

Üürivaidlusasja number 11-1/15/12
Otsuse kuupäev 17.04.2012.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. V.'a (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 V. V. koos temaga eluruumi kasutavate isikutega eelnimetatud eluruumist välja ning mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 31.12.2011 seisuga 651,88 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 05.04.2012

Resolutsioon Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.
2. Kohustada V. V.'a tagastama avaldajale eluruumi Sxxx xx-xxx Tallinnas, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks V. V.'a koos temaga eluruumi kasutavate isikutega eelnimetatud eluruumist väljatõstmine.
3. Välja mõista V. V.'alt Tallinna linna kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg 31.12.2011 seisuga 651,88 (kuussada viiskümmend üks eurot 88 senti).
4. Välja mõista V. V.'alt 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 kasutab V. V. alates 23.12.1998 Tallinna linnale kuuluvat eluruumi aadressil Sxxx xx-xxx. Eluruum on üürile antud Põhja-Tallinna vanema 26.11.1998 korralduse nr 1-1/218 alusel. Kirjalikku üürilepingut sõlmitud ei ole, seega tulenevalt Võlaõigusseaduse (VÕS) § 274 oli üürileping sõlmitud tähtajatult. Eluruumi eest on vastustaja kohustatud tasuma igakuuliselt

üüri, kõrvalkulusid ja muid eluruumiga seonduvaid makse vastavalt Põhja-Tallinna Valitsuse väljastatavatele arvetele. Vastustaja on seda kohustust pidevalt rikkunud. Võla-arvestuse saldodelt 2005 kuni 2011 nähtub, et vastustaja tasus nimetatud aastatel ebakorrapäraselt, s.h 2010. a. tasus vaid jaanuaris ja 2011. a. tasus kaks korda, juulis ja augustis. Tallinna linn esitas Põhja-Tallinna Valitsuse kaudu 31.12.2008 Harju Maakohtusse maksekäsu kiirmenetluse avalduse eluruumi Sxxx xx-xxx üüri- ja kõrvalkulude võla nõudega 7630,57 krooni (487,68 €), mis oli vastustaja võlg 31.12.2008 seisuga. Kohus tegi 06.10.2009 määruse nimetatud võla väljamõistmiseks ja on algatatud täitemenetlus. Põhja-Tallinna Valitsuse tegi 21.03.2011 vastustajale hoiatuse, milles kohustas võla 932,25 eurot tasuma hiljemalt 04.04.2011 ja märkis, et kui võlga ei tasuta, öeldakse Sxxx xx-xxx üürileping üles ja algatatakse eluruumist väljatõstmise menetlus. Vastustaja sai hoiatuse 22.03.2011 kätte ja kinnitas allkirjaga, et kohustub võla 01.07.2011 tasuma, kuid seda ta ei teinud. Põhja-Tallinna Valitsus saatis vastustajale 20.10.2011 üürilepingu ülesütlemisavalduse, milles teatas üürilepingu ülesütlemisest 01.11.2011 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. Avaldus saadeti vastustajale nii väljastusteatega kui lihtkirjaga, kuid postiasutus tagastas kirja hoiutähtja möödumisel. Üürilepingu ülesütlemisavaldus õnnestus 22.12.2011 vastustajale kätte toimetada. Ülesütlemisavalduse kätte andmisel juhiti vastustaja tähelepanu kohustusele vabastada eluruumi Sxxx xx-xxx ühe nädala jooksul. Üürikomisjoni avalduse esitamise ajaks ei olnud vastustaja eluruumi vabastanud, seisuga 01.01.2012 on tema võla kogusumma 1139,56 eurot. Vastustajal on igakuuline sissetulek töövõimetuspensioni näol 128,45 eurot. Eeltoodu põhjal olid Põhja-Tallinna Valitsusel üürilepingu ülesütlemiseks mõjuvad põhjused ja lepingu täitmist jätkata ei osutu enam võimalikuks, kuivõrd on selge, et vastustajal puudub igasugune omapoolne tahe ja initsiatiiv lepingujärgseid kohustusi nõuetekohaselt täita. Kuna eluruumi ei ole vabastatud ja avaldajale üle antud, väljastab Põhja-Tallinna Valitsus vastustajale igakuulisi arveid kahju-hüvitisena. 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. V. a vabastama tema ebaseaduslikus valduses oleva eluruumi Sxxx xx-xxx Tallinnas, selle mitte vabastamisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega väljatõstmine eelnimetatud eluruumist ning välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 651,88 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. Selgitas, et osa vastustaja koguvõlast, s.o võlg 31.12.2008 seisuga 484,82 eurot on vastustajalt kiirmenetluses välja mõistetud ja täitmisele pööratud, see summa on käesolevas menetluses olevast koguvõla nõudest lahutatud. Avaldaja loeb üürilepingu 31.12.2011 seisuga lõppenuks ja selle aja seisuga on vastustajalt väljamõistmata üüri- ja kõrvalkulude võla suuruseks 651,88 eurot. Alates 01.01.2012 määratud korterimaksed esitatakse kahjuhüvitisena eluruumi tagastamisega viivitamise eest. Avaldaja palub välja mõista kahjuhüvítése alates 01.01.2012 kuni eluruumi faktilise vabastamiseni.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja sai kutse 05.04.2012 määratud istungile koos menetluskirjeldustega kätte oma elukohast Sõle 18-102 Tallinnas maja valvuri kaudu (allkirjaleht, tlk 28). 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 vastustaja V. V.`a õigus eluruumi Sxxx xx-xxx Tallinnas kasutamiseks tuleneb Põhja-Tallinna Valitsuse 26.11.1998 korraldusest (tlk 5), mille lisa 1 p 4 kohaselt anti V. V.`ale üürile Sxxx xx-xxx asuv üks tuba suurusega 12,2 m² kahele isikule seoses elamispinna eraldamisega sotsiaalabi vajavale perekonnale (tlk 6). Kuna avaldaja seletuse kohaselt kirjalikku üürilepingut ei ole sõlmitud, loeb komisjon pooltevahelise üürisuhte tõendatuseks vastustajale määratud maksete ja temalt laekunud maksete väljavõtete (tlk 7-10 ja 44) ning jaanuar 2011 kuni märts 2012 esitatud arvetega (tlk 29-43).

Põhja-Tallinna Valitsus tegi 21.03.2011 üürnikule hoiatuse (tlk 11), milles tuletas meelde 932,25 euro suurust võlga 18.03.2011 seisuga, kohustas selle tasuma hiljemalt 04.04.2011 ja hoiatas, et võla tähtaegselt mittetasumisel algatatakse üürilepingu ülesütlemise ja väljatõstmise menetlus. Vastustaja omakorda kohustus 07.04.2011 kätte saadud hoiatusele tehtud märkele vastavalt tasuma oma võla hiljemalt 01.07.2011. Kuna vastustaja ei täitnud lubadust võlg kustutada, koostas Põhja-Tallinna Valitsus 20.10.2011 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse (tlk 13-14). Selles teatati eluruumi Sxxx xx-xxx asuva eluruumi üürilepingu ülesütlemisest 01.11.2011 vastavalt VÕS § 316 sätestatule põhjusel, et võlg korterimaksete eest ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva summa ning vastustaja on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva summa maksmisega ning ka hoiatuses antud tähtajaks võlga ei tasunud. Ülesütlemisavalduses kohustati üürnikku eluruumi hiljemalt 03.11.2011 vabastama. Tähitud postiga saadetud ülesütlemisavalduse tagastas AS Eesti Post hoiutähtaja möödumise tõttu, sest vastustaja ei võtnud seda vastu (ümbriku koopia vastava märkega, tlk 17). Avaldaja esindajal õnnestus ülesütlemisavaldus vastustajale 22.12.2011 allkirja vastu üle anda (allkiri ülesütlemisavaldusel, tlk 13) ja sellele tegi avaldaja esindaja ülesütlemisavalduse üleandmisel märke, et korter tuleb vabastada ühe nädala jooksul arvates ülesütlemisavalduse kätte saamisest. Avaldaja loeb üürilepingu ülesütlemisavalduse vastustaja suhtes kehtivaks 22.12.2011 seisuga ja üürilepingu lõppenuks 31.12.2011 seisuga.

Avaldaja nõueteks on kohustada V. V.`a vabastama tema ebaseaduslikus valduses oleva eluruumi Sxxx xx-xxx Tallinnas, selle mittevabastamisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja koos temaga eluruumi kasutavate isikutega väljatõstmise eelnimetatud eluruumist ning välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 31.12.2011 seisuga 651,88 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 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.

Avaldaja saadetud üürilepingu ülesütlemisavalduses on märgitud üüritud asi, eluruum Sõle 18-102 Tallinnas ja lepingu lõppemise päev 01.11.2011. 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. Ka on märgitud ülesütlemise vaidlustamise kord ning 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.

Kuna ülesütlemisavaldus anti vastustajale kätte 22.12.2011, nõustub komisjon avaldajaga, et see muutus nimetatud päevast vastustaja suhtes kehtivaks.

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.

Eeltoodud tõendite kohaselt on üürnikule määratud igakuiselt makseid korteri kasutamise eest, viimati tasus ta 2011. a. augustis. Avaldaja seletuse kohaselt on vastustajalt võlg 31.12.2008 seisuga 487,68 eurot Harju Maakohtu määrusega maksekäsu kiirmenetluse avalduse alusel välja mõistetud. Aastatel 2009 kuni 2011 ehk kolme aasta jooksul on vastustaja tasunud määratud 36 kuust makseid 10 kuul. Kui tema koguvõlast ülesütlemisavalduse koostamise ajal 1079,61 eurost maha arvata väljamõistetud võlg 487,68 eurot, jääb temalt välja mõistmata võla suuruseks üürilepingu ülesütlemise aja seisuga 591,93 eurot. See summa ületab tunduvalt kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude summa ning samuti oli vastustaja olnud rohkem kui kolm kuud järjest viivituses üüri ja kõrvalkulude tasumisega. Komisjon leiab, et

ülesütlemisavalduses märgitud alused üürilepingu ülesütlemiseks on leidnud tõendamist. Samuti on tõendatud, et vastustajat hoiatati 21.03.2011 kirjas võla tähtajaks mittetasumise tagajärgedest ja vastustaja sai kirja allkirja vastu kätte. Eeltoodust tulenevalt oli üürileandjal olemas mõjuv põhjus ja õiguslik alus üürilepingu ülesütlemiseks.

Avaldaja loeb üürilepingu lõppenuks ülesütlemisavalduse kättesaamise kuu lõpus, 31.12.2011. Arvestades, et ülesütlemisavaldus koostati vastustajale 20.10.2011 ja selle vastustajale üleandmine viibis temast olenevatel põhjustel, ei näe komisjon põhjust mitte nõustuda avaldajaga, et üürileping tuleb lugeda lõppenuks 31.12.2011. Üürnik ei ole ülesütlemist seaduses sätestatud korras ja tähtajal vaidlustanud (teabenõude vastused Harju Maakohust ja nende vastused, tlk 20-21).

Üürikomisjoni istungi toimumiseni ei ole vastustaja eluruumi üürileandjale tagastanud ja seega 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. V. peab Tallinna linnale tagastama üüritud asja, eluruumi Tallinnas aadressil Sxxx xx-xxx Tallinnas.

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 (TSM) § 180 kohaselt, kui võlgnik ei täida täitedokumenti vabatahtlikult (sh ei vabasta eluruumi), võtab kohtutäitur kinnisasja võlgniku valdusest ära ja annab sissenõudja valdusesse. Väljatõstmisele kuuluvad nii asjad kui isikud. Täitedokumendiks on ka üürikomisjoni otsus (TMS § 2 lg 1 p 7). Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 445 lg 1 näeb ette, et kohus võib otsuses kindlaks määrata otsuse täitmise viisi ja korra. Menetlusele üürikomisjonis TsMS selles osas ei laiene. Samas on ÜVLS eesmärk lahendada üürivaidlusi poolte jaoks odavamalt ja kiiremini, kui tsiviilkohtumenetluses. Seega ei ole ÜVLS mõttega kooskõlas asjaolu, et üürikomisjoni otsust ei saa õigustatud pool sisuliselt täita, vaid peab selleks tegema täiendavaid kulutusi ja pöörduma samas asjas veelkord kohtusse ebaseadusliku valduse lõpetamise või muu sellise nõudega.

Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 4 kohaselt kohaldatakse õigussuhet reguleeriva sätte puudumisel sätet, mis reguleerib reguleerimata õigussuhte lähedast õigussuhet, kui õigussuhte reguleerimata jätmine ei vasta seaduse mõttele ega eesmärgile.

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. V. koos temaga eluruumi kasutavate isikutega sellest eluruumist välja tõsta.

3) Avaldaja nõudes välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 651,88 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.

Juba eelpool komisjon tuvastas, et V. V.'al oli Põhja-Tallinna Valitsuse 26.11.1998 korralduse alusel tekkinud üürisuhe eluruumi Sxxx xx-xxx Tallinnas üürimiseks ja sellest tulenevalt oli üürnik kohustatud tasuma üüri vastavalt esitatud üüriarvetele ja lisaks ka eluruumi kasutamisega seonduvad kõrvalkulud ja maksud. Avaldaja esitatud tõendite kohaselt ei täitnud üürnik igakuiselt korterimaksete tasumise kohustust nõuetekohaselt, tasudes aastate 2009- 2011 jooksul 36 kuust makseid 10 kuul, mistõttu oli tal üürileandja eest pidev võlg. Vastustajalt laekus 2009. a. 7 makset, 2010. a. 1 makse ja 2011. a. 2 makset, juulis ja augustis ning 2012. a. ei ole vastustaja midagi maksnud. Aeg-ajalt on vastustaja ka oma võlga vähendanud, näiteks maksnud 2009. a. veebruaris 656,37 krooni (41,95 €) asemel 2750 krooni (175,76 €) ja 2010. a. jaanuaris 41,81 euro asemel 62,91 eurot. Ka mõnel teisel, eelnevalt nimetamata kuul on ta maksnud määramisest pisut rohkem. Siiski püsis vastustajal alates jaanuarist 2009 üürileandja ees pidev üüri- ja kõrvalkulude võlg, mis on avalduse kohaselt 31.12.2011 seisuga 651,88 eurot. Vastavalt avaldaja esitatud tõendile, 30.01.2012 arvele (tlk 31) oli vastustajal koguvõlg kokku 1139,56 eurot. Arvestades sellest maha vastustajalt varasema kiirmenetluses tehtud maksekäsuga välja mõistetud ja täitmisele pööratud võla 487,68 eurot, jääb vastustajalt sissenõudmata võlaks 651,88 eurot (1139,56 – 487,68) ehk sama summa, kui on avaldaja nõutav üüri- ja kõrvalkulude võlg.

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.

Eespool nimetatud arve kohaselt muutus vastustaja võlg sissenõutavaks 31.01.2012, vastustaja tasus viimati avaldajale augustis 2011. Komisjon leiab, et võlg avaldaja nõutavas suuruses tuleb eeltooduga lugeda tõendatuks ja õiguslikult põhjendatuks.

Komisjon otsustab, et V. V.`alt tuleb Tallinna linna kasuks välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võlg 31.12.2011 seisuga 651,88 eurot.

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.

Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest vastavalt igakuuliselt esitatud arvetele. Korterite saldost nähtub, et avaldaja on jätkanud vastustajale ka pärast üürilepingu ülesütlemist senises määras üüri ja kõrvalkulude määramist. Seega ei nõua avaldaja vastustajalt kahjuhüvitist rohkem, kui on senine kokkulepitud üüri suurus, millele lisanduvad igakuised kõrvalkulud. Komisjoni hinnangul ei ole selline kahjuhüvitise nõue vastustaja suhtes ebamõistlikult suur ega koormav. Kuna avaldaja loeb üürisuhte lõppenuks 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.

Kuna ei ole teada, millal vastustaja eluruumi tegelikult tagastab, nõuab avaldaja 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 2005. aastast olnud pidev võlg üürileandja ees ja ta on jätnud juba pikka aega (vähemalt 7 kuud järjest) korteri eest täielikult tasumata. Sellest tulenevalt leiab komisjon, et avaldaja nõue on põhjendatud ja mõistlik.

Eeltoodule tuginedes komisjon otsustab, et V. V.´alt 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 28), 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