

Üürivaidlusasja number	11-1/42/12
Otsuse kuupäev	28.05.2012.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 M. P. (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Sxxx x-x, 11712 Tallinn) vastu nõuetes kohustada vastustajat vabastama eluruumi Sxxx x-x Tallinnas, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta ta eelnimetatud eluruumist välja ning mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks välja üüri- ja kõrvalkulude võlg eluruumi Sepa 1-1 Tallinnas kasutamise eest 20.01.2012 seisuga 213,06 eurot ja kahjuhüvitis elu-ruumi tagastamisega viivitamise eest 30.04.2012 seisuga 86,70 eurot ning alates 01.05.2012 vastavalt igakuiselt üürileandja esitatavatele arvetele kuni eluruumi vabastamiseni.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja Mai Sõber
Asja läbivaatamise kuupäev	17.05.2012
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.
2. Kohustada M. P.'t tagastama avaldajale eluruumi Sxxx x-x Tallinnas, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta ta eelnimetatud eluruumist välja.
3. Välja mõista M. P.'lt Tallinna linna kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg eluruumi Sepa 1-1 Tallinnas kasutamise eest 20.01.2012 seisuga 213,06 eurot (kakssada kolmteist eurot 6 senti).
4. Välja mõista M. P.'lt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 30.04.2012 seisuga 86,70 eurot (kaheksakümmend kuus eurot 70 senti) ning alates 01.05.2012 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 ärakiri. 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 M. P. Tallinna linnale kuuluvat eluruumi aadressil Sxxx x-x Tallinnas 18.08.2008 sõlmitud munitsipaaleluruumi üürilepingu alusel. Üürilepingu p-dest 9 ja 11 tulenevalt kohustub üürnik tasuma üüri, kõrvalkulud ja eluruumiga seonduvad maksud

igakuuliselt Põhja-Tallinna Valitsuse esitatavate arvete alusel. Rahvastikuregistri andmetel elab nimetatud eluruumis ka K. T.. Võlaarvestuse saldodelt alates aprillist 2009 kuni märtsini 2012 nähtub, et vastustaja on alates juulist 2009 tasunud makseid mitteigakuuliselt. Tasumine on toimunud 2009. a. neljal, 2010. a. neljal ja 2011. a. kahel korral. Alates 2012. a. ei ole midagi tasutud. Põhja-Tallinna Valitsuse tegi 25.03.2011 vastustajale hoiatuse, milles kohustas võla 121,98 eurot tasuma hiljemalt 04.04.2011 ja märkis, et kui võlga ei tasuta, öeldakse üürileping üles ja algatatakse eluruumist väljatõstmise menetlus. Hoiatus saadeti nii lihtkirjaga kui väljastusteatega, kuid vastustaja ei läinud postiasutusse tähtkirjale järgi ja see tagastati seoses hoiutähtaja möödumisega. Vastustaja võlga ei tasunud. Põhja-Tallinna Valitsus saatis vastustajale 01.09.2011 üürilepingu ülesütlemisavalduse, milles teatas üürilepingu ülesütlemisest 19.09.2011 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 tähtkirja tagastas postiasutus hoiutähtja möödumisel. Põhja-Tallinna Valitsuse töötajad üritasid mitmel korral vastustajale ülesütlemisavaldust kätte toimetada, see õnnestus 20.01.2012. Üürilepingu ülesütlemisavalduses kohustati vastustajat vabastama eluruumi Sepa 1-1 hiljemalt 21.09.2011. Ka ülesütlemisavalduse kätteandmisel teavitati vastustajat, et eluruum tuleb vabastada ühe nädala jooksu. Kuna eluruumi ei ole vabastatud ega üle antud, siis väljastab avaldaja esindaja kahjuhüvitisena jätkuvalt igakuulisi korterimaksete arveid. 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 M. P. tagastama avaldajale eluruumi Sxxx x-x Tallinnas, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta ta eelnimetatud eluruumist välja, mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks välja üüri- ja kõrvalkulude võlg eluruumi Sxxx x-x Tallinnas kasutamise eest 20.01.2012 seisuga 213,06 eurot, kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 29.03.2012 seisuga 65 eurot ning alates 30.03.2012 vastavalt igakuiselt üürileandja esitatavatele arvetele kuni eluruumi vabastamiseni.

Istungil jäi avaldaja esindaja kõigi avalduses esitatud nõuete juurde, kuid täpsustas neid. Selgitas, et kuna on teada ka vastustajale koostatud viimase, 2012. a. aprillikuu arve suurus, nõuab kahjuhüvitisist kindla summana 30.04.2012 seisuga kokku 86,70 eurot ja alates 01.05.2012 vastavalt igakuiselt üürileandja esitatavatele arvetele kuni eluruumi vabastamiseni. Üürilepingu loeb lõppenuks 20.01.2012 seisuga, kuna nimetatud päeval anti vastustajale kätte ülesütlemisavaldus. Vastustaja on töötu, kuid kuni poja vangki panekuni sai kuidagi hakkama.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja M. P. temale saadetud kutset istungile postiasutusest vastu ei võtnud ja AS Eesti Post tagastas saadetise hoiutähtaja möödumise tõttu (ümbrik koos väljastusteatega, tlk 17-18). Avaldaja esindaja andis kutse üürikomisjoni 17.05.2012 kell 15 määratud istungile vastustajale 14.05.2012 allkirja vastu kätte (allkirjaleht, tlk 30). Seega oli vastustajale teatavaks tehtud tema vastu esitatud nõuded, komisjoni asukoht, võimalus tutvuda asjas esitatud materjalidega, esitada kirjalikult vastuväited ning hoiatati ka istungile mõjuva põhjusega mitteilmumise tagajärjedest. Vastustaja ei esitanud avaldusele kirjalikku vastust ega taotlenud ka istungi edasilükkamist. Vastustaja istungile ei ilmunud ega teatanud ka, et tal on mõjuvad põhjused istungile mitteilmumiseks. Avaldaja esindaja taotles avalduse läbi vaatamist ilma vastustaja kohalolekuta.

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 M. P. sõlmis 18.08.2008 Põhja-Tallinna Valitsusega munitsipaaleluruumi üürilepingu ühetoalise ahjuküttega korteri (27,3 m²) aadressil Sxxx x-x Tallinnas kasutamiseks tähtajaga kuni 18.08.2013 (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.

Võla arvestuse saldodelt aprill 2009 kuni detsember 2011 kohta (tlk 7-9 ja 31) ning vastustajale sama ajavahemiku eest koostatud arvetest (tlk 32-47) nähtub, et vastustaja tasus eelnimetatud perioodil 2009. a. üheksast kuust neljal ja 2010. a. kaheteistkümnest kuust neljal kuul ning 2011. a. ei maksnud vastustaja kuni üürilepingu ülesütlemiseni septembris midagi.

Põhja-Tallinna Valitsus tegi 25.03.2011 üürnikule hoiatuse (tlk 10), milles tuletas meelde 121,98 eurost võlga 21.03.2011 seisuga, kohustas selle tasuma hiljemalt 04.04.2011 ja hoiatas, et võla tähtaegselt mittetasumisel algatatakse üürilepingu ülesütlemise ja väljatõstmise menetlus. Hoiatus saadeti vastustajale nii lihtkirjaga (väljatrukki väljaminevate kirjade andmebaasist, lk 11) kui ka tähtkirjaga (ümbriku koopia, tlk 12). Tähtkiri tagastati avaldaja esindajale hoiutähtaja möödumise tõttu (postiasutuse märke ümbrikul, tlk 13) Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) § 69 lg 1 sätestab, et tahteavaldus muutub kehtivaks kättesaamisega. Sama paragrahvi lõikest 3 tulenevalt loetakse lepinguga seotud tahteavaldus, mis on tehtud eemalviibijale, kättesaaduks, kui see on toimetatud tahteavalduse saaja lepingu täitmiseiga kõige enam seotud tegevuskohta ja tahteavalduse saajal on mõistlik võimalus sellega tutvuda. Käesoleval juhul toimetati hoiatus üürilepingu täitmiseiga kõige enam seotud kohta (aadressile Sxxx x-x Tallinnas). Komisjon on kontrollinud, et see aadress on ühtlasi ka vastustaja registrijärgne elukoht. Eeltoodust tulenevalt loeb komisjon, et vastustajal oli võimalus hoiatus kätte saada ja sellega tutvuda. Vastustaja temale hoiatuses antud tähtajaks võlga ei tasunud.

Kuna vastustajal olid perioodile alates aprillist 2009 kuni üürilepingu ülesütlemiseni septembris 2011 maksed 29-st kuust täielikult tasumata 21-l kuul, koostas Põhja-Tallinna Valitsus 01.09.2011 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse (tlk 14-15). Selles teatati eluruumi Sxxx x-x üürilepingu ülesütlemisest 19.09.2011 vastavalt VÕS § 316 sätestatule põhjusel, et võlg korterimaksede eest ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva summa ning vastustaja on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva summa maksimisega ning ka hoiatuses antud tähtajaks võlga ei tasunud. Ülesütlemisavalduses kohustati üürnikku eluruumi hiljemalt 21.09.2011 vabastama.

Tähitud postiga 01.09.2011 vastustajale saadetud ülesütlemisavalduse tagastas AS Eesti Post hoiutähtaja möödumise tõttu, sest vastustaja ei võtnud seda vastu (ümbriku koopia vastava märkega, tlk 18). Ülesütlemisavalduse andis vastustajale avaldaja esindaja allkirja vastu kätte 20.01.2012 (allkiri ülesütlemisavaldusel, tlk 15). Seetõttu loeb avaldaja üürilepingu ülesütlemisavalduse vastustaja suhtes eelnimetatud päevast kehtivaks ja üürilepingu samast päevast lõppenuks.

Avaldaja nõueteks on kohustada M. P. vabastama tema ebaseaduslikus valduses oleva eluruumi Sxxx x-x Tallinnas, selle mittevabastamisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja väljatõstmine eelnimetatud eluruumist ning välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 20.01.2012 seisuga 213,06 eurot ja kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest

30.04.2012 seisuga 86,70 eurot ning alates 01.05.2012 vastavalt igakuiselt üürileandja esitatavatele arvetele kuni eluruumi vabastamiseni.

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 tähtjatu kui tähtjalise 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 Sxxx x-x Tallinnas ja lepingu lõppemise päev 19.09.2011. 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 tähtjaks 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.

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.

Nagu juba komisjon eespool tuvastas, on vastustaja maksnud alates 2009. aasta aprillist kuni üürilepingu ülesütlemisavalduse koostamiseni makseid 29-st kuust kaheksal kuul. Tema harvad maksed enamasti ületasid jooksva kuu eest määratud makse (2009.a. mais 24,26 euro asemel 44,40 eurot, augustis 22,5 euro asemel 38,76 eurot, novembris 14,39 euro asemel 46,96 eurot, 2010. a. märtsis 15,75 euro asemel 31,96 eurot, aprillis 28,41 euro asemel 45,64 eurot, septembris 13,87 euro asemel 31,96 eurot), kuid need maksed võlga ei kustutanud. Seetõttu oli

vastustajal üürileandja ees pidevalt suurenev võlg. Kirjeldatud maksekäitumise tulemusena tekkis vastustajal avaldaja ees üüri- ja kõrvalkulude eest võlg, mis 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 seega leidnud tõendamist. Samuti on tõendatud, et vastustajat hoiatati 25.03.2011 kirjas võla tähtajaks mittetasumise tagajärgedest ja vastustaja pidi kirja kätte saama. Eeltoodust tulenevalt oli üürileandjal olemas mõjuv põhjus ja õiguslik alus üürilepingu ülesütlemiseks.

Avaldaja loeb ülesütlemisavalduse vastustaja suhtes kehtivaks muutunuks 20.01.2012, kuna sellel kuupäeval õnnestus vastustajale ülesütlemisavaldus allkirja vastu kätte anda. Komisjon loeb avaldaja põhjenduse üürilepingu lõppemise aja kohta mõistlikuks, sest puuduvad tõendid, et vastustaja oleks varem üürilepingu ülesütlemisavaldust kätte saanud. Komisjon leiab, et üürilepingu lõppemise hilisem aeg võrreldes ülesütlemisavalduses märgituga on vastustaja suhtes ajaliselt ka soodsam ning seetõttu nõustub avaldajaga, et üürileping tuleb lugeda lõppenuks 20.01.2012. Üürnik ei ole ülesütlemist seaduses sätestatud korras ja tähtajal vaidlustanud (teabenõude vastused Harju Maakohtust ja nende vastused, tlk 22-23).

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 M. P. peab Tallinna linnale tagastama üüritud asja, eluruumi Tallinnas aadressil Sxxx x-x 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 (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 jätmise 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 x-x vabatahtlikust tagastamisest keeldumisel tuleb M. P. nimetatud eluruumist välja tõsta.

3) Avaldaja nõudes välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 20.01.2011 seisuga 213,06 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 M. P. sõlmis Põhja-Tallinna Valitsusega eluruumi üürilepingu eluruumi Sxxx x-x Tallinnas üürimiseks ja sellest tulenevalt oli üürnik kohustatud tasuma üüri vastavalt esitatud üüriarvetele ja lisaks ka eluruumi kasutamisega seonduvad kõrvalkulud ja maksud. Komisjon on leidnud, et üürileping lõppes 20.01.2012. Üürnik ei täitnud korterimaksete tasumise kohustust igakuiselt. Vastustaja tasus ajavahemikul aprill 2009 kuni üürilepingu lõppemiseni jaanuar 2012 makseid 33-st kuust 10-nel kuul. Vastustajalt laekus 2009. a. neli makset, 2010. a. neli makset ja 2011. a. kaks makset. Korterite saldo kohaselt oli vastustajal üürileandja ees üürilepingu ülesütlemisavalduse kehtivaks muutumise ajaks üüri- ja kõrvalkulude võlg 213,06 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.

Eespool nimetatud võlg muutus sissenõutavaks 31.01.2012, kuna tüüptingimuste p 7.2 kohaselt pidi üürnik temale määratud maksed tasuma hiljemalt kuu lõpuks. Ka kuni üürikomisjoni istungini ei ole vastustaja midagi maksnud. Komisjon leiab, et võlg avaldaja nõutavas suuruses tuleb eeltooduga lugeda tõendatuks ja õiguslikult põhjendatuks.

Komisjon otsustab, et M. P. 'lt tuleb Tallinna linna kasuks välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võlg 20.01.2012 seisuga 213,06 eurot.

4) Komisjoni seisukoht nõudes välja mõista vastustajalt kahjuhüvitisena korterimaksete summad vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele 30.04.2012 seisuga 86,70 eurot ja alates 01.05.2012 vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi faktilise vabastamiseni.

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.

Avaldaja nõuab kahjuhüvitise väljamõistmist, kuna vastustaja ei ole pärast üürilepingu lõppemist eluruumi tagastanud. Kahjuhüvitist nõuab avaldaja vastustajalt vastavalt igakuuliselt esitatud arvetele kuni 30.04.2012 kindla summana 86,70 eurot, kuna 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 üürileping lõppes 20.01.2012, kuid vastustaja eluruumi üürileandjale tagastanud ei ole, loetakse edaspidi määratud maksed VÕS § 335 tulenevalt kahjuhüvitiseks, mille osas on vastustajal samuti tekkinud võlg.

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

Korterite saldo kohaselt on vastustaja võlg ajavahemikul jaanuar kuni aprill 2012 määratud arvetest tulenevalt 86,70 eurot, kuna sel ajavahemikul vastustaja korteri eest midagi maksnud ei ole. Seega on avaldaja nõue mõista vastustajalt välja kahjuhüvitis 30.04.2012 seisuga 86,70 eurot tõendatud ja õiguslikult põhjendatud ning nõue tuleb rahuldada.

Kuna ei ole teada, millal vastustaja eluruumi tegelikult tagastab, nõuab avaldaja vastustajalt alates 01.05.2012 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 leiab, et kuna vastustajal on alates 2009. aastast olnud pidev võlg üürileandja ees, ta on jätnud juba pikka aega (näiteks 2010. a. oktoober kuni 2011. a. august ehk 11 kuud järjest) korteri eest täielikult tasumata, on alust eeldada, et ta ei täida oma maksmise kohustust ka edaspidi. Sellest tulenevalt leiab komisjon, et ka see avaldaja nõue on põhjendatud ja mõistlik.

Eeltoodule tuginedes komisjon otsustab, et M. P.'lt tuleb avaldaja kasuks välja mõista eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitis 30.04.2012 seisuga 86,70 eurot ja alates 01.05.2012 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. Komisjon tegi eespool kindlaks, et vastustajale anti kutse istungile allkirja vastu kätte ja seega teadis ta istungi toimumise aega ja kohta ning tema vastu esitatud nõudeid. Vastustaja komisjonile kirjalikku vastust ei esitanud, komisjoni istungile ei ilmunud ega teatanud mõjuvatest põhjustest istungilt puudumisest. Avaldaja taotles avalduse läbi vaatamist ilma vastustaja kohalolekuta ja komisjon rahuldab taotluse.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Kaja Tassa