

Üürivaidlusasja number	11-1/76/11
Otsuse kuupäev	01.09.2011.a., Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Kaja Tassa istungi sekretär Maarika Snoting.
Üürivaidlusasi	A.-M. M. (elukoht xxx, Tallinn) avaldus R. R. (ik xxx, elukoht xxx, Tallinn) vastu nõuetes mõista temalt välja üüri- ja kõrvalkulude võlg xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamise eest 13.05.2011 seisuga 367,72 eurot, millele lisandub viivis iga viivitatud päeva eest 3,6365 eurot kuni võla tasumiseni.
Asja läbivaatamise kuupäev	23.08.2011
Istungil osalenud isikud	Avaldaja A.-M. M., vastustaja R. R., tunnistaja M.-J. N.

Resolutsioon **Tallinna Üürikomisjon otsustas:**

- 1. Avaldus rahuldada osaliselt.**
- 2. Välja mõista R. R.lt A.-M. M. kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamise eest 317,72 eurot (kolmsada seitseteist eurot 72 senti).**
- 3. Välja mõista R. R.lt viivis maksmisega viivitamise eest 3,17 eurot (kolm eurot 17 senti) iga maksmisega viivitatud päeva eest alates 13.05.2011 kuni võla tasumiseni.**

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 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 ja täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Üürikomisjonile 18.05.2011 esitatud avalduse kohaselt sõlmisid avaldaja kui üürileandja ja vastustaja kui üürnik 28.02.2011 eluruumi üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi andmiseks üürniku kasutusse üüriga 250 eurot kuus, millele lisandub tasu tarbitud kommunaalteenuste, elektri ja kütte eest. Lepingus oli ette nähtud, et kuu 28. kuupäevaks tuleb tasuda järgmise kuu üür ja vastavalt arvetele ka muude kulutuste eest ning et maksmisega

viivitamisel on viivis 1% tasumata summalt iga viivitatud päeva eest. Üürileping poolte vahel lõppes 22.04.2011, kui avaldaja sai kätte korteri võtmed. Avaldaja koostas selle kohta ka akti, kuid vastustaja ei olnud nõus aktile alla kirjutama. Raha ei üüri ega kõrvalkulude eest avaldaja ei saanud. Sellest tulenevalt arvestab avaldaja võla suuruseks 13.05.2011 seisuga 483,08 eurot, millest arvestab maha tagatisraha jäägi. Võlg jaguneb järgmiselt: 1) lepingujärgne üür 28.03.2011 - 22.04.2011 eest 191,66 eurot, millele lisandub viivis 1,9199 eurot päevas, seisuga 13.05.2011 on viivis 87,90 eurot; 2) märtsi elektri eest 35,92 eurot (maksetähtaeg 12.04.2011), millele lisandub viivis 0,3592 eurot päevas, seisuga 13.05.2011 on viivis 11,31 eurot; 3) märtsi kütte eest 88,64 eurot (maksetähtaeg 18.04.2011), millele lisandub viivis 0,8864 eurot päevas, seisuga 13.05.2011 on viivis 13,29 eurot; 4) kommunaalteenuste arve 47,43 eurot (maksetähtaeg 28.04.2011), millele lisandub viivis 0,4743 eurot päevas, seisuga 13.05.2011 on viivis 7,1145 eurot. Päevane viivis kokku on 3,6365.

Avaldaja käes on tagatisraha 250 eurot, millest ta arvestab maha aprillikuu arved: elektri eest 23,43 eurot, kütte eest (01.04.2011 – 22.04.2011) 30,79 eurot ja kommunaalteenuste arve + vesi (01.04.2011 – 22.04.2011) 30,42 eurot ning lõhutud vara eest 50 eurot. Tagatisraha jääk on selle tulemusel 115,36 eurot, mille arvestab maha võla viivisest.

Kokku on vastustaja võlg 13.05.2011 seisuga 367,72 eurot, millele lisandub iga viivitatud päeva eest viivis 3,6365 eurot kuni võla tasumiseni.

Üürikomisjoni istungil esitas avaldaja 29.03.2011 vastustajale saadetud e-kirja, kinnitamaks, et andis vastustajale võimaluse maksta eluruumi eest pangaarvele. Esitas ka 22.04.2011 akti, kus on loetletud vastustaja võlg üürilepingu lõppemise päeva seisuga. Avaldaja jäi kirjalikus avalduses esitatud põhjenduste ja nõuete juurde. Selgitas, et üürilepingu sõlmimisel 28.02.2011 sai ta üürnikelt 250 eurot üüri ja 250 eurot tagatisraha. Järgmisel maksetähtpäeval, 28.03.2011, üürnikud midagi ei maksnud. Üürileping lõppes 22.04.2011, kui üürnikud andsid tagasi korteri võtmed. Avaldaja koostatud aktile üürnikud alla ei kirjutanud. Kinnitas, et üürnikud ei ole avaldajale pärast 28.02.2011 eluruumi eest midagi maksnud. Nõuab võlga, mis koosneb üürist kuni 22.04.2011 ja märtsikuu kõrvalkuludest. Aprillikuu kõrvalkulud on maha arvestanud tagatisrahast. Loobus lõhutud vara eest 50 euro tagatisrahast mahaarvamisest.

Vastustaja vastus

Vastustaja esitas 12.08.2011 üürikomisjonile kirjaliku vastuse, milles ta avaldaja nõuet ei tunnista ja vaidleb sellele vastu. Vastuse kohaselt sõlmis vastustaja koos kaasüürnikuga 28.02.2011 avaldajaga kirjaliku üürilepingu ja nad maksid talle kokku 500 eurot. Kirjalik üürileping sõlmiti üürnike nõudmisel, kuid akti eluruumi ega selles olevate esemete seisukorra kohta siis ei koostatud. Üürileandja soovis maksete tasumist sularahas. Pärast eluruumi sissekolimist teatasid üürnikud üürileandjale e-kirjaga eluruumis olevate asjade puudustest, üürileandja selles osas midagi ette ei võtnud. Tulenevalt tekkinud konfliktsituatsioonist esitasid üürnikud üürileandjale kompromissettepaneku, kuid konfliktsituatsioon jätkus. Üürileping lõpetati 22.04.2011, üürnikud andsid üürileandjale üle korteri võtmed ning üüri ja kõrvalkulude katteks sularahas 250 eurot. Üürileandja nõudis neilt ligi 400 eurot, kuid üürnikel ei olnud võimalik hetkel rohkem maksta. Vastustaja palub jätta avaldaja nõuded rahuldamata.

Üürikomisjoni istungil vaidles vastustaja avaldaja nõuetele vastu. Väitis, et üürilepingu sõlmimisel maksti avaldajale 2 x 250 eurot ja lepingu lõppemisel maksis ta avaldajale sularahas veel 250 eurot. Raha maksmise juures oli kaasüürnik M.-J. N. Üürileandja esitatud aktile keeldus ta alla kirjutamast, sest eluruumi sissekolimisel akti ei koostatud. Avaldaja esitatud arvetele ega võlaperioodile vastustaja vastu ei vaieldud.

Tunnistaja ütlused

Tunnistaja M.-J. N. istungil antud ütluste kohaselt elas ta vaidlusaluses eluruumis koos vastustajaga. Eluruumi koliti sisse 28.02.2011 ja välja koliti 22.04.2011. Väljakolimise päeval olid nad eluruumis koos üürileandjaga kolmekesi. Üürnikud andsid võtmed ära, üürileandja kirjutas lõhutud asjade kohta paberi, üürnikud andsid 250 eurot ja lahkusid. Raha üleandmise detaile (kumb üürnikest raha üürileandjale üle andis, millistes kupüürides maksti) ei mäleta. Ei mõelnud ka, et üürileandja kirjutatud paberile raha maksmise kohta midagi kirjutada. Sellest, et peavad üürileandjale maksuma 250 eurot, said nad teada varem.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära üürivaidluse pooled ja tunnistaja, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) paragrahvidest 17 ja 19 - 22.

Komisjon tegi kindlaks, et avaldaja A.-M. M. üürileandjana ja vastustaja R. R. üürnikuna sõlmisid 28.02.2011 eluruumi üürilepingu Tallinnas xxx asuva 3-toalise korteri andmiseks üürniku kasutusse elamiseks tähtajaga alates 28.02.2011 kuni 28.02.2012 (üürileping, tlk 3-6). Üürilepingu p 5.12 kohaselt asus eluruumi koos üürnikuga elama kaasvastutajana M.-J. N. Üürnik kohustus maksuma korteri kasutamise eest üüri 250 eurot kuus (üürilepingu p 3.1), järgmise kuu üür tuli maksta iga kuu 28. kuupäevaks (üürilepingu p 3.2). Lisaks üürile pidi üürnik tasuma kõigi tema tarbitud kommunaalteenuste (sh vesi, kanalisatsioon, kütte) eest vastavalt tariifidele või näitudele arvete alusel, elektri eest vastavalt voolumõõtja näidule ning teiste kommunaal- ja sideteenuste eest vastavalt teenuse osutaja arvetele (üürilepingu p 3.4). Kokku lepiti ka, et nimetatud summade maksmisega viivitamisel maksab üürnik viivist 1% tasumata summalt iga viivitatud päeva eest.

Poolte vahel ei ole vaidlust, et üürilepingu sõlmimisel maksis vastustaja avaldajale ühe kuu üüri 250 eurot ja tagatisraha 250 eurot. Poolte vahel ei ole vaidlust ka selles, et üürileping lõppes 22.04.2011.

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri ajavahemiku 28.03.2011 – 22.04.2011 eest 191,66 eurot. Lisaks sellele, märtsis 2011 tarbitud elektri eest nõuab avaldaja 35,92 eurot, kütte eest 88,64 eurot ja kommunaalteenuste eest 47,43 eurot, mis teeb kõrvalkulude eest kokku 171,99 eurot. Avaldaja nõuab vastustajalt ka viivist 3,6365 eurot päevas iga maksmisega viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni. Aprilli 22 päeva kõrvalkulude arved on avaldaja tasaarvestanud vastustaja makstud tagatisrahaga järgmiselt: elektri eest 23,43 eurot, kütte eest 30,79 eurot, kommunaalteenuste eest 30,42 eurot, kokku 84,64 eurot.

Vastustaja vaidleb nõuetele vastu põhjendusel, et kuna ta maksis avaldajale lepingu lõppemise päeval 250 eurot, ei ole tal avaldaja ees võlga. Avaldaja eitab, et talle lepingu lõppemise päeval raha maksti.

Vastavalt 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.

Poolte vahel ei ole vaidlust selles, et vastustaja üürnikuna sai eluruumi enda kasutusse, tarbis talle osutatud kommunaalteenuseid ega ole vaidlustanud kommunaalteenuste osutamist. Vaidlust ei ole ka selles, et üürnik sai igakuiselt arveid, millele oli kantud tasumisele kuuluvate kõrvalkulude suurus (arved, tlk 8-13). Arvetele kantud summasid vastustaja vaidlustanud ei ole. Nii vastustaja kirjalikust vastusest kui ka komisjoni istungil antud seletustest järeldab komisjon, et vastustajal võis olla pärast eluruumi sissekolimist etteheiteid eluruumi ja selle sisustuse seisukorra kohta, kuid tõendeid, et vastustaja oleks sellele asjaolule tuginedes taotlenud avaldajalt näiteks üüri alandamist, komisjonile esitatud ei ole. Seega, kuna üürilepinguga võttis vastustaja endale kohustuse tasuda nii üüri kui ka kõrvalkulude eest igakuiselt, pidi ta seda igakuiselt ka tegema.

Vastustaja maksis avaldajale üürilepingu sõlmimisel 28.02.2011 üüri ajavahemiku 28.02.11 – 28.03.2011 eest 250 eurot ja tagatist 250 eurot. Vastustaja väidab, et ta maksis ka 22.04.2011 avaldajale sularahas 250 eurot, mida avaldaja eitab. Vastustaja kinnitab raha maksmist enda ja tunnistaja ütlustega, kirjalikke tõendeid selle kohta ei ole. Vaidlust ei ole, et lepingujärgsel maksetähtpäeval 28.03.2011 vastustaja avaldajale midagi ei maksnud.

VÕS § 91 lõikest 1 tulenevalt võib rahalise kohustuse täita sularahas. VÕS § 95 lõige 1 sätestab, et võlausaldaja peab kohustuse täitmise vastuvõtmisel andma võlgnikule tema nõudel kohustuse täitmise vastuvõtmise kohta kirjaliku tõendi (täitmise kviitung). Nii vastustaja seletuste kui ka tunnistaja istungil antud ütluste kohaselt maksid nad avaldajale raha vaidlusaluses korteris võtmete äraandmise päeval, kuid tõendit raha saamise kohta nad avaldajalt ei nõudnud. Vastustaja ja tunnistaja ei osanud komisjoni istungil mõistlikult põhjendada, miks nad seda ei teinud. Seega otsest tõendit raha avaldajale üleandmise kohta komisjonile esitatud ei ole.

Analüüsides vastustaja seletusi ja tunnistaja ütlusi leiab üürikomisjon, et need ei kinnita ega tee usutavaks raha maksmist avaldajale 22.04.2011. Vastustaja seletuste kohaselt andis raha avaldajale üle tema, samas tunnistaja ütluste kohaselt tunnistaja ei mäleta, kes raha üle andis. Raha üleandmine oli toimunud väidetavalt 22.04.2011. Vastustaja sai avaldaja avalduse koos lisadega üürikomisjoni vahendusel kätte 12.07.2011 (allkirjaleht, tlk 30). Vastuse, milles sisaldus ka taotlus tunnistaja ülekuulamiseks ja millele on lisaks vastustajale alla kirjutatud ka istungil tunnistajana viibinud M.-J. N., esitati üürikomisjonile 12.08.2011 (tlk 31). Seega raha väidetava üleandmise päevast oli päevani, mil vastustaja sai teada avaldaja nõudest enda vastu, möödunud 11 nädalat, so alla kolme kuu. Ajavahemik üürikomisjoni vahendusel menetluskirjelduste kättesaamisest kuni komisjonile kirjaliku vastuse esitamiseni oli üks kuu. Üürikomisjoni istung toimus neli kuud pärast väidetavat raha üleandmise päeva. Komisjoni hinnangul ei ole 3–4 kuune ajavahemik selline, mille jooksul võiks 23-aastaselt inimesel ununeda 250 euro suuruse rahasumma üleandmise üksikasjad, sh näiteks see, kumb kahest isikust raha üürileandjale üle andis. Teisest küljest, ajavahemik alates 12.07.2011 (kui vastustaja sai teada tema vastu esitatud nõudest) kuni üürikomisjoni istungi toimumiseni 23.08.2011 oli komisjoni hinnangul piisav selleks, et vastustaja ja tunnistaja oleksid omavahel arutades jõudnud tuletada meelde raha maksmise olulised üksikasjad, et tagada komisjoni istungil antavate ütluste ja seletuste usutavus. Lisaks sellele ei osanud ei vastustaja ega tunnistaja kirjeldada, millistes kupüürides raha maksti. Tunnistaja väitis, et ta ei mäleta ka seda. Komisjon möönab, et inimene ei mäleta 3-4 kuud hiljem täpselt, millistes kupüürides ta raha maksis. Kuid see, kas üle anti kolm kupüüri (näiteks kaks 100-eurost ja üks 50-eurone) või rahapakk (näiteks 5-, 10-, 20- jne eurostes), peaks mõistlikult võttes olema meeles. Euro oli aprilli keskpaigaks olnud Eestis käibel 3,5 kuud. Suhteliselt lühike raha käibeloleku aeg eeldab, et enda käes olevatele kupüüridele pöörab

inimene rohkem tähelepanu kui siis, kui raha on käibel olnud aastaid. Seega mõistlikult võttes, kui vastustaja ja tunnistaja avaldajale raha üle andsid, pidi neile meelde jääma vähemalt see, kas üle anti näiteks kolm kupüüri või suurem pakk raha. Seetõttu, kuna tunnistaja väitel ta ei mäleta ei seda, kes raha avaldajale üle andis (kas tema ise või vastustaja) ega ka seda, millistes kupüürides oli üleantav summa (kas anti kolm kupüüri või rohkem), ei saa komisjon lugeda tunnistaja ütlusi piisavaks tõendiks, mis kinnitaksid avaldajale raha maksmist.

Sellest tulenevalt jääb ainsaks tõendiks, millega vastustaja kinnitab avaldajale raha maksmist, tema enda seletus. Avaldaja eitab raha saamist. Tulenevalt ÜVLS § 10 lõikest 1 võib poole seletus küll olla üürikomisjonis tõendiks, kuid komisjoni hinnangul ei saa käesoleval juhul lugeda vastustaja seletust piisavaks raha maksmist kinnitavaks tõendiks. Poolte seletused on käesoleval juhul teineteisele vastukäivad: vastustaja kinnitab raha maksmist, avaldaja eitab seda. Komisjon on seisukohal, et avaldajal ei ole võimalik raha mittesaamist tõendada muude tõenditega kui enda ütlustega, sest eitust muul viisil tõendada ei ole võimalik. Vastustajal aga oli võimalik käituda viisil, mis võimaldaks hankida endale raha maksmist kinnitavad tõendid. Tal oli võimalus nõuda avaldajalt kirjalikku kinnitust selle kohta, et ta on avaldajale raha üle andnud; nii vastustaja kui ka tunnistaja kinnitusel vastustaja seda ei teinud. Vastustajal oli ka võimalus maksta raha mitte sularahas, vaid avaldaja pangakontole (vastustaja ei eita, et tal olid olemas vastavad pangarekvisiidid, kuhu raha üle kanda); vastustaja ei ole seda teinud. Kolmandaks oli vastustajal võimalik kinnitada üürikomisjoni istungil oma väiteid raha maksmisest ka tunnistaja ütlustega, kuid nagu komisjon eespool leidis, vastustaja seda võimalust ei kasutanud. Seetõttu, kuna vastustajal oli võimalik tõendada raha maksmist lisaks enda seletustele ka muude tõenditega, kuid ta ei ole seda teinud, ei saa komisjon lugeda vastustaja üürikomisjoni istungil antud seletusi raha maksmise kinnitamiseks piisavaks tõendiks. Komisjon asub seisukohale, et vastustaja ei ole tõendanud, et ta maksis üürilepingu lõppemise päeval avaldajale lisaks varem makstud 500 eurole veel 250 eurot.

Seega, kuna pärast 28.02.2011 eluruumi eest makstud ei ole, tekkis vastustajal avaldaja ees võlg. Vastavalt avaldaja esitatud tõenditele (korterühistu arved, tlk 8-9; Eesti Energia arved, tlk 10-12; Tallinna Kütte arvete väljatrükk, tlk 13) pidi vastustaja maksuma avaldajale kõrvalkulude eest üürilepingu kestvuse ajal kokku 256,63 eurot, sh korteriühistu arvete alusel 77,85 eurot, elektri eest 59,35 eurot ja kütte eest 119,43 eurot. Üüri pidi vastustaja maksuma kokku 441,66 eurot: 250 eurot ajavahemiku 28.02.2011 – 27.03.2011 eest ja 191,66 eurot ajavahemiku 28.03.2011 – 22.04.2011 eest. Kokku pidi vastustaja avaldajale maksuma $256,63 + 441,66 = 698,29$ eurot. Vastustaja maksis koos tagatisrahaga 500 eurot.

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. Üürilepingu kohaselt pidi vastustaja maksuma eluruumi eest hiljemalt iga kuu 28. kuupäevaks. Vastustaja ei maksnud midagi 28.03.2011, üürileping lõppes 22.04.2011. Avaldaja on aprillikuu kõrvalkulud (elektri eest 23,43 eurot, kütte eest 30,79 eurot, korteriühistu arve alusel 30,42 eurot, kokku 84,64 eurot) maha arvestanud tagatisrahast.

Eeltoodust tulenevalt, kuna märtsi kõrvalkulude eest (171,99 €) ja üür ajavahemiku 28.03.2011 – 22.04.2011 eest (191,66 €) on vastustajal maksmata, on avaldajal õigus nõuda maksmise kohustuse täitmist. Vastustaja pidi nimetatud ajavahemikul maksuma üüri- ja kõrvalkulude eest $363,65$ eurot ($171,99 + 191,66 = 363,65$), kuna ta maksnud ei ole, on tal avaldaja ees võlg.

Lisaks üüri- ja kõrvalkulude võlale nõuab avaldaja vastustajalt ka viivist maksmisega viivitamise eest. VÕS § 113 lg 1 kohaselt võib võlausaldaja rahalise kohustuse täitmisega viivitamisel nõuda võlgnikult viivitusintressi (viivist) arvates kohustuse sissenõutavaks muutmise kuni kohase täitmiseni ning kui viivisemäär on lepingus kokku lepitud, loetakse viivisemääraks lepingus kokkulepitu. Pooled on üürilepingus kokku leppinud (lepingupunkt 3.5), et maksmisega viivitamisel maksab üürnik viivist 1% tasumata summalt iga viivitatud päeva eest. Vastustaja ei ole ei viivise suurusele ega viivisenõudele tervikuna vastu vaieldud. Vaidlust ei ole, et lepingujärgsel maksepäeval 28.03.2011 vastustaja midagi ei maksnud. Komisjon asus seisukohale, et vastustaja ei ole ka pärast nimetatud tähtaega avaldajale midagi maksnud. Seega on vastustaja maksmisega viivitanud.

Avaldaja nõuab viivist 3,6365 eurot päevas alates 13.05.2011 kuni võla tasumiseni. Lisaks sellele on avaldaja märtsi kõrvalkulude ja 28.03.2011 – 22.04.2011 eest maksmata üüri pealt juba arvestanud viivist 13.05.2011 seisuga kokku 119,62 eurot (avaldaja avaldus 2. lk, tlk 29). Nimetatud viivisesumma on avaldaja samuti arvestanud maha tagatisrahast. Kuna vastustaja ei viivise suurusele ega avaldaja kasutatud metoodikale vastu ei ole vaieldud, nõustub üürikomisjon 13.05.2011 seisuga arvestatud viivise mahaarvamisega tagatisrahast.

Kõige eeltoodu tulemusel on vastustaja makstud tagatisraha jääk 45,74 eurot, sest lahutades makstud tagatisrahast (250 €) aprillikuu kõrvalkulud (84,64 €) ja viivise 13.05.2011 seisuga (119,62 €), saame 45,74.

Komisjon tuvastas eespool, et vastustaja võlg avaldaja ees on 363,65 eurot. Komisjon tuvastas ka, et vastustaja makstud tagatisraha jääk on 45,74 eurot. Seega tuleb vastustajalt võlana väljamõistetavat summat vähendada tagatisraha jäägi võrra ja vastustajalt tuleb üüri- ja kõrvalkulude võlana välja mõista $363,65 - 45,74 = 317,72$ eurot. Kuna vastustajal on avaldajale maksmata 317,72 eurot, tuleb ka temalt väljamõistetav viivis arvutada sellelt summalt. Võlasummalt 317,72 eurot on 1%-line viivis 3,1772 eurot ($317,72 \times 0,01 = 3,17$).

Üürikomisjon otsustab vastustajalt avaldaja kasuks välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võla 317,72 eurot ja viivise 3,17 eurot päevas alates 13.05.2011 kuni võla tasumiseni.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

Heli Hellamaa
Üürikomisjoni liige

Anne Oad
Üürikomisjoni liige

Kaja Tassa
Üürikomisjoni liige