

OTSUS

Üürivaidlusasi nr.	11-1/54/21
Otsuse kuupäev ja koht	30.09.2021, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Mai Sõber (istungi juhataja), Heli Hellamaa ja Anne Oad, istungi sekretäri asendaja Heli Pöder
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7 Tallinn 15199) avaldus S. R. (ik xxx, elukoht xxx Tallinn) vastu nõuetes kohustada teda tagastama eluruum xxx Tallinnas, mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks S. R ja temaga koos eluruumi kasutavate O. R, N. R. ja L-L. R. väljatõstmise sellest eluruumist koos neile kuuluva varaga, välja mõista S. R. lt nimetatud eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise ja kõrvalkulude võlg 2030,78 eurot ja alates 01.09.2021 kuni eluruumi tagastamiseni kahjuhüvitis 91,77 eurot kuus ja kõrvalkulud vastavalt igakuistele arvetele.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja Stell Eesti AS kaudu Marge Aron,
Asja läbivaatamise kuupäev	21.09.2021
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada osaliselt.
2. Kohustada S. R. tagastama Tallinna linnale eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta ta koos O. R., N. R., L-L. R. ning neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja.
3. Välja mõista S. R. lt Tallinna linna kasuks eluruumi xxx Tallinnas tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise ja kõrvalkulude võlg 2030,78 eurot (kaks tuhat kolmkümmend eurot 78 senti).
4. Välja mõista S. R. lt Tallinna linna kasuks eluruumi xxx Tallinnas tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitis 91,77 eurot kuus ja kõrvalkulud vastavalt igakuistele esitatavatele arvetele alates 01.09.2021 kuni eluruumi tagastamiseni.
5. Käesoleva otsuse punkti 4 kohaselt sissenõutav summa ei tohi ületada 1169,22 eurot (üks tuhat ükssada kuuskümmend üheksa eurot 22 senti).

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui üürivaidluse pool ei nõustu komisjoni otsusega, võib ta sama üürivaidlusasja läbivaatamiseks pöörduda Harju Maakohtusse otsuse kättesaamise päevale järgnevast päevast alates 20 päeva jooksul.

Kui komisjon rahuldab avalduse osaliselt, võib avaldaja esitada kohtusse hagi asja lahendamiseks rahuldamata osas. Hagis võib esitada üksnes samad nõuded, mis esitati komisjonile. Teine pool võib esitada kohtule 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 ja täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Avalduse kohaselt sõlmis vastustaja S. R. üürnikuna avaldaja Tallinna linna kui üürileandjaga 25.06.2019 üürilepingu eluruumi xxx kasutamiseks.

Üürilepingu punkti 14 kohaselt kinnitas vastustaja üürilepingut allkirjastades, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad lepingule lisatud üürilepingu tingimused, ta on nendega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub lepingut sõlmima nendel tingimustel.

Üürileping lõppes tähtaja möödumisel 25.12.2020. Vastustaja esitas 07.01.2021, st pärast lepingu lõppemist, Tallinna Linnavaraametile avalduse üürilepingu tähtaja pikendamiseks. Vastustajale teatati, et tähtaegselt lõppenud üürilepingut ei ole võimalik pikendada.

Kuna vastustaja ei esitanud tähtaegselt avaldust üürilepingu pikendamiseks või taotlust uue lepingu sõlmimiseks, saatis avaldaja talle 18.05.2021 nõudekirja eluruumi tagastamiseks, mis toimetati vastustaja postkasti 26.05.2021. Kirjas märgiti, et vastustajal puudub kirjalik üürileping ja eluruum tuleb tagastada ning paluti tasuda võlg ja viivised hiljemalt 31.05.2021. Korterit üleandmine üürileandjale pidi toimuma 29.06.2021 kell 11. Vastustaja helistas avaldaja esindajale 28.06.2021, et tasub 29.06.2021 võla ja esitab kohe taotluse uue üürilepingu sõlmimiseks. Seetõttu määratud ajal eluruumi üleandmist ei toimunud. Vastustaja ei ole võlga tasunud ega taotlenud uue lepingu sõlmimist. Ta jätkab eluruumi kasutamist. Avaldajal on õigus nõuda eluruumi tagastamist.

Üürilepingu punktide 9 ja 14.3 kohaselt kohustus ta tasuma üüri 91,77 eurot igas kuus ning kõrvalkulud (sh keldri eest 10,65 eurot kuus) ja eluruumiga seonduvad muud maksud. Vastustaja on eluruumi tagastamisega viivitanud ja seisuga 01.08.2021 on vastustajal tasumata kahjuhüvitis eluruumi kasutamise eest ning kõrvalkulud summas 1828,73 eurot. Alates 01.08.2021 nõuab avaldaja vastustajalt kuni eluruumi tagastamiseni kahjuhüvilit 91,77 eurot kuus ning eluruumi kasutamise seotud kõrvalkuludid vastavalt esitatavatele arvetele.

Avaldaja on vastavalt märtsis 2008 sõlmitud rendilepingule Tallinnas xxx kinnistul paiknevate korterelamute rentnik. Rendilepingu p 3.1 kohaselt võib avaldaja rentnikuna kasutada xxx korterelamuid üürile andmiseks kolmandatele isikutele ning p 3.2 ja 3.3 kohaselt võib rendileandja OÜ Raadiku Arendus või tema poolt määratud hoonete haldamisega tegutsev kolmas isik sõlmida avaldaja kui rentniku poolt määratud isikutega rendilepinguid koos rendilepingutest tulenevate üürileandja õiguste ja kohustustega.

xxx korterelamute omanik OÜ Raadiku Arendus on sõlminud 12.06.14 Stell Eesti AS-ga (endine ISS Eesti AS) xxx korterelamute haldamiseks lepingu, mille kohaselt kohustus Stell Eesti AS esindama OÜ-d Raadiku Arendus kinnistul paiknevate korterelamute üürilepingute sõlmimise, täitmise ja lõpetamise küsimustes, s.h koos õigusega ja kohustusega pöörduda üürilepingute rikkumise korral Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse.

Üürileandja tugineb võlaõigusseaduse (edaspidi: VÕS) paragrahvidele 82, 100, 113 lõikele 1, 313 lõikele 1, 316 lõigetele 1 ja 2, 325 lõikele 1 ja 2, 334 lõikele 1, 335, tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) 445 ja 315 ja palub välja mõista vastustajalt Tallinna linna kasuks xxx Tallinnas asuva eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise ja kõrvalkulude võla 1828,73 eurot ja alates 01.08.2021 kuni eluruumi tagastamiseni kahjuhüvitise 91,77 eurot kalendrikuus, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele (sh keldrirent 10,65 eurot kuus). Avaldaja palub ka kohustada vastustajat tagastama eluruumi xxx Tallinnas, sellest

keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks S. R., D. V., O. R., N. R. ning L-L. R. väljatõstmise eluruumist koos neile kuuluva varaga.

Üürikomisjonist istungil jäi avaldaja esindaja oma nõuete juurde, kuid täpsustas neid. Loobus D. V. väljatõstmise nõudest, kuna tema elukoht ei ole enam registreeritud xxx. Võlga nõuab 01.09.2021 seisuga 2030,78 eurot, etteulatuvalt kahjuhüvitist ja kõrvalkulusid alates 01.09.2021 kuni eluruumi tagastamiseni. Alates jaanuarist 2021 ei ole vastustaja midagi maksnud, kuigi on lubanud võla tasuda. Vastustaja esitas 07.01.2021 Tallinna Linnavaarametile avalduse üürilepingu pikendamiseks. Linnavaaramet palus 04.02.2021 kirjas tasuda jaanuarikuu arve ja viivised ning selgitas, et tasumata üüriga ei saa lepingut pikendada, kuid põhimõtteliselt oli valmis seda tegema. Üürileping lõppes tähtaja möödumisel 25.12.2020. Üürileandja esindaja saatis 18.05.2021 eluruumi vabastamise nõude. Eluruumi üleandmine pidi toimuma 29.06.2021, kuid vastustaja helistas 28.06.2021, lubas samal päeval võla tasuda ja esitada uue avalduse lepingu saamiseks, kuid ei ole seda teinud.

Vastustaja helistas ka 01.03.2021 info saamiseks, talle vastati, et leping on lõppenud, ta peab tasuma võla ja esitama üürilepingu saamiseks uue avalduse linnavaarametile.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja sai istungikutse ja menetlusdokumendid kätte 28.08.2021 postiasutuse kaudu (tlk 41). Kutses anti talle võimalus esitada nõuetele kirjalikud vastuväited (tlk 39). Vastustaja nõuetele vastuväiteid ei esitanud, istungile ei ilmunud. Vastustaja helistas komisjonile istungipäeva ehk 21.09.2021 hommikul ja teatas, et on haige, kuid enne istungi algust tõendeid selle kohta ei esitanud.

Otsuse põhjendused

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

Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (edaspidi ÜVLS) paragrahvist 12 lõikest 5, 17 ja 19 – 22 ning tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) paragrahvist 367, 369 ja 445 lg 1.

Üürikomisjon tegi kindlaks, et Tallinna Linnavalitsuse xxx korralduse nr xxx-k alusel on Stell Eesti AS üürileandja Tallinna linna esindajana sõlminud üürilepingu S. R. ga 25.06.2019 eluruumi üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks. Lepingut on pikendatud 17.04.2020 kuni 25.12.2020 (tlk 5).

Lepingu punktis 9 lepitati kokku üürisummas 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest, kokku 91,77 eurot kuus ja keldriboksi eest 10,65 eurot kuus.

Üürnik kinnitab üürilepingu punktis 14.1, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad „Eluruumi üürilepingu tingimused“, mis on üürilepingule lisatud, ta on tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel. Üürilepingu punktide 14.2 ja 14.3 kohaselt teab üürnik, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule annab Tallinna linn eluruumi üürile seadusest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks ning et lisaks üürile maksmisele tuleb tal kanda ka eluruumi kasutamise seonduvad kõrvalkulud ja maksud.

Üürilepingu tingimused on kehtestatud OÜ Raadiku Arendus ja Tallinna linna vahel sõlmitud rendilepingu (tlk 28-29) lisana. Eluruumi üürilepingu tingimustest (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüptingimused, tlk 7-18) tulenevalt maksab üürnik üürileandjale üürilepingu punktis 9 märgitud summas igas kalendrikuus (tüüptingimuste punkt 6.1), kõrvalkuludena on üürnik kohustatud maksma igakuiselt muuhulgas ka üürileandja maamaksukulud ulatuses, mis vastab üürniku maakasutusele ja hoonekindlustuse eluruumile vastavas osas. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja lähtudes mõõturite näitudest, teenusepakkujate arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast (punkt 6.2). Üürnik on kohustatud nii üürile kui kõrvalkulud tasuma igakuiselt

üürileandja pangaarvele 10 päeva jooksul jooksva kuu 20. kuupäevast arvates (punkt 7.2). Punktist 19 tulenevalt lõpeb leping tähtaja möödumisel.

Üürilepingu lõppemisel on üürnik kohustatud eluruumi vabastama ja üürileandjale üle andma hiljemalt lepingu lõppemise päeval. Eluruumi üleandmisel annab üürnik üürileandjale üle ka kõik eluruumi võtmed ning vormistatakse eluruumi vastuvõtmise akt. Kui üürnik viivitab eluruumi tagastamisega, on ta kohustatud maksma kõik kõrvalkulud ajavahemiku eest, mil eluruum oli tema valduses ning tasuma üürileandjale kahjuhüvitist 1/15 kuu üüri ulatuses iga vabastamisega viivitatud päeva eest. Kui üürnik viivitab eluruumi üleandmisega kauem kui 30 päeva, peab ta tasuma kahjuhüvitist 1/10 kuu üürist iga viivitatud päeva eest (punktid 22.1, 22.2 ja 22.5).

OÜ Raadiku Arendus ja ISS Eesti AS on 12.06.2014 sõlminud lepingu territooriumidel asukohaga xxx kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamiseks (tlk 30-33). Nimetatud lepingu punkti 3.2.1 alusel jäi ISS Eesti AS-i kohustuseks muuhulgas Tallinna linna esindamine tüüplepingule vastavate üürilepingute sõlmimisel ja nende sõlmimine, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamine ja arvete tasumise nõudmine üürnikelt, üürilepingu täitmise ja lõpetamisega seonduvates küsimustes.

AS Stell Eesti (registrikood 10031220) kohta avatud äriregistri B-osa registrikaardilt (<https://ariregister.rik.ee/ettevotja>) nähtub, et AS ISS Eesti kui ühendav ühing ja OÜ Minu Vara kui ühendatav ühing ühinesid 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel (kanne nr 23); AS ISS Eesti jagunes eraldumise teel 17.04.18 jagunemiskava alusel selliselt, et omandavaks ühinguks oli asutatav ühing HA&HO Kinnisvarateenused OÜ, registrikood 14582081 (kanne nr 41); AS Stell Eesti kui ühendav ühing ja HA&HO Kinnisvarateenused OÜ kui ühendatav ühing ühinesid 03.09.19 sõlmitud ja 12.12.19 muudetud ühinemislepingu alusel, ühinemisotsus võeti vastu 04.10.19 ja muudeti 12.12.19 ning ühinemine jõustus ühinemiskande tegemisega registris 27.01.20 (kanne nr 48). Seega on käesolevaks ajaks AS ISS Eesti asendunud tema õigusjärglase Stell Eesti AS-ga.

Üürnik esitas 07.01.2021 Tallinna Linnavaraametile avalduse üürilepingu pikendamiseks (tlk 44). Tallinna Linnavaraamet vastas talle 04.02.2021, et ollakse ette valmistamas üürilepingu pikendamise korralduse eelnõud, kuid tasumata üüriga lepingut pikendada ei saa ja paluti tasuda jaanuarikuu üür koos viivistega (tlk 45).

Avaldaja esindaja saatis 18.05.2021 üürnikule korteri vabastamise nõude ja märkis, et üürileping on lõppenud, eluruumi üleandmine toimub 29.06.2021 kell 11, paluti tasuda hiljemalt 31.05.2021 võlg 1136,94 eurot, viivised ja maikuu arve (tlk 19).

Avaldaja avalduse ja esindaja istungil antud seletuste kohaselt vastustaja helistas 28.06.2021 ja lubas tasuda võla, mistõttu 29.06.2021 korteri üleandmist ei toimunud. Vastustaja ei tasunud võlga ega teinud ka uut avaldust (protokoll, tlk 53).

Avaldaja loeb üürilepingu lõppenuks tähtaja möödumisega 25.12.2020.

Avaldaja palub kohustada vastustajat eluruumi xxx tagastama, mittetagastamisel tõsta ta eluruumist välja koos O. R., N. R., L-L. R. ja neile kuuluva varaga, välja mõista vastustajalt eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise ja kõrvalkulude võlg 01.09.2021 seisuga 2030,78 eurot ja etteulatuvalt kahjuhüvitis 91,77 eurot kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud vastavalt igakuistele arvetele alates 01.09.2021 kuni eluruumi tagastamiseni.

Vastustaja ei ole nõuetele vastuväiteid esitanud.

Otsustamaks eluruumi tagastamise nõude üle, tuvastab üürikomisjon esmalt, kas üürileping on lõppenud. Seejärel võtab komisjon seisukoha võla- ja etteulatava kahjuhüvitise nõuete suhtes.

1. Üürikomisjoni seisukoht eluruumi tagastamise nõudes ja otsuse täitmise viisi määramise osas.

Komisjon on teinud kindlaks, et Tallinna linn ja S. R. sõlmisid 25.06.2019 eluruumi xxx üürilepingu, mida pikendati 17.04.2020 kuni 25.12.2020.

VÕS § 309 lõikest 1 tulenevalt tähtajaline üürileping lõpeb tähtaja möödumisega, kui lepingut ei ole varem erakorraliselt üles öeldud. Ka üürilepingu tingimuste punkt 19 sätestab üürilepingu lõppemise tähtaja möödumisel.

Üürileping oli sõlmitud tähtajaga kuni 25.12.2020. Üürnik esitas lepingu pikendamise taotluse 07.01.2021 (tlk 44), avaldaja teatas 04.02.2021 valmisolekust lepingut pikendada, kuid palus eelnevalt tasuda jaanuarikuu üüriarve ja viivised, kuna võlga lepingut pikendada ei saa (e-kiri, tlk 45). Korterite saldodelt nähtuvalt vastustaja ei tasunud alates jaanuarist 2021 kuni istungi toimumiseni 22.09.2021 ühtegi arvet (tlk 22 ja 50). Seega jäi lepingu pikendamise tingimus tema poolt täitmata, mistõttu üürileping lõppes tähtaja möödumisel 25.12.2020.

Vastavalt VÕS § 334 lõikele 1 peab üürnik üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele. Üürilepingu tüüptingimuste punktid 22.1 ja 22.2 kohustavad üürnikku hiljemalt lepingu lõppemise päeval eluruumi oma varast vabastama ning andma eluruumi täielikult üle üürileandja valdusse ning üle andma ka kõik eluruumi võtmed. Üleandmine vormistatakse aktiga.

Kuigi üürileping lõppes 25.12.2020, ei ole vastustaja eluruumi üürileandjale tagastanud. Avaldaja esindaja nõudis vastustajale 18.05.2021 saadetud kirjas eluruumi tagastamist ning määras üleandmise päevaks 29.06.2021 (tlk 19). Vastustaja palvel anti talle ka siis veel võimalus kogu võlg tasuda ja esitada avaldus uue üürilepingu sõlmimiseks. Vastustaja ei tasunud võlga ning avaldaja esindaja kinnitusele ei esitanud ka avaldust lepingu sõlmimiseks. Seega on avaldajal õigus nõuda eluruumi tagastamist. Rahuldada tuleb avaldaja nõue ja kohustada vastustajat tagastama avaldajale eluruum xxx Tallinnas.

Vastavalt täitemenetluse seadustiku (TMS) § 180, kui võlgnik ei täida täitedokumendi vabatahtlikult (sh ei vabasta eluruumi), võtab kohtutäitur kinnisasja võlgniku valdusest ära ja annab sissenõudja valdusesse. Väljatõstmisele kuuluvad nii asjad kui isikud. Tulenevalt TMS § 2 lg 1 punktist 7 on täitedokumendiks ka üürikomisjoni jõustunud otsus. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 445 lg 1 sätestab, et kohus võib otsuses kindlaks määrata otsuse täitmise viisi ja korra. Menetlusele üürikomisjonis TsMS selles osas ei laiene. Samas on ÜVLS eesmärgiks lahendada üürivaidlusi poolte jaoks odavalt ja kiiresti, seega ei oleks seaduse mõttega kooskõlas asjaolu, et üürikomisjoni otsust ei saaks õigustatud pool täita, vaid peaks selleks pöörduma samas asjas veelkord vaidlust lahendavasse organisse. TsÜS § 4 kohaselt kohaldatakse õigussuhete reguleeriva sätte puudumisel sätet, mis reguleerib reguleerimata õigussuhtele lähedast õigussuhet, kui õigussuhte reguleerimata jätmine ei vasta seaduse mõttele ega eesmärgile. Seetõttu on põhjendatud seaduse analoogia kasutamine, kuna vastasel juhul võib komisjoni otsuse täitmine osutada avaldajale ebamõistlikult koormavaks.

Eeltoodust tulenevalt leiab komisjon, et on vaja määrata kindlaks otsuse täitmise viis ja otsustab, et juhul, kui S. R. eluruumi xxx Tallinnas vabatahtlikult ei vabasta ja üürileandjale ei tagasta, tuleb ta koos temaga eluruumi kasutavate O. R., N. R. ja L-L. R. ning neile kuuluva varaga eluruumist välja tõsta.

Komisjoni otsustus ei võta vastustajalt ära võimalust ja õigust taotleda üürileandjalt uue lepingu sõlmimist juhul, kui tasutakse võlg ja täidetakse igakuiselt ja korrektselt maksmise kohustust.

2. Üürikomisjoni seisukoht võla nõudes.

Kuivõrd seisuga 31.12.2020 vastustaja tasus kogu võlgnevuse (korteri saldo, tlk 49) ja 2021. aastal ta kordagi maksnud ei ole, siis nõuab avaldaja temalt eluruumi tagastamisega viivitamise eest arvestatud kahjuhüvitise ja kõrvalkulude võlga 01.09.2021 seisuga 2030,78 eurot (korteri saldo, tlk 50). Korterite saldo kinnitab avaldaja väidet, et alates 01.01.2021 kuni 22.09.2021 ei ole vastustaja mitte midagi maksnud.

VÕS § 335 kohaselt, 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, välja arvatud juhul, kui üürnik peab asja õigustatult kinni tema poolt tehtud kulutuste tasumise tagamiseks. Ka üürilepingu tingimuste punkt 23.5 sätestab, et kui üürnik lepingu lõppemisel viivtab eluruumi üleandmisega üürileandja valdusse ja võtmete tagastamisega, on ta kohustatud kandma viivitatud aja eest kõik kõrvalkulud ja tasuma kahjuhüvitist.

Üürileping lõppes 25.12.2020, kuid vastustaja ei ole eluruumi ei vabastanud ega üürileandjale tagastanud. Vastustajale on jätkuvat esitatud arveid (tlk 24-27 ja 51) ning ta peab eluruumi tagastamisega viivitatud aja eest maksma kahjuhüvitist ja kõrvalkulusid.

Komisjon märgib veel, et avaldaja esindaja ei ole kahjuhüvitist arvestanud üürilepingu tingimustes sätestatud põhimõttel (1/15 üürist esimese 30 viivitatud päeva eest ja edasi 1/10 üürist iga järgmise viivitatud päeva eest, punkt 23.5), vaid vähem – igakuises üürisummas. Seega on avaldaja nõudnud kahjuhüvitist seadusega lubatud ulatuses ning nõue on põhjendatud ja tõendatud.

Komisjon otsustab vastustajalt välja mõista eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise ja kõrvalkulude võla 01.09.2021 seisuga 2030,78 eurot.

3. Komisjoni seisukoht etteulatava kahjuhüvitise nõude osas.

Vastustaja ei ole eluruumi üürileandjale tagastanud ning ei ole teada, millal ta seda teeb. Nagu eespool juba osundatud, on avaldaja nõudnud vastustajalt kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest ja kõrvalkulusid vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele jätkuvalt ka pärast üürilepingu lõppemist 25.12.2020. Otsuse eelmises punktis otsustas komisjon vastustajalt välja mõista kahjuhüvitise ja kõrvalkulude võla 01.09.2021 seisuga 2030,78 eurot.

TsMS § 369 sätestab, et tulevase nõude täitmise hagi võib esitada juhul, kui on alust eeldada, et võlgnik kohustust õigel ajal ei täida. Sel alusel saab muu hulgas nõuda ka pärast hagi esitamist sissenõutavaks muutuvate korduvate kohustuste täitmist tulevikus.

Kuivõrd vastustaja eluruumi vabastanud ei ole, esitab üürileandja talle igakuiseid arveid ka alates 01.09.2021. Vastustaja ei ole lepingust tulenevat maksekohustust korrektselt täitnud pikemat aega (alates jaanuarist 2021) ning avaldajal puudub kindlus, et edaspidi täidab vastustaja oma lepingulisi kohustusi õigel ajal ja õigel viisil, mistõttu on komisjoni arvates kahjuhüvitise nõue kuni eluruumi tagastamiseni põhjendatud.

Üürileandja nõuab kahjuhüvitist kuu üürisummas, st antud juhul 91,77 eurot kuus, seega vähem, kui lubavad üürilepingu tingimused.

Komisjon otsustab vastustajalt välja mõista eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise 91,77 eurot kuus ja kõrvalkulud vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele alates 01.09.2021 kuni eluruumi tagastamiseni.

Komisjon on eespool otsustanud vastustajalt välja mõista kahjuhüvitise ja kõrvalkulude võla 2030,78 eurot.

ÜVLS § 1 lg 1¹ sätestab, et üürikomisjonides ei lahendata vaidlusi rahaliste nõuete üle, mis ületavad 3200 eurot. Üürileandja rahalised nõuded on kokku 2030,78 eurot. Seega on võimalik vastustajalt etteulatuvat kahjuhüvitist ja kõrvalkulusid (igakuine kahjuhüvitis 91,77 eurot ja igakuised kõrvalkulud vastavalt arvetele) kokku sisse nõuda mitte rohkem kui 1169,22 eurot (3200 – 2030,78 = 1169,22).

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

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 (kutse, tlk 39). Vastustaja sai kutse koos menetlusedokumentidega kätte 28.08.2021 (tlk 41). Istungile ta ei ilmunud ega ka tõendanud mõjuvate põhjuste olemasolu istungilt puudumiseks. Avaldaja ei esitanud taotlust istungi edasilükkamiseks seoses vastustaja istungilt puudumisega, seetõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber

Üürikomisjoni liige
Anne Oad