

OTSUS

Üürivaidlusasi nr.	11-1/29/20
Otsuse kuupäev ja koht	28.08.2020, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	K. K. (ik xxx; elukoht xxx; e-post: xxx) nõue R. E. (ik xxx; elukoht xxx; e-post: xxx) vastu xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võla 637,46 euro, kahjuhüvitise (eluruumi ja sisustuse kahjustamine, menetluskokumentide kättetoimetamise kulu) 1069,32 euro ning viivise 197,05 euro ja üürikomisjoni otsuse jõustumise päeval maksmata võla ja kahjuhüvitise summalt määras 0,5% päevas alates komisjoni otsuse jõustumisest kuni tasumiseni väljamõistmiseks.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja K. K.
Asja läbivaatamise kuupäev	18.08.2020.
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. **K. K. nõuded rahuldada osaliselt.**
2. **Välja mõista R.E.lt K.K. kasuks xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 637,46 eurot (kuussada kolmkümmend seitse eurot ja 46 senti).**
3. **Välja mõista R.E.lt K.K. kasuks viivis 197,05 eurot (ükssada üheksakümmend seitse eurot 5 senti).**
4. **Välja mõista R.E.lt K.K. kasuks käesoleva otsuse p-s 2 nimetatud eluruumi ja selle sisustuse kahjustuste ning menetluskokumentide kättetoimetamise kulu hüvitamiseks 1069,32 eurot (üks tuhat kuuskümmend üheksa eurot ja 32 senti).**
5. **Välja mõista R.E.lt K.K. kasuks viivis käesoleva otsuse jõustumise päeval maksmata võla ja kahjuhüvitise summalt (otsuse p-d 2 ja 4) määras 0,5% päevas alates otsuse jõustumisest kuni tasumiseni, kuid mitte rohkem kui 1296,17 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.

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 hagemenetluse 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.

Avaldaja avalduse asjaolud ja nõue

Tallinna Üürikomisjonile 21.04.20 esitatud avalduse kohaselt sõlmisid K. K. üürileandjana ja R. E. üürnikuna 03.10.19 üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi üürnikule üürile andmiseks tähtajaga kuni 02.10.20. Üüri suuruseks oli 580 eurot, mis tuli tasuda iga kuu 2. kuupäevaks; lisaks kohustus üürnik igakuiselt tasuma kõrvalkuludena korteriühistu kommunaalkulude arve täies mahus, 220 Energia OÜ ja Eesti Energia AS poolt esitatavad arved elektrienergia tarbimise eest ning Eesti Gaas AS poolt esitatava maagaasi arve. Kõrvalkulude tasumist ootas üürileandja hiljemalt iga kalendrikuu viimaseks päevaks. Üürileandja andis üürnikule 03.10.19 üle värskest remonditud, puhta ja heas korras eluruumi ning allkirjastati eluruumi ja sisustuse üleandmise vastuvõtu akt koos fotodega.

Üürnik hilines üüri maksmisega neli päeva juba nii novembris kui ka detsembris 2019; tähtajaks ei laekunud üür ka jaanuaris 2020. Üürileandja saatis 11.01.20 üürnikule e-kirja, et ootab hiljemalt 13.01.20 selgitust (vastust sellele ei saanud) ja 21.01.20 kokkuvõtte detsembri 2019 kõrvalkuludest (231,05 eurot).

Seisuga 21.01.20 oli üürnikul jaanuari 2020 üür (580 eurot) endiselt tasumata. Samal päeval saatis üürileandja üürnikule e-postiga üürilepingu erakorralise lõpetamise hoiatuse andes tähtaja kohustuste täitmiseks kuni 02.02.20, mil oleks olnud veebruarikuu üüri tasumise tähtaeg. Üürnik lubas kohustused hiljemalt 02.02.20 täita, sh tasuda ka veebruari üüri 580 eurot.

Üürnik talle antud tähtajaks võlga ei likvideerinud, maksmata olid jaanuari 2020 üür 580 eurot, detsembri 2019 kõrvalkulud 231,05 eurot, millele lisandus viivis lepingu p 3.8 alusel 0,5% päevas ning ka veebruari üür 580 eurot. Üürileandja esindaja leppis üürnikuga kokku lepingu ennetähtaegses lõpetamises ning 06.02.20 vastav kokkulepe allkirjastati. Üürnik vabastas korteri 10.02.20; veebruari 2020 üüriks lepidi kokku 100 eurot. Üürileandja volitatud esindaja ja üürnik allkirjastasid 10.02.20 korteri üleandmise akti, kus fikseeriti üürniku võlg ning korteri siseviimistluse ja inventari kahjustused, jäädvustades need detailselt fotodel. Üürileandja saatis 17.02.20 üürnikule e-kirjaga kokkuvõtte jaanuari 2020 kõrvalkuludest 231,60 eurot.

Üürileandja saatis 01.03.20 üürnikule pretensioonid korteri seisukorra osas, lisades MACE PJ OÜ koostatud hinnapakkumuse 1420,32 eurot korteri siseviimistluse taastamiseks ja purunenud inventari asendamiseks. Üürnik üürileandja pretensioone ei ole kommenteerinud ega vastuväiteid esitanud. Üürileandja saatis 15.03.20 üürnikule veebruari (kuni 10.02.20) kõrvalkulude kokkuvõtte 74,81 eurot.

Üürileandja saatis 18.03.20 üürnikule võla meeldetuletuse, reastades kõik võlgnetavad summad ja lisandunud viivised seisuga 18.03.20 ja teatas, et ootab kommentaare, ettepanekuid ja/või vastuväiteid kirjalikult hiljemalt 24.03.20, vastuväidete puudumisel võla koos viivisega tasumist hiljemalt 03.04.20.

Avalduse üürikomisjonile esitamise seisuga ei ole üürnik vastuväiteid esitanud ega võlga tasunud, tema põhivõlg on 2637,78 eurot, millele lisandub viivis 513,15 eurot.

Üürileandja nõuded üürniku vastu on järgmised: üüri- ja kõrvalkulude võlg 1217,46 eurot (üür jaanuari ja veebruari, kõrvalkulud detsembri, jaanuari ja veebruari eest); viivis sellelt 21.04.20 seisuga 513,15 eurot; kahjuhüvitis eluruumi siseviimistluse ja inventari kahjustami-

se eest 1420,32 eurot; viivis võlalt ja kahjuhüvitiselt, mis vastustajal on Tallinna Üürikomisjoni otsuse jõustumise päeval maksmata, määras 0,5% päevas, alates komisjoni otsuse jõustumisest kuni tasumiseni.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja kirjalikus avalduses esitatud põhjenduste juurde, kuid täpsustas nõudeid. Kuna üürnik maksis lepingu sõlmimisel tagatisraha 580 eurot, tasaarveldas sellega jaanuarikuu üürivõla ja üürivõlga nõuab vaid veebruari eest 100 eurot. Sellest tulenevalt nõuab üüri- ja kõrvalkulude võlga kokku 637,46 eurot. Kuna tagatisrahaga üürivõla osaline tasaarveldamine muudab ka viivise arvestust, vähendas viivisenõuet jaanuari üürivõlalt arvestatud viivise võrra ja nõuab viivist 21.04.20 seisuga 197,05 eurot. Kahjuhüvitise nõuet vähendas tapetseerimistööde kulutuste võrra (382,50 eurot + km), kuid soovib vastustajalt menetluskulude kättetoimetamise kulu, so kohtutäituri tasu, hüvitamist (108 eurot). Märkis, et eluruum on küll antud uuesti üürile, kuid praegune üürnik ei ole eluruumi seisukorraga rahul ja nõuab puuduste kõrvaldamist. Avaldaja nõuab viivist ka tulevikus tekkivalt võlalt, st üürikomisjoni otsuse jõustumise päeval tasumata võla ja kahjuhüvitise summalt, määras 0,5% päevas, alates komisjoni otsuse jõustumisest kuni tasumiseni. Esitas istungil kohtutäituri tasu maksmisest kinnitava maksekorralduse.

Vastustaja vastus

Vastustaja R. E. kutsuti komisjoni istungile kirjaliku kutsega (tlk 60), mis saadeti tema e-posti aadressile (tlk 57, 60) ja toimetati kohtutäituri vahendusel ka tema vanemate eluruumi juurde kuuluvasse postkasti (toimingute aruanne, tlk 64). Koos kutsega saadeti vastustajale avaldaja avaldus koos lisadega ja anti talle võimalus tema vastu esitatud nõuetele vastamiseks. Vastustaja komisjonile midagi ei vastanud.

Üürikomisjoni istungile vastustaja ei ilmunud, ilmumata jätmise mõjuvatest põhjustest komisjonile ei teatanud.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) paragrahvidest 1 lg 1¹, 12 lg 5, 17 ja 19 – 22 ning tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) paragrahvist 367.

Üürikomisjon tegi esitatud tõendite ja istungil antud seletuste põhjal kindlaks, et avaldaja K. K. üürileandjana ja vastustaja R.E. üürnikuna sõlmisid 03.10.19 üürilepingu, mille objektiks oli Tallinnas xxx asuv 3-toaline möbleeritud korter pindalaga 60,2 m² (üürileping, tlk 4-8). Üürnik kohustus tasuma igakuist üüri 580 eurot jooksva kuu 2. kuupäevaks (leping p-d 3.1, 3.3), lisaks igakuiselt kõik eluruumi kasutamisega seotud kulud (vesi, kanalisatsioon, prügi, elekter, gaas jmt) vastavalt teenusepakujate arvetele üürileandja kontole (üürilepingu p-d 3.4, 3.7). Leping sõlmiti tähtajaga üks aasta, kuni 02.10.20 (lepingu p 1.4). Üürnik kohustus enne eluruumi talle üleandmist tasuma tagatisraha 580 eurot ja ühe kuu üüri 580 eurot (lepingu p 3.2).

Kokku lepitati, et kui üürnik viivitab lepingukohaste maksetega, siis tasub ta üürileandjale viivist 0,5% tasumisega viivitatud summast päevas (lepingu p 3.8).

Üürilepinguga võttis üürnik endale kohustuse kasutada eluruumi vastavalt selle otstarbele ja pidada kinni sanitaar-, tuleohutuse ja elamute kasutamise eeskirjadest (lepingu p 4.2.2) ning eluruumi tagastamisel anda eluruum üle mitte halvemas seisukorras, kui see oli lepingu sõlmimisel, arvestades normaalset kulumist (lepingu p 4.2.7).

Eluruum, võtmed ja sisustus anti üürnikule üle akti alusel 03.10.19 (akt, tlk 9), mille kohaselt oli üle antav mööbel, kodutehnika ja muud esemed puhtad ja heas seisukorras, aktile on lisatud fotod (tlk 9-10).

Üürileandja tuletas 11.01.20 üürnikule meelde, et jaanuari 2020 üür on maksmata (tähtaeg oli 02.01.20) ja andis maksmiseks tähtaja 13.01.20 (e-kiri, tlk 30).

Üürileandja teatas 21.01.20 üürnikule, et kuna jaanuari üür on endiselt maksmata, tuleb see ära maksta hiljemalt 02.02.20, mil on ka veebruari üüri maksmise tähtaeg, samuti tuleb tähtaegselt maksta kõrvalkulude eest; kui võlg ja lepingujärgsed maksed ei ole hiljemalt 02.02.20 makstud, ütleb üürileandja lepingu võla tõttu erakorraliselt alates 03.02.20 üles ja palub sel päeval eluruumi vabastada (e-kiri, tlk 31).

Üürileandja lepinguline esindaja ja üürnik allkirjastasid 06.02.20 kokkuleppe lepingu enne tähtaegsest lõpetamisest (tlk 33-34), mille kohaselt on üürnikul maksmata jaanuari ja veebruari 2020 üür ning detsembri 2019 kõrvalkulud ning et üürnik vabastab eluruumi hiljemalt 09.02.20 ja tasub võla 911,05 eurot (üür jaanuari eest 580 eurot, veebruari eest 100 eurot, kõrvalkulud detsembri eest 231,05 eurot).

Üürnik tagastas 10.02.20 akti alusel üürileandja lepingulisele esindajale eluruumi ja võtmed (akt, tlk 35). Aktis on märgitud arvestite näidud, samuti et üürnikul on üürileandja ees võlg 911,05 eurot ning et eluruumil on tuvastatud puudused: WC loputuskasti sulgurnupp katki/puudub, pliidipõleti lülitusnupp katki, vannitoas rätikud puudu, seinad on määrdunud ja tækkeid täis, suure toa põranda parketil täke/auk, liistud katki.

Üürileandja esitas 01.03.20 üürnikule pretensioonid korteri seisukorra osas pärast lepingu lõppemist (tlk 44), milles esitas hinnapakkumise lõhutud viimistluse paranduste kulu hüvitamiseks (tlk 45) ja teatas, et ootab üürnikult kommentaare või vastuväiteid hiljemalt 09.03.20.

Üürileandja teatas 18.03.20 üürnikule, et üürnikul on tasumata kokku 2720,64 eurot (võlg, leppetrahv, kahjustuste hüvitamise kulu), millele lisandub viivis 311,95 eurot ja andis võimaluse esitada vastuväiteid hiljemalt 24.03.20 või tasuda kõik hiljemalt 03.04.20 (e-kiri, tlk 46).

Üürileandja on 21.01.20, 17.02.20 ja 15.03.20 teatanud üürnikule vastavalt detsembri (231,05 eurot), jaanuari (231,60 eurot) ja veebruari (74,81 eurot) kõrvalkulude suurused ning lisanud vastavad arved (tlk 15-17).

Üürikomisjoni menetluses nõuab avaldaja vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga 637,46 eurot, viivist 197,05 eurot ja kahjuhüvitist 1069,32 eurot (sh eluruumi ja sisustuse kahjustamise eest 961,32 eurot ja kohtutäituri tasu menetluskulude kättetoimetamise eest 108 eurot). Lisaks sellele nõuab ka tulevast viivist, st juhul kui vastustajal on väljamõistetud võlg ja kahjuhüvitis üürikomisjoni ostuse jõustumise päeval maksmata, nõuab avaldaja maksmata summalt viivist määras 0,5% päevas alates otsuse jõustumisest kuni väljamõistetud summade täielikult tasumiseni. Vastustaja nõuetele vastuväiteid ei ole esitanud.

1. Üürikomisjoni seisukoht võla väljamõistmise nõudes.

Vastavalt võlaõigusseaduse (edaspidi VÕS) §-le 271 kohustub üürilepinguga üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksuma üürileandjale selle eest tasu (üüri). Sama seaduse § 292 lg 1 järgi peab üürnik lisaks üüri maksmisele kandma muid üüritud asjaga seotud kulusid (kõrvalkulud) 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 lõike 3 kohaselt kohustus loetakse täidetuks, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil.

VÕS § 82 lg 7 kohaselt 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.

Esitatud tõendite põhjal (üürileping, selle lõpetamise kokkulepe, kirjavahetus, arved) loeb komisjon tõendatuks, et poolte vahel oli sõlmitud eluruumi üürileping, et eluruum oli antud vastustaja kasutusse, et ta elas selles, tarbis talle osutatud teenuseid ega ole teenuste osutamist või arvete saamist vaidlustanud. Kokku oli lepitud, et üürnik maksab ka kõrvalkulude eest. Vaidlust ei ole, et vastustaja on 10.02.20 seisuga eluruumi vabastanud.

Avaldaja nõuab vastustajalt võlga kokku 637,46 eurot, sh 100 eurot veebruari üür; 231,05 eurot kõrvalkulud detsembri 2019 eest (võla arvestus ja arved, tlk 15, 18, 21, 24, 27); 231,60 eurot kõrvalkulud jaanuari 2020 eest (võla arvestus ja arved, tlk 16, 19, 22, 25, 28) ja 74,81 eurot kõrvalkulud veebruari 2020 eest (võla arvestus ja arved, tlk 17, 20, 23, 26, 29).

Komisjonile esitatud tõendid kinnitavad, et vastustaja vabastas ja tagastas eluruumi avaldajale 10.02.20, kuid tõendeid, et vastustaja on avaldajale veebruari üüri ning detsembri, jaanuari ja veebruari kõrvalkulud ära maksnud, esitatud ei ole. Kuna eluruum vabastati 10.02.20, üür tuli maksta jooksva kuu 2. kuupäevaks ja kõrvalkulud järgmise kuu lõpuks, tulnuks kõik maksmata summad ära maksta hiljemalt 31.03.20. Kuna maksmiseks ettenähtud tähtajad on möödunud, kuid tõendeid maksmisest ei ole, on avaldajal õigus nõuda vastustajalt maksmise kohustuse täitmist.

Komisjoni hinnangul on avaldaja võlaarvestus õige, põhjendatud, kooskõlas üürilepingus kokkulepituga ja esitatud tõenditega ning muutunud sissenõutavaks. Vastustaja võlanõudele vastuväiteid ei ole esitanud. Komisjon otsustab vastustajalt avaldaja kasuks võlana välja mõista 637,46 eurot.

2. Üürikomisjoni seisukoht kahjuhüvitise väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist kokku 1069,32 eurot, sh 961,32 eurot eluruumile tekitatud kahju hüvitamiseks ja 108 eurot menetluskulude kättetoimetamise kulu (kohutäituri tasu) hüvitamiseks.

Avaldaja on seisukohal, et vastustaja on üürilepingut rikkunud, sest üürniku eluruumist lahkumisel oli eluruum halvemas seisukorras kui üürile andmisel: köögi seinas augud, sein kraabitud; esiku sein ja magamistoas tapeet rikutud; elutoast magamistuppa ja esikust kööki põranda üleminekuliistud katki; elutoa parkettpõrandas auk; WC poti loputuskasti nupp kadunud; pliidi põleti nupp katki; käterätid puudu).

Kahju koosneb avaldaja hinnangul pahteldus- ja värvimistööst (materjal + töö), üleminekuliistude paigaldusest (materjal + töö), elutoa parketi ringitõstmisest/vahetusest (töö), WC loputuskasti sisu vahetusest (materjal + töö). Kahju rahaline väärtus on MACE PJ OÜ hinnapakumise alusel 961,32 eurot. Vastustaja nõudele vastu ei vaieldud.

VÕS § 334 lg 1 sätestab, et üürnik peab üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele. Kui üüritud asja üürnikule üleandmisel koostati asja üleandmisakt, eeldatakse, et asi anti üle üleandmisaktis toodud seisundis. Sama paragrahvi lõikest 2 tulenevalt vastutab üürnik üüritud asja kahjustumise

eest, mis toimub ajal, kui asi oli üürniku valduses. Üürnik ei vastusta asja hariliku kulumise, halvenemise ja muutuste eest, mis kaasnevad asja lepingujärgse kasutamisega.

VÕS § 127 lg 1 sätestab, et kahju hüvitamise eesmärk on kahjustatud isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud. Tulenevalt VÕS § 128 võib hüvitamisele kuuluv otsene varaline kahju olla hävinud vara väärtuse või vara halvenemisest tekkinud väärtuse vähenemise või kahju tekitamisega seoses kantud või tulevikus kantavad mõistlikud kulud.

Vaidlusalune eluruum ja selle sisutus anti vastustaja kasutusse akti alusel, akti kohaselt on üle antav vara puhas ja heas seisukorras, mida kinnitavad aktile lisatud fotod. Avaldaja väidab, et vastustaja kasutusse anti remonditud korter, kinnitavad ka fotod, millelt on ära tuntav vaidlusalune eluruum ning näha remondi käigus kinni kaetud mööbel, aknalaud ja torud (tlk 49-53). Vastustaja ei ole avaldaja sellisele väitele vastu vaieldud.

Üürilepingu lõppemisel eluruumi tagastamisel koostatud akti kohaselt puuduvad eluruumist WC loputuskasti sulgurnupp, pliidipõleti nupp ja vannitoa käterätikud, seinad on määrdunud ja täkkeid täis, suure toa parketil täke/auk ning liistud katki (tlk 35). Komisjonile esitatud fotod kinnitavad aktis märgitud: määrdunud ja täksitud seinad esikus (tlk 37/pöördel, 38), köögis (tlk 39) ja magamistoas (tlk 40); põranda purunenud vaheliistud (tlk 36/pöördel, 39), auk parkettpõrandas (tlk 36/pöördel), WC loputuskasti purunenud nupp (tlk 40/pöördel).

Arvestades, et üürileping poolte vahel kestis 03.10.19 – 10.02.20, so napilt üle nelja kuu, ei saa fotodel nähtavaid kahjustusi (põranda vaheliistude purunemine, loputuskasti nupu purunemine, silmatorkavad täkked seintel ja põrandal) pidada eluruumi lepingujärgse kasutamisega kaasnevaks harilikuks kulumiseks või muutuseks. Sisustuse või selle detailide purunemine nii lühikese aja jooksul kinnitab, et üürnik ei järginud endale lepinguga võetud (ja seadusega - VÕS § 276 lg 2 - pandud) hoolsuse kohustust, st kasutada asja hoolikalt ja vastavalt sihtotstarbele. Seega ei ole vastustaja tegevus vabandatav. Komisjoni hinnangul on eluruumi puuduste kõrvaldamiseks vaja teha seal vähemalt kerge sanitaarremont. Kui vastustaja oleks täitnud oma lepingust tulenevat kohustust anda eluruumi avaldajale üle mitte halvemas seisukorras kui lepingu sõlmimisel, arvestades loomulikku kulumist, ei peaks avaldaja tegema seinte pahtelduse ja värvimisega, parketitöödega, uute üleminekuliistude paigaldamisega ning WC loputuskasti sulgurmehhanismi vahetusega seotud kulutusi. Seetõttu otsustab komisjon, et vastustaja peab avaldajale parketitöödega, üleminekuliistude paigaldusega, seinte pahtelduse ja värvimisega ning WC loputuskasti sisu vahetusega seotud kulud hüvitama.

Avaldaja tugineb oma nõudes MACE PJ OÜ 21.02.20 hinnapakkumisele (tlk 45). Hinnapakumise kohaselt on elutoa parketitööde hind ilma materjali maksumuseta 213,60 eurot, kahe üleminekuliistu paigaldus 70 eurot, esiku ja köögi seinte pahteldus ja värvimine 462,50 eurot ning WC loputuskasti sulgurmehhanismi vahetus 55 eurot. Kõik kokku ilma käibemaksuta 801,10 eurot (213,60+70+462,50+55), koos käibemaksuga 961,32 eurot (801,10 + 20%). Kuigi avaldaja heidab vastustajale ette ka magamistoa tapeedi rikkumist, ta tapetseerimistööde eest (382,50 eurot+km) vastustajalt hüvitist ei nõua.

Nii kahju hüvitamise nõude kui selle aluseks oleva hinnapakkumise on avaldaja saatnud ka vastustajale. Vastustaja nõutavale summale vastuväiteid ei ole esitanud.

Kõige eelneva põhjal leiab komisjon, et nõue eluruumile ja selle sisustusele tekitatud kahju hüvitamiseks on põhjendatud ja tõendatud ning tuleb rahuldada.

Lisaks eelnevale nõuab avaldaja vastustajalt ka kulutuste, mis avaldaja pidi tegema seoses vastustajale menetluskokumentide kätte toimetamisega, hüvitamist. Kuna vastustaja ei kinnitanud komisjonile e-posti vahendusel saadetud menetluskokumentide (määrus asja menetlusse võtmiseks, kutse istungile, avaldaja avaldus koos lisadega) kättesaamist, pidi avaldaja toimetama need talle kätte kohtutäituri abil. Menetluskumendi kättetoimetamise aruandest (tlk 64) nähtub, et Tallinna kohtutäitur Kristiina Feinman on vahemikus 30.06.20 – 04.08.20 teinud jõupingutusi vastustajale menetluskokumentide kätte toimetamiseks ning kuna vastustaja hoidis kõrvale täituri suhtlemisest, jättis täitur dokumendid xxx Tallinnas asuva eluruumi juurde kuuluvasse postkasti. Selle teenuse eest on täitur esitanud avaldajale arve 108 euro tasumiseks, mis on ka tasutud (maksekorraldus, tlk 66). Kinnitanuks vastustaja üürikomisjonile menetluskokumentide e-posti teel kättesaamist, ei pidanuks avaldaja tegema 108 euro eest kulutusi. Seega on vastustaja käitumise ja avaldaja kulutuse vahel otsene seos. Asjaolusid, mis võiksid vabandada vastustaja käitumist, teada ei ole.

Nõuet kohtutäituri tasu hüvitamiseks vastustajale enne istungi toimumist teatavaks ei tehtud, sest avaldaja esitas nõude komisjoni istungil, kus vastustaja ei osalenud. Samas jääb kahjuhüvitise nõue tervikuna selle summa piiridesse, mis vastustajale on teatavaks tehtud, sest komisjon tegi vastustajale teatavaks 1420,32-eurose kahju hüvitamise nõude (määrus ja kutse, tlk 54, 60), avaldaja lõplikuks kahjuhüvitise nõudeks (eluruumi ja sisustuse kahjustamine + kohtutäituri tasu) jäi 1069,32 eurot. Seetõttu on komisjon seisukohal, et vastustajale teatavaks tehtud summa piires rahalise nõude muutmine ja läbivaatamine istungil, millel vastustaja ei osalenud, ei kahjusta vastustaja õigusi.

Seega loeb komisjon, et ka nõue menetluskokumentide kättetoimetamisega seotud kulu (kohtutäituri tasu) hüvitamiseks on põhjendatud ja tõendatud ning tuleb rahuldada.

Komisjon otsustab vastustajalt avaldaja kasuks välja mõista kahjuhüvitise eluruumi ja selle sisustuse kahjustamise eest 961,32 eurot ja menetluskokumentide kättetoimetamise kulu katteks 108 eurot, kokku 1069,32 eurot.

3. Üürikomisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab viivist 21.04.20 seisuga 197,05 eurot. VÕS § 101 lg 1 p 6 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik viivitab rahalise kohustuse täitmisega, nõuda temalt viivist. VÕS § 113 lg 1 kohaselt võib võlausaldaja rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral nõuda võlgnikult viivitusintressi (viivist) arvates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni ning kui viivisemäär on lepingus kokku lepitud, loetakse viivisemääraks lepingus kokkulepitu. Üürilepingus on kokku lepitud viivise määr 0,5% tasumisega viivitatud summast päevas. Üürikomisjon on eespool tuvastanud nii vastustajapoolse maksmisega viivitamise kui ka tema võla. Seega on viivise nõudmiseks alus olemas.

Komisjonile esitatud võla tekke arvestuse (tlk 1 pöördel) kohaselt on avaldaja arvestanud viivist detsembri 2019 tasumata kõrvalkuludelt (231,05€) 80 päeva eest, veebruari 2020 tasumata üürilt (100€) 78 päeva eest, jaanuari 2020 tasumata kõrvalkuludelt (231,60€) 51 päeva eest ning veebruari 2020 tasumata kõrvalkuludelt (74,81€) 20 päeva eest. Nõue kokku 21.04.20 seisuga 197,05 eurot. Komisjoni hinnangul ei saa viivisenõuet pidada ülemääraseks, sest avaldaja nõuab viivist 21.04.20 seisuga, kuigi tal oleks õigus seda nõuda oluliselt pikema aja eest, sest vastustajal on võlg maksmata kuni käesoleva ajani. Vastustaja nõudele vastu ei ole vaieldud. Seetõttu loeb komisjon viivisenõude õigeks ja põhjendatuks ning otsustab vastustajalt viivise 21.04.20 seisuga 197,05 eurot välja mõista.

Avaldaja nõuab vastustajalt ka tulevast viivist. Kuna ei ole teada, millal vastustaja võla ära maksab, nõuab avaldaja temalt alates üürikomisjoni otsuse jõustumisest viivist võlalt ja kahjuhüvitist, mis tal on selle päeva seisuga maksmata, määras 0,5% päevas iga viivitatud päeva eest alates otsuse jõustumisest kuni tasumiseni.

TsMS § 367 sätestab, et viivisenõude võib koos põhinõudega esitada 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. Komisjon on tuvastanud, et vastustajal on avaldaja ees üüri- ja kõrvalkulude võlg, samuti peab ta maksma avaldajale kahjuhüvitist. Komisjonile esitatud tõendid ei näita vastustaja valmisolekut täita oma rahalisi kohustusi avaldaja ees.

Viivis on olemuselt sanktsioon rahaliste kohustuste täitmata jätmise eest, mis peaks motiveerima võlgnikku oma rahalisi kohustusi täitma. Avaldaja nõuab viivist, mille maksmise kohustus tekib vaid juhul, kui vastustaja rahalised kohustused avaldaja ees on üürikomisjoni otsuse jõustumise päeval täitmata. Seega peaks kõnealune viivisenõue motiveerima vastustajat oma kohustuste täitmisele. Seetõttu, arvestades kõike eespooltoodut, on komisjoni hinnangul ka see nõue põhjendatud. Vastustaja nõudele vastuväiteid ei ole esitanud.

ÜVLS § 1 lg 1¹ sätestab, et üürikomisjonis ei lahendata vaidlusi, mis ületavad 3200 eurot. Komisjon on rahuldanud nõude 1903,83 euro ulatuses (võlg 637,46 eurot + kahjuhüvitis 1069,32 eurot + viivis 21.04.20 seisuga 197,05 eurot), seega tulevaste nõuetena on võimalik veel välja mõista $3200 - 1903,83 = 1296,17$ eurot. Seetõttu saab komisjon rahuldada avaldaja tulevase rahalise nõude osaliselt, st käesoleva otsuse täitmisel tuleb arvestada, et vastustajalt alates komisjoni otsuse jõustumisest arvestatav ja nõutav viivis ei tohi ületada 1296,17 eurot.

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 komisjoni istungile kirjaliku kutsega (tlk 60), mille kohtutäitur jättis 14.08.20 eluruumi juurde kuuluvasse postkasti (tlk 64), olles eelnevalt saanud kinnitust, et vastustajal on võimalik sellest aadressilt menetlusedokumentid kätte saada. Kutses oli vastustajat hoiatatud, et mõjuva põhjuseta istungile mitte ilmumisel võib komisjon lahendada asja ilma tema osavõtuta. Istungile vastustaja ei ilmunud ega teatanud mõjuvate põhjuste olemasolust istungilt puudumiseks. Avaldaja istungi edasilükkamiseks taotlust ei esitanud ja komisjon lahendas vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber