

Üürivaidlusasja number 11-1/79/15
Otsuse kuupäev 17.09.2014, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis Heli Hellamaa (istungi juhataja), Holly-Fleur Ulm ja Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusi Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus S. D. (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Sxxx xx-xxx, 10320 Tallinn) vastu nõuetes kohustada S. D.'t vabastama ja tagastama eluruumi Sõle 18-132 Tallinnas, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega eelnimetatud eluruumist väljatõstmine ning mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks välja eluruumi Sxxx xx-xxx üüri- ja kõrvalkulude võlg ning kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 31.08.2015 seisuga kokku 667,06 eurot ja alates 01.09.2015 kahjuhüvitis kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele.
Istungil osalenud isikud Avaldaja esindaja Ahti Olesk
Asja läbivaatamise kuupäev 08.09.2015

Resolutsioon Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.
2. Kohustada S. D.'t tagastama Tallinna linnale eluruum Sxxx xx-xxx Tallinnas, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega eelnimetatud eluruumist välja.
3. Välja mõista S. D.'lt Tallinna linna kasuks eluruumi Sxxx xx-xxx kasutamise eest üüri- ja kõrvalkulude võlg ning kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest kokku 667,06 eurot (kuussada kuuskümmend seitse eurot 6 senti).
4. Välja mõista S. D.'lt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitis eluruumi Sxxx xx-xxx tagastamisega viivitamise eest alates 01.09.2015 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele.

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 äraakiri. 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 sõlmisid Tallinna linn ja S. D. 17.09.2012 üürilepingu, mille kohaselt anti vastustaja kasutusse Sxxx xx-xxx Tallinnas asuv eluruum. Lepingut pikendati vastavalt üürilepingu lisale kuni 21.10.2017. Üürilepingu p-de 9 ja 12 kohaselt kohustus üürnik tasuma üüri ja kõrvalkulude eest ning eluruumiga seonduvad maksud vastavalt Põhja-Tallinna Valitsuse saadetud igakuistele arvetele. Maksmise kohustus tuleneb ka 17.10.2002 määrusega nr 56 kinnitatud „Tallinna linna omandis olevate eluruumide kasutamise, käsutamise ja valdamise korra“ p-st 32 ja Tallinna Linnavalitsuse 07.05.2003 määrusega nr 38 kinnitatud eluruumi üürilepingu tingimustest. Arvetelt ja võla arvestuse saldodelt nähtuvalt tasub vastustaja üüri ja kõrvalkulusid ebaregulaarselt, olles kogu aeg võlgnevuses.

Seoses võlga saatmis Põhja-Tallinna Valitsuse linnamajanduse osakond vastustajale 05.07.2013 kirjaga hoiatuse, milles kohustas vastustajat võla tasuma hiljemalt 01.08.2013. Samuti juhiti vastustaja tähelepanu asjaolule, et tähtjaks võla tasumata jätmisel on Põhja-Tallinna Valitsus sunnitud vastustajaga sõlmitud üürilepingu lõpetama. Vastustaja oma võlga talle antud tähtjaks ei tasunud. Veel saadeti vastustajale hoiatused 02.03.2014, 16.06.2014 ja 29.10.2014 ning anti võla tasumiseks tähtjad ja hoiatati taas võla tasumata jätmise tagajärjest. Vastustaja siiski oma võlga ei tasunud.

Kuna üürnik temale antud tähtaegadeks võlga ei tasunud, koostas Põhja-Tallinna Valitsus 23.03.2015 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse, milles teatas üürilepingu ülesütlemisest 17.04.2015 põhjusel, et vastustaja on viivituses üüri- ja kõrvalkulude maksmisega kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval ning võlg ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva summa ja vastustajale antud tähtaeg võla tasumiseks möödus tulemusteta. Vastustaja sai ülesütlemisavalduse 24.03.2015 postiasutuse vahendusel kätte. Avalduse esitamiseni üürikomisjonile ei ole vastustaja oma võlga likvideerinud ega eluruumi vabastanud. Tulenevalt VÕS § 76 lg 1 ja 3, § 101 lg 1 p 1, § 108 lg 1, § 196 lg 2, § 313, § 316 lg 1 p 1 – 3; § 334 ja § 335 on avaldaja nõudeks kohustada vastustajat eluruum Sxxx xx-xxx tagastama ja sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja eluruumist koos eluruumi kasutavate isikutega väljatõstmine ning välja mõista temalt üüri- ja kõrvalkulude võlg ja kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 30.06.2015 seisuga kokku 598,10 eurot ja alates 01.07.2015 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele.

Üürikomisjoni istungil avaldaja esindaja märkis, et kuigi lepingu alusel kohustus vastustaja tasuma üüri- ja kõrvalkulude eest vastavalt esitatavatele arvetele, on ta 2014. a. maksnud kolmel korral ja käesoleval aastal mitte kordagi. Talle on saadetud hoiatusi ja antud tähtaegu võla tasumiseks, kuid võlga tasutud ei ole. Ka ülesütlemisavaldusele ei ole vastustaja reageerinud. Seisuga 31.08.2015 on kogu võlg 667,06 eurot. Avaldaja esindaja taotles selle ning alates 01.09.2015 kuni eluruumi tagastamiseni välja mõistmist vastavalt esitatavatele arvetele. Kinnitas, et üürileping vastustajaga lõppes 17.04.2015, s.o nii, nagu märgitud ülesütlemisavalduses. Jäi ka nõude juurde kohustada vastustajat eluruum Sõle 18-132 tagastama ning sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja eluruumist koos eluruumi kasutavate isikutega väljatõstmine. Taotles avalduse läbi vaatamist vastustaja kohalolekuta.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja sai menetluskomplektid (kutse 08.09.2015 kell 15 toimuvale istungile ja avalduse koos lisadega) kohtutäitur Risto Sepa büroo kaudu allkirja vastu kätte 07.09.2015. Seega pidi vastustaja teadma istungi toimumise aega ja nõudeid, mis tema vastu on esitatud. Vastustaja komisjoni poole ei pöördunud, nõuetele vastuväiteid ei esitanud ega teatanud mõjuvate põhjuste olemasolust istungilt puudumiseks. Üürikomisjoni istungile vastustaja ei ilmunud.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulunud ära istungil osalenud üürivaidluse poole, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et avaldus tuleb rahuldada.

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

Komisjon tuvastas, et vastustaja S. D. sõlmis 17.09.2012 Põhja-Tallinna Valitsusega eluruumi üürilepingu (tlk 6), mida pikendati kuni 21.10.2017 (tlk 7). Üürilepingu p 7 kohaselt sai vastustaja enda kasutusse Sxxx xx-xxx asuva, 11,9 m² suuruse eluruumi. Vastavalt üürilepingu p-le 9 tuleneb üürisumma esitatud üüriarvetest ning p-de 12.1 - 12.3 kohaselt teab üürnik, et üürilepingu tingimustena kehtivad lepingule lisatud „Munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimused“ (edaspidi: tüüptingimused), ta on märgitud tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel; teab, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule annab Tallinna linn üürilepingu objektiks oleva eluruumi üürile seadustest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks ning et lisaks üüri maksmisele tuleb tal tasuda ka eluruumiga seonduvad kõrvalkulud ja maksud.

Põhja-Tallinna Valitsus saatis üürnikule 05.07.2013 (tlk 28), 02.03.2014 (tlk 29), 16.06.2014 (tlk 30) ja 29.10.2014 (tlk 31) hoiatused, milledes talle tuletati meelde võlga, anti tähtajad võla tasumiseks ja ka teavitati, et tähtjaks võla mittetasumisel öeldakse üürileping üles ja algatatakse eluruumist väljatõstmine. Avaldajat esindav Põhja-Tallinna Valitsus koostas 23.03.2015 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse (tlk 32-33), milles ütles üürilepingu vastustajale erakorraliselt 17.04.2014 üles, kuna vastustaja ei ole oma võlga üürileandjale tasunud. Vastustaja sai ülesütlemisavalduse postiasutuse kaudu allkirja vastu kätte 24.03.2015 (väljastustead, tlk 34).

Avaldaja nõueteks on kohustada vastustajat eluruum Sxxx xx-xxx tagastama ning sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja eluruumist koos eluruumi kasutavate isikutega väljatõstmine ning välja mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks välja üüri- ja kõrvalkulude võlg ja kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 31.08.2015 seisuga kokku 667,06 eurot ja alates 01.09.2015 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele.

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

Otsustamaks eluruumi vabastamise nõude üle, peab üürikomisjon kõigepealt tuvastama, kas avaldajal oli alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks ja kas vastustaja üürileping on lõppenud.

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 lg 1 p-de 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 § 316 lg 2 sätestab, et üürileandjal ei ole käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud ülesütlemisõigust, kui üürnik täidab oma kohustused enne ülesütlemist.

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.

Tüüptingimuste p-de 22.5 - 22.7 kohaselt on üürileandjal õigus leping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik on viivituses üüri- ja kõrvalkulude maksmisega kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval ning võlg ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri või kõrvalkulude summa.

Nagu eespool tuvastatud, oli vastustajaga sõlmitud üürileping, mille tähtaeg oli 21.10.2017. Üürileandja ütles üürilepingu vastustajale 23.03.2015 koostatud ülesütlemisavaldusega 17.04.2015 erakorraliselt üles. Ülesütlemisavalduses (tlk 32-33) on märgitud järgmised andmed: 1) üüritud asi, eluruum Sxxx xx-xxx; 2) lepingu lõppemise päev 17.04. 2015; 3) ülesütlemise õigusliku alusena VÕS § 316 lg 1 ning selgitus, et vastustaja on viivituses üüri ja kõrvalkulude tasumisega kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval ning võlgnevus tasumata üüri ja kõrvalkulude eest ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvad summad ning võla tasumiseks antud tähtaeg möödus tulemusteta; 4) ülesütlemise 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 asutuse aadress.

Kuna avaldaja ülesütlemisavaldus on vastustajale esitatud kirjalikult ning see sisaldab kõiki kohustuslikke andmeid, leiab komisjon, et ülesütlemisavaldus on vormi- ja sisunõuetest kinnipidamise osas kehtiv. Vastustaja sai ülesütlemisavalduse kätte sai 24.03.2015 ja seega see muutus nimetatud päevast tema suhtes kehtivaks.

Esitatud tõenditest, avaldaja raamatupidamise väljavõtetest, mis kajastavad üürnikule esitatud arveid ja tema makseid aastatel 2014 (tlk 8) ja 2015 (tlk 21) nähtub, et üürnikule on määratud igakuiselt makseid korteri kasutamise eest. Vastustajal oli juba 2014. a. jaanuaris üürileandja ees võlg. Sel aastal tasus ta temale määratud igakuiseid makseid korteri eest vaid kolmel korral, mille tulemusena tema võlg on pidevalt suurenenud. Komisjon on tuvastanud, et vastustajale on saadetud meeldetuletusi võla kohta, antud tähtaegu tasumiseks ja hoiatatud, et võla tähtjaks tasumata jätmisel öeldakse üürileping üles. Avaldaja esitatud tõendist ilmneb, et ka enne ülesütlemisavalduse kehtivaks muutmist ei ole vastustaja midagi maksnud ja oma võlga ei tasunud. Tema võlg ületas kolme kuu eest maksmisele kuuluva makse summa (suurim määratud makse jaanuaris 2015- 50,02 eurot x 3=150,06 eurot). Kuna vastustajal on püsinud pidev võlg vähemalt alates jaanuarist 2014, on vastustaja olnud nimetatud ajast ka viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva summa maksmisega. Eeltoodust tulenevalt oli üürileandjal olemas mõjuv põhjus ja õiguslik alus üürilepingu ülesütlemiseks. Komisjonile ei ole teada, miks vastustaja temale esitatud arveid ei tasu, kuna ta ei ole komisjonile ühtegi tõendit esitanud.

Avaldaja loeb üürilepingu lõppenuks 17.04.2015. Vastustaja ülesütlemist vaidlustanud ei ole (komisjoni päring kohtule koos vastusega, tlk 39). Seega komisjon nõustub avaldajaga, et üürileping lõppes vastavalt ülesütlemisavaldusele, s.o 17.04.2015.

Vastavalt VÕS § 334 lg 1 peab üürnik üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele. Ka tüüptingimuste p-s 23.1 on sätestatud, et üürnik peab hiljemalt lepingu lõppemise päeval eluruumi oma varast vabastama ning andma eluruumi üle üürileandja valdusse.

Avaldaja esindaja kinnituse kohaselt ei ole vastustaja kuni üürikomisjoni istungi toimumiseni eluruumi üürileandjale tagastanud. Seetõttu tuleb avaldaja nõue üüritud asja tagastamise osas rahuldada.

Komisjon otsustab kohustada S. D.'t tagastama Tallinna linnale üüritud asja, eluruumi Sxxx xx-xxx Tallinnas.

2) Komisjoni seisukoht otsuse täitmise viisi määramises.

Avalduses taotleb avaldaja, et otsuse täitmise viisiks määrataks vastustaja koos eluruumi kasutavate isikutega eluruumist väljatõstmine. Avaldaja leiab, et kuna üürileping on lõppenud ning vastustaja ei ole üüritud eluruumi vabastanud, siis võib eeldada, et ta ei tee seda vabatahtlikult ka pärast komisjoni otsuse tegemist. Seega on täitemenetluse lihtsustamiseks vajalik määrata kindlaks komisjoni otsuse täitmise viis.

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 (TSM) § 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 kulusi 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.

Seega on põhjendatud seaduse analoogia kasutamine, kuna vastasel juhul võib osutuda komisjoni otsuse täitmine õigustatud poolele ebamõistlikult koormavaks. Komisjon leiab, et on vaja määrata antud asjas kindlaks otsuse täitmise viis ning otsustab, et eluruumi Tallinnas aadressil Sxxx xx-xxx vabatahtlikust tagastamisest keeldumisel tuleb S. D. koos eluruumi kasutavate isikutega sellest eluruumist välja tõsta.

3) Avaldaja nõudes välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlg ning kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 31.08.2015 seisuga kokku 667,06 eurot ja alates 01.09.2014 kahjuhüvitis vastavalt igakuiselt vastustajale esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni on komisjoni seisukoht järgmine.

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 loetakse kohustus 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.

Ka vastavalt tüüptingimuste p-le 7.1 maksab üürnik üürileandjale üüri lepingu p-s 9 märgitud summas iga kalendrikuu kohta. Samade tingimuste p 7.2 sätestab, et üürnik on kohustatud igakuiselt kandma kõik eluruumiga seotud kõrvalkulud, mille suuruse määrab üürileandja, lähtudes mõõturite näitudest, teenuste pakkujate esitatavatest arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast ning vastavalt p-le 8.2 on ta kohustatud 10 päeva jooksul iga kuu 20. kuupäevast arvates tasuma üürileandja pangaarvele lepingu alusel tasumisele kuuluvad maksed. VÕS § 335 sätestab, et kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja nõuda viivitatud aja eest kahjuhüvitiseks 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 23.5 kohaselt on üürileandjal õigus peale üürilepingu lõppemist nõuda kahjuhüvitiseks tasu korteri kasutamise eest.

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga ja kahjuhüvitist 31.08.2015 seisuga kokku 667,06 eurot ja alates 01.09.2014 kahjuhüvitist vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi vabastamiseni.

Tõendatud on, et üürnik ei ole täitnud korrektselt korterimaksete tasumise kohustust, tal on pidev võlg alates vähemalt jaanuarist 2014 kuni käesoleva ajani. Kuna üürileping lõppes 17.04.2015, loeb avaldaja, tulenevalt eeltoodud sätetest, edaspidi määratud maksed, mille osas on vastustajal võlg, VÕS § 335 tulenevalt kahjuhüvitiseks. Avaldaja 13.08.2015 koostatud arvega nr 1600004580 (tlk 47) on vastustajalt nõutava võla suurus tõendatud ja muutus sissenõutavaks 31.08.2015. Komisjon leiab, et avaldaja kindla summaga nõutava võla suurus on põhjendatud ja tõendatud ning tuleb rahuldada.

Komisjon otsustab, et S. D.'lt tuleb üüri- ja kõrvalkulude võlg ja kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 31.08.2015 seisuga kokku 667,06 eurot Tallinna linna kasuks välja mõista.

Üürikomisjoni istungi toimumise ajaks ei ole ta eluruumi üürileandjale tagastanud, mistõttu üürileandja esitab talle jätkuvalt eluruumi kasutamise eest arveid kuni eluruumi tagastamiseni. Vastustajal on jätkuvalt avaldaja ees võlg ja avaldaja nõuab temalt alates 01.09.2015 tekkiva võla osas kahjuhüvitise välja mõistmist kindla summata ehk vastustajale koostatavate arvete alusel, kuna ei ole teada, millal vastustaja eluruumi Sõle 18-132 üürileandjale tagastab. Ka TsMS § 369 sätestab õigusliku aluse esitada nõude enne selle sissenõutavaks muutumist, kui on alus eeldada, et võlgnik kohustust õigel ajal ei täida. Nagu eespool märgitud, on vastustajal alates vähemalt jaanuarist 2014 avaldaja ees pidev võlg. Seega on võlg pikaajaline ja on alust eeldada, et ta ei täida oma maksmise kohustust korrektselt ka edaspidi. Sellest tulenevalt leiab komisjon, et ka avaldaja kindla summata ettepoole suunatud nõue on põhjendatud ja mõistlik ning tuleb rahuldada.

Komisjon otsustab, et S. D.'lt Tallinna linna kasuks välja mõista ka kahjuhüvitis alates 01.09.2015 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele.

Avaldaja avaldus tuleb tervikuna rahuldada.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjusega, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Komisjon tegi eespool kindlaks, et vastustajale on antud istungikutse ja menetluskokkulepped allkirja vastu kätte. Seega teadis ta istungi toimumise aega ja kohta ning tema vastu esitatud nõudeid. Vastustaja komisjonile kirjalikku vastust ei esitanud, komisjoni istungile ei ilmunud ega teatanud

mõjuvatest põhjustest istungilt puudumiseks. Avaldaja taotles avalduse läbi vaatamist ilma vastustaja kohalolekuta ja komisjon rahuldab taotluse.

/allkirjastatud digitaalselt/

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liikme asendaja
Holly-Fleur Ulm

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber