

OTSUS

Üürivaidlusasjas nr 11-1/29/21

03.06.2021, Tallinn

Üürikomisjoni koosseis	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, Tallinn 15199) nõuded O. V. (ik xxx, elukoht xxx, Tallinn) vastu kohustada teda vabastama ja tagastama Tallinna linnale xxx Tallinnas asuv eluruum, mittetagastamisel ta eluruumist koos eluruumi kasutavate A. V. (ik xxx), V. M. (ik xxx), P. V. (ik xxx) ja V. V.ga (ik xxx) ning neile kuuluva varaga välja tõsta; välja mõista temalt eluruumi tagastamisega viivitamisest tulenev kahjuhüvitis koos kõrvalkulude võlaga 413, 57 eurot ning alates 01.05.21 kahjuhüvitis 137,85 eurot kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele, kuni eluruumi tagastamiseni ning viivis 7,43 eurot.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja Stell Eesti AS esindaja M. A., vastustaja O. V., tõlk A. S.
Asja läbivaatamise kuupäev	25.05.21

Resolutsioon

Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.
2. Kohustada O.V. vabastama ja tagastama Tallinna linnale eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks O. V. ja temaga koos eluruumi kasutavate A. V. (ik xxx), V. M. (ik xxx), P. V. (ik xxx) ja V. V. (ik xxx) eluruumist väljatõstmise koos neile kuuluva varaga.
3. Välja mõista O. V.lt Tallinna linna kasuks xxx Tallinnas asuva eluruumi tagastamisega viivitamisest tulenev kahjuhüvitis koos kõrvalkulude võlaga 413,57 eurot (nelisada kolmteist eurot 57 senti).
4. Välja mõista O. V.lt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 137,85 eurot kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele, alates 01.05.21 kuni eluruumi üürileandjale tagastamiseni.
5. Välja mõista O. V.lt Tallinna linna kasuks viivis 7,43 eurot (seitse eurot 43 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 14.04.21 esitatud avalduse kohaselt sõlmis avaldaja Tallinna linn vastustaja O.V. kui üürnikuga 12.05.10 tähtajalise ja tasulise üüri lepingu Tallinnas, xxx asuva eluruumi kasutamiseks. Üüri lepingu p 9 kohaselt kohustus üürnik tasuma eluruumi kasutamise eest igas kalendrikuus üüri 137,85 eurot (1,92 eurot/1m² eest, eluruumi pindala lepingu p 8 kohaselt 71,8 m²). Lepingu p 14.3 kohaselt lisandus kindlaksmääratud üüri tasu eluruumi kasutamise seonduvate kõrvalkulude ja eluruumiga seonduvate muude maksude eest.

Üürnik ei täitnud üüri lepingust tulenevaid rahalisi kohustusi nõuetekohaselt, mille tõttu ütles üüri leandja 09.12.20 üüri lepingu erakorraliselt üles, paludes eluruumi vabastada ja tagastada 25.01.21. Erakorralise ülesütlemise aluseks oli üürniku võlg 08.12.20 seisuga 884,02 eurot. Ülesütlemise eelselt teavitas üüri leandja üüri lepingu võlgnevusest, saates tähtselt kirjadega hoiatusi 09.11.20, 08.10.20 ja 08.09.20 ning koos arvetega üürniku postkasti ka meeldetuletusi 16.11.20, 14.10.20 ja 14.09.20. Saadetud teadetes selgitas üüri leandja võlgnevuse tasumata jätmise korral üüri lepingu erakorralise ülesütlemise võimalust. Üüri leandjale saadetud hoiatused ja meeldetuletused andsid talle ülesütlemise eelselt täiendava tähtsaja võlgnevuse tasumiseks.

Üüri lepingu ülesütlemisavaldus toimetati 19.12.20 Omniva postiteenuse vahendusel üüri leandjale postkasti, kuna 11.12.20 ja 12.12.20 ei õnnestunud seda allkirja vastu isiklikult kätte toimetada.

Üürnik meeldetuletustele ei reageerinud ega vaidlustanud ülesütlemisavaldust, kuid ei tagastanud eluruumi selleks ettenähtud tähtsajal. Nimetatud põhjusel pöördub avaldaja oma nõudega üüri komisjoni.

Seisuga 09.04.21 on vastustajal sissenõutavaks muutunud kahjuhüvitise võlg eluruumi kasutamise eest koos kõrvalkulude võlga kokku 409,40 eurot, selle koosseisus on järgmised arved (lisatud avaldusele): arve nr 2103-1008130890 (321,37€); osaliselt arve nr 2102-1008130890 (88,03€).

Avaldaja on arvestanud võlgnevuselt viivist 01.03.21 seisuga 7,43 eurot.

Avaldaja Tallinna linn on vastavalt märtsis 2008 sõlmitud rendilepingule nr 4-1.28/71 (lisatud avaldusele) Tallinnas xxx kinnistul paiknevate korterelamute rentnik. Rendilepingu p. 3.1 kohaselt võib avaldaja rentnikuna kasutada xxx korterelamuid üüri leandjale 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 üüri lepingute sõlmimise, täitmise ja lõpetamise küsimustes, sh tuleneb nimetatud kokkuleppesest koostöökohustus Tallinna linna kui avaldajaga kõikides xxx eluruumi puudutavates küsimustes, sh koos õigusega ja kohustusega pöörduda xxx üüri lepingute rikkumise korral Tallinna Üüri komisjoni või Harju Maakohtusse.

Avaldaja ja vastustaja vahel sõlmitud üüri lepingu ja selle üldtingimuste kohaselt kohustus vastustaja tasuma avaldajale eluruumi kasutamise eest igas kalendrikuus 137,85 eurot ning lisaks ka eluruumi kasutamise seonduvate kõrvalkulude eest. Vastustaja ei ole lepingust tulenevaid rahalisi kohustusi nõuetekohaselt täitnud, eluruumi saldo väljavõttest (lisatud avaldusele) nähtub, et vastustaja on olnud alates juulist 2020 maksetega viivituses.

Üürilepingu üldtingimuste kohaselt üürileandjal on õigus leping erakorraliselt üles öelda kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende oluliste osa maksmisega (p 21.5) ning kui üürnik võlgneb üüri summas, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa (p 21.6). Kuna üürnik võlga enne ülesütlemist ei tasunud, on erakorralise ülesütlemise eeldused täidetud. Vastustajale esitati 09.12.20 seaduse nõuetele vastav ülesütlemisavaldus, mis jõudis vastustaja postkasti 19.12.20. Vastustaja ülesütlemist ei ole vaidlustanud. Seega on üürileping kehtivalt üles öeldud, lõppenud ning vastustajal on kohustus eluruumi tagastamiseks.

Üürilepingu p 22.1 – 22.3 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 kinnisasja valduse ära võtmiseks ja avaldajale üleandmiseks (TMS § 180).

Avaldaja nõuab eluruumi tagastamist. Kuna vastustaja jätkab eluruumi kasutamist, on avaldajal õigus tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 445 lg 1 alusel taotleda otsuse täitmise viisi kindlaksmääramist, milleks on vastustaja väljatõstmine eluruumist koos temaga eluruumi kasutavate isikutega ning neile kuuluva varaga.

Avaldaja nõuab vastustajalt sissenõutavaks muutunud kahjuhüvitist eluruumi kasutamise eest 09.04.21 seisuga 409,40 eurot ning alates 01.04.21 kuni eluruumi tagastamiseni igakuiselt 137,85 eurot, millele lisanduvad eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulud vastavalt esitatud arvetele.

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. Avaldaja nõuab vastustajalt viivist 01.03.21 seisuga 7,43 eurot.

Avaldaja tugineb oma nõuetes lisaks üürilepingu üldtingimustele ka VÕS § 113 lg 1, 334 lg 1 ja § 335

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja eluruumi vabastamise ja otsuse täitmise viisi määramise nõude juurde. Täpsustas rahalisi nõudeid. Palub vastustajalt välja mõista võla 01.05.21 seisuga 413,57 eurot ning alates 01.05.21 eluruumi vabastamisega viivitamisest tuleneva kahjuhüvitise 137,85 eurot kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele, kuni eluruumi vabastamiseni. Viivist nõuab 7,43 eurot.

Avaldaja esindaja seletuste kohaselt sõlmiti vastustajaga üürileping 2010. aastal; lepingut on korduvalt pikendatud, viimati 2018. aastal viieks aastaks, so kuni 11.11.2023. Sügisel 2020, kui tekkis võlg, saadeti kolm hoiatust ja 09.12.20 koostati üürilepingu erakorralise ülesütlemise avaldus 884-eurose võla tõttu. Ülesütlemisavaldus jäeti üürnikule postkasti, sest allkirja vastu kätte toimetada ei õnnestunud. Üürnik pöördus 22.12.20, et saada kontaktandmeid üürilepingu pikendamise avalduse esitamiseks. See kinnitab, et ta sai ülesütlemisavalduse kätte. Esindaja andmetel 01.04.21 seisuga vastustajalt üürisuhte jätkumise osas ühtegi taotlust laekunud ei ole.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja O. V. (perenimi varem: V.) 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 34). Koos kutsega saadeti vastustajale ka avaldaja avaldus koos lisadega. Menetlusedokumentid jättis postitöötaja 08.05.21 vastustaja elukohaks ja üürilepingu objektiks oleva eluruumi juurde kuuluvasse postkasti (menetlusedokumendi väljastusteade, tlk 36). Vastustaja nõuetele kirjalikke vastuväiteid ei esitanud.

