

<b>Üürivaidlusasi nr.</b>	11-1/5/17
<b>Otsuse kuupäev ja koht</b>	03.03.2017, Tallinn
<b>Üürikomisjoni koosseis</b>	Mai Sõber (istungi juhataja), Heli Hellamaa ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
<b>Üürivaidlusasi</b>	<b>L. L. (ik xxx, xxx esindaja N. S. xxx) avaldus I. M. (ik xxx, xxx) vastu välja mõista I. M. lt L. L.´e kasuks tagastamata tagatisraha 600 eurot, kahjuhüvitisena sissenõudekulu 168 eurot ja alusetult vastustajale tasutud haldusteenuse tasu 878,48 eurot, kokku 1576,21 eurot</b>
<b>Istungil osalenud isikud</b>	Avaldaja L. L., tema esindaja N. S., vastustaja I. M., tunnistajad S. L. ja E. A.
<b>Asja läbivaatamise kuupäev</b>	21.02.2017.
<b>Resolutsioon</b>	<b>Tallinna Üürikomisjon otsustas:</b>

- 1. Avaldaja avaldus rahuldada osaliselt.**
- 2. Välja mõista I. M. lt L. L.´e kasuks tagastamata tagatisraha 441,88 eurot ja kahjuhüvitisena sissenõudekulu 168 eurot, kokku 609,88 eurot (kuussada üheksa eurot 88 senti).**

#### **Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord**

Kui üürivaidluse pool ei nõustu üürikomisjoni 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**

Avaldaja L. L. üürnikuna ja vastustaja I. M. üürileandjana sõlmisid 18.10.2014 üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutada andmiseks üürnikule ja tema perekonnaliikmetele, kelleks olid abikaasa ja kaks alaealist last (noorem sündis lepingu kehtivuse ajal 08.03.2015). Eluruum oli osaliselt möbleeritud, köögis oli köögitehnika ja külmik, oli pesumasin, diivan, 2 voodit, köögilaud ja kaks väikest lauda. Üürileping oli sõlmitud lihtkirjalikus vormis

tähtajaga 1 aasta. Lepingu punktis 4 lepiti kokku nii üüri kui kõrvalkulude tasumise kord ja suurus järgmiselt: üüri suurus on 600 eurot kuus, millele lisanduvad kõrvalkuludena kommunaalteenuste tasu, sideteenuste/kaabelTV ja parkimise tasu hoovis (suuruses, milline kajastub maja haldava ühistu arvel esitatuna korteri omanikule ehk üürileandjale); üürnik tasub lepingu sõlmimisel ette ühe kuu üüri 600 eurot; tagatisrahana tasub üürnik lepingu sõlmimisel üürileandjale 600 eurot sularahas.

Poolte vahel kehtis tegelik üürisuhe kuni 04.07.2016. Enne üürisuhte lõppemist oli avaldaja leidnud korterile ka uue üürniku, kes käis koos vastustajaga korterit vaatamas, sõlmis vastustajaga üürilepingu ning asus korteris korraldama remonti. Uus üürnik käis korterit koos vastustajaga vaatamas ka juba mais 2016 ja avaldas, et võtab selle üürile ning korraldab remondi, mis hõlmab põrandate lihvimist ning õlitamist, seinte ja lagede pahteldamist ja värvimist, vaheuste restaureerimist ja abiruumide sisustuste vahetamist.

Avaldaja vabastas korteri 04.07.2016, vastustaja võttis selle vastu, uus üürnik alustas kohe remondiga ja avaldaja soovis tagatisraha tagasi saada. Vastustaja keeldus tagastamisest ja telefonivestluses põhjendas keeldumist asjaoluga, et avaldaja ei olnud korteri üleandmise hetkeks ära puhastanud köögi õhupuhastit, pesnud korteri aknaid, duššinurka, parandanud piltide riputamiseks seina tehtud auke.

Avaldaja kirjutas 13.07.2016 vastustajale e-kirja, milles püüdis veenda tagatisraha tagastama ja palus esitada viimase kuu kommunaalteenuste arve (KÜ arve). Viimase kuu üüri tasumine oli ettemaksuga toimunud juba lepingu sõlmimisel. Avaldaja nõustus, et viimase kuu kommunaalteenuste summa arvestatakse tagatisrahast maha ja ülejääk kantakse avaldaja kontole. Poolte kirj vahetuse tagatisraha tagastamise teemal lõpetas vastustaja oma 25.07.2016 e-kirjas esitatud väitega, et tagatisraha tagastatakse üürnikule juhul, kui on makstud kõik maksud ja kui korter on samas seisukorras nagu oli üürile saamisel.

Avaldaja ootas võlaõigusseaduses (VÕS) § 308 lõikes 3 sätestatud kahe kuu jooksul vastustajalt sellise nõude esitamist, mille tagamiseks oli tagatisraha makstud, kuid vastustaja nõudeid ei esitanud. Avaldaja pöördus advokaadi poole, advokaat esitas nõude vastustajale ning andis tähtaja võla ja lisandunud sissenõudekulude tasumiseks.

Vastustaja kirjutas 15.09.2016, et tugineb lepingu punktile 4.5 ning juunikuu elekter ja kommunaalkulud on üürnikul tasumata. Kuna avaldaja arvet saanud ei olnud, samas vastustaja väitel oli võlg, siis palus avaldaja esindaja esitada KÜ arve ning otsustada, kas vastustaja soovib arve tasumist rahas või teeb osalise tasaarvestuse deposiidi tagastamise kohustusega. Vastustaja esitas avaldaja esindajale KÜ juuni kommunaalteenuste arve 22.09.2016 ja märkis oma e-kirjas, et kui üürnik arvestas tagatisraha tagasisaamisega, oleks ta pidanud käituma teisiti. Avaldaja tõlgendab seda kirja kui keeldumist tagatisraha tagastamisest. Arve esitamisega 23.09.2016 muutus avaldajal raha maksmise kohustus sissenõutavaks. Viivise vältimiseks kommunaalteenuste tasumisel vastustajale, nõuete kogusuuruse kajastamiseks ning võlasuhte kattivas ulatuses lõppemiseks esitas avaldaja vastustajale 26.09.2016 tasaarvestuse avalduse, millega tasaarvestas kommunaalteenuste võla 70,27 eurot vastustaja kohustusega tasuda talle tagatisraha 600 eurot, sissenõudekulu 168 eurot ja alusetult vastustajale tasutud haldusteenuste tasud 878,48 eurot.

Tasaarvestuse tulemusel võlgneb vastustaja avaldajale  $1646,48 - 70,27 = 1576,21$  eurot, mille tasumiseks andis avaldaja tähtaja 30.09.2016. Vastustaja raha ei maksnud, ta vastas 30.09.2016, et nõuet ei tunnista ja hoopis avaldaja peab talle maksuma 588,12 eurot.

Üürilepingu punkti 4.1 kohaselt olid pooled leppinud kokku üüris 600 eurot kuus ja kõrvalkulude kandmise kohustuses ning punkti 4.4 kohaselt tasub üürnik kõik kommunaalmaksud KÜ maksetealise järgi ning elektrienergia, telefoni, kaabel-TV ja interneti kasutamise eest. Seega olid pooled leppinud kokku, et kõrvalkulud kannab üürnik ja kõrvalkuludeks on kokkulepitud kulud (lepingu punkt 4.4 loend). Poolte kokkulepe vastas ka VÕS § 292 lõike 1 viimases lauses toodule, et kõrvalkuludeks on tasu teenuste eest, mis on seotud asja kasutamisega. Hoone haldusteenus on omanikule vajalik teenus, et korteriomanik saaks täita VÕS § 276 lõikes 1 toodud kohustust tagada lepingu kehtivuse ajal asi sobivas

seisundis (hooldus, remont, korrashoid). Asja kasutamise tõttu tekkinud kulutused on vaid need kulutused, mis tekivad üürieseme kasutamise korral seetõttu, et omanik või kolmas isik osutab mingit teenust. Neid ei teki siis, kui üüriest ei kasutata. Korterit kasutamisel eluruumina tekkisid kommunaalkulud – kulud veele, elektrile, kanalisatsioonile, andmesidele. Kui korterit elamiseks ei kasutata, siis neid kulutusi ei teki. Hoone haldamise kulutused tekivad omanikule ka siis, kui tema korterit ei kasutata elamiseks. Seega on vastustaja kogu lepinguperioodil saanud alusetult avaldajalt raha haldusteenuse eest, st teenuse eest, millise kulu pidi ta ise kandma. Haldustasude jäämisel korteriomanikule toimuks tema alusetu rikastumine, mis ei ole õiguslikult lubatud. Kogusummas on vastustajale makstud haldustasud 878,48 eurot.

Avaldaja palub kohustada üürileandjat I. M. t tagastama L. L. le 1576,21 eurot.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esitatud nõuete ja avalduses toodud põhjenduste juurde. Esitas sõnumite vahetuse vastustajaga 10.07.2016 ja sellel päeval korterist tehtud pildid (tlk 64-70). Avaldaja esindaja selgitusel sõlmiti üürileping üheks aastaks. Aasta möödudes lepiti kokku, et leping kestab edasi ja see muutus tähtajatuks. Üürnik rääkis korterit üürimise võimalusest oma tuttavale E. le ja mais 2016 vaadati korter koos üürileandjaga üle, uus üürnik oli nõus korterit üürima ja kavatses teha täieliku remondi, kuna tahtis kolida värskelt remonditud korterisse. Üürileandja enne maikuud 2016 korteris ei käinud ega teinud üürnikule lepingu kehtivuse ajal kordagi etteheiteid korterit seisukorra kohta. Leping lõppes eluruumi tagastamisega 04.07.2016. Avaldaja kinnitusele oli korter sisse kolides normaalses seisus, ta sai lepingu sõlmimisel kaks komplekti võtmeid, ühe komplekti tegi lapse jaoks juurde ning lepingu lõppedes andis üürileandja nõusolekul kolm komplekti võtmeid uue üürniku kätte.

Avaldaja oli ühe vaheukse raami sisse oli keeranud kaks konksu kiige riputamiseks, ühes toas oli puuritud auk pildi jaoks. Laes olevad konksud olid kooskõlastatud üürileandjaga. Üürnik teadis, et korteris algab remont ja ta ei pidanud vajalikuks hakata enne remonti 3-4 auku kinni panema. Diivani käetoolele oli laps ajanud ümber mahlaklaasi, üürnik üritas seda pesta, kuid tegi asja hullemaks.

Üürileandja käis 07.07.2016 korteris. Avaldaja helistas üürileandjale ja sai teada, et viimane ei ole rahul duššinurgaga, kodumasinatega, puuduvate pirnidega. Avaldaja kirjutas 13.07.2016 üürileandjale e-kirja, kuna läks 10.07.2016 korterit korda tegema, aga seal oli remont. Korterisse sisse laskis remonti tegev maaler. Seal juba pahteldati, kodumasinad olid pakitud kilesse. Avaldaja ei saanud aru, et remonti oleks olnud vaja teha tema pärast.

Pärast valduse tagastamist hakkas avaldaja nii telefoni teel kui sõnumite kaudu küsima tagasi tagatisraha. Üürileandja keeldus, kuna korter ei olnud heas korras ja jooksva kuu kommunaalkulud olid tasumata. Esimene põhjus ei olnud avaldaja esindaja arvates tõsiseltvõetav, kuna vastavaid nõudeid ei esitatud, teine põhjus vastas küll tõele, aga üürileandja ei olnud esitanud arvet. Üürnik soovis teada, miks ta raha tagasi ei saa ja üürileandja nõudis kodumasinat puhastamist, duššinurgast katlakivi eemaldamist ja koristamist.

Avaldaja sai 25.07.2016 remondiarve, mille kohaselt üürileandja tahtis raha põrandate lihvimise ja lakkimise eest ning 25% seinte ja lagede remondi maksumusest. Avaldaja esindaja oli seisukohal, et see arve ei ole nõue. Nõue peab tuginema asjaoludele, mille alusel on tekkinud. Üürileandjale pakuti varianti, et üürnik teeb oma kuludega kõik korda. Ka diivani puhastamise eest ei ole üürnikule nõuet esitatud. Korteri ei olnud värskelt remonditud. Kas VÕS § 334 kohaselt üürnik vastustab korterit väljanägemise muudatuste eest, selleks on vaja tõendada hüvitusnõude suurus, aga puudub võrdlus, milline oli korter üleandmisel. Kahjustamine tähendab asja mõjutamist nii, et tema sihtotstarbeline kasutamine ei ole võimalik või on raskendatud. Üürnik ei ole asja kahjustanud, tal ei ole hüvitamiskohustust. Asi kulus, halvenes ja muutus, aga mitte üle tavapärase kasutuse. Masinate puhastamata

jätmine ei ole kahjustamine. Avaldaja esindaja hinnangul saab probleemsetest kohtadest rääkida vaid köögi puhul. Kõik muu on koristusteemaline ega puuduta tagatisraha.

Avaldaja soovib, et vastustaja tagastaks tagatisraha, mille avaldaja tasaarvestab juuniku 2016 kommunaalkuludega 70,27 euroga. Avaldaja soovib kahjuhüvitisena sissenõudekulude väljamõistmist vastavalt arvele 168 eurot. Avaldaja esindaja selgitusel on see põhjendatud, kuna üürnik ei saanud üürilandjaga suhelda. Üürileandja ei esitanud ka nõuet, mida õiguslikult kaitsta ja üürnik pöördus advokaadi poole. Oodati kaks kuud ja esitati üürileandjale konkreetne nõue.

Avaldaja soovib ka halduskulude tagastamist perioodi jaanuar 2015 kuni juuni 2016 eest, kuna on tasunud raha, mille tasumise kohustust tal ei olnud. Vastavalt lepingule pidi tasuma vaid kommunaalkulud.

Avaldaja selgitusel lepiti lepingu sõlmimisel kokku, et ta maksab kommunaalkulud ja saadetakse arve. Sai igas kuus kaks arvet – ühe korteriühistult ja teise üürileandjalt. Haldusteenuse maksmise kohta küsimust ei tekkinud enne, kui pöördus advokaadi poole. Avaldaja esindaja väitis, et prügiarvete osas oleks nad nõus summat vähendama, aga kuna puudub konkreetne arvestus, siis nõuet ei vähenda.

Avaldaja esindaja osundas Riigikohtu lahendile nr 3-2-1-98-12. Nõude esitaja, kes väidab, et tema varale on tekitatud kahju, peab tõendama, milline oli eluruum üürnikule kasutusse andmisel ja milline oli tagasi saamisel ja kas kasutamisel on mõistlikkuse piir ületatud. Tuleb tõendada ka kahju suurust ja arvestada, et üürileandja ei tohi alusetult rikastuda. Kahjusumma suurus ei ole tõendatud. Tagatisraha tuleb tagasi maksta ja siis esitada kahjunõue üürniku vastu.

### **Vastustaja vastuväited**

Vastustaja I. M. esitas 09.02.2017 vastuse. L. L. e nõudeid ta ei tunnista.

xxx korter üüriti välja maakleri vahendusel. Üürileandja selgitas üürnikule KÜ sisekorraeskirju, välisuste lukustamist jms, aga samuti korteriga seonduvat – korteri krohvitud seintesse auke ega muud sarnast teha ei lubata, selgitati ka parkettpõrandate hooldamist. Üürnik palus luba paari augu puurimiseks toa lakke ettevõtjuse tarbeks. Loa ta sai tingimusel, et lepingu lõppedes oleksid augud likvideeritud.

Avaldaja väide, et vastustaja oli veel üürniku üüriaja kestel sõlminud lepingu uue üürnikuga ja asunud korraldama remonti, ei vasta tegelikkusele. Avaldaja teatas 26.05.2016 e-kirjaga soovist lõpetada üürileping 19.06.2016 ja samas teavitas oma tuttavast, kes sooviks seda korterit üürida. Üürniku tuttav võttis vastustajaga ühendust ja kohtumiseks oli sobiv aeg 25.05.2016. Ka üürnikku teavitati soovist korterit külastada (üürilepingu sõlmimisest ei olnud üürileandja kordagi korteris viibinud), kuid üürnikule aeg ei sobinud ja ta lubas jätta võtme selle tuttava kätte. Vastustaja kohtus tuttavaga 25.05.2016 korteris, mingeid lepinguid ei sõlmitud ega peetud remondiplaane. Küll aga lepiti kokku uus kohtumine 19.06.2016, st pärast üürniku väljakolimist, et korter üle vaadata. Üürnik teatas 02.06.2016 väljakolimise viivitusest ja pakkus ise uueks väljakolimise ajaks 05.07.2016. Vastustaja nõustus.

Üürnik korterit vastustajale üle ei andnud. Avaldaja ja vastustaja pidasid kirjavahetust ja selgus, et üürniku pakutud 04.06.2016 õhtu korteri üleandmiseks vastustajale ei sobinud. Vastustaja pakkus kuupäevad 05.07, 06.07 või 07.07, mis aga ei sobinud üürnikule. Üürnik teatas, et sõidab Lõuna-Eestisse ja jättis võtmed oma tuttava kätte. Vastustaja pääses korterisse 07.07.2016 üürniku tuttava kaasabil. Üürnik ei tagastanud kõiki võtmeid, kuna viibis omaniku teadmata veel korteris ka 10.07.2016.

Kuna korter oli avaldajale üürile andes heas korras ja üüriperiood kestis vaid 20 kuud, siis oli vastustajal õigustatud ootus saada korter tagasi enam-vähem samas seisukorras. Pilt, mis avanes vastustajale 07.07.2016, oli ehmatav – seinad ja ukсед tugevasti määrdunud, kohati seintel punase värvipliitsi kriipseldused, toidunired seintel, esiku seinalt puudus peegel, lambipesadest rippusid juhtmed, tubades puudusid laearmatuurid, seintesse ja lagedesse oli puuritud auke, ustesse ja uksepiitadesse löödud naelu ja keeratud konkse, magamistoa seinast

krohv lahti löödud, parkett õli ja rasvalaikudega kaetud, kraanikausid, peeglid, duššinurk mustad, karvatuustid segistilt eemaldamata, praeahi ja nõudepesumasin nõretasid rasvast (kõik kodumasinad vahetati välja üürniku üüriperioodi jooksul üürileandja kulu).

Kuna avaldaja üüriperiood kestis napilt 1,5 aastat, mitte 15 aastat, siis rippuvad juhtmed, maha võetud armatuurid, ustesse kruvitud jämedad konksud ja löödud naelad, lahtine krohv, soditud ja määrdunud seinad, kadunud seinapeegel, rikutud diivan ei ole eluruumi loomulik kulu, vaid üürniku hoolimatu suhtumine üürileandja omandisse. Puhastamata kodumasinad ja dušširuum ei ole loomulik kulu, vaid räpasus. Korterisse oli jäetud ka üürniku asju nagu kohviaparaat ja keldris pappkastid viinapitsidega jms. Avaldaja mõttevahetused kodumasinade puhastamise mõttekuse või mõttetuse kohta 13.07.2016 saadetud e-kirjas olid vastustaja jaoks hilinenud – üürnik oleks võinud seda vastustajaga arutada enne väljakolimist või väljakolimise ajal, mida aga üürnik ei teinud.

Avaldaja väited eesootava remondi kohta on arusaamatud, vastustaja pole sellest avaldajaga rääkinud ei telefoni teel ega e-kirjavahetuses. Vastustaja sai 10.07 kõne üürniku elukaaslaselt, kes nõudis aru korteris toimuva kohta (10.07 alustati seal remondiga) ja tagatisraha kohest tagastamist.

Tõlgendades tagatisraha kui summat, mille arvel on üürileandjal võimalik tasaarvestada üürniku tekitatud kahju, esitaski vastustaja üürnikule koos kommunaalkulude arvestusega ka kahjutasu arvestuse (arve 07/16, 26.07.2016). Avaldaja väide, et aukude likvideerimine ei ole kulukas ettevõtmine, ei ole asjakohane, kuna selle asemel, et värvida seinu, tuli remondimeestel teha rida eeltöid nagu aukude täitmine, seinte puhastamine rasvast, pahteldamine, lihvimine. Samuti tuli asendada seinast lahti löödud krohv uuega. Kuna kogu üürniku tekitatu jäi üürileandja maksta, siis 25% maalritööde arvest kajastub üürnikule esitatud kahjusid tasaarvestaval arvel, lisaks eelnimetatud esemete rikkumisest ja lõhkumisest tekitatud kahju ja tasaarvestuse tulemusena saadakse 588,12 eurot (ilma puhastusteenistuse arveta). Üürnikule saadeti tasaarvestuse arve ära ilma juuli päevade elektrikulu arvestamata.

Haldusteenuse kulu tagasinõude kohta arvab vastustaja järgmist. Korterühistu xxx on sõlminud lepingu xxx OÜ-ga, kelle vahendusel toimub igakuine arvete väljastamine. Arvel olev haldusteenuse rida sisaldab kõike, mis on seotud näitade kogumisega, näitade põhjal arve koostamisega ja edastamisega, muu dokumendihaldusega. Lisaks haldusteenuse reale on arvel ka read heakorra-, hooldusteenuse ja prügivedu arvestamiseks ruutmeetripõhiselt. Kuna avaldaja kasutas korteri kogupinnast 114,7 m<sup>2</sup>-st 94 m<sup>2</sup>, siis koostas vastustaja igakuiselt KÜ arve alusel üürnikule arve tema kasutuses olevate ruutmeetrite järgi: haldusteenus (ühiku hind) + heakord (ühiku hind) + hooldusteenus (ühiku hind) + prügivedu (ühiku hind), mille tulemuseks saadud ühiku hind korrutati 94 m<sup>2</sup>-ga. Üürnikule esitatud arvel kajastub see kokkuvõtlikult reana „haldusteenus“. Üürnikul oli igakuiselt võimalik arvutust kontrollida KÜ arvetelt. Eraldi rida KÜ arvel on ka remondireserv, mida üürnik ei pidanud kunagi tasuma. Ilmselt on avaldaja need mõisted ajanud segamini.

Üürikomisjoni istungil selgitas vastustaja, et üürileandjal on õigus tagatisrahast teha mahaarvamisi. Üürilepingu sõlmimisel esitas üürnikule korteriühistu arve, näitas, mis arvel on. Korterit üürile andmist vahendanud maakler ei soovitanud üleandmise akti teha. Lepingu sõlmimisest kuni 25.05.2016 korteris kordagi ei käinud. Kui koos uue üürnikuga 25.05.2016 korterisse läks, nägi korteri seisukorda, kuid mingit pretensiooni üürnikule ei esitanud, kuna üürnik ei olnud veel välja kolinud. Eeldas, et välja kolimise ajaks saab kõik korda ja uus üürnik ütles, et teda puudused ei häiri. Korterit üleandmist lepingu lõppemisel ei toimunud, kuna pakutud kuupäevad üürnikule ei sobinud. Vastustaja oli oma puhkuse plaane juba korrigeerinud ja pidi samuti ära sõitma. Vastustajal võtmeid ei olnud ja ta läks koos üürniku tuttavaga (uue üürnikuga) korterisse 07.07.2016. Kõige kohutavam oli mustus ja räpasus. Tegi korterist fotod, puudusi kirja ei pannud, fotosid üürnikule ei saatnud. Nägi, et ei saa piirduda ainult värvimisega. Remonti plaanis ei olnud, selle tingis korteri seisukord ja remondi tegemise suhtes lepitati uue üürnikuga 07.07.2016 kokku. Remont algas kohe pärast

üürniku välja kolimist. Värvimine ei oleks olnud kulukas, kui puudunuks vajadus teha eeltöid ja põrandat ei saanud teha ositi. Korter oli renoveeritud 2010. Korter oleks pidanud olema enam-vähem korras, st mitte räpane ja must. Puudused väljusid tavakasutuse raamest. Uus üürnik E. organiseeris remonti üürileandja volitusel. Värviti seinad, põrandatelt puhastati rasv ja need peitsiti, ustega ei tehtud midagi peale pesemise, augud on parandamata. Pärast 07.07.2016 võttis esimesena ühendust üürnik ja küsis tagasi tagatisraha. Siis esitas vastustaja suuliselt oma pretensioonid. Vastustaja ei teadnud, mis toimub korteris 10.07.2016, kuid mainis nõuet avaldajale samal kuupäeval saadetud sõnumis. Arve nõude kohta saatis 25.07.2016.

### **Tunnistajate ütlused**

Tunnistaja S. L. selgitas, et on vastustaja ammune tuttav. Vastustaja palus tunnistajal sügisel 2014 võtta enda kätte korteri võti ja see edastada maaklerile, kuna ise Tallinnas ei ela. Korter oli ilus, puhas ja korras, kohe võinuks sisse kolida. Tunnistaja hinnangul oli korter kaasaegne. Käis läbi kõik toad, köögitehnikat ei uurinud. Korter oli tühi, keegi seal ei elanud.

Tunnistaja E. A. selgitas, et üüris korteri I. M. 1t pärast L. L. Ta soovis seda üürida asukoha ja suuruse pärast. Sellises seisus korterisse ei soovinud kolida ja tuli teha remont. Ei sobinud kulumisjäljed, midagi oli vaja teha põrandatega, kus olid punase markeri ja viltpliiatsi sissesööbinud jäljed, uksepiitades, laes ja seintes olid augud, seinad ja radiaatorid olid määrdunud. Köök oli must ja lohakas, mööbel ei olnud kaasaegne, tehnika oli kaasaegne. Kodu- ja sanitaartechnika olukord oli selline, et nende eest ei olnud hoolt kantud. Korter oli kahjustatud. Esimest korda käis korteris mais 2016 ja sai teada, et üürnik kolib välja. Siis seisukorrale tähelepanu ei pööranud, vaid huvi oli erialane teenus – nägi üürniku ateljeed, laes rippuvaid stangesid. Uuesti läks korterisse 07.07.2016. Kuna sissekolimisega oli kiire ja üürileandjal oli keeruline asju ajada, lepiti kokku, et uus üürnik korraldab ise remondi, maksma pidi üürileandja. Tunnistaja soovis elamiskõlblikku korterit ja üürileandja nõustus, et sellist korterit ta ei üüriks. Korterit üldine olukord oli remontivajav. Võtmed olid tunnistaja käes. Remont lõppes septembris 2016 ja üürileping sõlmiti oktoobris 2016. Maalritööd maksid 10 eurot/m<sup>2</sup>, lisaks põrandad ja vannitoatööd. Kraanikausside alune töötasapind oli vettinud, köögi mööbel vahetati välja, korrastati kõik laed, va vannitoas üks eraldi ruum.

### **Üürikomisjoni otsuse põhjendused**

Üürikomisjon, kuulanud ära üürivaidluse pooled, tunnistajate ütlused, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt. Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse paragrahvidest 17 ja 19 - 22.

Üürikomisjon on esitatud tõendite, poolte istungil antud seletuste ja tunnistajate ütluste põhjal teinud kindlaks, et avaldaja L. L. üürnikuna ja vastustaja I. M. üürileandjana sõlmisid 18.10.2014 üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks tähtajaga kuni 18.10.2015 (tlk 7-8). Leping kestis edasi ka pärast 18.10.2015 ja muutus seega tähtajatuks. Lepingupoolte kinnitusele ei üürileandmisel ega üürilepingu lõppemisel korteri üleandmise akti ei koostatud.

Üürilepingu punktides 4.1 ja 4.2 lepiti kokku üüri tasumises 600 eurot kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud ning et üürnik maksab ette ühe kuu üüri 600 eurot. Punkti 4.4 kohaselt pidi üürnik maksma eraldi korteri kõik kommunaalmaksud xxx KÜ makseteatise järgi, samuti elektrienergia, telefoni, kaabel-tv ja interneti kasutamise eest.

Lepingu pooled on 02.06.2016 kuni 05.07.2016 pidanud e-kirjavahetust (tlk 41-45) teemal, millal üürnik välja kolib. Üürileandja pakkus välja korteri üleandmiseks kas 05.07.2016 või 06.07.2016 (e-kiri 02.06.2016, tlk 43), üürnik kirjutas, et planeerib 04.07.2016 õhtuks korteri

asjadest puhtaks teha ja kas üürileandja saab tulla Tallinnasse ning kui see kuupäev ei sobi, siis üürnik tuleb tagasi kas 08.07.2016 või 09.07.2016 (22.06.2016 e-kiri, tlk 44). Üürileandja vastas, et 04.07.16 ei sobi kuidagi (22.06.2016 e-kiri, tlk 44).

Avaldaja vabastas eluruumi, jättis võtmed vastustaja nõusolekul uue üürniku kätte ja üürileping lõppes 04.07.2016. Vastustaja läks korterisse 07.07.2016 ning tema kinnitusel avastas korteril mitmed puudused, see oli koristamata ja räpane ning mille kohta esitas korterist tehtud fotod (tlk 48-52).

Avaldaja palus 10.07.2016 sõnumis vastustajalt kirja mitesobivatest asjadest korteris, et avaldaja saaks need korda teha (tlk 64). Vastustaja vastas sõnumile, et oleks hea, kui vähemalt kodutehnika köögis ja dušširuum saaksid puhtaks, punktvalgustid tuleks üle vaadata, korteris tuleb teha remont, et see oleks kõlblik üleandmiseks ja küsis samas diivani kohta (tlk 65).

Avaldaja saatis vastustajale 13.07.2016 e-kirja (tlk 8/pöördel/-9), milles märkis, et küürimine on mõttetu, kuna sai aru, et korteris tuleb remont. Tunnistas, et jättis duššinurga ja köögi õhupuhastaja pesemata, et auke tegi lubatust rohkem ja neid ei parandanud, kuna teadis algavast remondist; põrandate rikkumist eitas. Diivani kohta märkis, et kuna see oli valge, siis jõudsid sinna ka plekid. Ta püüdis diivanit käsitsi pesta, kuid selliseks nagu üürileandmisel, enam ei saanud. Uuris internetist, et diivan on võimalik puhastada 40 euroga, mille maksab kinni. Eitas korteri halvendamist. Kui üürnik läks korterit korda tegema, olid seal asjad pakitud ja käis remont, kuid ta pesi ära duššinurga ja oli valmis seda tegema ka pärast remondi lõppemist. Avaldaja ei nõustu tagatisraha tagastamata jätmisega. Kui remont lõpeb, saab ta pesta kogu dušširuumi, tellida diivanipuhastuse ja selle eest maksta. Samuti kirjutas, et ootab juunikuu kommunaalarvet, mille võib deposiidist maha arvata ja ülejäänud tuleb kanda tema arvele.

Vastustaja saatis 22.07.2016 e-kirja (tlk 9/pöördel/-10), et remont hakkab läbi saama ja kas avaldaja leiaks aja akende ja kodumasinade puhastamiseks.

Avaldaja vastas 23.07.2016 (e-kiri, tlk 9/pöördel/), et kommunaalarvet ei ole saanud, et ta võib minna koristama, aga kas tagatisraha tagastatakse. Vastustaja märkis 24.07.2016 e-kirjas (tlk 9/pöördel/), et korter pidanuks olema korras 04.07.2016 õhtuks, millele avaldaja vastas samal päeval (tlk 9/pöördel/), et ootab endiselt vastust küsimusele tagatisraha kohta.

Vastustaja kirjutas 25.07.2016 (e-kiri, tlk 9/pöördel/), et tagatisraha tagastatakse siis, kui on makstud kõik maksud ja korter on samas seisukorras nagu oli üürileandjalt vastuvõtmisel. Vastustaja saatis avaldajale ka arve (tlk 14/pöördel/) kommunaalkulude, põrandate korrastamise, seinte-lagede remondi, diivanipuhastuse, esikupeegli kohta tasaarvestatuna tagatisrahaga, kokku summas 588,12 eurot.

Avaldaja esindaja saatis vastustajale 06.09.2016 rahalise kohustuse täitmise nõude (tlk 10/pöördel/-11), milles osundas, et tagatisraha tagastamata jätmine on seadusevastane ja tegi ettepaneku tasuda tagatisraha 600 eurot ja advokaadikulu 168 eurot, kokku 768 eurot hiljemalt 10.09.2016 L. L. kontole.

Vastustaja kirjutas 15.09.2016 avaldaja esindajale, et üürnikul on maksmata juunikuu elekter ja kommunaalkulud, korter on lepingukohaselt üle andmata (e-kiri, tlk 12) ning 22.09.2016 kirjutas, et üürnik sai arve 25.07.2016. Korteri olid mitmed puudused ning arvel ei kajastu kogu kahju. Kui üürnik arvestas tagatisraha tagasi saamisega, pidanuks ta käituma teisiti või kokku leppima, kui ei jõudnud korterit korrastada ja isiklikult üle anda, sest üürileandja pääses korterisse 07.07.2016 tuttava vahendusel (e-kiri, tlk 13).

Avaldaja esindaja küsis 23.09.2016, kas vastustaja soovib tasaarvestada kommunaalteenuste summat deposiidi arvelt või soovib tasumist rahas ning vastustaja vastas 25.09.2016 (e-kiri, tlk 13), et üürnikule esitatud arves on tasaarvestus.

Avaldaja esindaja saatis 26.09.2016 vastustajale e-kirja (tlk 15), milles märkis, et kuna lepingu pool ei ole senini saanud korteriühistu makseteatist kui kommunaalmaksete tasumise

kohustuse sissenõutavaks muutumise eeldust, ei ole L. L. senini rikkunud ka maksekohustust ja L. L.´e esindaja esitab omalt poolt tasaarvestuse avalduse, mille kohaselt tasaarvestab xxx kommunaalmaksud (elektar, vesi/kanalisatsioon ja parkimine) kokku summas 70,27 eurot. Koos sissenõudekuludega võlgneb I. M. 768 eurot ning lisaks veel 878,48 eurot üüriperioodil alusetult tasutud haldusteenuse tasude eest, mille tasumise kohustust üürnikul ei olnud. L. L.´e nõude suuruseks on kokku 1646,48 eurot, tasaarvestuse tulemusena võlgneb I. M. L. L.´le  $1646,48 - 70,27 = 1576,21$  eurot ja selle tasumise tähtaeg on 30.09.2016. Vastustaja vastas 30.09.2016 (e-kiri, tlk 15), et ta ei tunnista nõuet ja nõuab arve 07/16 summas 588,12 eurot tasumist 7 päeva jooksul.

Poolte vahel ei ole vaidlust järgmiste asjaolude üle. Üürilepingu sõlmimisel sai üürnik kaks komplekti võtmeid (üürniku kinnitusel tegi ta ühe komplekti lapse jaoks juurde), korteri üleandmise akti ei koostatud. Üürnik tasus ette ühe kuu üüri 600 eurot ja tagatisraha 600 eurot. Üürilepingu lõppemisel 04.07.2016 eluruumi üürileandjale tagastamise kohta akti ei koostatud. Korteri võtmed jättis avaldaja uue üürniku E. A. kätte, millega üürileandja oli nõus. Lepingu kehtivuse ajal käis üürileandja korteris ühel korral, mais 2016, pretensioone korteri seisukorra kohta üürnikule ei esitanud.

Poolte vahel ei ole ka vaidlust, et lisaks üürile pidi üürnik maksma kommunaalkulude eest, üürnik sai ühes kuus nii korteriühistu kui üürileandja koostatud arve. Lepingu kestel üürnikul arvel kajastuva haldusteenuse kohta küsimusi ei tekkinud ja üürnik maksis haldusteenuse eest igakuiselt kogu lepingu kehtivuse aja.

Pooled vaidlevad selle üle, kas vastustajal on õigus avaldajale tagatisraha 600 eurot mitte tagastada, kas avaldajal on õigus vastustajalt nõuda tagasi haldusteenuse eest tasutud 878,48 eurot ja kas avaldajal on õigus nõuda vastustajalt kahjuhüvitisena sissenõudekulu 168 eurot.

#### 1. Komisjoni seisukoht tagatisraha tagastamise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt üürilepingu sõlmimisel tasutud tagatisraha 600 euro tagastamist.

Avaldaja esindaja on seisukohal, et vastustaja keeldumine tagatisraha tagastamisest põhjusel, et korter ei olnud heas korras ja jooksva kuu kommunaalkulud olid tasumata, ei ole põhjendatud. Avaldaja ootas VÕS § 308 lõikes 3 sätestatud kaks kuud vastustajalt sellise nõude esitamist, mille tagamiseks oli makstud tagatisraha, kuid nõuet ei esitatud. Esindaja hinnangul 25.07.2016 avaldajale saadetud arve (tlk 14/pöördel/) ei ole nõue, sest nõue peab tuginema asjaoludele mille alusel on tekkinud. Üürnik ei kahjustanud korterit ja tal ei ole hüvitamiskohustust. Asi kulus, halvenes ja muutus, kuid see ei ületanud tavapärase kasutuse tulemust. Masinate puhastamata jätmine ei ole kahjustamine. Nõude esitaja, kes väidab, et tema varale on tekitatud kahju, peab tõendama, milline oli eluruum üürnikule kasutusse andmisel ja milline oli tagasi saamisel ja kas kasutamisel on mõistlikkuse piir ületatud. Samuti tuleb tõendada kahju suurust. Kahju suurus ei ole antud juhul tõendatud. Avaldaja kinnitusel tahtis ta puudused kõrvaldada, läks 10.07.2016 korterisse, aga seal käis juba remont. Korteriühistu kommunaalkulude arvet vastustaja ei esitanud, avaldaja sai selle 22.09.2016.

Avaldaja on nõus oma nõudest maha arvestama juuni 2016 kommunaalkulud 70,27 eurot vastavalt üürileandja 25.07.2016 saadetud arvele 07/16 (tlk 14/pöördel/).

Vastustaja arvates oli tagatisraha tagastamata jätmine õigustatud, kuna avaldaja korterit vastustajale üle ei andnud ning 07.07.2016 korterisse sisenedes avastas vastustaja, et korter oli koristamata, räpane, seintes, lagedes ja ukstes olid augud, õlilaidud olid põrandal ja seintel,



juhtmed ripendasid, kodumasinad olid puhastamata. Vastustaja hinnangul tekitas avaldaja talle kahju. Vastustaja möönis, et tegi 07.07.2016 korteris fotod, kuid neid avaldajale ei saatnud, puudusi korteris kirja ei pannud ega avaldajat puudustest viivitamatult ei informeerinud. Oma pretensioonid esitas suuliselt 10.07.2016, kui avaldaja talle helistas ja tagatisraha tagasi küsis. Vastustaja hinnangul käsitles ta tagatisraha summana, mille arvel on üürileandjal võimalik tasaarvestada üürniku tekitatud kahju ja esitas 25.07.2016 avaldajale koos kommunaalkulude arvestusega ka kahjutasu arvestuse (arve 07/16, tlk 14/pöördel/).

Tsiviilseadustiku üldosa seadus (TsÜS) § 138 lõike 1 kohaselt tuleb õiguste teostamisel ja kohustuste täitmisel toimida heas usus. Lõike 2 kohaselt õiguste teostamine ei ole lubatud seadusevastasel viisil, samuti selliselt, et õiguste teostamise eesmärgiks on kahju tekitamine teisele isikule.

VÕS § 6 lg 1 sätestab, et võlausaldaja ja võlgnik peavad teineteise suhtes käituma hea usu põhimõttest lähtudes ning § 23 lg 2 kohustab lepingupoolt tegema teise lepingupoolega koostööd, mis on teisele poolele vajalik oma kohustuste täitmiseks. Hea usu põhimõte hõlmab koostöökohustust ja teatamiskohustust.

VÕS § 334 lg 1 sätestab, et üürnik peab üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutusele. Kui üüritud asja üürnikule üleandmisel koostati asja üleandmisakt, eeldatakse, et asi anti üle üleandmisaktis toodud seisundis. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt vastutab üürnik asja hävimise, kaotsimineku või kahjustumise eest, mis toimub ajal, kui asi oli üürniku valduses, kui ta ei tõenda, et hävimine, kaotsimineku või kahjustumine toimus asjaoludel, mis ei tulenenud temast või isikust, kellele ta asja kasutamise lepinguga kooskõlas üle andis. Üürnik ei vastuta asja hariliku kulumise, halvenemise ja muutuste eest, mis kaasnevad asja lepingujärgse kasutamisega.

Eelviidatud paragrahvi kohaselt ei tohi tagastatava asja seisund olla halvem seisundist, mis vastab lepingujärgsele kasutusele. Lepingujärgse kasutamise tagajärjel tekkinud kulumise või kahjustumise eest üürnik ei vastuta.

VÕS § 336 lõikest 1 tulenevalt peab üürileandja üüritud asja tagastamisel kontrollima asja seisundit ja viivitamatult teatama üürnikule asja puudustest, mille eest üürnik vastutab. Kui üürileandja seda ei tee, kaotab ta õigused, mis kuuluvad talle asja puudustest tulenevalt, välja arvatud juhul, kui tegemist on puudustega, mida ei saa tavalise ülevaatusega avastada.

Kuigi üürilepingu sõlmimisel korteri seisukorda kajastavat üleandmise akti ei koostatud, kinnitasid nii avaldaja, vastustaja kui tunnistaja S. L. komisjoni istungil, et korter oli üürileandmisel heas seisukorras. Vastustaja on komisjonile esitanud fotod korterist enne selle üürileandmist avaldajale (tlk 46-47), mis eeltoodut kaudselt tõendab.

Üürileping lõppes 04.07.2016, kui avaldaja korteri vabastas ja jättis võtmed üürileandja nõusolekul uue üürniku kätte. Korterit ja võtmete tagastamise kohta akti, kus oleksid fikseeritud ka korteri puudused, ei koostatud.

Komisjoni arvates on vastustaja avaldajale põhjendamatult ette heitnud korteri mittetagastamist. Pooltevahelisest kirjavahetusest (tlk 43-44) nähtuvalt ei ole üürnik keeldunud korteri tagastamisest ega sellest kõrvale hoidnud – üürnik ja üürileandja ei leidnud mõlemale sobivat aega ning avaldaja jättis võtmed uue üürniku kätte vastustaja nõusolekul. Komisjon märgib, et nii korteri üürileandmisel kui ka üürilepingu lõppemisel üleandmisakti koostamine koos korteri olukorra täpse fikseerimisega on eelkõige üürileandja huvides ja eriti juhuks, kui üürileandjal on üürnikule pretensioone korteri seisukorra kohta ning sellest tulenev võimalik kahjuhüvitise nõue.

Komisjoni hinnangul võib lugeda tõendatuks, et üürilepingu lõppemisel olid korteril puudused, mis vastasid asja lepingujärgsele kasutusele (näiteks lubatud augud laes ja seintes) ja mida ka avaldaja ei ole eitanud. Tõendite ja poolte ning tunnistaja E. A. ütluste põhjal võib ka järeldada, et üürnik jättis täitmata VÕS § 276 lõikest 2 tuleneva hoolsuskohustuse (korter oli räpane, kodumasinad puhastamata), mida üürnik on ise möönnud, kuid korteri koristamata jätmine ei ole asja kahjustamine. Avaldaja on eitanud korteri olukorra halvendamist võrreldes üürile andmisega, seega ka kahju tekitamist, välja arvatud valge diivani rikkumine, mille on avaldaja 13.07.2016 vastustajale saadetud e-kirjas võtnud omaks (tlk 10/pöördel/-11).

Kui vastustaja avastas korteris puudused, mis tema arvates väljusid tavakasutuse raamest ja mis andnuks aluse tagatisraha mitte tagastada, pidanuks vastustaja puudused korrektselt fikseerima ja viivitamatult avaldajat nendest informeerima. Ei ole tõendatud, et üürileandja, sisenedes korterisse 07.07.2016 ehk kolm päeva pärast üürilepingu lõppemist, avastades puudused (millest ühtegi ei saa lugeda varjatud puuduseks) ning lugedes nende eest vastustavaks üürniku, oleks üürnikku korteri olukorrast viivitamatult teavitanud. Üürileandja on komisjonile esitanud küll 07.07.2016 tehtud fotod korterist (tlk 48-52), kuid üürnikule ta ka neid ei saatnud. Üürileandja kinnitas istungil, et puudustest tegi ta juttu alles siis, kui üürnik talle ise helistas. Vastustaja käitumine sunnib komisjoni kahtlema, kas vastustaja oleks üldse korteri puudusi üürnikule ette heitnud, kui üürnik ei oleks tagatisraha tagasi nõudnud. Kuna vastustaja üürileandjana ei ole üürnikule korteri puudustest viivitamatult teatanud, on ta kaotanud õigused, mis kuuluvad talle asja puudustest tulenevalt, sh ka jätta tagastamata tagatisraha, tuginedes korteri puudustele.

Peale selle soovis avaldaja 10.07.2016 saadetud sõnumis vastustajalt kirja selle kohta, mis xxx tänava korteris ei sobinud ja nõustus need korda tegema (tlk 64). Vastustaja vastas, et oleks hea, kui kodutehnika saaks puhtaks, dušširuum puhastatud, punktvalgustid üle vaadatud, seinte, lagede ja põrandatega ei jää muud üle kui teha uus remont ja mis saab diivanist (tlk 65). Avaldaja selgitusel läks ta pärast telefonivestlust korterisse puudusi kõrvaldama, kuid seal oli remont, mille kinnituseks esitas fotod korterist (tlk 66-70). Vastustaja sellele vastu ei vaielnud ja väitis, et 10.07.2016 korteris toimuvast ta ei teadnud. Komisjon nõustub avaldajaga, et puuduste kõrvaldamine oli remondi tõttu muutunud objektiivselt võimatuks.

Komisjon on seisukohal, et arvet nr 07/16 (tlk 14/pöördel/), mille vastustaja saatis avaldajale 25.07.2016, saab käsitleda kommunaalkulude tasumise nõudena, kuna arvelt on võimalik üheselt aru saada, et üürnikul on tasumata juuni 2016 eest elekter 55,97 eurot, haldusteenus 47,85 eurot, vesi ja kanalisatsioon 10,40 eurot ning parkimine 3,90 eurot. Küll on komisjon aga seisukohal, et kahjuhüvitise nõudeks korterile kahju tekitamise eest nimetatud arvet lugeda ei saa. Komisjon märgib, et kahjuhüvitamise nõude tekkimise eelduseks on kahju hüvitamise kohustuse olemasolu. Selleks pidanuks kahjustatud isik ehk antud juhul vastustaja üürileandjana tõendama üürnikupoolse kohustuse rikkumise, kahju olemasolu ja suuruse ning põhjusliku seose kahju tekitaja käitumise ja kahju tekkimise vahel.

Komisjon osundas juba eelnevalt, et üürilepingu lõppemisel ei koostatud üleandmise akti ega fikseeritud puudusi, samuti jättis üürileandja puudustest üürnikule viivitamatult teatamata. Avaldaja on korteri kahjustamist (va diivani rikkumine) eitanud. Komisjoni arvates kohustuse rikkumise ja kahju olemasolu tõendamine üksnes fotodega (mida isegi väidetavale kahju tekitajale ei saadeta) ei ole antud juhul piisav. Komisjon nõustub avaldaja esindajaga ka selles, et vastustaja ei ole tõendanud kahju suurust. Eelosundatud arvel on küll märgitud põrandate korrastamine 74 m<sup>2</sup> summas 370 eurot; seinad-laed (25% kogumaksumusest) 240 m<sup>2</sup> summas 600 eurot; esikupeegel summas 45 eurot, kuid komisjoni hinnangul ei tõenda arvel märgitu selle konkreetse kahju suurust ega arvestust, mille eest vastutaks avaldaja üürnikuna. Vastustaja vastusele lisatud arve-kviitung nr 1, 01.09.2016, siseviimistlustööde

kohta summas 2500 eurot (tlk 54); arve-kviitung nr 2, 09.09.2016, puitpõrandate lihvimise ja õlitamise kohta summas 297,50 eurot ning aknalaudade puhastamise ja lihvimise kohta summas 102,50 eurot ei tõenda seda samuti. Muid tõendeid ega dokumente kahju suuruse ja arvestuse kohta komisjonile esitatud ei ole. Eelnimetatud arvete-kviitungite alusel ei ole võimalik eristada üürniku tekitatud kahju likvideerimist korteris tehtavast remondist. Komisjon ei loe tõendatuks, et korter vajab remonti just avaldaja tegevuse tõttu.

Eeltoodu põhjal asub komisjon seisukohale, et kahjuhüvitamise nõude tekkimise eeldused on antud juhul täitmata.

Arvestades, et vastustaja: 1) ei teavitanud avaldajat viivitamatult puudustest korteris, mille eest avaldaja üürnikuna vastustab (VÕS § 336 lg 1) ja 2) ei esitanud VÕS § 308 lõikes 3 ettenähtud kahe kuu jooksul pärast üürilepingu lõppemist üürnikule konkreetset ja tõendatud kahjunõuet, ei ole alust jätta tagatisraha avaldajale tagastama.

Komisjon märgib siinjuures, et kui vastustajale ei meeldinud korteri seisukord juba mais 2016 ja ta seda avaldajale ei maininud, või kui ei ta ei teatanud avaldajale korteri puudustest lepingu lõppemisel või esitas korteriühistu juuni 2016 kommunaalteenuste arve avaldajale alles septembris, jättis vastustaja lepingupoolena täitmata koostöö- ja teatamiskohustuse.

Komisjoni hinnangul on aga põhjendatud teha tagatisrahaga järgmised tasaarvestused:

1) arvel nr 07/16 (tlk 14/pöördel/) on ühe reana märgitud diivani puhastus 55 eurot. Avaldaja selgitusel läks valge diivani käetoole ümber mahlaklaas ning ta püüdis seda ise pesta, kuid tulutult. Avaldaja esindaja väitis istungil, et nõuet diivani eest esitatud ei ole. Vastustaja esitatud fotol enne üürileandmist (tlk 47/pöördel/) on näha valge puhas diivan ja 07.07.2016 tehtud fotol (tlk 49/pöördel/) on diivani käetugi tugevalt märdunud. Diivani rikkumise võttis avaldaja omaks 13.07.2016 e-kirjas ja märkis muuhulgas, et see on võimalik ära puhastada 40 euro eest ning et ta maksab selle loomulikult kinni. Kuigi arvel 07/16 osundatud diivani puhastuse 55 euro kohta mingit dokumenti esitatud ei ole, loeb komisjon diivani rikkumise siiski tõendatuks. Komisjon arvestab, et avaldaja on möönnud diivani puhastamise vajadust ja nõustunud selle eest 40 eurot tasuma. Komisjon leiab, et 40 eurot rikutud diivani eest tuleb avaldajalt välja mõista ja see summa tagatisrahaga tasaarvestada.

2) avaldaja on oma nõude tasaarvestanud juuni 2016 kommunaalteenuste võlaga 70,27 eurot. Avaldaja on selle summa saanud vastustaja 07/16 arve alusel (tlk 14/pöördel/): elekter 55,97 eurot + vesi ja kanalisatsioon 10,40 eurot + parkimine 3,90 eurot = 70,27 eurot. Kommunaalkulude arvestusest on avaldaja välja jätnud haldusteenuse 47,85 eurot. Komisjon asub seisukohale, et tagatisrahaga tuleb tasaarvestada tasumata kommunaalteenused juuni 2016 eest summas 118,12 eurot (55,97 + 10,40 + 3,90 + 47,85 = 118,12). Haldusteenuse kohta on põhjendused allpool.

Komisjon otsustab vastustajalt avaldaja kasuks välja mõista tasutud tagatisraha 441,88 eurot, mis on saadud pärast 40 euro rikutud diivani eest ja 118,12 euro tasumata kommunaalteenuste eest mahaarvamist ( $600 - 40 - 118,12 = 441,88$ ).

2. Komisjoni seisukoht haldusteenuse eest makstud summade tagastamise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt haldusteenuse eest tasutud 878,48 euro tagastamist.

Avaldaja oli seisukohal, et kuigi ta kogu lepingu kestvuse ajal maksis haldusteenuse eest, ei olnud ta tegelikult kohustatud seda maksma, kuna haldusteenus on korteriomanikule vajalik teenus, et tagada asi lepingu kehtivuse ajal sobivas seisundis. Asja kasutamise tõttu tekkinud kulutused tekivad seetõttu, et omanik või kolmas isik osutab mingit teenust. Kommunaalkulud on antud juhul vesi, elekter, kanalisatsioon, andmeside, elekter ja nende

tasumises lepiti kokku üürilepingus. Avaldaja soovib haldusteenuse eest perioodil jaanuar 2015 kuni juuni 2016 makstud 878,48 eurot tagastamist (arved, tlk 16/pöördel/-25).

Vastustaja oli seisukohal, et arvel olev haldusteenuse rida sisaldab kõike, mis on seotud näitude kogumisega, arvete koostamisega ja edastamisega, muu dokumendihaldusega. Lisaks haldusteenusele, on korteriühistu arvel ka read heakorra-, hooldusteenuse ja prügiveo arvestamiseks ruutmeetripõhiselt. Vastustaja koostas igakuiselt avaldajale arve KÜ arve alusel: haldusteenus (ühiku hind) + heakord (ühiku hind) + hooldusteenus (ühiku hind) + prügivedu (ühiku hind), mille tulemuseks saadud ühiku hind korrutati 94 m<sup>2</sup>-ga, mida avaldaja kasutas. Üürnikule esitatud arvel kajastub see kokkuvõtlikult reana „haldusteenus“. Üürnikul oli igakuiselt võimalik arvutust kontrollida KÜ arvetelt.

Tulenevalt üürilepingu punktist 4.4 pidi üürnik maksma korteri kõik kommunaalmaksud xxx KÜ maksetealise järgi, samuti elektrienergia, telefoni, kaabel-tv ja interneti kasutamise eest. Nii avaldaja kui vastustaja on kinnitanud, et lepingu sõlmimisel selgitati avaldajale, et ta peab maksma kommunaalteenuste eest, et avaldaja sai igakuiselt arve korteriühistult ja korteriühistu arve põhjal koostatud arve vastustajalt.

VÕS § 292 lõike 1 kohaselt peab üürnik kandma kõrvalkulusid üksnes juhul, kui selles on kokku lepitud ning § 293 kohaselt kannab üürileandja asjaga seotud maksud ja koormised, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

Üürilepingu punktis 4.4 ei ole täpsustatud, millised xxx KÜ maksetealisele kantud kommunaalkulud üürnik tasuma peab, seega ei saa ka öelda, milliste kõrvalkulude kandmises on eraldi kokku lepitud lisaks elektrienergiale, telefonile, kaabel-tv-le ja internetile. Maksude ja koormiste alla võib paigutada näiteks korrashoidu ja heakorda puudutavad kohustused, mis muidu lasuksid asja omanikul ning on lubatud kokkulepe, et üürilepingu kehtivuse ajal maksab nende eest üürnik. KÜ xxx arvel (tlk 14) on kirjas tasu haldusteenuse, heakorra, hooldusteenuse, aga ka prügiveo eest. Vastustaja selgitusel koosnes tema koostatud arvel olev haldusteenus just nendest komponentidest.

Tõendatud on, et avaldaja sai igakuiselt ka korteriühistu arve, ta maksis haldusteenuse eest kogu lepingu kehtivuse ajal, ei vaidlustanud maksmise kohustust ega pöördunud kordagi üürileandja poole saamaks selgitust, kas tal üürnikuna on selle maksmise kohustust. Komisjoni hinnangul võib arve esitamist lugeda üürileandja poolt pakkumise tegemiseks maksta muuhulgas ka haldusteenuse eest. Üürnik kinnitas arve tasumisega maksmise kokkuleppe olemasolu. Ja kokkulepe kehtis kogu lepingu perioodi.

Komisjoni arvates on mitu kuud pärast üürilepingu lõppemist sellise nõude esitamine alusetu, põhjendamatu ja teist lepingupoolt kahjustav ka siis, kui haldusteenuse eest tasumise kohustus iseenesest on vaieldav. Kui üürnik oleks maksmise kohustuse olemasolu või puudumise küsimuse tõstatanud lepingu kehtivuse ajal, oleks see võimaldanud üürileandjal näiteks üürnikult nõutavaid üürisummasid korrigeerida või saavutada mingi muu mõlemad pooli rahuldav kokkulepe.

Komisjon osundab siin TsÜS-s ja VÕS-s sätestatud hea usu põhimõttele õiguste teostamisel, kohustuste täitmisel, võlgniku ja võlausaldaja käitumisel teineteise suhtes ning õiguste teostamise lubamatusele eesmärgiga tekitada kahju teisele isikule.

Komisjon otsustab mitte rahuldada avaldaja nõuet mõista vastustajalt välja avaldaja tasunud haldusteenuse eest 878,48 eurot.

3. Komisjoni seisukoht sissenõudekulu tasumise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitisena 168 eurot sissenõudekulu.

Avaldaja on vastustajalt raha tagasi saamiseks kasutanud advokaadibüroo abi. Advokaat on koostanud üürileandjale nõude ja tasaarvestuse avalduse ning suhelnud üürileandjaga eesmärgiga nõue rahuldada ilma õigusvaidluseta. Avaldaja on esitanud Advokaadibüroo xxx arve nr 170164 (tlk 61), mille kohaselt kuulub tasumisele 140 eurot + käibemaks 28 eurot, kokku 168 eurot. Advokaadibüroo 13.02.2017 order-kviitungi kohaselt on avaldaja nimetatud summa ka tasunud.

Vastustaja ei nõustunud avaldaja nõudega.

VÕS § 115 lõike 1 kohaselt, kui võlgnik rikub kohustust, võib võlausaldaja koos kohustuse täitmisega või selle asemel nõuda võlgnikult kohustuse rikkumisega tekitatud kahju hüvitamist.

VÕS § 128 lg 3 sätestab, et otsene varaline kahju hõlmab ka kahju tekitamisega seoses kantud või tulevikus kantavad mõistlikud kulud, sealhulgas mõistlikud kulud kahju ärahoidmiseks või vähendamiseks ja hüvitise saamiseks, muu hulgas kahju kindlaks tegemiseks ja kahju hüvitamisega seotud nõuete esitamiseks.

Komisjoni hinnangul on sissenõudekulu ehk advokaaditeenuse tasu kahjuhüvitisena nõudmine põhjendatud, õigusabi kulud olid antud juhul mõistlikud ja vajalikud avaldajale oma nõude maksmapanekuks. Komisjonil puuduvad andmed selle kohta, et avaldaja omaks juriidilist haridust või juriidilisi teadmisi. Selleks, et oma õigusi kaitsta, oli avaldaja sunnitud otsima professionaalset õigusabi ja selle eest maksuma. Avaldajale tekkis rahaliselt hinnatav kahju summas 168 eurot, mida ei oleks tekkinud, kui vastustaja oleks oma kohustused täitnud.

Komisjon otsustab välja mõista vastustajalt avaldaja kasuks kahjuhüvitisena sissenõudekulu 168 eurot.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt ning välja mõista vastustajalt avaldaja kasuks tagastamata tagatisraha 441,88 eurot ja sissenõudekulu 168 eurot, kokku 609,88 eurot.

Üürikomisjoni liige  
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige  
Anne Oad

Üürikomisjoni liige  
Mai Sõber