

Üürivaidlusasja number 11-1/130/15
Otsuse kuupäev 04.03.2016, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis Heli Hellamaa (istungi juhataja), Anne Oad ja Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusi Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus M. M. (ik xxxxxxxxxx, elukoht Sxxx x-xx, 10614 Tallinn) vastu nõuetes kohustada M. M.-t vabastama ja tagastama eluruumi Sxxx x-xx Tallinnas, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega eelnimetatud eluruumist väljatõstmine ning mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks välja üüri- ja kõrvalkulude võlg ning kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest seisuga 23.02.2016 kokku 986,02 eurot ja alates 24.02.2016 kahjuhüvitis kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele.
Istungil osalenud isikud Avaldaja esindaja Tõnu Polma
Asja läbivaatamise kuupäev 23.02.2016

Resolutsioon Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.
2. Kohustada M. M.-t tagastama Tallinna linnale eluruumi Sxxx x-xx Tallinnas, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega eelnimetatud eluruumist välja.
3. Välja mõista M. M.-lt Tallinna linna kasuks eluruumi Sxxx x-xx kasutamise eest üüri- ja kõrvalkulude võlg ning kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 31.01.2016 seisuga kokku 887,70 eurot (kaheksasada kaheksakümmend seitse eurot 70 senti) ja alates 01.02.2016 kahjuhüvitis 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 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 kasutab M. M. (edaspidi ka üürnik või vastustaja) Tallinna linnale kuuluvat eluruumi Sxxx x-xx Tallinnas alates 22.04.1994 tähtajatu üürilepingu alusel. Seoses võlaga on

Põhja-Tallinna Valitsuse linnamajanduse osakond saatnud vastustajale 11.03.2014 hoiatuse, milles teda kohustati võla 253 eurot tasuma hiljemalt 31.03.2014 ning teatati, et võla tasumata jätmisel üürileping lõpetatakse ja ta tõstetakse eluruumist välja. Samuti anti teada, et vajadusel pöörduks võla väljamõistmiseks kohtusse. Pärast hoiatust tasus vastustaja osaliselt võla, kuid 2014. aasta lõpuks oli võlg taas 213,60 eurot. Põhja-Tallinna Valitsuse linnamajanduse osakond saatis vastustajale 08.09.2015 uue hoiatuse, milles kohustas vastustajat võla 613,23 eurot tasuma hiljemalt 05.10.2015. Samuti hoiatati üürnikku, et võla tähtjaks mittetasumisel tõstetakse üürnik eluruumist välja. Hoiatus toimetati üürnikule käsipostiga ja anti 29.09.2015 allkirja vastu üle. Vastustaja ei ole temale antud tähtjaks võlga ei kustutanud ja ta ei ole alates 01.03.2015 eluruumi eest kordagi tasunud. Seetõttu koostas Põhja-Tallinna Valitsus (edaspidi ka üürileandja või avaldaja) 13.10.2015 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse, milles teatas üürilepingu ülesütlemisest 06.11.2015, kuna vastustaja on viivituses üüri- ja kõrvalkulude maksmisega kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval ning võlg ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvad summad ja vastustajale antud tähtaeg võla tasumiseks möödus tulemusteta. Ülesütlemisavaldus toimetati vastustajale kätte käsipostiga ja anti 16.10.2015 talle allkirja vastu üle. Käesoleva ajani ei ole vastustaja võlga tasunud ega eluruumi vabastanud. Ka pärast ülesütlemisavalduse saamist ei ole üürnik oma maksmise kohustust täitnud.

Tuginedes 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 nõuab avaldaja kohustada vastustajat vabastama ja tagastama üürileandjale eluruum Sxxx x-xx Tallinnas, selle vabatahtlikult mittetäitmisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta M. M. eluruumist Sxxx x-xx Tallinnas koos kõigi eluruumi kasutavate isikutega välja, mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks välja üüri- ja kõrvalkulude võlg ning kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 23.02.2016 seisuga kokku 986,02 eurot ja alates 24.02.2016 kahjuhüvitis kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele.

Üürikomisjoni istungil avaldaja esindaja selgitas, et vastustaja kasutab Sxxx x-xx asuvat eluruumi alates 1994, käesoleval ajal on üürisuhe tähtjatu. Esitas viimased arved ja korteri saldo väljavõtte ning täpsustas rahalist nõuet. Seisuga 23.02.2016 on vastustaja koguvõlg 986,02 eurot. Viimati maksis vastustaja veebruaris 2015. Avaldaja esindaja juurest käisid ametnikud vastustaja korteris 16.10.2015. Siis tehti fotod korteri olukorrast, mis on esitatud ka komisjonile. Vastustaja mittemaksmise põhjus on avaldajale teadmata. Avaldaja esindaja jäi samuti eluruumi tagastamise nõude ja otsuse täitmise viisi määramise juurde.

Vastustaja seisukoht

Üürikomisjonilt vastustajale aadressile Sxxx x-xx postiasutuse kaudu saadetud menetlusdokumente ja istungikutset vastu ei võetud, need tagastati üürikomisjonile (väljastusteade koos ümbrikuga, tlk 27-28). Seejärel edastati dokumendid M. M.-le kohtutäitur Risto Sepa kaudu. Tahteavalduse või dokumendi kättetoimetamise akti (tlk 38) tehtud märke kohaselt võttis dokumendid 19.01.2016 aadressilt Sõle 9-53 vastu ja andis allkirja selle kohta vastustaja sõber A. M. Märgitud on, et nimetatud isik hoolitseb vastustaja eest, kuna M. M. on haige (jalad ja parem käsi ei tööta). Eeltoodu põhjal leidis komisjon, et vastustajal oli mõistlik võimalus dokumendid ja kutse kätte saada ja seega pidi ta teadma istungi toimumise aega ja tema vastu esitatud nõudeid. Istungile vastustaja ei ilmunud ega väljendanud ka kirjalikult oma seisukohta nõuete osas. Komisjonile on seega vastustaja seisukoht nõuete osas teadmata.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

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

Avalduse kohaselt kasutab M. M. Tallinna linnale kuuluvat eluruumi Sxxx x-xx alates 22.04.1994. Rahvastikuregistri andmebaasi kohaselt on eelnimetatud aadress samast ajast märgitud tema elukohaks. Avaldaja seisukoht on, et sellest ajast on poolte vahel üürisuhe, mis on käesoleval ajal tähtjatu. Avaldaja esitatud kliendiväljavõtted (tlk 6 ja 8) ning vastustajale koostatud arved ajavahemiku veebruar kuni november 2015 (tlk 9-18) ja jaanuar-veebruar 2016 (tlk 45-46) tõendavad, et vastustajale on esitatud arveid Sxxx x-xx asuva eluruumi kasutamise eest ja et aeg-ajalt on korteri eest ka tasutud. Sellest tulenevalt loeb komisjon tuvastatuks, et poolte vahel on eluruumi Sxxx x-xx kasutamiseks tähtjatu üürisuhe. Tartu maakohutu kinnistusosakonna väljavõtte (tlk 47-48) kohaselt on Tallinnas Sxxx x-xx asuva omanikuna sisse kantud Tallinna linn. Tallinna Linnavalitsuse 07.05.2003 määrusega nr 8 on kinnitatud „Munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimused“ (<https://oigusaktid.tallinnlv.ee>).

Põhja-Tallinna Valitsus saatis 11.03.2014 vastustajale hoiatuse, milles tuletas meelde võlga 01.03.2014 seisuga 253 eurot, andis võla tasumiseks tähtaja 31.03.2014 ja teavitas, et tähtjaks võla mittetasumisel öeldakse üürileping üles ja algatatakse eluruumist väljatõstmine (tlk 5). Taas saadeti samasisuline hoiatus 08.09.2015 võla kohta 02.09.2015 seisuga 612,23 eurot ja anti täiendav tähtaeg võla tasumiseks 05.10.2015 (tlk 7).

Põhja-Tallinna Valitsus koostas 13.10.2015 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse, milles ütles üürilepingu vastustajale erakorraliselt 06.11.2015 üles, kuna vastustaja ei ole oma võlga üürileandjale tasunud. Vastustaja sai ülesütlemisavalduse allkirja vastu kätte 16.10.2015 (allkiri tlk 20 pöördel).

Avaldaja nõueteks on kohustada M. M. t vabastama eluruumi Sxxx x-xx Tallinnas ja üürileandjale tagastama, selle kohustuse vabatahtlikul mittetäitmisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja ja temaga koos eluruumi kasutavate isikute väljatõstmine eelnimetatud eluruumist ning mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks välja üüri- ja kõrvalkulude võlg ning kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 986,02 eurot ja alates 24.02.2016 kahjuhüvitis kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele.

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

Komisjon tuvastas eespool, et poolte vahel oli tähtjatu üürileping Tallinna linnale kuuluva eluruumi kasutamiseks. Tallinna linn on kehtestanud „Munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimused“ (edaspidi tingimused või tüüptingimused).

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 või nende olulise osa maksmisega kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval ning võlg ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri või kõrvalkulude summa.

Üürileandja ütles üürilepingu vastustajale üles 13.10.2015 koostatud ülesütlemisavaldusega erakorraliselt 06.11.2015. Ülesütlemisavalduses (tlk 20) on märgitud järgmised andmed: 1) üüritud asi, eluruum Sõle 9-53; 2) lepingu lõppemise päev 06.11.2015; 3) ülesütlemise õigusliku alusena VÕS § 316 lg 1 ning selgitus, et vastustaja on olnud viivituses üüri ja kõrvalkulude tasumisega kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval ja üürniku võlgnevus ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvad summad ning võla tasumiseks antud tähtaeg lõppes 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 asutuste aadressid.

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 16.10.2015 ja seega see muutus nimetatud päevast tema suhtes kehtivaks. Avaldaja loeb üürilepingu lõppenuks ülesütlemisavalduses märgitud kuupäeval 06.11.2015 ja komisjon nõustub sellega. Vastustaja ei ole ülesütlemist vaidlustanud (vastav järelepärimine koos kohtu vastusega, tlk 25).

Esitatud tõenditest, avaldaja raamatupidamise kliendiväljavõtetest, mis kajastavad üürnikule esitatud arveid ja tema makseid aastatel 2014 (tlk 6) ja 2015 (tlk 8) nähtub, et vastustajale on määratud igakuiselt makseid korteri kasutamise eest. Tõendeid, et vastustaja oleks temale määratud makseid vaidlustanud, esitatud ei ole. Vastustajal oli juba jaanuaris 2014 üürileandja ees võlg. Nimetatud aastal tasus ta temale kaheteistkümnel kuul määratud makseid korteri eest kuuel korral. Kuigi tehtud maksed on olnud suuremad, kui makse tegemise kuul määratud arve (aprillis 96,03€ asemel 253€ , mais 78,47€ asemel 200€, juunis 50,95€ asemel 89,62 €, augustis 51,59€ asemel 108,60€, septembris 84,26€ asemel 163,34€), ei katnud tehtud maksed vastustaja varasemat ja ka maksmata kuude eest tekkinud võlga, aasta lõpuks oli see 213,60 eurot. Järgmisel, 2015. aastal on vastustaja tasunud vaid üks kord, makstes veebruaris määratud 108,31€ asemel 230€. Selle tulemusena oli vastustajal oktoobriks tekkinud võlg 643,60 eurot. Vastustajale koostatud arvetel on märgitud ühe kuu üüri suuruseks 19,49 eurot. Seega ületas tema võlg üürilepingu ülesütlemisavalduse koostamise ajaks kolme kuu üürisumma ($3 \times 19,49 = 58,47$). Ka nähtub esitatud tõenditest vastustajale määratud kõige suurem üüri- ja kõrvalkulude eest määratud makse 121,54 eurot (veebruaris 2014). Ülesütlemisavalduse koostamisele eelneval kolmel kuul (detsember 2014 kuni veebruar 2015) oli tema võlg vastavalt 157,79 eurot, 192,02 eurot ja 191,76 eurot. Sellega on tõendatud, et vastustaja oli viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega ning et võlg ületas kolme kuu eest tasumisele kuuluva üüri- ja kõrvalkulude summa. Seega oli üürileandjal olemas mõjuv põhjus ja õiguslik alus üürilepingu

ülesütlemiseks. Komisjonile ei ole teada, miks vastustaja temale esitatud arveid ei tasu. Ta ei ole oma maksejõuetuse põhjuse kohta komisjonile ühtegi tõendit esitanud.

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.

Eespool leidis komisjon, et vastustaja üürileping lõppes 06.11.2015. Avaldaja esindaja kinnituse kohaselt ei ole vastustaja kuni üürikomisjoni istungi toimumiseni eluruumi üürileandjale tagastanud. Seda tõendab ka asjaolu, et vastustajale saadetud menetluskirjeldused on aadressilt Sxxx x-xx vastu võetud. Seega ei ole vastustaja eluruumi pärast üürilepingu lõppemist tagastanud, vaid kasutab seda edasi. Puuduvad ka tõendid, et ta oleks eluruumi vajaduse küsimuses üürileandja poole pöördunud. Seetõttu tuleb avaldaja nõue üüritud asja tagastamise osas rahuldada.

Komisjon otsustab kohustada M. M.'t tagastama Tallinna linnale üüritud asja, eluruumi Sxxx x-xx Tallinnas.

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 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.

Eespool on komisjon tuvastanud, et vastustaja ei ole eluruumi üürileandjale tagastanud. Seetõttu on antud juhul põhjendatud seaduse analoogia kasutamine, kuna vastasel juhul võib osutada komisjoni otsuse täitmine õigustatud poolele ebamõistlikult koormavaks. Ka leiab komisjon, et kuna eespool viidatud kohtutäituri menetluskirjelduste kättetoimetamise aktist võib aru saada, et vastustaja on terviseprobleemidega isik, kelle liikumisvõime on piiratud, ei oleks ka vastustaja huvides senise eluruumi kasutamise jätkumine, vaid ta vajaks pigem eluruumi, kus on tagatud abistav teenus. Kõigest eelnevast lähtudes leiab komisjon, et on vaja määrata antud asjas kindlaks otsuse täitmise viis ning otsustab, et eluruumi Tallinnas Sxxx x-xx vabatahtlikult

tagastamisest keeldumisel tuleb M. M. koos temaga eluruumi kasutavate isikutega sellest eluruumist välja tõsta.

2) Avaldaja nõudes välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlg ning kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 23.02.2016 seisuga kokku 986,02 eurot ja alates 24.02.2016 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 pakujate 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 kahjuhüvitisena 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.

Tüüptingimuste p 23.5 kohaselt on üürileandjal õigus peale üürilepingu lõppemist nõuda kahjuhüvitisena tasu korteri kasutamise eest.

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga ja kahjuhüvitist 23.02.2016 seisuga kokku 986,02 eurot ja alates 24.02.2016 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 06.11.2015, loeb avaldaja, tulenevalt eeltoodud sätetest, edaspidi määratud maksed, mille osas on vastustajal võlg, VÕS § 335 tulenevalt kahjuhüvitiseks. Esitatud tõendite põhjal oli vastustaja võlg 23.02.2016 seisuga 986,02 eurot (17.02.2016 koostatud arve, tlk 45 ja kliendiväljavõte, tlk 44). See summa muutub eelnimetatud arve põhjal sissenõutavaks 29.02.2016. Kuna üürikomisjoni istung toimus 23.02.2016 ja tõendid on esitatud nimetatud aja seisuga, siis ei ole alust vastustajalt võlga avaldaja nõutavas suuruses välja mõista, vaid kliendiväljavõttes ja 18.01.2016 koostatud arvel märgitud suuruses 887,70 eurot, mis muutus sissenõutavaks 30.01.2016. seisuga ja komisjon otsustab, et vastustajalt tuleb välja mõista kindla summana välja üüri- ja kõrvalkulude võlg ja kahjuhüvitis kokku 887,70 eurot.

Kuna üürikomisjoni istungi toimumise ajaks ei ole vastustaja eluruumi üürileandjale tagastanud, esitab üürileandja talle jätkuvalt arveid kuni eluruumi tagastamiseni. Sellest tulenevalt nõuab avaldaja temalt ka alates 24.02.2016 tekkiva võla osas kahjuhüvitise välja mõistmist kindla summata ehk vastustajale koostatavate arvete alusel, kuna ei ole teada, millal vastustaja eluruumi 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 tuleb rahuldada ja mõista vastustajalt alates 01.02.2016 välja kahjuhüvitis vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni.

Üüri- ja kõrvalkulude võla ja kahjuhüvitise kindel summa, mida avaldaja nõuab ja mida komisjon otsustas välja mõista, on erinevad. Kuid kuna avaldaja on esitanud nõude etteulatavalt ja komisjon ka selle nõude rahuldas, loeb komisjon avaldaja nõude siiski rahuldatuks täies ulatuses.

Komisjon otsustab, et M. M.'lt tuleb Tallinna linna kasuks välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võlg ja kahjuhüvitis 31.01.2016 seisuga 887,70 eurot ja alates 01.02.2016 kahjuhüvitis kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele.

Avaldaja avaldus tuleb tervikuna rahuldada.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Komisjon luges menetlusedokumendid vastustajale kättetoimetatuks. 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 rahuldas taotluse.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber