

Üürivaidlusasi nr.	11-1/24/16
Otsuse kuupäev ja koht	23.05.2016 , Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Anne Oad ja Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus J. M. (Mxxxxxxx; ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Axxxxxxxx tee xx-x, Tallinn 12611) vastu nõudes kohustada teda tagastama Tallinna linnale eluruumi Axxxxxxxx tee xx-x Tallinnas, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tema ja koos temaga elavate isikute väljatõstmine sellest eluruumist ning mõista temalt Tallinna linna kasuks välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 201,91 eurot ning kahjuhüvitis ja kõrvalkulud eluruumi tagastamisega viivitamise eest 30.04.2016 seisuga 105,39 eurot ja alates 01.05.2016 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja OÜ Maket Kinnisvara kaudu Gertu Pillenberg
Asja läbivaatamise kuupäev	12.05.2016
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Kohustada J. M. tagastama Tallinna linnale üüritud asi, eluruum Axxxxxxxx tee xx-x Tallinnas, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tema ja koos temaga elavate isikute väljatõstmine sellest eluruumist.**
- 3. Välja mõista J. M. Tallinna linna kasuks Axxxxxxxx tee xx-x Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 201,91 eurot (kakssada üks eurot 91 senti).**
- 4. Välja mõista J. M. Tallinna linna kasuks kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest ja kõrvalkulud 30.04.2016 seisuga 105,39 eurot (ükssada viis eurot 39 senti) ja alates 01.05.2016 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele.**

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui üürivaidluse pool ei nõustu üürikomisjoni otsusega, võib ta sama üürivaidlusasja läbi vaatamiseks 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 sõlmis vastustaja J. M. 17.12.2013 Tallinna linnaga üürilepingu aadressil Axxxxxxx tee xx-x Tallinnas asuva 11,9 m² suuruse eluruumi kasutamiseks tähtajaga kolm aastat. Avaldaja esindaja õigused tegutseda üürileandjana tulenevad Tallinna Linnavaarameti ja OÜ Maket Kinnisvara vahel 02.01.2013 sõlmitud lepingust nr 3.1-5/357, milles on kokku lepitud, et OÜ Maket Kinnisvara haldab ja hoiab korras muuhulgas ka Tallinnas Axxxxxxx tee xx asuvat kinnistut, ehitisi ja tehnosüsteeme. Vastustaja kinnitas üürilepingu sõlmimisel omakäelise allkirjaga, et on tutvunud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaaluruumi üürilepingu tingimustega“ ning et need kehtivad üürilepingu tingimustena. Samuti kinnitas vastustaja, et teab lisaks üürile ka eluruumi kasutamisega seonduvate kõrvalkulude ja maksude kandmise kohustusest. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja, lähtudes mõõturi näitudest, teenuse pakkuja esitatavatest arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast. Üürikomisjon on juba teinud vastustaja suhtes otsuse, millega mõisteti vastustajalt avaldaja kasuks välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 31.08.2015 seisuga 406,58 eurot. Vastustaja ei ole ka augustist 2015 tasunud ühtegi makset, kõik esitatud arved on vaatamata meeldetuletustele maksmata. Vastustajale öeldi üürileping üles, ülesütlemisavaldus toimetati kätte kohtutäituri vahendusel.

Avaldaja nõueteks on välja mõista J. M.-lt Tallinna linna kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg 110,67 eurot, kahjuhüvitis ja kõrvalkulud 29.02.2016 seisuga 121,29 eurot ja alates 01.03.2016 vastavalt arvetele kuni eluruumi tagastamiseni. Samuti on avaldaja nõudeks kohustada vastustajat eluruumi Axxxxxxx tee xx-x Tallinna linnale tagastama, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tema väljatõstmine sellest eluruumist.

Istungil avaldaja esindaja täpsustas nõudeid. Palus vastustajalt välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võla 15.02.2016 seisuga 201,91 eurot ja kahjuhüvitise eluruumi tagastamisega viivitamise eest 30.04.2016 seisuga 105,39 eurot. Selgitas, et vastustaja on pikaajaline võlgnik, kellega on olnud pidevalt probleeme. Esitas akti, millest nähtub, et eluruumi haldur käis vastustajale kaks korda, 29.02.2016 ja 10.03.2016, eluruumi vabastamise kohustust selgitamas, kuid üürnik ei saanud sellest aru. Tegemist on alkohoolikuga. Avaldajal puuduvad kindlad tõendid selle kohta, et vastustaja on teovõimetu, kellele peaks sotsiaalosakond abi osutama. Vastustajale on võla kohta saadetud meeldetuletusi ja hoiatusi. Ülesütlemisavalduse sai vastustaja kätte kohtutäituri vahendusel.

Vastustaja vastuväited

Vastustajale saadeti menetluskirjandus 15.03.2016 aadressile Axxxxxxx tee xx-x Tallinnas. Postiasutus tagastas saadetise hoiutähtaja möödumisel (tlk 23-24). Komisjon kontrollis, et eelnimetatud aadress on märgitud vastustaja elukohaks ka rahvastikuregistri andmebaasis. Avalduses on avaldaja märkinud, et juhul, kui menetluskirjandust ei õnnestu vastustajale tähtajaga kätte toimetada, taotleb avaldaja nende kättetoimetamist enda korraldamisel kohtutäituri vahendusel. Vastavalt kohtutäituri dokumendi kättetoimetamise aruandele (tlk 26) on dokumente püütud aadressil Axxxxxxx tee xx-x Tallinnas J. M. kätte toimetada 12.04.2016 kell 20.40 ja 18.04.2016 kell 10.42. Dokumentide üleandmine ei õnnestunud, uksele koputusele ei vastatud, kuid turvavärvi kinnitusele elab J. M. sellel aadressil. Dokumentid jäeti postkasti. Üürivaidlus lahendamise seaduse (ÜVLS) § 9 lg 3 kohaselt kohaldatakse komisjoni istungile kutsumise suhtes vastavalt tsiviilkohtumenetluse sätteid. Komisjon loeb menetluskirjandust tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 326 lg 1 ja 2 alusel vastustajale kättetoimetatuks ja leiab, et vastustaja pidi teadma nii tema vastu esitatud nõuded kui ka istungil avalduse läbi vaatamise kohta ja aega.

Vastustaja ei ole avaldusele vastuväiteid esitanud ning üürikomisjoni istungile ta ei ilmunud.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära kohal viibinud üürivaidluse poole, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et avaldaja avaldus on põhjendatud ja tuleb rahuldada. Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel ÜVLS §-dest 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Komisjon tegi kindlaks, et Tallinna Linnavalitsuse 11.12.2013 korralduse nr 1716-k alusel sõlmis Jüri Metsniit munitsipaaleluruumi üürilepingu Tallinnas Axxxxxxx tee xx-x asuva, 11,9 m² suuruse eluruumi kasutamiseks tähtajaga kolm aastat. Üürilepingu p-s 12.1 on üürnik kinnitanud oma teadmist, et üürilepingu tingimustena kehtivad üürilepingule lisatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimused” (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüptingimused, <https://oigus-aktid.tallinn.ee>), ta on märgitud tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega eeltoodud tingimustel. Lepingu p 12.2 kohaselt on ta kinnitanud teadmist, et eluruum on antud talle üürile kui eluruumi hädasti vajavale isikule ning lisaks üüri maksmisele tuleb tal tasuda ka eluruumiga seotud kõrvalkulud ja maksud.

OÜ Maket Kinnisvara õigus pöörduda Tallinna linna nimel üürikomisjoni tuleneb 02.01.2013 AS Maket Kinnisvara (nüüd OÜ Maket Kinnisvara) Tallinna linnaga (Tallinna Linnavaraameti kaudu) sõlmitud lepingust 3.1-5/357, mille eesmärgiks oli muuhulgas ka Axxxxxxx tee xx kinnistu, ehitise ja tehnosüsteemide haldamine ja korrashoid, juhindudes Tallinna Linnavolikogu otsustest, Tallinna Linnavalitsuse korraldustest ja teistest õigusaktidest. Nimetatud lepingu p 4.1.1.3 kohaselt on avaldaja esindaja (lepingus haldaja) kohustatud sõlmima Tallinna linna nimel üürilepinguid ja vastavalt p-le 4.1.1.4 esitama üürnikele üüri, kõrvalkulude ja tugiteenuste arved, kusjuures üüri määramisel lähtub haldaja Tallinna Linnavalitsuse poolt kehtestatud üüri suurusest ning kõrvalkulude määramisel lähtub mõõturite näitudest ja teenuste pakkujate poolt esitatavatest arvetest.

Tallinna Üürikomisjon on üürivaidlusasjas nr 11-1/56/15 teinud 14.09.2015 otsuse (jõustus 19.02.2016), mille kohaselt mõisteti J. M. Tallinna linna kasuks välja eluruumi Axxxxxxx tee xx-x üüri- ja kõrvalkulude võlg 31.08.2015 seisuga 406,58 eurot.

Avaldaja nõudeks on kohustada J. M. tagastama Tallinna linnale üüritud asi, eluruum Axxxxxxx tee xx-x Tallinnas, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tema ja koos temaga elavate isikute väljatõstmine sellest eluruumist, välja mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks Axxxxxxx tee xx-x Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 201,91 eurot ning kahjuhüvitis ja kõrvalkulud eluruumi tagastamisega viivitamise eest 30.04.2016 seisuga 105,39 eurot ja alates 01.05.2016 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 avaldaja üürileping on lõppenud.

Nagu eespool tuvastatud, oli vastustajal sõlmitud 17.12.2013 üürileping tähtajaga kolm aastat. Avaldaja koostas 20.01.2016 vastustajale üürilepingu erakorralise ülesütlemis-avalduse, millega ütles lepingu 15.02.2016 erakorraliselt võla tõttu üles. Enne ülesütlemist on vastustajat võlast ja selle mittetasumisel üürilepingu ülesütlemisest hoiatatud 12.03.2015 kirjas (üürivaidlusasja nr 11-1/56/15 toimiku lk 10) ja võlga meelde tuletatud 11.12.2015 ja 02.02.2016 kirjades (tlk 13 ja 15).

Üürilepingu tüüptingimuste p 22.5 annab üürileandjale õiguse üürileping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega.

Vastustajale koostatud ülesütlemisavalduse on märgitud: 1) üüritud asi, eluruum Axxxxxxx tee xx-x Tallinnas, 2) lepingu lõppemise päev 15.02.2016; 2) ülesütlemise õigusliku alusena üürilepingu tüüptingimuste p 22.5 ja selgitus, et üürnik on olnud viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega; 3) kohustus eluruum vabastada 14 päeva jooksul alates üürilepingu lõppemisest ja anda selle valdus üle OÜ Maket Kinnisvara haldurile, milleks leppida kokku aeg kirjas märgitud telefonil ning kui seda ei tehta, eeldab üürileandja, et eluruumi valdus antakse üle 29.02.2016 kell 11.15; 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 aadress.

Kuna avaldaja ülesütlemisavaldus on vastustajale esitatud kirjalikult ning see sisaldab kõiki VÕS § 325 lg-s 2 sätestatud kohustuslikke andmeid, leiab komisjon, et ülesütlemisavaldus on vormi- ja sisunõuetest kinnipidamise osas kehtiv.

Avaldaja esindaja esitatud tõendist, vastustajale määratud arvete ja tema tasumise kohta koostatud tabelist (korteril saldo, tlk 7-9) nähtub, et perioodil vähemalt augustist 2015 on vastustajale määratud igakuiselt üüri- ja kõrvalkulude arveid. Makstud ei ole nimetatud perioodil kordagi. Sellega on tõendatud, et vastustajal oli enne üürilepingu ülesütlemist järjestikune vähemalt kolmekuuline viivitus korteri eest tasumisel. Ka oli tal üürileandja ees võlg 31.01.2016 seisuga kokku 578,21 eurot (tlk 8), mis ületab ka kolme kuu eest tasumisele kuuluva üüri ($3 \times 11,90 = 35,70$ €). Seega oli üürileandjal õiguslik alus lepingu ülesütlemiseks.

Ülesütlemisavalduse on J. M. 20.01.2016 allkirja vastu kätte andnud kohtutäituri büroo kuller (tlk 29) ja seega muutus ülesütlemisavaldus tema suhtes nimetatud päevast kehtivaks. Istungil oli avaldaja seisukoht, et vastustaja üürileping lõppes vastavalt ülesütlemisavaldusele, s.o 15.02.2016. Vastustaja ei ole üürikomisjonis ega kohtus ülesütlemisavaldust vaidlustanud (kohtu vastus üürikomisjoni järelepärimisele, tlk 22) ja üürikomisjon nõustub avaldajaga selles, et vastustaja üürileping lõppes 15.02.2016.

Avaldaja esindaja kinnitusel käis üürileandja kaks korda, 29.02.2016 ja 10.03.2016 aadressil Axxxxxxx tee xx-x, et eluruumi valdus tagasi võtta, kuid see ei õnnestunud (akt, tlk 30). Seega ei ole vastustaja eluruumi üürileandjale tagastanud.

Eeltoodule tuginedes komisjon otsustas kohustada J. M. tagastama Tallinna linnale üüritud asi, eluruum Axxxxxxx tee xx-x Tallinnas.

Avalduses taotleb avaldaja, et otsuse täitmise viisiks määrataks vastustaja eluruumist väljatõstmine. Avaldaja leiab, et kuna üürileping on lõppenud ning vastustaja ei ole üüritud eluruumi tagastanud, 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 (TMS) § 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). 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.

Tüüptingimuste p-de 23.1 ja 23.2 kohaselt on üürnik hiljemalt lepingu lõppemise päeval kohustatud eluruumi oma varast vabastama ning andma eluruumi täielikult üle üürileandja valdusse. Eluruumi üleandmisel annab üürnik üürileandjale üle kõik eluruumi võtmed ning vormistatakse eluruumi vastuvõtmise akt. Kuna mitu korda ei ole õnnestunud eluruumi valdust üle võtta, on komisjon seisukohal, et antud juhul on põhjendatud seaduse analoogia kasutamine, kuna vastasel juhul võib osutuda 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 Axxxxxxx tee xx-x Tallinnas vabatahtlikust tagastamisest keeldumisel tuleb J. M. eelnimetatud eluruumist koos temaga eluruumi kasutavate isikutega välja tõsta.

2) Üürikomisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude nõude osas.

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) 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 vastu võtmiseks 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.

Üürniku kohustuse tasuda igakuiselt üüri ja kõik eluruumiga seotud kõrvalkulud sätestavad ka üürilepingu tingimuste punktid 7.1 ja 7.2 ning punkt 8.2 kohustab üürnikku tasuma maksed 10 (kümne) päeva jooksul iga kuu 20. kuupäevast arvates.

Pärast üürilepingu sõlmimist asus vastustaja eluruumi Axxxxxxx tee xx-x kasutama, ta on tarbinud kommunalteenuseid ja talle on igakuuliselt esitatud arveid, mida ta ei ole vaidlustanud.

Tallinna Üürikomisjoni 14.09.2015 otsusega üürivaidlusasjas nr 11-1/56/15 (jõustus 19.02.2016) on vastustajalt välja mõistetud eluruumi Axxxxxxx tee xx-x - ja kõrvalkulude võlg 31.08.2015 seisuga 406,58 eurot.

Korteri saldodelt (tlk 7-9 ja 31) nähtuvalt ei ole vastustaja ajavahemikul august 2015 kuni mai 2016 tasunud ühtegi makset ja seega ei ole ta täitnud lepingust tulenevat tasumise kohustust nõuetekohasel viisil ja kindlaksmääratud tähtajaks.

Avaldaja nõuab vastustajalt üürivõlga 15.02.2016 seisuga 201,91 eurot. Arvestuse aluseks on ta võtnud koguvõlgnevuse 28.02.2016 seisuga 638,76 eurot (saldo, tlk 8), millest on lahutanud üürikomisjoni 14.09.2015 otsusega üürivaidlusasja nr 11-1/56/15 välja mõistetud võlg 406,57 eurot (638,76-406,58) ja võlajäägiks jääb 232,18 eurot. Sellest on omakorda maha arvatud veebruari poole kuu maksed (60,55:2=30,27). Seega jääb üüri- ja kõrvalkulude

võla suuruseks 201,91 eurot (232,18-30,27). Seda summat avaldaja vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlana nõuabki.

Komisjoni hinnangul on avaldaja nõue 201,91 eurot eeltooduga tõendatud ja põhjendatud ning see tuleb rahuldada.

3) Komisjoni seisukoht eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise ja kõrvalkulude väljamõistmise nõude suhtes.

Avaldaja nõuab vastustajalt eluruumi Axxxxxxx tee xx-x tagastamisega viivitamise eest 30.04.2016 seisuga kahjuhüvitist ja kõrvalkulusid 105,39 eurot ning alates 01.05.2016 kahjuhüvitist ja kõrvalkulusid vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni.

Kuigi üürileping lõppes 15.02.2016, ei ole vastustaja eluruumi vabastanud ega üürileandjale tagastanud.

VÕS § 335 sätestab, et kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest kahjuhüvitiseks nõuda kas üürilepingus kokkulepitud üüri või üüri, mis on samasuguses asukohas oleva samasuguse asja puhul tavaline, välja arvatud juhul, kui üürnik peab asja õigustatult kinni tema poolt tehtud kulutuste tasumise tagamiseks. Ka üürilepingu tingimuste punkt 23.5 sätestab, et kui üürnik lepingu lõppemisel viivitab eluruumi üleandmisega üürileandja valdusse ja võtmete tagastamisega, on ta kohustatud kandma viivitatud aja eest kõik kõrvalkulud ja tasuma kahjuhüvitist.

TsMS § 369 kohaselt võib tulevase nõude täitmise hagi esitada juhul, kui on alust eeldada, et võlgnik kohustust õigel ajal ei täida. Sel alusel saab muuhulgas nõuda ka pärast hagi esitamist sissenõutavaks muutuvate korduvate kohustuste täitmist tulevikus.

Kuna vastustaja ei ole eluruumi vabastanud ega üürileandjale tagastanud, siis korteri saldost nähtuvalt on vastustajale jätkuvalt esitatud arveid. Vastustajalt nõutava kahjuhüvitise 105,39 eurot on avaldaja esindaja arvestanud järgmiselt. Tema koguvõlg korteri saldo põhjal 30.04.2016 seisuga on 713,87 eurot (tlk 31). Arvates sellest maha eelmises üürivaidlusasjas välja mõistetud võla 406,57 eurot, jääb võlajäägiks 307,30 eurot. Arvates sellest maha käesolevas üürivaidlusasjas välja mõistetud üüri- ja kõrvalkulude võla 201,91 eurot, jääb 30.04.2016 seisuga kindla summana välja mõistmata võla suuruseks 105,39 eurot (307,30-201,91). Seda summat avaldaja vastustajalt kahjuhüvitiseks nõuabki. Avaldaja nõuab kahjuhüvitist üürilepingus kokkulepitud üüri ulatuses, seega vähem, kui võimaldavad üürilepingu tüüptingimused ning kõrvalkulusid igakuiselt esitatud arvete järgi.

Komisjoni hinnangul on tõendatud ja põhjendatud avaldaja nõue mõista vastustajalt välja kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest ja kõrvalkulud 30.04.2016 seisuga 105,39 eurot.

Kuna ei ole teada, millal vastustaja eluruumi tagastab, nõuab avaldaja vastustajalt kahjuhüvitist ja kõrvalkulusid alates 01.05.2016 vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni.

Komisjon on eespool kindlaks teinud, et vastustaja on pikaajaline võlgnik ja leiab, et kahjuhüvitise ja kõrvalkulude väljamõistmine etteulatuvalt on põhjendatud.

Avaldaja esindaja ei ole ka etteulatuvalt kahjuhüvitist arvestanud üürilepingu tingimustes sätestatud põhimõttel (1/15 üürist esimese 30 viivitatud päeva eest ja edasi 1/10 üürist iga

järgmise viivitatud päeva eest, punkt 23.5), vaid vähem. Seega nõuab avaldaja kahjuhüvitist seadusega lubatud ulatuses.

Avaldaja nõue vastustajalt välja mõista kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest ja kõrvalkulud 30.04.2016 seisuga 105,39 eurot ja alates 01.05.2016 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele tuleb rahuldada.

Avaldaja avaldus tuleb 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 on eespool tuvastanud, et vastustajale toimetati menetlusedokumendid tema elukoha postkasti. Istungikutses hoiatati teda, et vastustaja mõjuva põhjuseta istungile ilmumata jätmisel võib üürikomisjon lahendada vaidluse vastustaja kohalolekuta või lükata avaldaja taotlusel edasi. Vastustaja komisjoni istungile ei ilmunud. Avaldaja edasilükkamist ei taotlenud. Seetõttu lahendas komisjon vaidluse avaldaja taotlusel vastustaja kohalolekuta.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber

Üürikomisjoni liige
Anne Oad