

Üürivaidlusasi nr.	11-1/160/10
Otsuse kuupäev ja koht	27.01.2011. a., Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Kaja Tassa (istungi juhataja), Anne Oad ja Heli Hellamaa, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	A. H. (ik XXXXXXXX, elukoht XXXXXXXXXX) avaldus K. K. (ik XXXXXXXXX, elukoht XXXXXXXXXX) vastu nõudes lugeda üürisuhte kestuseks kaks kuud ja 21 päeva (01.08.-21.10.2010), välja mõista vastustajalt avaldaja kasuks enammakstud üür 233,58 eurot (3654,80 krooni), asja kasutamiseks tehtud vajalikud remondikulud 273,41 eurot (4278 krooni) ning tööraha 492,12 eurot (7700 krooni) ja K. K. avaldus A. H. vastu nõudes välja mõista eluruumi olukorra taastamiseks kahjuhüvitis 463,34 eurot (7249,70 krooni) ja tasumata kommunaalkulude summa 61,66 eurot (964,78 krooni).
Istungil osalenud isikud	Avaldaja A. H., avaldaja esindaja A. H. ja vastustaja esindajad K. K. ning J. K.
Asja läbivaatamise kuupäev	18.01.2011
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Rahuldada A. H. avaldus K. K. vastu osaliselt.**
- 2. Tunnistada, et pooltevaheline üürileping kestis alates 11.07.2010 kuni 21.10.2010, so kolm kuud ja 10 päeva.**
- 3. Välja mõista vastustajalt K. K.-lt avaldaja A. H. kasuks kahjuhüvitisena asja kasutamiseks tehtud vajalike remonditööde eest 73,86 eurot (seitsekümmend kolm eurot 86 senti) ehk 1155,66 krooni.**
- 4. Ülejäänud osas jätta A. H. avaldus rahuldamata.**
- 5. Rahuldada K. K. avaldus A. H. vastu (vastunõue) osaliselt.**
- 6. Välja mõista A. H.-lt K. K. kasuks kahjuhüvitis 463,34 eurot (nelisada kuuskümmend kolm eurot 34 senti) ehk 7249,70 krooni.**
- 7. Ülejäänud osas jätta K. K. avaldus rahuldamata.**

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.

Kui komisjon rahuldab avalduse osaliselt, võib avaldaja esitada hagi kohtusse asja lahendamiseks rahuldamata osas. Hagis võib esitada üksnes samad nõuded, mis esitati komisjonile. Teine pool võib esitada kohtule taotluse, et kohus vaataks komisjonile esitatud avalduse läbi 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

Avalduse kohaselt sõlmisid avaldaja A. H. ja vastustaja K. K. suulise kokkuleppe, mille kohaselt andis vastustaja avaldajale üürile eluruumi (ühetoalise korteri 43,4 m²) asukohaga XXXXXXXX, Tallinn tähtajatult, leppides kokku üldistes tingimustes. Avaldaja kohustus tasuma vastustaja korteri üürivõla seisuga 31.07.2010 koos viivisega 5821,29 krooni. Konkreetsetes tähtjates kokku ei lepitud, samuti ei lepitud kirjalikult kokku konkreetsetes üürisummas, vaid üürivõla tasumise eest pidi avaldaja saama eluruumi kastutada kuni jaanuarini 2011, tasudes elatud aja eest kommunaalmakseid. Üürihinna leidmiseks pidid pooled uuesti kokku saama jaanuaris 2011. Avaldaja vaatas korteri üle 11.07.2010 ning kinnitas, et eluruum on talle sobiv, kui selles lubatakse teha sanitaarremont ja kui saab korterisse asuda alates 01.08.2010. Vastustaja oli nõus remondi tegemisega ja hilisema tasaarveldusega korteris tehtavate remonttöödega, kui seda tehakse mõistlikult ilma ülemääraste kuludeta. Avaldaja sai vastustajalt ühe komplekti võtmeid, teine komplekt jäi vastustajale. Augustis alustas avaldaja remonti ja avalduse esitamise ajaks on see lõpetatud garderoobis ja elutoas. Seisuga 20.10.2010 on pooleli vannitoa remont, sh puudub vannitoa valamü, mille avaldaja on nõus samaväärsega asendama. Remondi käigus on uuendatud parkett, värvitud laed ja paigaldatud uus tapeet elutoas ja garderoobis. Elutoas on värvitud uks, aknasein ja –paled ning radiaator. Garderoobis on paigaldatud uued riulid, elutoas ja esikus on tehtud vajalikud elektritööd, sh paigaldatud kaasaegsed lülitid ja seinakontaktid. Korterrisse on paigaldatud remondimaterjali 3130,80 krooni ja tellitud töid 1152 krooni, kokku 4282,80 krooni eest. Remondi tegemiseks ning remondieelsetel koristustöödele kulus lisaks arvestuslikult 110 töötundi, mille mõistlikuks väärtuseks hindab avaldaja 70-kroonise tunnitasuga 7700 krooni. Tööd tegi avaldaja abikaasa A. H., kasutades isiklikke tööriistu ja vahendeid. Kokku on kulud remondile 11 982,80 krooni. Avaldaja on kokkulepitud kohustuste katteks tasunud 1000 krooni 24.08.2010 ja 3000 krooni 07.10.2010 ning elektriarve 53,90 krooni. Avaldaja on taotlenud vastustajalt kirjaliku lepingu sõlmimist, mida vastustaja ei pidanud aga vajalikuks. Vastustaja teatas avaldajale 09.10.2010 oma e-kirjaga, et on valimis lepingut jätkama, kuid probleemiks on võlg ühistule. Pooled kohtusid 15.10.2010, avaldaja taotles jätkuvalt kirjaliku lepingu sõlmimist ning tasus vastustajale kohapeal sularahas 3000 krooni. Pooled said uuesti kokku vaidlusaluses eluruumis 19.10.2010, kus vastustaja esindaja nõudis võtmete üleandmist ning lubas tagasi maksa avaldaja tehtud enammakstud kulutused. Avaldaja ei soovinud võtmeid ilma kirjaliku üleandmise-vastuvõtmise aktita tagastada ning teatas, et soovib enammakstud üüri tagastamist ja remondikulude hüvitamist mõistlikus ulatuses. Vastustaja esindaja keeldus asja arutamisest enne võtmete tagastamist. Avaldaja esitas 20.10.2010 e-kirjaga omapoolse versiooni korteri üleandmise-vastuvõtmise aktist. Vastustaja kirjale ei vastanud. Avaldajale teadmata asjaoludel vahetati eluruumis välisukse lukk ning alates 21.10.2010 ta enam korterisse ei pääse. KÜ 13 Ehitajat 03.11.2010 esitatud arvest nähtuvalt ei ole seisuga 01.11.2010 vahemikus 15.10.2010 – 31.10.2010 üürimakset ühistu kontole laekunud, millest avaldaja järeldab, et vastustaja tegelik eesmärk oli raha vastu võttes mitte võla kustutamine vaid raha kätte saamine avaldajalt. Avaldaja on tasunud 15.10.2010 seisuga vastustajale kokku 7000 krooni, kuid sellele vaatamata on vastustaja lepingu suuliselt üles öelnud ja takistab alates 21.10.2010 avaldaja pääsu eluruumi. Eluruumi kommunaalteenuste eest on koostatud arveid järgmiselt: august 2010 - 992,87 krooni + viivis 80,90 krooni; september 2010 – 1205,74 krooni + viivis 101,25 krooni; oktoober 2010 – 1362,89 krooni + viivis 60,80 krooni. Võlaõigusseaduse (VÕS) § 296 lg 1 järgi ei pea üürnik maksma üüri ega kandma kõrvalkulusid aja eest, mil ta ei saanud asja sihtotstarbeliselt kasutada, ning üüri tuleks vähendada selle aja osas. Samuti on eluruumi pääsemine avaldaja jaoks olnud alates 21.10.2010 tõkestatud. Avaldaja on saanud kahju lepingu ülesütlemise tõttu (valmis soetatud materjalid ja korterisse planeeritud sisustus). Avaldaja palub võtta üüri arvestuse aluseks korteri harilikud kommunaalkulud (k.a. kõrvalkulud ja viivis) valduse reaalse aja ehk perioodi 01.08.2010 – 21.10.2010 eest 3345,20 krooni ja elektrikulud 53,90 krooni, kuid soovib

tagasi saada enammakstud raha ning hüvitist remondimaterjalide ja tööde eest. Üürisuhte ennistamist ei pea usalduse kaotuse tõttu võimalikuks.

Ülaltoodule tuginedes palub avaldaja lugeda üürisuhte kestuseks kaks kuud ja 21 päeva (01.08.2010 – 21.10.2010), mõista vastustajat välja enammakstud üür 3654,80 krooni ning asja kasutamiseks vajaliku sanitaarremondi jaoks tehtud kulutuste ja tasutud arvete katteks 4278,80 krooni ja hüvitis (tööraha) mõistlikus ulatuses, mille suuruseks avaldaja hindab 7700 krooni.

Istungil jäi avaldaja avalduses toodud nõuete ja selgituste juurde. Märkis, et nõude summad eurodes on enammakstud üür 233,58 eurot, remondikulud 273,47 eurot ja tööraha 482,12 eurot. Avaldaja oli nõus, et sai vastustajalt korteri võtmed 11.07.2010, kuid märkis, et hakkas korterit kasutama alates augustist ning remonti tegema 4. augustil. Eraldi eeltoodu kohta vastustajale mingit teadet ei saanud, kuid nii oli üürisuhte sõlmimisel kokku lepitud. Vastustaja 09.10.2010 avaldajale saadetud e-kirjas tooduga – mul polnud midagi korteri kõpitsemise vastu – tuleb lugeda õigeaks võetuks vastustaja nõusolek korteris remondi tegemiseks. Vastustaja viidatud nn võltsitud arve sai avaldaja töö teinud firma esindajalt ja maksis selle eest sularahas. Avaldajal ei olnud võimalik kontrollida arve õigsust. Remondimaterjalide eest tasuti osaliselt firma kaardiga, et saada 20% hinnasoodustust. Kõikide vastustaja vaidlustatud tšekkide alusel ostetud asjad on korteris ja on ka fotodelt näha. Vastustaja esindaja ütles 19.10.2010, et eluruumi võtmed tuleb samal kuupäeval üle anda, kuid avaldaja ei jõudnud seda teha. Alates 21.10.2010 olid korteril uued lukud ja avaldaja ei saanud enam sisse. Vastustaja vastunõude menetlusse võtmisele vastuväiteid ei esitanud. Tagastas istungi ajal vastustajale vaidlusaluse eluruumi võtmed.

Vastustaja vastuväited ja vastunõue

Vastustaja esitas 20.12.2010 avaldaja avaldusele kirjaliku vastuse. Vastustaja märgib, et tegemist ei olnud otseselt üürilepinguga VÕS mõttes, kuna vastustaja andis avaldajale korteri kasutada heast südamest tingimuse, et õigel ajal tasutakse kommunaalmakseid. Üürilepinguga sarnase tingimusena oli täiendav tingimus võtmete üleandmise eelsete kommunaalmaksete tasumine 31. augustiks. Summa suurus oli avaldajale teada ja ta oli nõus selle 31.08.2010 tasuma. Kui eeldada, et tegu on üürisuhetega, siis selle alguseks on võtmete üleandmise päev 11. juuli, kuid lõppu on keeruline määrata, kuna võtmeid ei ole tagastatud. Vastustaja on kompromissina nõus lugema suhte lõppkuupäevaks 31.10.2010. Sel juhul jääb suhte kestuseks kolm kuud ja 20 päeva. Tasumisele kuuluvate kommunaalmaksete summa oli nimetatud perioodi jooksul 4152,45 krooni ja lisaks varasemate kommunaalmaksete tasumine 4252 krooni. Kokku pidi avaldaja maksuma 31.10.2010 seisuga 8404,45 krooni. Avaldaja kokkulepetest kinni ei pidanud ning oktoobri alguseks oli makstud ainult 1000 krooni ja võlg ulatus juba 7202,05 kroonini. Vastustaja tasus 07.10.2010 veel 3000 krooni ühistu arvele ja 15.10.2010 sularahas 3000 krooni vastustajale. Kokku oli tasutud kolme kuu jooksul 7000 krooni ehk 722,60 krooni vähem selleks hetkeks kogunenud kommunaalmaksete summast. Avaldaja pideva kokkulepete mittetäitmise tõttu kaotas ta vastustaja usalduse ning vastustaja palus 19.10.2010 oma esindaja J. K. kaudu avaldajal võtmed tagastada. Avaldaja lubas seda teha samal õhtul, siis teatas, et tagastab võtmed järgmisel päeval, kuid taganes ka sellest lubadusest ja nõudis võtmete üleandmise eeltingimusena absurdse kokkuleppe allkirjastamist, mille alusel vastustaja kohustub tasuma talle 15 000 krooni. Vastustaja keeldus sellest ja jäi ka edaspidistes telefonivestlustes oma seisukohtade juurde. Vastustaja leiab, et avaldaja väide, et tema kohustust tasuda kommunaalmakseid tuleks vähendada VÕS § 296 alusel on põhjendamatu. Korter oli võtmete üleandmisel igati elamiskõlblik ehk sihtotstarbeliselt kasutatav. Selle muutis võimatuks avaldaja tehtud, vastustaja teadmata ja temaga kooskõlastamata remonttööd. VÕS § 296 lg 3 alusel peab üürnik maksuma üüri aja eest, mil ta ei saanud asja kasutada temast olenevatel põhjustel. Korteri tehtust oli vastustajaga kooskõlastatud ainult elutoa tapeedivahetus. Avaldaja kinnitas vastustajale, et avaldaja ja tema abikaasa tehtava töö eest raha ei küsita. Nõudel kompenseerida vastustaja nõusolekuta tehtud kulutused puudub alus. Vastustaja leiab, et A. H. koostatud kalkultatsioon on

omakasupüüdlik, lisatud kuludokumendid osaliselt võltsitud või on kauba saajaks Ökotoode OÜ, mitte avaldaja. Avaldaja tehtud tööde tõttu on korteri vannituba muutunud kasutamiskõlbmatuks ning selle taastamiseks tuleb vastustajal teha remonttöid 7746 krooni eest. Avaldaja käes olevate võtmete maksumus on 200 krooni ja vahetatud ASSA ukسلuku hind 660 krooni. Kokku läheb avaldaja omavolilise tegevusega kahjustatud korteri taastamine vastustajale maksma 8606 krooni, millest vastustaja arvestab maha avaldaja kulud tapeedi ostule 1156,30 krooni ning nõuab, et avaldajalt mõistetakse välja korteri taastamise kompensatsioon 7449,70 krooni ja tasumata kommunaalmaksete summa 1404,45 krooni. Vastustaja on omapoolse vastutulekuna nõus loobuma saamata jäänud üüri ja moraalse kahju nõudest.

Üüri komisjoni istungil jäid vastustaja esindajad vastustaja kirjalikus vastuses toodud väidete juurde ning märkisid, et vastustaja tema vastu esitatud nõudeid ei tunnista ning vaidleb nendele vastu. Esindajad palusid menetlusse võtta vastustaja vastunõue mõista avaldajalt vastustaja kasuks välja kahjuhüvitis korteri endise olukorra taastamiseks 476,12 eurot (7449,70 krooni) ja tasumata kommunaalkulud 89,76 eurot (1404,45 krooni). Esindajad märkisid, et korter oli elatavas seisukorras ning vastustaja oli nõus ainult tapeedi vahetusega. Avaldaja ei ole ühegi remonditöö kohta esitanud kalkulatsiooni ega rääkinud summadest. Vastustaja leiab, et leping kestis 11.07.2010 kuni 22.10.2010. Võla kogusumma oli 8404,45 krooni, millest tasumata kommunaalmaksed 4152,45 krooni. On nõus, et avaldaja tasus vastustajale võla ja kommunaalkulude eest kokku 7000 krooni. Üürilepingu ülesütlemise põhjuseks oli, et kolme kuu jooksul olid kokku lepitud summad tasumata ja avaldajaga ei saanud ühendust. Korteri seisukord on tunduvalt halvem kui enne. Kuna kirjalikus vastuses on vastustaja teinud võla arvestused lähtuvalt sellest, et üürileping lõppes 31.10.2010, siis tuleb vastunõuet vähendada 9 päeva üüri võrra ning lõplikuks vastustaja nõudeks kommunaalteenuste võla osas jääb 964,78 krooni, mis teeb 252,85 eurot. Kuna avaldaja tagastas istungil võtmed, siis on vastustaja nõus kahjuhüvitise nõuet vähendama 200 krooni (12,78 euro) võrra ja selles osas on lõplik summa 7249,70 krooni ehk 463,34 eurot.

Avaldaja vastuväiteid vastustaja vastunõudele

Avaldaja vastustaja vastunõuet ei tunnistanud ja vaidles sellele vastu. Avaldaja ei nõustunud vastustaja toodud arvestustega, kuna need on ebaõiged. Ühelgi dokumendil ei ole märgitud vastustaja mainitud summat 4252 krooni seisuga 11.07.2010. Avaldaja vaidleb vastu vastustaja väitele, et korteri eest oli pikka aega maksmata. Augustikuu arve tähtaeg oli 28.09.2010 ja summa ilma viiviseta 992,87 krooni. Avaldaja tasus 24.08.2010 summa 1000 krooni, seega oli augusti eest juba üks kuu enne ära makstud ja võlg ei suurenenud. Avaldajal oli ka suuline kokkulepe korteriühistu esimehega, et vana võlg tasutakse osade kaupa. Sellist kokkulepet, et avaldaja peaks tasuma vana võla 31. augustiks 2010, poolte vahel ei olnud, sellest kuulis avaldaja esmakordselt alles oktoobris. Avaldajale oli arusaamatu, miks nõuab vastustaja kahjuhüvisena ka põrandaliistude maksumust, kuna liistud jäid korteri rõdule. Mingit hüdroisolatsiooni ei olnud vannitoas enne tehtud, seega ei ole õiglane seda ka avaldajalt küsida. On nõus hüvitama kraanikausi ja ventilatsiooniresti maksumuse. Ülejäänud osas leiab, et vastustaja nõue on põhjendamatu. Ei ole ka nõus, et korteri seisukord on pärast remonti halvem kui enne. Remonti ei saanud avaldaja lõpetada, kuna vastustaja takistas tal eluruumile juurdepääsu.

Üüri komisjoni otsuse põhjendused

Üüri komisjon, kuulanud ära üürivaidluse pooled, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et nii avaldaja kui vastustaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt. Üüri komisjon juhendub oma otsuse tegemisel Üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) paragrahvidest 17 ja 19 - 22.

Poolte vahel ei ole vaidlust, et avaldaja A. H. kasutas üürnikuna vastustajale K. K.-le kuuluvat eluruumi Tallinnas XXXXXXXX. Kirjalikku üürilepingut ei sõlmitud. Vaidlust ei ole ka selles, et eluruumi võtmed anti avaldajale üle 11.07.2010 ning üürilepingu tingimustena lepitati kokku, et üürnik maksab korteri kasutamise eest üürina vastustajal korteriühistu ees kogunenud kommunaalteenuste võla ning lisaks jooksvad igakuised kommunaalkulud vastavalt korteriühistu arvetele. Avaldaja pidi eeltoodud tingimustel saada eluruumi üürida kuni 31.detsembrini 2010. Pooled on nõus, et avaldaja on tasunud eluruumi kasutamise eest kokku 7053,90 krooni (450,83 eurot), sh korteriühistu vahendatud kommunaalteenuste eest 7000 krooni ja elektri eest 53,90 krooni.

Pooled vaidlevad selle üle, kui kaua üürisuhe faktiliselt kestis, kas üürnikul oli üürileandja luba eluruumis remondi tegemiseks ning kas üürnik tekitas üürileandjale eespool nimetatud remondi tegemisega kahju.

Avaldaja nõue on tuvastada, et üürisuhe poolte vahel kestis kaks kuud ja 21 päeva (01.08.2010-21.10.2010) ning välja mõista vastustajalt enammakstud üür 233,58 eurot (3654,80 krooni) ja asja kasutamiseks tehtud vajaliku remondi kulud 273,47 eurot (4278,80 krooni) ning tööraha 492,12 eurot (7700 krooni).

Vastustaja nõuab oma vastunõudes, et avaldajalt mõistetakse välja eluruumi olukorra taastamiseks kahjuhüvitis 463,34 eurot (7249,70 krooni) ja tasumata kommunaalkulud 61,66 eurot (964,78) krooni. Üürilepingu kestuse osas leiab vastustaja, et üürileping poolte vahel kehtis 11.07.2010 kuni 22.10.2010.

Komisjon võtab seisukoha esmalt avaldaja nõuetes.

1) Avaldaja palub kõigepealt tunnistada, et üürileping kestis alates 01.08.2010 kuni 21.10.2010. Vastustaja vaidles sellele vastu leides, et üürisuhe kestis alates 11.07.2010 kuni 22.10.2010.

Avaldaja leidis, et üürileping tuleb lugeda sõlmituks alates 01.08.2010, kuna pooled leppisid nii kokku lepingueelsetel läbirääkimistel ja see oli üks tingimus, mille tõttu oli avaldaja üldse nõus vastustaja korterit üürima. Avaldaja möönis, et sai korteri võtmed vastustajalt varem, so enne 01.08.2010. Võttis ka omaks, et võtmete üleandmise päev oli 11.07.2010, kuid sellest ajast leping siiski ei alanud, kuna ta asus faktiliselt korterit kasutama 01.08.2010 ning remonti tegema 04.08.2010. Avaldajal ei olnud esitada ühtegi muud tõendit eeltoodu kohta peale enda ütluste. Kinnitas, et ei teatanud vastustajale eraldi 01.08.2010, et ta asus just sel päeval eluruumi kasutama, kuna leidis, et see oli juba eelnevalt kokku lepitud. Lepingu lõppemise osas leidis, et see lõppes 21.10.2010, kuna sellest ajast teda enam korterisse ei lastud, lukud oli vahetatud.

Vastustaja avaldaja eeltoodud väidetega ei nõustunud. Leidis, et kuna avaldaja sai võtmed 11.07.2010 siis oli tal võimalus hakata kohe korterit faktiliselt ka kasutama ja valdama ning seega pidi leping algama samast kuupäevast. Sellist kokkulepet, et leping algaks 01.08.2010, poolte vahel ei olnud. Vastustaja möönis oma kirjalikus vastuses, et leping poolte vahel võis lõppeda 31.10.2010. Istungil jäid avaldaja esindajad seisukohale, et leping lõppes 22.10.2010, kuna samal kuupäeval vahetas vastustaja korteri välisukse luku ning avaldajat enam korterisse ei lubanud.

Kuna pooled on nii lepingu sõlmimise kui lõppemise ajas erinevatel seisukohtadel ning ühist seisukohta ei leidnud ning seda ei olnud võimalik tuvastada ka ühegi asjas esitatud dokumentaalse tõendiga, siis peab komisjon lepingu kestuse üle otsustamisel lähtuma seadusest.

VÕS § 9 lg 1 sätestab, et leping sõlmitakse pakkumuse esitamise ja sellele nõustumuse andmisega, samuti muul viisil vastastikuste tahteavalduste vahetamise teel, kui on piisavalt selge, et lepingupooled on saavutanud kokkuleppe. VÕS § 9 lg 2 kohaselt pakkumusele nõustumuse andmisega on leping sõlmitud ajast, mil pakkumuse esitaja nõustumuse kätte sai. Kui nõustumus väljendub teos, mis ei ole otsene tahteavaldus, on leping sõlmitud ajast, mil pakkumuse esitaja

teost teada sai, välja arvatud juhul, kui pakkumusest, lepingupoolte vahelisest praktikast või tavast tulenevalt loetakse leping sõlmituks teo tegemisest.

VÕS § 16 lg 1 kohaselt on pakkumus ehk 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 kohaselt on nõustumus ehk aktsept otsese tahteavaldusega või mingi teoga väljendatud nõusolek sõlmida leping.

Pooled ei vaidle selle üle, et vastustaja pakkus avaldajale eluruumi võtmeid 11.07.2010 ning seega tegi avaldajale ettepaneku (oferdi) hakata eluruumi kasutama samast ajast. Avaldaja võttis eluruumi võtmed vastu, seega nõustus vastustaja pakkumusega ehk andis aktsepti. Avaldaja ei ole tõendanud, et vaatama sellele, et eluruumi võtmed anti talle üle 11.07.2010 oli poolte vahel kokkulepe, et lepingu alguseks loetakse 01.08.2010. Vastustaja eitas sellise kokkuleppe olemasolu. Avaldaja möönis, et ta ei teatanud vastustajale, et alustas asja kasutamist tegelikult alles 01.08.2010, seega ei saanud vastustaja kuidagi ka teada, et avaldaja tegelik tahe võis olla, et lepingu alguseks loetakse 01.08.2010. Avaldaja väide, et tal ei olnud võimalik varem kui 01.08.2010 eluruumi kasutama hakata ning seetõttu tuleks lepingu alguseks lugeda 01.08.2010, ei ole asjakohane. Kuigi avaldajal võisid olla põhjused, miks ta ei saanud eluruumi enne 01.08.2010 faktiliselt kasutada, ei oma need lepingu sõlmimise osas tähtsust, kuna ta oli korteri võtmed vastu võtnud ning tal oli võimalus alustada korteri kasutamist enne 01.08.2010, kuid ta ei teinud seda mitte üürilandjast, vaid temast endast olenevatel põhjustel.

Seega, kuna avaldaja võttis vastu vastustaja pakkumuse - võtta eluruumi Tallinnas XXXXXXXX võtmed 11.07.2010 vastu ning asuda seda kasutama ja ei ole tõendatud, et pooled kuidagi teisiti kokku leppisid ning selline käitumine oli piisav selleks, et võiks lugeda, et pooled jõudsid kokkuleppele sõlmida üürileping, siis tuleb järeldada, et üürileping poolte vahel sõlmiti võtmete üleandmisega 11.07.2010.

Üürilepingu lõppemise osas leidis avaldaja, et see lõppes 21.10.2010, kuna sellest ajast ta korterisse enam ei pääsenud. Samas märkis avaldaja, et ta täpselt ei tea, millal korteri lukk vahetati, kuid 21.10.2010 ta enam korterisse sisse ei saanud. Kirjalikku ülesõutlemisavaldust vastustaja avaldajale ei esitanud.

Vastustaja oma kirjalikus vastuses ei märgi, millal ta konkreetselt ukسلuku vahetas. Istungil möönsid vastustaja esindajad, et üürilepingu ülesõutlemist kirjalikult ei tehtud, kuid avaldaja ligipääs eluruumi takistati luku vahetusega, et takistada edasist korteri seisukorra halvendamist. Esindajate väitel vahetati korteri välisukse lukk 22.10.2010.

VÕS § 186 p 4 kohaselt lõpeb võlasuhe võlasuhte lõpetamise kokkuleppega.

VÕS § 309 lg 1 sätestab, et tähtajaline üürileping lõpeb tähtaja möödumisega, kui lepingut ei ole varem erakorraliselt üles öeldud. Tähtajatu üürilepingu võivad nii üürnik kui üürileandja käesolevas peatükis sätestatud järgides üles öelda.

Kuigi kumbki pool ei ole üürilepingu lõpetamiseks ülesõutlemisavaldust esitanud, ei vaidle pooled selle üle, et leping poolte vahel lõppes. Seega võib öelda, et leping lõppes kokkuleppega. Pooled ei ole üksmeelel lepingu lõppemise kuupäeva osas.

ÜVLS § 10 lg 1 kohaselt on üürivaidluses tõend tunnistaja ütlus ja poole seletus, paikvaatlus, eksperdi arvamus ja dokumentaalne tõend. Tõendite suhtes kohaldatakse vastavalt tsiviilkohtumenetluse tunnistajate, paikvaatluse ja eksperdi kohta käivaid sätteid.

Avaldaja ütluse kohaselt ei saanud ta korterisse sisse alates 21.10.2010. Vastustaja seisukoht antud osas ei ole komisjonile teada, kuna oma kirjalikus vastuses ei ole ta seda märkinud. Vastustaja esindajate ütlused ei ole asjas tõendiks. Ühtegi dokumentaalselt tõendit ukse lukkude vahetamise aja vms sellise asjaolu kohta, mis tõendaks lepingu lõppemise aega, esitatud ei ole.

Seega tuleb lepingu lõppemise osas lähtuda avaldaja ütlustest ning tuleb lugeda, et leping poolte vahel lõppes ajast, mil avaldaja ei pääsenud enam korterisse ehk 21.10.2010.

Seega kuulub avaldaja nõue lepingu kehtivuse aja tunnustamiseks rahuldamisele osaliselt ning tuleb tunnistada, et üürileping poolte vahel kehtis alates 11.07.2010 kuni 21.10.2010.

2) Teiseks nõuab avaldaja vastustajalt enammakstud üüri kokku 233,58 euro (3654,80 krooni) välja mõistmist. Avaldaja tugineb oma eeltoodud nõudes VÕS § 296 lg-le 1 leides, et kuna alates 04.08.2010 kuni 21.10.2010 tegi ta korteris remonti ning seetõttu ei saanud asja sihtotstarbekohaselt kasutada (ei saanud seal elada), ei pidanud ta selle aja eest üüri tasuma ning seega üürileandja peab enammakstud üüri tagasi maksma.

Vastustaja vaidles avaldaja nõudele vastu ning leidis, et avaldaja nõue on põhjendamatu. Avaldaja ei saanud korterit kasutada temast endast olenevatel põhjustel ning seega ei kuulu VÕS § 296 lg 1 antud juhul kohaldamisele.

Komisjon tegi eespool kindlaks, et pooled ei vaidle selle üle, et lepingu sõlmimisel oli kokkulepe, et avaldaja tasub üürina vastustajal korteriühistu ees tekkinud võla ning lisaks sellele igakuised jooksvad kommunaalkulud vastavalt korteriühistu arvele. Vaidlust ei ole, et avaldaja tasus perioodil alates lepingu sõlmimisest kuni lõppemiseni kokku 7053,90 krooni (450,83 eurot), sh korteriühistu arvete eest 7000 krooni (447,38 eurot).

Avaldaja leiab, et kuigi lepingu sõlmimisel lepiti kokku, et avaldaja tasub üürina vastustaja võla kommunaalteenuste eest, siis perioodil 01.08.2010 kuni 21.10.2010 ta siiski üüri tasuma ei pidanud, kuna ta ei saanud temast mitteolenevatel põhjustel asja sihtotstarbeliselt kasutada ehk eluruumis elada. Avaldaja on nõus eeltoodud ajavahemiku eest tasuma jooksvad kõrvalkulud, millede eest esitati nimetatud ajal arveid kokku 3345,20 krooni (213,80 euro) eest + elektriarve 53,90 krooni (3,44 eurot). Avaldaja märkis, et asjaolu, mis tal eluruumi kasutamist takistas oli see, et ta tegi korteris remonti (lihvis põrandaid, vahetas tapeeti, remontis vannituba jne) ning seetõttu ei saanud seal samal ajal elada.

VÕS § 296 lg 1 sätestab, et üürnik ei pea maksma üüri ega kandma kõrvalkulusid ajavahemiku eest, mil üürnik ei saanud asja sihtotstarbeliselt kasutada käesoleva seaduse §-s 278 nimetatud puuduse või takistuse tõttu või seetõttu, et üürileandja ei andnud asja tema kasutusse.

Vastavalt VÕS § 296 lg-le 3 peab üürnik üüri maksma ka aja eest, mil ta ei saanud asja kasutada temast oleneval põhjusel, eelkõige oma äraoleku tõttu, kuid ta võib üürist maha arvestada üürileandja poolt kokkuhoitu ja asja teistsuguse kasutamisega saadud kasu väärtuse.

VÕS § 278 kohaselt, kui üüritud asjal tekib lepingu kehtivuse ajal puudus, mille eest üürnik ei vastuta ja mida ta ei pea oma kulul kõrvaldama, või kui asja lepingujärgne kasutamine on takistatud, võib üürnik: 1) nõuda üürileandjalt puuduse või takistuse kõrvaldamist vastavalt käesoleva seaduse §-s 279 sätestatule; 2) nõuda üürileandjalt kolmanda isikuga õigusliku vaidluse ülevõtmist; 3) nõuda üürileandjalt kahju hüvitamist; 4) alandada üüri vastavalt käesoleva seaduse §-s 296 sätestatule; 5) hoiustada üüri vastavalt käesoleva seaduse §-s 298 sätestatule.

Avaldaja ei tõendanud, et asja kasutamist kogu üürilepingu perioodi ajal takistas tal VÕS § 278 kohane asjaolu ehk siis selline puudus, mille eest avaldaja kui üürnik ei vastuta ja mida ta ei pea omal kulul kõrvaldama. Vastupidiselt, avaldaja möönis, et asja kasutamine oli takistatud, kuna ta ise tegi korteris remonti. Remondi ajal ta lihvis põrandaid, vahetas tapeeti jne ning seega ei saanud eluruumis remondi ajal elada. Seega antud juhul ei ole tegemist mitte VÕS § 296 lõikes 1 toodud asjaolude vaid sama paragrahvi lõikes 3 tooduga. Kuna avaldaja ei saanud kasutada eluruumi temast endast olenevatel põhjustel, siis pidi avaldaja selle aja eest üüri maksma ning tal ei ole õigust nõuda eeltoodud ajavahemikul makstud üüri tagastamist tuginedes VÕS § 296 lg-le 1. Kuna avaldajal puudub nõude esitamise õigus VÕS § 296 lg 1 alusel, siis ei pea komisjon

vajalikuks käesoleva nõude juures põhjalikumalt analüüsida, kui palju avaldaja vaidlusel perioodil pidi midagi maksma ning kas tema esitatud arvestused on õiged. Avaldaja nõue ajavahemikul 01.08. – 21.10.2010 enammakstud üüri välja mõistmiseks vastustajalt tuleb jätta rahuldumata.

3) Viimasena nõuab avaldaja vastustajalt asja kasutamiseks vajalike remonditööde jaoks tehtud kulutuste 273,41 euro (4278 krooni) ning tööraha 492,12 euro (7700 krooni) välja mõistmist. Avaldaja leidis, et remonti tehti eluruumis kokkuleppel vastustajaga ning kuna vastustaja lõpetas üürilepingu ennetähtaegselt ning keeldus tehtud remondikulude hüvitamisest, siis tal on õigus eeltoodud nõue esitada. Vastustaja vaidles avaldaja nõudele vastu leides, et kokkulepe remondi osas oli ainult elutoa tapeedi vahetamiseks, ülejäänud tööd tegi avaldaja ilma vastustaja nõusolekuta ning seega ei ole vastustajal ka kohustust neid hüvitada.

VÕS § 285 lg 1 kohaselt võib üürnik üüritud asjale teha parendusi ja muudatusi üksnes üürileandja kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis esitatud nõusolekul. Üürileandja ei või keelduda nõusoleku andmisest, kui parenduste ja muudatuste tegemine on vajalik asja kasutamiseks või asja mõistlikuks majandamiseks.

VÕS § 286 lg 1 kohaselt, kui üürilepingu lõppemisel ilmneb, et asja väärtus on üürileandja nõusolekul tehtud parenduste või muudatuste tõttu oluliselt suurenenud, võib üürnik nõuda selle eest mõistlikku hüvitist. Sama paragrahvi lg 2 sätestab, et muude kui käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud kulutuste hüvitamist võib üürnik nõuda üürileandjalt vastavalt käsundita asjaajamise kohta sätestatule.

VÕS § 1018 lg 1 sätestab, et kui isik (käsundita asjaajaja) teeb midagi teise isiku (soodustatu) kasuks, ilma et viimane oleks talle andnud õiguse tegu teha või kohustanud teda tegu tegema, on käsundita asjaajajal käesoleva seaduse §-des 1019–1023 sätestatud õigused ja kohustused, kui: 1) soodustatu kiidab asjaajamise heaks; 2) asjaajamisele asumine vastab soodustatu huvile ja tegelikule või eeldatavale tahtele; 3) asjaajamisele asumata jätmise korral jääks õigeaegselt täitmata soodustatu seadusest tulenev kohustus kolmandat isikut ülal pidada või on asjaajamisele asumine muul põhjusel avalikes huvides oluline.

VÕS § 1023 lg 1 kohaselt võib käsundita asjaajaja nõuda, et soodustatu hüvitaks talle asjaajamisel tehtud kulutused ja vabastaks ta asjaajamisel võetud kohustustest. Kulutuste hüvitamist ja asjaajamisel võetud kohustustest vabastamist võib käsundita asjaajaja nõuda ulatuses, milles käsundita asjaajaja võis kulutuste tegemist või kohustuste võtmist pidada mõistlikult vajalikuks.

Tulenevalt VÕS § 285 lg-st 1 võib üürnik teha parendusi ja muudatusi üüritud asjal üksnes üürileandja kirjalikku taasesitamist võimaldava loa olemasolul. Suulise nõusoleku korral ei ole seaduses toodud vorminõue täidetud ja tuleb lugeda, et üürileandja luba parenduste tegemiseks ei olnud.

Avaldaja ei väitnud, et ilma remonti tegemata poleks ta saanud asja kasutada. Seega ei olnud vastustaja kohustatud remondi tegemiseks nõusolekut andma.

Avaldaja möönis, et vastustaja ei ole andnud otseselt kirjalikult taasesitatavas vormis nõusolekut eluruumis parenduste (st remondi) tegemiseks. Avaldaja leidis, et sellise nõusolekuna tuleks käsitleda vastustajalt 09.10.2010 avaldajale saadetud e-kirjas märgitud, kus vastustaja kirjutab, et: „mul polnud midagi korteris kõpitsemise vastu juhul, kui põhitingimus on täidetud.“

Vastustaja oli seisukohal, et andis loa ainult tapeedi vahetuseks, kuid ülejäänud osas tegi avaldaja tööd omal vastutusel. Korter oli elamiseks täiesti kasutatav. Vastustaja märkis, et eelpool märgitud e-kirjas ei andnud ta nõusolekut remondi tegemiseks. Avaldaja oli lepingu sõlmimisel ka kinnitanud, et tehtavate tööde eest raha ei küsita. Avaldaja ei ole esitanud vastustajale kooskõlastamiseks ühtegi remonditööde eelarvet ega tehtavate tööde mahtu.

Kuna avaldaja ei ole tõendanud, et vastustaja andis talle seaduses sätestatud vormis loa remondi tegemiseks, siis tuleb asuda seisukohale, et avaldaja tegi korteris remonti ilma üürileandja nõusolekuta.

VÕS § 286 lg 1 alusel saab üürnik nõuda üürilepingu lõppemisel asjale tehtud parenduste hüvitamist ainult siis, kui on täidetud kõik nimetatud sättes toodud tingimused, see tähendab üürnik on parendused tõesti teinud, tal oli üürilandja nõusolek parenduste tegemiseks, parenduste või muudatuste tõttu on üüritud asja väärtus oluliselt suurenenud ning pooltevaheline leping on lõppenud. Kuna komisjon tegi eespool kindlaks, et avaldaja tegi remonti ilma üürileandja nõusolekuta, siis ei ole kõik VÕS § 286 lg-s 1 toodud tingimused täidetud ning avaldajal ei ole õigust nõuda üürilepingu lõppemisel eluruumis tehtud parenduste eest hüvitist VÕS § 286 alusel.

Siiski on komisjon seisukohal, et avaldajal on õigus nõuda osaliselt tema tehtud kulude ja tööde hüvitamist vastavalt VÕS-is sätestatud käsundita asjaajamise sätetele. Juba eespool viidatud VÕS § 1018 lg 1 ja VÕS § 1023 lg 1 kohaselt tekib isikul, kes on teise nimel käsundita asja ajanud, õigus nõuda soodustatud isikult kulutuste hüvitamist, kui viimane kiidab käsundita asja ajanu asjaajamise heaks.

Vaidlust ei ole selles, et vastustaja on heaks kiitnud, et avaldaja võis vahetada vaidlusaluse eluruumi elutoas tapeedi. Seega on vastustaja avaldaja tehtud tööd osaliselt heaks kiitnud ning selles osas on avaldajal õigus nõuda tehtud tööde hüvitamist tuginedes VÕS § 1018 lg-le 1 ja §-le 1023.

Avaldaja esitatud remondiks tehtud kulutuste kalkultatsioonist (tlk 11) ning remonttööde kirjeldusest ja tööde arvestusest (tlk 17) nähtub, et elutoa tapeedi ostmiseks kulutas avaldaja 60,59 eurot (948 krooni) ja tapeedi panemiseks kulus avaldajal 34 töötundi. Avaldaja hindab mõistlikuks töötunni hinnaks 4,47 eurot (70 krooni) üks tund, seega on elutoa tapeedi vahetuseks kulunud töö maksumuseks 151,98 eurot (2380 krooni).

Vastustaja ei ole avaldaja määratud tapeedi maksumusele vastuväiteid esitanud, kuid on leidnud, et avaldaja esitatud töödeks kulunud tööaja arvestus on ülepaisutatud. Vastustaja on nõus arvestama tapeedi ostmiseks kulunud summa maha avaldajalt nõutavast kahju hüvitisest (ning on seda ka oma kahjunõude arvestuses arvesse võtnud), kuid tehtud tööde osas ei ole ta tasaarvestust teinud.

Komisjon on seisukohal, et kuna vastustaja kiitis heaks tapeedi vahetuse elutoas, siis tuleb selles osas avaldajale hüvitada ka tapeedi vahetusele kulunud tööaeg. Samas on komisjon nõus vastustajaga selles, et avaldaja esitatud tööaja arvestus on kohati ülepaisutatud ning seda ka elutoa tapeedi paigaldamise osas. Komisjoni hinnangul ei ole mõistlik eeldada, et 18m² suuruse ruumi tapeetmiseks (koos eeltöödega) kulub üle nelja tööpäeva (34 tundi : 8 tunniga = 4,25). Avaldaja on oma tööde arvestuses leidnud, et garderoobi tapeedi panekule (samuti koos eeltöödega) kulus 7,5 tundi. Garderoobi seina pindalaks on avaldaja märkinud 13,3m² ja elutoa seina pindalaks 34,5m², seega on elutoa sein garderoobi omast 2,6 korda suurem. Korrutades garderoobi tapeetmisele kulunud tööaja (7,5 tundi) 2,6-ga saame elutoa tapeetamise tööajaks 19,5 tundi (ehk natuke üle kahe tööpäeva), mis on reaalsem aeg, kui avaldaja poolt pakutud. Seega leiab komisjon, et avaldaja töö ajaks elutoa tapeetimisel tuleks lugeda 19,5 tundi ning selle maksumuseks 87,17 eurot (1365 krooni).

Eeltoodule tuginedes tuleb avaldaja nõue eluruumi kasutamiseks vajalike remonditööde jaoks tehtud kulutuste ning tööraha välja mõistmiseks rahuldada osaliselt, mõistest vastustajalt avaldaja kasuks välja remondikulu 60,59 eurot (948 krooni) ja tööraha 87,17 eurot (1365 krooni), kokku 147,76 eurot (2313 krooni).

Seega kuulub avaldaja avaldus rahuldamisele osaliselt.

Vastustaja on vastunõudena avaldaja vastu esitanud kaks nõuet.

4) Esmalt nõuab vastustaja avaldajalt eluruumi olukorra taastamiseks kahjuhüvitist kokku 463,34 eurot (7249,70 krooni).

Juba eespool viidatud VÕS § 285 kohaselt võis üürnik teha üüritud asjale muudatusi ja parendusi ainult üürileandja kirjalikku taasesitamist võimaldava loa olemasolul.

VÕS § 285 lg 2 sätestab, et kui üürileandja on parenduste ja muudatustega nõustunud, võib ta endise olukorra taastamist nõuda üksnes juhul, kui selles on kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis kokku lepitud.

Seega eeltoodud sätetest tulenevalt, kui üürnikul üürileandja vastavas vormis luba parenduste tegemiseks ei ole, siis ei ole tal õigust parendusi teha ning üürileandjal tekib õigus nõuda endise olukorra taastamist.

Vastustaja leiab, et avaldaja on ilma loata tehtud remonditööde käigus oluliselt halvendanud eluruumi olukorda ning seda eriti vannitoa osas ja ta nõuab endise olukorra taastamiseks kahjuhüvitise määramist. Vastustaja märgib, et vannitoast puuduvad kraanikauss, vann, põrandakate ja ventilatsiooni rest. Samuti on avaldaja jätnud elutoa tapeedi vahetuse käigus tagasi panemata põrandaliistud. Vastustaja esitatud kalkulatsiooni kohaselt on eluruumi endise olukorra taastamiseks vajalike tööde maksumus 248,62 eurot (3890 krooni), sh põrandaliistude paigaldus, hüdroisolatsiooni tööd, vannitoa põrandakatte paigaldus, san tehnilised tööd (vee ja kanalisatsiooni ühendus, kraanikausi ja vanni vuukimine), sein ja lae viimistlus ning ventilatsiooniava sulgemine. Töödele lisandub materjalide maksumus 163,93 eurot (2565 krooni), sh põrandaliistud, põrandakate, ventilatsioonirest, viimistlusmaterjal, kraanikauss, hüdroisolatsioon ja materjalide transport. Kokku on vastustaja kahju seega 412,55 eurot (6455 krooni), mis koos käibemaksuga (20%) teeb 495,06 eurot (7746 krooni). Eeltoodule on vastustaja lisanud veel vahetatud ukseeluk maksumuse 42,18 eurot (660 krooni) ja avaldajalt tagasi saamata võtmete maksumuse 12,78 eurot (200 krooni). Kokku leiab vastustaja, et avaldaja tekitatud kahju on 550,02 eurot (8606 krooni). Nimetatud summast on vastustaja nõus maha arvestama avaldaja tehtud kulud elutoa tapeedi ostmisele, mille hinnaks on vastustaja leidnud 73,90 eurot (1156,30 krooni). Komisjoni istungil vähendas vastustaja oma nõuet 12,78 euro (200 krooni) võrra, kuna avaldaja tagastas vastustajale eluruumi võtmed. Kokku jäi seega vastustaja kahjuhüvitise nõudeks 463,34 eurot (7249,70 krooni).

Avaldaja vaidles vastustaja nõudele vastu ning ei olnud nõus, et avaldaja tegevus korteris oleks korteri olukorda oluliselt halvendanud. Avaldaja tunnistas, et ta eemaldas vannitoast vastustaja märgitud esemed, kuid märkis, et ta oleks need tagasi pannud, kui vastustaja ei oleks üürilepingut lõpetanud ja takistanud avaldaja sissepääsu korterisse. Avaldajal olid kõik tööde lõpetamiseks vajalikud materjalid olemas. Samuti jäid vastustaja nõutavad põrandaliistud korteri rõdule. Avaldaja oli nõus vastustajale hüvitama vannitoa kraanikausi ja ventilatsiooniresti maksumuse, kuna need läksid katki ja ta oleks need niikuinii omal kulul asendanud.

Komisjon leiab, et vastustaja nõue on mõistlik ja põhjendatud. Komisjon tegi eespool kindlaks (otsuse p-is 3), et avaldajal ei olnud vastustaja kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis luba eluruumis remondi tegemiseks, kuid vastustaja kiitis hiljem heaks elutoa tapeedi vahetuse. Kuna avaldaja tegi remondi (va elutoa tapeedi vahetuse) ilma loata ning tööd jäid ka lõpule viimata, siis tekkis vastustajal tuginedes VÕS § 285 lg-tele 1 ja 2 õigus nõuda endise olukorra taastamist. Vastustaja ei soovinud, et avaldaja taastaks olukorra ise, kuna avaldaja oli tema silmis usalduse kaotanud ning seega nõudis ta olukorra taastamiseks kahjuhüvitise välja mõistmist.

Poolte vahel ei ole vaidlust selles, et vaidlusaluse korteri vannitoast on eemaldatud vastustaja märgitud esemed ning need on eemaldanud avaldaja. Et vaidlusalused esemed olid enne korteri vannitoas, kuid on hiljem sealt eemaldatud, võib lugeda tõendatuks ka mõlema poole esitatud fotodega (tlk 28-56 ja 66-73). Samuti ei ole vaidlust selles, et korteri elutoas on peale tapeedi vahetamist tagasi panemata põrandaliistud, mida on samuti näha poolte esitatud fotodelt. Vastustaja kinnitas oma kirjalikus vastuses, et elutoa põrandaliistud on kadunud. Avaldaja

vaidles sellele vastu, väites, et liistud jäid rõdule. Samas ühelgi avaldaja esitatud fotol põrandaliiste näha ei ole, seega ei saa lugeda avaldaja väidet tõendatuks. Asjaolu üle, et vastustaja paigaldas korterile uue välisluku, samuti pooled ei vaidle.

Avaldaja vastuväited vastustaja nõudele hüdroisolatsiooni osas ei ole komisjoni hinnangul asjakohased. Juhul, kui avaldaja ei oleks vastustaja nõusolekuta vannitoa põrandakatet eemaldanud, ei oleks vastustajal olnud vajadust seda taastada. Kuna vannitoa puhul on tegemist niiske ruumiga, siis ei ole mõistlik eeldada, et vastustaja taastab põranda selliselt, et ta jätab selle isoleerimata ehk siis põranda endise olukorra taastamisega kaasnevad vajalikud kõrvaltööd tegemata.

Kokkuvõttes leiab komisjon, et vastustaja nõutavad tööd ja materjalid on vastavuses sellega, mida on vaja teha korteri endise olukorra taastamiseks. Kuna avaldaja on osaliselt (kraanikausi ja ventilatsiooni resti osas) vastustaja nõuet tunnistanud ning komisjoni hinnangul on ka ülejäänud osas vastustaja nõue põhjendatud ja mõistlik, siis kuulub vastustaja nõue eluruumi endise olukorra taastamiseks rahuldamisele täies ulatuses ning avaldajalt kuulub vastustaja kasuks välja mõistmisele 463,34 eurot (7249,70 krooni).

Eespool komisjon otsustas (otsuse p-is 3), et vastustajalt tuleb avaldaja kasuks välja mõista remondikulu 60,59 eurot (948 krooni) ja tööraha 87,17 eurot (1365 krooni), kokku 147,76 eurot (2313 krooni).

Kuna komisjon leidis otsuse punktis 4, et ka vastustaja kahjuhüvitise nõue on põhjendatud ning vastustaja on oma kahjuhüvitise nõudest maha arvestanud avaldaja kantud kulud elutoa tapeedi soetamisele 73,90 euro (1156,30 krooni) ulatuses, mille osas komisjon eespool avaldaja nõude rahuldab, siis tuleb avaldaja kasuks välja mõistatud kahjuhüvitise summat otsuse punktis 3 selle võrra vähendada ning mõista reaalselt vastustajalt avaldaja kasuks välja kahjuhüvitisena korteri remondikulu 79,86 eurot (1155,66 krooni).

5) Teiseks nõuab vastustaja avaldajalt tasumata kommunaalkulude 61,66 euro (964,78 krooni) välja mõistmist.

Vastustaja arvestuste kohaselt (vastutaja vastus, tlk 64) pidi avaldaja tasuma perioodil 11.07.2010 kuni 31.10.2010 kommunaalkulude eest kokku 4152,45 krooni (265,39 eurot). Lisaks sellele pidi avaldaja tasuma üürina varasemalt tasumata kommunaalmaksete summa 4252 krooni (271,75 eurot) seisuga 11.07.2010. Seega pidi avaldaja tasuma kogu üürilepingu perioodi jooksul 8404,45 krooni (537,14 eurot). Vastustaja oli nõus, et avaldaja tasus lepingu kestel kommunaalteenuste eest kokku 7000 krooni ning leidis, et avaldajal on tasumata 1404,45 krooni (89,76 eurot). Komisjoni istungil olid vastustaja esindajad nõus lepingu lõppemisega 22.10.2010. Kuna vastustaja oli eelnevalt arvestanud kommunaalteenuste võlga seisuga 31.10.2010, siis vähendasid esindajad nõuet summa võrra, mis katab üheksa päeva kommunaalteenuste maksumuse ning jäid nõude juurde välja mõista avaldajalt kommunaalkulud 964,78 krooni ehk 61,66 eurot (vastustaja esindaja on ekslikult istungil arvestanud eeltoodud summa euro ekvivalendiks 252,85 eurot).

Avaldaja vaidles vastustaja nõudele vastu, kuna leidis, et on tasunud isegi rohkem, kui ta lepingu kestvuse ajal pidi tasuma, kuna poolte vahel kokkulepitud nn üür (ehk vastustaja võlg korteriühistule varasemate kommunaalteenuste eest) oli arvestatud kuni 31.12.2010. Kuna avaldaja lahkus eluruumist varem ning maksis kõik sellel ajal esitatud kommunaalteenuste arved ning ka osa üürist, siis ei saanud tal võlga tekkida. Avaldaja oli seisukohal, et pidi üürina tasuma kommunaalteenuste võla (koos viivistega) seisuga 31.07.2010 kokku 5821,29 krooni (382,09 eurot) ning kuni 21.10.2010 pidi ta tasuma kommunaalteenuste eest 3354,20 krooni (214,37 eurot).

Komisjon tegi käesoleva otsuse punktis 1 kindlaks, et suuline üürileping poolte vahel kestis 11.07.2010 kuni 21.10.2010. Poolte vahel ei ole vaidlust selles, et üürilepingu sõlmimisel lepit

kokku, et avaldaja tasub üürina vastustajal ühistu ees oleva kommunaalteenuste võla ning lisaks sellele ka igakuised kommunaalteenused vastavalt korteriühistu esitatavatele arvetele.

Komisjon on nõus vastustajaga selles, et üürina tasumisele kuulunud summa tuleb arvestada 11.07.2010 seisuga, kuna komisjon asus eespool seisukohale, et nimetatud ajast tuleb lugeda pooltevaheline leping sõlmituks. Siiski jäi komisjonile arusaamatuks, kuidas vastustaja sai võla summaks 11.07.2010 seisuga 4252 krooni. Nimetatud summa ei kajastu ühelgi avaldaja esitatud korteriühistu arvel (tlk 6-10), samuti ei tule selline summa kokku arvestuslikult. Korteriühistu juulikuu arve kohaselt on võlg seisuga 01.07.2010 kokku 3878,91 krooni ja viivis 59,95 krooni, mis teeb kokku 3938,86 krooni (251,74 eurot). Juulikuu eest tasumisele kuulunud kommunaalteenuste summa kokku on 913,67 krooni (58,39 eurot), seega kuni 11.07.2010 (so 10 päeva eest) tuli võlale lisaks 294,73 krooni (18,84 eurot) (30 päeva 913,67 krooni, üks päev seega 29,47 krooni ning 10 päeva 294,73 krooni). Kokku kogu võla summa 11.07.2010 seisuga oli seega 4233,59 krooni (270,58 eurot).

Samuti ei ole komisjon vastustajaga nõus selles, et kogu eeltoodud nn üürisumma tuleb arvestada avaldaja võlaks. Pooled ei vaielnud selle üle, et esialgu oli kokkulepe, et üürileping kestab kuni 31.12.2010 ning eeltoodud üürisumma pidi avaldaja maksma kogu üürilepingu perioodi üüri katteks. Seega pidi 11.07.2010 seisuga arvestatud võlg 4233,59 krooni (270,58 eurot) olema viie kuu ja 21 päeva eest, mis teeb ühe päeva üüritasuks 24,33 krooni ja ühe kuu tasuks 729,93 krooni. Tegelikult kestis pooltevaheline leping aga kuni 21.10.2010 ehk kolm kuud ja 10 päeva, seega pidi avaldaja selle aja eest maksma 2433,09 krooni (155,50 eurot).

Jooksvate kommunaalkulude eest pidi avaldaja kogu lepingu kestvuse aja jooksul (11.07. – 21.10.2010) tasuma järgmiselt: juulikuu 21 päeva eest 618,87 krooni (39,55 eurot), augustikuu eest 992,87 krooni (63,46 eurot) + viivis 80,90 krooni (5,17 eurot), septembrikuu eest 1205,74 krooni (77,06 eurot) + viivis 101,25 krooni (6,47 eurot) ning oktoobrikuu arve eest 21 päeva ulatuses 923,25 krooni (59,01 eurot) (oktoobrikuu arve tervikuna 1362,89 krooni, seega 1 päev 43,95 krooni ja 21 päeva vastavalt $43,95 \times 21 = 923,25$ krooni) + viivis 21 päeva eest 41,19 krooni (2,63 eurot) (kogu arvel olev viivis 60,80 krooni, seega ühe päeva eest 1,96 krooni ja 21 päeva eest 41,19 krooni). Kokku pidi avaldaja tasuma ajavahemikul 11.07.2010 kuni 21.10.2010 kommunaalteenuste eest koos viivistega vastavalt korteriühistu arvetele 3964,07 krooni (253,35 eurot). Koos 11.07.2010 seisuga arvestatud võlaga pidi avaldaja kokku tasuma seega $3964,07 + 2433,09 = 6097,16$ krooni (389,68 eurot). Avaldaja tasus lepingu kestel kokku kommunaalteenuste katteks 7000 krooni (447,38 eurot). Seega ei ole avaldajal võlga vastustaja ees ning vastustaja nõue kommunaalteenuste võla välja mõistmiseks tuleb jätta rahuldamata. Vastustaja avaldus (vastunõue) kuulub rahuldamisele osaliselt.

Üürikomisjoni liige
Kaja Tassa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa