

Üürivaidlusasi nr.	11-1/13/21
Otsuse kuupäev ja koht	15.04.2021, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Mai Sõber ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	<p>A. S. (i.k xxxxxxxxxxxx, e-post xxxxxxx7@hotmail.com) ja E. K. (Kxxxxxx; i.k xxxxxxxxxxxx, e-post xxxxxxx@hotmail.com) avaldus A. V. (i.k 48605110010, e-post xxxxxxx.xxxxxx@gmail.com) vastu nõuetes tunnustada poolte vahel Uxx Mxxxxxxx xx/xx-xx Tallinnas asuva eluruumi üürimiseks sõlmitud üürilepingu lõppemist 31.01.21 seisuga; välja mõista vastustajalt avaldaja kasuks korteri üürimisel tasutud tagatisraha koos sellelt arvestatud viivisega 0,5% päevas kuni selle tagastamiseni ning välja mõista menetlusega tekkinud kahju (vastuskirja koostamine vastustajale 210 eurot, avalduse koostamine üürikomisjonile 210 eurot, lisaks kulud menetlusele arvestusega 70 eurot tunnis, millele lisandub käibemaks) ning A. V. vastunõuded avaldajate vastu nõuetes välja mõista 2021. a. veebruarikuu üür 630 eurot koos sellele lisanduva viivisega määras 0,5% päevas alates 16.02.21 kuni kohase täitmiseni; märtsikuu üür 29 päeva eest 589,35 eurot koos sellele lisanduva viivisega määras 0,5% päevas alates 16.03.21 kuni kohase täitmiseni; jaanuari kommunaalkulud 51,51 eurot koos sellele lisanduva viivisega määras 0,5% päevas alates 16.02.21 kuni kohase täitmiseni; veebruarikuu kommunaalkulud 107,22 eurot koos sellele lisanduva viivisega määras 0,5% päevas alates 16.03.21 kuni kohase täitmiseni; kommunaalkulud märtsikuu 29 päeva eest vastavalt esitatavale arvele koos sellele lisanduva viivisega määras 0,5% päevas kuni kohase täitmiseni.</p>
Istungil osalenud isikud	kohapeal avaldaja A. S., avaldajate volitatud esindaja K. K., veebi kaudu Microsoft Teams vahendusel vastustaja A. V.
Asja läbivaatamise kuupäev	06.04.2021.
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Rahuldada avaldajate nõuded. 2. Lugeda A. S. ja E. K. kui üürnike ning A. V. kui üürileandja vahel Uxx Mxxxxxxx xx/xx-xx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks sõlmitud üürileping lõppenuks 31.01.2021.

3. Välja mõista A. V.-lt A. S. ja E. K. kasuks tasutud tagatisrahast 579,36 eurot (viissada seitsekümmend üheksa eurot).
4. Välja mõista A. V.-lt A. S. ja E. K. kasuks tagastamisele kuuluvalt tagatisrahalt arvestatud viivis 173,80 eurot (ükssada seitsekümmend kolm eurot 80 senti) ja alates 07.04.21 määras 0,5% päevas kuni kohustuse täitmiseni.
5. Välja mõista A. V.-lt A. S. ja E. K. kasuks neile tekkinud kahju seoses õigusabi kuludega koos sellelt arvestatud viivisega kokku 574,20 eurot (viissada seitsekümmend neli eurot 20 senti).
6. Jätta rahuldamata A. V. nõuded A. S. ja E. K. vastu.

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.

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 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 ning täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avaldaja (üürniku) nõue, seisukoht istungil ja vastuväited üürileandja nõuetele.

Üürikomisjonile 26.02.21 esitatud avalduses nõuavad avaldajad A. S. ja E. K. üürilepingu lõppemise tunnustamist 31.01.21 seisuga, A. V.-lt eluruumi üürimisel tasutud tagatisraha 630 euro tagastamist koos sellele lisanduva viivisega määras 0,5% päevas ja lisaks kahjuhüvitist seoses õigusabi vajadusega tekkinud kulu katteks avalduse esitamise seisuga 420 eurot, kuid mis menetluse käigus suureneb. Avalduse kohaselt sõlmisid avaldajad 20.01.21 A. V.-ga eluruumi üürilepingu ning kolisid koos lapsega üüritavasse eluruumi. Eelnevalt käis A. S. Uxx Mxxxxxx xx/xx-xx Tallinnas asuvat eluruumi vaatamas 19.01.21. Kohapeal selgus, et kodumasinad ei olnud elektrivõrku ühendatud, kuid kohal viibinud üürileandja abikaasa kinnitas suuliselt, et külmik ja pesumasin on töökorras. Kohapeal nende testimine ei olnud võimalik. Pärast sisse kolimist selgus, et pesumasin ei olnud korras, mistõttu 25.01.21 toodi eluruumi üürileandja poolt uus pesumasin. Selgus, et ka külmik ei töötanud korralikult. Avaldaja teavitas sellest kohe üürileandjat ja külmik asendati autole mõeldud väikese külmikuga, milles oli keskmiselt 10 soojakraadi ja milles ostetud toit ei säilinud ning seetõttu riknes. Üürileandja kirjutas 26.01.21, et võib-olla saab tuua suvemajast teise külmiku, mis ehk jõuaks üüripinnale 01.02.21, kuid see pole kindel. Lisaks teavitati, et esialgse külmiku remont võtab aega ja alles selgub, kas see on võimalik. A. S. esitas e-kirjaga 28.01.21 üürileandjale taasesitamist võimaldavas vormis üürilepingu ülesütlemisavalduse ja mille osas kinnitas sellega nõustumist ka E. K.. Vastustaja sai teate kätte 29.01.21. Ülesütlemist põhjendas avaldaja ajaoluga, et eluruumis puudus ettenähtud külmik, kuigi lepingu järgselt pidi see olema heas korras. Vastustaja ei suutnud avaldaja teavitustest hoolimata mõistliku aja jooksul toimetada eluruumi külmikut, mis taganuks toidu säilimise. Samuti ei töötanud pesumasin, mis lekkis ja millel esines hallitus, kuigi ka see pidi lepingu kohaselt korras olema. Eeltoodust tulenevalt ei olnud võimalik avaldajal ja tema perel elada üüripinnal lepingus lubatud tingimustel. Kuna üürileandja lubas töökorras kodutehnikat, kuid ei kontrollinud nende seisukorda, siis ei toiminud ta heas usu. Alternatiivselt viitas avaldaja ka üürilepingust taganemise õigusele.

Avaldajad loevad üürilepingu lõppenuks 31.01.21. Üüripind tagastati üürileandjale 01.02.21 ja ka sel päeval puudus eluruumis nõuetele vastav külmik. Koostati ka akt, millele vastustajal pretensioone ei olnud. Kuid hiljem üürileandja leidis, et avaldajatel puudus õigus lepingu erakorraliseks ülesütlemiseks või alternatiivselt sellest taganemiseks. Seetõttu pöördus avaldaja õigusnõustaja poole, et saada probleemile eksperdilt õiguslik hinnang. Avaldaja esindaja saatis vastustajale 05.02.21 kirja, mille sisule vaidles üürileandja vastu ning teatas 16.02.21 kirjas, et nõuded üürniku vastu ületavad tagatisraha suuruse, mistõttu tagatisraha ei tagastata. Õigusliku alusena tuginevad avaldajad üürikomisjonile esitatavas avalduses ülesütlemisel võlaõigusseaduse (VÕS) § 278 punktis 1 sätestatule, mille kohaselt, kui asjal tekib lepingu kehtivuse ajal puudus, mille eest üürnik ei vastuta ega pea seda omal kulul kõrvaldama või kui asja lepingujärgne kasutamine on takistatud, võib üürnik nõuda puuduse või takistuse kõrvaldamist. VÕS § 279 lg 1 sätestab, et kui üürileandja puudusest teab või peab teadma, kuid seda mõistliku aja jooksul ei kõrvalda, võib üürnik etteteatamistähtaega järgimata lepingu üles öelda, kui puudus või takistus välistab asja sihtotstarbelise kasutamise või piirab seda olulisel määral. Üürileandjale anti kohe 20.01.21 teada, et külmik ei tööta ehk sellest ajast hakkas kulgema mõistlik aeg. See mõiste sõltub suuresti asjaoludest. Antud juhul oli takistatud toidu säilitamine üüripinnal, mida võib lugeda oluliseks puuduseks, kuna inimese põhivajadus on süüa. Seda enam, et peres on ka 1,5 aastane laps, kelle toitu on vaja säilitada külmikus. Kuna söögi tarbimine üüripinnal oli olulisel määral takistatud, ei olnud üüripinnal võimalik elada, kuna puudust ei kõrvaldatud ja lahendust ei suudetud pakkuda perioodil 20.01 – 02.01.21. Külmikut tuleb lugeda üheks tähtsamaks kodutehnikaks. Ja isegi kui sellest puudusest ei oleks teavitatud, oleks üürileandja pidanud seda ise teadma, sest pidi korteri üle kontrollima, kuid seda ta ei teinud. Avaldajale asenduseks toodud autokülmiku töötemperatuur on 8-14 soojakraadi. Määruse „Toidu säilitamisnõuded“ kohaselt peab enamust toitu säilitama vahemikus 2 kuni 6 soojakraadi, kuid ühelgi juhul üle selle (v.a pirukad ja kuumalt realiseeritavad toidud). Avaldaja loeb seega üürilepingu ülesütlemise materiaalsed eeldused täidetuks. Alternatiivselt esitab avaldaja üürilepingu lõppemise alusena ka üürilepingust taganemise. Seda ei mõjuta asjaolu, kui kiiresti üürileandja puudused kõrvaldab. Lepingust taganemisel tuleb tagastada eelkõige tagatisraha, mis vastustajale tasuti. Lepingu kohaselt tuli see tagastada 5 päeva jooksul alates lepingu lõppemisest ehk hiljemalt 05.02.21. Selle õigeaegselt mittetagastamisel kuulub kohaldamisele lepingujärgne viivise määr, milleks on 0,5% päevas. Avaldaja nõuab ka kahju hüvitamist, kuna vastustaja lepinguliste kohustuste rikkumisega tekkis avaldajal kahju 420 eurot, mis oli vajalik, et koostada nõudekiri tagatisraha kohta ning avaldus üürikomisjonile. Tulevikus lisandub sellele veel üürikomisjonis esindamisega seotud õigusabikulu, mille suurus ei ole veel teada, kuid mis kujuneb arvestusega 70 eurot tund, millele lisandub käibemaks.

Istungil avaldaja A. S. ja mõlema avaldaja esindaja seletuste kohaselt oli lepingus kirjas, et kodumasinad on töökorras Kui avaldajad korterisse kolisid, oli külmik vooluvõrku ühendatud, kuid ei töötanud. Üürnik teavitas sellest korterit üle andma tulnud üürileandja abikaasat, kelle sõnul pidi see mõne tunni jooksul tööle hakkama. Seda ei juhtunud ja avaldajad andsid üürileandjale kohe teada mittetöötavast pesumasinast ja külmikust. Pesumasin vahetati välja 3 päeva jooksul. Külmiku asemel toodi autokülmik, mis oli mõeldud vaid jookide hoidmiseks. Avaldaja elukaaslane ütles kohe selle toomisel üürileandja abikaasale, et see külmik ei ole sobiv. Üürnikult sai vastustaja kodutehnika puudustest teada 20.01.21, kuid pidanuks neid juba varem teadma. Avaldaja oli sunnitud elama 9 päeva ilma külmikuta ja käima mitu korda päevas poes, sest lapse toitu ei saanud külmikus hoida. Ka rõdul ei olnud võimalik toitu hoida, sest sel ajal oli suur välistemperatuuri kõikumine. Külmiku puudumine piiras eluruumi kasutamist olulisel määral. Üürileandja kirjutas 26.01.21 e-kirjas, et ei ole kunagi korteris olevat kodutehnikat kontrollinud. Üürileandja ei andnud ka mingit kindlat kuupäeva, millal tuuakse

sobiv külmik ja oli teadmatus, millal probleem lahendatakse. Avaldajad oma e-kirjas teavitasiid, et soovivad lahendust enne 01.02.21, kuid sellele ei vastatud. Oli viga, et alles 27.01.21 hakati üürileandjaga kirjalikult suhtlema. Leiavad, et eluruumi puudust ei kõrvaldatud mõistliku tähtaja jooksul. Oleks olnud võimalik näiteks kohe osta kasutatud külmik, kuid see lihtne lahendus jäi tegemata. Ka Riigikohtu lahendi 2-13-56285/57 kohaselt ei pea andma täiendavat tähtaega üürileandjale puuduse kõrvaldamiseks, kui puudust takistab eluruumi kasutamist olulisel määral. Lisaks oli eluruumis ka teisi puudusi (lekkiv ja must pesumasin, roheline ekraanipildiga teler, puhastamata köögikubu, jms), kuid avaldajad oli nõus siiski üürnikena neid taluma. Avaldaja oli sunnitud kulutama toidule oluliselt rohkem, kuna seda külmikus hoiustada ei saanud. Seega oli igati alus leping VÕS § 279 alusel lõpetada. Tagatisraha küsisid tagasi juba ülesütlemisavalduses. Alternatiivselt võimaldab VÕS § 277 ka lepingust taganeda. Üürilepingu sõlmimisel kinnitas üürileandja esindaja, et seadmed on töökorras. Üürnik on nõus ka lepingust taganemise korral jätma ühe kuu üüri ja kommunaalmaksete eest tasuta üürileandjale, mis tuleb tasutud tagatisrahast tasaarveldada. Lepingus kokku lepitu, mille kohaselt oli üürileandjal eluruumi puuduse kõrvaldamiseks aega 30 päeva, loeb üürniku kahjuks kõrvale kalduvaks ja tühiseks. Kuna pooled ei suutnud omavahel probleemi lahendada, oli avaldajal vajadus pöörduda juristi poole, sest vastustaja sõnul oli avaldajal juriidiliselt kõik sassis. Avaldaja käib tööl väikese lapse kõrvalt ja seetõttu ei olnud ka aega üürivaidlusega tegelemiseks. Kuigi avaldajal on õiguslane magistrakraad, töötab ta kriminaaluurijana, mis on hoopis teine valdkond. Seega loeb põhjendatuks kahjunõudena õigusabikulude välja mõistmist. Üüritud korter oli ideaalselt sobivas asukohas ja mõjuva põhjuseta ei oleks seda vahetanud. Avaldajad nõuavad makstud tagatisraha tagastamist, millest on nõus maha arvama jaanuari eest tasumisele kuuluvad kõrvalkulud.

Vaidlesid vastu üürileandja vastuses toodule, et üürileping tuleb lugeda lõppenuks 29.03.29, kuna jäid seisukohale, et oli alus lepingust taganeda ja see tuleb lugeda lõppenuks 31.01.21. Sellest tulenevalt vaidlesid vastu ka üürileandja üüri ja kõrvalkulude ning neilt arvestatud viivise nõuetele.

Vastustaja (üürileandja) vastuväited nõudele, seisukoht istungil ja vastunõue.

Vastuseks üürniku avalduses esitatud nõuetele saadetud kirjalikus vastuses vaidleb vastustaja nõuetele vastu. Vastuse kohaselt on pooltel erinevad seisukohad selles, mis puudutab korteriga tutvumist. Erinevalt avaldaja väidetust selgitati nii avaldajale kui ka teistele korterist huvitatud isikutele, et seadmete töökorras olekut ei ole kontrollitud ning et kui tekib probleem, siis kõrvaldatakse see või asendatakse seadmed uutega. Seda tõendab üürilepingu projekt, millesse oli avaldajal võimalik teha parandusi. Vaidlust ei ole selles, et 20.01.21 seisuga selgus, et külmik ei tööta korrektselt, et samal päeval teavitati sellest vastustajat ning see viidi samal päeval parandusse, et samal päeval viidi üüritavaesse korterisse ajutiseks kasutamiseks minikülmik ning avaldajad võtsid selle vastu. 26.01.21 selgus, et külmiku veadiagnostikaga läheb kauem ja avaldaja pakkus omal initsiatiivil tuua suurem külmik maalt. Avaldaja kirjutas 27.02.21, et minikülmiku lahendusega nad rahul ei ole. Parandatud külmik paigaldati korterisse tagasi 02.02.21. Vaidlust ei ole ka selles, et 22.01.21 selgus, et pesumasin oli rikkis ning uus pesumasin paigaldati korterisse järgnevalt tööpäeval s.o 25.01.21. Vaidlust ei ole ka selles, et 28.01.21 esitasid avaldajad üürilepingu ülesütlemisavalduse, mille vastustaja sai kätte 29.01.21. Avaldajad soovisid üürilepingu erakorraliselt üles öelda või sellest taganeda ning selle lõpetada 31.01.21. Vastustaja teatas 29.01.21, et ei ole nõus avaldajate tõlgendusega tekkinud olukorrale ja pakkus kompromissina välja võimaluse lõpetada leping kokkuleppega, kuid avaldajad ei olnud sellest huvitatud. Avaldajate poolset kompromissi ei pidanud vastustaja mõistlikuks ning avaldajatelt teisi samme kompromissi saavutamiseks ei tulnudki. Kuivõrd avaldajad soovisid korteri üle anda, pidi vastustaja leidma selleks maakleri, kuna vastustaja enda tervislik seisund seda ei võimaldanud. Vastustaja teavitas ka enne võtmete tagastamist

avaldatajaid, et üürnikud on kohustatud maksma lepingu lõpuni vaatamata sellele, kas nad korterit kasutavad või mitte. Vaidlust ei ole, et korter tagastati 01.02.21 maaklerile, kes võttis selle vastu, fikseeris seisukorra ja allkirjastati üleandmisakt. Vastustaja teatas 05.02.21 kirjas avaldatajatele, et hoiab tagatisraha kinni seoses lepingust tulenevate nõuetega (60 päeva üür alates lepingu ülesütlemisest ning kommunaalkulud perioodi 20.01.21 – 31.01.21 eest) ning et nende täpne summa selgub pärast korteriühistu arve saamist. Vastuseks avaldatajate esindaja nõudekirjale kirjutas vastustaja 10.02.21, et hoiab tagatisraha kinni seoses üürilepingust tulenevate nõuetega. Vastustaja edastas avaldatajatele korteriühistu arve veebruari kommunaalkulude kohta ja et nende makse sellest on 51,51 eurot. Vastuseks teatas avaldatajate esindaja, et kuna korteriühistu arve on nüüd esitatud, palub ta tagatisraha tagastada. Vastuseks kirjutas vastustaja 16.02.21, et kui arvestada tagatisrahaga jaanuarikuu korteriühistu maksed, jäävad üürilepingust tulenevad maksed suuremaks, kui on tagatisrahast järele jääv summa ning et üürilepingust tulenev 60 päeva üüri nõue on seega 1219,35 eurot. Vastustaja edastas 12.03.21 avaldatajatele korteriühistu veebruarikuu arve, millest avaldatajate osa on 107,22 eurot. Kui üüritud asjal tekib puudus, mille tõttu on asja lepingujärgne kasutamine takistatud, võib üürnik nõuda puuduse kõrvaldamist ja kui mõistliku aja jooksul puudust ei kõrvaldata, võib üürnik lepingu etteteatamistähtaega järgimata üles öelda. Vaidlust ei ole selles, et üürilepinguga võttis üürileandja endale kohustuse puuduste kõrvaldamiseks, kuivõrd tema kohustus oli tagada töökorras kodumasinad. Kuid on elu lahutamatu osa, et kodumasinad lähevad aeg-ajalt rikki. Halva juhuse tõttu olid mõlemad kodumasinad, nii külmkapp kui pesumasin rikkis. Ei saa eeldada üürileandjalt, et ta enne iga uue üürniku sissekolimist veenduks lõplikult, kas kõik kodumasinad on töökorras, kuivõrd see eeldaks pesupesemist, ahjuprae küpsetamist, jne. Ei ole ka eluliselt usutav, et vastustaja tahtlikult varustas eluruumi rikkis seadmetega. Riigikohus oma lahendis 3-2-1-84-05 on seisukohal, et üürnikul tekib õigus leping VÕS § 279 lg alusel üles öelda alles seda, kui puuduste kõrvaldamise nõue on jäänud täitmata. Seega lepingu ülesütlemise eelduseks on, et puudust ei kõrvaldatud mõistliku tähtaja jooksul. Uus pesumasin paigaldati korterisse järgmisel päeval ning külmkapp viidi parandusse samal päeval, s.o 20.01.21, kui sai selgeks selle mittetöötamine. Ajutiseks kasutuseks anti minikülmik samal päeval. Kui sai selgeks, et külmiku diagnostikaga läheb kauem aega, andis vastustaja omal initsiatiivil ehk samal päeval lubaduse tuua eluruumi minikülmiku asemele väikesemõõduline tavaline külmik. Sellele avaldatajad ka vastu ei vaieldud. Vaid päev enne üürilepingu ülesütlemist ehk 27.01.21 teavitasid avaldatajad esimest korda vastustajat sellest, et minikülmik asendusena ei ole neid rahuldanud. Seega ei saa öelda, et puudused ei oleks mõistliku aja jooksul kõrvaldatud. Seadus ei anna õigust nõuda puuduse kohest kõrvaldamist. Kui vastustaja oleks teadnud, et minikülmik ei rahulda üldse avaldatajate vajadusi, oleks ta planeerinud kiiremas korras tavalise külmiku asendusena korterisse toomise. Veelgi enam, lepingus on pooled kokku leppinud, et puuduste kõrvaldamise mõistlik aeg on 30 päeva. Seega kõrvaldati puudused mõistliku aja jooksul ja ei olnud täidetud eeldus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks. Lisaks tuleb täita ka VÕS § 196 lg 2 tulenevat eeldust, et kui teine lepingupool rikub lepingulist kohustust, võib lepingu üles öelda alles pärast rikkumise lõpetamiseks määratud mõistliku tähtaja tulemusteta lõppemist. Avaldatajad vastustajale ühtegi mõistlikku tähtaega ei andnud. Seega ei ole ka see eeldus lepingu ülesütlemiseks täidetud. VÕS § 279 lg 2 on ülesütlemisõigust välistav norm. Üürnikul ei ole õigust lepingut üles öelda, kui üürileandja asendab puudustega asja mõistliku aja jooksul. Seda on avaldataja ka teinud. Seega ei ole eeldus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks täidetud. Vastustaja on seisukohal, et avaldatajate ülesütlemisavaldus lepingut erakorraliselt ei lõpetanud. Ilmselt sõlmisid avaldatajad lepingu tormakalt, veendumata, et see korter neile sobilik on ja asusid seejärel otsima aluseid, et leping kiiremas korras lõpetada. Seda kinnitab ka asjaolu, et enne üürilepingu ülesütlemist oli avaldatajatel sõlmitud juba uue korteri osas üürileping, mida kinnitab avaldatajate kirjas märgitu, et nad ei nõua üürileandjalt neile tekitatud ebamugavuste ja uue üürikodu otsimisega tekkinud

ootamatuid kulutusi ja ootamatut maakleritasu. Vastuses on vastustaja ka seisukohal, et puudub alus üürilepingust taganemiseks. VÕS § 277 lg 2 toob välja asjaolu, et kui üürnik asja üleandmisel teadis või pidi teadma, et asi ei vasta lepingutingimustele, kuid võttis selle vaatamata vastu, kaotab ta lepingus taganemise õiguse. Avaldajad olid enne üürilepingu allkirjastamist teadlikud, et kodutehnika töökorras olekut ei ole kontrollitud. Seda kinnitab lepingu täiendus. Ka on usutav, et elektriseadmete korrasolekut ei kontrollita üürikorteri vaatlemisel, kuna lõplikuks veendumiseks eeldaks see näiteks ahju ja pesumasina kasutamist, jne. Kuivõrd avaldajatel olid täitmata seadusest tulenevad eeldused lepingust taganemiseks, siis ei saanud nad kehtivalt lepingust taganeda. Ka puudus kokkulepe lepingu lõpetamiseks kokkuleppeliselt. Vastustaja hinnangul jääb õiguslikuks võimaluseks tõlgendada avaldajate 28.01.21 ülesütlemisavaldust üksnes korralise ülesütlemisena, kuivõrd selles väljendus tahe lõpetada pooltevaheline leping, kuid puuduvad muud eeldused selle lõpetamiseks. Seega on võimalik leping lõpetada 29.03.21 seisuga ehk 60 päeva pärast 28.01.21 esitatud avaldust. Tagatisraha tagastamise nõudes märkis vastustaja järgmist: üürilepingus on pooled ka kokku leppinud, et kui üürnikul on lepingu lõppedes üürileandja ees võlgnevusi, on üürileandjal õigus tasaarveldada neid tagatisraha arvelt. Ka kuulub üürnikel tasumisele kõrvalkulud. Kokku on üürnike poolt tasumisele kuuluv summa 1219,35 eurot. Ka leiab vastustaja, et puudub alus kahjuhüvitise esitatud õigusabikulude hüvitamiseks. Seda põhjendab vastustaja asjaoluga, et tegemist ei ole erakordselt keeruka vaidlusega, avaldaja ise omab magistrikraadi õigusteaduses ja avaldajate esindaja ei oma avaldajast kõrgemat kvalifikatsiooni. Esitas avaldajate vastu vastunõuded. Nendeks on välja mõista avaldajatel üür veebruari 28 päeva eest 630 eurot ja märtsi 29 päeva eest 589,35 eurot. Lisaks nendelt summadel arvestatud viivis määras 0,5% päevas, s.o veebruarikuu üürilt alates 16.02.21 kuni kohase täitmiseni ja märtsikuu üürilt alates 16.03.21 kuni kohase täitmiseni. Lisaks on nõudeks mõista avaldajatel välja ka kommunaalmaksete võlg 29.03.21 seisuga. See koosneb jaanuari kommunaalkuludest 51,51 eurost, veebruari kommunaalkuludest 107,22 eurot ja märtsi kommunaalkuludest kindla summata etteulatuvalt, lähtudes esitatavast arvest. Vastustaja taotleb jätta avaldajate nõuded täies ulatuses rahuldamata.

Istungil jäi vastustaja kirjalikus vastuses esitatud vastuväidete ja nõuete juurde. Vastustaja seletuse kohaselt sai ta 20.01.21 teada, et külmkapp ei tööta, s.t see ei hoidnud külma. Uuris paranduse võimalusi ja selgus, et läheb kauem, kui vastustaja oleks eeldanud. Samal päeval sai viidud üürnikule ajutise lahendusena autokülmik. Et pesumasin ei tööta, sai teada 22.01.21. Enne korteris elanud inimese sõnul oli see korras. Pesumasina asendamine toimus kiiresti. Sai teada, et pesumasin ei tööta, reedel ja esmaspäevaks oli uus pesumasin toodud. Ka enne elas korteris inimene ja tema sõnul oli pesumasin korras. Sai alles 27.01.21 teada, et üürnikke autokülmik ei rahulda. Kui sai teada, mis ajaks umbes saab külmik parandatud, pakkus omalt poolt 26.01.21 välja võimaluse tuua maalt väike tavaline külmik, mis oleks korterisse jõudnud 01.02.21. Sellest üürnikke ei teavitatud. Kuid 28.01.21 esitasid üürnikud ülesütlemisavalduse. Parandatud külmik viidi korterisse 02.02.21, kuna võtmed olid üürnike käes ja üürileandja ei tahtnud nende elupaika siseneda. Avaldaja väited, et üürileandja sõnul kodumasinad töötavad ja et ütlesid kohe, et autokülmik ei rahulda, ei ole tõendatud. Lepingus on kokku lepitud üürilepingu ülesütlemise tähtajaks 60 päeva. Seega nõuab üürnikelt üüri, mitte leppetrahvi. Erakorralise ülesütlemise puhul peaks olema täietud kolm eeldust, kuid antud juhul neid ei ole. Üürnikud olid teadlikud, et kodutehnikat ei ole kontrollitud. Ülesütlemisavaldus esitati 28.01.21 ja seega loeb lepingu lõppenuks 60 päeva möödumisel ehk 29.03.21. Sellest tulenevalt nõuab kuni selle ajani üüri ja kommunaalkulude tasumist, kuna selle ajani kehtis leping ja ei olnud alust korterit uuesti välja üürida. Uuesti on korter välja üüritud alates 01.04.21. Avaldaja sõnul ei mäleta ta täpselt, mida abikaasa talle seoses asenduskülmiku üleandmisega rääkis.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära üüri vaidluse pooled, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et üürniku nõuded tuleb rahuldada ja üürileandja nõuded tuleb jätta rahuldamata.

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

Üürikomisjon tegi kindlaks, et A. V. üürileandjana (vastustaja) sõlmis A. S. ja E. K. kui üürnikega (avaldajad) 20.01.21 eluruumi üürilepingu (tlk 5-7). Lepingu objektiks oli Uxx Mxxxxxx xx/xx-xx Tallinnas asuv 3-toaline korter (p 1.1). Eluruumi üleandmine-vastuvõtmine toimus 20.01.21, millena käsitletakse kahe korteri võtme, ühe postkasti võtme ja kahe parklapuldi üleandmist ning eluruumi faktilise valdamise ja kasutamise võimaldamist. Võtmete komplekt jääb ka korteri omanikule (p 1.3). Pooled avaldavad ja kinnitavad, et lepingu objektiks olevad ruumid ja sisustus on üürnikule üle antud puhtana ja seisukorras, mis võimaldab nende sihtotstarbelist kasutamist (korras ja funktsioneeriv veevõrk, küttesüsteem ning elektrisüsteemid). Üürnikul puuduvad mistahes pretensioonid üürileandja suhtes seoses eluruumi ja selle sisustusega (p 1.4). Leping jõustus 20.01.21 ja kehtib tähtajatult (p 1.6). Üürnik kohustus tasuma üüri eluruumi ja sisustuse kasutamise eest igakuiselt 630 eurot (2.1). Lisaks üürile kohustus üürnik tasuma eluruumi ja elamu kasutamise seotud kõrvalkulud, v.a. elamu remondifond (p 2.2). Üürnik kohustus maksma hiljemalt lepingu allkirjastamise päeval üürileandjale lepingust tulenevate nõuete tagamiseks tagatisraha ühe kuu üürile vastavas summas (p 2.6). Tagatisraha kohustus üürileandja tagastama 5 päeva jooksul alates lepingu lõppemisest (p 2.7). Lepingujärgsete maksete tasumisega viivitamisel on poolel õigus nõuda viivitavalt poolelt viiviste tasumist arvestusega 0,5% tasumata summalt iga viivitatud päeva eest (p 5.1). Lepingu kohaselt selle lõpetamine toimub võlaõigusseaduses sätestatud korras (p 5.2). Pooled võivad lepingu lõpetada, teavitades teist poolt sellest kirjalikult ette 60 päeva (p 5.3). Üürnik võib lepingu rikkumise asjaolude ilmnemisel lepingu üles öelda ning tagastada lepingu objekti viivitamatult üürileandjale, kui ilmnevad asjaolud, mis teevad üürnikust mittesõltuvatel asjaoludel võimatuks lepingu objekti sihipärase kasutuse ning üürileandja ei kõrvalda või ei ole suuteline kõrvaldama selliseid asjaolusid 30 päeva jooksul peale vastavasisulise hoiatuse saamist (p 5.8). Eluruumi üürilepingu juurde koostati 20.01.21 akt (tlk 7 pöördel – tlk 8 pöördel), milles on märgitud muuhulgas, et külmkapp on heas korras, ning pesumasin on töökorras. Lepingu teksti kohaselt üürnik kinnitab, et on eluruumi ja sisustuse hoolikalt üle vaadanud, veendunud selle tehnilises korrasolekus ja tutvunud vajadusel kasutamishetkega. Kuid lisatud on märkused: dušikabiini rullikud kiiluvad sulgemisega kinni ja liiguvad vaevaliselt; kõigi tehnika seadmete korrasolek selgub normaalse kasutusperioodi jooksul, pole võimalik detailselt kontrollida enne sisse kolimist ning realselt kasutamist. Korteri tagastamisel 01.02.21 koostatud akti (tlk 17) kohaselt andsid avaldajad üürnikena vastustajat esindavale K. V.-le üle eluruumi ning võtmed. Märgitud on eluruumis esinevad puudused: Alates 20.01.21 külmkapp puudub. Kõõgitasapinnal nõudepesumasina kõrval täkked, mis olid juba üüripinna üleandmisel 20.01.21 ja fotografeeritud. Uus pesumasin omaniku poolt tellitud-toodud 25.01.21. Autokülmkapp toodud 20.02.21. Korter on puhas, kõik üürilepingus olevad esemed on olemas on puhtad, pretensioone ei ole. Avaldajad esitasid nende sõnul internetist leitud tehnilised andmed autokülmiku kohta, mille kohaselt on selle temperatuur +8°C kuni 14°C (tlk 18).

Poolte vahel toimus eluruumi puuduste teemal järgmine kirjavahetus:

- 21.01.21 kirjutab A. S. A.V.-le, et külmkapi eemaldamisel ilmnes selle all paks ja elav hallituskiht ning et terves korteris on hallituse hais; et hakkab tegema puhastuspesu kõikidele kodumasinatele ning et saadab pesumasinast pildid ning proovib teha

- puhastuspesu kõikidele kodumasinatele, kuid hindab pesumasina tihendi nii rabadaks, et kahtleb kas see puhastusele vastu peab;
- 22.01.21 kell 12.41 kirjutab A. S. A. V.-le, et saadab pesumasina pildid ja et leke tundub tulevat paremalt poolt tagant ning kell 13.12, et saadab pesumasina mõõdud (tlk 14 pöördel).
 - 26.01.21 A. V. e-kirjas A. S.-le teatas, et külmkapi parandajad ikka katsetavad veel selle tööd ja et kas annab parandada ning et vastuse saab alles selle nädala reedeks. Teavitab, et plaanib minna maale ja vaatab, ehk annaks sealt tuua kasutada väikese külmiku (tlk 14);
 - vastuseks A. S. teatab 27.01.21 kell 8.16, et külmikus toit riknenud, temperatuur selles mõõdetud kuskil 9,8 – 11 kraadi, mis ei ole sobilik toidu hoiustamiseks. Tegi puhtaks köögimööbli aluse, seinad, põranda, kuid kirbe lõhn ei ole kadunud. Vaadatud üle ja puhastatud akna tuulutusava, mis oli äärmiselt must, kuid sealt haisu ei tulnud. Samuti köögikubu filter üleni tolmu täis. Arvab, et haiseb köögimööbel, millesse oli paigutatud hallitusega külmkapp. Temal on ideed lahenduse otsimise osas otsa saanud. Külmkapp on lahutamatu tähtsaim ja keskseim tehniline seadeldis. Ootavad, et probleem saaks kiirema lahenduse, kui umbmäärase tulevase nädala daatum, kuna selleks ajaks on korteris elanud juba 2 ja enam nädalat (tlk 14);
 - 27.01.21 A. V. kell 13.39 kirjutab, et mõistab üürnike ebamugavust ja et talle oli kinnitatud seadmete töökorras olekut. Kuivõrd uue sobiva külmiku soetamine on keeruline, on tema sooviks ikkagi kindlaks teha, kas senine külmik on parandatav. Püüab esmaspäevaks tuua suvekodust teise külmiku. Kui see ei õnnestu, mõtleb midagi muud välja. Küsib ka, kas uue pesumasina on kõik korras või ootavad veel seda (tlk 13, pöördel).
 - 28.01.21 kell 8.59 A. V.-le saadetud e-kirjaga teatasid üürnikud, et soovivad üürilepingu erakorraliselt üles öelda alates 31.01.21 seoses üürileandja poolse lepingu raske rikkumisega. Korter anti üürilepingu lisas olevate andmete põhjal heas korras külmkapi ja töökorras pesumasina. Enne üürilepingu allkirjastamist kinnitas A. V. abikaasa ja üürileandja esindaja V. V., et pesumasin ja külmik töötavad. 27.01.21 saadetud e-kirjas kinnitas üürileandja, et ei ole seadmeid ise üle kontrollinud. Seega lepingu lisas toodud akt ei vasta tõele. Seega ei ole tegemist üürileandja poolt heas usus sõlmitud lepinguga. Pärast sisse kolimist selgus, et heas korras külmkapp ei töötanud. Samuti selgus, et pesumasin ei töötanud, oli hallitust täis ning ajas vett välja. Pesumasin asendati üürileandja poolt 25.02.21. Kuid ülesütlemisavalduse koostamiseni ei ole külmkappi asendatud toimiva külmikuga. On lubatud, et võib-olla tuleb mingi asenduskülmik 01.02.21, kuid kindlaid kokkuleppeid ei ole. Sellega seoses ei ole võimalik korteris elada tavapäraselt elu ning on sunnitud üürilepingu erakorraliselt üles ütlema. Märgiti toidu ohutuks säilitamiseks määratud temperatuurid ning et autokülmik ei suuda külmikut asendada ja seega on oht üürnike ja nende lapse tervisele. Osundab VÕS § 277 lg 1 sätestatule, mille kohaselt kui üürileandja annab üle asja, mille puudused välistavad asja sihtotstarbelise kasutamise võimaluse või piiravad seda olulisel määral, võib üürnik lepingust taganeda. Korteris ei ole võimalik normaalselt elada, sest puudub külmik, mis pidi lepingust tulenevalt olema heas korras. Soovivad tagatisraha tagastamist võimalikult kiiresti seoses uute üürikulutustega. Teatati, et üüripind vabastatakse 31.01.21. Osundavad VÕS § 326, milles sätestatud ülesütlemise vaidlustamine ja VÕS § 329, mis reguleerib vaidlustamist ja lepingu pikendamise korda (tlk 54/pöördel).
 - 29.01.21 vastuseks A. V. kell 12.18 teatas, et on äärmiselt nõrkinud erakorralise ülesütlemise teatest, kuna see on sisustatud valega ja väga solvav. Üürnikke teavitati korteri ülevaatomisel, et kodumasinade töökorras olekut ei ole kontrollitud. Kuivõrd

sellele pöörati eraldi tähelepanu, lisas üürnik vastava märkuse üürilepingusse, kui saatis tagasi allkirjastatud lepingu, seega teadis üürnik, et kodumasinad ei pruugi olla töökorras. Üürileandja võttis lepinguga kohustuse tagada töökorras kodumasinad, mis ei tähenda, et need kunagi katki ei lähe. Ei saa eeldada, et üürileandja enne iga uue üürniku sissekolimist veenduks lõplikult kõigi kodumasinade töökorras olekut, kuna see eeldaks pesupesemist, ahjuprae küpsetamist, jne. Samuti ei ole eluliselt usutav, et üürileandja võttis kohustuse tagada töökorras kodumasinad, kuid teadlikult ja pahatahtlikult varustas korteri rikkis seadmetega. Leiab, et kuna uus pesumasin paigaldati korterisse järgmisel tööpäeval, külmik viidi parandusse ja anti asenduseks autokülmik ja üürnikud sellele lahendusele vastu ei vaielnud. Ka andis lubaduse tuua 01.02.21 ajutiseks kasutamiseks teine tavaline külmik. Leiab, et ei ole puuduste kõrvaldamisega viivitanud. Seadus ei anna õigust nõuda puuduste kohest kõrvaldamist. Leiab, et ei ole alust lepingu erakorraliseks ülesütlemiseks ja tulenevalt lepingust ning kehtivast seadusest loeb lepingu lõppenuks 29.03.21. On valmis kompromissiks ja lepingu lõpetama enne 60 päeva möödumist, kui üürnikud abistavad uue üürniku leidmisel (tlk 55).

- A. S. oma 29.01.21 kell 14.12 vastuses osundab üürileandja kohustusele veenduda asjade töökorras olekus. Ka on üürileandja kinnitanud, et ta selles ei veendunud. Märkused selle kohta, et seadmed ei ole kontrollitud, lisas üürnik, kaitsmaks end nõuete eest seoses kodumasinade lõhkumisega. Kui seadmed oleks esimesel päeval katki läinud, oleks olnud mõistlik oodata lepingust tuleneva aja jooksul nende kiiret parandamist. Kuid antud juhul on seadmete töökorras olekule viitav lepingus tühine. Üürnikel on õigus lepingust taganeda, kui üüripind ei vasta lepingus sätestatud. Seda üürnikud ka teevad Kompromissina pakuvad, et tasuvad jaanuarikuu üüri ja kommunaalkulud ega nõua tekitatud ebamugavuste ja uue kodu otsimisega tekkinud ootamatuid kulutusi. Nõuavad tagatisraha tagastamist, millest on nõus tasaarveldama jaanuarikuu kommunaalmaksud (tlk 56/pöördel).
- Vastuseks A. V. 30.01.21 kell 16.29 teatab, et üürnike väited ei ole kooskõlas tegeliku olukorraga ega kehtiva õigusega. Seadus paneb tõendamiskoormuse ülesütlevale poolele. Seega tuleb vaidluse korral eeldada lepingu kehtivust ja on alus nõuda lepingu täitmist Üürniku pakkumist ei saa tõlgendada kompromissina ja ootab üürnikelt samu kompromissi saavutamiseks (tlk 58).

Poolte vahel puudus vaidlus selles, et üürileping sõlmiti ja eluruum anti üürnikele üle 20.10.21. Samuti, et üürnikud teatasid 20.01.21, et külmik ei tööta ja see viidi samal päeval remonti ning asenduseks toodi autokülmik. Samuti selles, et 22.01.21 selgus, et pesumasin ei tööta ning 25.01.21 toodi korterisse uus pesumasin. Kuid vaidlus on lepingu lõppemise aja üle, kas korteri vaatamisel teavitati, et kodumasinad ei ole kontrollitud ning kas üürnikud esitasid vastuväited autokülmiku toomisele tavakülmiku asemele. Selles osas on poolte seletused vastuolulised.

Komisjon leiab, et juhinduda tuleb eelkõige seadusest.

VÕS § 276 lg 1 kohaselt on üürileandja kohustatud asja üürnikule üle andma kokkulepitud ajaks koos päraldistega lepingujärgseks kasutamiseks sobivas seisundis ja tagama asja hoidmise selles seisundis lepingu kehtivuse ajal.

VÕS § 277 lg 1 sätestab, et kui üürileandja ei anna asja üle kokkulepitud ajal või annab üle asja, mille puudused välistavad asja sihtotstarbelise kasutamise võimaluse või piiravad seda olulisel määral, võib üürnik lepingust taganeda.

VÕS § 279 lg 1 sätestab, et kui üürileandja puudusest teab või peab teadma, kuid seda mõistliku aja jooksul ei kõrvalda, võib üürnik etteteatamistähtaega järgimata lepingu üles

öelda, kui puudus või takistus välistab asja sihtotstarbelise kasutamise või piirab seda olulisel määral.

VÕS § 281 sätestab, et kokkulepe üürniku õiguste välistamise või piiramise kohta seoses üüritud asja lepingutingimustele mittevastavusega on tühine, kui üürileandja teadis või pidi teadma lepingu sõlmimisel, et asi ei vasta lepingutingimustele ja ei teatanud sellest üürnikule.

Üürnikud oma 28.01.21 ülesütlemisavalduses teatasid lepingu lõpetamisest erakorraliselt 31.01.21 ja teatasid, et taganevad lepingust, kuna eluruumis oleva kodutehnika (külmkapi) puudumine ei võimalda eluruumi tavapärasest kasutamist ja takistab seda olulisel määral. Avalduses üürikomisjonile on tuginetud eelkõige VÕS § 279 lg regulatsioonile, kuid lisatud alternatiivina VÕS § 277 lg regulatsioon.

Komisjoni seisukoht üürilepingu lõppemise osas

Komisjon leiab, et eelkõige on üürileandja kohustus anda eluruum koos sisustusega üle sobivas seisundi. See tähendab, et need on eesmärgipäraselt kasutatavad. Selleks peab üürileandja tagama, et on näidanud vajalikku hoolsust, s.t seadmete töökorras oleku üle kontrollinud. Üürileandja vastuse kohaselt ei ole see võimalik, kuna eeldaks seal teatud toimingute (pesu pesemine, prae küpsetamine, jne). Komisjoni hinnangul on selline seisukoht liialdatud. Kuid üürileandja annab eluruumi kasutusse üüritasu eest. Selleks peab ta tagama, et eluruum oleks kontrollitud ja seadmed töökorras. Seega vajadusel tulebki seadmeid realselt tööle panna ja vajadusel ka eluruumis pikemalt viibida, et võimalikud puudused avastada. On vastutustundetu märkida akti, et need on töökorras, kui kontroll on tegemata. Lisaks on selgunud, et eluruumil oli ka muid puudusi (hallitus, must köögikubu, jne). VÕS § 6 sätestab, et pooled peavad teineteise suhtes käituma hea usu põhimõttest lähtuvalt. Kuidagi ei saa lugeda üürniku suhtes heauskseks temale kontrollimata ja mittetöötava kodutehnikaga korteri üle andmist. Seda ei muuda asjaolu, kas üürnik sai nende töökorras olekut ise kontrollida. See ei võta üürileandjalt kohustust anda üle korras ja korralikult üle vaadatud ja kontrollitud seadmetega korter. Oluline ei ole, mida käesolevas vaidluses edastas üürileandjale korterit üle andmas käinud esindajana tema abikaasa, näiteks asenduskülmiku sobivus üürnikele. Vastutus, et üürnikule antakse üle nõuetele vastav eluruum ja seadmed, lasus siiski üürileandjal. Kuna kõik eeltoodu osundab üle vaatamata ja puudustega kodutehnikaga korterile, tuleb lugeda, et kui üürileandja jättis korteri korralikult üle vaatamata ja kontrollimata, pidi ta seega teadma eluruumi puudustest, kuna mittetöötav külmik oli olemas juba üürilepingu sõlmimisel, see puudus ei tekkinud üürilepingu ajal ja külmikut kasutades. Arvestades käesoleval ajal tavapärasest vajadust kasutada igapäevaselt külmikut, et hoiustada ja säilitada toitu tervisele ohutult, tuleb nõustuda avaldajatega, et selle puudumine 8 päeva jooksul on oluline puudus, mis ei võimalda eluruumi normaalselt perega elamiseks kasutada. Vastustaja istungil väitis, et sai esmakordselt üürnikelt teada, et autokülmik ei sobi, alles 27.01.21. Kuid nagu kirjadest nähtub, pakkus ta ise 26.01.21, et proovib maalt tuua teise külmiku. Seega tundub komisjonile usutav, et ta teadis autokülmiku sobimatuses juba varem. Lisaks märgib komisjon, et tõenditest ei nähtu, et nende 8 päeva jooksul oleks üürnikud saanud konkreetseid tähtaegu, millal puudus kõrvaldatakse ehk saavad korras ja töötava külmiku või neile oleks pakutud ka muid võimalusi tekitatud kahju heastamiseks, näiteks üüri maksmisest vabastamiseks sel ajal või muud sarnast.

Komisjon leiab, et seega esines põhjendatud alus üürilepingust taganemiseks ning lepingust taganemise korral puuduste kõrvaldamiseks täiendava tähtaja andmist ei eeldata.

Komisjon leiab, et ülesütlemisavaldus tuleb lugeda kehtivaks ja pooltevaheline üürileping lõppenuks 31.01.21 sellest taganemisega üürnike poolt eluruumi olulise puuduse, töötava külmiku puudumise tõttu.

Komisjoni seisukoht tagatisraha tagastamise nõudes.

Lepingust taganemise korral kuulub selle alusel saadu tagastamisele. Poolte vahel puudus vaidlus, et üürnikud maksid tagatisraha 630 eurot. Istungil avaldajad nõustusid jätma jaanuarikuu üüri üürileandjale ja korteris elamise ajal tarbitud kommunaalmaksud tasaarveldama tasutud tagatisrahast 630 eurost ning nõuavad ülejäänud tagastamist. Tagatisrahale lisaks nõuavad sellelt lepingus sätestatud määras ehk 0,5% päevas arvestatud viivist kuni tagatisraha tagastamiseni.

Üürilepingu p-s oli kokku lepitud, et üürileandja kohustus tagastama tagatisraha 5 päeva jooksul alates lepingu lõppemisest (p 2.7). Esitatud on 01.02.21 vormistatud eluruumi tagastamise akt (tlk 17), mille kohaselt üürileandjal üürnikele pretensioone ei ole. Komisjon on otsustanud, et täiendavalt üürileandjal mingeid makseid üürnikelt alust nõuda ei ole. Seega kuulub tagatisraha tagastamisele. Avaldajad on nõus tagatisrahast tasaarveldama jaanuarikuu eest maksmisele kuuluvad kommunaalkulud. Üürileandja vastuse kohaselt on arvestatud üürnike poolt maksmisele kuuluvateks kommunaalkuludeks 51,51 eurot. Esitatud on ka nimetatud kuu korteriühistu arve summas 171,45 eurot (tlk 83), millest vastavalt lepingu p-le 2.2 tuleb maha arvestada elamu remondifond. Seega on ühe päeva eest maksmisele kuuluvate kõrvakulude suuruseks 4,22 eurot (171,46-40,64:31) ehk ajavahemiku 20.-31.01.21 eest 12 päeva kohta 50,64 eurot. Seega kuulub tagastamisele tagatisrahast 579,36 eurot (630-50,64).

Lepingus punktis 5.1 on kokku lepitud, et lepingujärgsete maksete tasumisega viivitamisel on poolel õigus nõuda viivitavalt poolelt viivise tasumist arvestusega 0,5% tasumata summalt iga viivitatud päeva eest. Summalt 579,36 eurot on 0,5% 2,9 eurot päevas. Kuna leping lõppes 31.01.21, siis 5 päeva möödumisest ehk alates 06.02.21 kuni istungi toimumise ajani on viivitatud päevi kokku 60 (veebuaris 23, märtsis 31, aprillis 6) ja arvestatud viivise suurus kokku 173,80 eurot, mis tuleb vastustajalt avaldajate kasuks välja mõista.

Seega kokku tuleb vastustajalt välja mõista tagatisraha 579,36 eurot ning sellelt arvestatud viivis 06.04.21 seisuga 173,80 eurot ja alates 07.04.21 määras 0,5% päevas kuni kohustuse täitmiseni. koos viivisega 753,16 eurot.

Komisjoni seisukoht avaldajatel seoses õigusabi vajadusega tekkinud kahjunõudes.

Lisaks eelnevale nõuavad avaldajad vastustajalt ka kahju hüvitamist, mis tekkis vajadusega kasutada vaidluses õigusabi. Avaldaja seletuse kohaselt nimetas vastustaja avaldajat asjatundmatuks ja seadis tema õigusteadmised kahtluse alla, kuigi nii avaldaja Ange Selge kui vastustaja omavad magistrikraadi õigusteaduses. Avaldaja töötab kriminaaluurijana ega oma süvateadmisi tsiviilõigusest ja seetõttu leidis, et sellisel juhul on vaja kasutada õigusabi. Kuna töötab täiskohaga väikese lapse kõrvalt, puudus ka menetluseks vajalik ajaressurss.

Õigusabi on avaldajatele osutanud Uusmaa Kinnisvarabüroo K. K. isikus 03.02.21 koostatud volikirja alusel (tlk 19). Tegemist on nimetatud büroo juristiga, kellel on ilmselt praktika ja pädevus üürimise temaatikas. Nimetatud büroo on koostanud ja esitanud avaldajatele õigusabi korras kaks arvet. 05.02.21 koostatud arve (tlk 26) vastuskirja koostamiseks 175 eurot. Kuna märgitud on avalduses ka, et õigusabiks on töötundi hind 70 eurot, siis seega on arvel nimetatud summa ajaliseks määr 2,5 tundi. Sellele lisandub käibemaks 35 eurot (175x 20%).

Teine arve Uusmaa Kinnisvarabüroolt on koostatud 26.02.21 üürikomisjonile üürivaidlusavalduse koostamise eest (tlk 27), milles märgitud maksmisele kuuluv summa. Selles märgitud ajakulu ja käibemaks on sama, mis eelmisel arvel.

Lisaks eelnevale on avalduses nõue välja mõista õigusabikulu ka etteulatuvalt, s.o määraga 70 eurot tunnis, kuna õigusabi osutamine jätkub. Istungil täpsustas avaldaja, et taotleb õigusabikulu ka esindaja istungil osalemise eest ja millele lisandub samuti käibemaks. Üürikomisjoni istung kestis ajaliselt 1 tund ja 50 minutit. Seega on õigusabikulu arvestusega

70 eurot tund selle aja eest 128,50 eurot (70+50x1,17). Sellele lisandub käibemaks 25,70 eurot (128,5x20%) ja seega kokku 154,20 eurot.

Avaldaja kinnitas, et varasemad arved on tasutud ja istungi aja eest saab samuti kohe tasutud. Seega kokku on avaldajate õigusabi kulu 574,20 eurot.

Komisjon leiab, et kuna vastustaja üürnike tagatisraha nõuet ei tunnistanud, vaidles sellele vastu ja üürilepingu lõppemist 31.01.21 seisuga ei tunnistanud, on põhjendatud, et avaldajad kasutasid nii nõudekirja koostamiseks üürileandjale ja üürikomisjonile üürivaidlusasja koostamiseks õigusabi. Kumbagi dokumendi koostamiseks kulunud aega ja kulu ei saa pidada ülemääraseks.

Komisjon otsustab, et nõue on põhjendatud. Kui üürileandja oleks tunnistanud oma hooletust üürileandjana, ei oleks avaldajad ilmselt menetlust alustanud ja oleks ära langenud ka vajadus õigusabi järele.

Komisjon otsustab välja mõista vastustajalt avaldajate kasuks kahju, mis tekkis seoses õigusabi kulu kandmisega, kokku 574,20 eurot.

Komisjoni seisukoht vastustaja vastunõuetes.

Vastustaja seisukoht on, et puudus alus lepingu erakorraliseks ülesütlemiseks ja lepingust taganemiseks, kuna eluruumi üle andmisel teavitati üürnikke, et kodutehnika on kontrollimata ja ilmnenud puudused kõrvaldati mõistliku aja jooksul ning et leping tuleb lugeda lõppenuks 29.03.21 seisuga. Sellest tulenevalt nõuab üürnikelt veebruari 28 päeva eest üüri 630 eurot, millele lisandub lepingujärgne viivis alates 16.02.21 määras 0,5% päevas kuni kohase täitmiseni. Veel nõuab üüri märtsikuu 29 päeva eest 589,25 eurot, millele samuti lisandub lepingujärgne viivis 0,5% päevas alates 16.03.21 kuni kohase täitmiseni. Nõuab ka jaanuarikuu kommunaalmakseid 51,51 eurot koos lepingujärgse viivisega alates 16.02.21 kuni kohase täitmiseni, veebruarikuu kommunaalmakseid 107,22 eurot koos viivisega alates 16.03.21 ning märtsikuu kommunaalmakseid etteulatavalt vastavalt esitatavale arvele koos lisanduva viivisega alates 16.04.21.

Eelnevalt on komisjon lugenud pooltevahelise eluruumi üürilepingu lõppenuks 31.01.21. Ka on avaldajad olnud nõus tasuma jaanuarikuu kommunaalkulud ning komisjon on eespool otsustanud need tasaarveldada avaldajate nõutava tagatisrahaga.

Kuna komisjon on avaldajate kui üürnike nõuded üürileandja vastu rahuldanud, ei ole alust rahuldada üürileandja vastunõudeid üürnike vastu.

Komisjon otsustab jätta vastustaja vastunõuded rahuldamata.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber

/allkirjastatud digitaalselt/