

Üürivaidlusasi nr.	11-1/51/13
Otsuse kuupäev ja koht	26.09.2013, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Mai Sõber (istungi juhataja), Heli Hellamaa ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus A. E. (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Mxxxx xx-x, 10617 Tallinn) vastu nõuetes kohustada teda tagastama eluruum Rxxxxxx xx/x-xx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks tema ja temaga koos eluruumi kasutavate D. E. (ik xxxxxxxxxxxx), A. E. (ik xxxxxxxxxxxx), A. E. (ik xxxxxxxxxxxx) ja D. E. (ik xxxxxxxxxxxx) väljatõstmise eluruumist seal asuva varaga; välja mõista A. E'lt eluruumi Rxxxxxx tn xx/x-xx üüri- ja kõrvalkulude võlg 1491,38 eurot, kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 01.09.2013 seisuga 1309,32 eurot ja edasi vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni ning viivis 131,36 eurot, kuid kõik kokku mitte rohkem kui 3200 eurot.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Lia Siht.
Asja läbivaatamise kuupäev	17.09.2013.
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Kohustada A. E.'t tagastama Tallinna linnale eluruumi Rxxxxxx xx/x-xx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks A. E. väljatõstmise eluruumist koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (D. E. ik xxxxxxxxxxxx, A. E. ik xxxxxxxxxxxx, A. E. ik xxxxxxxxxxxx ja D. E. ik xxxxxxxxxxxx) ja neile kuuluva varaga.**
- 3. Välja mõista A. E'lt Rxxxxxx xx/x-xx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 1491,38 eurot (üks tuhat nelisada üheksakümmend üks eurot 38 senti).**
- 4. Välja mõista A. E'lt kahjuhüvitis Rxxxxxx xx/x-xx asuva eluruumi tagastamisega viivitamise eest 01.09.2013 seisuga 1309,32 eurot (üks tuhat kolmsada üheksa eurot 32 senti) ja edasi vastavalt vastustajale igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi vabastamiseni, kuid mitte rohkem kui 267,94 eurot (kakssada kuuskümmend seitse eurot 94 senti).**
- 5. Välja mõista A. E.'lt viivis 131,36 eurot (ükssada kolmkümmend üks eurot 36 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.

Kohtule võib esitada taotluse, et kohus vaataks komisjonile esitatud avalduse läbi hagimenetluse korras hagina. Sel juhul on hageja komisjoni poole pöördunud isik ja kostja kohtule avalduse esitanud pool ja komisjonile esitatud avaldus loetakse hagiavalduseks.

Kohtule esitatavas avalduses tuleb märkida, et üürikomisjon on asja juba lahendanud ja lisada üürikomisjoni otsuse ära kiri. Avalduselt tuleb tasuda riigilõiv summas, mille hageja oleks pidanud tasuma hagi esitamise korral.

Üürikomisjoni otsus jõustub, kui otsuse kättesaamise päevast alates 20 päeva jooksul ei ole 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 sõlmisid A. E. ja Tallinna linn 17.04.2012 üürilepingu Tallinnas asuva eluruumi Rxxxxxx xx/x-xx kasutamiseks tähtajaga kuni 17.04.2013. Koos üürnikuga asusid eluruumi kasutama ka D. E., A. E., A. E. ja D. E. AS ISS Eesti kui ühendav ühing ja OÜ Minu Vara kui ühendatav ühing on ühinenud 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel. Ühinemisotsused on vastu võetud 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. Tulenevalt elamu Rxxxxxx xx/x omaniku, OÜ Raadiku Arendus ja OÜ Minu Vara vahel sõlmitud haldus- ja hooldusteenuste osutamise lepingu punktist 3.2 ning OÜ Raadiku Arendus ja Tallinna linna vahelisest lepingust kohustub AS ISS Eesti esindama Tallinna linna üürilepingute sõlmimise, täitmise ja lõpetamise küsimustes. AS ISS Eesti esitab üürnikele arveid OÜ Raadiku Arendus nimel ja tema kohustuseks on pöörduda üürilepingu rikkumisel ja kokkuleppe mittesaavutamisel üürnikuga Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse.

