

Üürivaidlusasi nr.	11-1/66/13
Otsuse kuupäev ja koht	24.10.2013, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) nõue G. Z. (ik xxx, elukoht xxx Tallinn) vastu kohustada teda tagastama eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittevabastamisel määrata otsuse täitmise viisiks eluruumist väljatõstmine.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Lia Siht, vastustaja G. Z.
Asja läbivaatamise kuupäev	15.10.2013

Resolutsioon **Tallinna Üürikomisjon otsustas:**

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Kohustada G. Z. vabastama ja tagastama Tallinna linnale eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittevabastamisel määrata otsuse täitmise viisiks G. Z. väljatõstmine eluruumist koos eluruumi kasutavate isikutega (D. Z., ik xxx) ja neile kuuluva varaga.**

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui üürivaidluse pool ei nõustu üürikomisjoni otsusega, võib ta sama üürivaidlusasja läbi vaatamiseks 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 sõlmis G. Z. (edaspidi: üürnik või vastustaja) 31.05.2012 Tallinna linnaga, keda esindas omanikult saadud volituse alusel AS ISS Eesti, üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks tähtajaga kuni 31.05.2013. Koos üürnikuga hakkas eluruumi kasutama ka tema poeg. 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 ühingle AS ISS Eesti.

Tulenevalt elamu omaniku, Loopealse Elamu OÜ ja OÜ Minu Vara (AS ISS Eesti õiguseelane) vahel sõlmitud haldus- ja hooldusteenuste osutamise lepingu p-st 3.2 kohustub AS ISS Eesti esindama Tallinna linna üürilepingute sõlmimise, täitmise ja lõpetamise küsimustes. AS ISS Eesti esitab üürnikele arveid Loopealse Elamu OÜ nimel ja tema kohustuseks on ka üürilepingute rikkumisel pöörduda rikkuja vastu üürikomisjoni või kohtusse.

Üürilepingut allkirjastades on üürnik kinnitanud, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad lepingule lisatud üürilepingu tingimused, 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. Tallinna Linnavalituse 17.11.2010 korraldusega nr 1757-k on kehtestatud üüri määraks 1,76 eurot/m² eest ühes kuus. Üürilepingu p-s 9 on kokku lepitud, et üürimäär on 1,76 eurot/m² eest, seega 96,62 eurot kuus ja keldriboksi eest 12,80 eurot kuus.

Vastustaja ei ole pikaajaliselt täitnud üüri ja kõrvalkulude maksmise kohustust nõuetekohaselt. Avaldusele lisatud raamatupidamisõiendist nähtub, et vastustajal on olnud iga kuu lõpus eluruumi eest võlg; 01.11.2012 oli võlg 175,38 eurot, 01.07.2013 aga juba 891,71 eurot. Avaldaja on ajavahemikul detsembrist 2012 kuni juulini 2013 saatnud vastustajale 10 meeldetuletuskirja, milles on andnud tähtaegu võla tasumiseks. Vastustaja kirjadele reageerinud ei ole, võlg on jätkuvalt kasvanud.

Üürileping lõppes tähtaja möödumisel 31.05.2013, selle päeva seisuga oli vastustaja võlg 572,87 eurot. Kuigi üürileping on lõppenud, jätkab vastustaja eluruumi kasutamist. Seetõttu on avaldaja sunnitud pöörduma Tallinna Üürikomisjoni ja nõudma eluruumi tagastamist.

Kuna vastustajal on pikaajaline võlg, tuleb tal üürilepingust tulenevalt maksta ka viivist tasumata summalt 0,15% päevas. Vastavalt raamatupidamise andmetele on 30.06.2013 seisuga maksmata viivist 26,76 eurot. Viivis on olnud kantud igakuistele arvetele.

Kuna vastustaja eluruumi 31.05.2013 ei vabastanud, jätkas avaldaja pärast 01.06.2013 talle arvete esitamist ja on nõudnud temalt eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitist. Sellise õiguse annab üürileandjale üürilepingu tingimuste p 22.5.

Üürileandja esindaja tugineb oma avalduses võlaõigusseaduse (edaspidi: VÕS) § 76 lõikele 1, § 101 lõike 1 punktile 1, § 108 lõikele 1, 113 lg 1 esimesele lausele, § 334 lõikele 1, tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 369 ja § 445 lõikele 1 ja eluruumi üürilepingu tüüp-tingimustele ning palub mõista vastustajalt välja üüri- ja kõrvalkulude võla (31.05.2013 seisuga) 572,87 eurot, kahjuhüvitise eluruumi tagastamisega viivitamise eest alates 01.06.2013 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele (seisuga 29.07.2013 on see 7,85 eurot), viivise 30.06.2013 seisuga 26,76 eurot ja alates 01.07.2013 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni, kohustada vastustajat eluruumi vabastama, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks eluruumist väljatõstmine.

Üürikomisjoni istungil loobus avaldaja esindaja rahalistest nõuetest, kuna vastustaja on võla ära maksnud. Jäi eluruumi vabastamise nõude juurde ning juhuks, kui vastustaja eluruumi ei vabasta, palus määrata otsuse täitmise viisiks eluruumist väljatõstmise. Esindaja selgitas, et vaatamata võla äramaksmisele ei ole Tallinna linn nõus vastustajaga uut üürilepingut sõlmima, põhjuseks on vastustaja halb maksekäitumine mitme aasta jooksul. Selle seisukoha kinnituseks esitas Tallinna Linnavarameti 11.10.2013 kirja vastustajale.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja G. Z. kutsuti üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, mille ta sai kätte 18.09.2013 (allkirjaleht, tlk 71). Kutses oli tehtud talle teatavaks tema vastu esitatud nõuded ja antud talle võimalus nõuetele kirjalikult vastamiseks. Vastustaja komisjonile nõuete osas kirjalikku vastust ei esitanud.

Üürikomisjoni istungil selgitas vastustaja, et tema lahkus eluruumist elamast umbes viis aastat tagasi. Uuesti hakkas eluruumis elama umbes kuu aega tagasi. Eluruumis on elanud tema poeg, kes oli kinnitanud, et kõik on makstud. Seepärast vastustaja ei teadnud võlast.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulunud ära üüriivaidluse pooled, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et nõue tuleb rahuldada. Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel üüriivaidluse lahendamise seaduse (edaspidi ÜVLS) §-dest 17 ja 19 - 22.

Tallinna Linnavalitsuse xx.xx.xxxx korralduse nr xx-k (tlk 7) alusel sõlmis AS ISS Eesti üüriileandja Tallinna linna (edaspidi: üüriileandja või avaldaja) esindajana eluruumi omanikult saadud volituse alusel 31.05.2012 üüriüriku G. Z.ga eluruumi üüriilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi (54,9 m²) andmiseks üüriüriku kasutusse tähtajaga kuni 31.05.2013 (üüriileping, tlk 5-6). Koos üüriürikuga hakkas eluruumi kasutama ka tema poeg D. Z. (üüriilepingu p 11). Üüriilepingu p-s 14.1 kinnitab üüriürik, et ta teab, et üüriilepingu tingimustena kehtivad lepingule lisatud „üüriilepingu tingimused“, et ta on tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub üüriilepingu sõlmimisega sellistel tingimustel. Üüriilepingu p-de 14.2 ja 14.3 kohaselt teab üüriürik, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule annab Tallinna linn eluruumi üüriile seadusest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks ning et lisaks üüriile tuleb tal maksta ka eluruumi kasutamiseiga seotud kõrvalkulud ja maksud.

Tulenevalt „Eluruumi üüriilepingu tingimustest“ (edaspidi: üüriilepingu tingimused või tüüp-tingimused, tlk 8-19) maksab üüriürik üüriileandjale üüri üüriilepingu p-s 9 märgitud summas igas kalendrikuus (tüüp-tingimuste p 6.1), kõrvalkuludena on üüriürik kohustatud maksma igakuiselt muuhulgas ka üüriileandja maamaksukulud ulatuses, mis vastab üüriüriku maakasutusele ja hoonekindlustuse eluruumile vastava osa. Kõrvalkulude suuruse määrab üüriileandja lähitudes mõõturite näitudest, teenusepakkujate arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast (p 6.2). Üüriürik on kohustatud tasuma nii üüri kui kõrvalkulud igakuiselt üüriileandja pangaarvele 10 päeva jooksul jooksva kuu 20. kuupäevast arvates (p 7.2). Üüriileping lõpeb lepingu tähtaja möödumisel (p 19.1). Üüriilepingu lõppemisel on üüriürik kohustatud eluruumi vabastama ja üüriileandjale üle andma hiljemalt lepingu lõppemise päeval; üüriürik annab üüriileandjale üle kõik eluruumi võtmed ja vormistatakse eluruumi vastuvõtmise akt (p-d 22.1, 22.2).

OÜ Loopealse Elamu ja OÜ Minu Vara on 05.02.2008 sõlminud lepingu xxx territooriumidel kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamiseks (tlk 22-24). Nimetatud lepingu p-i 3.2.1 alusel jäi OÜ Minu Vara kohustuseks muuhulgas Tallinna linna esindamine tüüp-tingimuste vastavate üüriilepingute sõlmimisel ja nende sõlmimine, üüri- ja kõrvalkulude eest üüriüriikele arvete esitamine ja arvete tasumise nõudmine üüriüriikelt.

AS ISS Eesti (registrikood 10031220) kohta avatud äriregistri B-osa registrikaardi kehtivate andmete kohaselt (23. kanne) ühinesid AS ISS Eesti (ühendav ühing) ja osaühing Minu Vara (ühendatav ühing) 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel. Ühinemisotsused on vastu võetud 29.05.2009 ja ühinemiskanne tehtud äriregistris 15.07.2009 (väljavõte äriregistri teabesüsteemist, tlk 20-21). Seega eeltoodust tulenevalt on AS ISS Eesti (edaspidi: üüriileandja esindaja või avaldaja esindaja) Tallinna linna esindajaks üüriilepingute sõlmimisel, üüri- ja kõrvalkulude eest üüriüriikele arvete esitamisel ja arvete tasumise nõudmisel üüriüriikelt.

Üüriileandja esindaja on korduvalt hoiatanud üüriüriikku võlast (kirjalikud hoiatused, tlk 44 ja 49; meeldetuletuskirjad, tlk 42-43, 45-48, 50-51) ja andnud talle tähtaegu võla ja makseviivituse likvideerimiseks. Tallinna Linnavaraamet on 11.10.2013 kirjaga nr xxx (tlk 72-73) teatanud vastustajale, et tulenevalt vastustaja maksekäitumisest aastatel 2008 – 2013 ei pea Tallinna linn võimalikuks temaga uut üüriilepingut sõlmida ja palub eluruumi vabastada.

Avaldaja nõuab eluruumi vabastamist ja juhuks, kui vastustaja eluruumi ei vabasta, palub määrata otsuse täitmise viisiks eluruumist väljatõstmise.

Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, oli vastustajaga sõlmitud tähtajaline eluruumi üüriileping ning lepingu tähtaeg möödus 31.05.2013. Üüriilepingu tingimuste kohaselt lepingu täht-

aja möödumisel leping lõpeb. Seega lõppes vastustaja üürileping 31.05.2013. Tallinna linn üürileandjana ei ole pidanud võimalikuks vastustajaga üürisuhet jätkata, sest alates 2008. aasta sügisest on vastustaja eluruumi eest maksmisel pidevalt kas viivitanud või jäänud võlgu (Tallinna Linnvaraameti kiri, tlk 72-73). Üürilepingu tingimused kohustavad üürnikku üürilepingu lõppemisel eluruumi vabastama ja üürileandjale üle andma; seda tuleb teha hiljemalt lepingu lõppemise päeval ning üürileandjale tuleb üle anda kõik eluruumi võtmed ja vormistatakse eluruumi vastuvõtmise akt. Vastustaja eluruumi vabastanud ei ole.

Eeltoodust tuleneb, et avaldaja nõue on põhjendatud ja tuleb rahuldada. Vastustaja peab xxx Tallinnas asuva eluruumi vabastama.

Avaldaja on palunud juhuks, kui vastustaja eluruumi ei vabasta, määrata komisjoni otsuse täitmise viisiks vastustaja koos eluruumi kasutavate isikutega eluruumist väljatõstmise. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 445 lg 1 näeb ette, et kohus võib otsuses kindlaks määrata otsuse täitmise viisi ja korra, kuid menetlusele üürikomisjonis TsMS selles osas ei laiene. Samas, kuna ÜVLS eesmärk on üürivaidluste kiire lahendamine, ei oleks seaduse mõttega kooskõlas, kui avaldaja ei saaks üürikomisjoni otsust täita, vaid peaks otsuse täitmise viisi määramiseks pöörduma samas asjas kohtusse.

TsÜS § 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 loeb käesoleval juhul põhjendatuks seaduse analoogia kasutamise ja määrab, lähtudes TsMS § 445 lg-s 1 sätestatust, kindlaks ka otsuse täitmise viisi ja korra.

Üürikomisjoni jõustunud otsus on täitedokument (Täitemenetluse seadustiku § 2 lg 1 p 7). 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.

Kõige eelneva põhjal määrab komisjon, et juhul kui vastustaja G. Z. xxx Tallinnas asuvat eluruumi vabatahtlikult ei vabasta, tuleb ta koos eluruumi kasutavate isikutega (sh D. Z., ik xxx) ja neile kuuluva varaga eluruumist välja tõsta.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber