

Üürivaidlusasi nr.	11-1/27/10
Otsuse kuupäev ja koht	17.06.2010.a , Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Kaja Tassa (istungi juhataja), Heli Hellamaa ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus D. D. (ik XXXXXXXXX, elukoht XXXXXXXX) vastu nõuetes välja mõista vastustajalt korterimaksete võlg kokku 3724,79 krooni ja kahjuhüvitisena korterimaksed eluruumi tagastamisega viivitamise eest vastavalt üürileandja poolt esitatavatele arvetele alates 09.02.2010 kuni eluruumi vabastamiseni ning kohustada vastustajat vabastama eluruum XXXXXX, Tallinnas ja vabastamise kohustuse vabatahtlikul mittetäitmisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja nimetatud eluruumist välja- tõstmine.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja Põhja-Tallinna Valitsuse esindaja Mai Sõber
Asja läbivaatamise kuupäev	08.06.2010
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Rahuldada avaldus täies ulatuses.
2. Mõista välja D. D.-lt (D.) Tallinna linna kasuks korterimaksete võlg kokku 3724,79 krooni (kolm tuhat seitsesada kaksikümmend neli krooni 79 senti).
3. Kohustada D. D.-d tagastama Tallinna linnale üüritud asi, eluruum Tallinnas aadressil XXXXXXXXX.
4. Eluruumi XXXXXXXXXX, Tallinn vabatahtlikust tagastamisest keeldumise korral määrata otsuse täitmise viisiks D. D. väljatõstmine nimetatud eluruumist.
5. Mõista välja D. D. Tallinna linna kasuks kahjuhüvitis üüritud asja tagastamisega viivitamise eest senises üürimääras vastavalt üürileandja poolt igakuiselt esitatavatele arvetele alates 09.02.2010 kuni asja faktilise tagastamiseni.

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 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

Avalduse kohaselt on vastustaja D. D. kasutusse antud eluruum XXXXXXXX, suurusega 22,2m², temaga 09.02.2009 sõlmitud üürilepingu alusel tähtajaga kuni 09.02.2013. Üürilepingu punktid 9 ja 11 kohustavad üürnikku tasuma üüri, kõrvalkulude ja eluruumiga seonduvate

maksude eest igakuuliselt Põhja-Tallinna Valitsuse poolt saadetud arvete alusel. Võla arvestuse saldolt nähtuvalt ei ole vastustaja alates üürilepingu sõlmimisest tasunud ühtegi makset. Avaldaja saatis 27.03.2009 vastustajale hoiatuse, milles kohustas vastustajat tasuma makse igakuuliste arvete alusel, arvel näidatud summas ja hiljemalt jooksva kuu viimasel päeval ning määras võla 954,69 krooni tasumise tähtajaks 31.03.2009. Vastustaja ei asunud üürilepingut korrektselt täitma ega maksnud ka võlgnevust. 14.09.2009 esitas avaldaja vastustajale uue hoiatuse, milles määras võla 3710,98 krooni tasumiseks tähtaja 30.09.2009. Kuna maksete tasumist ei toimunud, tegi avaldaja vastustajale 14.01.2010 üürilepingu ülesütlemise avalduse, milles teatas eluruumi XXXXXXXXXX üürilepingu ülesütlemisest 25.01.2010 maksete võlgnevuse tõttu vastavalt VÕS § 316. Avalduses kohustati vastustajat vabastama eluruum hiljemalt 26.01.2010 ja tooma võtmed Põhja-Tallinna Valitsusse. Ülesütlemise avaldus saadeti vastustajale nii lihtkirjaga kui ka väljastusteatega tema rahvastikuregistri järgsesse elukohta XXXXXXXXXX. Vastustaja sai ülesütlemise avalduse kätte 08.02.2010 ning teatas, et ta vahepeal eluruumis ei elanud, kuid nüüd elab seal taas. Avaldaja leiab, et vastustajal puudub igasugune tahe lepingujärgseid kohutusi täita. Tallinna linn ei anna eluruumi tasuta kasutada ka hädasti elurume vajavatele isikutele. Üürilepingu ülesütlemine jõustus avalduse kättesaamisest, so 08.02.2010.

Materiaalõigusliku alusena toetub avaldaja VÕS paragrahvidele 76 lg 1; 101 lg 1; 108 lg 1; 313; 316 lõigetele 1, 2 ja 3; 196 lg 2, 334 lg 1 ning 335. Avaldaja leiab, et antud juhul on rikutud üürilepingust tulenevat põhikohustust – tasu maksmise kohustust. Vastustajal oli võlg enam kui kolm kuud ja võlgnetav summa ületab vastustaja kolme kuu maksete summa. Vastustajale antud tähtaeg võla tasumiseks lõppes tulemusteta. VÕS § 334 lg 1 kohustab üürnikku üüritud asja pärast lepingu lõppemist tagastama. Eluruumi ei ole vabastatud ja avaldajale üle antud. Kuna eluruum on endiselt vastustaja valduses ja ei ole teada, millal vastustaja eluruumi vabastab, siis nõuab avaldaja kahjuhüvitist VÕS § 335 alusel. Avaldaja palub kohustada vastustajat vabastama tema ebaseaduslikus valduses olev eluruum XXXXXX, selle kohustuse vabatahtlikul mittetäitmisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja väljatõstmine eluruumist ning välja mõista vastustajalt avaldaja kasuks korterimaksete võlgnevus 3721,79 krooni ja kahjuhüvitisena korterimaksete summad vastavalt igakuulistele arvetele alates 09.02.2010 kuni eluruumi faktilise vabastamiseni.

Istungil jäi avaldaja esindaja avalduses toodud nõuete ja selgituste juurde. Esindaja märkis, et vastustaja ei ole menetluse käigus võlga tasuma asunud ning ei ole ka avaldaja esindaja poole pöördunud. Leidis, et asja võib läbi vaadata ilma vastustaja osavõtuta.

Vastustaja vastuväited

Vastustajale saadeti kutse komisjoni istungile esmalt 19.03.2010 posti teel tema elukoha aadressile XXXXXXXXXX, Tallinn (toimiku lk 28 ja 30-34). Kuna vastustaja kutset postiasutuse kaudu vastu ei võtnud, siis saadeti talle uus kutse 29.04.2010 politseiasutuse abiga (tlk 36). Koos kutsega saadeti vastustajale ka avaldaja avalduse koopia ning selle lisad. Vastustaja on kutse politseiasutuse vahendusel isiklikult vastu võtnud 10.05.2010 (tlk 37). Seega tuleb lugeda, et vastustaja on istungist ja tema vastu esitatud nõuetest teadlik. Kutses hoiatati vastustajat istungilt mõjuva põhjusega puudumise tagajärgedest ning anti talle tähtaeg avaldaja avaldusele kirjaliku vastuse esitamiseks. Vastustaja kirjalikku vastust ei esitanud, istungile ei ilmunud ning oma mõjuvatest põhjustest istungilt puudumiseks komisjoni ei teavitanud.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära kohal viibinud 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.

Avaldaja Tallinna linna, Põhja-Tallinna Valitsuse kaudu, ja vastustaja D. D. vahel sõlmiti 09.02.2009 munitsipaalaluruumi üürileping nr 5-29/13 (toimiku lk 5) eluruumi Tallinnas aadressil XXXXXXXXXX kasutamiseks. Üürileping sõlmiti tähtajalisena, tähtajaga kuni 09.02.2013.a. Seega kehtis poolte vahel enne üürilepingu erakorralist ülesütlemit tähtajaline üürileping.

Pooltevahelise üürilepingu punktis 9 on kokku lepitud, et vastustaja kohustub maksma üüri vastavalt üürileandja esitatud arvetele. Lepingu punktis 11 on üürniku kinnitus, et ta on teadlik, et üürilepingu tingimustena kehtivad Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Munitsipaalaluruumi üürilepingu tingimused“ (edaspidi Üürilepingu tingimused), ta on märganud tingimustega tutvunud, mõistnud tingimuste sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel ning üürnik on teadlik, et lisaks üüri maksmisele tuleb tal kanda ka eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulud ja eluruumiga seotud maksud. Üürilepingu tingimuste punkt 7.2 kohaselt on üürnik kohustatud igakuiselt kandma kõik eluruumiga seotud kõrvalkulud. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja, lähtudes mõõturite näitudest, teenuste pakujate esitatavatest arvetest ja kehtivast arvestus-metoodikast. Vastavalt Üürilepingu tingimuste punktidele 8.1 ja 8.2 esitab üürileandja üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks üüriarve p 7 tulenevate maksete kohta, sh üüri ja teiste muutumatu suurusega maksete osas jooksva kuu kohta ning teiste lepingu alusel tasumisele kuuluvate maksete osas eelneva kuu kohta ning üürnik on kohustatud 10 päeva jooksul iga kuu 20. kuupäevast arvates tasuma üürileandja pangaarvele lepingu alusel tasumisele kuuluvad maksed.

Avaldaja on igakuiselt saatnud vastustajale korterimaksete arveid (tlk 6-8). 27.03.2009 saatis avaldaja vastutajale hoiatuse (tlk 9), kus tuletas meelde vastustaja kohustust tasuda talle esitatud arved näidatud summas ning tähtaegselt ning andis tähtaja võla tasumiseks. Samuti soovitati vastustajal makseraskuste korral pöörduda abi saamiseks Põhja-Tallinna Valitsuse sotsiaalhoolde osakonna poole. 14.09.2009 saadeti vastustajale uus hoiatus (tlk 10). 14.01.2010 saatis avaldaja vastustajale üürilepingu ülesütleamise avalduse (tlk 14-15). Vastustaja on kinnitanud oma allkirjaga ülesütleamise avalduse avaldajapoolsele koopiale, et on avalduse 08.02.2010 isiklikult kätte saanud (tlk 15).

Avaldaja nõuab vastustajalt üüritud asja tagastamist, üüri- ja kõrvalkulude ning muude eluruumiga seonduvate kulude (korterimaksete) võla 3721,79 krooni ja kahjuhüvitise, vastavalt avaldaja poolt esitatavatele arvetele alates 09.02.2010 kuni eluruumi tagastamiseni, välja mõistmist ning otsuse täitmise viisi kindlaks määramist. Vastustaja ei ole tema vastu esitatud nõuetele vastuväiteid esitanud.

1) Kortermaksete võla nõude osas tegi komisjon kindlaks:

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) 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.

Avaldaja nõuab vastustajalt D. D.-lt eluruumi XXXXXXXX, Tallinnas kasutamise eest üürnikuna korterimaksete võlga kokku 3721,79 krooni. Avaldaja on võlanõude tõendamiseks esitanud pooltevahelise üürilepingu (tlk 5), kust tuleneb vastustajapoolne kohustus üüri maksta ning võlgnevuse arvestuse (korterite saldod alates jaanuar 2009 kuni veebruar 2010, tlk 6-8), kust nähtub, et avaldaja on vastustajale igakuiselt alates üürilepingu sõlmimisest 09.02.2009

esitanud üüriarveid, kuid vastustaja poolt ei ole laekunud ühtegi makset. Et vastustaja siiski asus eluruumi XXXXXXXX kasutama võib lugeda tõendatuks asjaoluga, et vastustaja on nimetatud aadressilt vastu võtnud nii üürilepingu ülesütlemise teate kui ka kutse üürikomisjoni istungile (tlk 36-37). Samuti on vastustaja rahvastikuregistri andmetel määranud oma elukohaks XXXXXXXX, Tallinn. Kuna vastustaja asus eluruumi kasutama, siis võib eeldada, et ta võttis ka vastu nimetatud eluruumile osutatud kommunaalteenused (kõrvalkulud). Komisjonil ei ole tõendeid, et vastustaja oleks on talle osutatud teenuseid või esitatud korterimaksete arveid vaidlustanud. Üürilepinguga võttis vastustaja üürnikuna endale kohustuse tasuda igakuiselt korterimaksete eest jooksva kuu 20. kuupäevast alates 10 päeva jooksul vastavalt üürileandja poolt esitatud arvetele. Nimetatud kohustuse jättis üürnik õigustatud isikule (üürileandjale ehk avaldajale) nõuetekohasel viisil ja lepinguga kindlaksmääratud tähtajaks alates üürilepingu sõlmimisest täitmata, jättes talle esitatud arved tasumata. Seetõttu on vastustajal tekkinud võlgnevus tasumata korterimaksete eest, mis seisuga 08.02.2010 moodustab kokku 8098,77 krooni. Käesolevas menetluses nõuab avaldaja vastustajalt võlga 3721,79 krooni ulatuses.

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 tasuma korterimaksete ees igakuiselt 10 päeva jooksul iga kuu 20. kuupäevast arvates. Üürileandja poolt esitatud arvete kohaselt pidi üürnik tasuma korterimaksete eest igakuiselt 30. kuupäevaks.

Vastustaja ei ole alates üürilepingu sõlmimisest 09.02.2009 tasunud ühtegi makset. Viimane arve esitati vastustajale perioodil 09.02.2009 – 08.02.2010 jaanuaris 2010 ning seega pidi ta tasuma selle hiljemalt 31.01.2010. Vastustaja jättis nii selle kui talle varasemalt esitatud arved maksmata. Avaldaja nõuab käesolevas menetluses eeltoodud perioodi eest võlga kokku 3721,79 krooni, kuna ülejäänud summa osas on võlanõue vastustaja vastu esitatud Pärnu Maakohtusse maksekäsu kiirmenetluse korras.

Komisjonile ei ole esitatud tõendeid, et vastustajapoolne korterimaksete maksmata jätmine oleks põhjendatud ja vabandatav. Seetõttu tekkis avaldajal õigus nõuda kohustuse täitmist ja avaldaja nõue korterimaksete võla osas tuleb rahuldada ning välja mõista vastustajalt D. D.-lt Tallinna linna kasuks korterimaksete võlg kokku 3721,79 krooni.

2) Üüritud asja tagastamise nõude osas komisjon leidis järgmist:

Avaldaja nõuab vastustajalt üüritud asja (eluruumi Tallinnas XXXXXXXX) tagastamist, kuna avaldaja ütles vastustajaga sõlmitud üürilepingu erakorraliselt üles.

Kõigepealt, et otsustada, kas avaldajal on õigus nõuda vastustajalt üüritud asja tagastamist, peab komisjon võtma seisukoha üürilepingu lõppemise osas. Selleks peab komisjon kindlaks tegema, kas ülesütlemine muutus vastustaja suhtes kehivaks, kas üürilepingu ülesütlemise teade vastab seaduses sätestatud nõuetele ning kas üürileandjal oli olemas seaduslik alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks.

Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, kehtis poolte vahel enne üürilepingu ülesütlemist tähtajaline üürileping.

VÕS § 313 lg 1 järgi võib mõjuval põhjusel kumbki lepingupool nii tähtajatu kui tähtajalise üürilepingu üles öelda. Põhjus on mõjuv, kui selle esinemisel ei saa ülesütlemist soovival 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.

VÕS § 325 sätestab eluruumi üürilepingu ülesütlemise avaldusele 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.

Üürilepingu tingimuste punktide 22.5, 22.6 ja 22.7 kohaselt on üürileandjal õigus üürileping erekorraliselt üles öelda, kui: üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega; üürnik võlgneb üüri summas, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa või üürnik võlgneb kõrvalkulude eest summas, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa.

Avaldaja saatis vastustajale üürilepingu ülesütlemise avalduse 14.01.2010.a. (toimiku lk 14-17). Avaldus saadeti vastustaja rahvastikuregistrijärgse elukoha aadressile XXXXXXXXXX, Tallinn, mis on ühtlasi ka pooltevahelise lepingu täitmisega seotud koht, nii täht- kui lihtkirjaga (tlk 16-17). Vastustaja kinnitas ülesütlemise avalduse kätte saamist isiklikult oma allkirjaga avaldajapoolsel ülesütlemise avalduse koopial 08.02.2010. Kuna vastustaja kinnitas ülesütlemise avalduse kätte saamist 08.02.2010, siis muutus ülesütlemine tema suhtes kehtivaks samast kuupäevast alates. Komisjoni andmetel ei ole vastustaja üürilepingu ülesütlemist vaidlustanud (Harju Maakohtu vastused teabenõuetele, tlk 23-24).

Kuna vastustaja sai üürilepingu ülesütlemise kätte ja ülesütlemine muutus tema suhtes kehtivaks, siis peab komisjon järgmisena kindlaks tegema, kas ülesütlemine oli ka muus osas kehtiv.

Avaldaja poolt saadetud üürilepingu ülesütlemise avalduses on muuhulgas märgitud, et: vastustaja kasutuses on eluruum Tallinnas aadressil XXXXXXXXXX; vastustajale anti 14.09.2009 tähtaeg võlgnevuse summas 3710,98 krooni tasumiseks, mis lõppes tulemusteta; ülesütlemise aluseks on VÕS § 316, kuna vastustaja võlgnevus korterimaksete eest ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva summa, samuti on vastustaja viivituses kolmel üksteisele järgneval maksepäeval tasumisele kuuluva summa maksmisega; üürileping öeldakse üles alates 25.01.2010; üürilepingu ülesütlemise vaidlustamiseks on vastustajal õigus 30 päeva jooksul ülesütlemise avalduse saamisest esitada taotlus üürikomisjonile või kohtule (sealhulgas on ära toodud nimetatud asutuste aadressid).

Avaldaja ülesütlemise avaldus on vastustajale esitatud kirjalikult ning selles on märgitud nii üüritud asi, lepingu lõppemise päev, ülesütlemise alus kui ka vaidlustamise kord ning tähtaeg. Seega sisaldab avaldaja üürilepingu ülesütlemise avaldus kõiki seaduses sätestatud kohustuslikke andmeid ja ülesütlemine on selles osas kehtiv.

Üürilepingu aluse osas tugineb avaldaja VÕS §-le 313 ning asjaolule, et vastustajal on võlgnevus avaldaja ees, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude summa, samuti on vastustaja viivituses kolmel üksteisele järgneval maksepäeval tasumisele kuuluva summa maksmisega. Asjas esitatud tõenditega leidis eelpool tõendamist, et vastustajal oli jaanuaris 2010, so ülesütlemise avalduse saatmise ajal, võlg üürileandja ees korterimaksete eest 8098,17 krooni. Vastustaja pidi alates üürilepingu sõlmimisest 09.02.2009 kuni ülesütlemise teate saatmiseni 14.01.2010 igakuiselt maksma korterimaksete eest keskmiselt 537 krooni kuus. Seega üürilepingu ülesütlemise momendiks oli tal kogunenud võlgnevus, mis

moodustas rohkem kui kolme kuu üüri ja kõrvalkulude summa ($3 \times 537 = 1611$). Samuti nähtub nimetatud tõenditest, et vastustaja ei ole kordagi lepingu kehtivuse ajal korterimaksete eest maksnud, seega oli vastustaja ka viivituses rohkem kui kolmel üksteisele järgneval maksepäeval tasumisega kuuluva üüriaga. Kuna vastustajal oli kogunenud üürilepingu ülesütlemise ajaks üle kolmekuuline üüri- ja kõrvalkulude võlgnevus ja ta oli ka viivituses rohkem kui kolmel järjestikusel kuul korterimaksete maksmisega, siis oli avaldajal olemas seaduslik aluse üürilepingu ülesütlemiseks, mis on kooskõlas nii VÕS §-s 316 lg 1 punktides 1, 2 ja 3 kui ka Üürilepingu tingimuste punktides 22.5, 22.6 ja 22.7 toodud asjaoludega. Avaldaja oli eelnevalt ka vastustajat võlast teavitanud nii igakuiselt esitatavatel arvetel kui ka oma 27.03.2009 ja 14.09.2009 saadetud kirjadega ning hoiatanud võla tasumata jätmise tagajärgedest (tlk 9-10). Kaaludes mõlema lepingupoole huvisid ja arvestades lepingu lõpetamisega seotud asjaolusid leidis komisjon, et ei ole mõistlik eeldada, et üürileandja oleks huvitatud lepingut jätkama seisus, kus üürnik on pidevalt põhjendamatult jätnud tasumata üüri ja kõrvalkulude eest. Sealjuures on vastustaja puhul tegemist noore töövõimelise isikuga, kellel ei ole ülalpeetavaid ning tema igakuised korterikulud olnud äärmiselt madalad, mis ei tohiks ülejõu käia ka madala sissetulekuga isikule. Seega leiab komisjon, et kuna üürilepingu lõpetamise teade on seadusekohane ning avaldajal oli olemas seaduslik alus lepingu lõpetamiseks, siis leping lõppes ajast, mil ülesütlemine sai vastustajale teatavaks, so 08.02.2010.

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

Komisjon asus eelpool seisukohale, et üürileping poolte vahel lõppes 08.02.2010. Vastustaja jätkab eluruumi kasutamist ja ei ole seda avaldajale üle andnud. Nimetatud asjaolu võib lugeda tõendatuks sellega, et vastustaja on vaidlusaluse eluruumi aadressil vastu võtnud peale üürilepingu lõppemist kutse komisjoni istungile, samuti ei ole vastustaja muutnud oma elukoha aadressi rahvastikuregistris. Kuna eluruumi ei ole üle antud ning vastustaja jätkab peale üürilepingu lõppemist üüritud asja kasutamist, siis tekkis avaldajal õigus nõuda asja tagastamist ning avaldaja nõue üüritud asja tagastamise osas tuleb rahuldada, kohustades vastustajat D. D. tagastama avaldajale üüritud asi, eluruum Tallinnas aadressil XXXXXXXX.

3) Otsuse täitmise viisi kindlaks määramise nõude osas komisjon otsustas järgmist:

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 (TsMS) § 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 on ÜVLS eesmärk lahendada üürivaidlusi poolte jaoks odavamalt ja kiiremini, kui tsiviilkohtumenetluses. 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.

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.

Komisjon on seisukohal, et antud juhul on põhjendatud seaduse analoogia kasutamine, kuna vastasel juhul võib osutada komisjoni otsuse täitmine õigustatud poolele ebamõistlikult koormavaks. Vastustaja ei ole ka väljendanud valmidust eluruumi vabatahtlikult tagastada.

Seetõttu komisjon leiab, et on vajalik määrata antud asjas kindlaks otsuse täitmise viis ning otsustab, et eluruumi Tallinnas aadressil XXXXXXXX vabatahtlikust tagastamisest keeldumise korral tuleb D. D. nimetatud eluruumist välja tõsta.

4) Eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise väljamõistmise nõude osas otsustab komisjon järgmist.

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.

Kuna vastustaja ei ole eluruumi vabastanud ja avaldajale ei ole teada, millal vastustaja seda teeb, siis esitas avaldaja nõude mõista vastustajalt välja kahjuhüvitisena igakuised korterimaksud endises üürimääras, mille konkreetse suuruse määrab üürileandja vastustajale esitatavatel arvetel, alates üürilepingu lõppemisest 09.02.2010 kuni eluruumi faktilise tagastamiseni.

Komisjon leiab, et avaldaja nõue kahjuhüvitise välja mõistmiseks vastustajalt on seaduslik ja põhjendatud. Komisjon tegi eelpoolt kindlaks, et vastustaja eluruumi vabastanud ei ole. Vastustaja ei ole ka põhjendanud ega tõendanud, et ta oleks õigustatud eluruumi kinni pidama. Samuti nõuab avaldaja kahjuhüvitist seadusega lubatud ulatuses, so poolte vahel varem kehtinud üürilepingus kokkulepitud üüri määras. Põhjendatud on ka avaldajapoolne nõue kahjuhüvitise väljamõistmiseks alates 09.02.2010, kuna üürileping lõppes alates 08.02.2010 ning selleks ajaks oli möödunud ka viimase üürilepingu alusel esitatud korterimaksede arve tasumise tähtaeg (31.01.2010). Seetõttu komisjon otsustab mõista välja D. D.-lt eluruumi tagastamisega viivitamise eest avaldaja kasuks kahjuhüvitis alates 09.02.2010 kuni eluruumi tegeliku vabastamiseni poolte vahel kehtinud üürilepingus kokkulepitud määras, vastavalt avaldajalt vastustajale igakuiselt esitatavatele arvetele.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada täies ulatuses.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Komisjon tegi eelpool kindlaks, et vastustajale on kutse komisjoni istungile kätte antud ning seega on avaldaja esitatud nõuded talle teatavaks tehtud. Vastustaja kirjalikku vastust ei esitanud ja seega nõudele vastu ei vaielnud, istungile ei ilmunud ning oma mõjuvatest põhjustest istungilt puudumiseks komisjonile ei teatanud. Avaldaja taotlust istungi edasilükkamiseks seoses vastustaja istungilt puudumisega ei esitanud, mistõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Kaja Tassa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad