

OTSUS

Üürivaidlusasi nr.	11-1/30/21
Otsuse kuupäev ja koht	03.06.2021, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Mai Sõber (istungi juhataja), Heli Hellamaa ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7 Tallinn 15199) avaldus J. T. (ik xxx, elukoht xxx) vastu nõuetes kohustada teda tagastama eluruum xxx Tallinnas, mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks J. T. ja temaga koos eluruumi kasutavate M. J. ning V. J. väljatõstmise sellest eluruumist koos neile kuuluva varaga, välja mõista J. T. lt nimetatud eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise ja kõrvalkulude võlg 389,77 eurot, kahjuhüvitis 137,86 eurot kuus ja kõrvalkulud vastavalt igakuistele arvetele alates 01.05.2021 kuni eluruumi tagastamiseni ning tasumisega viivitamise eest viivis 11,34 eurot.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja Stell Eesti AS kaudu Marge Aron,
Asja läbivaatamise kuupäev	25.05.2021
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Kohustada J. T. tagastama Tallinna linnale eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta ta koos M. J., V. J. ja neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja.**
- 3. Välja mõista J. T. lt Tallinna linna kasuks eluruumi xxx Tallinnas tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise ja kõrvalkulude võlg 389,77 eurot (kolmsada kaheksakümmend üheksa eurot 77 senti) ning alates 01.05.2021 kahjuhüvitis 137,86 eurot kuus ja kõrvalkulud vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni.**
- 4. Välja mõista J. T. lt Tallinna linna kasuks viivis 11,34 eurot (üksteist eurot 34 senti).**

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui pool ei nõustu üürikomisjoni otsusega, võib ta sama üürivaidlusasja läbivaatamiseks pöörduda Harju Maakohtusse otsuse kättesaamise päevale järgnevast päevast alates 20 päeva jooksul. Kohtule võib esitada taotluse, et kohus vaataks komisjonile esitatud avalduse läbi hagimenetluse korras hagina. Sel juhul on hageja komisjoni poole pöördunud isik ja kostja kohtule avalduse esitanud pool ja komisjonile esitatud avaldus loetakse hagiavalduseks. Kohtule esitatavas avalduses tuleb märkida, et üürikomisjon on asja juba lahendanud ja lisada üürikomisjoni otsuse ära kiri. Avalduselt tuleb tasuda riigilõiv summas, mille hageja oleks pidanud tasuma hagi esitamise korral.

Üürikomisjoni otsus jõustub, kui otsuse kättesaamise päevast alates 20 päeva jooksul ei ole maa-kohtusse 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 vastustaja J. T. üürnikuna avaldaja Tallinna linna kui üürileandjaga 07.03.2011 üürilepingu eluruumi xxx kasutamiseks.

Üürilepingu punktide 9 ja 14.3 alusel kohustus üürnik tasuma üüri 137,85 eurot kuus ning eluruumi kasutamise seonduvad kõrvalkulud ja eluruumiga seonduvad maksud. Vastustaja ei täitnud üürilepingust tulenevaid rahalisi kohustusi nõuetekohaselt, mille tõttu ütles avaldaja 12.11.2020 üürilepingu erakorraliselt üles, paludes eluruumi vabastada ja tagastada 28.12.2020. Seisuga 11.11.2020 võlgnes vastustaja tasumata üüri ja kõrvalkulude eest 825,09 eurot.

Enne ülesütlemist saatis avaldaja esindaja vastustajale 08.10.2020 ja 08.09.2020 hoiatused ning koos arvetega 14.08.2020, 14.09.2020 ja 14.10.2020 ka meeldetuletused, milles teatas, et tasumata jätmise korral öeldakse üürileping üles. Nendes anti ka täiendavad tähtajad võla tasumiseks. Vastustaja neile ei reageerinud.

Ülesütlemisavaldus toimetati Omniva postiteenuse vahendusel 21.11.2020 vastustajale kätte. Vastustaja ei vaidlustanud ülesütlemist ega ka tagastanud eluruumi. Seisuga 01.04.2021 on vastustajal eluruumi kasutamise eest kahjuhüvitise ja kõrvalkulude võlg 68,67 eurot. Avaldaja on arvestanud ka viivist, mis on 01.04.2021 seisuga 11,34 eurot.

Avaldaja on vastavalt märtsis 2008 sõlmitud rendilepingule Tallinnas xxx kinnistul paiknevate korterelamute rentnik. Rendilepingu p 3.1 kohaselt võib avaldaja rentnikuna kasutada xxx korterelamuid üürile andmiseks kolmandatele isikutele ning p 3.2 ja 3.3 kohaselt võib rendileandja OÜ Raadiku Arendus või tema poolt määratud hoonete haldamisega tegeitsev kolmas isik sõlmida avaldaja kui rentniku poolt määratud isikutega rendilepinguid koos rendilepingutest tulenevate üürileandja õiguste ja kohustustega.

xxx korterelamute omanik OÜ Raadiku Arendus on sõlminud 12.06.14 Stell Eesti AS-ga (endine ISS Eesti AS) kokkuleppe xxx korterelamute haldamiseks lepingu, mille kohaselt kohustus Stell Eesti AS esindama OÜ-d Raadiku Arendus kinnistul paiknevate korterelamute üürilepingute sõlmimise, täitmise ja lõpetamise küsimistes, s.h koos õigusega ja kohustusega pöörduda üürilepingute rikkumise korral Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse.

Üürileandja tugineb võlaõigusseaduse (edaspidi: VÕS) paragrahvidele 82, 100, 113 lõikele 1, 313 lõikele 1, 316 lõigetele 1 ja 2, 325 lõikele 1 ja 2, 334 lõikele 1, 335, tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) 445 ja 315 ja palub välja mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks Raadiku 8/3-77 Tallinnas asuva eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise ja kõrvalkulude võla 01.04.2021 seisuga 68,67 eurot ja alates 01.04.2021 kuni eluruumi tagastamiseni kahjuhüvitise 137,85 eurot kuus ja kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele, viivise 01.03.2021 seisuga 11,34 eurot, kohustada vastustajat tagastama eluruumi xxx Tallinnas, sellest keeldumisel tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate M. J. ja V. J. ning neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja eluruumi tagastamise ja otsuse täitmise viisi määramise nõude juurde. Täpsustas, et kahjuhüvitise ja kõrvalkulude võlga nõuab 01.05.2021 seisuga 389,77 eurot ja alates 01.05.2021 summas 137,86 eurot kuus, lisaks kõrvalkulud igakuiste arvete alusel. Viivist nõuab 11,34 eurot. Vastustaja sai üürilepingu ülesütlemisavalduse 21.11.2020 allkirja vastu kätte, suurema summa maksis 23.11.2020, st ülesütlemise kättesaamise järgselt. Vastustaja võttis avaldaja esindajaga 20.04.2021 telefoni teel ühendust. Talle anti linnavaraameti kontaktid ja selgitati võimalust pärast võla kustutamist esitada avaldus uue üürilepingu sõlmimiseks. Üürileping lõppes 28.12.2020.

Vastustaja vastuväited

Vastustajale saadeti istungikutse ja menetluskirjandus tema üürilepingusse kirjutatud e-posti aadressile (tlk 5) 20.04.2021 (tlk 41). Vastustaja helistas komisjoni sekretärile samal päeval ja teatas, et on kutse ja menetluskirjandus kätte saanud (üürivaidluse nr 11-1/30/21 toimiku teadeteleht).

Vastustaja istungile ei ilmunud, nõuetele kirjalikke vastuväiteid ei ole esitanud. Istungilt puudumiseks mõjuvate põhjuste olemasolust komisjoni ei teavitanud.

Otsuse põhjendused

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

Üürikomisjon juhendub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (edaspidi ÜVLS) paragrahvidest 12 lõikest 5, 17 ja 19 – 22 ning tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) paragrahvidest 367, 369 ja 445 lg 1.

Üürikomisjon tegi kindlaks, et 07.03.2011 on AS ISS Eesti üürileandja Tallinna linna esindajana sõlminud üürilepingu J. T. ga üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks (tlk 5). Lepingut on pikendatud 24.05.2016 ning 05.11.2018 kuni 05.05.2021.

Lepingu punktis 9 lepiti kokku üürisummas 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest, kokku 137,85 eurot kuus ja keldriboksi eest 10,65 eurot kuus.

Üürnik kinnitab üürilepingu punktis 14.1, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad „Eluruumi üürilepingu tingimused“, mis on üürilepingule lisatud, ta on tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel. Üürilepingu punktide 14.2 ja 14.3 kohaselt teab üürnik, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule annab Tallinna linn eluruumi üürile seadusest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks ning et lisaks üürile maksmisele tuleb tal kanda ka eluruumi kasutamise seonduvad kõrvalkulud ja maksud.

Üürilepingu tingimused on kehtestatud OÜ Raadiku Arendus ja Tallinna linna vahel sõlmitud rendilepingu (tlk 26-27) lisana. Eluruumi üürilepingu tingimustest (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüptingimused, tlk 7-14) tulenevalt maksab üürnik üürileandjale üürilepingu punktis 9 märgitud summas igas kalendrikuus (tüüptingimuste p 6.1), kõrvalkuludena on üürnik kohustatud maksma igakuiselt muuhulgas ka üürileandja maamaksukulud ulatuses, mis vastab üürniku maakasutusele ja hoonekindlustuse eluruumile vastavas osas. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja lähtudes mõõturite näitudest, teenusepakujate arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast (p 6.2). Üürnik on kohustatud nii üürile kui kõrvalkulud tasuma igakuiselt üürileandja pangaarvele 10 päeva jooksul jooksva kuu 20. kuupäevast arvates (p 7.2). Punktid 21.5 ja 21.6 lubavad üürileandjal üürilepingu üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval üürile, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega või kui üürnik võlgneb üürile summas, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üürile summa. Üürilepingu lõppemisel on üürnik kohustatud eluruumi vabastama ja üürileandjale üle andma hiljemalt lepingu lõppemise päeval. Eluruumi üleandmisel annab üürnik üürileandjale üle ka kõik eluruumi võtmed ning vormistatakse eluruumi vastuvõtmise akt. Kui üürnik viivitab eluruumi tagastamisega, on ta kohustatud maksma kõik kõrvalkulud ajavahemiku eest, mil eluruum oli tema valduses ning tasuma üürileandjale kahjuhüvitist 1/15 kuu üürile ulatuses iga vabastamisega viivitatud päeva eest. Kui üürnik viivitab eluruumi üleandmisega kauem kui 30 päeva, peab ta tasuma kahjuhüvitist 1/10 kuu üürile iga viivitatud päeva eest (punktid 22.1, 22.2 ja 22.5).

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

OÜ Raadiku Arendus ja ISS Eesti AS on 12.06.2014 sõlminud lepingu territooriumidel asukohaga xxx kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamiseks (tlk 28-31). Nimetatud lepingu punkti 3.2.1 alusel jäi ISS Eesti AS-i kohustuseks muuhulgas Tallinna linna esindamine tüüplepingule vastavate üürilepingute sõlmimisel ja nende sõlmimine, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamine ja arvete tasumise nõudmine üürnikelt, üürilepingu täitmise ja lõpetamisega seonduvates küsimustes.

AS Stell Eesti (registrikood 10031220) kohta avatud äriregistri B-osa registrikaardilt (<https://ariregister.rik.ee/ettevotja>) nähtub, et AS ISS Eesti kui ühendav ühing ja OÜ Minu Vara kui ühendatav ühing ühinesid 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel (kanne nr 23); AS ISS Eesti jagunes eraldumise teel 17.04.18 jagunemiskava alusel selliselt, et omandavaks ühinguks oli asutatav ühing HA&HO Kinnisvarateenused OÜ, registrikood 14582081 (kanne nr 41); AS Stell Eesti kui ühendav ühing ja HA&HO Kinnisvarateenused OÜ kui ühendatav ühing ühinesid 03.09.19 sõlmitud ja 12.12.19 muudetud ühinemislepingu alusel, ühinemisotsus võeti vastu 04.10.19 ja muudeti 12.12.19 ning ühinemine jõustus ühinemiskande tegemisega registris 27.01.20 (kanne nr 48). Seega on käesolevaks ajaks AS ISS Eesti asendunud tema õigusjärglase Stell Eesti AS-ga.

Üürileandja esindaja saatis üürnikule 08.09.2020 ja 08.10.2020 hoiatused (tlk 18), milles määras üüri- ja kõrvalkulude võla kustutamiseks tähtajad – 30.09.2020 ja 31.10.2020 – ning hoiatas, et võla mittetasumisel ja jätkuva makseviivituse korral öeldakse üürileping üles. Üürnikule saadeti koos üüriarvetega ka meeldetuletuskirju, milles osundati võla tasumise kohustusele ning samuti hoiatati üürilepingu ülesütlemisest võla mittetasumise korral (tlk 20-21).

Kuna üürnik võlga ei tasunud, koostas Stell Eesti AS 12.11.2020 üürilepingu ülesütlemisavalduse (tlk 16), milles teatas üürilepingu ülesütlemisest 28.12.2021 VÕS § 316 lg 1 punktide 1 ja 2 ning üürilepingu tingimuste punktide 21.5 ja 21.6 alusel, kuna üürnikul oli 11.11.2020 seisuga üüri- ja kõrvalkulude võlg 852,09 eurot. Postitöötaja pani ülesütlemisavalduse 21.11.2020 vastustaja postkasti, olles eelnevalt püüdnud seda kätte toimetada 16.11.2020 ja 21.11.2020, kuid saaja ei olnud kohal (menetlusdokumendi väljastustead, tlk 17).

Avaldaja palub kohustada vastustajat eluruumi xxx tagastama, mittetagastamisel tõsta ta eluruumist välja koos M. J., V. J. ja neile kuuluva varaga, välja mõista vastustajalt nimetatud eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise ja kõrvalkulude võlg 389,77 eurot ja alates 01.05.2021 kuni eluruumi tagastamiseni kahjuhüvitis 137,86 eurot kuus, lisaks kõrvalkulud igakuiste arvete alusel ja maksmisega viivitamise eest viivis 11,34 eurot.

Vastustaja ei ole nõuetele vastuväiteid esitanud.

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

1. Üürikomisjoni seisukoht eluruumi tagastamise nõudes ja otsuse täitmise viisi määramise osas.

Komisjon on teinud kindlaks, et Tallinna linn ja J. T. sõlmisid 07.03.2011 eluruumi xxx üürilepingu, mida on kahel korral pikendatud, viimati 05.11.2018 kuni 05.05.2021. Üüri- ja kõrvalkulude võla tõttu ja tuginedes VÕS § 316 lg 1 punktidele 1 ja 2 (kuni 13.01.2021 kehtinud redaktsioonis) ning üürilepingu tingimuste punktidele 21.5 ja 21.6, ütles üürileandja esindaja üürilepingu 28.12.2020 üles. Vastustaja ei ole eluruumi vabastanud ega üürileandjale tagastanud.

VÕS § 316 lõike 1 punkti 1 kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. Sama lõike punkti 2 kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui võlgnetava üüri summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa. Sama sätestavad ka üürilepingu tingimuste punktid 21.5 ja 21.6.

VÕS § 316 lõikest 2 tulenevalt ei ole üürileandjal käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud ülesütlemise õigust, kui üürnik täidab oma kohustused enne ülesütlemist. Ülesütlemine on tühine, kui üürnikul on õigus üürinõue tasaarvestada ja ta teeb tasaarvestuse avalduse viivitamata pärast ülesütlemisavalduse saamist.

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 12.11.2020 koostanud vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse kirjalikult. Selles on märgitud, et öeldakse üles xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks sõlmitud üürileping, et ülesütlemise põhjuseks on üüri- ja kõrvalkulude võlg 852,09 eurot (seisuga 11.11.2020), mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa, et leping öeldakse üles VÕS § 316 lg 1 punktide 1 ja 2 ning üürilepingu tingimuste punktide 21.5 ja 21.6 alusel, et leping lõpeb ja eluruum palutakse vabastada hiljemalt 28.12.2020 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.

Ülesütlemisavaldus on vastustajale allkirja vastu kätte antud 21.11.2020 (menetluskirjelduse väljastusteade, tlk 17).

Ülesütlemisavalduse kohaselt on vastustaja kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude summa või nende olulise osa maksmisega ja tema võlg 11.11.2020 seisuga on 825,09 eurot. Avaldaja esindaja on esitanud korteri saldo (tlk 23-24), millest nähtub, et vastustaja võlg seisuga 01.04.2020 oli 245,09 eurot. Aprillis tulnuks maksta koos võlaga 564,28 eurot, vastustaja maksis 200 eurot. Mais maksis vastustaja 170 eurot 666,11 euro asemel, juuni arve 775,19 eurot jättis vastustaja maksmata ja augustis maksis 1012 euro asemel 600 eurot. Augusti arve 684,96 eurot ja septembris arve 920,78 eurot jäid taas maksmata. Oktoobris maksis ta 1173,44 euro asemel 370 eurot ja seisuga 01.11.2020 oli tema võlg 852,09 eurot.

Vastustajale määrati 08.09.2020 saadetud hoiatuses võla tasumiseks tähtaeg 30.09.2020 ja 08.10.2020 hoiatuses tähtaeg 31.10.2020 (tlk 18). Vastustajale saadeti ka 14.08.2020, 14.09.2020 ja 14.10.2020 meeldetuletuskirjad võla ja maksekohustuse olemasolu kohta (tlk 20-21). Vastustaja sai igakuiseid arveid, kus on samuti kirjas nii eelneva perioodi võlg, maksmisele kuuluv summa ja maksetähtaeg.

Korteri saldolt nähtuvalt (tlk 23 pöördel) oli vastustajal võlg 01.11.2020 seisuga 852,09 eurot. 12.11.2020 koostatud üürilepingu ülesütlemisavalduse sai vastustaja allkirja vastu kätte 21.11.2020 (väljastusteade, tlk 17) ja see muutus tema suhtes kehtivaks. Saldo näitab, et vastustaja maksis 900 eurot 23.11.2020, seega pärast ülesütlemisavalduse kättesaamist. VÕS § 316 lg 2 välistab üürileandjapoolse erakorralise ülesütlemise õiguse juhul, kui üürnik täidab oma kohustused enne lepingu ülesütlemist, kusjuures määravaks on ajahetk, kui üürnik ülesütlemisavalduse kätte sai. Maksnuks üürnik võla enne ülesütlemisavalduse kättesaamist ehk enne 21.11.2020, polnuks üürileandjal alust lepingu ülesütlemiseks. Antud juhul üürnik ei tasunud võlga enne 21.11.2020, seega oli üürileandjal alus üürilepingu ülesütlemiseks.

Komisjonil puuduvad tõendid ka selle kohta, et üürnikul oluks üürinõude tasaarvestusõigus.

Üürilepingu tingimuste kohaselt kohustus üürnik arve tasuma hiljemalt 30. kuupäeval, seega vastustaja ei täitnud maksmisekohustust nõuetekohaselt ja talle määratud tähtajad võla tasumiseks möödusid tulemusteta. Avaldaja esindaja ütles 28.12.2020 üürilepingu erakorraliselt üles 852,09 euro suuruse võla, mis on suurem kui kolme kuu üüri summa ($3 \times 137,86 = 413,58$) ja kolmekuulise makseviivituse tõttu (aprillist kuni novembrini 2020).

Eeltoodust tulenevalt leiab komisjon, et kuna üürilepingu ülesütlemisavaldus vastab seaduses sätestatud nõuetele, üürnik on selle kätte saanud, üürnikule määratud tähtajad võla kustutamiseks lõppesid tulemusteta ning üürileandjal oli alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks, lõppes üürileping erakorralise ülesütlemisega 28.12.2020.

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

Kuigi üürileping lõppes 28.12.2020, ei ole vastustaja eluruumi üürileandjale tagastanud. Avaldajal on õigus nõuda eluruumi tagastamist. Seega tuleb rahuldada avaldaja nõue ja kohustada vastustajat tagastama avaldajale eluruumi xxx Tallinnas.

Vastavalt täitemenetluse seadustiku (TMS) § 180, kui võlgnik ei täida täitedokumenti vabatahtlikult (sh ei vabasta eluruumi), võtab kohtutäitur kinnisasja võlgniku valdusest ära ja annab sissenõudja valdusesse. Väljatõstmisele kuuluvad nii asjad kui isikud. Tulenevalt TMS § 2 lg 1 punktist 7 on täitedokumendiks ka üürikomisjoni jõustunud otsus. Tsiviilkohtu- menetluse seadustiku (TsMS) § 445 lg 1 sätestab, et kohus võib otsuses kindlaks määrata otsuse täitmise viisi ja korra. Menetlusele üürikomisjonis TsMS selles osas ei laiene. Samas on ÜVLS eesmärgiks lahendada üürivaidlusi poolte jaoks odavalt ja kiiresti, seega ei oleks seaduse mõttega kooskõlas asjaolu, et üürikomisjoni otsust ei saaks õigustatud pool täita, vaid peaks selleks pöörduma samas asjas veelkord vaidlust lahendavasse organisse. 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 osutada avaldajale ebamõistlikult koormavaks.

Eeltoodust tulenevalt leiab komisjon, et on vaja määrata kindlaks otsuse täitmise viis ja otsustab, et juhul, kui J. T. eluruumi xxx Tallinnas vabatahtlikult ei vabasta ja üürileandjale ei tagasta, tuleb ta koos temaga eluruumi kasutavate M. J. ja V. J. ning neile kuuluva varaga sellest eluruumist välja tõsta.

Komisjoni otsustus ei võta vastustajalt või temaga koos eluruumi kasutavalt täisealiselt perekonnaliikmelt ära võimalust ja õigust taotleda üürileandjalt uue lepingu sõlmimist juhul, kui täidetakse igakuiselt ja korrektselt maksmise kohustust.

2. Üürikomisjoni seisukoht kahjuhüvitise ja kõrvalkulude võla ning viivise nõuete osas.

Avaldaja nõuab vastustajalt eluruumi tagastamisega viivitamise eest arvestatud kahjuhüvitise ja kõrvalkulude võlga 01.05.2021 seisuga 389,77 eurot. Avaldaja nõuab ka sissenõutavaks muutunud viivist 01.05.2021 seisuga 11,34 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 vastustaja ei ole üürilepingu lõppedes 28.12.2020 eluruumi vabastanud ega üürileandjale tagastanud, ta kasutab eluruumi jätkuvalt, tarbib talle osutatud teenuseid ning talle on esitatud igakuised arveid ka pärast 28.12.2020. Vastustaja peab eluruumi tagastamisega viivitatud aja eest maksma kahjuhüvitist ja kõrvalkulusid.

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.

Korteri saldol (tlk 44 pöördel) nähtub vastustaja võlg 01.05.2021 seisuga 389,77 eurot, mida avaldaja vastustajalt ka nõuab. Avaldaja esindaja selgitusel on see kahjuhüvitise ja kõrvalkulude võlg.

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

Komisjon otsustab vastustajalt välja mõista eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise ja kõrvalkulude võla 01.05.2021 seisuga 389,77 eurot.

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 (kuni 14.01.2021 kehtinud VÕS redaktsiooni kohaselt).

Ka üürilepingu tüüptingimuste p 8.3 näeb ette üürileandja õiguse nõuda maksimisega 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 01.05.2021 seisuga arvestatud ja sissenõutavaks muutunud viivist 11,34 eurot, mis kajastub ka korteri saldol (tlk 44 pöördel).

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

Komisjon loeb avaldaja viivisenõude põhjendatuks ja tõendatuks ja otsustab viivise 11,34 eurot vastustajalt välja mõista.

3. Komisjoni seisukoht etteulatuva kahjuhüvitise nõude 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 kõrvalkulud vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele alates 01.05.2021 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 kahjuhüvitise 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 ka kindlaks teinud, et pärast üürilepingu lõppemist on vastustajale jätkuvalt esitatud igakuiselt arveid (tlk 42) ja avaldaja kinnitusel esitatakse ka alates 01.05.2021. Vastustaja ei ole lepingust tulenevat maksekohustust korrektselt täitnud vähemalt alates jaanuarist 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.

Üürileandja nõuab kahjuhüvitist kuu üürisummas, st antud juhul 137,86 eurot kuus, seega vähem, kui lubavad üürilepingu tingimused ning igakuiste kõrvalkulude tasumist.

Komisjon otsustab vastustajalt välja mõista eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise 137,86 eurot kuus ja kõrvalkulud vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele alates 01.05.2021 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 üürnikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, milles teda hoiatati istungile ilmumata jätmise ja istungilt mõjuva põhjuseta puudumise tagajärgedest (kutse, tlk 38). Vastustaja kinnitas 20.04.2021 telefoni teel kutse ja menetluskohustuste kättesaamist. 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
Mai Sõber

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

/allkirjastatud digitaalselt/