

## OTSUS

Üürivaidlusasjas nr 11-1/63/22

03.11.2022, Tallinn

**Üürikomisjoni koosseis** Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting.

**Üürivaidlusasi** Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, Tallinn 15199) nõuded A. V. (ik xxx, elukoht xxx Tallinn) vastu kohustada teda vabastama ja tagastama Tallinna linnale xxx Tallinnas asuv eluruum, mittetagastamisel ta eluruumist koos seda kasutavate isikute ja neile kuuluva varaga välja tõsta ning välja mõista temalt sama eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 01.05.2022 seisuga 2994,81 eurot ja viivis 30.04.2021 seisuga 205 eurot.

**Istungil osalenud isikud** Avaldaja esindaja I. L.

**Asja läbivaatamise  
kuupäev**

27.10.2022

### Resolutsioon

Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Tallinna linna avaldus rahuldada.
2. Kohustada A. V. vabastama ja tagastama Tallinna linnale xxx Tallinnas asuv eluruum, mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks A. V. eluruumist väljatõstmise koos eluruumi kasutavate isikutega (V. L., ik xxx; M.V., ik xxx) ja neile kuuluva varaga.
3. Välja mõista A. V.lt Tallinna linna kasuks xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 01.05.22 seisuga 2994,81 eurot (kaks tuhat üheksasada üheksakümmend neli eurot 81 senti).
4. Välja mõista A. V.lt Tallinna linna kasuks 30.04.2021 seisuga arvestatud viivis 205 (kakssada viis) 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 avalduse rahuldab, võib teine pool 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**

Üürikomisjonile 06.09.22 ja 13.09.22 esitatud avalduste kohaselt sõlmis avaldaja Tallinna linn üürileandjana vastustaja A.V. kui üürnikuga 19.11.19 üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks. Üürnik jäi arvete tasumisega võlgu juba alates 2020. aasta märtsikuust ja võlg on üha suurenenud. Avalduse üürikomisjoni esitamise hetkeks on võlg kokku 3934,39 eurot, mis nähtub ka avaldusele lisatud korteri saldo väljavõttest ning arvetest.

Üürileandja teatas üürnikule võlgnevusest 2020. aasta novembris, kinnitades üüriarve külge üürnikule hoiatuse (lisatud avaldusele), milles kohustas üürnikku võlgnevuse likvideerima hiljemalt 30.11.20. Üürnik hoiatusele ei reageerinud ning võlg suurenes. Võla suurusest tulenevalt tegi üürileandja 22.04.22 üürnikule üürilepingu ülesütlemisavalduse, mis loeti kätte toimetatuks 05.05.22 selle korteri postkasti jätmisega. Ülesütlemisavalduses andis üürileandja üürnikule täiendava tähtaja tasuta võlgnevus 14 päeva jooksul alates ülesütlemisavalduse kättesaamisest, st kuni 19.05.22. Üürnik ei tasunud oma võlgnevust täiendava tähtaja jooksul ja üürilepingu saab lugeda lõppenuks ülesütlemisavalduse alusel 20.05.22.

Kuna üürnik ei ole eluruumi üürileandjale üle andnud ega ole teada, millal ta seda teha kavatses, on üürileandjale tekkinud pärast üürilepingu lõppemist (20.05.22) esitatavate üüriarvete näol kahju kokku 478,66 eurot, seda kinnitavad saldo ja arved on avaldusele lisatud.

Avaldaja osundab kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikele 1 ja 3, sotsiaalhoolekandeseaduse § 14 lõikele 1, võlaõigusseaduse (edaspidi VÕS) § 272 lõike 4 p-le 4 ja Tallinna Linnavalitsuse 07.03.2003 määruse nr 38 lisale 5 „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaaluruumi üürilepingu tingimused“ (edaspidi üürilepingu tingimused, lisatud avaldusele). Üürilepingu tingimuste p-i 3 kolmanda lause kohaselt tuleb VÕS-i sätteid kohaldada vaid sellele osale üürileandja ja üürniku vahelistes suhetes, mis ei ole üürilepingu tingimustega reguleeritud.

Avalduse kohaselt tuleneb üürilepingu p-st 9 üürniku kohustus tasuta üüri vastavalt esitatud arvetele; üürnik kinnitas lepingu p-s 12, et on tutvunud Tallinna Linnavalitsuse 07.05.2003 määruse nr 38 lisaks nr 5 olevate, tema suhtes kehtivate üürilepingu tingimustega ja et ta teab ka eluruumi kasutamise seonduvate kõrvalkulude kandmise kohustusest. Üürilepingu tingimuste p-i 7.2 kohaselt määrab üürileandja kõrvalkulude suuruse, lähtudes mõõturite näitudest, teenuse pakkujate esitatavatest arvetest ja kehtivast arvestusmeetodikast.

Üürilepingu tingimuste p-de 22.5 - 22.7 kohaselt on üürileandjal õigus leping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende osalise maksimisega või kui üürnik võlgneb üüri või kõrvalkulusid summas, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri või kõrvalkulude summa. Antud juhul oli üürnikul üürilepingu ülesütlemise seisuga tasumata summa, mis ületas kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude summa. Võlg on olnud püsiv, ebakorrapärased maksed ei ole võlga likvideerinud. Üürnikul on olnud mõistlik võimalus ülesütlemisavaldusega tutvuda ning ta ei ole seda vaidlustanud. Üürileandja andis üürilepingu ülesütlemisavaldusega üürnikule täiendavalt aega võla tasumiseks, kuid tulutult. Üürileping lõppes 20.05.22.

Üürilepingu tingimuste p-i 8.1 kohaselt esitab üürileandja üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks üüriarve, see loetakse kätte antuks postkasti toimetamisega; arve mittesaamine ei õigusta mittetasumist. Üürilepingu tingimuste p 8.2 kohustab üürnikku tasuma üürilepingu alusel tasumisele kuuluvad maksed 10 päeva jooksul iga kuu 20. kuupäevast arvates. Avaldaja on täitnud lepingust tulenevad kohustused, edastades arved poolte vahel kokkulepitud viisil ja kujul vastustajale. Üürnik on üüri suhte jooksul olnud pikalt võlgnevuses, sealjuures ei ole ta kohustusi täitnud ka selleks antud täiendava aja jooksul. Üürniku üüri- ja kõrvalkulude koguvõlg avalduse esitamise seisuga oli 3207,10 eurot, millest käesoleva avaldusega nõuab avaldaja 2472,71 eurot.

Üürilepingu tingimuste p 23.5 kohaselt on üürnik kohustatud tasuma iga eluruumi ülesandmisega viivitamise eest kahjuhüvitist 1/15 kuu üüri summast iga viivitatud päeva eest ning üle 30-

päevase viivituse korral 1/10 kuu üüri summa ulatuses iga viivitatud päeva eest. Avaldaja jätkas vastustajale arvete esitamist senises üüri määras, tulles seeläbi vastustajale vastu. Lisaks kohustub üürnik üürilepingu tingimuste p 7.2 järgi igakuiselt kandma kõik eluruumiga seotud kõrvalkulud. Üürilepingu tingimuste p 8.1 kohaselt loetakse üüri arve kätte saaduks, kui see on toimetatud eluruumi või üürniku elamus asuvasse postkasti, arve mittesaamine ei õigusta maksmata jätmist, maksed tuli tasuda 10 päeva jooksul iga kuu 20. kuupäevast alates. Kuivõrd üürnik kasutab eluruumi pärast üürilepingu 20.05.22 lõppemist jätkuvalt edasi, siis tekib avaldajal kahju üüri- ja kõrvalkulude ulatuses alates lepingu lõppemisest kuni valduse vabastamiseni.

Üürilepingu tingimuste p 23.1 kohaselt on üürnik kohustatud hiljemalt lepingu lõppemise päeval eluruumi oma varast vabastama ja andma üle üürileandja valdusse. Käesoleval juhul ei ole vastustaja eluruumi avaldajale üle andnud. Asjaõigusseaduse § 80 lg 1 kohaselt on omanikul nõudeõigus igapäevast vastu, kes õigusliku aluseta tema asja valdab. Eeltoodust tulenevalt palub avaldaja kohustada üürnikku vabastama ja tagastama avaldajale tema valduses olev eluruum. Täitemenetluse seadustiku (edaspidi TMS) § 180 lg 3 sätestab, et kui võlgnik ei täida täitedokumendi ettenähtud aja jooksul vabatahtlikult, võtab kohtutäitur kinnisasja võlgniku valdusest ära ja annab sissenõudja valdusse. Olukorras, kus üürnik vabatahtlikult eluruumi valdust üle ei anna, palub avaldaja määrata otsuse täitmise viisiks ja korra üürniku eluruumist väljatõstmise koos eluruumi kasutavate isikute ja neile kuuluva varaga.

VÕS § 101 lg 1 p 6 kohaselt võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik viivitab rahalise kohustuse täitmisega, nõuda temalt viivist. VÕS § 113 lg 1 esimese lause kohaselt võib võlausaldaja nõuda võlgnikult viivitusintressi (viivis), arvates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni. Üürileandja on esitanud üürnikule arveid, tuues seal igakuiselt välja ka arve esitamise hetkeks kogunenud viivised. Tulenevalt üürilepingu tingimuste punktist 8.3 on maksetega viivitamisel üürileandjal õigus nõuda ja üürnikul kohustus nõudmise korral maksta viivist 0,15% tasumata summalt päevas, iga tasumisega viivitatud päeva eest.

Lähtuvalt eeltoodust palub avaldaja kohustada A. V. vabastama ja tagastama Tallinna linnale xxx Tallinnas asuva eluruumi; mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks A. V. eluruumist väljatõstmise koos temale kuuluva vara ning temaga koos eluruumi kasutavate isikutega. Lisaks palub mõista A. V. lt Tallinna linna kasuks välja üüri- ja kõrvalkulude võla 2472,71 eurot, sissenõutavaks muutunud viivise 248,63 eurot ja kahjuhüvitise eluruumi vabastamisega viivitamise eest 478,66 eurot.

Avaldaja esitas avalduses ka nõuded tulevase kahjuhüvitise ja viivise väljamõistmiseks (13.09.22 avalduse p-d 6-8, tlk 53), kuid kuna kindla summana sissenõutavaks muutunud rahalised nõuded kokku on 3200 eurot, siis avaldaja tulevase rahalised nõuded komisjoni menetlusse ei võetud (määrus, tlk 55).

Üürnikomisjoni istungil avaldaja esindaja täpsustas rahalisi nõudeid tulenevalt üürnikomisjonis rahalistele nõuetele sätestatud piirmäärast: nõuab üüri- ja kõrvalkulude võlga 01.05.22 seisuga 2994,81 eurot ja viivist 30.04.21 seisuga 205 eurot. Kuna üürileping vastustajaga lõppes erakorralise ülesütlemisega 20.05.22, nõuab ka eluruumi vabastamist ja mittevabastamisel otsuse täitmise viisina vastustaja koos eluruumi kasutavate isikutega eluruumist väljatõstmise määramist. Jäi kirjalikus avalduses esitatud põhjenduste juurde.

### **Vastustaja vastuväited**

Vastustaja A.V. kutsuti üürnikomisjoni istungile kirjaliku kutsega (tlk 59), milles tehti talle teatavaks tema vastu esitatud nõuded, asja arutamise aeg ja koht ning võimalus esitada nõuetele vastuväiteid. Koos kutsega saadeti vastustajale ka avaldaja avaldus koos lisadega. Menetlusdokumendid jättis postitõtjaja 24.09.22 vastustaja kasutuses oleva eluruumi juurde kuuluvasse postkasti (menetlusdokumendi väljastusteade, tlk 62). Vastustaja nõuetele kirjalikke vastuväiteid ei esitanud.

Üürnikomisjoni istungile vastustaja ei ilmunud, ilmunuta jätmise mõjuvatest põhjustest komisjonile ei teatanud.

## Üürikomisjon otsuse põhjendused

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

Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (edaspidi: ÜVLS) §-de 12 lõikest 5, 17 ja 19 – 22 ning tsiviilkohtumenetluse seadustiku (edaspidi: TsMS) § 445 lõikest 1.

Üürikomisjon tegi kindlaks, et Tallinna Linnavalitsuse 23.10.19 korralduse nr xx-k alusel sõlmis Tallinna linna esindaja OÜ Maket Kinnisvara üürileandjana üürniku A. V.ga 19.11.19 munitsipaalaluruumi üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks tähtajaga kuni 22.10.22 (üürileping, tlk 5). Üürilepingu p-st 11 nähtuvalt hakkasid koos üürnikuga eluruumi kasutama ka tema elukaaslane ja alaealine poeg.

Kokku lepiti üüris 94,51 eurot kuus (üürilepingu p 9). Üürilepingu allkirjastamisega kinnitas üürnik lepingu p-s 12, et ta teab lepingu tingimustena kehtivatest Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaalaluruumi üürilepingu tingimustest” (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüpitingimused, tlk 29-35), 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 arvetest 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 maksimisega 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-d 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 tulenes Tallinna Linnavaarameti juhataja 22.12.17 volikirjast nr 3.2-3/6502 (tlk 26).

OÜ Maket Kinnisvara hoiatas 2020. aasta novembris vastustajat 384,11-eurosest võlast (üüri- ja kõrvalkulude võlg 357,94 eurot + viivis 26,17 eurot) ja selle tagajärjedest ning andis võla tasumiseks tähtaja 30.11.20 (avaldus, lk 1; teade täiendava tähtaja andmisest, tlk 26).

OÜ Maket Kinnisvara koostas 22.04.22 vastustajale üürilepingu erakorralise ülesütlemise avalduse (tlk 27). Selles teatati, et kuna vastustaja võlg eluruumi eest on 2777,54 eurot, millele lisandub viivis 248,63 eurot, lõpeb leping erakorraliselt 09.05.22 juhul, kui selleks ajaks võlga ja viivist täies ulatuses ära ei maksta; juhul kui ülesütlemisavaldus jõuab adressaadini pärast 09.05.22 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 jättis kohtutäitur 05.05.22 aadressil xxx Tallinnas postkasti (kättetoimetamise akt, tlk 28).

Komisjonile on esitatud korteri saldo, mis kajastab vastustajale tasumiseks esitatud arveid ja laekumisi ajavahemikus jaanuar 2020 – august 2022 (saldo, tlk 7 - 10). Saldolt nähtub, et

kõnealusel ajavahemikul (32 kalendrikuud) on vastustaja maksnud eluruumi eest seitse korda, sh 2020. aastal kuus korda ja 2021. aastal üks kord. Sellise maksmise tulemusel oli tema võlg 2020. aasta lõpuks 676,41 eurot (saldo, tlk 8) ja 2021. aasta lõpuks 2054,12 eurot (saldo, tlk 9/pöördel). Aastal 2022 ei ole vastustaja eluruumi eest maksnud (saldo, tlk 9/pöördel – 10). Arveid on esitatud vastustajale igakuiselt (arved, tlk 11-25).

Avaldaja Tallinna linn nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga 01.05.22 seisuga 2994,81 eurot ja viivist 30.04.21 seisuga 205 eurot. Nõuab ka eluruumi vabastamist ja otsuse täitmise viisi määramist. Vastustaja nõuetele vastu ei ole vaielnud.

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 A. V. vahel eluruumi üürileping tähtajaga kuni 22.10.22, kuid Tallinna linn ütles lepingu mais 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 osaliselt 2020. ja 2021. aastal ning 2022. aastal ta maksnud ei ole. Seega oli üürileandjal 2022. aasta kevadel olemas alus lepingu erakorraliseks ülesütlemiseks üürniku võla tõttu.

OÜ Maket Kinnisvara koostas 22.04.22 vastustajale üürilepingu erakorralise ülesütlemise avalduse lepingu lõpetamiseks 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 üürniku võlg ületab kolme kuu suuruse üüri- ja kõrvalkulude arвете summa ja tema võlg on 2777,54 eurot, millele lisandub viivis 248,63 eurot; et leping lõpeb erakorraliselt 09.05.22 või 14 kalendripäeva möödumisel 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, novembris 2020, oli vastustajale antud täiendav tähtaeg võla tasumiseks. Võimalus maksta võlg ära hiljemalt 09.05.22 oli antud ka 22.04.22 koostatud ülesütlemisavalduses. Lisaks oli võla suurus ja selle maksmise tähtaeg märgitud vastustajale igakuisel esitatud arvetel.

Ülesütlemisavalduse jättis kohtutäitur 05.05.22 vastustaja eluruumi juurde kuuluvasse postkasti. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (edaspidi: TsÜS) § 69 lõige 1 sätestab, et kindlale isikule (tahteavalduse saaja) suunatud tahteavaldus tuleb tahteavalduse tegija poolt väljendada ja see muutub kehtivaks kättesaamisega. Sama paragrahvi lõikest 3 tulenevalt loetakse lepinguga seotud tahteavaldus, mis on tehtud eemalviibijale, kättesaaduks, kui see on toimetatud tahteavalduse saaja lepingu täitmisega kõige enam seotud tegevuskohta ja tahteavalduse saajal on mõistlik võimalus sellega tutvuda. Kuivõrd xxx Tallinnas asuv eluruum on nii 19.11.09 sõlmitud üürilepingu objektiks kui ka vastustaja registreeritud kantud elukohaks (tlk 1), siis oli ülesütlemisavaldus kui üürileandja tahteavaldus toimetatud lepinguga seotud aadressile; kuna vastupidist kinnitavaid tõendeid esitatud ei ole, tuleb eeldada, et üürnikul oli alates 05.05.22 võimalus ülesütlemisavaldusega tutvuda. Seega tuleb lugeda üürilepingu

ülesütlemisavaldus üürniku poolt kättesaaduks ja tema suhtes kehtivaks alates 05.05.22. Tõendeid ülesütlemise üürnikupoolsest vaidlustamisest ei ole.

Kõigest eelnevast tulenevalt - avaldajal oli alus lepingu erakorraliseks ülesütlemiseks; vastustajale olid määratud tähtajad lepingu rikkumise lõpetamiseks, mis möödusid tulemusteta; lepingu ülesütlemisavaldus vastab seaduse nõuetele ja see tuleb lugeda vastustaja poolt kättesaaduks – on vastustaja üürileping üles öeldud. Vastavalt ülesütlemisavalduses märgitule lõppes üürileping ülesütlemisavalduse kättesaamisest 14 kalendripäeva möödumisel, so 20.05.22.

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

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 jõustunud otsus (TMS § 2 lg 1 p 7). TsMS § 445 lg 1 näeb ette, et kohus võib otsuses poole taotlusel kindlaks määrata otsuse täitmise viisi ja korra. Menetlusele üürikomisjonis TsMS selles osas ei laiene. Samas ei oleks ÜVLS mõttega kooskõlas, kui üürikomisjoni otsust ei saaks õigustatud pool täita, vaid peaks selleks pöörduma samas asjas veelkord vaidlust lahendavasse organisse. TsÜS § 4 kohaselt kohaldatakse õigussuhet reguleeriva sätte puudumisel sätet, mis reguleerib reguleerimata õigussuhtele lähedast õigussuhet, kui õigussuhte reguleerimata jätmine ei vasta seaduse mõttele ega eesmärgile.

Vastustaja ei ole näidanud valmisolekut koostööks, st ta ei ole hakanud vähendama võlga ega ole ka eluruumi vabastanud, kuigi leping lõppes üle viie kuu 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 seal elavate isikutega (V. L., ik xxx; M. V., ik xxx) ja neile 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, on vastustaja maksnud eluruumi kasutamise eest kokku seitse korda, sh 2020. aastal kuus korda, 2021. aastal üks kord ja 2022. aastal mitte kordagi. Sellise maksmise tulemusel oli tema võlg 2020. aasta lõpuks 676,41 eurot, 2021. aasta lõpuks 2054,12 eurot ja avalduse üürikomisjoni esitamisel (31.08.22 seisuga) 3685,76 eurot.

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).

Avaldaja nõuab käesolevas menetluses vastustajalt võlga, mis tal oli üürilepingu lõppemisel, täpselt üüri- ja kõrvalkulude võlga 01.05.22 seisuga 2994,81 eurot. Korterid nähtub, et 30.04.22

seisuga oli vastustaja võlg 2994,81 eurot, millele lisandub viivis. Seega tuleb lugeda võla suurus tõendatuks. Vastustaja võlanõudele vastu vaielnud ei ole; tõendeid, millest võiks järeldada võla tasumist, komisjonile esitatud ei ole. Seega, kuna 30.04.22 seisuga võlgu olnud summa tulnuks vastavalt üürilepingu tüüptingimustele tasuda hiljemalt järgmise kuu 30. kuupäevaks, kuid tõendeid tasumisest ei ole, on nõue sissenõutav ja avaldajal on õigus nõuda vastustajalt maksmise kohustuse täitmist. Avaldaja võlanõue tuleb rahuldada ja vastustajalt tuleb avaldaja kasuks välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võlg 01.05.22 seisuga 2994,81 eurot.

Avaldaja nõuab vastustajalt ka viivist, nõuab seda 30.04.21 seisuga 205 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. Üürilepingu tüüptingimuste p 8.3 näeb ette üürileandja õiguse nõuda maksimisega viivitamisel üürnikult viivist 0,15% tasumata summalt päevas.

Kuna vastustaja võlg on eespool tuvastatud, on alus temalt viivise nõudmiseks olemas. Korterite saldost nähtuvalt on vastustajale arvestatud viivist alates jaanuarist 2020 kuni aprillini 2021; seisuga 30.04.21 oli viivist arvestatud 248,63 eurot. Viivist on arvestatud igakuiselt eelmise kuu eest järgmise kuu arve koostamise momendil, lähtudes võlgu olevast summast. Komisjoni hinnangul vastab selline arvestus kehtivatele nõuetele. Viivis on olnud märgitud ka vastustajale esitatud arvetel. Avaldaja nõuab käesolevas menetluses viivist 205 eurot, lähtudes üürikomisjonis rahalistele nõuetele seatud piirmäärast (kõik nõuded kokku ei tohi ületada 3200 eurot).

Kuna ka viivisenõue on maksetähtaegade möödumise tõttu muutunud sissenõutavaks, siis kõike eelnevat arvesse võttes loeb komisjon avaldaja viivisenõude põhjendatuks, tõendatuks ja otsustab viivise 205 eurot (30.04.21 seisuga) vastustajalt avaldaja kasuks välja mõista.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjusega, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Vastustajale adresseeritud menetlusdokumendid (kutse istungile koos avaldaja avaldusega) pani postitöötaja 24.09.22 postkasti aadressil xxx Tallinnas, kuna nii 20.09.22 kell 9.39 kui ka 24.09.22 kell 13.10 ei olnud saaja kohal. Seega tuleb lugeda menetlusdokumendid vastustajale kätte toimetatuks postkasti panekuga (ÜVLS § 9 lg 3, TsMS § 216). Vastustajale saadetud kutses olid tehtud teatavaks nii tema vastu esitatud nõuded kui ka asja arutamise aeg ja koht ning antud talle võimalus esitada nõuetele omapoolseid vastuväiteid. Vastustaja nõuetele vastuväiteid ei esitanud. Üürikomisjonist 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.

/otsus allkirjastatud digitaalselt/

Üürikomisjoni liige  
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige  
Anne Oad

Üürikomisjoni liige  
Mai Sõber