

OTSUS

Üürivaidlusasi nr.	11-1/64/22
Otsuse kuupäev ja koht	07.11.2022, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Anne Oad ja Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus A. R. (Rxxxxxx; i.k xxxxxxxxxxxxx, elukoht registris E. Vxxxx tee xx-xx Tallinn 12917 e-post axxxx.rxxxxxx1985@gmail.com) vastu nõudes kohustada teda tagastama Tallinna linnale eluruumi E. Vxxxx tee xx-xx, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta ta sellest eluruumist koos temaga eluruumi kasutavate isikute ja neile kuuluva varaga välja ning välja mõista temalt võlg kokku 951,27 eurot ja alates 02.10.2022 kahjuhüvitis 1/15 kuu üürisummast iga viivitatud päeva eest ja kui viivitatud on kauem kui 30 päeva, siis 1/10 kuu üürisumma ulatuses iga viivitatud päeva eest ning korterile määratud kõik kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni, viivis 01.09.2022 seisuga 342,48 eurot ja alates 02.09.2022 määras 0,15% võlalt päevas kuni eluruumi tagastamiseni.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja Inken Logberg
Asja läbivaatamise kuupäev	27.10.2022
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:
	<ol style="list-style-type: none">1. Avaldus rahuldada osaliselt.2. Kohustada A. R. tagastama Tallinna linnale üüritud asi, eluruum E. Vxxxx tee xx-xx Tallinnas, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta ta sellest eluruumist koos temaga eluruumi kasutavate isikute ja neile kuuluva varaga välja.3. Välja mõista A. R.-lt Tallinna linna kasuks E. Vxxxx tee xx-xx Tallinnas asuva eluruumi eest võlg kokku 951,27 eurot (üheksasada viiskümmend üks eurot 27 senti).4. Välja mõista A. R.-lt Tallinna linna kasuks E. Vxxxx tee xx-xx Tallinnas asuva eluruumi eest kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest senises üürimääras 24,33 eurot (kaksikümmend neli eurot 33 senti) kuus ja kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele alates 02.10.2022 kuni eluruumi tagastamiseni.5. Välja mõista A. R.-lt viivis võlalt 342,48 eurot (kolmsada nelikümmend kaks eurot 48 senti).6. Välja mõista A. R.-lt viivis alates 02.09.2022 määras 0,15% võlalt päevas kuni eluruumi tagastamiseni.7. Käesoleva otsuse p-des 4 ja 6 välja mõistetud summad kokku ei tohi ületada 1906,21 eurot (üks tuhat üheksasada kuus eurot 21 senti).

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui pool ei nõustu üürikomisjoni otsusega, võib ta sama üürivaidlusasja läbivaatamiseks pöörduda Harju Maakohtusse otsuse kättesaamise päevale järgnevast päevast alates 20 päeva jooksul. Kohtusse pöördumiseks esitatakse hagivaldus, mitte kaebus komisjoni otsuse peale. Hagiavalduses tuleb viidata üürikomisjoni otsusele.

Kui komisjon rahuldab avalduse osaliselt, võib avaldaja esitada hagi kohtusse asja lahendamiseks rahuldamata osas. Hagi võib esitada üksnes samad nõuded, mis esitati komisjonile. Teine pool võib esitada kohtule taotluse, et kohus vaataks komisjonile esitatud avalduse läbi hagemenetluse 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 ja täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Avalduse kohaselt sõlmis vastustaja A. R. 28.01.2021 üürilepingu Vi94/26-U E. Vxxxx tee xx-xx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks tähtajaga üks aasta kuni 28.01.2022. Üürnik jäi alates 2021. aasta algusest võlgu, eluruumi eest ta ei tasunud. Võlg mittemaksmise tõttu ajas üha suurenes. Üürileandja kinnitas 15.06.2021 üüriarve külge hoiatuse, milles kohustas üürnikku võla tasuma hiljemalt 30.06.2021. Kuna üürnik hoiatusele ei reageerinud ja võlg üha suurenes, esitas üürileandja 22.04.2022 üürnikule üürilepingu ülesütlemisavalduse, milles anti üürnikule täiendav tähtaeg võla tasumiseks 14 päeva jooksul alates ülesütlemisavalduse kättesaamisest. Ülesütlemisavalduse kätteleandmine üürnikule ebaõnnestus nii tähtitud posti kui kohtutäituri vahendusel. Kohtutäitur teatas, et hoiustas dokumendi 03.05.2022 e-posti aadressile axxxx.rxxxxxx.s@mail.ee ja jätis teate selle hoiustamise kohta. Üürnik ei ole eluruumi üürileandjale tagastanud ega ole teada, millal ta seda teha kavatseb. Üürnikul oli ülesütlemisavalduse koostamise ajaks üürileandja ees võlg 650,59 eurot ja viivist oli arvestatud 166,20 eurot. Pärast lepingu lõppemist on üürileandjal tekkinud kahju määratud kahjuhüvitise ja kõrvalkulude näol, mille suurus 31.08.2022 seisuga on 390,05 eurot. Üürileping on ülesütlemisega lõppenud. Kuna üürileandjal on kahtlus, et üürnik ei täida oma maksmise kohustust ka kuni eluruumi tagastamiseni, palub ta välja mõista kahjuhüvitise alates 01.09.2022 kuni eluruumi tagastamiseni senises üürimääras ja vastavalt esitatavatele arvetele. Kuna üürnik on olnud pikka aega maksmisega viivituses, on üürileandja esitanud ja määranud võlalt ka viivist. Üürileandja palub välja mõista viivise kindla summana 301,98 eurot ja alates 01.08.2022 määras 0,15% päevas kuni eluruumi tagastamiseni.

Avalduse kohaselt ei rakendata võlaõigusseaduse (VÕS) § 272 lõige 4 punktis 4 sätestatud vastustajaga sõlmitud üürilepingu suhtes, kuna ta on saanud eluruumi üürile kohalikul omavalitsusüksuselt hädasti eluruumi vajavana. Pooltevahelistele suhetele tuleb kohaldada Tallinna Linnavalitsuse 07.03.2003 määruse nr 38 lisaga 5 sätestatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaalruumi üürilepingu tingimusi“ (edaspidi: tingimused). Vastustaja kinnitas, et on üürilepingu tingimustega tutvunud ja et need kehtivad ka tema üürilepingu tingimustena.

Tingimuste punkt 8.2 kohaselt kohustus üürnik tasuma igakuiselt lepingu alusel tasumisele kuuluvad maksed ning eluruumi tagastamisega viivitamisel tasuma kahjuhüvitist. Tingimuste punkt 7.3 kohustas üürnikku kandma igakuiselt kõik eluruumiga seotud kõrvalkulud ja maksud, mille määrab kindlaks üürileandja, lähtudes mõõturite näitudest, teenuste pakkujate esitatavatest arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast. Kuivõrd üürnik kasutab pärast

üürilepingu lõppemist eluruumi jätkuvalt edasi, on üürileandjal tekkinud kahju nii üüri kui kõrvalkulude ulatuses alates lepingu lõppemisest kuni avalduse esitamiseni.

Tingimuste punkti 8.3 kohaselt on üürileandjal õigus nõuda üürnikult viivist 0,15% tasumata summalt päevas

Avaldaja nõueteks on kohustada vastustajat eluruumi E. Vxxxx tee xx-xx vabastama ja määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja sellest eluruumist koos eluruumi kasutavate isikute ja neile kuuluva varaga välja, mõista vastustajalt välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 521,72 eurot, kahjuhüvitis 390,05 eurot ja alates 01.09.2022 vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni, viivis võlalt 301,98 eurot ja alates 02.08.2022 määras 0.15% võlalt päevas kuni eluruumi tagastamiseni.

Istungil avaldaja esindaja selgitas, et lepingu tähtaeg lepingus oli 28.01.2022. Kuid kuna vastustaja ei ole eluruumi vabastanud, on üürisuhe jätkunud. Avaldaja esindaja sõnul on vastustaja saatnud ka üürilepingu pikendamise taotluse, kuid võlaga lepingut ei pikendata. Tema seisukoht oli, et leping lõppes lepingu erakorralise ülesütlemisega võla tõttu. Ülesütlemisavaldus koostati 20.04.2022, aasta varem hoiatati üürnikku võlast. Seega on üürnik kasutanud üle aasta elamispinda, selle eest maksmata. Kuigi vastustaja on võlgnevuses, ei ole ta üürileandjaga ühendust võtnud. Täna peab välistama üürniku heausksuse võla suhtes. Leping tuleb lugeda lõppenuks 17.05.2022 ehk 14 päeva pärast ülesütlemisavalduse kättesaamist, kuna sel päeval saatis kohtutäitur ülesütlemisavalduse e-postile axxxx.rxxxxxx1985@gmail.com ja jättis teate vastustaja elukoha postkasti dokumendi hoiustamise kohta kohtutäituri büroos. Avaldaja esindaja täpsustas nõudeid. Kindla summana võlga nõuab 951,27 eurot ja viivist 01.09.2022 seisuga 342,48 eurot. Lisaks nõuab võlga etteulatuvalt, tulenevalt tingimuste punktist 23.5, mille kohaselt on õigus nõuda kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest 1/15 kuu üürisummast iga viivitatud päeva eest ja kui viivitatud on kauem kui 30 päeva, siis 1/10 kuu üürisumma ulatuses iga viivitatud päeva eest, alates Lisaks kahjuhüvitisele nõuab korterile määratud kõigi kõrvalkulude tasumist kuni eluruumi tagastamiseni. Avaldaja nõuab viivist ka etteulatuvalt alates 02.09.2022 määras 0,15% võlalt päevas kuni eluruumi tagastamiseni.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja kutsuti üürikomisjoni 27.10.2022 kell 10 määratud istungile temale 27.09.2022 saadetud menetlusdokumendi väljastusteatega (tlk 39). Saadetiseks oli märgitud üürivaidlusasjas 11-1/64/22 üürikomisjoni kutse ja materjalid. Nähtub, et vastustajale püüti saadetist aadressil E. Vxxxx tee xx-xx Tallinnas üle anda 20.09.22 kell 10.04 ja 24.09.22 kell 14.50. Kuna saajat ei olnud kohal, jäeti saadetis postkasti (väljastusteade, tlk 39). Komisjon leiab, et seega pidi olema vastustajal võimalik saadetis 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, kuulunud ära kohal viibinud avaldaja esindaja, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) §-dest § 1 lg 1¹, 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Komisjon tegi kindlaks, et 28.01.2021 sõlmis vastustaja A. R. üürnikuna Tallinna linna kui üürileandjaga (avaldaja) teda esindava OÜ Maket Kinnisvara kaudu aadressil E. Vxxxx tee xx-xx Tallinnas asuva 15,9 m² suuruse munitsipaaleluruumi kasutamiseks üürilepingu Vi94/26-U tähtajaga kuni 28.01.2022 (tlk 5). Koos üürilepingu allkirjastamisega on üürnik kinnitanud oma teadmist üürilepingu tingimustena kehtivatest „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimustest”(tlk 21-27), 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.

Üürilepingu tingimuste punkti 7.1 kohaselt maksab üürnik üürileandjale üüri üürilepingu punktis 9 märgitud summas iga kalendrikuu kohta. Samas punkti 7.2 kohaselt kohustub üürnik igakuiselt maksma ka kõik eluruumiga seotud kõrvalkulud. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja, lähtudes mõõturite näitudest, teenuste pakkujate esitatavatest arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast. Üürilepingu tingimuste punktide 8.1 ja 8.2 kohaselt esitab üürileandja üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks arve ning üürnik on kohustatud maksed 10 päeva jooksul tasuma. Tulenevalt punktist 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 19 sätestab, et kolm kuud enne lepingu tähtaja möödumist teatab üürileandja üürnikule võimalusest avaldada soovi lepingu pikendamiseks. Kui üürnik avaldab soovi lepingut pikendada ja Tallinna Linnavalitsus otsustab lepingut pikendada, pikeneb leping esialgse tähtaja võrra. Üürilepingu tingimuste punktide 22.5-22.7 kohaselt on üürileandjal õigus üürileping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisega kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksimisega; üürnik võlgneb üüri või kõrvalkulude eest summas, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri- või kõrvalkulude summa. Tingimuste punktide 23.1 ja 23.2 kohaselt kohustub üürnik hiljemalt lepingu lõppemise päeval eluruum oma varast vabastada ja andma selle üürileandja valdusesse, üle antakse kõik võtmed ja vormistatakse eluruumi vastuvõtmise akt. Tingimuste punkti 23.5 alusel, kui üürnik lepingu lõppemisel viivitab eluruumi ja võtmete tagastamisega, on ta kohustatud kandma kõrvalkulud ajavahemiku kohta, mil eluruum on lepingu lõppemise järgselt üürniku valduses ning maksma üürileandjale kahjuhüvitist eluruumi üleandmisega viivitamise eest. Tingimuste punkti 23.5 kohaselt, kui üürnik lepingu lõppemisel viivitab lepingust tulenevate kohustuste täitmisega, on ta kohustatud kandma kõrvalkulud ajavahemiku kohta, mil eluruum oli lepingu lõppemise järgselt üürniku valduses ning tasuma üürileandjale kahjuhüvitist 1/15 kuu üürisummas ulatuses iga eluruumi üleandmisega viivitatud päeva eest. Kui üürnik viivitab eluruumi üleandmisega kauem kui 30 päeva, tasub üürnik kahjuhüvitist 1/10 kuu üürisumma ulatuses iga eluruumi üleandmisega viivitatud päeva eest.

Käesolevas menetluses oli avalduse esitamisel Tallinna linna esindajaks OÜ Maket Kinnisvara, kelle õigus pöörduda Tallinna linna nimel üürikomisjoni tulenes Tallinna Linnavaarameti volikirjast (tlk 24) ja 28.09.20 Tallinna linnaga (Tallinna Linnavaarameti kaudu) sõlmitud lepingust 3.1-5/20/425, mille kohaselt OÜ Maket Kinnisvara haldas ja hoidis korras muuhulgas ka Tallinnas E. Vxxxx tee xx asuvat kinnistut, ehitisi ja tehnosüsteeme. Nimetatud lepingust tulenevalt haldaja esindab Tallinna linna üürilepingute sõlmimisel, esitab üürnikele üüri, kõrvalkulude ja tugiteenuste arveid ning kahjuhüvitise nõudeid ja nõuab nende maksmist üürnikelt 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.

Istungi toimumise ajaks esindab Tallinna linna Tallinna Linnakantselei 04.08.2022 käskkirjast nr T-5-1/22/16 (tlk 40) ja Tallinna Linnakantselei õigusteenistuse 24.10.2022 volikirjast nr 6-2/1706-1 (tlk 42) tulenevalt Inken Logberg.

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

Otsustamaks eluruumi vabastamise nõude üle, peab üürikomisjon kõigepealt tuvastama, kas ja mille alusel on vastustaja üürileping lõppenud.

VÕS § 313 lõige 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 lõige 3 sätestab, et üürilepingu erakorralisest ülesütlemisest ei pea ette teatama, kui seadusest ei tulene teisiti.

Üürileandja toetub vastustajale arvete määramisel, temalt võla ja viivise nõudmisel, üürilepingu ülesütlemisel ja eluruumi tagastamise nõudmisel eespool toodud tingimuste punktidele 7.1, 7.2, 8.1, 8.2, 19, 22.5 – 22.7, 23.1, 23.2, 23.5.

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 28.01.2022 sõlmitud avaldajaga eluruumi E. Vxxxx tee xx-xx Tallinnas kasutamiseks tähtajaline munitsipaaluruumi üürileping kehtivusega kuni 28.01.2022. Istungil oli avaldaja seisukoht, et pärast lepingu tähtaja möödumist jätkas üürnik eluruumi kasutamist ja leping muutus tähtajatuks. Leping lõppes 17.05.2022 erakorralise ülesütlemisega vastustaja võla tõttu.

Vastustajale on esitatud Tallinna linna kui üürileandja nimel igakuiselt üüri- ja kõrvalkulude arveid. Seda kinnitavad avaldaja esitatud koondtabel koostatud arvete ja vastustaja maksmiste kohta (korteris saldo, tlk 6-8) ja vastustajale koostatud arved perioodi jaanuar 2021 kuni oktoober 2022 (tlk 9-17 ja 48-50). Arvetelt nähtub, et vastustaja on tasunud eluruumi eest vaid kaks korda, makstes 20.03.2021 maksmisele määratud 57,76 eurot asemel 17,47 eurot ja 28.05.2022 vaid 30 senti. Vastustajale on võlga meelde tuletatud ja antud täiendav tähtaeg tasumiseks 15.06.2021 kirjas (tlk 18). Nagu nähtub eelkirjeldatud vastustaja maksekäitumisest, ta hoiatusele ei reageerinud.

Vastustajale koostati 22.04.2022 üürilepingu erakorralise ülesütlemise avalduse (tlk 19). Selles teatati, et A. R.-le öeldakse üles temaga 28.01.2021 sõlmitud üürileping eluruumi E. Vxxxx tee xx-xx kasutamiseks üürilepingu tingimuste p 22.5 alusel. Märgitakse, et üürnikul on üürileandja ees avalduse esitamise seisuga võlg 650,59 eurot ja viivist on sellelt arvestatud 166,20 eurot. Leping lõpeb erakorraliselt 09.05.2022 juhul, kui vastustaja selleks ajaks oma võlgnevust ei tasu. Juhul, kui ülesütlemisavaldus jõuab vastustajani hiljem kui 09.05.2022, loetakse üürileping lõppenuks 14 kalendripäeva möödumisel ülesütlemisavalduse kättesaamisest arvates.

Eluruum paluti vabastada 14 päeva jooksul alates üürilepingu lõppemise kuupäevast ja anda valdus üle avaldajat esindavale OÜ-le Maket Kinnisvara. Üürnikul paluti kokku leppida eluruumi valduse üleandmise aeg, kuid kui ta seda ei tee, määrati eluruumi üleandmise ajaks 23.05.2022 ja selgitati ka, et kui eluruumi ei vabastata, on üürileandjal õigus nõuda kahjuhüvitist vabastamisega viivitamise eest 1/10 kuu üürisumma ulatuses iga viivitatud päeva eest. Märgitakse ka ülesütlemisavalduse vaidlustamise kord ja tähtaeg ehk üürilepingu ülesütlemist on võimalik vaidlustada Tallinna Üürikomisjonis või Harju Maakohtus 30 päeva jooksul arvates teate kättesaamisest ja ära toodud nimetatud asutuste aadressid.

Komisjoni hinnangul vastab ülesütlemisavaldus VÕS § 325 lõikes 2 sätestatud nõuetele.

Ülesütlemisavaldust proovis vastustajale üle anda kohtutäitur, kelle 06.05.2022 koostatud aruande (tlk 20) kohaselt vastustajaga telefoni teel ühendust ei saanud. Talle prooviti ülesütlemist kätte toimetada 29.04.2022 ja 03.05.2022 vastustaja registreeritud elukohas E. Vxxxx tee xx-xx Tallinnas. Kättetoimetamine ebaõnnestus, kuna puudub kinnitus aadressaadi

elamise/asumise kohta sel aadressil. Mõlemal korral jäeti teade dokumendi hoiustamise kohta vastustaja postkasti ja saadeti teade ka e-posti aadressidele axxxx.rxxxxxx1985@gmail.com ja axxxx.rxxxxxx.s@mail.ee. Dokumentide saaja ei ole menetluskohustuste kättesaamiseks kohtutäituri büroosse ilmunud.

Komisjon leiab, et kuna vastustaja on saanud Tallinna linnalt eluruumi seda hädasti abivajajana (üürilepingu p 12.2) ja tema registreeritud elukoht on E. Vxxxx tee xx-xx Tallinnas, siis tuleb lugeda, et ta peab olema kättesaadav registreeritud elukohas ja tal oli võimalus dokumentid kätte saada.

Vastuseks komisjoni päringule teatas Harju Maakohus, et vastustaja ülesütlemisavaldust vaidlustanud ei ole (teade, tlk 31).

Komisjon leiab, et üürilepingu ülesütlemisavaldus vastab seaduse nõuetele. Tõendatud on ka, et vastustaja oli ülesütlemisavalduse koostamise ajaks olnud võlgnevuses eluruumi eest tasumisel praktiliselt kogu üürilepingu vältel. Seega ületas ta võlg nii VÕS § 316 sätestatud kahe kuu eest maksmisele kuuluva üüri ja kõrvalkulud ja tingimuste punktides 22.6 ja 22.7 kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri ja kõrvalkulud ja avaldajal esines õiguslik alus üürilepingu ülesütlemiseks. Ülesütlemisavaldus muutus vastustaja suhtes kehtivaks tema elukoha aadressile teate jätmisega ülesütlemisavalduse hoiustamise kohta.

Vastustajale koostatud ülesütlemisavalduse kohaselt leping lõpeb erakorraliselt 09.05.2022 juhul, kui vastustaja selleks ajaks oma võlgnevust ei tasu. Juhul, kui ülesütlemisavaldus jõuab vastustajani hiljem kui 09.05.2022, loetakse üürileping lõppenuks 14 kalendripäeva möödumisel ülesütlemisavalduse kättesaamisest arvates. Tõendatud on, et ülesütlemisavalduse pani kohtutäitur vastustaja postkasti 03.05.2022. Komisjon on leidnud, et sellega tuleb lugeda ülesütlemisavaldus vastustajale kätte antuks. Kuid kuna seda siiski vastustajale allkirja vastu üle anda ei õnnestunud, on avaldaja seisukoht, et üürileping lõppes 14 päeva möödumisel ülesütlemisavalduse postkasti panekust. Komisjon ei vaidle vastu avaldaja seisukohale, et leping tuleb lugeda lõppenuks 17.05.2022. Avaldaja kinnitas, et istungi toimumise ajaks 27.10.2022 eluruumi tagastatud ei ole.

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 valdusse. 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 punkt 23.1 kohaselt on üürnik kohustatud hiljemalt lepingu lõppemise päeval eluruumi oma varast vabastama ja andma täielikult üürileandja valdusse ja vastavalt punktile 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, 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 A. R. tagastama Tallinna linnale üüritud asi, eluruum E. Vxxxx tee xx-xx Tallinnas.

Avalduses taotleb avaldaja määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja eluruumist koos temaga eluruumi kasutvate isikute ja neile 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 E. Vilde tee 94-26 mittetagastamisel tuleb Anton Remizov koos temaga eluruumi kasutavate isikute ja neile kuuluva varaga sellest eluruumist välja tõsta.

2) Üürikomisjoni seisukoht võla väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt võlga 01.10.2022 seisuga kokku 951,31 eurot ning alates 02.10.2022 kahjuhüvitist etteulatuvalt tulenevalt tingimuste punktist 23.5, mille kohaselt on õigus nõuda kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest 1/15 kuu üürisummast iga viivitatud päeva eest ja kui viivitatud on kauem kui 30 päeva, siis 1/10 kuu üürisumma ulatuses iga viivitatud päeva eest. Lisaks kahjuhüvitisele nõuab korterile määratud kõigi kõrvalkulude tasumist kuni eluruumi tagastamiseni.

Vastustaja ei ole komisjonile midagi vastanud ja seega ka võlanõudele vastu 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 lõike 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 punkti 7 kohaselt maksab üürnik üürileandjale üüri üürilepingu punkti 9 märgitud summas kalendrikuu kohta. Vastavalt punktile 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 pakujate arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast. Vastavalt punktile 8.1 esitab üürileandja üürnikule igakuiselt 20. kuupäevaks üüriarve, mis loetakse kätte toimetatuks, kui see on toimetatud eluruumi postkast ja punkti 8.2 kohaselt on üürnik kohustatud arve 10 päeva jooksul iga kuu 20. kuupäevast arvates tasuma.

VÕS § 76 lõige 1 sätestab, et kohustus tuleb täita vastavalt lepingule või seadusele. Sama paragrahvi lõike 3 kohaselt kohustus loetakse täidetuks, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil. Vastavalt VÕS § 82 lõikele 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 nähtub, et võlg tekkis üürnikul juba jaanuaris 2021. Võlg on ajas üha suurenenud ja kuni üürikomisjoni istungi toimumiseni ei ole seda kordagi kustutatud. Korteri saldost nähtuvalt on makstud korteri eest viimati mais 2022 ja siis ka vaid 30 senti. Pärast seda makstud ei ole. Vastustaja ei ole temale määratud arveid vaidlustanud.

Avaldaja esindaja seletuse kohaselt on vastustaja esitanud veebruaris 2022 taotluse üürilepingu pikendamiseks. Seega on tõendatud, et ta kasutab eluruumi ja pidi ka tasuma kõik arved määratud summades, kuid ta ei ole seda teinud.

Komisjon leiab, et avaldaja kindla summana esitatud võlanõue 951,31 eurot on põhjendatud ja tõendatud, kuna kajastub vastustajale 13.10.2022 koostatud arvel võlana 01.10.2022 seisuga (tlk 50) ning tuleb vastustajalt avaldaja kasuks välja mõista.

Komisjonile vastustaja vastuväiteid esitanud ei ole.

Kuna ei ole teada, millal vastustaja eluruumi vabastab ja avaldajale tagastab, nõuab avaldaja vastustajalt ka kindla summata etteulatuva võla välja mõistmist alates 02.10.2022. kuni eluruumi tagastamiseni. See koosneb kahjuhüvitisest eluruumi tagastamisega viivitamise eest, milles avaldaja tugineb tingimuste punktile 23.5, mille kohaselt on õigus nõuda kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest 1/15 kuu üürisummast iga viivitatud päeva eest ja kui viivitatud on kauem kui 30 päeva, siis 1/10 kuu üürisumma ulatuses iga viivitatud päeva eest. Lisaks sellele nõuab vastustajalt etteulatuvalt ka kõrvalkulude välja mõistmist alates 01.10.2022 vastavalt esitatavatele arvetele.

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 juhul, kui üürnik peab asja õigustatult kinni tema poolt tehtud kulutuste tasumise tagamiseks.

Tingimuste punkt 23.5 sätestab, et kui üürnik lepingu lõppemisel viivitab punktide 23.1-23.2 tulenevate kohustuste täitmisega, on ta kohustatud kandma punktist 7.2 tulenevad kõrvalkulud ajavahemiku kohta, mil eluruum on lepingu lõppemise järgselt üürniku valduses ning tasuma üürileandjale kahjuhüvitist 1/15 kuu üürisumma ulatuses iga eluruumi üleandmisega viivitatud päeva eest. Kui üürnik viivitab eluruumi üleandmisega kauem kui 30 päeva, tasub üürnik kahjuhüvitist 1/10 kuu üürisumma 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 reaalselt 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 võlg tekkis vastustajal jaanuaris 2021 ning viimati maksis ta korteri eest mais 2022. Kuigi teda kohustati ülesütlemisavalduses eluruumi tagastama hiljemalt 23.05.2022, ei ole ta avaldaja kinnitusel seda kuni istungi toimumiseni teinud. 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.

Komisjon leiab, et põhjendamata on avaldaja soov nõuda kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest rohkem kui senine üürimäär ehk tingimuste punktis 23.5 sätestatud suurus. Kuigi ka ülesütlemisavalduses on osundatud võimalusele nõuda kahjuhüvitist suuremas määras kui kuu üürisumma, on avalduses lähtutud igakuisest üürisummast. Käesolevas menetluses esitas avaldaja etteulatuva kahjuhüvitise nõude suuremas määras kui senine üürimäär esmakordselt alles istungil. Ka ei kajastu sellises suuruses kahjuhüvitise määramine vastustajale koostatud arvetel, mis on komisjonile esitatud. Komisjon leiab, et tulenevalt kujunenud asjaoludest saab käesolevas menetluses vastustajalt nõuda ja välja mõista etteulatuvalt kahjuhüvitist vastavalt esitatud tõenditele.

Komisjon otsustab, et A. R.-lt tuleb välja mõista tekkiv võlg etteulatavalt kahjuhüvitisena senises üürimääras 24,33 eurot kuus ja kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele alates 02.10.2022 kuni eluruumi tagastamiseni.

3) Üürikomisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõudes.

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

VÕS § 101 lõike 1 punkti 6 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik viivitab rahalise kohustuse täitmisega, nõuda temalt viivist. VÕS § 113 lõike 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 nõuab vastustajalt viivist kindlas summas 342,48 eurot. Selles suuruses viivis kajastub korteri saldod 01.09.2022 seisuga ja vastustajale 14.09.2022 koostatud arvel (tlk 49). Komisjon loeb sellega viivise 342,98 eurot tõendatuks ja põhjendatuks ning otsustab, et see tuleb vastustajalt avaldaja kasuks välja mõista.

Lisaks sellele nõuab avaldaja vastustajalt kindla summata, kuni eluruumi tagastamiseni arvestatud ettepoole ulatuva viivise välja mõistmist.

Etteulatavalt lubab viivist nõuda TsMS § 367, mille kohaselt võib viivisenõude 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 ja sellele avaldaja ettepoole ulatuva viivise nõudes tugineb.

Komisjon leiab, et kuna vastustaja võlg on olnud pikaajaline ja ei ole teada, millal võlg tasutakse ja komisjon on otsustanud kindlas summas viivise vastustajalt välja mõista, siis komisjon leiab, et mõistlik ja põhjendatud on ka viivise etteulatavalt kindla summata välja mõistmine.

Komisjon otsustab, et vastustajalt tuleb välja mõista ka viivis võlalt alates 02.09.2022 määras 0,15% võlalt päevas kuni eluruumi tagastamiseni.

4) ÜVLS § 1 lg 1¹ 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 kokku 1293,79 eurot (võlg 951,31+viivis 342,48). Avaldaja nõuab kahjuhüvitet ja kõrvalkulude võlga ning viivist võlalt ka etteulatavalt, kuid need summad ei ole teada. Tulenevalt ÜVLS § 1 lõige 1¹ sätestatust otsustab komisjon, et etteulatavalt välja mõistetud summad kokku ei tohi ületada 1906,21 eurot (3200-1293,79).

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

ÜVLS § 12 lõike 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Komisjon on tuvastanud eespool, et postiasutus püüdis vastustajale istungikutset ja menetlusdokumente aadressil E. Vxxxx tee xx-xx Tallinnas üle anda 20.09.22 ja 24.09.22. Kuna saajat ei olnud kohal, jäeti saadeti postkasti (väljastusteade, tlk 39). Komisjon leiab, et seega pidi olema vastustajal võimalik saadeti elukoha postkastist kätte saada ja tuleb lugeda, et ta teadis tema

vastu esitatud nõudeid ja istungi aega. Kuigi istungikutses anti talle võimalus esitada nõuetele kirjalikud vastuväited, ei ole vastustaja komisjonile midagi vastanud. 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/