

OTSUS

Üürivaidlusasja number 11-11/112/24
Otsuse kuupäev 06.02.2025, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis Heli Hellamaa (istungi juhataja), Anne Oad ja Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting.
Üürivaidlusasi E. K. (Kxxxxxxx; i.k xxxxxxxxxx, e-post: xxxxxxx@gmail.com) ja A. J. MxK.(i.k xxxxxxxxxx, e-post: xxxxxxx@gmail.com), elukoht mõlemal Pxxxx mnt xx-xx, Tallinn 10135) avaldus M. T. R. (i.k xxxxxxxxxx, aadress Mxxxxxxx xx-x, Tallinn, e-post: mxxxxxxx@gmail.com) vastu nõudes kohustada teda tagastama Mxxxxxxx xx-x Tallinnas asuva eluruumi eest tasutud tagatisraha 400 eurot.

Asja läbivaatamise kuupäev 28.01.2025
Istungil osalenud isikud Avaldajad E.K. ja A. J. MxK.

Resolutsioon Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada osaliselt.
2. Kohustada M. T. R. tagastama E. K.-le ja A. J. MxK.-le xxxxxx xx-x Tallinnas asuva eluruumi eest tasutud tagatisraha 350 (kolmsada viiskümmend) eurot.

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

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

Kui komisjon rahuldab avalduse osaliselt, võib avaldaja esitada kohtusse hagi asja lahendamiseks rahuldamata osas. Hagi võib esitada üksnes samad nõuded, mis esitati komisjonile. Teine pool võib esitada kohtule taotluse, et kohus vaataks komisjonile esitatud avalduse läbi hagimenetluse korras hagina. Sel juhul on hageja komisjoni poole pöördunud isik ja kostja kohtule avalduse esitanud pool ja komisjonile esitatud avaldus loetakse hagiavalduseks. Kohtule esitatavas avalduses tuleb märkida, et üürikomisjon on asja juba lahendanud ja lisada üürikomisjoni otsuse ära kiri. Avalduselt tuleb tasuda riigilõiv summas, mille hageja oleks pidanud tasuma hagi esitamise korral.

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

Avalduse asjaolud ja nõue

Avalduse kohaselt nõuavad avaldajad Mxxxxxxx xx-x asuva eluruumi omanikult M. T.R.-lt selle eluruumi eest tasutud tagatisraha 400 euro täielikku tagastamist. Üürileandja ei ole 6 nädala jooksul pärast üürnike välja kolimist tagastanud makstud tagatisraha 400 eurot. Viimane kommunaalarve (lõpparve) üürnike poolt tasuti 14.10.2024. Üürileandja soovis teha tagatisrahast mahaarvamisi järgmiste asjade eest: külmkapi asendamine mõranenud sügavkülmiku sahtlite eest; uue laelambi ostmine magamistuppa; uue laelambi ostmine elutuppa; akende pesemine ja liimijääkide eemaldamine aknaraamidelt; metallkapi asendamine; liimijääkide eemaldamine uksepiitadelt (väidetavalt võttis ukse puhastamine ja uuesti värvimine aega 2 päeva). Üürnikud

vaidlustavad üürileandja nõudmised järgmistel põhjustel: sama külmkapp oli korteris terve üürnike üüriperioodi (oktoober 2013 kuni september 2024) ja plastiksahtlid murdusid eesmärgipärase kasutamise ajal; magamistoa lambi pragu oli märgitud esialgsesse üleandmisakti üürilepingu sõlmimisel 2013; nõustuvad elutoa lambivarju kahjustamisega (tegemist plastikust IKEA lambivarjuga, mis olnud korteris kogu üüriperioodi, jääkväärtus 30 eurot; üürileandja pakkus metallist meediakappi üürnikele, kuid nad ei võtnud, seda üle ei vaadanud. Vaidlustavad ka koristust ja remonti. Korteri ei ole vahemikus 2013 kuni september 2024 renoveerimistöid tehtud (v.a. aknapaalede taastamine pärast akende vahetust 2014). Enne seda aknad tuult ei pidanud ja soojustamiseks kasutati talvisel hooajal akende jaoks mõeldud teipi. Üürnikud kolisid välja 28.09.2024, pärast seda pidid ehitajad tulema korterisse remonti tegema. Ehitajad käisid septembri viimasel nädalal korteris tehtava tööga tutvumas, kokku lepiti kõikide tubade seinte ja lagede viimistlus, samuti vannitoa remont. Vähemalt kahel korral lekkis ülemise korruse kanalisatsioon läbi avaldajate vannitoa ukseraami ja kahjustusi ei parandatud. Üürnike välja kolimise päeval oli omanik korteris ja võttis köögis seinakappe maha (see on fikseeritud fotoga). Välja kolimisel ei koostatud akti. Küsisid omanikult, kas peaksid veel midagi korteris tegema. Vastus oli, et kõik on korras. Väited tagatisraha kinnipidamise osas esitas omanik 6 nädalat pärast välja kolimist, kui hakkasid tagatisraha küsima.

Istungil selgitasid avaldajad, et pooltevaheline üürisuhe algas 2013. aastal. Kokku on sõlmitud kolm või neli lepingut, kuid neid ei ole säilinud. Üürileandjale teatasid kuu aega ette, et soovivad lepingu lõpetada. Üürileandja oli nõus, eluruumi tagastasid septembri lõpus. Üürileandja oli kohal, akti ei koostatud ja fotosid ei tehtud, sest poolte vahel olid kogu aeg head suhted. Kohapeal üürileandja ütles, et kõik on korras, puudustele ei osundanud. Üürnikud ootasid viimast kommunaalkulude arvet, et siis kõik arveldada ning pärast tagatisraha küsida. Saatsid üürileandjale kirja 10.11.2024. Ta vastas samal päeval, et kokku on kahjud 700 eurot. Enne ei ole üürnikelt mingit kahju nõutud ja arveid kahjude tõendamiseks ei ole esitatud. Televiisori all oli metallkapp, mida üürileandja üürnikele pakkus, kuid nad ei olnud huvitatud. Nüüd nõuab üürileandja üürnikelt selle eest raha. Ka on täpselt sama lambikuppel olnud korteris 10 aastat ja on nüüdseks nullväärtusega, kuid üürileandja nõuab hüvitist. Viimati maksid üüri septembri eest, sest siis kolisid välja. Oktoobri eest ei ole maksnud enam. Korter oli remondieelses seisus. Ehitajad käisid eelnevalt tööde vajadust kaardistamas ja pidid üürnike lahkumise järgsel esmaspäeval tulema remonti tegema. Sel ajal, kui üürnikud välja kolisid, võttis üürileandja maha köögikappe. Kinnitasid, et tagatisraha oli tasutud 400 eurot. Tasuti 17.10.2023 kahe maksega, 150 ja 200 eurot. Hiljem maksti täiendavalt juurde 50 eurot. See sisaldus 06.09.2016 makse hulgas.

Vastustaja vastus

Et vastustaja on avalduse koos lisadega kätte saanud, tõendab tema 30.12.2024 inglisekeelne kiri üürikomisjonile, milles küsib, mida temalt nõutakse (tlk 41). Komisjoni esimees selgitas vastustajale 30.12.2024 e-kirjas, et menetlus toimub eesti keeles ja soovitas vajadusel kasutada tõlgi abi (kiri, tl. 41). Kuigi istungikutses oli vastustajale antud nõudele kirjaliku vastuse esitamiseks tähtaeg 09.01.2025, vastustaja komisjonile vastust esitanud ei ole.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

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

Üürikomisjon on esitatud tõendite põhjal tuvastanud, et avaldajad A. J. MxK. ja E. K. üürnikena ning vastustaja M. T. R. üürileandjana sõlmisid 01.09.2023 Mxxxxxxx xx-x Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks üürilepingu kehtivusega 19.08.2023 kuni 18.08.2024 (tlk 12-14). Üürilepingu lisana on vormistatud üleandmise-vastuvõtmise akt (tlk 15). Üürnikud kohustusid maksuma üürileandjale

igakuise üüri eluruumi kasutamise eest 500 eurot (punkt 2.1.1). Üüri arvestamise perioodiks on kalendrikuu. Üür kuulub maksmisele iga kuu eest ette, laekudes hiljemalt vastava kuu 19. kuupäevaks üürileandja pangakontole (punkt 2.1.2). Lisaks üürile kohustusid üürnikud tasuma ühekordse deposiidi ühe kuu üüri suuruses 500 eurot, mis tuleb kanda koos esimese üüriga üürileandja kontole ning mis kuulub tagasikandmisele üürnike kontole lepingu lõppedes pärast viimase kommunaalarve arveldamist. Üürileandjal on õigus deposiidist maha arvestada lepingu kehtimisaajal eluruumile üürnike poolt tekitatud kahjustuste likvideerimiseks ning eluruumi koristamisele kulunud summa (punkt 2.1.3). Lisaks üürile kohustus üürnik tasuma kõrvalkulusid lepingu punktis 2.2.2 loetletud lisateenuste kasutamise eest vastavalt üürileandja igakuisele arvele, mis esitatakse kord kuus (punkt 2.2.2). Eluruumis oli võimalik kasutada ning maksustamisele kuulusid järgmised lisateenused: elekter, vesi ja kanalisatsioon, küte, prügivedu ja ühiskasutatavate pindade korrashoid (punkt 2.2.2). Üürnikud kohustusid rikete korral eluruumis või ühiskasutatavates ruumides rakendama koheselt esmaseid meetmeid ning teavitama viivitamatult üürileandjat (punkt 3.2.12). Üürnikud kohustusid tagastama eluruumi üürileandjale koristatud kujul ning algses seisukorras, nagu sätestatud lepingu lisas nr 1, võttes arvesse esemete ja seadmete loomulikku kulumist (punkt 3.2.19).

Üürnikud nõuavad tagatisraha 400 euro tagastamist, kuna korteri tagastamisel akti ei vormistatud ja ühtegi etteheidet korteri osas ei esitatud. Üürileandja vastuses üürnike tagatisraha nõudele osundatud puudused ja nende maksumus on tõendamata ning osad etteheited tuleb lugeda loomulikuks kulumiseks tulenevalt pikaajalisest korteri kasutamisest. Üürileandja ei ole nõudele vastust esitanud.

VÕS § 334 lõige 1 sätestab, et üürnik peab üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele. Kui üüritud asja üürnikule üleandmisel koostati asja üleandmisakt, eeldatakse, et asi anti üle üleandmisaktis toodud seisundis. Samas lõike 2 kohaselt üürnik vastutab üüritud asja hävimise, kaotsimineku ja kahjustumise eest, mis toimub ajal, kui asi oli üürniku valduses, kui ta ei tõenda, et hävimine, kaotsimineku või kahjustumine toimus asjaoludel, mis ei tulenenud temast või isikust, kellele ta asja kasutamise lepinguga kooskõlas üle andis. Üürnik ei vastuta asja hariliku kulumise, halvenemise ja muutuste eest, mis kaasnevad asja lepingujärgse kasutamisega.

VÕS § 336 lõike 1 kohaselt üüritud asja tagastamisel peab üürileandja kontrollima asja seisundit ja viivitamata teatama üürnikule asja puudustest, mille eest üürnik vastutab. Kui üürileandja seda ei tee, kaotab ta õigused, mis kuuluvad talle asja puudusest tulenevalt, välja arvatud juhul, kui tegemist on puudusega, mida ei saa tavalise ülevaatusel avastada. Samas lõike 2 kohaselt, kui üürileandja avastab hiljem asja puuduse, mida ta tavalise ülevaatusel ei saanud avastada, peab ta sellest üürnikule viivitamata teatama. Asja puudusest teatamata jätmisel kaotab ta puudusest tulenevad õigused.

Võlaõigusseaduse (VÕS) § 308 lg 3 kohaselt võib üürnik nõuda tagatisraha tagastamist, kui üürileandja ei ole kahe kuu jooksul pärast üürilepingu lõppemist teatanud oma nõudest üürniku vastu.

Üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) § 10 lg 3 kohaselt pool peab tõendama asjaolusid, millele tuginevad tema väited ja vastuväited.

Avaldajad on esitanud Mxxxxxxx xx-x Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks 01.09.2023 sõlmitud üürilepingu, kuid märkinud avalduses ja ka selgitanud istungil, et tegelik pooltevaheline üürisuhe oli pikaajaline, algas oktoobris 2013. Esitatud on üürileandja 11.11.2024 kiri, milles ta tunnistab pikka üürilepingut.

Avaldajate väitel tagastasid nad Mxxxxxxx xx-x asuva eluruumi üürileandjale 2024 septembri lõpus. Akti ei koostatud, fotosid ei tehtud ja üürileandja ei teinud ka etteheiteid millegi osas. Korter oli remondieelses olukorras. Vahetult enne olid käinud ehitajad remondivajadust välja selgitamas ja üürnike välja kolimise ajal eemaldas üürileandja köögikappe.

Nagu eespool osundatud VÕS § 336 sätetest tuleneb, peab üürileandja teatama üürnikele korteri puudustest viivitamatult. Üürnike väitel tagastati korter septembri lõpus üürileandjale poolte kohalolekul. Seega ei olnud tal mingit takistust korter koos üürnikega üle vaadata ning koostada akt, kus märkida pretensioonid, kui tal neid oli. Üürnike kinnitusel üürileandja korterit üle ei vaadanud, akti ega fotosid ei teinud. Avaldajate kinnitusel saatis üürileandja alles 11.11.2024 ehk rohkem kui kuu möödumisel korteri tagastamisest e-kirja, milles esitas eluruumist tulenevad nõuded ja seda alles vastuseks üürnik A. J. MxK. 10.11.2024 kirjale, milles ta küsis tagatisraha tagastamise kohta (tlk 7 ja pöördel, tõlge). Üürileandja kirjutas (tlk 7, tõlge tlk 7a), et saab aru, et pärast pikka üürilepingut on kulumine, kuid kahjud on suured. Laekahjustustel ei ole üürnikega pistmist, kuid muude kahjude osas see nii ei ole. Korteri uuesti üüritavaks muutmise kulud on 7000 eurot. Magamistoas valgusti katki (klaas teibiga kinni). Sama on elutoa valgustiga (30 eurot maksumus, seega 2x30, kokku 60 eurot). Aknad vajasisid puhastamist, nendel on teibijäägid raamide kohal ja mõned kleebised klaasidel. Nüüd aga peab need värvima, kui teip on eemaldatud. Kulu akna kohta 20 eurot, kokku 60 eurot. Aknad on vahetatud üürnike üürimise ajal, need olid uued. Maja teistel korteritel on samad aknad, kuid need näevad värsked välja, kuid mitte korteris 4. Metallist meediakapp on vormist välja painutatud ja sellel on ka kleebised ja selle jäägid, tuleb välja vahetada. Sügavkülmiku sahtleid ei saa eraldi osta. Seega on vaja uut külmkappi, mis säästab hallituse puhastamisest. Külmkapp töötab, kuid seda ei saa keegi teine kasutada. Ainuüksi see on rohkem kui sissimakse. Uksed ja ukseraamid olid kleepuvad, määrdunud ja neil tundus olevat kleeplindi jääke. Puhastamine ja üle värvimine võttis aega 2 päeva, peamiselt puhastamiseks ja ette valmistamiseks. Üürileandja vastus on, et jätab tagatisraha endale, et katta väike osa kahjustest. Vabandab, et ühenduse võtmine nii kaua aega võttis. Saab aru, et kaks väikest last korteris aitavad olukorda selgitada. Kuis üürileandja parandab endiselt kahjustusi ja see läheb talle maksma.

Üürnik E. K. vastas üürileandjale 11.11.2024 et palub selgitust, miks ei esitatud probleeme siis, kui korterist välja kolisid. Ei tunnista esitatud etteheiteid ja nõudeid. On seisukohal, et üürileandja nõuded on hilinenud, alusetud ja põhjendamatud (kiri tlk 7a, tõlge selle pöördel).

Komisjon leiab, et kuna üürileandja on tunnistanud pikaajalise üürisuhte olemasolu ega ole vaidlustanud avalduses väidetut, et üürnikud kolisid Mxxxxxxx xx-x asuvast eluruumist 2024 septembri lõpus välja, siis seega saab lugeda lepingu sel päeval lõppenuks. Komisjon leiab, et rohkem kui kuu möödudes korteri tagasi saamisest etteheidete ja nõuete esitamist ei saa lugeda viivitamatuks teatamiseks. Seega leiab komisjon, et üürileandja jättis täitmata seadusest tuleneva kohustuse viivitamatult korter selle tagastamisel üle vaadata, tuvastada puudused ja teavitada eluruumi puudustest, mille eest peab üürnikke vastutavaks. Seega on üürileandja kaotanud vastava õiguse.

Lisaks märgib komisjon, et ka õigeaegsel puudustest teatamisel peab vastav nõue olema tõenditega põhjendatud. Ei piisa paljasõnalisest teavitusest.

Kuigi vastustajale anti kutses tähtaeg nõudele kirjaliku vastuse esitamiseks, ei ole ta midagi vastanud.

Kuna komisjon on tuvastanud, et üürileandja ei ole teatanud üürnikele viivitamatult eluruumi puudustest (ega neid tõenditega põhjendanud), puudub üürileandjal alus üürnike tasutud tagatisraha kinnipidamiseks ja see tuleb avaldajatele tagastada.

Esitatud pangakonto väljavõtted tõendavad, et kuni detsembrini 2015 oli üüriks kokku lepitud 350 eurot, alates detsembrist hakkas kehtima uus üür 400 eurot kuus (E. K. ja A. J. MxK. Swedpanga kontväljavõtted, tlk 45-47).

Avaldajas nõuavad tagatisraha 400 euro tagastamist. Esitatud tõenditest nähtub, et E. K. Swedpanga pangakontolt on 17.10.2013 tasutud M. T. R. pangakontole 150 eurot, selgitusega „deposiit“ (tlk 23). Samal päeval tasuti A. J. MxK. pangakontolt M. T. R. pangakontole 200 eurot selgitusega „deposiit“ (tlk 25). Seega on tõendatud tagatisraha maksmine kokku 350 eurot.

Istungil selgitasid avaldajad, et ülejäänud deposiit 50 eurot tasuti 06.09.2016 makse 450 euro hulgas, s.o 400 oli üür ja 50 eurot maksti tagatisraha katteks (makse A. J. McK. pangakontolt M. T. R. pangakontole selgitusega „üür“, tlk 27).

Komisjon tuvastas, et kuigi on tõendatud kokkulepe üüris 400 eurot, on 06.09.2016 makstud A. J. MxK. pangakontolt üüri 450 eurot (väljavõte, tlk 27) ja järgmisel kuul 05.10.2016 makstud E. K. kontolt üüri 350 eurot (väljavõte, tlk 46) ehk mõlemal järjestikusel kuul on makstud tegelikult üüri 400 eurot kuus $(450+350:2)$. Seega ei ole tõendatud ega saa lugeda põhjendatuks, et 450 euro suuruse makse hulgas oli tagatisraha 50 eurot. Komisjoni hinnangul tõendavad maksete väljavõtted, et septembris on mingil põhjusel tasutud nõutava 400 euro asemel 450 eurot ja enamakstud 50 eurot on tasaarveldatud 05.10.2026 tehtud 350 euro suuruse maksega. Eeltoodu põhjal loeb komisjon tõendatuks, et tagatisraha on tasutud 350 eurot ja leiab, et on põhjendatud nõuda ka tagatisraha tagastamist selles summas.

Komisjon otsustab välja mõista M. T. R.-lt E. K. ja A. J. MxK. kasuks Mxxxxxxx xx-x Tallinnas asuva eluruumi eest tasutud tagatisraha 350 eurot.

Avaldajate avaldus kuulub rahuldamisele osaliselt.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Eespool toodud vastustaja ja komisjoni kirjavahetusega on tõendatud, et vastustaja sai istungikutse ja menetlisdokumendid kätte (tlk 41) ja seega ta teadis tema vastu esitatud nõuet ja istungi aega. Ta ei ole tõendanud mõjuvate põhjuste olemasolu istungilt puudumiseks ega ole taotlenud istungi aja muutmist. Avaldajad ei taotlenud seoses vastustaja istungilt puudumisega istungi edasilükkamist, mistõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber

/allkirjastatud digitaalselt/