselge, kuna viide VÕS sättele on ebatäpne ja eksitav ning sellest ei nähtu üheselt, millisel alusel on üürileping üles öeldud. Ära on märgitud üksnes VÕS § 313 lg 3, kuid erakorraline ülesütlemine on lubatud eelkõige VÕS §-des 314 - 319 nimetatud asjaoludel. Seega ei ole märgitud ülesütlemise konkreetset alust.

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.

VÕS § 272 lg 4 p 4 kohaselt elu- ja äriruumide üürimise kohta sätestatud ei kohaldata üürilepingutele, mille esemeks on eluruum, mille kohaliku omavalitsuse üksus on oma seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks andnud üürile eluruumi hädasti vajavatele isikutele ja kui üürnikule teatati lepingu sõlmimisel ruumi sihtotstarbest.

VÕS 313 lg 2 kohaselt on erakorraline ülesütlemine lubatud eelkõige käesoleva seaduse §-des 314-319 nimetatud asjaoludel.

VÕS § 316 § lg 1 p-de 1-3 kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega või võlgnetava üüri summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa või võlgnetavate kõrvalkulude summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa.

Komisjon tuvastas, et AS ISS Eesti 12.07.2012 koostatud üürilepingu ülesütlemisavalduses M. J.-le on märgitud kõik seaduses sätestatud kohustuslikud andmed: et tulenevalt VÕS § 313 lõikest 1 ja üürilepingu tingimuste p-dest 21.5 ja 21.6 öeldakse üles 09.06.2008 sõlmitud üürileping MV-269 aadressil Mxxxxxxx xx/x-xxx Tallinnas alates 30 päeva pärast käesoleva avalduse kättetoimetamist; ülesütlemise põhjuseks märgiti asjaolu, et seisuga 11.07.2012 on üürniku üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 1295,02 eurot, millega üürnik on olnud kolmel kuul järjest viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega; et vaatamata meeldetuletusele ei ole võlga tasutud ning eluruum paluti vabastada hiljemalt 30 päeva pärast ülesütlemisavalduse kättetoimetamist ja koos üürnikuga peavad eluruumi vabastama koos temaga

eluruumi kasutamise õigust omavad S. J., S. J. ja G. J.. Vaidlustamise korrana on märgitud, et üürnikul on ülesütlemist võimalik vaidlustada Tallinna Üürikomisjonis või Harju Maakohtus. Sellega loeb komisjon, et kõik seaduses kohustuslikud vorminõuded täidetud.

M. J. leiab, et ei ole viidatud konkreetsele õiguslikule alusele. Komisjon ei saa üürniku selle väitega nõustuda. Komisjon leiab, et ülesütlemisavalduse teises lõigus märgitust, et ülesütlemise põhjuseks on asjaolu, et seisuga 11.07.2012 on üürniku üüri ja kõrvalkulude võlg kokku 1295,02 eurot, millega üürnik on olnud kolmel kuul järjest viivituses üüri ja kõrvalkulude või nende olulise osa tasumisega, on võimalik mõistlikult võttes aru saada, miks üürileping üles öeldi. Riigikohtu 22.10.2008 lahendi nr 3-2-1-81-08 p 11 kohaselt peab üürnik selleks, et hinnata ülesütlemise seaduslikkust aru saama, mille tõttu leping üles öeldakse. Lahendis 3-2-1-128-06 p-s 24 on Riigikohus leidnud, et tingimata ei ole vajalik viide ülesütlemise aluseks olevale konkreetsele võlaõigusseaduse sättele, kuid oluline on, et üürnik saaks aru, mistõttu leping üles öeldaks, et hinnata ülesütlemise seaduslikkust. Kuigi viimatinimetatud lahend käsitles tähtajatu üürilepingu ülesütlemist, kehtivad VÕS § 325 lg 2 sätted nii tähtajalise kui tähtajatu üürilepingu ülesütlemise kohta. Komisjon leiab, et üürnikule koostatud ülesütlemisavalduses on üürilepingu ülesütlemise põhjus sõnaselgelt märgitud – tema võlg ja maksmisega viivitamine. Samuti on ülesütlemisavalduses viidatud ka üürilepingu tingimuste p-dele 21.5 ja 21.6, mille alusel on samuti alus üürileping üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega või üürnik võlgneb summa, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva summa. VÕS § 313 lg-s 2 märgitud sõnast „eelkõige“ tuleneb ka, et seadus ei sätesta ammendav loetelu ja sellest tulenevalt võiks osutada üürilepingu erakorralise ülesütlemise alusena mõjuvaks ka põhjus, mida seaduses otseselt nimetatud ei ole. Seega ei saa ka seaduses sätestatud konkreetse õigusliku sätte mittemärkimine olla ülesütlemisavalduse puuduseks vorminõuete osas. Komisjon leiab, et üürilepingus märgitu on piisavalt selge ja üheselt mõistetav ning on alusetu väita, et üürnik ei saanud aru, miks üürileping üles öeldi. Komisjoni hinnangul vastab üürnikule koostatud ülesütlemisavaldus täielikult seaduses sätestatud vorminõuetele.

