

Üürivaidlusasi nr.	11-1/21/18
Otsuse kuupäev ja koht	31.05.2018, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Mai Sõber ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	J. O. (Oxxxxxx; ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Txxx xx, Mxxxxxx küla, Harku vald, Harju maakond 76905) avaldus M. P.'i (Pxxx; ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Mxxx tee xxa-xx, Tallinn 11912) vastu nõuetes välja mõista M. P.-lt J. O. kasuks eluruumi Sxxxxxx pst xxx-xx Tallinnas üüri ja kõrvalkulude võlg 488,13 eurot, viivis võlalt 13,91 eurot ja alates 07.03.2018 määras 0,15% võlalt päevas kuni võla tasumiseni ning tasaarvestada M. P. tasutud tagatisraha 370 eurot tema poolt eelpool nimetatud korterile ja selle inventarile tekitatud kahjustuste kõrvaldamise katteks.
Istungil osalenud isikud	avaldaja J. O.
Asja läbivaatamise kuupäev	22.05.2018
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Välja mõista M. P.-lt J. O. kasuks eluruumi Sxxxxxx pst xxx-xx Tallinnas üüri ja kõrvalkulude võlg 488,13 eurot (nelisada kaheksakümmend kaheksa eurot 13 senti).**
- 3. Välja mõista M. P.-lt J. O. kasuks viivis võlalt 13,91 eurot (kolmteist eurot 91 senti) ja alates 07.03.2018 määras 0,15% võlalt päevas kuni võla tasumiseni.**
- 4. Lugeda M. P. tasutud tagatisraha 370 eurot tasaarveldatuks tema poolt eelpool nimetatud korterile ja selle inventarile tekitatud kahjustuste kõrvaldamise katteks.**

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.

Kohtule võib esitada 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 J. O. üürileandjana (ka kui avaldaja) M. P. kui üürnikuga (ka kui vastustaja) 08.02.2016 eluruumi üürilepingu Sxxxxxxx pst xxx-xx Tallinnas asuva eluruumi ning selles sisalduva mööbli ja seadmete kasutamiseks. Üürileping sõlmiti tähtajalisena kuni 08.02.2017. Tähtaja saabumisel kumbki pool ei teatanud, et nad ei soovi üürilepingu täitmist jätkata. Üürnikuga koos elanud ja üürilepingu pooleks olnud K. K. teatas 04.06.2017 üürileandjale e-postiga, et kolis eluruumist välja ja soovis enda osas lepingu lõpetada. Eluruumi üürileping M. P.-ga jäi kehtima. J. O. ja M. P. leppisid 24.12.2017 kokku üürilepingu lõpetamises alates 01.02.2018. Üürniku poolt kuulus jaanuaris 2018 tasumisele 2017. a. detsembri kõrvalkulud kokku 155,64 eurot, üür jaanuari eest 370 eurot ja varasem võlg. Kokku pidi üürnik tasuma 550,64 eurot. M. P. tasus 21.01.2018 eelnimetatud summast 250 eurot, lubades samal päeval tasuda ka ülejäänud 300,64 eurot. Üürnik kokkulepitud ajaks üüritud eluruumi ei ilmunud, ei vastanud telefonile. Avaldaja saatis 24.01.2018 üürniku e-postile võla 300 euro tasumise nõude. Üürnik sellele ei reageerinud. Üürnik saatis 31.01.2018 e-postiga teate, et annab võtmed K.-le, et üürileandja saaks need 02.02.2018 kätte. Arved lubas tasuda 05.02.2018. Üürileandja edastas 09.02.2018 üürniku e-postile jaanuari 2018 kõrvalkulude arved kokku 188,13 eurot ning võlanõude 300 eurot. M. P. võla suuruseks on 488,13 eurot, mille ta pidi tasuma hiljemalt 15.02.2018. Maksmisega viivitamisel kohustus üürnik lepingu p 5.2 kohaselt tasuma viivist 0,15% tasumata summast iga viivitatud päeva eest. Võlaõigusseadus (VÕS) kohustab üürnikku tasuma ning VÕS § 292 alusel täitma kõrvalkohustused lepingus sätestatud korras ja ulatuses, s.t maksma kommunaalteenuste eest. Ka lepingu p-de 3.1 ja 3.2 kohaselt on üürnik kohustatud tasuma üüri ja kõrvalkulude eest. M. P. eiras nii seaduse kui eluruumi üürilepingu sätteid. Kui K. K. tagastas 01.02.2018 eluruumi võtmed kahes komplektis, puudus ühest komplektist välisukse ja postkasti võti. Üürileandja teavitas 01.02.2018 sellest üürnikku ning samas kirjaga saatis ka eluruumis Sxxxxxxx pst xxx-xx rikutud ja lõhutud asjade nimekirja koos piltidega ning teavitas üürilepingu p-st 3.6 tulenevast õigusest jätta tasutud tagatisraha 370 eurot üürileandjale, kasutades seda eluruumi puuduste kõrvaldamiseks, koristamiseks, kadunud võtmete asendamiseks, puuduvate ja kahjustatud asjade asendamiseks. Üürnik rikkus üürilepingu p-te 4.2 ja 4.5 ning jättis täitmata üürilepingu p-dest 4.7.2, 4.7.5 ja 4.7.6 tulenevad üürniku kohustused.

Avaldaja täienduses esitas avaldaja 20.03.2018 eluruumis lõhutud ja kahjustatud esemete loetelu ja kahjustuste kõrvaldamise või esemete asendamise maksumused ning fotod korterist kahjustatud positsioonide osas enne üürile andmist ja pärast korteri üürileandjale tagastamist. Üürniku poolt tagastatud ruumid ja sisustus ei vasta seisundile, mis arvestaks normaalset kulumist. Korterit üleandmisel üürnikule vormistati akt, milles ei ole märgitud avaldaja tuvastatud eluruumi puudusi. Lisaks häiris üürnik oma käitumisega majas elavaid naabreid. Üürileandja paigaldas ise tagasi vannitoa seinalambi, õmbles nurgatiivani väljatõmmatava osa katkistele kohtadele paigad.

Avaldaja nõueteks on mõista M. P.-lt J. O. kasuks eluruumi Sxxxxxxx pst xxx-xx Tallinnas üüri ja kõrvalkulude võlg 488,13 eurot, viivis võlalt 13,91 eurot ja alates 07.03.2018 määras 0,15% võlalt päevas kuni võla tasumiseni ning tasaarvestada M. P. tasutud tagatisraha 370 eurot tema poolt eelpool nimetatud korterile ja selle inventarile tekitatud kahjustuste kõrvaldamise katteks kulunud summadega.

Istungil jäi avaldaja avalduses esitatud asjaolude ja rahaliste nõuete juurde. Kinnitas, et leping vastustajaga lõppes 31.01.2018 poolte kokkuleppel. Eluruumi võtmed sai avaldaja

31.01.2018 K. K.-lt, kuigi leppis 24.01.2018 kokku, et M. P. annab need avaldajale üle 01.02.2018. Nõutava võla 488,13 euro osas selgitas, et jaanuari alguses pidi üürnik maksma koos varasema võlaga detsembri kommunaalkulud ja jaanuari üüri, kokku 550,64 eurot, kuid tasus sellest 250 eurot. Võlaks jäi 300,64 eurot. Sellele lisanduvad jaanuari kommunaalkulud kokku 188,13 eurot. Selle põhjal on avaldaja arvestanud nõudeks kokku 488,13 eurot (300+188,13). Sellelt summalt on arvestanud viivist 19 päeva eest ajavahemikul 16.02. – 06.03.2018 kokku 13,91 eurot. Viivist nõuab ka etteulatuvalt alates 07.03.2018 määras 0,15% võlalt päevas kuni selle tasumiseni. Palub ka tagatisraha tasaarvestada korteri kahjustuste katteks. Selliselt on ka lepingus kokku lepitud ning samuti on avaldaja selle seisukoha vastustajale teatanud ja edastanud talle fotod rikutud esemetest ja korterist. Vaatamata mitmele vastavateemalisele e-kirjale vastustaja midagi vastanud ei ole. Korteri kahjustuste kõrvaldamise kulu ületab tegelikult tunduvalt makstud tagatisraha 370 eurot. Kuna avaldaja oli ta šokeeritud korteri olukorrast, kui selle tagasi sai, ei leidnud endas jõudu hakata tegelema konkreetse kahjunõude vormistamisega.

Vastustaja vastuväited

Kuna vastustaja temale e-posti aadressile mxxxxx.gxxxxx@gmail.com saadetud istungikutse ja menetluskirjade kättesaamist ei kinnitanud, saadeti need 22.03.2018 talle registris märgitud elukohta Mxxx tee xxa-xx Tallinnas. Postiasutus tagastas saadetise 12.04.2018 hoiutähtaja möödumise tõttu (ümbrik koos väljastusteatega, tlk 71-72). Kuna üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) § 9 lg 3 kohaselt kohaldatakse komisjoni istungile kutsumise suhtes vastavalt tsiviilkohtumenetluse sätteid, taotles avaldaja järgmisena menetluskirjade kätte toimetamist enda korraldamisel, kasutades selleks kohtutäituri abi. Vastavalt komisjonile edastatud Tallinna kohtutäitur Mati Kadaku dokumentide kättetoimetamise aktile (tlk 79) on käinud kohtutäituri abi-kuller aadressil Mxxx tee xxa-xx Tallinnas M. P. otsimas 08.05.2018 ja 17.05.2018 eesmärgiga menetluskirjad vastustajale kätte toimetada. Viimati käies selgus, et eelnimetatud aadressil elab vastustaja ema, kes kinnitas, et M. P. elab sellel aadressil, kuid ta ei viibi kodus ning keeldus ise vastustajale adresseeritud dokumente vastu võtmast. Seepeale pandi dokumendid aadressil Mxxx tee xxa-xx postkasti ja loetakse tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) §-de 309, 315 ja 326 alusel kättetoimetatuks. Komisjon leiab, et vastustajal oli mõistlik võimalus dokumendid kätte saada ja ta pidi teadma istungi toimumise aega ja tema vastu esitatud nõudeid. Vastustajale anti ka tähtaeg nõuetele kirjalike vastuväidete esitamiseks. Vastustaja ei ole komisjonile midagi vastanud. Istungile ta ei ilmunud ega teatanud mõjuvate põhjuste olemasolust istungilt puudumisest.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

Üürikomisjon juhendub oma otsuse tegemisel ÜVLS paragrahvidest 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Komisjon tegi kindlaks, et J. O. üürileandjana ja M. P. üürnikuna sõlmisid 08.02.2016 eluruumi üürilepingu Sxxxxxx pst xxx-xx Tallinnas asuva 47,1 m² suuruse eluruumi (2 tuba, köök, vannituba/WC, 2 rõdu) kasutamiseks tähtajaga kuni 08.02.2017 (leping, tlk 5-6/pöördel).

Vastavalt lepingu punktile 1.1 kohustus üürnik tasuma üüri 370 eurot kuus jooksva kuu 10. kuupäevaks ning p 3.1.2 kohaselt lisaks üürile tasuma eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulude eest kuu 20.-ndaks kuupäevaks. Kõrvalkuludeks on tasu elektrienergia, vee ja kanalisatsiooni, kütte ja prügiveo ning muude kommunaalteenuste eest, igakuine amortisatsioon, heakord, haldus- ja kindlustusmaksed elamu haldajale. Vastavalt lepingu p-

le 3 pidi üürnik maksma üürileandjale tagatisraha 370 eurot lepingust tulenevate nõuete tagamiseks. Tagatisraha jääb üürileandja valdusse ja seda kasutatakse üürniku süül eluruumis tekkinud puuduse kõrvaldamiseks, lepingu alusel tekkinud võlgnevuste hüvitamiseks, koristamiseks, kadunud võtmete asendamiseks, puuduvate või kahjustatud esemete asendamiseks, tasumata arvete maksmiseks. Lepingu p 4.7.5 kohustas üürnikku hüvitama üürileandjale ruumide või sisustuse hävimisest, kaotsiminekest või kahjustamisest tuleneva kahju, kui ta ei tõenda, et ei vastuta selle tekkimise eest. Üürnik ei vastuta eluruumide või sisustuse hariliku kulumise, halvenemise või muutuste eest, mis kaasnevad nende lepingujärgse kasutamisega. Lepingu p 5.2 kohaselt lepingus sätestatud maksekohustustega viivitamisel kohustub üürnik tasuma üürileandjale viivist 0,15% õigeaegselt tasumata summast iga viivitatud päeva eest. Vastavalt p-le 8.1 annab üürnik ruumide üleandmisel üürileandjale üle kõik ruumide võtmed ja pooled allkirjastavad ruumide ja sisustuse üleandmise-vastuvõtmise akti, mis on lepingu lisaks.

Avaldaja nõueteks on välja mõista M. P.-lt J. O. kasuks eluruumi Sxxxxxx pst xxx-xx Tallinnas üüri ja kõrvalkulude võlg 488,13 eurot, viivis võlalt 13,91 eurot ja alates 07.03.2018 määras 0,15% võlalt päevas kuni võla tasumiseni ning tasaarvestada M. P. tasutud tagatisraha 370 eurot tema poolt eelpool nimetatud korterile ja selle inventarile tekitatud kahjustuste kõrvaldamise katteks kuluvate summadega.

1) Komisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude võla nõuetes.

Vastavalt võlaõigusseaduse (edaspidi VÕS) §-le 271 kohustub üürilepinguga üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksma üürileandjale selle eest tasu (üüri). Sama seaduse § 292 lg 1 järgi peab üürnik lisaks üüri maksmisele kandma muid üüritud asjaga seotud kulusid (kõrvalkulud) üksnes juhul, kui selles on kokku lepitud. Kõrvalkuludeks on tasu üürileandja või kolmanda isiku teenuste ja tegude eest, mis on seotud asja kasutamisega.

VÕS § 76 lg 1 sätestab, et kohustus tuleb täita vastavalt lepingule või seadusele. Sama paragrahvi lg 3 kohaselt 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.

VÕS § 16 lg 1 kohaselt on pakkumus (ofert) lepingu sõlmimise ettepanek, mis on piisavalt määratletud ja väljendab pakkumuse esitaja (oferendi) tahet olla ettepanekule nõustumuse andmise korral sõlmitava lepinguga õiguslikult seotud.

VÕS § 20 lg 1 sätestab, et nõustumus (aktsept) on otsese tahteavaldusega või mingi teoga väljendatud nõusolek sõlmida leping.

Nagu juba eespool tuvastatud, kohustus üürnik tasuma eluruumi ja selle sisustuse kasutamise eest üüri 370 eurot kuus ning tasuma lisaks kõrvalkulude eest järgneva kuu 20.-ndaks kuupäevaks. Leping sõlmiti 08.02.2016 tähtajaga kuni 08.02.2017. Avaldaja seletuse kohaselt jätkus leping pärast tähtaja saabumist ja muutus seega tähtjatuks. Kuna üürnikul oli üürileandja ees võlg, lepidi 24.12.2017 suuliselt kokku lepingu lõpetamises 01.02.2018. Väite kinnituseks on esitatud 24.01.2018 avaldaja e-kiri vastustajale (tlk 11), milles on samuti märgitud, et pooled leppisid kokku lepingu lõpetamises 2018. aasta veebruari alguses. Avaldaja kinnitusel sai ta 31.01.2018 eluruumi võtmed K. K.-lt. Komisjon leiab eeltoodu põhjal, et pooltevahelise üürilepingu saab lugeda 31.01.2018

lõppenuks poolte kokkuleppega, s.o ettepaneku ja nõustumuse vahetamises suuliselt. Ka korteri võtmete tagastamine üürileandjale 31.01.2018 kinnitab kokkuleppe olemasolu.

Kõigepealt nõuab avaldaja vastustajalt üüri ja kõrvalkulude võla kokku 488,13 euro välja mõistmist. Nõue tugineb üürilepingu p-le 1.1, mille kohaselt kohustus üürnik tasuma üüri 370 eurot kuus jooksva kuu 10. kuupäevaks ning p 3.1.2 kohaselt lisaks üürile tasuma eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulude eest kuu 20.-ndaks kuupäevaks. Kõrvalkuludeks on tasu elektrienergia, vee ja kanalisatsiooni, kütte ja prügiveo ning muude kommunaalteenuste eest, igakuine amortisatsioon, heakord, haldus- ja kindlustusmaksed elamu haldajale. Avalduse ja avaldaja seletuse kohaselt pidi üürnik tasuma jaanuaris üüri, kõrvalkulude ja varasema võla katteks kokku 550,64 eurot, kuid tasus sellest 250 eurot ja võlgu jäi 300 eurot.

Nagu eespool tuvastatud, üüri pidi vastustaja maksma jaanuaris 370 eurot. Kõrvalkuludeks pidi maksma KÜ Sxxxxxx pst xxx arve alusel detsembri 2017 eest 135,05 eurot (tlk 8), 220Energia arve 6,78 eurot (tlk 9) ja Elektrilevi arve 13,81 eurot (tlk 10), kokku 155,64 eurot ja seega detsembri eest 525,64 eurot. Istungil antud avaldaja seletuse kohaselt oli vastustajal ka varasemast võlg. Seega pidi ta maksma kokku 550,64 eurot. Tasus sellest 250 eurot ja sellest tulenevalt avaldaja arvestab võlaks 300 eurot (550,64-250). ÜVLS § 10 lg 1 kohaselt on üürivaidluses tõendiks ka poole seletus. Sellega loeb komisjon võlanõude 300 euro osas tõendatuks. Jaanuari kõrvalkuludena pidi vastustaja maksma KÜ Sxxxxxx pst xxx arve 156,17 eurot (tlk 12), 220Energia arve 11,78 eurot (tlk 14) ja Elektrilevi arve 20,10 eurot (tlk 13), kokku 188,13 eurot. Eeltoodu põhjal on avaldaja üüri ja kõrvalkulude nõudeks kokku 488,13 eurot (300+188,13). Komisjon loeb kõige eeltoodu põhjal nõude põhjendatuks, tõendatuks ja usutavaks. Vastustajale saadetud menetlusdokumentides (määrus ja istungikutse) anti talle ka tähtaeg nõuetele vastuväidete esitamiseks. Seda võimalust ei ole vastustaja kasutada soovinud, komisjonile ei vastanud ta midagi ega ilmunud ka istungile.

Komisjon otsustab, et M. P.-lt tuleb J. O. kasuks üüri ja kõrvalkulude võlg kokku 488,13 eurot välja mõista.

2) Nõue mõista vastustajalt välja üüri ja kõrvalkulude võlalt arvestatud viivis 13,91 eurot ja alates 07.03.2018 määras 0,15% võlalt päevas kuni võla tasumiseni.

VÕS § 101 lg 1 p 6 ja § 113 lg 1 alusel on võlausaldajal õigus nõuda võlgnikult viivist. Pooltevahelise lepingu p 5.2 kohaselt lepingus sätestatud maksekohustustega viivitamisel kohustub üürnik tasuma üürileandjale viivist 0,15% õigeaegselt tasumata summast iga viivitatud päeva eest.

Avalduses on avaldaja märkinud, et on arvestanud viivist vastustaja võlalt ajavahemiku 16.02.2018 kuni 06.03.2018 eest 13,91 eurot. Komisjon on eelnevalt otsustanud vastustajalt välja mõista võla 488,13 eurot. Võlg on muutunud sissenõutavaks. Kuna võlg on tasumata, on eeltoodu põhjal avaldajal alus nõuda ja vastustajal kohustus tasuda võlalt ka viivist. Viivis ajavahemiku 16.02. – 06.03.2018 eest oleks seega 13,91 eurot ($488,13 \times 0,15\% \times 19$). Seega on avaldaja kindla summana nõutava viivise summa õige.

Kuid lisaks kindlas summas arvestatud viivisele nõuab avaldaja vastustajalt viivist ka etteulatavalt kuni võla tasumiseni. Nagu eespool otsustatud, otsustati viivis kindla summana vastustajalt välja mõista 06.03.2018 seisuga. TsMS § 367 lubab esitada viivisenõude koos põhinõudega selliselt, et taotletakse viivise, mis ei ole hagi esitamise ajaks veel sissenõutavaks muutunud, väljamõistmist mitte kindla summana, vaid täielikult või osaliselt protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni. Arvestades, et vastustajal on

üürileandja ees võlg olnud alates detsembrist 2017, siis leiab komisjon, et ka etteulatuvalt esitatud viivisenõue üürilepingus kokku lepitud määras 0,15% on põhjendatud. Kuigi ka viivise nõudele oli vastustajal võimalus esitada vastuväiteid, ei ole vastustaja seda teinud. Komisjon otsustab välja M. P.-lt J. O. kasuks viivise üüri ja kõrvalkulude võlalt 13,91 eurot ja alates 07.03.2018 määras 0,15% võlalt päevas kuni võla tasumiseni.

3) Nõudes tasaarvestada M. P. tasutud tagatisraha 370 eurot tema poolt eelpool nimetatud korterile ja selle inventarile tekitatud kahjustuste kõrvaldamise katteks kulunud summadega on komisjoni seisukoht järgmine.

VÕS § 197 lg 1 kohaselt, kui kaks isikut (tasaarvestuse pooled) on kohustatud maksma 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.

Vastavalt lepingu p-le 3.6 pidi üürnik maksma üürileandjale tagatisraha 370 eurot lepingust tulenevate nõuete tagamiseks. Tagatisraha jääb üürileandja valdusse ja seda kasutatakse üürniku süül eluruumis tekkinud puuduse kõrvaldamiseks, lepingu alusel tekkinud võlgnevuste hüvitamiseks, koristamiseks, kadunud võtmete asendamiseks, puuduvate või kahjustatud esemete asendamiseks, tasumata arvete maksmiseks. Lepingu p 4.7.5 kohustas üürnikku hüvitama üürileandjale ruumide või sisustuse hävimisest, kaotsiminekest või kahjustamisest tuleneva kahju, kui ta ei tõenda, et ei vastuta selle tekkimise eest. Üürnik ei vastuta eluruumide või sisustuse hariliku kulumise, halvenemise või muutuste eest, mis kaasnevad nende lepingujärgse kasutamisega.

VÕS § 276 lg 1 ja § 280 järgi peab üürileandja andma üürile eluruumi, mis on elamiseks sobivas seisundis ja hoidma eluruumi sellises seisundis kogu lepingu kehtivuse ajal. Üürnik peab kasutama eluruumi hoolikalt ja seda mitte kahjustama, kuid omal kulul peab üürnik kõrvaldama vaid sellise eluruumi puuduse, mida saab kõrvaldada selle harilikuks säilitamiseks vajaliku väikese koristamise või hooldamisega.

VÕS § 334 lg 2 kohaselt 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.

Avaldaja kinnitas, et üürnik tasus tagatisraha 370 eurot. Kuid avaldaja väitel oli vastustaja üüriperioodi jooksul tekitatud korterile kahjustusi, mille kõrvaldamise maksumus ületab tunduvalt makstud tagatisraha suuruse. Avaldaja ei ole esitanud vastustaja vastu kahjunõuet, kuigi seaduse kohaselt tal see õigus oleks, vaid piirdub üksnes nõudega tasaarvestada makstud tagatisraha korteri kahjustuste katteks. Avaldaja esitas komisjonile fotod korterist, mis tehtud enne üürile andmist (tlk 25-33). Nendelt nähtub korras ja puhas korter. Pärast korteri valduse tagasi saamist tehtud fotodelt (tlk 34-53) nähtub mitmeid kahjustusi. Nendeks on avaldaja märkinud vannitoa üles sulanud laelambi (tlk 34), hind Decoras 23,37 eurot; lõhutud duššisuunaja, maksumus 7,51 eurot (foto, tlk 35, FEB kviitung, tlk 57); mittemaldatavad plekid katemadratsil (tlk 35), uue eest tasutud 139 eurot (JYSK kviitung, tlk 54); lõhutud seinapilt, tlk 37, uue maksumus 16,99 eurot (www.photopoint.ee); 2 kasevineerist baaripukki lõhutud, tlk 38, uute soetamise kulu 158 eurot (furnidea.ee); elutoa lambi lõhutud kuppel tlk 39, maksumus 10,59 eurot (www.bauhof.ee); õhupuhastilt eemaldatud esipaneel, mille tagasipaigaldus ei ole võimalik, tlk 40, uus õhupuhasti 45,90 eurot (www.expert.ee); tapeet määrdunud, elutoa tapeedil punased plekid (tlk 40), uute

tapeetide maksumus 236,03 eurot, millest tasutud 95,89 eurot (Decora kviitung, tlk 56); lõhutatud külmkapi riiul tlk 44-46, uue maksumus 22,51 eurot (www.sevi.ee); puudub 1 söögilaua puidust tool, hind vahemikus 20-60 eurot (www.jysk.ee). Üürileandjale tagastatud korter oli koristamata ja räpane, külmkapi kõrval olev köögisein kahjustatud, seinavärvi maksumus 13,65 eurot (Bauhaus kviitung, tlk 55); suitsust tekitatud põletusjäljed köögilaual, vannitoa kapil, magamistoa riiulil, aknalaudadel, köögi ja elutoa vahelisel baariletil (tlk 49-49, 52-53); lõhutatud elutoa laelambi kuppel (tlk 39); nurgadiivani väljatõmmataval osal ja ühel seljatoel löikejäljed (tlk 43). Korteris oli tugev suitsulõhn. Suitsetamisest tekkinud kahju, s.h lõhna eemaldamiseks tuleb vahetada eluruumi tapeedid, mille tööraha vastavalt OÜ Siltau Systems hinnapakkumisele 781,44 eurot (tlk 59). Üle tuleb värvida aknalauad ja laed. Aknavärvi maksumus 10,79 eurot ja laevärv 10,59 eurot (Bauhof kviitung, tlk 58).

Poolte vahel 08.02.2016 sõlmitud üürilepingu lisa, eluruumi ja sisustuse üleandmise-vastuvõtmise akti (tlk 7) p 4 kohaselt anti üürnikule üle muuhulgas ka 2 söögilaua tooli, 2 baaripukki, seinapilt. Nimetatud akti p-de 6 ja 7 kohaselt kinnitab üürnik akti allakirjutamisega, et on hoolikalt eluruumi seisukorra üle vaadanud ruumide kaupa ja samuti sisustuse ning veendunud nende korrasolekus. Komisjoni hinnangul on avaldajale tagastatud korter, mida ei saa kuidagi lugeda korrasolevaks ja mille kahjustusi ei saa pidada loomulikuks kulumiseks, mis võiks tuleneda lepingujärgsest kasutamisest. Kuigi lepingu p 8.1 kohaselt oli üürnikul kohustus korter ka üürilepingu lõppemisel üürileandjale üle anda, mille kohta koostatakse akt, vastustaja avaldaja sõnul kokkulepitud ajal eluruumi ei ilmunud. Korterit puudustest teavitas avaldaja vastustajat 09.02.2018 saadetud e-kirjas (tlk 15). Selles on märgitud praktiliselt samad, eelpool toodud kahjustused ning teavitatud vastustajat, et tagatisraha ei tagastata, vaid see jääb üürileandjale ja kasutatakse eluruumi kahjustuste ja puuduste kõrvaldamiseks. Ka lepingu p 3.6 kohaselt tagatisraha ei tagastata, kui seda on vaja kasutada üürniku süül eluruumis tekkinud puuduse kõrvaldamiseks, lepingu alusel tekkinud võlgnevuste hüvitamiseks, koristamiseks, kadunud võtmete asendamiseks, puuduvate või kahjustatud esemete asendamiseks, tasumata arvete maksmiseks. Lepingu p-st 4.7.5 tuleneb üürniku kohustus hüvitada üürileandjale ruumide või sisustuse hävimisest, kaotsiminekest või kahjustamisest tulenev kahju, kui ta ei tõenda, et ei vastuta selle tekkimise eest. Üürnik ei ole nõudele vastuväiteid esitanud. Samas üürileandja on esitanud üksnes tagatisraha tasaarveldamise nõude, kuigi kahjustuste kõrvaldamise kuluna kahjuhüvitise nõue oleks esitatud tõendite puhul võinud olla kordades suurem. Vastustaja ei ole tagatisraha kahjustuste katteks tasaarveldamise nõudele vastuväiteid esitanud.

Komisjon leiab, et esitatud tõendite põhjal tuleb lugeda nõue tasaarveldada tasutud tagatisraha 370 eurot Sxxxxxx pst xxx-xx Tallinnas asuval korterile ja selle inventarile tekitatud kahjustuste katteks põhjendatuks ja tõendatuks ning komisjon otsustab, et nõue tuleb rahuldada.

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 üürnikomisjoni istungile kirjaliku kutsega. Komisjon on eespool tuvastanud, et vastustajal oli mõistlik võimalus istungikutse ja menetluskokkulepped kätte saada ning seega pidi ta teadma istungiaega ja nõudeid. Kutses anti talle võimalus nõuetele vastu vaielda ning selgitati ka istungile mitteilmumise tagajärgi. Vastustaja vastust avaldusele ega vastuväiteid nõuetele ei esitanud. Avaldaja ei taotlenud seoses vastustaja istungilt

puudumisega istungi edasilükkamist, mistõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber