

OTSUS

Üürivaidlusasi nr.	11-1/50/22
Otsuse kuupäev ja koht Üürikomisjoni koosseis	27.10.2022, Tallinn Mai Sõber (istungi juhataja), Heli Hellamaa ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting.
Üürivaidlusasi	M. M. (ik xxx; elukoht: xxx; e-post: xxx) ja S-R. S. (ik xxx; elukoht: xxx; e-post: xxx) avaldus xxx OÜ (äriregistri kood xxx; xxx) vastu xxx Tallinnas asuva eluruumi üürilepingu sõlmimisel makstud tagatisraha 317,75 euro tagastamiseks.
Istungil osalenud isikud Asja läbivaatamise kuupäev	Avaldajad M. M. ja S.-R. S. 18.10.2022
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.
2. Välja mõista xxx OÜ-lt M. M. kasuks (arveldusarve nr xxx) eluruumi xxx üürilepingu sõlmimisel tasutud ja tagastamata tagatisraha 175 eurot (ükssada seitsekümmend viis eurot).
3. Välja mõista xxx OÜ-lt S.-R. S. kasuks (arveldusarve nr xxx) eluruumi xxx Tallinnas üürilepingu sõlmimisel tasutud ja tagastamata tagatisraha 142,75 eurot (ükssada nelikümmend kaks eurot 75 senti)

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui 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 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 ning täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Tallinna Üürikomisjonile 08.08.2022 ja 29.08.2022 esitatud avalduste kohaselt on üürilepingus kirjas, et see kehtib aasta ja lõpeb 30.09.2022. Lepingus ei ole kirjas, kas ja kuidas oleks võimalik seda varem lõpetada. Üürileandja lubas üürnikel varem välja kolida, kui uus üürnik sisse kolib. Üürnikud näitasid korterit ka uutele huvilistele. Üürileandja palus üürnikel välja kolida 06.07.2022. Lepiti kokku, et 05.07 õhtul antakse võtmed üle. Üürileandja teatas, et leitud uus üürnik enam ei kontakteeru ja taganetakse kokkulepitud lepingu lõpetamise kuupäevast 05. juulist. Üürileandja ei ole saatnud lepingu lõpetamise dokumente ja on tagastanud tagatisraha üksnes 32,25 eurot.

Üürileandja lähtub kokkuleppest, et leping lõpetatakse siis, kui uus üürnik on leitud. Vahepeal aga tehti uus kokkulepe ning üürileandja ise palus üürnikel välja kolida, kinnitades uue üürniku leidmist. Viimasest kokkuleppest üürileandja enam kinni ei pea.

Avaldajad nõuavad tagatisraha 317,75 euro tagastamist. Avaldusele on lisatud kogu omavaheline vestlus, teisi kommunikatsioonivahendeid üürileandjaga suhtlemisel ei kasutatud.

Üürikomisjoni istungil jäid avaldajad oma nõude juurde. Sõlmisid üürilepingu 01.10.2021, leping jõustus 04.10.2021. Maksid tagatisraha 590 eurot. Lepingus oli toodud meiliaadress suhtlemiseks üürileandjaga. Enne allkirjastamist helistasid juhatuse liikmele, kes ütles, et kogu suhtlus toimub töötaja L. 'ga, kelle perekonnanime üürnikele ei öeldud.

Leping lõppes 05.07.2022. Lepiti kokku võtmete üleandmine, siis L. kirjutas, et uus üürnik ei kontakteeru ja et peab üürikuulutuse uuesti aktiveerima. Avaldajad said aru, et see oli neile lihtsalt teade. 05.07 õhtul L. ütles, et avaldajad jätku võtmed postkasti, sest tema tulla ei saa. Üürnikud kolisid välja 05.07 ja alles hiljem said teada, et lepingut ei loeta lõppenuks. Selle kohta on komisjonile esitatud kirjavahetus. L. vastas 06.07, et leping lõpeb, kui uus üürnik on leitud, aga üürniku leidmine polnud avaldajate kontrolli all ja 07.07 meilis kirjutati, et uus üürnik peab olema leitud ja leping sõlmitud, kuid seda avaldajatele ei öeldud. Avaldajate hinnangul lõppes leping poolte kokkuleppel.

Avaldajad ei tundnud end korteris ka enam turvaliselt. Elasisid esimesel korrusel. Trepikojas tikkusid neile ligi vanemad meesterahvad, kes akna all ka rüsesid ja avaldajad andsid politseile tunnistusi. Üürileandjale sellest ei rääkinud, sest neid konflikte oli raske tõendada ja avaldajad ei teadnud, mis korteris keegi elab.

Üürileandja arvates lõppes leping 22.07, kuid avaldajad panid 05.07 võtmed postkasti ning korterile ligipääsu neil enam ei olnud. Avaldajad said veel augustis juuli kommunaalarve ja septembris augusti arve. Rohkem arveid ei ole tulnud.

Avaldajate makstud tagatisrahast võeti maha üür ja kommunaalkulud. Avaldajad lähtuvad sellest, et üürileandja pidanuks tagastama 350 eurot, tagastas aga 32,25 eurot S.-R. S. arvele. Seega on tagastamata 317,75 eurot. Avaldajad soovivad kumbki pool summast arvestusega, et S.-R. S. on juba saanud 32,25 eurot.

Vastustaja vastuväited

xxx OÜ 05.10.2022 vastuse kohaselt üürilepingus ei ole kirjas, kas ja kuidas lepingut varem lõpetada seetõttu, et üürileping oli tähtajaline, mida üürnikele ka lepingu sõlmimisel selgitati.

Et üürnikele vastu tulla, tegeleti asendusüürniku otsimisega ja lepiti kokku, et üürnikud vabanevad lepingust, kui uus on leitud. Uus huviline leiti, ta ka kinnitas oma soovi lepingu sõlmida. Kuna selleks hetkeks ei olnud lepingu lõpetamise detailid kokku lepitud, sh ka väljakolimise aeg, ei olnud uue üürnikuga kohe võimalik lepingut sõlmida. Seetõttu eelteavitati avaldajaid meili teel uue üürniku leidmisest ja et saab hakata arutama lepingu lõpetamist. Kahjuks üürileandjast mitteolenevatel põhjustel otsustas uus üürnik lepingu sõlmimisest loobuda, seega puudus asendusüürnik ja tuli otsustada peale hakata otsima. Uus üürnik leiti ja leping sõlmiti 22.07.2022. M. M. ja S.-R. S. olid vabastatud lepingust alates 21.07.2022 ning neile tagastati deposiidi jääk 32,25 eurot. Üürileandja ei takistanud 05.07-21.07.2022 üüripinna kasutamist.

Vastustaja esindaja teatas komisjonile 09.10.2022, et istungile ei tule (tlk 39), ilmumata jätmise mõjuvate põhjuste olemasolust komisjonile ei teatanud.

Otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulunud ära istungile ilmunud avaldajad, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldajate avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel üüri vaidluse lahendamise seaduse (edaspidi ÜVLS) paragrahvidest 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Üürikomisjon tegi kindlaks, et 04.10.2021 sõlmisid avaldajad M. M. ja S.-R. S. üürikena vastustaja xxx OÜ kui üüri leandjaga üüri lepingu Tallinnas, xxx asuva korteri kasutamiseks tähtajaga kuni 30.09.2022 (tlk 7-12). Lepingu punktis 1.6 osundati, et üüri nikud on üüri leandja pangakontole maksnud tagatisraha 590 eurot, mida kasutatakse vajadusel lepingust tulenevate nõuete, mis on põhjustatud üüri niku süülisest käitumisest või hooletusest, hüvitamiseks ning et tagatisraha kuulub tagastamisele 2 kuud pärast lepingu lõppemist, kui üüri leandjal puuduvad üüri niku vastu lepingust tulenevad nõuded.

Avaldajate sõnul ütles neile üüri leandja juhatuse liige Ü. K. üüri lepingu sõlmimisel, et kogu suhtlus toimub üüri leandja töötaja L.'ga üüri lepingu punktis 11 kirjas oleva e-posti, aadressiga xxx, kaudu. Töötaja perekonnanime neile ei öeldud (istungi protokoll, tlk 42).

Üüri nikud kirjutasid 30.05.2022, et kaaluvad üüri lepingu varasemat lõpetamist, lepingus ei ole infot etteteatamise aja kohta ja küsisid, kas 30-päevane etteteatamine on piisav (tlk 5 pöördel). Laura vastas 31.05 et leping on tähtajaline, etteteatamise punkti lepingus ei ole (tlk 5 pöördel).

