

OTSUS

Üürivaidlusasjas nr 11-1/24/22

01.06.2022, Tallinn

Üürikomisjoni koosseis Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, istungi sekretär Heli Põder.

Üürivaidlusasi Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, Tallinn 15199) nõuded M. M. (ik xxx, elukoht xxx Tallinn) vastu kohustada teda vabastama ja tagastama Tallinna linnale xxx Tallinnas asuv eluruum, mittetagastamisel ta eluruumist koos talle kuuluva varaga välja tõsta; välja mõista temalt sama eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 460,18 eurot ning kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest koos kõrvalkulude võlaga 42,65 eurot ja 01.06.22 alates vastavalt esitatud arvetele, kuni eluruumi tagastamiseni; välja mõista viivis 136,21 eurot, lisaks sellele viivis määras 0,15% päevas 460,18-eurosel võlalt alates 02.05.22 kuni eluruumi tagastamiseni ja alates 01.05.22 esitatavate arvetelt maksmise kohustuse rikkumisest kuni eluruumi tagastamiseni.

Istungil osalenud isikud Avaldaja esindaja OÜ Maket Kinnisvara esindaja K. S.

Asja läbivaatamise kuupäev

24.05.2022

Resolutsioon

Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada osaliselt.
2. Kohustada M. M. vabastama ja tagastama Tallinna linnale xxx Tallinnas asuv eluruum, mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks M. M. eluruumist väljatõstmise koos talle kuuluva varaga.
3. Välja mõista M. M.lt Tallinna linna kasuks otsuse p-s 2 nimetatud eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 460,18 eurot (nelisada kuuskümmend eurot 18 senti).
4. Välja mõista M. M.lt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitis p-s 2 nimetatud eluruumi tagastamisega viivitamise eest koos kõrvalkulude võlaga 42,65 eurot (nelikümmend kaks eurot 65 senti).
5. Välja mõista M. M.lt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitis p-s 2 nimetatud eluruumi tagastamisega viivitamise eest 17,75 eurot kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele, alates 01.06.22 kuni eluruumi üürileandjale tagastamiseni.
6. Välja mõista M. M.lt Tallinna linna kasuks viivis 136,21 eurot (ükssada kolmkümmend kuus eurot 21 senti).
7. Välja mõista M. M.lt Tallinna linna kasuks viivis kuni 30.04.22 esitatud arvetelt (so 460,18-eurosel võlalt) määras 0,15% päevas alates 02.05.22 kuni eluruumi üürileandjale tagastamiseni.

8. Välja mõista M. M.lt Tallinna linna kasuks viivis alates 01.05.22 esitatavatelt arvetelt (kahjuhüvitise ja kõrvalkulude võlalt) määras 0,15% päevas alates maksmise kohustuse rikkumisest kuni eluruumi üürileandjale tagastamiseni.
9. Käesoleva otsuse p-de 5, 7 ja 8 alusel sissenõutavad summad kokku ei tohi ületada 2560,96 eurot.

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. Kui üürikomisjon rahuldab avalduse osaliselt, võib avaldaja esitada kohtusse hagi asja lahendamiseks rahuldamata osas. Teine pool võib esitada kohtule taotluse, et kohus vaataks üürikomisjonile esitatud avalduse läbi hagimenetluse korras hagina. Sel juhul on hageja komisjoni poole pöördunud isik ja kostja kohtule avalduse esitanud pool ja komisjonile esitatud avaldus loetakse hagiavalduseks. Kohtule esitatavas avalduses tuleb märkida, et üürikomisjon on asja juba lahendanud ja lisada üürikomisjoni otsuse ärakiri. Avalduselt tuleb tasuda riigilõiv summas, mille hageja oleks pidanud tasuma hagi esitamise korral.

Üürikomisjoni otsus jõustub, kui otsuse kättesaamise päevast alates 20 päeva jooksul ei ole 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

Komisjonile esitatud avalduse kohaselt sõlmis avaldaja Tallinna linn üürileandjana vastustaja M. M. kui üürnikuga 27.05.20 üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks. Üürnik on eluruumi kasutanud alates 2014. aastast. Üürnikul tekkisid makseraskused, ta ei täitnud lepingust tulenevat maksmise kohustust ja alates 2021. aasta algusest jäi ta arvete tasumisega võlgu. Üürikomisjoni avalduse esitamise seisuga on võlg 577,48 eurot.

Üürilendaja kinnitas 15.06.21 üüriarve külge üürnikule hoiatuse, milles kohustas teda võla kustutama hiljemalt 30.06.21. Üürnik hoiatusele ei reageerinud. Üürileandja koostas üürilepingu ülesütlemisavalduse, mille üürnik sai kohtutäituri vahendusel kätte 18.03.22 (mitte üüritud eluruumi aadressil, vaid muul aadressil). Ülesütlemisavalduses anti üürnikule täiendav 14-päevane tähtaeg võla tasumiseks, st kuni 01.04.22. Kuna üürnik võlga ei tasunud, muutus kogu võlg sissenõutavaks ja üürileping lõppes 02.04.22. Tasumata on üüri- ja kõrvalkulude võlg 460,18 eurot ning viivis 117,30 (korterite saldo avaldusele lisatud).

Ülesütlemisavalduses kohustati üürnikku vabastama eluruum 14 päeva jooksul üürilepingu lõppemisest ja andma see üle OÜ Maket Kinnisvara haldurile. Kuna üürileping lõppes 02.04.22, tuli eluruum vabastada hiljemalt 16.04.22 (14 päeva jooksul lepingu lõppemisest). Üürnik ei ole eluruumi üürileandjale üle andnud ega ole teada, millal ta seda teha kavatseb. Seetõttu palub üürileandja üürnikult välja mõista tulevase kahjuhüvitise (võla senises üürimääras) ja tasu kõrvalkulude eest alates 01.05.22 kuni eluruumi üürileandjale tagastamiseni.

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

Kuivõrd üürnik on olnud võlgu juba pikemat aega ja võlg on olnud ajas püsiv, on üürileandja arvestanud võlalt ka viivist. Viivise võlg 01.04.22 seisuga on 117,30 eurot (viivise arvestus

nähtub lisatud korteri saldost) ja avaldaja palub välja mõista ka tulevase viivise, kuni eluruumi vabastamiseni.

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

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

Eeltoodust tulenevalt palub avaldaja kohustada vastustajat vabastama ja tagastama Tallinna linnale xxx Tallinnas asuv eluruumi; selle mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja eluruumist väljatõstmise koos talle kuuluva varaga. Palub ka välja mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks üüri- ja kõrvalkulude võla 460,18 eurot ning kahjuhüvitise ja kõrvalkulud alates 01.05.22 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt esitatud arvetele. Palub välja mõista viivise 117,30 eurot, lisaks sellele viivise kuni 30.04.22 esitatud arvetelt (s.o 460,18-eurosel võlalt) määras 0,15% päevas alates 02.04.22 kuni eluruumi valduse üleandmiseni ning alates 01.05.22 esitatavatelt arvetelt samuti määras 0,15% päevas alates kohustuse rikkumisest kuni eluruumi valduse üleandmiseni.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja eluruumi vabastamise ja otsuse täitmise viisi määramise nõude juurde. Täpsustas rahalisi nõudeid. Palub vastustajalt välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võla 460,18 eurot ning eluruumi vabastamisega viivitamisest tuleneva kahjuhüvitise koos kõrvalkulude võlaga 42,65 eurot. Lisaks sellele tulevase võla, so kahjuhüvitise eluruumi vabastamisega viivitamise eest alates 01.06.22 vastavalt esitatud arvetele, kuni eluruumi üürileandjale tagastamiseni.

Nõuab ka viivist, palub välja mõista viivise 01.05.22 seisuga 136,21 eurot, samuti viivise 460,18-eurosel võlalt alates 02.05.22 määras 0,15% päevas kuni eluruumi üürileandjale tagastamiseni ning viivise alates 01.05.22 esitatavatelt arvetelt (s.o esitatud arvete suuruse kahjuhüvitise võlalt) määras 0,15% päevas alates maksmise kohustuse rikkumisest kuni eluruumi üürileandjale tagastamiseni.

Avaldaja esindaja seletuste kohaselt on üürnik maksnud eluruumi eest kaks korda, 2021. aasta jaanuaris ja veebruaris. Talle koostati ja esitati üürilepingu erakorralise ülesütlemise avaldus, mille ta sai kätte 18.03.22 aadressil xxx Tallinnas. Üürileping lõppes 02.04.22 maksmisega viivitamise ja võla tõttu, eluruumi vabastatud ei ole. Esindaja ei tea, kas üürilepingu objektiks olnud korterit on kontrollimas käidud, samuti ei osanud ta selgitada veenäitudega ja vee eest tasu küsimisega seonduvat.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja M. M. kutsuti üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, milles tehti talle teatavaks tema vastu esitatud nõuded, asja arutamise aeg ja koht ning võimalus esitada nõuetele vastuväiteid (kutsed, tlk 36-37). Koos kutsega saadeti vastustajale ka avaldaja avaldus koos lisadega. Menetluskirjandus sai vastustaja kätte aadressil xxx Tallinnas (väljastusteade, tlk 39). Vastustaja nõuetele kirjalikke vastuväiteid ei esitanud.

Üürikomisjoni istungile vastustaja ei ilmunud, ilmumata jätmise mõjuvatest põhjustest komisjonile ei teatanud.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (edaspidi: ÜVLS) §-dest 12 lg 5, 17 ja 19 – 22 ning tsiviilkohtumenetluse seadustiku (edaspidi: TsMS) §-dest 367 ja 369.

Üürikomisjon tegi kindlaks, et Tallinna Linnavalitsuse 08.05.19 korralduse nr xx-k alusel sõlmis üürileandja OÜ Maket Kinnisvara üürniku M. M.ga 03.02.20 munitsipaaleluruumi üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks tähtajaga kuni 15.05.22 (üürileping, tlk 5). Kokku lepiti üüris 17,75 eurot kuus. Üürilepingu allkirjastamisega kinnitas üürnik, et ta teab, et lepingu tingimustena kehtivad Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimused” (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüptingimused, tlk 19-25), et ta on lepingu tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub nendega. Üürnik teab ka, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule annab Tallinna linn eluruumi üürile seadusest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks ning et lisaks üürile tuleb tal maksta ka eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulude eest ja eluruumiga seotud maksud. Ka üürilepingu tingimuste p 7.2 kohaselt on üürnik lisaks üürile kohustatud igakuiselt maksma kõigi eluruumiga seotud kõrvalkulude eest. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja, lähtudes mõõturite näitudest, teenuste pakkujate esitatavatest arvestest ja kehtivast arvestusmetoodikast. Vastavalt üürilepingu tingimuste p-dele 8.1 ja 8.2 esitab üürileandja üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks arve ning üürnik on kohustatud maksed 10 päeva jooksul tasuma. Tulenevalt tingimuste p-st 8.3 on maksetega viivitamisel üürileandjal õigus nõuda ja üürnikul kohustus maksta viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest. Tingimuste p 20 kohaselt lõpeb leping tähtaja möödumisel, üürniku surmaga, lepingu erakorralisel ülesütlemisel või muul, seadusest tuleneval juhul. Üürileandjal on õigus leping erakorraliselt üles öelda juhul, kui üürnik on maksmisega viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtajal või võlgneb üüri või kõrvalkulusid summas, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri või kõrvalkulude summa (tingimuste p-d 22.5-22.7). Üürilepingu tingimuste p 23.1 ja 23.2 sätestavad, et üürnik on hiljemalt lepingu lõppemise päeval kohustatud eluruumi oma varast vabastama ja andma selle üürileandja valdusesse, üle antakse kõik võtmed ja vormistatakse eluruumi vastuvõtmise akt.

OÜ Maket Kinnisvara volitus esindada Tallinna linna Tallinna Üürikomisjonis tuleneb Tallinna Linnavaarameti juhataja 22.12.17 volikirjast nr 3.2-3/6502 (tlk 26) ning OÜ Maket Kinnisvara 21.12.20 volikirjadest (tlk 28, 30).

OÜ Maket Kinnisvara hoiatas 15.06.21 vastustajat 157,94-eurosest võlast (üüri- ja kõrvalkulude võlg 144 eurot + viivis 13,94 eurot) ja selle tagajärjedest ning andis võla tasumiseks tähtaja 30.06.21 (avaldus, lk 1; teade täiendava tähtaja andmisest, tlk 16).

OÜ Maket Kinnisvara koostas 01.02.22 vastustajale üürilepingu erakorralise ülesütlemise avalduse (tlk 17). Selles teatati, et kuna vastustaja võlg eluruumi eest on 327,40 eurot, millele lisandub viivis 73,37 eurot, lõpeb leping erakorraliselt 18.02.22 juhul, kui selleks ajaks võlga ja viivist täies ulatuses ära ei maksta; juhul kui ülesütlemisavaldus jõuab adressaadini pärast 18.02.22 või kui ülesütlemisavalduse kättesaamise ja lepingu lõppemiseks määratud tähtaja vahele jääb vähem kui 14 kalendripäeva, loetakse üürileping ülesöelduks 14 kalendripäeva möödumisel ülesütlemisavalduse kättesaamisest arvates. Ülesütlemisavalduse sai üürnik kohtutäituri vahendusel kätte 18.03.22 aadressil xxx Tallinnas (tlk 18).

Komisjonile on esitatud korteri saldo, mis kajastab vastustajale tasumiseks esitatud arveid ja laekumisi ajavahemikus jaanuar 2021 – mai 2022 (saldo, tlk 6-7 ja 44). Saldolt nähtub, et kõnealusel ajavahemikul on vastustaja maksnud eluruumi eest kaks korda: 2021. aasta jaanuaris (55€) ja veebruaris (90,72€). Arveid on sellel ajavahemikul esitatud vastustajale igakuiselt (arved, tlk 8-15, 45).

Avaldaja Tallinna linn nõuab vastustajalt sissenõutavaks muutunud võlga kokku 502,83 eurot (sh üüri- ja kõrvalkulude võlg 460,18 eurot ja eluruumi tagastamisega viivitamisest tulenev

kahjuhüvitis koos kõrvalkulude võlaga 42,65 eurot). Tulevast võlga, st igakuist kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest koos kõrvalkulude võlaga nõuab avaldaja alates 01.06.21 vastavalt esitatavatele arvetele, kuni eluruumi tagastamiseni.

Teiseks nõuab avaldaja vastustajalt viivist: seisuga 01.05.22 sissenõutavaks muutunud viivist 136,21 eurot, kuni 30.04.22 esitatud arvetelt (so 460,18-euroselt võlalt) määras 0,15% päevas alates 02.05.22 kuni eluruumi tagastamiseni ning alates 01.05.22 esitatavate arvetelt määras 0,15% päevas alates maksmise kohustuse rikkumisest kuni eluruumi tagastamiseni.

Kolmandaks nõuab avaldaja eluruumi vabastamist ja otsuse täitmise viisi määramist.

Vastustaja nõuetele vastu ei ole vaieldud.

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

Eluruumi vabastamise ja tagastamise nõude eelduseks on üürilepingu lõppemine. Nagu komisjon eespool tuvastas, sõlmiti Tallinna linna ja M.M. vahel eluruumi üürileping tähtajaga kuni 15.05.22, kuid Tallinna linn ütles lepingu veebruaris 2022 võla tõttu ühepoolselt erakorraliselt üles.

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

Eespool on tuvastatud, et vastustaja maksis eluruumi eest 2021. aasta jaanuaris ja veebruaris ning rohkem maksnud ei ole. Seega oli üürileandjal olemas alus lepingu erakorraliseks ülesütlemiseks.

OÜ Maket Kinnisvara koostas 01.02.22 vastustajale üürilepingu erakorralise ülesütlemise avalduse lepingu lõpetamiseks maksmisega viivitamise ja võla tõttu. Ülesütlemisavalduses on märgitud, et öeldakse üles xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks sõlmitud üürileping; et ülesütlemise põhjuseks on lepingu rikkumine, mis seisneb selles, et üürnik on maksmisega viivitanud kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval ja tema võlg on 327,40 eurot, millele lisandub viivis 73,37 eurot; et leping lõpeb erakorraliselt 18.02.22 või 14 kalendripäeva jooksul ülesütlemisavalduse kättesaamisest ja eluruum tuleb vabastada 14 päeva jooksul lepingu lõppemisest; et ülesütlemist on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teate kättesaamisest kas kohtus või üürikomisjonis.

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

Enne ülesütlemisavalduse esitamist, 15.06.22, hoiatas OÜ Maket Kinnisvara vastustajat võlast ja maksmisega viivitamisest ning selle tagajärgedest. Lisaks oli võla suurus ja selle maksmise tähtaeg märgitud vastustajale igakuisel esitatud arvetel.

Vastustaja sai ülesütlemisavalduse kätte 18.03.22 ja sellest päevast muutus ülesütlemine tema suhtes kehtivaks. Vastustaja ülesütlemist vaidlustanud ei ole.

Eelnevast tulenevalt - avaldajal oli alus lepingu erakorraliseks ülesütlemiseks; vastustajale olid määratud tähtajad lepingu rikkumise lõpetamiseks, mis möödusid tulemusteta; lepingu ülesütlemisavaldus vastab seaduse nõuetele ja vastustaja on selle kätte saanud – on vastustaja üürileping üles öeldud. Vastavalt ülesütlemisavalduses märgitule lõppes üürileping ülesütlemisavalduse kättesaamisest 14 kalendripäeva möödumisel, so 02.04.22.

Vastavalt VÕS § 334 lg 1 peab üürnik üüritud asja pärast lepingu lõppemist tagastama. Sama kohustus tuleneb ka üürilepingu tüüptingimustest. Tõendeid, et vastustaja on eluruumi avaldajale tagastanud, komisjonile esitatud ei ole.

Kõigest sellest tulenevalt tuleb avaldaja nõue rahuldada ja tuleb kohustada vastustajat vabastama ja tagastama avaldajale eluruum xxx Tallinnas.

Täitemenetluse seadustiku § 180 kohaselt, kui võlgnik ei täida täitedokumenti vabatahtlikult (sh ei vabasta eluruumi), võtab kohtutäitur kinnisasja võlgniku valdusest ära ja annab sissenõudja valdusesse. Väljatõstmisele kuuluvad nii asjad kui isikud. Täitedokumendiks on ka üürikomisjoni otsus (Täitemenetluse seadustik § 2 lg 1 p 7). Tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 445 lg 1 näeb ette, et kohus võib otsuses kindlaks määrata otsuse täitmise viisi ja korra. Menetlusele üürikomisjonis tsiviilkohtumenetluse seadustik selles osas ei laiene. Samas ei oleks üürivaidluse lahendamise seaduse mõttega kooskõlas, kui üürikomisjoni otsust ei saaks õigustatud pool täita, vaid peaks selleks pöörduma samas asjas veelkord vaidlust lahendavasse organisse. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 4 kohaselt kohaldatakse õigussuhet reguleeriva sätte puudumisel sätet, mis reguleerib reguleerimata õigussuhtele lähedast õigussuhet, kui õigussuhte reguleerimata jätmine ei vasta seaduse mõttele ega eesmärgile. Vastustaja ei ole näidanud valmisolekut koostööks, st ta ei ole hakanud vähendama võlga ega ole ka eluruumi vabastanud, kuigi leping lõppes poolteist kuud tagasi.

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

2. Üürikomisjoni seisukoht rahalistes nõuetes.

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

Tulenevalt üürilepingust oli vastustajal kui üürnikul kohustus tasuda nii üüri kui ka kõrvalkulude eest iga kuu 30. kuupäevaks. Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, ei ole eluruumi eest pärast 2021. aasta veebruarikuud kordagi makstud.

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. VÕS § 101 lg 1 p 1 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud, nõuda kohustuse täitmist.

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

Avaldaja rahaline nõue koosneb mitmest osast. Esiteks nõuab ta sissenõutavaks muutunud võlga, teiseks nõuab tulevast võlga, st võlga, mis tekib, kui vastustaja jätab talle alates 01.06.22 esitatavad arved maksmata. Kolmandaks nõuab avaldaja vastustajalt viivist, samuti nii sissenõutavaks muutunud kui ka tulevast viivist.

Nii üüri kui kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest nõuab üürileandja samas määras. Kokku nõuab ta kindlas summas arvestatud võlga 502,83 eurot (üüri- ja kõrvalkulude võlg 460,18 eurot + eluruumi mittevabastamisest tulenev kahjuhüvitis koos kõrvalkulude võlga 42,65 eurot). Korterit saldost nähtub, et 30.04.22 seisuga oli vastustaja võlg 460,18 eurot ja 31.05.22 seisuga 502,83 eurot (tlk 44). Seega tuleb lugeda võla suurus tõendatuks. Vastustaja ei ole nõudele vastu vaieldud. Komisjon otsustab mõista vastustajalt välja üüri- ja kõrvalkulude võla 460,18 eurot ja kahjuhüvitise eluruumi tagastamisega viivitamise eest koos kõrvalkulude võlga 42,65 eurot.

Komisjon peab põhjendatuks mõista vastustajalt välja ka tulevase võla esitatavate arvete alusel kuni ajani, mil ta eluruumi Tallinna linnale tagastab. Seadus (TsMS § 369) lubab esitada tulevase nõude täitmise hagi juhul, kui on alust eeldada, et võlgnik kohustust õigel ajal ei täida. Sel alusel saab nõuda pärast hagi esitamist sissenõutavaks muutuvate korduvate kohustuste täitmist tulevikus. Kuna vastustaja on maksmisega pika aja jooksul viivitanud ja tal on eluruumi eest võlg, ei saa välistada maksmisega viivitamist ka edaspidi. Vastustajale on jätkatud ka pärast üürilepingu lõppemist arvete esitamist (tlk 45) ning temalt on nõutud nii kõigi kõrvalkulude kui ka kokkulepitud üüri määras (17,75 eurot kuus) kahjuhüvitise tasumist. Seetõttu peab vastustaja kõik talle alates 01.06.22 esitatavad arved täies mahus ära maksma seni, kuni ta eluruumi kasutab.

Viivist nõuab avaldaja vastustajalt 01.05.22 seisuga 136,21 eurot. Alates 02.05.22 nõuab viivist määras 0,15% päevas nii 460,18-euroselt võlalt (st kuni 30.04.22 esitatud arvetelt) kui ka alates 01.05.22 esitatavatelt arvetelt nende maksmata jätmisel. Nõuab viivist kuni eluruumi tagastamiseni. Vastustaja ka viivisenõudele vastuväiteid ei ole esitanud.

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

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

Kuna vastustaja võlg on eespool tuvastatud, on alus temalt viivise nõudmiseks olemas. Viivist on arvestatud alates jaanuarist 2021 igakuiselt eelmise kuu eest järgmise kuu arve koostamise momendil, arvestades selleks ajaks kogunenud võla kogusummat (korterri saldo, tlk 6-7, 44). Komisjoni hinnangul vastab selline arvestus kehtivatele nõuetele. Viivis on olnud märgitud ka vastustajale esitatud arvetel. Seisuga 01.05.22 on arvestatud viivist 136,21 eurot. Kõike eelnevat arvesse võttes loeb komisjon avaldaja viivisenõude põhjendatuks, tõendatuks ja otsustab viivise 136,21 eurot vastustajalt avaldaja kasuks välja mõista.

Kuna ei ole teada, millal vastustaja võla ära maksab, nõuab avaldaja temalt ka tulevast viivist. Ta nõuab nii 460,18-euroselt üüri- ja kõrvalkulude võlalt arvestatavat viivist kui ka alates 01.05.22 esitatavatelt arvetelt, juhul kui need jäävad maksmata, arvestatavat viivist, määras 0,15% päevas, alates 02.05.22 kuni eluruumi üürileandjale tagastamiseni.

TsMS § 367 sätestab, et viivisenõude võib koos põhinõudega esitada selliselt, et taotletakse viivise, mis ei ole hagi esitamise ajaks veel sissenõutavaks muutunud, väljamõistmist mitte kindla summana, vaid täielikult või osaliselt protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni. Arvestades kõike eespooltoodut, on komisjoni hinnangul ka tulevase viivise väljamõistmise nõue põhjendatud ja tuleb rahuldada.

ÜVLS § 1 lg 1¹ sätestab, et üürikomisjonis ei lahendata vaidlusi, mis ületavad 3200 eurot. Komisjon on rahuldanud nõude 639,04 euro ulatuses (üüri- ja kõrvalkulude võlg 460,18 eurot + kahjuhüvitis koos kõrvalkulude võlaga 42,65 eurot + viivis 136,21 eurot = 639,04 eurot), seega tulevaste nõuetena on võimalik veel välja mõista $3200 - 639,04 = 2560,96$ eurot. Seetõttu saab komisjon rahuldada avaldaja tulevased rahalised nõuded osaliselt, st käesoleva otsuse täitmisel tuleb arvestada, et vastustajalt alates 01.06.22 nõutav kahjuhüvitis koos tasuga tarbitud kõrvalkulude eest ning alates 02.05.22 arvestatav ja nõutav viivis ei tohi kokku ületada 2560,96 eurot.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjusega, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Vastustaja sai menetluskohalolekuta (kutse istungile koos avaldaja avaldusega) kätte aadressil xxx Tallinnas (tlk 39). Talle saadetud kutses olid tehtud teatavaks nii tema vastu esitatud nõuded kui ka asja arutamise aeg ja koht

ning antud talle võimalus esitada nõuetele omapoolsed vastuväited. Vastustaja nõuetele vastuväiteid ei esitanud. Üürikomisjoni istungile vastustaja ei ilmunud, ilmumata jätmist vabandada võivatest asjaoludest komisjonile ei teatanud. Avaldaja istungi edasilükkamist ei taotlenud, mistõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

Üürikomisjoni liige

Heli Hellamaa

(allkirjastatud digitaalselt)

Üürikomisjoni liige

Anne Oad

(allkirjastatud digitaalselt)

Üürikomisjoni liige

Mai Sõber

(allkirjastatud digitaalselt)