

<b>Üürivaidlusasi nr.</b>	11-1/88/13
<b>Otsuse kuupäev ja koht</b>	16.01.2014, Tallinn
<b>Üürikomisjoni koosseis</b>	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting
<b>Üürivaidlusasi</b>	<b>Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus K. R. (ik xxx, elukoht xxx Tallinn) vastu nõuetes kohustada teda vabastama eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittevabastamisel määrata otsuse täitmise viisiks tema koos talle kuluva varaga eluruumist väljatõstmise; välja mõista temalt xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 1813,53 eurot, kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest 452,30 eurot ja alates 02.01.2014 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele ning viivis 738,01 eurot.</b>
<b>Istungil osalenud isikud</b>	Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Lia Siht, vastustaja K. R.
<b>Asja läbivaatamise kuupäev</b>	07.01.2014

**Resolutsioon** Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada osaliselt.
2. Kohustada K. R. i vabastama ja tagastama Tallinna linnale eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittevabastamisel määrata otsuse täitmise viisiks K. R. i väljatõstmise nimetatud eluruumist koos talle kuuluva varaga.
3. Välja mõista K. R. lt üüri- ja kõrvalkulude võlg xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamise eest 1813,53 eurot (üks tuhat kaheksasada kolmteist eurot 53 senti).
4. Välja mõista K. R. lt kahjuhüvitis xxx Tallinnas asuva eluruumi vabastamisega viivitamise eest 452,30 eurot (nelisada viiskümmend kaks eurot 30 senti).
5. Välja mõista K. R. lt kahjuhüvitis xxx Tallinnas asuva eluruumi vabastamisega viivitamise eest alates 02.01.2014 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele, kuid mitte rohkem kui kokku 196,16 eurot (üheksasada üheksakümmend kuus eurot 16 senti).
6. Välja mõista K. R. lt viivis 738,01 eurot (seitsesada kolmkümmend kaheksa eurot 01 senti).

#### **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.

Kui komisjon rahuldab avalduse osaliselt, võib avaldaja esitada kohtusse hagi asja lahendamiseks rahuldamata osas. Teine pool võib esitada kohtule 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 K. R. (edaspidi: üürnik või vastustaja) 06.12.2011 Tallinna linnaga, keda esindas omanikult saadud volituse alusel Minu Vara OÜ, üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks tähtajaga kuni 10.07.2014.

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. Tulenevalt elamu omaniku, OÜ Raadiku Arendus ja OÜ Minu Vara vahel sõlmitud haldus- ja hooldusteenuste osutamise lepingu p-st 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 ka arveid OÜ Raadiku Arendus 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 03.11.2010 korraldusega nr 1682 on kehtestatud üüri määraks 1,60 eurot/m<sup>2</sup> eest. Sellest tulenevalt on üürilepingu p-s 9 kokku lepitud, et üürimäär on 1,60 eurot/m<sup>2</sup> eest kuus, seega on üür kokku 76,48 eurot kuus.

Kuna vastustaja ei olnud pikaajaliselt täitnud üüri ja kõrvalkulude maksmise kohustust nõuetekohaselt, esitas avaldaja 19.07.2013 talle üürilepingu ülesütlemise avalduse koos nõudega vabastada eluruum hiljemalt 10.09.2013; üürnik sai ülesütlemisavalduse kätte 19.07.2013. Ülesütlemisavalduse kohaselt oli üürnikul 18.07.2013 seisuga üüri- ja kõrvalkulude võlg 1607,48 eurot, millele lisandub viivis ja millega ta on kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. Ajavahemikul veebruarist 2012 kuni oktoobrini 2013 on üürniku võlg igakuiselt kasvanud (01.02.2012 oli võlg 119,40 eurot, 01.10.2013 juba 1931,20 eurot). Seega ei saa väita, et võlg oli lühiajaline või et oleks alust jätkata üürilepingu täitmist. Üürnikku oli lepingu rikkumisest enne ülesütlemist 12 korda kirjalikult hoiatatud ja antud tähtaegu võla tasumiseks, kuid tema võlg aina kasvas. Üürilepingu lõppemise päeva (10.09.2013) seisuga oli tema üüri- ja kõrvalkulude võlg 1813,53 eurot. Vastavalt raamatupidamise andmetele on tal maksmata viivist 30.09.2013 seisuga 559,73 eurot (määras 0,15% päevas). Kuigi üürileping õeldi üles 10.09.2013, ei ole üürnik eluruumi tagastanud. Sellest tulenevalt on temalt alates 11.09.2013 nõutud eluruumi vabastamise viivitamise eest kahjuhüvitist senises üürimääras vastavalt talle esitatavatele arvetele.

Üürileandja esindaja tugineb oma avalduses võlaõigusseaduse (edaspidi: 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 (10.09.2013 seisuga) 1813,53 eurot, kahjuhüvitise eluruumi vabastamisega viivitamise eest alates 11.09.2013 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele, viivise 30.09.2013 seisuga 559,73 eurot ja alates 01.10.2013 määras 0,15% põhivõlalt päevas, kohustada vastustajat eluruumi vabastama, sellest keeldumisel ta koos talle kuuluva varaga eluruumist välja tõsta.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja eluruumi vabastamise ja mittevabastamisel eluruumist väljatõstmise nõude juurde, palus välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võla 1813,53

eurot, kahjuhüvitise eluruumi vabastamisega viivitamise eest 01.01.2014 seisuga 452,30 eurot ja alates 02.01.2014 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele ning viivise 31.12.2013 seisuga 738,01 eurot.

### **Vastustaja vastuväited**

Vastustaja K. R. oli kutsutud üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, mille ta sai kätte 05.12.2013 (allkirjaleht, tlk 96). Kutses tehti talle teatavaks tema vastu esitatud nõuded ja anti talle võimalus nõuetele kirjalikult vastamiseks. Vastustaja nõuetele kirjalikku vastust ei esitanud.

Üürikomisjoni istungil vastustaja nõuetele vastu ei vaielnud. Kinnitas, et on üürilepingu ülesütlemisavalduse kätte saanud ja teab, et leping lõppes 10.09.2013. Eluruumis ta enam ei ela, loodab selle lähemal ajal korda teha ja üürileandjale üle anda, samuti hakata maksma võlga.

### **Üürikomisjoni otsuse põhjendused**

Üürikomisjon, kuulanud ära üürivaidluse pooled, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldus tuleb rahuldada osaliselt. Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (edaspidi ÜVLS) paragrahvidest 1 lg 1<sup>1</sup>, 17 ja 19 - 22.

AS ISS Eesti on üürileandja Tallinna linna esindajana sõlminud Tallinna Linnavaraameti 06.12.2011 käskkirja nr xxx alusel 06.11.2011 üürniku K. R. 'ga eluruumi üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi (47,8 m<sup>2</sup>) andmiseks üürniku kasutusse tähtajaga kuni 10.07.2014 (üürileping, tlk 5-6). Lepingu p-s 9 oli kokku lepitud, et üüri summa on 1,60 eurot ühe ruutmeetri eest ehk 76,48 eurot kuus. Üürilepingu p-s 14.1 kinnitab üürnik, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad lepingule lisatud „Eluruumi üürilepingu tingimused“, et ta on tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega sellistel tingimustel. Üürilepingu p-de 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 üürile tuleb tal maksta ka eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulud ja maksud.

Tulenevalt „Eluruumi üürilepingu tingimustest“ (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüp-tingimused, tlk 10-22) maksab üürnik üürileandjale üüri üürilepingu p-s 9 märgitud summas igas kalendrikuus (tüüp-tingimuste 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 lähimates mõõturite näitudest, teenusepakujate 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 viivitamisega on üürileandjal õigus nõuda ja üürnikul kohustus maksta viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest (p 7.3). Kui üürnikult laekunud summadest ei jätku kõigi tasumisele kuuluvate maksete tasumiseks, siis loetakse maksed tasutuks järgmistes järkudes: esmajärjekorras viivis tasumata kõrvalkuludelt ja üürilt ning teisena kõrvalkulud ja üür (p 7.4). 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).

Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2010 korraldusega nr 1682-k on kehtestatud xxx eluruumide üüri suuruseks 1,60 eurot eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta kalendrikuus.

OÜ Raadiku Arendus ja Tallinna linna vahel märtsis 2008.a sõlmitud rendilepinguga (tlk 28-29) on OÜ-d Raadiku Arendus volitatud sõlmima tüüptingimustele vastavaid eluruumi üürilepinguid ja esindama Tallinna linna kui üürileandjat üürilepingute täitmise ja lõpetamisega seonduvates küsimustes (rendilepingu p 3.2).

OÜ Raadiku Arendus ja OÜ Minu Vara on 12.06.2009 sõlminud lepingu xxx territooriumidel kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamiseks (tlk 25-27). Nimetatud halduslepingu p-i 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 kohaselt (23. kanne) ühinesid AS ISS Eesti (ühendav ühing) ja osäühing 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 23-24).

Seega eeltoodust tulenevalt on AS ISS Eesti (edaspidi: üürileandja esindaja või avaldaja esindaja) avaldaja Tallinna linna esindajaks üürilepingute sõlmimisel, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamisel ja arvete tasumise nõudmisel üürnikelt.

Üürileandja esindaja on üürnikku võlast korduvalt kirjalikult hoiatanud ja andnud talle tähtaegu võla ja makseviivituse likvideerimiseks (kirjad, tlk 61 – 75). Üürileandja esindaja on 19.07.2013 koostanud üürnikule üürilepingu ülesütlemise avalduse (tlk 32), milles on teatanud üürilepingu ülesütlemisest maksimisega viivitamise tõttu ja palunud eluruumi vabastada 10.09.2013. Ülesütlemisavalduse on üürnik samal päeval, 19.07.2013, kätte saanud (allkiri ülesütlemisavaldusel, tlk 32). Üürnik eluruumi üürileandja esindajale üle andnud ei ole.

Avaldaja nõuab kohustada vastustajat eluruumi vabastama, selle mitte vabastamisel ta eluruumist koos talle kuuluva varaga välja tõsta. Lisaks palub välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võla 1813,53 eurot, kahjuhüvitise eluruumi vabastamisega viivitamise eest 01.01.2014 seisuga 452,30 eurot ja alates 02.01.2014 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele ning viivise 31.12.2013 seisuga 738,01 eurot. Vastustaja nõuetele vastu ei vaielnud.

Otsustamiseks eluruumi vabastamise nõude üle, peab üürikomisjon kõigepealt tuvastama, kas avaldajal oli alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks ja kas vastustaja üürileping on lõppenud. Seejärel võtab komisjon seisukoha üüri- ja kõrvalkulude võla, eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise ja maksimisega viivitamise eest viivise väljamõistmise nõuetes.

Üürikomisjoni seisukoht eluruumi vabastamise nõudes ja otsuse täitmise viisi määramise osas.

Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, sõlmisid Tallinna linn ja K. R. 06.12.2011 eluruumi üürilepingu tähtajaga kuni 10.07.2014. Üürileandja ütles üürilepingu ühepoolset erakorraliselt üles. Ülesütlemise põhjuseks oli, et seisuga 18.07.2013 oli üürniku üüri- ja kõrvalkulude võlg 1607,48 eurot, millega ta oli kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude summa või nende olulise osa maksimisega. Ülesütlemisel tugines üürileandja esindaja VÕS § 316 lõike 1 p-le 1 ja üürilepingu tüüptingimuste p-le 21.5.

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 soovival le-

pingupoolelt 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 § 316 lõike 1 p-i 1 kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. Üürilepingu tüüptingimuste p-st 21.5 tulenevalt on üürileandjal õigus üürileping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega.

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 ning ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg. Eeltoodud nõuetele mittevastav ülesütlemine on tühine.

Avaldaja esindaja on koostanud vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse kirjalikult (tlk 32). Ülesütlemisavalduses on märgitud, et öeldakse üles eluruumi üürileping aadressil xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks, et ülesütlemise põhjuseks on üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 1607,48 eurot, millega üürnik on kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega, et üürileping lõpeb ja eluruum palutakse vabastada hiljemalt 10.09.2013 ning et üürilepingu ülesütlemist on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul ülesütlemisavalduse saamisest kas Tallinna Üürikomisjonis või Harju Maakohtus. Ülesütlemisavalduses on seega märgitud kõik seaduses nõutud andmed. Ülesütlemisavalduse on vastustaja kätte saanud 19.07.2013.

Üürilepingu ülesütlemise alusena on ülesütlemisavalduses märgitud, et 18.07.2013 seisuga oli üürnikul üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 1607,48 eurot, millega ta on kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude summa või nende olulise osa maksmisega. Avaldaja esindaja koostatud tõendist - vastustajale tasumiseks määratud ja tema tasutud summasid kajastav tabel (korteris saldo, tlk 33-38, 76-77, 97-98) - nähtub, et alates septembrist 2012 ei ole vastustaja eluruumi eest midagi maksnud ning ka juba septembri 2012 seisuga oli tal võlg 168,90 eurot, mis on edaspidi seega igas kuus kasvanud. Seega on õige ülesütlemisavalduses märgitu, et juuli 2013 seisuga oli vastustaja üüri- ja kõrvalkulude maksmisega viivituses üle kolme kuu järjest.

Vastustajat oli enne ülesütlemist ka korduvalt (igakuiselt) nii võlast kui ka maksmisega viivitamisest hoiatatud ja antud talle tähtaegu võla kustutamiseks. Lepingu ülesütlemist vastustaja vaidlustanud ei ole (Harju Maakohtu vastus üürikomisjoni järelepärimisele, tlk 80). Vastustaja on ülesütlemise kätte saanud, seega on see muutunud tema suhte kehtivaks.

Seetõttu leiab üürikomisjon, et kuna üürilepingu ülesütlemisavaldus vastab seaduse nõuetele, üürnik on selle kätte saanud, üürnikule oli antud tähtaegu lepingu rikkumise lõpetamiseks, mis lõppesid tulemusteta ning üürileandjal oli alus lepingu erakorraliseks ülesütlemiseks, lõppes üürileping erakorralise ülesütlemisega 10.09.2013.

Vastavalt VÕS § 334 lg 1 peab üürnik üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele. Sama kohustuse sätestavad ka üürilepingu tüüptingimuste p-d 22.1 ja 22.2, mille kohaselt tuleb eluruum ja võtmed üürileandjale aktiga üle anda. Kuna üürileping on lõppenud, kuid vastustaja eluruumi vabastanud ega üürileandjale üle andnud ei ole, on avaldajal õigus nõuda eluruumi vabastamist. Seega avaldaja nõue eluruumi vabastamiseks tuleb rahuldada ja tuleb kohustada vastustajat vabastama ja tagastama avaldajale eluruum xxx Tallinnas.

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). 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 üüri vaidlusi 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. 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. Seetõttu on põhjendatud seaduse analoogia kasutamine, kuna vastasel juhul võib komisjoni otsuse täitmine osutuda avaldajale ebamõistlikult koormavaks. Komisjon otsustab, et on vaja määrata kindlaks otsuse täitmise viis ja otsustab, et eluruumi xxx Tallinnas mittevabastamisel tuleb K. R. koos talle kuuluva varaga eluruumist välja tõsta.

Üürikomisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude võla väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga üürilepingu lõppemise päeva 10.09.2013 seisuga 1813,53 eurot. Vastustaja võlale vastu ei ole vaielnud.

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.

Vaidlust ei ole selles, et vaidlusalune eluruum oli antud pärast üürilepingu sõlmimist vastustaja kasutusse, et ta on tarbinud kommunalteenused ega ole vaidlustanud nende osutamist. Arveid on vastustajale esitatud igakuiselt (arved, tlk 39-60). Nagu eespool juba tuvastatud, ei ole vastustaja alates septembrist 2012 maksnud eluruumi eest midagi ja juba septembri 2012 seisuga oli tal eluruumi eest võlg 168,90 eurot. Tõendeid, et üürnik oleks talle esitatud arveid vaidlustanud, üürikomisjonile esitatud ei ole.

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. 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. Üürilepingu tüüptingimuste kohaselt pidi vastustaja maksma üüri ja kõrvalkulude eest igakuiselt kuu 30. või 31. kuupäevaks.

Korteri saldole tehtud ümberarvestustest (tlk 76-77) nähtub, et 10.09.2013 seisuga oli üürniku võlg 1813,53 eurot. Kuna tõendeid selle kohta, et vastustaja on võla ära maksnud, esitatud ei ole ja vastustaja ei ole võlale ka vastu vaielnud, tuleb avaldaja nõue rahuldada. Vastustajalt tuleb avaldaja nõutud 1813,53 eurot kui üüri- ja kõrvalkulude võlg välja mõista.

Üürikomisjoni seisukoht eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest pärast üürilepingu lõppemist kahes osas. Esiteks 01.01.2014 seisuga välja arvestatud kahjuhüvitis

452,30 eurot ja teiseks alates 02.01.2014 kuni eluruumi vabastamiseni arvestatav kahjuhüvitis, mis määratakse igakuiselt esitatavatel arvetel.

VÕS § 335 sätestab, 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 kui üürnik peab asja õigustatult kinni tema poolt tehtud kulutuste hüvitamiseks. Ka üürilepingu tüüptingimused kehtestavad põhimõtte, et kui üürnik viivitab eluruumi vabastamisega pärast lepingu lõppemist, peab ta sel ajal maksuma nii kõigi kõrvalkulude eest kui ka üürileandjale kahjuhüvitist.

Vastustaja üürileping lõppes ülesütlemisega 10.09.2013. Vastustaja ei ole üürikomisjoni istungi toimumise ajaks eluruumi vabastanud ega tagastanud. Komisjonile ei ole esitatud ka tõendeid, et vastustajal oleks õigus eluruumi mitte vabastada. Seetõttu peab ta maksuma eluruumi eest ka pärast üürilepingu lõppemist kuni ajani, mil ta eluruumi üürileandjale tagasi annab.

Üürilepingu tüüptingimuste kohaselt pidi vastustaja maksuma üüri ja kõrvalkulude eest igakuiselt kuu 30. või 31. kuupäevaks. Avaldaja nõuab võlga 01.01.2014 seisuga 452,30 eurot. Kuna nimetatud maksetähtpäev on möödunud, on nõue selles osas muutunud sissenõutavaks. Korterite saldo kohaselt on vastustaja võlg 01.01.2014 seisuga kokku 2276,83 eurot (tlk 97). Lahutades nimetatud summast eespool üüri- ja kõrvalkulude võlana välja mõistetud 1813,53 eurot, saame 452,30 eurot ( $2276,83 - 1813,53 = 452,30$ ). Seega on avaldaja nõue õige, põhjendatud ja tuleb rahuldada. Vastustajalt tuleb välja mõista kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest 01.01.2014 seisuga 452,30 eurot.

Kuna ei ole teada, millal vastustaja eluruumi vabastab ja avaldaja esindajale üle annab, on avaldaja esitanud ka tulevikku suunatud nõude, st mõista vastustajalt välja kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest etteulatuvalt alates 02.01.2014 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele. Komisjoni hinnangul on ka see nõue põhjendatud. TsMS § 369 sätestab, et tulevase nõude täitmise hagi võib esitada juhul, kui on alust eeldada, et võlgnik kohustust õigel ajal ei täida. Sel alusel saab muu hulgas nõuda ka pärast hagi esitamist sissenõutavaks muutuvate korduvate kohustuste täitmist tulevikus. Vastustajale on jätkatud ka pärast üürilepingu ülesütlemist arvete esitamist ning temalt on nõutud nii kõigi kõrvalkulude kui ka Tallinna linna üürnikele kehtestatud määras üüri tasumist. Kuna 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 ole ta nõudnud kahjuhüvitist lubatust rohkem, mistõttu peab vastustaja kõik talle esitatud või tulevikus esitatavad arved täies mahus ära maksuma seni, kuni ta eluruumi avaldaja esindajale üle annab.

Üürikomisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõudes.

Viivist nõuab avaldaja esindaja 31.12.2013 seisuga arvestatuna 738,01 eurot. Üürikomisjon on eespool tuvastanud nii vastustajapoolse maksmisega viivitamise kui ka tema võla. Seega on olemas alus nõuda vastustajalt viivist.

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 üürilepingu tüüptingimuste p 8.3

näeb ette üürileandja õiguse nõuda maksmisega viivitamisel üürnikult viivist 0,15% tasumata summalt päevas. Kuna avaldaja esindaja on sellises määras viivist ka arvestatud, on viivisenõue põhjendatud.

Komisjonile esitatud korteri saldost nähtuvalt on vastustajale hakatud viivist arvestama alates juunist 2012. Viivist on arvestatud igakuiselt eelmise kuu eest järgmise kuu arve koostamise momendil, arvestades selleks ajaks kogunenud võla kogusummat ning korrutades selle arvestuse toimumise kuu päevade arvuga. Komisjoni hinnangul vastab viivisearvestus kehtivatele nõuetele. Korteri saldo kohaselt on 31.12.2013 seisuga arvestatud vastustajale viivist 738,01 eurot (tlk 97) ning sellist summat avaldaja esindaja vastusajalt nõuabki. Seega on nõue õige ja põhjendatud.

Komisjon on seisukohal, et viivisenõue on põhjendatud ning seaduslik ja tuleb rahuldada. Vastustajalt tuleb välja mõista viivis 31.12.2013 seisuga 738,01 eurot.

ÜVLS § 1 lg 1<sup>1</sup> sätestab, et üürikomisjonides ei lahendata vaidlusi rahaliste nõuete üle, mis ületavad 3200 eurot. Avaldaja kindlas summas väljendatud rahalised nõuded vastustaja vastu on järgmised: üüri- ja kõrvalkulude võla nõue 1813, 53 eurot, kahjuhüvitise nõue eluruumi vabastamisega viivitamise eest 452,30 eurot ja viivise nõue 738,01 eurot. Nõuete summa kokku on 3003,84 eurot. Rahalistele nõuetele seadusega kehtestatud ülempiirist on puudu 196,16 eurot ( $3200 - 3003,84 = 196,16$ ). Seetõttu saab komisjon rahalise nõude, mis on esitatud kindlat summat määramata, so eluruumi vabastamisega viivitamise eest arvete alusel alates 02.01.2014 nõutav kahjuhüvitis, rahuldada osaliselt. Komisjon mõistab kahjuhüvitise välja alates 02.01.2014 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt esitatud arvetele, kuid mitte rohkem, kui kokku 196,16 eurot.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

Üürikomisjoni liige  
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige  
Anne Oad

Üürikomisjoni liige  
Mai Sõber