

## OTSUS

<b>Üürivaidlusasi nr.</b>	11-1/38/21
<b>Otsuse kuupäev ja koht</b>	31.08.2021, Tallinn
<b>Üürikomisjoni koosseis</b>	Mai Sõber (istungi juhataja), Heli Hellamaa ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
<b>Üürivaidlusasi</b>	<b>A. T. (ik xxx, xxx; esindaja xxx, Advokaadibüroo xxx, e-post: xxx) avaldus I. A. (ik xxx; e-post: xxx) nõuetes välja mõista temalt eluruumi xxx Tallinnas üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 403,82 eurot, kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest 180 eurot, tasumisega viivitamise eest viivis 31.07.2021 seisuga 43,44 eurot ja alates 01.08.2021 määras 0,1% päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni, kahjuhüvitis vara rikkumise eest 418 eurot, sissenõudmiskulude hüvitis 40 eurot ja I. A. nõue A. T. vastu tagatisraha 187,50 euro tagastamiseks.</b>
<b>Istungil osalenud isikud</b>	Avaldaja esindaja advokaat K. K., vastustaja I. A.
<b>Asja läbivaatamise kuupäev</b>	17.08.2021

**Resolutsioon** Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. A. T. avaldus rahuldada osaliselt.
2. Välja mõista I. A. lt A. T. kasuks võlg eluruumi xxx Tallinnas kasutamise eest kokku 233,82 eurot (kakssada kolmkümmend kolm eurot 82 senti).
3. Välja mõista I. A. lt A. T. kasuks viivis 43,44 eurot (nelikümmend kolm eurot 44 senti) ja alates 01.08.2021 määras 0,1% päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.
4. Välja mõista I. A. lt A. T. kasuks kahjuhüvitis diivani rikkumise eest 299,20 eurot (kakssada üheksakümmend üheksa eurot 20 senti).
5. I. A. nõue A. T. vastu jätta rahuldamata.

### **Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord**

Kui üürivaidluse pool ei nõustu komisjoni 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

Üürileandja A. T. ja üürnik I. A. sõlmisid 18.03.2018 üürilepingu xxx Tallinnas asuva korteri üürileandmiseks kuni 17.03.2019. Üürnik ja üürileandja sõlmisid 13.02.2019 lepingu lisa nr 1, millega pikendasid lepingu tähtaega kuni 17.03.2020 ja leppisid kokku üüris 375 eurot kuus. Üürnik ja üürileandja sõlmisid 15.02.2021 lisa nr 3, millega pikendasid lepingut kuni 17.03.2022. Lepingu punkti 3.1 kohaselt oli üüri maksetähtaeg arvestuskuu 15. kuupäev.

Augustis 2020 hakkasid üürnikul tekkima makseraskused, ta soovis tasuda jooksvat üüri tagatisrahast. Septembris 2020 palus üürnik kõrvalkulude vähendamist. Alates oktoobrist 2020 tekkisid üürileandjal probleemid üürnikuga kontakti saamisel, ta ei vastanud telefonile ja viivitas e-kirjadele vastamisega. Märtsis 2021 palus üürnik taas üüri tasumist tagatisrahast. Üürileandja saatis üürnikule 20.03.2021 kirja, milles andis võla tasumiseks täiendava tähtaja – 26.03.2021, üürnik ei vastanud, mistõttu 31.03.2021 saatis ta uue meeldetuletuse. Üürileandja saatis 06.04.2021 e-kirja, milles teatas uutest arvetest ja palus tasuda 700,12 eurot.

Üürileandja avastas sotsiaalmeediast hoiatuse üürniku kohta, et ta on „puuküürnik“ ja soovitati temaga mitte tehinguid teha, kuna tagasisaadud korter võib olla lõhutud, asjad kadunud ja korteri võlad jäetakse maksmata.

Üürileandja ütles 16.04.2021 üürilepingu üles, sest üürnik võlgnes kahel järjestikusel maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri olulise osa (Võlaõigusseaduse (VÕS) § 316 lg 1 p 1). Üürnik ei ole üürileandjale teadaolevalt ülesütlemist vaidlustanud, seega on see kehtiv. Üürileping lõppes erakorralise ülesütlemisega 01.05.2021, kuid üürnik ei ole korterit vabastanud ega üürileandjale tagastanud. Üürileandja nõuab temalt korteri tagastamist VÕS § 334 lõike 1 alusel. Juhuks kui üürnik korterit vabatahtlikult ei vabasta ega tagasta, palub üürileandja määrata kindlaks otsuse täitmise viisina üürniku korterist väljatõstmise.

Üürnikul on tasumata kommunaalkulud aprilli 2021 eest 130,94 eurot, elekter 31,56 eurot ja varasem võlg 98,12 eurot, kokku 260,62 eurot. Üürileandja nõuab kõrvalkulude hüvitamist igakuiste arvete alusel kuni korteri vabastamiseni vastavalt lepingu punktile 3.2 ja kahjuhüvitisena igakuiselt 375 eurot kuni valduse üleandmiseni.

Üürileandja nõuab viivist 0,1% päevas vastavalt lepingu punktile 3.5. Seisuga 18.05.2021 on tasumata viivis 10,57 eurot. Viivist nõuab kuni kohustuse täitmiseni.

Kui võlausaldaja võib nõuda viivist, võib ta nõuda võlgnikult ka võla sissenõudmiskulude hüvitamist summas 40 eurot VÕS § 113<sup>1</sup> lõike 1 alusel. Kuna üürnik on viivituses oma kohustuste täitmisega, siis üürileandja nõuab 40 eurot hüvitist.

Üürileandja tugineb VÕS § 76 lõigetele 1 ja 3, § 82 lõikele 7, § 113<sup>1</sup> lõikele 1, § 271, § 292 lõikele 1, § 316 lg 1 punktile 1, § 334 lõikele 1, § 335 ja üürilepingule.

Avaldaja palub kohustada vastustajat vabastama ja tagastama avaldajale eluruumi xxx Tallinnas ja mitte vabastamisel vastustaja sealt koos eluruumi kasutavate isikute ja varaga välja tõsta.

Avaldaja palub vastustajalt välja mõista 260,62 eurot korteri kasutamise eest ning alates 10.05.2021 kuni eluruumi vabastamiseni kahjuhüvitisena 375 eurot kuus ja kõrvalkulud vastavalt esitatavatele arvetele, nõude esitamise seisuga arvestatud viivise 10,57 eurot ja alates võla tekkimisest kuni tasumiseni määras 0,1% päevas igalt viivitatud kohustuselt.

