

OTSUS

| | |
|-----------------------------------|---|
| Üürivaidlusasi nr. | 11-1/91/22 |
| Otsuse kuupäev ja koht | 03.03.2023, Tallinn |
| Üürikomisjoni koosseis | Mai Sõber (istungi juhataja), Heli Hellamaa ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting. |
| Üürivaidlusasi | J. H. (ik xxx; elukoht: xxx; e-posti aadress: xxx avaldus S. K. (ik xxx; elukoht teadmata; e-posti aadress: xxx) vastu eluruumi xxx üüri- ja kõrvalkulude võla 1414,77 euro, kahjuhüvitise 1504,12 euro ja viivise 35,17 euro nõuetes. |
| Istungil osalenud isikud | Avaldaja J. H. |
| Asja läbivaatamise kuupäev | 21.02.2023 |
| Resolutsioon | Tallinna Üürikomisjon otsustas: |

1. Avaldus rahuldada osaliselt.
2. Välja mõista S. K. lt J. H. kasuks võlg xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamise eest 1414,77 eurot (üks tuhat nelisada neliteist eurot 77 senti).
3. Välja mõista S. K. lt J. H. kasuks kahjuhüvitis 324,67 eurot (kolmsada kakskümmend neli eurot 67 senti).
4. Välja mõista S. K. lt J. H. kasuks maksmisega viivitamise eest viivis 35,17 eurot (kolmkümmend viis eurot 17 senti).

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

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

Kui komisjon rahuldab avalduse osaliselt, võib avaldaja esitada kohtusse hagi asja lahendamiseks rahuldamata osas. Hagis võib esitada üksnes samad nõuded, mis esitati komisjonile. Teine pool võib esitada kohtule taotluse, et kohus vaataks komisjonile esitatud avalduse läbi hagemenitluse 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 maa-kohtusse 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

Tallinna Üürikomisjonile esitatud avalduse kohaselt on xxx Tallinnas asuva korteri üürileping S. K. ga lõppenud. Üürnikul on maksmata üüri- ja kõrvalkulude võlg 1414,77 eurot. Kuna korter on

tagastatud elamiskõlbmatus seisus, soovib üürileandja J. H. saada ka kahjuhüvitist 1504,12 eurot. Samuti soovib üürileandja maksmisega viivitamise eest viivist 0,022% päevas.

Üürileping sõlmiti suuliselt 18.06.2021. Korter oli värskest remonditud, möbleeritud ja valmis elamiseks. Lepiti kokku kuu üüris 350 eurot ja kommunaalmaksete igakuises maksmiseks, sh elektri ja interneti eest.

Maja aadress oli enne xxx, see muudeti ehtisregistrtris septembris 2022 ja uus aadress on xxx.

Korteris elasid S. ja E. K. Alates novembrist 2021 hakati maksetega viivitama ja augustis 2022 oli võlg juba 3122,98 eurot. Üürileandja saatis 06.09.2022 e-kirja, et lõpetab lepingu võlaõigusseaduse (VÕS) § 316 alusel. Üürnik vastas, et nad ei kavatsenud korterit vabastada. Tallinna Üürikomisjoni 27.09.2022 istungile, kus vaadati läbi üürniku võlg oktoobrist 2021 kuni augustini 2022, üürnik ei ilmunud. Järgmine istung pidi toimuma 08.11.2022.

Üürileandja sai korterivõtmed kätte postkastist 29.10.2022. Üürnik kasutas eluruumi veel augustis, septembris ja oktoobris 2022 ja üürileandja soovib nende kuude eest üüri kokku 1050 eurot ja kõrvalkulusid koos elektri ja internetiga 364,77 eurot, mille üürileandja on ise ära maksnud.

Üürnik jättis maha kasutuskõlbmatu korteri. Kui üürileandja 29.10.2022 sinna läks, oli kõik koristamata, prahti täis, seinad hallitasid, oli tugev kassi uriini lõhn. Avaldaja saadab ka pildid korteri seisust. Remont oli tellitud 05. detsembriks 2022, kuna varasemat aega ei pakkuda ei olnud. Üürileandja koristas ise ja suurema prahi (üürnikest jäänud diivan, laud) viis renditud kaubikuga utiliseerimisele – kaubiku rent 28,35 eurot ja utiliseerimine 36 eurot.

Remont tehti 05.-15.12.2022 ja läks üürileandjale maksuma 635 eurot. Tehti järgmised tööd: magamistoa kolm seinat ja osa laest värviti, kuna need olid porised, kriimustatud, hallituse jälgedega; elutoa üks sein puhastati ja värviti, kuna seinal oli suur hallituse koloonia; vannitoa seinad ja ühinemiskohad puhastati hallitusest, kaeti silikooniga.

Korteri koristamine ja remont kestis alates 29.10 kuni 15.12.2022, mil üürileandja ei saanud korterit välja üürida ega seal elada. Selle perioodi eest soovib ta kompensatsiooni 1,5 kuu üüri ulatuses ehk $350 \times 1,5 = 525$ eurot.

Üürileandja avastas ka asjade kadumise kogusummas 294 eurot. Selle arvutamisel lähtus sellest, et mõned asjad olid ostetud vahetult enne üürile andmist ja summad võttis arvetelt ning mõned asjad olid korteris varem (diivani seljatoe padjad, taldrikud) ja need summad võttis hetkel müügil olevatelt analoogidelt. Aastal 2021 juunis olid ostetud järgmised asjad (maksumused IKEA-s): 2 patja, 25,98 eurot; 4 tekki, 55,96 eurot; 2 voodipesukomplekti, 11,98 eurot; voodilina, 6,99 eurot; madratsikaitse, 12,99 eurot; 2 riidepuu komplekti, 7,98 eurot; 4 tassi, 5,96 eurot; 4 klaasi, 1,96 eurot; 2 söögiriistade komplekti, 9,98 eurot; 4 nuga, 3,99 eurot. Kõik kokku 143,77 eurot. Taldrikud olid ostetud varem, ostutšekke ei ole. Diivani seljatoe padjad olid diivani komplektist, seda tšekki ka ei ole. Kuna diivanit ilma nendeta kasutada ei saa, siis üürileandja tellis asenduspadjad, 136 eurot.

Kadunud asjadest teatas ka S. 'le ja E. 'le e-kirjaga, kuid vastust ei ole saanud.

Kokkuvõttes soovib avaldaja vastustajalt:

- 1) perioodi eest augustist kuni oktoobri lõpuni 2022 üüri 1050 eurot ja kommunaalmakseid 364,77 eurot, kokku 1414,77 eurot;
- 2) korterist kadunud asjade eest 279,77 eurot (143,77+136);
- 3) prahi väljaviimise eest 64,35 eurot (28,35+36);
- 4) remondi eest 635 eurot;
- 5) 1,5 kuu üüri kompensatsiooni 525 eurot.

Kahjuhüvitist kokku 1504,12 eurot.

Kuna üürnik on korduvalt maksetega viivitanud, soovib ka viivist 0,022% päevas VÕS § 94 ja 113 alusel.

Üürikomisjoni istungil avaldaja jäi oma nõuete juurde. xxx asuva korteri üürileping sõlmiti suuliselt 18.06.2021. Elamu aadress muudeti septembris 2022 ja uus aadress on xxx. Lepiti kokku üüris 350 eurot kuus. Nii üüri kui kõrvalkulud pidi üürnik maksuma jooksva kuu lõpus. Üürnik maksis panga kaudu ja soovis, et ülekande selgitus oleks „kingitus“. Tagatisraha üürnik ei maksnud. Üürileping lõppes 29.10.2022, kui üürileandja sai võtmed postkastist kätte. Samal päeval läks korterisse, tegi fotod ja hakkas kohe koristama. Korterist olid asjad kadunud, nende eest soovib 279 eurot, sh ka kadunud diivanipatjade eest 136 eurot. Diivan oli korteris enne kui

üürileandja. Kadunud asjadest teatas kohe ka üürnikule meili teel, aga vastust ei saanud. Üürileandja maksis laua ja kahe diivani ära viimise eest 64,35 eurot.

Korteri remondi eest maksis 635 eurot. Tuli korda teha seinad, laed, vannituba, likvideerida tubadest ja vannitoast hallitus. Remondimeeste sõnul oli korter väga niiske. Alguses ei olnud kõik puudused teada, hallitus tuli nähtavale kapi nihutamisel. Üürileandja saatis üürnikule puuduste kohta e-kirja 22.11.2022 ja 24.12.2022 esitas nõude.

Soovib kahjuhüvitist ka 1,5 kuu saamata üüri ulatuses, sest ei saanud korteris elada ega seda välja üürida. Remont kestis 05.12-15.12.2022. Uus üürnik tuli alles jaanuaris 2023.

Kokku nõuab kahjuhüvitist 1504,12 eurot.

Avaldaja nõuab tasumata üüri ja kõrvalkulusid augusti, septembri ja oktoobri 2022 eest. Sama perioodi eest on tasumata ka elekter ja internet on maksmata septembri ja oktoobri eest. Üüri- ja kõrvalkulud kokku on 1414,77 eurot.

Nõuab ka viivist 0,022% päevas üüri ja kõrvalkulude tasumisega viivitamise eest alates 01.11.2022 kuni 21.02.2023 summas 35,17 eurot.

Üürnikuga ühendust saanud ei ole, kuna ta telefonile ei vasta.

Vastustaja vastuväited

Eelmises menetlustes samade vaidluse poolte vahel üürivaidlusasjas nr 11-1/56/22 ei kinnitanud vastustaja S. K. mitte ühegi üürikomisjoni saadetud kirja ega menetluskäsitluste kättesaamist. Istungikutse eelosundatud üürivaidlusasjas ja menetluskäsitlused toimetas vastustajale kätte kohtutäitur. Eelosundatud üürivaidlusasjas tehtud komisjoni otsuse kättetoimetamine ebaõnnestus ka kohtutäituril, kuna vastustaja elu- või asukoht on teadmata.

Käesolevas üürivaidlusasjas saadeti istungikutse koos menetluskäsitlustega taas esmalt vastustaja e-posti aadressile xxx, kuid nende kättesaamist ta ei kinnitanud (tlk 64-65). Kuivõrd rahvastikuregistris vastustajal elukoht puudub, avaldati istungikutse xxx väljaandes Ametlikud Teadaanded (tlk 70-71). Istungikutse loetakse kättetoimetatuks 15 päeva möödumisel teate ilmumise päevast. Selle alusel tuleb lugeda, et istungikutse on vastustajale kätte toimetatud ja ta teadis nii istungiaega kui tema vastu esitatud nõudeid. Kutses anti vastustajale ka võimalus avaldaja nõuetele kirjalikult vastata. Vastuväiteid ta ei esitanud ega ilmunud ka komisjoni istungile.

Otsuse põhjendused

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

Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (edaspidi ÜVLS) paragrahvidest 10 lõikest 1, 12 lõikest 5, 17 ja 19 – 22.

Avaldaja ja üürileandja J. H. selgitusel sõlmis ta vastustaja S. K. kui üürnikuga 18.06.2021 suulise üürilepingu eluruumi xxx Tallinnas (endine aadress: xxx; avaldaja sõnul muudeti elamu aadress septembris 2022) kasutamiseks. Lepiti kokku kuu üüris 350 eurot ja kõrvalkulude tasumises ning et maksmise päev oli kuu viimane kuupäev. Avaldaja kinnitusele oli korter üürile andes värskest remonditud, täielikult möbleeritud ja elamiseks valmis. Kuna üürnik jäi võlgu üüri ja kõrvalkulude eest, siis üürileandja ütles üürilepingu erakorraliselt üles. Avaldaja kinnitusele vastustaja vabastas eluruumi ja avaldaja sai võtmed postkastist kätte 29.10.2022, mistõttu loeb ta üürilepingu lõppenuks 29.10.2022.

Avaldaja kirjutas vastustajale 31.10.2022, et korterist on kadunud matrassikate, voodipesukomplekt, padjad, tekid, riidepuud, kööginõud ja seitse diivanipatja ja palus need tagastada või kompenseerida kahju 294 eurot (tlk 10). Avaldaja tuletas 22.11.2022 e-kirjas vastustajale võlga meelde, palus selle maksta ja kompenseerida kadunud esemete kahju 294 eurot (tlk 11).

Avaldaja saatis vastustajale 24.12.2022 e-kirja, milles märkis, et pärast vastustaja lahkumist oli korter kasutuskõlbmatu, seinad kriimustatud, porised, hallitusega, et korteris oli prügi – diivan ja laud, mille ära viimine maksis 64,35 eurot, et on tehtud remont 635 euro eest ja avaldaja soovib kulude kompenseerimist (tlk 68).

Üürivaidlusasjas nr 11-1/56/22 mõistis Tallinna Üürikomisjon vastustajalt avaldaja kasuks välja üüri- ja kõrvalkulude võla 01.08.2022 seisuga.

Käesolevas vaidluses palub avaldaja vastustajalt välja mõista eluruumi xxx Tallinnas augusti, septembri ja oktoobri 2022 eest tasumata üüri 1050 eurot, samade kuude eest tasumata kõrvalkulud korteriühistu arvete alusel ja elektri eest Eesti Energia AS arvete alusel ning lisaks septembri ja oktoobri interneti eest AS STV arvete alusel, kõrvalkulud kokku 364,77 eurot.

Avaldaja palub vastustajalt välja mõista ka kahjuhüvitise 1504,12 eurot: korterist kadunud asjade eest 279,77 eurot, prahi väljaviimise eest 64,35 eurot, korteris tehtud remondi eest 635 eurot ja 1,5 kuu üüri kompensatsiooni 525 eurot.

Kahjuhüvitise nõuet põhjendas järgmiselt. Võtmed postkastist 29.10.2022 kätte saanud, läks üürileandja korterisse ja avastas, et kadunud on voodipesu, tekid, padjad, nõud ja diivanipadjad. Osa asju oli ostetud vahetult enne üürile andmist, osa asju olid juba varem olemas. Üürnik jättis maha kasutuskõlbmatu korteri, see oli koristamata, prahti täis, seinad porised ja kriimustatud, mitmes kohas hallitus, tugev kassi uriini lõhn. Üürileandja tegi ka pildid. Korter vajab remonti. Tööd sai tellida 05. detsembriks 2022, varasemat aega pakkuda ei olnud. Remonti oodates üürileandja ise koristas ja viis renditud kaubikuga utiliseerimisele suuremahulise prügi – laua ja kaks diivanit. Korterit remont kestis 05.12.-15.12.2022, mil üürileandja ei saanud korterit kasutada ega ka üürile anda.

Avaldaja palub vastustajalt välja mõista ka viivise VÕS § 94 ja 113 alusel 0,022% päevas iga üüri- ja kõrvalkulude tasumisega viivitatud päeva eest võlalt 1414,77 eurot alates 01.11.2022 kuni 21.02.2023 summas 35,17 eurot.

1. Komisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude võla nõudes.

Vastavalt VÕS §-le 271 kohustub üürilepinguga üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksuma üürileandjale selle eest tasu (üüri). Sama seaduse § 292 lg 1 järgi peab üürnik lisaks üürile maksuma ka muud eluruumi kasutamise seotud kulud (kõrvalkulud) juhul, kui selles on kokku lepitud. VÕS § 76 lg 1 sätestab, et kohustus tuleb täita vastavalt lepingule või seadusele. Sama paragrahvi lg 3 kohaselt kohustus loetakse täidetuks, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil. Vastavalt VÕS § 82 lg 7 muutub kohustus sissenõutavaks, kui võlausaldajal on õigus nõuda kohustuse täitmist. Kui lepingust ei tulene teisiti, võib võlausaldaja nõuda kohustuse täitmist kohustuse täitmise tähtpäeva või kohustuse täitmiseks ettenähtud tähtaja möödumisel. VÕS § 101 lg 1 p 1 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud, nõuda kohustuse täitmist. ÜVLS § 10 lõike 1 kohaselt on üürivaidluses tõend ka poole seletus.

Komisjon on tuvastanud juba üürivaidlusasjas nr 11-1/56/22 (tlk 72-73) ning ka antud vaidluses avaldaja selgitas, et poolte vahel oli 18.06.2021 sõlmitud suuline üürileping ja lepitati kokku põhitingimustes – et üürnik kasutab eluruumi xxx (endine aadress: xxx), maksab igakuise üüri 350 eurot, kõrvalkulud korteriühistu, Eesti Energia AS-i ja AS-i STV arvete alusel iga kuu viimaseks kuupäevaks üürileandja arveldusarvele. Vastustaja vabastas eluruumi ja avaldaja sai võtmed kätte postkastist 29.10.2022 ning nimetatud kuupäeval lõppes ka üürileping.

Üürivaidlusasjas nr 11-1/56/22 on komisjon vastustajalt välja mõistnud üürivõla 3122,98 eurot seisuga 01.08.2022 (tlk 72 pöördel). Käesolevas üürivaidlusasjas nõuab avaldaja üüri- ja kõrvalkulude võlga augusti, septembri ja oktoobri 2022 eest kokku 1414,77 eurot.

Avaldaja on arvestanud võlasumma järgmiselt. Kokkulepitud ühe kuu üür oli 350 eurot. Avaldaja nõuab tasumata üüri augusti, septembri ja oktoobri 2022 eest 1050 eurot (3x350). Avaldaja nõuab kõrvalkulude võlga: 1) korteriühistu septembri arve alusel augusti kõrvalkulud 81,41 eurot (tlk 19), oktoobri arve alusel septembri kõrvalkulud 56,55 eurot (tlk 20) ja novembri arve alusel oktoobri kõrvalkulud 86,19 eurot (tlk 21); 2) elektri eest Eesti Energia AS arvete alusel augusti eest 55,86 eurot (tlk 7), septembri eest 43,15 eurot (tlk 8) ja oktoobri eest 17,61 eurot (tlk 9); 3) interneti eest AS STV

septembri arve alusel 12 eurot (tlk 22) ja oktoobri arve alusel 12 eurot (tlk 23). Kõrvalkulude võla nõue on kokku 364,77 eurot (81,41+56,55+86,19+55,86+43,15+17,61+12+12). Avaldaja on 22.11.2022 saadetud e-kirjas vastustajale võlga meelde tuletanud ja palunud tasuda (tlk 11). Avaldaja kinnitusel midagi makstud ei ole. Vastustaja ei ole võlale vastuväiteid esitanud.

Komisjon leiab, et üüri- ja kõrvalkulude võla nõue on põhjendatud. Kuivõrd lepingu pooled olid kokku leppinud maksmisses jooksva kuu viimasel päeval, siis on kõik maksetähtajad möödunud ja nõue on muutunud sissenõutavaks.

Komisjon otsustab välja mõista S K. l't J. H. kasuks eluruumi xxx Tallinnas kasutamise eest võla 1414,77 eurot (1050+364,77).

2. Komisjoni seisukoht kahjuhüvitise nõudes

Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist korterist kadunud asjade eest 279,77 eurot, prahi väljaviimise eest 64,35 eurot, korteri remondi eest 635 eurot ja 1,5 kuu eest saamata jäänud üüri 525 eurot. Kokku nõuab 1504,12 eurot.

Vastavalt VÕS § 127 lõikele 1 on kahju hüvitamise eesmärk kahjustatud isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud. VÕS § 128 lõiked 2 ja 3 sätestavad, et varaline kahju on eelkõige otsene varaline kahju ja saamata jäänud tulu ning otsene varaline kahju hõlmab eelkõige vara väärtuse või vara halvenemisest tekkinud väärtuse vähenemise, isegi kui see tekib tulevikus ning kahju tekitamisega seoses kantud või tulevikus kantavad mõistlikud kulud, sealhulgas mõistlikud kulud kahju ärahoidmiseks või vähendamiseks ja hüvitise saamiseks.

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

Avaldaja väitel sai ta korteri võtmed postkastist kätte 29.10.2022 ja samal päeval läks ka korterit vaatama. Komisjonile on esitatud fotod korteri seisundi kohta pärast üürniku lahkumist (tlk 14-17). Puuduvad fotod korterist enne üürileandmist, kuid avaldaja on kinnitanud, et vastustaja sai üürile värskest remonditud, täielikult möbleeritud ja elamiseks valmis korteri. Vastupidist ei ole tõendatud. Komisjon eeldab, et üürileandmisel oli korter korras ja puudusteta.

Avaldaja nõuab kahjuhüvitist korterist kadunud asjade eest. Tema selgitusel olid mõned asjad soetatud vahetult enne üürile andmist, mõned asjad olid korteris varem (taldrikud ja diivanipadjad). Kahjuhüvitise arvestamisel võttis aluseks IKEAST ostetud analoogsete asjade hinnad. Kadunud olid järgmised 2021 ostetud asjad: 1) 2 patja, maksumus IKEA arve alusel 25,98 eurot (tlk 12); 2) 4 tekki, maksumus IKEA arve alusel 55,96 eurot (tlk 12); 3) 2 voodipesu komplekti, maksumus IKEA arve alusel 11,98 eurot (tlk 12), 4) voodilina, maksumus IKEA arve alusel 6,99 eurot (tlk 12); 5) madratsikaitse, maksumus IKEA arve alusel 12,99 eurot (tlk 12); 6) 2 riidepuud, maksumus IKEA arve alusel 7,98 eurot (tlk 12); 7) 4 tassi, maksumus IKEA arve alusel 5,96 eurot (tlk 13); 8) 4 klaasi, maksumus IKEA arve alusel 1,96 eurot (tlk 13); 9) 2 söögiriistade komplekti, 9,98 eurot IKEA arve alusel (tlk 13), 10) 4 nuga, maksumus 3,99 eurot IKEA arve alusel (tlk 13). Asjade maksumus kokku on 143,77 eurot.

Kuivõrd üürikomisjonis on tõendiks ka poole seletus, siis tugineb komisjon avaldaja avalduses toodule ja seletusele, et kõik need asjad olid üürileandmisel korteris olemas. Avaldaja teatas vastustajale 31.10.2022 e-kirjaga, et peale viimase lahkumist on eelnimetatud asjad korterist kadunud ja palus need tagastada või hüvitada (tlk 10). Avaldaja kinnitusel vastustaja kirjale ei vastanud.

Komisjon loeb põhjendatuks avaldaja 143,77 euro nõude kadunud asjade eest. Olnuks asjad korteris alles, ei pidanuks avaldaja tegema kulutusi nende asendamiseks uutega. Komisjon on seisukohal, et vastustaja vastutab selle eest ja on kohustatud avaldajale kadunud asjade asemel uute soetamise kompenseerima. Avaldaja on asjade kadumisest ka vastustajale teatanud 31.10.2022 (tlk 10).

Seitsme diivani seljatoe padja kadumise eest kahjuhüvitise nõudes on komisjoni seisukoht järgmine. Avaldaja tehtud fotol on näha nurgadiivan ilma patjadeta (tlk 47) ja 31.10.2022 vastustajale saadetud e-kirjas on märgitud ka kadunud seitse diivanipatja (tlk 10). Komisjon eeldab, et padjad olid kadunud. Kuna sellest puudusest on üürnikule ka teatatud, on avaldajal kahjuhüvitise nõudeõigus olemas. Komisjon nõustub avaldajaga, et nurgadiivan ilma patjadeta ei ole kasutatav. Avaldaja nõuab kadunud patjade eest 136 eurot ehk Aatrium Sisustuskaubamajast ostetud nelja uue dekoratiivpadja maksumuse (tlk 34).

Avaldaja selgitas istungil, et nimetatud diivan ei olnud uus (avaldaja sõnul oli diivan korteris juba enne teda), seega kadunud padjad ei olnud uued ka vastustaja elama asumisel. Seetõttu komisjon ei nõustu avaldajaga, et vastustaja peab hüvitama uute patjade maksumuse. Komisjon otsustab, et mõistlik hüvitis diivani seljatoe kadunud patjade eest on 50% summast 136 eurot ehk 68 eurot.

Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist ka renditud kaubikuga suuremahulise prügi (kaks diivanit ja laud) äraviiamise ja utiliseerimise eest 64,35 eurot ja korteri remondi eest 635 eurot.

Avaldaja on pärast üürniku lahkumist korterit pildistanud (tlk 14-17) ja piltidelt nähtub, et korteril olid puudused. Kuid avaldaja on jätnud täitmata VÕS paragrahvis 336 sätestatud puudustest viivitamata teatamise kohustuse. Seega ei ole ka täidetud kahjuhüvitise nõude üks eeldus. Kui üürileandja leidis, et korteril on puudused, st korter on koristamata, sodi täis, seinad ja laed kahjustatud, kuid ta ei ole nendest üürnikule teatanud, on ta kaotanud õigused, mis kuuluvad talle asja puudustest tulenevalt, st üürileandja on kaotanud õiguse nõuda nende kahjustuste eest hüvitist. Avaldaja on 24.12.2022 saatnud vastustajale küll nõude, kus on puudused ja vastavate tööde maksumused loetletud (tlk 68), kuid antud nõue ei ole käsitletav puudustest viivitamata teatamisena, kuna on saadetud peaaegu kaks kuud pärast üürilepingu lõppemist. Tegemist ei olnud ka varjatud puudustega, mida polnuks võimalik avastada kahe kuu jooksul.

Komisjon osundab, et puuduste fikseerimine ja nendest viivitamata teatamine on eelkõige üürileandja huvides ja juhuks, kui tal on korteri seisukorra suhtes etteheiteid.

Avaldaja nõuab kahjuhüvitiseks veel ka 1,5 kuu üüri kompenseerimist summas 525 eurot (350+175) järgmistel põhjendustel. Üürnik jättis maha elamiskõlbmatu korteri, mis vajab remonti. Avaldaja sai remonttööd tellida 05. detsembriks 2022, kuna varasemat aega polnud pakkuda. Remont kestis 05.12-15.12.2022 ja ajavahemikus 29.10. kuni 15.12.2022 ei saanud avaldaja korterit kasutada ega seda üürile anda.

Komisjon ei eita korteri remondivajadust ega ka seda, et töodel võibki olla ooteaeg, kuid leiab, et ooteaja eest ei pea üürnik kandma rahalist vastutust. Kuivõrd avaldaja kinnitusel remont kestis 05.12-15.12.2022, st 10 päeva, siis on põhjendatud ja õiglane, et vastustaja maksab kahjuhüvitist 10 päeva üüri summas ehk 112,90 eurot (kuu üür 350:31/detsembri päevade arv/x10).

Kokkuvõttes leiab komisjon, et avaldajale tekitatud kahju, mille eest vastustaja vastutab, on 324,67 eurot (kadunud asjade eest 143,77 eurot, diivani seljatoe kadunud patjade eest 68 eurot ja 10 päeva üür 112,90 eurot) ja otsustab kahjuhüvitise 324,67 eurot vastustajalt välja mõista.

3. Komisjoni seisukoht viivise nõudes

Avaldaja nõuab vastustajalt viivist 0,022% päevas üüri- ja kõrvalkulude tasumisega viivitamise eest alates 01.11.2022 kuni 21.02.2023 summas 35,17 eurot. Kuna vastustajal on üüri- ja kõrvalkulude võlg, siis on ta maksimisega ka viivitanud. Avaldaja on viivisesumma arvestanud viivisekalkulaatoril (<https://www.viivisekalkulaator.ee/debt>).

VÕS § 113 lg 1 sätestab, et rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral võib võlausaldaja nõuda võlgnikult viivitusintressi (viivis), arvates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni

kohase täitmiseni. Viivise määraks loetakse käesoleva seaduse §-s 94 sätestatud intressimäär, millele lisandub kaheksa protsenti aastas.

Avaldajal on VÕS eelosundatud sätete alusel õigus viivist nõuda ning viivise määr 0,022% päevas ei ole ülemäärane ega vastustajale liigselt koormav.

Komisjon otsustab vastustajalt avaldaja kasuks välja mõista viivise 35,17 eurot üüri- ja kõrvalkulude tasumisega viivitamise eest.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Vastustaja kutsuti üürikomisjoni istungile kutsega, mis avaldati xxx väljaandes Ametlikud Teadaanded. Kutses hoiatati teda istungile ilmumata jätmise ja istungilt mõjuva põhjuseta puudumise tagajärgedest (toimik nr 1, lk 52). Istungile ta ei ilmunud ega ka tõendanud mõjuvate põhjuste olemasolu istungilt puudumiseks. Avaldaja ei esitanud taotlust istungi edasilükkamiseks seoses vastustaja istungilt puudumisega, seetõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

(allkirjastatud digitaalselt)

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber