

Üürivaidlusasi nr. 11-1/22/21
Otsuse kuupäev ja koht 17.06.2021, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis Heli Hellamaa (istungi juhataja), Mai Sõber ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting

Üürivaidlusasi A. S. (Sxxx; ik xxxxxxxxxxxx, e-post: axxxxxxxxx@hotmail.com) avaldus L. V. (i.k xxxxxxxxxxxx, e-post: lxxxxxxxxx@gmail.com) vastu nõuetes välja mõista Kxxxxx xx-xx Tallinnas asuva eluruumi kasutamisel tekkinud üüri- ja kõrvalkulude võlg 2174,13 euro ja korteri kahjustamise eest kahjuhüvitis 1025,87 eurot.

Istungil osalenud isikud Avaldaja A. S.
Asja läbivaatamise kuupäev 08.06.2021

Resolutsioon Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.
2. Välja mõista L. V.-lt A. S. kasuks Kxxxxx xx-xx Tallinnas asuva eluruumi kasutamisest tekkinud üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 2174,13 eurot (kaks tuhat ükssada seisekümme neli eurot 13 senti).
3. Välja mõista L. V.-lt A. S. kasuks korteri kahjustamise eest kahjuhüvitise 1025,87 eurot üks tuhat kakskümme viis eurot 87 senti).

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui üürivaidluse pool ei nõustu üürikomisjoni otsusega, võib ta sama üürivaidlusasja läbi vaatamiseks pöörduda Harju Maakohtusse otsuse kättesaamise päevale järgnevalt päevast alates 20 päeva jooksul.

Kohtule võib esitada taotluse, et kohus vaataks komisjonile esitatud avalduse läbi hagimenetluse korras hagina. Sel juhul on hageja komisjoni poole pöördunud isik ja kostja kohtule avalduse esitanud pool ja komisjonile esitatud avaldus loetakse hagiavalduseks. Kohtule esitatavas avalduses tuleb märkida, et üürikomisjon on asja juba lahendanud ja lisada üürikomisjoni otsuse ärakiri. Avalduselt tuleb tasuda riigilõiv summas, mille hageja oleks pidanud tasuma hagi esitamise korral.

Üürikomisjoni otsus jõustub, kui otsuse kättesaamise päevast alates 20 päeva jooksul ei ole maakohtusse esitatud hagi samas vaidlusasjas. Otsuse osalisel vaidlustamisel jõustub otsus osas, mis ei ole seotud vaidlustatud osaga. Jõustunud otsus avaldatakse üürikomisjoni veebilehel ning täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Avaldaja A. S. kui Kxxxxx xx-xx Tallinnas asuva eluruumi omanik üürileandjana esitas avalduse vastustaja L. V. kui üürniku vastu. Ta nõuab vastustajalt tasumata võlga 2155 eurot, millele lisandub märtsikuu 14 päeva eest 215 eurot. Lisaks on esitatud nõue lõhutatud asjade hüvitamiseks 1200 eurot. Tasutud tagatisraha on üürnikule eelnevalt tagastatud. Korteri

kahjustustena on kirjeldatud: lõhutud on WC uks, mis on sisse löödud; maha murtud lastetoa ukse lukupesa ja lõhutud ukse piit; lõhutud välisukse snepperlukk; lõhutud lastetoa armatuur; lõhutud köögikubu; kõrvetatud auks köögilauas; 3 tooli lõhutud; rikutud vannitoa sein ja peegelkapp; rikutud parkett köögis; lõhutud rõduakna raam; rikutud külmkapi uks (kleebiseid täis); rikutud elutoa diivanikate; rikutud ukse käepide; kadunud magamistoa voodi. Kahjustusi tõendavad esitatud fotod. Avaldaja käis 8.03.21 koos elamu ühistu esinainisega korterit üle vaatamas, olukord oli õõvastav – pudenenud jõulukuusk keset tuba, suitsukonide hunnik rõdul, korter haises, riknenud toit rõdul ja külmkapis, jne. Kõik väärtuslik oli korterist välja kolitud. Avaldaja otsustas 14.03.21 eelneva hoiatuse ja ette teatamiseta korteri valduse üle võtta, väärtusliku vara pandiõigusega arestida, kuna tajus edasist ohtu oma varale. Kaasas oli tunnistaja. Koos lõhutud varaga on kahjunõue kokku 3570 eurot. Võlg tekkis üürnikul kevadel 2020. Üürileandja tuli esialgu heast tahtest üürnikule vastu. Kuid seda enam hakkas üürnik maksimisega viivitama ja andis tühje lubadusi. Üürnik varjas lõhutud asju ega näidanud end enam usaldusväärse isikuna. Naabri sõnul toimusid korteris lärmakad peod. Üürileping oli esialgelt sõlmitud L. V. elukaaslase M. A.-ga, kuid kui ta koos lastega välja kolis, andis ta üürilepingust tulenevad õigused ja kohustused üürileandja nõusolekult üle L. V.-le.

Avaldaja 29.03.21 esitatud avalduse täienduse kohaselt oli L. V.-ga suuline kokkulepe, et ta astub M. A. asemel üürilepingusse ja võtab üle kõik üürilepingust tulenevad üürniku kohustused. Lepingu tingimused jäid samaks, samuti üüri suurus 350 eurot kuus, millele lisanduvad kommunaalkulud. Avaldaja loeb eluruumi Kxxxxx xx-xx üürnikuks L. V. alates 11.08.18. Alguses tasus L. V. korralikult. Vastustaja ei kasuta enam eluruumi, sest kui avaldaja läks 08.03.21 korterit kontrollima, selgus, et see oli tühjaks kolitud, maha jäänud vaid prügi ja väärtusetud esemed. Naaber kinnitas, et välja koliti veebruari keskel. Kuna vastustaja ei vastanud enam telefonikõnedele, vältis kohtumisi ning oli võimatu üürilepingut lõpetada ja akti koostada, saadeti talle teade, et korter tuleb üle anda 14.03.21, kuid ta kohale ei ilmunud. Üürileandja otsustas 14.03.21 lukud vahetada ja väärtusetu vara pandiõigusega arestida ning sellega lugeda üürisuhte lõppenuks. Üürivõla suuruseks on märgitud kokku 2155 eurot ja üürnik on sõnumivahetuses kinnitanud, et tasub selle summa, mis aga oli katteta lubadus.

Võlasumma koosneb viie kuu üürisummast (2020. a. 3 kuud ning a 2021 jaanuar ja veebruar, kokku 1050 eurot), lisaks kommunaalkulude võlg 319,13 eurot. Kokku on võlg 2174,13 eurot. Märtsikuu eest avaldaja nõuet ei esita. Lisaks sellele on avaldaja nõudeks ka välja mõista kahjuhüvitis korterile tekitatud kahju katteks 1200 eurot. Tegelik kahju on suurem, kuid avaldaja on arvestanud nõude järgnevalt: 1) lõhutud WC uks 100 eurot; 2) lõhutud lastetoa uks 100 eurot; 3) välisukse lõhutud snepperlukk 50 eurot; 4) lastetoa lõhutud armatuur 50 eurot; 5) lõhutud ja rikutud köögilaud ja toolid 100 eurot; 6) rikutud vannitoa sein 100 eurot; 7) vannitoas rikutud peegelkapp 100 eurot; 8) rikutud parkett köögis 100 eurot; 9) lõhutud rõduakna raam 50 eurot; 10) lõhutud voodi koos rikutud madratsiga 250 eurot; 11) rikutud diivan 100 eurot; 12) rikutud külmkapi uks 50 eurot; 13) lõhutud köögikubu 50 eurot. Kõikide nimetatud kahjustuste hinda on keeruline tõendada, esitatud on tegelikust kahjust väiksemad summad.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja täpsustatud nõuete juurde. Selgitas, et esialgne üürnik oli M. A., kes kolis korterist välja 10.09.18. Korterisse jäi elama tema endine elukaaslane L. V., kellega tekkis sellest päevast üürisuhe. Maksis sularahas, kord ka L. V. ema. Vastustajal oli maksimisega viivitusi ka varem. Avaldaja külastas kord kuus korterit, kui käis raha järgi, viimati 15.12.20. Siis nägi avaldaja lõhkumisi, kuid ainult köögis, tervet korterit ei vaadanud. Püüdis vastustajaga tasumata maksete osas kokku leppida, kuid kolme kuu jooksul vastustajaga suhelda ei õnnestunud. Avaldaja läks 08.03.21 koos ühistu esinainisega korterit kontrollima, seal avanes kole pilt. Avaldaja palus vastustajal viivitamatult korter üle anda ja võlg tasuda. Üürnik tõi põhjusi, miks ei saa kohale tulla. Lõpuks 14.03.21 võttis avaldaja

korteri üle, sest üürnik kohale ei ilmunud. Naabrite sõnul kolis vastustaja välja vabariigi aastapäeva paiku, viis siis oma asjad kaubikuga ära. Arved sai vastustaja postkastist, elektri arve saadeti e-postiga. Tagatisraha oli L. V. juba varem, 2020. a. alguses tagastatud, kuna tal oli maksmisega raskusi ja avaldaja tuli talle vastu ning tasaarveldas ühe kuu üüri tagatisrahast. Viimati maksis vastustaja 15.12.20. Konkreetset kahjunõuet üürnikule esitanud ei ole. Avaldaja oleks leppinud ka ilma selleta, kui ta oleks muu võla tasunud. Probleemid vastustajaga tekkisid pärast M. A. välja kolimist. Kahjunõude osas selgitas, et korterist kadunud abieluvoodi oli ostetud enne M. A.-ga lepingu sõlmimist, selle maksumuseks hindab avaldaja 250 eurot. Enne jõule korteris käies nägi avaldaja, et snepperlukk oli lõhutud. Lisaks uste maksumusele maksab ka uute uste paigaldamine. Luku maksumuseks hindab 50 eurot. Lastetoa armatuur oli umbes 20 aastat vana, korralik klaasist kupliga, avaldaja hindab maksumuseks 50 eurot. Köögilaual oli põletusjalg, vannitoas oli seinakate eemaldatud, vannitoa peegelkapil oli tükk lahti, köögis oli parketil põranda liistude vahel kraanikausi juures veekahjustus. Lastetoa rõdu aknaklaasi raam oli lõhutud. Diivani pind kleepis ja kattes oli auk. Külmkapi uks oli kleepse täis kleebitu, neid ei olnud võimalik eemaldada ja uks mõlkis, tuleb uus külmik osta. Köögikubu oli rikutud, kuna nupud puudusid ja kasutada ei saa. Kõikide kahjustatud asjade ja inventari eest on märgitud vähendatud maksumused. Avaldaja on korteris remonditöödega alustanud. On kaks rikutud ust eemaldanud, lagesid ja seinu värvinud, kulutades selleks kokku umbes 20 töötundi, ühe tunni maksumuseks arvestab 10 eurot. On üles võtnud ka parketi esikus ja köögis, selleks kulus umbes 10 tundi.

Vastustaja vastuväited

Esmalt saadeti menetluskomplektid ja istungikutse vastustajale 30.03.21 tema e-posti aadressile xxxxxxx@gmail.com, kuid nende kätte saamist ta ei kinnitanud. Seejärel saadeti need väljastusteatega tähtkirjana postiasutuse kaudu tema rahvastikuregistrus märgitud aadressile Võru linnas Jxxxxxx x. Postiasutus tagastas saadetise, kuna neid ei võetud vastu (tlk 76). Seejärel toimetati vastustajale L. V.-le istungikutse ja menetluskomplektid Tallinna kohtutäitur Elin Vilippuse büroo kaudu. Need anti talle aadressil Sxxxxxx tee xx-xxx Tallinnas allkirja vastu üle 05.05.21 (menetluskomplektide kättetoimetamise akt, tlk 83). Sellega on tõendatud, et vastustaja sai dokumentid kätte ning pidi teadma nii tema vastu esitatud nõudeid kui istungi aega ja kohta. Kutses anti talle ka võimalus esitada nõuetele kirjalik vastus ja vastuväited. Vastustaja komisjonile kirjalikku vastust ei esitanud, ei vaielnud nõuetele vastu ega ilmunud üürnikomisjoni istungile.

Üürnikomisjoni otsuse põhjendused

Üürnikomisjon, kuulanud ära istungil osalenud avaldaja, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

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

Komisjon tegi kindlaks, et avaldaja A. S. üürileandjana sõlmis 12.10.2005 M. A. kui üürnikuga eluruumi üürilepingu Tallinnas Kxxxxx xx-xx Tallinnas asuva eluruumi üürimiseks (leping, tlk 3-4). Lepingu p 1 kohaselt oli üüritavaks eluruumiks 66,4 m² suurune korter, mis koosnes 3 toast, esikust, köögist, vannitoast ja Wc-st. Üürnikule anti koos eluruumiga kasutusse ka kodumasinad, seadmed ja mööbel vastavalt üleandmise aktile (p 3). Poolte vahel 12.10.15 allkirjastatud aktis (lepingu lisa 3, tlk 6/pöördel) on kirjeldatud eluruumi seisukorda üleandmisel järgmiselt: kõik eluruumid, WC, esik, vannituba ja köök on märgitud heas seisukorras olevaks, märkusena on toodud välja esikus välisukse ees parketil veekahjustus. Samuti on heas seisukorras märgitud ka sisustus (elektripliit, külmik, köögikapid, uksetelefon, WC pott). Sanitaartechnika on samuti hinnatud heas seisukorras olevaks, kuid on märgitud vannitoa kraanikausi vasakul poolel olevad 2 pragu. Punkti 5 kohaselt on üürnik eluruumi

seisukorra hoolikalt üle vaadanud ruumide kaupa, s.h aknad, ukсед,, akna- ja uksepaled, laed, põrandad, põrandaliistud, seinad, lülitid ja pistikupesad. Punkti 6 kohaselt on üürnik hoolikalt üle vaadanud ka sisustuse ja veendunud selle tehnilises korrasolekus. Lepingu kohaselt kohustus üürnik tasuma igakuiselt 10.-ndks kuupäevaks jooksva kuu üüri ning eelmise kuu jooksul üürileandja poolt üürnikule osutatud või vahendatud teenuste eest (p 4). Üürnik kohustus maksma lepingu sõlmimise päeval üürileandjale lepingust tulenevate nõuete tagamiseks tagatisraha ühe kuu üüri summa ulatuses, s.o 350 eurot (p 10). Üürnikul oli õigus majutada tema kasutusse antud eluruumi oma elukaaslast (L. V.) ja alaealisi lapsi (p 11). Üürnik kohustus hüvitama üürileandjale üürniku või koos temaga elavete isikute süü läbi eluruumi, elamu või nende seadmete rikkumisest tekitatud kahju (p 12.7). Lepingu kohaselt sõlmiti see tähtaegselt 1 aasta ja lõpeb samaaegselt üürniku/üürniku elukaaslase töölepingu lõppemisega/ametist vabastamisega (p 15). Lepingu kohaselt on lepingule lisatud lisad lepingu lahutamatuks osaks (p 20). Lepingu lisas 1, milles on märgitud üüri suurus ja teenuste loetelu (tlk 4 pöördel) lepiti kokku üüris 350 eurot kuus ning et lisaks sellele peab üürnik tasuma kütte, vee, kanalisatsiooni, sooja vee, prügiveo, elektrienergia, hooldus-, avarii- ja remondi eest, internetiteenuse ja kaabeltelevisiooni igakuiselt vastavalt esitatavate arvete alusel (p 1-3).

Esitatud on M. A. kinnituskiri, et on andnud üürilepingust tulenevad õigused ja kohustused 10.09.18 üle oma endisele elukaaslasele L. V.-le seoses väljakolimisega Kxxxxx xx-xx Tallinnas asuvast korterist ja et A. S. oli sellega nõus (tlk 7). On esitatud ka sama kuupäevaga M. A. kinnituskiri, mille kohaselt tema välja kolimisel olid korras ja terved lastetoa uksepiit ja rõdu aken, vannitoa ja WC ukсед, vannitoa sein, vannitoa peegelkapp, rõduukse käepide, köögilaud ja toolid, köögikubu, köögi parkett, välisukse snepperlukk, magamistoas kardinaapu ning et magamistoas oli abieluvoodi koos korralike madratsitega (tlk 8).

Avaldaja on esitanud vastustajaga peetud kirjavahetuse väljatrüki. Selles on puudutatud ka võla teemat. Avaldaja on 18.02.21 kirjutanud: „reedeks või esmaspäevaks oleks kindlasti tasumist vaja, ...; Sul võlg aastast 2020 (1156 eur 3 kuud), aastast 2021 jääb veel tasumata 2 kuud (700 eurot), ei saa enam viivitada, olen sulle väga palju vastu tulnud...“; tlk 10 pöördel). Vastustaja on vastanud, näiteks 19.02, 22.02, 25.02.21 kirjades, viimati nimetatus leppinud avaldajaga ka kohtumise kokku (kirjad, tlk 10 pöördel, tlk 11). Vastustaja kirjutas 08.03.21 avaldajale: „Mul ei ole rahad üle tulnud veel...ma arvan, et vabastan korteri, sest mul ei laeku rahad kunagi õigeaks kuupäevaks“ tlk 11 pöördel). Avaldaja kirjutas vastuseks: „Korteri võid küll vabastada aga võlg summas 2155 eurot tuleb sul siiski vastutustundlikult tasuda kas osadena või korraga“, tlk 11 pöördel). Vastustaja vastas: „Jaa...teeb seda osadena“ (tlk 11 pöördel). Avaldaja kirjutas 09.03.21 vastustajale: „Käisin 8.03.21 koos ühistu esinainega korterit üle vaatamas ja paistab, et oled praktiliselt välja kolinud, koristus vaid pooleli ja mõned asjad jäänud. Millal saad Kxxxxx xx-xx vabastada ja üle anda koos korteri võtmetega? Siis saab ka edaspidises kokku leppida.“ (tlk 11 pöördel). Avaldaja kirjutas 11.03.21 taas, andis enda konto rekvisiidid, uuris, millal saab vastustaja 2155 euro suuruse võla tasumisega alustada ja mis aja jooksul selle osadena tasub. Tuletas vastustajale meelde, et viimati laekus 450 eurot 15.12.20, kui võlg oli 1155 eurot ning et jaanuari ja veebruari 2021 üürivõlg 700 eurot ja kommunaalid on täielikult tasumata ja et sellele ei ole lisatud märtsikuu makset (tlk 12). Avaldaja kirjutas vastustajale 12.03.21 kell 11.02: „L. V., i.k xxxxxxxxxxxx. Palun korter Kxxxxx xx-xx Tallinnas pühapäeval 14.03.21 isiklikult (see on su enda huvides) üle anda, võtmed tagastada, eelnevalt korter koristada, likvideerida pinnalt prügi ja su isiklik kraam (sul on aega terve laupäev ja ma ei sega sind). Pühapäeval olen kohal koos juristiga ja siis saab ka su maksegraafiku täpsemalt läbi rääkida. Palun tule kohale, kui oled aus mees ja räägime, ma ei ole pahatahtlik. Kui sa kohale ei ilmu või ülekannet ei tule, annan asjale juriidilise käigu. See on su viimane võimalus. Ülekanne oleks hea tahte märk“ (tlk 12). Vastustaja vastas 13.03.21 kell 15.01, et on Lõuna-Eestis ega ole võimalik selleks kuupäevaks tulla; on Narvas

tööl-komandeeringus 8 päeva. Kas sa tahad nüüd järsku juriidiliseks minna, kui olen sulle tasunud eelnevat mustalt/sulas? (tlk 12). Avaldaja kirjutas taas 13.03.21: „L., veel kord kordan, sul võlg 2155 eurot, ca 5 kuud ja viimase 3 kuu laekumine 0 eurot (ma ei ole krediidasutus ja laenu saad pangast); ...Palun homme kella üheks ülekannet, siis vaatame edasi.“ (tlk 12 pöördel). Taas kirjutas avaldaja vastustajale 19.03.21: „Kuidas sul läheb? Palun viivitamatult tasuda üürivõlg 2155 euro ulatuses. Korteril lukud vahetatud, seisukord fikseeritud, valve rakendatud, naabritega räägitud, su träni pandiõigusega arestitud. Kohtu kaudu lähevad nõuded sinu vastu oluliselt suuremaks (omastatud abieluvoodi, lõhutud asjad, kohtukulud, jne)...“; „Kas saame kohtuvälisele kokkuleppele või annan asja edasi Harju Maakohtusse?..“ (tlk 12 pöördel). Vastustaja vastas 20.03.21: „Hei A., tuleva kuu algul saad viimase kuu üüri...ja mis õigusega sa panid mu träni...! (tlk 13). Avaldaja on veel teavitanud vastustajat 2155 euro suurusest võlast 20.03.21 sõnumites ja vastustaja on need vastu võtnud (tlk 13).

Menetlusse on võetud avaldaja nõue välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 2174,13 eurot ja korteri kahjustamise eest kahjuhüvitis 1025,87 eurot.

1)Komisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude võla 2174,13 euro nõudes.

Võlaõigusseaduse (VÕS) § 271 kohaselt üürilepinguga kohustub üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksma üürileandjale selle eest tasu (üüri).

VÕS 292 lg 1 järgi peab üürnik lisaks üüri maksmisele kandma muid üüritud asjaga seotud kulusid (kõrvalkulud) üksnes 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 lg 3 kohaselt kohustus loetakse täidetuks, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil. VÕS § 101 lg 1 p 1 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud nõuda kohustuse täitmist.

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 § 103 lg 1 kohaselt eeldatakse, et kohustuse rikkumine ei ole vabandatav.

Vastavalt lepingu p-le 4 kohustus üürnik tasuma igakuiselt kümnendaks kuupäevaks jooksva kuu üüri ning eelmise kuu jooksul üürileandja poolt üürnikule osutatud või vahendatud teenuste eest Üürilepingu lisas 1 p-s 1 lepiti kokku üüri suuruses 350 eurot kuu. Samas p 2 kohaselt lisaks üürile pidi üürnik tasuma kütte, vee ja kanalisatsiooni, sooja vee, prügiveo, elektrienergia, hooldus-, avarii- ja remondimaksud haldajale, internetiteenus ja kaabeltelevisiooni eest. Lisa p 3 kohaselt pidi üürnik tasuma nimetatud teenuste eest igakuiselt esitatava arve alusel samaaegselt üüri maksimisega.

Nagu komisjonile esitatud tõenditest nähtub, oli leping sõlmitud M. A.-ga tähtajaga üks aasta (p 15), kuid üürileandja kinnitusel jätkas üürnik eluruumi kasutamist ja leping oli muutunud tähtajatuks. Nii M. A. kui avaldaja on kinnitanud, et alates 10.09.18 astus üürniku asemele üürnikuna L. V.. Avaldaja kinnitusel alates sellest ajast kuni 2020 kevadeni täitis vastustaja ka eluruumi eest tasumise kohustust. Vastustaja ei ole M. A. asemel üürilepingusse astumise fakti vaidlustanud. Komisjon loeb eeltooduga tõendatuks, et alates 11.09.18 läksid M. A. sõlmitud eluruumi üürilepingust tulenevad õigused ja kohustused üle L. V.-le.

Kuna vastustaja ei täitnud enam üürilepingust tulenevat maksmise kohustust, nõuab avaldaja L. V.-lt üüri- ja kõrvalkulude võla kokku 2174,13 euro välja mõistmist. Võla koosseisus on 5 kuu üürivõlg kokku 1750 eurot (2020. a. oktoober kuni detsember ning 2021.a. jaanuar ja veebruar). Puuduvad tõendid, et vastustaja oleks nende kuude eest üüri maksnud. Kuigi lepingus oli ette nähtud ka tagatisraha maksmine 350 eurot, on avaldaja sõnul see juba varasemalt vastustaja maksete katteks arvestatud seoses vastustaja makseraskustega. Vastustaja ei ole tagatisraha võla katteks arvestamise väitele ja üürivõla nõudele vastuväiteid esitanud.

Lisaks üürivõlale nõuab avaldaja vastustajalt ka kõrvalkulude võlga. Selle koosseisus on 2020.a. kommunaalkulude võlg novembri eest 105 eurot (arve summas 108,58 eurot, tlk 67), 2021. a. kommunaalkulud jaanuari eest 134,90 eurot (arve, tlk 68) ja veebruari eest 154,03 eurot (arve, tlk 84), elektrienergia võlg detsembri 2020 eest 16,89 eurot (arve, tlk 69) ja 2021. a. jaanuari eest 13,31 eurot (arve, tlk 70). Seega on nõue kokku 2174,13 eurot (1750+105+134,90+154,03+16,89+13,31). Avaldaja kinnitusel kommunaalarved sai üürnik postkastist ja elektriarved saadeti e-postiga. Avaldaja saadetud meeldetuletustele võla kohta ei ole vastustaja vastu vaieldnud, on vaid põhjendanud mittemaksmist ja andnud lubadusi maksta. Puuduvad ka tõendid, et ta oleks temalt nõutava võla tasunud.

Komisjon loeb eeltooduga vastustajalt nõutava üüri- ja kõrvalkulude võla põhjendatuks ja Kxxxxx xx-xx Tallinnas asuva eluruumi kasutamisest tekkinud üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 2174,13 eurot.

2) Komisjoni seisukoht kahjuhüvitise 1025,87 euro välja mõistmise nõudes.

Avalduses nõuab avaldaja vastustajalt ka kahjuhüvitist korteri kahjustamise eest. Avalduse täienduses (tlk 67 pöördel) on kahju suuruseks märgitud kokku 1200 eurot. Kuna üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) § 1¹ kohaselt üürikomisjonis ei lahendata nõudeid, mis ületavad 3200 eurot, on komisjon menetlusse võtnud kahjuhüvitise nõude 1025,87 eurot (3200-2174,13).

Üürile andmisel oli korter korras ja ilma oluliste puudusteta, seda on M. A. kinnitanud 12.10.2015 allkirjastatud eluruumi ja sisustuse üleandmise/vastuvõtmise aktis ning samuti, et on eluruumi hoolikalt üle vaadanud (lepingu lisa 3, tlk 6(pöördel)). Sisuliselt on kõik positsioonid märgitud heas seisukorras olevaks. Puudustena on välja toodud esikus välisukse juures veekahjustus ja praod vannitoa kraanikausil. Esitatud on fotod korteri seisukorrast selle üle andmisel (tlk 15-24) ja pärast korteri valduse tagasi saamist (tlk 57). Korteri üürile andmise eelselt tehtud fotodelt nähtub puhas ja korras korter.

Avalduse kohaselt läks avaldaja koos elamu korteriühistu esinainega Kxxxxx xx-xx Tallinnas asuvat korterit kontrollima 08.03.21, kuna vastustajaga ühendust ei saanud ja maksmise kohustust ta ei täitnud. Avaldaja leidis eest sisuliselt maha jäetud ja koristamata korteri, milles avastas ka olulised kahjustused. On esitanud fotod korteri seisukorrast pärast vastustaja korterist lahkumist (tlk 25-26; t 30; 32-57). Avalduse täienduses on toodud välja ja märgitud avaldaja hinnanguline kahju suurus järgnevalt: 1) lõhutud WC uks- 100 eurot, 2) lõhutud lastetoa uks – 100 eurot, 3) lõhutud välisukse snepperlukk – 50 eurot, 4) lõhutud lastetoa armatuur – 50 eurot; 5) rikutud köögilaud ja toolid – 100 eurot; 6) vannitoa rikutud sein – 100 eurot; 7) vannitoa rikutud peegelkapp, 100 eurot; 8) rikutud parkett köögis – 100 eurot; 9) rõduakna lõhutud raam – 50 eurot ; 10) lõhutud abieluvoodi koos rikutud madratsiga – 250 eurot; 11) rikutud diivan – 100 eurot; rikutud külmkapi uks – 50 eurot; lõhutud köögikübu – 50 eurot.

VÕS § 276 lg 2 kohaselt peab üürnik asja hoolikalt kasutama ja vastavalt sihtotstarbele, millest üürile andmisel lähtuti.

VÕS § 334 lg 2 tulenevalt vastutab üürnik üüritud asja kahjustumise eest, mis toimub ajal, kui asi oli antud üürniku valdusse, kui ta ei tõenda, et kahjustumine toimus asjaoludel, mis ei tulenenud temast. Üürnik ei vastuta eluruumi lepingujärgse kasutamisega kaasneva hariliku kulumise, halvenemise või muutuse eest.

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.

VÕS § 127 lg 3 sätestab, et lepingulist kohustust rikkunud lepingupool peab hüvitama üksnes kahju, mida ta nägi rikkumise võimaliku tagajärjena ette või pidi seda ette nägema lepingu sõlmimise ajal, välja arvatud juhul, kui kahju tekitati tahtlikult või raske hooletuse tõttu ning lõike 4 kohaselt peab isik hüvitama kahju üksnes juhul, kui asjaolu, millele tema vastutus põhineb, on kahju tekkimisega sellises seoses, et tekkinud kahju on selle asjaolu tagajärg (põhjuslik seos).

Üürilepingu objektiks oli 3-toaline, 66 m² suurune korter (koosnes 3 toast, esikust, köögist, vannitoast ja WC-st). Enne üürile andmist korteris tehtud fotode põhjal ei kahtle komisjon, et vastustajale anti üürilepingu sõlmimisel üle sobivas seisundis ja kahjustusteta eluruum. Seda tõendab ka M. A. poolt allkirjastatud lepingu lisa 3.

Avaldaja poolt korteris pärast vastustaja korterist lahkumist tehtud fotodelt nähtub kahjustatud inventariga ja kahjustustega eluruum. Fotodel ilmnevaid eluruumi puudusi (katkine armatuur, põletusauk laual, magamistuba ilma voodita, väga määrdunud madrats, lõhutud snepperlukk välisuksel, lõhutud ukсед, seinakatteta vannitosa sein, katkine vannitosa peegelkapp, aukudega ukсед, lõhutud aknaraam, nappudeta, lõhutud köögikubu) ei saa pidada puudusteks, mis oleks tekkinud loomuliku kulumise tulemusena. Fotodelt nähtub ka äärmiselt must ja hooldamata korter. Komisjon loeb esitatud fotode ja avaldaja seletuse põhjal tõendatuks, et pärast vastustaja lahkumist oli korter seisus, et vajas remonti ja osaliselt ka inventari välja vahetamist. Komisjoni hinnangul kinnitavad need fotod, et korterit ei ole kasutatud hoolikalt ja heaperemehelikult.

Avaldaja sõnul on ta korteris remonditöödega alustanud. On eemaldanud katkised ukсед koos lengidega, kulutades selleks juba 20 tundi, tunni maksumuseks hindab 10 eurot. Ka on üles võtnud parketi köögis ja esikus, milleks on kulunud 10 tundi. On ka seinu ja lagesid värvinud. Kokku on kulunud töödeks ajaliselt 30 tundi, mille maksumuseks hindab 300 eurot ((20+10) x10).

Avalduse kohaselt on kahjunõudes märgitud kahjustuste rahalised väärtused hinnangulised. Avaldaja seletuse kohaselt olid mõned kahjustatud asjad, näiteks lastetosa laelamp, umbes 20 aastat vanad, kuid voodi, mis nüüd on kadunud ja madrats, olid uued. Mööbel ja korter olid puhtad ja terved. Avaldaja käis kord kuus korteris, kui sai üüriraha. Pärast M. A. lahkumist korterist käis viimati korteris 15.12.20. Juba siis märkas teatud lõhkumisi, kuid käis üksnes köögis.

Komisjon on kogunud ka iseseisvalt tõendeid, näitlikustamaks avaldaja kahjunõude põhjendatust. Kogutud tõenditel kajastuvad esemed ei ole samasugused, kui avaldaja korteris, kuid annavad komisjoni hinnangul siiski mingi aluse võrdluseks. Komisjon on leidnud näiteks klaasist kupliga laelambi maksumusega 54,20 eurot (tlk 87), ukse maksumusega 71 eurot, millele lisandub paigalduse hind 60 eurot (tlk 85), snepperluku Lukuabi poest 80 eurot (tlk 86), söögitoa laua ja toolid 185,86 eurot (tlk 88), täispuidust kitsa voodi (avaldatajal olemasolev voodi koos madratsiga oli topeltlaiusega) koos madratsiga 90 eurot (tlk 89), vannitosa

peegelkapi 80,99 eurot koos paigalduse hinnaga 80 eurot (tlk 90). Ka peab komisjon usutavaks, et vannitoa seina remondile kulub vähemalt 100 eurot. Komisjoni kogutud tõendid tõendavad, et avaldaja hinnangulised kahjustuste suurused ei ole kokkuvõttes ülemäärased ja kahjunõue menetlusse võetud suuruses on põhjendatud. Komisjon leiab, et vastustaja on korteri kahjustamise eest vastutav. Ta ei ole ka kahjunõudele või selles sisalduvatele summadele vastuväiteid esitanud. Ka on menetlusse võetud kahjunõue väiksem avalduses esitatud vastavast nõudest.

Komisjon leiab, et ka avaldaja kahjuhüvitise nõue Kxxxxx xx-xx Tallinnas asuva korteri kahjustamise katteks on põhjendatud ja tõendatud ning tuleb rahuldada. Komisjon otsustab välja mõista L. V.-lt kahjuhüvitise 1025,87 eurot.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Tõendatud on, et menetluskohalolekuta ja istungikutse andis kohtutäitur Elin Vilippuse büroo töötaja vastustajale 05.05.21 allkirja vastu üle (tlk 83). Sellega on tõendatud, et talle olid teada üürikomisjoni istungi toimumise aeg ja koht, tema vastu esitatud nõuded ja võimalus nendele vastuväiteid esitada. Vastustaja nõuetele ei vastanud, ei ilmunud üürikomisjoni istungile ega teatanud mõjuvate põhjuste olemasolust istungilt puudumiseks. Avaldajad ei taotlenud seoses vastustaja istungilt puudumisega istungi edasilükkamist, mistõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada täies ulatuses.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber

/allkirjastatud digitaalselt/