

Üürivaidlusasi nr.	11-1/178/11
Otsuse kuupäev ja koht	19.01.2012. a , Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Kaja Tassa (istungi juhataja), Heli Hellamaa ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	S. A. (ik. XXXXXXXXXXXX, elukoht XXXXXXXX XXXXXXXX) avaldus Capital Kinnisvara OÜ (reg. kood 10938813, asukoht Põdrakanepi tee 4, 11913 Tallinn) vastu nõudes välja mõista vastustajalt avaldaja kasuks tagastamata tagatisraha 127,90 eurot.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja S. A.
Asja läbivaatamise kuupäev	10.01.2012
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Avaldus rahuldada.

2. Mõista välja vastustajalt Capital Kinnisvara OÜ-lt avaldaja S. A. kasuks tagastamata tagatisraha 127,90 eurot (ükssada kakskümmend seitse eurot ja 90 senti).

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 hagemenetluse 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 sõlmiti üürileping avaldaja kui üürniku ja vastustaja Capital Kinnisvara OÜ kui üürileandja vahel 12.12.2010 ning lõpetati 07.06.2011. Üürilepingu alusel asus avaldaja üürima eluruumi Tallinnas aadressil XXXXXXXXXXXX. Lepingu sõlmimisel tasus avaldaja tagatisraha 2000 krooni / 127,90 eurot, mida avaldaja tõendab arvekvitüüningiga. Vastustaja ei ole täitnud tema antud suusõnalisi kokkuleppeid, ei ilmunud tagatisraha tasumiseks määratud kohtumistele ning ei vastanud pikema ajaperioodi vältel ka telefonikõnedele, millega avaldaja soovis saada põhjendusi tagatisraha tagastamise viibimise kohta. Esimest korda lubati raha tagastada kolme päeva jooksul pärast lepingu lõppemist 07.06.-10.06.2011. Seoses eelpool põhjendatud asjaoludega nõuab avaldaja vastustajalt OÜ-lt Capital Kinnisvara tagatisraha tasumist.

Istungil jäi avaldaja oma nõude ja avalduses toodud põhjenduste juurde. Avaldaja märkis, et leping poolte vahel lõpetati avaldaja soovil ning vastav kokkulepe kirjutati vastustajapoolsele lepingu eksemplarile, kuhu mõlemad pooled andsid ka oma allkirja. Tagatisraha tagastamist on avaldaja nõudnud vastustaja esindajatelt Dmitri Korotkevitsilt ja Andrei Artjušinilt iga nädal pärast lepingu lõppemist kuni avalduse esitamiseni üürikomisjonile. Vastustaja esindajad on korduvalt andnud lubadusi raha üle kanda, kuid ei

ole seda teinud. Vastustaja ei ole avaldajale seoses lepingu lõpetamisega mingeid nõuded esitanud.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja avaldaja avaldusele kirjalikku vastust ei esitanud ning üürikomisjoni istungile ei ilmunud. Kutse komisjoni istungile saadeti vastustajale 31.10.2011 (tlk 17) äriregistris märgitud asukohta Põdrakanepi tee 4, Tallinn ning selle on sealt 02.11.2011 vastu võtnud vastustaja juhatuse liige Aleksei Poskatšev (tlk 19). Kuna vastustaja seaduslik esindaja on kutse vastu võtnud, siis võib lugeda, et komisjoni istungi aeg ning avaldaja esitatud nõue on vastustajale teada. Vastustaja ei teatanud komisjonile, et tal oleks mõjuvad põhjused istungilt puudumiseks ning ei taotlenud komisjonilt asja arutamise edasilükkamist.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

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

Komisjon tegi kindlaks, et avaldaja kui üürnik ja vastustaja kui üürileandja sõlmisid 12.12.2010 eluruumi üürilepingu, mille kohaselt sai avaldaja enda kasutusse 24 m² suuruse eluruumi Tallinnas aadressil XXXXXXXXXX (tlk 4). Pooled üürilepingu tähtajas kokku ei leppinud. Lepingu p-s 9 on sätestatud, et üürnikul on õigus lõpetada antud üürileping, teatades sellest üürileandjale ette 10 kalendripäeva. Üürilepingu p 6 kohaselt kohustus üürnik tasuma igakuiselt üüri 2500 krooni (160 €). Pooled ei ole üürilepingus tagatisraha tasumise kohustuses kokku leppinud, kuid avaldaja esitatud arve-kviitungist nr 2/12.12 (tlk 3) nähtub, et avaldaja tasus vastustajale 12.12.2010 lepingu sõlmimisel tagatisraha 2000 krooni (127,90 €).

Avaldaja ütluste kohaselt lõpetasid pooled lepingu kokkuleppel 07.06.2011.

Avaldaja nõuab vastustajalt tagastamata tagatisraha 127,90 euro väljamõistmist. Vastustaja ei ole avaldaja nõudele vastuväiteid esitanud.

VÕS § 308 lg 3 kohaselt võib üürnik nõuda tagatisraha tagastamist, kui üürileandja ei ole kahe kuu jooksul pärast lepingu lõppemist teatanud oma nõudest üürniku vastu.

Avaldaja ütluste kohaselt lõppes pooltevaheline üürileping kokkuleppel 07.06.2011. Vastav kokkulepe vormistati üürileandja ehk vastustaja üürilepingu eksemplari tagaküljele ning seetõttu ei olnud avaldajal võimalik lepingu lõppemist kirjalikult tõendada. Vastustaja ei ole eeltoodule vastu vaieldnud, samuti ei ole komisjonile esitatud tõendeid, mis avaldaja ütluse ümber lükkaks. Avaldaja ütlust toetavad ka avaldaja esitatud maksekorraldused ajavahemikust detsember 2010 kuni mai 2011 (tlk 5-10), kust nähtub, et avaldaja on tasunud nimetatud ajavahemikul vastustajale igakuiselt korteri XXXXXXXXXX kasutamise eest pooltevahelises üürilepingus kokku lepitud määras üüri. ÜVLS § 10 lg 1 kohaselt on üürivaidluses tõendiks muuhulgas ka poole seletus. Kuna avaldaja kinnitas, et pooltevaheline üürileping lõppes 07.06.2011, avaldaja esitatud maksekorraldustest nähtub, et üüri on tasutud kuni juunini 2011 ning avaldaja ütlusi ümber lükkavaid tõendeid ei ole komisjonile esitatud, siis tuleb lugeda tõendatuks, et pooltevaheline üürileping lõppes avaldaja märgitud ajal, so 07.06.2011.

Avaldaja leidis, et vastustaja oleks pidanud talle tagatisraha tagastama juba ajavahemikul 07.06.2011 – 10.06.2011, kuna nii leppisid pooled kokku üürilepingu lõpetamisel. Samas

avaldata eeltoodut tõendada ei suutnud. Avaldata kinnitas, et nõudis vastustajalt tagatisraha tagastamist suuliselt telefoni teel igal nädalal pärast üürilepingu lõppemist kuni avalduse esitamiseni üürikomisjonile (26.10.2011). Avaldata väitel lubas vastustaja korduvalt tagatisraha avaldata kontole üle kanda, kuid ei teinud seda.

Eespool viidatud seaduse sätte kohaselt peab üürileandja tagastama tagatisraha üürnikule kahe kuu möödumisel pärast üürilepingu lõppemist, kui ta ei ole eeltoodud aja jooksul teatanud üürnikule oma nõudest üürniku vastu. Komisjon leidis eespool, et tuleb lugeda, et üürileping poolte vahel lõppes 07.06.2011. Seega oli vastustajal aega teatada avaldatale oma nõudest tema vastu kuni 07.08.2011. Avaldata kinnitusele ei ole vastustaja talle nõudest teatanud ega kuni käesoleva ajani mingit nõuet esitanud. Vastustaja ei ole avaldata eeltoodud väitele vastu vaieldud. Seega tuleb lugeda, et vastustaja ei ole seaduses sätestatud tähtaja jooksul avaldatale üürilepingu lõppemisest tulenevat nõuet esitanud. Kuna vastustaja ei ole nõuet esitanud, siis tekkis avaldatale alates 08.08.2011 õigus nõuda tasutud tagatisraha tagastamist ning vastustajal tekkis kohustus tagatisraha tagasi maksta.

Avaldata esitatud pangkonto väljavõttest ajavahemikul 01.06.2011 – 19.10.2011 (tlk 11) nähtub, et nimetatud ajavahemikul ei ole vastustajalt avaldatale midagi laekunud. Avaldata kinnitas istungil, et vastustaja ei ole tagastanud talle tasutud tagatisraha ka ajavahemikul alates 19.10.2011 kuni üürikomisjoni istungini 10.01.2012. Seega võib lugeda, et vastustaja ei ole oma kohustust täitnud ning avaldata nõue on seaduslik ning põhjendatud.

Eeltoodule tuginedes kuulub avaldata avaldus rahuldamisele ning vastustajalt tuleb avaldata kasuks välja mõista tagastamata tagatisraha 127,90 eurot.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjusega, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldata taotlusel istungi edasi. Komisjon tegi eespool kindlaks, et vastustaja on kutse komisjoni istungile koos avaldata avalduse ära kirja ja selle lisadega kätte saanud ning seega oli komisjoni määratud istungi aeg ning avaldata nõude talle teada. Vastustaja kirjalikku vastust ei esitanud ja seega nõudele vastu ei vaieldud, istungile ei ilmunud ning oma mõjuvatest põhjustest istungilt puudumiseks komisjonile ei teatanud. Avaldata taotlust istungi edasilükkamiseks seoses vastustaja istungilt puudumisega ei esitanud, mistõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Kaja Tassa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad