

Üürivaidlusasi nr. 11-1/66/09
Otsuse kuupäev ja koht 26.10.2009.a , Tallinn
Üürikomisjoni koosseis Heli Hellamaa (istungi juhataja), Kaja Tassa ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi AS ISS Eesti (registrikood 10031220, asukoht Vilde tee 129, 12613 Tallinn) avaldus L.B. (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Mxxxxxxx xx/x-x, 13915 Tallinn) vastu nõudes mõista vastustajalt välja üüri- ja kõrvalkulude võlgnevus 2913,22 krooni ning alates 03.05.2009 kahjuhüvitis kuni eluruumi tegeliku vabastamiseni vastavalt igakuuliselt esitatud korterimaksete arvetele, kohustada vastustajat tagastama avaldajale eluruumi Mxxxxxxx xx/x-x Tallinnas, selle kohustuse vabatahtlikult mittetäitmisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja nimetatud eluruumist väljatõstmine

Istungil osalenud isikud Avaldaja esindaja Janno Kümnik
Asja läbivaatamise kuupäev 15.10.2009

Resolutsioon Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Rahuldada avaldus täies ulatuses.
2. Mõista L.B.-lt välja üüri- ja kõrvalkulude võlgnevus 2913,22 krooni.
3. Mõista L.B.-lt välja kahjuhüvitis alates 03.05.2009 kuni eluruumi tegeliku vabastamiseni vastavalt igakuuliselt esitatud korterimaksete arvetele.
4. Kohustada L.B. tagastama avaldajale eluruumi Mxxxxxxx xx/x-x Tallinnas.
5. Eluruumi Mxxxxxxx xx/x-x Tallinnas tagastamisest keeldumise korral määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja väljatõstmine nimetatud eluruumist.

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 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 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 täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Avalduse kohaselt sõlmis L.B. 22.04.2008 üürilepingu Mxxxxxxx xx/x-x eluruumi kasutamiseks tähtajaga kuni 22.04.2013. Üürilepingus on märgitud üürileandjaks Tallinna linn ja üürileandja esindajaks OÜ Minu Vara. Tulenevalt sõlmitud üürilepingust kohustus üürnik tasuma üüri 25 kr/m² ja vastavalt üürilepingu tingimuste punktile 14.3 lisaks

kõrvalkulud. Avalduse kohaselt on L.B. temale esialgu OÜ Minu Vara, alates 15.07.2009 AS ISS Eesti poolt Mxxxxxx xx/x-x eest esitatud arveid tasunud ebakorrapäraselt. Seoses üürniku võlga esitas üürileandja esindaja 01.04.2009 Pärnu Maakohtusse maksekäsu kiirmenetluse avalduse eelnimetatud kuupäeva seisuga võlgnevuse summas 18168,65 krooni sissenõudmiseks. Üürnik makseettepanekule vastuväidet ei esitanud ning kohtu poolt tehtud 13.05.2009 maksekäsk tsiviilasjas nr 2-09-14334 saadeti täitmisele. Peale ülalnimetatud võlgnevuse on üürnikul avalduse üürikomisjonile esitamise ajaks üürivõlgnevus 5292,07 krooni. 02.04.2009 saatis avaldaja üürnikule tähitult Tallinna linnaga kooskõlastatult avalduse üürilepingu ülesütlemiseks. Samal päeval edastati avalduse koopia käsipostiga ka üürniku postkasti. Üürnik on avalduse kätte saanud, kuid ei ole sellele reageerinud. Ka ei ole ta ülesütlemist vaidlustanud. Ülesütlemisavalduses kohustati vastustajat eluruumi Mxxxxxx xx/x-x vabastama hiljemalt 02.05.2009 ja võtmed tagastama. Eluruumi ei ole vabastatud ja haldajale üle antud. VÕS § 334 kohustab üürnikku üürilepingu lõppemisel eluruumi tagastama. Kuna üürniku täitmata kohustused on suurenenud olenemata täitemenetluse algatamisest, leiab avaldaja, et esines alus üürilepingu ülesütlemiseks. Tuginedes õigusliku alusena VÕS §§ 76 lg 1 lg 1; 101 lg 1 p 1; 313 lg 1 ja 316 lg 1 p 1-3 palub avaldaja mõista vastustajalt välja lepingujärgne üüri- ja kõrvalkulude võlgnevus 3629,99 krooni, kohustada L.B. tagastama avaldajale eluruumi Mxxxxxx xx/x-x Tallinnas ning nimetatud eluruumi tagastamisest keeldumise korral määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja eelnimetatud eluruumist väljatõstmine ning alates 03.05.2009 mõista vastustajalt välja kahjuhüvitis vastavalt üürileandja poolt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tegeliku vabastamiseni.

Istungil jäi avaldaja esindaja avalduses toodud põhjenduste juurde, kuid vähendas lepingujärgse võlanõude summat märkides, et avalduse täienduses toodud võlanõude suurus ei ole kooskõlas esitatud tõenditega, tegemist on ilmselt veaga. Palus vastustajalt välja mõista lepingujärgne üüri- ja kõrvalkulude võlgnevus summas 2913,22 krooni. Selgitas, et avaldaja poole vastustaja võlga seoses pöördunud ei ole ja nõuet vaidlustanud samuti ei ole. Pärast üürilepingu ülesütlemist on elamu haldur üritanud eluruumi tagasi nõuda, kuid vastustaja vaidleb sellele vastu. Koos L.B.-ga kasutab eluruumi vastustaja abikaasa B.B.

Vastustaja vastuväited

Vastustajale 15.06.2009 saadetud määruses anti vastustajale nõuetele vastamiseks ja tõendite esitamiseks tähtaeg 03.08.2009. Vastustaja on määruse 03.07.2009 AS Eesti Post kaudu kätte saanud (väljastustead, tlk 65). Vastustaja nõuetele vastuseks kirjalikku vastust ega muid tõendeid ei esitanud. Istungile vastustaja ei ilmunud.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära kohal olnud üürivaidluse poole, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et avaldus tuleb rahuldada.

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

Harju Maakohtu kinnistusosakonna andmebaasi kohaselt on Tallinnas Mxxxxxx xx asuva elamu- ja sotsiaalma omanikuna kantud kinnistusraamatusse Tallinna linn. 05.07.2007 sõlmitud asjaõiguslepingu alusel on nimetatud kinnistule seatud hoonestusõigus OÜ Loopealse Elamu kasuks 30 aastaks (väljatrükk, tlk. 89-91). OÜ Loopealse Elamu on 05.02.2008 sõlminud OÜ Minu Varaga kinnisvara haldus- ja hooldusteenuste osutamise lepingu, mille p. 3.2.1 alusel võttis OÜ Minu Vara endale kohustuse esindada OÜ Loopealse Elamu Tallinna linna tüüplepingutele vastavate üürilepingute sõlmimisel, üürilepingute

täitmisega ja lõpetamisega seonduvates küsimustes, s.h. kuid mitte ainult üür ja kõrvalkulude eest arvete esitamisel ning vastavate arvete tasumise nõudmises üürnikelt ning üürilepingute lõpetamisel ja eluruumide üürnike poolt tagastamisel (leping koos lisadega, tlk 7-43). AS ISS Eesti (ühendav ühing, registrikood 10031220, aadress Vilde tee 129, Tallinn, 12613) ja Osäühing Minu Vara (ühendatav ühing, registrikood 11009530, aadress Vilde tee 129, Tallinn, 126139) on ühinenud 23.04.2009.a. sõlmitud ühinemislepingu alusel. Ühinemisotsused on vastu võetud 29.05.2009.a. Äriregistrisse on ühinemise kanne tehtud 15.07.2009.a. Seoses sellega on ühendatav ühing, OÜ Minu Vara registrist kustutatud ja kõik õigused ning kohustused on üle läinud ühendavale ühingule, AS-le ISS Eesti (äriregistri väljatükk, tlk 75). L.B. sõlmis 22.04.2008 eluruumi üürilepingu Tallinnas Mxxxxxx xx/x-x asuva 54,9 m² suuruse korteri kasutamiseks tähtajaga 22.04.2013 (üürileping, tlk 5-6). Üürilepingu punktis 4 on märgitud üürileandjaks Tallinna linn ja üürileandja esindajaks eluruumi omanikult saadud volituse alusel OÜ Minu Vara. Üürilepingu punkti 9 kohaselt lepitati kokku üürisummas 1372 krooni kuus (25 kr/ m²) ning lisaks keldri kasutamise eest 200 krooni kuus. Vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 07.05.2003 määrusele nr 38 kehtivad kõikidele Tallinna Linna omandis olevatele üürilepingutele üürilepingu tingimustena eeltoodud määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimused” (edaspidi Üürilepingu tingimused). Eelpool nimetatud üürilepingu punkti 14 alapunktis 1 on üürniku kinnitus, et ta on teadlik Üürilepingu tingimuste kehtivusest tema üürilepingule, ta on nimetatud tingimustega tutvunud, mõistnud tingimuste sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel. Alapunktis 3 on üürnik kinnitanud, et on teadlik ka sellest, et lisaks üüri maksmisele tuleb tal kanda eluruumi kasutamisega seonduvad kõrvalkulud ja eluruumiga seonduvad maksud. Üürilepingu on üürnik allkirjastanud.

Üürileandja esitas vastustajale üüriarveid maksmisele kuuluvate üüri ja kõrvalkulude kohta (tlk 44-51 ja 77-79). Kuna vastustajal oli avaldaja ees võlgnevus, on OÜ Minu Vara poolt 01.04.2009 esitatud maksekäsu kiirmenetluse avalduse alusel Pärnu Maakohus teinud maksekäsu tsiviilasjas nr 2-09-14334/4, millega kohustati L.B. tasuma avaldajale võlgnevuse summas 18168,65 krooni (maksekäsk, tlk 52-53). 02.04.2009 koostas AS ISS Eesti vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse, milles ütles 22.04.2008 sõlmitud eluruumi üürilepingu alates 02.05.2009 võla tõttu üles.

Avaldaja nõuab L.B.-lt lepingujärgse üüri- ja kõrvalkulude võlgnevuse 2913,22 krooni ning alates 03.05.2009 kahjuhüvitise vastavalt üürileandja poolt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tegeliku vabastamiseni väljamõistmist, kohustada L.B. tagastama avaldajale eluruumi Mxxxxxx xx/x-x Tallinnas ning nimetatud eluruumi tagastamisest keeldumise korral määrata otsuse täitmise viisiks tema eelnimetatud eluruumist väljatõstmine.

1) Üüri- ja kõrvalkulude võla nõude osas tegi komisjon kindlaks:

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) üksnes juhul, kui selles on kokku lepitud. Kõrvalkuludeks on tasu üürileandja või kolmanda isiku teenuste ja tegude eest, mis on seotud asja kasutamisega.

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. VÕS § 101 lg 1 p 1 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud, nõuda kohustuse täitmist.

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 p.6.2 kohaselt kohustus üürnik kandma kõik eluruumiga seotud kõrvalkulud, s.h. maamaksukulud ulatuses, mis vastab üürniku maakasutusele ja eluruumile vastava osa hoonekindlustuse kuludest nende olemasolul. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja, lähtudes mõõturite olemasolul nende näitudest ja teenuste pakkujate esitatavatest arvetest, punktide 7.1 ja 7.2 kohaselt kohustus üürnik tasuma lepingu alusel tasumisele kuuluvad maksed iga kuu 20. kuupäevast arvates.

Avaldaja poolt esitatud tõenditest, arvetest perioodi oktoober 2008 kuni juuni 2009 nähtub, et vastustajale on igakuiselt määratud korterimakseid. Talle esitatud arvetes teatati üürniku poolt maksmisele kuuluva summa suurus ja märgiti võlgnevuse olemasolul ka võla suurus. Komisjonil puuduvad tõendid, et vastustaja oleks temale esitatud arveid vaidlustanud. Seega võib öelda, et ta on talle osutatud teenused vastu võtnud. Ka nähtub nimetatud tõenditest, et vastustajal on eelnimetatud perioodi eest võlg avaldaja ees. Näiteks 01.oktoobri 2008 seisuga vastustajale esitatud arvel on märgitud võla suuruseks 2038,22 krooni (tlk 44), perioodi lõpuks seisuga 01.06.2009 on märgitud võla suuruseks 23460 krooni (tlk 78). Üürileandja poolt esitatud arvete ja Üürilepingu tingimuste kohaselt pidi üürnik tasuma üüri ja kõrvalkulude eest igakuiselt 30. kuupäevaks. Alates detsembrist 2008 kuni juunini 2009 ei ole vastustajalt laekunud ühtegi makset. Seega eeltoodu põhjal leiab komisjon, et vastustaja oma lepingust tulenevat kohustust tasuda igakuuliselt talle esitatud arvete alusel korterimaksede (üüri ja kõrvalkulude) eest õigustatud isikule (üürileandjale ehk avaldajale) nõuetekohasel viisil ja lepinguga kindlaksmääratud tähtajaks ei täitnud ning seetõttu on vastustajal tekkinud avaldaja ees võlgnevus. Komisjonil puuduvad tõendid vastustajal mõjuvate põhjuste olemasolu kohta korterimaksede mittetasumiseks. Eelpool nimetatud tõendite kohaselt on vastustaja koguvõlgnevus avaldaja ees 01. juuni 2009 seisuga 23460,72 krooni, millest 18168,65 krooni osas on Pärnu Maakohus teinud L.B. vastu maksekäsu tsiviilasjas nr 2-09-14334/4. Seega on vastustajal sissenõudmata võlgnevus avaldaja ees 01.06.2009 seisuga 2913,22 krooni, mille väljamõistmist avaldaja taotleb. Komisjon leiab, et eeltoodu põhjal on vastustaja võlgnevus avaldaja poolt nõutavas summas õiguslikult põhjendatud, tõendatud ja tuleb L.B.-lt AS ISS kasuks välja mõista.

2) Komisjoni seisukoht üüritud asja tagastamise nõude osas.

Kõigepealt, et otsustada üüritud asja tagastamise nõude üle, peab komisjon võtma seisukoha üürilepingu lõppemise osas.

Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, tuleneb pooltevaheline üürisuhe ja vastustajal korterimaksede tasumise kohustus 22.04.2008 sõlmitud üürilepingust. Avaldaja ütles vastustajale üürilepingu 02.04.2009 koostatud ülesütlemisavaldusega alates 02.05.2009 VÕS § 316 ja üürilepingu tingimuste p. 21.5 ja 21.6 alusel üles.

Üürilepingu ülesütlemiseks seadusest tuleneva põhjuse olemasolu osas tuvastas komisjon: VÕS § 313 lg 1 järgi võib mõjuval põhjusel kumbki lepingupool nii tähtjatu kui tähtjalise 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 lg 3 sätestab, et üürilepingu erakorralisest ülesütlemisest ei pea ette teatama, kui seadusest ei tulene teisiti.

VÕS § 316 lõike üks punktide 1, 2 ja 3 kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega või kui võlgnetava üüri summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa või kui võlgnetavate kõrvalkulude summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa.

Üürilepingu tingimuste p. 21.5 ja 21.6 kohaselt on üürileandjal õigus üürileping erakorraliselt üles öelda, kui üürniku võlg ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa või üürnik võlgneb kõrvalkulude eest summa, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulud summa.

Avaldaja poolt vastustajale tehtud üürilepingu ülesütlemisavalduse kohaselt oli vastustaja võlg avaldaja ees 02.04.2009 seisuga 18168,65 krooni. Avaldaja poolt esitatud kümne kuu arvete põhjal tegi komisjon kindlaks, et vastustajale määratud üüri- ja kõrvalkulude keskmise arve suuruseks on 2788 krooni, millest tulenevalt kolme kuu eest maksmisele kuuluvaks keskmiseks summaks on 8364 krooni. Seega üürilepingu ülesütlemise momendiks ületas tema võlgnevus kolme kuu üüri ja kõrvalkulude eest maksmisele kuuluva keskmise summa. Avaldaja oli eelnevalt vastustajat võlast ka teavitanud igakuiselt esitatavatel arvetel. Kuna eelpool leidis tõendamist ülesütlemise aluse esinemine (s.o. vastustajal üle kolmekuuline viivitus üüriarvete tasumisega ning võlgnevus rohkem kui kolmekuulise üüri ja ka kõrvalkulude summa ulatuses) ja see on kooskõlas VÕS §-s 316 lg 1 punktides 1, 2 ja 3 ja VÕS 313 toodud asjaoludega ja sõlmitud üürilepingu tingimustega, oli avaldajal õiguslik alus üürilepingu ülesütlemiseks.

Üürilepingu ülesütlemisavalduses teatas avaldaja vastustajale, et ütleb 22.04.2008 sõlmitud eluruumi üürilepingu aadressil Mxxxxxx xx/x-x alates 02.05.2009 VÕS § 316 lg 1 tulenevalt üles, kuna vastustajaga võlg seisuga 02.04.2009 on 18168,65 krooni, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri- ja kõrvalkulude summa. Samuti märkis avaldaja ülesütlemisavalduses, et vaatamata meeldetuletusele (10.12.2008) ei ole vastustaja oma võlga tasunud. Avaldaja kohustas vastustajat eluruumi 02. mail 2009 vabastama. Ka teatati, et üürilepingu ülesütlemise vaidlustamiseks on õigus 30 päeva jooksul ülesütlemisavalduse saamisest esitada taotlus Tallinna Üürikomisjonile või Harju Maakohtusse aadressil Kentmanni tn 13.

VÕS § 325 sätestab eluruumi ülesütlemisavaldusele kindla vormi. 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. Eeltoodud nõuetele mittevastav ülesütlemine on tühine.

Komisjon tuvastas, et vastustajale tehtud ülesütlemisavalduses on märgitud üüritud asi, eluruum Mxxxxxx xx/x-x Tallinnas, lepingu lõppemise päev 02.05.2009, ülesütlemise alusena on märgitud VÕS § 316 lg 1 ja lahti kirjutatud, et vastustajal on üüri ja kõrvalkulude võlgnevus summas 18168,65 krooni, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude summa. Ülesütlemisavalduse vaidlustamise osas on märgitud, et ülesütlemist on vastustajal õigus vaidlustada Tallinna Üürikomisjonis või Harju Maakohtus aadressil Kentmanni 13 ülesütlemise avalduse saamisest 30 päeva jooksul. Seega on ülesütlemisavalduses märgitud korrektselt kõik seaduses sätestatud kohustuslikud andmed ja ülesütlemisavaldus on sätestatud nõuetele vastav.

Avaldaja saatis vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse 02.04.2009 tema elukoha aadressile Mxxxxxx xx/x-x Tallinnas. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) § 69 lg 3

kohaselt loetakse lepinguga seotud tahteavaldus, mis on tehtud eemalviibijale, kättesaaduks, kui see on toimetatud tahteavalduse saaja lepingu täitmisega kõige enam seotud tegevuskohta ja tahteavalduse saajal on mõistlik võimalus sellega tutvuda. Kuna vastustaja elukoht Mxxxxxx xx/x-x Tallinnas on ka temaga sõlmitud üürilepinguga seotud tegevuskoht ning tahteavaldus on saadetud vastustajale tähtkirjaga, mille tagastamise kohta avaldajale komisjonil tõendid puuduvad, siis võib lugeda, et vastustajal pidi olema mõistlik võimalus ülesütlemisavaldus kätte saada ning seega komisjoni hinnangul tuleb lugeda, et vastustaja on ülesütlemisavalduse kätte saanud. Üürikomisjonile avalduse esitamise seisuga 10.06.2009 vastustaja ülesütlemisavaldust vaidlustanud ei olnud (teabenõue Harju Maakohtusse koos vastustega, tlk 57-58). Eeltoodu põhjal komisjon leiab, et ülesütlemisavaldus on vastustaja suhtes kehtivaks muutunud ja seega üürileping poolte vahel lõppes ülesütlemisavalduses märgitud tähtpäeval 02.05.2009.

Vastavalt VÕS § 334 lg 1 peab üürnik üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele.

Komisjon tuvastas eelnevalt, et üürileping poolte vahel on lõppenud. Kuna vastustaja ei ole üüritud asja (eluruumi) tagastanud ja kasutab seda edasi, siis tekkis avaldajal õigus nõuda üüritud asja tagastamist. Avaldaja seletuse kohaselt on haldur vastustajalt ka eluruumi tagastamist nõudnud, kuid vastustaja on sellest keeldunud. Seega avaldaja nõue üüritud asja tagastamise osas tuleb rahuldada, kohustades L.B. tagastama avaldajale eluruumi Mxxxxxx xx/x-x Tallinnas.

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 § 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 (Täitemenetluse seadustik § 2 lg 1 p 7). Tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 445 lg 1 näeb ette, et kohus võib otsuses kindlaks määrata otsuse täitmise viisi ja korra. Menetlusele üürikomisjonis nimetatud seadustik selles osas ei laiene. Samas on ÜVLS eesmärk lahendada üürivaidlusi tsiviilkohtumenetlusega võrreldes odavamalt ja kiiremini. Seega ei ole ka 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.

TsÜS § 4 kohaselt kohaldatakse õigussuhet reguleeriva sätte puudumisel sätet, mis reguleerib reguleerimata õigussuhte lähedast õigussuhet, kui õigussuhte reguleerimata jätmine ei vasta seaduse mõttele ega eesmärgile.

Komisjon on seisukohal, et antud juhul on põhjendatud seaduse analoogia kasutamine, kuna vastasel juhul võib osutuda komisjoni otsuse täitmine õigustatud poolele ebamõistlikult koormavaks. Seetõttu komisjon leiab, et on vajalik määrata antud asjas kindlaks otsuse täitmise viis ning otsustab, et eluruumi Tallinnas Mxxxxxx xx/x-x vabatahtlikust tagastamisest keeldumise korral tuleb L.B. eelnimetatud eluruumist välja tõsta.

3) Kahjuhüvitise nõude osas komisjon otsustas:

VÕS § 335 sätestab, et kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest kahjuhüvitisenä nõuda kas üürilepingus kokkulepitud üüri või üüri, mis on samasuguses asukohas oleva samasuguse asja puhul tavaline.

Kuna eelnevalt komisjon tuvastas, et üürileping on lõppenud ja üürnik on kohustatud eluruumi üürileandjale tagastama, kuid ta ei ole seda teinud ja kasutab eluruumi edasi, on seega ka nõue mõista L.B.-lt alates 03. maist 2009, s.o. üürilepingu lõppemisele järgnevast päevast kuni eluruumi tegeliku vabastamiseni kahjuhüvitis vastavalt igakuuliselt esitatud korterimaksete arvetele õiguslikult põhjendatud ja tõendatud ning kuulub rahuldamisele.

4) ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjusega, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel edasi.

Vastustajale L.B.-le on kutse 15.10.2009 kell 10.00 määratud istungile AS Eesti Post kaudu 02.09.2009 kätte antud (väljastustead, tlk 85). Määratud istungile vastustaja ei ilmunud ja istungilt puudumise mõjuvaid põhjuseid üürikomisjonile ei teatanud. Avaldaja istungi edasilükkamist ei taotlenud, mistõttu komisjon leidis, et kuna vastustaja on istungi ajast ja nõuetest teadlik, kuid temale antud võimalust vastuväidete esitamiseks ei ole kasutanud, on vaidluse lahendamine ilma vastustaja kohalolekuta põhjendatud.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Kaja Tassa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad