

<b>Üürivaidlusasi nr.</b>	11-1/84/12
<b>Otsuse kuupäev ja koht</b>	24.09.2012.a , Tallinn
<b>Üürikomisjoni koosseis</b>	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Anne Oad ja Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting
<b>Üürivaidlusasi</b>	<b>Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus I. K. (ik 48107180247, elukoht Sxxxxxx pst x-xx, 10615 Tallinn) vastu nõuetes kohustada vastustajat tagastama avaldajale eluruumi Sõpruse pst 5-45 Tallinnas, eluruumi tagastamisest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutatavate isikutega eelnimetatud eluruumist välja, välja mõista vastustajalt avaldaja kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg 437,90 eurot, kahjuhüvitis 31.05.2012 seisuga 4,55 eurot ja alates 01.06.2012 kuni eluruumi tagastamiseni igakuiselt 14,98 eurot ning kõrvalkulud vastavalt üürileandja igakuiselt esitatavatele arvetele ja viivis 31.08.2012 seisuga 107,75 eurot ning alates 01.09.2012 määras 0,15% tasumata summalt päevas kuni kohustuse täitmiseni.</b>
<b>Istungil osalenud isikud</b>	Avaldaja esindaja AS Maket Kinnisvara kaudu Katre Koller
<b>Asja läbivaatamise kuupäev</b>	13.09.2012
<b>Resolutsioon</b>	<b>Tallinna Üürikomisjon otsustas:</b>

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Kohustada I. K.'t tagastama Tallinna linnale üüritud asi, eluruum Sxxxxxx pst x-xx Tallinnas, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta I. K. koos temaga eluruumi kasutatavate isikutega (A. K., ik xxxxxxxxxxxx; R. K., ik xxxxxxxxxxxxxx) eelnimetatud eluruumist välja.**
- 3. Välja mõista I. K. 'lt Tallinna linna kasuks eluruumi Sxxxxxx pst x-xx kasutamise eest üüri- ja kõrvalkulude võlg 437,90 eurot (nelisada kolmkümmend seitse eurot 90 senti), kahjuhüvitis 4,55 eurot (neli eurot 55 senti) ja alates 01.06.2012 kuni eluruumi tagastamiseni igakuiselt 14,98 eurot (neliteist eurot 98 senti) ning kõrvalkulud vastavalt üürileandja igakuiselt esitatavatele arvetele.**
- 4. Välja mõista I. K.'lt viivis 31.08.2012 seisuga 107,75 eurot ning alates 01.09.2012 määras 0,15% tasumata summalt päevas kuni kohustuse täitmiseni.**

#### **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.

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 Kristiine Linnaosa Valitsus Tallinna Linnavolikogu 24.08.2006 otsuse nr 271 alusel I. K.'ga üürileping nr 4-5/860 Tallinna linna omandis oleva eluruumi Sõpruse pst 5-45 kasutamiseks tähtajaga viis aastat. Üürnikuga koos asusid eluruumi kasutama tema tütar A. K. ja poeg R. K. Avaldaja esindaja õigus tegutseda üürileandjana tuleneb Tallinna Linnavaraameti ja AS Maket Kinnisvara vahel 29.12.2011 sõlmitud lepingust nr 3.1-57461. Vastavalt üürilepingule oli üürisumma 379,90 krooni (24,28 €) kuus. Üürilepingu punkti 12 kohaselt kinnitas üürnik oma teadmist, et tema üürilepingu suhtes kehtivad „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaalaluruumi üürilepingu tingimused“, ta on nende tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub nendel tingimustel üürilepingu sõlmima. Samuti on ta kinnitanud, et teab, lisaks üürile tuleb tal kanda ka eluruumi kasutamise seonduvad kõrvalkulud ja maksud. Vastavalt üürilepingu tingimuste p-le 8 kohustus üürnik tasuma üüri- ja kõrvalkulude eest vastavalt esitatud arvetele ning p-le 8.3 on üürileandjal maksetega viivitamisel õigus nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest. Vastustaja oma kohustust ei täitnud, tasus arveid ebaregulaarselt, mitmekuuliste vahedega ja mitte täies ulatuses. Kuna üürnik vaatamata meeldetuletustele ja hoiatustele oma võlga ei likvideerinud ja võlg ületas kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri- ja kõrvalkulude summa, esitati I. K.-le ülesütlemisavaldus, millega öeldi üürileping alates 25.05.2012 üles. Üürnik sai 10.05.2012 ülesütlemisavalduse kätte, kuid ei ole seda ülesütlemisavalduses märgitud tähtaja jooksul vaidlustanud. Vaatamata üürilepingu lõppemisele ei ole üürnik eluruumi vabatahtlikult vabastanud ega üürileandjale tagastanud ning jätkab selle kasutamist. Seisuga 01.07.2012 on üürniku võlg eluruumi Sxxxxxx pst x-xx kasutamise eest 442,45 eurot ja viivis 46,89 eurot. Avaldaja, tuginedes õigusliku alusena Võlaõigusseaduse (VÕS) §-dele 101 lg 1 p 6, 113 lg 1, 271 lg 1, 292, 316 lg 1, 334 lg 1 ja 335 sätetatule palus välja mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks üüri- ja kõrvalkulude võla 25.05.2012 seisuga 437,90 eurot, kahjuhüvitis eluruumi Sõpruse pst 5-45 tagastamisega viivitamise eest 31.05.2012 seisuga 4,55 eurot ja alates 01.06.2012 kuni eluruumi tagastamiseni 14,98 eurot kuus ning kõrvalkulud vastavalt üürileandja igakuiselt esitatavatele arvetele ja viivise 30.06.2012 seisuga 46,89 eurot ning alates 01.07.2012 määras 0,15% tasumata summalt päevas kuni kohustuse täitmiseni ja samuti kohustada vastustajat tagastama Tallinna linnale üüritud asi, eluruum Sxxxxxx pst x-xx Tallinnas, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (A. K., ik xxxxxxxxxxxx; R. K., ik xxxxxxxxxxxx) eelnimetatud eluruumist välja.

Istungil jäi avaldaja esindaja avalduses esitatud nõuete juurde, täpsustas viivise nõuet. Palus selle välja mõista 31.08.2012 seisuga 107,75 eurot ja alates 01.09.2012 määras 0,15% tasumata summalt päevas kuni kohustuse täitmiseni. Selgitas, et ülesütlemisavaldus koostati 10.05.2012 ja Tallinna linna esindava linnavaraameti töötaja andis selle samal päeval allkirja vastu vastustajale ning leping lõppes 25.05.2012, nagu on märgitud ülesütlemisavalduses. Vastustaja on jätkanud eluruumi kasutamist. AS Maket Kinnisvara on vastavalt Tallinna Linnavaraametiga sõlmitud lepingule Sxxxxxx pst x asuvate eluruumide osas avaldaja esindajaks alates 01.01.2012. Taotles avalduse läbi vaatamist vastustaja kohalolekuta.

### **Vastustaja vastuväited**

Vastustaja sai kutse üürikomisjoni istungile ja menetluskirjandusdokumendid 10.08.2012 allkirja vastu kätte (allkirjaleht, tlk 42). Seega oli talle istungi aeg ja tema vastu esitatud nõuded teada. Kuigi vastustajale anti võimalus esitada nõuetele kirjalikud vastuväited, vastustaja komisjonile midagi ei vastanud.

### **Üürikomisjoni otsuse põhjendused**

Üürikomisjon, kuulanud ära kohal olnud üürivaidluse poole, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et avaldaja avaldus on põhjendatud ja tuleb rahuldada.

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

Komisjon tegi kindlaks, et Tallinna Linnavolikogu 24.08.2006 otsuse nr 271 alusel sõlmis I. K. Tallinna linna esindava Kristiine Linnaosa Valitsusega 31.08.2006 munitsipaal-eluruumi üürilepingu Tallinnas Sxxxxxxx pst x-xx asuva 15,6 m<sup>2</sup> suuruse eluruumi kasutamiseks tähtajaga viis aastat kuni 31.08.2011. Üürilepingu punkti 12.1 kohaselt on üürnik kinnitanud oma teadmist sellest, et üürilepingu tingimustena kehtivad üürilepingule lisatud „Tervikuna Tallinna linna omandis elamus asuva munitsipaal-eluruumi üürilepingu tingimused (edaspidi: tüüptingimused), ta on märgitud tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega eeltoodud tingimustel ning p 12.2 kohaselt on kinnitanud, et ta teab, et eluruum on antud talle üürile kui eluruumi hädasti vajavale isikule ning lisaks üüri maksmisele tuleb tal tasuda ka eluruumiga seotud kõrvalkulude ja maksude eest. Tüüptingimuste p 7.1 kohaselt kohustus üürnik maksma igas kalendrikuus üüri ja vastavalt p-le 7.2 oli kohustatud kandma igakuiselt kõik eluruumiga seotud kõrvalkulud; kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja, lähtudes mõõturite näitudest, teenuste pakkujate esitatavatest arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast; vastavalt tüüptingimuste p-dele 8.1 ja 8.2 esitab üürileandja üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks üüriarve ning üürnik on kohustatud maksed 10 päeva jooksul tasuma. Tüüptingimuste p 8.3 kohaselt on üürileandjal õigus maksetega viivitamisega nõuda üürnikult viivist 0,15% tasumata sumalt päevas iga tasumisega viivitamise eest. Tüüptingimuste p 23.1 sätestab, et hiljemalt lepingu lõppemise päeval on üürnik kohustatud eluruumi oma varast vabastama ja andma täielikult üle üürileandja valdusse seisundis, mis vastab eluruumi lepingujärgsele kasutamisele. Tüüptingimuste p 23.5 kohaselt, kui üürnik viivitab eluruumi tagastamisega, on ta kohustatud kandma kõrvalkulud ajavahemiku eest, mil eluruum oli lepingu lõppemise järgselt tema valduses ning tasuma üürileandjale kahjuhüvitist 1/15 kuu üürisumma ulatuses iga eluruumi üleandmisega viivitatud päeva eest. Viivitamisega kauem kui 30 päeva tasub üürnik kahjuhüvitist 1/10 kuu üürisumma ulatuses iga eluruumi tagastamisega viivitatud päeva eest.

AS Maket Kinnisvara õigus pöörduda Tallinna linna nimel üürikomisjoni tuleneb temal 29.12.2011 Tallinna Linnavaraametiga sõlmitud lepingust nr 3.1-5/461, mille esemeks on muuhulgas ka Sxxxxxxx pst x kinnistu, ehitise ja tehnosüsteemide haldamis- ja korrashoiuteenuse osutamine, juhindudes kehtivatest õigusaktidest ja käesolevas lepingus sätestatust. Nimetatud lepingu kohaselt on haldaja kohustuseks sõlmida Tallinna Linnavaraameti nimel üürnikega tüüpvormikohased üürilepingud ja esitada üürnikele üüri, kõrvalkulude ja tugiteenuste arved. Samuti peab haldaja kontrollima üürilepingute täitmist ja rikkumise tuvastamisel pöörduma 3 kuu jooksul rikkumise tuvastamisest üürikomisjoni või kohtusse, kui vaidlust ei lahendata poolte vahel (lepingu p-d 4.1.1.3 ja 4.1.1.11).

Avaldaja esindaja esitatud tõendist, tabelist vastustajale määratud arvete ja tema tasumise kohta (korterite saldo, tlk 9-22 ja 43-44) nähtuvad vastustajale alates maist 2008 määratud arved ja nende tasumine. Juba nimetatud ajast oli üürnikul üürileandja ees võlg, mille suurus

on küll olnud muutuv, kuid seda ei ole kuni üürilepingu ülesütlemiseni kordagi kustutatud. Üürileandja on vastustajat võlast ja selle tähtjaks mittetasumise tagajärjedest 01.03.2012 ja 02.04.2012 kirjades ka hoiatanud (tlk 5-6). Avaldaja koostas 10.05.2012 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse (tlk 7), millega ütles üürilepingu 25.05.2012 üles. Üürilepingu ülesütlemisavaldus on vastustajale 10.05.2012 allkirja vastu kätte antud.

Avaldaja palub kohustada I. K. 't tagastama Tallinna linnale üüritud asi, eluruum Sxxxxxx pst x-xx Tallinnas, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tema välja-tõstmise eelnimetatud eluruumist koos temaga eluruumi kasutavate A. K. ja R. K., välja mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg 25.05.2012 seisuga 437,90 eurot, kahjuhüvitis eluruumi Sxxxxxx pst x-xx tagastamisega viivitamise eest 31.05.2012 seisuga 4,55 eurot ja alates 01.06.2012 kuni eluruumi tagastamiseni 14,98 eurot kuus ning kõrvalkulud vastavalt üürileandja igakuiselt esitatavatele arvetele ja viivis 31.08.2012 seisuga 107,75 eurot ja alates 01.09.2012 määras 0,15% tasumata summalt päevas kuni kohustuse täitmiseni.

1) Üüritud asja tagastamise nõudes leidis komisjon:

Vastavalt VÕS § 334 lg 1 peab üürnik üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele.

Ka tüüptingimuste p 23.1 kohustab üürnikku pärast üürilepingu lõppemist eluruumi üürileandjale tagastama.

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 saanud üürilepingu tähtaeg või peab leping olema kehtivalt üles öeldud.

Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, oli poolte vahel 31.08.2006 sõlmitud üürileping tähtajaga viis aastat kuni 31.08.2011. Komisjonil puuduvad tõendid, et enne üürilepingu tähtaja saabumist oleks üürnikule teatatud lepingu lõppemisest ja kuna üürnikule on ka pärast üürilepingu tähtaja saabumist esitatud üüriarveid ja üürnik on jätkanud eluruumi kasutamist (võttis istungikutse ja menetluskohustused 10.08.2012 eluruumis vastu), siis võib öelda, faktiline üürisuhe poolte vahel, tulenevalt VÕS § 310 lg 2 sätestatust, on jätkunud.

Järgnevalt peab komisjon kindlaks tegema, kas avaldaja ülesütlemisavaldus vastab seaduse nõuetele ning kas avaldajal oli olemas seaduslik alus üürileping erakorraliselt üles öelda.

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 § 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 lg 1 p-de 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. Üürilepingu tüüptingimuste punktide 22.5 kuni 22.7 kohaselt on üürileandjal õigus leping erakorraliselt üles öelda kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega; võlgneb üüri summas, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa või võlgneb kõrvalkulude eest summas, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa.

Avaldaja koostatud üürilepingu ülesütlemisavalduses on muuhulgas märgitud, et öeldakse üles vastustajaga 31.08.2006 sõlmitud üürileping aadressil Tallinnas Sxxxxxxx pst x-xx asuva eluruumi kasutamiseks. Ülesütlemise põhjusteks on märgitud asjaolud, et seisuga 01.05.2012 on üürnikul üüri- ja kõrvalkulude võlg 384,55 eurot, et üürnikule võla kustutamiseks antud tähtaeg möödus tulemusteta ning et võlg ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri- ja kõrvalkulude summa ja /või on üürnik olnud viivituses enam kui kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval. Ülesütlemise õigusliku alusena on märgitud VÕS §-d 116 lg 5, § 196 lg 2 ja § 316 lg 1. Eluruum paluti vabastada hiljemalt 25.05.2012 ja avaldaja esindaja haldurile üle anda. Samuti märgiti, 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.

Avaldaja 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 vormi- ja sisunõuete osas seadusekohane ja kehtiv. Kuna üürilepingu ülesütlemisavalduse sai vastustaja 10.05.2012 allkirja vastu kätte, on seega ülesütlemisavaldus vastustaja suhtes sellest päevast ka kehtivaks muutunud. Komisjoni andmetel ei ole vastustaja ülesütlemist vaidlustanud (vastavad teabenõuded koos vastustega, tlk 33-35).

Järgnevalt peab komisjon uurima, kas avaldajal esinesid ülesütlemisavalduses märgitud põhjused üürilepingu ülesülemiseks.

Eelpool viidatud seaduse sätetest tulenevalt peab üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks olema mõjuv põhjus. Avaldaja esitatud üürilepingu ülesütlemisavalduses on märgitud lepingu ülesütlemise põhjuseks nii üürniku kolme kuud ületav üüri- ja kõrvalkulude võlg kui ka järjestikune vähemalt kolmekuuline viivitus maksete tasumisel.

Avaldaja esitatud tõendi põhjal tuvastas komisjon, et üürnikul oli juba 01.05.2008 seisuga üürileandja ees üüri- ja kõrvalkulude võlg. Samuti tegi komisjon kindlaks, et nimetatud ajast kuni ülesütlemisavalduse koostamiseni mais 2012 oli üürnik jätnud korteri eest täielikult tasumata 18-nel kuul. Üürniku maksed ei suutnud tema võlga kustutada (näiteks 2008. a. mais määrati makseid 34,14 eurot, varasem võlg oli 191,20 eurot, üürnik tasus kokku 223,69 eurot, võla jääk oli kuu lõpuks 1,65 eurot; septembris määrati makseid 29,43 eurot, varasem võlg oli 92,61 eurot, üürnik tasus võla, kuid jäi võlgu jooksva kuu makse; detsembris määrati makseid 39,61 eurot, varasem võlg oli 90,83 eurot, üürnik tasus võla, kuid võlgu jäi jooksva kuu arve). Eelkirjeldatud maksekäitumisena oli vastustajal kogunenud võlg, mis tunduvalt ületas kolme kuu üüri- ja kõrvalkulude summa (vastustajale kõige suurem makse määrati aprillis 2011 summas 92,05 eurot x 3=276,15, ülesütlemisavalduses on märgitud võla suuruseks 384,55 eurot). Maksete tasumine vaheaegadega (näiteks ei maksnud vastustaja midagi 2008.a. juuni kuni august; 2011. a. august kuni oktoober, jne.) tõendab, et vastustajal oli ka makseviivitus maksete tasumisel. Vastustajale anti temale saadetud hoiatuses (tlk 5-6) tähtaeg võla kustutamiseks, mis aga möödus tulemusteta. Seega oli vastustaja lepingut

rikkunud ja avaldajal oli alus leping üles öelda, mis on kooskõlas VÕS §-s 316 lg 1 punktides 2 ja 3 toodud asjaolude ja tüüptingimuste punktidega 22.5 kuni 22.7 sätestatuga. Avaldaja oli eelnevalt vastustajat võlast teavitanud ka igakuiselt esitatavatel arvetel (tlk 8). Komisjonil puuduvad tõendid, et korteri Sxxxxxx pst x-xx eest tasumata jätmine oli vastustajal vabandata.

Kuna komisjon eespool leidis, et esinesid ülesütlemisavalduses märgitud põhjused üürilepingu ülesütlemiseks, üürilepingu lõpetamise teade on seadusekohane ja õiguslikult nii seaduses kui tüüptingimustes sätestatuga põhjendatud, vastustaja sai ülesütlemisavalduse 10.05.2012 läte, kuid ei ole üürilepingu ülesütlemist vaidlustanud, siis pooltevaheline üürileping lõppes ülesütlemisavalduses märgitud ajal, s.o 25.05.2012.

Tüüptingimuste p 23.1 sätestab, et hiljemalt lepingu lõppemise päeval on üürnik kohustatud eluruumi oma varast vabastama ja andma täielikult üle üürileandja valdusse. Kuigi üürileping lõppes ja üürnik teab menetlusse võetud üürileandja nõudeid, s.h ka nõuet kohustada üürnikku eluruum tagastama, ei ole vastustaja eluruumi tagastanud, mida tõendab asjaolu, et ta võttis 10.08.2012 eluruumis Sxxxxxx pst x-xx vastu istungikutse ja menetlusdokumendid. Sellest tulenevalt on avaldajal õigus nõuda eluruumi tagastamist ning avaldaja selline nõue tuleb rahuldada, kohustades I. K.'t vabastama ja tagastama Tallinna linnale eluruumi Tallinnas aadressil Sxxxxxx pst x-xx.

2) Otsuse täitmise viisi kindlaks määramise nõude osas otsustas komisjon järgmist:

Avaldaja taotleb otsuse täitmise viisina vastustaja ja koos temaga elavate isikute eluruumist väljatõstmist. 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 vajalik määrata kindlaks komisjoni otsuse täitmise viis.

VÕS § 334 lg 1 näeb ette küll üürniku kohustuse üüritud asi tagastada, kuid ei näe ette meetmeid juhaks, 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.

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.

Komisjon on seisukohal, et antud juhul on põhjendatud seaduse analoogia kasutamine, kuna vastasel juhul võib osutada komisjoni otsuse täitmise õigustatud poolele ebamõistlikult koormavaks. Seetõttu komisjon leiab, et on vaja määrata antud asjas kindlaks otsuse täitmise viis ning otsustab, et eluruumi Sxxxxxx pst x-xx Tallinnas vabatahtlikust tagastamisest keeldumisel tuleb I. K. koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (A. K., ik xxxxxxxxxxxx; R. K., ik xxxxxxxxxxxx) eluruumist välja tõsta.

3) Üürikomisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude võla 437,90 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 vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil. VÕS § 101 lg 1 p 1 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud, nõuda kohustuse täitmist. Ka üürilepingu tüüptingimuste p-dest 7.1 ja 7.2 tuleneb üürniku kohustus maksta igakuiselt üüri ja lisaks sellele eluruumi kasutamiseiga seotud kõrvalkulude eest.

Komisjon tuvastas, et vastustaja üürileping lõppes ülesütlemisega 25.05.2012 ja selle päeva seisuga nõuab avaldaja üüri- ja kõrvalkulude võlga. Poolte vahel kehtinud üürilepingu ja vastustajale esitatud arvete kohaselt pidi üürnik tasuma korterimaksete eest igakuiselt 30. kuupäevaks. Üüri- ja kõrvalkulude võla koosseisu kuuluva viimase arve maksetähtaeg oli 31.05.2012. Korterite saldo andmetel oli vastustajal üüri- ja kõrvalkulude võlg 30.04.2012 seisuga 418,95 eurot. Sellele lisandus üüri- ja kõrvalkulude võla hulka maikuu eest juuni arvel määratud, 23,50 eurot arvestatud 25 päeva maksumus ( $23,50:31 \times 25 = 18,95$ ). Seega tuleb lugeda üüri- ja kõrvalkulude võlg 437,90 eurot ( $418,95 + 18,95$ ) kooskõlas olevaks esitatud tõenditega ja põhjendatuks.

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. Vastustaja ei ole alates veebruarist 2012 midagi tasunud ja puuduvad tõendid, et vastustaja oleks üürileandjat mittemaksmise põhjustest teavitanud ja esitanud oma makseraskust põhjendavad ja tõendavad tõendid. Seetõttu on komisjon seisukohal, et kuna võlg on muutunud sissenõutavaks ja ei ole vabandatav, on üürileandjal õigus nõuda vastustajalt maksmise kohustuse täitmist.

Avaldaja nõue võla väljamõistmiseks tuleb rahuldada ning I. K.'t tuleb avaldaja kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg 25.05.2011 seisuga 437,90 eurot välja mõista.

4) Üürikomisjoni seisukoht kahjuhüvitise 31.05.2012 seisuga 4,55 euro ja alates 01.06.2012 igakuiselt 14,98 euro ja kõrvalkulude vastavalt esitatavatele arvetele väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest 4,55 eurot ajavahemiku 26.05.2012 kuni 31.05.2012 eest ja alates 01.06.2012 igakuiselt 14,98 eurot ja kõrvalkulude vastavalt esitatavatele arvetele välja mõistmist kuni eluruumi vabastamiseni.

VÕS § 335 sätestab, et kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest kahjuhüvitisenä nõuda kas üürilepingus kokkulepitud üüri või üüri, mis on samasuguses asukohas oleva samasuguse asja puhul tavaline, välja arvatud kui üürnik peab asja õigustatult kinni tema poolt tehtud kulutuste hüvitamiseks. Ka 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. Tüüptingimuste p 23.5 sätestab, et kahjuhüvitist on õigus nõuda 1/15 kuu üürist iga viivitatud päeva eest ja kui viivitus eluruumi üleandmisega ületab 30 päeva, 1/10 kuu üürist iga viivitatud päeva eest.

Komisjonil puuduvad tõendid, et vastustaja oleks eluruumi vabastanud ja üürileandjale tagastanud. Samuti ei ole esitatud ka tõendeid, et vastustajal oleks õigus eluruumi kinni pidada. Seetõttu, kuna üürileping on lõppenud, kuid vastustaja on jätkanud eluruumi kasutamist ja ei ole teada, millal eluruum vabastatakse, esitas avaldaja nõude mõista vastustajalt välja kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest, mida nõuab 31.05.2012 seisuga kindla summamana 4,55 eurot. Avaldaja esindaja selgituse kohaselt on nõutav summa saadud, jagades maikuu arve summa 23,50 eurot maikuu päevade arvu 31-ga ja korrutades selle ajavahemikku 26.05. kuni 31.05 jääva 6 päevaga. Komisjoni hinnangul tugineb selline arvestus esitatud tõenditele ja on seega õige.

Avaldaja esindaja on jätkanud pärast üürilepingu ülesütlemist vastustajale arvete esitamist ning temalt on nõutud nii senises määras üüri kui ka kõrvalkulude tasumist. Kuigi avaldaja esindaja ei ole kahjuhüvitise suuruse määramisel lähtunud tüüptingimustes sätestatud põhimõttest (1/15 üürist esimese 30 viivitatud päeva eest ja edasi 1/10 üürist iga järgmise viivitatud päeva eest), ei nõua ta kahjuhüvitist lubatust rohkem, mistõttu peab vastustaja kõik talle esitatud arved täies mahus ära maksma.

Seetõttu otsustab üürikomisjon, et avaldaja nõue mõista vastustajalt eluruumi vabastamisega viivitamise eest avaldaja kasuks välja kahjuhüvitis 31.05.2012 seisuga 4,55 eurot tuleb rahuldada.

Lisaks kindla summamana nõutavale kahjuhüvitisele nõuab avaldaja vastustajalt ka kahjuhüvitise välja mõistmist alates 01.06.2012 igakuiselt 14,98 eurot ja kõrvalkulude vastavalt esitatavatele arvetele välja mõistmist kuni eluruumi vabastamiseni, sest ei ole teda, millal vastustaja 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 vastustajal oli juba mais 2008 üürileandja ees pidev ja seega ka pikaajaline võlg, siis leiab komisjon, et ka avaldaja etteulatuv kahjuhüvitise väljamõistmise nõue kuni eluruumi tagastamiseni on põhjendatud. Samuti on tõendatud avaldaja esitatud arvega (tlk 8), et avaldajale määrati üüri 14,98 eurot kuus.

Tulenevalt eeltoodust komisjon leiab, et avaldaja kahjuhüvitise nõue on tervikuna mõistlik, põhjendatud ja tõendatud.

Komisjon otsustab välja mõista I. K. 'lt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitise 31.05 2012 seisuga 4,55 eurot ja alates 01.06.2012 igakuiselt 14,98 eurot ja kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi vabastamiseni.

4) Üürikomisjoni seisukoht viivise 31.08.2012 seisuga 107,75 euro ning alates 01.09.2012 määras 0,15% tasumata summalt päevas kuni kohustuse täitmiseni väljamõistmise nõudes.

VÕS § 101 lg 1 p 6 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik viivitab rahalise kohustuse täitmisega, nõuda temalt viivist. VÕS § 113 lg 1 kohaselt võib võlausaldaja rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral nõuda võlgnikult viivitusintressi (viivist) arvates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni ning kui viivisemäär on lepingus kokku lepitud, loetakse viivisemääraks lepingus kokkulepitu.

Poolte vahel kehtinud üürilepingu tüüptingimuste p 7.3 kohaselt on üürileandjal õigus maksetega viivitamisel nõuda viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest.

Nagu komisjon eespool tuvastas, oli vastustajal juba mais 2008 üürileandja ees võlg, mis ei ole kuni üürikomisjoni istungini kordagi kustutatud. Seega on tõendatud, et vastustaja on olnud korterimaksete tasumisega pikka aega viivituses.



Avaldaja nõuab viivise välja mõistmist kahes osas. Esiteks nõuab ta viivist 31.08.2012 seisuga 107,75 eurot kindlas summas. Sellises suurus viivis kajastub ka korterite saldos. Kuigi vastustajal oli juba mais 2008 üürileandja ees võlg, on vastustaja võlalt arvestatud viivist alates märtsist 2012 eelmise kuu eest järgmise kuu arve koostamise momendil, arvestades selleks ajaks kogunenud võla kogusummat ning korrutades selle arvestuse toimumise kuu päevade arvuga. Komisjoni hinnangul vastab selline arvestus seadusele ning ka üürilepingu tingimustele. Kuna avaldaja ei nõua viivist mitte igalt summalt eraldi, vaid koondsummana ja tunduvalt lühema perioodi eest, kui vastustajal on üürileandja ees võlg olnud, siis seega nõuab avaldaja viivist vähem, kui tal lepingu ja seaduse kohaselt õigus oleks. Seega ei ole avaldajapoolne kindla summana esitatud viivise nõue vastustaja suhtes ülemäärane, on seaduslik, põhjendatud ja tõendatud.

Teiseks nõuab avaldaja viivise välja mõistmist alates 01.09.2012 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

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 vastustaja senist maksekäitumist, käesolevas vaidluses samuti põhjendatud 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 on komisjon seisukohal, et avaldaja viivisenõue on tervikuna põhjendatud, seaduslik ja tuleb rahuldada. I. K.'lt tuleb välja mõista viivis 31.08.2012 seisuga 107,75 eurot ja alates 01.09.2012 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

Avaldaja avaldus tuleb rahulda täies ulatuses.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjusega, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Komisjon tegi kindlaks, et vastustaja sai kutse üürikomisjoni istungile ja menetluskohalolekud kätte ja seega leiab komisjon, et vastustajale olid nii asja arutamise aeg kui ka tema vastu esitatud nõuded teada. Vastustaja komisjoni istungile ei ilmunud ega teatanud komisjonile mõjuvatest põhjustest istungilt puudumisest. Avaldaja ei taotlenud istungi edasi lükkamist seoses vastustaja istungilt puudumisega. Seetõttu vaatas komisjon asja läbi ilma vastustaja kohalolekuta.

Üürikomisjoni liige  
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige  
Anne Oad

Üürikomisjoni liikme asendaja  
Mai Sõber