

OTSUS

Üürivaidlusasjas nr 11-1/33/21

22.06.2021, Tallinn

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

Üürivaidlusasi Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, Tallinn 15199) nõuded A. M. (ik xxx, elukoht xxx, Tallinn) vastu kohustada teda vabastama ja tagastama Tallinna linnale xxx Tallinnas asuv eluruum, mittetagastamisel ta eluruumist koos eluruumi kasutavate isikutega ja neile kuuluva varaga välja tõsta; välja mõista temalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 368,82 eurot, kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest koos kõrvalkulude võlaga 324 eurot ja alates 01.07.21 kuni eluruumi tagastamiseni kahjuhüvitis 47,12 eurot kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt esitatud arvetele; välja mõista viivis 142,67 eurot, lisaks sellele viivis määras 0,15% päevas 368,82-eurosel võlalt alates 02.06.21 kuni eluruumi tagastamiseni ja alates 01.04.21 esitatavate arvetelt maksmise kohustuse rikkumisest kuni eluruumi tagastamiseni.

Istungil osalenud isikud Tallinna linna esindaja OÜ Maket Kinnisvara esindaja Gregor Rähk, vastustaja A. M., tõlk O. S.

**Asja läbivaatamise
kuupäev**

15.06.21

Resolutsioon

Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Tallinna linna avaldus rahuldada osaliselt.
2. Kohustada A. M. vabastama ja tagastama Tallinna linnale xxx Tallinnas asuv eluruum, selle mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks A. M. eluruumist väljatõstmise koos eluruumi kasutavate isikutega ja neile kuuluva varaga.
3. Välja mõista A. M.lt Tallinna linna kasuks xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 368,82 eurot (kolmsada kuuskümmend kaheksa eurot 82 senti).
4. Välja mõista A. M.lt Tallinna linna kasuks xxx Tallinnas asuva eluruumi tagastamisega viivitamisest tulenev kahjuhüvitis koos võlga tarbitud kõrvalkulude eest 229,14 eurot (kakssada kakskümmend üheksa eurot 14 senti).
5. Välja mõista A. M.lt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitis xxx Tallinnas asuva eluruumi tagastamisega viivitamise eest 47,12 eurot kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele, alates 01.06.21 kuni eluruumi üürileandjale tagastamiseni.
6. Välja mõista A. M.lt Tallinna linna kasuks viivis 142,67 eurot (ükssada nelikümmend kaks eurot 67 senti).

7. Välja mõista A. M.lt Tallinna linna kasuks viivis 368,82-euroselt võlalt määras 0,15% päevas alates 02.06.21 kuni eluruumi üürileandjale tagastamiseni.
8. Välja mõista A. M.lt Tallinna linna kasuks viivis alates 01.04.21 esitatavatelt arvetelt määras 0,15% päevas alates maksmise kohustuse rikkumisest kuni eluruumi üürileandjale tagastamiseni.
9. Käesoleva otsuse p-de 5, 7 ja 8 alusel sissenõutavad summad kokku ei tohi ületada 2459,37 eurot.

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui üürivaidlusepool ei nõustu üürikomisjoni otsusega, võib ta sama üürivaidlusasja läbivaatamiseks pöörduda Harju Maakohutusse otsuse kättesaamise päevale järgnevast päevast alates 20 päeva jooksul. Kui üürikomisjon rahuldab avalduse osaliselt, võib avaldaja esitada kohtusse hagi asja lahendamiseks rahuldamata osas. Teine pool võib esitada kohtule taotluse, et kohus vaataks üürikomisjonile 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 ärakiri. 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 maakohutusse 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 22.04.21 ja 13.05.21 esitatud avalduste kohaselt sõlmis avaldaja Tallinna linn üürileandjana vastustaja A. M. kui üürnikuga 27.05.20 üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks. Üürnik jäi alates 2020.a juulist maksete tasumisega võlgu. Üürikomisjoni avalduse esitamise seisuga on koguvõlg koos sellelt arvestatud viivisega 682,03 eurot.

Üürilendaja kinnitas jaanuari 2021 üüriarve külge üürnikule hoiatuse, milles kohustas teda võla kustutama hiljemalt kuu lõpuks. Üürnik hoiatusele ei reageerinud. Üürileandja koostas üürilepingu ülesütlemisavalduse, mille üürnik sai postist kätte 10.03.21. Ülesütlemisavalduses anti üürnikule täiendav 14-päevane tähtaeg võla tasumiseks, st kuni 24.03.21. Kuna üürnik võlga ei tasunud, muutus kogu võlg sissenõutavaks ja üürileping lõppes 25.03.21. Üürniku võlg lepingu lõppemisel oli 690,69 eurot, millele lisandus viivis 97,49 eurot. Üürnik maksis 06.04.21 kahe maksega 221, 87 eurot, seega tema üüri- ja kõrvalkulude võlg on avalduse üürikomisjoni esitamise seisuga 468,82 eurot ($690,69 - 221,87 = 468,82$).

Ülesütlemisavalduses kohustati üürnikku vabastama eluruum 14 päeva jooksul üürilepingu lõppemisest ja andma see üle OÜ Maket Kinnisvara haldurile. Kuna üürileping lõppes 25.03.21, tuli eluruum vabastada hiljemalt 07.04.21. Üürnik ei ole eluruumi üürileandjale üle andnud ega ole teada, millal ta seda teha kavatses; maksmata on ka aprilli arve 115,72 eurot. Seetõttu palub üürileandja üürnikult välja mõista kahjuhüvitise 115,72 eurot ja ka edasiulatuvalt kahjuhüvitise (võla senises üürimääras) ja tasu kõrvalkulude eest alates 01.05.21 kuni eluruumi üürileandjale tagastamiseni.

Üürilepingu tingimuste punkti 23.1 kohaselt on üürnik kohustatud hiljemalt lepingu lõppemise päeval eluruumi oma varast vabastama ja andma eluruumi täielikult üürileandja valdusesse. Üürnikule anti ülesütlemisavaldusega veel täiendav 14-päevane tähtaeg eluruumi vabastamiseks. Vastustaja ei ole eluruumi avaldajale üle andnud. Täitemenetluse seadustiku § 180 lg 3 sätestab, et kui võlgnik ei täida täitedokumenti ettenähtud aja jooksul vabatahtlikult, võtab kohtutäitur kinnisasja võlgniku valdusest ära ja annab sissenõudja valdusse. Üürileandja palub kohustada

üürnikku eluruumi vabastama ja juhuks kui ta seda ei tee, määrata otsuse täitmise viisiks tema eluruumist väljatõstmise.

Kuivõrd üürnik on olnud võlgu juba pikemat aega ja võlg on olnud ajas püsiv, on üürileandja arvestanud võlalt ka viivist. Viivise võlg 01.04.21 seisuga on 97,49 eurot (viivise arvestus nähtub lisatud korteri saldost) ja avaldaja palub viivise välja mõista ka etteulatuvalt, alates 01.04.21 kuni võla täieliku tasumiseni.

Avaldaja osundab avalduses kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõigetele 1 ja 3, sotsiaaltoetuste seaduse § 14 lõikele 1, võlaõigusseaduse (edaspidi VÕS) § 272 lõike 4 punktile 4 ja Tallinna Linnavalitsuse 07.03.2003 määruse nr 38 lisale 5 „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimused“ (edaspidi üürilepingu tingimused).

Avaldaja esindaja õigus tegutseda üürileandja esindajana tuleneb Tallinna Linnavaraameti 22.12.17 väljastatud volikirjast OÜ-le Maket Kinnisvara (lisatud avaldusele) ja OÜ Maket Kinnisvara 21.12.20 väljastatud volikirjast (lisatud avaldusele).

Eeltoodust tulenevalt palub avaldaja kohustada A. M. vabastama ja tagastama Tallinna linnale xxx Tallinnas asuv eluruum; selle mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks A.M. eluruumist väljatõstmise koos talle kuuluva varaga. Palub ka välja mõista Tallinna linna kasuks üüri- ja kõrvalkulude võla 468,82 eurot, eluruumi mittetagastamisest tuleneva kahjuhüvitise koos kõrvalkulude võlaga 115,72 eurot ning kahjuhüvitise ja kõrvalkulude võla alates 01.05.21 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt esitatud arvetele. Palub välja mõista viivise 97,49 eurot, lisaks sellele kuni 31.03.21 esitatud arvetelt (s.o 468,82-euroselt võlalt) 0,15% päevas alates 01.04.21 kuni eluruumi üürileandjale tagastamiseni ning alates 01.04.21 esitatavate arvetelt samuti 0,15% päevas alates maksmise kohustuse rikkumisest kuni eluruumi üürileandjale tagastamiseni.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja eluruumi vabastamise ja otsuse täitmise viisi määramise nõude juurde; palub vastustaja eluruumist välja tõsta koos temaga eluruumi kasutavate isikutega. Täpsustas rahalisi nõudeid. Kuna pärast avalduse üürikomisjoni esitamist on vastustajalt laekunud 100 eurot, mis aga võlga ei kustutanud, palub vastustajalt välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võla 368,82 eurot ning eluruumi vabastamisega viivitamisest tuleneva kahjuhüvitise koos kõrvalkulude võlaga 324 eurot. Vastustaja võlg kokku istungi toimumise aja seisuga on 692,82 eurot. Palub ka välja mõista eluruumi mitte vabastamisest tuleneva kahjuhüvitise alates 01.07.21 vastavalt esitatud arvetele, kuni eluruumi üürileandjale tagastamiseni.

Nõuab ka viivist, palub välja mõista viivise 01.06.21 seisuga 142,67 eurot, samuti viivise 368,82-euroselt võlalt alates 02.06.21 määras 0,15% päevas kuni eluruumi üürileandjale tagastamiseni ning viivise alates 01.04.21 esitatavate arvetelt (s.o esitatud arvete suuruse kahjuhüvitise võlalt) määras 0,15% päevas alates maksmise kohustuse rikkumisest kuni eluruumi üürileandjale tagastamiseni.

Avaldaja esindaja seletuste kohaselt koostati ja esitati vastustajale üürilepingu erakorralise ülesütlemise avaldus, mille ta sai kätte 10.03.21. Üürileping lõppes 25.03.21, eluruum tuli vabastada ja üürileandjale üle anda lepingu lõppemisel või hiljemalt 03.04.21; eluruumi vabastatud ei ole. Üürileandja esindaja käis 03.04.21 kohapeal ja ootas 15 minutit, kuid eluruumi üle andma keegi ei ilmunud.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja A. M. kutsuti üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, milles tehti talle teatavaks tema vastu esitatud nõuded, asja arutamise aeg ja koht ning võimalus esitada nõuetele vastuväiteid (kutse, tlk 40). Koos kutsega saadeti vastustajale ka avaldaja avaldus koos lisadega. Vastustaja nõuetele kirjalikke vastuväiteid ei esitanud.

Üürikomisjoni istungil ei vaielnud vastustaja vastu, et tal on eluruumi eest võlg ja et võlg oli ka märtsis 2021, kui üürileping üles öeldi. Väitis, et on pöördunud Tallinna linna poole uue üürilepingu sõlmimiseks, kuid vastust saanud ei ole; selle väite kinnituseks tõendeid ei esitanud. Võla osas selgitas, et soovib sel kuul ära maksta 500 eurot, kuid raha ei ole veel laekunud. Ei ole kusagile kolida. Elab eluruumis koos abikaasaga, kes varem ei töötanud, kuid nüüd töötab. Vastustaja pension on 250 eurot kuus. On pöördunud abi saamiseks sotsiaalosakonda, kes aitab toiduainete ja rahaga, kuid ei saa kogu raha ära maksta, millestki on vaja ka elada. Arveid saab igakuiselt, arvetele on kantud ka võlg.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (edaspidi: ÜVLS) §-dest 17 ja 19 – 22 ning tsiviilkohtumenetluse seadustiku (edaspidi: TsMS) §-dest 367 ja 369.

Üürikomisjon tegi kindlaks, et Tallinna Linnavalitsuse xx.xx.xx korralduse nr xx-k alusel on üürileandja OÜ Maket Kinnisvara sõlminud 27.05.20 üürniku A. M.ga munitsipaalaluruumi üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks tähtajaga kuni 19.05.21 (üürileping, tlk 5). Kokku lepiti üüri suuruses 47,12 eurot kuus. Koos üürnikuga hakkas eluruumi kasutama ka üürniku abikaasa.

Üürilepingu allkirjastamisega kinnitas üürnik, et ta teab, et lepingu tingimustena kehtivad Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaalaluruumi üürilepingu tingimused” (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüp-tingimused, tlk 17-23), et ta on lepingu tingimustega 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 ning et lisaks üürile tuleb tal maksta ka eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulude eest ja eluruumiga seotud maksud. Ka üürilepingu tingimuste p 7.2 kohaselt on üürnik lisaks üürile kohustatud igakuiselt maksma kõigi eluruumiga seotud kõrvalkulude eest. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja, lähtudes mõõturite näitudest, teenuste pakkujate esitatavatest arvetest ja kehtivast arvestusmeetodist. Vastavalt üürilepingu tingimuste p-dele 8.1 ja 8.2 esitab üürileandja üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks arve ning üürnik on kohustatud maksed 10 päeva jooksul tasuma. Tulenevalt tingimuste p-st 8.3 on maksetega viivitamisel üürileandjal õigus nõuda ja üürnikul kohustus maksta viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest. Tingimuste p 20 kohaselt lõpeb leping tähtaja möödumisel, üürniku surmaga, lepingu erakorralisel ülesütlemisel või muul, seadusest tuleneval juhul. Üürileandjal on õigus leping erakorraliselt üles öelda juhul, kui üürnik on maksimisega viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtajal või võlgneb üüri või kõrvalkulusid summas, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri või kõrvalkulude summa (tingimuste p-d 22.5-22.7). Üürilepingu tingimuste p 23.1 ja 23.2 sätestavad, et üürnik on hiljemalt lepingu lõppemise päeval kohustatud eluruumi oma varast vabastama ja andma selle üürileandja valdusesse, üle antakse kõik võtmed ja vormistatakse eluruumi vastuvõtmise akt.

OÜ Maket Kinnisvara volitus esindada Tallinna linna Tallinna Üürikomisjonis tuleneb Tallinna Linnavaarameti juhataja 22.12.17 volikirjast nr 3.2-3/6502 (volikiri, tlk 24).

OÜ Maket Kinnisvara määras 14.01.21 üürnikule 330,35-eurose üüri- ja kõrvalkulude võla ning 36,70-eurose viivise maksmiseks tähtaja 31.01.21 ning hoiatas, et mittemaksmisel pöördub üürileandja võla sissenõudmiseks üürikomisjoni või kohtu poole (teatis, tlk 8).

OÜ Maket Kinnisvara koostas 02.03.21 üürnikule üürilepingu erakorralise ülesütlemise avalduse (tlk 9). Selles teatati, et kuna vastustaja võlg eluruumi eest on 568,82 eurot, millele lisandub

viivis 52,06 eurot, lõpeb leping erakorraliselt 16.03.21 juhul, kui selleks ajaks võlga ja viivist täies ulatuses ära ei maksta; juhul kui ülesütlemisavalduse kättesaamise ja lepingu lõppemiseks määratud tähtaja vahele jääb vähem kui 14 kalendripäeva, loetakse üürileping ülesõelduks 14 kalendripäeva möödumisel ülesütlemisavalduse kättesaamisest arvates.

Ülesütlemisavalduse sai üürnik kätte 10.03.21 (Omniva 10.03.21 e-kiri, tlk 10).

Komisjonile on esitatud korteri saldo, mis kajastab vastustajale tasumiseks esitatud arveid ja laekumisi ajavahemikul juuli 2020 – juuni 2021 (saldo, tlk 6-7 ja 46). Saldolt nähtub, et kõnealusel ajavahemikul (11 kuud) on vastustaja maksnud eluruumi eest neli korda (juulis, septembris ja detsembris 2020 ning aprillis 2021). Arveid on sellel ajavahemikul esitatud vastustajale igakuiselt (arved, tlk 11-16, 47).

Avaldaja Tallinna linn nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga 368,82 eurot, lisaks sellele eluruumi vabastamisega viivitamisest tulenevat kahjuhüvitist koos kõrvalkulude võlga 324 eurot. Nõuab ka tulevast võlga, st igakuist kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest koos tasuga tarbitud kõrvalkulude eest vastavalt esitatavatele arvetele, alates 01.07.21 kuni eluruumi üürileandjale tagastamiseni.

Teiseks nõuab avaldaja vastustajalt viivist: seisuga 01.06.21 sissenõutavaks muutunud viivist 142,67 eurot, viivist 368,82-euroselt võlalt määras 0,15% päevas alates 02.06.21 kuni eluruumi tagastamiseni ning viivist alates 01.04.21 esitatavate arvetelt määras 0,15% päevas alates maksmise kohustuse rikkumisest kuni eluruumi tagastamiseni.

Kolmandaks nõuab avaldaja eluruumi vabastamist ja otsuse täitmise viisi määramist.

Vastustaja nõuetele otseselt vastu ei ole vaielnud, kuid eluruumist välja kolima valmis ei ole, sest tal ei ole teist elukohta ning võla tekkimist põhjendas väikese pensioniga.

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

Eluruumi vabastamise ja tagastamise nõude eelduseks on üürilepingu lõppemine. Nagu komisjon eespool tuvastas, sõlmiti Tallinna linna ja A. M. vahel eluruumi üürileping tähtajaga kuni 19.05.21, kuid Tallinna linn ütles lepingu märtsis 2021 võla tõttu ühepoolsest erakorraliselt üles.

VÕS § 316 lõige 1 sätestab, et üürileandja võib üürilepingu üles öelda, kui üürnik on viivituses kahel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega või kui võlgnetava üüri/kõrvalkulude summa ületab kahe kuu eest maksmisele kuuluva üüri/kõrvalkulude summa. Üürilepingu tüüptingimused sätestavad üürileandjapoolse õiguse lepingu erakorraliseks ülesütlemiseks, kui üürnik on maksmisega viivituses kolmel järjestikusel maksetähtajal või kui võlgnetava üüri/kõrvalkulude summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri/kõrvalkulude summa.

Eespool on tuvastatud, et vastustaja maksis eluruumi eest 2020. aasta juulis, septembris ja detsembris ning 2021. aasta aprillis. Pärast detsembris 2020 maksmist (vastustaja maksis 150 eurot 07.12.20) oli vastustajal eluruumi kasutamise eest võlg 31.12.20 seisuga 330,35 eurot (saldo, tlk 6/pöördel). Vastustaja ei maksnud 2021. aasta jaanuaris midagi ja võlg oli jaanuarikuu lõpuks 451,79 eurot; ka veebruaris ei maksnud vastustaja midagi ja võlg oli veebruarikuu lõpuks 568,82 eurot. Märtsis öeldi üürileping üles kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude summat ületava võla tõttu.

Vastustaja ühe kuu üüri suuruseks oli kokku lepitud 47,12 eurot, seega kolme kuu üüri suurus oli $3 \times 47,12 = 141,36$. Vastustajale esitatud arvetelt nähtuvalt oli talle määratud juulist 2020 kuni veebruarini 2021 (so kaheksa kuu eest) tasu tarbitud kõrvalkulude eest kokku 425,16 eurot, millest tulenevalt oli ühe kuu kõrvalkulude suurus keskmiselt 53,15 eurot ($425,16 : 8 = 53,15$) ja kolme kuu kõrvalkulude

suurus seega 159,44 eurot ($53,15 \times 3 = 159,44$). Kuna üürilepingu ülesütlemise aluseks olnud 568,82-eurone võlg oli suurem nii kolme kuu eest maksmisele kuulunud üüri summast (141,36€), kolme kuu kõrvalkulude summast (159,44€) kui ka kolme kuu üüri ja kõrvalkulude kogusummast ($141,36 + 159,44 = 300,80$), on tõendatud, et avaldajal oli alus vastustaja üürilepingu ülesütlemiseks võla tõttu.

OÜ Maket Kinnisvara koostas 02.03.21 vastustajale üürilepingu erakorralise ülesütlemise avalduse. Ülesütlemisavalduses on märgitud, et öeldakse üles xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks sõlmitud üürileping; et ülesütlemise põhjuseks on lepingu rikkumine, mis seisneb selles, et üürnik võlgneb üüri ja kõrvalkulusid summas, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude summa ning võlg on 568,82 eurot, millele lisandub viivis 52,06 eurot; et leping lõpeb erakorraliselt 16.03.21 juhul, kui selleks ajaks võlga täies ulatuses ära ei maksta või 14 kalendripäeva möödumisel ülesütlemisavalduse kättesaamisest ja eluruum tuleb vabastada 14 päeva jooksul lepingu lõppemisest; et ülesütlemist on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teate kättesaamisest kas kohtus või üürikomisjonis.

Kuna ülesütlemisavalduses on märgitud nii eluruumi aadress, lepingu ülesütlemise põhjus, lepingu lõppemise päev ning ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg, vastab see seaduse nõuetele (VÕS § 325 lg 2).

Enne ülesütlemisavalduse esitamist, 14.01.21, määras OÜ Maket Kinnisvara vastustajale võla tasumiseks tähtaja 31.01.21, mis lõppes tulemusteta, sest vastustaja võlga ära ei maksnud.

Vastustaja sai ülesütlemisavalduse kätte 10.03.21 ja sellest päevast muutus ülesütlemine tema suhtes kehtivaks. Vastustaja ülesütlemist vaidlustanud ei ole.

Eelnevast tulenevalt - avaldajal oli alus lepingu erakorraliseks ülesütlemiseks; vastustajale oli antud tähtaeg lepingu rikkumise lõpetamiseks, mis lõppes tulemusteta; ülesütlemisavaldus vastab seaduse nõuetele ja vastustaja on selle kätte saanud – on vastustaja üürileping üles öeldud. Vastavalt ülesütlemisavalduses märgitule lõppes üürileping ülesütlemisavalduse kättesaamisest 14 kalendripäeva möödumisel, so 24.03.21.

Vastavalt VÕS § 334 lg 1 peab üürnik üüritud asja pärast lepingu lõppemist tagastama. Sama kohustus tuleneb ka üürilepingu tüüptingimustest. Vastustaja eluruumi vabastanud ega üürileandjale tagastanud ei ole. Kõigest sellest tulenevalt tuleb avaldaja nõue 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). Tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 445 lg 1 näeb ette, et kohus võib otsuses kindlaks määrata otsuse täitmise viisi ja korra. Menetlusele üürikomisjonis tsiviilkohtumenetluse seadustik selles osas ei laiene. Samas ei oleks üürivaidluse lahendamise seaduse mõttega kooskõlas, kui üürikomisjoni otsust ei saaks õigustatud pool täita, vaid peaks selleks pöörduma samas asjas veelkord vaidlust lahendavasse organisse. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 4 kohaselt kohaldatakse õigussuhet reguleeriva sätte puudumisel sätet, mis reguleerib reguleerimata õigussuhtele lähedast õigussuhet, kui õigussuhte reguleerimata jätmine ei vasta seaduse mõttele ega eesmärgile. Vastustaja ei ole näidanud valmisolekut koostööks, st ta ei ole hakanud vähendama võlga ega ole ka eluruumi vabastanud, kuigi leping lõppes erakorraliselt kolm kuud tagasi ning ka lepingu sõlmimisel kokkulepitud tähtaeg on möödunud.

Seetõttu on põhjendatud määrata seaduse analoogia alusel kindlaks ka otsuse täitmise viis juhaks, kui vastustaja eluruumi ei vabasta, sest vastasel juhul võib komisjoni otsuse täitmine osutada avaldajale ebamõistlikult koormavaks. Komisjon leiab, et on vaja määrata kindlaks otsuse täitmise viis ja otsustab, et kui vastustaja eluruumi üürileandjale ei tagasta, tuleb ta eluruumist koos eluruumi kasutavate isikutega ja neile kuuluva varaga välja tõsta.

2. Üürikomisjoni seisukoht rahalistes nõuetes.

Vaidlust ei ole, et eluruum on vastustaja kasutuses, et ta on selles elanud ja tarbinud talle osutatud teenuseid ning et arveid on talle esitatud igakuiselt. Arveid vaidlustatud ei ole.

Tulenevalt üürilepingust oli vastustajal kui üürnikul kohustus tasuda nii üüri kui ka kõrvalkulude eest iga kuu 30. kuupäevaks. Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, on eluruumi eest tasutud ebaregulaarselt ja vastustajal on olnud pidev võlg.

VÕS § 76 lg 1 sätestab, et kohustus tuleb täita vastavalt lepingule või seadusele. Sama paragrahvi lõike 3 kohaselt loetakse kohustus 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.

Seadusest tuleneb üürniku kohustus maksta lepingu kehtivuse ajal üürileandjale üüri ja kui on kokku lepitud, ka kõrvalkulude eest (võlaõigusseaduse (edaspidi VÕS) § 271 ja 292 lg 1). Üüri ja kõrvalkulude maksmise kohustuse sätestavad ka üürilepingu tüüptingimused (p 7.2). Kui üürnik üürilepingu lõppedes viivitab eluruumi tagastamisega, st ei vabasta eluruumi ega anna seda üürileandjale üle, lubab seadus nõuda üürnikult viivitatud aja eest kahjuhüvitist kas üürilepingus kokkulepitud üüri määras või turuüüri suuruses (VÕS § 335). Sama põhimõtte sätestavad ka üürilepingu tüüptingimused (p 23.5).

Avaldaja rahaline nõue koosneb mitmest osast. Esiteks nõuab ta võlga, mis vastustajal oli üürilepingu lõppemise seisuga (üüri- ja kõrvalkulude võlg 368,82 eurot) ja võlga, mis tekkis vastustajal eluruumi kasutamisest pärast üürilepingu lõppemist (kahjuhüvitis eluruumi mittevabastamise eest koos kõrvalkulude võlga 30.06.21 seisuga 324 eurot). Teiseks nõuab avaldaja tulevast võlga, st võlga, mis tekib, kui vastustaja jätab talle alates 01.07.21 esitatavad arved maksmata. Kolmandaks nõuab avaldaja vastustajalt viivist, samuti nii sissenõutavaks muutunud kui ka tulevast viivist.

Nii üüri kui kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest nõuab üürileandja samas määras, 47,12 eurot kuus. Kokku nõuab avaldaja kindlas summas arvestatud võlga 30.06.21 seisuga 692,62 eurot (üüri- ja kõrvalkulude võlg 368,82 eurot + eluruumi mittevabastamisest tulenev kahjuhüvitis koos kõrvalkulude võlga 324 eurot). Korterisaldost ja komisjonile esitatud arvetest järeldub, et vastustaja sissenõutavaks võlaks saab lugeda võlga 31.05.21 seisuga kokku 597,76 eurot, sest juunikuus esitatud arve (94,86€) maksetähtaeg saabub alles 30.06.21.

Seega tuleb lugeda tõendatuks võla suurus 31.05.21 seisuga. Vastustaja võlanõudele sisulisi vastuväiteid ei esitanud. Komisjon otsustab mõista vastustajalt välja üüri- ja kõrvalkulude võla 368,82 eurot ja kahjuhüvitise eluruumi tagastamisega viivitamise eest koos kõrvalkulude võlga 229,14 eurot (324 - 94,86 = 229,14).

Komisjon peab põhjendatuks mõista vastustajalt välja ka tulevase võla esitatavate arvete alusel kuni ajani, mil ta eluruumi Tallinna linnale tagastab. Seadus (TsMS § 369) lubab esitada tulevase nõude täitmise hagi juhul, kui on alust eeldada, et võlgnik kohustust õigel ajal ei täida. Sel alusel saab nõuda pärast hagi esitamist sissenõutavaks muutuvate korduvate kohustuste täitmist tulevikus. Kuna vastustaja on maksmisega pika aja jooksul viivitanud ja tal on eluruumi eest võlg, ei saa välistada maksmisega viivitamist ka edaspidi. Vastustajale on jätkatud ka pärast üürilepingu lõppemist arvete esitamist (tlk 15-16, 47) ning temalt on nõutud nii kõigi kõrvalkulude kui ka kokkulepitud üüri määras (47,12 eurot kuus) kahjuhüvitise tasumist. Seetõttu peab vastustaja kõik talle alates 01.06.21 esitatud ja tulevikus esitatavad arved täies mahus ära maksma seni, kuni ta eluruumi kasutab.

Viivist nõuab avaldaja vastustajalt 01.06.21 seisuga 142,67 eurot. Alates 02.06.21 nõuab viivist määras 0,15% päevas nii 368,82-euroselt võlalt kui ka alates 01.04.21 esitatavatelt arvetelt nende

maksmata jätmisel. Nõuab viivist kuni eluruumi tagastamiseni. Vastustaja ka viivisenõudele vastuväiteid ei ole esitanud.

VÕS § 101 lg 1 p 6 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik viivitab rahalise kohustuse täitmisega, nõuda temalt viivist. VÕS § 113 lg 1 kohaselt võib võlausaldaja rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral nõuda võlgnikult viivitusintressi (viivist) arvates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni ning kui viivisemäär on lepingus kokku lepitud, loetakse viivisemääraks lepingus kokkulepitu.

Ka üürilepingu tüüptingimuste p 8.3 näeb ette üürileandja õiguse nõuda maksmisega viivitamisel üürnikult viivist 0,15% tasumata summalt päevas.

Kuna vastustaja võlg on eespool tuvastatud, on alus temalt viivise nõudmiseks olemas. Viivist on arvestatud alates juulist 2020 igakuiselt eelmise kuu eest järgmise kuu arve koostamise momendil, arvestades selleks ajaks kogunenud võla kogusummat (korteris saldo, tlk 6-7, 46). Komisjoni hinnangul vastab selline arvestus kehtivatele nõuetele. Viivis on olnud märgitud ka vastustajale esitatud arvetel. Seisuga 01.06.21 on arvestatud viivist 142,67 eurot. Kõike eelnevat arvesse võttes loeb komisjon avaldaja viivisenõude põhjendatuks, tõendatuks ja otsustab viivise 142,67 eurot vastustajalt avaldaja kasuks välja mõista.

Kuna ei ole teada, millal vastustaja võla ära maksab, nõuab avaldaja temalt ka tulevast viivist. Ta nõuab nii 368,82-euroset üüri- ja kõrvalkulude võlalt arvestatavat viivist kui ka alates 01.04.21 esitatavatelt arvetelt, juhul kui need jäävad maksmata, arvestatavat viivist, määras 0,15% päevas, alates 02.06.21 kuni eluruumi üürileandjale tagastamiseni.

TsMS § 367 sätestab, et viivisenõude võib 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. Arvestades kõike eespooltoodut, on komisjoni hinnangul ka tulevase viivise väljamõistmise nõue põhjendatud ja tuleb rahuldada.

ÜVLS § 1 lg 1¹ sätestab, et üürikomisjonis ei lahendata vaidlusi, mis ületavad 3200 eurot. Komisjon on rahuldanud nõude 740,63 euro ulatuses (üüri- ja kõrvalkulude võlg 368,82 eurot + kahjuhüvitis eluruumi mittetagastamise eest koos kõrvalkulude võlaga 229,14 eurot + viivis 01.06.21 seisuga 142,67 eurot), seega tulevaste nõueteena on võimalik veel välja mõista $3200 - 740,63 = 2459,37$ eurot. Seetõttu saab komisjon rahuldada avaldaja tulevased rahalised nõuded osaliselt, st käesoleva otsuse täitmisel tuleb arvestada, et vastustajalt alates 01.06.21 nõutav kahjuhüvitis koos tasuga tarbitud kõrvalkulude eest ning alates 02.06.21 arvestatav ja nõutav viivis ei tohi kokku ületada 2459,37 eurot.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

Üürikomisjoni liige

Heli Hellamaa

(allkirjastatud digitaalselt)

Üürikomisjoni liige

Anne Oad

(allkirjastatud digitaalselt)

Üürikomisjoni liige

Mai Sõber

(allkirjastatud digitaalselt)