

Üürivaidlusasi nr.	11-1/72/20
Otsuse kuupäev ja koht	21.01.2021, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Mai Sõber ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	A. S., ik xxxxxxxxxxxx ja H. S., i.k xxxxxxxxxxxx, e-post: axxxxx.pxxxxxxx@mail.ee , avaldus N. S. (i.k xxxxxxxxxxxx, elukoht Axxxxxx xx-x, Tallinn 13519) vastu eluruumi Vxxxxxxxx xx-xx Tallinnas üüri- ja kõrvalkulude võla 1232,17 euro ja eluruumi kahjustamise eest kahjuhüvitise 1222,56 euro väljamõistmise nõudes.
Istungil osalenud isikud	Avaldajad Annely Semre ja Harli Semre veebi vahendusel Microsoft Teams kaudu
Asja läbivaatamise kuupäev	29.12.2020
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.
2. Välja mõista N. S.-lt A. S. ja H. S. kasuks Tallinnas Vxxxxxxxx xx-xx asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 1232,17 eurot (üks tuhat kakssada kolmkümmend kaks eurot 17 senti).
3. Välja mõista N. S.-lt A. S. ja H. S. kasuks Tallinnas Vxxxxxxxx xx-xx asuva eluruumi remondi katteks kahjuhüvitis 1222,56 eurot (üks tuhat kakssada kakskümmend kaks eurot 56 senti).

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui üürivaidluse pool ei nõustu üürikomisjoni otsusega, võib ta sama üürivaidlusasja läbi vaatamiseks 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 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 ning täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Avalduse kohaselt andsid avaldajad A. S. ja H. S. 02.03.19 vastustaja N. S.-le üürile Vxxxxxxx xx-xx Tallinnas asuva korteri. Kui ilmnes, et kaks kuud (mai, juuni 2020) ei olnud laekunud üüriraha ja kommunaalmakseid, otsustasid avaldajad minna asja korterisse uurima. Selgus, et korter oli maha jäetud, võtmed leidsid postkastist. Kortoris avanev pilt oli hirmus. Kogu korter haises nii, et ilma maskita ei olnud võimalik seal viibida. Tubades olid koera väljaheited, mööbel oli koerte poolt puretud ja väljaheiteid täis. Uksepiidad näritud, ukse küünistega lõhutud, seinakontaktid seinast rebitud, lambid laest ja kardinad akende eest kadunud. Kogu korteri mööbel ja parkett olid kasutuskõlbmatud ja oli vaja viia prügimäele. Avaldajad on üritanud vastustajaga kontakti saada, kuid kahjuks tulutult. Avaldajate nõudeks on välja mõista vastustajalt korteri tühjendamise kulu 400 eurot (jäätmega ja sellega seotult), korteri sanitaarremondi katteks 1000 eurot, üürivõlg 990 eurot, võlg kommunaalteenuste eest 219 eurot ja võlg elektri eest 27 eurot, kõik kokku 2636 eurot.

Avalduse 29.09.20 täpsustuses jäi avaldajate üüri- ja kõrvalkulude nõudeks 1232,17 eurot (s.h üür 985 eurot, kommunaalteenused 219,60 eurot, elektri eest 27,57 eurot). Korteri kahjustustest tuleneva remondiga seoses palusid välja mõista kahjuhüvitise 1222,56 eurot, mis koosneb remondiks kulunud vahendite katteks 911,73 eurot, jäätmega kulu 190,83 eurot, bensiini kulu 40 eurot, käru rendi eest 80 eurot.

Üürikomisjoni istungil veebi vahendusel osaledes jäid avaldajad täpsustatud nõuete juurde. Selgitasid, et üürileping oli sõlmitud tähtajatuna. Korteri leidsid mahajäetuna 25.07.20. Kuna üürnik oli jäänud juba kaks kuud võlgu, otsustasid reisilt tulles minna korterisse olukorda üle vaatama. Postkast oli täis ja selle põhjast leidsid võtmed. Avaldajatele ei ole teada, millal üürnik tegelikult lahkus. Hais korteris oli nii tugev, et ilma maskita siseneda ei olnud võimalik. Pärast naabrid rääkisid, et korteris peeti koeri, nende sõnul oli neid kümnekond. Lepingu sõlmimisel avaldaja küsis luba ühe koera pidamiseks ja et tuleb korterisse ka tema sõbranna lastega. Esialgu oligi maksjaks A. K.. Kuna algul toimus maksmine korralikult, avaldajad ei esitanud pretensiooni. Ilmselt kui tema välja kolis, tekkiski võlg. Lepingus oli kohustus üürnikul teatada lõpetamisest ette 3 kuud. Vastustaja seda ei teinud. Avaldajad loevad lepingu lõppenuks juuli lõpu seisuga. Pärast korteri seisukorra avastamist tuli vastustajalt üks kiri, milles lubas kõik kulud tasuda. Seega on ta võlga tunnistanud. Korteri kahjustamise eest on kahjuhüvitise nõue 1222,56 eurot. See koosneb jäätmeeost, remondimaterjalide kulust (tapeedid, liimid, põrandate materjal, värv, jms.), lisaks bensiini ja käru rendi kulu. Kõigepealt oli vaja korter tühjendada, s.t põrandate, lagede ja seinte katted eemaldada ja siis taastada. Kogu mööbli (v.a. köögimööbel) viskasid välja. H. S. oli juuli lõpus puhkus ja ta oli kohal ning koristas korterit terve nädala. August ja september kulusid avaldajatel nädalalõppudel edasi-tagasi sõitmisele ja remondi tegemisele. Pandi uued laed, põrandad, värviti, pandi tapeedid. Et suure toa laes olid muljumisjäljed, selle kohta on esitatud ka foto. Avaldajad tegid kogu töö ise, käies nädalavahetustel Soomest remonti tegemas. Ka selleks kulunud piletite raha ei ole kahju sisse arvestatud. Tegelik korteri taastamise kulu oli vähemalt 1000 eurot suurem. Üürivõlg on mai, juuni ja juuli eest (s.o ½ üürist mai ja juuni eest ning juuli eest terve kuu võlg). Kokku oli lepitud selles, et aprillis maksab üürnik pool üürist, kuid selline kokkulepe puudus teiste kuude osas. Kui korter poleks kahjustatud olnud, oleksid avaldajaga ka sellega leppinud, kuid nüüd nõuavad teiste kuude eest üüri täies ulatuses. Mai kommunaalkulude võlg on 124,24 eurot ja juuni kommunaalkulude võlg 95,36 eurot. Need on tasumata. Elektri eest nõuavad võlga mai eest 11,10 eurot ja juuni eest 11,47 eurot.

Vastustaja vastuväited

Esmalt saadeti menetluskomplektid ja istungikutse vastustajale rahvastikuregistris tema elukohana märgitud aadressile Axxxxxxx xx-x Tallinnas ja e-posti aadressile

xxxxxxxxxxxxx@gmail.com. Postiasutus tagastas saadetise hoiutähtaja möödumise tõttu, kuna seda vastu ei võetud (tlk 49) ja e-posti saadetise kättesaamist ta ei kinnitanud. Seejärel toimetati vastustajale N. S.-le istungikutse ja menetlusdokumendid kätte Tallinna kohtutäitur Elin Vilippuse büroo kaudu. Need anti talle allkirja vastu üle 04.12.20 (menetlusdokumentide kättetoimetamise akt, tlk 75-76). Sellega on tõendatud, et vastustaja sai dokumendid kätte ning pidi teadma nii tema vastu esitatud nõudeid kui istungi aega ja kohta. Kutses anti talle ka võimalus esitada nõuetele kirjalik vastus ja vastuväited. Vastustaja komisjonile kirjalikku vastust ei esitanud, ei vaieldnud nõuetele vastu ega ilmunud üürikomisjoni istungile.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära istungil osalenud avaldajad, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et avaldajate avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) paragrahvidest 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Komisjon tegi kindlaks, et avaldajad A. S. ja H. S. üürileandjatena sõlmisid 02.03.2019 vastustaja N. S. kui üürnikuga tähtajatu üürilepingu Vxxxxxxxx xx-xx Tallinnas asuva eluruumi üürile andmiseks. Lepingu kohaselt kohustus üürnik maksma igakuiselt üüri 495 eurot (p 2.1). Lisaks üürile kohustus üürnik tasuma kõik eluruumiga seotud kõrvalkulud, milleks on tasu elektrienergia, vee, kanalisatsiooni, kütte, prügiveo eest, maamaks, hooldus-, avarii- ja remondikulud korteriühistule (p 2.2). Üürnik kohustus tasuma üüri üks kord kuus hiljemalt iga kuu 15.-ndaks kuupäevaks (p 2.4). Kõrvalkulud kohustus üürnik tasuma üürileandja või teenusepakkuja poolt esitatud arvel toodud kuupäevaks (p 2.5).

Üürnik kohustus kasutama eluruumi vastavalt selle sihtotstarbele ja hoolikalt, s.h hoidma eluruumi hävimise või kahjustumise eest nii, nagu seda teeks üks tavaline hoolikas üürnik (p 3.4.1). Üürnik kohustus hüvitama üürileandjale eluruumi hävimisest, kaotsiminekest või kahjustumisest tuleneva kahju, kui üürnik ei tõenda, et ta ei vastuta selle tekkimise eest. Üürnik ei vastuta eluruumi hariliku kulumise, halvenemise ja muutuste eest, mis kaasnevad nende lepingujärgse kasutamisega (p 3.4.3). Üürnikul ja üürileandjal oli õigus igal ajal leping üles öelda, teatades sellest teisele poolele kirjalikult vähemalt kolm kuud (p 4.2). Mõjuval põhjusel oli pooltel õigus leping üles öelda, teatades sellest teisele poolele kirjalikult ette üks kuu (p 4.3). Üürnik kohustus vabastama eluruumi lepingu lõppemisel oma asjadest ja andma eluruumi valduse üürileandjale üle hiljemalt lepingu lõppemise päeval (p 5.1). Üürnik kohustus andma üürileandjale üle kõik võtmed ja allkirjastama eluruumi vastuvõtmise akti (p 5.2).

1) Komisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude võla 1232,17 euro nõudes.

Võlaõigusseaduse (VÕS) § 271 kohaselt üürilepinguga kohustub üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksma üürileandjale selle eest tasu (üüri).

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 vabandata.

Vastavalt lepingu p-dele 2.1 ja 2.5 kohustus üürnik maksma igakuiselt üüri 495 eurot hiljemalt iga kuu 15.-ndaks kuupäevaks. Lisaks üürile kohustus üürnik tasuma kõik eluruumiga seotud kõrvalkulud, milleks on tasu elektrienergia, vee, kanalisatsiooni, kütte, prügiveo eest, maamaks, hooldus-, avarii- ja remondikulud korteriühistule teenusepakkuja poolt esitatud arvel toodud kuupäevaks .

Avaldajad nõuvad üüri- ja kõrvalkulude võlga kokku 1232,17 eurot. See koosneb täpsustatud võlaarvestuse kohaselt (tlk 41) eluruumi Vxxxxxxxx xx-xx üürivõlast ja kõrvalkulude võlast mai, juuni ja juuli 2020 eest.

Leping oli sõlmitud tähtajatuna, kuid pooltel oli õigus see igal ajal üles öelda, teatades sellest ette 3 kuud. Avaldajate sõnul avastasid ka maha jäetud, rikutud ja reostatud korteri 25. juulil 2020 ja sellest tulenevalt loevad lepingu lõppenuks juuli 2020 lõpuga. Üürnik lepingut üles öelnud ei ole. Puuduvad tõendid, et vastustaja oleks teatanud üürileandjatele lepingu lõpetamise soovist. Ka ei andnud ta korterit üürileandjatele üle, võtmed leidsid nad postkastist. Komisjon loeb sellise vastustaja käitumise puhul, mis eiras lepingus kokku lepitut (s.o kohustust teatada lepingu lõpetamisest ette kolm kuud ja korter üle anda), põhjendatuks avaldajate seisukoha lugeda leping lõppenuks juuli 2020 lõpuga ja üürnik peab tasuma korteri eest selle ajani vastavalt lepingus kokku lepitule.

Üürivõlga on arvestatud ja nõuavad avaldajad 2020 mai eest 245 eurot, juuni eest 245 eurot, juuli eest 495. Lepingus lepitati kokku üüris 495 eurot kuus. Avaldajate esitatud tõendi (H. S. Swedbank väljavõtte, tlk 42) kohaselt maksis vastustaja üüri mais 250 eurot ja juunis 250 eurot ning juulis ei maksnud midagi. Väljavõtte kohaselt maksis vastustaja ka aprillis 250 eurot, kuid avaldajate sõnul oli sellises maksmises aprillis kokku lepitud ja seega selle kuu eest üürivõlga nad ei nõua. Sellise kokkuleppe olemasolu tõendab poolte vahel 18.03.20 toimunud kirjavahetus (tlk 37). Selles teatab vastustaja raskest olukorrast ja küsib võimalust maksta aprillis pool üüri. Avaldajad väljendasid nõustumust poole üüriga. Et kokku oleks lepitud ka järgnevate kuude üüri vähendamises, s.o summas 250 eurot, avaldajad eitasid. Komisjonil puuduvad tõendid, et selline kokkulepe oleks sõlmitud. Seega kohustus vastustaja alates maist tasuma üüri nii, nagu lepingus kokku lepitud ehk 495 eurot kuus. Vastustaja teatas 18.08.20 e-kirjas avaldajatele, et on haiglas (tlk 63). Rohkem vastustajaga suhelda ei ole õnnestunud. Tõendeid selle kohta, et vastustaja oleks maksnud ajavahemikul mai kuni juuli k. a vastavalt lepingule, esitatud ei ole. Tõendite põhjal on vastustajal üürivõlg mai eest 245 eurot (495-250) ja juuni eest 245 eurot (495-250) ning juuli eest 495 eurot, kokku 985 eurot. Sellega loeb komisjon tõendatuks üürivõla 985 eurot ja otsustab, et see tuleb vastustajalt avaldajate kasuks välja mõista.

Avaldajad nõuavad vastustajalt ka võlga kõrvalkulude eest, mis tuli tasuda KÜ-le Vxxxxxxxx xx. Seda võlga tõendavad 08.06.20 koostatud arve mai eest 124,24 eurot (tlk 40) ja 07.07.20 koostatud arve juuni eest 95,36 eurot (tlk 12). Võlanõuet elektri eest tõendavad 31.05.20 koostatud arve mai eest 11,10 eurot (tlk 38) ja 30.06.20 koostatud arve juuni eest 15,47 eurot (tlk 39). Kokku on kõrvalkulude võlg tõendatud summas 247,17 eurot (124,24+95,36+11,10+15,47). Komisjonil puuduvad tõendid, et vastustaja oleks eelnimetatud kõrvalkulude võla tasunud. Komisjon loeb kõrvalkulude võla nõude põhjendatuks ja tõendatuks.

Vastustaja ei ole võlale vastu vaielnud. Oma 25.07.20 e-kirjas avaldajatele (tlk 64) on ta teatanud, et ei saa enam maksta korteri eest, kuid lubab kõik arved tasuda. Seega on ta võlga tunnistanud.

Komisjon otsustab, et üüri- ja kõrvalkulude nõue on põhjendatud ja tõendatud ning N. S.-lt tuleb A. S. ja H. S. kasuks välja mõista eluruumi Vxxxxxxxx xx-xx kasutamisest tekkinud üürivõlg 985 eurot ja kõrvalkulude võlg kokku 247,17 eurot, kokku 1232,17 eurot (985+247,17).

2) Komisjoni seisukoht kahjuhüvitise 1222,56 euro välja mõistmise nõudes.

Avalduse täpsustuse kohaselt nõuavad avaldajad vastustajalt kahjuhüvitist reostatud ja rikutud korteri taastamise kulude katteks kokku 1222,56 eurot. Avalduse kohaselt läksid avaldajad korterisse olukorda kontrollima 25.07.20, kuna vastustaja ei tasunud enam makseid ja kontakti temaga ei saanud. Avaldajad leidsid eest korteri, millest vastustaja oli lahkunud, võtmed leidsid postkastist. Kortoris oli väljakannatamatu hais, rikutud ja puretud mööbel, rikutud ja koerte väljaheiteid täis, kasutuskõlbmatuks muutunud põrand, lõhutud uksepiidad, kahjustused laes, kadunud lambid ja kardinad. Avaldajad püüdsid saada kontakti vastustajaga, et saavutada kokkulepe mingite kulude hüvitamiseks, kuid see ei õnnestunud. Avaldajate seletuse kohaselt said nad hiljem naabritelt teada, et korteris oli peetud umbes 10 koera. Üürile andmisel lubasid, et üürnik võib pidada korteris ühte koera. Korteri põrandad olid koerte uriinist läbi imbunud ja haises talumatult, mistõttu tuli korter (k.a. põrandate, lageda ja seinte kate) tühjendada ja teha kõikides ruumides remont. Kõik korteri tühjendamisel tekkinud jäätmed (põrandate ja seinte katted, rikutud inventar, vms) tuli toimetada jäätmejaama. Selle eest pidid tasuma nii jäätmejaamas kui ka sinna sõiduks kuluva bensiini eest ja rentima selleks käru. Avaldajate sõnul ei suuda fotod edastada korteris olnud haisu ja olukorda. Kahjuhüvitise nõue 1222,56 eurot koosneb jäätmejaama kulust 190,83 eurot, bensiini kulust 40 eurot, käru rendist 80 eurot, materjalide kulust 911,73 eurot. Nõuavad nende kulutuste välja mõistmist vastustajalt. Selgitasid, et tööd tegid ise, töö maksumust nõudes ei kajastu.

VÕS § 276 lg 2 kohaselt peab üürnik asja hoolikalt kasutama ja vastavalt sihtotstarbele, millest üürile andmisel lähtuti.

VÕS § 334 lg 2 tulenevalt vastutab üürnik üüritud asja kahjustumise eest, mis toimub ajal, kui asi oli antud üürniku valdusse, kui ta ei tõenda, et kahjustumine toimus asjaoludel, mis ei tulenenud temast. Üürnik ei vastuta eluruumi lepingujärgse kasutamisega kaasneva hariliku kulumise, halvenemise või muutuse eest.

VÕS § 127 lg 1 kohaselt on kahju hüvitamise eesmärk asetada kahjustatud isik olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud.

VÕS § 127 lg 3 sätestab, et lepingulist kohustust rikkunud lepingupool peab hüvitama üksnes kahju, mida ta nägi rikkumise võimaliku tagajärjena ette või pidi seda ette nägema lepingu sõlmimise ajal, välja arvatud juhul, kui kahju tekitati tahtlikult või raske hooletuse tõttu ning lõike 4 kohaselt peab isik hüvitama kahju üksnes juhul, kui asjaolu, millele tema vastutus põhineb, on kahju tekkimisega sellises seoses, et tekkinud kahju on selle asjaolu tagajärg (põhjuslik seos).

Kahjunõude tõendamiseks on esitatud fotod korterist enne üürile andmist (tlk 1/pöördel-5/pöördel), millelt nähtub puhas ja korras, ilma nähtavate kahjustusteta korter. Tekkinud kahjustuste olemasolu tõendamiseks on esitatud fotod, mis on tehtud avaldajate poolt, kui sisenesisid 25.07.20 korterisse (tlk 6-9/pöördel). Nendel nähtub korteris vedelev prügi (tlk 6),

must ja looma väljaheiteid täis põrand (tlk 6/ pöördel ja 9), näritud ja katki rebitud tugitool (tlk 7), katki rebitud ja auguga diivan (tlk 7/pöördel), kahjustatud uksepiit (tlk 8), lõhutud seinakontakt ja sein (tlk 9/pöördel), kahjustatud lagi (tlk 79).

Üürilepingu objektiks oli 3-toaline, 66 m² suurune korter. Esitatud fotode põhjal ei kahtle komisjon, et vastustajale anti üürilepingu sõlmimisel üle sobivas seisundis ja kahjustusteta eluruum. Et eluruum oleks püsinud samas seisundis ja et seda oleks kasutatud hoolikalt ja heaperemehelikult, ei tõenda avaldajate poolt 25.07.20 tehtud fotod. Komisjon nõustub avaldajatega, et fotod ei suuda edasi anda korteris tegelikult valitsenud olukorda ja seal olnud haisu. Komisjon loeb esitatud fotode ja avaldajate seletuse põhjal tõendatuks, et pärast üürniku lahkumist oli korter seisus, et vajas täielikku remonti. See tõendab, et üürnik ei kasutanud korterit hoolsusega ja heaperemehelikult.

Vastustajate kinnitusel tegid nad korteri remonditööd oma jõududega. Selleks oli vaja korterist kasutuskõlbmatuks muutunud materjalid (põrandatelt ja lagedelt rikutud katted eemaldada, samuti liistud ja piidad, mööbel) ära viia jäätmejaama. Seejärel osteti remondimaterjalid ja tehti vajalikud tööd. Avaldajad on esitanud juulis 2020 tehtud jäätmejaama kulude kviitungid kokku 190,83 euro ulatuses (tlk 34-36). Komisjon loeb kulu põhjendatuks, kuna selle kandmine on eeldus remondi alustamiseks. Remondiks kulunud materjalide kohta on avaldajad esitanud kviitungeid kokku summas 911,73 eurot (tlk 19-33). Enamasti kajastuvad nendel remondimaterjalid (tapeedid, sein- ja nurgaliistud, montaaživahud, laeplaadid- ja liistud, laminaatparkett, selle alusvaip, liim, uksepiidad, värv, jms). Kuigi mõnel kajastuvad ka näiteks mõned maiustused (tlk 29), jäätee ja kohv (tlk 25), puhastusvahendid (tlk 20 ja 26), on need kulutused avaldajate väitel samuti tööde tegemisega seotud ja asjakohased. Komisjon on kogunud tõendina näiteks väljavõtte leheküljelt <https://ehitus.hange.ee/> (tlk 88-90), mille kohaselt on näiteks 46,5 m² suuruse korteri remondi maksumuseks pakutud vahemikus 2640-3700 eurot. Kuna avaldajate väitel tegid nad tööd ise, ei ole nad esitanud ka nõuet tööjõu kasutamise kulu hüvitamiseks, kuid nagu eeltoodust nähtub, oleks see olnud märkimisväärne ja ületanud selgelt avaldajate esitatud nõude summat. Seoses töödega rentisid avaldajad ka käru, millega seoses nõuavad 80 euro hüvitamist. Komisjon loeb usutavaks, et korteri tühjendamine oma jõududega olnuks ilma selle kuluta võimatu, kuna korteri tühjendamine ja materjalide vedu ilmselgelt sõiduautoga võimalik ei oleks olnud. Avaldajate seletuse kohaselt ei ole enam alles käru rendi kuludokumendi. Komisjon on kogunud tõendina väljavõtte veebilehelt rendihaagis.ee/haagiste-rent (tlk 80-85), mille kohaselt on erinevate haagiste rendihinnad ööpäevas vahemiku 15-30 € ning veebilehe <https://www.bauhof.ee/haagise-rent> (tlk 86-87) kohaselt 20 €. Arvestades tööde tegemise mahtu, ei loe komisjon avaldajate nõuet haagise rendi hüvitamiseks 80 € ulatuses ülemääraseks, vaid põhjendatuks. Ka bensiini kulu 40 € (kviitungi väljatrükk, tlk 32) loeb komisjon põhjendatuks. Komisjon loeb tõenditel kajastuvad kulutused kõik põhjendatuks ja tõendatuks. Komisjon leiab, et kui vastustaja üürnikuna oleks kasutanud korterit hoolikalt, ei oleks selle seisukord muutunud niivõrd kasutuskõlbmatuks, mis vajanuks taas kasutamiseks sellist ulatuslikku remonti.

Kokkuvõtvalt komisjon leiab, et ka avaldajate kahjuhüvitise nõue, mis puudutab Vxxxxxxxxx xx-xx Tallinna korteri remondi kulude hüvitamiseks kokku 1222,56 eurot on põhjendatud ja tõendatud ning tuleb rahuldada ning komisjon otsustab selle N. S.-lt A. S. ja H. S. kasuks välja mõista.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Tõendatud

on, et menetlusedokumendid ja istungikutse andis kohtutäituri büroo töötaja vastustajale 01.12.20 allkirja vastu üle (tlk 75). 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. Avaldajad ei taotlenud seoses vastustaja istungilt puudumisega istungi edasilükkamist, mistõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Avaldajate nõuded tuleb rahuldada täies ulatuses.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber