

Üürivaidlusasja number	11-1/129/15
Otsuse kuupäev	08.02.2016, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Anne Oad ja Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasja	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus A. S.'u (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Sxxx xx-xxx, 10320 Tallinn) vastu nõuetes kohustada A. S.'ut vabastama ja tagastama eluruumi Sxxx xx-xxx Tallinnas, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega eelnimetatud eluruumist väljatõstmine ning mõista A. S'ult Tallinna linna kasuks välja eluruumi Sxxx xx-xxx üüri- ja kõrvalkulude võlg ning kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 30.11.2015 seisuga kokku 252,40 eurot ja alates 01.12.2015 kahjuhüvitis kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja Tõnu Polma
Asja läbivaatamise kuupäev	28.01.2016
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Kohustada Al. S.'ut tagastama Tallinna linnale kui avaldajale eluruumi Sõle 18-152 Tallinnas, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega eelnimetatud eluruumist välja.**
- 3. Välja mõista A. S.'ult Tallinna linna kasuks eluruumi Sõle 18-152 kasutamise eest üüri- ja kõrvalkulude võlg ning kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest kokku 252,40 eurot (kakssada viiskümmend kaks eurot 40 senti) ja alates 01.12.2015 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 maakohтусse 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 (edaspidi ka avaldaja või üürileandja) ja A. S. (edaspidi ka vastustaja või üürnik) 04.12.2014 Tallinna Linnavalitsuse 03.12.2014 korralduse nr 1843-k alusel munitsipaal eluruumi üürilepingu, mille alusel anti vastustaja kasutusse Sxxx xx-xxx Tallinnas asuv eluruum tähtajaga kuni 04.12.2015. Üürilepingu p 12 lg 1 järgi kinnitas üürnik, et teab üürilepingu tingimustena kehtivatest „Munitsipaal eluruumi üürilepingu tingimustest“

(edaspidi ka tingimused või tüüptingimused), on nendega tutvunud, mõistab nende sisu ja nõustub nendel tingimustel lepingu sõlmimisega. Tingimuste p 8.1 järgi esitab üürileandja üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks üüriarve p-st 7 tulenevate maksete kohta, s.h üüri ja teiste muutumatu suurusega maksete osas jooksva kuu kohta ning teiste lepingu alusel tasumisele kuuluvate maksete osas eelneva kuu kohta. Tingimuste p 8.2 kohaselt on üürnik kohustatud tasuma maksed vastavalt tingimuste p-dele 7.1 ja 7.2 iga kuu 20. kuupäevast arvates 10 päeva jooksul üürileandja pangaarvele. Üürilepingu p 12.3 kohaselt kohustub üürnik tasuma üüri ja kõrvalkulude eest ning eluruumiga seonduvad maksed vastavalt Põhja-Tallinna Valitsuse saadetud igakuustele arvetele. Eluruumi kasutamise eest üüri ja kõrvalkulude maksmise kohustus tuleneb vastustajale ka Tallinna Linnavolikogu 17.10.2002 määrusega nr 56 kinnitatud „Tallinna linna omandis olevate eluruumide kasutamise, käsutamise ja valdamise korra“ p-st 32. Arvetelt ja võla arvestuse saldodelt nähtuvalt vastustaja üüri ja kõrvalkulusid ei tasu, olles selle tulemusena pidevas võlgnevuses.

Seoses võlga saatis Põhja-Tallinna Valitsuse linnamajanduse osakond vastustajale 23.03.2015 kirjaga hoiatuse, milles kohustas vastustajat võla tasuma hiljemalt 06.04.2015 ja teavitas, et arvete mittetähtaegse tasumise või võla tõttu võidakse leping üles öelda. Üürnik oma võlga ei tasunud ja seetõttu pöördus üürileandja 03.08.2015 kohtusse ning 06.11.2015 kohtumäärusega mõisteti vastustajalt ajavahemiku 04.12.2014 kuni 31.06.2015 eest välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 368,30 eurot. Kuna üürnik oma varasemat võlga ei tasunud ja ka alates 01.07.2015 ei ole kordagi Sxxx xx-xxx asuva eluruumi eest tasunud, koostas Põhja-Tallinna Valitsus 21.09.2015 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse, milles teatas üürilepingu ülesütlemisest 19.10.2015 võlaõigusseaduse (VÕS) § 316 lg 1 alusel, 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 anti tunnistajate juuresolekul üürnikule üle. Avaldaja loeb ülesütlemise kehtivaks selle kättetoimetamisest. Vastustaja ei ole käesoleva ajani oma võlga tasunud ega eluruumi vabastanud. Avalduse kohaselt on vastustaja üüri ja kõrvalkulude võla ja kahjuhüvitise suurus ajavahemiku 01.07.2015 kuni 30.11.2015 eest kokku 252,40 eurot. Lisaks nõuab avaldaja kohustada vastustajat eluruumi Sxxx xx-xxx tagastama ning sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja eluruumist koos eluruumi kasutavate isikutega väljatõstmise ja mõista vastustajalt välja kahjuhüvitise eluruumi tagastamisega viivitamise eest alates 01.12.2015 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele. Avalduses on avaldaja märkinud nõuete õigusliku alusena 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.

Istungil jäi avaldaja esindaja kõigi avalduses esitatud nõuete juurde. Selgitas, et leping lõppes ülesütlemisega 19.10.2015. Pärnu Maakohtu otsusega on vastustajalt maksekäsu kiirmenetluses välja mõistetud 368,30 eurot ja otsus on jõustunud. Vastustaja koguvõlast on see maha arvatud ja sellest tulenevalt on saadud käesolevas menetluses nõutav summa 252,40 eurot. Kiirmenetluse kaudu ei ole vastustaja võlast midagi laekunud. Vastustaja ei ole korteri eest kordagi midagi maksnud.

Vastustaja seisukoht

Menetlusdokumendid (kutse istungile ja avaldus koos lisadega) toimetati vastustaja aadressile kohtutäitur Risto Sepa büroo kaudu. Vastustaja ust ei avanud, suhtles vaid läbi ukse ja palus jätta dokumendid maja valvuri kätte (tahteavalduse või dokumendi kättetoimetamise akt, tlk 41). Eeltoodu põhjal leidis komisjon, et vastustajal pidi olema mõistlik võimalus dokumendid kätte saada ja ta pidi 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 istungile ilmunud 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 A. S. sõlmis 04.12.2014 Põhja-Tallinna Valitsusega munitsipaaleluruumi üürilepingu (tlk 7), mille p-de 7 ja 8 kohaselt sai enda kasutusse Sxxx xx-xxx asuva, 16,3 m² suuruse eluruumi. Üürilepingu p 10 kohaselt sõlmiti üürileping tähtajaga kuni 04.12.2015 ning vastavalt p-le 9 kujuneb üüri suurus kuus vastavalt esitatavatele arvetele. Üürilepingu p-des 12.1 - 12.3 kinnitab üürnik, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad lepingule lisatud „Munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimused“, et ta on märgitud tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub toodud tingimustel üürilepingu sõlmimisega; et ta 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. Komisjonil puuduvad tõendid vaidluse üle selles, et avaldaja sai eluruumi enda kasutusse, ta on tarbinud korterile osutatud teenuseid ja talle on esitatud vastavaid arveid.

Põhja-Tallinna Valitsus saatis üürnikule 23.03.2015 hoiatuse üüri- ja kõrvalkulude võla kohta ja andis tasumiseks tähtaja 06.04.2015 ning teavitas, et tähtajaks võla mittetasumine on alus üürileping ülesütlemiseks (tlk 21). Kuna võlga ei tasutud, koostas Põhja-Tallinna Valitsus 21.09.2015 vastustajale ülesütlemisavalduse (tlk 22-23), milles ütles üürilepingu vastustajale erakorraliselt 19.10.2015 üles. Ülesütlemisavaldus anti vastustajale tema eluruumis tunnistajate juuresolekul kätte (allkirjad ülesütlemisavalduse koopial, tlk 24).

Avaldaja nõueteks on kohustada A. S.'ut vabastama eluruumi Sxxx xx-xxx Tallinnas ja üürileandjale tagastama, selle kohustuse vabatahtlikul mittetäitmisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega eluruumist väljatõstmine ning mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks välja üüri- ja kõrvalkulude võlg ja kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 30.11.2015 seisuga kokku 252,40 eurot ning alates 01.12.2015 kahjuhüvitis vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni ja üürileandjale üle andmiseni.

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 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 22.5 kohaselt on üürileandjal õigus leping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik on kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval viivituses tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega või võlg tasumata korterimaksete eest ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri- ja kõrvalkulude summa.

Nagu eespool tuvastatud, oli vastustajaga sõlmitud üürileping tähtajaga 04.12.2015, mille üürileandja 21.09.2015 koostatud ülesütlemisavaldusega vastustaja võla ja makseviivituse tõttu erakorraliselt üles ütles.

Avaldaja koostatud ülesütlemisavalduses on märgitud järgmised andmed: 1) üüritud asi, eluruum Sxxx xx-xxx; 2) lepingu lõppemise päev 19.10.2015; 3) ülesütlemise õigusliku alusena VÕS § 316 lg 1 ning põhjuseks, et vastustaja on viivituses üüri ja kõrvalkulude tasumisega kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval ning võlg tasumata üüri ja kõrvalkulude eest 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 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. Kuna ülesütlemisavaldus toimetati 29.09.2015 vastustaja eluruumi, loeb komisjon ülesütlemisavalduse nimetatud kuupäevast vastustaja suhtes kehtivaks muutunuks.

Esitatud tõenditest, avaldaja raamatupidamise väljavõttest, mis kajastab üürnikule esitatud arveid ja tema makseid 2015. aastal (tlk 7) ning üürnikule esitatud arvetest ajavahemikul detsember 2014 kuni november 2015 (tlk 9-20) nähtub, et üürnikule on määratud igakuiselt makseid korteri kasutamise eest, kuid üürnik ei ole makseid kordagi tasunud. Pärnu Maakohtu Maksekäsuosakonna 06.11.2015 maksekäsu tsiviilasjas nr 2-15-116671 alusel (tlk 47) on kohustatud võlgnikku A. S.-ut tasuma Tallinna linnale Põhja-Tallinna Valitsuse kaudu perioodi 04.12.2014 kuni 31.07.2015 eest võla 368,30 eurot. Eeltooduga on seega tõendatud, et vastustaja võlg ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa (arvete kohaselt 10,04 eurot kuus x 3=30,12 eurot) ja samuti on vastustaja olnud viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva summa maksmisega. Eeltoodust tulenevalt oli üürileandjal olemas mõjuv põhjus ja õiguslik alus üürilepingu ülesütlemiseks.

Avaldaja loeb üürilepingu lõppenuks 19.10.2015, s.o ülesütlemisavalduses märgitud kuupäeval. Vastustaja ei ole ülesütlemist vaidlustanud (Harju Maakohtu vastus komisjoni päringule, tlk 30). Eeltoodu põhjal leiab komisjon, et vastustaja üürileping lõppes ülesütlemisavalduses märgitud kuupäeval 19.10.2015. Kuna kohtutäituri dokumentide kohaselt suhtles vastustaja 18.01.2016 kulleriga aadressil Sõle 18-152, siis seega ei ole vastustaja eluruumi vabastanud, kuigi üürileping on lõppenud.

Komisjon otsustab kohustada A. S.-ut vabastama ja tagastama Tallinna linnale eluruumi Sxxx xx-xxx Tallinnas.

Avalduses taotleb avaldaja, et otsuse täitmise viisiks määrataks vastustaja koos temaga 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 juhaks, 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 õigussuhtele 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. Seetõttu 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 A. S. 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 seisuga 30.11.2015 kokku 252,40 eurot ja alates 01.12.2015 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.

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga ja kahjuhüvitist 30.11.2015 seisuga kokku 252,40 eurot ja alates 01.12.2015 kahjuhüvitist vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi vabastamiseni.

Üürnik ei ole kordagi täitnud korterimaksete tasumise kohustust. Avaldaja on määranud vastustajale makseid Sxxx xx-xxx korteri kasutamise eest 30.11.2015 seisuga kokku 620,70 eurot. Sellest võlast on maksekäsu kiirmenetluses temalt välja mõistetud 368,30 eurot (tlk 47). Seega on 30.11.2015 seisuga välja mõistmata 252,40 eurot ($620,70 - 368,30 = 252,40$). Komisjon loeb avaldaja rahalise nõude põhjendatuks ja tõendatuks. Avaldaja kindla summamana nõutav võlg muutus sissenõutavaks 30.11.2015, kuna tüüptingimuste p 7.2 kohaselt pidi üürnik temale

määratud maksed tasuma hiljemalt kuu lõpuks. Ka kuni üürikomisjoni istungini ei ole vastustaja midagi maksnud.

Komisjoni hinnangul tuleb Tallinna linna nõue üüri- ja kõrvalkulude võla ja kahjuhüvitise 30.11.2015 seisuga kokku 252,40 eurot välja mõistmiseks rahuldada.

Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitise väljamõistmist kuni eluruumi tagastamiseni. Korterite saldost nähtub, et avaldaja on jätkanud vastustajale ka pärast üürilepingu lõppemist senises määras üüri ja kõrvalkulude määramist. Seega ei nõua avaldaja vastustajalt kahjuhüvitist rohkem, kui on senine kokkulepitud üüri suurus, millele lisanduvad igakuised kõrvalkulud. Kuna üürileping lõppes 19.10.2015, loetakse edaspidi määratud maksed VÕS § 335 tulenevalt kahjuhüvitiseks. Kuna ka pärast 30.11.2015 ei ole vastustaja korteri eest midagi maksnud, nõuab avaldaja vastustajalt alates 01.12.2015 kahjuhüvitise välja mõistmist kindla summata ehk alates 01.12.2015 kuni eluruumi tagastamiseni koostatud arvete alusel, kuna ei ole teada, millal vastustaja eluruumi Sõle 18-152 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 üürilepingu sõlmimisest 04.12.2014 avaldaja ees pidev võlg. Seega on ta jätnud juba pikka aega korteri eest täielikult tasumata ja on alust eeldada, et ta ei täida oma maksmise kohustust ka edaspidi. Sellest tulenevalt leiab komisjon, et ka avaldaja kindla summata esitatud nõue on põhjendatud ja mõistlik ning tuleb vastustajalt välja mõista.

Komisjon otsustab, et avaldaja võlanõue tuleb tervikuna rahuldada. A. S.'ult tuleb Tallinna linna kasuks välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võlg ja kahjuhüvitist 30.11.2015 seisuga kokku 252,40 eurot ja alates 01.12.2015 kuni eluruumi vabastamiseni ja üürileandjale üleandamiseni kahjuhüvitis vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele.

Avaldaja avaldus tuleb 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 menetlusedokumendid toimetati vastustaja elukohta ja seega pidi ta teadma istungiaega ja tema vastu esitatud nõudeid. Vastustaja istungile ei ilmunud ning mõjuvate põhjuste olemasolust istungilt puudumiseks ei teatanud. Avaldaja istungi edasilükkamiseks taotlust ei esitanud, mistõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber