

Üürivaidlusasja number 11-1/79/11
Otsuse kuupäev 25.08.2011.a., Tallinn
Üürikomisjoni koosseis Heli Hellamaa (istungi juhataja), Anne Oad ja Kaja Tassa
istungis sekretär Maarika Snoting.
Üürivaidlusas L. F. (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Lxxxx xx-xx, 10312
Tallinn) avaldus S. O. (Oxxxxx); ik xxxxxxxxxxxx,
rahvastikuregistri alusel elukoht Rxxxxx xx-xx, 10135
Tallinn) vastu Tallinnas Lxxxx xx-xx asuva eluruumi
kasutamise eest üüri- ja kõrvalkulude võla kokku 920,59
euro ja kahjuhüvitise 1249,17 euro väljamõistmiseks.
Asja läbivaatamise
kuupäev 16.08.2011
Istungil osalenud isikud Avaldaja esindaja Stanislav Farberov

Resolutsioon Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada osaliselt.
2. Välja mõista S.'lt (Oxxxxx) L. F. kasuks kokku 1488,63 eurot (üks tuhat nelisada kaheksakümmend kaheksa eurot 63 senti), s.h. üüri ja kõrvalkulude võlg kokku 901,21 eurot ja kahjuhüvitis 587,42 eurot.

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 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 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.

Avalduse asjaolud ja nõue

Avalduse kohaselt andis avaldaja temale kuuluva korteri 14.11.2010 poolte allkirjastatud üürilepingu alusel üürile S. O.-le. Üürnik kolis 18.04.2011 ette teatamata korterist välja. Maksmata jäid üüri- ja kommunaalteenuste arved. Korter oli üürniku lahkumise järgselt koristamata ja osa korteris olnud varast rikutud või katki ning mõned asjad kadunud. Asjade kadumise kohta tegi avaldaja ka politseisse avalduse. Korterrisse oli jäetud üürniku ja tema pere isiklikud asjad. Üürileandjaga nad kontakteeruda ei soovi, helistamisel lülitatakse telefon välja või katkestatakse kõne. Üürileandjale on üürniku asukoht teadmata. Avaldaja nõudeks on välja mõista vastustajalt avaldaja kasuks võlg üüri- ja kõrvalkulude eest kokku 920,59 eurot, s.h. üürivõlg 280,77 eurot, võlg gaasi eest 47,04 eurot, elektri eest 52,83 eurot, telefoni eest 77,05 eurot, kaabeltelevisiooni ja interneti eest 25,20 eurot. Lisaks taotleb avaldaja tekitatud kahju kokku 1249,17 euro välja mõistmist. Tekitatud kahju koosneb avalduse kohaselt järgnevast: 1) seinalambi lüliti ei tööta, vahetuse

maksumus 5 eurot; 2) metallalusel tooli alus murtud, uue tooli maksumus 14 eurot; 3) puutabureti kaks jalga on murtud, uus taburet 7 eurot; 4) köögivalamu põhjas sõel murtud, vahetus 70 eurot; 5) gaasipliidil üks põleti ei tööta, remont 50 eurot; 6) tolmuimeja turbootsik katki, uue hind 12 eurot; 7) magamistoa kapi kasti kaan katki, remont 7 eurot; 8) magamisvoodi ühe sahtli kaane kinnitused lõhutud, remont 8 eurot; 9) signalisatsiooni puldi paneel lõhutud, remont 5 eurot; 10) köögis teleri kaabli pistiku pesa kaas puudub, uue kaane ja remondi maksumus 5 eurot; 11) ühel teleri juhtimispuldil puudub kaas, teine on lõhutud, uue puldi maksumus 23 eurot; 12) magamistoa laevalgustil puuduvad kaks klaaselementi, uue valgusti maksumus 25 eurot; 13) esiku ja suure toa seinad on kahjustatud ja mustad, remondi maksumus 240 eurot; 14) magamistoa põranda vaipkattel plekid, keemilise puhastuse maksumus OÜ Koduhooldus andmetel 66,84 eurot; 15) suure toa naturaalsest puidust põrandal plekid, põranda korrastamine OÜ Gerold Ehitus andmetel 252 eurot; 16) suure toa ribikardina avamismehhanism ei tööta, uue kardina maksumus 15 eurot; 17) 32 aastat vana kaktus kadunud, kahju 450 eurot; 18) magamistoa laes jäljed, remont 15 eurot; 19) üürniku ja tema perekonna isiklike asjade (s.h. vana külmkapp ja mittetöötav pesumasin) äravedu, maksumus 25 eurot; 20) korteri koristus ja pesuvahendid, maksumus 74,33 eurot. Avaldaja nõuab avalduses vastustajalt eeltoodud võlgade ja kahjude väljamõistmist.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja oma nõuete ja kirjalikus avalduses esitatud põhjenduste juurde. Selgitas, et probleemid üürnikuga hakkasid peaaegu kohe pärast korteri üürile andmist. Üürilepingu sõlmimisel maksis üürnik tagatisraha, ühe kuu üüri ettemaksu ja ühe kuu üüri. Jaanuaris maksis midagi veel, kuid summat ei osanud öelda. Avaldaja võttis üürniku lahkumise järgselt 18.04.2011 näidud, mille alusel nõuab võlga gaasi, elektri ja vee eest. Seega kuuluvad kõik aprilli 2011 arved üürnikult täies ulatuses sissenõudmisele. Korteri oli tagasi saades hullus seisus. Koos avaldusega esitatud fotodelt nähtuvad avaldaja nimetatud kahjustused ja puudused. Näiteks suure ja vana kaktuse kadumise kohta on tehtud ka politseile avaldus. Lisaks koos avaldusega esitatud fotodele esitas istungil fotod, mis olid tehtud kinnisvaraportaali jaoks ja nendelt on näha korteri seisukord enne vastustajale üürile andmist. Avaldaja esindaja sõnul on pärast üürilepingu lõppemist korterit vaid koristatud, remonti ei ole tehtud. Kahjunõude osas täpsustas, et dokumentaalseid tõendeid enamuse kahjude kõrvaldamise või asjade asendamise kohta avalduses märgitud suuruses tal esitada ei ole (va maalritööde ja põranda lihvimise kohta). Enamike kahjude maksumuse leidis internetist, esitades firmadele vastavaid päringuid ja otsides kahjustatud asjade ja interjöörü elementide asendamiseks pakkumisi. Seega on kahjude suurus hinnanguline. Mõõnis, et kui komisjoni hinnangul ei ole esitatud kahjunõuded tõendatud või põhjendatud, võib komisjon kahjunõude suurust ka vähendada.

Vastustaja vastus

Vastustaja S. O. sai kutse 16.08.2011 määratud istungile koos menetlus- dokumentidega 31.05.2011 allkirja vastu kätte (kutse ja väljastustead, tlk 27-28). Kutses hoiatati vastustajat istungile mitteilumuse tagajärgedest. Vastustaja komisjoni istungile ei ilmunud, avaldusele kirjalikku vastust ei esitanud ja mõjuvate põhjuste olemasolust istungile mitteilumiseks ei teatanud.

Avaldaja taotles avalduse läbi vaatamist ilma vastustaja kohalolekuta.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära istungile ilmunud avaldaja esindaja, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

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

Komisjon tegi kindlaks, et L. F. üürileandjana ja S. O. üürnikuna sõlmisid 14.11.2010 üürilepingu (tlk 3-5), mille alusel anti üürnikule üürile aadressil Lxxxx xx-xx Tallinnas asuv üldpinnaga 98,1 m² 4-toaline korter. Vastavalt lepingu p 2.1 jõustus leping 14.11.2010 ja oli sõlmitud tähtajatuna ning et nimetatud päevast antakse eluruum üürnikule üle. Üürilepingu p 3.1 – 3.4 kohaselt leppisid pooled kokku, et üürnik tasub ette ühe kuu üüri 4000 krooni (255,65 €), lepingutasu 2000 krooni (127,82 €) ja maksab ka samas suuruses tagatisraha. Lepingu kohaselt kohustus üürnik maksma kõrvalkulude eest, s.h maksma hoolduskulud, remondifondi, pangalaenu, heakorra, halduskulu, avariiteenistuse, kindlustuse/maamaksu, prügiveo, vee-kanalisatsiooni, üldelektri ja üürniku tarbitud elektrienergia, gaasi ja telekommunikatsioonide eest määratud maksed vastavalt korteriühistu ja teenuste osutajate arvetele. Esimesed maksed pidi üürnik maksma detsembris 2010. Üürilepingu p 4.1 kohaselt oli üürnikul kohustus kasutada elu- ja üldkasutatavaid ruume hoolikalt ja vastavalt sihtotstarbele ning p-st 4.5 tulenevalt oli üürnik kohustatud hüvitama tema süül eluruumi, elamu või nende seadmete rikkumisest tekitatud kahju. Samuti pidi üürnik lepingu p 4.11 kohaselt andma eluruumi pärast lepingu lõppemist üürileandja valdusesse seisundis, mis vastab lepingujärgsele kasutamisele. Üürnik ei vastuta eluruumi hariliku kulumise, halvenemise ja muutuste eest, mis kaasnevad eluruumi lepingujärgse kasutamisega. Lepingu p. 6.1 alusel oli üürnikul õigus leping üles öelda, teatades sellest teisele poolele kirjalikult ette üks kuu. Üürilepingu lisana allkirjastasid pooled ruumide üleandmise –vastuvõtmise akti (tlk 6). Selles on kirjeldatud ruumides asuv vara järgmiselt: elutuba – sektsioonkapp, beež diivanvoodi, televiisor, televiisori laud, diivani laud, laelamp; magamistuba – sinine voodi, kirjutuslaud, sektsioonkapp, kirjutuslaua sahtlikapp; magamistuba – riidekapp; köök-panipaik-esik – riidenagi, seinapeegel, peeglikapp, köögimööbel, külmkapp, söögilaud, õhupuhasti, gaasipliit, tolmuimeja. Samuti märgiti, et 14.11.2010 tasus üürnik 4000 krooni (255,65 €) + 2000 krooni (127,82 €) + 2000 krooni (127,82 €).

Avaldaja nõuab vastustajalt ajavahemiku 14.11.2010 kuni 18.04.2011 eest võlga üüri eest 280,77 eurot, korteriühistu osutatud teenuste eest 437,88 eurot, elektri eest 52,83 eurot, gaasi eest 47,04 eurot, telefoni eest 77,05 eurot ja kaabeltelevisiooni ja internetiühenduse eest 25,20 eurot. Veel nõuab avaldaja üürnikult kahjutasu väljamõistmist vastavalt esitatud nimekirjale (tlk 2) kokku 1249,17 eurot.

Vastustaja vastuseks avaldusele komisjonile midagi ei vastanud ja tema seisukoht nõuete kohta ei ole komisjonile teada.

Üürikomisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude võla väljamõistmise nõudes.

Vastavalt võlaõigusseaduse (VÕS) §-le 271 kohustub üürilepinguga üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksma üürileandjale selle eest tasu (üüri). 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 vastu-võtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil.

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 p 3.3. kohaselt toimus üüri maksmine iga kuu 10.-ndaks kuupäevaks.

Avalduse kohaselt kestis üürileping 14.11.2010 kuni 18.04.2011. Komisjonile seda väidet ümberlukkavaid tõendeid ja vastuväiteid esitatud ei ole. Pooled leppisid kokku üüri suurusega 4000 krooni (255,65 €) kuus ning et üürnik maksab ka lepingutasu ja tagatisraha á 2000 krooni, kokku 4000 krooni (255,65 €). Eeltoodu põhjal leiab komisjon, et üürnik pidi seega eelnimetatud ajavahemikul tasuma üüri järgmiselt: novembris 17 päeva eest 2666,67 krooni ehk 8144,87 € (4000:30x17), detsembris, jaanuaris, veebruaris ja märtsis tuli tasuda üüri 4000 krooni (255,65 €) kuus ehk kokku 16000 krooni (1022,59 €). Aprillis 2011 pidi üürnik maksuma 18 päeva eest 2400 krooni (153,39 €). Kokku pidi üürnik maksuma üürilepingu kestel üüri 20666,67 krooni (1320,84 €). Komisjonile esitatud tõendite põhjal on tõendatud, et vastustaja maksis üürileandjale 14.11.2010 kokku 8000 krooni (511,29 €), kuna nimetatud summa kajastub üürilepingule lisas „üüri tasumine“ ja on poolte allkirjadega kinnitatud (tlk 7). Kui arvestada üürnikul maksmisele kuuluvast kogüürist maha tema poolt makstud summad, jääks võlaks 12666,69 krooni (809,55 eurot). Avalduse kohaselt on nõutavast üürivõla summast maha arvestatud nii ettemaks kui tagatisraha kokku 4000 krooni (255,65 €). Seega oleks üürnikul üüri eest võlg 8666,69 krooni (553,90 €). Avaldaja esindaja sõnul maksis üürnik jaanuaris 2011 veel midagi, kuid summat täpsustada ei osanud. Avaldaja nõuab üürivõlga kokku 280,77 eurot (4393,10 krooni). Kuna üürileping lõppes 18.04.2011 ja üürilepingu p 3.3. kohaselt toimus üüri maksmine iga kuu 10.-daks kuupäevaks, siis seega on kogu nõutav üürivõlg muutunud ka sissenõutavaks.

Komisjoni hinnangul, arvestades ühe kuus maksmisele kuuluva üüri suurust, üürilepingu 5-kuulist kestust ning seda, et tõendatud on üürnikul kokku 8000 krooni (511,29 €) tasumine, leiab komisjon, et avaldaja nõutava üürivõla summa 280,77 eurot on usutav ja ei ole ülemäärane ning otsustab, et eelnimetatud summa tuleb S. O.-lt L. F. kasuks välja mõista.

Lisaks üürivõlale nõuab avaldaja vastustajalt ka võlga kõrvalkulude eest kokku 639,82 eurot, mis koosneb korteriühistu osutatud teenuste võlast 437,88 eurost, elektrivõlast 52,83 eurost, võlast gaasi eest 47,04 eurost, võlast telefoni eest 77,05 eurost ja kaabeltelevisiooni ja internetiühenduse võlast 25,20 eurost.

VÕS § 292 lg 1 järgi peab üürnik lisaks üürile maksuma ka eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulude eest juhul, kui selles on kokku lepitud. Nagu komisjon juba eelpool tuvastas, pidi üürnik lepingu p. 3.4 alusel maksuma ka kõrvalkulude eest, s.h maksuma hoolduskulud, remondifondi, pangalaenu, heakorra, halduskulu, avariiteenistuse, kindlustuse/maamaksu, prügiveo, vee-kanalisatsiooni, üldelektri ja üürniku tarbitud elektrienergia, gaasi ja telekommunikatsioonide eest määratud maksed vastavalt korteriühistu arvetele.

Avaldaja on korteriühistu määratud kommunaalteenuste võla tõendamiseks esitanud 12.04.2011 KÜ Lxxxx 12 arve (tlk 12) summas 307,59 eurot, milles kajastub määramine seisuga 01.04.2011. Nõudes välja mõista aprilli 2011 kommunaalteenuste eest 130,29 eurot on esitanud 16.05.2011 arve, mille kohaselt määrati aprillikuu eest korterile Lxxxx xx-xx kommunaalteenuste eest 184,55 eurot. Eelpool komisjon tuvastas, et üürileping kestis aprillis 2011 kokku 18 päeva. Seega oleks vastustaja võlg aprilli eest 110,73 eurot (184,55:30x18). Eeltoodust tulenevalt komisjon leiab, et avaldaja võlanõue korteriühistu määratud kommunaalteenuste võla väljamõistmiseks kuulub rahuldamisele osaliselt. Vastustajalt tuleb avaldaja kasuks välja mõista korteriühistu osutatud kommunaalteenuste eest kokku 418,32 eurot.

Avaldaja nõuab vastustajalt elektrivõlga 52,83 eurot. Nimetatud summat tõendab avaldaja Eesti Energia 30.04.2011 arvega (tlk 19), milles kajastub samuti avaldaja nimetatud summa. Sellega loeb komisjon elektrivõla nõude põhjendatuks, tõendatuks ja leiab, et nimetatud summa tuleb vastustajalt avaldaja kasuks välja mõista.

Avaldaja nõuab vastustajalt võlga gaasi eest kokku 47,04 eurot. Nimetatud summa tõendamiseks esitas avaldaja AS Eesti Gaas 01.04.2011 arve (tlk 20) märtsi 2011 tarbimise kohta summas 25,80 eurot ja 27.04.2011 arve (tlk 21) kokku summas 47,04 eurot, millest aprilli eest on määratud makse 21,24 eurot. Arves kajastub, et märtsi arve oli tasumata ning uus arve on koostatud perioodil kuni 27.04.2011. Avaldaja esindaja seletuse kohaselt on näit võetud 18.04.2011 tarbimise seisuga. Komisjon leiab, et eeltoodu põhjal on avaldaja nõutav võlg gaasi eest põhjendatud, tõendatud ja tuleb täies ulatuses ehk summas 47,04 eurot vastustajalt välja mõista.

Telefoni kasutamise eest nõuab avaldaja üürikuult võlga kokku 77,05 eurot. Selle tõendamiseks on esitatud Elioni arve ja kõneeristused (tlk 16-18), mille kohaselt kuulub tasumisele sama summa. Kõneeristustest nähtub, et eelnimetatud summa hulka arvatud viimane kõne tehti 15.04.2011. Komisjon leiab, et seega on avaldaja nõutav võlg telefoniteenuse eest põhjendatud, tõendatud ja tuleb avaldaja kasuks täies ulatuses välja mõista.

Avaldaja nõudeks on ka välja mõista vastustajalt võlg kaabeltelevisiooni teenuse eest 25,20 eurot. Nimetatud summa kohta on esitatud arve eelnimetatud summas (tlk 15). Avaldaja esindaja selgitas, et arvel on juba tehtud ümberarvestus 18.04.2011 seisuga ja komisjon tuvastas, et see kajastub ka nimetatud arvel. Seega leiab komisjon, et avaldaja nõutav võlg kaabeltelevisiooni teenuse eest on nõutavas summas põhjendatud, tõendatud ja tuleb vastustajalt välja mõista.

Seega tuleb S. O.-lt L. F. kasuks välja mõista kõrvalkulude eest võlg kokku 620,44 eurot ($418,32+52,83+47,04+77,05+25,20$).

Kuna eelpool komisjon juba otsustas vastustajalt välja mõista üürivõla 280,77 eurot, on seega üüri- ja kõrvalkulude võlasumma kokku 901,21 eurot ($280,77 + 620,44$), mis tuleb vastustajalt avaldaja kasuks välja mõista.

Komisjoni seisukoht kahjunõude väljamõistmise nõude osas on järgmine:

Avaldaja nõudeks on välja mõista vastustajalt kahjuhüvitis korteri ja selle inventari kahjustamise eest kokku 1249,17 eurot.

Seega, et hinnata ja teha otsustus avaldaja kahjunõude kohta, peab komisjon hindama ja kaaluma nõuete põhjendatust ja tõendatust kogumis.

Kõigepealt teeb komisjon kindlaks, kas avaldajal oli õigus kahjunõuet esitada. VÕS § 338 lõigete 1 ja 2 kohaselt on üürileandja poolt üüritud asja muutmise või halvendamise eest hüvitise saamise nõude aegumistähtaeg kuus kuud. Kuna üürileping lõppes 18.04.2011 ja avaldaja pöördus kahjunõudes komisjoni 29.05.2011, siis seega kestis avaldajal 6-kuuline kahjunõude esitamise tähtaeg. Usutav on ka avaldaja seletus, et üürnikule kahjunõuet esitada ei ole olnud võimalik, kuna tema elukoht oli avaldajale teadmata ja mingit infot õnnestus vahetada üksnes sotsiaalosakonna kaudu, kelle klient vastustaja on. Seega on avaldajal õigus nõuda vastustajalt kahjuhüvitist.

Avaldaja on avalduses märkinud kahjud ja nende maksumuse alljärgnevalt:

1) seinalambi lüliti ei tööta, vahetuse maksumus 5 eurot; 2) metallalusel tooli alus murtud, uue tooli maksumus 14 eurot; 3) puutabureti kaks jalga on murtud, uus taburet 7 eurot; 4) köögivalamu põhjas sõel murtud, vahetus 70 eurot; 5) gaasipliidil üks põleti ei tööta, remont 50 eurot; 6) tolmuimeja turbootsik katki, uue hind 12 eurot; 7) magamistoa kapi kasti kaan katki, remont 7 eurot; 8) magamisvoodi ühe sahtli kaane kinnitused lõhutud, remont 8 eurot; 9) signalisatsiooni puldi paneel lõhutud, remont 5 eurot; 10) köögis teleri kaabli pistiku pesa kaas puudub, uue kaane ja remondi maksumus 5 eurot; 11) ühel teleri juhtimispuldil puudub kaas, teine on lõhutud, uue puldi maksumus 23 eurot; 12) magamistoa laevalgustil puuduvad kaks klaaselementi, uue valgusti maksumus 25 eurot; 13) esiku ja suure toa seinad on kahjustatud ja mustad, remondi maksumus 240 eurot; 14) magamistoa põranda vaipkattel plekid, keemilise puhastuse maksumus OÜ Koduhooldus andmetel 66,84 eurot; 15) suure toa naturaalsest puidust põrandal plekid, põranda korrastamine OÜ Gerold Ehitus andmetel 252 eurot; 16) suure toa ribikardina avamismehhanism ei tööta, uue kardina maksumus 15 eurot; 17) 32 aastat vana kaktus kadunud, kahju 450 eurot; 18) magamistoa laes jäljed, remont 15 eurot; 19) üürniku ja tema perekonna isiklike asjade (s.h. vana külmkapp ja mittetöötav pesumasin) äravedu, maksumus 25 eurot; 20) korteri koristus ja pesuvahendid, maksumus 74,33 eurot.

Kahjude tõendamiseks esitati koos avaldusega fotod kahjustatud objektide kohta. Istungil esitas avaldaja esindaja täiendavalt kinnisvaraportaalist City24 maakleri abil kogutud 6 fotot 3-l lehel, millel on näha eluruumi seisukord enne vastustajale üürile andmist. Istungil täpsustas avaldaja esindaja, et korterit on pärast üürilepingu lõppemist vaid koristatud, remonti ei ole tehtud. Avaldaja esindaja sõnul on erinevate kahjude rahaline suurus saadud peamiselt internetis vastavate esemete hindade või tööde kohta infot kogudes või ka telefonivestluses vajalikke töid või teenuseid osutavate firmadega. Mõõnis, et enamuse kahjude rahalise suuruse tõendamiseks dokumentaalseid tõendeid esitada ei ole võimalik.

Kuigi vastustaja on avalduse, kus kõik eelnimetatud kahjunõuded ja nende nõutavad suurused märgitud, kätte saanud, kuid kirjalikku vastust ta ei esitanud ja ei ole seega nõuetele vastu vaieldud. Komisjonile ei ole vastustaja seisukoht nõuete osas teada.

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. Sama paragrahvi lg 6 sätestab, et kui kahju tekitamine on kindlaks tehtud, kuid kahju täpset suurust ei saa kindlaks teha, otsustab hüvitise suuruse kohus.

VÕS § 132 lg 1 sätestab, et asja hävimisest või kaotsiminekest tekkinud kahju hüvitamise kohustuse olemasolu korral tuleb maksta hüvitis, mis vastab uue samaväärse asja soetamiseks tehtavatele mõistlikele kulutustel. Kui asja väärtus oli hävimise või kaotsimineku hetkel, võrreldes uue samaväärse asja väärtusega, oluliselt vähenenud, tuleb väärtuse vähenemist kahjuhüvitise määramisel mõistlikult arvestada.

VÕS § 136 lg 1 kohaselt tuleb kahju hüvitada ühekordselt makstava rahasummana, välja arvatud, kui vastavalt kahju iseloomule on mõistlik kahju hüvitamine perioodiliste maksetena.

VÕS § 334 lg 2 kohaselt üürnik vastutab üüritud asja hävimise, kaotsimineku ja kahjustumise eest, mis toimub ajal, kui asi oli üürniku valduses, kui ta ei tõenda, et hävimine, kaotsimineku või kahjustumine toimus asjaoludel, mis ei tulenenud temast või

isikust, kellele ta asja kasutamise lepinguga kooskõlas üle andis. Üürnik ei vastuta asja hariliku kulumise, halvenemise ja muutuste eest, mis kaasnevad asja lepingujärgse kasutamisega.

VÕS § 336 sätestab, et üüritud asja tagastamisel peab üürileandja kontrollima asja seisundit ja viivitamata teatama üürnikule asja puudustest, mille eest üürnik vastutab. Kui üürileandja seda ei tee, kaotab ta õigused, mis kuuluvad talle asja puudusest tulenevalt, välja arvatud juhul, kui tegemist on puudusega, mida ei saa tavalise ülevaatuslega avastada.

VÕS § 338 lõigete 1 ja 2 kohaselt on üürileandja poolt üüritud asja muutmise või halvendamise eest hüvitise saamise nõude aegumistähtaeg kuus kuud. Üürileandja hüvitusnõude aegumistähtaeg algab asja tagasisaamisest.

Komisjon, tutvunud esitatud fotodega, tuvastas, et korteri üleandmise aktis, mis koostati korteri üürile andmisel (tlk 6), on nimetatud korteri erinevates ruumides asuv mööbel ja inventar. Mööblit on osaliselt kirjeldatud (näiteks pehme mööbli värv), kuid nende muud seisukorda ei ole kirjeldatud. Enne üürile andmist kinnisvaraportaalis kajastatud fotodel on tuvastatav korras korter ilma nähtavate kahjustusteta. Näiteks oli metallalusel tool ja taburet terved, suhteliselt kaugelt pildistatud köögi valamul ja gaasipliidil puudusid nähtavad kahjustused; magamistoas asuv kapp oli terve; köögisein, kus asus teleri kaabli pistikupesa, tundub terve ja kahjustamata; esiku seinal asuv signalisatsiooni juhtimispaneel tundus terve; ruumide seinad ja põrandad terved ning puhtad; elutoas teleri kõrval paiknes suur kaktus.

Koos avaldusega esitatud fotodel on kajastatud peaaegu kõik kahjunõudes nimetatud puudused (fotot ei ole esitatud ja sellega ei ole tõendatav suure toa ribikardina kahjustus, üürniku asjade utiliseerimine ja korteri koristus). Korteri puhastuse ja korrastuse vajaduse tõendamiseks on esitatud Säästumarketi ostutšekid aknapuhastusvahendi, üld- ja vannipesuvahendi ning pesupulbri ostmise kohta kokku summas 14,33 eurot (tlk 9). Elutoa parkettpõranda kahjustuse (plekk põrandal) kõrvaldamiseks on esitatud Gerold Ehitus OÜ 03.05.2011 hinnapakkumine, milles on kajastatud maalritööd 20 m² ulatuses ja 24 m² suuruse põranda lihvimine ja viimistlus (tlk 10). Kokku on pakkumuse maksumus koos käibemaksuga 744 eurot. Kahjunõude arvestuses on avaldaja arvestanud nimetatud kahjustuse maksumuseks 252 eurot.

Seaduse kohaselt ei vastuta üürnik hariliku kulumise ja asja lepingujärgse kasutamise eest. Komisjon leiab, et kuna üürileping kestis vaid 5 kuud, ületavad fotodel nähtavad kahjustused tavapärase kasutamise ja kulumise. Fotodega loeb komisjon enamiku kahjustuste olemasolu ka tõendatuks. VÕS § 132 lg 1 kohaselt võetakse kahju hüvitamisel aluseks uue samaväärse asja soetamiseks tehtavad mõistlikud kulutused, samas tuleb kahjuhüvitise määramisel mõistlikult arvestada, kui asja väärtus on oluliselt vähenenud. VÕS 127 lg 1 sätestab, et kui kahju täpset suurust ei saa kindlaks teha, otsustab hüvitise suuruse kohus. Nagu eelpool komisjon tuvastas, on avaldaja dokumentaalselt tõendanud üksnes elutoas vajalike remonditööde maksumust.

Komisjon leiab, et kuigi enamus kahjustusi oli fotodega tõendatud, kuid puuduvad tõendid kahjude maksumuse kohta avaldaja näidatud suuruses ja seega ei ole kahjustatud asjade asendamiseks või remondiks vajalike kulutuste suurus komisjonil teada. Samuti ei ole avaldaja esindaja sõnul tegelikult korteris remonti tehtud ja seega ei ole ka vastavaid kulutusi kantud, mis iseenesest ei välista remondi vajadust ja selle tegemist edaspidi. Avaldaja esindaja sõnul ei olnud korteris olnud asjad uued.

Komisjon, otsustab, et mõistlik ja põhjendatud on rahuldada avaldaja kahjuhüvitise nõue 50% ulatuses, millest aga tuleb maha arvata korteri korrastamisele ja puhastamisele ning pesuvahenditele arvestatud kulu. Komisjoni seisukoht on, et korteri koristust ei saa otseselt

lugada kahjustuseks, vaid see on tehtud pigem üürileandja enda huvides pärast üürilepingu lõppemist, kuna üürniku vastav vastukohustus oli üüri maksmine. Seega jääb kahjuhüvitisena väljamõistmisele kuuluvaks summaks 587,42 eurot (avaldaja esitatud kahjunõude summast 1249,17 eurost tuleb arvata maha kahjunõude kalkulasioonis märgitud korrastamise ja puhastamise töö maksumus 60 eurot ja maha arvestada ka puhastusvahendite maksumusena märgitud 14,33 eurot). Pärast eelnimetatud mahaarvamisi jääb kahjunõude summaks 1174,84 eurot. Kuna komisjon otsustas kahjunõude välja mõista 50% ulatuses, siis kuulub S. O.-lt L. F. kasuks välja mõistmisele 587,42 eurot.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjusega, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Komisjon tegi eespool kindlaks, et vastustaja sai kutse istungile, milles tehti teatavaks istungi aeg, koht ja nõue ning hoiatati, et mõjuva põhjusega istungile mitte ilmunisel võib komisjon lahendada asja ilma tema osavõtuta, 31.05.2011 allkirja vastu kätte. Vastustaja istungile ei ilmunud ning oma mõjuvate põhjuste olemasolust istungilt puudumiseks ei teatanud. Avaldaja istungi edasilükkamiseks taotlust ei esitanud, mistõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Heli Hellamaa
Üürikomisjoni liige

Anne Oad
Üürikomisjoni liige

Kaja Tassa
Üürikomisjoni liige