

Üürivaidlusasi nr.	11-1/17/18
Otsuse kuupäev ja koht	13.09.2018, 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 I. S. (ik xxxxxxxxxx) vastu nõudes välja mõista temalt kahjuhüvitis Rxxxxxx xb/x-xx Tallinnas asuva eluruumi vabastamisega viivitamise eest ja kõrvalkulud kokku 780,77 eurot.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Marge Aron
Asja läbivaatamise kuupäev	04.09.2018

Resolutsioon **Tallinna Üürikomisjon otsustas:**

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Välja mõista I. S.'lt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitis Rxxxxxx xb/x-xx Tallinnas asuva eluruumi vabastamisega viivitamise eest ja kõrvalkulud kokku 780,77 eurot (seitsesada kaheksakümmend eurot 77 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.

Kohtule võib esitada taotluse, et kohus vaataks komisjonile esitatud avalduse läbi hagemeneluse korras hagina. Sel juhul on hageja komisjoni poole pöördunud isik ja kostja kohtule avalduse esitanud pool ja komisjonile esitatud avaldus loetakse hagiavalduseks. Kohtule esitatavas avalduses tuleb märkida, et üürikomisjon on asja juba lahendanud ja lisada üürikomisjoni otsuse ära kiri. Avalduselt tuleb tasuda riigilõiv summas, mille hageja oleks pidanud tasuma hagi esitamise korral.

Üürikomisjoni otsus jõustub, kui otsuse kättesaamise päevast alates 20 päeva jooksul ei ole maakohtusse esitatud hagi samas vaidlusasjas. Otsuse osalisel vaidlustamisel jõustub otsus osas, mis ei ole seotud vaidlustatud osaga. Jõustunud otsus avaldatakse üürikomisjoni veebilehel ning täidetakse täitemeneluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Avalduse kohaselt oli Tallinna linna ja I. M. vahel sõlmitud üürileping Rxxxxxx xb/x-xx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks. Kuigi avaldaja ütles üürilepingu 30.08.2016 üles, ei tagastanud vastustaja korterit ja selle võtmeid ning jätkas eluruumi kasutamist. Sellest tulenevalt on avaldaja alates 01.09.2016 nõudnud vastustajalt eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitist kuni eluruumi vabastamiseni. Vastustaja on eluruumist täitemeneluse korras 28.06.2017 välja tõstetud. Tallinna üürikomisjoni menetluses oli poolte vaheline üürivaidlus asjas 11-1/86/16. Nimetatud lahendiga tuvastati, et üürileandjal on õigus nõuda üürnikult maksete tasumist Rxxxxxx xb/x-xx korteri eest kogu üürilepingu vältel kuni eluruumi üürileandjale tagastamiseni. Komisjon rahuldab selle lahendiga avaldaja nõude ja mõistis vastustajalt välja võla ja viivise kindla summana 01.11.2016 seisuga ja etteulatuvalt

kuni eluruumi tagastamiseni ja võla tasumiseni, kokku üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) § 1¹ sätestatud lubatavas maksimaalses määras 3200 eurot. Avalduse kohaselt on perioodil 02.11.2016 kuni 28.06.2017 määratud vastustajale arveid summas 1768,78 eurot, millele lisanduvad viivised.

Üürileandja esindaja tugineb oma avalduses võlaõigusseaduse (edaspidi: VÕS) § 76 lõikele 1, § 101 lõike 1 punktile 1, § 108 lõikele 1, § 335 ning tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 369 ja § 315 ning palub välja mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitise ja kõrvalkulud 780,77 eurot.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja kõigi avalduses esitatud nõuete ja põhjenduste juurde. Esitas täiendavalt korteri saldo väljavõtte, täitmisavalduse ja arved märtsist kuni juulini 2017. Selgitas, et viivise arvestus vastustajale on peatatud septembris 2017. Viimase vastustajale koostatud arvega on tehtud ka tagasiarvestus. Täitemenetluse käigus midagi laekunud ei ole. Üürnik ei ole avaldaja esindajaga kontakteerunud. Nõude 780,77 osas selgitas, et selle arvutuskäik on järgmine: vastustaja koguvõlg on täitmisavalduse alusel 1339,64 eurot, millele liites kahjuhüvitise 1483,35 eurot, on täitmisele pööratud kokku 2822,99. Lahutades saldost märgitud koguvõlast 3603,76 eurost eelnimetatud summa, ongi saadud nõutav 780,77 eurot. Nõue on kujunenud arvetest, mida üürnik ei tasunud.

Vastustaja vastuväited

Vastustajale saadeti menetluskomplektid esmalt avalduses märgitud aadressile Üxxxx xx-5xx Tallinnas. Postiasutus tagastas saadetise hoiutähtaja möödumisel (tlk 20-21). Avalduses taotles avaldaja, et juhul, kui menetluskomplekte ei õnnestu vastustajale tähtsustatud kirjaga kätte toimetada, taotleb avaldaja nende kätte toimetamist enda korraldamisel kohtutäituri vahendusel. Vastavalt Tallinna kohtutäitur Mati Kadaku menetluskomplektide kättetoimetamise aktile (tlk 31-33) on kohtutäitur otsinud vastustajat senise elukoha aadressilt Rxxxxxx xb/x-xx ning kohtutäitur pani dokumendid nimetatud aadressi postkasti. Samas aktis on ka märgitud, et vastustaja töökoht on Paavli Kaltsukas OÜ. Seepeale saatis komisjon menetluskomplektid vastustajale tema töökohta, kust neid vastu ei võetud ja tagastati 22.05.2018 hoiutähtaja möödumise tõttu (tlk 38-39). Komisjon otsustas 29.05.2018 tehtud määruses, et vastustajale tuleb dokumendid edastada tema töökohta avaldaja enda korraldamisel kohtutäituri kaudu. Vastavalt Tallinna kohtutäitur Mati Kadaku menetluskomplektide kättetoimetamise aktile (tlk 50) ei tööta vastustaja enam Paavli Kaltsukas OÜ-s ja dokumendid jäeti taas Rxxxxxx xb/x-xx korteri postkasti. Kuna komisjon oli tuvastanud, et pereregistris on vastustaja elukoht märgitud üksnes Tallinna Lasnamäe linnaosa täpsusega, otsustas komisjon 06.08.2018 määruses, et vastustaja tuleb kutsuda istungile Ametlikes Teadaannetes avaldatud kutsega. Teade avaldati 06.08.2018 teadaandena nr 1326816 (www.ametlikudteadaanded.ee/teated). Sellega loeb komisjon, et vastustajal pidi olema mõistlik võimalus saadeti kätte saada ning ta pidi teadma tema vastu esitatud nõudeid ja istungiaega. Kuigi vastustajale anti võimalus esitada nõuete kohta kirjalikud vastuväited, ta komisjonile kirjalikku vastust ei esitanud ja istungile ei ilmunud. Ka ei teatanud ta mõjuvate põhjuste olemasolust istungilt puudumiseks.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära kohal viibinud üürivaidluse poole, 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.

Komisjon tuvastas, et pereregistri andmetel on alates 26.07.2017 I. M. (ik xxxxxxxxxxxx) perekonnanimeks Sxxxxxxx. Tallinna Üürikomisjoni otsusega asjas nr 11-1/86/16 (tlk 65-69/pöördel) on kindlaks tehtud, et vastustaja üürileping eluruumi Rxxxxxx xb/x-xx 3

Tallinnas kasutamiseks lõppes ülesütlemisega 30.08.2016. Komisjon kohustas teda eelnimetatud eluruumi Tallinna linnale tagastama ning mõistis temalt välja üüri- ja kõrvalkulude võla 1339,64 eurot, kahjuhüvitise eluruumi tagastamisega viivitamise eest 495,34 eurot, viivise 222,70 eurot ning alates 02.11.2016 kuni eluruumi tagastamiseni igakuise kahjuhüvitise 146,88 eurot, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni. Samuti mõisteti vastustajalt etteulatuvalt välja viivis alates 01.11.2016 määras 0,15% päevas kuni võla tasumiseni. Nimetatud otsuse p-s 8 on komisjon märkinud, et kindla summata väljamõistetavad summad kokku ei tohi ületada 1143,32 eurot ning kokku ei tohi nimetatud otsuse alusel vastustajalt välja mõista rohkem kui 3200 eurot. Ka on eelnimetatud jõustunud otsuse põhjal tõendatud, et vastustajal oli kuni eluruumi tagastamiseni kohustus tasuda eluruumile Rxxxxxx xb/x-xx määratud arved. Otsus on 23.03.2017 jõustunud (jõustumismärges tlk 70 pöördel).

Kinnisasja väljaandmise suhtes on algatatud täitemenetlus (täitmisavalduse väljatrükk, tlk 59). Selles on märgitud rahalise nõude sisuks: 1) Välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võlg summas 1339,64 eurot; 2) Välja mõista kahjuhüvitis seisuga 28.02.2017 summas 1483,35 eurot; 3) Välja mõista viivis seisuga 31.12.2016 summas 394,92 euro ning edasi 0,15% põhivõlalt päevas kuid mitte rohkem kui 27,44 eurot. Põhisumma: 3200 eurot, sissenõutav summa 3200 eurot. Märgitud on ka viitenumber ning et viivis fikseerimata. Avaldaja on esitanud komisjonile korteri üleandmise akti (tlk 11-12/pöördel). Selle kohaselt on üürnik, kes ei viibinud kohal, 28.06.2017 eluruumist Rxxxxxx xb/x-xx Tallinnas välja tõstetud. Eeltoodu põhjal loeb komisjon tõendatuks, et vastustajal oli kohustus eluruumi Rxxxxxx xb/x-xx eest tasuda kuni 28.06.2017.

VÕS § 335 sätestab, et kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja nõuda viivitatud aja eest kahjuhüvitise 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 poolte vahel kehtinud üürilepingu tüüptingimuste p 22.5 kohaselt on üürileandjal õigus peale üürilepingu lõppemist nõuda kahjuhüvitise tasu korteri kasutamise eest.

TsMS § 369 kohaselt võib tulevase nõude täitmist nõuda juhul, kui on alust eeldada, et võlgnik oma kohustust õigel ajal ei täida.

Eelpool toodud täitmisavalduse kohaselt on rahalise nõude sisuks muuhulgas kahjuhüvitis, mis on arvestatud 28.02.2017 seisuga. Käesolevas menetluses esitas avaldaja tõendina arved 2017. aasta märtsi eest 246,26 eurot (tlk 60), aprilli eest 239,31 eurot (tlk 61), mai eest 227,81 eurot (tlk 62) ja juuni eest 199,72 eurot (tlk 63), kokku 913,10 eurot. Viimane arve on koostatud 12.07.2018 ja sellel enam määratavaid kulusid ei kajastu, üksnes tasaarveldamisele kuuluv summa 132,33 eurot (tlk 64). Lahutades eelnimetatud arvete põhjal vastustajale maksmisele määratud koguvõlast 913,10 eurost tasaarveldamisele kuuluva 132,33 eurot, jääb võlasummaks 780,77 eurot.

Komisjon loeb eeltooduga avaldaja nõude põhjendatuks ja tõendatuks.

Komisjon otsustab välja mõista I. S.-lt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitise ja kõrvalkulude võla kokku 780,77 eurot.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Komisjon luges eespool menetlusdokumendid ja üürikomisjoni istungikutse vastustajal kättesaaduks.

Vastustaja istungile ei ilmunud ega teatanud komisjonile mõjuvatest põhjustest istungilt puudumiseks. Avaldaja istungi edasilükkamist ei taotlenud. Seetõttu vaatas komisjon asja läbi ilma vastustaja kohalolekuta.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber

Üürikomisjoni liige
Anne Oad