Üürnik on üürilepingut allkirjastades kinnitanud, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad lepingule lisatud üürilepingu tingimused, et ta on nendega tutvunud ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel. Üürilepingu tingimuste kohaselt on üürnik kohustatud tasuma üüri ja kõrvalkulude eest. Tallinna Linnavalitsuse xx.xx. korraldusega nr xxxx on kehtestatud üürimääraks 1,92 eurot /m² eest kuus. Sellest tulenevalt lepitati üürilepingu punktis 9 kokku, et ühe kuu üüri summa on 175,30 eurot. Samuti lepitati kokku keldripinna üüri 10,652 eurot + käibemaks (alates 14.02.2013).

Kuna üürnik ei täitnud pikaajaliselt üüri ja kõrvalkulude tasumise kohustust nõuetekohaselt, esitas avaldaja esindaja talle 15.02.2013 üürilepingu ülesütlemise avalduse koos kohustusega vabastada eluruum hiljemalt 28.03.2013. Üürnik sai ülesütlemisavalduse kätte 05.03.2013.

Raamatupidamisväljavõte näitab, et üürnik on eksinud üürilepingu tingimuste vastu, mis annavad aluse üürilepingu üles öelda. Üürnik on kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. Üürilepingu ülesütlemise avalduse kohaselt on üürnikul seisuga 13.02.2013 üüri- ja kõrvalkulude võlg 665,51 eurot, millele lisanduvad viivised. Võlgnevus on pikaajaline ja üürilepingut jätkata ei ole võimalik. Üürileandja esindaja on saatnud üürnikule mitmeid hoiatusi ja määranud tähtaegu võla tasumiseks, kuid üürnik ei ole reageerinud ja tema võlg on järjest kasvanud.

Kuigi avaldaja ütles üürilepingu üles 28.03.2013, jätkab vastustaja eluruumi kasutamist. Seetõttu arvestab avaldaja kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest alates 29.03.2013 vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele. Kuna vastustaja on olnud viivituses üüri ja kõrvalkulude ning kahjuhüvitise maksetega, on avaldaja arvestanud ka viivist tasumata summalt 0,15% päevas iga viivitanud päeva eest ja esitanud igakuuliselt viivisenõude. Seisuga 31.05.2013 on vastustajal tasumata viivis 212,50 eurot.

Avaldaja tugineb oma avalduses võlaõigusseaduse (VÕS) § 76 lõikele 1, § 101 lg 1 punktile 1, § 108 lõikele 1, § 113 lõikele 1 (lause 1 ja lause 3), § 313 lõikele 1, § 316 lg 1 punktidele 1-3, § 325 lõigetele 1 ja 2, § 334 lõikele 1, § 335, tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 369, § 445 lõikele 1 ja üürilepingu tingimustele.

Avaldaja palub vastustajalt välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võlg 28.03.2013 seisuga 1491,38 eurot, kahjuhüvitis 667,98 eurot eluruumi tagastamisega viivitamise eest alates

29.03.2013 kuni 31.05.2013 ja edaspidi vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni, viivis eluruumi eest tasumisega viivitamise eest 31.05.2013 seisuga 212,50 eurot ja alates 01.06.2013 kuni võla tasumiseni määras 0,15% põhivõlalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest. Avaldaja palub ka kohustada vastustajat tagastama Tallinna linnale eluruum Rxxxxxx xx/x-xx ja selle vabatahtlikul mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks A. E., D. E., A. E., A. E. ja D. E. väljatõstmise eluruumist koos seal asuva varaga.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja eluruumi vabastamise, otsuse täitmise viisi kindlaksmääramise nõude ning üüri- ja kõrvalkulude võla 1491,38 euro nõude juurde. Täpsustas kahjuhüvitise ja viivise nõudeid. Kahjuhüvitisena eluruumi tagastamisega viivitamise eest palub avaldaja vastustajalt välja mõista 01.09.2013 seisuga 1309,32 eurot ja edaspidi vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi vabastamiseni ja viivis 30.04.2013 seisuga 131,36 eurot, kuid kõik kokku mitte rohkem kui 3200 eurot.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja A. E. kutsuti üürikomisjoni istungile 27.06.2013 avaldajale teadaolevasse tema elukohta Rxxxxxx xx/x-xx Tallinnas saadetud kutsega, mida vastustaja postiasutuselt vastu ei võtnud (kutse, väljastusteade ja ümbrik, tlk 68, 70 ja 71). Seejärel saadeti vastustajale kutse kohtutäitur Mati Kadak'u vahendusel (tlk 72-73). Kohtutäituri koostatud dokumendi kättetoimetamise aktist (tlk 81) nähtuvalt andis täituri abi-kuller menetlus- dokumendid vastustajale allkirja vastu kätte 22.08.2013 aadressil Sxxx tn xx-xx (tahte- avalduse või dokumendi kättetoimetamise akt, tlk 83). Seega sai vastustaja kutse kätte, teadis istungi toimumise ajast ja tema vastu esitatud nõuetest. Komisjon määras vastustajale koos kutsega saadetud määruses (tlk 74) vastuväidete esitamiseks tähtaja 17.09.2013. Vastustaja ei esitanud kirjalikku vastust ega ilmunud ka üürikomisjoni istungile. Vastustaja ei teatanud mitteilmumiseks mõjuvate põhjuste olemasolust.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära üüri vaidluse pooled, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

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

Tallinna Linnavalitsuse xx.xx.xxxx korralduse nr xxx-k alusel sõlmis AS ISS Eesti Tallinna linna kui üürileandja esindajana eluruumi omanikult saadud volituste alusel 17.04.2012 üürniku A. E. 'ga üürilepingu Rxxxxxx tn xx/x-xx Tallinnas asuva eluruumi üldpinnaga 91,3 m² üürile andmiseks tähtajaga kuni 17.04.2013 (üürileping, tlk 5-6). Lepingu punktis 9 oli kokku lepitud üürisummas 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest, kokku 175,3 eurot kuus ning alates 14.02.2013 keldri (panipaiga) eest üürisummas 10,65 eurot kuus, millele lisandub käibemaks, kokku 12,78 eurot ühes kuus. Üürnik kinnitab üürilepingu punktis 14.1, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad „Eluruumi üürilepingu tingimused“, mis on üürilepingule lisatud, ta on tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel. Üürilepingu punktide 14.2 ja 14.3 kohaselt teab üürnik, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule annab Tallinna linn eluruumi üürile seadusest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks ning et lisaks üüri maksmisele tuleb tal kanda ka eluruumi kasutamise seonduvad kõrvalkulud ja maksud.

Üürilepingu tingimused on kehtestatud OÜ Raadiku Arendus ja Tallinna linna vahel sõlmitud rendilepingu (tlk 27-28) lisana. Eluruumi üürilepingu tingimustest (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüptingimused, tlk 9-17) tulenevalt maksab üürnik üürileandjale üüri üürilepingu punktis 9 märgitud summas igas kalendrikuus (tüüptingimuste p 6.1), kõrvalkuludena on üürnik kohustatud maksma igakuiselt muuhulgas ka üürileandja

maamaksukulud ulatuses, mis vastab üürniku maakasutusele ja hoonekindlustuse eluruumile vastavas osas. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja lähtudes mõõturite näitudest, teenusepakkujate arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast (p 6.2). Üürnik on kohustatud üüri kui kõrvalkulud tasuma igakuiselt üürileandja pangaarvele 10 päeva jooksul jooksva kuu 20. kuupäevast arvates (p 7.2). Üürilepingu lõppemisel on üürnik kohustatud eluruumi vabastama ja üürileandjale üle andma hiljemalt lepingu lõppemise päeval. Eluruumi üleandmisel annab üürnik üürileandjale üle ka kõik eluruumi võtmed ning vormistatakse eluruumi vastuvõtmise akt. Kui üürnik viivitab eluruumi tagastamisega, 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. Kui üürnik viivitab eluruumi üleandmisega kauem kui 30 päeva, peab ta tasuma kahjuhüvitist 1/10 kuu üürist iga viivitatud päeva eest (punktid 22.1, 22.2 ja 22.5).

Tüüptingimuste punkti 7.3 kohaselt on üürileandjal õigus nõuda ja üürnikul kohustus nõudmise korral maksta viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest.

OÜ Raadiku Arendus ja OÜ Minu Vara on 12.06.2009 sõlminud lepingu territooriumidel asukohaga Rxxxxxx tn x kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamiseks (tlk 24-26). Nimetatud lepingu punkti 3.2.1 alusel jäi OÜ Minu Vara kohustuseks muuhulgas Tallinna linna esindamine tüüplepingule vastavate üürilepingute sõlmimisel ja nende sõlmimine, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamine ja arvete tasumise nõudmine üürnikelt. AS ISS Eesti (registrikood 10031220) kohta avatud äriregistri B-osa registrikaardi kehtivate andmete 23. kande kohaselt ühinesid AS ISS Eesti (ühendav ühing) ja OÜ Minu Vara (ühendatav ühing) 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel. Ühinemisotsused on vastu võetud 29.05.2009 ja ühinemiskanne tehtud äriregistris 15.07.2009 (väljavõtte äriregistri teabesüsteemist, tlk 22-23). Sellest tulenevalt on AS ISS Eesti (edaspidi üürileandja esindaja või avaldaja esindaja) Tallinna linna esindajaks üürilepingute sõlmimisel, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamisel ja üürnikelt arvete tasumise nõudmisel.

Tallinna Linnavalitsuse xx.xx.xxxx korraldusega nr xxxx-k on kehtestatud Rxxxxxx tn x/x, Rxxxxxx tn xx/x ja Rxxxxxx tn xx/x eluruumide üüri suuruseks 1,92 eurot eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta ühes kalendrikuus (tlk 29).

Üürileandja esindaja saatis alates juunist 2012 kuni veebruarini 2013 üürnikule igakuuliselt kirjaliku meeldetuletuse võla kohta ning määras tähtajad võla ja makseviivituse likvideerimiseks (tlk 49-58). Kuna üürnik võlga ei tasunud, koostas üürileandja esindaja 15.02.2013 üürnikule üürilepingu ülesütlemise avalduse (tlk 31), milles teatas üürilepingu ülesütlemisest 28.03.2013 üüri ja kõrvalkulude maksmisega viivitamise tõttu ja palus eluruumi samal kuupäeval ka vabastada. Üürnik sai ülesütlemisavalduse allkirja vastu kätte 05.03.2013 (märge ülesütlemisavaldusel, tlk 31). Seega on ülesütlemisavaldus vastustajale kätte toimetatud ja see on muutunud vastustaja suhtes kehtivaks. Üürileping lõppes 28.03.2013. Vastustaja ei ole eluruumi üürileandjale tagastanud.

Avaldaja palub kohustada vastustajat eluruumi Rxxxxxx xx/x-xx tagastama, mittetagastamisel tõsta ta koos D. E., A. E., A. E. ja D. E'ga eluruumist välja, välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 1491,38 eurot, kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 01.09.2013 seisuga 1309,32 eurot ja edasi vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele ja viivis 30.04.2013 seisuga 131,36 eurot, kuid kõik kokku mitte rohkem kui 3200 eurot.

Vastustaja ei ole nõuetele omapoolseid vastuväiteid esitanud.

Otsustamaks eluruumi tagastamise nõude üle, tuvastab üürikomisjon esmalt, kas avaldajal oli alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks ja kas üürileping on lõppenud. Järgnevalt võtab komisjon seisukoha üüri- ja kõrvalkulude võla, kahjuhüvitise ja viivise väljamõistmise nõuete suhtes.

1. Komisjoni seisukoht eluruumi tagastamise nõudes ja otsuse täitmise viisi kindlaksmääramise osas.

Komisjon tegi eespool kindlaks, et Tallinna linn ja A. E. sõlmisid 17.04.2012 eluruumi Rxxxxxx xx/x-xx üürilepingu tähtajaga kuni 17.04.2013. Üürileandja ütles üürilepingu erakorraliselt üles põhjusel, et üürnikul oli 13.02.2013 seisuga üüri- ja kõrvalkulude võlg 665,51 eurot, millega ta oli kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. Ülesütlemisel tugines üürileandja esindaja VÕS § 316 lg 1 punktile 1 ja üürilepingu tingimuste punktile 21.5.

Tulenevalt VÕS § 316 lg 1 punktist 1 võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. Üürilepingu tingimuste punktid 21.5 ja 21.6 annavad üürileandjale õiguse üürileping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega või kui üürnik võlgneb üüri summas, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa.

VÕS § 325 sätestab, et üürileandja ülesütlemisavaldus peab olema esitatud kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis ning sisaldama vähemalt järgmisi andmeid: üüritud asi, lepingu lõppemise päev, ülesütlemise alus ja ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg. Eeltoodud nõuetele mittevastav ülesütlemine on tühine.

Avaldaja esindaja koostas vastustajale 15.02.2013 üürilepingu kirjaliku ülesütlemisavalduse (tlk 31). Ülesütlemisavalduses on märgitud, et öeldakse üles eluruumi Rxxxxxx xx/x-xx üürileping ja et leping lõpeb ning eluruum palutakse vabastada 28.03.2013, ülesütlemise aluseks on üüri- ja kõrvalkulude võlg 665,51 eurot ning üürnik on olnud kolmel kuul järjest viivituses üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. Samuti on märgitud, et üürilepingu ülesütlemist on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul ülesütlemisavalduse saamisest kas Tallinna Üürikomisjonis või Harju Maakohtus. Vastustaja sai ülesütlemisavalduse allkirja vastu kätte 05.03.2013. Seega on ülesütlemisavalduses märgitud kõik seaduses nõutud andmed ja see on vastustajale teatavaks tehtud.

Ülesütlemisavalduse kohaselt on 13.02.2013 seisuga vastustajal üüri- ja kõrvalkulude võlg 665,51 eurot, millega ta on kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude summa või nende olulise osa maksmisega. Korterite saldodelt (tlk 32-35) nähtub, et alates maist 2012 on vastustaja olnud viivituses üüri ja kõrvalkulude eest tasumisega. Mais 2012 tulnuks vastustajal tasuda arve 353,27 eurot. Vastustaja jättis arve tasumata. Juunis 2012 tulnuks tasuda arve 677,97 eurot. Vastustaja ei tasunud ka juuni arvet. Juulis 2012 tasus vastustaja 285,03 eurot, kuid tulnuks tasuda 677,97 eurot. Augustis 2012 tasus vastustaja arvel näidatud 914,06 euro asemel üksnes 115 eurot. Vastustaja tasus septembris 2012 küll 785 eurot, kuid tulnuks tasuda 1234,48 eurot. Oktoobris 2012 tasus vastustaja arvel ettenähtud 615,41 euro asemel 115 eurot, novembris 2012 ettenähtud 930,46 asemel 396

eurot, detsembris 2012 aga 880,02 euro asemel 315,05 eurot. Jaanuaris 2013 tasus vastustaja 346 eurot arvel näidatud 1011,51 euro asemel. Alates jaanuarist 2013 ei sooritanud vastustaja enam ühtegi makset. Üürnik oli kohustatud kuu arve tasuma hiljemalt 30. kuupäeval. Seega oli üürnik maksmisega viivituses enam kui kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval (mai kuni august 2012, oktoober 2012 kuni jaanuar 2013). Eeltoodust nähtub, et maksmisega viivitamine oli pidev. Lisaks viivitusele oli vastustajal üürilepingu ülesütlemisavalduse kohaselt ka võlg 665,51 eurot, mis on suurem, kui kolme kuu üüri summa ($3 \times 175,3 = 525,9$).

Vastustajat hoiatati 14.06.2012, 15.07.2012, 17.07.2012, 14.08.2012, 13.09.2012, 15.10.2012, 14.11.2012, 14.12.2012 ja 14.01.2013 (tlk 49-57) nii võlast kui makseviivitusest ja määrati tähtaegu võla tasumiseks ja viivituse likvideerimiseks.

Üürileping öeldi üles 28.03.2013. Vastustaja sai ülesütlemisavalduse kätte, lepingu ülesütlemist ta ei vaidlustanud.

Eeltoodust tulenevalt leiab komisjon, et kuna üürilepingu ülesütlemisavaldus vastab seaduses sätestatud nõuetele, üürnik on selle kätte saanud, üürnikule määratud tähtajad võla kustutamiseks ja makseviivituse likvideerimiseks lõppesid tulemusteta ning üürileandjal oli alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks, lõppes üürileping erakorralise ülesütlemisega 28.03.2013.

Vastavalt VÕS § 334 lõikele 1 peab üürnik üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele. Üürilepingu tüüptingimuste punktid 22.1 ja 22.2 kohustavad üürnikku hiljemalt lepingu lõppemise päeval eluruumi oma varast vabastama ning andma eluruumi täielikult üle üürileandja valdusse ning üle andma ka kõik eluruumi võtmed. Üleandmine vormistatakse aktiga.

Kuigi üürileping lõppes 28.03.2013, ei ole vastustaja eluruumi üürileandjale tagastanud. Avaldajal on õigus nõuda eluruumi tagastamist. Seega tuleb rahuldada avaldaja nõue ja kohustada vastustajat tagastama avaldajale eluruumi Rxxxxxxx xx/x-xx Tallinnas.

Vastavalt täitemenetluse seadustiku (TMS) § 180, 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. Tulenevalt TMS § 2 lg 1 punktist 7 on täitedokumendiks ka üürikomisjoni jõustunud otsus. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 445 lg 1 sätestab, et kohus võib otsuses kindlaks määrata otsuse täitmise viisi ja korra. Menetlusele üürikomisjonis TsMS selles osas ei laiene. Samas on ÜVLS eesmärgiks lahendada üürivaidlusi poolte jaoks odavalt ja kiiresti, seega ei oleks seaduse mõttega kooskõlas asjaolu, et üürikomisjoni otsust ei saaks õigustatud pool täita, vaid peaks selleks pöörduma samas asjas veelkord vaidlust lahendavasse organisse. Tsiviilseadustiku üldosa seadus (TsÜS) § 4 kohaselt kohaldatakse õigussuhet reguleeriva sätte puudumisel sätet, mis reguleerib reguleerimata õigussuhte lähedast õigussuhet, kui õigussuhte reguleerimata jätmine ei vasta seaduse mõttele ega eesmärgile. Seetõttu on põhjendatud seaduse analoogia kasutamine, kuna vastasel juhul võib komisjoni otsuse täitmine osutada avaldajale ebamõistlikult koormavaks. Komisjon leiab, et on vaja määrata kindlaks otsuse täitmise viis ja otsustab, et juhul, kui A. E. eluruumi Rxxxxxxx xx/x-xx Tallinnas vabatahtlikult ei vabasta ja üürileandjale ei tagasta, tuleb ta koos temaga eluruumi kasutavate isikute D. E., A. E., A. E. ja D. E'ga nimetatud eluruumist välja tõsta.

2. Komisjoni seisukoht eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võla väljamõistmise nõude osas.

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga üürilepingu lõppemise päeva 28.03.2013 seisuga 1491,38 eurot. Vastustaja ei ole võlale vastu vaielnud.

VÕS § 271 tulenevalt kohustub üürilepinguga üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksma üürileandjale selle eest tasu (üüri). Sama seaduse § 292 lõike 1 järgi peab üürnik lisaks üüri maksmisele kandma muud 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 lõike 3 kohaselt loetakse kohustus täidetuks, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil.

VÕS § 82 lõike 7 kohaselt 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.

VÕS § 101 lg 1 punkti 1 alusel võib võlausaldaja nõuda kohustuse täitmist juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud. VÕS § 103 lõike 1 kohaselt eeldatakse, et kohustuse rikkumine ei ole vabandatav.

Üürniku kohustuse tasuda igakuiselt üüri ja kõik eluruumiga seotud kõrvalkulud sätestavad ka üürilepingu tingimuste punktid 6.1 ja 6.2 ning punkt 7.2 kohustab üürnikku tasuma maksed 10 (kümne) päeva jooksul iga kuu 20. kuupäevast arvates.

Vaidlust ei ole selles, et pärast üürilepingu sõlmimist asus vastustaja koos abikaasa ja kolme lapsega Rxxxxxx xx/x-xx asuvat eluruumi kasutama, ta on tarbinud kommunaalteenuseid ja talle on igakuuliselt esitatud arveid, mida ta ei ole vaidlustanud.

Korteri saldodelt (tlk 32-35, 62-63, 86), esitatud arvetelt (tlk 36-48), alates juunist 2012 kuni maini 2013 igakuuliselt saadetud meeldetuletuskirjadest (tlk 49-61) nähtuvalt alates maist 2012 ei tasunud vastustaja esitatud arveid õigeaegselt, mitte arvel ettenähtud summas, vaid vähem või jättis arve üldse tasumata. Komisjon on otsuse eelmises punktis välja toonud vastustaja maksekäitumise alates maist 2012 kuni veebruarini 2013, mil vastustajale saadeti ülesütlemisavaldus. Vastustaja ei täitnud lepingust tulenevat tasumise kohustust nõuetekohasel viisil ja kindlaksmääratud tähtajaks. Korteri saldodel tehtud ümberarvestuste kohaselt oli 28.03.2013 ehk üürilepingu lõppemise seisuga vastustajal üüri- ja kõrvalkulude võlg 1491,38 eurot (tlk 62-63).

Seega on avaldaja nõue välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 1491,38 eurot tõendatud ja põhjendatud ning see tuleb rahuldada.

3. Komisjoni seisukoht eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise väljamõistmise nõude osas.

Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist 01.09.2013 seisuga 1309,32 eurot ja edasi kuni esitatavatele arvetele.

VÕS § 335 kohaselt, et kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest kahjuhüvitisena nõuda kas üürilepingus kokkulepitud üüri või üüri, mis on samasuguses asukohas oleva samasuguse asja puhul tavaline, välja arvatud juhul, kui üürnik peab asja õigustatult kinni tema poolt tehtud kulutuste tasumise tagamiseks. Ka üürilepingu tingimuste punkt 22.5 sätestab, et kui üürnik lepingu lõppemisel viivitab eluruumi üleandmisega üürileandja valdusse ja võtmete tagastamisega, on ta kohustatud kandma viivitatud aja eest kõik kõrvalkulud ja tasuma kahjuhüvitist.

TsMS § 369 kohaselt võib tulevase nõude täitmise hagi esitada juhul, kui on alust eeldada, et võlgnik kohustust õigel ajal ei täida. Sel alusel saab muuhulgas nõuda ka pärast hagi esitamist sissenõutavaks muutuvate korduvate kohustuste täitmist tulevikus.

Üürileping lõppes 28.03.2013 ja lepingu lõppemise päeval oli vastustaja kohustatud eluruumi Rxxxxxx xx/x-xx vabastama ning üürileandjale tagastama. Vastustaja ei ole eluruumi üürileandjale tagastanud. Pärast üürilepingu lõppemist on vastustajale jätkuvalt arveid esitatud (tlk 46-48). Vastustajalt nõutav kahjuhüvitis 1309,32 eurot on arvestatud 01.09.2013 seisuga. Nimetatud summa tuleneb korteri saldost (tlk 86). Seisuga 01.09.2013 on vastustajal kogu võlgnevus (nii üüri- ja kõrvalkulude kui kahjuhüvitise) 2800,70 eurot, millest üüri- ja kõrvalkulude võlg on 1491,38 eurot ja kahjuhüvitis on 1309,32 eurot: $2800,70 - 1491,38 = 1309,32$. See on summa, mille väljamõistmist kahjuhüvitisena avaldaja esindaja vastustajalt nõuab. Seega on nõue õige ja põhjendatud.

Kuna ei ole teada, millal vastustaja eluruumi üürileandjale tagastab, nõuab avaldaja vastustajalt kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest alates 01.09.2013 vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni. Avaldaja esindaja ei ole kahjuhüvitist arvestanud üürilepingu tingimustes sätestatud põhimõttel (1/15 üürist esimese 30 viivitatud päeva eest ja edasi 1/10 üürist iga järgmise viivitatud päeva eest, punkt 22.5), vaid vähem. Seega nõuab avaldaja kahjuhüvitist seadusega lubatud ulatuses.

Kuid komisjon leiab, et ÜVLS § 1 lõikes 1¹ sätestatust tulenevalt ja tuginedes eelpool tehtud otsustusele, kuulub avaldaja ettepoole suunatud kindla summata kahjuhüvitise nõue rahuldamisele mitte rohkem kui 267,94 euro ulatuses, sest suurem kahjuhüvitis ei mahu enam lubatava 3200-eurose piirmäära sisse ($3200 - 1491,38$ /üüri- ja kõrvalkulude võlg/ - $1309,32$ /kahjuhüvitis/ - $131,36$ /viivis/= 267,94).

Sellest tulenevalt mõistab komisjon vastustajalt välja kahjuhüvitise 01.09.2013 seisuga 1309,32 eurot ja edasi vastavalt vastustajale igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni, kuid mitte rohkem kui 267,94 eurot.

3. Komisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõude osas.

Avaldaja esindaja nõuab viivist 131,36 eurot, mis on 30.04.2013 seisuga arvestatud viivis.

Komisjon on tuvastanud üürnikul makseviivituse ja üüri- ja kõrvalkulude ning kahjuhüvitise võla olemasolu.

VÕS § 101 lg 1 punkti 6 kohaselt võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik viivitab rahalise kohustuse täimisega, nõuda temalt viivist. VÕS § 113 lg 1 annab võlausaldajale õiguse rahalise kohustuse täimisega viivitamise korral nõuda võlgnikult viivitusintressi (viivist) arvates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni ning kui viivisemäär on lepingus kokku lepitud, loetakse viivisemääraks lepingus kokkulepitu. Ka üürilepingu tingimuste punkt 7.3 näeb ette üürileandja õiguse maksetega viivitamisega nõuda ja üürniku kohustuse maksta viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest.

Üürilepingu tingimuste kohaselt pidi vastustaja tasuma üürileandjale igakuiselt 30. kuupäevaks. Korteri saldolt nähtub, et avaldaja on viivist arvestanud alates jaanuarist 2013 igakuuliselt eelmise kuu eest järgmise kuu arve koostamise momendil arvestades sissenõutavaks muutunud võla kogusummat, korrutades selle arvestuse toimumise kuu

päevade arvuga ning lepingus kokku lepitud viivise määraga 0,15% päevas tasumata summalt.

Seisuga 30.04.2013 on arvestatud viivis 131,36 eurot, mis kajastub ka korteri saldol (tlk 34).

Komisjoni hinnangul vastab avaldaja viivisearvestus seadusele ja üürilepingu tingimustele ning on selles osas õige. Arvestades vastustaja maksekäitumist on viivisenõue põhjendatud. Tulenevalt asjaolust, et vastustaja on ilmselgetes makseraskustes ja koguvõlgnevuse kasvatamine igakuuliselt lisanduva viivise võrra raskendab vastustaja olukorda veelgi, on viivisenõue 131,36 euro ulatuses ka otstarbekas. Vastustaja ei ole viivisenõudele vastu vaieldud.

Avaldaja nõue vastustajalt välja mõista viivis üüri- ja kõrvalkulude ning kahjuhüvitise maksmisega viivitamise eest 30.04.2013 seisuga 131,36 eurot tuleb rahuldada.

ÜVLS § 12 lõike 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohaolekute või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Vastustaja kutsuti istungile kirjaliku kutsega, milles teda hoiatati istungile ilmumata jätmise ja istungilt mõjuva põhjuseta puudumise tagajärgedest (tlk 77). Vastustaja sai kutse kohtutäituri vahendusel kätte 22.08.2013 (tahteavalduse või dokumendi kättetoimetamise akt, tlk 83) ning seega olid talle teada nii istungi toimumise aeg kui avaldaja esitatud nõuded. Vastustaja ei ilmunud üürikomisjoni istungile ega tõendanud ka mõjuvate põhjuste olemasolu istungilt puudumiseks. Avaldaja ei esitanud taotlust istungi edasilükkamiseks seoses vastustaja puudumisega, mistõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohaolekuta.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber