

OTSUS

Üürivaidlusasja number 11-1/24/20
Otsuse kuupäev 25.08.2020, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis Heli Hellamaa (istungi juhataja), Anne Oad ja Holly-Fleur Ulm, istungi sekretär Maarika Snoting.
Üürivaidlusasi **K. L. (i.k xxxxxxxxxxxx, e-post xxxxx.lxxxx@gmail.com) avaldus K. K. (Kxxxxxxxxx; i.k xxxxxxxxxxxx, e-post xxxxxxxxx.kxxxxx@gmail.com) vastu enammakstud üüri 430 euro tagastamise nõudes.**
Asja läbivaatamise kuupäev 13.08.2020
Istungil osalenud isikud Avaldaja K. L. , vastustaja K. K.

Resolutsioon **Tallinna Üürikomisjon otsustas:**

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Kohustada K. K. tagastama K. L. enammakstud üür 430 (nelisada kolmkümmend) 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.

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 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 ning täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Avalduses nõuab avaldaja oma endiselt üürileandjalt K. K.-lt enammakstud üüri 430 euro tagastamist. Nõue tugineb asjaolule, et soovis üürilepingu selles sisalduva p 5.2 alusel 1-kuulise etteteatamisajaga lõpetada. Lepingu lõpetamise kuupäevaks teatas avaldaja 10.02.20 ja sel kuupäeval anti maaklerile ka korteri võtmed üle. Üürileping oli koostatud üürileandja poolt, ta oli selle sisuga tutvunud ning lisanud nimetatud punkti lepingusse omal vastutusel. Seega pidi üürileandja mõistlikult võttes sellega arvestama, et üürnik võib 1-kuulise etteteatamisega lepingu lõpetada, kuna on ise sellise lepingutingimuse valinud. Kuna avaldaja ei ole juriidiliste teadmistega, ei väljendanud ta end ehk korrektelt, soovides lepingu erakorraliselt lõpetada. Tegelikult pidas silmas lepingu lõpetamist vastavalt lepingu p-le 5.2, s.o sellest 1 kuu ette teatades. Avaldaja märkis, et maksis

lepingu sõlmimisel ka lisaks üüri ette tasumisele 500 eurot, mis lepingu p 3.3 alusel ei kuulu tagastamisele ja on viimase kuu üürisumma ja kommunaalkulude katteks. Avaldaja tasus 06.01.20 viimase kuu üüri, s.o enne, kui teatas lepingu lõpetamise soovist. Seega on tasutud 430 eurot topelt. Üürileandja keeldub selle tagastamisest, kuna ei ole lepingu lõpetamisega nõus.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja avalduses esitatud nõude juurde. Selgitas, et teatas lepingu lõpetamise soovist 10.01.20 e-kirjaga, soovides lepingu lõpetada 09.02.20. Esialgu üürileandja sellele vastu ei vaieldnud, kuid 22.01.20 kirjutas, et lepingu lõpetamisega ei nõustu, kuna puudub erakorraline põhjus lepingu ülesütlemiseks. Avaldaja teadmisel lubas lepingu p 5.2 lepingu lõpetada igal ajal, sellest 1 kuu ette teatades. Võtme andis 10.02.20 üle avaldaja elukaaslane, mingeid pretensioone esitatud ei ole. Lepingu sõlmimisel maksis ette üüri 430 eurot ja lisaks 500 eurot, mis oli ette nähtud viimase kuu üüri ja kommunaalkulude katteks, On nõus viimati nimetatud summa jäämisega üürileandjale kulude katteks, kuid soovib 06.01.20 üürina tasutud 430 euro tagastamist.

Vastustaja vastus

Vastustaja 04.05.20 kirjalikus vastuses vaidleb nõudele vastu. Vastustaja leiab, et avaldajaga sõlmiti tähtajaline üürileping kestusega 11.06.2019 kuni 11.06.2020. Võlaõigusseaduse (VÕS) § 309 lg 1 sätestab, et tähtajaline üürileping lõpeb üksnes tähtaja möödumisega, kui seda ei ole varem erakorraliselt üles öeldud. Seega oli võimalik lepingut üksnes erakorraliselt üles öelda. Üürnik teatas 10.01.20 e-kirjas väljendatud selge avaldusega, et ütleb lepingu erakorraliselt üles. VÕS § 313 lg 1 kohaselt saab lepingu erakorraline ülesütlemine toimuda mõjuval põhjusel ja seaduse kohaselt on põhjus mõjuv, kui selle esinemisel ei saa kõiki asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huvisid kaaludes eeldada, et lepingu täitmine jätkub. Eelkõige on erakorraline ülesütlemine lubatud VÕS §-des 314-319 nimetatud asjaoludel. Avaldaja ei ole toonud esile ühtegi seaduses erakorralise ülesütlemise alusena märgitud asjaolu. Reeglina on erakorralise ülesütlemise aluseks lepingu rikkumine teise poole poolt. Avaldaja märkis põhjuseks asjaolu, et kolib Tallinnast ära ja soovib lepingu seetõttu erakorraliselt lõpetada. Üürileandjal ei ole üürnikule ühtegi etteheidet ei üüri ega kommunaalkulude tasumise osas ja lepingu lõpetamise soov oli üürileandjale ebameeldiv üllatus. Lepingu sõlmimisel üürniku poolt tasutu ei olnud tagatisraha, vaid viimase kuu üüri ja kommunaalkulude katteks ning ei kuulu tagastamisele. Enne avaldajaga lepingu sõlmimist räägiti avaldajaga sellest, kui oluline on üürileandjale teada lepingu lõpetamise soovist võimalikult vara, kuna üüritletu on üürileandjale väga oluline. Kuigi 22.01.20 e-kirjas avaldas avaldaja, et kaotas juba 3 kuud tagasi töö, siis üürileandjat ta sellest ei teavitanud, vaid püüdis vastustajat emotsionaalselt mõjutada. Vastustaja pakkus kompromissina üürnikule võimaluse elada Hxxxx x-x korteris kuni 9.03.20 ehk üks kuu tasuta. Üürniku poolt korraline üüri maksmine ei saa kuidagi kvalifitseeruda enamakstu alla. Üürnikult saadavat üüritletu ei ole üürileandjal kohustus hoiustada ega üürnikule tagastada. Lepingu erakorraline ülesütlemine vabastab lepinguosalisel edasiste lepinguliste kohustuste täitmisest ning ülesütlemisele eelnevalt üleantut tagastama enam ei pea. K. L. nõue ei ole kooskõlas tema enda käitumisega. Makstes 06.01.20 ette üüri ette, ei viidanud ta kuidagi soovile lepingu üles öelda või lõpetada. Selline tavapärane rahalise kohustuse täitmine ei saanud kuidagi anda üürileandjale aimu sellest, et ta peaks saadud summat hoiustama. Laekumine K. L.-lt tekitas üürileandjas kindluse, et üürnik jätkuvalt täidab üürilepingust tulenevat kohustust. Vastustaja palub jätta avaldaja nõude rahuldamata. Esitas ka vastunõude välja mõista avaldajalt saamata jäänud üüritletu Hxxxx x-x eluruumi eest (2010. a. veebruar, märts, aprill, mai) kokku 1720 eurot.

Istungil vastustaja selgitas, et kuigi üürnik rääkis esialgu pooltevahelises kirjavahetuses tagatisrahast, siis selle maksmises pooled kokku ei leppinud. Pakkus avaldajale, et maksu üüri veel jaanuari ja veebruari eest ning et märtsis saab elada tasuta. Eeldas, et kui üürnik on korralise summa ära maksnud, elab ta korteris edasi. Avaldajale on üüritulu väga tähtis ning ka seadus ei kohusta üürileandjat üüritulu hoiustama. Lepingu teksti koostas Uus Maa maakler ja vastustajal üürileandjana oli selle suhtes usaldus. Pooled ei olnud lepingut enne üksikasjalikult läbi lugenud, tegid seda alles vaidluse tekkides. Vastustaja võttis õigeaks, et leping lõppes 09.02.20 võtmete tagastamisega. Kinnitas, et kommunaalteenuste osas avaldajal võlga ei ole. Pärast üürniku lahkumist ei ole õnnestunud korterit välja üürida, hetkel elab selles tema laps. Vaidleb nõudele vastu, tuginedes selles lepingueelsetele läbirääkimistele. Loobus vastunõudest, kuid 430 euro tagastamisele vaidles vastu.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

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

Üürikomisjon tegi kindlaks, et 11.06.2019 sõlmis avaldaja K. L. üürnikuna vastustaja K. K. kui üürileandjaga eluruumi üürilepingu Hxxxx x-x Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks kehtivusega kuni 11.06.2020 või kuni pooled otsustavad teisiti (leping, 3-6, p 2.1). Lepingu kohaselt oli üüri suuruseks 430 eurot (p 3.1), kohustudes tasuma selle üürileandja pangakontole ning lisaks nimetatud üürile tasub üürnik lepingu allkirjastamise hetkel üürileandjale 500 eurot, mis ei kuulu tagastamisele ja on ette nähtud viimase kuu üürisumma ning kommunaalrivate katteks (p 3.3). Üürnik kohustus tasuma lepingu allkirjastamise hetkel ettemaksuna üüri perioodi 11.06.19 kuni 11.07.19 eest 430 eurot. Edaspidi kohustus üürnik tasuma maksustamisele kuuluva üürikuu eest ettemaksuna hiljemalt algava üürikuu üheteistkümnendaks päevaks (p 3.5). Üürnik kohustus lisaks tasuma lepingu allkirjastamise hetkel ühekordse summana üürilepingu vahendamise eest maakleritasu OÜ-le Kinnisvarabüroo Uus Maa ühe kuu üüri suuruses, millele lisandub käibemaks, vastavalt esitatud arvele (p 3.6). Üürnikul on õigus igal ajal leping ennetähtaegselt üles öelda, teatades sellest üürileandjale kirjalikult vähemalt üks kuu ette. Kuni etteteatamistähtaaja möödumiseni kehtib leping senistel tingimustel (p 5.2).

Üürikomisjoni seisukoht nõude osas.

VÕS § 309 lg 1 kohaselt üldjuhul lõpeb tähtajaline üürileping tähtaja möödumisega, kui lepingut ei ole varem erakorraliselt üles öeldud. Kuid pooltel on ka lepinguvabadus teisiti kokku leppida, kui kokkulepe ei ole kõrvalekalduv üürniku kahjuks (VÕS § 275). Sellisel juhul kehtib lepingus kokku lepitu. Käesolevas lepingus leppisid pooled kokku, et üürnikul on õigus igal ajal leping ennetähtaegselt üles öelda, teatades sellest üürileandjale kirjalikult vähemalt üks kuu ette. Kuni etteteatamistähtaja möödumiseni kehtib leping senistel tingimustel (p 5.2). Kuna kokkulepe ei ole üürniku kahjuks, leiab komisjon, et see on seadusele vastav ja lähtuda tuleb lepingus kokku lepitud.

Komisjon leiab, et avaldajal oli õigus leping vastavalt lepingu p-le 5.2 üles öelda. Vaidlust ei olnud selles, et eluruum on 09.02.20 üürileandjale tagastatud ja et pretensioonid eluruumiga seonduvas üürniku suhtes puuduvad. Seega tuleb lugeda, et pooltevaheline eluruumi üürileping Hxxxx x-x asuva eluruumi kasutamiseks lõppes 09.02.20.

Poolte vahel on vaidlus selle üle, kas üürileandja peab tagastama üürnikule üürina ette tasutud 430 eurot.

Üürnik teatas 10.01.20 e-kirjas üürileandjale soovist leping erakorraliselt 30-päevase etteteatamisega lõpetada ja soovist eluruum 09.02.20 üürileandjale tagastada ning küsis ka arveldamise kohta veebruaris (ehk järgmisel kuul) tekkivate 9 päeva kommunaalkulude osas (kiri, tlk 7). Üürileandja vastas 13.01.20 e-kirjas (tlk 7), et talle oli üürilepingu ülesütlemine ootamatu, kuid kuna lepingu p 3.3 kohaselt on üür ja kõrvalkulud ette makstud, siis nõustus, et 430 eurot tuleb üürnikule tagastada. Lubas teatada ka maaklerile, et korter on vabanemas. Kuid 22.01.20 e-kirjas (tlk 7, pöördel) taganes üürileandja esialgu väljendatud seisukohast. Teatas, et temal on õigustatud ootus saada üüritulu kuni 11.06.20. Tegi ettepaneku, et jaanuaris tasutud üürisummat ta siiski ei tagasta, kuid oli valmis kommunaalkulud ise tasuma. Avaldaja 23.01.20 e-kirjas (tlk 7, pöördel) osundas lepingu p-le 5.2, mille kohaselt on üürnikul õigus leping ennetähtaegselt üles öelda, teatades sellest üks kuu ette ja osundas ka isiklikult mõjuvale põhjusele lepingu lõpetamisel. Üürileandja vastas 27.01.20 e-kirjas (tlk 8), milles jäi endiselt selle juurde, et kestva leping lõpeb tähtaja saabumisega; et lepingut saab üles öelda mõjuval põhjusel ja seda peab ka tõendama; et üürileandjal on alus nõuda üüri kuni perioodi lõpuni.

Vastavalt VÕS §-le 337, kui üürnik on üüri või kõrvalkulud üürilepingu lõppemisele järgneva aja eest ette maksnud, peab üürileandja ettemaksu koos VÕS §-s 94 sätestatud intressiga üürnikule tagastama.

Tõendatud on, et pooltevaheline üürileping algas 11.06.19. Vaidlust ei olnud selles, et 09.02.20 tagastas avaldaja korteri vastustaja esindajale. Ka üürileandja mõõnis istungil, et leping tuleb lugeda lõppenuks 09.02.20. Seega kestis pooltevaheline üürileping 8 kuud. Ei olnud vaidlust ka selles, et üürileandjal puuduvad üürniku suhtes kommunaalkulude võlast ja korteri mistahes kahjustamisest tulenevad nõuded.

Tõendatud on üürniku poolt järgnev üüri tasumine: 1) 11.06.19 tasutud Kinnisvarabüroole Uus Maa 516 eurot (maksekorraldus, tlk 16); 11.06.19 tasutud üür ja tagatis 930 eurot (tlk, 17); 10.07.19 üür, miinus osa ühistuarvest 420,90 (maksekorraldus, tlk 18); 11.08.19 üür 11.08 - 10.08 summas 430 eurot (maksekorraldus, tlk 24); 09.09.19 üür 11.09 – 10.09 summas 430 eurot (maksekorraldus, tlk 25); 10.10.19 üür 430 eurot (maksekorraldus, tlk 20); 11.11.19 üür 11.11 – 10.12 summas 430 eurot (maksekorraldus, tlk 27); 07.12.19 üür 11.12 – 10.01 summas 430 eurot, tlk 29); 06.01.20 üür 11.01 – 10.02 summas 430 eurot, maksekorraldus tlk 31). Eeltoodu põhjal on üürnik maksnud üürileandjale üüri katteks 3930,90 eurot (lisaks ka kõrvalkulude eest), kuid 8 kuu üüri suuruseks oleks 3440. Seega on tõendatud, et üürnik on maksnud üüri katteks rohkem 490,90 eurot. Üürniku selgitusel 11.06.19 tasutud makse 500 eurot loeb ta tasutuks viimase kuu üüri (seega periood 11.01.20 - 09.02.20) ja kõrvalkulude katteks ja sellest mingeid tasaarveldusi ei nõua. Kuid nõuab 06.01.20 makstud üüri 430 euro tagastamist. Üürnik ei nõua seda koos arvestatud intressiga.

Tõendatud on, et lepingu p-s 5.2 sätestatu kohaselt oli üürnikul õigus igal ajal leping ennetähtaegselt üles öelda, teatades sellest üürileandjale kirjalikult vähemalt üks kuu ette. Üürileandja seletuse kohaselt oli see säte juba kinnisvarabüroo ette valmistatud lepingus, s.t et seda ei lisatud üürniku ettepanekul. VÕS § 8 lg 2 kohaselt leping on lepingupooltele täitmiseks kohustuslik. Üürnik lepingus kokku lepitud etteteatamistähtaega ka järgis (teatas 10.01.20 lepingu lõpetamisest 09.02.20). Kui üürileandja jaoks ei olnud näiteks lepingu p

5.2 sobiv, tulnuks see läbi rääkida enne lepingu sõlmimist. Asjaolu, et lepingus kokku lepitu lepingupoolele hiljem enam vastuvõetav ei ole, ei ole aluseks lepingu mittetäitmisel.

Komisjon leiab, et K. L. nõue on põhjendatud ja tugineb lepingus kokku lepitule. Komisjon otsustab, et K. K. peab tagastama K. L.-le enammakstud üüri 430 eurot.

Avaldaja avaldus kuulub rahuldamisele.

Heli Hellamaa
Üürikomisjoni liige

Anne Oad
Üürikomisjoni liige

Holly-Fleur Ulm
Üürikomisjoni asendusliige

/allkirjastatud digitaalselt/