

OTSUS

Üürivaidlusasjas nr 11-1/39/21

12.08.2021, Tallinn

Üürikomisjoni koosseis Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting

Üürivaidlusasi Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, Tallinn 15199) nõuded M.M. (ik xxx, elukoht registris xxx, Tallinn) vastu kohustada teda vabastama ja tagastama Tallinna linnale xxx Tallinnas asuv eluruum, mittetagastamisel ta eluruumist koos talle kuuluva varaga välja tõsta; välja mõista temalt eluruumi tagastamisega viivitamisest tulenev kahjuhüvitis koos kõrvalkulude võlaga 872,67 eurot ning alates 01.08.21 kahjuhüvitis 63,36 eurot kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele, kuni eluruumi tagastamiseni ning viivis 25,41 eurot.

Istungil osalenud isikud Avaldaja esindaja Stell Eesti AS esindaja M. A., vastustaja M. M.

Asja läbivaatamise kuupäev

05.08.21

Resolutsioon

Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.
2. Kohustada M. M. vabastama ja tagastama Tallinna linnale eluruum xxx Tallinnas, mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks M. M. eluruumist väljatõstmise koos talle kuuluva varaga.
3. Välja mõista M. M.lt Tallinna linna kasuks käesoleva otsuse p-s 1 nimetatud eluruumi tagastamisega viivitamisest tulenev kahjuhüvitis koos kõrvalkulude võlaga 872,67 eurot (kaheksasada seitsekümmend kaks eurot 67 senti).
4. Välja mõista M. M.lt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitis käesoleva otsuse p-s 1 nimetatud eluruumi tagastamisega viivitamise eest 63,36 eurot (kuuskümmend kolm eurot 36 senti) kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele, alates 01.08.21 kuni eluruumi Tallinna linnale tagastamiseni.
5. Välja mõista M. M.lt Tallinna linna kasuks viivis 25,41 eurot (kaksikümmend viis eurot 41 senti).

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui üürivaidluse pool ei nõustu komisjoni otsusega, võib ta sama üürivaidlusasja läbivaatamiseks pöörduda Harju Maakohtusse otsuse kättesaamise päevale järgnevast päevast alates 20 päeva jooksul. Kui komisjon avalduse rahuldab, võib teine 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 maa-kohtusse 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

Tallinna Üürikomisjonile 28.05.21 esitatud avalduse kohaselt sõlmis avaldaja Tallinna linn üüri-leandjana vastustaja M. M. kui üürnikuga 15.05.12 tähtajalise ja tasulise üürilepingu Tallinnas, xxx asuva eluruumi kasutamiseks. Üürilepingut pikendati 17.06.20 kuueks kuuks, so kuni 17.12.20. Üürilepingu p-s 14 kinnitas üürnik, et teab, on tutvunud ja nõustub lepingu lisaks olevate üürilepingu tingimustega.

Üürileping lõppes tähtaja möödumisega 17.12.20. Üüri-leandja teatas üürnikule 10.08.20 üürilepingu tähtaja saabumisest. Üürnik esitas 03.09.20 üüri-leandjale avalduse üürilepingu tähtaja pikendamiseks. Üüri-leandja teatas 23.11.20 kirjaga 3.2-1/5938, et üürnik ei ole isik, kellele kohalik omavalitsus peaks munitsipaal- või sotsiaaleluruumi tagama ja kohustas teda eluruumi hiljemalt 28.12.20 vabastama. Üürnikku ka hoiatati, et eluruumi mitte vabastamisel pöördub üüri-leandja vastava nõudega üürikomisjoni või kohtusse. Vastustaja eluruumi vabastanud ei ole. Alates detsembrist 2020 ei ole ta tasunud ka talle esitatud arveid.

Üürilepingu p 9 kohaselt kohustus üürnik tasuma eluruumi kasutamise eest igas kalendrikuus üüri 63,36 eurot (1,92 eurot/1m² eest, eluruumi pindala lepingu p 8 kohaselt 33 m²). Lepingu p 14.3 kohaselt lisandus kindlaksmääratud üürile tasu eluruumi kasutamisega seonduvate kõrvalkulude ja eluruumiga seonduvate muude maksude eest.

Vastustajal on 01.05.21 seisuga tasumata kahjuhüvitis eluruumi kasutamise eest ja tasu tarbitud kõrvalkulude eest kokku 593,57 eurot, sh detsembri 2020 arve alusel 95,69 eurot, 2021. aasta jaanuari arve alusel 132,88 eurot, veebruari arve alusel 131,97 eurot, märtsi arve alusel 121,57 eurot ja aprilli arve alusel 111,46 eurot.

Avaldaja on arvestanud võlalt viivist 01.05.21 seisuga 25,41 eurot.

Avaldaja Tallinna linn on vastavalt märtsis 2008 sõlmitud rendilepingule nr 4-1.28/71 Tallinnas xxx kinnistul paiknevate korterelamute rentnik. Rendilepingu p. 3.1 kohaselt võib avaldaja rentnikuna kasutada xxx korterelamuid üürile andmiseks kolmandatele isikutele. Rendilepingu p 3.2 ja p 3.3 kohaselt võib rendileandja OÜ Raadiku Arendus või tema poolt määratud hoonete haldamisega tegutsev kolmas isik sõlmida avaldaja kui rentniku poolt määratud isikutega rendilepinguid koos kõigi rendilepingutest tulenevate üüri-leandja õiguste ja kohustustega.

xxx korterelamute omanik OÜ Raadiku Arendus sõlmis 12.06.14 Stell Eesti AS-ga (endine ISS Eesti AS) kokkuleppe xxx korterelamute haldamiseks kinnisvara haldus- ja hooldusteenuste osutamise lepingu, mille p-de 1.1, 3.2.1 jj kohaselt kohustus Stell Eesti AS esindama OÜ-d Raadiku Arendus xxx kinnistul paiknevate korterelamute üürilepingute sõlmimise, täitmise ja lõpetamise küsimustes, sh tuleneb nimetatud kokkuleppes koostöökohustus Tallinna linna kui avaldajaga kõikides xxx eluruume puudutavates küsimustes, sh koos õigusega ja kohustusega pöörduda xxx üürilepingute rikkumise korral Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse.

Võlaõigusseaduse (edaspidi VÕS) § 309 lõike 1 kohaselt lõpeb tähtajaline üürileping tähtaja möödumisel. Sama sätestab ka üürilepingu tingimuste p 19.1. Kuigi vastustaja esitas 03.09.20 taotluse lepingu pikendamiseks, teatas avaldaja 23.11.20 vastustajale, et lepingut ei pikendata ja eluruum tuleb vabastada hiljemalt 28.12.20. Seega üürileping lõppes 17.12.20 ja vastustajal oli kohustus eluruum üüri-leandjale tagastada. Sotsiaalhoolekandeseaduse § 41 lõikest 1 tulenevalt on eluruumi tagamine kohaliku omavalitsuse üksuse korraldatav sotsiaalteenus eluaseme võimaldamiseks isikule, kes ei ole sotsiaalmajanduslikust olukorrast tulenevalt võimeline endale ja oma

perele vajadustele vastavat eluruumi tagama. Vastustajale kuulub kinnistusraamatu andmetel 3/10 (30%) endise abikaasaga abielu ajal soetatud Tallinnas Haabersti linnaosas asuvast korteriomandist. Seega ei ole Tallinna linnal vastustaja ees eluruumi tagamise kohustust.

Üürilepingu p 22.1 – 22.3 ja VÕS § 334 lg 1 näevad ette üürniku kohustuse lepingu lõppedes üüritud asi üürileandjale tagastada. Kui vastustaja seda vabatahtlikult ei tee, siis tekib üürikomisjoni otsuse kui täitedokumendi (täitemenetluse seaduse (TMS) § 2 lg 1 p 7) alusel kohtutäituril õigus kinnisaja valduse ära võtmiseks ja avaldajale üleandmiseks (TMS § 180).

Avaldaja nõuab eluruumi tagastamist. Kuna vastustaja jätkab eluruumi kasutamist, taotleb avaldaja tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 445 lg 1 alusel otsuse täitmise viisi kindlaksmääramist, milleks on vastustaja väljatõstmine eluruumist koos temaga eluruumi kasutava isikutega ning neile kuuluva varaga.

Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist eluruumi kasutamise eest 01.05.21 seisuga 593,57 eurot ning alates 01.05.21 kuni eluruumi tagastamiseni igakuiselt 63,36 eurot, millele lisanduvad eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulud vastavalt esitatud arvetele. Avaldaja nõuab seda üürilepingu tingimuste p 22.5 ja VÕS § 335 alusel.

Avaldaja nõuab vastustajalt maksetega viivitamise tõttu ka viivist. Üürilepingu üldtingimuste p 7.3 tulenevalt on üürileandjal maksetega viivitamisel õigus nõuda üürnikult viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest. Viivise nõudmise õigus tuleneb ka VÕS § 113 lõikest 1. Avaldaja nõuab vastustajalt viivist 01.05.21 seisuga 25,41 eurot.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja kirjalikus avalduses esitatud nõuete ja põhjenduste juurde, kuid täpsustas rahalisi nõudeid. Nõuab sissenõutavaks muutunud kahjuhüvitise ja kõrvalkulude võlga 31.07.21 seisuga kokku 872,67 eurot ja alates 01.08.21 kuni eluruumi tagastamiseni igakuiselt 63,36 eurot, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele. Viivise arvestus on peatatud 01.05.21 seisuga (avaldaja nõuab 25,41 eurot). Kuna eluruumi tagastamiseks akti vormistatud ei ole, jääb avaldaja ka eluruumi vabastamise ja otsuse täitmise viisi määramise juurde.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja M. M. teatas vastuseks avaldaja avaldusele 01.06.21 üürikomisjonile, et on jaanuaris 2021 xxx eluruumist välja kolinud ja sellest ka üürileandjale teatanud; et võtab korterist arved ja maksab ära; et oli 2021. aasta jaanuarist kuni maini Eestist ära, nüüd on tagasi ja tegeleb asjaga.

Üürikomisjoni istungil vastustaja nõuetele vastu ei vaielnud. Selgitas, et kolis eluruumist välja käesoleva aasta jaanuaris ja teatas sellest telefoni teel haldurile, kes lubas tagasi helistada, kuid ei ole käesoleva ajani helistanud. Kolis Soome, tuli juunis Eestisse ja sai teada, et tema vastu on esitatud nõue üürikomisjoni. On nõus, et võlg tuleb tasuda ja on nõus eluruumi akti alusel tagastama (võtmed olid istungil kaasas).

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulnud ära üürivaidluse poolte seletused, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (edaspidi: ÜVLS) §-dest 17 ja 19 – 22 ning tsiviilkohtumenetluse seadustiku (edaspidi: TsMS) §-dest 369 ja 445 lg 1.

Komisjonile esitatud tõenditest nähtub, et vastustaja M. M. kui üürnikuga 15.05.12 sõlmitud üürilepingut xxx Tallinnas asuva 33 m² eluruumi kasutamiseks on Tallinna Linnavalitsuse 23.03.15 ja 17.06.20 korralduste alusel pikendatud kaks korda, viimasel korral tähtajaga kuni 17.12.20 (üürileping, tlk 5). Avaldaja Tallinna linna kui üürileandja esindajana on lepingut pikendanud eluruumi omanikult saadud volituse alusel Stell Eesti AS (edaspidi: üürileandja esindaja või avaldaja esindaja).

Üürilepingu p-s 9 lepiti kokku, et üürisumma on 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest ehk 63,36 eurot kuus; p-s 14.1 kinnitas 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 tüüptingimused, tlk 6-12) maksab üürnik üürileandjale üüri üürilepingu p-s 9 märgitud summas igas kalendrikuus (tüüptingimuste p 6.1). Kõrvalkuludena on üürnik kohustatud maksma igakuiselt muuhulgas ka üürileandja maamaksud ulatuses, mis vastab üürniku maakasutusele ja hoonekindlustuse eluruumile vastava osa. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja lähtudes mõõturite näitudest, teenusepakujate arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast (p 6.2). Üürnik on kohustatud tasuma nii üüri kui kõrvalkulud igakuiselt üürileandja pangaarvele 10 päeva jooksul jooksva kuu 20. kuupäevast arvates (p 7.2). Maksetega viivitamisel on üürileandjal õigus nõuda ja üürnikul kohustus maksta viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest (p 7.3). Tulenevalt üürilepingu tingimuste p-st 19.1 lõpeb leping tähtaja möödumisel. 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 linna vahel 2008.a sõlmitud rendilepinguga (tlk 24) on OÜ Raadiku Arendus volitatud sõlmima tüüptingimustele vastavaid eluruumi üürilepinguid ja esindama Tallinna linna kui üürileandjat üürilepingute täitmise ja lõpetamisega seonduvates küsimustes (rendilepingu p 3.2).

OÜ Raadiku Arendus ja ISS Eesti AS on 12.06.2014 sõlminud lepingu xxx territooriumidel kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamiseks (tlk 20-23). Nimetatud halduslepingu p-i 3.2.1 alusel jäi ISS Eesti AS kohustuseks muuhulgas Tallinna linna esindamine tüüplepingule vastavate üürilepingute sõlmimisel ja nende sõlmimine, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamine ja arvete tasumise nõudmine üürnikelt.

AS Stell Eesti (registrikood 10031220) kohta avatud äriregistri B-osa registrikaardilt (<https://ariregister.rik.ee/ettevotja>, tlk 39-40) 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, kes on Tallinna linna esindajaks üürilepingute sõlmimisel, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamisel ja arvete tasumise nõudmisel.

Avaldaja esindaja AS Stell Eesti teatas 10.09.20 vastustajale kirjalikult üürilepingu tähtaja saabumisest ja võimalusest esitada avaldus lepingu pikendamiseks (tlk 13). Tallinna Linnavararamet teatas 23.11.20 kirjaga vastustajale, et tema üürilepingut ei pikendata, sest eeldused selleks on täitmata (vastustaja on Tallinnas Haabersti linnaosas asuva korteriomandi kaasomanik, mistõttu ei ole Tallinna linnal tema suhtes seadusest tulenevat eluruumi tagamise kohustust) ning esitas eluruumi valduse vabastamise nõude, määrates selleks tähtaja 28.12.20 (tlk 14).

Üürikomisjoni menetluses nõuab avaldaja Tallinna linn kohustada vastustajat eluruumi vabastama, selle mittevabastamisel ta eluruumist välja tõsta. Lisaks palub vastustajalt välja mõista eluruumi tagastamisega viivitamisest tuleneva kahjuhüvitise koos kõrvalkulude võlaga 872,67 eurot ning 01.08.21 alates eluruumi vabastamisega viivitamisest tuleneva kahjuhüvitise 63,36 eurot kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele, kuni eluruumi vabastamiseni ja üürileandjale tagastamiseni. Nõuab ka viivist 25,41 eurot. Vastustaja nõuetele vastuväiteid ei esitanud.

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

Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, pikendati Tallinna linna ja M. M. vahel 15.05.12 sõlmitud eluruumi üürilepingut 2020. aasta juunis kuue kuu võrra, kuni 17.12.20. Üürileandja esindaja teatas lepingu tähtaja saabumisest üürnikule 10.09.20 ning 23.11.20 teatas, et lepingut ei pikendata ja määras eluruumi vabastamiseks täiendava tähtaja hiljemalt 28.12.20.

VÕS § 309 lõikest 1 tulenevalt lõpeb üürileping tähtaja möödumisega. VÕS § 326 lõige 2 ja § 329 lõige 3 annavad üürnikule õiguse nõuda üürilepingu pikendamist, sellekohane taotlus tuleb esitada hiljemalt 60 päeva enne lepingu tähtaja möödumist ning kui üürileandja lepingu pikendamisega ei nõustu, võib üürnik nõuda üürilepingu pikendamist üürikomisjonis või kohtus. Üürilepingu tingimuste p 19.1 sätestab, et leping lõpeb lepingu tähtaja möödumisel. Üürilepingu tingimuste p 18 kohustab üürileandjat teatama kolm kuud enne lepingu tähtaja möödumist üürnikule võimalusest avaldada soovi lepingu pikendamiseks; kui üürnik lepingu pikendamise soovi avaldab ja Tallinna Linnavalitsus otsustab lepingut pikendada, pikeneb leping esialgse tähtaja võrra.

Kuigi Tallinna linn keeldus üürilepingu pikendamisest, vastustaja üürilepingu pikendamise nõudega Tallinna Üürikomisjoni pöördunud ei ole. Komisjonile ei ole esitatud ka tõendeid, et vastustaja oleks üürilepingu pikendamise nõudega pöördunud kohtusse. Sellest tulenevalt leiab üürikomisjon, et eeldused üürilepingu lõppemiseks olid täidetud: üürileandja teatas üürnikule tähtaegselt lepingu tähtaja saabumisest ja võimalusest taotleda lepingu pikendamist; Tallinna Linnavaraamet keeldus lepingu pikendamisest põhjendusega, et lepingu pikendamise eeldus oli täitmata; üürnik lepingu pikendamiseks üürikomisjoni ega kohtusse ei pöördunud. Seega lõppes leping tähtaja möödumisel 17.12.20.

Vastavalt VÕS § 334 lg 1 peab üürnik üüritud asja pärast lepingu lõppemist üürileandjale tagastama. Sama kohustuse sätestavad ka üürilepingu tüüptingimuste p-d 22.1 ja 22.2, mille kohaselt tuleb eluruum ja võtmed üürileandjale aktiga üle anda. Üürileping lõppes 17.12.20. Kuna eluruumi üürileandjale tagastatud (akti alusel üle antud) ei ole, on avaldajal õigus nõuda eluruumi tagastamist. Seega avaldaja nõue tuleb rahuldada ja tuleb kohustada vastustajat vabastama ja tagastama avaldajale eluruum xxx Tallinnas.

Täitemenetluse seadustiku § 180 kohaselt, kui võlgnik ei täida täitedokumenti vabatahtlikult (sh ei vabasta eluruumi), võtab kohtutäitur kinnisasja võlgniku valdusest ära ja annab sissenõudja valdusesse. Väljatõstmisele kuuluvad nii asjad kui isikud. Täitedokumendiks on ka üürikomisjoni otsus (Täitemenetluse seadustik § 2 lg 1 p 7). TsMS § 445 lg 1 näeb ette, et kohus võib otsuses kindlaks määrata otsuse täitmise viisi ja korra. Menetlusele üürikomisjonis TsMS selles osas ei laiene, kuid ÜVLS mõttega ei oleks kooskõlas, kui avaldaja ei saaks üürikomisjoni otsust täita, vaid peaks selleks pöörduma samas asjas veelkord vaidlust lähendavasse organisse. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 4 kohaselt kohaldatakse õigussuhet reguleeriva sätte puudumisel sätet, mis reguleerib reguleerimata õigussuhete lähedast õigussuhet, kui õigussuhete reguleerimata jätmine ei vasta seaduse mõttele ega eesmärgile. Kuigi vastustaja kolis eluruumist enda sõnul välja juba 2021. aasta jaanuaris, ei ole ta eluruumi ega selle võtmeid avaldajale üle andnud. 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 eluruumi xxx Tallinnas mittetagastamisel tuleb M.M. koos talle kuuluva varaga eluruumist välja tõsta.

2. Üürikomisjoni seisukoht võla väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt võlga 31.07.21 seisuga 872,67 eurot, st üürilepingujärgse üüri suuruses igakuist kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest, millele lisandub tasu kõrvalkulude eest vastavalt igakuiselt esitatud arvetele. Vastustaja võlale vastu ei vaieldud.

VÕS § 335 sätestab, et kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest kahjuhüvitisena nõuda kas üürilepingus kokkulepitud üüri või üüri, mis on samasuguses asukohas oleva samasuguse asja puhul tavaline, välja arvatud kui üürnik peab asja õigustatult kinni tema poolt tehtud kulutuste hüvitamiseks; see ei välista üürileandja õigust nõuda asja tagastamisega viivitamise eest talle tekitatud ja üürisummat ületava kahju hüvitamist. Ka üürilepingu tüüptingimused kehtestavad põhimõtte (p 22.5), et kui üürnik viivitab eluruumi vabastamisega pärast lepingu lõppemist, peab ta sel ajal maksma nii kõigi kõrvalkulude eest kui ka üürileandjale kahjuhüvitist.

Vaidlust ei ole, et vastustaja sai kõnealuse eluruumi pärast üürilepingu sõlmimist enda kasutusse, et ta on selles elanud, tarbinud kommunaalteenuseid ega ole nende osutamist vaidlustanud. Vaidlust ei ole ka selles, et vastustaja ei ole eluruumi üürileandjale tagastanud.

VÕS § 76 lg 1 sätestab, et kohustus tuleb täita vastavalt lepingule või seadusele. Sama paragrahvi lg 3 kohaselt kohustus loetakse täidetuks, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil. Vastavalt VÕS § 82 lg 7 muutub kohustus sissenõutavaks, kui võlausaldajal on õigus nõuda kohustuse täitmist. Kui lepingust ei tulene teisiti, võib võlausaldaja nõuda kohustuse täitmist kohustuse täitmise tähtpäeva või kohustuse täitmiseks ettenähtud tähtaja möödumisel.

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

Vastustajale on esitatud arveid igakuiselt ning viimati maksis vastustaja eluruumi eest detsembris 2020 (korterit saldo, tlk 16,41). Sellel kuul, detsembris 2020, pidi vastustaja maksma ära eelneva võla 88,22 eurot ja jooksva arve alusel 120,47 eurot, kokku 208,69 eurot, kuid vastustaja maksis 113 eurot ja võlaks jäi detsembri lõpu seisuga 95,69 eurot (saldo, tlk 16; arve, tlk 19).

Alates jaanuarist 2021 kuni üürikomisjoni istungi toimumiseni ei ole vastustaja eluruumi eest midagi maksnud, kuigi pidi maksma jaanuarist kuni juulini kokku 776,98 eurot ($132,88+131,97+121,57+111,46+104,75+88,49+85,86=776,98$; arved, tlk 17-19, 42-43). Vastustaja võlg kokku on 31.07.21 seisuga seega $95,69 + 776,98 = 872,67$ eurot. Sama summat nõuab vastustajalt ka avaldaja. Kuna nimetatud summa pidanuks üürilepingu tingimuste kohaselt olema makstud 31.07.21, on nõue muutunud sissenõutavaks ja avaldajal on õigus nõuda vastustajalt maksmise kohustuse täitmist. Avaldaja võlanõue tuleb rahuldada ja vastustajalt tuleb võlg 872,67 eurot välja mõista.

3. Üürikomisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab viivist 25,41 eurot. VÕS § 101 lg 1 p 6 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik viivitab rahalise kohustuse täitmise, nõuda temalt viivist. VÕS § 113 lg 1 kohaselt võib võlausaldaja rahalise kohustuse täitmise 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 7.3 näeb ette üürileandja õiguse nõuda maksimisega viivitamisel üürnikult viivist 0,15% tasumata summalt päevas. Üürikomisjon on eespool tuvastanud, et vastustaja ei ole alates jaanuarist 2021 eluruumi eest midagi maksnud. Seega on viivise nõudmiseks alus olemas.

Komisjonile esitatud korteri saldost nähtuvalt on vastustajale hakatud viivist arvestama alates jaanuarist 2021. Viivist on arvestatud igakuiselt eelmise kuu eest järgmise kuu arve koostamise momendil, määras 0,15% põhivõlalt päevas, arvestades selleks ajaks kogunenud võla kogusummat ning korrutades selle arvestuse toimumise kuu päevade arvuga. Komisjoni hinnangul vastab viivisearvestus kehtivatele nõuetele. Saldo kohaselt on viivise suurus alates 2021. a märtsikuust püsinud muutumatuna, so 25,41 eurot (tlk 16, 41) ning sellist summat avaldaja vastusajalt nõuabki. Seega on nõue õige ja põhjendatud ega ole ülemäärane. Vastustaja viivisenõudele vastu ei vaielnud. Komisjon otsustab vastustajalt viivise 25,41 eurot välja mõista.

4. Üürikomisjoni seisukoht tulevase rahalise nõude osas.

Kuna vastustaja ei ole eluruumi üürileandjale tagastanud ega selle eest maksnud, nõuab avaldaja vastustajalt ka tulevase võla väljamõistmist: avaldaja nõuab vastustajalt eluruumi tagastamisega viivitamisest tulenevat kahjuhüvitist alates 01.08.21 igakuiselt 63,36 eurot, millele lisandub tasu kõrvalkulude eest vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele.

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.

Vaidlust ei ole selles, et vastustaja üürileping lõppes 17.12.20, kuid eluruumi üürikomisjoni istungi toimumise ajaks üürileandjale tagastatud ei ole. Järelikult peab vastustaja eluruumi ja talle määratud kõrvalkulude eest maksma. Kuna on tuvastatud, et vastustaja ei ole alates jaanuarist 2021 maksmise kohustust täitnud, on alust eeldada, et ta võib maksmise kohustust rikkuda ka edaspidi.

Vastustajale on jätkatud pärast üürilepingu lõppemist arvete esitamist nii kõigi kõrvalkulude kui ka Tallinna linna üürnikele kehtestatud määras tasu (eluruumi vabastamisega viivitamisest tulenev kahjuhüvitis) maksmiseks. Kuna avaldaja esindaja ei ole kahjuhüvitise suuruse määramisel lähtunud tüüpitingimustes sätestatud põhimõttest (1/15 üürist esimese 30 viivitatud päeva eest ja edasi 1/10 üürist iga järgmise viivitatud päeva eest), ei nõua ta kahjuhüvitist lubatust rohkem. Seetõttu peab vastustaja kõik talle esitatud või tulevikus esitatavad arved täies mahus ära maksma seni, kuni ta eluruumi kasutab. Komisjon leiab, et avaldaja nõue mõista vastustajalt eluruumi vabastamisega viivitamise eest välja ka tulevikus tekkida võiv võlg alates 01.08.21 kuni eluruumi tagastamiseni summades, mis on määratud igakuiselt esitatavatel arvetel (63,36 eurot + kõrvalkulud), on põhjendatud ja tuleb rahuldada.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige

Heli Hellamaa

(allkirjastatud digitaalselt)

Üürikomisjoni liige

Anne Oad

(allkirjastatud digitaalselt)

Üürikomisjoni liige

Mai Sõber

(allkirjastatud digitaalselt)