Üürikomisjoni istungil vastustaja võlanõude osas vastuväiteid ei esitanud. Eluruumi vabastamise nõude osas soovis, et eluruum perele alles jäetaks ja nad oleksid nt pool aastat jälgimisel. Peres kolm täiskasvanud liiget töötavad ja püüavad võla ära maksta. Selgitas, et eelmise aasta detsembri lõpus edastas e-kirjaga taotluse uue üürilepingu sõlmimiseks, kus ka põhjendas võla tekkimise

põhjusi; lisas ka täiendavaid dokumente, mida nõuti, kuid tänaseni vastust ei ole saanud. Ülesütlemisavalduse sisust sai aru, selles märgitud ~800-eurone võlasumma oli õige. Keegi 25.01.21 korteri vabastamist nõudmas ei käinud.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

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

Komisjonile esitatud tõenditest nähtub, et vastustaja O. V. (perenimi nüüd V.) kui üürnikuga 12.05.10 sõlmitud üürilepingut xxx Tallinnas asuva 71,8 m² eluruumi kasutamiseks on Tallinna Linnavalitsuse 29.10.14, 09.09.15 ja 19.09.18 korralduste alusel pikendatud kolm korda, viimasel korral tähtajaga kuni 11.11.23 (üürileping, tlk 5). Avaldaja Tallinna linna kui üürileandja esindajana on lepingu sõlminud ja pikendanud eluruumi omanikult saadud volituse alusel ISS Eesti AS (edaspidi: üürileandja esindaja või avaldaja esindaja).

Üürilepingu p-s 9 lepiti kokku, et üürisumma on 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest ehk 137,85 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. Koos üürnikuga kasutavad eluruumi ka tema neli last (üürilepingu p 11).

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 maamaksukulud 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). 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 23) 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 25-28). 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>) 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.

Üürileandja esindaja on üürnikku võlast ja maksmisega viivitamise lubamatusest kirjalikult hoiatanud 08.09.20, 08.10.20 ja 09.11.20 (tlk 15-17), määrares võla tasumiseks ja makseviivituse lõpetamiseks tähtajad vastavalt 30.09.20, 31.10.20 ja 30.11.20. Lisaks on võlg olnud märgitud üürnikule esitatud arvetel (tlk 22 ja pöördel, 37 ja pöördel) ja arvetele lisatud meeldetuletuskirjad (tlk 18-19). Üürileandja esindaja koostas 09.12.20 üürilepingu ülesütlemise avalduse (tlk 13), milles on teatanud lepingu lõpetamisest 25.01.21 üürniku 884,02-eurose võla tõttu ning palunud eluruumi vabastada ja üürileandja esindajale üle anda 25.01.21 kell 12.00. Ülesütlemisavalduse jättis postitöötaja 19.12.20 vastustaja eluruumi juurde kuuluvasse postkasti (menetlusedokumendi väljastusteade, tlk 14).

Avaldaja nõuab kohustada vastustajat eluruumi vabastama, selle mittevabastamisel ta koos eluruumi kasutavate isikutega (A. V., V. M., P. V. ja V. V.) eluruumist välja tõsta.

Lisaks palub välja mõista vastustajalt võla 413,57 eurot ning 01.05.21 alates eluruumi vabastamisega viivitamisest tuleneva kahjuhüvitise 137,85 eurot kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele, kuni eluruumi vabastamiseni ja üürileandjale tagastamiseni. Nõuab ka viivist 7,43 eurot.

Vastustaja rahalistele nõuetele vastuväiteid ei esitanud. Eluruumi tagastamise kohustamise nõude osas palus võimalust võlg tasuda ja sõlmida uus üürileping.

1. Üürikomisjoni seisukoht võla väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt võlga 01.05.21 seisuga 413,57 eurot. Vastustaja võlale vastu ei vaielnud.

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.

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 kui üürnik peab asja õigustatult kinni tema poolt tehtud kulutuste hüvitamiseks.

Ka üürilepingu tüüptingimused kehtestavad põhimõtte, 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 selles, et vaidlusalune eluruum anti pärast üürilepingu sõlmimist vastustaja kasutusse, et ta on tarbinud kommunaalteenused ega ole nende osutamist vaidlustanud.

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 maksuma üüri ja kõrvalkulude eest igakuiselt kuu 30. või 31. kuupäevaks.

Korteri saldost (tlk 20-21, 38-39) nähtub, et vastustajale on esitatud arveid igakuiselt. Saldost nähtub ka, et vastustajal on pidev võlg eluruumi eest alates aprillist 2020. Ta on küll eluruumi eest igakuiselt tasunud, kuid makstud summad on enamasti olnud väiksemad, kui sel kuul maksta vaja oli ega ole juba tekkinud võlga kustutanud.

Nii näiteks pidanuks vastustaja 2020.a septembris maksuma 725,14 eurot (võlg 464,90 + kuumakse 260,24 eurot), maksis aga 113 eurot; oktoobris tulnuks maksta 876,36 eurot (622,64 + 253,72), maksis 190 eurot; novembris pidi maksuma 984,02 eurot (702,87+281,15), maksis 100 eurot jne. Sellise maksmise tulemusel oli 30.11.20 seisuga vastustaja võlg 904,91 eurot. Vahe-
mikus 10.12.20 – 23.12.20 maksis vastustaja 783 eurot, kuid võlaks jäi kuu lõpu seisuga 458,50 eurot. Võlg on jätkunud ka 2021. aastal: jaanuari lõpuks oli vastustaja võlg 581,90 eurot, veebruaris 610,03 eurot, märtsis 731,40 eurot ja aprilli lõpuks 753,57 eurot. Vastustaja maksis 10.05.21 ära 340 eurot ja tema võlg üürikomisjoni istungi toimumise päeva seisuga on 753,57 – 340 = 413,57 eurot. Sama summat nõuab vastustajalt ka avaldaja. Kuna nimetatud summa pidanuks üürilepingu tingimuste kohaselt olema makstud 30.04.21, on nõue muutunud sissenõutavaks ja avaldajal on õigus nõuda vastustajalt maksmise kohustuse täitmist. Avaldaja võlanõue tuleb selles osas rahuldada ja temalt võlg 413,57 eurot välja mõista.

2. Üürikomisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab viivist 7,43 eurot. VÕS § 101 lg 1 p 6 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik viivitab rahalise kohustuse täitmisega, nõuda temalt viivist. VÕS § 113 lg 1 kohaselt võib võlausaldaja rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral nõuda võlgnikult viivitusintressi (viivist) arvates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni ning kui viivisemäär on lepingus kokku lepitud, loetakse viivisemääraks lepingus kokkulepitu. Ka üürilepingu tüüptingimuste p 7.3 näeb ette üürileandja õiguse nõuda maksmisega viivitamisest üürnikult viivist 0,15% tasumata summalt päevas. Üürikomisjon on eespool tuvastanud nii vastustajapoolse maksmisega viivitamise kui ka tema võla. Seega on viivise nõudmiseks alus olemas.

Komisjonile esitatud korteri saldost nähtuvalt on vastustajale hakatud viivist arvestama alates juulist 2020. 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, 7,43 eurot (tlk 39) ning sellist summat avaldaja vastusajalt nõuabki. Seega on nõue õige ja põhjendatud ega ole ülemäärane. Vastustajalt tuleb viivis 7,43 eurot välja mõista.

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

Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, sõlmisid Tallinna linn ja O. V. 12.05.10 eluruumi üürilepingu, mida 06.11.18 pikendati kuni 11.11.23. Üürileandja ütles detsembris 2020 üürilepingu ühepoolsest erakorraliselt üles, määrares lepingu lõppemise päevaks 25.01.21. Ülesütlemise põhjuseks oli, et seisuga 08.12.20 oli üürniku üüri- ja kõrvalkulude võlg 884,02 eurot, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa. Ülesütlemisel tugines üürileandja VÕS § 316 lõike 1 p-dele 1 ja 2 ning üürilepingu tüüptingimuste p-dele 21.5 ja 21.6.

VÕS § 316 lõike 1 p 1 kuni 13.01.21 kehtinud sõnastuse kohaselt võis üürileandja üürilepingu üles öelda, kui üürnik oli olnud viivituses kolmel järjestikusel maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega ning p 2 kohaselt kui võlgnetav üür ületas kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa.

Üürilepingu tüüptingimuste p-st 21.5 tulenevalt on üürileandjal õigus üürileping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik on maksmisega viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval ja p-st 21.6 tulenevalt, kui üürnik võlgneb üüri summas, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa.

VÕS § 325 sätestab, et üürileandja ülesütlemisavaldus peab olema esitatud kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis ning sisaldama vähemalt järgmisi andmeid: üüritud asi, lepingu lõppemise päev, ülesütlemise alus ning ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg. Eeltoodud nõuetele mittevastav ülesütlemine on tühine.

Avaldaja esindaja on koostanud vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse kirjalikult. Selles on märgitud, et öeldakse üles xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks sõlmitud üürileping, et ülesütlemise põhjuseks on võlg 884,02 eurot, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa, et üürileping lõpeb 25.01.21 ja eluruum tuleb sel päeval üürileandjale üle anda ning et üürilepingu ülesütlemist on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul ülesütlemisavalduse saamisest kas Tallinna Üürikomisjonis või Harju Maakohtus. Ülesütlemisavalduses on seega märgitud kõik seaduses nõutud andmed. Vaidlust ei ole, et vastustaja sai ülesütlemisavalduse kätte (jäeti 19.12.20 postkasti) ja see on muutunud tema suhtes kehtivaks.

Üürilepingu ülesütlemise alusena on märgitud, et 08.12.20 seisuga oli üürnikul võlg kokku 884,02 eurot, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa. Nagu eespooltoodud analüüsist nähtub, oli vastustaja maksmisega pidevas viivituses alates aprillist 2020 ja 30.11.20 seisuga oli tal 904,91-eurone võlg. Kuigi vastustaja vähendas detsembri 2020 jooksul võlga (10.12.20 maksis 100 eurot, 22.-23.12.20 maksis kokku 683 eurot), oli tal detsembrikuu lõpu seisuga võlg ikkagi 458,50 eurot, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa ($3 \times 137,85 = 413,55$).

Vastustajat oli enne lepingu ülesütlemist nii võlast kui maksmisega viivitamisest hoiatatud ning antud talle tähtaegu võla tasumiseks ja maksmisega viivitamise lõpetamiseks. Lisaks oli võlg märgitud talle esitatud arvetele ja meeldetuletustele.

Lepingu ülesütlemist vastustaja vaidlustanud ei ole (Harju Maakohtu vastus üürikomisjoni järelepärimisele, tlk 31).

Sellest tulenevalt leiab üürikomisjon, et kuna üürilepingu ülesütlemisavaldus vastab seaduse nõuetele, üürnik on selle kätte saanud, üürnikule oli antud tähtaegu lepingu rikkumise lõpetamiseks, mis lõppes tulemusteta ning üürileandjal oli alus lepingu erakorraliseks ülesütlemiseks, lõppes üürileping erakorralise ülesütlemisega 25.01.21.

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 25.01.21. Kuna eluruumi vabastatud ei ole, on avaldajal õigus nõuda eluruumi tagastamist. Seega avaldaja nõue eluruumi tagastamiseks 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. Samas ei oleks ÜVLS mõttega kooskõlas, kui avaldaja ei saaks üürikomisjoni otsust täita, vaid peaks selleks pöörduma samas asjas veelkord vaidlust lähendavasse organis. 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. Seetõttu on põhjendatud seaduse ana-

loogia 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 O.V. koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (A. V., V. M., P. V., V. V.) eluruumist välja tõsta.

4. Üürikomisjoni seisukoht tulevase rahalise nõude osas.

Kuna vastustaja ei ole eluruumi vabastanud ja tal on üürileandja ees võlg, nõuab avaldaja vastustajalt ka tulevase võla väljamõistmist: avaldaja nõuab vastustajalt eluruumi tagastamisega viivitamisest tulenevat kahjuhüvitist alates 01.05.21 igakuiselt 137,85 eurot, millele lisandub tasu tarbitud 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.

Komisjon on tuvastanud, et vastustaja üürileping lõppes 25.01.21, kuid ta kasutab eluruumi edasi. Järelikult peab vastustaja eluruumi kasutamise ja tarbitud kõrvalkulude eest maksma. Kuna on tuvastatud vastustajapoolne maksmisega viivitamine ja pikaajaline võlg, on alust eeldada, et vastustaja 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 tüüptingimustes 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 01.05.21 kuni eluruumi tagastamiseni summades, mis on määratud igakuiselt esitatavatel arvetel (137,85 eurot + kõrvalkulud), on põhjendatud.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige

Heli Hellamaa

(allkirjastatud digitaalselt)

Üürikomisjoni liige

Anne Oad

(allkirjastatud digitaalselt)

Üürikomisjoni liige

Mai Sõber

(allkirjastatud digitaalselt)