Eeltoodust tulenevalt ei pea komisjon vajalikuks võtta seisukohta, kas M. J. kui üürniku, kellele tulenevalt üürilepingu p 14 alapunktist 2 on Tallinna linn andnud eluruumi üürile kui seda hädasti vajavale isikule seadustest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks, üürilepingu suhtes kohalduvad VÕS sätted.

M. J. teiseks ülesütlemise vaidlustamise aluseks olevaks väiteks on asjaolu, et tema ei ole sõlminud 09.06.2008 üürilepingut eluruumi Mxxxxxxx xx/x-xxx kasutamiseks, nagu on märgitud üürilepingus.

Komisjon selle väitega ei nõustu. Komisjonile on esitatud Tallinna Linnavaraameti 21.12.2011 käskkiri nr 1-2/410 (tlk 31), mille kohaselt on lubatud Mxxxxxxx xx/x korteri xxx surnud üürniku R. T. asemel astuda üürilepingusse temaga koos elanud pojaga M. J.-il. Vastavas üürilepingus (tlk 7-8), mis kannab sõlmimise kuupäeva 09.06.2008, on üürnikuks märgitud M. J. ja üürilepingu objektiks olevaks eluruumiks Mxxxxxxx xx/x-xxx Tallinnas ning M. J. on selle allkirjastanud. Üürilepingu tingimuste p 19.2 sätestab õiguse üürniku surma korral eluruumis koos temaga elanud isikul üürilepingusse astuda. Kuna M. J. avaldas soovi ja astus oma ema surma järgselt 09.06.2008 R. T.-ga sõlmitud üürilepingusse, jäi kehtima senine leping sama kuupäevaga, üürilepingus muutus üürnik. Kõik senised üürilepingust tulenevad õigused ja kohustused läksid üle M. J.-le kui üürilepingusse astunud üürnikule. Eeltoodust tulenevalt leiab komisjon, et vastustaja väide, et ta ei ole 09.06.2008 üürilepingut sõlminud, ei ole asjakohane.

Üürnik leiab ka, et ülesütlemine on vastuolus hea usu põhimõttega, kuna temal ei olnud võimalik mõjuval põhjusel eluruumi eest maksta ja üürileandja ei ole kaalunud poolte huve.

Seadus ei sätesta üürileandjale enne üürilepingu erakorralist ülesütlemist poolte huvide kaalumise kohustust. Riigikohtu 02.03.2005 lahendi 3-2-1-4-05 p 14 kohaselt ei pea vaidlust lahendav organ erakorralisel ülesütlemisel VÕS § 313 lg-s 2 viidatud juhtudel kaaluma mõlemapoolseid huvisid. Huvitatud isikule jääb võimalus tõendada, et kõiki asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huvisid kaaludes oleks ülesütlemine vastuolus hea usu põhimõttega. Üürnik ei ole üürilepingu ülesütlemist vaidlustades tuginenud väitele, et tal võlga ja makseviivitust ei ole ehk et ta ei ole lepingut rikkunud. Ka puuduvad komisjonil tõendid üürniku nimetatud makseraskuste põhjuste kohta. Seadus ei sätesta aluseid, mille esinemisel ei ole ka makseviivituse ja võla olemasolul õiguspärane lepingu erakorraline ülesütlemine. Lisaks on Riigikohus oma lahendis 3-2-1-99-07 leidnud, et ülesütlemisavalduse kehtivust ei mõjuta ka selle vastuolu hea usu põhimõttega, kuid see võib kaasa tuua üürisuhete ülesütlemisest tuleneva nõude. Tõendatud ei ole, et üürileandjal oleks üürilepingu ülesütlemiseks olnud tegelikult mingi muu põhjus, kui võlg või makseviivitus. Seega ei ole mingil moel tõendatud, et üürnikule üürilepingu erakorraline ülesütlemine oleks vastuolus hea usu põhimõttega.

Komisjon leiab, et M. J. avaldus tuleb jätta rahuldamata.

2) Üürikomisjoni seisukoht Tallinna linna nõudes üüritud asja tagastamise ja otsuse täitmise viisi määramise osas:

Vastavalt VÕS § 334 lg 1 peab üürnik üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele. Sama kohustuse sätestab ka tüüptingimuste p 22.1.

Seega on õigus nõuda üüritud asja tagastamist, kui pooltevaheline üürileping on lõppenud. Seetõttu, et otsustada, kas üürileandjal on õigus nõuda üürnikult üüritud asja tagastamist, peab komisjon võtma esmalt seisukoha, kas üürileping on lõppenud. Selleks peab olema kas saanud üürilepingu tähtaeg või peab leping olema kehtivalt üles öeldud. Eespool komisjon juba tuvastas, et üürileandja 12.07.2012 ülesütlemisavaldus vastab seaduses sätestatud nõuetele ja on üürniku suhtes kehtivaks muutunud.

Seega peab komisjon uurima, kas üürileandjal oli olemas alus üürilepingu ülesülemiseks.

Eelpool viidatud seaduse sätetest tulenevalt peab üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks olema mõjuv põhjus. Üürileandja esitatud üürilepingu ülesütlemisavalduses on märgitud lepingu ülesütlemise põhjuseks üürniku viivitus üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega kolmel järjestikusel maksetähtpäeval. Esitatud tõenditest, üürnikule esitatud arvetest ja temalt laekunud maksete kokkuvõttest (korterite saldod, tlk 64-67 ja 99-101) ning üürnikule koostatud arvetest (tlk 72-86 ja 102) nähtub, et üürnikule on igakuiselt esitatud arveid, milles oli märgitud üürnikul maksmisele kuuluva summa suurus ning ka võlgnetav summa. Üürilepingu tingimuste kohaselt pidi üürnik tasuma üüri ja kõrvalkulude eest igakuiselt 30. kuupäevaks. Esitatud korterite saldo põhjal tekkis korteri Mxxxxxx xx/x-xxx eest pidev võlg alates novembrist 2011. Nimetatud ajast kuni üürilepingu ülesütlemiseni juulis 2012 oli kuid, kui korteri eest ei makstud midagi (2011.a. november ja detsember, 2012. a. veebruar ja märts, mai ja juuli). Juunis 2012 määratud 257,21 euro asemel 500 euro tasumine ei suutnud võlga oluliselt vähendada. Et üürnik oli kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval viivituses tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega, on tõendatud korterite saldod märgituga järgmiselt: 2012. a. märtsis pidi üürnik koos võlga tasuma 1020,80 eurot, üürnik ei maksnud midagi; aprillis pidi maksma koos võlga 1324,82 eurot, üürnik tasus 200 eurot; mais pidi maksma koos võlga 1470,04 eurot, midagi ei makstud. Komisjonile esitatud üüriarvetest nähtub, et igakuiselt oli üüri suurus 157,70



eurot, kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri suuruseks oli 473,10 eurot ning vastustaja võlg ületas selle summa. Eeltooduga on tõendatud, et üürnik oli lepingut rikkunud ulatuses, mille puhul on alus leping erakorraliselt üles öelda, s.t ta oli olnud viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega.

Üürileandja hoiatas üürnikku 14.03.2012 kirjas võlast ja makseviivitusest ning võla tähtjaks tasumata jätmise tagajärgedest (tlk 70). Võlg oli märgitud ka üürnikule igakuiselt esitatavatel arvetel. Sellest tulenevalt komisjon leiab, et ülesütlemine tugines õiguslikule alusele, ülesütlemine oli kehtiv ja pooltevaheline üürileping lõppes ülesütlemisavalduse kättesaamisest 30 päeva pärast ehk 14.09.2012.

Kuigi üürileping lõppes, ei ole vaidlust selles, et kuni vaidluse arutamiseni üürikomisjonis ei ole üürnik korterit üürileandjale tagastanud. Sellest tulenevalt on üürileandjal õigus nõuda eluruumi tagastamist. Komisjon otsustab kohustada M. J.'t vabastama ja tagastama avaldajale eluruumi Mxxxxxx xx/x-xxx Tallinnas.

Üürileandja taotleb määrata otsuse täitmise viisiks üürniku eluruumist väljatõstmine. Ta leiab, et kuna üürileping on lõppenud ning üürnik ei ole üüritud asja tagastanud ja vaidlustas üürilepingu ülesütlemise, siis võib eeldada, et ta ei tagasta eluruumi 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 õigussuhete lähedast õigussuhet, kui õigussuhete 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 Meeliku 24/3-115 Tallinnas vabatahtlikust tagastamisest keeldumisel tuleb määrata otsuse täitmise viisiks Meelis Jõgi koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (S. J., ik xxxxxxxxxxxx; S. J., ik xxxxxxxxxxxx, G. J., ik xxxxxxxxxxxx) eelnimetatud eluruumist väljatõstmine koos neile kuuluva varaga.

3) Üürikomisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude võla 1783,99 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) 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 vastu-võtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil. VÕS § 101 lg 1 p 1 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud, nõuda kohustuse täitmist. Ka üürilepingu tüüptingimuste pdest 7.1 ja 7.2 tuleneb üürniku kohustus maksta igakuiselt üüri ja lisaks sellele eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulude eest.

Komisjon tuvastas, et M J. üürileping lõppes ülesütlemisega 14.09.2012 ja üürileandja nõuab üürnikult üüri- ja kõrvalkulude võlga selle aja seisuga 1783,99 eurot. Poolte vahel kehtinud üürilepingu ja üürnikule esitatud arvete kohaselt pidi üürnik tasuma korterimaksete eest igakuiselt 30. kuupäevaks. Üüri- ja kõrvalkulude võla koosseisu kuuluva viimase, septembrikuu eest arvestatud arve maksetähtaeg oli 31.10.2012.

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. Tüüptingimuste p 8.5 kohaselt, kui üürnikul on võlgnevusi varasemate kuude eest, siis loetakse esmajärjekorras tasutuks kogunenud viivised ning seejärel kõrvalkulud ja üür, alustades kõige varasemast kuust. Korterite saldo andmetel ei ole üürnik üürilepingu lõppemisest kuni üürikomisjoni istungini korteri eest midagi maksnud. Viimati maksis ta 500 eurot juunis 2012. Üüri- ja kõrvalkulude võlg koosneb võlast 01.08.2012 seisuga 1529,88 eurost (selles on arvestatud viimasena juuni kõrvalkulud), juuli kõrvalkuludest 153,49 eurost, septembri 14 päeva üürist 73,59 eurost ja panipaiga üürist 5,97 eurost, augusti kõrvalkuludest 75,81 eurost ja septembri kõrvalkuludest 24,81 eurost (arved koos arvestustega, tlk 72-74). Üürnik väitis, et tema üüri- ja kõrvalkulude võlg peaks olema 200 euro võrra väiksem, kuna esitas igakuiselt nõutud kõrvalkulude näidud, kuid üürileandja seda ei arvestanud. Esitatud üüriarvetest (tlk 75-86) nähtub, et ajavahemikul november 2011 kuni juuli 2012 on määratud M. J.'le kõrvalkuluna makseid vee ja kanalisatsiooni eest vahemikus 5,86 kuni 16,09 eurot kuus, nimetatud kuudel keskmiselt 11,45 eurot kuus. Kuid 2011. a. detsembri arvel on määratud 69,05 eurot, mis on keskmisest üle kuue korra rohkem. Kui arvetelt nähtub keskmine nii külma kui ka sooja vee tarbimine 2-3 m<sup>3</sup> kuus, siis detsembrikuu arvest nähtub sooja vee tarbimine 12,83 m<sup>3</sup> ja külma vee tarbimine 20,43 m<sup>3</sup>. Komisjon mõnab, et selline tarbimine on võrreldes teiste võrreldavate kuudega ebaharilikult suur. Kuigi üürnik väitis, et on eeltoodud määramist vaidlustanud, komisjonil vastavad tõendid puuduvad. Komisjoni otsus peab tuginema vaid asjas esitatud tõenditele ja seetõttu komisjon üürniku vastuväidet arvestada ei saa. Sellest tulenevalt loeb komisjon üüri- ja kõrvalkulude nõude põhjendatuks ja tõendatuks.

Komisjon otsustab, et M. J.-lt tuleb Tallinna linna kasuks välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võlg 14.09.2012 seisuga 1783,99 eurot.

4) Komisjoni seisukoht nõudes välja mõista üürnikult kahjuhüvitis ajavahemiku 15.09.2012 kuni 31.10.2012 eest 460,30 eurot ja alates 01.11.2012 vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni.

Üürileandja nõuab kahjuhüvitise väljamõistmist, kuna üürnik ei ole pärast üürilepingu lõppemist eluruumi tagastanud ja tal on võlg eluruumi kasutamise eest, mis on tekkinud pärast üürilepingu lõppemist.

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 tüüptingimuste p 22.5 kohaselt on üürileandjal õigus peale üürilepingu lõppemist nõuda kahjuhüvitisena tasu korteri kasutamise eest.

Korterite saldo andmetel on üürnikul ka pärast üürilepingu lõppemist üürileandja ees võlg. Üürileandja on jätkanud üürnikule arvete esitamist senises määras, kuid on alates oktoobrist nimetanud senises üürimääras määratud summa arvel kahjuhüvitiseks, et ka sellega teavitada üürnikku üürilepingu lõppemisest. Kuna üürileping lõppes 14.09.2012, kuid üürnik ja tema perekond elab korteris edasi, loetakse kõik edaspidi määratud maksed, mille osas on üürnikul tekkinud võlg pärast üürilepingu lõppemist, VÕS § 335 tulenevalt kahjuhüvitiseks. Üürileandja 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 ta kahjuhüvitist lubatud ulatuses.

Korterite saldo andmetel on üürniku võlg 31.10.2012 seisuga 2244,29 eurot. Komisjon on sellest üüri- ja kõrvalkulude võlana otsustanud 1783,99 eurot välja mõista. Seega jääb väljamõistmata võlaks 31.10.2012 seisuga 460,30 eurot (2244,29 – 1783,99), mis on sama summa, mida üürileandja kahjuhüvitisena üürnikult nõuab ja mida tõendab korterite saldo väljatrükk.

Komisjon otsustab, et üürileandja nõue mõista M. J.-lt välja kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest 31.10.2012 seisuga 460,30 eurot on põhjendatud ja tõendatud ning tuleb rahuldada.

Lisaks kindla summana nõutavale kahjuhüvitisele nõuab üürileandja üürnikult ka kahjuhüvitise välja mõistmist vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni, sest ei ole teda, millal üürnik korteri vabastab ja üürileandjale üle annab. TsMS § 369 sätestab õigusliku aluse esitada nõude ka enne selle sissenõutavaks muutumist, kui on alus eeldada, et võlgnik kohustust õigel ajal ei täida. Kuna eespool on tuvastatud, et üürnikul oli juba novembrist 2011 üürileandja ees pidev ja seega ka pikaajaline võlg, siis leiab komisjon, et ka üürileandja etteulatav kahjuhüvitise väljamõistmise nõue kuni eluruumi tagastamiseni on põhjendatud. Kuid ÜVLS § 1 lg 1<sup>1</sup> sätestab, et üürikomisjonides ei lahendata vaidlusi rahaliste nõuete üle, mis ületavad 3200 eurot. Üürileandja rahalised nõuded, mis on menetlusse võetud, on kokku 2576,12 eurot (üüri- ja kõrvalkulude võlg 1783,99 eurot, kahjuhüvitist 460,30 eurot, viivis 331,83 eurot). Seega on üürikomisjonil võimalik vastustajalt välja mõista veel 623,88 eurot.

Sellest tulenevalt otsustab komisjon välja mõista M. J.-lt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitise 31.10.2012 seisuga 460,30 eurot ja alates 01.11.2012 vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni, kuid mitte rohkem kui 623,88 eurot.

5) Lisaks võlale nõuab üürileandja üürnikult maksete tasumisega viivitamise eest viivise väljamõistmist 31.10.2012 seisuga 331,83 eurot ja alates 01.11.2012 määras 0,15% põhivõlalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

Üürnik vaidles viivisenõudele vastu põhjendusega, et tööõnnetusest tekkinud töövõimetuse ja maksejõuetuse korral on viivise nõudmine üürniku suhtes pahatahtlik. Palus jätta viivisenõude rahuldamata.

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 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, pidi üürnik tasuma üürileandjale igakuiselt 30. kuupäevaks. Samuti tuvastati eespool, et juba novembrist 2011 oli M. J.<sup>1</sup> üürileandja ees võlg ja oma maksmise kohustust ta igakuiselt ei täitnud (näiteks 2011. a. novembris ja detsembris, 2012. a. veebruaris, märtsis, mais, juulis, augustis, septembris ja oktoobris) või täitis seda väiksemas summas, kui ta jooksva kuu arve ja võla kustutamiseks maksma pidi (näiteks 2012. a. jaanuaris pidi koos võlaga tasuma 1013,76 eurot, tasus 700 eurot; aprillis pidi tasuma 1324,82 eurot, tasus 200 eurot; juunis pidi tasuma kokku 1727,61 eurot, tasus 500 eurot). Seega on tõendatud, et üürnik on olnud korterimaksete tasumisega viivituses.

Üürileandja nõuab viivise väljamõistmist kahes osas. Esiteks nõuab ta viivist 31.10.2012 seisuga 331,83 eurot kindlas summas. Sellises suuruses viivis kajastub ka korterite saldod (tlk 101), millest nähtub, et viivist on vastustaja võlalt arvestatud alates detsembrist 2011, 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 üürileandja ei nõua viivist mitte igalt summalt eraldi, vaid koondsummana, siis nõuab ta viivist vähem, kui tal lepingu ja seaduse kohaselt õigus oleks. Seega on viivisearvestus ka selles osas seaduslik ning viivisenõue on põhjendatud ja tõendatud.

Teiseks nõuab üürileandja viivise välja mõistmist alates 01.11.2012 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni. Kuna üürnikul on jätkuvalt üürileandja ees võlg, on õigus nõuda temalt viivist. Kuna ei ole ette teada, millal üürnik võla ära maksab, nõuab üürileandja alates 01.11.2012 viivise välja mõistmist protsendina põhinõudest.

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 selliselt esitatud viivisenõue, arvestades üürniku senist maksekäitumist, käesolevas vaidluses samuti põhjendatud ja õige, kuid leiab, et kindla summata esitatud nõuet viivise väljamõistmiseks alates 01.11.2011 etteulatavalt ei ole ÜVLS-§ 1 lg 1<sup>1</sup> sätestatust tulenevalt ja tuginedes eelpool tehtud otsustustele, enam võimalik rahuldada, sest see ei mahuks lubatava 3200 euro sisse.

Üürniku vastuväite osas leiab komisjon, et see on paljasõnaline ja ei tugine ühelegi tõendile. Kuigi üürivaidluses on poole seletus tõendiks, peaks sellega arvestamiseks olema need komisjonile usutavaks muutunud ehk neid peaks kinnitama ka mõni dokumentaalne tõend. Üürnik väitis, et tööõnnetuse kohta ei ole Soomest võimalik tõendeid saada. Kuid tema väiteid, et ta sai pärast tööõnnetust ka Eestis taastusravi ja käib Töötukassa kaudu taksojuhi kursusel, oleks olnud võimalik tõendada Eestis kogutud tõenditega, mis oleks muutnud tema väited osaliselt usutavaks ja seeläbi mõjutanud kõiki tõendeid kogumis. Ka ei ole üürnik esitanud vastunõuetele, s.h ka viivisenõudele enne komisjoni istungit vastuväiteid. Seega, kuna tõendid tema vastuväitena toodud põhjendusi ei kinnita, puudub komisjonil alus arvestada üürniku vastuväitega viivisenõudele.

Komisjon otsustab rahuldada viivisenõude osaliselt ja välja mõista M. J.-lt viivise 31.10.2012 seisuga 331,83 eurot.

M. J. nõue Tallinna linna vastu tuleb jätta rahuldamata.  
Tallinna linna nõuded M. J. vastu tuleb rahuldada osaliselt.

Üürikomisjoni liige  
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige  
Anne Oad

Üürikomisjoni liige  
Andrea Lega