

Üürivaidlusasi nr. 11-1/80/12
Otsuse kuupäev ja koht 17.09.2012.a, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Kaja Tassa, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi **D. S. (ik xxx) ja A. S. (S.; ik xxx), elukoht mõlemal xxx Tallinn 10116, avaldus R. R. (R.; ik xxx), elukoht xxx, vastu tagastamata tagatisraha 98,27 euro väljamõistmise nõudes.**
Istungil osalenud isikud Avaldajad D. S. ja A. S., nende tõlk A. K.
Asja läbivaatamise kuupäev 06.09.2012

Resolutsioon **Tallinna Üürikomisjon otsustas:**

1. **Avaldus rahuldada.**
2. **Välja mõista R. R.lt D. S. ja A. S. kasuks tagastamata tagatisraha 98,27 eurot (üheksakümmend kaheksa eurot 27 senti).**

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 avalduse rahuldab, võib teine pool 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. 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 avaldaja nõue

Tallinna Üürikomisjonile esitatud avalduse kohaselt sõlmisid avaldajad A. S. ja D. S. (enne T.) vastustaja R. R. 23.08.2011 üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi üürimiseks. Avaldajad teatasid 01.04.2012 vastustajale lepingu lõpetamisest 31.05.2012 ja eluruumi vabastamisest 01.06.2012. Pooled allkirjastasid eluruumi üleandmise-vastuvõtmise akti 31.05.2012 ja sel momendil pretensioone ei olnud. Uued üürnikud hakkasid eluruumi kasutama 01.06.2012. Vastustaja teatas 25.06.2012 avaldajatele, et diivani riie on katki avaldajate süül ja nad peavad kahju hüvitama. Seetõttu jättis vastustaja tagatisrahast 98,27 eurot avaldajatele tagastamata. Avaldajad peavad seda ebaseaduslikuks ja nõuavad tagatisraha tagastamist.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldajad oma nõuete ja avalduses toodud põhjenduste juurde. Selgitasid, et üürileping sõlmiti 01.09.2011 ja lõpetati 31.05.2012. Ei eluruumi sissekolimisel ega sealt väljakolimisel omanikku kohal ei olnud, kohal oli maakler. Avaldaja D. S. kirjutas alla üleandmise-vastuvõtmise aktide kahele eksemplarile, omanik allkirjastas aktid hiljem. Eluruumi võttis üürilepingu lõppemisel vastu maakler, kes oli eluruumis juba enne üürnikke ja sai selle üle vaadata. Pretensioone ei olnud. Eluruumi sissekolimisel oli selles

uus mööbel. Omanik käis aprillis 2012 eluruumi kontrollimas ja siis oli kõik korras, sh diivanipatjade lukud olid terved. Uued inimesed elasid eluruumis alates 01.06.2012, kuid avaldajatele teatati puudustest koos fotodega 25.06.2012. Tagatisraha maksid avaldajad üürileandjale kokku 860 eurot, ülejäänud osas on tagatisraha tagastatud.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja esitas üürikomisjonile 16.08.2012 kirjaliku vastuse, milles nõuet ei tunnista. Viitab üürilepingu p-le 2.2.4, mille kohaselt vastutab üürnik ka varjatud puuduste eest, mis ilmnevad pärast akti koostamist, tingimusel, et need on tekkinud üürniku süül. Katkised diivanipadja katted avastas uus üürnik, kes oli sisse kolinud juuniku alguses. Samuti kukkus alla magamistoa rullkardin. Kuna üürilepingus oli punkt (p 2.6.2.9), mille kohaselt oleks üürnik pidanud katkise kardinast ja rikutud diivanipatjadest kohe teatama, kuid ta ei teatanud, siis on üürnik üürilepingut rikkunud ja üürileandjal on õigus pidada kahjule vastav summa kinni tagatisrahast. Parandustööd tegi samas majas asuv firma. Kuna üürileandja elab välismaal, ei saanud ta kohe kohale tulla ja pildistada, küll aga tegi ta seda juunikuus. Vastuväited üürnikule on järgmised: üürnik on teadlikult varjanud tavapärasest kulumist ületavaid puudusi ja kahjusid; üürnik on rikkunud lepingut: lõpetades lepingu aastase tähtaja asemel kolm kuud varem, pidi üürileandja seetõttu planeeritust varem leidma uue üürniku ja maksma vahendustasu; viimast üüri maikuu eest üürnik ei maksnud; on ka selgunud, et diivani põhi on katki. Kokkuvõtlikult leiab, et lisaks katkistele diivanikatetele on üürnik tekitanud üürileandjale ka muud kulu, nt enneaegne maakleritasu ja uue diivani soetamine ettenähtust varem.

Üürikomisjoni istungile vastustaja ei ilmunud ega teatanud komisjonile istungile ilmumist takistavatest mõjuvatest põhjustest. Isik, keda vastustaja oli volitanud ennast esindama, ei soovinud osaleda üürikomisjoni istungil tema esindajana.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulunud ära kohalolnud üürivaidluse poole, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldajate avaldus tuleb rahuldada.

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

Üürikomisjon tegi kindlaks, et R. R. kui üürileandja ning A. S. ja D. T. kui üürnikud olid sõlminud 23.08.2011 üürilepingu xxx Tallinnas asuva 55,8 m² eluruumi andmiseks üürnike kasutusse tähtajaga kuni 01.09.2012.

Üürilepingus oli kokku lepitud, et lisaks üürile ja kõrvalkuldudele maksavad üürnikud üürileandjale tagatissumma 860 eurot (lepingu p 1.7.1). Tulenevalt lepingu p-st 1.7.2 on üürileandjal õigus tasaarvestada tagatissumma üürniku poolt lepingu alusel tasumisele kuuluva mistahes sissenõutava summaga, teatades sellest üürnikule kirjaliku teatisega.

Lisaks eelnevale olid pooled kokku leppinud järgmises. Lepingu ese tagastatakse üürileandja valdusesse akti alusel, kus fikseeritakse lepingu eseme tagastamine ning selle seisund. Lepingu eseme tagastamise aktis fikseeritakse vähemalt selle seisundi üldkirjeldus ja koosseis ning selle kahjustused ja puudujäägid. Juhul kui lepingu eseme tagastamisel on sellel kahjustusi või puudusi, mis ületavad tavapärasest kulumist ning mida ei olnud märgatud üleandmise aktis või kui see ei ole samas koosseisus, siis kohustub üürnik kõrvaldama need puudused ning taastama sama koosseisu omal kulul või hüvitama üürileandjale sellega kaasnevad kulud. Kui pärast akti koostamist lepingu eseme tagastamiseks ilmnevad varjatud puudused, siis vastustab üürnik nende kõrvaldamise ees ka siis, kui neid ei ole aktis toodud, tingimusel, et need on tekkinud tema süül (lepingu p-d 2.2.3 ja 2.2.4).

Poolte vahel ei ole vaidlust selles, et üürnikud olid maksnud üürileandjale tagatisraha 860 eurot ning et üürileping on lõppenud ja eluruum on tagastatud aktiga 31.05.2012. Vaidlust ei ole ka selle üle, et tagatisrahast on üürnikele tagastamata 98,27 eurot ning et eluruumi puudustest (diivani katkistest istumispatjade katetest) oli üürileandja teatanud üürnikele juunis 2012. Pooled vaidlevad selle üle, kas üürileandjal oli õigus jätta 98,27 eurot üürnikele tagastamata. Üürileandja on osa tagatisrahast jätnud tagastamata põhjendusel, et see on arvestatud diivani istumispatjade katete rikkumisega tekitatud kahju hüvitamiseks.

Üürnikud nõuavad tagastamata tagatisraha osa tagastamist. Nende istungil antud seletuste kohaselt ei olnud üürileandja ei eluruumi neile üleandmise ega ka neilt vastuvõtmise juures. Eluruumi andis neile üle ja võttis vastu maakler. Üürileandja käis eluruumi üle vaatamas ja kontrollimas aprillis 2012, siis ta mingeid puudusi ei leidnud. Nii eluruumi sissekolimisel kui ka sealt väljakolimisel allkirjastasid üürnikud akti kaks eksemplari ja said üürileandja allkirjaga akti tagasi hiljem. Eluruumi üleandmisel 31.05.2012 oli maakler eluruumis kohal enne üürnikke ja tal oli võimalus eluruum üle vaadata, tal pretensioone ei olnud.

Üürileandja vaidleb kirjalikus vastuses tagatisraha tagastamisele vastu, sest on seisukohal, et kuna üürnikud ei olnud diivani istumispatjade katete rikkumisest üürileandjale teatanud ja rikkumise avastasid uued üürnikud, on tal õigus kahjule vastav summa tagatisrahast kinni pidada. Viitab üürilepingu p-le 2.2.4, mille kohaselt, kui pärast lepingu eseme tagastamise akti koostamist ilmnevad varjatud puudused, vastustab üürnik nende kõrvaldamise eest ka siis, kui neid ei ole aktis toodud, tingimusel, et need on tekkinud tema süül.

VÕS § 308 lõike 3 kohaselt võib üürnik nõuda tagatisraha tagastamist, kui üürileandja ei ole kahe kuu jooksul pärast üürilepingu lõppemist teatanud oma nõudest üürniku vastu. Käesoleval juhul oli üürileandja teatanud oma nõudest vähem kui kahe kuu jooksul üürilepingu lõppemisest, seega selles osas oli üürileandja käitumine seadusega kooskõlas.

Üürikomisjonile esitatud kirjalikus vastuväites tugineb üürileandja lepingu p-le 2.2.4 osas, mis sätestab üürniku vastutuse eluruumi puuduste eest ka juhul, kui pärast tagastamise akti koostamist ilmnevad eluruumil varjatud puudused, mida ei ole aktis nimetatud, tingimusel, et need on tekkinud üürniku süül. Järelikult on nimetatud lepingupunkti rakendumise eelduseks, et pärast eluruumi üleandmise akti vormistamist on eluruumil ilmnenu varjatud puudus (so puudus, mida ei olnud võimalik tuvastada tavalise ülevaatuse käigus) ja et selline puudus oli tekkinud üürniku süül. Vastustaja tugineb asjaolule, et katkised istumispatjade katted avastasid eluruumi uued üürnikud ja järeldab sellest, et patjade rikkumise eest vastutavad avaldajad.

Kuid komisjon on seisukohal, et vastustaja ei ole tõendanud ei seda, et istumispatjade katete rikkumist saab käesoleval juhul lugeda varjatud puuduseks ega ka seda, et selle on põhjustanud avaldajad. ÜVLS § 10 lõike 3 teise lause kohaselt peab üürivaidluse pool tõendama asjaolusid, millele tuginevad tema väited ja vastuväited. Seega, kui üürileandja on seisukohal, et diivani istumispatjade katkised lukud olid varjatud puudus, oleks ta pidanud seda väidet põhjendama ja tõendama. Üürileandja seda teinud ei ole.

Komisjonile esitatud fotolt (tlk 22) nähtub, et diivani istumispatjade katete lukud on lahti, seega, kuna patjade seisundit vastustaja täpsemalt kirjeldanud ei ole, võib järeldada, et padjakatete lukud on katki. Avaldajate istungil antud seletuste kohaselt vastustaja ise eluruumi 31.05.2012 vastu ei võtnud, kuigi ta on vastavale aktile alla kirjutanud (akt, tlk 15). Seda väidet kinnitab ka vastustaja 24.06.2012 e-kiri avaldajatele, milles vastustaja soovib saata ülevõtmisakti ja palub teatada uue postiaadressi (tlk 20). Teiseks ei vasta 31.05.2012 vor-

mistatud eluruumi üleandmise akt üürilepingus kokkulepitule: lepingu p-s 2.2.4 on kokku lepitud, et lepingu eseme tagastamise aktis fikseeritakse vähemalt selle seisundi üldkirjeldus ja koosseis ning selle kahjustused ja puudujäägid. Seega oleks aktis tulnud kirjeldada üldiselt nii eluruumi kui selles olevaid asju ja nende koosseisu, sh diivanit ja selle eemaldatavaid istumispatju. Kuid aktis on nimetatud vaid eluruumi aadress, fikseeritud arvestite näidud, võtmete üleandmine ja p-s 2.3 on märgitud, et pooled on akti koostamisel üle vaadanud akti eseme ja kinnistu. Kuna tegemist oli üürileandja poolt eluruumi üürnikelt vastuvõtmisega, oleks pidanud olema tema või tema esindaja huvi eluruum hoolikalt üle vaadata ja kõik puudused avastada. Võlaõigusseaduse § 336 lg 1 kohustab üürileandjat kontrollima asja tagastamisel selle seisundit ja viivitamata teatama üürnikule asja puudusest, mille eest üürnik vastutab ja 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 ülevaatusena avastada. Kui akt oleks vormistatud vastavalt lepingus kokkulepitule, oleks tõenäoliselt olnud võimalik ka tuvastada, kas istumispatjade katete lukud olid terved või mitte. Seega on vastustaja allkirjastanud eluruumi vastuvõtmise akti ilma eluruumi ja selles olevaid asju üle vaatamata. Ta ei ole täitnud seadusest tulenevat kohustust kontrollida asja seisundit, mistõttu on ta kaotanud asja puudusest talle tulenevad õigused. Isegi kui eeldada, et vastustaja oli volitanud maaklerit enda eest asja üle vaatama, ei ole akt siiski vormistatud vastavalt lepingus kokkulepitule ega põhjendatud, miks maakleril ei olnud eluruumi ülevaatamisel võimalik diivani istumispatjade seisukorda kindlaks teha. Eeltoodu põhjal asub komisjon seisukohale, et vastustaja ei ole eluruumi üle vaadanud ega ole tõendatud, et diivani istumispatjade katted olid 31.05.2012, kui avaldajad eluruumi tagastasid, katki.

Komisjon on seisukohal, et diivani istumispatjade katkised lukud ei ole selline puudus, mida ei saa tavalise ülevaatusena avastada. Asjaolu, et diivani istumispatjade lukud ei ole pealevaatamisel näha, ei muuda lukkude rikkumisest tulenevat puudust varjatud puuduseks. Vastustaja komisjonile esitatud OÜ Traageldaja pakkumisest nr 241 (tlk 21) nähtub, et tegemist on kolme padjaga mõõtudes 62x72x11, tema esitatud fotolt (tlk 22) nähtub, et padjad ei ole diivani külge kinnitatud. Komisjon leiab, et mõistlikult võttes on diivani ärakäivaid istumispatju võimalik ilma pingutuseta kergitada või liigutada, et kindlaks teha nii kanga, lukkude, patjade alumise poole kui ka diivani põhja seisukord. Seetõttu ei saa kõnealusust puudust lugeda varjatud puuduseks.

Eeltoodust tulenevalt (üürileandja ei ole kontrollinud eluruumi tagastamisel selle seisundit; põhjendatud ei ole, miks isikul, kes võttis eluruumi vastu üürileandja eest, ei olnud võimalik diivani istumispatjade seisukorda kindlaks teha; vaidlusalusust puudust ei saa lugeda varjatud puuduseks) on komisjon seisukohal, et üürileandjal ei olnud kõnealususele puudusele viidates õigust üürnikele tagatisraha tagastamata jätta.

Kuid isegi kui eeldada, et diivani istumispatjade katete katkised lukud oli varjatud puudus, mida ei olnud võimalik tavalise ülevaatusena käigus avastada, ei ole komisjoni hinnangul 98,27 euro tagastamata jätmise komisjonile esitatud tõenditele tuginedes põhjendatud. Vastustaja esitatud OÜ Traageldaja pakkumiselt (tlk 21), millega vastustaja tagastamata jäetud summat põhjendab, nähtub, et kõnealusune 98,27 eurot koosneb kolme padjakatte õmblustöö maksumusest (48,28 € + käibemaks), 2,4 meetri luku hinnast (0,99 € + k/m), kolme luku kelgu hinnast (0,43 € + k/m) ja 1,3 meetri kanga hinnast (31,19 € + k/m). Seega lukkude hind moodustab kogusummast tühise osa. Patjadele uute katete õmblemise vajadust ei ole aga vastustaja põhjendanud ei avaldajatele ega komisjonile. Ka ei ole vastustaja tõendanud, et ta on uute padjakatete eest 98,27 eurot ära maksnud.

Seetõttu kõigele eelnevale tuginedes otsustab komisjon avaldajate nõude rahuldada ja R. R.lt D. S. ja A. S. kasuks 98,27 eurot välja mõista.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Vastustaja oli kutsutud üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, milles oli teda hoiatatud istungile ilmumata jätmise ja istungilt mõjuva põhjuseta puudumise tagajärgedest (tlk 29). Vastustaja on kutse kätte saanud ja avaldusele vastanud (tlk 33-34). Vastustaja esitas komisjoni-le volikirja (tlk 37-38), milles volitas oma pereliiget end üürikomisjoni istungil esindama. Nimetatud isik ilmus kohale, kuid ei soovinud komisjoni istungil vastustaja esindajana osaleda. Seetõttu luges komisjon, et vastustaja ei ole istungile ilmunud. Avaldajad taotlust istungi edasilükkamiseks seoses vastustaja istungilt puudumisega ei esitanud, mistõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Avaldajate avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Kaja Tassa