

Üürivaidlusasi nr.
Otsuse kuupäev ja koht
Üürikomisjoni koosseis

ÜK-2/101/09
16.11.2009.a , Tallinn
Kaja Tassa (istungi juhataja), Heli Hellamaa ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting

Üürivaidlusasi

M. L.'i (ik XXXXXXXXXX, elukoht XXXXXXXXXX) avaldus C. K. OÜ (reg. kood XXXXXXXXXX, asukoht XXXXXXXXXX) vastu nõudes välja mõista vastustajalt avaldaja kasuks alusetult tagastamata tagatisraha 1742 krooni.

Istungil osalenud isikud
Asja läbivaatamise kuupäev

Avaldaja M. L. ja vastustaja seaduslik esindaja A. P.
05.11.2009

Resolutsioon

Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.

2. Mõista vastustajalt C. K. OÜ-lt välja avaldaja M. L.'i kasuks tagastamata tagatisraha summas 1742 krooni.

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 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 ja täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Avalduse kohaselt üüris avaldaja perioodil 22.07.2008 – 03.06.2009 vastustajalt ühiselamutuba Tallinnas, aadressil XXXXXXXXXX. Avaldaja soovib tuginedes Võlaõigusseaduse (VÕS) § 187 lg-le 2 ja § 308 lg-le 3 ülearu makstud tagatisraha vahe tagastamist. Avaldaja maksis tagatisraha arvestusega, et see võrdub ühe kuu üüri summaga. Viimane üür perioodi eest 22.04.2009 – 21.05.2009 on makstud 21.03.2009 summas 3000 krooni. Üüripinna andis avaldaja üle 03.06.2009 ja varuks olnud tagatisraha oli 3000 krooni, millest avaldaja kasutas ära 13 päeva osa ehk $96,77 \times 13 = 1258,06$ krooni ($3000 : 31$ päeva mais = 96,77). Seega soovib avaldaja tagatisrahast tagasi saada 18 päeva osa, mis on ümardatult 1742 krooni ($18 \times 96,77$). Tagatisraha hoiustamisest saadud intressist avaldaja loobub. Avaldaja selgitas oma avalduses, et 2008.a. septembris helistas talle vastustaja esindaja ja soovis, et avaldaja maksaks kommunaalkulude katteks 500 krooni kuus, sellisel juhul ei sooviks vastustaja veemõõtjate näitusid ja kommunaalkulude kohta arvet ei tehtaks, sest vastustajal ei ole raamatupidajat. Avaldaja sellega ei nõustunud ning nõudis kommunaalkulude maksmise aluseks arvet. Kuna arvet ei kirjutatud, siis maksis avaldaja vee eest Mustamäe linnaosas kehtivate hindade alusel ja oma mõõdikute näitude järgi. Üürilepingu järgi oli küte üüri summa sees. 2009.a. suve jooksul on avaldaja korduvalt nõudnud tagatisraha tagasimaksmist, kuid vastustaja teatas, et seda ei tehta, kuna avaldaja

ei ole maksnud kütte eest. Avaldaja leiab, et vastustaja ei järgi oma valdkonna Eesti Vabariigi seadusi ning ei pea kinni avaldajaga sõlmitud lepingust. Avaldaja palub vastustajalt välja mõista tagastamata tagatisraha summas 1742 krooni.

Istungil jäi avaldaja oma avalduses toodud nõude ja põhjenduste juurde. Avaldaja märkis, et nõudis vastustajalt kommunaalteenuste arvet vähemalt viiel korral, kuid sai vastuseks, et seda ei koostata, kuna pole raamatupidajat. Üüri maksis lepingu alusel vastustaja pangakontole. Suhtles D. nimelise vastustaja esindajaga. Avaldaja käis korduvalt vastustaja kontoris, kuna kord oli vaja elektrikapi võtit, siis jälle uut fonolukku, kuid arvet talle kordagi ei pakutud. Lepingu lõpetamisel andis võtme vastustaja esindaja A. A. kätte, kes kirjutas üles ka veenäidu. Viimasel oli kaasas vastustajapoolne üürilepingu eksemplar, millele avaldaja kirjutas märkuse, et soovib tagatisraha tagastamist ning märkis sinna ka oma pangakonto numbri. Vastustaja tagatisraha ei tagastanud.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja avaldaja avaldusele kirjalikku vastust ei esitanud. Istungil vaidles vastustaja esindaja avaldaja nõudele vastu ja märkis, et vastustajal ei ole võlgnevust avaldaja ees, vaid avaldaja on hoopis vastustajale võlgu. Avaldaja ei maksnud kommunaalteenuste eest, tasus ainult vee eest, kuid ei maksnud kütte, prügiveo, üldelektri ja halduse-hoolduse eest. Avaldaja oleks pidanud ise tulema kontoris arve järele, kuna majas postkaste ei ole ning vastustaja kontor on samas majas. Kõik teised üürnikud on selliselt talitanud ja kellegi teisega probleeme ei ole olnud. Arved tehti valmis iga kuu 5. kuupäevaks. Avaldaja juures käis korduvalt ka maakler küsimas, miks ta ei maksa kommunaalkulusid. Kõik probleemid oleks saanud lahendada posti teel, kuid avaldaja ei ole kordagi vastustaja poole pöördunud. Need isikud, kellega avaldaja lepingu kestvuse ajal suhtles ei olnud vastustaja volitatud esindajad. Vastustaja esindaja ei vaidle vastu, et leping lõppes avaldaja poolt märgitud ajal ning võtmed sai vastustaja kätte. Esindaja esitas avaldajale istungil lepingujärgse lõpparve. Märkis, et ei ole seda avaldajale enne saanud anda, kuna tal polnud avaldaja aadressi, küll oli see valmis lepingu lõpetamise ajal ning avaldaja oleks võinud saada selle kätte vastustaja kontorist.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel Üürivaidluse lahendamise seaduse paragrahvidest 17 ja 19 - 22.

Komisjon tegi kindlaks, et avaldaja kui üürnik ja vastustaja kui üürileandja sõlmisid 19.07.2008.a. eluruumi üürilepingu, mille kohaselt sai avaldaja enda kasutusse 16m² suuruse eluruumi aadressiga XXXXXXXXXX (tlk 6-8). Üürileping sõlmiti tähtajaga üks aasta, so kuni 20.07.2009. Pooled leppisid kokku, et avaldaja maksab eluruumi kasutamise eest üüri 3000 krooni kuus, mille lisanduvad kõrvalkulud, so tasu üürileandja ja kolmanda isiku teenuste ja tegude eest, mis on seotud asja kasutamisega vastavalt omaniku või haldusfirma poolt esitatud arvetele (lepingu p.3.1). Üürilepingu punktide 3.2, 3.3 ja 3.4 kohaselt on pooled kokku leppinud, et tasu elektrienergia ja vee kasutamise eest maksab üürnik vastavalt tegelikule tarbimisele kehtivas korras ja tähtaegadel, tasu telefoni ja/või interneti kasutamise ning kaabeltelevisiooni eest maksab üürnik vastavalt tegelikule tarbimisele teenust pakkuva firma poolt esitatud arvetele kehtivas korras ja tähtaegadel. Poolte vahel on lepingus ka kokku lepitud (p. 3.6), et üürnik maksab tagatisraha 3000 krooni ning juhul, kui üürilepingu lõppemisel/lõpetamisel on üürnikul tekkinud võlgnevus

üüri ja/või kõrvalkulude eest, arvatakse tagatisrahast maha võlgnevus ning ülejäänud tagatisraha tagastatakse üürnikule.

Vaidlust ei ole poolte vahel selles, et nende vahel oli üürisuhe ning et avaldaja maksis vastustajale tagatisraha üürilepingus kokkulepitud ulatuses. Samuti ei vaidle pooled selle üle, et avaldaja lahkus korterist 03.06.2009, vastustaja on korteri vastu võtnud ning üürileping poolte vahel on nimetatud ajast lõppenud. Pooled on ühisel seisukohal ka selles, et lepingu lõpetamise hetkel oli avaldaja poolt tasutud tagatisraha jääk 1742 krooni.

Avaldaja nõuab vastustajalt tagatisraha jäägi summas 1742 krooni väljamõistmist, kuna vastustaja on keeldunud selle tagasi maksmisest. Vastustaja vaidleb avaldaja nõudele vastu, väites, et tagatisraha ei kuulu tagastamisele, kuna üürilepingu lõpetamisel oli avaldajal võlg vastustaja ees tasumata kommunaalteenuste eest, mis on avaldajal kuni käesoleva ajani maksmata.

Vastavalt Võlaõigusseaduse (VÕS) § 308 võib eluruumi üürilepinguga ette näha, et üürnik maksab lepingust tulenevate nõuete tagamiseks üürileandjale tagatisraha kuni kolme kuu üüri ulatuses. Üürnik võib tagatisraha maksta kolme kuu jooksul võrdsetes osades. Esimene osa tuleb maksta pärast üürilepingu sõlmimist. Tagatisraha peab üürileandja hoiustama krediitdiasutuses 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.

Seega saab tagatisraha maksmist üürnikult nõuda ja selle tagastamist omakorda üürileandjalt nõuda juhul, kui tagatisraha maksmises on üürilepingus kokku lepitud.

Avaldaja ja vastustaja on nendevahelise üürilepingu punktis 3.6 kokku leppinud, et üürnik maksab üürilepingu sõlmimisel tagatisraha summas 3000 krooni. Poolte vahel ei ole vaidlust, et üürnik on tagatisraha maksnud ning üürileandja ei ole seda üürnikule tagastanud. Seega tekkis avaldajal põhimõtteliselt õigus tagatisraha tagasi nõuda. Avaldaja vastustajalt tagatisraha hoiustamisega lisandunud intresside väljamaksmist vastavalt VÕS § 308 lg 2 ei nõua.

Vastustaja vaidles tagatisraha tagastamisele vastu, kuna avaldaja väidetavalt ei tasunud kõrvalkulude eest ning tal oli lepingu lõppedes vastustaja eest võlg. Avaldaja ei olnud vastustaja sellise seisukohaga nõus, leides, et küte oli üürisumma sees, vee eest tasus oma arvestuste kohaselt ning ka ülejäänud teenuste eest talle arveid ei esitatud. Avaldaja leidis, et tal vastustaja ees mingit võlga ei ole.

Seega vaidlevad pooled selle üle, milline oli poolte kokkulepe kõrvalkulude tasumise osas, kas avaldajal oli lepingu lõppedes võlg vastustaja ees ning kas vastustajal oli seetõttu õigus tagatisraha tagastamata jätta.

VÕS § 292 lg 1 kohaselt peab üürnik lisaks üüri maksmisele kandma ka muid üüritud asjaga seotud kulusid (kõrvalkulud) üksnes juhul, kui selles on kokku lepitud. Kõrvalkuludeks on tasu üürileandja või kolmanda isiku teenuste ja tegude eest, mis on seotud asja kasutamisega.

Avaldaja leiab, et poolte kokkulepe kõrvalkulude osas oli selline, et avaldaja pidi maksuma üürile lisaks ainult nende kõrvalkulude eest, mida lepingus on mainitud (vesi, elekter, telefon, internet ja kaabeltelevisioon), mille hulgas ei olnud kütet ega muid teenuseid, millele vastustaja viitab, kuna need sisaldasid juba üüri hinna sees. Avaldaja põhjendas oma seisukohta sellega, et korterile osutatavate teenuste tasumise korras lepitati lepingus konkreetselt kokku, kuid kütte osas mitte, seega sai avaldaja aru, et küte on üürihinna sees. Eeltoodud seisukohale viitas avaldaja arvates ka kokkulepitud üürihind, mis ilma kütteta

oleks 16 ruutmeetrise korteri kohta olnud liiga kõrge. Vastustaja avaldaja seisukohaga ei nõustunud ning leidis, et avaldaja pidi maksma kütet eraldi, samuti pidi ta maksma üldelektri, prügiveo ning halduse-hoolduse eest. Sellekohased arved koostas vastustaja avaldajale igakuiselt, kuid avaldaja nendele järgi ei tulnud. Samas ei esitanud vastustaja komisjonile ühtegi eeltoodud arvet, esitas ainult lõpparve, mida ta samuti eelnevalt avaldajale ei olnud esitanud. Oma lõpparves vastustaja tunnistab, et avaldajal oli lepingu lõppemise hetkel tagatisraha jääk summas 1742 krooni.

Komisjon nõustub kommunaalteenuste tasumise osas avaldajaga seisukohaga. Poolte vahel sõlmitud üürilepingust nähtub, et avaldaja pidi tasuma kommunaalteenuste eest vastavalt kas üürileandja (omaniku), haldaja või teenuste osutajate arvetele. Poolte vahel ei ole vaidlust, et avaldaja sai teenuste osutajatelt arved telefoni, interneti ja kaabeltelevisiooni teenuste osas ja on need arved ka tasunud. Muude teenuste osas pidi arved esitama kas omanik või haldaja. Kuigi vastutaja väitis, et koostas igakuiselt 5. kuupäevaks kommunaalteenuste arved, siis tõendeid ta oma väite tõendamiseks ei esitanud. Samuti kinnitas avaldaja, et ei ole vastustajalt vastavaid arveid saanud. Lepingu kohaselt oli avaldaja kohustus kommunaalteenuste eest tasuda ning vastustajal kohustus arved esitada. Üürilepingu punkt 3.1 teksti kohaselt pidi vastustaja arved esitama, mitte näiteks need ainult vormistama või koostama. Seega oli vastustaja ülesanne arved avaldajale esitada, see tähendab, et ta pidi need kas siis ise kätte toimetama või siis vähemalt teatama avaldajale, kust viimane võiks arve kätte saata, mida vastustaja aga ei teinud. Lepingus ei ole kokkulepet, et avaldaja peaks minema ise arveid küsima või neid nõudma. Samuti puudub lepingus konkreetne kokkulepe selles, milliste teenuste eest pidi avaldaja kõrvalkuludena maksma. Kuna lepingu punktides 3.2 – 3.4 on nimetatud teatud teenused (vesi, elekter, telefon, internet ja kaabeltelevisioon) ning nende maksmise kord, siis võis avaldaja mõistlikult eeldades järeldada, et muud võimalikud teenused (kõrvalkulud) kuuluvad üüri hinna sisse. Eeltoodud seisukohta toetab ka asjaolu, et vastustaja ei nõudnud avaldajalt kogu lepinguperioodi jooksul kütte, üldelektri, prügiveo ja halduse-hoolduse eest tasumist. Samuti tasus avaldaja tarbitud vee eest oma arvestuste kohaselt, kuna vastustaja vaatamata lepingus kokkulepitule, vee eest arveid esitama ei asunud. Vastustaja võttis nimetatud maksed vastu, ei vaidlustanud neid ning ei nõudnud kogu lepingu kehtivuse ajal vee eest maksmist mingi muu arvestuse alusel. Seega leiab komisjon, et tulenevalt poolte vahelises lepingus sätestatust ning poolte käitumisest lepingu kehtivuse ajal võib järeldada, et lepingus märkimata kõrvalkulude eest üürnik (avaldaja) eraldi tasu maksma ei pidanud ning need kõrvalkulud sisaldasid üüri hinna sees. Avaldaja on tasunud talle osutatud teenuste eest õigesti ning vastavalt lepingus kokkulepitule ja tal ei ole võlgnevust vastustaja ees.

Komisjon on ka seisukohal, et isegi kui avaldajal oleks olnud võlgnevus vastustaja ees kõrvalkulude osas, on vastustaja esitanud pooltevahelise üürilepingust tuleneva lõpparve hilinemisega ning seetõttu ei saa vastustaja selle tuginedes jätta tagatisraha avaldajale tagasi maksmata.

VÕS § 308 lg 3 kohaselt peab juhul, kui üürilandja on üürilepingu lõppemisel nõue üürniku vastu, mille ta soovib tasaarveldada tagatisrahaga, esitama vastava nõude kahe kuu jooksul peale üürilepingu lõppemist.

Üürileping poolte vahel lõpetati 03.06.2009, seega oleks pidanud vastustaja oma võlanõude esitama hiljemalt 03.08.2009. Vastustaja esitas lõpparve avaldajale esimest korda alles üürikomisjoni istungil 05.11.2009. Vastustaja on lõpparves märkinud, et tasaarveldab avaldaja tagatisraha jäägi 1742 krooni väidetava kõrvalkulude võlaga (tlk 20). Seega soovis vastustaja avaldaja poolt tasutud tagatisraha tasaarveldada oma nõudega avaldaja vastu, kuid hilines oma nõude esitamisega. Kuna vastustaja hilines oma nõude esitamisega, siis

tuleb lugeda, et ta ei ole avaldajale peale üürilepingu lõppemist oma nõudest teatanud ning kuna ta ei ole oma nõudest teatanud, siis ei saa ta ka oma nõudele tuginedes tagatisraha tagastamisele vastu vaielda. Tõsiselt ei saa võtta vastustaja väidet, et ta ei saanud avaldajale varem nõuet esitada, kuna ta ei teadnud avaldaja uut elukohta. Avaldaja kontakttelefon on lepingus olemas ning vastustaja oleks saanud avaldajaga ühendust võtta ja küsida avaldaja aadressi või muud asukohta, kuhu talle arve saata. Vastustaja seda aga ei teinud. Seega ei kasutanud vastustaja ära kõiki võimalusi selleks, et avaldajaga kontakti saada ning ta ei saa väita, et tal ei olnud võimalust avaldajale varem lõpparvet esitada.

Eelnevale tuginedes laiab komisjon, et kuna pooltevahelises lepingus puudus kokkulepe, et avaldaja kui üürnik peab tasuma kõrvalkuludena kütte ja muude vaidlusaluste teenuste eest, avaldajal ei ole võlgnevust vastustaja ees ning viimane ei ole tähtaegselt üürniku vastu VÕS § 308 lg 3 kohast nõuet esitanud, siis ei ole vastustajal ka õigust tagatisraha tagastamata jätta. Seega avaldaja avaldus on põhjendatud ning seaduslik ja kuulub rahuldamisele. Vastustaja on kohustatud tagastama avaldajale üürilepingu alusel tasutud tagatisraha jäägi summas 1742 krooni.

Üürikomisjoni liige
Kaja Tassa

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad