

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Üürivaidlusasi nr.         | 11-1/30/18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Otsuse kuupäev ja koht     | 21.08.2018, Tallinn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Üürikomisjoni koosseis     | Heli Hellamaa (istungi juhataja), Mai Sõber ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Üürivaidlusasi             | K. K. (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Axx xA, Kxxxx 76605, e-post <a href="mailto:kxxxxxx.kxxxxx@gmail.com">kxxxxxx.kxxxxx@gmail.com</a> ) avaldus S. V. 'i (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht rahvastikuregistris Nõmme linnaosa, Tallinn, e-post <a href="mailto:xxxx@1a.ee">xxxx@1a.ee</a> ; <a href="mailto:Sxxx.vxxxxxxx@hotmail.com">Sxxx.vxxxxxxx@hotmail.com</a> ) vastu nõuetes mõista temalt välja Tallinnas Axxxx xxA-x asuva eluruumi kõrvalkulude võlg ja viivis 31.01.2018 seisuga kokku 605,31 eurot, kõrvalkulud ajavahemiku 01.02.-13.02.2018 eest 68,40 eurot, luku vahetamise kulu 115 eurot, kahjuhüvitis korteri kahjustuste katteks 735 eurot, saamata jäänud üürtulu ja kõrvalkulud ühe kuu ulatuses perioodi 14.02.-13.03.2018 eest. |
| Istungil osalenud isikud   | avaldaja Katrin Kruusma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Asja läbivaatamise kuupäev | 09.08.2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

**Resolutsioon** **Tallinna Üürikomisjon otsustas:**

1. Avaldus rahuldada osaliselt.
2. Välja mõista S. V.'ilt K. K. kasuks Tallinnas Axxxx xxA-x asuva eluruumi kõrvalkulude võlg ja viivis kokku 180,73 eurot (ükssada kaheksakümmend eurot 73 senti).
3. Välja mõista S. V.'ilt K. K. kasuks korteri Axxxx xxA-x Tallinnas kahjustuste katteks 735 (seitsesada kolmkümmend viis) eurot.
4. Välja mõista S. V.'ilt K. K. kasuks luku vahetamise kulu 115 (ükssada viisteist) eurot.

#### **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. Kohtusse pöördumiseks esitatakse hagivaldus, mitte kaebus komisjoni otsuse peale. Hagiavalduses tuleb viidata üürikomisjoni otsusele.

Kui komisjon rahuldab avalduse osaliselt, võib avaldaja esitada hagi kohtusse 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 hagi menetluse korras hagina. Sel juhul on hageja komisjoni poole pöördunud isik ja kostja kohtule avalduse esitanud pool ja komisjonile esitatud avaldus loetakse hagiavalduseks. Kohtule esitatavas avalduses tuleb märkida, et üürikomisjon on asja juba lahendanud ja lisada üürikomisjoni otsuse ära kiri. Avalduselt tuleb tasuda riigilõiv summas, mille hageja oleks pidanud tasuma hagi esitamise korral

Üürikomisjoni otsus jõustub, kui otsuse kättesaamise päevast alates 20 päeva jooksul ei ole maakohtusse esitatud hagi samas vaidlusasjas. Otsuse osalisel vaidlustamisel jõustub otsus osas, mis ei ole seotud vaidlustatud osaga. Jõustunud otsus avaldatakse üürikomisjoni veebilehel ja täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

### **Avalduse asjaolud ja nõue**

Avalduse kohaselt sõlmis avaldaja K. K. 13.10.2016 üürileandjana (avaldaja) S. V. 'i kui üürnikuga (vastustaja) eluruumi üürilepingu korteri asukohaga Axxxx xxA-x Tallinnas üürile andmiseks tähtajaga üks aasta kuni 13.10.2017. Üürileandja kontaktisikuks üürilepingus oli avaldaja elukaaslane J. M.. Üürnikult uuriti 18.09.2017, enne üürilepingu tähtaja saabumist, üürilepingu jätkamise kohta ning üürnik vastas jaatavalt. Seega pikenes leping samadel tingimustel. Viimati tasus üürnik kommunaalkulud 08.11.2017. Pärast seda ei makstud midagi ja kuhjusid võlad. Üürnik vältis kontakti, telefonile ei vastanud, e-kirjadele vastas viivitusega. Üürnikku teavitati 09.01.2018 soovist leping 13.02.2018 lõpetada ning paluti viivitamatult tasuda võlad. Üürnik vastas 16.01.2018 e-kirjas, et on nõus lepingu lõpetamisega 13.02.2018. Uue kirja saatis üürnikule avaldaja kontaktisik 08.02.2018, milles päris võlgade kohta ja palus korteri ning võtmete üleandmist. Sellele kirjale vastust ei tulnud ning üürnikuga ei olnud võimalik ühendust saada. Viimase kirja saatis üürnik 13.02.2018, milles teavitas, et on korteri üürileandjat teavitamata juba varem vabastanud, kuid ei ole jõudnud seal lõpuni koristada ning et korter on üürniku hinnangul rahuldavas seisus. Avaldaja volitatud isik läks 22.03.2018 korterit üle vaatama, kuna üürnikuga korteri üleandmiseks ühendust ei saadud. Ülevaatuse käigus selgus, et korterisse oli jäetud prügi ning korteri sisustust ja viimistlust oli märgatavalt rikutud. Avaldaja esitas avalduse kindlustusele kahjude korvamiseks ja sealt soovitati kindlasti ukseelukku ära vahetada. Kutsuti lukuabi, kes vahetas luku südamikku, kuna korteri üleandmist ei toimunud ja parandas ka välisukse lõhutud lingi. Kindlustuse hinnangul ei kuulunud kahju hüvitamisele. Avaldaja nõueteks on välja mõista vastustajalt kõrvalkulude võlg ühistu arvete alusel 466,51 eurot, viivis 1,98 eurot ning ajavahemiku 01.02. -13.02.2018 eest kõrvalkulud 68,04 eurot, luku asendamise ja lingi parandamise kulu 115 eurot, kahjuhüvitis korteri kahjustuste kõrvaldamise katteks 735 eurot, saamata jäänud üüritulu kahe kuu ulatuses 700 eurot ning kõrvalkulude arved kahe kuu eest 270 eurot. Tasutud tagatisraha tuleks maha arvata nõude kogusummast.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja kõrvalkulude ja viivise 605,31 euro, kõrvalkulud ajavahemiku 01.02.-13.02.2018 eest 68,40 euro, luku remondi kulu 115 euro, kahjuhüvitise 735 euro ning saamata jäänud tulu väljamõistmise juurde. Selgitas, et 700 eurot saamata jäänud üüritulu ja kõrvalkulud 270 eurot kahe kuu katteks on esitanud seetõttu, et korterit ei saanud kohe uuesti välja üürida. Korteri ja selle inventari vajadusel remonti, oli must. Varem on olnud võimalik korter pärast üürniku lahkumist kohe uuesti üürile anda. Viimase kuu eest (13.01.-13.02). Saamata jäänud üüri ja kõrvalkulude nõude osas jäi istungil siiski nende ühe kuu ulatuses välja mõistmise juurde. Avaldaja selgituse kohaselt remont sai tehtud umbes nädala jooksul, arvates vastava hinnapakkumise saamisest. Kuid ilmnasid ka muud probleemid, mis ei tulenenud eelmisest üürnikust. Seetõttu ei ole ka üürikomisjoni toimumise ajaks korteris uut üürnikku. Lukuabi arve tasumist nõuab seetõttu, et üürnik ei andnud korterit üle ja link oli lõhutud. Remondipakkumises toodud summat nõuab korterile ja selle inventarile tehtud kahjustuste kõrvaldamiseks. Avaldaja sõnul on pakkumises nimetatud tööd tehtud, kuid tõendit selle kohta esitada ei ole.

### **Vastustaja vastuväited**

Kuna vastustaja temale 16.04.2018 e-posti aadressidele saadetud menetluskirjade ja istungikutse kättesaamist ei kinnitanud, taotles avaldaja nende toimetamist vastustajale kohtutäituri abil enda korraldamisel. Vastavalt Tallinna kohtutäitur Katrin Velleli 23.05.2018 kättetoimetamisteatisele on vastustajat otsitud sideaadressilt Õxxxxx tee xx-xx ja helistatud

avaldatakse saadud telefonile, kuid ühendust vastustajaga ei ole saadud (akt, tlk 74). Üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVL) § 9 lg 3 kohaselt komisjoni istungile kutsumise suhtes kohaldatakse vastavalt tsiviilkohtumenetluse sätteid. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 317 lg 1 p 1 sätestab, et kui menetlusosalise aadress ei ole kantud registrisse ning isiku aadress või viibimiskoht ei ole teada, võib toimetada menetlusedokumendi kätte avalikult. Samas lg 3 kohaselt avalikult kättetoimetatava dokumendi väljavõtte avaldatakse väljaandes Ametlikud Teadaanded. Tallinna Üürikomisjon avaldas 15.06.2018 nimetatud elektroonilises väljaandes teadaande nr 1307617 (väljatrükk, tlk 78), millega kutsuti S. V. istungile 09.08.2018 kell 14, teatati tema vastu esitatud nõue ning selgitati ilmumata jätmise tagajärgi ning anti võimalus nõuetele vastuväidete esitamiseks. Ka teate avaldamisel märgiti eelnimetatud vastustaja e-posti aadressid, kuhu teade samuti automaatselt saadeti. Eeltooduga loeb komisjon tõendatuks, et vastustajal oli mõistlik võimalus menetlusedokumendid kätte saada, nendega tutvuda ja esitada nõuete kohta oma vastuväited. Vastustaja üürikomisjoni istungile ei ilmunud ega teatanud mõjuvatest põhjustest jääda ilmumata. Nõuetele vastuväiteid ta ei esitanud.

### **Üürikomisjoni otsuse põhjendused**

Üürikomisjon, kuulanud ära istungile ilmunud üürivaidluse poole, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt. Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) paragrahvidest 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Komisjon tegi kindlaks, et K. K. üürileandjana ja S. V. üürnikuna sõlmisid 13.10.2016 asukohaga Axxxx xxA-x Tallinnas asuva eluruumi üürilepingu tähtajaga üks aasta kuni 13.10.2017. Lepingu kohaselt anti üürnikule üle korter korras ja nõuetekohaselt funktsioneeriva veevärgi ja kanalisatsiooniga, korras ja kasutamiseesmärgile vastava küttesüsteemi, ventilatsiooni- ja elektrisüsteemiga koos järgmise sisustuse ja töökorras kodutehnikaga: elektripliit, köögimööbel, külmkapp, lahti käiv söögilaud, kaks tooli, kaks taburetti, neli rulood, pesumasin, kaks tugitooli, diivan, metallist riidenagi, kaks kardinapuud, neli kardinat (lepingu p 1.2). Eluruumi seisukorra tõendamiseks üürile andmise aja seisuga on esitatud fotod (väljatrükk, tlk 50-58). Üürnik kohustus tasuma eluruumi kasutamise eest igakuiselt üüri 350 eurot kuus (p 2.1) ning tasuma lisaks tagatisraha 350 eurot (p 2.3). Üürnik kohustus tasuma igakuiselt lisaks üürile kõigi tema poolt tarbitud kommunaalteenuste (s.h. soe ja külm vesi, kanalisatsioon ja küte) eest vastavalt esitatud arve alusel, prügiveoteenuse eest, koridori ja hoone ning selle ümbruse koristuse eest; elektrienergia eest vastavalt voolumõõtja näidule, telefoni/internetiteenuse kasutamise eest vastavalt teenuse osutaja arvete kohaselt, täies ulatuses korteriühistu poolt esitatud arved (p-d 2.4.1 – 2.4.5). Üürnik pidi tasuma üüri maksustamisele kuuluva kuu eest jooksva kuu 15. kuupäevaks (p 2.5) ning maksma üüri tasumisega viivitamisel üürileandjale viivist 0,22% tasumisele kuuluvast summast iga maksmisega viivitatud päeva eest (p 2.6). Üürnik kohustus eluruumi valduse üürileandjalt vastu võtma ja eluruumi vastuvõtmisel hoolikalt üle vaatama (p 2.6) ning hüvitama täielikult eluruumi hävimisest ja kahjustumisest tuleneva kahju, mis tekib ajal, kui eluruum on üürniku valduses, kui ta ei tõenda, et hävimine või kahjustumine toimus asjaoludel, mis ei tulenenud temast (p 3.1.8), omal kulul kõrvaldama eluruumis ilmneva puuduse, mida saab kõrvaldada eluruumi harilikuks säilitamiseks vajaliku väikese koristamise või hooldamisega (p 3.1.9) ning lepingu viimasel kehtivuspäeval tagastama eluruumi koos päraldistega seisundis, mis vastab lepingujärgsele kasutamisele, võttes arvesse normaalset kulumist (p 3.1.9). Lepingu kohaselt edastab üks pool teisele poolele lepingust tulenevad teated telefoni või e-posti teel, v.a. juhtudel, kui lepingus on ette nähtud teate kirjalik vorm. Kirjalikud teated saadetakse teisele poolele posti teel tähtitud kirjaga või antakse teisele

poolele üle allkirja vastu. Kirjalik teade loetakse teisele poolele üle antuks, kui postitamisest on möödunud kolm kalendripäeva (p 5.2). Poole iga nõue teisele poolele, mis esitatakse tulenevalt lepingu rikkumisest, peab olema kirjalikus vormis (p 5.3).

Avaldaja nõueteks jäi välja mõista vastustajalt kõrvalkulude võlg ühistu arvete alusel 605,32 eurot, viivis 1,98 eurot ning ajavahemiku 01.02. -13.02.2018 eest kõrvalkulud 68,04 eurot, luku asendamise ja lingi parandamise kulu 115 eurot, kahjuhüvitis korteri kahjustuste kõrvaldamise katteks 735 eurot, saamata jäänud üüritulu ja kõrvalkulud ühe kuu ulatuses. Oli nõus tasutud tagatisraha tasaarveldamisega nõude kogusummast.

Avaldaja seisukoht istungil oli, et üürilepingut, mis oli sõlmitud üheks aastaks tähtajaga kuni 13.10.2017, pikendati samadel tingimustel ehk kuni 13.10.2018. Seda kinnitavad poolte vahel 18.09.2017 ja 20.09.2017 vahetatud e-kirjad (tlk 10-11). Üürileping lõppes 13.02.2018 poolte kokkuleppel. Selle tõendamiseks on esitanud järgneva kirjavahetuse. Tema volitatud esindaja teatas vastustajale 09.01.2018 e-kirjas (tlk 12): „Vaatan, et ikkagi on üleval suht pidevad võlad kommunaalkulude maksmisel. See ei ole kindlasti ok ja sobiv meile. Sellest lähtuvalt lõpetaks ära üürilepingu 13.02.2018. See jätaks siis natuke üle kuu aja, et uus koht leida. Kindlasti ootaks ka olemasolevate võlgade tasumist esimesel võimalusel. Palun saata ka teostatud ülekande kinnitus. Lisaks üüri tasumist viimase kuu eest (13.01.-13.02.) Kui on mõjuvaid põhjusi, miks selline ajakava ei sobi, siis palun sellest teada anda.“ Üürnik vastas sellele 16.01.2018 e-kirjas: „...nägin äsja Teie meili. Kommunaalkulude tasumisel on tõepoolest tekkinud olukord kus olen tasunud viimase hiljem kui vaja. Kui nii vajalik, siis mis mul üle ei jää kui nõustuda Teiepoolse üürilepingu lõpetamisega. Viimase kuu üüri osas küsimus, kas see mitte ei peaks minema algsest tagatisest, mis sai lepingu loomisest tasutud?“. Vastustaja teatas 13.02.2018 avaldajale: „Ühistu võlg võiks minna tagatisest, viimase üüri peaksin tasuma ositi. Korteri põhimõtteliselt olen vabastanud ja see on tühi, samuti kõik seadmed on välja lülitatud, kahjuks ei ole jõudnud koristada korralikult lõpuni.“(tlk 17). Eeltoodu põhjal leiab komisjon, et pooled saavutasid kokkuleppe lepingu lõpetamiseks 13.02.2018 ja üürnik eeldatavalt oligi selleks ajaks välja kolinud, kuigi tõendatud ei ole, et avaldaja oleks käinud seda üürilepingu lõppemise aja seisuga kontrollimas. Komisjon nõustub avaldajaga selles, et pooltevaheline üürileping lõppes 13.02.2018. Vastustaja ei ole ühelegi nõudele vastuväiteid esitanud.

#### 1. Komisjoni seisukoht võla nõudes.

Et selle nõude üle otsustada, peab komisjon tuvastama, kas vastustajal on avaldaja ees nõutavas suuruses võlg.

Vastavalt võlaõigusseaduse (VÕS) § 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 kohustus loetakse 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.

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.

VÕS § 103 lg 1 kohaselt eeldatakse, et kohustuse rikkumine ei ole vabandatav.

Nagu juba eespool tuvastatud, kohustus üürnik tasuma 350 eurot tagatisraha tagamaks tema lepingujärgsete kohustuste täitmist

Vastavalt lepingule kohustus üürnik tasuma igakuiselt lisaks üürile kõigi tema poolt tarbitud kommunaalteenuste (s.h. soe ja külm vesi, kanalisatsioon ja küte) eest vastavalt esitatud arve alusel, prügiveoteenuse eest, koridori ja hoone ning selle ümbruse koristuse eest; elektrienergia eest vastavalt voolumõõtja näidule, telefoni/internetiteenuse kasutamise eest vastavalt teenuse osutaja arvete kohaselt, täies ulatuses korteriühistu poolt esitatud arved (p-d 2.4.1 – 2.4.5).

Avaldaja nõuab vastustajalt kokku 605,31 eurot, mis tema selgituse kohaselt koosneb võlast 603,32 eurost, millele lisandub ühistu arvel arvestatud viivis 1,98 eurot (arve, tlk 9). Võlg on kujunenud alates 08.11.2017 koostatud arvest 11-A-08 (tlk 5). Komisjon tuvastas, et viimasena võla koosseisu kuuluv arve nr 3-A-08 on koostatud 07.03.2018, maksetähtajaks on märgitud 20.03.2018 (tlk 9) ja võlasummaks avaldaja nõutav 605,31 eurot. Seega kajastab viimane arve veebruari 2018 eest määratud korteriühistu makset täies ulatuses. Kuna komisjon on nõustunud avaldajaga selles, et üürileping lõppes 13.02.2018, oleks alus nõuda vastustajalt täies mahus korteriühistu arvete tasumist jaanuari 2018 seisuga. Seega tuleks lähtuda 07.02.2018 koostatud arvest, mille maksetähtaeg oli 20.02.2018 (tlk 8). Nimetatud arve põhjal kuulus tasumisele kuumakse jaanuari eest 139,77 eurot, millele lisandus võlg 325,47 eurot ehk kokku 465,24 eurot. Märgitud on ka, et viimane laekumine on olnud 08.11.2017. Lisaks nimetatud võlale peab vastustaja tasuma kõrvalkulud ka veebruari 13 päeva eest. Nimetatud kuu makse 07.03.2018 koostatud arve alusel on 136,81 eurot, mille maksetähtaeg oli 20.03.2018 ehk on muutunud sissenõutavaks. Veebruarikuu 13 päeva eest tasumisele kuuluvateks kõrvalkuludeks on seega 63,51 eurot (136,81:28x13). Koguvõlaks kujuneb 528,75 eurot (465,24+63,51) ning komisjon otsustab, et see tuleb S. V.-lt K. K. kasuks välja mõista.

Lisaks võlale nõuab avaldaja vastustajalt ka viivise 1,98 euro välja mõistmist. Nimetatud summa kajastub 07.03.2018 koostatud arvel viivisena märgitud summana (tlk 9). Lepingu p-s 2.6 on kokku lepitud, et üürnik peab üüri tasumisega viivitamisel üürileandjale maksuma viivist 0,22% tasumisele kuuluvast summast iga maksmisega viivitatud päeva eest. Vastustajalt nõutav summa ei ole üür, vaid kõrvalkulud. Arve on adresseeritud tasumiseks Katrin Kruusmale ja ka viivis on määratud tasumiseks talle. Avaldaja ei ole arvestanud vastustaja võlalt viivist konkreetselt võlasummalt, lähtudes lepingus kokku lepitud määrast. Kuid eelnimetatud arvel kajastuv viivis on arvestatud oluliselt väiksemas määras (näiteks võlalt 465,24 eurot arvestatud viivis määras 0,015% päevas 30 päeva eest oleks 2,09 eurot). Lähtudes mõistlikkuse põhimõttest ja sellest, et tuvastatud on, et vastustajal on avaldaja ees võlg ja ta oli makseviivituses, siis leiab komisjon, et viivise 1,98 euro väljamõistmise nõue ei ole vastustaja suhtes ülemäärane ja tuleb lugeda põhjendatuks ning S. V.-lt K. K. kasuks välja mõista.

Vaidlust ei ole selles, et vastustaja on tasunud avaldajale tagatisraha 350 eurot.

VÕS § 308 lg 1 kohaselt eluruumi üürilepinguga võib ette näha, et üürnik maksab lepingust tulenevate nõuete tagamiseks üürileandjale tagatisraha kuni kolme kuu üüri ulatuses.

VÕS § 197 lg 1 kohaselt, kui kaks isikut (tasaarvestuse pooled) on kohustatud maksuma teineteisele rahasumma või täitma muu samaliigilise kohustuse, võib kumbki pool (tasaarvestav pool) oma nõude teise poole nõudega tasaarvestada, kui tasaarvestaval poolel on õigus oma kohustus täita ja teiselt poolelt nõuda tema kohustuse täitmist.

VÕS § 198 kohaselt tasaarvestus toimub avalduse tegemisega teisele poolele.

Üürnik on 13.02.2018 e-kirjas üürileandjale avaldanud soovi, et ühistu võlga võiks tasuda tagatisrahast (tlk 17). Ka üürileandja istungil ei vaieldud vastu tagatisraha tasaarveldamisele kõrvalkulude võlga. Tema volitatud isik on sama seisukohta väljendanud 13.02.2018 e-kirjas vastustajale (tlk 17). Komisjon otsustab, et vastustajalt avaldaja kasuks välja mõistetud kõrvalkulud ja viivis kokku 530,73 eurot tuleb tasaarvestada üürniku tasutud tagatisraha 350 euroga ning väljamõistmisele kuuluvaks summaks tuleb lugeda 180,73 eurot (530,73-350).

2.Komisjoni seisukoht nõudes mõista vastustajalt avaldaja kasuks välja kahjuhüvitisena eluruumi kahjustuste kõrvaldamise kulu kokku 735 eurot.

VÕS § 334 lg 2 sätestab, üürnik vastutab üüritud asja hävimise, kaotsimineku ja 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.

Üürilepingu kohaselt on üürnik kohustatud üürilepingu alusel hüvitama täielikult eluruumi hävimisest ja kahjustumisest tuleneva kahju, mis tekib ajal, kui eluruum on üürniku valduses, kui ta ei tõenda, et hävimine või kahjustumine toimus asjaoludel, mis ei tulenenud temast (p 3.1.8) ning omal kulul kõrvaldama eluruumis ilmneva puuduse, mida saab kõrvaldada eluruumi harilikuks säilitamiseks vajaliku väikese koristamise või hooldamisega (p 3.1.9).

Eluruumi üürile andmisel 13.10.2016 koostatud korteri üleandmise vastuvõtmise aktis Asula 17A-8 asuva eluruumi seisukorda ei kirjeldata. Avaldaja on esitanud fotod, mis on tehtud pärast avaldaja poolt eluruumi valduse tagasivõtmist 22.03.2018 (tlk 27-44) ja fotod nimetatud korterist enne üürile andmist (tlk 50-58). Viimati nimetatud fotodelt nähtub puhas, korras, puhaste seinte ja põrandaga korter ilma nähtavate kahjustusteta. Pärast üürniku väljakolimist tehtud fotodel on näha prügi ja taarat täis korter ning sinna jäetud esemeid (rehvid, riided, pesukuivatusrest jms, tlk 29-32); köögimööbel osaliselt ilma usteta (tlk 33 ja 40); määrdunud lagi (tlk 35); vaheuks kööki ilma klaasita (tlk 37); seinapistikud seinast lahti (tlk 41-42); rikutud köögi ja vannitoa segisti ning seinast lahti dušilift (tlk 38 ja 40). Eelpool on osundatud vastustaja kirjale, mille kohaselt ta ei jõudnud korralikult koristada. Avaldaja esitas remondikulu suuruse tõendamiseks Endo Viimistlus OÜ pakkumise nr 2018/094 (tlk 19), milles märgitud teenustena järgmist: lagede parandused, värvimine 2 korda, 270 eurot; vannitoa segistikomplekti vahetus 110 eurot; köögis kappide remont, 25 eurot; köögis segisti vahetus, 85 eurot; pistikute paigaldus 25 eurot; köögi ja elutoa vahelise ukse klaasi paigaldus, 110 eurot; korteri koristus ja prahi äravedu, 110 eurot, kokku 735 eurot. Avaldaja sõnul on nimetatud remonditööd tehtud. Need tehti nädala jooksul märtsis 2018. Pakkumise esitanud firma leidis internetist ja nad olid valmis töö kiiresti ette võtma.

Komisjon loeb eelnimetatud tõenditega tõendatuks kõik eluruumi puudused, mille kõrvaldamine on märgitud esitatud hinnapakumises. Komisjoni hinnangul ei ole fotodelt, mis on tehtud pärast avaldajal eluruumi valduse ülevõtmist, alust rääkida loomulikust kulumisest ega määrdumisest, mida saaks kõrvaldada vaid koristusega. Kuna kõik kahjustusi kajastavad fotod on tehtud pärast eluruumi valduse tagasisaamist, on tõendatud, et need on tekkinud pärast eluruumi vastustaja kasutusse andmist ja seega on ta nende eest vastutav. Ka ei ole vastustaja eluruumi üürileandjale üle andnud, vaid on sellest kõrvale hoidnud. Komisjon loeb eeltooduga kahjunõude, mis tulenes eluruumi puuduste kõrvaldamise vajadusest, tõendatuks ja otsustab, et 735 eurot tuleb S. V.-lt K. K. kasuks välja mõista.

3. Komisjoni seisukoht nõuetes mõista vastustajalt välja lukusüdamiku vahetamise ja ukselingi parandamise kulu 115 eurot.

Luku vahetamise kulu selgitas avaldaja asjaoluga, et luku südamik vajab vahetamist ja link oli lõhutatud ning esitas seda kajastavad võrdlevad fotod. Enne üürile andmist tehtud fotol (tlk 58) on ukse link normaalses asendis, pärast eluruumi valduse 22.03.2018 üle võtmist tehtud fotol (tlk 36) on luku link allapoole rippuvas, ebaloomulikus asendis. Esitatud on Lukuabi Grupp OÜ 22.03.2018 arve/saateleht (tlk 20), millel märgitud südamik 41,67 eurot, link 16,67 eurot ja töö maksumus 37,50 eurot, mille maksumuseks koos käibemaksuga kokku 115 eurot. Avaldaja kinnitas, et kuna vastustaja korterit üle andma ei tulnud, soovitas kindlustus kohe luku vahetamist. Seega oli lukuabi töö vältimatu. Vastustaja ei ole nõudele vastuväiteid esitanud.

Komisjon otsustab, et nõue on põhjendatud ja tõendatud ning tulen S. V.-lt K. K. kasuks luku ja lingi remonttööde kulu 155 eurot välja mõista.

4. Nõudes välja mõista S. V.-lt saamata jäänud tuluna ühe kuu üür ja kõrvalkulud on komisjoni seisukoht järgmine.

VÕS § 128 lg-te 1 ja 2 kohaselt võib hüvitamisele kuuluv kahju olla varaline või mittevaraline. Varaline kahju on eelkõige otsene varaline kahju ja saamata jäänud tulu. Samas lg 4 sätestab, et saamata jäänud tulu on kasu, mida isik oleks vastavalt asjaoludele, eelkõige tema poolt tehtud ettevalmistuste tõttu, tõenäoliselt saanud, kui kahju hüvitamise aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud. Saamata jäänud tulu võib seisneda ka kasu saamise võimaluse kaotamises.

Komisjon leiab, et kui üürnik teatas 13.02.2018 e-kirjas, et on välja kolinud, oleks saanud avaldaja kohe korteri üle vaadata, mitte alles 22.03.2018, nagu ta seletuse kohaselt seda tegi. Pooltevaheline leping oleks kehtinud kuni 13.10.2018. Pooled lõpetasid lepingu 13.02.2018 kokkuleppel. Avaldaja tegi vastava ettepaneku vastustajale 09.01.2018 e-kirjas (tlk 12). Kuid selles ei ole ta märkinud, et üürilepingu ennetähtaegse lõpetamise tingimusena peab vastustaja tasuma üüri ja kõrvalkulusid ka veel pärast üürilepingu lõpetamist. Märgiti, et üüri peab tasuma kuni 13.02.2018.

Avaldaja põhjendas täiendava ühe kuu üüri ja kõrvalkulude nõuet asjaoluga, et vastustaja põhjustas korterile kahjustusi, mille tõttu ei saanud korterit kohe uuesti välja üürida. Avaldaja sõnul kulus remonttöödeks nädal ja korterit ei ole senini välja üüritud muudel põhjustel.

Lähtudes eeltoodust ei loe komisjon avaldaja nõuet mõista vastustajalt välja saamata jäänud tulu ühe kuu üüri ja kõrvalkulude suuruses põhjendatuks ja otsustab jätta selle nõude rahuldamata.

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 avalikult. Sellega loetakse, et ta pidi teadma üürikomisjoni istungi toimumise aega ja kohta, tema vastu esitatud nõudeid ja võimalusest nendele vastuväiteid esitada. Vastustaja nõuetele ei vastanud, ei ilmunud üürikomisjoni istungile ega teatanud mõjuvate põhjuste olemasolust istungilt puudumiseks. Avaldaja ei taotlenud seoses vastustaja istungilt puudumisega istungi edasilükkamist, mistõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Avaldaja nõuded tuleb rahuldada osaliselt.

Üürikomisjoni liige  
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige  
Anne Oad

Üürikomisjoni liige  
Mai Sõber