

OTSUS

Üürivaidlusasi nr.	11-1/89/22
Otsuse kuupäev ja koht	16.01.2023, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Mai Sõber (istungi juhataja), Heli Hellamaa ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting.
Üürivaidlusasi	J. K. (ik xxx; elukoht: xxx; e-post: xxx) avaldus xxx OÜ (äriregistri kood xxx; xxx; e-post: xxx; juhatuse liige A. F.) vastu xxx Tallinnas asuva eluruumi üürilepingu sõlmimisel makstud ja tagastamata tagatisraha 158,25 euro tagastamiseks.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja J. K., vastustaja juhatuse liige A. F.
Asja läbivaatamise kuupäev	05.01.2023
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Avaldus rahuldada osaliselt.**
- 2. Välja mõista xxx OÜ-lt J. K. kasuks eluruumi xxx Tallinnas üürilepingu sõlmimisel tasutud ja tagastamata tagatisraha 39,55 eurot (kolmkümmend üheksa eurot 55 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 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 ja täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Tallinna Üürikomisjonile esitatud avalduste kohaselt soovib avaldaja J. K., et üürileandja xxx OÜ tagastaks talle tagatisraha jäägi 158,25 eurot, mis tuleneb sellest, et tagatisrahast 400-eurost on maha arvatud 2022. oktoobri 19 päeva kommunaalkulud ja samuti tagastada vahe oktoobris tegelikult elatud päevade eest. Üürnik maksis üürileandjale oktoobri alguses igakuise üüri 325

eurot. Seega tagastada tuleks kogusummana 450,18 eurot, üürileandja tagastas 291,93 eurot ja jääk on 158,25 eurot.

Üürileandja käitus ebaausalt ja pettis avaldajat. 25.09.2022 sai avaldaja kirja üüri tõstmise kohta. Kuna kokkuleppele ei jõutud, otsustati üürileping lõpetada. Lepiti kokku, et üürnik elab kuni 31.10.2022, maksab ettenähtud korras oktoobri üüri ja septembri kommunaalkulud ning üürileandja arvestab seejärel tagatisrahast maha oktoobri kommunaalkulud ja tagastab jäägi hiljemalt 12.11.2022. Üürileandja tahtis tulla ka korterit vaatama ja pildistama ja lepiti kokku aeg 10.10.2022. Üürnik teatas 09.10.2022, et see päev ei sobi ja uus kohtumine määrati 12.10.2022. Üürileandja tuli, vaatas korteri üle, märkis, et kõik on ideaalses korras ja hakkas rääkima, et fotosid ei ole mugav teha ja neid üürikuulutusele lisada, kui üürniku asjad on korteris. Üürnik pakkus, et kolib varem välja ning et üürileandja võtab raha ainult korteris elatud päevade eest. Üürnik kirjutas üürileandjale, et kolib välja 20.10.2022 ja ta võib tulla pildistama. Võtmed oli vaja tagastada, aga üürnik jäi haigeks. Üürileandja võttis võtmed 28.10.2022 ja ütles, et korter on juba välja üüritud. 12.11.2022 tuletas üürnik üürileandjale meelde lubadust teha arvestused, üürileandja vastas, et homme teeb. Üürileandja kirjutas järgmisel päeval, et oli kirjalik kokkulepe lepingu lõppemise kohta 31.10.2022 ja üürnik ise soovis varem lahkuda. Üürnik käitus inimesena, korter oli korras, parem kui enne. Üürileandja rõhutas, et arvesse lähevad vaid kirjalikud kokkulepped ja 14.11.2022 teatas, et tagastas tagatisraha jäägi. Üürnik ootas veel nädala lõpuni, aga midagi rohkem ei saanud.

Üürnik teadis, et leping lõpeb 31.10.2022, aga nende edasine kokkulepe oli suuline, kui üürileandja tuli korterit vaatama, seetõttu ei ole üürnikul seda kinnitavaid tõendeid. Üürnik tugines tervele mõistusele. Üürileandja teadis üürniku lahkumisest enne 31.10.2022. Ka suuline kokkulepe on kokkulepe. Üürnikul polnud vaja välja kolida, ta tegi seda selleks, et üürileandja saaks tulla pildistama. Üürileandja ütles, et mida varem üürnik välja kolib, seda parem. Kui üürnik teadnuks, kuidas üürileandja käitub, ta poleks varem välja läinud.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja oma nõude juurde. Sõlmis üürilepingu 01.01.2022 tähtajaga kuni 31.10.2022. Üürileandja tahtis üüri tõsta ja otsustati, et leping kehtib kuni oktoobri lõpuni. Üüri maksis 325 eurot kuus ja tagatisraha maksis 400 eurot. Üürileandja tuli 12.10.2022 korterit vaatama, ütles, et kõik on ideaalses korras ja et ei ole mugav pilte teha, kui üürniku asjad on korteris. Üürnik ütles, et kolib välja varem ja et üürileandja arvestaks ainult neid päevi, millal üürnik korteris elas. Üürileandja ei vastanud midagi, ainult naeratas ja üürnik sai aru, et ta oli nõus. Üürnik ütles, et lahkumise kuupäeva teatab järgmisel nädalal. Leping lõppemisest 31.10.2022 siis juttu ei olnud.

Üürnik kolis välja 20.10.2022 varahommikul. Üürileandjale väljakolimisest ette ei teatanud, teatas 20.10.2022 hommikul kella ühe ajal. Etteteatamisele ei mõelnud, kuna koristas ja pakkis asju. Üürileandjale ei helistanud, vaid ootas, millal üürileandja helistab. Siis jäi üürnik haigeks ja teatas sellest üürileandjale 24.10.2022 e-kirjaga. Tagastas võtmed 28.10.2022, üürileandja tuli nendele järgi xxx tänavale. Vahepeal üürnik korteris ei käinud, kuigi sisse oleks saanud. Leping lõppes 20.10.2022, mitte 28.10.2022. Uued üürnikud ütlesid avaldajale, et kolisid korterisse 25.10.2022 (avaldaja esitas komisjonile uue üürilepingu esimese lehe). Üürileandja maksis tagasi 291,93 eurot.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja vastuse kohaselt on avaldaja nõue üllatus ja alusetu, kuna kõik kokkulepped avaldajaga olid kirjalikud ja tagatisraha jääk on tagastatud.

Oma avalduses märgib üürnik ise, et pooled leppisid kokku lepingut mitte pikendada ning selle lõppemises 31.10.2022. Pooled leppisid kokku kirjalikult taasesitatavas vormis 28.09.2022, et leping lõpeb tähtaja möödumisel 31.10.2022 vastavalt punktile 4.1.1. Üürileandja kirjeldas detailselt, mis edasi toimub ja millised kommunaalkulud lahutatakse tagatisrahast. Antud kirjale vastas ärritunud üürnik, et üürileandja peab deposiidist lahutama oktoobri kommunaalid ja järgmisel päeval pärast viimase kommunaalarve saamist tuleb tagatisraha jääk tagastada.

12.10.2022 tuli üürileandja vastavalt lepingu punktile 3.1.8 korterit üle vaatama. 20.10.2022 kirjutas üürnik e-kirja, et kolis korterist välja. Vastavalt lepingu punktile 3.1.10 oli korter ja võtmed tagastamata, üleandmise akt vormistamata. Jääb mulje, et üürnik võrdsustab välja kolimise lepingu automaatse lõppemisega. Üürileandja pidi korduvalt võtmeid tagasi küsima,

kulutama aega ja ressursi üürniku uue elukoha juures käimisele, et võtmed saada. 28.10.2022 andis üürnik võtmed tagasi.

Üürileandja märgib, et leping lõppes tähtaja möödumisel vastavalt lepingu punktile 4.1.1. üürnik väide 12.10.2022 suulise kokkuleppe kohta on vale. Üürileandja esindaja ei saanud teha suulist kokkulepet, mis on vastuolus üürilepinguga. Vastavalt punktile 5.3 edastavad pooled lepingulised teated e-posti teel.

Kummaline on üürileandja petjaks nimetamine ja ebaausa käitumise etteheide, üürnik vaikib enda võlgadest. Üürnik on korduvalt olnud võlgu nii üürileandjale kui korteriühistule.

Üürikomisjoni istungil vaidles vastustaja esindaja nõudele vastu. Avaldaja tugineb 12.10.2022 suulisele kokkuleppele. 28.09.2022 lepiti aga kokku, et leping lõpeb 31.10.2022. Vastustaja esindaja tuli korterisse 12.10.2022 eesmärgiga korterit vaadata, ei olnud kokkulepet, et üürnik maksab vaid korteris elatud aja eest. Üürnik teatas 20.10.2022 öösel, et viis asjad korterist ära ja ta arvab, et eluruumi vabastamine võrdub lepingu lõppemisega. Viisakas oluks kokku saada, koos korter üle vaadata, näidud fikseerida, akt teha. Üürnik jättis võtmete kättesaamise kohustuse üürileandjale, kes pidi kulutama aega nende kättesaamiseks. Võtmed sai kätte 28.10.2022. On olnud korralik üürileandja, lahendanud tehnilised probleemid, Covidi ajal alandas üüri, ei käinud korterit kontrollimas, üürnik sai soodustust umbes 2000 euro ulatuses ja ta küsis 12.11.2022 veel üüri ka tagasi. Üürniku elukaaslane ähvardab ja üürnik läks uute üürnike koju dokumente nõudma. Uued üürnikud olid sellest väga häiritud. Nende leping algas 01.11.2022, neil oli vaja see varem sõlmida Tallinna linnale esitamiseks. Esindaja ei mäleta, mis kuupäeval uued üürnikud võtmed said. Avaldajal oli õigus välja kolida kuni 31.10.2022 ja siis lõppes ka leping. Polnud mingit kokkulepet, millal üürnik välja kolib ja millal võtmed tagastab.

Tagatisraha jäägi tagastas 12.11.2022, sai avaldaja 13.11 vastusest teada, et viimane loeb lepingu varem lõppenuks.

Otsuse põhjendused

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

Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (edaspidi ÜVLS) paragrahvidest 17 ja 19 – 22.

Üürikomisjon tegi kindlaks, et 01.01.2022 sõlmis avaldaja J. K. üürnikuna vastustaja xxx OÜ kui üürileandjaga üürilepingu Tallinnas, xxx asuva korteri kasutamiseks tähtajaga kuni 31.10.2022 (tlk 3-6). Lepingu punktis 2.1 lepiti kokku igakuises üüris 325 eurot ja punktis 2.3 kõrvalkulude tasumises. Punkti 2.2 kohaselt oli üürnik maksanud tagatisraha 400 eurot. Punkt 3.1.10 kohustas üürnikku lepingu lõppedes vabastama üüripinna ja andma selle üürileandja valdusesse lepingu lõppemise päeval ning üüripinna tagastamine vormistatakse kirjalikult üleandmise-vastuvõtmise aktiga.

Üürileandja kirjutas 25.09.2022 e-kirja, et üürileping lõpeb 31.10.2022, et seoses Covidiga alandas üüri 400 eurolt 325 eurole, aga nüüd soovib üüri tõsta samale tasemele, kuna kõik läheb kallimaks (tlk 10, tõlge lk 12). Üürnik vastas 28.09.2022, et hinnatõus mõjutab nii üürileandjat kui üürnikku, ebamõistlikud tingimused talle ei sobi ja ta lahkub korterist oktoobri lõpus (tlk 10, tõlge lk 12). Üürileandja kirjutas 28.09.2022, et ilma üüri tõstmata lepingut ei pikenda, kuid on valmis üürihinda arutama (tlk 10, tõlge lk 12). Üürnik vastas, et on nõus üüri tõusuga mitte üle 30 euro ja siis valmis lepingut pikendama (tlk 10, tõlge lk 12). Üürileandja tegi samal päeval ettepaneku üürihinnaks 375 eurot (tlk 10, tõlge lk 12) ja üürnik vastas, et elab korteris oktoobri lõpuni, kui varem uut eluruumi ei leia (tlk 10, tõlge lk 12). Üürileandja teatas, et on nõus lepingu lõppemisega 31.10.2022, et esitab oktoobri arve 325 eurot, deposiidist maksab septembri-oktoobri kommunaalkulud, tagastab ülejäänud tagatisraha umbes 12.11 ja küsis, et millal võib tulla korterit vaatama ja pilte tegema (e-kiri; tlk 10, tõlge lk 12). Üürnik kirjutas 28.09.2022, et üürileandja peab tagatisrahast maha arvestama vaid oktoobri kommunaalkulud, et ta teab, millal arved tulevad, et üürileandja võib tulla pärast 10. kuupäeva ja otsustada, kas teeb pildid kohe või pärast üürniku lahkumist (tlk 10, tõlge lk 12). 28.09 kuni 10.10.2022 lepiti kokku, et üürileandja tuleb korterit vaatama 12.10.2022 (tlk 10, tõlged lk 12).

Üürnik teatas 20.10.2022 kell 01:01, et kolis just välja ja üürileandja võib tulla pilte tegema (tlk 14, tõlge lk 16), 24.10 teatas, et jäi haigeks ja ei tea, millal võtmed saab tagastada, võibolla nädala lõpus (lk14, tõlge lk 16) ning 25.10 küsis, kas saab linnas kohtuda (tlk 14, tõlge lk 16). Üürileandja küsis 26.10 telefonisõnumis kohtumise kohta, üürnik vastas, et ei ole veel terve (tlk 7, tõlge lk 25). 28.10.2022 lepiti kokku võtmete üleandmine xxx maja juures (tlk 8-9, tõlge lk 25).

Üürileandja saatis 13.11.2022 üürnikule tasumiseks arved ja teatas 291,93 euro tagastamisest (tlk 15, tõlge lk 13). Üürnik vastas 13.11, et leping lõpetati poolte kokkuleppel septembris (ühe kuu etteteatamisega), et üürileandja peab tagastama kogu tagatisraha, et üürnik teavitas välja kolimisest 20.10 kell 01.01 ja seega tuleb arvutus teha oktoobri 19 päeva kohta ning et üürileandja peab tagastama 450,18 eurot (tlk 15, tõlge lk 13). Üürileandja vastas, et kirjalikult on kokku lepitud lepingu lõppemine 31.10.2022, üürniku õigus oli välja kolida varem ja üürileandja tagastab tagatisraha 291,93 eurot (tlk 15, tõlge lk 13). Üürnik kirjutas 14.11, et tuli vastu üürileandjale, kuigi ei ole tema probleem, et üürileandja pilte varem ei teinud, et korter on ideaalses seisukorras, et heategevust ei tee ja kui ülekanne päeva jooksul ei jõua, siis üürileandja teab, mis saab, et üürnik teab oma õigusi (tlk 15 pöördel, tõlge lk 13).

Üürileandja tagastas üürnikule tagatisraha 291,93 eurot. Avaldaja oli seisukohal, et üürileping lõppes poolte suulisel kokkuleppel 20.10.2022, kui ta korterist välja kolis. Avaldaja selgitusel lepiti selles kokku 12.10.2022, kui üürileandja esindaja tuli korterit vaatama, avaldaja nõustus korteri vabastama varem ja ütles, et arvestus tuleb teha vaid nende päevade eest, mil ta korteris elas (st oktoobri 19 päeva eest). Avaldaja nõuab 158,25 euro tagastamist. Nõude arvestamisel on avaldaja lähtunud korterist välja kolimise kuupäevast 20. oktoobrist 2022, st arvestus tulnuks teha oktoobri 19 päeva eest järgmiselt (avaldaja arvestus, tlk 27-28): 1) tagastada tuleb makstud oktoobri üürist 125,81 eurot ($325:31 \times 19 = 199,19$; $325 - 199,19 = 125,81$); 2) oktoobri kõrvalkuldudest peab üürnik tasuma 51,37 eurot ($83,81:31 \times 19$), lisaks elektri eest 11,24 eurot ja gaasi eest 13,02 eurot. Seega $125,81 - 51,37 - 11,24 - 13,02 = 50,18$ ja koos makstud tagatisrahaga on summa kokku 450,18 eurot. Üürileandja tagastas 291,93 eurot, seega on tagastamata jääk 158,25 eurot ($450,18 - 291,93$).

Vastustaja esindaja vaidles nõudele vastu. Oli seisukohal, et üürileping lõppes 31.10.2022 nagu oli lepingus kokku lepitud, kuigi ta nõustus üürniku varasema lahkumisega. Esindaja sõnul ei lepitud kokku lepingu varasemas lõpetamises ega ka selles, et üürnik maksab vaid elatud päevade eest ja et lepingu punkti 5.3 kohaselt tuleb teated edastada e-posti teel, st kirjalikult ja suuliseid kokkuleppeid leping ette ei näe. Üürnik teatas 20.10.2022 öösel lakooniliselt, et kolis korterist välja, valdust ega võtmeid üürileandjale ei tagastanud ja üleandmise-vastuvõtmise akt jäi tegemata. Üürileandja pidi kulutama aega ja ressursi, sõitma üürniku uue elukoha juurde, et võtmed 28.10.2022 kätte saada.

Poolte vahel ei ole vaidlust, et üürileandja sai korteri võtmed kätte 28.10.2022. Poolte vahel on vaidlus selle üle, millal lõppes üürileping ja kas üürileandja peab tagastama üürnikule lisaks 291,93 eurole veel 158,25 eurot.

Võlaõigusseaduse (VÕS) § 309 lõike 1 kohaselt lõpeb tähtajaline üürileping tähtaja möödumisega, kui lepingut ei ole varem erakorraliselt üles öeldud. Seaduse mõtte kohaselt võib leping lõppeda ka poolte kokkuleppel, kuid sellisel juhul peab vastav kokkulepe olema ka tuvastatav või sellele peaks viitama poolte käitumine.

Avaldaja rõhutas väidetavalt 12.10.2022 saavutatud suusõnalise kokkuleppe olemasolu varasema lahkumise ja vaid korteris elatud päevade eest tasu arvestamise kohta, nõusoleku luges välja üürileandja naeratusel. Seetõttu lõppes leping avaldaja hinnangul 20.10.2022, kui ta korterist välja kolis.

Vastustaja esindaja eitas kokkuleppe olemasolu. Et üürniku soov oli varem korterist lahkuda, ei tähendanud see lepingu lõpetamist ja leping lõppes tähtaja möödumisel 31.10.2022.

Komisjoni hinnangul puuduvad tõendid, mis kinnitaksid avaldaja väidetud suulist kokkulepet lepingu lõpetamiseks 20.10.2022. Komisjon nõustub üürileandjaga, et korterist välja kolimine ei tähenda automaatselt ka lepingu lõppemist. Avaldaja teatas vastustajale väljakolimisest 20.10 kell 01:01,

istungil kinnitas, et üürileandjat eelnevalt sellest ei informeerinud, samuti ei tagastanud korterit ega võtmeid nagu näeb ette VÕS § 334 lg 1 (üüritud asja tagastamise kohustus pärast üürilepingu lõppemist) ja üürilepingu punkt 3.1.10 (üüripinna vabastamise ja üürileandjale tagastamise kohustus lepingu lõppemise päeval). Kuna on tõendamata suuline kokkulepe lepingu lõpetamiseks ning olid täitmata ka lepingu lõpetamise eeldused (kuivõrd üürnik kolis välja omal initsiatiivil, soovides lepingut varem lõpetada, tulnuks eelkõige temal teha pingutusi korteri ja võtmete tagastamiseks üürileandjale), asub komisjon seisukohale, et üürileping ei lõppenud 20.10.2022.

Mõlemad vaidluse pooled on kinnitanud, et üürileandja sai korteri võtmed tagasi 28.10.2022. Komisjoni arvates on ühelt poolt usutatav, et üürileandja pidi võtmete kättesaamiseks kulutama nii aega kui ressursi ja sõitma selleks üürniku sõnumis osundatud maja juurde xxx tänaval (sõnumid; tlk 7-8, tõlge lk 25). Kuid teiselt poolt oli üürileandja sõlminud korteri xxx üürilepingu uue üürnikuga (tlk 55). Uuele üürnikule võtmete üleandmise täpset kuupäeva vastustaja esindaja ei mäletanud, kuid avaldaja suusõnalisel väitel elas perekond 25.10.2022 juba korteris (istungi protokoll; tlk 56). Kaudselt kinnitab avaldaja sõnu ka uus üürileping, mille kehtivuse alguseks on küll märgitud 01.11.2022 (punkt 1.4), kuid mis kannab kuupäeva 25.10.2022 ja punktis 1.1 on sätestatud, et üürileandja annab eluruumi üürnikule üle hiljemalt 25.10.2022. Kuivõrd avaldaja tagastas võtmed 28.10.2022, siis vähemalt ajavahemikus 29.10-31.10.2022 puudus tal reaalne võimalus korterit kasutada. Vastupidist ei ole komisjonile tõendatud. VÕS § 271 kohaselt, üürilepinguga kohustub üürileandja andma üürnikule kasutamiseks asja ja üürnik kohustub selle eest maksma. Kuna üürniku võimalus asja kasutada lõppes 28.10.2022 võtmete tagastamisega, siis loeb komisjon ka üürilepingu lõppenuks 28.10.2022 ning kuni selle ajani pidi üürnik maksma nii üüri kui kõrvalkulude eest. Kuid ajavahemiku eest 29.10-31.10.2022 üürnik ei pea maksma üüri ega ka kõrvalkulusid ning nende päevade eest tasutu tuleb avaldajale tagastada. Lähtudes oktoobrikuu üürist 325 eurot ja KÜ xxx kõrvalkulude arvest 83,81 eurot (tlk 17), on oktoobri kolme päeva üür 31,44 eurot (325:31x3) ja kolme päeva kõrvalkulud 8,11 eurot (83,81:31x3). Seega peab üürileandja üürnikule tagastama tagatisraha 39,55 eurot.

Komisjon otsustab vastustajalt avaldaja kasuks välja mõista tagastamata tagatisraha 39,55 eurot.

Avaldus rahuldada osaliselt.

/Allkirjastatud digitaalselt/

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber

Üürikomisjoni liige
Anne Oad