

## OTSUS

Üürivaidlusasjas nr 11-1/70/22

17.11.2022

**Üürikomisjoni koosseis**

Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting

**Üürivaidlusasi**

**Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) nõuded R. S. (ik xxx, elukoht xxx, Tallinn) vastu kohustada teda tagastama Tallinna linnale eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks R. S. koos eluruumi kasutavate K. S. (ik xxx), G. S. (ik xxx), K. S. (ik xxx), A. S., (ik xxx), V. S. (ik xxx) ja M. M. S.ga (ik xxx) ning neile kuuluva varaga eluruumist väljatõstmine; välja mõista R. S.lt võlg ülalnimetatud eluruumi kasutamise eest 2996,18 eurot ja viivis 85,96 eurot.**

**Istungile ilmunud isikud**

Avaldaja esindaja AS Stell Eesti esindaja M. A., tõlk A. M.-B.

**Asja läbivaatamise kuupäev**

10.11.2022

**Resolutsioon**

**Tallinna Üürikomisjon otsustas:**

1. Tallinna linna avaldus rahuldada.
2. Kohustada R. S. vabastama ja tagastama Tallinna linnale eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks R. S. väljatõstmine eluruumist koos eluruumi kasutavate K. S. (ik xxx), G.S (ik xxx), K. S. (ik xxx), A. S., (ik xxx), V. S. (ik xxx) ja M. M. S.ga (ik xxx) ning neile kuuluva varaga.
3. Välja mõista R. S.lt Tallinna linna kasuks võlg xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamise eest 2996,18 eurot (kaks tuhat üheksasada üheksakümmend kuus eurot 18 senti).
4. Välja mõista R. S.lt Tallinna linna kasuks viivis 85,96 eurot (kaheksakümmend viis eurot 96 senti).

### **Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord**

Kui üürivaidluse pool ei nõustu üürikomisjoni otsusega, võib ta sama üürivaidlusasja läbivaatamiseks pöörduda Harju Maakohtusse otsuse kättesaamise päevale järgnevast päevast alates 20 päeva jooksul.

Kui komisjon avalduse rahuldab, võib teine pool 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 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 maakohtusse esitatud hagi samas vaidlusasjas. Otsuse osalisel vaidlustamisel jõustub otsus osas, mis ei ole seotud vaidlustatud osaga. Jõustunud otsus avaldatakse üürikomisjoni veebilehel ning täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

### **Avalduse asjaolud ja nõue**

Tallinna Üürikomisjonile 19.09.22 esitatud avalduses palub avaldaja Tallinna linn üürileandjana kohustada vastustajat R. S. kui üürnikku tagastama xxx Tallinnas asuv eluruum üürileandjale; eluruumi mittetagastamisel palub määrata otsuse täitmise viisiks R. S. ja temaga koos eluruumis elavate K. S. (isikukoodiga xxx), G.S. (isikukoodiga xxx), K. S. (isikukoodiga xxx), A. S., (isikukoodiga xxx), V. S. (isikukoodiga xxx) ja M. M. S. (isikukoodiga xxx) eluruumist väljatõstmise koos neile kuuluva varaga. Lisaks palub avaldaja vastustajalt välja mõista 01.09.22 seisuga üüri- ja kõrvalkulude võla ja alates

üürilepingu 01.05.22 ülesütlemisest eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise võla, kokku 2996,18 eurot ning 01.09.22 alates eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise 136,51 eurot kuus koos kõrvalkuludega vastavalt igakuistele arvetele, kuni eluruumi tagastamiseni. Palub välja mõista ka viivise 01.09.22 seisuga 85,96 eurot ja alates 01.09.22 määras 0.066 % päevas iga viivitatud päeva eest, kuni kohustuse täitmiseni.

Avalduse põhjenduste kohaselt sõlmisid avaldaja Tallinna linn ja vastustaja R. S. 29.09.21 tähtajalise ja tasulise üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks. Üürilepingu p 14 kohaselt kinnitas vastustaja lepingu allkirjastamisega muuhulgas, et ta teab üürilepingu tingimustena kehtivatest, üürilepingule lisatud "üürilepingu tingimustest" (lisatud ka avaldusele), et ta on märgitud tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel.

Üürilepingu p 9 kohaselt kohustus vastustaja tasuma eluruumi kasutamise eest igas kalendrikuus 136,51 eurot (1,92 eurot/1m<sup>2</sup> eest, eluruumi pindala lepingu p 8 kohaselt 71,1m<sup>2</sup>). Lepingu p 14.3 kohaselt lisandus üürile tasu eluruumi kasutamise seonduvate kõrvalkulude ja eluruumiga seonduvate muude maksude eest.

Vastustaja ei täitnud üürilepingust tulenevaid rahalisi kohustusi kokkulepitud moel, mille tõttu ütles avaldaja 20.04.22 üürilepingu erakorraliselt üles, paludes eluruumi vabastada ja tagastada 31.05.22. Erakorralise ülesütlemise aluseks oli vastustaja võlg 19.04.22 seisuga 1707,53 eurot (avaldusele on lisatud tasumata arved ülesütlemise seisuga). Üürilepingu ülesütlemisavaldus toimetati vastustajale Omniva postiteenuse vahendusel kätte 30.04.22, mida kinnitab postitöötaja märges avaldusel (lisatud avaldusele). Ülesütlemise eelselt teavitas avaldaja vastustajat võlast, saates tähitud kirjaga vastustaja elukoha aadressile hoiatusi 06.12.21, 05.01.22 ja 07.03.22 (lisatud avaldusele), mis tagastati avaldajale hoiutähtaja möödumisel ning meeldetuletusi võla kohta koos tasumata arvetega 15.12.21, 14.01.22, 15.02.22 ja 14.03.22. Meeldetuletustes selgitas avaldaja võla tasumata jätmise korral üürilepingu erakorralise ülesütlemise võimalust. Vastustajale saadetud hoiatused ja meeldetuletused andsid vastustajale korduvalt täiendava tähtaja võla tasumiseks ülesütlemise eelselt.

Seisuga 01.08.22 ei ole vastutaja ruumi vabastanud ega võlga tasunud, tasumata on kokku 2729,88 eurot. Nõude koosseisus on järgmised OÜ Raadiku Arendus arved (lisatud avaldusele): arve 2208-1108230069 alusel 266,30 eurot; arve 2207-1108230069 alusel 244,36 eurot; arve 2206-1108230069 alusel 329,17 eurot; arve 2205-1108230069 alusel 339,59 eurot; arve 2204-1108230069 alusel 315,23 eurot; arve 2203-1108230069 alusel 338,57 eurot; arve 2202-1108230069 alusel 663,94 eurot ja arve 2201-1108230069 alusel 499,02 eurot (arve tasutud osaliselt, arve väljastatud summas 503,98 eurot). Avaldaja on arvestanud tasumata võlalt viivist 01.09.22 seisuga 85,96 eurot.

Vastustaja ei vaidlustanud ülesütlemisavaldust, ei tagastanud eluruumi selleks ettenähtud tähtajal ega ole esitanud ka avaldust uue üürilepingu sõlmimiseks. Seega on üürisuhe lõppenud ja vastustajal on kohustus eluruum avaldajale tagastada ning võlg tasuda.

Avaldaja on Tallinnas xxx kinnistul paiknevate korterelamute rentnik vastavalt märtsis 2008 sõlmitud rendilepingule nr 4-1.28/71 (lisatud avaldusele). Rendilepingu p. 3.1 kohaselt võib avaldaja rentnikuna kasutada xxx korterelamuid üürile andmiseks 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 üürileandja 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,“ (lisatud avaldusele) mille p-de 1.1, 3.2.1 jj kohaselt kohustus Stell Eesti AS esindama OÜ-d Raadiku Arendus xxx kinnistul paiknevate korterelamute üürilepingute sõlmimise, täitmise ja lõpetamise küsimustes, sh tuleneb nimetatud kokkuleppesest koostöökohustus Tallinna linna kui avaldajaga kõikides xxx eluruume puudutavates küsimustes, sh koos õigusega ja kohustusega pöörduda xxx üürilepingute rikkumise korral Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse.

Avaldaja ja vastustaja vahel sõlmitud üürilepingu p 9 ja lepingu üldosa p 6.1 (avalduse lisa 2) kohaselt kohustus vastustaja tasuma avaldajale eluruumi kasutamise eest igas kalendrikuus 136,51 eurot, lisaks ka eluruumi kasutamise seonduvate kõrvalkulude eest (üürilepingu p 14.3 ning lepingu üldosa p 6.2). Vastustaja ei ole lepingust tulenevaid rahalisi kohustusi nõuetekohaselt täitnud, seda kinnitab eluruumi

saldo väljavõtte (lisatud avaldusele), millelt nähtub määramine ja laekumine ning saldo iga kuu lõpu seisuga.

Kohustuse mittetäitmine on lepingurikkumine võlaõigusseaduse (edaspidi VÕS) § 100 mõttes, mis toob kaasa avaldaja õiguse üürileping erakorraliselt üles öelda (üürilepingu üldosa p 21 alusel). Üürilepingu üldtingimuste p 21.6 kohaselt üürileandjal on õigus leping erakorraliselt üles öelda kui üürnik võlgneb üüri summas, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa. Lepingu p 21.7 sätestab, et ülesütlemist võib rakendada, kui üürnik võlgneb kõrvalkulude eest summa, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva kõrvalkulude summa. Antud asjas esines üürileandjal alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks seoses üürniku üürivõlaga ning üürnik ei tasunud võlgnevust enne ülesütlemist. Seega on täidetud erakorralise ülesütlemise eeldused.

VÕS § 313 lõike 1 ning üürilepingu üldtingimuste punkt 21 kohaselt 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. Ülesütlemise põhjustas vastustaja võlg 19.04.22 seisuga 1707,53 eurot. Avaldaja koostas 20.04.22 vastustajale üürilepingu ülesütlemise avalduse. Avaldaja nõuded olid ülesütlemise ajaks muutunud sissenõutavaks (VÕS § 82 lõiked 1 ja 7).

Ülesütlemisavaldus vastas VÕS § 325 lõigetes 1 ja 2 sätestatud tingimustele (kirjalikus taasesitamist võimaldavas vormis, sisaldas üüritud eluruumi aadressi, ülesütlemise põhjust, lepingu lõppemise kuupäeva, vaidlustamise korda ja tähtaega). Ülesütlemisavaldus toimetati kätte Omniva postiteenuse vahendusel vastustajaga eluruumis koos elavale isikule 30.04.22 kell 16:36, mida kinnitab postitõõtja märged.

Vastustaja jätkab eluruumi kasutamist ka pärast lepingu lõppemist, ta ei ole ülesütlemist vaidlustanud ega ole pöördunud avaldaja poole uue üürilepingu sõlmimise sooviga. Nimetatud põhjustel on üürileping kehtivalt üles öeldud, pooltevaheline üürisuhe lõppenud ning vastustajal on kohustus eluruumi tagastamiseks. Üürilepingu p 22.1 – 22.3 ja VÕS § 334 lg 1 näevad ette üürniku kohustuse lepingu lõppedes üüritud asi üürileandjale tagastada. Kui vastustaja seda vabatahtlikult ei tee, siis tekib üürikomisjoni otsuse kui täitedokumendi (täitemenetluse seadustiku § 2 lg 1 p 7) alusel kohtuäitüri õigus kinnisasja valduse ära võtmiseks ja avaldajale üleandmiseks (täitemenetluse seadustiku § 180).

Avaldaja nõuab vastustajalt võlga ja kahjuhüvitist eluruumi kasutamise eest 01.09.22 seisuga 2996,18 eurot ning edasiulatuvalt kahjuhüvitist 136,51 eurot kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele, alates 02.09.22 kuni eluruumi tagastamiseni.

Lepingu üldtingimuste p 22.5 kohaselt, kui üürnik lepingu lõppemisel viivitab p 22.1-22.2 tulenevate kohustuste täitmisel, on ta kohustatud kandma p 6.2 tulenevad kõrvalkulud ajavahemiku kohta, mil eluruum on lepingu lõppemise järgselt üürniku valduses. Üürilepingu p-st 22.5 ja VÕS §-st 335 tulenevalt on üürileandjal õigus nõuda üürnikult kahjuhüvitist pärast üürilepingu lõppemist eluruumi kasutamise eest kas üürilepingus kokkulepitud üüri või turuüüri suuruses ja nõuda asja tagastamisega viivitamise tõttu talle tekitatud ja üürisummat ületava kahju hüvitamist. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 369 tulenevalt on avaldajal õigus esitada tulevase nõude täitmise hagi juhul, kui on alust eeldada, et võlgnik kohustust õigel ajal ei täida. Sel alusel saab muu hulgas nõuda pärast hagi esitamist sissenõutavaks muutuvate korduvate kohustuste täitmist tulevikus.

Avaldaja nõuab vastustajalt maksetega viivitamise tõttu ka viivist. VÕS § 113 lg 1 kohaselt rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral võib võlausaldaja nõuda võlgnikult viivitusintressi (viivis), arvates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni ning teise lause kohaselt võib kohaldada lepingus sätestatud viivisemäära. Üürilepingu üldtingimuste p 7.3 tulenevalt on maksetega viivitamisel üürileandjal õigus nõuda ja üürnikul kohustus nõudmise korral maksta viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest. Avaldaja nõuab vastustajalt viivist 01.09.22 seisuga 85,96 eurot.

Lisaks nõuab avaldaja vastustajalt ka tulevast viivist, st arvete maksmata jätmisel viivist alates maksmise kohustuse rikkumisest kuni kohustuse täitmiseni. Avaldaja palub mõista tulevase viivise välja seaduses sätestatud määras, so 0,066 % päevas iga viivitatud päeva eest alates rahalise kohustuse rikkumisest kuni kohustuse täitmiseni. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 367 kohaselt avaldaja võib viivisenõude koos põhinõudega esitada hagi selliselt, et taotleatakse viivise, mis ei ole hagi esitamise ajaks veel sissenõutavaks muutunud, väljamõistmist mitte kindla summana, vaid täielikult või osaliselt protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja eluruumi tagastamise ja otsuse täitmise viisi määramise nõude juurde ning täpsustas rahalisi nõudeid: võlga nõuab 2996,18 eurot (sissenõutav võlg 30.08.22 seisuga) ja viivist nõuab 85,96 eurot. Tulevastest rahalistest nõuetest avaldaja loobus üürikomisjonis rahalistele nõuetele seatud piirmäära (3200 eurot) tõttu. Jäi kirjalikus avalduses esitatud põhjenduste juurde.

### **Vastustaja vastuväited**

Vastustaja R. S. kutsuti üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega (tlk 44), mille postitootaja jättis 01.10.22 xxx Tallinnas asuva eluruumi postkasti, kuna saaja ei olnud kohal (menetlusdokumendi väljastusteade, tlk 46). Kutses tehti talle teatavaks tema vastu esitatud nõuded ja anti võimalus nõuetele kirjalikult vastamiseks. Vastustaja komisjonile kirjalikult midagi ei vastanud.

Üürikomisjoni istungile vastustaja ei ilmunud. Ilmumata jätmise mõjuvatest põhjustest ta komisjonile ei teatanud.

### **Üürikomisjoni otsuse põhjendused**

Üürikomisjon, kuulunud ära istungile ilmunud üürivaidluse poole seletused, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldus tuleb rahuldada. Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (edaspidi ÜVLS) paragrahvidest 12 lg 5, 17 ja 19 – 22 ning tsiviilkohtumenetluse seadustiku paragrahvi 445 lõikest 1.

Komisjonile esitatud tõenditest nähtub, et vastustaja R. S. üürnikuna ja avaldaja Tallinna linn üürileandjana (oma esindaja Stell Eesti AS kaudu) sõlmisid 29.09.21 üürilepingu xxx Tallinnas asuva 71,1 m<sup>2</sup> eluruumi andmiseks üürniku kasutusse tähtajaga kuni 29.09.22 (üürileping, tlk 6 ja pöördel).

Üürilepingu p-s 9 lepiti kokku, et üürisumma on 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest ehk 136,51 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.

Tulenevalt „Eluruumi üürilepingu tingimustest“ (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüptingimused, tlk 7-13) 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, teenusepakkujate 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).

Tallinna linna ja OÜ Raadiku Arendus vahel 2008.a sõlmitud rendilepinguga (tlk 32-32) 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 12.06.14 sõlminud lepingu xxx territooriumidel kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamiseks (tlk 33-36). Nimetatud lepingu punkti 3.2.1 alusel jäi ISS Eesti AS-i kohustuseks muuhulgas Tallinna linna esindamine tüüplepingule vastavate üürilepingute sõlmimisel ja nende sõlmimine, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamine ja arvete tasumise nõudmine üürnikelt, üürilepingu täitmise ja lõpetamisega seonduvates küsimustes.

AS Stell Eesti (registrikood 10031220) kohta avatud äriregistri B-osa registrikaardilt (väljatrükk, tlk 50) nähtuvad järgmised toimingud: 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 eeltoodust tulenevalt on AS Stell Eesti Tallinna linna esindajaks üürilepingute sõlmimisel, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamisel ja arvete tasumise nõudmisel üürnikelt.

Üürileandja esindaja on püüdnud tuletada üürnikule võlga ja maksmise kohustust meelde ning hoiatada teda maksmisega viivitamise lubamatusest kirjalikult 06.12.21, 05.01.22 ja 07.03.22 (tlk 15, 17, 19), kuid tähtitud kirjaga saadetud hoiatused on postist saatjale tagastatud hoiutähtaja möödumisel (tlk 16, 18, 20). Alates detsembrist 2021 kuni märtsini 2022 üürnikule igakuiselt saadetud meeldetuletuskirjades on tuletatud talle võlga meelde ja palutud see tasuda hiljemalt jooksva kuu viimasel päeval (tlk 20-22). Võlg on olnud märgitud ka üürnikule igakuiselt esitatud arvetel (tlk 24-28, 49). Üürileandja esindaja koostas 20.04.22 üürilepingu ülesütlemise avalduse (tlk 14), milles teatas lepingu lõpetamisest 31.05.22 võla tõttu ning palus eluruumi vabastada ja üürileandja esindajale üle anda. Ülesütlemisavaldus saadeti vastustaja elukohta tähtitud kirjaga, selle on eluruumis 30.04.22 vastu võtnud peretuttav J. F. (Omniva menetluskirjelduse väljastusteade, tlk 23).

Avaldaja nõuab kohustada vastustajat eluruumi vabastama, selle mittevabastamisel ta koos eluruumi kasutavate K. S. (ik xxx), G. S. (ik xxx), K. S. (ik xxx), A. S., (ik xxx), V. S. (ik xxx) ja M. M. S.ga (ik xxx) ning neile kuuluva varaga eluruumist välja tõsta. Lisaks palub välja mõista vastustajalt võla 30.08.22 seisuga 2996,18 eurot ja viivise 85,96 eurot. Vastustaja nõuetele vastuväiteid ei esitanud.

Eluruumi vabastamise nõude üle otsustamiseks tuvastab üürikomisjon kõigepealt, kas avaldajal oli alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks ja kas vastustaja üürileping on lõppenud. Seejärel võtab komisjon seisukoha rahalistes nõuetes.

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

Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, sõlmisid Tallinna linn ja R. S. 29.09.21 eluruumi üürilepingu tähtajaga kuni 29.09.22. Üürileandja ütles aprillis 2022 üürilepingu ühepoolsest erakorraliselt üles, määrates lepingu lõppemise päevaks 31.05.22. Ülesütlemise põhjuseks oli, et seisuga 19.04.22 oli üürniku üüri- ja kõrvalkulude võlg 1707,53 eurot, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude summa.

VÕS § 316 lõike 1 kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui üürnik on maksmisega viivituses kahel järgneval maksetähtajal või võlgnetav üür/kõrvalkulud/hoone korrashoiu- ja parenduskulud ületavad kahe kuu eest maksmisele kuuluva summa. Üürilepingu tüüptingimuste p-st 21.5 – 21.7 tulenevalt on üürileandjal õigus üürileping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik on maksmisega viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtajal või võlgneb üüri/kõrvalkulusid summas, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri/kõrvalkulude 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.

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 1707,53 eurot, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude summa, et üürileping lõpeb 31.05.22 ja eluruum tuleb 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.

Ülesütlemisavalduse võttis üürilepingu objektiks olevas eluruumis 30.04.22 vastu peretuttav J.F., kohustades andma saadetise saajale üle esimesel võimalusel (menetluskirjelduse väljastusteade, tlk 23). Üürilepingu ülesütlemisavaldus on tahteavaldus, millega soovitakse lõpetada kehtiv üürisuhe. Kindlale isikule suunatud tahteavaldus tuleb tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 69 lg 1 kohaselt tahteavalduse tegija poolt väljendada ja see muutub kehtivaks kättesaamisega. Sama paragrahvi 2. lõike järgi on tahte-

avalduks kätte saadud, kui see on tahteavalduse saajale isiklikult teatavaks tehtud; eemalviibijale tehtud tahteavaldus loetakse kättesaaduks, kui see on jõudnud tahteavalduse saaja elu- või asukohta ja tal on mõistlik võimalus sellega tutvuda. Kuna üürilepingu ülesütlemisavalduse võttis vastustaja eluruumis vastu tema tuttav ja tõendeid, mis annaksid alust arvata, et vastustajal ei olnud võimalik ülesütlemisavaldusega tutvuda, ei ole, loeb komisjon, et vastustaja sai ülesütlemisavalduse kätte ja see muutus tema suhtes kehtivaks 30.04.22. Lepingu ülesütlemist vastustaja vaidlustanud ei ole (Harju Maakohtu vastus üürikomisjoni järelpärimisele, tlk 36).

Üürilepingu ülesütlemise alusena on märgitud, et 19.04.22 seisuga oli üürnikul võlg kokku 1707,53 eurot, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude summa.

Avaldaja esindaja koostatud tõendist – vastustajale tasumiseks määratud ja tema tasutud summasid kajastav tabel (korteris saldo, tlk 29, 30, 48) – nähtub, et vastustajal on vähemalt alates detsembrist 2021 eluruumi eest pidev võlg, sest ta on 2022. aastal maksnud eluruumi eest vaid jaanuaris ja aprillis: jaanuaris tegi viis makset kokku 371,20 eurot ja aprillis kolm makset kokku 306 eurot. Saldo kinnitab ka ülesütlemisavalduses märgitud võlga: 01.04.22 oli vastustaja võlg 1807,53 eurot, mida ta 13.04.22 vähendas 100 euro võrra, 20.04.22 veelkord 100 eurot võrra ja 26.04.22 veel 106 eurot võrra. Seega ülesütlemisavalduses märgitu, et 19.04.22 oli vastustaja võlg 1707,53 eurot, on õige (1807,53 – 100 = 1707,53). Vastustaja sai ülesütlemisavalduse kätte 30.04.22; selleks päevaks oli ta ära maksnud kokku 306 eurot, kuid pidanuks koos eelneva võla (1807,53 eurot) ja aprillikuu määramisega (315,23 eurot; arve tlk 25/pöördel) maksuma kokku 2122,76 eurot; tema võlaks jäi kuu lõpu seisuga 1816,76 eurot ja rohkem ta eluruumi eest maksnud ei ole.

Vastustajat oli enne lepingu ülesütlemist nii võlast kui maksmisega viivitamisest hoiatatud ning antud talle tähtaegu võla tasumiseks ja maksmisega viivitamise lõpetamiseks (tlk 15-22), mis möödusid tulemusteta. Kõigest eelnevast tulenevalt - üürilepingu ülesütlemisavaldus vastab seaduse nõuetele, see tuleb lugeda üürnikule kätte toimetatuks, üürnikule oli antud tähtaegu lepingu rikkumise lõpetamiseks, mis lõppesid tulemusteta, vastustaja lepingu ülesütlemisele ega eluruumi vabastamise nõudele vastuväiteid esitanud ei ole - loeb komisjon, et üürileping lõppes erakorralise ülesütlemisega 31.05.22.

Vastavalt VÕS § 334 lg 1 peab üürnik üüritud asja pärast lepingu lõppemist üürileandjale tagastama. Sama kohustuse sätestavad ka üürilepingu tüüpitingimuste p-d 22.1 ja 22.2, mille kohaselt tuleb eluruum ja võtmed üürileandjale aktiga üle anda. Tõendeid, mis kinnitaksid eluruumi vabastamist ja üürileandjale tagastamist, esitatud ei ole. Seega on avaldajal õigus nõuda eluruumi tagastamist. Avaldaja nõue eluruumi vabastamiseks 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. Sama seaduse § 2 lõike 1 p-st 7 tulenevalt on täitedokumentiks ka üürikomisjoni jõustunud otsus. 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 ÜVLS mõttega kooskõlas, kui avaldaja ei saaks üürikomisjoni otsust täita, vaid peaks selleks pöörduma samas asjas veelkord vaidlust lähendavasse organisse. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 4 kohaselt kohaldatakse õigussuhet reguleeriva sätte puudumisel sätet, mis reguleerib reguleerimata õigussuhte lähedast õigussuhet, kui õigussuhte reguleerimata jätmine ei vasta seaduse mõttele ega eesmärgile. Vastustaja ei ole näidanud valmisolekut koostööks, ta ei ole hakanud võlga vähendama ega ole ka eluruumi vabastanud, kuigi üürileping lõppes üle viie kuu tagasi. Seetõttu on põhjendatud seaduse analoogia kasutamine, kuna vastasel juhul võib komisjoni otsuse täitmine osutada avaldajale ebamõistlikult koormavaks. Komisjon leiab, et on vaja määrata kindlaks otsuse täitmise viisi ja otsustab, et eluruumi xxx Tallinnas mittetagastamisel tuleb R. S. ja temaga koos eluruumi kasutavad K. S. (ik xxx), G. S. (ik xxx), K. S. (ik xxx), A. S., (ik xxx), V. S. (ik xxx) ja M. M. S. (ik xxx) eluruumist välja tõsta.

## 2. Üürikomisjoni seisukoht võla väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt võlga 31.08.22 seisuga 2996,18 eurot. Vastustaja võlale vastu ei ole vaielnud.

Vastavalt VÕS §-le 271 kohustub üürilepinguga üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksuma 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 kahjuhüvitisena nõuda kas üürilepingus kokkulepitud üüri või üüri, mis on samasuguses asukohas oleva samasuguse asja puhul tavaline, välja arvatud kui üürnik peab asja õigustatult kinni tema poolt tehtud kulutuste hüvitamiseks. Ka üürilepingu 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 vaidlustanud nende osutamist.

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 maksma üüri ja kõrvalkulude eest igakuiselt kuu 30. või 31. kuupäevaks. Korterisaldost nähtub, et vastustajale on esitatud arveid igakuiselt. Nagu eespool tuvastatud, on vastustajal eluruumi eest pidev võlg alates 2021. aasta detsembrist, ta on 2022. aastal maksnud vaid jaanuaris ja aprillis. Selle tulemusel on 31.08.22 seisuga vastustaja võlg 2996,18 eurot. Kuna viimane maksetähtpäev (30.09.22) on möödunud, on nõue muutunud sissenõutavaks. Mitteraksmist vabandavaid asjaolusid ei ole teada. Seega tuleb vastustajalt välja mõista võlg 31.08.22 seisuga kokku 2996,18 eurot.

### 3. Üürikomisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab viivist 85,96 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 viivitamisel 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 jaanuarist 2022 ja viivise arvestus on peatunud märtsis 2022. 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. Viivist on arvestatud 85,96 eurot ja seda summat avaldaja vastustajalt nõuabki. Seega on nõue õige ja põhjendatud ning vastustajalt tuleb viivis 85,96 eurot 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. Vastustaja kutsuti komisjoni istungile kirjaliku kutsega (tlk 44), mille postitõõtaja jättis 01.10.22 eluruumi juurde kuuluvasse postkasti, kuna ei 26.09.22 kell 13:44 ega 01.10.22 kell 17:19 saaja ei olnud kohal (menetlusdokumendi väljastusteade, tlk 46). Seega tuleb lugeda menetlusdokumendid vastustajale kätte toimetatuks postkasti panekuga (ÜVLS § 9 lg 3, tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 216). Kutses oli vastustajat hoiatatud, et mõjuva põhjusega istungile mitte ilmumisel võib komisjon lahendada asja ilma tema osavõtuta. Istungile vastustaja ei ilmunud ega teatanud mõjuvate põhjuste olemasolust istungilt puudumiseks. Avaldaja istungi edasilükkamiseks taotlust ei esitanud ja komisjon lahendas vaidluse vastustaja kohalolekuta. Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

/otsus allkirjastatud digitaalselt/

Üürikomisjoni liige  
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige  
Anne Oad

Üürikomisjoni liige  
Mai Sõber