

OTSUS

Üürivaidlusasi nr. 11-1/71/22
Otsuse kuupäev ja koht 14.11.2022, 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 U. M. (i.k 4, elukoht Al tee, Tallinn 12611) vastu nõudes kohustada teda tagastama Tallinna linnale eluruumi Al tee, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta ta sellest eluruumist koos temaga eluruumi kasutavate isikute ja neile kuuluva varaga välja ning mõista temalt välja võlg 679,54 eurot ja alates 02.10.2022 kahjuhüvitist senises üürimääras 14,54 eurot kuus ja kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni ning viivis võlalt 157,40 eurot ja alates 02.09.2022 määrast 0,15% võlalt päevas kuni eluruumi tagastamiseni.
Istungil osalenud isikud Avaldaja esindaja Inken Logberg
Asja läbivaatamise kuupäev 03.11.2022
Resolutsioon Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada osaliselt.
2. Kohustada U. M. tagastama Tallinna linnale üüritud asi, eluruum Al tee Tallinnas, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta ta sellest eluruumist koos temaga eluruumi kasutavate isikute ja neile kuuluva varaga välja.
3. Välja mõista U. M. lt Tallinna linna kasuks Al tee Tallinnas asuva eluruumi eest võlg kokku 679,54 eurot (kuussada seitsekümmend üheksa eurot 54 senti).
4. Välja mõista U. M. Tallinna linna kasuks Al tee asuva eluruumi eest kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest senises üürimääras 14,54 eurot (neliteist eurot 54 senti) kuus ja kõrvalkulud alates 02.10.2022 vastavalt arvetele kuni eluruumi tagastamiseni.
5. Välja mõista U. M. viivis võlalt 157,40 eurot (üks sada viiskümmend seitse eurot 40 senti).
6. Välja mõista U. M. viivis alates 02.09.2022 määrast 0,15% võlalt päevas kuni eluruumi tagastamiseni.
7. Käesoleva otsuse p-des 4 ja 6 välja mõistetud summad kokku ei tohi ületada 2363,06 eurot (kaks tuhat kolmsada kuuskümmend kolm eurot 6 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 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 ja täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Avalduse kohaselt sõlmis vastustaja U. M. 06.05.2021 üürilepingu Ak32/9-U2021 A) Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks üheks aastaks kuni 06.05.2022. Üürilepingut ei pikendatud, kuid üürnik ei ole eluruumi vabastanud. Avalduse esitamise ajaks on võlg kasvanud 836,94 euro suuruseks, mida kinnitab ka korteri saldo. Üürileandja kinnitas vastustajale koostatud üüriarve külge hoiatuse, milles kohustas võla likvideerima hiljemalt 30.11.2021. Üürnik hoiatusele ei reageerinud ja tulenevalt üürniku ebakorrapärasest maksekäitumisest ja võla suurusest koostati 27.06.2022 üürnikule üürilepingu ülesütlemisavaldus, mille üürnik sai kätte 04.07.2022. Selles anti talle täiendavalt võimalus tasuda võlg 14 päeva jooksul, s.o kuni 18.07.2022, kuid üürnik talle antud tähtaja jooksul võlga ei tasunud. Üürileandja loeb üürilepingu lõppenuks 19.07.2022 ja kogu võla sissenõutavaks. Üürilepingu lõppemise hetkel oli võla suurus 590,50 eurot ja võlalt arvestatud viivise suurus 130,77 eurot, üürnik on neist summadest tasunud 24 eurot. Kuna üürileping oli lõppenud ja võlg muutunud sissenõutavaks, kohustati üürnikku eluruumi vabastama 14 päeva jooksul üürilepingu lõppemise kuupäevast ehk hiljemalt 02.08.2022. Eluruumi vabastatud ei ole ja ei ole teada, millal ta seda teha kavatseb. Sellest tulenevalt palub avaldaja kohustada vastustajat eluruumi Akadeemia tee 32-9 vabastama, määra otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja sellest eluruumist koos temaga eluruumi kasutavate isikute ja neile kuuluva varaga välja. Samuti nõuab avaldaja välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 566,50 eurot ja kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 113,04 eurot ning alates 01.10.2022 vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni. Palus välja mõista ka viivise võlalt 157,04 eurot ja alates 02.09.2022 määras 0,15% võlalt päevas kuni eluruumi tagastamiseni.

Avalduse kohaselt ei rakendata võlaõigusseaduse (VÕS) § 272 lõige 4 punktis 4 sätestatu vastustajaga sõlmitud üürilepingu suhtes, kuna ta on saanud üürile sotsiaaleluruumi 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 sotsiaaleluruumi üürilepingu tingimusi“ (edaspidi: tingimused). Vastustaja kinnitas, et on üürilepingu tingimustega tutvunud ja et need kehtivad ka tema üürilepingu tingimustena.

Tingimuste punkt 7.1 kohaselt kohustus üürnik tasuma üüri lepingu punktis 9 märgitud summas iga kalendrikuu kohta. 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 ja üürnikul kohustus maksta viivist 0,15% tasumata summalt päevas

Avaldaja nõueteks on kohustada vastustajat eluruumi A1 ... tee ... 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 566,50 eurot ja kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 113,04 eurot ning alates 01.10.2022 vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni. Palus välja mõista ka viivise võlalt 157,04 eurot ja alates 02.09.2022 määras 0,15% võlalt päevas kuni eluruumi tagastamiseni.

Istungil avaldaja esindaja selgitas ja täpsustas nõudeid. Leping sõlmiti 06.05.2021 kehtivusega kuni 06.05.2022. Vastustajale esitati arved, kuid kohe esimese arvega jäi ta võlgu. Vahelduva eduga on midagi maksnud, jaanuaris 2022 oli võlg vaid 72,83 eurot. Kuid siis võlg jälle kasvas. Ülesütlemisavaldus koostati 27.06.2022, selles märgiti võlg aprilli seisuga 454,03 eurot. Enne ülesütlemist saadeti üürnikule hoiatus võla 200,63 euro kohta, millele lisandub viivis. Üürnik maksis 61,56 eurot, kuid võlg jäi üles. Jaanuaris maksis 303,66 eurot. Üürnik sai ülesütlemisavalduse kätte 04.07.2022, üürileping lõppes 19.07.2022. Üürniku võlg koosneb üürist, kõrvalkuludest ja kahjuhüvitisest eluruumi tagastamisega viivitamise eest. Kokku nõuab võlga 679,54 eurot. Viivist on võlalt arvestatud juulist 2021, see kajastub augusti 2021 arvel. Avaldaja nõuab vastustajalt viivist 01.09.2022 seisuga 157,40 eurot. Jäi ka etteulatava võla ja viivise nõude ning eluruumi tagastamise ja vastustaja väljatõstmise nõude juurde.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja kutsuti üürikomisjoni istungile temale 21.09.2022 koostatud kutsega, mis saadeti talle postiasutuse kaudu menetlusdokumendi väljastusteatega. Saadetiseks oli märgitud üürivaidlusasjas 11-1/71/22 üürikomisjoni kutse ja materjalid 03.11.2022 määratud istungile. Nähtub, et vastustajale püüti saadetist aadressil A1 ... tee ... Tallinnas üle anda 26.09.22 kell 13.12 ja 01.10 kell 9.58. Kuna saajat ei olnud kohal, jäeti saadeti postkasti (väljastusteade, tlk 38). Komisjon leiab, et kuna vastustaja on saanud Tallinna linnalt üürile sotsiaaleluruumi seda hädasti abivajajana (üürilepingu p 12.2) ja tema registreeritud elukoht on sel aadressil, siis tuleb lugeda, et ta peab olema kättesaadav registreeritud elukohas ja tal oli võimalus dokumendid kätte saada. Ka anti talle võimalus esitada nõuetele vastuväited. Vastustaja istungile ei ilmunud ega teavitanud mõjuvatest põhjustest, mis takistanuks istungile ilmuda. Vastuväiteid nõuetele vastustaja ei esitanud.

Vastuseks komisjoni päringule teatas Harju Maakohus, et vastustaja ülesütlemisavaldust vaidlustanud ei ole (teade, tlk 36).

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud 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 06.05.2021 sõlmis U1 ... M1 ... linna linna esindava OÜ-ga Maket Kinnisvara aadressil A1 ... tee ... Tallinnas asuva 15,8 m² suuruse sotsiaaleluruumi üürilepingu Ak32/9-U/2021 tähtajaga üks aasta kuni 06.05.2022.

Üürilepingu allkirjastamisega on üürnik kinnitanud oma teadmist üürilepingu tingimustena kehtivatest „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva sotsiaaleluruumi üürilepingu tingimustest” (tlk 19-25), 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 kohustus üürnik tasuma üüri lepingu punktis 9 märgitud summas iga kalendrikuu kohta ja vastavalt punktile 7.2 tasuma igakuiselt ka kõik eluruumiga seotud kõrvalkulud. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja, lähtudes mooturite 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. Üürilepingu tingimuste punktide 22.5-22.7 kohaselt on üürileandjal õigus üürileping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega; 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 vabastama ja andma selle üürileandja valdusesse, üle antakse kõik võtmised 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.

Käesolevas menetluses oli avalduse esitamisel Tallinna linna esindajaks OÜ Maket Kinnisvara, kelle õigus pöörduda Tallinna linna nimel üürikomisjoni tulenes Tallinna Linnavaraameti volikirjast (tlk 26) ja 28.09.20 Tallinna linnaga (Tallinna Linnavaraameti kaudu) sõlmitud lepingust 3.1-5/20/425 mille kohaselt OÜ Maket Kinnisvara haldas ja hoidis korras muuhulgas ka Tallinnas Al tee 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 rikkujat 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 02.11.2022 volikirjast nr 6-2/1737-1 (tlk 39) tulenevalt Inken Logberg.

Avaldaja nõueteks on kohustada Üürnik M. tagastama Tallinna linnale Al tee Tallinnas asuva eluruum, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tema koos eluruumi kasutavate isikutega väljatõstmise sellest eluruumist koos neile kuuluva varaga, mõista Üürnik M. Tallinna linna kasuks välja võlg 679,54 eurot ning alates 02.10.2022 kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest senises üürimääras 14,54 eurot kuus ja kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni, viivis võlalt 157,40 ja alates 02.09.2022 määras 0,15% võlalt päevas kuni eluruumi tagastamiseni.

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

Otsustamiseks 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.

Nagu eespool tuvastatud, oli vastustajal 06.05.2021 sõlmitud avaldajaga eluruumi Akadeemia tee 32-9 kasutamiseks tähtajaline üürileping kehtivusega kuni 06.05.2022. Istungil oli avaldaja seisukoht, et leping jätkus pärast tähtaja saabumist ja lõppes 19.07.2022 erakorralise ülesütlemisega vastustaja võla tõttu.

Avaldaja on esitanud vastustajale Tallinna linna kui üürileandja nimel igakuiselt üüri- ja kõrvalkulude arveid. Seda kinnitavad avaldaja esitatud koondtabel koostatud arvete ja vastustaja maksmiste kohta (korterid saldo, tlk 6-7 ja pöördel) ning vastustajale koostatud arved perioodil juuni 2021 kuni september 2022 (tlk 8-15). Avaldaja on vastustajale võlga meelde tuletanud 21.11.2021 kirjas ja andnud täiendava tähtaja tasumiseks 30.11.21 (tlk 46). Avalduse kohaselt oli hoiatus pandud vastustaja postkasti koos üüriarvega. Vastustaja oli tasunud enne hoiatuse saamist novembris 2021 koos jooksva arve ja võlga maksmisele kuuluvast 242,61 eurost 61,56 eurot, detsembris 2021 ei maksnud ta midagi. Vastustaja tasus jaanuaris 2022 maksmisele kuuluvast 376,50 eurost (võlg 296,81 eurot, jooksva kuu arve 79,68 eurot) 303,66 eurot. Võlaks jäi jaanuari 2022 lõpuks 72,83 eurot. Kuid järgneval neljal kuul ei maksnud vastustaja midagi. Eeltoodud maksekäitumise tulemusena kasvas vastustaja võlg jätkuvalt.

Avaldaja on koostanud vastustajale 27.06.2022 üürilepingu erakorralise ülesütlemise avalduse (tlk 17). Selles teatati, et Üürileandja ja Mõeldakse üles temaga 06.05.2021 sõlmitud sotsiaaleluruumi üürileping A eluruumi kasutamiseks üürilepingu tingimuste p 22.5 alusel. Märgitakse, et üürnikul on üürileandja ees võlg ülesütlemisavalduse koostamise hetkel 454,03 eurot ja võlalt on arvestatud viivist 84,61 eurot. Üürileping lõpeb 13.07.2022, kui üürnik selleks ajaks oma võlga täies ulatuses ei tasu. Eluruum paluti vabastada 14 päeva jooksul alates üürilepingu lõppemise kuupäevast ja anda valdus üle avaldajat esindavale OÜ-le Maket Kinnisvara. 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.

Tõendatud on, et vastustajale väljastati ülesütlemisavaldus postiasutusest 04.07.2022 (väljatrükk postiasutuse andmebaasist, tlk 18). Sellega loeb komisjon selle vastustaja suhtes kehtivaks muutunuks. Vastuseks komisjoni päringule teatas Harju Maakohus, et vastustaja ülesütlemisavaldust vaidlustanud ei ole (teade, tlk 36).

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.

Tingimuste punkti 22.5 kohaselt on üürileandjal õigus leping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega.

Komisjon leiab, et üürilepingu ülesütlemisavaldus vastab seaduse nõuetele, selles on märgitud kõik seaduses sätestatud kohustuslikud andmed. Tõendatud on ka, et vastustaja oli ülesütlemisavalduse koostamise ajaks viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega, sest korteri saldo kohaselt ei maksnud vastustaja enne ülesütlemisavalduse koostamist korteri eest midagi 2022 veebruaris, märtsis, aprillis ja mais. Maksis juunis tasumisele kuuluva 622,10 euro (võlg+viivis) asemel 83,46 eurot. Seega esines õiguslik alus üürilepingu ülesütlemiseks.

Avaldaja esindaja seisukoht oli, et leping lõppes 19.07.2022, s.o 14 päeva möödumisel selle kättesaamisest. Komisjon nõustub sellega ja loeb lepingu sellest päevast lõppenuks. Avaldaja kohustas vastustajat eluruumi tagastama hiljemalt 14 päeva jooksul alates

üürilepingu lõppemise kuupäevast. Avaldaja kinnitas, et istungi toimumise ajaks 03.11.2022 eluruumi tagastatud ei ole.

VÕS § 334 lg 1 näeb ette küll üürniku kohustuse üüritud asi tagastada, kuid ei näe ette meetmeid juhuks, 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 valdusesse. 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 Ü M tagastama Tallinna linnale üüritud asi, eluruum A tee 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 Akadeemia tee 32-9 mittetagastamisel tuleb Urve Martinmäki sellest eluruumist koos temaga eluruumi kasutavate isikute ja neile kuuluva varaga välja tõsta.

2) Üürikomisjoni seisukoht võla väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt võlga kindla summana kokku 679,54 eurot ning alates 01.10.2022 kahjuhüvitist senises üürimääras 14,54 eurot kuus ja kõrvalkulusid vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni.

Vastustaja ei ole komisjonile midagi vastanud ja seega ka võlanõudele vastu vaieldud.

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 pakkujate arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast. Vastavalt punktile 8.1 esitab üürileandja üürnikule igakuiselt 20. kuupäevaks üüriarve, mis loetakse kättetoimetatuks, 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 vastustajale on igakuiselt esitatud arved. Temal on 01.10.2022 seisuga korteri eest tasumisel võlg 679,54 eurot. Samas summas maksmise kohustus kajastub ka vastustajale 14.09.2022 koostatud arvel (tlk 15 pöördel). Võlg tekkis üürnikul juba juunis 2021, see on ajas muutunud, kuid kuni üürnikomisjoni istungi toimumiseni ei ole seda kordagi kustutatud. Korteri saldost nähtuvalt maksis vastustaja korteri eest viimati 2022. a. augustis 24 eurot, kuigi võlg oli selleks ajaks 590,50 eurot ja jooksva kuu makse määrati 55,19 eurot. Vastustaja ei ole ka temale määratud arveid vaidlustanud. Seega pidi vastustaja kõik arved määratud summades tasuma, kuid ta ei ole seda teinud. Komisjon leiab, et avaldaja kindla summamana esitatud võlanõue 679,54 eurot on tõendatud ja põhjendatud ning tuleb vastustajalt avaldaja kasuks välja mõista.

Lisaks sellele nõuab avaldaja vastustajalt ka kindla summata, kuni eluruumi tagastamiseni etteulatava võla välja mõistmist alates 02.10.2022 kuni eluruumi tagastamiseni.

Kuna ei ole teada, millal vastustaja eluruumi vabastab ja avaldajale tagastab, nõuab avaldaja kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest ja kõrvalkulusid kindla summata, kuid vastavalt esitatavatele arvetele alates 02.10.2022 kuni eluruumi tagastamiseni. Avaldaja esindaja kinnitusel jätkatakse vastustajale kahjuhüvitise määramist senises üürimääras ja esitatakse jätkuvalt arveid ka kõrvalkulude eest.

VÕS § 335 sätestab, et kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest kahjuhüvitiseks nõuda kas üürilepingus kokkulepitud üüri või üüri, mis on samasuguses asukohas oleva samasuguse asja puhul tavaline, välja arvatud juhul, kui üürnik peab asja õigustatult kinni tema poolt tehtud kulutuste tasumise tagamiseks.

Tingimuste punkt 23.5 sätestab, et kui üürnik lepingu lõppemisel viivtab punktidest 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 viivtab 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 realselt olemas olevale võlale ka tulevikus tekkida võiva kahjuhüvitise ja kõrvalkulude võla välja mõistmist etteulatuvalt, vältimaks seda, et üürileandja peab võla sissenõudmiseks uuesti vaidlusorganisse pöörduma. Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist vähem, kui seda lubab tingimuste p 23.5. Komisjon on tuvastanud, et võlg tekkis vastustajal juunis 2021 ning viimati maksis ta korteri eest augustis 2022. Avaldaja kinnitusel lõppes vastustaja üürileping erakorralise ülesütlemisega 19.07.2022. Kuigi teda kohustati eluruumi tagastama hiljemalt 14 päeva jooksul üürilepingu lõppemisest, ei ole ta seda 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.

Vastustaja ei ole ka etteulatuvale võlanõudele vastu vaieldud.

Komisjon leiab, et arvestades vastustaja senist maksekäitumist, on nõue põhjendatud ja tuleb rahuldada. Komisjon otsustab välja mõista Uurimiskomisjoni Tallinna linna kasuks eluruumi Arvestatavate arved eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise senises üürimääras 14,54 eurot kuus ja kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele alates 02.10.22 kuni eluruumi tagastamiseni.

3) Üürikomisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt ka võlalt arvestatud viivise välja mõistmist. Korteri saldo kohaselt on avaldaja arvestanud viivist võlalt alates juulist 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 tüüpitingimuste p 8.3 näeb ette üürileandja õiguse nõuda maksimisega viivitamisel üürnikult viivist 0,15% tasumata summalt päevas.

Avaldaja nõuab vastustajalt viivist kindlas summas 157,40 eurot. Nii korteri saldo kui vastustajale 14.09.2022 koostatud arve (tlk 15 pöördel) kinnitavad vastustajale selles suurus viivise arvestamist ja määramist 01.09.2022 seisuga. Komisjon loeb kindlas summas nõutava viivise 157,40 eurot põhjendatuks ja tõendatuks ning otsustab selle vastustajalt avaldaja kasuks välja mõista.

Lisaks sellele nõuab avaldaja vastustajalt kindla summata, kuni eluruumi tagastamiseni arvestatud ettepoole ulatuvalt viivise välja mõistmist. Kindla summata ettepoole ulatuvat viivist nõuab alates 02.09.2022 määras 0,15% võlalt päevas kuni eluruumi tagastamiseni.

Etteulatuvalt 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 ulatuvat viivise nõudes tugineb.

Komisjon leiab, vastustaja võlg ja ka pikaajaline makseviivitus on eelpool nimetatud tõenditega tõendatud. Komisjon otsustab, et vastustajalt tuleb välja mõista kindla summata ettepoole suunatud viivis 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 836,94 eurot (võlg 679,54+viivis157,40). Avaldaja nõuab kahjuhüvitis ja kõrvalkulude võlga ning viivist võlalt ka etteulatuvalt, kuid need summad ei ole teada. Tulenevalt ÜVLS § 1 lõige 1¹ sätestatust otsustab komisjon, et etteulatuvalt välja mõistetud summad kokku ei tohi ületada 2363,06 eurot (3200-836,94).

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. Tõendatud on, et istungikutse ja menetlusdokumendid toimetati vastustajale postiasutuse poolt postkasti. Seega tuleb lugeda need kätte saaduks. Kuigi talle anti võimalus esitada nõuetele kirjalikud vastuväited, ei esitanud vastustaja komisjonile midagi. 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/

Tallinna Üürikomisjoni otsus jõustunud

23.01.2023.a.

HELI HELLAMAA
Tallinna Üürikomisjoni
esimees

KOOPIA ÕIGE