Üüri nikud kirjutasid 03.06 muuhulgas, et loodavad jõuda mõlemale poolele sobivale kokkuleppele, sh 30-päevase etteteatamise osas (tlk 5). L. kirjutas 07.06, et saab aktiveerida kuulutused ja üüri nikud näitavad korterit ise. Kui uus üüri nik on leitud ja leping sõlmitud, saab avaldajad lepingust vabastada. 10.06 küsis L., kas see variant üüri nikele sobib (tlk 5). Üüri nikud tegid 10.06 ettepaneku kuulutused aktiveerida jaanipäeva paiku, et nad saaksid korterit näidata ja aega ära kolimiseks. L. nõustus sellega (tlk 5).

27.06-28.06 lepiti kokku korteri näitamises uutele huvilistele (tlk 4-5).

Avaldajad küsisid 30.06, kas mõnel vaatajal on tekkinud soov sisse kolida ja L. vastas, et paar inimest on huvitatud, aga rohkem nad vastanud ei ole (tlk 4-5).

01.07 kirjutas L., et üüri nik on leitud ja küsis, kas 06.07 väljakolimiseks sobib. Avaldajad vastasid, et sel juhul plaanivad välja kolida järgmise nädala teisipäeva õhtuks (st 05.07) ning küsisid, kuidas korteri üle annavad (tlk 4). 04.07 kirjutas L., et tuleb võtab võtmed, osundas lepingus sätestatud koristuskuludele ning et tuleb ära viia kõik isiklikud esemed (tlk 4). Avaldajate küsimusele uue üüri niku kohta vastas L., et uus üüri nik ei vasta kõnele ega meilile ja ta aktiveerib kuulutuse uuesti (tlk 4).

05.07 kirjutasid avaldajad, et kokkuleppe kohaselt teevad täna õhtuks korteri asjadest tühjaks, et kas sobib võtmete üleandmine õhtul 21 paiku või jätta need postkasti. L. vastas, et ei saa kell 21 tulla korterit vastu võtma, paari tunni jooksul saab kontrollida, kas tal on teine postkasti võti, kui ei, siis üüri nikud jätku võtmed ikkagi sinna ja postkasti uks lahti (tlk 3 pöördel).

06.07 palusid avaldajad saata lepingu lõpetamine 05.07 kuupäevaga ning küsisid, kas juuli üüri arve ja deposiidi osas tehakse tasaarvestus. L. vastas, et on vaja teha postkasti lukuvahetus, et võtmed kätte saada ja kokkulepe oli, et leping lõpeb, kui uus üüri nik on leitud (tlk 3 pöördel).

10.07 kirjutasid avaldajad järgmist. Nad kontrollisid, et postkast jääks lahti, kuid avast saab võtmed välja õngitseda. Neile kinnitati, et uus üüri nik on leitud ja see pole nende süü, et valiti see, kes endast enam märku ei anna. Avaldajad palusid korrigeerida juulikuu arvet ja teatada, kas tagatisraha tasaarvestatakse juulikuu üüri ja kommunaalidega (tlk 3 pöördel). L. vastas 11.07 järgmist. Leping saab lõpetada vaid juhul, kui uus leping on allkirjastatud. Huvitatud oli kaks inimest, kellest teine saaks lepingut alustada augusti teisest või kolmandast nädalast. See pole ka kirjutaja süü, et huviline kadus, uue üüri niku otsimisega ei peaks tema tegelema, kui ta oleks öelnud, et lepingut varem lõpetada ei ole võimalik. Viib uue üüri niku leidmise lõpuni ja siis tuleb lõpparve (tlk 3 pöördel).

Avaldajad kirjutasid 12.07 järgmist. Ühine kokkulepe oli, et leping lõpeb siis, kui uus üürnik sisse kolib. Aga järgnes uus kokkulepe, kus L. kinnitas, et uus on leitud. Väljakolimise aeg lepidi kokku. Avaldajatele tehti ettepanek välja kolida 06.07, nemad teatasid, et saavad korteri üle anda 05.07 õhtul, millega L. nõustus. Üürnikud ei kontrolli olukorda, kus antakse neile nõusolek välja kolida ilma, et uus üürileping oleks allkirjastatud. Üürnikud ei saanud kuidagi teada, et uus üürnik ei tule kokkulepitud väljakolimisele järgneval päeval. Saavad aru, et olukord ei ole hea, aga kuna L. nõustus kirjalikult välja kolimise kuupäevaga, siis see on ka lepingu viimane päev ning nad ootavad korrigeeritud üüriarvet ja infot, kas tagatisrahaga tasaarvestatakse kommunaalkulud ja juuli üür (tlk 3).

L. vastas 12.07, et lubamine varem lepingust välja astuda oli vastuolus sellega, mida lubaks tööandja ehk korteriomanik. Avaldajatega lepingu lõpetamine ei ole L. võimuses, kui pole ette näidata uut lepingut. Kommunaalid ja juuli üüri saab tasaarvestada tagatisrahast (tlk 3). Avaldajad vastasid, et L. on peamine kontakt ja kehtivad ka kokkulepped temaga, nemad ei vastuta, kui käitumine on olnud vastuolus kehtivate reeglitega. Kuna ise andis loa 05.07 välja kolida, siis enamate päevade eest pole õigus raha küsida (tlk 3). Avaldajad kirjutasid 23.07, et lõpparve ei ole viimase kokkuleppega vastavuses. Kui korrigeeritud arvet ja tagatisraha tagastust pole tehtud 26. juuliks, pöörduvad nad üürikomisjoni. Neil on õigus tagasi saada ligi 350 eurot, mitte 32 eurot. Võtavad arvesse juuni kommunaalid 125,25 eurot, juuli viie päeva üüri 95,16 eurot ning eelmise kuu põhjal proportsionaalselt arvestatud kommunaalkulud ($125,25:31 \times 5 = 16,16$ eurot). L. vastas 26.07, et üks omanik on puhkusel, oodatakse tema kinnitust tagasikandele ja päev-kaks läheb aega (tlk 3).

Avaldaja on seisukohal, et üürileping lõppes 05.07.2022 poolte kokkuleppel, kuna lepidi kokku võtmete jätmise postkasti ja põhjusel, et L. ei saa kohale tulla. Avaldajate sõnul kolisid nad 05.07 ka korterist välja. L. kirjutas alles 06.07, et leping lõpeb, kui uus üürnik on leitud, üürniku leidmine ei olnud vastustajate kontrolli all. Avaldajad kinnitasid, et üürileandja on tagastanud S.-R. S. arvele tagatisrahast 32,25 eurot.

Avaldajad nõuavad tagatisraha 317,75 euro tagastamist kummalegi pooles summas arvestusega, et S.-R. S. on 32,25 eurot juba tagasi saanud.

xxx OÜ kirjalike vastuväidete kohaselt oli tegemist tähtajalise üürilepinguga. Üürnikele vastu tulles tegeleti uue üürniku otsimisega ja lepidi kokku, et kui uus üürnik on leitud, vabanevad avaldajad lepingust. Uue üürniku leidmisest teatati avaldajatele, kuid sellel hetkel polnud endise lepingu lõpetamine ega väljakolimise aeg kokku lepidud ja uut lepingut ei saanud kohe sõlmida. See oli eelteavitus uue üürniku leidmise kohta ja et saab asuda arutama üürnike vahetusega seotud küsimusi. Kuid uus üürnik loobus lepingu sõlmimisest ja otsima tuli hakata otsast peale. Leping uue üürnikuga sõlmiti 22.07.2022, avaldajad on alates 21.07.2022 lepingust vabastatud ja deposiidi jääk 32,25 eurot on tagastatud. Üürileandja ei takistanud perioodil 05.07-21.07.2022 üüripinna kasutamist.

1. Avaldajate nõude üle otsustamiseks võtab komisjon kõigepealt seisukoha üürilepingu lõppemise osas.

Antud vaidluse pooled on eri meelt, millal lõppes üürileping. Avaldajad on seisukohal, et see lõppes poolte kokkuleppel 05.07.2022, kui nad korterist välja kolisid ja võtmed postkasti panid. Vastustaja kirjalikest vastuväidetest nähtub, et tema hinnangul lõppes üürileping 21.07.2022, kuna 22.07.2022 sõlmiti leping uue üürnikuga.

Võlaõigusseaduse (VÕS) § 9 sätestab, et leping sõlmitakse pakkumuse esitamise ja sellele nõustumuse andmisega, samuti muul viisil vastastikuste tahteavalduste vahetamise teel, kui on piisavalt selge, et lepingupooled on saavutanud kokkuleppe. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt on pakkumusele nõustumuse andmisega leping sõlmitud ajast, mil pakkumuse esitaja nõustumuse kätte sai; kui nõustumus väljendub teos, mis ei ole otsene tahteavaldus, on leping sõlmitud ajast, mil pakkumuse esitaja teost teada sai, välja arvatud juhul, kui pakkumusest, lepingupoolte vahelisest praktikast või tavast tulenevalt loetakse leping sõlmituks teo tegemisest.

VÕS § 16 kohaselt on pakkumus (oferit) lepingu sõlmimise ettepanek, mis on piisavalt määratletud ja väljendab pakkumuse esitaja (oferendi) tahet olla ettepanekule nõustumuse andmise korral sõlmitava lepinguga õiguslikult seotud.

VÕS § 20 ja § 21 sätestavad, et nõustus (aktsept) on otsese tahteavaldusega või mingi teoga väljendatud nõusolek sõlmida leping. Pakkumusega võrreldes olulisi muudatusi sisaldav vastus pakkumusele on pakkumuse tagasilükkamine ja samal ajal uus pakkumus. Pakkumusega võrreldes ebaolulisi muudatusi sisaldav vastus on nõustus, kui pakkumuse esitaja ei teata viivitamata, et ta ei ole muudatustega nõus. Sel juhul on lepingu sisuks pakkumuse tingimused koos nõustumuses sisalduvate muudatustega, kui pakkumuses või nõustumuses ei ole väljendatud teistsugust tahet.

Neid üldsätteid kohaldatakse vastavalt ka lepingu muutmisele ja muudele kokkulepetele, mida lepingupooled omavahel sõlmivad, sh lepingu lõpetamise kokkulepetele.

Avaldajad on komisjonile esitanud pooltevahelise e-kirjavahetuse 30. maist kuni 26. juulini 2022, kus üürileandjapoolselt vastab eelnimetatud aadressile saadetud kirjadele L. (tlk 3-5). See annab alust väita, et L. (eeldatavalt komisjonile üürileandja vastuse saatnud L. P.) esindas suhtluses üürileandjat.

Komisjoni hinnangul saab üürnike 30.05.2022 ja 03.06.2022 saadetud e-kirju, milles nad teatavad, et kaaluvad üürilepingu lõpetamist ja teevad üürileandja esindajale (L. /P./) ettepaneku jõuda 30-päevase etteteatamise osas kokkuleppele (tlk 5), tõlgendada pakkumisena lõpetada üürileping 30-päevase etteteatamisega.

Pooltevahelises kirjavahetuses alates 31.05 kuni 30.06.2022 teatas üürileandja esindaja üürikuulutuste aktiveerimisest, sellest, et on paar huvilist, kes küll enam vastanud ei ole ning üürnikud teatasid oma valmisolekust näidata huvilistele korterit (tlk 4 pöördel). Üürileandja kirjutas 01.07 avaldajatele uue üürniku leidmisest ja küsis, kas 06.07 sobib väljakolimiseks (tlk 4) ning 04.04 kirjutas teatas, et tuleb võtta võtmed, et homme (st 05.07) lepidav kokku täpse kellaaja ning andis juhised eluruumi koristamiseks ja asjade äraviimiseks (tlk 4). Üürnike 05.07 kell 11:59 saadetud e-kirjale selle kohta, kas sobib võtmete üleandmine täna kell 21 või jätta need postkasti (tlk 3 pöördel), vastas L. kell 12:58, et ei saa tulla kell 21 korterit üle võtme, kuid saab paari tunni jooksul kontrollida, kas tal on teine postkasti võti ning et kui ei ole, jätku võtmed sinna ja postkasti aval lahti (tlk 3 pöördel).

31.05 kuni 05.07 vahetatud e-kirjade põhjal võib järeldada, et kõigepealt üürileandja esindaja nõustus üürnike pakkumisega leping lõpetada ja siis tegi ka omapoolse pakkumise, et väljakolimine võiks toimuda 06.07. Üürileandja nõustus 04.07 kirjutas, et üürnikud kolivad 05.07 eluruumist välja ja 05.07 palus panna võtmed postkasti, kuna ta ei saa õhtul minna korterit vastu võtma. Komisjoni hinnangul ei muuda olukorda ka üürileandja esindaja 31.05 ja 07.06 saadetud e-kirjad selle kohta, et leping on tähtajaline ja üürnikud vabanevad lepingust siis, kui uus üürnik on leitud ning uus leping sõlmitud, kuna need kirjad olid enne 05.07.2022.

Eeltoodu kinnitab, et üürnikud saavutasid üürileandjaga kokkuleppe üürileping lõpetada 05.07.2022.

Juhul, kui üürileandja ei olnuks nõus üürnike pakkumisega üürileping lõpetada, tulnuks seda seisukohta üürnikele ka otsesõnu ja selgelt väljendada. Kuivõrd üürileandja seda ei teinud, siis järelikult ta nõustus pakkumisega.

Kuna üürnikud olid võtmed jätnud postkasti, siis on usutav avaldajate väide, et perioodil 05.07 kuni 21.07.2022 nad eluruumi enam kasutada ei saanud.

Kõike eelnevat arvesse võttes asub komisjon seisukohale, et poolte vahel 04.10.2021 sõlmitud üürileping lõppes poolte kokkuleppel 05.07.2022. Kokkulepet leping 05.07.2022 lõpetada ei muuda olematuks ka üürileandja kirjad alates 06.07, et lepingut saab lõpetada ainult siis, kui uus leping on allkirjastatud, ehk kokkuleppes taganemine. Üürileandja 06.07 kiri kinnitab, et ta sai võtmed kätte, teadis, et üürnikud on korterist välja kolinud ning ainetu on väide, et üürnikud võisid korterit kasutada kuni 21.07.2022, kui sõlmiti uus leping.

2. Komisjoni seisukoht tagatisraha tagastamise nõude osas.

VÕS § 308 lg 1 sätestab, et eluruumi üürilepinguga võib ette näha, et üürnik maksab lepingust tulenevate nõuete tagamiseks üürileandjale tagatisraha kuni kolme kuu üüri ulatuses. Sama sätte lõike 3 kohaselt võib üürnik nõuda tagatisraha tagastamist, kui üürileandja ei ole kahe kuu jooksul pärast üürilepingu lõppemist teatanud oma nõudest üürniku vastu.

Komisjonil ei ole põhjust kahelda, et üürilepingu sõlmimisel maksid üürnikud tagatisraha 590 eurot. Avaldajad on nõustunud, et sellest on maha arvestatud juuliku viie päeva üür ja juuni kommunaalkulud ning nende arvestusel tulnuks neile tagastada ligi 350 eurot. Arvestuse on nad esitanud 26.07 saadetud e-kirjas: juuni kommunaalkulud 125,25 eurot, juuli viie päeva üür 95,16 eurot ja juuli viie päeva kommunaalkulud 16,16 eurot ehk ümmarguselt 350 eurot (tlk 3). Avaldajad on tagasi saanud 32,25 eurot, mis kanti S.-R. S. arveldusarvele. Seda tõendab üürileandja koostatud kreditarve (tlk 25).

Üürnikud on e-kirjades korduvalt palunud saata korrigeeritud üüriarve ja ülejäänud tagatisraha tagastada (tlk 3), mida üürileandja ei ole teinud, kuna tema hinnangul lõppes üürileping 21.07.2022 ja deposiidi jäägi 32,25 eurot on üürnikud kätte saanud.

Komisjon, võttes arvesse, et üürileping lõppes 05.07.2022 ja ei ole tõendatud, et üürileandja esitanuks üürnikele mingeid pretensioone korteri osas või muid üürilepingust tulenevaid nõudeid kahe kuu jooksul lepingu lõppemisest, asub seisukohale, et avaldajatel on õigus nõuda tagatisraha 317,75 euro (350-32,25) tagastamist. Avaldajad soovivad tagatisraha tagastamist võrdsetes osades arvestusega, et 32,25 eurot on üürileandja juba kandnud S.-R. S. arveldusarvele.

Komisjon otsustab välja mõista xxx OÜ-lt tagastamata tagatisrahast 317,75 eurost S.-R. S. kasuks (arveldusarve nr xxx) 142,75 eurot (350:2-32,25) ja M. M. kasuks (arveldusarve nr) 175 eurot (350:2).

Avaldajate avaldus tuleb rahuldada.

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 üürnikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, milles teda hoiatati istungile ilmumata jätmise ja istungilt mõjuva põhjuseta puudumise tagajärgedest (tlk lk 33-34). Vastustaja juhatuse liige Ü. K. kinnitas 29.08.2022, et on materjalid kätte saanud (e-kiri, tlk 35). xxx OÜ vastuse saatnud kinnisvara haldusjuht L. P. teatas 17.10.2022, et istungil ei osale (tlk 40). Avaldajad ei esitanud taotlust istungi edasilükkamiseks seoses vastustaja puudumisega, mistõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohaolekuta.

/Allkirjastatud digitaalselt/

Üürnikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürnikomisjoni liige
Mai Sõber

Üürnikomisjoni liige
Anne Oad