

OTSUS

Üürivaidlusasi nr.	11-1/32/20
Otsuse kuupäev ja koht	17.09.2020, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	I. Š. (ik xxx, e-post: xxx) nõuded G. T. (ik xxx; elukoht xxx Tallinn) vastu xxx Tallinnas asuva eluruumi vabastamise ja üürileandjale tagastamise kohustamiseks, mittevabastamisel sellest väljatõstmise määramiseks ning G. T.lt üüri- ja kõrvalkulude võla 2373,05 euro ja alates 04.05.20 eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise 390 eurot kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele, kuid kokku mitte rohkem kui üürikomisjonis lubatud 3200 eurot, väljamõistmiseks.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja I. Š.
Asja läbivaatamise kuupäev	08.09.2020.

Resolutsioon Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. I. Š. nõuded rahuldada.
2. Kohustada G.T. vabastama ja tagastama I.Š.le xxx Tallinnas asuv eluruum; mittevabastamisel määrata otsuse täitmise viisiks G. T. eluruumist väljatõstmine koos eluruumi kasutavate isikutega (I. T., ik xxx; A. S., ik xxx).
3. Välja mõista G.T.lt I.Š. kasuks xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 2373,05 eurot (kaks tuhat kolmsada seitsekümmend kolm eurot 5 senti).
4. Välja mõista G.T.lt I.Š. kasuks kahjuhüvitis xxx Tallinnas asuva eluruumi tagastamisega viivitamise eest alates 04.05.20 390 eurot kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele, kuid mitte rohkem kui 826,95 eurot (kaheksasada kakskümmend kuus eurot 95 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 ja täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avaldaja avalduse asjaolud ja nõue

Tallinna Üürikomisjonile 04.05.20 ja 14.05.20 esitatud avalduste kohaselt oli üürniku G. T. (edaspidi ka kui vastustaja) ja üürileandja I.Š. (edaspidi ka kui avaldaja) vahel 03.07.19 sõlmitud üürileping tähtajaga 1 aasta (kuni 03.07.20) korteri aadressil xxx Tallinn kasutamiseks. Lepingu p 3.1. kohaselt on üürnik kohustatud tasuma üüri 390 eurot kuus jooksva kuu esimesel päeval üürileandja näidatud arvelduskontole. Lepingu p 3.4. kohaselt peab üürnik lisaks üürile maksma ka tarbitud teenuste eest, kommunaalkulud tuleb tasuda üürileandja pangakontole iga kuu hiljemalt 15. kuupäeval. Käesoleva avalduse esitamise hetkel on üürniku poolt täitmata üüri tasumise kohustus 5 kuud ja tarbitud teenuste eest 4 kuud (üüri ja kõrvalkulude arvestus lisatud).

Üürileandja märgib, et võlaõigusseaduse (edaspidi VÕS) § 313 kohaselt võib kumbki lepingupool mõjuval põhjusel tähtajalise üürilepingu üles öelda, üürilepingu erakorralisest ülesütlemisest ei pea ette teatama, kui seadusest ei tulene teisiti. VÕS § 316 lg 1 kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksimisega või võlgnetava üüri summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa või võlgnetavate kõrvalkulude summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa. Kuna üürnik võlgnes üürileandjale nelja järjestikuse kuu üüri ja maksetähtpäevaks olid tasumata ka kõrvalkulud, esitas üürileandja 21.04.20 üürnikule üürilepingu erakorralise ülesütlemise avalduse, edastades selle nii e-postiga kui ka tähtitud kirjaga.

Üürnik hoiab alates märtsist 2020 teadlikult kõrvale üürileandjaga suhtlemisest, ignoreerib tema telefonikõnesid ja e-kirju ega ava korteri ust, ehkki avatud akendest ja korterist kostuvatest helidest saab järeldada, et ollakse kodus.

Lepingu ülesütlemisele eelnevat kirjeldades selgitas avaldaja, et maksmisega probleemide ilmnemisel pidasid üürnik ja üürileandja läbirääkimisi, peamiselt telefoni teel. Üürnik ise tegi ettepaneku üürilepingu ennetähtaegseks lõpetamiseks ja üürileandja oli sellega nõus. Korteri vabastamine pidanuks aset leidma 18.03.20, sel teemal vahetati ka mõned telefonisõnumid. Nii kirjutas üürnik 13.02.20, et uus korter on leitud ja sissemaks tehtud, et korter vabaneb 18.03.20, mis oleks ka pooltevahelise lepingu lõppemise päevaks ja palus luba seni korteri kasutamist jätkata; samuti lubas võlgnevused tasuda märtsi kuu jooksul (sõnumi tekstid lisatud avaldusele). Üürileandja nõustus. Kokku lepitud kuupäeva lähenedes, kui üürileandja soovis võtmete ja korteri üleandmises kokku leppida, üürnikud enam kõnelele ei vastanud ega avanud ust, nagu nähtub ka sõnumi tekstist. Nii kirjutas üürileandja sõnumi, milles soovis saada informatsiooni, kas korterist on juba välja kolitud (kuna ust korduvalt ei avatud) ja millal tasutakse võlgnevused, millele 18.03.20 üürnik vastas ja kinnitas, et märtsi jooksul kolitakse välja (tekstid avaldusele lisatud). Kahjuks ei ole eluruumi vabastatud, ka üürnikega kontakti saamine mistahes vormis on pärast seda olnud võimatu.

Ehkki üürnik on ülesütlemisavalduse kätte saanud ei ole ta oma kohustusi tasuma asunud ega eluruumi vabastanud. VÕS § 309 sätestab, et tähtajaline üürileping lõpeb tähtaja möödumisega, kui lepingut ei ole varem erakorraliselt üles öeldud. Üürileandja on üürilepingu varem üles öelnud, seega on see lõppenud. VÕS § 334 lõige 1 kohustab üürnikku eluruumi pärast lepingu lõppemist üürileandjale tagastama. Eluruumi ei ole tagastatud.

Sellest kõigest tulenevalt palub avaldaja oma nõude rahuldada ja palub kohustada vastustajat vabastama ja tagastama avaldajale tema valduses oleva eluruumi. Juhuks kui vastustaja eluruumi ei vabasta, palub määrata kindlaks ka otsuse täitmise viisi, st vastustaja koos eluruumi kasutavate isikutega ja neile kuuluva varaga sellest välja tõsta.

Lisaks sellele nõuab avaldaja vastustajalt ka võla väljamõistmist. Ta palub välja mõista vastustajalt üürivõla detsember 2019 – aprill 2020 eest ($5 \times 390 = 1950$ eurot) ja lisaks sellele kõrvalkulude võla teenusepakkujate ja KÜ esitatud arvete alusel augusti 2019 - mai 2020 eest, kõik kokku 2373,05 eurot. Avaldaja peab põhjendatuks mõista vastustajalt välja ka tulevane võlg esitatavate arvete alusel kuni ajani, mil eluruum avaldajale tagastatakse. Kuna vastustaja on maksmisega viivitanud ja tal on eluruumi eest võlg, ei saa välistada maksmisega viivitamist ka edaspidi.

Kokkuvõtlikult palub avaldaja kohustada G.T. vabastama ja tagastama I.Š.ile xxx Tallinnas asuv eluruum, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks G.T. eluruumist väljatõstmine koos eluruumi kasutavate isikute ja neile kuuluva varaga. Palub ka välja mõista G.T.lt I.Š. kasuks võla 2373,05 eurot ja alates 04.05.20 kuni eluruumi tagastamiseni üür ja kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja kirjalikus avalduses esitatud nõuete juurde, kuid täpsustas rahalist nõuet: nõuab võlga kuni üürikomisjonis lubatud piirmäärani 3200 eurot. Esitas istungil korteriühistu juuli 2019 – juuli 2020 väljastatud arved; e-kirjad, mis kinnitavad Eesti Energia arvete vastustajale edastamist; e-kirja, milles vastustaja kinnitas ülesütlemisavalduse kättesaamist. Esitas ka võla arvestuse, mille kohaselt on vastustaja võlg avaldaja ees käesolevaks ajaks kasvanud üle 4000 euro. Avaldaja seletuste kohaselt pani korteriühistu arved igakuiselt üürnikule postkasti, Eesti Energia arved edastas üürnikule aga avaldaja ise e-posti teel. Arved maksis korteriühistule ja Eesti Energiale ära avaldaja. Vastustaja ei ole üüri maksnud alates detsembrist 2019, kõrvalkuludid on varasemalt makstud ebaregulaarselt, viimastel kuudel enam ei ole midagi makstud. Võla tekkimisel suheldi üürnikuga telefoni teel, lepingu lõpetamise soov tuli veebruaris 2020 üürniku poolt, kui ta lubas märtsis eluruumist välja kolida ja võla ära maksta. Kuna seda ei tehtud, esitas avaldaja 21.04.20 vastustajale lepingu ülesütlemise avalduse, mille edastas nii e-posti teel kui saatis ka tähitud kirjaga. Lepingu lõpetamise päevaks määras 27.04.20, palus selleks päevaks ka võla ära maksta. Avaldaja soovis minna 27.04.20 eluruumi vastu võtma; käis ukse taga, kuid korterisse ei pääsenud, üürnik ei vastanud ka telefonile. Viimane suhtlus üürnikuga oli maikuus e-kirja teel, kui nad vastasid ülesütlemisavaldusele ja palusid elektriarveid; avaldaja saatis neile võla koondtabeli. Võla arvestuses on võetud arvesse ka üürniku makstud tagatisraha. Rohkem üürnikuga suhelda ei ole saanud, sest nad hoiavad suhtlusest kõrvale.

Vastustaja vastus

Vastustaja G.T. kutsuti komisjon istungile kirjaliku kutsega (tlk 31), mille ta sai kohtutäituri vahendusel kätte 01.09.20 (dokumendi kättetoimetamise akt, tlk 55 pöördel). Koos kutsega saadeti vastustajale ka avaldaja avaldus koos lisadega ja anti talle võimalus tema vastu esitatud nõuetele vastamiseks. Vastustaja komisjonile midagi ei vastanud. Üürikomisjoni istungile vastustaja ei ilmunud, ilmunata jätmise mõjuvatest põhjustest komisjonile ei teatanud.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) paragrahvidest 12 lõige 5, 17 ja 19 - 22.

Üürikomisjon tegi esitatud tõendite ja istungil antud seletuste põhjal kindlaks, et avaldaja I.Š. üürileandjana ja vastustaja G.T. üürnikuna sõlmisid 03.07.19 üürilepingu, mille objektiks on Tallinnas xxx asuv 2-toaline korter (üürileping, tlk 7). Üürnik kohustus tasuma igakuist üüri 390 eurot jooksva kuu 1. kuupäevaks (üürilepingu p 3.1 ja 3.2), lisaks kõigi tema poolt tarbitud kommunaalteenuste eest arvete alusel, elektrienergia eest vastavalt näitudele ja muude teenuste eest vastavalt teenuse osutaja arvetele hiljemalt kuu 15. kuupäevaks (lepingu p 3.4, 3.5). Lepingu lõppemisel kohustus üürnik korteri vabastama ja üürileandjale üle andma hiljemalt lepingu lõppemise päeval (lepingu p 6.3). Üürnik maksis üürileandjale tagatisraha 390 eurot (lepingu p 3.3).

Üürnik on 13.02.20 teatanud üürileandjale telefonisõnumiga, et nad saavad välja kolida 18. märtsil ning et kas nad võivad selle ajani üürileandja korteris elada; märtsis teevad ka lõpliku arvelduse (tlk 20 ja 41).

Üürileandja on 16.03.20 küsinud üürniku abikaasalt sõnumi teel, kas korterist on juba välja kolitud; too vastas, et ei saa rääkida, on tööl ja helistab hiljem tagasi (tlk 22, 43).

Üürileandja pahandas 17.03.20 saadetud telefonisõnumis üürnike käitumise üle, küsis, kas on välja kolitud ja kus on kommunaalide arved ja palus vastata kõnedele või saata sõnum (tlk 21, 42).

Üürniku abikaasa vastas 18.03.20: palus mitte solvata, lubas tasuda ja märtsi lõpus välja kolida (tlk 22, 43).

Üürileandja koostas 21.04.20 üürilepingu erakorralise ülesütlemise avalduse (tlk 3), milles teatas, et kuna üürnikul on maksmata nelja järjestikuse kuu üür ja tasu tarbitud kõrvalkulude eest, mille summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa (viide ka VÕS §-dele 313 ja 316 lg 1), siis ütleb üürileandja xxx Tallinnas asuva eluruumi üürimiseks sõlmitud lepingu erakorraliselt üles alates 27.04.20. Ülesütlemisavaldusele lisatud võla arvestuse kohaselt (tlk 4) on üürnikul maksmata üür alates detsembrist 2019 ning kõrvalkulusid on makstud ebaregulaarselt, sh novembris-detsembris 2019 ja veebruaris-märtsis 2020 ei ole makstud midagi.

Ülesütlemisavaldus on 21.04.20 saadetud üürniku üürilepingus märgitud e-posti aadressile (tlk 16), millele üürnik vastas 10.05.20 (tlk 72). Lisaks saadeti ülesütlemisavaldus ka tähtitud kirjaga aadressile Õismäe tee 153-4 Tallinnas (tlk 19, 40).

Üürikomisjoni menetluses nõuab avaldaja, et vastustaja eluruumi vabastaks ja kui ta seda ei tee, palub avaldaja määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja koos eluruumi kasutavate isikutega eluruumist väljatõstmise. Lisaks palub välja mõista üürnikult võla 2373,05 eurot ja alates 04.05.20 kahjuhüvitise eluruumi vabastamisega viivitamise eest 390 eurot kuus, millele lisandub tasu tarbitud kõrvalkulude eest igakuiselt esitatud arvete alusel, kuid mitte rohkem kui üürikomisjonis lubatud piirmäär 3200 eurot.

1. Komisjoni seisukoht eluruumi vabastamise nõudes.

Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, sõlmisid I.Š. ja G.T. 03.07.19 eluruumi üürilepingu tähtajaga kuni 03.07.20. Üürileandja ütles aprillis 2020 üürilepingu ühepoolselt erakorraliselt üles, määrates lepingu lõppemise päevaks 27.04.20. Ülesütlemise põhjuseks oli nelja järjestikuse kuu üüri ja kolme kuu ulatuses kõrvalkulude maksmata jätmine, võlg

kokku 2373,05 eurot. Ülesütlemisel tugines üürileandja VÕS § 313 ja 316 lõikele 1 ning üürilepingu p-dele 3.1 ja 3.4.

VÕS § 313 lõike 1 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. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt on erakorraline ülesütlemine lubatud eelkõige käesoleva seaduse paragrahvides 314-319 nimetatud asjaoludel. VÕS § 316 lg 1 punkti 1 kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega.

Üürilepingu ülesütlemisavaldusele esitatavad vormi ja sisu nõuded sätestab VÕS § 325, mille lõigete 1 ja 2 kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda ülesütlemisavaldusega, mis on kirjalikult taasesitatavas vormis ja sisaldab vähemalt järgmisi andmeid: üüritud asi, lepingu lõppemise päev, ülesütlemise alus ning ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg. VÕS § 325 lõikest 5 tulenevalt on eeltoodud nõuetele mittevastav ülesütlemine tühine.

Komisjon tegi eespool kindlaks, et avaldaja 21.04.20 kirjalikult koostatud ülesütlemisavalduses on märgitud kõik kohustuslikud andmed: öeldakse üles xxx Tallinnas asuva eluruumi üürileping; leping lõpeb 27.04.20; ülesütlemise aluseks on asjaolu, et maksmata on nelja järjestikuse kuu üür ja maksmata kõrvalkulude summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa, võlg kokku 2373,05 eurot; ülesütlemist on võimalik vaidlustada üürikomisjonis või kohtus 30 päeva jooksul ülesütlemisest vastava taotluse esitamisega. Lisaks on avalduses palutud eluruum lepingu lõppemise päeval vabastada ja anda üürileandjale üle selle võtmed ning selleks päevaks tasuda kogu võlg. Üürnik on ülesütlemisavalduse kätte saanud, seda kinnitab üürniku abikaasa 10.05.20 vastus üürileandja e-kirjale (tlk 72). Kuigi avaldaja esitas kõnealuse 10.05.20 e-kirja komisjonile üürikomisjoni istungil, arvestab komisjon seda tõendina, sest vastustaja abikaasa saadetud e-kiri ei saa olla vastustaja jaoks üllatuslik tõend, kuid asja õiglase lahendamise seisukohalt on see oluline tõend.

Üürileandja tugines lepingu erakorralisel ülesütlemisel võlale: nelja kuu üürivõlale ja kolme kuu eest maksmisele kuuluvat summat ületavale kõrvalkulude võlale. Nagu komisjon eespool tuvastas, oli lepingu ülesütlemise hetkel üürnikul maksmata üür alates detsembrist 2019, so viis kuud järjest, võlg selle eest $5 \times 390 = 1950$ eurot. Sellele lisaks ka kõrvalkulude võlg. Tõendeid, et nimetatud summad olid enne ülesütlemist üürileandjale ära makstud, esitatud ei ole.

Seega oli üürnik lepingu ülesütlemise hetkeks (aprill 2020) maksmisega viivituses viiel järjestikusel üüri maksmise tähtajal (alates detsembrist 2019) ja tema võlg ületas kolme kuu üüri summa. Selline käitumine kinnitab lepingu rikkumist, mistõttu oli avaldajal olemas õiguslik alus üürilepingu ülesütlemiseks.

Avaldaja istungil antud seletuste kohaselt suhtles ta vastustajaga 2020 kevadtalvel võla äramaksmise teemal telefoni teel, kirjalikult ta võla tasumiseks vastustajale tähtaega ei määranud. Komisjoni hinnangul saab vastustajaga vahetatud telefonisõnumitest siiski järeldada, et avaldaja oli temalt enne lepingu ülesütlemist võla maksmist nõudnud, sest sõnumites annavad vastustaja ja tema abikaasa lubadusi võlg ära maksta ja eluruumi vabastada (13.02.20 sõnum, tlk 20, tõlge tlk 41; 18.03.20 sõnum, tlk 22, tõlge tlk 43).

Seega kõigest eelnevast tulenevalt – üürileandjal oli alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks, ülesütlemisavaldus vastab seaduse nõuetele ja üürnik on selle kätte saanud, üürnik lepingu ülesütlemisele ega eluruumi vabastamise nõudele vastuväiteid esitanud ei ole - loeb komisjon, et üürileping lõppes erakorralise ülesütlemisega 27.04.20.

Vastavalt VÕS § 334 lg 1 peab üürnik üüritud asja pärast lepingu lõppemist üürileandjale tagastama. Sama kohustuse sätestab ka üürilepingu p 6.3. Üürileping lõppes 27.04.20. Kuna eluruumi vabastatud ei ole (seda kinnitab ka asjaolu, et vastustaja on üürikomisjoni saadetud menetlusdokumendid kohtutäiturilt vastu võtnud vaidlusaluses eluruumis, tlk 55/pöördel), on avaldajal õigus nõuda eluruumi vabastamist ja tagastamist. Seega avaldaja nõue eluruumi tagastamiseks tuleb rahuldada ja tuleb kohustada vastustajat vabastama ja tagastama avaldajale eluruum xxx Tallinnas.

Avaldaja palub määrata kindlaks ka otsuse täitmise viisi juhaks kui vastustaja eluruumi vabatahtlikult ei vabasta ega tagasta; ta palub määrata, et vastustaja tõstetakse sel juhul eluruumist välja. 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. Täitedokumentiks on ka üürikomisjoni otsus (Täitemenetluse seadustik § 2 lg 1 p 7). 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 ei oleks ÜVLS mõttega kooskõlas, kui avaldaja ei saaks üürikomisjoni otsust täita, vaid peaks selleks pöörduma samas asjas veelkord vaidlust lahendavasse organisse. Tsiivilseadustiku 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. Seetõttu on põhjendatud seaduse analoogia kasutamine, kuna vastasel juhul võib komisjoni otsuse täitmine osutuda avaldajale ebamõistlikult koormavaks.

Vaatamata sellele, et vastustaja oli lubanud vabastada eluruumi juba märtsikuus, ei ole ta seda teinud. Ka vaatamata sellele, et üürileping lõppes erakorralise ülesütlemisega 27.04.20 ja lepingu tähtaeg möödus 03.07.20, ei ole vastustaja eluruumi vabastanud ega avaldajale tagastanud ei ole. Vastustaja ei maksa avaldajale eluruumi kasutamise ega tarbitud teenuste eest. Ka ei ole vastustaja avaldaja nõuetele, sh eluruumi vabastamise nõudele vastuväiteid esitanud, kuigi selline võimalus oli märgitud talle komisjoni saadetud menetlusdokumentides. Seetõttu komisjon leiab, et on vaja määrata kindlaks otsuse täitmise viis ja määrab, et xxx Tallinnas asuva eluruumi mittetagastamisel tuleb G.T. koos eluruumi kasutavate I.T. (ik xxx) ja A.S.ga (ik xxx) eluruumist välja tõsta.

2. Üürikomisjoni seisukoht võla väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt võlga 04.05.20 seisuga 2373,05 eurot ja pärast seda tähtaega tekkinud võlga arvestusega 390 eurot kuus, millele lisanduvad kõrvakulud vastavalt esitatud arvetele, kuni üürikomisjonis kehtestatud piirmäärani. Vastustaja võlale vastu ei ole 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 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.

Vaidlust ei ole selles, et vaidlusalune eluruum anti pärast üürilepingu sõlmimist vastustaja kasutusse, et ta on tarbinud kommunaalteenused ega ole vaidlustanud nende osutamist. Vaidlust ei ole ka selles, et vastustaja jätkuvalt kasutab eluruumi.

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 tingimuste kohaselt pidi vastustaja maksma üüri igakuiselt kuu 1. kuupäevaks, kõrvalkulude eest igakuiselt kuu 15. kuupäevaks.

Võla arvestusest (tlk 4, 71) ja esitatud arvetest (tlk 24-33, 57-69) järeldub, et arveid esitati vastustajale igakuiselt. Üür on vastustajal tasumata alates detsembrist 2019. Kõrvalkulude eest ei ole tasutud novembris ja detsembris 2019 ning alates veebruarist 2020. Selle tulemusel oli aprilli 2020 seisuga vastustaja võlg 2373,05 eurot (tlk 4). Kuna lepingus oli maksmise tähtaegadena kokku lepitud üüri osas jooksva kuu 1. kuupäev ning kõrvalkulude osas kuu 15. kuupäev, on maksetähtajad möödunud ja nõue aprillis 2020 koos eelneva võlga tasuda tulnud summade osas on muutunud sissenõutavaks. Mitteraksmist vabandavaid asjaolusid ei ole teada. Võlaarvestuse kohaselt on makstud summade hulka arvestatud ka vastustaja makstud tagatisraha. Seega tuleb vastustajalt välja mõista võlg 30.04.20 seisuga kokku 2373,05 eurot.

Üürileandja nõuab ka pärast aprilli 2020 tekkinud võla üürnikult väljamõistmist, ta nõuab seda kuni üürikomisjonis lubatud rahalistele nõuetele kehtestatud piirmäärani 3200 eurot.

Tulenevalt VÕS § 335, mille kohaselt peab üürnik juhul, kui ta kasutab eluruumi ka pärast lepingu lõppemist, selle eest üürileandjale maksma, on nõue ka selles osas põhjendatud. Üürikomisjoni istungi toimumise ajaks võlga tasutud ei ole, võlg on kasvanud üle 4000 euro (võla arvestus, tlk 71). Seega on üürnik maksmise kohustust rikkunud ka pärast 2020.a aprillikuud ja nõue temalt alates maist 2020 tekkinud võla väljamõistmiseks põhjendatud.

Kuna avaldaja nõuab vastustajalt eluruumi kasutamise eest tasumist lepingus kokkulepitud üüri määras ja kõrvalkulude eest vastavalt tarbimisele, ei ole nõue ülemäärane. Nõude rahuldamine ei saa üürnikku ka ülemääraselt koormata, sest igakuise maksmise kohustus oli kokku lepitud juba üürilepingus.

ÜVLS § 1 lg 1¹ sätestab, et üürikomisjonis ei lahendata vaidlusi, mis ületavad 3200 eurot. Sellega arvestas avaldaja ka oma nõude täpsustamisel. Komisjon on eespool rahuldanud nõude 2373,05 euro ulatuses, seega alates maikuust 2020 tekkinud võlga on võimalik vastustajalt välja mõista $3200 - 2373,05 = 826,95$ eurot. Seetõttu mõistab komisjon vastustajalt alates maist 2020 tekkinud võla välja arvestusega, et käesolevas menetluses väljamõistetud summad kokku ei ületaks seadusega üürikomisjonis rahalistele nõuetele kehtestatud piirmäära, st komisjon mõistab vastustajalt alates 04.05.20 välja veel 826,95 eurot.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotluse istungi edasi. Vastustaja kutsuti komisjoni istungile kirjaliku kutsega (tlk 46), mille ta sai kohtutäituri vahendusel kätte 01.09.20 (tlk 54-55). Kutses oli vastustajat hoiatatud, et mõjuva põhjuseta 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.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber