

Üürivaidlusasi nr.	11-1/119/12
Otsuse kuupäev ja koht	14.01.2013 a., Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Mai Sõber (istungi juhataja, komisjoni liikme asendaja), Heli Hellamaa, Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) nõue V. S.'i (ik 38301080404, elukoht rahvastikuregistri andmetel Mustamäe linnaosa, Tallinn) vastu välja mõista temalt kahjuhüvitis eluruumi Axxxxxxx tee xx-xxx tagastamisega viivitamise eest 366,30 eurot.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja Marilys Paulus 27.09.2012 volikirja alusel
Asja läbivaatamise kuupäev	03.01.2013
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Välja mõista V. S.'ilt kahjuhüvitis Axxxxxxx tee xx-xxx Akadeemia tee 32-100 Tallinnas asuva eluruumi tagastamisega viivitamise eest 366,30 eurot (kolmsada kuuskümmend kuus eurot ja 30 senti).**

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.

Kui üürikomisjon avalduse rahuldab, võib teine pool esitada kohtule taotluse, et kohus vaataks üürikomisjonile 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 ja täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Avalduse kohaselt sõlmisid Tallinna linn ja Vladimir Serkov Tallinna Linnavalitsuse 29. juuni 2005 korralduse nr 1363-k alusel 1. augustil 2005 üürilepingu Tallinna linna omandis oleva aadressil Axxxxxxx tee xx-xxx asuva eluruumi kasutamiseks tähtajaga viis aastat. 18.06.2008 saadeti Vladimir Serkovile üürilepingu ülesütlemisavaldus, milles teatati üürilepingu ülesütlemisest seoses üüri- ja kõrvalkulude võlga ning paluti eluruum vabastada 19.07.2008. Tallinna Üürikomisjoni 14.09.2009 otsusega üürivaidlusasjas nr 11-1/170/09 rahuldati Tallinna linna avaldus ja mõisteti Vladimir Serkovilt välja üüri- ja kõrvalkulude võlg ning tasu eluruumi kasutamise eest 31.05.2009 seisuga 24 421,39 krooni (1560,81 eurot), kohustati teda tagastama Tallinna linnale eluruum Axxxxxxx tee xx-xxx ja määrati vabastamise kohustuse mittetäitmisel otsuse täitmise viisiks vastustaja väljatõstmine nimetatud eluruumist. Kinnisasja valduse äravõtmise aktiga 8.12.2009 (täiteasi nr 008/2009/8036) võttis kohtutäitur kinnisasja Vladimir Serkovi valdusest ära ja andis Tallinna linna valdusse.

Kuna vastustaja ei olnud eluruumi ettenähtud tähtjaks vabastanud, jätkas avaldaja arvete esitamist eluruumi kasutamise eest ka alates 1.07.2009 kuni vastustaja sundkorras väljatõstmiseni 08.12.2009 ning nõudis temalt kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest vastavalt esitatud arvetele. Vastustajalt nõutav kahjuhüvitis on perioodi 01.06.2009 kuni 08.12.2009 eest 398,26 eurot.

Avaldaja palub, tuginedes võlaõigusseaduse (VÕS) §-dele 101 lg 1 p 1 ja § 335 mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks välja kahjuhüvitis eluruumi Axxxxxxxx tee xx-xxx tagastamisega viivitamise eest 398,26 eurot.

Üürikomisjoni istungil täpsustas avaldaja esindaja nõuet, kuna vastustaja tasus 31,95 eurot 3.08.2009. Avaldaja nõuab kahjuhüvitist 366,30 eurot.

Vastustaja vastuväited

Tulenevalt asjaolust, et vastustaja elukohaks rahvastikuregistris on märgitud Mustamäe linnaosa, on vastavalt üürivaidluse lahendamise seaduse (edaspidi: ÜVLS) § 9 lõikele 3 ja tsiviilkohtumenetluse seadustiku (edaspidi TsMS) § 317 üürikomisjoni istungi kutse vastustajale kätte toimetatud avalikult väljaande Ametlikud Teadaanded kaudu, avaldatud 19.11.2011 (tlk 44). Vastustaja ei ole kirjalikke vastuväiteid esitanud ja üürikomisjoni istungile ta ei ilmunud.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära üürivaidluse pooled, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (edaspidi: ÜVLS) paragrahvidest 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Tallinna Linnavalitsuse 29. juuni 2005 korralduse nr 1363-k alusel sõlmis Tallinna linn Mustamäe Linnaosa Valitsuse kaudu vastustaja Vladimir Serkoviga sotsiaaleluruumi üürilepingu aadressil Axxxxxxxx tee xx-xxx asuva eluruumi kasutamiseks (tlk 4). Kuna üürnik ei tasunud üüri ja kõrvalkulude arveid või tasus arveid vaid osaliselt, ütles üürileandja 19.07.2008 üürilepingu üles ning palus vastustajat vabastada ja tagastada eluruum Axxxxxxxx tee xx-xxx üürileandjale. Üürilepingu lõppemisele vaatamata vastustaja eluruumi ei vabastanud ega tasunud ka üüri- ja kõrvalkulude võlga, mis seisuga 31.05.2009 oli 24421,34 krooni (1560,81 eurot). Tallinna linn pöördus AS Maket Kinnisvara kaudu Tallinna Üürikomisjoni. Komisjon rahuldab Tallinna linna nõuded 14.09.2009 otsuse kohaselt üürivaidlusasjas nr 11-1/70/09 ning mõistis Vladimir Serkovilt välja üüri- ja kõrvalkulude võla ja tasu eluruumi kasutamise eest 31.05.2009 seisuga 24421,34 krooni (1560,81 eurot), kohustas Vladimir Serkovi vabastama ja Tallinna linnale tagastama eluruumi Axxxxxxxx tee xx-xxx, samuti määras otsuse täitmise viisiks Vladimir Serkovi väljatõstmise nimetatud eluruumist (tlk 7-13). Otsus jõustus 08.10.2009. Kuna vastustaja eluruumi ei vabastanud, väljastati talle kahjuhüvitisena eluruumi tagastamisega viivitamise eest igakuiselt tasumisele kuuluvaid üüri ja kõrvalkulude arveid senises määras kuni vastustaja sundkorras väljatõstmiseni 08.12.2009 (kinnisasja valduse äravõtmise akt, tlk 14-15).

Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest perioodil 01.06.2009 kuni 08.12.2009 eest 366,30 eurot.

Tallinna Üürikomisjoni 08.10.2009 jõustunud otsuse kohaselt üürivaidlusasjas nr 11-1/70/09 on tuvastatud, et vastustajaga sõlmitud sotsiaaleluruumi Axxxxxxxx tee xx-xxx üürileping öeldi erakorraliselt üüri- ja kõrvalkulude võla tõttu üles ja leping lõppes 19.07.2009. Otsuse kohaselt väljamõistetud üüri- ja kõrvalkulude võlg ning tasu eluruumi kasutamise eest seisuga 31.05.2009 oli 24421,34 krooni (1560,81 eurot).

Vastustaja ei vabastanud ega tagastanud eluruumi üürileandjale vabatahtlikult, mistõttu väljastati talle kahjuhüvitisena eluruumi tagastamisega viivitamise eest igakuiseid üüri- ja

kõrvalkulude arveid. Avaldaja esindaja arvestas kahjuhüvitist senises üüri määras ja kõrvalkulusid kuni 08.12.2009, mil vastustaja tõsteti eluruumist välja sundkorras.

Tulenevalt VÕS § 334 lõikest 1 peab üürnik üüritud asja pärast üürilepingu lõppemist üürileandjale tagastama. Sama kohustus tuleneb ka Tallinna Linnavalitsuse 7. mai 2003 määruse nr 38 lisana 8 kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva sotsiaaleluruumi üürilepingu tingimuste“ (edaspidi: üürilepingu tingimused) punktidest 23.1 ja 23.2, mis sätestavad, et üürnik on kohustatud hiljemalt üürilepingu lõppemise päeval eluruumi oma varast vabastama ja andma eluruumi üle üürileandja valdusesse, üle antakse kõik eluruumi võtmed ja vormistatakse eluruumi vastuvõtmise akt.

Vastavalt VÕS § 335, kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest kahjuhüvitisena nõuda kas üürilepingu kokkulepitud üüri või üüri, mis on samasuguses asukohas oleva samasuguse asja puhul tavaline. Ka üürilepingu tingimuste kohaselt on üürileandjal õigus nõuda üürnikult kahjuhüvitist ja kõrvalkulude tasumist ajavahemiku eest, mil üürnik viivitas eluruumi tagastamisega pärast üürilepingu lõppemist (punkt 23.5).

VÕS § 76 lg 1 sätestab, et kohustus tuleb täita vastavalt lepingule või seadusele, 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 punkt 1 lubab võlausaldajal juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud, nõuda kohustuse täitmist.

Kuna vastustaja ei täitnud vabatahtlikult eluruumi tagastamise ja üürileandjale üle andmise kohustust, tõsteti ta 08.12.2009 eluruumist välja. Kuni sundkorras väljatõstmiseni oli ta kohustatud maksma eluruumi kasutamise eest.

Avaldaja esindaja esitatud korteri saldodelt (tlk 16-18) nähtub, et 31.05.2009 seisuga oli vastustajal üüri- ja kõrvalkulude võlgnevus ning tasu eluruumi kasutamise eest kokku 1560,81 eurot (tlk 16), mis on üürikomisjoni otsuse kohaselt vastustajalt välja mõistetud. Vastustajale arvestati kahjuhüvitist alates 01.07.2009 senises üürimääras ja kõiki kõrvalkulusid kuni 08.12.2009, mil vastustaja eluruumist välja tõsteti (üüriarved, tlk 19-26). Viimane tasumisele kuuluv arve saadeti vastustajale jaanuaris 2010 maksetähtajaga 31.01.2010 (tlk 26). Perioodil 31.05.2009 kuni 08.12.2009 tasus vastustaja vaid 31,95 eurot augustis 2009. Korteri saldolt nähtuvalt (tlk 17) on lõplik võla summa 1927,11 eurot. Avaldaja nõue on 366,30 eurot, mis on kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest ajavahemikus 01.07.2009 kuni 08.12.2009 ($1927,11 - 1560,81 = 366,30$ eurot). Kuna avaldaja nõuab kahjuhüvitist kokkulepitud üüri määras, on nõue selles osas õige ja põhjendatud ning komisjon nõustub ka kahjuhüvitise arvestusega.

Seetõttu tuleb avaldaja nõue rahuldada ja vastustajalt tuleb avaldaja kasuks välja mõista kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 366,30 eurot.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Vastustaja ei ilmunud komisjoni istungile ega teatanud komisjonile mõjuvatest põhjustest istungilt puudumiseks. Komisjon on eespool lugenud, et vastustaja sai kutse istungile kätte 19.11.2012 väljaande Ametlikud Teadaanded kaudu.

Seega olid vastustajale teada nii istungi toimumise aeg ja koht kui tema vastu esitatud nõuded. Avaldaja ei taotlenud istungi edasi lükkamist seoses vastustaja istungilt puudumisega. Seetõttu vaatas komisjon asja läbi ilma vastustaja kohalolekuta.

Üürikomisjoni liige

Üürikomisjoni liige

Üürikomisjoni liikme asendaja

Heli Hellamaa

Anne Oad

Mai Sõber