

Üürivaidlusasi nr.	11-1/66/18
Otsuse kuupäev ja koht	18.10. 2018, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	M. S. (ik xxx; elukoht xxx; e-post: xxx) ja A. K. (ik xxx; elukoht xxx) nõuded I. T. (ik xxx; elukoht xxx; e-post: xxx) ja M. M. (ik xxx; elukoht xxx ; e-post: xxx) vastu xxx Tallinnas asuva eluruumi üürimisel makstud tagatisraha 166,07 euro tagastamiseks.
Istungil osalenud isikud	avaldajad M. S. ja A. K., vastustaja I. T., tunnistaja J. D.
Asja läbivaatamise kuupäev	09.10.2018

Resolutsioon

Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. M. S. ja A. K. nõue rahuldada.**
- 2. Kohustada I. T. ja M. M. solidaarselt tagastama M. S.le ja A. K.le tagatisraha 166,07 eurot (ükssada kuuskümmend kuus eurot 7 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 avalduse rahuldab, võib teine pool võib esitada kohtule taotluse, et kohus vaataks komisjonile esitatud avalduse läbi hagimenetluse korras hagina. 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 maa kohtusse esitatud hagi samas vaidlusasjas. Jõustunud otsus avaldatakse üürikomisjoni veebilehel ja täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Tallinna Üürikomisjonile 29.08.18 ja 07.09.18 esitatud avalduste kohaselt oli üürnike M. S. ja A. K. ning üürileandjate I. T. ja M. M. vahel sõlmitud korteri xxx Tallinnas üürileping tähtajaga 07.02.17 kuni 07.02.18. Pärast lepingu tähtaja möödumist üürisuhe jätkus tähtajatuna. Üürnikud olid korduvalt küsinud, mida tähendavad arvetel hooldus- ja remondifondi maksed. Kuna selget vastust ei saanud, hakkasid ise asja uurima ja said teada, et halduskulud ei ole üürnike maksta, kuna selles ei olnud kokku lepitud. Üürileandjad ei olnud sellise seisukohaga nõus ja lõpetasid üürilepingu. Leping lõppes 07.07.18. Arvet juuni eest üürnikud ei saanud, kuna üürileandjad lubasid esitada lõpparve augustis (kogu juuni ja juuli 7 päeva eest). Üürnikud andisid korteri üürileandjatele üle 09.07.18 (varem ei olnud üürileandjatel võimalik kohale tulla), aktive kirjutasid mõlemad pooled, et vastastikku pretensioone ei ole. Augustis küsisid üürnikud arvet, neid ignoreeriti, nende märgest akti pretensioonide puudumisest tõlgendasid üürileandjad tagatisraha tagastamise nõudest loobumisenä. Üürnikud nõuavad tagasi tagatisraha 300 eurot, millest on maha arvestatud viimase kuu

kõrvalkulud (vastavat arvet ei ole üürnikud saanud) ning remondi- ja hooldusfondi maksed 530 eurot ($34,11 + 18,95 \times 10$ kuud).

Üürikomisjoni istungil jäid avaldajad tagatisraha tagastamise nõude juurde, hooldus- ja remondifondi maksete tagastamise nõudest loobusid. Nõustusid vastustaja M. M. kirjalikus vastuses toodud arvestusega ja nõuavad tagatisrahast tagasi 166,07 eurot ($300 - 133,93 = 166,07$). Selgitasid, et üürilepingu lõppemisel lubasid üürileandjad tagatisraha tagastada 7. või 8. augustil, kuid seda ei ole tehtud. Avaldajad küsisid tagatisraha veel 14. augustil, kuid siis paluti sel teemal rohkem mitte tülitada. Kirjalik nõue tagatisraha tagastamiseks saadeti vastustajatele ka 22.-23.08.18, vastust saanud ei ole.

Üürilepingu lõpetamine ja eluruumi tagastamine toimus 09.07.18 õhtul xxx korteris, kohal olid mõlemad avaldajad ja mõlemad vastustajad. Vastustaja I. T. märkis üles mõõdikute näidud. Lepiti kokku, et võetakse ühendust järgmisel kuul, kui üürileandjad saadavad viimase arve (7.-8. kuupäeva paiku), mille alusel saab kõrvalkulud tagatisest maha arvestada. Üürileandjate soovitusel kirjutati lepingule, et pretensioone ei ole. Hiljem üürileandjad tõlgendasid seda kui loobumist tagatisraha tagastamisest. Avaldajad kinnitasid, et kõik arved kuni juulini on neil makstud. Nõuavad raha tagastamist mõlemalt vastustajalt solidaarselt.

Vastustajate vastused

Vastustaja I. T. komisjonile 01.10.18 esitatud vastuse kohaselt sõlmis ta üürilepingu M. S. ga volituse alusel, sest eluruumi omanik M. M. ei saanud terviseprobleemide tõttu kohale tulla. Üürnik suhtles ja lahendas rahalisi küsimusi ainult korteri omanikuga. Kuna I. T. ei pea end seotuks käesoleva vaidlusega, palub ta jätta vastustajaks ainult M. M. Tagatisraha andis ta üle M. M. le, muid makseid talle ei laekunud.

Üürikomisjoni istungil nõustus I. T. M. M. kirjalikus vastuses väidetuga, et M. M. tagastas tagatisraha avaldajatele 09.07.18 eluruumi vastuvõtmisel. Selgitas, et tagastatava summa arvestus tehti kohapeal, kuid vastustaja seda ei näinud ega tea selle suurust. Vastustajad oleksid soovinud oodata tagatisraha tagastamisega seni, kuni laekuvad juuli arved, kuid avaldajad ei olnud sellega nõus, nad palusid tagatisraha tagastamist ega soovinud oodata augustini. Märge pretensioonide puudumisest kirjutati lepingule mõlema poole soovil, et vältida vaidlusi tulevikus; üürnike lepingule kirjutas vastustaja, üürileandjate lepingule kirjutasid M. M. ja A. K.

Vastustaja M. M. komisjonile 01.10.18 esitatud vastuse kohaselt oli tema M. S. üürileandja, tema elukaaslane I. T. sõlmis üürilepingu tema nimel volituse alusel. Kõik küsimused lahendasid üürnikud M. M. ga, I. T. ei ole lepinguga seotud ja seda teavad ka üürnikud.

Nõuetele vaidleb vastu. Hooldus- ja remondifondi maksete tagastamise nõuet peab põhjendatuks. Oli kokku lepitud, et üürnikud maksavad kommunaalkulud täies ulatuses vastavalt korteriühistu arvetele, üürnik tutvus arvetega enne lepingu sõlmimist. Vastavalt sellele kujunes ka üüri suurus, vastasel juhul oleks üür olnud kõrgem. Üürnik ei ole arvete täies mahus maksmisele vastu vaieldnud kuni üüri tõstmise ettepanekuni, siis leping lõpetati.

Tagatisraha tagastati osaliselt 09.07.18, 300 eurost arvestati maha 133,93 eurot (juuni 30 päeva ja juuli 9 päeva kommunaalkulud). Kuna üürnik ei soovinud oodata augustikuuni, arvutati välja eelneva kolme kuu arvete põhjal keskmine ühe päeva hind (3,92 eurot), korrutati see 39 päevaga ja lahutati remondifondi makse 18,95 eurot. Mõlemad pooled olid sellise arvestusega nõus, pretensioonide puudumist kinnitab üürniku allkiri lepingu lõpetamisel. Teatas, et üürikomisjoni istungil ei osale, kuna on väikelapsega hoolduspuhkusel.

Üürikomisjoni istungile vastustaja ei ilmunud.

Tunnistaja J. D. andis istungil ütlusi üürilepingu sõlmimise asjaolude (sh kokkulepped kõrvalkulude eest maksmise osas) kohta, kuid kuna avaldajad loobusid hooldus- ja remondifondi maksete tagastamise nõudest, komisjon tunnistaja ütlusi otsuses ei avalda ega arvesta nendega.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära istungile ilmunud üürivaidluse poolte seletused, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldajate nõue tagatisraha tagastamiseks tuleb rahuldada.

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

Üürikomisjon tegi kindlaks, et M. S. üürnikuna ja I. T. üürileandjana sõlmisid 07.02.17 üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi andmiseks üürniku kasutusse tähtajaga alates 07.02.17 kuni 07.02.18 (eluruumi üürileping, tlk 28 – 30, 103-105, 109-111). Koos üürnikuga asus eluruumi kasutama ka A. K. (üürilepingu p 2.3).

Vaidlust ei ole poolte vahel selles, et üürilepingu sõlmimisel maksis üürnik üürileandjale tagatisraha 300 eurot, et pärast lepingu tähtaja möödumist üürisuhe jätkus ja et üürileping lõppes 09.07.18.

M. M. on komisjonile esitatud kirjalikus vastuses kinnitanud, et ta tegutses M. S. suhtes üürileandjana, lahendades nii üüri- kui ka rahalisi küsimusi (vastus, tlk 107). Seda väidet kinnitavad ka komisjonile esitatud tõendid (sõnumi- ja e-kirjavahetus, tlk 55-71, 74-80).

Elektroonilise kinnistusraamatu registriosa nr xxx väljavõttest nähtub, et M. M. on kinnistul xxx asuva eluruumi nr 2 kui reaalsena omanik (registriosa detailvaade, tlk 91).

Seega loeb komisjon tõendatuks, et 07.02.17 sõlmitud eluruumi üürilepingu poolteks olid üürnikena lepingu sõlminud M. S. ja temaga koos eluruumi kasutanud A. K. (mõlemad käesolevas vaidluses ka kui avaldajad) ning üürileandjatena lepingu sõlminud I. T. ja üürileandjana tegutsenud eluruumi omanik M. M. (mõlemad käesolevas vaidluses ka kui vastustajad).

Avaldajate ja vastustajate vahel on vaidlus selles, kas vastustajad tagastasid avaldajatele lepingu lõpetamisel tagatisraha või mitte.

Avaldajate väitel neile tagatisraha ei tagastatud; lepingu lõpetamisel lepiti küll kokku, et tagatisraha tagastatakse pärast seda, kui on laekunud viimased arved üüriperioodi eest, mille alusel on võimalik teha tagatisrahaga tasaarvestus, kuid vaatamata 13.08.18 ja 22.08.18 saadetud meeldetuletustele raha tagastatud ei ole.

Vastustajate väitel tagastati tagatisraha avaldajatele lepingu lõpetamisel 09.07.18; tagastatav summa arvutati järgmiselt: aprillis, mais ja juunis maksmisele kuulnud summade põhjal arvutati välja ühe päeva maksumus (3,92 eurot), korrutati see 39 päevaga (juuni 30 päeva + juuli 9 päeva), lahutati remondifondi makse 18,95 eurot ja tagatisrahast kinniipeetavaks summaks jäi 133,93 eurot; tagastati seega $300 - 133,93 = 166,07$ eurot.

Pooled tõlgendavad erinevalt ka lepingu lõpetamisel lepingule tehtud märget pretensioonide puudumisest.

Avaldajate väitel kirjutati vastav märge lepingule vastustajate soovil, avaldajad ei mõelnud märget tehes eriti selle tähendusele, kuid vastustajad hakkasid hiljem seda tõlgendama loobumisena tagatisraha tagastamise nõudest (protokoll, tlk 119).

Vastustajate väitel kinnitab kõnealune märge muuhulgas seda, et tagastamisele kuuluva osa tagatisrahast on üürnikud kätte saanud.

Tulenevalt VÕS §-st 308 võib eluruumi üürilepinguga ette näha, et üürnik maksab lepingust tulenevate nõuete tagamiseks üürileandjale tagatisraha kuni kolme kuu üüri ulatuses; tagatisraha peab üürileandja hoiustama krediitiasutuses oma varast eraldi vähemalt kohaliku keskmise intressiga, intress kuulub üürnikule ja suurendab tagatisraha; üürnik võib nõuda tagatisraha tagastamist, kui üürileandja ei ole kahe kuu jooksul pärast üürilepingu lõppemist teatanud oma nõudest üürniku vastu.

Üürileping poolte vahel lõppes 09.07.18, kaks kuud lepingu lõppemisest möödus 09.09.18. Üürileandjad selleks tähtajaks üürnike vastu nõudeid esitanud ei ole. Seega on üürnikel õigus nõuda tagatisraha tagastamist.

Komisjon asub seisukohale, et tagatisrahast 166,07 euro tagastamist avaldajatele ei saa lugeda tõendatuks. Lepingu lõpetamisel lepingutele tehtud märked vastastikuste pretensioonide puudumisest ei tõenda ega kinnita iseenesest tagatisraha üürnikele tagastamist. Sõnastuse „Leping lõpetatud. Pretensioone ei ole“ sisu on väga üldine, see võib tähendada nii seda, et üürileandjal ei ole etteheiteid üleantava eluruumi seisukorra osas või et üürnikel ei ole võlga eluruumi eest kui ka seda, et lepingupooled on jõudnud milleski kokkuleppele, nt selles, millal tagastatakse üürnikele tagatisraha. Vastustajad ei ole esitanud mõistlikku põhjendust, miks ei sõnastatud lepingule tehtavat märget täpsemalt, näiteks et tagatisrahast on tagastatud 166,07 eurot ja pretensioone ei ole. Kuna avaldajad eitavad tagatisraha tagasisaamist, ei saa vastustajate väidet tagatisraha 09.07.18 tagastamisest lugeda usutavaks.

Avaldajate väidet tagatisraha mittetagastamisest kinnitavad kaudselt ka pooltevahelised sõnumid ja e-kirjad (tlk 72-73, 81-86). Näiteks on avaldajad küsinud augustis 2018 viimaseid arveid ja tagatisraha tagastamist. Mõistlikult võttes ei ole usutav, et kui tagatisraha oli juulis avaldajatele tagastatud, nõudsid nad augustis veelkord arveid ja raha tagastamist. Vastustajad ei ole aga avaldajate küsimusele vastates väitnud, et tagatisraha on juba tagastatud, vaid osundasid ainult lakooniliselt lepingu lõppemisele ja märke pretensioonide puudumisest. Mõistlikult võttes tulnuks üürnike selisele küsimusele vastata konkreetselt ja selgelt, et raha tagastati ja nimetada tagastamise kuupäev ja tagastatud summa. Kuna vastustajad ei ole väitnud tagatisraha tagastamist selgesõnaliselt enne üürikomisjoni menetluse algatamist, ei saa ka nende üürikomisjoni menetluses esitatud vastavat väidet lugeda usutavaks. Kõige eelneva põhjal ongi komisjon seisukohal, et tagatisraha üürnikele tagastamine ei ole tõendatud.

Sellest tuleneb, et vastustajad peavad tagastamata tagatisraha 166,07 eurot avaldajatele tagastama.

Avaldajate nõue tuleb rahuldada.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjusega, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Vastustaja M. M. teatas komisjonile, et ta ei tule istungile, kuna on lapsehoolduspuhkusel. Avaldajad taotlust istungi edasilükkamiseks seoses vastustaja istungilt puudumisega ei esitanud ja komisjon lahendas vaidluse vastustaja M. M. kohalolekuta.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber