

OTSUS

Üürivaidlusasi nr.	11-1/28/21
Otsuse kuupäev ja koht	24.05.2021, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Mai Sõber ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus E. A. (i.k 48401120220, elukoht Rxxxxxx x/x-xxx, Tallinn 13812) vastu nõuetes kohustada vastustajat tagastama eluruumi Rxxxxxx x/x-xxx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate S. K.'i (i.k 3xxxxxxxxxx), I. A.'i (i.k 5xxxxxxxxxx), A. A. (i.k 6xxxxxxxxxx), T. A. (i.k 4xxxxxxxxxx) ning neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja, mõista E. A.-lt Rxxxxxx x/x-xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamisest tekkinud võlg 12.05.2021 seisuga 163,59 eurot ning alates 13.05.2021 kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 127,49 eurot kuus ja kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja Stell Eesti AS kaudu Marge Aron
Asja läbivaatamise kuupäev	13.05.2021

Resolutsioon

Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.
2. Kohustada E. A. tagastama Tallinna linnale eluruum Rxxxxxx x/x-xxx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta ta koos S. K.'i (i.k 3xxxxxxxxxx), I. A.'i (i.k 5xxxxxxxxxx), A. A. (i.k 6xxxxxxxxxx), T. A. (i.k 4xxxxxxxxxx) ning neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja.
3. Välja mõista E. A.-lt Tallinna linna kasuks võlg Rxxxxxx x/x-xxx Tallinnas asuva eluruumi eest kokku 163,59 (ükssada kuuskümmend kolm eurot 59 senti).
4. Välja mõista E. A.-lt eluruumi Rxxxxxx x/x-xxx Tallinnas tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitis 127,49 eurot kuus ja kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele alates 13.05.2021 kuni eluruumi tagastamiseni.

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui üürivaidluse pool ei nõustu üürikomisjoni otsusega, võib ta sama üürivaidlusasja läbi vaatamiseks pöörduda Harju Maakohtusse otsuse kättesaamise päevale järgnevast päevast alates 20 päeva jooksul.

Kohtule võib esitada taotluse, et kohus vaataks komisjonile esitatud avalduse läbi hagi menetluse 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

Avalduse kohaselt sõlmis E. A. üürnikuna (vastustaja) 31.01.2011 AS ISS Eesti kaudu Tallinna linna kui üürileandjaga (avaldaja) tähtajalise üürilepingu eluruumi Rxxxxxx x/x-xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks. Üürilepingu kohaselt kohustus üürnik tasuma üüri 66,4 m² suuruse eluruumi eest 127,49 eurot kuus (p 9) ja lisaks rõdu eest 2,94 eurot ning kandma ka eluruumi kasutamise seonduvad kõrvalkulud ja maksud (p 14.3). Üürnik ei täitnud üürilepingust tulenevaid rahalisi kohustusi, mistõttu ütles avaldaja üürilepingu erakorraliselt üles, paludes eluruumi vabastada ja tagastada. Enne ülesütlemist saatis üürileandja üürnikule 07.07.20 ja 06.08.20 hoiatused (tlk 16 ja pöördel), milles tuletas meelde võlga, andis tähtajad võla tasumiseks ning hoiatas võla tasumata jätmise tagajärgedest. Koos üüriarvega saadeti 15.06.20, 13.07.20, 14.08.20 ja 14.09.20 ka meeldetuletused. Kuna vaatamata hoiatustele ja meeldetuletustele võlga ei tasutud, see püsis endiselt, koostas üürileandja 02.10.21 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse. Selles teavitati, et kuna seisuga 01.10.20 on vastustajal üürileandja ees 951,42 eurot suurune võlg (millele lisanduvad viivised) ja mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa, öeldakse üürilepingu erakorraliselt 16.11.20 üles. Eluruum paluti vabastada samal päeval. Ülesütlemisavaldus saadeti üürnikule tema elukoha aadressile Omniva postiteenuse vahendusel väljastusteatega tähtkirjaga. Selle võttis vastu üürnikuga koos eluruumi kasutav T. A.. Vastustaja ei reageerinud meeldetuletustele ega vaidlustanud ülesütlemist, kuid avalduse kohaselt teavitas avaldajat 12.11.20, et ei ole valmis eluruumi temale määratud tähtajaks üle andma. Ta ei ole eluruumi ka hiljem vabastanud ega üle andnud. Esitatud ei ole avaldust ka uue üürilepingu sõlmimiseks. Seisuga 01.04.21 on vastustajal avaldaja ees kahjuhüvitise ja kõrvalkulude võlg 413,73 eurot.

Avaldaja on vastavalt märtsis 2008 sõlmitud rendilepingule Tallinnas Raadiku X kinnistul paiknevate korterelamute rentnik. Rendilepingu p 3.1 kohaselt võib avaldaja rentnikuna kasutada Raadiku 8 korterelamuid üürile andmiseks kolmandatele isikutele ning p 3.2 ja 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 rendilepingutest tulenevate üürileandja õiguste ja kohustustega.

Raadiku 8 korterelamute omanik OÜ Raadiku Arendus on sõlminud 12.06.14 Stell Eesti AS-ga (endine ISS Eesti AS) kokkuleppe Raadiku 8 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 esindaja, tuginedes võlaõigusseaduse (edaspidi: VÕS) §-dele 82, 100, 316 lg 1 p-dele 1-3, 325 lg 1 ja 2, 334 lg 1, 335, tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) 445 palub kohustada vastustajat eluruumi Rxxxxxx x/x-xxx Tallinnas tagastama ja määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja ja koos temaga eluruumi kasutavad S. K.'i (i.k 3xxxxxxxxxx), I. A.'i (i.k 5xxxxxxxxxx), A. A. (i.k 6xxxxxxxxxx), T. A. (i.k 4xxxxxxxxxx) koos neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja. Samuti on avaldaja nõudeks välja mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks Raadiku 8/1-138 eluruumi eest tekkinud võlga 413,73 eurot ja alates 01.04.21 kahjuhüvitis 127,49 eurot kuus ehk senises üürimääras ja kõrvalkuludid vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni.

Üürikomisjoni istungil avaldaja esindaja täpsustas nõudeid. Jäi eluruumi tagastamise ja otsuse täitmise viisi määramise nõude juurde. Kuna avaldaja seletuse ja esitatud tõendi kohaselt on vastustaja veel oma võlga vähendanud, on avaldaja rahaliseks nõudeks mõista välja kahjuhüvitise

ja kõrvalkulude võlg 12.05.21 seisuga 163,59 eurot ja alates 13.05.21 kahjuhüvitist 127,49 eurot kuus ja lisaks kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni.

Vastustaja vastuväited

Vastustajale edastati istungikutse ja menetlusdokumendid 19.04.21 tema e-posti aadressile kxxxxxxx@mail.ru ja paluti kinnitada nende kättesaamist. Ta nende kättesaamist ei kinnitanud. Seejärel saadeti saadeti vastustajale tema elukohta Rxxxxxxx x/x-xxx Tallinnas Omniva postiteenusena menetlusdokumendi väljastusteatega ja selle võttis vastu koos vastustajaga eluruumi kasutav T. A. (tlk 41). Sellega loeb komisjon, et vastustajal oli mõistlik võimalus saadeti kätte saada ja seega pidi ta teadma tema vastu esitatud nõudeid ja istungi kohta ja aega. Määratud ajal vastustaja istungile ei ilmunud. Kuigi talle anti võimalus esitada nõuetele ka vastuväited, ta komisjonile midagi esitanud ei ole. Istungil ilmus isik, kes nimetas end üürilepingus märgitud vastustaja elukaaslaseks. Kuid kuna nimetatud isik ei ole menetlusosaline (pool ega esindaja), komisjon tema osalemist istungil võimalikuks ei pidanud. Kuid nimetatud fakt kinnitab kaudselt, et vastustaja on menetlusdokumendid kätte saanud.

Otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud 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 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Komisjon tuvastas, et esmalt sõlmis AS ISS Eesti Tallinna linnalt kui üürileandjalt (ka kui avaldaja) saadud volituste alusel 24.01.2013 E. A. kui üürnikuga eluruumi üürilepingu Tallinnas Rxxxxxxx x/x-xxx asuva, 66,4 m² suuruse eluruumi kasutamiseks, lepingut muudeti 04.06.13 ning pikendati 07.01.14 ja 11.07.17, viimati kuni 25.07.2022 (leping, tlk 5 ja pöördel). Lepingu p-s 9 on kokku lepitud üürimääras 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest ehk vastustaja kasutuses oleva üüripinna eest 127,49 eurot kuus ning rõdupinna eest 2,94 eurot kuus. Üürilepingus on märgitud üürnikuga koos eluruumi kasutavate isikutena S. K. (i.k 3xxxxxxxxxxx), I. A. (i.k 5xxxxxxxxxxx), A. A. (i.k 6xxxxxxxxxxx), T. A. (i.k 4xxxxxxxxxxx).

Üürilepingu p 14.1 kohaselt on üürnik kinnitanud oma teadmist, 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. Üürilepingu tingimused on kehtestatud OÜ Raadiku Arendus ja Tallinna linna vahel sõlmitud rendilepingu lisana. Tulenevalt „Eluruumi üürilepingu tingimustest“ (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüpitingimused, väljavõtte tlk 7-13) maksab üürnik üürileandjale üüri üürilepingu p-s 9 märgitud summas igas kalendrikuus (p 6.1), kõrvalkuludena on üürnik kohustatud maksma igakuiselt muuhulgas ka üürileandja maamaksukulud ulatuses, mis vastab üürniku maakasutusele ja hoonekindlustuse eluruumile vastava osa. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja, lähtudes mõõturite näitudest, teenusepakkujate arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast (p 6.2). Üürnik on kohustatud tasuma nii üüri kui kõrvalkulud igakuiselt üürileandja pangaarvele 10 päeva jooksul jooksva kuu 20. kuupäevast arvates (p 7.2). Üürilepingu lõppemisel on üürnik kohustatud eluruumi vabastama ja üürileandjale üle andma hiljemalt lepingu lõppemise päeval ning kui üürnik viivitab eluruumi vabastamisega, on ta kohustatud maksma kõik kõrvalkulud ajavahemiku eest, mil eluruum oli tema valduses ning tasuma üürileandjale kahjuhüvitist 1/15 kuu üüri ulatuses iga vabastamisega viivitatud päeva eest ning kui üürnik viivitab üleandmisega kauem kui 30 päeva, peab ta tasuma kahjuhüvitist 1/10 kuu üürist iga viivitatud päeva eest (p-d 22.1 ja 22.5).

OÜ Raadiku Arendus ja Tallinna linn on märtsis 2008 sõlminud rendilepingu (väljavõte, tlk 26-27), millega OÜ Raadiku Arendus rendileandjana andis Tallinna linnale kui rentnikule rendile Raadiku tn X kinnistul asuvad korterelamud. Tulenevalt lepingu p-st 3.2 on Tallinna linn volitanud OÜ-t Raadiku Arendus sõlmima eelnimetatud korterelamutega seonduvaid üürilepinguid ning esindama Tallinna linna üürilepingute täitmise ja lõpetamisega seonduvates küsimustes.

OÜ Raadiku Arendus ja Tallinna linn sõlmisid märtsis 2008 lepingu Raadiku X territooriumidel kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamiseks (väljavõte, tlk 22-25) mille p 3.2.1 kohaselt volitas OÜ Raadiku Arendus AS-i ISS Eesti esindama Tallinna linna tüüplepingutele vastavate üürilepingute sõlmimisel, täitmisel ja lõpetamisel.

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.

Seoses võlga on avaldaja saatnud vastustajale võla kohta 07.07.20 ja 06.08.20 hoiatused, milles tuletati meelde võlga, anti tähtajad võla tasumiseks ning hoiatati võla tasumata jätmise tagajärgedest (tlk 16 ja pöördel). Üüriarvetele lisati 15.06.20, 13.07.20, 14.08.20 ja 14.09.20 koostatud hoiatused (tlk 18-19/pöördel) milles tuletati vastustajale võlga meelde. Kuna vastustaja temale antud tähtaegadeks võlga ei tasunud, koostas avaldaja 02.10.20 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse (tlk 14). Sellest teatati, et tulenevalt vastustaja võlast 01.10.20 seisuga 951,42 eurot (millele lisanduvad viivised) ja tuginedes VÕS § -dele 316 lg 1 p 1-3 ja tingimuste p-dele 21.5-21.7 öeldakse vastustajaga Rxxxxxx x/x-xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks sõlmitud üürileping erakorraliselt üles ja see lõpeb 16.11.20 ning samal päeval kell 11 palutakse eluruum üürileandja esindajale üle anda. Postiasutuse menetlusdokumendi väljastusteate (tlk 15 pöördel) märgitud kohaselt anti see üle T. A.-le, kes on üürilepingus märgitud koos vastustajaga eluruumi kasutava isikuna. Sellega loeb komisjon, et vastustajal pidi olema võimalik saadeti kätte saada.

Avaldaja nõueteks on kohustada vastustajat tagastama eluruumi Rxxxxxx x/x-xxx Tallinnas, sellest keeldumisel tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikute ja neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja, mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks välja võlg 12.05.21 seisuga 163,59 eurot ja alates 13.05.21 kahjuhüvitist 127,49 eurot kuus ja lisaks kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni.

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

1) Üüritud asja tagastamise nõudes leidis komisjon järgmist.

Eluruumi Tallinnas Rxxxxxx x/x-xxx tagastamist nõuab avaldaja seetõttu, et üürileping on erakorraliselt üürniku võla tõttu üles öeldud ja lõppenud, kuid vastustaja ei ole eluruumi avaldajale tagastanud.

VÕS § 313 lg 1 järgi võib mõjuval põhjusel kumbki lepingupool nii tähtajatu kui tähtajalise üürilepingu üles öelda. Põhjus on mõjuv, kui selle esinemisel ei saa ülesütlemist soovivalt

lepingupoolelt kõiki asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huvisid kaaludes eeldada, et ta lepingu täitmist jätkab. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt on erakorraline ülesütlemine lubatud eelkõige VÕS §-des 314–319 nimetatud asjaoludel. VÕS § 313 lg 3 sätestab, et üürilepingu erakorralisest ülesütlemisest ei pea ette teatama, kui seadusest ei tulene teisiti.

VÕS § 316 lg p-de 2 ja 3 kuni 13.01.21 kehtinud sõnastuse kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui võlgnetava üüri summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa; võlgnetavate kõrvalkulude summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa. Üürileandjal ei ole käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud ülesütlemisõigust, kui üürnik täidab oma kohustused enne ülesütlemist.

VÕS § 325 sätestab eluruumi üürilepingu ülesütlemisavaldusele kindla vormi. Ülesütlemise avaldus peab olema esitatud kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis ning sisaldama vähemalt järgmisi andmeid: üüritud asi; lepingu lõppemise päev; ülesütlemise alus ning ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg. Eeltoodud nõuetele mittevastav ülesütlemine on tühine.

Üürilepingu tingimuste p-de 21.5 – 21.7 üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksimisega või võlgneb üüri summas, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa või võlgneb kõrvalkulude eest summas, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa.

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

Tüüptingimuste p-d 22.1 ja 22.2 sätestavad, et hiljemalt lepingu lõppemise päeval on üürnik kohustatud eluruumi oma varast vabastama ning andma täielikult üle üürileandja valdusse. Eluruum tuleb tagastada seisundis, mis vastab lepingujärgsele kasutamisele. Eluruumi üleandmisel annab üürnik üürileandjale üle kõik eluruumi võtmed ning vormistatakse eluruumi vastuvõtmise akt.

Eespool tuvastatu põhjal on komisjon kindlaks teinud, et vastustajale koostatud ülesütlemisavalduses oli märgitud eluruum Rxxxxxx x/x-xxx, üürilepingu ülesütlemise kuupäev, ja ülesütlemise põhjus ning osundused seaduse ja tingimuse sätetele. Märgitud on ka ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg, s.t et üürilepingu ülesütlemist on võimalik vaidlustada Tallinna Üürikomisjonis või Harju Maakohtus 30 päeva jooksul arvates teate kättesaamisest ja ära toodud nimetatud asutuste aadressid. Seega sisaldab avaldaja üürilepingu ülesütlemisavaldus kõiki seaduses sätestatud kohustuslikke andmeid ja komisjoni hinnangul on ülesütlemisavaldus vormi- ja sisunõuetest kinnipidamise osas kehtiv.

Üürilepingu ülesütlemisel tugineb avaldaja nii vastustaja maksimisega viivitamisele ja võlale. Ülesütlemisavalduses on märgitud on, et ülesütlemise põhjuseks on vastustaja võlg 01.10.20 seisuga 951,42 eurot (millele lisanduvad viivised) ja osundatud VÕS § 316 lg 1 p-dele 1-3 ja tingimuste p-dele 21.5 – 21.7. Nii avaldaja koostatud tabelist, vastustajale määratud arvete ja tema tasumiste kohta (korteris saldo, tlk 20-21 ja pöördel) ja vastustajale koostatud arvetest (tlk 28 ja pöördel) nähtub, et vastustajale määrati enne ülesütlemisavalduse koostamist igakuiselt üüri 127,49 eurot, rõdu eest 2,94 eurot ja lisaks makseid kõrvalkulude eest. Juba jaanuari 2020 alguses oli vastustajal korteri eest võlg 400,13. Võlg on pidevalt püsinud kuni avalduse esitamiseni üürikomisjoni ja ka üürikomisjoni istungini, kuid selleks ajaks vähenenud. Ülesütlemisavalduse koostamisele eelneval kolmel kuul oli vastustaja võlg järgmine: 2020. a. juulis pidi vastustaja maksuma võla 625,61 eurot, viivist 33,09 eurot ja jooksva kuu makse 254,63 eurot, kuid ei maksnud midagi; augustis pidi maksuma võlga 880,24 eurot, viivist 22,80 eurot ja jooksva kuu arve 252,07 eurot, vastustaja maksis 270 eurot; septembris pidi maksuma võlga 900,94 eurot, viivist 23,38 eurot ja jooksva kuu arve 250,48 eurot, vastustaja maksis 200 eurot.

Eeltoodu tõendab, et vastustajal oli enne üürilepingu ülesütlemisavalduse koostamist kolm kuud järjest võlg, mis ületas kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa ($3 \times 127,49 = 382,47\text{€}$) ja ka

eelnimetatud kuudel määratud üüri- ja kõrvalkulude summa (254,63+252,07+250,48=757,18) ning samuti, et ta oli seega ka kolm kuud järjest viivituses maksete tasumisega. Kooskõlas üürilepingu tingimuste p-dega 21.5 – 21.7 ning VÕS § 316 lg 1 p-des 1-3 sätestatuga oli avaldajal seega olemas alus üürilepingu ülesütlemiseks. Nagu eespool märgitud, oli vastustajale seoses võlga saadetud meeldetuletus ja ka hoiatusi, kuid vastustaja võlg kestis edasi. Vastustaja ei ole komisjonile midagi vastanud ega selgitanud, miks ta eluruumi eest nõuetekohaselt ei ole tasunud ega ka seda, kas või millal on ta taotlenud eluruumi eest tasumiseks toimetulekutoetust. Eeltoodule tuginedes leiab komisjon, et avaldaja üürilepingu ülesütlemisavaldus vastab nii seaduses sätestatud vorminõuetele kui on ka nii seadusest kui tingimustest tulenevalt õiguslikult põhjendatud. Vastustaja ei ole ülesütlemisavaldust vaidlustanud (vastus üürikomisjoni päringule Harju Maakohtust, tlk 31).

Eeltoodust tulenevalt leiab komisjon, et üürileping lõppes ülesütlemisavalduses märgitud ajal, so 16.11.20.

Avaldaja nõudeks on kohustada E. A. eluruumi vabastama ja tagastama. Komisjon leiab, et üüritud asja tagastamise nõue on õiguslikult põhjendatud ja tõendatud ning otsustab, et vastustaja on kohustatud üüritud asja, eluruumi Rxxxxxx x/x-xxx Tallinnas üürileandjale Tallinna linnale tagastama.

Otsuse täitmise viisi kindlaks määramise osas komisjon otsustas järgmist.

Avalduses taotleb avaldaja, et otsuse täitmise viisiks määrataks vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikute ning neile kuuluva varaga eluruumist väljatõstmine. Kuigi tüüpitingimused kohustavad pärast üürilepingu lõppemist eluruumi vabastama, ei ole vastustaja vaatamata sellele, et üürileping lõppes juba 16.11.20, seda teinud. Avaldaja esindaja seletuse kohaselt on võlga küll oluliselt vähendatud, kuid ei ole taotletud Tallinna linnalt uue üürilepingu sõlmimist. Komisjon leiab, et kuna üürileping on juba 16.11.20 lõppenud, on avaldaja nõue määrata otsuse täitmiseks tõsta E. A. koos temaga eluruumi kasutavate isikute ja neile kuuluva varaga eluruumist Rxxxxxx x/x-xxx Tallinnas välja põhjendatud, tagamaks komisjoni otsuse täitmise viisi ja täitemenetluse lihtsustamiseks.

VÕS § 334 lg 1 näeb ette küll üürniku kohustuse üüritud asi tagastada, kuid ei näe ette meetmeid juhuks, kui üürnik vabatahtlikult üüritud asja ei tagasta.

Täitemenetluse seadustiku (TMS) § 180 kohaselt, kui võlgnik ei täida täitedokumenti vabatahtlikult (sh ei vabasta eluruumi), võtab kohtutäitur kinnisasja võlgniku valdusest ära ja annab sissenõudja valdusesse. Väljatõstmisele kuuluvad nii asjad kui isikud. Täitedokumendiks on ka üürikomisjoni otsus (TMS § 2 lg 1 p 7). Tsiviilkohtumenetluse seadustik (TsMS) § 445 lg 1 näeb ette, et kohus võib otsuses kindlaks määrata otsuse täitmise viisi ja korra. Menetlusele üürikomisjonis TsMS selles osas ei laiene. Samas on ÜVLS eesmärk lahendada üürivaidlusi poolte jaoks odavamalt ja kiiremini, kui tsiviilkohtumenetluses. Seega ei ole ÜVLS mõttega kooskõlas asjaolu, et üürikomisjoni otsust ei saa õigustatud pool sisuliselt täita, vaid peab selleks tegema täiendavaid kulutusi ja pöörduma samas asjas veelkord kohtusse ebaseadusliku valduse lõpetamise või muu sellise nõudega.

Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (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.

Komisjon on seisukohal, et käesolevas vaidluses on seaduse analoogia kasutamine põhjendatud, kuna vastasel juhul võib osutada komisjoni otsuse täitmise õigustatud poolele ebamõistlikult koormavaks. Seetõttu komisjon leiab, et on vaja määrata antud asjas kindlaks otsuse täitmise viis ning otsustab, et eluruumi Tallinnas Rxxxxxx x/x-xxx mittetagastamisel tuleb E. A.. ning koos temaga eluruumi kasutavad isikutena S. K. (i.k 3xxxxxxxxxx), I. A.

(i.k 5xxxxxxxxxx), A. A. (i.k 6xxxxxxxxxx), T. A. (i.k 4xxxxxxxxxx) koos neile kuuluva varaga Raadiku 8/1-138 Tallinnas välja tõsta.

2) Nõudes mõista vastustajalt välja üüri ja kõrvalkulude võlg ning kahjuhüvitis ja kõrvalkulud on komisjoni seisukoht järgmine.

Avaldaja nõudeks on välja mõista E. A.-lt Tallinna linna kasuks eluruumi Rxxxxxx x/x-xxx Tallinnas kasutamise eest eest võlg 12.05.21 seisuga 163,59 eurot ja alates 13.05.21 kahjuhüvitis 127,49 eurot kuus ja lisaks kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni.

Vastavalt VÕS §-le 271 kohustub üürilepinguga üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksma üürileandjale selle eest tasu (üüri). Sama seaduse § 292 lg 1 järgi peab üürnik lisaks üüri maksmisele kandma muid üüritud asjaga seotud kulusid (kõrvalkulud) üksnes juhul, kui selles on kokku lepitud. Kõrvalkuludeks on tasu üürileandja või kolmanda isiku teenuste ja tegude eest, mis on seotud asja kasutamisega.

VÕS § 76 lg 1 sätestab, et kohustus tuleb täita vastavalt lepingule või seadusele. Sama paragrahvi lg 3 kohaselt kohustus loetakse täidetuks, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil. VÕS § 101 lg 1 p 1 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud nõuda kohustuse täitmist.

Tingimuste p 6.1 kohaselt kohustus üürnik tasuma nii üüri kui kõrvalkulude eest igakuiselt üürileandja arve alusel 10 päeva jooksul alates jooksva kuu 20. kuupäevast.

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

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

Vastavalt VÕS § 82 lg 7 muutub kohustus sissenõutavaks, kui võlausaldajal on õigus nõuda kohustuse täitmist. Kui lepingust ei tulene teisiti, võib võlausaldaja nõuda kohustuse täitmist kohustuse täitmise tähtpäeva või kohustuse täitmiseks ettenähtud tähtaja möödumisel.

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

Nagu juba eespool korteri saldo põhjal tuvastatud, on vastustajal üürnikul olnud juba alates jaanuarist 2020 üürileandja ees pidev võlg. Vastustaja on komisjoni istungi toimumise ajaks võlga vähendanud, 12.05.21 seisuga on võla suurus 163,59 eurot. Sellises summas võlga avaldaja vastustajalt nõuabki ning alates 13.05.21 kahjuhüvitis 127,49 eurot kuus ja lisaks kõrvalkulusid vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni.

Komisjoni hinnangul on vastustaja võlg nõutavas suuruses tõendatud ja põhjendatud. Kuna komisjon on otsustanud eespool rahuldada ka eluruumi tagastamise nõude, on ka alates 13.05.21 kuni eluruumi tagastamiseni kahjuhüvitis ja kõrvalkulude välja mõistmise nõue põhjendatud. Kuna suures osas on võlg tasutud, moodustab veel tasumata võla pärast üürilepingu lõppemist määratud kahjuhüvitis senises üürimääras ja kõrvalkulude eest määratud summa.

Komisjon otsustab välja mõista E. A.-lt võla eluruumi Rxxxxxx x/x-xxx Tallinnas eest 163,59 eurot ja alates 13.05.21 kahjuhüvitis 127,49 eurot kuus ja lisaks kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber

Üürikomisjoni liige
Anne Oad