Avaldaja palub välja mõista ka hüvitise 40 eurot VÕS § 113<sup>1</sup> lõike 1 alusel.

Avaldaja saatis 29.05.2021 avalduse täienduse, kus selgitas, et üürnik kirjutas üürilepingu ülesütlemisele vastuse 16.04.2021, mis kinnitab ülesütlemisavalduse kättesaamist. Üürnik väitis, et tal on õigus üüri tasuda 50 euro kaupa. Sellist kokkulepet ei olnud. Üürnik palus ka võla tasaarvestamist tagatisrahaga, millest üürileandja on pidevalt keeldunud.

Üürnik pidi maksuma üüri 15. kuupäeval ja kõrvalkulude maksmise tähtaeg oli arvestuskuule järgneva kuu 15. kuupäev. Üürnik pidi 15.04.2021 maksuma 550,29 eurot ja eelneva võla 149,83 eurot, kokku 700,12 eurot. Üürnik maksis 602 eurot 16.04.2021 ja jäi võlgu 98,12 eurot. Pärast 16.04.2021 ei ole üürnik midagi maksnud. Aprillis pidanuks ta maksuma 162,5 eurot ja lisaks võla 98,12 eurot. Pärast üürilepingu lõppemist korteri jätkuva kasutamise eest peab ta maksuma 12 eurot päevas (12x375:365), st perioodi 01.05.2021 kuni 29.05.2021 eest 348 eurot (12x29). Seega on üürniku võlg 608,12 eurot (162,5+98,12+348).

Hüvitise 40 euro nõudmise kohta selgitas üürileandja, et esitas selle üürniku võla tõttu. Riigikohus on asjas 2-17-280 punktis 35 leidnud, et iseenesest võib võlausaldaja võlgnikult nõuda makseviivituse

korral kahjuhüvitisena ka mõistlike sissenõudekulude hüvitamist ning selleks võivad olla mõistlikud inkassokulud (VÕS § 113<sup>1</sup> lõiked 1 ja 2, § 115 lg 1, § 128 lg 3).

Avaldaja täpsustas nõudeid 02.08.2021. Üürnik andis üürileandjale korteri valduse üle 02.06.2021 selliselt, et jättis võtmed postkasti. Üürileandja loobub korteri valduse üleandmise ja korteri kasutamise eest tulevase kahju hüvitamise nõuetest.

Üürileandjal on üürniku vastu järgmised nõuded:

1. aprilli 2021 kommunaalkulud 130,94 eurot, elektri eest 31,56 eurot ja varasem võlg 98,12 eurot, kokku 260,62 eurot VÕS § 271 ja 292 lõike 1 alusel.
2. Üürnik peab tasuma korteri jätkuva kasutamise eest pärast lepingu lõppemist 12 eurot päevas (12x375:365). Üürileandja nõuab kahjuhüvitist maikuu eest 168 eurot VÕS § 335 alusel.
3. Mai 2021 kommunaalkulud 118,89 eurot ja elektri eest 24,31 eurot.
4. Korteri valduse saamisel selgus, et üürnik on tekitanud korterile ja sisustusele kahju. Diivanisse on tehtud augud, mis ei ole tavapärane kulumine. Kui vastustaja oleks korterit kasutanud heaperemehelikult, poleks diivanisse auke tehtud. Üürileandja nõuab diivanile tekitatud kahju ja transpordikulude hüvitamist summas 418 eurot VÕS § 334 lõigete 1 ja 2 ja § 115 alusel.
5. Üürileandja nõuab üürnikult kahjuhüvitist korteri kasutamise eest juunis 12 eurot VÕS § 335 alusel.
6. Viivis 0,1% päevas. Seisuga 31.07.2021 on sissenõutavaks muutunud viivis 43,44 eurot.
7. Sissenõudmiskulude hüvitist 40 eurot VÕS § 113<sup>1</sup> alusel.

Avaldaja nõuab vastustajalt kokku 1085,26 eurot (130,94+31,56+98,12+168+118,89+24,31+418+12+40+43,44). Avaldaja arvestab maha tagatisraha 350 eurot ja tema lõplikuks nõudeks jääb 735,26 eurot (1085,26-350).

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja oma nõuete juurde, 40 euro suuruse hüvitise nõude jättis komisjoni otsustada. Esindaja selgitusel kompromissi ei saavutatud. Üürnikule saadeti 16.04.2021 e-kiri lepingu ülesütlemise kohta. Leping lõppes ja eluruum tuli vabastada 01.05.2021. Üürnik teatas 01.06.2021, et võtmed on postkastis, 02.06.2021 sai üürileandja korteri valduse kätte. Lepingu pooled ei kohtunud, suheldi e-posti kaudu.

Diivani kahjustamise eest nõuab 418 eurot, kuna uue diivani maksumus on 399 eurot ja transpordikulu 19,90 eurot. Diivan osteti vahetult enne korteri üürile andmist, ostmise dokumente üürileandja ei leidnud. Diivani käetoet ja väljatõmmatava osa kahjustamine ei ole tavapärane kulu. Üürileandja fikseeris kahju fotodel 02.06.2021.

Viivis 0,1% on kokku lepitud üürilepingu punktis 3.5. Etteulatuvat viivist nõuab alates 01.08.2021 kuni kohustuse täitmiseni.

Avaldaja on valmis nõudeid vähendama kuni 600 euroni ja võimaldama vastustajal selle tasuda kolme kuu jooksul. Vastustaja pakutud kompromissiga ei nõustunud.

Vastustaja nõudele tagastada tagatisraha 187,50 eurot, vaidles avaldaja vastu kõikidel esitatud põhjendustel.

### **Vastustaja vastuväited**

Vastustaja kinnitas 03.06.2021 saadetud e-kirjas kutse kättesaamist. Küsib, kas seadus lubab üürileandjal rikkuda üürnike tervist ja välja üürida hallitavat eluruumi. Selle tõttu on 2,7 aastasel pojal tekkinud kopsupõletik ning teistel pereliikmetel krooniline köha. Üürnik pakkus korduvalt üürileandjale, et laseb tegeleda niiskusega. Üürileandja vastas, et üürnik võib teha seda enda kulul. Üürileandja rikkus 12.04.2021 üürilepingut, kui tuli korterisse ilma ette teatamata ja tegi üürniku lastest pilte. Üürnik esitab 350 eurose tagatisraha tagastamise nõude ja saadab pildid, milline nägi korter välja üürile andmisel.

Vastustaja palus 15.06.2021 e-kirjas pikendada tõendite ja vastuväidete esitamise tähtaega juuli lõpuni, kuna see võtab palju aega ja tal on mitu last.

Komisjon pikendas tähtaega kuni 31.07.2021. Määratud tähtajaks vastustaja kirjalikke vastuväiteid ei esitanud.

Üürikomisjoni istungil vastustaja nõustus, et ta peab tasuma aprillikuu kulud ja et need arvatakse tagatisrahast maha. Teisi nõudeid ei tunnistanud. Selgitas, et diivan oli üpris katki juba korterisse kolimisel. Enne elasid seal üürnikud neli aastat. Vastustaja isa käis hooldekodust diivanit pidevalt parandamas. Magamisosa liikus katkiste kinnituste tõttu ja diivani pidi asetama vastu seinu. Teavitas üürileandjat, et diivanil olid varem kulumisjäljed ja see vajus paigast ära. Üürileandja teadis, et korteris on hallitus. Oli kehv küte ja polnud tuulutust. Lapsel tekkis kopsupõletik. Üürileandja kahjustas üürniku ja tema laste tervist. Kohe korteri vaatamisel näitas üürileandjale hallitust, akti seda ei märgitud, kuigi üürnik palus. Pikendamisel unustati see ära. Üürnik tahtis tagatisrahast teha remonti, aga üürileandja ütles, et võib teha omal kulul. On üksikema ja uut korterit ei olnud võimalik leida. Korteriomanik ähvardas, et kui 12.04.2021 raha esikus laual ei ole, siis peab üürnik 01.05.2021 välja kolima. Üürnikul oli võimalik raha anda 16.04, kuna käib graafiku alusel tööl. Üürileandja tuli korterisse 12.04, tegi üürniku varast ja lastest pilte, hirmunud poeg helistas üürnikule. Üürileandjalt ülesütlemisavaldust ei saanud, sai ähvarduse.

Aprillis maksis 602 eurot. Üürileandja saatis üürnikule 02.06.2021 e-kirja, milles nõudis võlga 98,12 eurot, maikuu hüvitist 168 eurot, mai kommunaale 162,50 eurot, elektrit 24,31 eurot, viivist 14,35 eurot, kokku 617,47. Sellest tagatisraha 350 eurot maha lahutades jäi võlaks 267,47 eurot (vastustaja luges telefonist e-kirja istungil ette).

Üürileandja saatis 08.06.2021 uue e-kirja koos nõuetega (kommunaalid, elekter ja diivani eest). Üürileandja kirjutab, et diivani kattes augud, külmkapi sahtlid katki, diivani eest nõuab 368,90 eurot, viivist 20,08 eurot, kokku nõuab 603,90 eurot (luges telefonist e-kirja istungil ette).

Nendele kirjadele üürnik ei vastanud.

Üürnik hakkas otsima uut korterit ja 11.05.2021 sõlmis uue üürilepingu. Kolimisega läks aega, vabastas korteri 01.06.2021, suusõnalisel kokkuleppel omanikuga jättis võtmed postkasti, kuna pidi olema tööl. Helistas üürileandjale 01.06, et võtmed on postkastis, kuna ükski aeg kokkusaamiseks ei sobinud. Tema hinnangul üürileping lõppes pärast välja kolimist 11.05.2021. Oli üürileandjale eelnevalt teatanud, et kolib välja kohe, kui leiab uue elukoha. Uue lepingu sõlmimisest üürileandjat ei informeerinud.

Keeldus maksmast kuni 11.05.2021, kuna üürileandja saatis maikuu 200-eurose nõude ja juunis 300-eurose nõude, pidanuks aga saatma mai 11 päeva arve. Kirjutab üürileandjale 21.05.2021, et kolib välja ja küsib tagatisraha tagasi. Üürileandja vastas samal päeval, et tagastab tagatisraha kohe, kui üürnik annab korteri üle ja võlad puuduvad. Rohkem tagatisraha tagasi ei küsinud. Korteri sai omanik kätte juba 02.06.2021, aga tagatisraha ikka tagastanud ei ole. 98,12 eurose võla oleks võinud tagatisrahast maha arvata. Pärast aprillikuu kulude mahaarvamist tagatisrahast jäi vastustaja nõudeks jäi 187,50 eurot. Üürileandja kompromissettepanekuga ei nõustunud. Omapoolse kompromissina pakkus, et tasub aprilli kulud 162,50 eurot.

## Otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulunud ära istungile ilmunud üürivaidluse pooled, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt ja vastustaja nõue tuleb jätta rahuldamata.

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

Üürikomisjon tegi kindlaks, et avaldaja A. T. üürileandjana ja vastustaja I. A. üürnikuna sõlmisid 18.03.2018 üürilepingu eluruumi xxx Tallinnas kasutamiseks tähtajaga kuni 17.03.2019 (tlk 4-5). Üürilepingut pikendati kolmel korral, viimati kuni 17.03.2022 (lepingu lisad 1-3, tlk 6). Lepingu punktis 3.1 lepiti kokku ühe kuu üüris 350 eurot ja selle maksmisses arvestuskuu 15. kuupäevaks sularahas. Lepingu lisas nr 2, sõlmitud 12.02.2019, lepiti kokku kuu üüris 375 eurot (tlk 6). Lepingu punkti 3.2 kohaselt pidi üürnik tasuma kõrvalkulud (sh vesi, küte, elekter, kanalisatsioon, prügi, halduskulu, remondifond jmt, kõik, mis kommunaalteenuste arvel märgitud) järgneva kalendrikuu 15. kuupäevaks üürileandjale sularahas. Lepingu punktid 3.3 ja 3.4 sätestasid tagatisraha 350 euro tasumise, mis makstakse tagasi lepingu lõppedes, kui ei ole lepingu rikkumisi. Samuti lepiti kokku viivises 0,1% päevas (punkt 3.5). Punktide 6.3 ja 6.5 kohaselt võib üürileandja VÕS § 316 toodud tingimuste esinemisel üürilepingu erakorraliselt üles öelda ühe nädalase etteteatamisega ja lepingu

lõppemisel peab üürnik lepingu lõppemise päeval eluruumi valduse üleandma (eelkõige annab üle eluruumi võtmed).

Üürnik on 10.08.2020 kirjutanud üürileandjale soovist kasutada tagatisraha üüri maksmiseks, üürileandja ei nõustunud (e-kirjad, tlk 7). Üürnik küsis selle kohta uuesti 19.03.2021 ja üürileandja keeldus (e-kirjad, tlk 9). Üürileandja palus 20.03, 31.03. ja 06.04.2021 e-kirjades üürnikul tasuda üüri- ja kõrvalkulude võlg (tlk 10-11).

Üürileandja saatis 16.04.2021 üürnikule teate, milles määras võla tasumise tähtajaks 30.04.2021, võla tasumata jätmise korral hoiatas üürilepingu ülesütlemisest ja korteri tagastamise kohustusest 01.05.2021 (tlk 13). Üürniku vastuskiri samal päeval kinnitab eelosundatud teate kättesaamist (tlk 20).

Üürnik kirjutas muuhulgas, et üürileandja keeldus hallitusega tegelemast, tagatise kasutamisest võla maksmiseks, et üürileandja rikkus lepingut kokkuleppeta kohale tulemisega ja et lepingu lõpetamisest peab ette teatama 1-3 kuud (tlk 20). Üürileandja vastas 20.04.2021, et kohtumise aeg oli kooskõlastatud, üürileandja ei teadnud, et see üürnikule enam ei sobi, et tagatist ei kasutata jooksvate võlgade katteks, hallitusega tegelemisest ei ole keeldunud, üürniku väited probleemi tõsiduse kohta on üllatavad, et kui tuleb korteris teha remont, siis teeb üürileandja ettepaneku leping lõpetada, üürnik saaks otsida sobivama elukoha ja üürileandja korteriga edasi tegeleda (tlk 20).

Mõlema vaidlusepoole kinnitusel üürnik helistas üürileandjale 01.06.2021 ja teatas, et pani võtmed postkasti. Üürileandja kinnitusel sai ta korteri valduse tagasi 02.06.2021.

Üürileandja oli seisukohal, et üürileping lõppes erakorralise ülesütlemisega 01.05.2021.

Üürileandja nõuab üürnikult varasemat võlga 98,12 eurot, tasumata kõrvalkulusid aprilli 2021 eest 130,94 eurot ja elektri eest 31,56 eurot, mai eest vastavalt 118,89 eurot ja 24,31 eurot. Kuna üürnik jätkas eluruumi kasutamist pärast lepingu lõppemist kuni 01.06.2021, siis nõuab üürileandja eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitist mai eest 168 eurot ja juuni eest 12 eurot.

Pärast korteri tagasisaamist avastas üürileandja diivanile tekitatud kahju, mille eest nõuab hüvitist 418 eurot. Viivist tasumisega viivitamise eest 31.07.2021 seisuga nõuab 43,44 eurot ja tulevast viivist alates 01.08.2021 lepingus kokkulepitud määras 0,1% päevas kuni võla tasumiseni. VÕS § 113<sup>1</sup> alusel nõuab 40 euro suurust hüvitist, mis on täitekulud, jätab selle komisjoni otsustada. Avaldaja tasaarvestab võla tagatisrahaga ja nõuab vastustajalt kokku 735,26 eurot (1085,26-350).

Avaldaja ei nõustunud vastustaja nõudega tagastada tagatisraha 187,50 eurot kõikidel juba esitatud põhjendustel.

Vastustaja nõustus tasuma aprilli 2021 kõrvalkulud 130,94 eurot ja elektri 31,56 eurot ning need maha arvama tagatisrahast. Ülejäänud nõuetega ei nõustunud.

Istungil selgitas, et diivan oli katki tema korterisse kolides. Teavitas üürileandjat, et diivanil olid kulumise jäljed juba varem ja see vajus paigast ära. Üürnik tahtis tagatisrahast remonti teha, üürileandja ütles, et võib vaid oma kuludega. Hakkas otsima teist elukohta, kuna üürileandja ähvardas ja korteri hallitus hakkas tervisele, 11.05.2021 sõlmis uue üürilepingu. Kolimine võttis aega. Üürileandjale teatas, et kohe, kui leiab uue elukoha, kolib välja. Sai ähvarduse, mitte ülesütlemisavalduse. Helistas üürileandjale 01.06.2021, et võtmed on postkastis. Selles leppisid suusõnaliselt kokku, kuna üürnik pidi 02.06.2021 olema tööil ja üürileandja oli nõus. Ei nõustu korteri kasutamise eest maksta ka 11. maini, kuna üürileandja ei esitanud mai 11 päeva arvet.

Kirjutas üürileandjale 21.05.2021, et kolib välja ja küsib tagatisraha tagasi, üürileandja vastas, et tagastab selle, kui üürnik annab korteri üle ja võlad puuduvad. Rohkem tagatisraha küsinud ei ole. Üürileandja nõudis 02.06.2021 e-kirjas 267,47 eurose võla tasumist, tagatisraha oli võlast maha arvatud. 08.06.2021 saadetud e-kirjas nõudis üürileandja kõrvalkulude võlga, viivist ja 368,90 euro suurust hüvitist katkise diivani eest, kokku nõudis 603,90 eurot. Nendele kirjadele üürnik ei vastanud. Vastustaja nõuab tagatisraha 187,50 euro tagastamist.

Esmalt tuvastab komisjon, millal lõppes üürileping ning seejärel käsitleb vaidlusepoolte rahalisi nõudeid.

1. Üürnikomisjoni seisukoht üürilepingu lõppemise osas.

Avaldaja oli seisukohal, et üürileping lõppes erakorralise ülesütleamisega 01.05.2021. Vastustaja seisukoht oli, et leping lõppes 11.05.2021, kui ta sõlmis uue elukoha üürilepingu.

Komisjon on teinud kindlaks, et avaldaja A. T. ja vastustaja I. A. vaheline 18.03.2018 sõlmitud eluruumi xxx Tallinnas üürileping oli pikendatud kuni 17.03.2022.

Üürileandja esitatud kirjavahetusest alates 10.08.2020 kuni 06.04.2021 nähtub, et üürileandja on korduvalt keeldunud kuu üüri arvestama tagatisrahast, palunud üürnikul võlad tasuda ja määranud selleks tähtaegu (tlk 7-11). Üürileandja saatis 16.04.2021 e-kirja, pealkirjaga „Üürilepingu võlg“ (sisult ülesütleamisavaldus), milles määras võla tasumiseks täiendava tähtaja 30.04.2021 ja kirjutab, et kui üürnik võlga ei tasu, lõpetab üürileandja üürilepingu 01.05.2021 (tlk 13). Üürniku 16.04.2021 vastus kinnitab, et ta sai eelosundatud kirja kätte (tlk 20).

VÕS § 316 (14.01.2021 jõustunud redaktsioonis) lõike 1 punkti 1 kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui üürnik on viivituses kahel järjestikusel maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude, hoone korrashoiu- ja parenduskulude või nende olulise osa maksmisega. Sama lõike punktide 2 ja 3 kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui võlgnetava üüri summa ületab kahe kuu eest maksmisele kuuluva üüri või võlgnetavad kõrvalkulud või hoone korrashoiu- ja parenduskulud ületavad kahe kuu eest maksmisele kuuluvad vastavalt kõrvalkulud või hoone korrashoiu- ja parenduskulud.

VÕS § 316 lõikest 2 tulenevalt on ülesütlemine tühine, kui üürnikul on õigus üüri, kõrvalkulude, tagatisraha või hoone korrashoiu- ja parenduskulude nõue tasaarvestada ning ta teeb tasaarvestuse avalduse viivitamata pärast ülesütleamisavalduse saamist.

VÕS § 316 lg 3 sätestab, et üürileandja võib üürilepingu käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud alusel üles öelda, kui ta on andnud üürnikule kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis vähemalt 14-päevase täiendava tähtaja, hoiatades, et antud tähtaja jooksul võlgnevuse tasumata jätmise korral ütleb ta lepingu üles.

VÕS § 316 lõike 4 kohaselt täiendava tähtaja andmisel võib üürileandja määrata, et kui üürnik täiendava tähtaja jooksul võlga ei tasu, loeb üürileandja pärast selle möödumist lepingu ülesöelduks.

VÕS § 325 sätestab, et üürileandja ülesütleamisavaldus peab olema esitatud kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis ning sisaldama vähemalt järgmisi andmeid: üüritud asi, lepingu lõppemise päev, ülesütleamise alus ning ülesütleamise vaidlustamise kord ja tähtaeg. Eeltoodud nõuetele mittevastav ülesütlemine on tühine.

Avaldaja saatis vastustajale 16.04.2021 e-kirjana ülesütleamisavalduse, milles määras võla tasumiseks täiendava tähtaja ja hoiatas üürilepingu ülesütleamisest (lk 13). Selles on märgitud eluruumi aadress xxx Tallinnas, et üürnik on olnud korduvalt võlas ja tasumisega viivituses märtsis ja aprillis 2021, et täiendav võla tasumise tähtaeg on 30.04.2021 (st 14 päeva), et tähtajaks tasumata jätmisel lõpeb üürileping ja korter tuleb üle anda 01.05.2021, et ülesütleamise alus on VÕS § 316 lg 1. Kirjas on ka 30-päevane vaidlustamise tähtaeg kohtus või üürikomisjonis.

Ülesütleamisavalduse on vastustaja kätte saanud, mida kinnitab tema 16.04.2021 üürileandjale saadetud vastus (tlk 20).

Üürniku ja üürileandja vahelisest kirjavahetusest (tlk 7-11) nähtub, et üürnikul algasid makseraskused vähemalt augustis 2020, mil ta palus võimalust kuu üür arvutada maha tagatisrahast ning millega üürileandja ei nõustunud. Seisuga 15.03.2021 (maksmise tähtaeg üürilepingu järgi oli 15. kuupäev) oli üürnikul võlg 544,83 eurot (üürileandja tabel, tlk 31/pöördel/-32). Üürileandja määras 20.03.2021 kirjas võla tasumise tähtajaks 26.03.2021 (tlk 4). Üürnik maksis 395 eurot 20.03.2021 ja tema võlaks jäi 149,83 eurot (üürileandja tabel, tlk 31/pöördel/). Üürileandja küsis võla maksmise kohta nii 31.03.2021 (tlk 9-10) kui 06.04.2021 (tlk 11). Aprilli 2021 üüri ja kõrvalkulud jättis üürnik täielikult maksmata. Seega võib öelda, et üürnik oli kahekuulises makseviivituses – märtsis ja aprillis 2021.

Üürileandja koostatud tabel (tlk 31/pöördel/-32) näitab, et üürnikul oli 15.04.2021 seisuga üüri- ja kõrvalkulude võlg 700,12 eurot ja 16.04.2021 sai üürnik kätte üürilepingu ülesütleamise teate (üürniku vastuskiri, tlk 20), milles üürileandja kohustas üürnikku võla tasuma 30. aprilliks 2021 ja hoiatas lepingu ülesütleamisest võla tasumata jätmise korral. Samal päeval, st 16.04.2021, maksis üürnik 602 eurot ja jättis maksmata 98,12 eurot. See tähendab, et üürnik ei maksnud võlga ka täiendava 14-

päevase tähtaja jooksul. Osalises maksmises kokku ei lepitud. Osalise maksmise võimalust täiendava tähtaja jooksul ei näe ette ka VÕS § 316 lõiked 3 ja 4.

Komisjonil puuduvad tõendid selle kohta, et üürnik teinuks üürileandjale tasaarvestuse avalduse. Samuti puuduvad tõendid, et vastustaja oleks üürilepingu ülesütlemist vaidlustanud.

Komisjoni hinnangul vastab üürilepingu ülesütlemisavaldus seaduse nõuetele, üürnik on selle kätte saanud, täiendavalt antud 14 päeva jooksul ta võlga täielikult ei tasunud, seega oli üürileandjal alus üürileping erakorraliselt üles öelda ning üürileping lõppes erakorralise ülesütlemisega 01.05.2021.

VÕS § 309 lõike 1 kohaselt lõpeb tähtajaline üürileping tähtaja möödumisega, kui lepingut ei ole varem erakorraliselt üles öeldud. Üürileping oli sõlmitud tähtajaga 17.03.2022 ja erakorraliselt üles öeldud 01.05.2021. Leping saanuks lõppeda 11.05.2021, kui lepingu pooled oleksid selles kokku leppinud. Ainuüksi asjaolu, et üürnik sõlmis 11.05.2021 uue elukoha üürilepingu ja/või ka kolis korterist välja, üürilepingut ei lõpeta. Kokkulepe eeldab ühe poole pakkumust teisele poolele leping lõpetada ja teise poole nõustumist pakkumusega. Antud juhul ei ole tõendatud, et üürnik teatas üürileandjale uue lepingu sõlmimisest või välja kolimisest, samuti ei tagastanud ta 11.05.2021 korterit ega võtmeid üürileandjale nagu näeb ette VÕS ja üürileping. Kui ka üürnik ütles üürileandjale, et kolib välja kohe, kui leiab uue elukoha, ei sisalda see üürileandja jaoks mitte mingit informatsiooni lepingu lõpetamise kohta ega ka ettepanekut leping lõpetada.

2. Üürikomisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude võla, eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise ja viivise nõuete osas.

Avaldaja nõuab vastustajalt: 1) varasemat võlga 98,12 eurot; 2) aprilli kõrvalkulusid 130,94 eurot ja elektri eest 31,56 eurot, mai kõrvalkulusid 118,89 eurot ja elektri eest 24,31 eurot; 3) eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitist mai eest 168 eurot ja juuni eest 12 eurot; 4) viivist 31.07.2021 seisuga 43,44 eurot ja alates 01.08.2021 määras 0,1% päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

Vastustaja vaidles vastu kõikidele nõuetele, nõustus vaid aprillikuu kõrvalkulude ja elektri eest tasumisega.

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 üürile maksuma ka muud eluruumi kasutamisega seotud kulud (kõrvalkulud) juhul, kui selles on kokku lepitud. VÕS § 76 lg 1 sätestab, et kohustus tuleb täita vastavalt lepingule või seadusele. Sama paragrahvi lg 3 kohaselt kohustus loetakse täidetuks, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil. Vastavalt VÕS § 82 lg 7 muutub kohustus sissenõutavaks, kui võlausaldajal on õigus nõuda kohustuse täitmist. Kui lepingust ei tulene teisiti, võib võlausaldaja nõuda kohustuse täitmist kohustuse täitmise tähtpäeva või kohustuse täitmiseks ettenähtud tähtaja möödumisel.

VÕS § 101 lg 1 p 1 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud, nõuda kohustuse täitmist.

Üürilepingu punktid 3.1. ja 3.2. kohustavad üürnikku maksuma igakuist üüri 350 eurot arvestuskuu 15. kuupäevaks ja kõrvalkulusid arvestuskuule järgneva kuu 15. kuupäevaks üürileandjale sularahas. Üürilepingu pikendamisel 12.09.2020 lepitati kokku kuu üüri 375 eurot (lisa 2, tlk 6).

VÕS § 334 sätestab üürnikule kohustuse tagastada üüritud asi lepingu lõppemisel. Üürilepingu punkt 6.5. kohustab üürnikku lepingu lõppemise päeval eluruumi valduse ja võtmed üürileandjale üle andma. VÕS § 335 kohaselt, et kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest kahjuhüvitisena nõuda kas üürilepingus kokkulepitud üüri või üüri, mis on samasuguses asukohas oleva samasuguse asja puhul tavaline, välja arvatud juhul, kui üürnik peab asja õigustatult kinni tema poolt tehtud kulutuste tasumise tagamiseks.

Vaidlust ei ole, et eluruum on olnud vastustaja kasutuses, ta on selles elanud ja tarbinud talle osutatud teenuseid ning et arveid on vastustajale esitatud igakuiselt.

Varasema võla jäägi 98,12 eurot on avaldaja arvestanud järgmiselt. Vastustaja võlg 15.04.2021 seisuga oli 700,12 eurot. Vastustaja maksis 602 eurot 16.04.2021 ja tasumata jäi 98,12 eurot (700,12-602; avaldaja tabel, tlk 31/pöördel/-32).

Avaldaja nõuab kõrvalkulude võlga KÜ xxx arvete alusel ja elektri võlga Eesti Energia AS arvete alusel. Vastustajal on tasumata KÜ aprilli 2021 teenuste arve 130,94 eurot (tlk 15) ja aprillikuu elektriarve 31,56 eurot (tlk 14). Vastustaja nõustus nende summade tasaarvestamisega tagatisrahast.

Vastustajal on tasumata ka KÜ mai 2021 teenuste arve 118,89 eurot (tlk 34) ja elektri eest 24,31 eurot (tlk 35). Kuigi üürileping lõppes 01.05.2021, vabastas üürnik eluruumi ja pani võtmed postkasti alles 01.06.2021, seega peab ta maksma ka maikuu kõrvalkulude ja tarbitud elektri eest.

Komisjoni hinnangul on need nõuded põhjendatud ja tõendatud.

Nagu juba märgitud, lõppes üürileping 01.05.2021. On tõendatud, et üürnik teatas üürileandjale eluruumi vabastamisest ja võtmete postkasti jätmisest 01.06.2021. Seega peab üürnik korteri tagastamisega viivitamise eest maksma lisaks kõrvalkuludele ka kahjuhüvitist.

Avaldaja nõuab mai kuu eest kahjuhüvitist 168 eurot, mis on oluliselt vähem, kui avaldajal olnuks õigus nõuda (üürilepingus kokkulepitud või antud asukoha nõ turuüüri).

Juuni ühe päeva eest nõuab avaldaja 12 eurot. Kui võtta arvestamisel aluseks ühe kuu üür 375 eurot, tuleb juuni ühe päeva üüriks 12,50 eurot (375:30). Komisjoni hinnangul on kahjuhüvitise nõudmine kuni 01.06.2021 põhjendatud, kuna vastustaja jättis lepingu lõppedes korteri seaduses ja üürilepingus ettenähtud korras tagastamata ning võtmed üle andmata.

Komisjon otsustab, et vastustaja võlg korteri kasutamise eest on kokku 583,82 eurot (98,12+130,94+31,56+118,89+24,31+168+12).

VÕS § 101 lg 1 p 6 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik viivitab rahalise kohustuse täitmisega, nõuda temalt viivist. VÕS § 113 lg 1 kohaselt võib võlausaldaja rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral nõuda võlgnikult viivitusintressi (viivist) arvates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni ning kui viivisemäär on lepingus kokku lepitud, loetakse viivisemääraks lepingus kokkulepitu (kuni 14.01.2021 kehtinud VÕS redaktsiooni kohaselt).

Üürilepingu punktis 3.5. on üürnik ja üürileandja leppinud kokku viivise määras 0,1% tasumisega viivitatud summalt päevas.

Eespool on komisjon tuvastanud vastustaja võla ja makseviivituse, seega alus vastustajalt viivise nõudmiseks on olemas. Avaldaja on komisjonile esitanud võla ja viivise arvestuse tabeli (tlk 31/pöördel/-32), mille kohaselt on seisuga 31.07.2021 (mil avaldaja esitas komisjonile nõude täpsustuse) arvestatud ja sissenõutavaks muutunud viivis 43,44 eurot.

Viivist on arvestatud igakuiselt, lähtudes üüri ja kõrvalkulude maksetähtajast – kuu 15. kuupäevast – ja maksimisega viivitatud päevade arvust.

Komisjon loeb avaldaja viivisenõude põhjendatuks ja tõendatuks ja otsustab, et vastustaja peab maksimisega viivitamise eest tasuma viivist 43,44 eurot. Viivis ei ole ülemäärane ega vastustajat mitte mingil moel kahjustav.

Avaldaja nõuab vastustajalt viivist ka alates 01.08.2021 kuni võla tasumiseni samas määras, kuna ta ei tea, millal vastustaja oma võla tasub.

TsMS § 367 kohaselt võib viivisenõude koos põhinõudega esitada selliselt, et taotletakse viivise, mis ei ole hagi esitamise ajaks veel sissenõutavaks muutunud, väljamõistmist mitte kindla summana, vaid täielikult või osaliselt protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni.

Komisjoni hinnangul on vastustaja võla ja makseviivituse tõttu ka etteulatav viivisenõue põhjendatud ja otsustab selle vastustajalt välja mõista.



### 3. Komisjoni seisukoht rikutud diivani eest kahjuhüvitise nõude osas.

Avaldaja nõuab kahjuhüvitist 418 eurot rikutud diivani eest. Tema selgitusel on see soetatud enne vastustajale korteri üürileandmist ja diivan oli terve. Soetamise dokumente ta ei leidnud. Korteri valduse tagasisaamisel avastas, et diivani käetugi ja väljatõmmatav osa on kahjustatud, diivanisse on tehtud augud. Avaldaja fikseeris puudused 02.06.2021 korterisse sisenemisel tehtud fotodega (tlk 36-37). See ei ole tavapärane kulumine. Kasutanuks üürnik korterit heaperemehelikult, siis ei oleks diivanisse auke tehtud. Hüvitise suuruse on avaldaja arvestanud IKEA FRIHETEN veebipoes müüdava pesukastiga nurgadiivani hinna 399 euro ja transpordikulu 19,90 euro alusel (tlk 38).

Vastustaja vaidles nõudele vastu. Tema sõnul oli diivan üpris katki juba korterisse kolimisel ning tema isa pidi käima seda pidevalt parandamas. Vastustaja teavitas avaldajat, et diivanil on kulumisjäljed juba varem ja see vajus paigast ära. Magamisosa kinnitused olid katki.

Avaldaja saatis vastustajale 08.06.2021 teenuste arve ja nõudekirja, milles märkis muuhulgas, et diivani kattes on augud ja diivan maksab 368,90 eurot. Vastustaja luges istungil eelnimetatud kirja ette.

VÕS § 334 lg 1 sätestab, et üürnik peab üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutusele. Kui üüritud asja üürnikule üleandmisel koostati asja üleandmisakt, eeldatakse, et asi anti üle üleandmisaktis toodud seisundis. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt vastutab üürnik asja hävimise, kaotsimineku või 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.

Eelviidatud paragrahvi kohaselt ei tohi tagastatava asja seisund olla halvem seisundist, mis vastab lepingujärgsele kasutusele. Lepingujärgse kasutamise tagajärjel tekkinud kulumise või kahjustumise eest üürnik ei vastuta.

Komisjonile ei ole esitatud korteri üürileandmisel koostatud üleandmise akti ja kumbki vaidluse pool ei ole väitnud, et akt koostati. Kuivõrd vastustaja allkirjastas üürilepingu ja asus korterisse elama, siis saab eeldada, et korter anti üürile elamiskõlblikuna, mööbel ja sisustuselemendid olid korras ja sihtotstarbeliselt kasutatavad.

Vastustaja väited, et juba korterisse kolimisel oli diivan katki, seda pidi pidevalt parandama ja et ta teavitas üürileandjat varasematest kulumisjälgedest ning paigast ära vajumisest, on paljasõnalised ega ole mitte millegagi tõendatud. Selle asemel, et lahkuda korterist jättes võtmed postkasti, võinuks vastustaja tagastada korteri seaduses ja lepingus kokkulepitu kohaselt. Ühelt poolt võimaldanuks see lepingupooltel korteri koos üle vaadata, fikseerida puudused, aga teiselt poolt andnuks ka vastustajale võimaluse esitada üürileandjale omapoolsed pretensioonid.

Vastavalt VÕS § 127 lõikele 1 on kahju hüvitamise eesmärk kahjustatud isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud.

Komisjoni hinnangul näitavad üürileandja tehtud fotod (tlk 36-37), et diivani käetoes ja väljatõmbemehhanismis on augud. Kuigi üürileping kestis ca kolm aastat, ei saa auke lugeda tavapärasel lepingujärgse kasutamisel tekkinud harilikuks kulumiseks või kahjustumiseks. Seega on diivani kahjustamine tõendatud, üürnik vastustab selle eest ja peab üürileandjale maksma hüvitist.

VÕS § 336 paneb üürileandjale kohustuse üüritud asja tagastamisel kontrollida asja seisundit ja viivitamata teatada üürnikule asja puudustest, mille eest üürnik vastutab.

See üürileandja kohustus on otseses seoses üürniku kohustusega lepingu lõppemisel eluruum ja võtmed üürileandjale tagastada. Üürniku lahkumine eluruumist ja võtmete jätmine postkasti ei ole eluruumi tagastamine VÕS ega üürilepingus sätestatu mõttes. Üürnik jättis eluruumi tagastamise kohustuse täitmata. Üürileandja sai postkastist võtmed ja korteri valduse tagasi 02.06.2021.

Komisjoni istungil leidis ka tõendamist, et üürileandja saatis üürnikule 08.06.2021 diivani eest hüvitise nõude summas 368,90 eurot (üürileandja kiri, mille vastustaja istungil ette luges, protokoll, tlk 42) ja see, et üürnik nõudele ei vastanud.

Käesolevas vaidluses nõuab avaldaja kahjuhüvitist 418 eurot (sarnase diivani hind 399 eurot ja kojuvedu 19,90 eurot, tlk 38). Kuivõrd diivan oli vastustaja kasutuses kolm aastat, on komisjon seisukohal, et vastustaja ei pea hüvitama uue diivani hinda. Diivan kulub kolme aastaga ka sihtotstarbelise ja hoolsa kasutamise tulemina, seega korteri valduse tagasi saamisel ei olnud diivan enam uus. Arvestades ka asjaolu, et korterit üüriti lastega perele, loeb komisjon diivani aastaseks loomulikuks kulumiseks 10%, st selle maksumusest tuleb maha arvestada 119,70 eurot (3x39,90). Eeltoodu põhjal leiab komisjon, et kahjustatud diivani eest peab vastustaja avaldajale maksma hüvitist 279,30 eurot, millele lisandub kojuvedu 19,90 eurot, kokku 299,20 eurot.

#### 4. Komisjoni seisukoht sissenõudmiskulude hüvitamiseks

Avaldaja on esitanud ka sissenõudmiskulude 40 euro hüvitamise nõude. Avaldaja tugineb VÕS § 113<sup>1</sup> lõikele 1. Tema hinnangul, kui võlausaldaja võib nõuda viivist, võib ta nõuda ka sissenõudmiskulusid 40 eurot. Avaldaja esindaja täpsustas istungil, et need on täitekulud.

Kõigepealt osundab komisjon, et VÕS § 113<sup>1</sup> käsitleb sissenõudekulude hüvitamist majandus- või kutsetegevuses tegutseva isiku poolt. Üürnik üüris korteri eraisikuna, seega ta ei ole majandus- või kutsetegevuses tegutsev isik.

VÕS § 113<sup>2</sup> käsitleb sissenõudmiskulude hüvitamist tarbija poolt ja võlausaldajana majandus- või kutsetegevuses tegutsevat isikut. Üürileping on kasutusleping, mitte tarbijaleping ja üürnik ei ole tarbija VÕS mõttes, samuti ei ole eraisikust üürileandja isik, kes tegutseb majandus- või kutsetegevuses.

Sellest tulenevalt asub komisjon seisukohale, et sissenõudmiskulude hüvitamise nõue ei ole põhjendatud ega ka tõendatud. Komisjon jätab selle nõude rahuldamata.

Kuivõrd üürilepingu sõlmimisel tasus vastustaja avaldajale ka tagatisraha 350 eurot, siis on avaldaja oma nõude tasaarvestanud tagatisrahaga.

Komisjon tuvastas vastustaja võla eluruumi xxx kasutamise eest kokku 583,82 eurot (varasem võlg 98,12 eurot, KÜ aprillikuu 2021 teenuste eest 130,94 eurot ja elektri eest 31,56 eurot, KÜ maikuu 2021 teenuste eest 118,89 eurot ja elektri eest 24,31 eurot, kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest mais 168 eurot ja juunis 12 eurot), viivise 31.07.2021 seisuga 43,44 eurot ja alates 01.08.2021 viivise määras 0,1% päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni ning diivani rikkumise eest kahjuhüvitise 299,20 eurot, kokku 926,46 eurot.

Komisjoni hinnangul tuleb tagatisrahaga tasaarvestada võlg korteri kasutamise eest 583,82 eurot. Kuivõrd avaldaja ja vastustaja on kokku leppinud 0,1%lises viivisemääras lepingujärgsete maksete tasumisega viivitamise eest (lepingu punkt 3.5.), siis on üüri- ja kõrvalkulude võla tasaarvestamine ka üürnikule soodsam.

Komisjon otsustab rahuldada avaldaja nõuded osaliselt ja vastustajalt avaldaja kasuks välja mõista võla 233,82 eurot (583,82-350) nimetatud eluruumi kasutamise eest, viivise 43,44 eurot ja alates 01.08.2021 määras 0,1% päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni ja diivani rikkumise eest kahjuhüvitise 299,20 eurot.

Komisjon otsustab jätta eelnimetatud põhjendustel rahuldamata vastustaja nõude tagastada tagatisraha 187,50 eurot.

Komisjon märgib veel täiendavalt järgmist. Komisjon võttis avaldaja nõuded menetlusse 02.06.2021 koostatud määrusega (tlk 22), kus määras vastustajale kirjalike vastuväidete, tõendite ja taotluste esitamiseks tähtaja 22.06.2021. Vastustaja saatis komisjonile 03.06.2021 e-kirja, milles väitis, et üürileandja rikkus üürnike tervist, üürilepingut ja et vastustaja esitab tagatise 350 euro tagastamise

nõude (tlk 27). Vastustaja palus 15.06.2021 saadetud e-kirjas pikendada tõendite ja vastuväidete esitamise tähtaega juuli lõpuni (tlk 28). Komisjoni esimees rahuldab taotluse ja kohustas need esitama hiljemalt 31.07.2021 (e-kiri vastustajale, tlk 29). Avaldaja esindaja saatis 01.08.2021 täpsustatud nõude nii üürikomisjonile kui ka vastustajale (e-kiri, tlk 30). Peale 03.06.2021 saadetud e-kirja, vastustaja kirjalikke vastuväiteid, tõendeid, taotlusi ega nõudeid enne istungit ei esitanud.

ÜVLS § 10 lõike 4 kohaselt esitab avaldaja tõendid ja taotlused avalduses ning vastustaja esitab need komisjoni määratud tähtpäevaks. Komisjon arvestab hiljem esitatud tõendeid ja taotlusi, kui avaldaja või vastustaja ei ole saanud neid tähtpäevaks esitada mõjuval põhjusel.

Vastustaja ei esitanud ühtegi kirjalikku tõendit ka 17.08.2021 kell 10.00 määratud istungi alguses. Vastustaja väide, et juristi koostatud vastus koos tõenditega on komisjonile saadetud (protokoll, tlk 41), ei vastanud tõele. Istung lõppes kell 12.00 (protokoll, lk 42/pöördel/).

Kell 13.13 saatis vastustaja komisjonile e-kirja koos kolme lisaga ja vastusega määrusele (tlk 43). Kirjas palus vastustaja võtta neid arvesse otsuse tegemisel. Komisjon juhib vastustaja tähelepanu asjaolule, et nimetatud tõendid on saadetud hilinemisega, st pärast istungit ning seetõttu komisjon otsuse tegemisel neid arvesse ei võta.

Komisjon jättis rahuldamata ka vastustaja taotluse tunnistaja ülekuulamiseks. Vastustaja ei põhjendanud, missuguste antud vaidluses oluliste asjaolude kohta tunnistaja ütlusi annab. Komisjon selgitas vastustajale, et üürileandja käitumine, etteteatamata eluruumi sisenemine ning pooltevahelised suhted ei oma tähtsust antud vaidluse lahendamisel.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

Vastustaja nõue tuleb jätta rahuldamata.

Üürikomisjoni liige

Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige

Mai Sõber

Üürikomisjoni liige

Anne Oad