

Üürivaidlusasja number	11-1/5/16
Otsuse kuupäev	26.02.2016, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Anne Oad ja Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidluses	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus S. N.'i (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Vxxxxxxxx xx-xxx, Tallinn 13616) vastu nõuetes kohustada S. N.'i vabastama ja tagastama Tallinna linnale eluruumi Vxxxxxxxx xx-xxx Tallinnas, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (Gxxx. N., ik xxxxxxxxxxxx; Gxxx N., ik xxxxxxxxxxxx; Gxxxxx N., ik xxxxxxxxxxxx; Kxxxxx N., ik xxxxxxxxxxxx) ja neile kuuluva varaga sellest eluruumist välja ning mõista S. N.'ilt Tallinna linna kasuks välja üüri- ja kõrvalkulude võlg ja kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 16.02.2016 seisuga 2108,22 eurot ja alates 17.02.2016 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja Natalja Akulina, vastustaja S. N.
Asja läbivaatamise kuupäev	16.02.2016

Resolutsioon Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.
2. Kohustada S. N.'i vabastama ja tagastama Tallinna linnale eluruumi Vxxxxxxxx xx-xxx Tallinnas, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (Gxxx. N., ik xxxxxxxxxxxx; Gxxx N., ik xxxxxxxxxxxx; Gxxxxx N., ik xxxxxxxxxxxx; Kxxxxx N., ik xxxxxxxxxxxx) ja neile kuuluva varaga sellest eluruumist välja.
3. Mõista S. N.'ilt Tallinna linna kasuks välja üüri- ja kõrvalkulude võlg ja kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 16.02.2016 seisuga 2108,22 eurot (kaks tuhat ükssada kaheksa eurot 22 senti) ja alates 17.02.2016 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt 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 S. N. üürnikuna koos poegade G.N. ja G. N. ning tütarde G. N. ja K. N.-ga Tallinna linnale kui üürileandjale kuuluvat, Lasnamäe Linnaosa Valitsuse (Lasnamäe LOV) valitsemisel ja bilansis olevat Vxxxxxxx xx-xxx alates 05.12.2008. Üürnik on allkirjaga kinnitanud, et teab lepingu suhtes kehtivatest Tallinna Linnavalitsuse 07.05.2003 määrusega nr 38 kinnitatud munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimustest, on nendega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustunud nendel tingimustel lepingu sõlmimisega. Ta on ka kinnitanud, et on kohustatud tasuma üüri ja eluruumi kasutamisega seonduvad kõrvalkulud ja eluruumiga seonduvad maksud vastavalt esitatud arvetele. Kuna üürnik ei täitnud pikaajaliselt üürniku kohustusi nõuetekohaselt, esitas avaldaja üürnikule üürilepingu ülesütlemisavalduse nõudega vabastada eluruum hiljemalt 03.08.2015. Ülesütlemisavaldus anti üürnikule kätte 24.07.2015. Selle kohaselt oli üürnikul 01.07.2015 seisuga üüri ja kõrvalkulude võlg 1416,58 eurot, mis on rohkem kui kolme kuu eest maksmisele kuuluv üüri ja kõrvalkulude summa. S. N. on alates eluruumi üürile võtmisest olnud pidevalt probleeme üüri ja kõrvalkulude tasumisega. Aastatel 2009-2012 oli Lasnamäe LOV nõudnud üürnikult mitmel korra kirjalikult maksekohustuse täitmist ning 11.06.2012 sõlmiti poolte vahel ka maksegraafik, kuid vaatamata sellele võlg ikkagi kasvas. Lasnamäe LOV esitas 11.09.2013 kohtule maksekäsu kiirmenetluse avalduse, mille järel vastustaja tasus võla 3008,36 eurot. Üürnik jätkas 2014. aastal üüri ja kõrvalkulude mittekorrapärast tasumist, mille tulemusena oli aasta lõpuks tema võlg 744,28 eurot. Järgneval, 2015. a. on tasutud korteri eest neljal korral ja ka väiksemas summas, kui arvel määratud. Üürnikku on lepingu rikkumisest mitmel korral suuliselt ja kolmel korral kirjalikult hoiatatud ja antud tähtaegu võla tasumiseks, kuid võlg püsis. Üürilepingu lõppemise päeva 03.08.2015 seisuga oli võlg 1589,63 eurot. Kuigi ülesütlemisavalduses kohustati eluruumi vabastama ja võtmed tagastama, ei ole üürnik seda teinud ja kasutab korterit edasi. Sellest tulenevalt on temalt alates 04.08.2015 nõutud eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitist senises üürimääras ja kõrvalkulusid vastavalt esitatavatele arvetele. Seisuga 11.01.2016 on võlg kokku 2045,90 eurot.

Lähtudes eeltoodust ja tuginedes VÕS § 76 lg 1, § 82 lg 7, § 101 lg 1 p 1, § 103 lg 1, § 271, § 292 lg 1, § 313 lg 1, § 316 lg 1 p 1, § 325, § 334 lg 1 palub avaldaja mõista S. Nesselmann'ilt välja üüri- ja kõrvalkulude võlg ja kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 11.01.2016 seisuga kokku 2045,90 eurot ja edasi kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele, kohustada teda tagastama Tallinna linnale eluruum Vxxxxxxx xx-xxx, vabatahtlikul mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega (Gxxx. N., ik xxxxxxxxxxxx; Gxxx N., ik xxxxxxxxxxxx; Gxxxxx N., ik xxxxxxxxxxxx; Kxxxxx N., ik xxxxxxxxxxxx) ja neile kuuluva varaga väljatõstmine sellest eluruumist.

Üürikomisjoni istungil avaldaja esindaja täpsustas nõuet, kuna vahepeal on koostatud jaanuari arve ja 09.02.2016 maksis vastustaja 100 eurot. Sellest tulenevalt on 16.02.2016 seisuga konkreetne rahaline nõue 2108,22 eurot. Jäi ka ettepoole suunatud rahalise nõude, eluruumi tagastamise nõude ja otsuse täitmise viisi määramise juurde. Nõude põhjendamisel tugines avalduses esitatule. Märkis, et üürnik ei ole pöördunud probleemile lahenduse leidmiseks üürileandja poole. Võlgniku käitumine on näidanud, et olukorra kriitiliseks muutudes leiab ta raha võla kustutamiseks. Ülesütlemise ajaks oli leping muutunud tähtjatuks.

Vastustaja seisukoht

S. N. sai kutse määratud istungile koos menetlusdokumentidega 25.01.2016 postiasutuse vahendusel kätte (väljastustade, tlk 40). Kuigi talle oli antud tähtaeg kirjalike vastuväidete ja tõendite esitamiseks 11.02.2016, ta komisjonile midagi ei esitanud.

Istungil ta nõuetele vastu ei vaielnud. Selgitas, et on palunud linnaosa valitsusest abi, kuna ei tule rahaliselt välja, kuid abi saanud ei ole, sest ametnike sõnult tema sissetulek ületab toetuse määramise aluseks oleva sissetuleku. Kusagile mujale kolida ei ole. Töötab Exxxxxx osalise tööajaga, palk sõltub tundide arvust. Koos lastetoetusega on sissetulek 500 – 600 eurot kuus. Vanem poeg elab koos avaldajaga ja töötab, kuid rahaliselt ei panusta eluasemekuludesse. Oma väidete tõendamiseks tõendeid ei esitanud.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

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

Komisjon tuvastas, et vastustaja S. N. üürnikuna (edaspidi ka vastustaja) sõlmis 05.12.2008 Tallinna linna kui üürileandjaga Lasnamäe Linnaosa Valitsuse kaudu (edaspidi ka avaldaja) munitsipaaleluruumi üürilepingu (tlk 4), mille p-de 7 ja 8 kohaselt sai enda Vxxxxxxxx xx-xxx asuva, 51,7 m² suuruse eluruumi. Üürilepingu p 10 kohaselt sõlmiti üürileping tähtajaga kuni 04.12.2013 ning vastavalt p-le 9 lepitati kokku üüris 706,25 krooni (45,14 €). Üürilepingu p-des 12.1 - 12.3 kinnitab üürnik, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad lepingule lisatud „Munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimused“ (edaspidi tingimused või tüüptingimused), ta on märgitud tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub nendel tingimustel üürilepingu sõlmimisega; teab, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule annab Tallinna linn üürilepingu objektiks oleva eluruumi üürile Tallinna linnale seadustest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks ning et lisaks üüri maksmisele tuleb tal tasuda ka eluruumiga seotud kõrvalkulud ja maksud.

Koos temaga on rahvastikuregistri andmete kohaselt nimetatud eluruum elukohaks ka G. N. 'ile, G. N.'ile, G. N.'ile ja K. N.'ile. Avaldaja seisukoht on, et alates 05.12.2013 muutus üürileping tähtajatuks, kuna üürnik jätkas eluruumi kasutamist. Komisjon ei näe põhjust selle seisukohaga mitte nõustuda. Tõendatud on, et Lasnamäe LOV on alates üürilepingu sõlmimisest Vxxxxxxxx xx-xxx asuvale eluruumile arveid määranud. Korterite eest on ka tasutud, näiteks 2014. aastal peaaegu igakuiselt (v.a juunis), 2015. a. neljal korral ning viimati 2016. a. veebruaris 100 eurot (avaldaja esitatud konto väljavõtted ja saldoteatised, tlk 17, 24 ja selle pöördel, lk 43).

Kuna tegemist on Tallinna linnale kuuluva eluruumiga, kehtivad selle eluruumi kasutamise suhtes Tallinna Linnavalitsuse 07.05.2003 määrusega nr 38 kinnitatud „Munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimused“ (<https://oiguskatid.tallinn.ee/>). Nimetatud tingimuste p 7.1 kohaselt maksab üürnik üürileandjale üüri ja vastavalt p-le 7.1 on üürnik kohustatud igakuiselt kandma kõik eluruumiga seotud kõrvalkulud.

Lasnamäe LOV saatis vastustajale kirja (tlk 12), milles tuletati meelde võlga 23.09.2009 seisuga 4669,15 krooni, anti tähtaeg võla tasumiseks 05.10.2009 ja hoiatati, et kui võlga ei tasuta, alustatakse vastavat menetlust. Järgmised hoiatuskirjad võla teemal koostati 08.12.2009 (tlk 12 pöördel), 11.10.2011 (tlk 13), 01.06.2012 (tlk 13 pöördel). Vastustaja allkirjastas 11.06.2012 taotluse maksegraafiku sõlmimiseks (tlk 15). Vastustajale tuletati võlga (04.09.2013 seisuga 2884,65 €) meelde ka 04.09.2013 kirjas (tlk 14). Kuna vastustaja võlga ei tasunud, esitas avaldaja esindaja 11.09.2013 kohtule maksekäsu kiirmenetluse avalduse. Sellele vastas vastustaja 01.10.2013 e-kirjas (tlk 16), lubades võla tasuda 15.10.2013. Avaldaja kinnitusel tasus vastustaja siis oma võla.

Kuna vastustajal oli üürileandja ees taas võlg, koostas avaldaja 03.07.2015 üürilepingu ülesütlemisavalduse (tlk 10 ja pöördel). Selles teavitati vastustajat võlast 01.07.2015 seisuga

1416,58 eurot ja et üürileandjal on olemas seadusest tulenev mõjuv põhjus üürileping üles öelda. Vastustajale anti täiendav tähtaeg võla tasumiseks hiljemalt 03.08.2015 ja teatati, et kui ta selleks tähtajaks võlga ei tasu, öeldakse üürileping eelnimetatud kuupäeval üles. Vastustaja sai ülesütlemisavalduse 24.07.2015 postiasutuse vahendusel kätte (vastustaja allkiri väljastusteatel, tlk 11).

Avaldaja nõueteks on kohustada S. N.'i tagastama eluruumi Vxxxxxxxx xx-xxx Tallinnas, selle kohustuse vabatahtlikul mittetäitmisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate G. N.'i, G. N.'i, G. N.'i ja K. N.'i ning neile kuuluva varaga sellest eluruumist välja, mõista vastustajalt välja üüri- ja kõrvalkulude võlg ja kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 16.02.2016 seisuga kokku 2108,22 eurot ja alates 17.02.2016 kahjuhüvitis vastavalt igakuiselt vastustajale esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni.

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 tähtajatu kui tähtajalise üürilepingu üles öelda. Põhjus on mõjuv, kui selle esinemisel ei saa ülesütlemist soovivalt lepingupoolelt kõiki asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huvisid kaaludes eeldada, et ta lepingu täitmist jätkab. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt on erakorraline ülesütlemine lubatud eelkõige 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 2 ja 3 kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda, 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.

Üürilepingu tingimuste p-de 22.6 ja 22.7 kohaselt on üürileandjal õigus leping erakorraliselt üles öelda, kui üürniku võlg tasumata korterimakssete eest ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa või kolme kuu eest maksmisele kuuluva kõrvalkulude summa.

Avaldaja 03.07.2015 koostatud üürilepingu ülesütlemisavalduses on märgitud järgmised andmed: 1) üüritud asi, eluruum Vxxxxxxxx xx-xxx; 2) lepingu lõppemise päev 03.08.2015; 3) ülesütlemise õigusliku alusena VÕS § 196 lg 2, § 313 lg 1 ja 2, § 316 lg 1 ja tingimuste p-d 7.1 – 7.2 ning selgitus, et võlg tasumata üüri ja kõrvalkulude eest ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude summa; 4) asjaolu, et võlgnevuse tasumiseks antud tähtaeg lõppes tulemusteta; 5) 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 aadressid.

Kuna ülesütlemisavaldus on vastustajale esitatud kirjalikult ning see sisaldab kõiki kohustuslikke andmeid, leiab komisjon, et ülesütlemisavaldus on vormi- ja sisunõuetest kinnipidamise osas

kehtiv. Ülesütlemisavalduse sai vastustaja 24.07.2015 kätte postiasutuse vahendusel ja see muutus nimetatud päevast tema suhtes kehtivaks. Vastustaja ei ole ülesütlemist vaidlustanud (kohtule esitatud päring koos vastusega, tlk 39).

Esitatud tõendist, väljavõtetest, mis kajastab üürnikule määratud makseid ja tema tasumist 2014 (tlk 17) ja 2015 (tlk 24 pöördel) nähtub, et vastustaja tasus 2014 peaaegu igas kuus (v.a juunis), kuid sageli vähem, kui talle arvel maksmiseks määrati (näiteks veebruaris 220,28 € asemel 80 €, märtsis 206,60 € asemel 150 €, juulis 133,89 € asemel 20 €, augustis 113,59 € asemel 100 €, septembris 127,55 € asemel 90 €). Tõendite põhjal on vastustaja vahel tasunud määratud kuumaksest enam ja seega püüdnud oma võlga kustutada: mais 156,77 € asemel 200 €, oktoobris 132,68 € asemel 190 €, novembris 162,53 € asemel 230 €. Eelnevalt kirjeldatud maksekäitumise tulemusena oli 2014 lõpuks vastustajal tekkinud võlg kokku 744,28 eurot. Ajavahemikul jaanuar 2015 kuni juuli 2015 tasus vastustaja kolmel korral, seega jätkus ja püsis tema võlg üürileandja ees ja see ületas kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude summa. Eeltoodust tulenevalt oli üürileandjal olemas mõjuv põhjus ja õiguslik alus üürilepingu ülesütlemiseks.

Avaldaja loeb üürilepingu lõppenuks 03.08.2015 ehk päeval, mis on märgitud üürilepingu lõppemise päevaks ülesütlemisavalduses. Eespool on komisjon tuvastanud, et ülesütlemine muutus vastustaja suhtes 24.07.2015 kehtivaks. Kuigi vastustaja väitis, et tal ei jätku raha korteri eest tasumiseks, ei ole komisjonile selle väite ja vastustaja tegevuse kohta, mida ta on teinud probleemi lahendamiseks, tõendeid esitatud. Seega on tõendamata, et vastustaja mittemaksmine oleks olnud vabandata.

Komisjon leiab eeltoodu põhjal, et vastustaja üürileping lõppes 03.08.2015 ning otsustab, et vastustaja S. N. peab vabastama eluruumi Vxxxxxxxx xx-xxx.

Avalduses taotleb avaldaja, et otsuse täitmise viisiks määrataks S. N.'i ja koos temaga eluruumi kasutavate G. N.'i, G. N.'i, G. N.'i ja K. N.'i koos neile kuuluva varaga eluruumist Vxxxxxxxx xx-xxx Tallinnas väljatõstmine. Avaldaja leiab, et kuna üürileping on lõppenud ning vastustaja ei ole 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 küll ette 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 õigussuhte lähedast õigussuhet, kui õigussuhte reguleerimata jätmine ei vasta seaduse mõttele ega eesmärgile.

Vaidlust ei olnud, et vastustaja kasutab eluruumi ka üürivaidluse läbivaatamise aja seisuga. Vastustaja ei vaielnud ka eluruumi vabastamise nõudele otseselt vastu, kuid väitis, et ei ole kusagile kolida.

Komisjon on seisukohal, et antud juhul on põhjendatud seaduse analoogia kasutamine, kuna vastasel juhul võib osutada komisjoni otsuse täitmine õigustatud poolele ebamõistlikult koormavaks. Seetõttu komisjon leiab, et on vaja määrata antud asjas kindlaks otsuse täitmise viis ning otsustab, et eluruumi Tallinnas aadressil Vxxxxxxxx xx-xxx vabatahtlikust tagastamisest keeldumisel tuleb S. N.'i ja koos temaga eluruumi kasutavad G. N.'i, G. N.'i, G. N.'i ja K. N.'i koos neile kuuluva varaga sellest eluruumist välja tõsta.

2) Avaldaja nõudes välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlg ning kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 16.02.2016 seisuga kokku 2108,22 eurot ja alates 17.02.2016 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. Ka poolte vahel kehtinud üürilepingu tüüptingimuste p 23.5 kohaselt on üürileandjal õigus pärast üürilepingu lõppemist nõuda kahjuhüvitisena tasu korteri kasutamise eest.

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga ja kahjuhüvitist 16.02.2016 seisuga kokku 2108,22 eurot ja alates 17.02.2016 kahjuhüvitist vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni.

Tõendatud on, et üürnik ei ole pikka aega korrektselt täitnud korterimaksede tasumise kohustust, tal on pidev võlg alates vähemalt jaanuarist 2015 kuni käesoleva ajani. Kuna üürileping lõppes 03.08.2015, loeb avaldaja, tulenevalt eeltoodud sätetest, edaspidi määratud maksed, mille osas on vastustajal võlg, kahjuhüvitiseks. Vastustajale 15.01.2016 koostatud, 31.01.2016 maksmisele kuuluval arvel (tlk 42) on märgitud võlasummaks 2208,22 eurot. Avaldaja esitatud saldoteatisest

15.02.2016 seisuga (tlk 43) nähtub, et 09.02.2016 maksis vastustaja 100 eurot ja võla suuruseks jäi 2108, 22 eurot. Seega on avaldaja kindla summana esitatud nõue kooskõlas esitatud tõenditega ja tuleb vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võla ja kahjuhüvitisena välja mõista.

Kuna üürikomisjoni istungi toimumise ajaks ei ole vastustaja eluruumi üürileandjale tagastanud, esitab üürileandja talle jätkuvalt arveid kuni eluruumi tagastamiseni. Sellest tulenevalt nõuab avaldaja temalt alates 17.02.2016 tekkiva võla osas kahjuhüvitise välja mõistmist kindla summata ehk vastustajale koostatavate arvete alusel kuni eluruumi tagastamiseni, 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 2015 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. N.'ilt tuleb Tallinna linna kasuks välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võlg ja kahjuhüvitis 16.02.2016 seisuga 2108,22 eurot ja alates 17.02.2016 kahjuhüvitis kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele.

Avaldaja avaldus tuleb tervikuna rahuldada.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber

Üürikomisjoni liige
Anne Oad