

Üürivaidlusasi nr.	11-1/103/13
Otsuse kuupäev ja koht	30.01.2014, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Mai Sõber, Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus I. M.'i (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Rxxxxxx xb/x-xx, Tallinn 13812) vastu nõuetes kohustada teda vabastama eluruum Rxxxxxx xb/x-xx Tallinnas, eluruumi mittevabastamisel tõsta ta koos temaga eluruumi kasutava J. L.'iga (ik xxxxxxxxxxxx) ja neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja, mõista vastustajalt välja Rxxxxxx xb/x-xx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 397,42 eurot, kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest 19.01.2014 seisuga 46,11 eurot ja alates 20.01.2014 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele ning viivis 31.12.2013 seisuga 18,65 eurot ja alates 01.01.2014 määras 0,15% põhivõlast päevas kuni võla tasumiseni.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Lia Siht, vastustaja I. M.
Asja läbivaatamise kuupäev	21.01.2014
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Avaldus rahuldada osaliselt.**
- 2. Kohustada I. M.'i vabastama ja tagastama Tallinna linnale eluruum Rxxxxxx xb/x-xx Tallinnas, eluruumi mittevabastamisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta ta koos temaga eluruumi kasutava J. L.'iga (ik 44002230318) ja neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja.**
- 3. Välja mõista I. M.'ilt Tallinna linna kasuks Rxxxxxx xb/x-xx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 397,42 eurot (kolmsada üheksakümmend seitse eurot 42 senti).**
- 4. Välja mõista I. M.'ilt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitis Rxxxxxx xb/x-xx Tallinnas asuva eluruumi tagastamisega viivitamise eest 19.01.2014 seisuga 8,29 eurot (kaheksa eurot 29 senti) ja alates 20.01.2014 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele.**
- 5. Viivise nõue jätta tervikuna rahuldamata.**

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

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

Kui komisjon rahuldab avalduse osaliselt või jätab rahuldamata, võib avaldaja esitada hagi kohtusse asja lahendamiseks rahuldamata osas. Hagis võib esitada üksnes samad nõuded, mis esitati komisjonile. Teine pool võib esitada kohtule taotluse, et kohus vaataks komisjonile esitatud avalduse läbi 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 ja täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Avalduse kohaselt sõlmis I. M. (edaspidi: üürnik või vastustaja) 25.01.2011 Tallinna linnaga, keda esindas omanikult saadud volituse alusel AS ISS Eesti, eluruumi Rxxxxxxx xb/x-xx Tallinnas eluruumi kasutamiseks eluruumi üürilepingu tähtajaga kuni 25.01.2016. Vastavalt üürilepingu p-le 11 asus koos üürnikuga eluruumi kasutama tema ema J. L..

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 üürnikule 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 Linnavalitsuse 24.11.2010 korraldusega nr 1796-k kehtestati üürimääraks 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest. Üürilepingu p-s 9 on kokku lepitud, et üürimäär on 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest kuus ehk 127,40 eurot kuus ja rõdupinna eest 2,94 eurot kuus.

Kuna vastustaja ei täitnud pikaajaliselt nõuetekohaselt üüri- ja kõrvalkulude tasumise kohustust, esitas avaldaja 15.04.2013 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse koos nõudega vabastada eluruum hiljemalt 31.05.2013. Ülesütlemisavalduse pandi 08.05.2013 vastustaja postkasti ning avaldati Ametlikes Teadaannetes. Avaldusele lisatud raamatupidamisväljavõtte kohaselt on vastustaja eksinud üürilepingu tingimuste vastu, mis annavad alust öelda üürileping üles. Vastustajale saadeti 14.12.2012, 14.01.2013, 15.02.2013, 14.03.2013, 17.04.2013 ja 15.05.2013 meeldetuletuskirjad võla kohta ja 05.02.2013 hoiatuskiri, milles anti tähtaeg võla tasumiseks ja hoiatati võla tasumata jätmise tagajärgedest. Vastustaja temale antud tähtajaks 28.02.2013 võlga ei tasunud ja tema võlg avaldaja ees kasvas jätkuvalt. Vastavalt ülesütlemisavaldusele kohustati vastustajat eluruumi vabastama hiljemalt 31.05.2013 ja võtmed tagastama, kuid seda ei ole vastustaja teinud ja on jätkanud eluruumi kasutamist. Sellest tulenevalt on avaldaja alates 01.06.2013 nõudnud vastustajalt kahjuhüvitist vastavalt talle esitatud arvetele. Kuna vastustajal on pikaajaline võlg, tuleb tal üürilepingust tulenevalt maksta ka viivist tasumata summalt 0,15% päevas.

Üürileandja esindaja tugineb oma avalduses võlaõigusseaduse (edaspidi: VÕS) § 76 lõikele 1, § 101 lõike 1 punktile 1, § 108 lõikele 1, § 113 lõikele 1 lausetele 1 ja 3, § 313 lõikele 1, § 316 lõike 1 punktidele 1 kuni 3, § 325 lõikele 1 ja 2, § 334 lõikele 1, § 335, tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 369, § 445 lõikele 1 ja eluruumi üürilepingu tüüptingimustele ning palub mõista vastustajalt välja lepingujärgse üüri- ja kõrvalkulude võlg 397,42 eurot, viivise 31.10.2013 seisuga 55,65 eurot ja alates 01.11.2013 määras 0,15% põhivõlalt päevas, kohustada vastustajat vabastama eluruumi Rxxxxxxx xb/x-xx Tallinnas, sellest keeldumisel tõsta ta koos temaga eluruumi kasutava J. L.-iga eelnimetatud eluruumist

välja ning välja mõista temalt eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitis 08.11.2013 seisuga 440,40 eurot ja edasi vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi vabastamiseni.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja kõigi avalduses esitatud nõuete ja põhjenduste juurde, kuid täpsustas osaliselt rahalisi nõudeid. Üüri-ja kõrvalkulude nõudes jäi menetlusse võetud nõude juurde. Kahjuhüvitise nõuet vähendas, palus selle välja mõista 19.01.2014 seisuga 46,11 eurot ja alates 20.01.2014 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele. Viivist palus välja mõista 31.12.2013 seisuga 18,65 eurot ja alates 01.01.2014 määras 0,15% võlalt päevas kuni võla tasumiseni. Nõuete tõendamiseks esitas komisjonile täiendava saldoväljavõtte. Selgitas, et üürnik palus pärast ülesütlemisavalduse kättesaamist võla tasumiseks maksegraafikut ja erandkorras see temaga ka sõlmiti, kuna üle poole võlast oli selleks ajaks kustutatud. Kahjuks ei saanud vastustaja graafiku täitmisega hakkama.

Vastustaja vastuväited

Vastustajale saadeti 03.12.2013 kutse komisjoni istungile ja menetlusdokumendid tema üürilepingu objektiks oleva eluruumi aadressile Rxxxxxx xb/x-xx (toimiku lk 82). AS Eesti Post tagastas saadetise 20.12.2013 hoiutähtaja möödumise tõttu, kuna vastustaja seda postiasutusest vastu ei võtnud. Seejärel taotles avaldaja menetlusdokumentide kättetoimetamist enda korraldamisel, et need kohtutäitur Mati Kadak'u büroo kaudu vastustajale kätte toimetada. Vastavalt 08.01.2014 tahteavalduse või dokumendi kättetoimetamise aktile (tlk 90 ja 93) anti dokumendid, s.h kutse istungile, vastustajale 06.01.2014 aadressil Rxxxxxx xb/x-xx allkirja vastu üle. Vastustaja nõuetele kirjalikku vastust ei esitanud.

Üürikomisjoni istungil vastustaja nõuetele vastu ei vaielnud. Ei vaidlustanud ka hoiatuskirjade ja ülesütlemisavalduse saamist. Selgitas, et võla põhjuseks on tema haigestumine, oli kaheksa kuud haiguslehel. Vastustaja esitas tõenditena Sotsiaalkindlustusameti Põhja Pensionikeskus Tallinna büroo 01.08.2012 otsuse nr 891458 ja 24.07.2013 otsuse nr 1002652, mille kohaselt on tuvastatud I. M.'i töövõime kaotus 60% ja viimatimärgitud otsuses ka puue (tlk, lk 97-101). Pärast pikaajalist haigust ta koondati töölt (töölepingu lisa selle erakorralise lõpetamise kohta töötaja tervisliku seisundi tõttu (tlk 102). Vastustaja asus uuesti tööle 01.10.2012, mille tõendamiseks esitas töölepingu (tlk 103-105). Esitas 21.01.2014 väljastatud perearsti tõend, mille kohaselt J. L. on voodihaige ja vajab kõrvalist abi (tlk 96). Vastustaja sõnul ei saanud ta võla kustutamiseks avaldajaga sõlmitud maksegraafikut täita seetõttu, et viibis haiglas. Vahepeal on saanud võlast 600 eurot ära maksta. Loodab aprillis 2014 võla tasuda.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära kohal olnud 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 17 ja 19 - 22.

Komisjon tuvastas, et Tallinna Linnavalitsuse 29.12.2010 korralduse nr 2032-k alusel (tlk 14) sõlmis AS ISS Eesti üürileandja Tallinna linna (edaspidi: üürileandja või avaldaja) esindajana eluruumi omanikult saadud volituse alusel 25.01.2011 üürniku I. M.'iga eluruumi üürilepingu Rxxxxxx xb/x-xx Tallinnas asuva eluruumi (66,4 m²) andmiseks üürniku kasutusse tähtajaga kuni 25.01.2016 (üürileping, tlk 7). Lepingu p-s 9 oli kokku lepitud, et üürisumma on 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest ehk 127,40 eurot kuus, millele lisandub rõdupinna eest 2,94 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 16-28) 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 lähedes 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). 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).

OÜ Raadiku Arendus ja Tallinna linn on märtsis 2008 sõlminud rendilepingu, millega OÜ Raadiku Arendus andis Tallinna linnale rendile Raadiku tn 8 kinnistul asuvad korterelamud. Tulenevalt lepingu p-st 3.2 on Tallinna linn volitanud OÜ-t Raadiku Arendus sõlmima eelnimetatud korterelamutega seonduvaid üürilepinguid ning esindama Tallinna linna üürilepingute täitmise ja lõpetamisega seonduvates küsimustes (tlk 35-36).

OÜ Raadiku Arendus ja OÜ Minu Vara on 12.06.2009 sõlminud lepingu Raadiku 8 territooriumidel kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamiseks (tlk 32-34). Nimetatud halduslepingu punkti 3.2.1 alusel jäi OÜ Minu Vara kohustuseks muuhulgas Tallinna linna esindamine tüüp-tingimule 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 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 (väljavõtte äriregistri teabesüsteemist, tlk 30-31). Seega eeltoodust tulenevalt on AS ISS Eesti (edaspidi: üürileandja esindaja või avaldaja esindaja) Tallinna linna esindajaks üürilepingute sõlmimisel, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamisel ja arvete tasumise nõudmisel üürnikelt.

Tallinna Linnavalitsuse 24.11.2010 korraldusega nr 1796-k (tlk 37-38) on kehtestatud ka Raadiku x/x eluruumide üüri suuruseks 1,92 eurot eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta ühes kalendrikuus.

Seoses võlga saatis avaldaja vastustajale võla kohta meeldetuletusi 6 korral (tlk 63-64 ja 66-69) ning 05.02.2013 kirjjas (tlk 65) andis avaldaja vastustajale tähtaja võla tasumiseks ja makseviivituse lõpetamiseks 28.02.2013 ning hoiatas tähtjaks võla tasumata jätmise tagajärgedest. Võlga eelnimetatud kuupäevaks ei tasunud, sest korteri saldost nähtuvalt oli veebruari 2013 lõpuks vastustajal avaldaja ees võlg 655,17 eurot. Seega oli üürnik endiselt viivituses maksete tasumisega ja avaldaja koostas 15.04.2013 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse (tlk 39). Kuna kohtutäituril ei õnnestunud ülesütlemisavaldust vastustajale

üle anda, pandi see 08.05.2013 vastustaja eluruumi postkasti (tahteavalduse või dokumendi kättetoimetamise akt, tlk 42) ning avaldati 10.05.2013 elektroonilises väljaandes Ametlikud Teadaanded kohtutäituri teadete all (väljatrükk, tlk 43).

Avalduse kohaselt loeb avaldaja üürileping lõppenuks 31.05.2013. Vastustaja ei ole sellele väitele vastu vaieldud.

Avaldaja nõueteks on kohustada vastustajat eluruumi Rxxxxxxx xb/x-xx Tallinnas vabastama, selle mittevabastamisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta ta koos temaga eluruumi kasutava J. L.'i ja neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja. Lisaks palub mõista vastustajalt välja lepingujärgse üüri- ja kõrvalkulude võla 397,42 eurot, kahjuhüvitise eluruumi vabastamisega viivitamise eest 46,11 eurot ja alates 20.01.2014 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele ning viivise 31.12.2013 seisuga 18,65 eurot ja alates 01.01.2014 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni selle tasumiseni. Vastustaja ei ole nõuetele vastu vaieldud.

Otsustamaks eluruumi tagastamise nõude üle, peab üürikomisjon kõigepealt tuvastama, kas avaldajal oli alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks ja kas vastustaja üürileping on lõppenud. Seejärel võtab komisjon seisukoha võla ja viivise väljamõistmise nõuetes.

1) Üüritud asja tagastamise nõudes leidis komisjon järgmist.

Eluruumi Tallinnas Rxxxxxxx xb/x-xx tagastamist nõuab avaldaja seetõttu, et üürileping on erakorraliselt üürniku makseviivituse tõttu üles öeldud, kuid vastustaja ei ole eluruumi avaldajale tagastanud ja on jätkanud selle kasutamist.

Vastavalt VÕS § 334 lg 1 peab üürnik üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele. Ka üürilepingu tingimustes on sätestatud (p 22.1), et üürnik peab hiljemalt lepingu lõppemise päeval eluruumi oma varast vabastama ning andma eluruumi üle üürilandja valdusse.

Seaduse kohaselt on alus nõuda üüritud asja tagastamist siis, kui üürileping on lõppenud. Et otsustada, kas avaldajal on õigus nõuda vastustajalt üüritud asja tagastamist, peab komisjon võtma seisukoha, kas üürileping on lõppenud. Selleks peab komisjon kindlaks tegema, kas ülesütlemine muutus vastustaja suhtes kehivaks, kas üürilepingu ülesütlemisteade vastab seaduses sätestatud nõuetele ning kas üürileandjal oli olemas seaduslik alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks.

Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, kehtis poolte vahel enne üürilepingu ülesütlemist tähtajaline üürileping.

VÕS § 313 lg 1 järgi võib mõjuval põhjusel kumbki lepingupool 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 1 kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. VÕS § 316 lg 2 sätestab, et üürileandjal ei ole käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud ülesütlemisõigust, kui üürnik täidab oma kohustused enne ülesütlemist.

VÕS § 325 sätestab eluruumi üürilepingu ülesütlemisavaldusele kindla vormi. Ülesütlemise avaldus 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.

Üürilepingu tingimuste p-de 21.5, 21.6 ja 21.7 kohaselt on üürileandjal õigus üürileping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude ja nende olulise osa maksimisega ja tema võlg ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa ja maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa.

Avaldaja esindaja esitas vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse kirjalikult (tlk 39). Üürikomisjoni istungil vastustaja ei vaidlustanud selle kättesaamist. Ülesütlemisavalduses on märgitud üüritud asi, eluruum Rxxxxxx xb/x-xx, lepingu lõppemise päev 31.05.2013 ning ülesütlemise alusena asjaolu, et 14.04.2013 seisuga on vastustaja üüri- ja kõrvalkulude võlg 639,27 eurot, millele lisanduvad viivised ning sellega on vastustaja olnud kolmel kuul järjest viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksimisega. Märgitud on ka ülesütlemise vaidlustamise kord ning tähtaeg, s.t et üürilepingu ülesütlemist on võimalik vaidlustada Tallinna Üürikomisjonis või Harju Maakohtus 30 päeva jooksul arvates teate kättesaamisest ja ära toodud nimetatud asutuste aadressid. Seega sisaldab avaldaja üürilepingu ülesütlemisavaldus kõiki seaduses sätestatud kohustuslikke andmeid, siis komisjoni hinnangul on ülesütlemisavaldus vormi- ja sisunõuetest kinnipidamise osas kehtiv.

Eespool on komisjon tuvastanud, et ülesütlemisavaldus pandi 08.05.2013 vastustaja postkasti ja avaldati Ametlikes Teadaannetes 10.05.2013. Vastustaja kinnitas ülesütlemisavalduse saamist ja seega on muutunud ülesütlemisavaldus tema suhtes kehtivaks.

Üürilepingu ülesütlemise alusena tugineb avaldaja vastustaja viivitusele üüri- ja kõrvalkulude või nende olulise osa tasumisel kolmel järjestikusel kuul. Avaldaja esindaja on pidanud arvestust vastustajale esitatud arvete ja temalt laekunud maksete kohta (korterite saldo, tlk 46-49 ja 77-79), mille põhjal tuvastas komisjon, et 2013. a. märtsikuu lõpuks ehk ülesütlemisavalduse koostamisele eelneval kuul oli vastustajal avaldaja ees võlg 816,66 eurot. Korterite saldost nähtub, et 2013. a. jaanuaris pidi vastustaja maksma koos võlaga 660,67 eurot, kuid ei maksnud midagi. Veebruaris tuli koos võlaga tasuda 948,77 eurot, vastustaja tasus 310 eurot. Märtsis pidi koos võlaga tasuma 929,27 eurot, vastustaja maksis 140 eurot. Eeltooduga on tõendatud, et vastustaja oli enne üürilepingu ülesütlemisavalduse koostamist kolmel järjestikusel kuul viivituses üüri ja kõrvalkulude või nende olulise osa maksimisega. Eeltoodust tuleneval ja kooskõlas üürilepingu tingimuste p-dega 21.6 ja 21.7 ning VÕS § 316 lg 1 p 2 ja 3 sätestatuga oli avaldajal olemas alus üürilepingu ülesütlemiseks. Avaldaja on vastustajat võlast ja viivitusest ka hoiatanud. Eeltoodule tuginedes leiab komisjon, et avaldaja üürilepingu ülesütlemisavaldus on seadusekohane ja avaldajal oli olemas seaduslik alus lepingu lõpetamiseks. Vastustaja ei ole üürilepingu ülesütlemist seaduses sätestatud korras ja tähtajal vaidlustanud (kohtu vastus teabenõudele, tlk 85). Eeltoodust tulenevalt ei ole komisjonil alust mitte nõustuda avaldajaga selles, et üürileping lõppes ülesütlemisavalduses märgitud ajast, so 31.05.2013.

Poolte vahel ei olnud vaidlust, et vastustaja ei ole eluruumi tagastanud ja jätkab selle kasutamist. Kuna komisjon asus eespool seisukohale, et üürileping lõppes 31.05.2013, kuid eluruum on endiselt avaldajale tagastamata, siis on nõue üüritud asja tagastamise osas õiguslikult põhjendatud ning komisjonil puudub alus (vaatamata vastustaja esitatud põhjendustele võla tekkimise kohta) nõuet mitte rahuldada. Üürikomisjon kohustab I. M.'i tagastama Tallinna linnale üüritud asja, eluruumi Rxxxxxx xb/x-xx Tallinnas.

2) Otsuse täitmise viisi kindlaks määramise nõudes komisjon otsustas järgmist.

Avalduses taotleb avaldaja, et otsuse täitmise viisiks määrataks vastustaja koos temaga eluruumi kasutava isiku ning neile kuuluva vara eluruumist väljatõstmine. 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 juhuks, kui üürnik vabatahtlikult üüritud asja ei tagasta.

Täitemenetluse seadustiku (TMS) § 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 (TMS § 2 lg 1 p 7). Tsiviilkohtumenetluse seadustik (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 ÜVLS mõttega kooskõlas asjaolu, et üürikomisjoni otsust ei saa õigustatud pool sisuliselt täita, vaid peab selleks tegema täiendavaid kulutusi ja pöörduma samas asjas veelkord kohtusse ebaseadusliku valduse lõpetamise või muu sellise nõudega.

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.

Komisjon on seisukohal, et antud juhul on põhjendatud seaduse analoogia kasutamine, kuna vastasel juhul võib osutada komisjoni otsuse täitmine õigustatud poolele ebamõistlikult koormavaks. Seetõttu komisjon leiab, et on vaja määrata antud asjas kindlaks otsuse täitmise viis ning otsustab, et eluruumi Tallinnas aadressil Rxxxxxx xb/x-xx Tallinnas vabatahtlikust tagastamisest keeldumisel tuleb I. M. koos temaga eluruumi kasutava J. L.'iga ja neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja tõsta.

3) Komisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude võla 397,42 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) üksnes 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.

Tingimuste p 7.2 kohaselt kohustus üürnik tasuma nii üüri kui kõrvalkulude eest igakuiselt üürileandja arve alusel 10 päeva jooksul alates jooksva kuu 20. kuupäevast.

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.

VÕS § 103 lg 1 kohaselt eeldatakse, et kohustuse rikkumine ei ole vabandatav.

Korterite saldo ning vastustajale esitatud arvete perioodi detsember 2012 kuni november 2013 alusel on komisjon tuvastanud, et kuni üürilepingu ülesütlemisavalduse koostamiseni

15.04.2013 oli vastustajal üürileandja ees vähemalt detsembrist 2012 pidev võlg. Kuna üürileping lõppes ülesütlemisavalduses märgitud ajal ehk 31.05.2013, nõuab avaldaja vastustajalt nimetatud aja seisuga üüri- ja kõrvalkulude võla 397,42 euro välja mõistmist. Korterite saldo lk 77 on toodud arvestus, millest lähtudes on üürileandja arvestanud vastustaja üüri- ja kõrvalkulude võlaks sama summa ning seega on avaldaja üüri- ja kõrvalkulude nõude suurus eeltooduga tõendatud. Puuduvad ka tõendid, et vastustaja oleks talle esitatud arveid või osutatud teenuste saamist vaidlustanud. Viimane vastustajale koostatud üüri ja kõrvalkulude arve muutus sissenõutavaks 31.05.2013.

Eeltoodust tulenevalt leiab komisjon, et avaldaja üüri- ja kõrvalkulude võla nõue on põhjendatud, tõendatud ja tuleb rahuldada. Komisjon otsustab, et I. M.'ilt tuleb Tallinna linna kasuks välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võlg eluruumi Rxxxxxx xb/x-xx Tallinnas kasutamise eest 31.05.2013 seisuga 397,42 eurot.

4) Lisaks võlale nõuab avaldaja vastustajalt ka maksete tasumisega viivitamise eest viivise välja mõistmist 31.12.2013 seisuga 18,65 eurot ning alates 01.01.2014 määras 0,15% tasumata võlast päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

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 eespool märgitud, on vastustajal üürileandja ees alates vähemalt detsembrist 2012 pidev võlg. Tingimustes on sätestatud, et tasumisega viivitamise puhul kohustub üürnik tasuma viivist määras 0,15% päevas tasumata summalt. Avaldaja on arvestanud viivist alates jaanuarist 2013 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 selline arvestus seadusele ning ka üürilepingu tingimustele ning avaldaja ei nõua viivist mitte igalt summalt eraldi, vaid koondsummana, siis nõuab avaldaja viivist vähem, kui tal lepingu ja seaduse kohaselt õigus oleks.

Avaldaja nõuab viivise välja mõistmist kahes osas. Kõigepealt kindla summana 31.12.2013 seisuga 18,65 euro eurot. Sama summa kajastub ka korteri saldost (tlk 94).

Teiseks nõuab avaldaja viivist alates 01.01.2014 määras 0,15% tasumata summalt päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni. TsMS § 367 lubab esitada viivisenõude koos põhinõudega selliselt, et taotletakse viivise, mis ei ole hagi esitamise ajaks veel sissenõutavaks muutunud, väljamõistmist mitte kindla summana, vaid täielikult või osaliselt protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni.

VÕS § 6 lg-te 1 ja 2 kohaselt peavad võlausaldaja ja võlgnik käituma teineteise suhtes hea usu põhimõttest lähtuvalt. Võlasuhetele ei kohaldata seadusest, tavast või tehingust tulenevat, kui see oleks hea usu põhimõttest lähtuvalt vastuvõtmatu.

Komisjon on tuvastanud, et vastavalt üürilepingu p-le 14.2 on eluruum antud I. M.'ile üürile kui seda hädasti vajavale isikule. Tõendatud on, et mittemaksmise tingisid vastustaja haigestumine ja püsiv osaline töövõimetus ehk mõjuvad põhjused. Vastustaja on 2013. a. detsembris tasunud sel kuul määratud 241,93 euro asemel 631 eurot ja 2014. a. jaanuari esimeses pooles määratud kuumakse 253,73 euro asemel 600 eurot. Vaatamata sellele, et nii kindla summana esitatud viivise nõue kui ka veel sissenõutavaks mittemuutunud viivise nõue

on seaduslik, oleks vastustajalt viivise välja mõistmine, arvestades eelpool toodud asjaolusid, komisjoni hinnangul ebaõiglane. Viivise eesmärgiks peaks olema võlgniku suhtes sanktsiooni rakendamine täiendava rahasumma väljamõistmise kaudu, kuid antud juhul oleks see vastustaja suhtes ebamõistlik, kuna ta on niigi teinud pingutusi ja võlga oluliselt vähendanud. Ka on temale kuni detsembrini 2013 viivist määratud ja kinni peetud.

Eeltoodule tuginedes ja kaaludes poolte huvisid otsustab komisjon, et avaldaja viivise nõue tervikuna tuleb jätta rahuldamata.

5) Avaldaja nõudes välja mõista vastustajalt kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest ajavahemiku 01.06.2013 kuni 19.01.2014 eest 46,11 eurot ja alates 20.01.2014 vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni korteri tagastamiseni leiab komisjon.

Avaldaja nõuab kahjuhüvitise väljamõistmist, kuna vastustaja ei ole pärast üürilepingu lõppemist eluruumi tagastanud ja kasutab seda edasi.

VÕS § 335 sätestab, et kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja nõuda viivitatud aja eest kahjuhüvitisena kas üürilepingus kokkulepitud üüri või üüri, mis on samasuguses asukohas oleva samasuguse asja puhul tavaline, välja arvatud kui üürnik peab asja õigustatult kinni tema poolt tehtud kulutuste hüvitamiseks.

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

Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 369 kohaselt võib tulevase nõude täitmist nõuda juhul, kui on alust eeldada, et võlgnik oma kohustust õigel ajal ei täida.

Korterite saldo andmetel on vastustajal ka pärast üürilepingu lõppemist, s.o alates 01.06.2013 üürileandja ees võlg, kuigi võlg on võrreldes üürikomisjonile avalduse esitamise ajaga vähenenud. Pärast üürilepingu lõppemist on vastustaja jätkanud korteri kasutamist ja avaldaja on jätkuvalt esitanud senises määras arveid. Kuna üürileping lõppes 31.05.2013, loetakse edaspidi määratud maksed VÕS § 335 tulenevalt kahjuhüvitiseks. Vastustaja ei vaidlustanud, et on jätkanud korteri kasutamist ka pärast üürilepingu lõppemist ja et loodab korterit ka edasi kasutada. Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest pärast üürilepingu lõppemist poolte vahel kehtinud üürilepingus kokkulepitud üüri määras, kuigi tal oleks tüüptingimuste p. 22.5 kohaselt õigus nõuda kahjuhüvitist ka suuremas ulatuses (1/10 kuu üürisummast iga üleandmisega viivitatud päeva eest). Seega nõuab avaldaja kahjuhüvitist lubatud ulatuses.

Kindla summana nõutava kahjuhüvitise väljamõistmise nõudes tugineb avaldaja korteri saldo väljavõttele (tlk 94). Selle kohaselt oli vastustaja koguvõlg 19.01.2014 seisuga 443,53 eurot. Arvates sellest maha välja mõista otsustatud üüri- ja kõrvalkulude võla 397,42 eurot, jääb võla jäägiks 46,11 eurot ehk summa, mida avaldaja vastustajalt kahjuhüvitisena nõuab. Seega on kindla summana nõutav kahjuhüvitise nõue tõendatud ja põhjendatud.

Kuid komisjon, tuginedes eelmises punktis toodud põhjendustele, leiab, et kahjuhüvitise välja mõistmine täies ulatuses ei oleks hea usu põhimõttega kooskõlas. Korterite saldo andmetel oli vastustaja võlg 01.12.2013 seisuga 1141,06 eurot ja jooksva, detsembrikuu arve määrati 241,93 eurot. Seega pidi vastustaja kuu lõpuks tasuma 1382,99 eurot. Vastustaja maksis detsembris 631,01 eurot, seega pidi võlajääk olema 751,98 eurot (1382,99-631,01). Korterite saldost on aga võla suuruseks märgitud 789,80 eurot. Seega on makstud summast arvestatud maha viivise katteks 37,82 eurot (789,80-751,98). Komisjon leiab, et kuna detsembrikuu eest jäeti viivise väljamõistmise nõue rahuldamata, oleks mõistlik vähendada kindla summana nõutavat kahjuhüvitist 46,11 eurot 2013. a. detsembris viivise katteks arvestatud summa võrra. Sellest tulenevalt jääb kindla summana väljamõistetavaks kahjuhüvitise suuruseks 8,29 eurot (46,11-37,82).

Kuna ei ole teada, millal vastustaja korteri Rxxxxxx xb/x-xx tagastab, siis nõuab avaldaja vastustajalt kahjuhüvitise välja mõistmist vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni. 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 vähemalt detsembrist 2012 üürileandja ees pidev võlg, sellest tulenevalt leiab komisjon, et kui vastustajal edaspidi on jätkuvalt võlg avaldaja ees, on etteulatav kahjuhüvitise väljamõistmise nõue kuni eluruumi tagastamiseni põhjendatud..

Eeltoodule tuginedes komisjon otsustab välja mõista I. M.'ilt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitise eluruumi Rxxxxxx xb/x-xx tagastamisega viivitamise eest ajavahemiku 01.06.2013 kuni 19.01.2014 eest 8,29 eurot ja alates 20.01.2014 vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni korteri tagastamiseni.

Avaldaja avaldus tuleb rahulda osaliselt.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber