

Üürivaidlusasja number	11-1/133/12
Otsuse kuupäev	28.01.2013, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Andrea Lega ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus L. K. (ik 45207020374, elukoht Õxx xx-x, 10319 Tallinn) vastu nõuetes kohustada vastustajat tagastama avaldajale eluruumi Õxx xx-x Tallinnas, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja eelnimetatud eluruumist välja ning mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks välja eluruumi Õxx xx-x üüri- ja kõrvalkulude võlg 384,04 eurot ning kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 99,22 eurot ja alates 01.01.2013 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt igakuuliselt esitatava- tele arvetele.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja Mai Sõber
Asja läbivaatamise kuupäev	17.01.2013
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.
2. Kohustada L. K.'t tagastama avaldajale eluruumi Õxx xx-x Tallinnas, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja eelnimetatud eluruumist välja.
3. Välja mõista L. K.'lt Tallinna linna kasuks eluruumi Õxx xx-x Tallinnas üüri- ja kõrvalkulude võlg 384,04 eurot (kolmsada kaheksakümmend neli eurot 4 senti).
4. Välja mõista L. K.'lt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitis eluruumi Õxx xx-x Tallinnas tagastamisega viivitamise eest 99,22 eurot (üheksakümmend üheksa eurot 22 senti) ja alates 01.01.2013 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele.

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 L. K. alates 28.05.2001 üürilepingu alusel Tallinna linnale kuuluvat eluruumi aadressil Õxx xx-x. Üürilepingu p-d 4.1 ja 4.2 kohustavad vastustajat tasuma üüri ja kõrvalkulude eest vastavalt Põhja-Tallinna Valitsuse saadetud igakuistele arvetele. Võlaarvestuse

saldolt alates 2012. a. jaanuar kuni 29. november nähtub, et veebruari arve on vastustaja tasunud märtsis, jättes tasumata märtsikuu arve ning alates 01.04.2012 kuni 29.11.2012 ei ole vastustaja tasunud ühtegi makset. Põhja-Tallinna Valitsus saatis 12.09.2012 vastustajale võlahoiatuse, milles kohustas tasuma võla 229,57 eurot hiljemalt 24.09.2012 ja märkis, et kui võlga ei tasuta, öeldakse üürileping üles. Kuna võlga ei tasutud, koostas Põhja-Tallinna Valitsus vastustajale 19.10.2012 üürilepingu ülesütlemisavalduse, milles teatas üürilepingu ülesütlemisest 01.11.2012 VÕS § 316 alusel, kuna võlg tasumata korterimakssete eest ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri- ja kõrvalkulude summa ja vastustaja on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri- ja kõrvalkulude maksmisega ning talle antud tähtaeg võla tasumiseks möödus tulemusteta. Avaldus saadeti vastustajale nii lihtkirjaga kui tähtkirjaga väljastusteatega. Vastustaja avaldust postiasutusest vastu ei võtnud. Avaldaja esindaja andis ülesütlemisavalduse 09.11.2012 vastustajale allkirja vastu tema elukohas Õxx xx-x Tallinnas kätte ja kohustas vastustajat tagastama eluruumi nädala pärast. Ühtlasi soovitati vastustajale pöörduda sotsiaalhoolekande osakonda. Eluruumi ei ole vabastatud ja Põhja-Tallinna Valitsusele tagastatud ning sotsiaalhoolekande osakonda vastustaja pöördunud ei ole. Eeltoodu põhjal olid Põhja-Tallinna Valitsusel üürilepingu ülesütlemiseks mõjuvad põhjused ja lepingu täitmist jätkata ei osutu enam võimalikuks, kuivõrd on selge, et vastustaja ei täida lepingujärgseid kohustusi nõuetekohaselt. Eluruum Õxx xx-x on halvas seisus, korteris puudub elekter ja vastustaja kasutab valgustusena küünalt, mis võib osutada ohtlikuks teistele majaanikele. Seisuga 01.11.2012 on vastustaja võlg 384,04 eurot. Kuna eluruumi ei ole tagastatud, väljastab Põhja-Tallinna Valitsus vastustajale igakuulisi arveid kahjuhüvitisena. 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 ning Täitemenetluse seadustiku § 70 on avaldaja nõudeks kohustada L. K.'t vabastama eluruumi Õxx xx-x Tallinnas, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta vastustaja eelnimetatud eluruumist välja ning mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks välja üüri- ja kõrvalkulude võlg 384,04 eurot ja kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 99,22 eurot ning alates 01.01.2013 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele.

Istungil jäi avaldaja esindaja kõigi avalduses esitatud nõuete juurde. Selgitas, et leping pikenes pärast lepingu esialgset tähtaega 15.03.2006 vastavalt lepingu p-le 2.4 esimest korda viieks aastaks kuni 15.03.2011 ja teist korda kuni 15.03.2016. Avaldaja loeb lepingu lõppenuks 09.11.2012, kuna nimetatud päeval anti vastustajale üle ülesütlemisavaldus. Vastustajaga on vesteldud ja soovitatud pöörduda sotsiaalhoolekande osakonda. Eluruumi vastustaja vabastanud ei ole. Vastustaja ei ole pensionär, kuid ei tööta ja töötuna arvele võetud ei ole. Ka varasemalt on vastustajal olnud võlgnevusi, kuid ta on suutnud need kustutada. Elekter on korterist välja lülitatud üle aasta. Kuna vastustaja kasutab küünlaid, on olukord muutunud naabritele ja kogu majale ohtlikuks. Üüri- ja kõrvalkulude võlg on oktoobri 2012 lõpu seisuga 384,04 eurot. Täpsustas kahjuhüvitise nõuet. Seda nõuab 31.12.2012 seisuga 99,22 eurot ja alates 01.01.2013 vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja sai kutse 17.01.2013 kell 14 määratud istungile koos menetlusdokumentidega 12.01.2013 kätte oma elukohast Õxx xx-x Tallinnas (allkirjaleht, tlk 29). Seega teadis 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 L. K. sõlmis 28.05.2001 Põhja-Tallinna Valitsusega üürilepingu eluruumi Õxx xx-x Tallinnas kasutamiseks tähtajaga kuni 15.03.2006 (tlk 5-8). Lepingu p 2.4 kohaselt, kui enne lepingu tähtaja möödumist kumbki pool ei taotle lepingu lõpetamist või uue lepingu sõlmimist, loetakse see pikenevaks järgnevaks viieks aastaks. Üürilepingu p 4.1 kohaselt määratakse korteriüüri suurus üürileandja poolt vastavalt tegelikele kuludele ning vastavalt lepingu p-le 4.2 on üürnik kohustatud tasuma maksed eluruumi kasutamise ja muude talle osutatavate teenuste eest hiljemalt maksustatava kuu 20.-ndaks kuupäevaks. Põhja-Tallinna Valitsus tegi 19.10.2012 üürnikule hoiatuse (tlk 11), milles tuletas meelde 299,57 euro suurust võlga 10.09.2012 seisuga, kohustas selle tasuma hiljemalt 24.09.2012 ja hoiatas, et võla tähtaegselt mittetasumisel algatatakse üürilepingu ülesütlemise ja väljatõstmise menetlus. Kuna vastustaja võlga ei tasunud, koostas Põhja-Tallinna Valitsus 20.10.2011 vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse (tlk 13-14). Selles teatati eluruumi Õxx xx-x asuva eluruumi üürilepingu ülesütlemisest 01.11.2012 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 maksmisega ning ka hoiatuses antud tähtajaks võlga ei tasunud. Ülesütlemisavalduses kohustati üürnikku eluruumi hiljemalt 05.11.2012 vabastama. Tähitud postiga saadetud ülesütlemisavalduse tagastas AS Eesti Post hoiutähtaja möödumise tõttu, sest vastustaja ei võtnud seda vastu (ümbriku koopia vastava märkega, tlk 176). Avaldaja esindajal õnnestus ülesütlemisavaldus vastustajale 09.11.2012 allkirja vastu üle anda (allkiri ülesütlemisavaldusel, tlk 14) ja avaldaja loeb üürilepingu ülesütlemisavalduse vastustaja suhtes nimetatud päevast kehtivaks.

Avaldaja nõueteks on kohustada L. K.'t vabastama tema ebaseaduslikus valduses oleva eluruumi Õxx xx-x Tallinnas, selle mittevabastamisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja väljatõõtmine eelnimetatud eluruumist ning välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 31.10.2012 seisuga 384,04 eurot ja alates 01.01.2012 kuni eluruumi faktilise vabastamiseni kahjuhüvitisena korterimaksede summad vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele, s.h. 31.12.2012 seisuga kindla summana 99,22 eurot .

1) Üürikomisjoni seisukoht eluruumi vabastamise ja otsuse täitmise viisi määramise nõudes.

Otsustamiseks 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.

Avaldajaga sõlmiti 28.05.2001 tähtajaline üürileping. Kuid kuna faktiline üürisuhe jätkus ka pärast üürilepingu tähtaja saabumist, loeb avaldaja esindaja üürilepingu selle p 2.4 kohaselt pikenuks viie aasta kaupa (esimest korda pikenes tähtajani 15.03.2011, teist korda kuni 15.03.2016). Komisjon ei näe põhjust mitte nõustuda avaldaja seisukohaga.

Vastustajale saadeti kirjalikult vormistatud üürilepingu ülesütlemisavaldus, milles on märgitud järgmised andmed: 1) üüritud asi, eluruum Õxx xx-x Tallinnas; 2) lepingu lõppemise päev 01.11.2012; 3) ülesütlemise õigusliku alusena VÕS § 316 ja VÕS § 313 lg 1 ning selgitused, et mõjuval põhjusel võib kumbki lepingupool üürilepingu üles öelda ning 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; 4) asjaolu, et hoiatuses antud tähtajaks vastustaja oma võlga ei tasunud; 5) 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. Kuna ülesütlemisavaldus anti vastustajale allkirja vastu kätte 09.11.2012, nõustub komisjon avaldajaga, et see muutus nimetatud päevast vastustaja suhtes kehtivaks.

Esitatud tõenditest, üürnikule esitatud arveid ja tema makseid kajastavatest tabelitest aastate 2011 ja 2012 kohta (tlk 9-10 ja 30) ning üürnikule esitatud arvetest ajavahemikul 2012. a september kuni detsember (tlk 17-19 ja 31) nähtub, et üürnikule on määratud igakuiselt makseid korteri kasutamise eest. Viimati tasus vastustaja märtsis 2012. Täielikult on maksmata alates 2012. a. aprillist ja seega ületab võlg ülesütlemisavalduse koostamise ajaks 19.10.2012 tunduvalt kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude summa. Vastustajat hoiatati 12.09.2012 koostatud kirjas võlast ja võla tähtajaks mittetasumise tagajärgedest ning anti tähtaeg võla tasumiseks 24.09.2012. Kuna vastustaja midagi ei maksnud, möödus võlast hoiatamine tulemusteta. Eeltoodust tulenevalt oli üürileandjal olemas mõjuv põhjus ja õiguslik alus üürilepingu ülesütlemiseks.

Avaldaja loeb üürilepingu lõppenuks ülesütlemisavalduse kättesaamise päeval 09.11.2012. Arvestades, et ülesütlemisavaldus koostati vastustajale 19.10.2012 ja selle vastustajal kättesaamine viibis temast endast oleneval põhjusel, sest vastustaja ei võtnud seda postiasutusest vastu, ei näe komisjon põhjust mitte nõustuda avaldajaga, et üürileping tuleb lugeda lõppenuks 09.11.2012. Üürnik ei ole ülesütlemist seaduses sätestatud korras ja tähtajal vaidlustanud (teabenõue Harju Maakohtule koos vastusega, tlk 22).

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 õigus nõuda asja tagastamist. Seetõttu tuleb avaldaja nõue üüritud asja tagastamise osas rahuldada. Komisjon otsustab, et vastustaja L. K. peab Tallinna linnale tagastama üüritud asja, eluruumi Tallinnas aadressil Õxx xx-x Tallinnas.

Otsuse täitmise viisi kindlaks määramise osas otsustas komisjon 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 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 Õxx xx-x vabatahtlikust tagastamisest keeldumisel tuleb L. K. sellest eluruumist välja tõsta.

2) Avaldaja nõudes välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 31.10.2012 seisuga 384,04 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 eespool komisjon tuvastas, et L. K. oli Tallinna linnaga (Põhja-Tallinna Valitsuse kaudu) üürisuhe eluruumi Õxx xx-x 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 korterimaksете tasumise kohustust alates märtsist 2012 ning selleks ajaks oli tal ka varasemast võlg 52,90 eurot. Vastavalt avaldaja esitatud tõenditele oli avaldajal üürilepingu lõppemise aja seisuga võlg 384,04 eurot, mis on sama summa, mida avaldaja vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlana nõuab.

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.

Kuna vastustaja üürileping lõppes 09.11.2012 ja ka pärast seda ei ole vastustaja midagi maksnud, muutus võlg 30.11.2012 sissenõutavaks. Komisjon leiab, et võlg avaldaja nõutavas suuruses tuleb eeltooduga lugeda tõendatuks ja õiguslikult põhjendatuks.

Komisjon otsustab, et L. K.'lt tuleb Tallinna linna kasuks välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võlg 384,04 eurot.

3) Komisjoni seisukoht nõudes välja mõista vastustajalt kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 31.12.2012 seisuga kindla summana 99,22 eurot ja alates 01.01.2013 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 kahjuhüvitiseks nõuda kas üürilepingus kokkulepitud üüri või üüri, mis on samasuguses asukohas oleva samasuguse asja puhul tavaline.

Komisjonil puuduvad tõendid selle kohta, et üürnik oleks eluruumi pärast üürilepingu lõppemist üürileandjale üle andnud ja avaldaja kinnitas, et eluruumi ei ole tagastatud. Seetõttu on vastustaja ka pärast üürilepingu lõppemist korterimaksete tasumise eest vastutav.

Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest vastavalt igakuuliselt esitatud arvetele. Esitatud tabelitest nähtub, et avaldaja on jätkanud vastustajale ka pärast üürilepingu ülesütlemist senises üüri- ja kõrvalkulude määras arvete esitamist. 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 09.11.2012, kuid vastustaja eluruumi üürileandjale tagastanud ei ole, loetakse alates 10.11.2012 määratud maksed VÕS § 335 tulenevalt kahjuhüvitiseks, mille osas on vastustajal samuti tekkinud võlg. Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitise välja mõistmist 31.12.2012 seisuga 99,22 eurot.

Esitatud tõendite kohaselt on vastustaja koguvõlg 31.12.2012 seisuga 483,28 eurot, millest lahutades välja mõista otsustatud üüri- ja kõrvalkulude võla 384,04 eurot, saame 99,24 eurot. Komisjon otsustab, et avaldaja nõue välja mõista vastustajalt kahjuhüvitis 31.12.2012 seisuga 99,22 eurot kuulub rahuldamisele.

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 aprillist 2012 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 L. K. 'lt tuleb avaldaja kasuks välja mõista ka kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest vastavalt esitatavatele arvetele alates 01.01.2013 kuni eluruumi tagastamiseni ehk tegeliku vabastamiseni.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada täies ulatuses.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjusega, 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 põhjusega puudumise tagajärgedest (tlk 25). Vastustaja on kutse kätte saanud (allkirjaleht, tlk 29), 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
Andrea Lega