

OTSUS

| | |
|-----------------------------------|---|
| Üürivaidlusasi nr. | 11-1/11/21 |
| Otsuse kuupäev ja koht | 09.04.2021, Tallinn |
| Üürikomisjoni koosseis | Mai Sõber (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting |
| Üürivaidlusasi | Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, Tallinn 15199) nõuded J. K (ik xxx; elukoht: xxx) vastu kohustada teda vabastama ja tagastama xxx Tallinnas asuv eluruum, mittetagastamisel ta eluruumist koos talle kuuluva varaga välja tõsta, välja mõista temalt üürija kõrvalkulude võlg 45,89 eurot, eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitis ja kõrvalkulud 158,73 eurot ja alates 01.04.2021 kuni eluruumi tagastamiseni kahju- hüvitis ja kõrvalkulud vastavalt igakuistele arvetele, viivis 58,12 eurot, kuni 31.01.2021 esitatud arvetelt (so 45,89 euro suuruselt võlalt) viivis määras 0,15% päevas alates 02.03.2021 kuni eluruumi tagastamiseni ja viivis alates 01.02.2021 esitatavatelt kahjuhüvitise ja kõrvalkulude arvetelt määras 0,15% päevas alates kohustuse rikkumisest kuni eluruumi tagastamiseni. |
| Istungil osalenud isikud | Avaldaja esindaja OÜ Maket Kinnisvara esindaja Gregor Rähk. |
| Asja läbivaatamise kuupäev | 30.03.2021 |
| Resolutsioon | Tallinna Üürikomisjon otsustas: |

1. Avaldus rahuldada.
2. Kohustada J. K. vabastama ja tagastama Tallinna linnale eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks tema eluruumist väljatõstmise koos talle kuuluva varaga.
3. Välja mõista J. K. lt Tallinna linna kasuks võlg eluruumi kasutamise eest 204,62 eurot (kakssada neli eurot 62 senti).
4. Välja mõista J. K. lt Tallinna linna kasuks tasumisega viivitamise eest viivis 58,12 eurot (viiskümmend kaheksa eurot 12 senti).
5. Välja mõista J. K. lt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 37,79 eurot (kolmkümmend seitse eurot 79 senti) kuus ja

kõrvalkulud vastavalt igakuistele arvetele alates 01.04.2021 kuni eluruumi tagastamiseni.

6. Välja mõista J. K. lt Tallinna linna kasuks viivis kuni 31.01.2021 esitatud arvetelt (so võlalt 45,89 eurot) 0,15% päevas iga viivitatud päeva eest alates 02.03.2021 kuni eluruumi tagastamiseni.
7. Välja mõista J. K. lt Tallinna linna kasuks viivis alates 01.02.2021 esitatavatelt arvetelt (so kahjuhüvitis 37,79 eurot ja kõrvalkulud) 0,15% päevas iga viivitatud päeva eest alates kohustuse rikkumisest kuni eluruumi tagastamiseni.

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui pool ei nõustu üürikomisjoni otsusega, võib ta sama üürivaidlusaja 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

Avaldaja Tallinna linn üürileandjana sõlmis vastustaja J. K. kui üürnikuga 14.04.2020 eluruumi xxx kasutamiseks üürilepingu. Üürnikul tekkisid makseraskused, ta ei suutnud korrektselt tasuda üüri- ja kõrvalkulusid, jäädes võlgu alates aprillist 2020.

Üürileandja kinnitas 14.10.2020 üüriarve külge hoiatuse, milles kohustas üürnikku võla likvideerima hiljemalt 31.10.2020. Üürnik ei reageerinud hoiatusele ning tulenevalt tema maksekäitumisest ja võla suurusest koostas üürileandja talle 30.12.2020 üürilepingu ülesütlemisavalduse, milles andis ka võla tasumiseks täiendava 14-päevalise tähtaja alates avalduse kättesaamisest. Üürnik sai ülesütlemisavalduse kätte 07.01.2021, täiendava 14 päeva jooksul, st kuni 21.01.2021, ta võlga ei tasunud, seega lõppes üürileping erakorraliselt 22.01.2021. Üürilepingu lõppemise seisuga olid üürnikul tasumata arved alates aprillist 2020 kuni jaanuarini 2021. Käesoleva avalduse esitamise seisuga on tema üüri- ja kõrvalkulude võlg 45,89 eurot.

Ülesütlemisavalduse kohaselt kohustus üürnik eluruumi vabastama 14 päeva jooksul alates lepingu lõppemise kuupäevast, seega hiljemalt 07.02.2021. Üürnik ei ole seda teinud, mistõttu on üürileandjale tekkinud kahju eluruumi tagastamisega viivitamise eest 78,77 eurot. Kuna ei ole teada, millal üürnik eluruumi vabastab, arvestab üürileandja kahjuhüvitist ka etteulatuvalt, st alates 01.03.2021 kuni eluruumi tagastamiseni. Avaldaja ei ole nõudnud kahjuhüvitist üürilepingu tingimustes lubatud määras (1/15 kuu üürisummast iga eluruumi üleandmisega viivitatud päeva eest), vaid on jätkanud vastustajale arvete esitamist senises ulatuses. Vastustaja on kohustatud tasuma edaspidi ka eluruumiga seotud kõrvalkulud.

Üürnik on olnud võlgu pikemat aega ja võlg on ajas püsiv, siis on üürileandja arvestanud viivist. Viivise võlg 01.02.2021 seisuga on 56,19 eurot. Avaldaja arvestab viivist ka etteulatuvalt kuni eluruumi tagastamiseni.

Avaldaja täpsustas oma nõudeid 30.03.2021, esitas perioodi jaanuar kuni märts 2021 saldo väljavõtte ja märtsikuu arve. Pärast avalduse esitamist üürikomisjoni, st 22.02.2021, ei ole

vastustaja midagi maksnud. Eluruumi vabastamise ja tagastamise ning otsuse täitmise viisi kindlaksmääramise nõue jääb samaks, samuti üürivõla nõue. Täpsustas kahjuhüvitise ja kõrvalkulude ning viivise nõudeid.

Avaldaja esindaja teostab üürileandja õigusi Tallinna Linnavaarameti 22.12.2017 volikirja ja OÜ Maket Kinnisvara 21.12.2020 volikirja alusel.

Avaldaja esindaja tugineb avalduses võlaõigusseaduse (VÕS) § 101 lg 1 p 6, § 113 lg 1, § 271, § 272 lg 4 punktile 4, tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 369 ning üürilepingu tingimuste punktidele 8.1, 8.2, 20.1, 22.5, 22.6, 22.7, 23.1, 23.2 ja 23.5.

Avaldaja palub kohustada vastustajat vabastama ja tagastama Tallinna linnale xxx asuv eluruum, selle mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja väljatõstmise nimetatud eluruumist koos talle kuuluva varaga; välja mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg 45,89 eurot; kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest ja kõrvalkulud 30.03.2021 seisuga 158,73 eurot, kahjuhüvitis vastavalt arvetele alates 01.04.2021 kuni eluruumi tagastamiseni, tasumisega viivitamise eest viivis 58,12 eurot, viivis määras 0,15% päevas kuni 31.01.2021 esitatud arvetelt (so 45,89 euro suuruselt võlalt) alates 02.03.2021 kuni eluruumi tagastamiseni ja alates 01.02.2021 esitatavatelt arvetelt viivis määras 0,15% päevas alates kohustuse rikkumisest kuni eluruumi tagastamiseni.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja kõikide nõuete juurde. Võlgnevus tekkis peaaegu kohe pärast üürilepingu sõlmimist. Üürileping lõppes 22.01.2021. Üürnik maksis jaanuaris 2021 küll 300 eurot, kuid üürileping oli siis juba lõppenud.

Vastustaja vastuväited

Üürikomisjon saatis vastustajale kutse üürikomisjoni istungile ja menetlusdokumendid Omniva kaudu menetlusdokumendi väljastusteatega. Kuivõrd menetlusdokumentide kättetoimetamine kahel korral ebaõnnestus, jättis postitöötaja dokumendid 06.03.2021 vastustaja elukoha postkasti (väljastusteade, tlk 34). Seega vastustajal oli mõistlik võimalus need kätte saada ja ta pidi teadma nii istungi aega kui tema vastu esitatud nõudeid.

Kutses anti talle ka võimalus esitada omapoolsed vastuväited (tlk 32). Vastustaja ei esitanud kirjalikke vastuväiteid ega ilmunud ka komisjoni istungile. Ilmumata jätmise mõjuvatest põhjustest komisjonile ei teatanud.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulunud ära istungile ilmunud üürivaidluse poole, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 367, 369, 445 lõikest 1, üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) § 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Üürikomisjon tegi kindlaks, et Tallinna Linnavalitsuse xxx korralduse nr xx-k alusel on üürileandja esindaja OÜ Maket Kinnisvara 14.04.2020 sõlminud vastustaja J. K. kui üürnikuga munitsipaalaluruumi üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks tähtajaga kuni 23.03.2023 (tlk 5). Lepingu punktis 9 on lepitud kokku kuu üürisummas 37,79 eurot. Üürilepingu allkirjastamisega kinnitas üürnik, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaalaluruumi üürilepingu tingimused” (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüptingimused, tlk 17-23), et ta on lepingutingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub nendega. Üürnik teab ka, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule annab Tallinna linn eluruumi üürile seadusest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks ja et lisaks üürile tuleb tal maksta ka eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulude

eest ja eluruumiga seotud maksud (üürilepingu punkt 12). Üürilepingu tingimuste punkti 7.2 kohaselt on üürnik lisaks üürile kohustatud igakuiselt maksuma ka kõigi eluruumiga seotud kõrvalkulude eest. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja, lähtudes mõõturite näitudest, teenuste pakujate esitatavatest arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast. Vastavalt üürilepingu tingimuste punktidele 8.1 ja 8.2 esitab üürileandja üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks arve ning üürnik on kohustatud maksed 10 päeva jooksul tasuma. Tulenevalt punktist 8.3 on maksetega viivitamisel üürileandjal õigus nõuda ja üürnikul kohustus maksta viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest. Üürilepingu tingimuste punkti 20 kohaselt lõpeb leping muuhulgas erakorralisel ülesütlemisel. Üürileandjal on õigus leping erakorraliselt üles öelda juhul, kui üürnik on maksmisega viivitusel kolmel üksteisele järgneval maksetähtajal või võlgneb üüri summas, mis ületab maksmisele kuuluva üüri summa või kõrvalkulude eest summas, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa (tingimuste punktid 22.5-22.7). Üürilepingu tingimuste punktid 23.1 ja 23.2 sätestavad üürniku kohustuse hiljemalt lepingu lõppemise päeval eluruumi oma varast vabastada ja anda see üürileandja valdusesse, üle antakse kõik võtmed ja vormistatakse eluruumi vastuvõtmise akt. Juhul, kui üürnik lepingu lõppemisel viivitab eluruumi ja võtmete tagastamisega, on ta kohustatud kandma kõrvalkulud ajavahemiku kohta, mil eluruum on lepingu lõppemise järgselt üürniku valduses ning maksuma üürileandjale kahjuhüvitist eluruumi üleandmisega viivitamise eest (punkt 23.5).

OÜ Maket Kinnisvara õigus tegutseda üürileandja esindajana tuleneb Tallinna Linnavarametiga 21.11.2017 sõlmitud lepingust ja Tallinna Linnavarameti juhataja 22.12.2017 volikirjast nr 3.2-3/6502 (tlk 24).

Üürnikule saadeti võla tasumise nõue ja üürilepingu ülesütlemise hoiatus, milles määrati 116,36 euro suuruse võla (seisuga 01.19.2020; millest üüri- ja kõrvalkulude võlg on 94,36 eurot ja viivis on 21,97 eurot) tasumiseks tähtaeg 31.10.2020 (tlk 8).

OÜ Maket Kinnisvara koostas 30.12.2020 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse (tlk 9), mille kohaselt üürileping lõpeb erakorralise ülesütlemisega 18.01.2021, kui üürnik ei tasu selleks ajaks võlga 209,29 eurot (ja viivist 34,89 eurot). Eluruumi valduse üleandmise ajaks märgiti 03.02.2021. Vastustaja sai ülesütlemisavalduse postiasutusest kätte 07.01.2021 (tlk 11).

Avaldaja esindaja kinnitusel üürnik võlga ei tasunud, mistõttu üürileping lõppes 22.01.2021. Vastustaja ei ole ka eluruumi avaldajale tagastanud.

Avaldaja palub kohustada J. K.'t vabastama ja tagastama Tallinna linnale eluruumi xxx Tallinnas ja mittetagastamisel ta koos talle kuuluva varaga sellest eluruumist välja tõsta, välja mõista temalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 45,89 eurot, eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitis ja kõrvalkulud 30.03.2021 seisuga 158,73 eurot, kahjuhüvitis vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele alates 01.04.2021 kuni eluruumi tagastamiseni, maksmisega viivitamise eest viivis 01.03.2021 seisuga 58,12 eurot, kuni 31.01.2021 esitatud arvetelt (so 45,89 euro suuruse võlalt) viivis 0,15% päevas alates 02.03.2021 kuni eluruumi tagastamiseni ning alates 01.02.2021 esitatavatel arvetelt määras 0,15% päevas alates kohustuse rikkumisest kuni eluruumi tagastamiseni.

Otsustamiseks eluruumi tagastamise nõude üle, tuvastab üürnikomisjon esmalt, kas üürileping on lõppenud. Seejärel võtab komisjon seisukoha konkreetsete rahaliste ja lõpuks tulevaste nõuete suhtes.

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

Komisjon tegi eespool kindlaks, et J. K. ja Tallinna linn olid sõlminud üürilepingu munitsipaaleluruumi xxx kasutamiseks. Võla tõttu koostas üürileandja üürnikule 30.12.2020 üürilepingu ülesütlemisavalduse. Kuivõrd üürnik võlga ei tasunud, luges üürileandja lepingu lõppenuks 22.01.2021.

Tulenevalt VÕS § 316 lg 1 punktist 1 (kuni 13.01.2021 kehtinud redaktsioonis) 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 22.5, 22.6 ja 22.7 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 või kõrvalkulude eest summas, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri või kõrvalkulude 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.

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

Üürilepingu tingimuste punktid 23.1 ja 23.2 kohustavad üürnikku hiljemalt lepingu lõppemise päeval eluruumi oma varast vabastama ja andma selle täielikult üle üürileandja valdusse ning üle andma ka kõik eluruumi võtmed.

Avaldaja esindaja koostas vastustajale 30.12.2020 üürilepingu kirjaliku ülesütlemisavalduse (tlk 9). Ülesütlemisavalduses on märgitud, et öeldakse üles eluruumi xxx üürileping ja et leping lõpeb erakorraliselt 18.01.2021 juhul, kui selleks ajaks üürnik võlga ära ei tasu. Ülesütlemise aluseks on viivitus kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude maksmisega ning üüri- ja kõrvalkulude võlg 209,29 eurot. Samuti on märgitud, et üürilepingu ülesütlemist on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul ülesütlemisavalduse saamisest kas Tallinna Üürikomisjonis või Harju Maakohtus. Seega ülesütlemisavalduses sisalduvad kõik seaduses nõutud andmed. Vastustaja sai ülesütlemisavalduse postiasutusest kätte 07.01.2021 (tlk 10).

Ülesütlemisavalduse kohaselt oli vastustaja viivituses kolmel järjestikusel maksetähtpäeval üüri ja kõrvalkulude maksmisega ning tema võlg 30.12.2020 seisuga oli 209,29 eurot. Korterite saldo (tlk 6-7) ja üüriarved (tlk 11-15) näitavad vastustajal pidevat võlga alates aprillist 2020. Vastustaja on jätnud maksmata aprilli arve 67,21 eurot, mai arve 134,34 eurot, juuni arve 195,77 eurot, juuli arve 246,31 eurot. Augustis on vastustaja maksnud 255,49 eurot. Taas jäid maksmata arved septembri eest 94,39 eurot, oktoobri eest 147,64 eurot ja novembri eest 209,29 eurot. Seega vastustaja on olnud makseviivituses aprillist kuni augustini 2020 ja septembrist kuni detsembrini 2020. Ülesütlemisavalduse koostamise, st 30.12.2020 seisuga, oli tema võlg 209,29 eurot (korteri saldo, lk 7).

Tüüptingimuste järgi oli üürnik kohustatud kuu arve tasuma hiljemalt 30. kuupäeval. Seega vastustaja ei täitnud üürilepingust tulenevat põhikohustust – maksmise kohustust – nõuetekohaselt, olles maksmisega pidevalt viivituses ja jäädes üürileandjale võlgu. Ka üürilepingu ülesütlemisavalduses märgitud võlg 209,29 eurot on oluliselt suurem, kui kolme kuu üüri summa ($3 \times 37,79 = 113,37$).

Vastustajale on igakuiselt saadetud arveid, millel on kirjas maksmisele kuuluv summa ja eelneva perioodi võlg. Igakuistel arvetel on alati kirjas ka maksetähtaeg – jooksva kuu 30.

või 31. kuupäev. Vastustajale anti hoiatuses täiendav tähtaeg võla tasumiseks – 31.10.2020 (hoiatus, tlk 8). Lisaks märgiti veel ülesütlemisavalduses, et üürileping lõpeb 18.01.2021 siis, kui vastustaja selleks kuupäevaks võlg 209,29 eurot ei tasu.

Komisjon osundab, et VÕS § 316 lõike 2 kohaselt üürileandjal ei ole õigust üürilepingut võla tõttu üles öelda, kui üürnik täidab oma kohustuse enne ülesütlemist. Korterite saldo näitab, et vastustaja maksis võla 300 eurot 28.01.2021, seega ei ole võlg tasutud enne üürilepingu ülesütlemist, vaid alles pärast seda.

Komisjonile ei ole esitatud ka tõendeid selle kohta, et vastustajal olnuks üürinõude tasaarvestamise õigus ja et ta oleks teinud üürileandjale vastavasisulise avalduse pärast ülesütlemisavalduse saamist.

Eeltoodust tulenevalt leiab komisjon, et kuna üürilepingu ülesütlemisavaldus vastab seaduses sätestatud nõuetele, üürnik on selle kätte saanud 07.01.2021, üürileandjal oli alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks, määratud tähtajad võla kustutamiseks lõppesid tulemusteta, lõppes üürileping erakorralise ülesütlemisega 22.01.2021, st 14 päeva pärast ülesütlemisavalduse kättesaamist.

Nii VÕS kui üürilepingu tingimused kohustavad üürnikku üürilepingu lõppemise päeval eluruumi vabastama, üürileandjale tagastama ja üle andma võtmed ning koostatakse eluruumi vastuvõtmise akt.

Kuigi üürileping lõppes 22.01.2021, ei ole vastustaja eluruumi vabastanud ega üürileandjale tagastanud, seetõttu on avaldaja nõue põhjendatud ja tuleb rahuldada. Vastustaja on kohustatud xxx Tallinnas asuva eluruumi vabastama ja tagastama üürileandjale.

Avaldaja on palunud juhuks, kui vastustaja eluruumi ei vabasta, määrata komisjoni otsuse täitmise viisiks vastustaja koos varaga eluruumist väljatõstmise.

Vastavalt täitemenetluse seadustiku (TMS) paragrahvile 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. 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 seaduse (TsÜS) paragrahvi 4 kohaselt kohaldatakse õigussuhet reguleeriva sätte puudumisel sätet, mis reguleerib reguleerimata õigussuhete lähedast õigussuhet, kui õigussuhete 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 vastustaja eluruumi xxx Tallinnas vabatahtlikult ei vabasta ja üürileandjale ei tagasta, tuleb ta nimetatud eluruumist koos talle kuuluva varaga välja tõsta.

2. Komisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude ning eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise võla ja viivise nõuete osas.

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga üürilepingu lõppemise, st 22.01.2021 seisuga, 45,89 eurot, eluruumi tagastamisega viivitamise eest 30.03.2021 seisuga tasumata

kahjuhüvitist ja kõrvalkulusid 158,73 eurot ning sissenõutavaks muutunud viivist 01.03.2021 seisuga 58,12 eurot.

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 üürile maksma ka muud eluruumi kasutamise seotud kulud (kõrvalkulud) juhul, kui selles on kokku lepitud. 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.

VÕS § 101 lg 1 p 1 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud, nõuda kohustuse täitmist.

Üürilepingu tüüptingimuste punktid 7.1, 7.2, 8.1 ja 8.2 kohustavad üürnikku maksma üürileandjale üüri ja kõik eluruumiga seotud kõrvalkulud igakuiselt saadetud üüriarvete alusel 30. kuupäevaks.

Vaidlust ei ole, et eluruum on olnud vastustaja kasutuses, ta on selles elanud ja tarbinud talle osutatud teenuseid ning et arveid on vastustajale esitatud igakuiselt. Komisjonil puuduvad tõendid selle kohta, et üürilepingu kehtivuse ajal oleks arveid vaidlustatud.

Korteri saldo kohaselt on alates 01.04.2020 kuni üürilepingu lõppemiseni 22.01.2021 vastustaja maksnud vaid ühel korral – 255 eurot 10.08.2020. Ülesütlemisavalduse koostamise ehk 30.12.2020 ja üürilepingu lõppemise ehk 22.01.2021 seisuga oli võlg 209,29 eurot (korteri saldo, tlk 7). Tulenevalt sellest, et vastustaja maksis 300 eurot 28.01.2021, nõuab avaldaja üüri- ja kõrvalkulude võlga 45,89 eurot.

VÕS § 334 sätestab üürnikule kohustuse tagastada üüritud asi lepingu lõppemisel. Üürilepingu tingimuste punktid 23.1 ja 23.2 kohustavad üürnikku hiljemalt lepingu lõppemise päeval eluruumi vabastama ja koos võtmetega üürileandjale üle andma.

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 23.5 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.

Üürileping lõppes 22.01.2021, kuid vastustaja ei ole eluruumi ei vabastanud ega üürileandjale tagastanud. Vastustajale on jätkuvat esitatud arveid (tlk 16 ja 39) ning ta peab eluruumi tagastamisega viivitatud aja eest maksma kahjuhüvitist ja kõrvalkulusid, mida avaldaja nõuab 30.03.2021 seisuga 158,73 eurot.

Korteri saldo (tlk 38) kohaselt on vastustaja kogu võlg 30.03.2021 seisuga 204,62 eurot. Avaldaja nõuab üüri- ja kõrvalkulude võlga 45,89 eurot ja kahjuhüvitise ning kõrvalkulude võlga 158,73 eurot, kokku 204,62 eurot nagu näitab saldo.

Komisjon märgib veel, et 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 23.5), vaid vähem – igakuises üürisummas.

Seega on avaldaja nõudnud kahjuhüvitist seadusega lubatud ulatuses ning nõue on põhjendatud ja tõendatud.

Komisjon otsustab vastustajalt välja mõista eluruumi kasutamise eest võla 30.03.2021 seisuga 204,62 eurot (üüri- ja kõrvalkulude ning kahjuhüvitise võlg).

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.

Eespool on komisjon tuvastanud vastustaja võla ja makseviivituse, seega alus vastustajalt viivise nõudmiseks on olemas. Avaldaja esindaja nõuab 01.03.2021 seisuga arvestatud ja sissenõutavaks muutunud viivist 58,12 eurot, mis kajastub ka korteri saldol (tlk 38).

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 selline arvestus kehtivatele nõuetele. Viivis on olnud märgitud ka vastustajale saadetud igakuistel arvetel.

Komisjon loeb avaldaja viivisenõude põhjendatuks ja tõendatuks ja otsustab viivise 58,12 eurot vastustajalt välja mõista.

3. Komisjoni seisukoht tulevaste kahjuhüvitise ja viivise nõuete osas.

Kuna vastustaja ei ole eluruumi vabastanud ja üürileandjale tagastanud ning ei ole teada, millal ta seda teeb, nõuab avaldaja vastustajalt kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest ja kõrvalkulusid vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele jätkuvalt alates 01.02.2021 kuni eluruumi tagastamiseni.

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.

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 23.5 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.

Komisjon on kindlaks teinud, et ka pärast üürilepingu lõppemist on vastustajale esitatud igakuiselt arveid (tlk 16 ja 39) ja esitatakse ka alates 01.04.2021. Arvetelt nähtuvalt nõuab üürileandja kahjuhüvitist jätkuvalt kuu üürisummas, st 37,79 eurot kuus ning lisaks eluruumiga seotud kõrvalkulusid. Vastustaja ei ole lepingust tulenevat maksekohustust korrektselt täitnud alates aprillist 2020 ning avaldajal puudub kindlus, et edaspidi täidab vastustaja oma lepingulisi kohustusi õigel ajal ja õigel viisil, mistõttu on komisjoni arvates kahjuhüvitise nõue kuni eluruumi tagastamiseni põhjendatud.

Komisjon otsustab vastustajalt välja mõista eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise 37,79 eurot kuus ja kõrvalkulud vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele alates 01.04.2021 kuni eluruumi tagastamiseni.

Avaldaja nõuab vastustajalt viivist kuni 31.01.2021 esitatud arvete, st 45,89-eurose võla maksmisega viivitamise eest alates 02.03.2021 määras 0,15% päevas iga viivitatud päeva eest kuni eluruumi tagastamiseni. Avaldaja nõuab vastustajalt viivist samas määras ka alates 01.02.2021 esitatavate kahjuhüvitise ja kõrvalkulude arvete maksmisega viivitamise eest alates kohustuse rikkumisest kuni eluruumi tagastamiseni.

TsMS § 367 kohaselt võib viivisenõude koos põhinõudega esitada 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.

Vastustaja võla ja makseviivituse tõttu on etteulatuvad viivisenõuded põhjendatud.

Komisjon otsustab vastustajalt välja mõista viivise kuni 31.01.2021 esitatud arvete, so 45,89 eurose üürivõla maksmisega viivitamise eest alates 02.03.2021 kuni eluruumi tagastamiseni määras 0,15% päevas iga viivitatud päeva eest.

Komisjon otsustab vastustajalt välja mõista viivise alates 01.02.2021 esitatavate igakuiste kahjuhüvitise 37,79 euro ja kõrvalkulude arvetega maksmisega viivitamisel määras 0,15% päevas iga viivitatud päeva eest alates kohustuse rikkumisest kuni eluruumi tagastamiseni.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Vastustaja kutsuti üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, milles teda hoiatati istungile ilmumata jätmise ja istungilt mõjuva põhjuseta puudumise tagajärgedest (kutse, tlk 32). Vastustaja pidi talle üürile antud eluruumi postkasti 06.03.2021 jäetud dokumendid kätte saama (väljastustead, tlk 34). Istungile ta ei ilmunud ega ka teatanud mõjuvatest põhjustest jääda istungile ilmumata. Avaldaja ei esitanud taotlust istungi edasilükkamiseks seoses vastustaja istungilt puudumisega, seetõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber