

Üürivaidlusasja number 11-1/11/12
Otsuse kuupäev 13.04.2012.a., Tallinn
Üürikomisjoni koosseis Heli Hellamaa (istungi juhataja), Anne Oad, Kaja Tassa, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus V. M. (ik, xxxxxxxxxxxx, elukoht Sxxx xx-xxx, 10320 Tallinn) vastu nõuetes kohustada vastustajat vabastama eluruumi Sxxx xx-xxx Tallinnas, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega eelnimetatud eluruumist välja ning mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 31.12.2011 seisuga 1000,16 eurot ja kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest alates 01.01.2012 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt igakuiselt üürileandja esitatavatele arvetele.
Istungil osalenud isikud Avaldaja esindaja Mai Sõber
Asja läbivaatamise kuupäev 03.04.2012

Resolutsioon Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.
2. Kohustada V. M.´t tagastama avaldajale eluruumi Sxxx xx-xxx Tallinnas, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta V. M. koos temaga eluruumi kasutavate isikutega eelnimetatud eluruumist välja.
3. Välja mõista V. M.´lt Tallinna linna kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg 31.12.2011 seisuga 1000,16 eurot (üks tuhat eurot 16 senti).
4. Välja mõista V. M.´lt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitis eluruumi Sxxx xx-xxx Tallinnas tagastamisega viivitamise eest alates 01.01.2012 vastavalt igakuiselt üürileandja esitatavatele arvetele kuni eluruumi vabastamiseni.

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 sõlmis V. M. Põhja-Tallinna Valitsusega 19.11.2009 üürilepingu eluruumi Sxxx xx-xxx kasutamiseks tähtajaga kuni 19.11.2014. Vastustajaga koos elavad tema lapsed V. T. (sünd. 2001) ja M. M. (sünd. 2005). Vastustajal on olnud pidevalt probleeme üüri ja kõrvalkulude tasumisega. Võla arvestuse saldodelt 2010. a. kohta nähtub, et alates veebruarist

tekkis vastustajal võlg. Pärast seda tasus üürnik veel sama aasta aprillis. Alates maist 2010 kuni jaanuarini 2012 ei ole korteri eest tasutud midagi. Avaldaja tegi 13.10.2011 vastustajale hoiatuse, milles kohustas võla 867,37 eurot tasuma hiljemalt 01.11.2011 ja märkis, et kui võlga ei tasuta, algatatakse üürilepingu ülesütlemine ja pöördutakse võlanõudega kohtusse. Vastustaja sai hoiatuse 27.10.2011 kätte, võlga ei tasunud. Avaldaja saatis 18.11.2011 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse, milles teatati üürilepingu ülesütlemisest 21.11.2011 Võlaõigusseaduse (VÕS) § 316 alusel, kuna võlg tasumata korterimaksete eest ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva summa ja vastustaja on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva summa maksmisega ning talle antud tähtaeg võla tasumiseks möödus tulemusteta. Ülesütlemisavaldus saadeti vastustaja üürilepingu järgsele aadressile, kuid postiasutus tagastas kirja hoiutähtja möödumisel. Vastustaja sai ülesütlemisavalduse allkirja vastu kätte 22.11.2011. Üürilepingu ülesütlemisavalduses kohustas üürileandja vastustajat ja temaga koos elavaid isikuid eluruumi Sxxx xx-xxx vabastama hiljemalt 23.11.2011. Kuna eluruumi ei ole vabastatud ja avaldajale ei ole teada millal seda tehakse, väljastab Põhja-Tallinna Valitsus vastustajale igakuulisi arveid kahjuhüvitisena. Käesolevas avalduses on toodud võlg 31.12.2011 seisuga. Lähtudes eeltoodust ja tuginedes VÕS § 76 lg 1 ja 2, § 101 lg 1 p 1, § 108 lg 1, § 196 lg 2, § 313, § 316 lg 1 p 1-3, § 334 ja § 335 ja Täitemenetluse seadustiku § 70 on avaldaja nõudeks kohustada V. M. t vabastama tema ebaseaduslikus valduses oleva eluruumi Sxxx xx-xxx Tallinnas, selle mittevabastamisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja koos temaga eluruumi kasutatavate isikutega väljatõstmise eelnimetatud eluruumist ning välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 31.12.2011 seisuga 1000,16 eurot ja alates 01.01.2012 kahjuhüvitisena korterimaksete summad vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi faktilise vabastamiseni.

Istungil jäi avaldaja esindaja kõigi avalduses esitatud nõuete juurde. Avaldaja loeb üürilepingu lõppenuks 31.12.2011. Selgitas, et vastustaja maksis korteri eest viimati 2012. a. märtsis 55,73 eurot, summaliselt täpselt eelmise ehk veebruarikuu arve. Vastavalt Põhja-Tallinna Valitsuse raamatupidamise korrale, kui makstakse täpselt eelmise kuu summa, arvatakse see nimetatud kuu makse katteks, mitte ei kaeta sellega varasemat võlga. See kajastub ka raamatupidamisväljavõttes ja seega ei vähendanud makstud summa vastustaja varasemat üüri- ja kõrvalkulude võlga. Üks kord varem on kirik vastustaja võla ära maksnud. Vastustajal on töökoht olemas ja edasi suunatakse ta elama Tuulemaa tänava sotsiaalmajutusüksusesse. Sotsiaaltoetusi vastustaja taotlenud ei ole. Taotles avalduse läbi vaatamist ilma vastustaja kohalolekuta.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja sai kutse 03.04.2012 määratud istungile koos menetlusdokumentidega kätte oma elukohast Sxxx xx-xxx Tallinnas. Seega teab ta istungi toimumise aega ja nõudeid, mis tema vastu on esitatud. Vastustaja nõuetele vastuväiteid ei esitanud, määratud istungile ei ilmunud ega teatanud ka, et tal on mitteilmumiseks mõjuvad põhjused.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära kohal olnud 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 V. M. sõlmis 19.11.2009 Tallinna linnaga Põhja-Tallinna Valitsuse kaudu üürilepingu ühetoalise keskküttega korteri (11,9 m²) aadressil Sxxx xx-xxx Tallinnas üürimiseks tähtajaga kuni 19.11.2014 (leping, tlk 5). Üürilepingu p 9 kohaselt kujuneb üüri suurus kuus vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele. Üürilepingu p-des 11.1 - 11.3 kinnitab üürnik, et ta

teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad lepingule lisatud „Munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimused“ (edaspidi 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.

Põhja-Tallinna Valitsus tegi 13.10.2011 üürnikule hoiatuse, milles tuletas meelde 867,37 euro suurust võlga 12.10.2011 seisuga, kohustas selle tasuma hiljemalt 01.11.2011 ja hoiatas, et võla tähtaegselt mittetasumisel algatatakse üürilepingu ülesütlemise ja väljatõstmise menetlus (tlk 8). Hoiatus saadeti vastustaja elukohta Sxxx xx-xxx Tallinnas ja vastustaja sai selle 27.10.2011 allkirja vastu kätte (väljastustead, tlk 9). Kuna vastustaja oma võlga ei likvideerinud, koostas Põhja-Tallinna Valitsus 18.11.2011 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse (tlk 10-11), milles teatas eluruumi Sõle 18-132 üürilepingu ülesütlemisest 21.11.2011. Üürileping öeldi üles vastavalt VÕS § 316 sätestatule, mille kohaselt on alus üürileping üles öelda, kui võlg korterimaksete eest ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva summa ning vastustaja on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva summa maksmisega ja hoiatuses antud tähtajaks vastustaja võlga ei tasutud. Avaldaja esindajal õnnestus ülesütlemisavaldus vastustajale allkirja vastu üle anda 22.12.2011 (allkiri ülesütlemisavaldusel, tlk 40). Avaldaja loeb nimetatud päevast üürilepingu ülesütlemisavalduse vastustaja suhtes kehtivaks ja üürilepingu lõppenuks 31.12.2011 seisuga.

Avaldaja nõueteks on kohustada V. M.´t vabastama tema ebaseaduslikus valduses oleva eluruumi Sxxx xx-xxx Tallinnas, selle mittevabastamisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega väljatõõtmine eelnimetatud eluruumist ning välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 31.12.2011 seisuga 1000,16 eurot ja alates 01.01.2012 kuni eluruumi faktilise vabastamiseni kahjuhüvitisena korterimaksete summad vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele.

1) Üürikomisjoni seisukoht eluruumi vabastamise nõudes.

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 lepingupolelt 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.

Vastavalt tingimuste p-dele 22.5 kuni 22.7 on üürileandjal õigus leping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega või tema võlg ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa või kõrvalkulude summa.

Avaldaja koostas 18.11.2011 vastustajale kirjaliku üürilepingu ülesütlemisavalduse. Reaalselt õnnestus ülesütlemisavaldus vastustajani toimetada 22.11.2011 ja seega muutus ülesütlemine nimetatud ajast vastustaja suhtes kehtivaks.

Kuna üürilepingu ülesütlemine muutus V. M. suhtes kehtivaks, siis peab komisjon järgmisena kindlaks tegema, kas ülesütlemine oli ka muus osas kehtiv.

Avaldaja saadetud üürilepingu ülesütlemisavalduses on märgitud üüritud asi, eluruum Sõle 18-132 Tallinnas ja lepingu lõppemise päev 21.11.2011. Ülesütlemise õigusliku alusena on märgitud VÕS § 316, et üürniku võlg tasumata korterimaksete eest ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva summa ja üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva summa maksmisega. Märgitud on ka, et hoiatuses antud tähtajaks vastustaja oma võlga ei tasunud. Samuti on märgitud õigusliku alusena VÕS § 313 lg 1, mille kohaselt võib mõjuval põhjusel kumbki lepingupool üürilepingu üles öelda. Samuti on märgitud 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, siis on ülesütlemisavaldus vormi- ja sisunõuetest kinnipidamise osas kehtiv.

Üürilepingu ülesütlemise alusena tugineb avaldaja asjaoludele, et üürniku võlg tasumata korterimaksete eest ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva summa ja üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva summa maksmisega. Avaldaja esindaja esitatud tõenditest, vastustajale esitatud arvete ja temalt laekunud maksete kokkuvõttest aastate 2010 – 2011 kohta nähtub, et 2010. a. maksis vastustaja korteri eest kaks korda, jaanuaris ja aprillis ning pärast seda kuni üürilepingu ülesütlemiseni ta rohkem midagi ei maksnud. Seega on vastustaja aastatel 2010 – 2011 tasunud enne üürilepingu ülesütlemist kahekümne kahest kuust kahel, millest tuleneb, et ta võlg ületas tunduvalt kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude summa ning samuti oli ta rohkem kui kolm kuud järjest viivituses üüri ja kõrvalkulude tasumisega. Ka ülesütlemisavaldus vastustaja suhtes kehtivaks muutumisest alates ei ole vastustaja rohkem midagi maksnud. Seega on ülesütlemisavalduses märgitud alused üürilepingu ülesütlemiseks leidnud tõendamist. Ka on tõendatud, et vastustajat hoiatati 13.10.2011 kirjas võla tähtajaks mittetasumise tagajärgedest. Eeltoodust tulenevalt oli üürileandjal olemas mõjuv põhjus ja õiguslik alus üürilepingu ülesütlemiseks.

Avaldaja loeb üürilepingu lõppenuks ülesütlemisavalduse kättesaamise kuule järgmise kuu lõpus, 31.12.2011. Komisjon ei näe põhjust sellega mitte nõustuda. Üürnik ei ole ülesütlemist seaduses sätestatud korras ja tähtajal vaidlustanud (teabenõude vastused Harju Maakohtust ja nende vastused, tlk 17-18). Eeltoodu põhjal komisjon leiab, et üürileping tuleb lugeda lõppenuks 31.12.2011.

Kuna üürikomisjoni istungi toimumiseni ei ole vastustaja eluruumi üürileandjale tagastanud, siis on alust arvata, et ta ka edaspidi jätkab selle kasutamist.

Kuna komisjon leidis, et üürileping on lõppenud, on avaldajal sellest tulenevalt õigus nõuda asja tagastamist. Seetõttu tuleb avaldaja nõue üüritud asja tagastamise osas rahuldada. Komisjon

otsustab, et vastustaja V. M. peab Tallinna linnale üüritud asja, eluruumi Tallinnas aadressil Sxxx xx-xxx Tallinnas tagastama.

2) Otsuse täitmise viisi kindlaks määramise nõudes komisjon otsustas järgmist:

Avalduses taotleb avaldaja, et otsuse täitmise viisiks määrataks vastustaja 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 (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). 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 vabatahtlikult tagastamisest keeldumisel tuleb V. M. koos temaga eluruumi kasutavate isikutega sellest eluruumist välja tõsta.

3) Avaldaja nõudes välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 1000,16 eurot leiab komisjon:

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.

Tingimuste p 8.2 kohaselt on üürnik kohustatud 10 päeva jooksul iga kuu 20. kuupäevast arvates tasuma üürileandja pangaarvele lepingu alusel tasumisele kuuluvad maksed.

Juba eespool komisjon tuvastas, et V. M. sõlmis Tallinna linnaga üürilepingu eluruumi Sxxx xx-xxx Tallinnas üürimiseks ja üürilepingust tulenevalt oli üürnik kohustatud tasuma üüri vastavalt esitatud üüriarvetele ja lisaks ka eluruumi kasutamisega seonduvad kõrvalkulud ja maksud.

Avaldaja esitatud tõendite, üürnikule määratud maksete kokkuvõtte (tlk 6-7 ja 41) ning talle esitatud arvete (tlk 26-40) kohaselt ei täitnud üürnik 2010. ja 2011. aastal korterimaksete

tasumise kohustust nõuetekohaselt, tasudes korterimakseid väga harva, kokku vaid kaks korda. Avalduse kohaselt on vastustaja üüri- ja kõrvalkulude võlg üürileandja ees 1000,16 eurot. Ka avaldaja esitatud tõenditest (maksete väljatrükk, tlk 6) ja 11.01.2012 koostatud arvest (tlk 28) nähtub vastustaja võlg 31.12.2011 seisuga samas suuruses. Avaldaja nõue on seega kooskõlas avaldaja esitatud tõenditega. Esitatud tõendist, maksete väljatrükist 2012. a. kohta (tlk 41) nähtub, et vastustaja tasus märtsis 55,73 eurot, mis on sama summa kui temale 15.02.2012 koostatud arvel maksmiseks määratud summa (tlk 27). Käesoleva üürilepingu suhtes kehtivate tingimuste p 8.5 sätestab, et kui üürnikul on võlgnevusi varasemate kuude eest, siis loetakse esmajärjekorras tasutuks kogunenud viivised ning seejärel kõrvalkulud ja üür, alustades kõige varasemast kuust. Kuigi avaldaja selgitusest selgub, et üürniku võla kustutamisel ei ole järgitud kehtivat korda, ei ole komisjonil põhjust vähendada üüri- ja kõrvalkulude võlga märtsis 2012 makstud summa võrra, kuna avaldaja seletusele toetudes ei oleks see kooskõlas avaldaja raamatupidamisdokumentidega. Sellest tulenevalt leiab komisjon, et vastustajal oli 31.12.2011 seisuga avaldaja ees üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 1000,16 eurot.

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.

Tingimuste kohaselt pidi vastustaja tasuma talle igakuiselt esitatud korterimaksete arved 10 päeva jooksul 20. kuupäevast arvates. Esitatud tõenditest nähtub, et vastustaja tasus korteri eest enne üürilepingu ülesütlemit viimati aprillis 2010. Avaldaja 11.01.2012 koostatud arve kohaselt muutus võlg summas 1000,16 eurot sissenõutavaks 30.01.2012.

Komisjon leiab, et võlg avaldaja nõutavas suuruses tuleb eeltooduga lugeda tõendatuks ja õiguslikult põhjendatuks. Komisjon otsustab, et V. M. 1t tuleb Tallinna linna kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg 31.12.2011 seisuga 1000,16 eurot välja mõista.

4) Komisjoni seisukoht nõudes välja mõista vastustajalt kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest alates 01.01.2012 vastavalt igakuuliselt esitatud arvetele kuni eluruumi tegeliku vabastamiseni.

Avaldaja nõuab kahjuhüvitise väljamõistmist, kuna vastustaja ei ole pärast üürilepingu lõppemist eluruumi tagastanud ja seetõttu esitatakse talle jätkuvalt arveid senises määras ning avaldajale ei ole teada, millal vastustaja eluruumi üürileandjale tagastab.

VÕS § 335 sätestab, et kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest kahjuhüvitisena nõuda 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.

Komisjonil puuduvad tõendid selle kohta, et üürnik oleks eluruumi pärast üürilepingu lõppemist üürileandjale üle andnud. Seetõttu on ta ka pärast üürilepingu lõppemist korterimaksete tasumise eest vastutav ja puuduvad tõendid, et ta oleks õigustatud eluruumi kinni pidama.

Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest vastavalt igakuuliselt esitatud arvetele. Vastustaja kasutab Tallinna linnale kuuluvat munitsipaaleluruumi ja üürilepingu p 11.1 kohaselt kehtivad vastustaja üürilepingu suhtes tingimused, mille p 23.5 kohaselt oleks üürileandjal õigus nõuda kahjuhüvitist 1/10 kuu üüri summast iga üleandmisega viivitatud päeva eest ja lisaks peab üürnik kandma ka kõrvalkulud viivitatud aja eest. Seega ei nõua avaldaja kahjuhüvitist lubatust rohkem. Korterite saldost nähtub, et avaldaja on jätkanud vastustajale ka pärast üürilepingu ülesütlemit senises määras üüri ja kõrvalkulude määramist.

Vastustaja ei ole juba pikka aega oma üürilepingust tulenevaid kohustusi korterimaksete tasumisel täitnud. Kuna üürileping lõppes 31.12.2011, kuid vastustaja eluruumi üürileandjale tagastanud ei ole, loetakse edaspidi määratud maksed VÕS § 335 tulenevalt kahjuhüvitiseks, mille osas on vastustajal samuti tekkinud võlg.

Avaldaja palub välja mõista kahjuhüvitise alates 01.01.2012 vastavalt igakuuliselt esitatud arvetele kuni eluruumi tegeliku vabastamiseni. Kuna ei ole teada, millal vastustaja eluruumi tegelikult tagastab, nõuab avaldaja ülejäänud kahjuhüvitist kindlalt määratlemata summana ehk vastavalt üürnikule määratud arvetele kuni eluruumi tegeliku vabastamiseni. TsMS § 369 sätestab õigusliku aluse esitada nõude ka enne selle sissenõutavaks muutumist, kui on alus eeldada, et võlgnik kohustust õigel ajal ei täida. Komisjon on eespool tuvastanud, et vastustajal on alates 2010. a. olnud üürileandja ees pidev võlg ja seega on võlg pikaajaline. Sellest tulenevalt leiab komisjon, et selliselt esitatud nõue on põhjendatud ja mõistlik.

Eeltoodule tuginedes komisjon otsustab, et V. M. lt tuleb avaldaja kasuks välja mõista eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitis alates 01.01.2012 vastavalt igakuuliselt esitatud arvetele kuni eluruumi tegeliku vabastamiseni.

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. Vastustaja kutsuti üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, milles teda hoiatati istungile ilmumata jätmise ja istungilt mõjuva põhjuseta puudumise tagajärgedest (tlk 21). Vastustaja on kutse kätte saanud (allkirjaleht, tlk 23), seega on nii komisjoni istungi aeg kui avaldaja esitatud nõuded talle teada. Vastustaja komisjonile kirjalikku vastust ei esitanud, komisjoni istungile ei ilmunud ega mõjuvatest põhjustest istungilt puudumiseks komisjonile ei teatanud. Avaldaja taotles avalduse läbi vaatamist ilma vastustaja kohalolekuta ja komisjon rahuldab taotluse.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Kaja Tassa