OTSUS

Üürivaidlusasja number	11-1/47/20
Otsuse kuupäev	19.11.2020, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting.
Üürivaidlusasi	**T. L. (ik xxx; e-post: xxx) nõuded N. O. (ik xxx; e-post: xxx) vastu xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri 1003 euro ja kõrvalkulude 115,29 euro väljamõistmiseks ajavahemiku 16.06.20 – 11.09.20 eest ning N. O. nõuded T. L. vastu üürilepingu 15.06.20 lõppemise tuvastamiseks ja tagatisrahast 230 euro tagastamiseks.**
Asja läbivaatamise kuupäev	12.11.2020
Istungil osalenud isikud	Avaldaja T. L., vastustaja N. O., tema nõustaja H.-K. L.

Resolutsioon **Tallinna Üürikomisjon otsustas:**

1. **Nõuded rahuldada osaliselt.**
2. **Lugeda T. L. ja N. O. vahel 11.09.19 sõlmitud eluruumi üürileping lõppenuks 11.09.20.**
3. **Välja mõista N. O.lt T. L. kasuks xxx Tallinnas asuva eluruumi üür ajavahemiku 16.06.20 – 11.09.20 eest 773 (seitsesada seitsekümmend kolm) eurot.**
4. **Ülejäänud nõuded jätta rahuldamata.**

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 lähendamiseks rahuldamata osas. 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 maakohtusse 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 19.06.20 esitatud avalduse kohaselt sõlmis ja allkirjastas avaldaja T. L. 11.09.19 üürniku N. O.ga tähtajalise lepingu (üheks aastaks) xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks. Eluruum kuulub avaldaja tädile, kes viibib tervise tõttu alates

29.11.18 hooldekodus. Avaldaja on tema eeskostja, kes andis eluruumi üürile, et tasuda tädi hooldekodu arveid.
Üürnik otsustas üürilepingu 16.05.20 ühepoolselt lõpetada põhjendusega, et üüri ei ole enam võimalik maksta, sest tema ema kaotas töökoha. Avaldaja lepingu lõpetamisega nõus ei olnud ja tähtajalise lepingu mittelõpetamise võimalust selgitas üürnikule ka 1Partner Kinnisvara maakler, kuid üürnik sellega ei arvestanud.
Üürnik ja üürileandja kohtusid eluruumis 15.06.20, üürnik maksis ära üüri ja kõrvalkulud 15.06.20 seisuga.
Tagatisraha üürnikule ei tagastatud, kuna eluruumist olid kadunud vaip ja nõud; lepingupooled allkirjastasid ka sellekohase dokumendi. Vaiba ja nõude puudumise tõendamiseks lisab üürileandja avaldusele fotod eluruumist nii üürile andmisel kui ka selle üürileandjale tagastamisel.
Avaldaja soovib üürnikult perioodi 16.06.20 – 11.09.20 eest saamata jäänud üüri 1003 eurot ja kõrvalkulusid 219 eurot (viimase arve alusel), kokku 1222 eurot.
Avaldaja esitas 20.09.20 komisjonile korteriühistu poolt ajavahemiku 16.06.20 – 11.09.20 eest esitatud arved.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja nõude juurde mõista vastustajalt avaldaja kasuks välja 16.06.20 – 11.09.20 eest üür 1003 eurot ja kõrvalkulud 115,29 eurot (sh 15.07.20 arve alusel 50,94 – 36 = 14,94 eurot; 15.08.20 arve alusel 50,57 eurot; 15.09.20 arve alusel 104,38 – 54,60 = 49,78 eurot).
Selgitas, et üürileping sõlmiti 11.09.19 tähtajaga üks aasta. Lepingu sõlmimisel oli üürnik korteri ja selle sisustusega rahul; üürileandja oli nõus, et vaip ja nõud keldrisse viia, kuid üürnik oli nõus, et asjad on eluruumis. Üürnik otsustas lepingu lõpetada juunis 2020, saatis 16.05.20 e-kirja, et soovib lepingu lõpetada seoses ema töökaotusega. Pärast seda suhtlesid üürnikuga telefoni teel nii maakler kui üürileandja ja üürileandja vastas üürnikule ka e-kirjaga 18.05.20. Maakler selgitas üürnikule tähtajalise üürilepingu olemust, maakler leppis ka kokku kohtumise 15.06.20. Avaldaja läks 15.06.20 kohtumisele eesmärgiga saada võtmed ja rääkida maksmisest kuni 11.09.20.
Kohtumisel oli avaldajaga kaasas maakler ja vastustajaga üks meesterahvas. Kohtumine kestis umbes tunni. Avaldaja vaatas eluruumi üle, märkas, et vaipa ega nõusid ei ole. Tekkis vaidlus, avaldaja soovis maksmist kuni lepingu tähtja lõpuni, vastustaja osundas viiruse levikule. Maakler pakkus ka üüri alandamist, kuid vastustaja ei olnud sellega nõus. Lepiti kokku arvelduses 15.06.20 seisuga; avaldaja oli seisukohal, et vastustaja peab maksma ka 16.06.20 – 11.09.20 eest üüri ja kõrvalkulud ja lubas nende väljanõudmiseks pöörduda üürikomisjoni. Avaldaja arusaamise kohaselt pidi ka tagatisraha talle jääma. Lõpuks vastustaja lihtsalt lahkus, jättes võtmed korterisse, milleski kokku ei lepitud.
Avaldaja väitel nõudis ta vastustajalt maksmist ka juulis ja saatis arve, rohkem mitte, sest oli esitanud avalduse üürikomisjoni.
Jäi istungil seisukohale, et pooltevaheline 1-aastase tähtajaga sõlmitud leping juunis ei lõppenud ja seetõttu nõuab ta vastustajalt maksmist.

Vastustaja vastus
Vastustaja N. O. 29.09.20 e-kirjas (tlk 49) komisjonile, et on nõus maksma üüri eest, kuid kõrvalkulude osas soovib tutvuda 16.06.20 – 11.09.20 eest esitatud arvetega. Vastavad arved edastas komisjon vastustajale 30.09.20 (tlk 50).

Vastustaja esitas 11.11.20 komisjonile kirjaliku vastuse (tlk 54-56), milles avaldaja nõuet ei tunnistanud. Esitas omapoolsed nõuded, milles palus üürikomisjonil tuvastada lepingu erakorraline ülesütlemine 15.06.20 ning mõista avaldajalt välja tagatisraha 350 eurot koos viivisega 0.06% päevas, kuni kohustuse täitmiseni.

Vastuse kohaselt oli üürileandja ja vastustaja vahel 11.09.19 sõlmitud tähtajaline üürileping, samal päeval anti eluruum vastustaja valdusesse ja tehti fotod korteri seisukorrast. Vastustaja saatis 16.05.20 üürileandjale üürilepingu erakorralise ülesütlemise avalduse tingituna tema endaga seotud asjaoludest, kus mõjuva põhjusena tõi välja majandusliku olukorra ootamatu halvenemise ja sellega seoses vajaduse/kohustuse aidata oma vanemaid, kes olid kaotanud kriisi tagajärjel töö. Nimetatud põhjusel ei näinud vastustaja võimalust üürilepingut jätkata ja oma kohustusi täita. Vastustaja väljendas soovi anda korteri valdus 15.06.20 avaldajale üle (maksta tarbitud kommunaalteenuste eest lõpparve) ja lugeda sellega 11.09.19 sõlmitud üürileping ennetähtaegselt lõppenuks. Vastustaja on seisukohal, et ta teatas lepingu erakorralise lõpetamise soovist üürileandjale 30 päeva ette, seega avaldaja väide lepingu ühepoolsest lõpetamisest on eksitav.
Avaldaja sai vastustaja avalduse kätte, oma 18.05.20 vastuses avaldab ta kahetsust tekkinud olukorra üle ja annab nõusoleku 15.06.20 kokku saada korteri ülevaatuseks ja võtmete tagastamiseks. Vastustaja järeldas sellest, et üürileandja nõustus üürilepingu erakorralise ülesütlemisega.

Korteri üleandmine ja sisuliselt üürilepingu lõpetamine toimus 15.06.20, vastustaja tagastas avaldajale kõik tema käes olevat 4 võtit ja tehti lõpparveldus, mille vastustaja tasus. Sellega luges vastustaja üürilepingu lõppenuks.

Üürileandja soovi kommunaalmaksete tasumiseks perioodi 16.06.-11.09.20 eest peab vastustaja alusetuks ja ebamõistlikuks, sest oli tehtud lõpparveldus ja vastustajal puudus võimalus korterit kasutada. Lisaks ei ole vastustaja nõus arvele nr 20093317900330 kantud teenusega WC poti remondi eest, sest ta ei olnud juba kaks kuud eluruumis elanud ega vastuta remondi eest.

Vastustaja soovib tagatisraha 350 euro tagastamist. Vastustaja juhib tähelepanu, et kuigi 11.09.19 sõlmitud üürilepingu p 1.1 kohaselt on lepingu lahutamatuks lisaks ka eluruumi üleandmise-vastuvõtmise akt, sellist akti ei vormistatud, olid vaid fotod. 11.09.19 allkirjastatud fotodel on võimalik näha vaipa, mis oli vana ja kasutatud, korterisse elama asudes palus vastustaja avaldajal kõnealune vaip (vana ja kasutatud) korterist ära viia, mille peale too ütles, et vastustaja võib vaiba minema visata, mida vastustaja ka tegi.

Eluruumi üleandmisel 15.06.20 hakkas avaldaja ebameeldiva üllatusena vastustajat süüdistama vaiba ja lauanõude varguses ja nõudis selle eest 350 eurot. Vastustaja palus avaldajal saata vaiba ostuarve, mille peale avaldaja saatis 13.10.20 Swedbank maksekorralduse Vaibaparadiisile (lisab vastusele). Sealt saab lugeda välja, et maksja P. L. on tasunud 05.09.19 Vaibaparadiisile 375 eurot, kuid maksekorraldusest ei selgu, mille eest summa on tasutud. Seega seda ei saa käsitleda arvena. Ei ole eluliselt usutav, et 05.09.19 ostetud põrandavaip juba 6 päeva pärast näeb välja vana ja tröötbatud, mis on tuvastatav ka 11.09.19 tehtud fotolt. Kadunud nõudega oli sama lugu - nõud olid vanad ja kasutatud, vastustaja neid kasutada ei soovinud ja palus avaldajal need ära viia (korter oli väike ja ruumi niigi vähe). Selle peale avaldaja ütles, et need võib minema visata. Vastustaja vargust toime pannud ei ole, on käitunud heas usus ning pidanud kinni lepingust ja suulistest kokkulepetest.

Üürikomisjoni istungil vaidles vastustaja avaldaja nõuetele vastu. Oli seisukohal, et ei pea 16.06 – 11.09.20 eest maksma, sest teatas lepingu lõpetamise soovist kuu aega ette ja et leping lõppes 15.06.20. Lepingu lõpetamise põhjuseks oli tema rahaline olukord, teatas sellest üürileandjale 16.05.20. Üürileandja vastas, et väga kahju, aga tagatisraha ei tagasta; põhjendas tagatisraha mittetagastamist sellega, et vaip ja nõud on kadunud, kuid seadus

ütleb, et kui korter on korras, tuleb tagatisraha tagastada. Üürileandja pidi vaiba väärtuse tõendamiseks saatma vastustajale vaiba ostuarve, kuid ei teinud seda, saatis alles oktoobris 2020 maksekorralduse.
Vastustaja hindab kadunud vaiba väärtuseks uuena 70-80 eurot, kuid kahtleb, et eluruumi kolides oli seal uus vaip. Lepingu sõlmimise päeval lubas üürileandja vaiba ja nõud ära visata, sektsioonkapi osas oli nõus, et see viiakse keldrisse. Vastustajal keldri võtmeid ei olnud. Vastustaja viskas ära vaiba ja osa nõudest, mõned klaasid, pokaalid ja taldrikud viis kööki. Vastustaja on nõus hüvitama vaiba 70 euroga ja nõud 50 euroga. Jäi seisukohale, et leping lõppes 15.06.20. Tagatisrahast soovib tagasi 230 eurot. Viivisenõudest loobus.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused
Üürikomisjon, kuulanud ära üürivaidluse poolte seletused, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldaja ja vastustaja nõuded tuleb rahuldada osaliselt.
Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) paragrahvidest 17 ja 19 - 22.

Komisjon tegi kindlaks, et avaldaja T. L. üürileandjana ja vastustaja N. O. üürnikuna sõlmisid 11.09.19 üürilepingu Tallinnas xxx asuva eluruumi andmiseks üürniku kasutusse alates 11.09.19 kaheteistkümneks (12) kuuks (eluruumi üürileping, tlk 3-13).
Üürnik kohustus maksma üürileandjale eluruumi kasutamise eest üüri igakuiselt 350 eurot kalendrikuus alanud kuu eest ette 15. kuupäevaks sularahas või pangaülekandega üürileandja arvele.
Kõrvalkuludena kohustus üürnik tasuma korteriühistu või maja haldaja esitatud arved ning elektri ja vee tarbimise eest vastavalt arvesti näitudele arve alusel.
Üürnik kohustus tasuma ka tagatisraha 350 eurot sularahas enne üüripinna vastuvõtmist. Üürileandja kohustus tagatisraha üürnikule tagastama lepingu lõppemisele järgneval tööpäeval, tingimusel, et eluruum on tagastatud samas seiskorras kui üürile võtmisel ja et üürnikul ei ole üürileandja ees võlga (üürilepingu p 5.9).

Lepingu lisa nr 1 on pealkirjastatud „xxx üürile antava korteri seisukord, sees olev mööbel ja tehnika“ (tlk 15-19) ning selle sisuks on fotod köögist (3tk), toast (3tk), esikust (4 tk) ning vannitoast-WC-st (4 tk).

Harju Maakohtu Tallinna kohtumaja 18.03.20 määrusega tsiviilasjas nr xxx (tlk 28-29) on rahuldatud avaldaja avaldus eestkostetava nimel tehingu tegemiseks nõusoleku saamiseks, antud talle nõusolek P. L.le (kes viibib hooldekodus) kuuluva korteriomandi asukohaga xxx Tallinnas üürile andmiseks ning kiidetud heaks nimetatud korteriomandi üürile andmine 11.09.19 lepingu alusel. Avaldajat on kohustatud paigutama üürimisest saadav raha P. L. kontole ja kasutama seda tema huvides parimal viisil.

Üürnik on 16.05.20 teatanud üürileandjale e-kirja teel, et ta ei jaksa enam eluruumi eest maksta, sest ema koondati ja ta peab aitama rahaliselt oma vanemaid, mistõttu, kui üürileandja ei ole vastu, on käesolev kuu tal eluruumis elamiseks viimane; et 15. juunil maksab ta kommunaalide ja elektri eest ning et tagatisraha võib üürileandja arvestada viimase kuu maksena (e-kiri, tlk 30).

Üürileandja 18.05.20 e-kirja kohaselt on tal kahju ning ta on rääkinud maakleriga, kes ütles, et tagatisraha lepingu ennetähtaegsel lõpetamisel ei tagastata, kuna leping oli sõlmitud üheks aastaks kuni 11.09.20; maakler on ühtlasi palunud talle teatada, millal (kas 15.06.20) ja mis kell võivad nad tulla korteri ülevaatamiseks ja võtmete üleandmiseks (e-kiri, tlk 68).

Üürniku ja üürileandja 15.06.20 kahepoolselt allkirjastatud käsikirjalise dokumendi (tlk 14) kohaselt üürileandja lepingu lõpetamisega nõus ei ole, aga nad leppisid kokku arvelduse: üürnik maksab 1.-15.06 eest renti 175 eurot, maikuu kommunaalarve 72,75 ja elektri 7,89 eurot ning 1.-15.06 kommunaalarve 36 eurot ja elektri 4 eurot, kõik kokku 295,64 eurot. Lisaks on dokumendil märgitud, et raha on 15.06.20 üle kantud P.L. arvele; et tagatisraha 350 eurot jääb üürileandjale vaiba ja nõude eest, mida korteris enam ei ole; et üürileandja saadab üürnikule e-kirjaga vaiba ostu arve ning et korteri võtmed on üle antud (4 võtit). Mõlemad pooled on dokumendile märkinud, et nõus ja allkirjastanud selle.

Avaldaja esitas vastustajalt võla väljamõistmiseks avalduse Tallinna Üürikomisjoni 19.06.20 (avaldus, tlk 1).

Avaldaja nõuab vastustajalt 16.06.20 – 11.09.20 eest üüri 1003 eurot ja kommunaalkulusid 115,29 eurot. Avaldaja on seisukohal, et vaatamata sellele, et ta sai eluruumi võtmed 15.06.20, leping sellel päeval ei lõppenud. Avaldaja teatas 15.06.20 kohtumisel vastustajale, et kuna leping oli sõlmitud tähtajaga kuni 11.09.20 ja varasema lõpetamisega tema üürileandjana nõus ei ole, peab vastustaja maksma kuni 11.09.20 ja kui ei maksa, pöördub avaldaja võlanõudega üürikomisjoni. Vastustaja makstud tagatisraha on ta tasaarveldanud kadunud asjade (vaip, nõud) väärtusega.

Vastustaja on seisukohal, et leping poolte vahel lõppes 15.06.20, kuna ta teatas lepingu erakorralisest lõpetamisest kuu aega ette. Nõustus, et viskas minema eluruumis olnud avaldaja vaiba ja osa nõudest, kuid väitis, et tal oli selleks avaldaja suuline nõusolek. Oli nõus makstud tagatisrahast 120 eurot tasaarveldama kadunud asjade väärtusega (vaiba eest 70 eurot, nõude eest 50 eurot), ülejäänud tagatisraha 230 eurot soovib tagasi saada.

Poolte vahel ei ole vaidlust selles, et vastustaja maksis avaldajale lepingu sõlmimisel tagatisraha 350 eurot ja et tagatisraha vastustajale tagastatud ei ole. Vaidlust ei ole ka selles, et 15.06.20 tagastas vastustaja avaldajale eluruumi võtmed ja kuni 15.06.20 on vastustajal eluruumi kasutamise eest kõik makstud.
Avaldaja ja vastustaja vaidlevad selle üle, millal üürileping lõppes ja sellest tulenevalt, kas vastustaja peab maksma ka ajavahemiku 16.06.20 – 11.09.20 eest. Lisaks vaidlevad nad tagatisraha tagastamise üle. Avaldaja on seisukohal, et tagatisrahaga on tasaarveldatud kadunud asjade väärtus ja tagatisraha ta vastustajale tagastama ei pea. Vastustaja on seisukohal, et ta oli 15.06.20 nõus tagatisraha tasaarveldamisega tingimusel, et avaldaja esitab talle vaiba ostuarve, kuid avaldaja ei ole seda esitanud. Soovib tagatisrahast 230 euro tagastamist.

Avaldaja ja vastustaja nõuete üle otsustamiseks peab komisjon kõigepealt võtma seisukoha, millal pooltevaheline üürileping lõppes.

Nagu komisjon eespool tuvastas, teatas vastustaja 16.05.20 avaldajale, et kuna tema ema koondati ja ta peab aitama rahaliselt oma vanemaid, ei jaksa ta enam eluruumi eest maksta, mistõttu, kui üürileandja ei ole vastu, on käesolev kuu tal eluruumis elamiseks viimane ning ta maksab 15.06.20 kommunaalide ja elektri eest ja tagatisraha võib üürileandja arvestada viimase kuu maksena.
Üürileandja vastas kaks päeva hiljem, et tal on kahju ning osundas maakleri seisukohale, et tähtajalise lepingu lõpetamisel enne tähtaja möödumist tagatisraha üürnikule ei tagastata; edastas ka maakleri palve teatada, millal (kas 15.06.20) nad võivad tulla eluruumi ülevaatamiseks ja võtmete üleandmiseks.

Eeltoodud kirjavahetusest saab komisjoni hinnangul järeldada seda, et üürnik tegi 16.05.20 üürileandjale ettepaneku üürilepingu lõpetamiseks; üürileandja ei väljendanud sellise ettepaneku suhtes ei otsest nõustumist ega vaielnud ettepanekule ka otseselt vastu.

Komisjoni hinnangul ei saa üürniku 16.05.20 e-kirja tõlgendada üürilepingu erakorralise ülesütlemise avaldusena. VÕS § 313 kohaselt saab tähtajalise lepingu enne tähtaja möödumist erakorraliselt, st ühepoolselt, üles öelda mõjuval põhjusel. See tähendab, et lepingu erakorralist lõpetamist sooviv pool peab lepingu lõpetamise mõjuvat põhjust teisele poolele ka tõendama, et tollel oleks võimalik põhjuse olemust hinnata ja poolte huvisid kaaluda. Kuna vastustaja seda teinud ei ole (ei ole tõendanud väiteid ema töökaotusest, perekonna raskest majanduslikust olukorrast jne), ei ole tal alust väita, et tal oli lepingu erakorraliseks lõpetamiseks olemas mõjuv põhjus. Seega tuleb asuda seisukohale, et poolte vahel 11.09.19 sõlmitud eluruumi üürileping ei lõppenud erakorralise ülesütlemisega 15.06.20.

Seega peab komisjon analüüsima, kas leping lõppes poolte kokkuleppel. Lepingupooled kohtusid eluruumis 15.06.20. Avaldaja istungil antud seletuste kohaselt oli ta 15.06.20 kohtumisel seisukohal, et vastutaja peab maksma eluruumi eest kuni 11.09.20 ja kuna sel teemal tekkis vaidlus, lubas ta pöörduda võla väljamõistmise nõudega üürikomisjoni. Avaldaja väite, et ta 15.06.20 lepingu lõpetamisega ei nõustunud, võib lugeda kaudselt tõendatuks esiteks sellega, et poolte vahel sel päeval allkirjastatud dokumendil on märgitud, et „lepingu lõpetamisega T. L. nõus ei ole …“. Teiseks võib avaldaja mittenõustumise lepingu 15.06.20 lõpetamisega lugeda tõendatuks asjaoluga, et avalduse vastustajalt võla väljamõistmiseks esitas avaldaja üürikomisjoni 19.06.20. Kolmandaks, vastustaja teatas vahetult pärast üürikomisjonilt menetlusdokumentide kättesaamist komisjonile, et on nõus maksma üüri eest, kuid kõrvalkulude osas soovib tutvuda arvetega (vastustaja 29.09.20 e-kiri, tlk49), alles 11.11.20 vastuses (tlk 54-55) teatas vastustaja, et ei tunnista avaldaja võlanõuet. Vastustaja selline käitumine kinnitab komisjoni hinnangul kaudselt avaldaja väidet, et vastustaja pidi maksma ja üürileping kestis kuni 11.09.20. Ka komisjoni istungil oli avaldaja seisukohal, et leping ei lõppenud 15.06.20.

Eelneva põhjal tuleb asuda seisukohale, et tõendeid, mis üheselt ja otseselt kinnitaksid avaldaja nõustumist vastustaja 16.05.20 tehtud ettepanekuga leping lõpetada, esitatud ei ole. Ka ei ole avaldaja oma käitumisega väljendanud lepingu lõpetamisega nõustumist, sest esitas kolm päeva pärast pooltevahelist kohtumist vastustaja vastu nõude üürikomisjoni. Seega tuleb komisjoni hinnangul eelnevast järeldada, et lepingupooled ei saavutanud enne lepingu tähtaja saabumist kokkulepet lepingu lõpetamiseks.

Kõige eelneva põhjal, kuna pooltevaheline üürileping ei lõppenud erakorralise ülesütlemisega ja lepingupooled ei saavutanud enne lepingu tähtaja saabumist ka kokkulepet lepingu lõpetamiseks, tuleb asuda seisukohale, et üürileping kestis poolte vahel kuni lepingu tähtaja möödumiseni, st kuni 11.09.20. Seda seisukohta ei muuda ka asjaolu, et üürnik tagastas eluruumi võtmed üürileandjale varem, sest üürnik ei ole kohustatud üüritud eluruumi kasutama. Kehtiva seaduse kohaselt üürileping ei lõppe eluruumi valduse üleandmisega (võtmete tagastamisega), vaid kas ühepoolse mõjuval põhjusel ülesütlemisega või kahepoolsel kokkuleppel.

Vastavalt võlaõigusseaduse (edaspidi VÕS) §-le 271 kohustub üürilepinguga üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksma üürileandjale selle eest tasu (üüri). Sama seaduse § 292 lg 1 järgi peab üürnik lisaks üüri maksmisele kandma muid üüritud asjaga seotud kulusid (kõrvalkulud) juhul, kui selles on

kokku lepitud. Kõrvalkuludeks on tasu üürileandja või kolmanda isiku teenuste ja tegude eest, mis on seotud asja kasutamisega.
VÕS § 296 lg 3 sätestab, et üürnik peab üüri maksma ka aja eest, mil ta ei saanud asja kasutada temast oleneval põhjusel, eelkõige oma äraoleku tõttu.
VÕS § 76 lg 1 sätestab, et kohustus tuleb täita vastavalt lepingule või seadusele, sama paragrahvi lõike 3 kohaselt kohustus loetakse täidetuks, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil.
VÕS § 82 lg 7 kohaselt muutub kohustus sissnõutavaks, 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.

Eeltoodust tulenevalt, kuna üürileping kestis kuni 11.09.20, peab vastustaja ka maksma eluruumi eest kuni 11.09.20. Asjaolu, et vastustaja tagastas eluruumi võtmed avaldajale 15.06.20, mittemaksmist ei vabanda.
Avaldaja nõuab üürivõlga vahemiku 16.06.20 – 11.09.20 eest. Lähtudes üürilepingus kokku lepitud üüri suurusest 350 eurot kuus, pidi vastustaja maksma üüri järgmiselt: 16.06-30.06.20 (15 päeva) eest 175 eurot (350:30x15=175); 01.07-31.08.20 (kaks kuud) eest 700 eurot (2x350=700); 01.09-11.09.20 (11 päeva) eest 128,33 eurot (350:30x11=128,33). Kokku seega 175+700+128,33=1003,33 eurot.
Avaldaja nõuab vastustajalt maksmata üüri 1003 eurot. Komisjoni hinnangul on avaldaja võlaarvestus õige, põhjendatud, kooskõlas üürilepingus kokkulepituga ning, kuna üürilepingu lõppemisest on möödas kaks kuud, kuid makstud ei ole, muutunud sissenõutavaks. Üürivõlg 1003 eurot tuleb vastustajalt avaldaja kasuks välja mõista.

Kuid kõrvalkulude võlga komisjon vastustajalt välja ei mõista. Seda seisukohta põhjendab komisjon esiteks sellega, et kuna vastustaja tagastas 15.06.20 avaldajale eluruumi võtmed ega kasutanud eluruumi pärast seda kuupäeva, ei tarbinud ta pärast 15.06.20 ka kõrvalkulusid. Teiseks ei ole komisjonile esitatud tõendeid, mis kinnitaksid, et avaldaja esitas pärast 15.06.20 vastustajale kõrvalkulude arveid. Seega, kuna vastustaja teenuseid tarbinud ega sellekohaseid arveid saanud ei ole, ei pea ta komisjoni hinnangul ka kõrvalkulude eest tasuma. Komisjon jätab kõrvalkulud 16.06.20 – 11.09.20 eest vastustajalt välja mõistmata.

Järgmiseks analüüsib komisjon tagatisrahaga seonduvat.

Vastustaja nõuab avaldajalt tagatisraha tagastamist. Ta on nõus tagatisrahast maha arvama eluruumis olnud vaiba hüvitamiseks 70 eurot ja seal olnud nõude hüvitamiseks 50 eurot.

VÕS § 308 lg 3 sätestab, et üürnik võib nõuda tagatisraha tagastamist, kui üürileandja ei ole kahe kuu jooksul pärast üürilepingu lõppemist teatanud oma nõudest üürniku vastu. Üürilepingus oli kokku lepitud tagatisraha tagastamine järgmisel tööpäeval pärast lepingu lõppemist.

Pooltevahelisel 15.06.20 kohtumisel koostatud dokumendi kohaselt jääb üürniku makstud tagatisraha 350 eurot üürileandjale ja üürileandja esitab üürnikule vaiba ostuarve. Sellisest kokkuleppest võib järeldada ja seda kinnitas komisjoni istungil ka vastustaja, et tagatisraha mittetagastamise tingimuseks oli vaiba ostuarve esitamine. Vaidlust ei ole, et vastavat arvet avaldaja vastustajale esitanud ei ole. Vastustaja väitel esitas avaldaja talle alles oktoobris 2020 maksekorralduse koopia, millelt nähtub 05.09.19 Vaibaparadiisile 375 euro tasumine, kuid vastustaja hinnangul ei nähtu sellelt, mille eest on tasutud. Komisjon nõustub vastustajaga, et Swedbanki 06.09.19 maksekorralduselt (tlk 69) ei nähtu, et sellel märgitud summa on makstud põrandavaiba eest. Seega, kuna avaldaja ei ole täitnud poolte vahel kokku lepitud tagatisraha mittetagastamise tingimust, ei ole tal alust tugineda tagatisraha tagasta-

misest keeldumisel eluruumist asjade kaotsiminekule. Poolte vahel ei olnud komisjoni istungil vaidlust selle üle, et vastustaja avaldaja vaiba ja nõud minema viskas, küll aga vaidlesid pooled selle üle, kas vastustajal oli selleks avaldaja nõusolek, kas vaip oli uus või mitte ning kui palju eluruumis olnud nõudest vastustaja ära viskas ja kui palju alles jättis.

Tõendeid, et avaldaja nõustus eluruumist asjade äraviskamisega, esitatud ei ole. Seega võiks järeldada, et vastustaja on avaldajale asjade kaotsimineku läbi kahju tekitanud. Kuid komisjonile ei ole esitatud ka tõendeid, millest nähtuks eluruumis olnud vaiba seisukord eluruumi üürniku kasutusse andmisel ning seal olnud nõude hulk ja seisukord eluruumi üürniku kasutusse andmisel ja temalt tagasisaamisel. Seega ei ole komisjonile esitatud tõendeid, mille põhjal hinnata, kui suurt kahju vastustaja avaldajale asjade kaotsimineku läbi tekitas ja sellest tulenevalt, kas ja kui suures ulatuses on avaldajal alust keelduda tagatisraha tagastamisest. Nagu eespool tuvastatud, ei ole avaldaja vastavaid tõendeid ka vastustajale esitanud, mistõttu tuleb lugeda, et avaldaja ei ole vastustajale asjade kaotsimine-kust tulenevalt nõudeid esitanud. Seega, kuna avaldaja ei ole teatanud vastustajale üürilepingu lõppemisest kahe kuu jooksul oma nõudest, on vastustajal õigus nõuda avaldajalt tagatisraha tagastamist. Vastustaja oli komisjoni istungil nõus tagatisrahast tasaarveldama vaiba väärtuse hüvitamiseks 70 eurot ja nõude väärtuse hüvitamiseks 50 eurot, seega peab avaldaja ülejäänud tagatisraha, so 230 eurot (350 – 70 – 50 = 230) vastustajale tagastama.

Kuid kõike eelnevat kokku võttes, kuna komisjon otsustas, et vastustajalt tuleb avaldaja kasuks välja mõista üür 16.06 – 11.09.20 eest 1003 eurot ja avaldaja peab vastustajale tagastama tagatisrahast 230 eurot, tuleb avaldaja ja vastustaja nõuded vastastikku tasaarveldada ja vastustajalt tuleb avaldaja kasuks välja mõista üür 773 eurot (1003 – 230 = 773).

Nõuded tuleb rahuldada osaliselt.

Heli Hellamaa Üürikomisjoni liige	Anne Oad Üürikomisjoni liige	Mai Sõber Üürikomisjoni liige