OTSUS

Üürivaidlusasja number	11-1/34/20
Otsuse kuupäev	14.09.2020, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Anne Oad ja Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting.
Üürivaidlusasi	**S. M. (i.k.xxxxxxxxxxx e-post: sxxxxx.mxxxxx@gmail.com) avaldus Jxxxxx OÜ (registrikood 10328411, asukoht Kxxxxxxx x-xx, Tallinn 10114, seaduslik esindaja K. L., e-post kxxxxxxxx@gmail.com) vastu nõudes kohustada Jaarlo OÜ tagastama S. M.-le tagatisrahast tagastamata jäänud 500 eurot.**
Asja läbivaatamise kuupäev	03.09.2020
Istungil osalenud isikud	Avaldaja S. M., tunnistaja P. M., vastustaja esindaja K. K.

Resolutsioon **Tallinna Üürikomisjon otsustas:**

1. **Avaldus rahuldada.**
2. **Kohustada Jxxxxx OÜ tagastama S. M. eluruumi Kxxxxxxx x-x Tallinnas eluruumi üürimisel tasutud tagatisrahast tagastamata 500 (viissada) eurot.**

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.
Kohtule võib esitada taotluse, et kohus vaataks komisjonile esitatud avalduse läbi hagimenetluse korras hagina. Sel juhul on hageja komisjoni poole pöördunud isik ja kostja kohtule avalduse esitanud pool ja komisjonile esitatud avaldus loetakse hagiavalduseks. Kohtule esitatavas avalduses tuleb märkida, et üürikomisjon on asja juba lahendanud ja lisada üürikomisjoni otsuse ärakiri. Avalduselt tuleb tasuda riigilõiv summas, mille hageja oleks pidanud tasuma hagi esitamise korral.
Üürikomisjoni otsus jõustub, kui otsuse kättesaamise päevast alates 20 päeva jooksul ei ole maakohtusse esitatud hagi samas vaidlusasjas. Otsuse osalisel vaidlustamisel jõustub otsus osas, mis ei ole seotud vaidlustatud osaga. Jõustunud otsus avaldatakse üürikomisjoni veebilehel ning täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue
Avalduses nõuab avaldaja üürileandjalt Jxxxxx OÜ tähtajaks 30.04.20 tagatisrahast tagastamata 500 euro tasumist. Vastavalt poolte vahel sõlmitud eluruumi üürilepingu p-le 2.3 tasuti 08.10.2019 OÜ Jxxxxx kontole tagatisraha 2800 eurot. Üüriperioodi pikkus oli detsember 2019 kuni märts 2020. Lepingu ennetähtaegse lõpetamise tõttu rakendus lepingu p 2.1.1 ning p-s 2.1 nimetatud igakuisele üürisummale 1400 eurole lisandus 20% ehk 280 eurot. Sellest lähtudes tekkis üürileandjal õigus tagatisraha tagastamisel kinni pidada täiendava summana 1120 eurot (4x280) ning tagastamisele kuuluv tagatisraha

pidanuks olema 1680 eurot. OÜ Jaarlo tagastas 30.04.20 avaldajale 1180 eurot. Üürilepingu lõppedes korteri üleandmisel 01.04.20 üürileandjal korteri suhtes pretensioone ega nõudeid ei olnud.

Üürikomisjoni istungil selgitas, et esialgu sõlmisid üürilepingu avaldaja ja P. M., kes aga lahkus korterist ning 05.03.20 vormistati lepingu muudatus. Juba tasutud tagatisraha läks uude lepingusse üle, täiendavalt seda ei maksnud. Kokku maksti tagatisraha 2800 eurot. Kui avaldaja jäi üksi üürnikuks, soovis 6. toa, mida varem kasutas P. M. laoruumina, kasutusele võtta. Selle toa remondist hakkas K. L. rääkima siis, kui P. M. korterist lahkus ja juttu tuli remondist seoses dušisegisti parandamisega. Avaldaja ei eeldanud üldse, et selles toas oleks vaja remonti teha. Avaldaja nõustus remondiga, kuid mingit kokkulepet remondi hüvitamiseks ei olnud. Kokku lepiti, et avaldaja hüvitab raudkapi teisaldamise. Üürileandja remondiplaanid muutusid seoses koroonaviirusega. Esialgu plaanitud raudkapi ära viimise ta tühistas, kuid remondiga jätkas. Riiulid demonteeris avaldaja 15.03.20 P. M.'i abiga. Telefoni teel teatas 16.03.20 üürileandjale soovist leping lõpetada, remonti alustati pärast seda. Kirjaliku teate lepingu lõpetamise sooviga esitas 21.03.20, leping lõpetati avaldaja ettepanekul. Üürileandja oli nõus lepingu 01.04.20 lõpetama ja sel päeval kell 14 andis korteri üürileandjale üle. Kohal viibisid avaldaja, üürileandja esindajana K. L. ja P. .. Kirjalikku akti ei vormistatud. Üürileandja esindaja oli korteri seisukorraga väga rahul, pretensioone ei olnud. Avaldaja helistas K. L.'ile ja muuhulgas küsis ka tagatisraha kohta, mille tagastamise tähtaeg pidi olema järgmisel päeval. Lepingu kohasel tagatisraha pidi tagastatama ühe kuu jooksul. Üürileandja teatas, et soovib avaldajalt 6. toa remondist poole maksumuse tasumist, pidi olema suurusjärgus 700 eurot. Telefonikõnele järgneval päeval tagastati avaldajale tagatisraha, kuid see oli 500 euro võrra väiksem. Seepeale lubas avaldaja pöörduda üürikomisjoni. Avaldajale saadetud kirjas paluti tagastada ja üles panna 6. toast ära viidud riiulid. Avaldaja kinnitusel ladustati riiulid tuppa, kuid ära viis need K.L.'i remondimees. Avaldaja andis remondimehele keldrikorruse võtmed, mille oli saanud üürileandja käest. Loeb alusetuks üürileandja süüdistust riiulite ära viimise kohta. Üürileandja teab väga hästi, et käsu selleks andis ta ise. Riiulite teemal süüdistus tõusetus alles siis, kui oli vaja tagatisraha tagastada. Üürileandja saatis avaldajale riiulite kohta arve 650 eurot. Selgituses oli kiri, et arve on selline, kui avaldaja riiuleid ei tagasta. Viimase kuu kommunaalkulud tasus avaldaja prognoositava summana ning hiljem, saades vastavad tarbimisnäidud, üürileandja tagastas enammakstu ehk 52 eurot. Lepingu loeb lõppenuks 01.04.20. Vaidles vastu vastustaja taotlusele istung edasi lükata põhjusel, et kutsuda uuele istungile vastustaja tunnistaja. Selgitas, et sellisel juhul saaks vastustaja tunnistaja eelise, kuna saaks teada, mida istungil räägiti. Vaidles vastu vastustaja vastuses esitatud kompromissettepanekule hüvitada riiulte eest 372,30 eurot.
Istungil esitles e-kirju nii komisjonile kui vastustajale ja esitas kirjade väljatrükid (tlk 91-92), mis aga olid toimikus juba varasemalt avaldaja poolt esitatud (tlk 16-18). Esitles telefonis üürileandja 2.05.20 e-kirjas (tlk 23) nimetatud arvet nr 7 ning taotles esitada hiljemalt järgmisel päeval komisjonile selle tõendina e-postiga (tlk 97). Esitles telefonis avaldajale 28.03.20 koostatud Kxxxxxxx x-x kommunaalkulude arvet ja 21.05.20 maksekorraldusele selle tasumise kohta summas 52 € selgitusega "tagasimakse vastavalt kirjalikule lepingule" ja millega soovis ümber lükta vastustaja väite, et tagatisrahast on 50 eurot avaldajale täiendavalt tagastatud ning soovis esitada nimetatud tõendi täiendavalt e-kirjaga 03.09.20 (tlk 99-101).

Vastustaja vastus
Vastustaja esindaja oma 11.06.20 kirjalikus vastuses selgitas, et üürilepingu sõlmimisel tasuti tagatisraha 2800 eurot. Kuna leping lõpetati avaldaja soovil ennetähtaegselt, siis oli üürileandjal õigus tagatisrahast kinni pidada igakuiselt varem lõpetatud kuu kohta 20% ehk 1120 eurot ja tagastamisele oleks kuulunud 1680 eurot. Vastustaja tagastas 30.04.20 avaldajale 1180 eurot. Üürilepingu lõppedes 01.04.20 korteri üleandmisel üürileandja pretensioone ega nõudeid ei esitanud. Avaldajale selgitati, et tagatisraha ei tagastata täies mahus põhjusel, et avaldaja oli omavoliliselt demonteerinud üüripinnal üürileandjale kuuluvad riiulid ja lasknud need üüripinnalt eemaldada, mille kulud kandis vastustaja. Et korteri üle andmisel riiuleid ei olnud, on tõendatud ka avaldaja avalduses märgituga. Vastustaja esindaja esitas korteri tagastamisel suuliselt pretensiooni riiulite osas. Pärast esialgset tagatisraha tagastust on vastustaja tagastanud avaldajale täiendavalt veel 50 eurot. Vastustaja vastuses pakuti avaldajale kompromissina hüvitada riiulite ja nende transpordi kulu 372,30 eurot, s.o arvates 08.06.20 hinnapakkumisest summas 438 eurot maha 15%.

Üürikomisjoni istungil vaidles vastustaja nõudele vastu. Oli seisukohal, et kompromissiks peaks avaldaja riiulite demonteerimise ja ära viimise kinni maksma. Korteri 6. tuba hakati tühjendama, kuna üürnik soovis, et sellest saaks senise laoruumi asemel elamiseks mõeldud tuba. Huvi remondiks oli üürnikul. Suuliselt lepiti kokku, et remondi kulutused tehakse pooleks. Remondi planeerimine hakkas varem, toimus objekti ülevaatus ja tehti hinnapakkumine. Nagu ka e-kirjadest näha, pidi üürnik kulud kandma. Väitis, et tema esitatud 08.06.20 hinnapakkumine on õige. Istungi toimumise ajaks on riiulid üles leitud ja taas üles pandud. Korteri tagastamise kohtumisel rahast ei räägitud, kuna seaduse kohaselt on üürileandjal aega üks kuu tagatisraha tagastamiseks. Üürileandja huvides ei olnud riiulite eemaldamine. Vaidles vastu avaldaja tunnistaja ütluste tõendina arvestamise kohta juhul, kui komisjon ei määra uut istungiaega ega kuula ära ka vastustaja kutsutavat tunnistajat. Tema väide oli, et temalt ei küsitud istungil võimalike taotluste kohta ja ta ei teadnud avaldaja kutsutud tunnistaja ilmumisest.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused
Üürikomisjon, kuulanud ära istungile ilmunud pooled ja tunnistaja, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et avaldaja avaldus tuleb rahuldada.
Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) paragrahvidest 17 ja 19 - 22.

Üürikomisjon tegi kindlaks, et 07.10.2019 sõlmisid avaldaja S. M. ja P. M. üürnikena Jxxxxx OÜ kui üürileandjaga eluruumi üürilepingu Kxxxxxxx x-x Tallinnas asuva 134,1 m ^{2} suuruse, 6-toalise korteri üürimiseks (tlk 4-7). Üürniku kasutusse anti lisaks ka garaažikoht kõrvalmaja garaažikorrusel, ühe auto parkimise võimalus kinnistu sisehoovis ning kinnistul asuva garaažiboksi ühiskasutuse õigus lisapanipaigana (p 1.1). Eluruum anti üürnikele kasutada alates 29.11.19 kuni 30.11.20 koos lepingu pikendamise võimalusega (p 1.3). Üürnikud kohustusid tasuma eluruumi kasutamise eest igakuiselt üüri 1400 eurot (p 2.1). Juhul, kui üürnik peaks ennetähtaegselt üürilepingu lõpetama, siis tuleb üürnikul üüripinnal elatud üüriperioodi eest tasuda kokkulepitud üürihinnast 20% suuremat üüri ning see tasaarveldatakse tagatisrahast. Taolise üürileping lõpetamise ja tasaarveldamise korral loobub üürileandja edasisest igakuise üüri ja kommunaalkulude nõude õigusest ja pooled loevad üürilepingu lõppenuks (p 2.1.1). Lisaks p-s 1.2 nimetatud üürile kohustus üürnik tasuma lepingu allkirjastamise päeval üürileandjale tagatisraha 2800 eurot, tagamaks tema lepingujärgsete kohustuste täitmist. Tagatisraha tagastatakse ühe kuu

jooksul lepingu lõppemise päevast, kui üürnik on täitnud kohaselt oma lepingujärgseid kohustusi ning üürileandjal ei ole tema vastu rahalisi nõudeid, mis võivad tekkida ka eluruumi või selle sisustuse hävimisest, kahjustumisest või kaotsiminekust (p 2.3). Üürnik P. M. tasus 08.10.19 Jxxxxx OÜ-le 2800 eurot selgitusega „tagatisraha Kxxxxxxx x-x“ (maksekorraldus, tlk 9).
S. M. (avaldaja) ja Jxxxxx OÜ (vastustaja) vahel 05.03.2020 (lepingus 202) allkirjastatud eluruumi üürilepingu (tlk 11-15) kohaselt lõpevad selle lepinguga kõik P. M. volitused, mis olid eelmises, 07.10 19 lepingus, allkirjastatud S. M. ja P. M. poolt ning et P. M. on teadlik antud muudatustest ja enda volituste tühistamisest alates 12.03.20 (p 1.1). Üürileandja annab eluruumi üürnikule kasutada alates 12. märts 2020 kuni 30. november 2020 lepingu pikendamise võimalusega (p 1.3).

Istungil osales avaldaja tunnistajana P. M. Komisjon kuulas tunnistaja istungil ära ja protokollis tema antud tunnistuse. Kuid komisjon otsustab, et kuna ei rahuldatud vastustaja taotlust istungi edasilükkamiseks ja tema tunnistaja ära kuulamiseks ning et tagamaks poolte võrdset kohtlemist tõendite osas, jätab komisjon tunnistaja ütlused tähelepanuta ega osunda nendele ka otsuses.

Poolte vahel ei olnud vaidlust, et üürileping lõppes 01.04.20 ja sellel päeval andis avaldaja korteri vastustaja esindajale üle, selle kohta akti ei koostatud ega fikseeritud mingeid korteri puudusi. Puudus vaidlus, et esialgselt tasutud tagatisraha jäi S. M. 05.03.20 sõlmitud lepingu tagatiseks ja et eluruumi tagastamisel vaadati korter üle ja üürileandja esindaja jäi selle seisukorraga korraga rahule. Samuti ei olnud vaidlust, et üürilepingu sõlmimisel tasuti tagatisraha 2800 eurot ning et sellest oli üürilepingu üürniku soovil üüripinna ennetähtaegse tagastamise tõttu vastavalt lepingu p-le 2.1.1 üürileandjal õigus tasaarveldada 1120 eurot ning et eluruumi üle andmisel üürileandja esindajal pretensioone ei olnud ja millegi täiendava tasumises kokku ei lepitud. Ka ei olnud vaidlust selles, et tagatisrahast on 30.04.20 üürnikule tagastatud 1180 eurot.
Vaidlus poolte vahel on tagastamisele kuuluvast tagatisrahast tagastamata jäänud 500 euro, 6. toa remondikulude kandmise kokkuleppe olemasolu ning üürniku kohustuse sellest toast ära viidud riiulite demonteerimise ja ära veo kulude tasumise üle. Avaldaja seisukoht on, et tagatisrahast kuulus tagastamisele 1680 eurot. Eluruumil selle tagastamise ajal puudusi ei olnud ja millegi täiendava tasumises üürnik üürileandjaga kokku ei leppinud.
Vastustaja seisukoht on, et tagastamisele kuuluvast tagatisrahast tuleb maha arvata 500 eurot, kuna ilma üürileandja nõusolekuta võttis üürnik lahti ja viis ära 6. toas asunud riiulid ning nende transpordi ja monteerimise peab üürnik hüvitama.

Üürikomisjoni seisukoht nõude osas.

VÕS § 336 lg 1 kohaselt üüritud asja tagastamisel peab üürileandja kontrollima asja seisundit ja viivitamata teatama üürnikule asja puudustest, mille eest üürnik vastutab. Kui üürileandja seda ei tee, kaotab ta õigused, mis kuuluvad talle asja puudusest tulenevalt, välja arvatud juhul, kui tegemist on puudusega, mida ei saa tavalise ülevaatusega avastada. Samas lg 2 sätestab, et kui üürileandja avastab hiljem asja puuduse, mida ta tavalise ülevaatamisega ei saanud avastada, peab ta sellest üürnikule viivitamata teatama. Asja puudusest teatamata jätmisel kaotab ta puudusest tulenevad õigused.

Pooled leppisid üürilepingus kokku, et tagatisraha tagastatakse ühe kuu jooksul lepingu lõppemise päevast, kui üürnik on täitnud kohaselt oma lepingujärgseid kohustusi ning

üürileandjal ei ole tema vastu rahalisi nõudeid, mis võivad tekkida ka eluruumi või selle sisustuse hävimisest, kahjustumisest või kaotsiminekust (p 2.3).

Enne üürilepingu lõppemist oli poolte vahel järgmine e-kirjavahetus:

- Vastustaja 05.03.20 teatab, et saadab muudetud üürilepingu ning tuleb 11.03.20 ehitajaga tutvuma, kuidas ja mida saab parandada dušisüsteemi töös. Samuti tuleb järgmisel nädalal meeskond, kes tühjendab korteri 6. toa (tlk 91).
- 13.03.20 teatas vastustaja avaldajale, et meeskond tuleb raudkappi kolima esmaspäeval, hind 300 euro (tlk 25).
- Vastuseks küsib avaldaja 13.03.20, kas hind on koos riiulite lahtivõtmisega (lk 25).
- Vastustaja vastab samal päeval, et riiuleid nad lahti ei võta, küll aga tassivad alla selle hinnaga (tlk 26).
- 14.03.20 küsib transpordifirma, kellele teha arve (tlk 27).
- Samal päeval vastab vastustaja, et arve teha Bxxxxxx OÜ-le ja kontaktiks annab avaldaja telefoni (tlk 27).
- Avaldaja 21.03.20 palub lõpetada üürilepingu. On valmis korteri üle andma 27.03.20 (tlk 92).
- P. M. 31.03.20 teatab, et kogu tagatisraha 2800 € tagastada S. M.-le (tlk 92).
- Vastustaja 31.03.20 palub korter Kxxxxxxx x-x üle anda 01.04.20 kell 14 (tlk 92 pöördel).
- Avaldaja vastab samal päeval, et aeg sobib (tlk 92 pöördel).

Vaidlust ei olnud, et 01.04.20 tagastas S. M. Kxxxxxxx x-x Tallinnas asuva eluruumi üürileandjat Jxxxxx OÜ esindajale K. L.'ile.

Pärast eluruumi üleandmist toimus poolte vahel järgnev e-kirjavahetus:

- 30.04.20 vastustaja kirjas avaldajale palub tagastada ja üles paigutada Kxxxxxxx x korterist ära viidud 6. toa riiulid ja enne seda ei tagastata tagastamata 500 eurot (tlk 21).
- Avaldaja 02.05.20 kirjas vastustajale osundab poolte vahel 29.04.20 telefonivestlusele, mille kohaselt pöördus ta üürileandja poole sooviga kätte saada endisesse elukohta adresseeritud kiri, kuid mille käigus teatas ka ootusest tagatisraha tagasi saada. Kuid vastuseks üürileandja teatas soovist saada 6. toas teostatud remondi 50%-list kompenseerimist ning sellest lähtuvalt vähendab tagastamisele kuuluvat tagatisraha. Ta ei nõustu sellega, pooled selliselt kokku leppinud ei olnud ja kinnitas, et värskendusremondi teostas üürileandja täielikult omal initsiatiivil. Osundas, et ka 30.04.20 toimunud telefonivestluses teavitas ta üürileandjat, et tagastatud tagatisraha suurus ei vasta sõlmitud lepingule ja teisiti kokku lepitud ei ole. Samas teises samal päeval saadetud kirjas osundab üürileandja juba eelnevalt selles toas paiknenud riiulitele. Avaldaja kinnitab, et demonteeris toas paiknenud riiulid ja ladustas need samas toas, leppides selle eelnevalt kokku üürileandjaga. Riiulid viis korterist välja üürileandja palgatud remondimees, kes hiljem teostas ka toa remondi. Jäi nõude juurde tagastada tagastamata 500 eurot (tlk 6/pöördel).
- 02.05.20 teatas vastustaja avaldajale, et kuna avaldaja nõuab koos ähvartustega 500€, on nõus selle tagastama, kuna pooltevahelised suulised kokkulepped ei toimi ja seega loobub parandustest. Riiulite ära viimine 6. toast oli täiesti üürniku initsiatiiv ja tungiv siiras soov. Kuid nõutav osa tagatisrahast tagastatakse, kui

riiulid on pandud sinna, kus nad olid. Viimati nägi riiuleid siis, kui P. M. lepingust kõrvaldati, rohkem ei ole neid näinud. Riiuleid ju ei ole. Kadunud. Peale seda, kui avaldaja monteerib riiulid tagasi või tasub arve nr 7, kannab tagatisraha tagasi 5 tööpäeva jooksul vastavalt üürilepingule (tlk 23).

Komisjon peab nõude lahendamisel oluliseks järgmist:

Esialgselt teatas üürileandja, et vähendab tagastatavat tagatisraha 500 euro võrra, nõudes 6. toa remondi kompenseerimist 50% ulatuses (kiri, tlk 23). Vastustaja väide oli, et remont tehti selles toas üürniku soovil ja vastavas hüvitamises lepiti kokku. Kuid tõendeid, et remont oli üürniku soov ja et pooled leppisid kokku üürniku poolt remondikulu osalises hüvitamises, komisjonile esitatud ei ole.

Üürileandja nõue üürniku vastu hiljem muutus. Kuna avaldaja remondihüvitise nõudele vastu vaidles, loobus vastustaja 2.05.20 kirjas (tlk 23) sellest nõudest. Selle asemel esitas üürnikule nõude 6. toast üürniku poolt ära viidud riiulite tagasi toomiseks ja uuesti monteerimiseks ning esitas üürnikule 2.05.20 arve nr 7, nimetuseks märgitud Kxxxxxxx x-x riiulid 450 eurot ja riiulite montaaž ja transport 200 eurot. Nimetatud arve esitas avaldaja täiendavalt 03.09.20 istungil ja komisjon nõustub selle vastu võtma, kuna seda on maininud oma 02.05.20 e-kirjas (tlk 23) üürileandja ja seega teadis ta sellest arvest varem ja see ei saa olla talle seega uus tõend. Menetluses on vastustaja esindaja esitanud ka BxxxxxTxx OÜ 08.06.20 hinnapakkumise, teenustena märgitud kolimisteenus Kxxxxxxx tn – ladu; ladu – Kxxxxxxx tn; mööbli demontaaž ja mööbli montaaž; korrusetasu; kokku 438 € ning kinnitas, et tema tõend on õige.
Komisjon leiab, et eelnevalt käsitletud tõendid (arve nr 7 ja hinnapakkumine), mille sisuks Kxxxxxxx tn mööbel ja paigaldamine, on vastuolulised. Seda nii koostamise kuupäevade kui summade osas. Sellest tulenevalt komisjon eelnimetatud tõendeid ei arvesta.

Nii avalduse ja avaldaja seletuse kui vastustaja vastusega on tõendatud, et korteri tagastamise ajal oli üürileandja esindaja korteri seisukorraga rahul ja mistahes pretensioonid üürnikule puudusid. Puudus ka vaidlus, et nii korteri üürile andmisel kui ka tagastamisel akti ei vormistatud, kuigi üürilepingu p 1.5 nägi ette vastava akti koostamise.
Kuigi vastustaja esindaja istungil antud seletuse kohaselt esitati kohapeal üürnikule seoses riiulitega suuline pretensioon, siis tema poolt avaldusele esitatud kirjaliku vastuse kohaselt üüriperioodi lõppedes korteri üleandmisel 01.04.20 üürileandja pretensioone ega nõudeid ei esitanud (tlk 38) ja seetõttu tuleb väide eluruumi üleandmise ajal esitatud pretensiooni esitamise kohta lugeda paljasõnaliseks,

Nagu sätestab VÕS § 336 lg 1, peab üürileandja kontrollima asja seisundit ja viivitamata teatama üürnikule asja puudustest, mille eest üürnik vastutab. Puudub vaidlus, et korteri tagastamisel oli üürileandja esindaja kohal ja võttis eluruumi vastu, akti tegemist korteri tagasi saamisel vajalikuks ei pidanud ega osundanud ka, et puuduvad 6. toas varem asunud riiulid ega esitanud seoses sellega mingeid pretensioone. VÕS § 336 lg 1 sätestatu eesmärk ongi, et kõik puudused fikseeritakse kohapeal poolte juuresolekul. Üksnes nende puuduste osas, mida ei ole võimalik kohe kohapeal märgata (varjatud puudused), on alus esitada nõuded hiljem. Riiulite puudumist ei saa lugeda varjatud puuduseks. Kui üürileandja ja tema kohal viibinud esindaja vahel puudus vajalik infovahetus, ei vastuta selle eest üürnik. Komisjon ei nõustu vastustaja esindajaga selles, et pretensioone oli aega esitada 1 kuu. Üürilepingu p 2.3 kohaselt puudutab 1-kuuline tähtaeg tagatisraha tagastamist, kui selle aja jooksul pretensioonid üürnikule puuduvad. Kuid see ei

vabastanud üürileandjat kohustusest korteri tagastamisel puudused kohapeal tuvastada ja üürnikku neist teavitada.

Oma kirjalikus vastuses on vastustaja väitnud, et tagatisrahast on täiendavalt tagastatud veel 50 eurot. Esitatud on tõend, mille kohaselt Jxxxxx OÜ maksis S. M.-le 52 eurot. Selgituseks on märgitud: korteri ennetähtaegne lepingu lõpetamine, tagasimakse vastavalt kirjalikule lepingule (maksekorraldus, tlk 77). Istungil antud avaldaja selgituse kohaselt oli tegemist mitte tagatisraha, vaid tema poolt ettemakstu tagastamisega, mis tulenes hiljem tegelike kommunaalkulude arvest. Esitas 28.03.20 avaldajale koostatud Kxxxxxxx x-x kõrvalkulude arve (tlk 99), millelt nähtuvad kõrvalkulud tarbitavate teenuste eest lahti kirjutatuna 260,15 eurot ja viimase reana märgitud märts 272,79 eurot ilma kulude kalkulatsioonita. Kokku on summad 532,94 eurot. Samal päeval maksis avaldaja Jxxxxx OÜ-le 532,94 eurot (maksekorraldus, tlk 102). Komisjon arvestab avaldaja poolt istungil osundatud, kuid hiljem (e-postiga 03.09.20) esitatud eelnimetatud tõendeid seetõttu, et arve on koostatud vastustaja enda poolt ja ka tasutud on vastustajale, mistõttu ei saanud nendes tõendites sisalduv olla vastustajale uus teave ja seega üllatav. Kuna märtsi lõpus koostataval arvel ei saanud veel kajastuda märtsi 2020 tegelikult tarbitud kommunaalkulud ja seetõttu neid ka lahti kirjutatud ei olnud, siis loeb komisjon avaldaja seletuse usutavaks. Istungil vastustaja esindaja avaldaja seletust ei vaidlustanud.

Tuginedes kõigele eeltoodule, leiab komisjon, et kuna on tõendamata, et poolte vahel oli kokkulepe selles, et avaldaja hüvitab vastustajale Kxxxxxxx 6. toas asunud riiulite eemaldamise, paigalduse ja transpordi kulud, on avaldaja avaldus põhjendatud ja tuleb rahuldada.
Komisjon otsustab välja mõista Jxxxxx OÜ-lt S. M. kasuks Kxxxxxxx x-x Tallinnas asuva eluruumi üürimisel tasutud, kuid tagastamata tagatisraha 500 eurot.

Avaldaja avaldus kuulub rahuldamisele.

Heli Hellamaa	Anne Oad	Mai Sõber
Üürikomisjoni liige	Üürikomisjoni liige	Üürikomisjoni liige