

## OTSUS

Üürivaidlusasi nr.	11-1/16/21
Otsuse kuupäev ja koht	24.05.2021, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Anne Oad ja Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	<b>Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus O. S. (i.k 4xxxxxxxxxx, elukoht Mxxxxx xa-xx, 11711 Tallinn) vastu nõudes kohustada teda tagastama Tallinna linnale eluruumi Mxxxxx xa-xx, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta ta sellest eluruumist koos temale kuuluva varaga välja ning välja mõista temalt üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 1040,02 eurot ja alates 01.05.21 kahjuhüvitist 27,85 eurot kuus ja kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni ning viivis võlalt 75,43 eurot ja alates 02.04.21 määras 0,15% võlalt päevas kuni eluruumi tagastamiseni.</b>
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja OÜ Maket Kinnisvara kaudu Gregor Rähk

Asja läbivaatamise kuupäev 13.05.2021

### Resolutsioon

### Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada osaliselt.
2. Kohustada O. S. tagastama Tallinna linnale üüritud asi, eluruum Mxxxxx xa-xx Tallinnas, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta ta temale kuuluva varaga sellest eluruumist välja.
3. Välja mõista O. S. Tallinna linna kasuks Mxxxxx xa-xx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg ning kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest, kokku 1040,02 eurot (üks tuhat nelikümmend eurot 2 senti)
4. Välja mõista O. S. Tallinna linna kasuks Mxxxxx xa-xx Tallinnas asuva eluruumi eest kahjuhüvitis 27,85 eurot kuus ja kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele alates 01.05.2021 kuni eluruumi tagastamiseni.
5. Välja mõista O. S. Tallinna linna kasuks viivis võlalt 75,43 eurot (seitsekümmend viis eurot 43 senti).
6. Välja mõista O. S. Tallinna linna kasuks viivis võlalt määras 0,15% päevas alates 02.04.21 kuni eluruumi tagastamiseni.
7. Käesoleva otsuse p-des 4 ja 6 välja mõistetud summad kokku ei tohi ületada 2084,55 (kaks tuhat kaheksakümmend neli eurot 55 senti).

### Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui üürivaidluse 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 kirja. 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 vastustaja O. S. üürnikuna 14.04.20 OÜ Maket Kinnisvara kaudu avaldaja Tallinna linna kui üürileandjaga üürilepingu Mxxxxx xa-xx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks. Üürnikul tekkisid raskused eluruumi hooldamisega, hoides eluruumi ja eal asuvaid seadmeid ja esemeid äärmiselt ebahügieenilises seisundis. Ka ladustas üürnik eluruumi ebaproportsionaalselt palju isiklikku esemeid ja prügi. Selle tulemusena kahjustusid eluruumis seinad, põrandad ja laed ning ruum muutus ligipääsmatuks. Kahjustusid ka eluruumis asuv mööbel ja seadmed. Üüripinnalt levis tugev ebameeldiv hais mitmete koduloomade (kokku loeti 8 kassi) pidamisest, millega häiriti teisi majaanikke. Üürileandja koostas üürnikule 05.01.21 hoiatuse, milles fikseeris üürnikuga toimunud intsidendid ja tuletas meelde üürniku kohustust järgida elamu sisekorraeeskirja ning üürilepingu tingimusi. Hoiatuses teavitati täiendavalt, et kui üürnik olukorda ei muuda, on üürileandjal õigus ja kavatsus vastustajaga üürileping lõpetada. Üürileandja andis üürnikule tähtaja üüripinna nõuetele vastavasse seisundisse viimiseks hiljemalt 14.01.21. Järgnenud 19.01.21 kodukülastuse käigus selgus, et üürnik ei ole eluruumi temale antud tähtjaks tingimustega kooskõlla viinud. Sellest tulenevalt oli üürileandja sunnitud koostama üürilepingu ülesütlemisavalduse, milles öeldi üürileping üles ja leping loeti lõppenuks ülesütlemisavalduse kättesaamisest. Üürnik sai ülesütlemisavalduse kätte 08.02.21. Üürnikku kohustati eluruumi vabastama 14 päeva jooksul alates üürilepingu lõppemisest ehk hiljemalt 22.02.21. Üürnik ei ole endiselt eluruumi avaldajale üle andnud ja ei ole teada, millal ta seda teha kavatses. Sellest tulenevalt palub avaldaja määrata otsuse täitmise viisiks tõsta O. S. sellest eluruumist koos temale kuuluva varaga välja.

Avaldaja esitas 13.04.21 nõude täpsustuse (tlk 31/pöördel). Lisaks juba menetlusse võetud nõudele on selles nõudeks välja mõista O. S. avaldaja kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg 08.02.21 seisuga 811,04 eurot, ajavahemikul 08.02.-13.04.21 kahjuhüvitis ja kõrvalkulud 228,98 eurot ning alates 01.05.21 eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitis vastavalt esitatud arvetele kuni eluruumi valduse tagastamiseni. Nõuab vastustajalt ka sissenõutavaks muutunud viivise välja mõistmist 01.04.21 seisuga 74,53 eurot, viivist kuni 08.04.21 arvetelt (s.o 811,04 euro suuruselt võlalt alates 02.04.21 ja alates 09.02.21 esitatavatel arvetelt ,s.o kahjuhüvitise võlalt) määras 0,15% päevas kuni eluruumi valduse tagastamiseni.

Istungil jäi avaldaja esindaja esitatud nõuete juurde. Üüri- ja kõrvalkulude võlga nõuab 811,04 eurot, kahjuhüvitist ja kõrvalkulusid 228,98 eurot ja alates 01.05.21 vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni. Viivise nõudeks jäi 01.04.21 seisuga 74,53 eurot ja alates 02.04.21 viivis määras 0,15% päevas kuni eluruumi tagastamiseni. Jäi ka eluruumi tagastamise ja otsuse täitmise viisi määramise juurde. Selgitas, et leping öeldi üles üürilepingu tingimuste rikkumise tõttu. Üürnik ei täitnud eluruumi hooldamise kohustust ja asustas sinna ebamõistlikus koguses koduloomi (kasse), mille tulemusena oli eluruum haisev, räpane ja prügi täis ning see häiris oluliselt teisi majaanikke. Üürnikule tehti 05.01.21 hoiatus rikkumise lõpetamiseks ja kohustati viima korter hiljemalt 14.01.21 vastavusse lepingu tingimustega. Pärast seda tehtud kodukülastusel ilmnas, et üürnik temale pandud kohustust ei täitnud. Kodukülastusel tehti fotod, akti ei koostatud. Märkused korteris valitseva olukorra kohta sai üürileandja majaanikelt ja haldurilt. Korter oli kohutavas seisus, korteris olevaid kasse ei suudetud isegi kokku lugeda. Üürileandja koostas 25.01.21 üürnikule üürilepingu erakorralise ülesütlemise avalduse, mis saadeti tähitud kirjaga väljastusteatega ja mille üürnik sai kätte 08.02.21. Sel päeval loeb avaldaja ka üürilepingu lõppenuks. Kuni üürikomisjoni istungini eluruumi tagastatud ei ole. Majas toimus jaanuaris 2021

veemõõtjate vahetus ja selle käigus selgus, et üürnik on esitanud vee arvestamiseks tegelikest väiksemaid näite, ilmselt juba aastate vältel. Sellest tulenevalt määrati sel kuul arve vee eest vastavalt tegelikule tarbimisele. Probleemi näitlikustamiseks on esitanud arved ka maja mõne teise korteri määramise kohta, kus samuti näha suurenenud vee maksumus, mis tulenes samast probleemist. Sellest tulenevalt oli jaanuaris vastustajale koostatud arve suuruseks 824,75 eurot. Arvestades maha üürniku varasema ettemaksu 13.71 eurot, pidi ta maksma veebruaris kokku 811,04 eurot. Üürnik nimetatud arvet ei tasunud ega ole ka pärast seda midagi maksnud. Selle tulemusena on tal võlg 30.04.21 seisuga kokku 1040,02 eurot, mida avaldaja vastustajalt nõuab. Kuna on tekkinud võlg, on arvestatud võlalt ka viivist ja avaldaja nõuab ka viivise välja mõistmist.

### **Vastustaja vastuväited**

Vastustajale saadeti menetlusdokumendid ja istungikutse 13.04.21 istungile 11.03.21 postiasutuse kaudu menetlusdokumendi väljastusteatega. Postiasutus proovis neid vastustajale tema elukohas kahel korral üle andja ja kuna see ei õnnestunud, jäeti dokumendid tema postkasti (väljastusteade, tlk 29). Ka avalduse täpsustuses esitatud nõude menetlusse võtmise kohta ja kutse 13.05.21 kell 11 määratud istungile toimetati vastustajale eelnimetatud viisil (tlk 47). Komisjon leiab, et seega pidi olema vastustajal võimalik saadetised elukoha postkastist kätte saada ja tuleb lugeda, et ta teadis tema vastu esitatud nõudeid ja istungi aega. Ka anti talle võimalus esitada nõuetele vastuväited. Vastustaja istungile ei ilmunud ega teavitanud mõjuvatest põhjustest, mis takistanuks istungile ilmuda. Vastuväiteid nõuetele vastustaja ei esitanud.

### **Üürikomisjoni otsuse põhjendused**

Üürikomisjon, kuulanud ära kohal viibinud avaldaja esindaja, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et avaldaja avaldus on põhjendatud ja tuleb rahuldada osaliselt.

Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel üüri vaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) §-dest § 1 lg 1<sup>1</sup>, 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Komisjon tegi kindlaks, et 14.04.20 sõlmis O. S. Tallinna linna esindava OÜ-ga Maket Kinnisvara aadressil Mxxxxx xa-xx Tallinnas asuva 18,2 m<sup>2</sup> suuruse munitsipaalaluruumi üürilepingu tähtajaga kuni 11.05.25. Üürilepingu kohaselt on üürnik kinnitanud oma teadmist üürilepingu tingimustena kehtivatest „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaalaluruumi üürilepingu tingimustest“ (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüptingimused, tlk 13-19), et on nimetatud tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega eeltoodud tingimustel ning teab, et eluruum on antud talle üürile kui eluruumi hädasti vajavale isikule ning lisaks üüri maksmisele tuleb tal tasuda ka eluruumiga seotud kõrvalkulud ja maksud.

Käesolevas menetluses on Tallinna linna esindajaks OÜ Maket Kinnisvara, kelle õigus pöörduda Tallinna linna nimel üürikomisjoni tuleneb Tallinna Linnavaraameti juhataja volikirjast (tlk 20) ja 28.09.20 Tallinna linnaga (Tallinna Linnavaraameti kaudu) sõlmitud lepingust 3.1-5/20/424, mille kohaselt OÜ Maket Kinnisvara haldab ja hoiab korras muuhulgas ka Tallinnas Mxxxxx xa asuvat kinnistut, ehitisi ja tehnosüsteeme. Nimetatud lepingust tulenevalt haldaja esindab Tallinna linna üürilepingute sõlmimisel, esitab üürikele üüri, kõrvalkulude ja tugiteenuste arveid ning kahjuhüvitise nõudeid ja nõuab nende maksmist üürikelt ning rakendab üürilepingu rikkumise tuvastamisel koheselt rikkuja suhtes seaduslikke ja lepingulisi õiguskaitsevahendeid ning on kohustatud kolme kuu jooksul üürilepingu rikkumise tuvastamisest pöörduma vaidluse lahendamiseks Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse.

Avaldaja nõueteks on kohustada O. S. tagastama Tallinna linnale Mxxxxx xa-xx Tallinnas asuva eluruum, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tema välja- tõstmise sellest eluruumist koos talle kuuluva varaga, mõista O. S. Tallinna linna kasuks välja üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 1040,02 eurot (sellest üüri- ja kõrvalkulude võlg 08.02.21 seisuga 811,04 eurot, ajavahemikul 08.02.-13.04.21 kahjuhüvitis ja kõrvalkulud 228,98 eurot ning

alates 01.05.21 eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitis vastavalt esitatud arvetele kuni eluruumi valduse tagastamiseni), viivis võlalt 75,43 eurot ja alates 02.04.21 määras 0,15% päevas kuni eluruumi valduse tagastamiseni.

1) Üürikomisjoni seisukoht eluruumi vabastamise nõudes ja otsuse täitmise viisi määramises.

Otsustamaks eluruumi vabastamise nõude üle, peab üürikomisjon kõigepealt tuvastama, kas avaldajal oli alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks ja kas vastustaja üürileping on lõppenud.

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 § 276 lg 2 kohaselt peab üürnik asja kasutama hoolikalt ja vastavalt sihtotstarbele millest üürile andmisel lähtuti.

Üürilepingu tingimuste p 13.1 kohustab üürnikku kasutama elu- ja abiruume hoolikalt ja vastavalt nende otstarbele ning hoidma korras nimetatud ruume ja neis asuvaid üürniku kasutusse antud seadmeid, p 13.2 kohustab arvestama majaanike ja naabrite huvidega.

Tingimuste p 22.1 kohaselt on üürileandjal õigus leping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik on korduvalt või tahtlikult rikkunud tingimuste p-des 13.1 ja 13.2 tulenevaid kohustusi.

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.

Nagu eespool tuvastatud, oli vastustajal 14.04.20 sõlmitud avaldajaga eluruumi Mxxxxx xa-xx kasutamiseks tähtajaline üürileping kehtivusega kuni 11.05.25. Tüüpitingimuste p 13.1 kohustab üürnikku kasutama elu- ja abiruume hoolikalt ja vastavalt nende otstarbele ning hoidma korras nimetatud ruume ja neis asuvaid üürniku kasutusse antud seadmeid, p 13.2 kohustab arvestama majaanike ja naabrite huvidega.

Avalduse kohaselt üürnik nimetatud kohustusi ei täitnud. Tema eluruum oli äärmiselt hooldamata, täis prügi, sealt levis tugev ebameeldiv hais ja korter oli täis loetamatul hulgal kasse. Üürileandja koostas 05.01.21 üürnikule kirjaliku hoiatuse (tlk 9). Selles märgiti, et eluruumi ei ole aksepteeritaval viisil hooldatud: seal asuvad mööbliesemed ja seadmed on räämas, korterist levib ebameeldiv hais, üüripinnal on ebaproportsionaalselt palju prügi, korter ebahügieenilises seisukorras, vara rikutud (laeplaadid eemaldatud, põrandad ja seinad määrdunud). Vastustajat kohustati viima Mxxxxx xa-xx Tallinnas asuv eluruum hiljemalt 14. jaanuariks 2021 vastavusse üürilepingu tingimuste nõuetega, milleks tuleb teha eluruumi põhjalik puhastus ja likvideerida üleliigsed esemed, s.h prügi. Esitatud on tõend 19.01.21 toimunud kodukülastuse kohta (tlk 10). Selles sotsiaaltöötaja poolt koostatud kirjast ilmneb, et korteris valitseb endiselt korralagedus, on hulgaliselt kasse, WC on muudetud laoks, magamisaset tuvastada ei õnnestunud ning et üürnik taotles veel täiendavalt kuu aega korteri korrastamiseks. Lisatud on kodukülastuse käigus tehtud fotod korterist (tlk 5-8). Nendelt nähtuvad eluruumis kassid, korter esemeid täis kuhjatud. Eeltoodust selgub, et üürnik temale antud tähtajaks korterit nõuetele vastavasse seisusse ei ole viinud. Avaldaja koostas 25.01.21 vastustajale kirjaliku üürilepingu ülesütlemisavalduse (tlk 11/pöördel). Selles teatati, et O. S. öeldakse üles temaga 14.04.20 sõlmitud üürileping eluruumi Mxxxxx xa-xx kasutamiseks üürilepingu tingimuste p-de 22.1 ja 13.1 alusel. Märgiti, et kuigi üürileandja andis 05.01.21 koostatud hoiatuses vastustajale aega eluruumi tingimustega vastavusse viimiseks hiljemalt 14.01.21, ei ole seda toimunud. Hoiatusega eeldati eluruumi põhjalikku puhastust ja liigsete

esemete, s.h liigse mööbli ja prügi likvideerimist. Kahjuks selgus 19.01.21 eluruumi kontrollides, et korter nõuetele ei vasta. Seal asuvad seadmed ja mööbliesemed on määratud ulatuses, mis viitab nende pikemat aega hooldamata jätmist. Korteri on ebamõistlikult palju esemeid, mööblit ja prügi, osa ruumidest ligipääsmatud, vara rikutud (määratud lagi, põrandad, seinad). Korteri elab liialt palju koduloomi, mis on samuti korteri ebasanitaarse olukorra põhjustajateks. Tuvastatu põhjal tuleb teostada kahjuritõrje. Leping loetakse ülesõelduks kättesaamise päevast arvates. Eluruum paluti vabastada 14 päeva jooksul alates üürilepingu lõppemise päevast. Märkida ka ülesütlemisavalduse vaidlustamise kord ja tähtaeg ehk üürilepingu ülesütlemist on võimalik vaidlustada Tallinna Üürikomisjonis või Harju Maakohus 30 päeva jooksul arvates teate kättesaamisest ja ära toodud nimetatud asutuste aadressid.

Tõendatud on, et vastustaja sai ülesütlemisavalduse 08.02.2021 kätte (väljatrükk postiasutuse andmebaasist selle vastustajale kättesaamise kohta, tlk 12). Vastuseks komisjoni päringule teatas Harju Maakohus, et vastustaja ülesütlemisavaldust vaidlustanud ei ole (teade, tlk 24). Avaldaja seisukoht oli, et üürileping lõppes 08.02.21 ehk ülesütlemisavalduse vastustajale kätte toimetamise päevast.

Komisjon leiab, et üürilepingu ülesütlemisavaldus vastab seaduse nõuetele ja ülesütlemise põhjus tuleneb tingimustes sätestatust, vastustaja on ülesütlemisavalduse kätte saanud, kuid ei ole seda vaidlustanud, seega leiab komisjon, et vastustaja üürileping lõppes erakorralise ülesütlemisega 08.02.2021.

VÕS § 334 lg 1 näeb ette küll üürniku kohustuse üüritud asi tagastada, kuid ei näe ette meetmeid juhaks, 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 seadustiku (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 § 4 kohaselt kohaldatakse õigussuhet reguleeriva sätte puudumisel sätet, mis reguleerib reguleerimata õigussuhtele lähedast õigussuhet, kui õigussuhte reguleerimata jätmine ei vasta seaduse mõttele ega eesmärgile.

Tüüptingimuste p 23.1 kohaselt on üürnik kohustatud hiljemalt lepingu lõppemise päeval eluruumi oma varast vabastama ja andma täielikult üürileandja valdusse ja vastavalt p-le 23.2 andma korteri üleandmisel üürileandjale üle kõik eluruumi võtmed ning vormistatakse eluruumi vastuvõtmise akt.

Kuigi vastustajat kohustati eluruumi vabastama 14 päeva jooksul üürilepingu lõppemisest ehk hiljemalt 22.02.21, kinnitas avaldaja esindaja, et vastustaja eluruumi vabastanud ei ole. Komisjonile ei ole ka esitatud tõendeid, mis kinnitaksid eluruumi vabastamist. Kuna leping on lõppenud, on üürileandjal alus nõuda ka eluruumi tagastamist.

Komisjon otsustab kohustada O. S. tagastama Tallinna linnale üüritud asi, eluruum Mxxxxx xa-xx Tallinnas.

Avalduses taotleb avaldaja määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja eluruumist koos temale kuuluva varaga väljatõstmine. Avaldaja leiab, et kuna üürileping on lõppenud ning vastustaja ei ole üüritud eluruumi tagastanud, siis võib eeldada, et ta ei tee seda vabatahtlikult ka pärast komisjoni otsuse tegemist. Seega on täitemenetluse lihtsustamiseks vaja määrata kindlaks komisjoni otsuse täitmise viis.

Komisjon on seisukohal, et antud juhul on põhjendatud seaduse analoogia kasutamine, kuna vastasel juhul võib osutada komisjoni otsuse täitmine õigustatud poolele ebamõistlikult

koormavaks. Seetõttu komisjon leiab, et on vaja määrata antud asjas kindlaks otsuse täitmise viis ning otsustab, et eluruumi Tallinnas aadressil Mxxxxx xa-xx mittetagastamisel tuleb O. S. koos temale kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja tõsta.

2) Üürikomisjoni seisukoht võla väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga ning kahjuhüvitist ja kõrvalkulusid eluruumi tagastamisega viivitamise eest kindla summana kokku 1040,02 eurot (811,04+228,98) ning alates 01.05.21 kuni eluruum kahjuhüvitist ja kõrvalkulusid vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni.

Vastustaja ei ole komisjonile midagi vastanud ja seega ka võlanõudele vastu vaieldnud.

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) juhul, kui selles on kokku lepitud. Kõrvalkuludeks on tasu üürileandja või kolmanda isiku teenuste ja tegude eest, mis on seotud asja kasutamisega.

Tüüptingimuste p 7 kohaselt maksab üürnik üürileandjale üüri üürilepingu p-s 9 märgitud summas kalendrikuu kohta. Vastavalt p-le 7.2 on üürnik kohustatud igakuiselt kandma kõik eluruumiga seotud kõrvalkulud, s.h üürileandja maamaksukulud ulatuses, mis vastab üürniku maakasutusele ja eluruumile vastava osa kuludest hoonekindlustusele selle olemasolul. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja, lähtudes mõõturite näitudest, teenuste pakkujate arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast. Vastavalt p-le 8.1 esitab üürileandja üürnikule igakuiselt 20. kuupäevaks üüriarve, mis loetakse kättetoimetatuks, kui see on toimetatud eluruumi postkast ja p 8.2 kohaselt on üürnik kohustatud arve 10 päeva jooksul iga kuu 20. kuupäevast arvates tasuma.

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. Ka üürilepingu tüüptingimuste p 23.5 kehtestab põhimõtte, et kui üürnik viivitab eluruumi vabastamisega pärast lepingu lõppemist, peab ta sel ajal maksma nii kõigi kõrvalkulude eest kui ka üürileandjale kahjuhüvitist.

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.

Komisjonile esitatud korteri saldost (vastustajale määratud arvete ja tema tasumiste koondtabel, tlk 33-34/pöördel) ja vastustajale koostatud arvetest (tlk 35-37) nähtub, et kuni 31.12.20 vastustajal avaldaja ees võlga ei olnud. Võlg on tekkinud jaanuaris 2021. Temale on koostatud jaanuari kuu kohta arve 823,75 eurot. Sellest on maha arvatud tema varasem ettemaks 13,71 eurot ja seega kohustus ta tasuma hiljemalt 31.01.21 kokku 811,04 eurot. Sellest sooja vee 142,50 m<sup>3</sup> eest on määratud makse 451,44 eurot ja külma vee 213,84 m<sup>3</sup> eest 325,90 eurot. Avaldaja esindaja põhjendas nimetatud määramisi asjaoluga, et vastustaja on teatanud pikka aega ebaõiged vee näidud ning veemõõtjate vahetamisel ilmnes, et vee eest on suures osas tasumata. Komisjon märgib, et veemõõtjate ja üürnike edastatud andmete võrdlemata jätmine pikka aega väljendab avaldaja esindaja kui haldaja ülesannete ebakorrektselt täitmist ja kontrolli puudumist haldaja töö üle. Et see on süstemaatiline, osundavad ka selles asjas esitatud teised tõendid, samas maja teistele elanikele määratud samuti suurenenud vee eest määramised (arved, 38-40). Kuid see ei võta üürnikult kohustust edastada üürileandjale õigeid vee näite ja tasuda vastavalt tarbimisele. Seega on komisjon tuvastanud, et seisuga 01.02.21 on vastustajal avaldaja ees võlg 811,04 eurot (korteri saldo,

tlk 34 pöördel ja jaanuaris 2021 koostatud arve, tlk 35 pöördel.) Sellele lisanduvad 2021 veebruaris määratud 78,57 eurot (arve, 36), märtsis määratud 87,13 eurot (arve, tlk 36 pöördel), aprillis määratud 63,28 eurot (arve, tlk 37). Korteri saldost nähtuvalt maksis vastustaja korteri eest viimati novembris, pärast seda makstud ei ole. Vastustaja ei ole ka temale määratud arveid vaidlustanud. Seega on põhjendatud ja tõendatud nõue välja mõista vastustajalt avaldaja kasuks võlg kindla summana 1040,02 eurot.

Lisaks sellele nõuab avaldaja vastustajalt ka kindla summata etteulatava võla välja mõistmist kuni eluruumi tagastamiseni.

Kuna ei ole teada, millal vastustaja eluruumi vabastab ja avaldajale tagastab, nõuab avaldaja kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest ja kõrvalkulusid kindla summata, kuid vastavalt esitatavatele arvetele alates 01.05.2021 kuni eluruumi tagastamiseni. Avaldaja esindaja kinnitusel jätkatakse vastustajale kahjuhüvitise määramist senises üürimääras ja esitatakse jätkuvalt arveid ka kõrvalkulude eest.

VÕS § 335 sätestab, et kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest kahjuhüvitiseks 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.

Tingimuste p 23.5 sätestab, et kui üürnik lepingu lõppemisel viivitab p-dest 23.1-23.2 tulenevate kohustuste täitmisega, on ta kohustatud kandma p 7.2 tulenevad kõrvalkulud ajavahemiku kohta, mil eluruum on lepingu lõppemise järgselt üürniku valduses ning tasuma üürileandjale kahjuhüvitist 1/15 kuu üüri summa ulatuses iga eluruumi üleandmisega viivitatud päeva eest. Kui üürnik viivitab eluruumi üleandmisega kauem kui 30 päeva, tasub üürnik kahjuhüvitist 1/10 kuu üüri summa ulatuses iga eluruumi üleandmisega viivitatud päeva eest.

Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (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.

Avaldaja nõuab vastustajalt lisaks realselt olemas olevale võlale ka tulevikus tekkida võiva kahjuhüvitise ja kõrvalkulude võla välja mõistmist etteulatuvalt, vältimaks seda, et üürileandja peab võla sissenõudmiseks uuesti vaidlusorganisse pöörduma. Komisjon on tuvastanud, et alates detsembrist ei ole vastustaja üürileandja koostatud arveid tasunud, temalt ei ole midagi laekunud, kuid samas ei ole ta eluruumi üürileandjale tagastanud, kuigi ta oli kohustatud seda tegema hiljemalt 22.02.21. Seega on põhjendatud nõuda võlga ka etteulatuvalt kuni eluruumi tagastamiseni. Arvestades eeltoodut, on komisjon seisukohal, et vastustaja peab kõik talle esitatud ja ka tulevikus esitatavad arved täies mahus ära maksma kuni ajani, mil ta eluruumi üürileandjale tagastab.

Vastustaja ei ole ka etteulatuvale võlanõudele vastu vaieldnud.

Komisjon leiab, et arvestades vastustaja senist maksekäitumist, on nõue põhjendatud ja tuleb rahuldada. Komisjon otsustab välja mõista O. S. Tallinna linna kasuks eluruumi Mxxxxx x-xx Tallinnas kasutamise eest võimaliku tekkiva kahjuhüvitise võla senises üürimääras 27,85 eurot kuus ja kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele alates 01.05.21 kuni eluruumi tagastamiseni.

3) Üürikomisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt ka võlalt arvestatud viivise välja mõistmist. Korteri saldo kohaselt on avaldaja arvestanud viivist võlalt alates veebruarist 2021.

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.

Avaldaja arvestuse (aprillikuu arve, tlk 37) ja korteri saldo kohaselt on kindla summana nõutava viivise suurusks 01.04.21 seisuga 75,43 eurot ja selle välja mõistmist avaldaja vastustajalt nõuabki.

Lisaks sellele nõuab avaldaja vastustajalt kindla summata, kuni eluruumi tagastamiseni arvestatud ettepoole ulatuvalt viivise välja mõistmist. Avalduse täienduses nõuab avaldaja viivis etteulatuvalt eraldi kuni 08.02.21 esitatavate arvetelt (võlalt 811,04 eurot) määras 0,15% päevas kuni eluruumi tagastamiseni ja teiseks alates 02.04.21 (s.o pärast üürilepingu lõppemist esitatud arvetelt) määras 0,15% päevas kuni eluruumi tagastamiseni.

Etteulatuvalt lubab viivist nõuda TsMS § 367, mille kohaselt võib viivisenõude koos põhinõudega esitada selliselt, et taotletakse viivise, mis ei ole lagi esitamise ajaks veel sissenõutavaks muutunud, väljamõistmist mitte kindla summana, vaid täielikult või osaliselt protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni ja sellele avaldaja ettepoole ulatava viivise nõudes tugineb.

Komisjon leiab, et ettepoole suunatud viivise nõue tuleneb seadusest ja on põhjendatud. Ka väldib ettepoole suunatud viivise nõue avaldajal vajadust selleks uuesti vaidlusorganisse pöörduda. Kuid selle liigendamise üürilepingu lõppemise aja seisuga ja pärast seda ei ole põhjendatud, kuna avaldaja seletuse kohaselt konkreetselt selle kuupäeva seisuga viivist eraldi välja ei arvutata ja ei ole ka vastavat tõendit. Komisjon leiab, et mõistlik ja põhjendatud ning ka vastustajale arusaadavuse huvides tuleb välja mõista vastustajalt ettepoole ulatuv viivis alates 02.04.21 määras 0,15% võlalt päevas kuni eluruumi tagastamiseni.

4) ÜVLS § 1 lg 1<sup>1</sup> sätestab, et üürikomisjonides ei lahendata vaidlusi rahaliste nõuete üle, mis ületavad 3200 eurot. Seega saab üürikomisjon oma otsusega kokku välja mõista summad, mis seda ei ületa.

Komisjon on eespool otsustanud vastustajalt välja mõista kindla summana võla (üüri ja kõrvalkulude võla ning kahjuhüvitis) kokku 1040,02 eurot ning viivise kindla summana 75,43 eurot, kokku seega 1115,45 eurot. Avaldaja nõuab kahjuhüvitiist ja viivist ka etteulatuvalt, kuid need summad ei ole teada. Tulenevalt ÜVLS § 1 lg 1<sup>1</sup> sätestatust otsustab komisjon, et etteulatuvalt välja mõistetud summad kokku ei tohi ületada 2084,55 eurot (3200-1115,45).

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. Tõendatud on, et istungikutse ja menetlusdokumendid toimetati vastustajale postiasutuse poolt postkasti. Seega tuleb lugeda need kätte saaduks. Kuigi talle anti võimalus esitada nõuetele kirjalikud vastuväited, ei esitanud vastustaja komisjonile midagi. Vastustaja määratud ajal istungile ei ilmunud ega teatanud mõjuvatest põhjustest istungile mitteilmumiseks. Avaldaja istungi edasilükkamist ei taotlenud. Seetõttu vaatas komisjon asja läbi ilma vastustaja kohalolekuta.

Heli Hellamaa  
Üürikomisjoni liige

Mai Sõber  
Üürikomisjoni liige

Anne Oad  
Üürikomisjoni liige

/allkirjastatud digitaalselt/



