

Üürivaidlusasja number 11-1/27/15
Otsuse kuupäev 23.04.2015, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis Heli Hellamaa (istungi juhataja), Anne Oad ja Heli Pöder, istungi sekretär Maarika Snoting.
Üürivaidlusasi **M. A.'i (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Txxxx küla, Axxxxx, Saue vald, Harjumaa 76618) avaldus K. J. P.'a (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Mxxxx x-xx, Tallinn 10611) vastu tagatisraha 350 euro tagastamise nõudes.**
Asja läbivaatamise kuupäev 14.04.2015
Istungil osalenud isikud Avaldaja M. A., vastustaja K. J. P.

Resolutsioon **Tallinna Üürikomisjon otsustas:**

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Välja mõista K. J. P.'alt M. A.'i kasuks makstud tagatisraha 350 eurot (kolmsada viiskümmend 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

Avalduse kohaselt sõlmisid M. A. üürnikuna ja K. J. P. üürileandjana 07.01.2015 eluruumi Mxxxx x-xx Tallinnas üürilepingu, mille p 8.3 alusel tuleb lepingu ülesütlemisavaldus esitada kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis. Avaldaja ütles 15.01.2015 saadetud e-kirjaga üürilepingu erakorraliselt üles võlaõigusseaduse (VÕS) § 313 lg 1 alusel. Põhjuseks oli avaldaja maksevõimekuse puudulikkus, kuna kaasüürnikud loobusid enne eluruumi üleandmist selle üürimisest. Leping ülesütlemine oli mõlema lepingupoole huvides, sest maksevõime puudumine teeb lepingu täitmise keeruliseks ning lepingu lõpetamisel oli võimalik see välja üürida maksevõimelisele isikule. Leping p 3.7 alusel tagastab üürileandja üürniku nõudel tagatisraha peale viimaste kommunaalarvete laekumist eeldusel, et üürileandjal ei ole üürniku vastu varalisi nõudeid ja /või puudub alus selliste nõuete tekkimiseks. VÕS § 308 lg 3 kohaselt võib üürnik nõuda tagatisraha tagastamist, kui üürileandja ei ole kahe kuu jooksul pärast üürilepingu lõppemist teatanud oma nõudest üürniku vastu. Kuivõrd leping öeldi üle enne eluruumi üleandmise kuupäeva ja avaldaja ei ole lepingu esemeks olevat eluruumi kasutama hakanud, ei saa vastustajal olla lepingust tulenevaid nõudeid, mida peaks tagatisraha arvelt rahuldama. Avaldaja teatas 15.01.2015 e-kirjas ka oma tagatisraha tagastamise nõudest. Vastustaja kirjale ei reageerinud ja tagatisraha ei tagastanud.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja avalduses esitatud nõude ja põhjenduste juurde. Üürilepingus märgitud korteri võtmeid avaldaja ei saanud ja sellesse elama ei asunud. Lepingust sai aru nii, et see jõustub kahes etapis. Esmalt on allkirjastamine ja tagatisraha maksmine ning leping jõustub lõplikult 01.02.2015, kui korteri üleandmise akt on vormistatud ja võtmed üle antud ning toimub sisse kolimine. Seega leping allkirjastamisega lõplikult kehtima ei hakanud. Kuna ta korteris ei elanud, ei saanud mingeid kulusid tekkida. Üürileandja ei ole rahalisi nõudeid esitanud. Esialgu püüdis küsimust lahendada ilma üürikomisjonita, kuid see ei õnnestunud. Viimati küsis tagatisraha tagasi jaanuari lõpus.

Vastustaja vastus

Vastustaja oma kirjalikus vastuses nõuet ei tunnistanud, vaidles sellele vastu. Leping sõlmiti kirjalikult 07.01.2015 ja see kehtib vastavalt VÕS § 11 lg-le 4, mille kohaselt loetakse kirjalik leping sõlmituks, kui lepingupooled on dokumendi allkirjastanud. Eluruum pidi üle antama hiljemalt 01.02.2015. Lepingus on selle koostamisel punktis 1.3 tehtud viga, kus on ekslikult kirjutatud, et 07.01.2015 asemel kehtib leping alates 01.02.2015, kuigi viimatinimetatud kuupäevana lepiti kokku korteri üleandmise kuupäev. Lepingu jõustumist kinnitavad ka avaldaja 09.01.2015 ja 12.01.2015 tehtud deposiidimaksed vastustaja arvelduskontole. Saades avaldajalt 15.01.2015 e-kirja, teavitas vastustaja sellest maaklerit, kes tegi avaldajale ettepaneku, et vastustaja on nõus lepingu kokkuleppel lõpetama ja deposiidi proportsionaalselt tagastama vaid juhul, kui korterile leitakse uued üürnikud 2 nädala kuni ühe kuu jooksul. Kortrile leiti üürnikud hiljem kui ühe kuu möödudes. Avaldaja vastutab lepingu rikkumise eest. Ka ei vasta avaldaja avaldus ülesütlemisavaldusele sätestatud nõuetele. Ei ole tõene avaldaja väide, et tema tagatisraha tagastamise nõudele ei reageeritud. Seda kinnitab tehtud kompromissi ettepanek. Vastuses oli vastustaja ka seisukohal, et leping kehtib edasi ning sellest tulenevalt kohustub avaldaja tasuma lepingujärgselt üüri- ja kõrvalkulude eest ning menetlus üürikomisjonis ei välista üürileandja lepingust tulenevaid nõudeid avaldaja vastu ega vabasta teda üürniku kohustuste täitmisest.

Üürikomisjoni istungil jäi vastustaja oma vastuväidete juurde osaliselt. Taganes vastuväitest ülesütlemise vorminõuete ja lepingu jätkuva kehtimise osas. Tema selgituse kohaselt sai ta aru, et leping kehtib kohe alla kirjutamise hetkest. Avaldajapoolse lepingu ülesütlemise tõttu kandis ta rahalist kahju, kuna tuli teha ootamatud väljaminekud, et tasuda korteri veebruarikuu kommunaalkulud umbes 150 eurot ning et uus üürnik kolis korterisse alles 27.03.2015, kaotas ta ka paari kuu üüri raha. Maakler pakkus välja kompromisslahenduse ja suhtles üürnikuga telefoni teel ning teema oli juba arutusel, kuid avaldaja pöördus üürikomisjoni. Tagatisraha tagastamisest keeldus üürnikust põhjustatud majandusliku kahju tõttu. Seda selgitas maakler ka avaldajale telefoni teel. Ei loe avaldaja põhjendust üürilepingu lõpetamise kohta põhjendatuks.

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 üüri vaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) paragrahvidest 17 ja 19 - 22.

Üürikomisjon tegi kindlaks, et 07.01.2015 sõlmis K. J. P. üürileandjana üürilepingu M. A. 'i kui üürnikuga eluruumi Mxxxx x-xx üüri andmiseks (tlk 3-6). Lepingu p 1.3 kohaselt on leping sõlmitud tähtajaliselt ja kehtib alates 01. 02.2015 kuni 31.01.2016. Vastavalt lepingu p-le 3.6 kohustus üürnik tasuma lepingu sõlmimise päeval üürileandjale lepingust tulenevate nõuete tagamiseks tagatisraha 350 eurot. Lepingu p 6.6 kohaselt võivad pooled lepingu igal ajal

lõpetada, teavitades sellest teist poolt ette vähemalt üks kuu. Lepingu lõpetamine on võimalik, kui mõlemad lepingupooled sellega nõustuvad.

Vastavalt lepingu p-le 3.7 tagastab üürileandja üürniku nõudel deposiidi peale viimaste kommunaalarvete laekumist arvates lepingu lõppemisest eeldusel, et üürileandjal ei ole üürniku vastu varalisi nõudeid ja /või puudub alus rahaliste nõuete tekkimiseks. Üürileandjal on õigus deposiidiga tasaarveldada üürniku võlgnevused viivised ja kahju hüvitamise summad. Lepingu p 3.8 sätestab, et üürileandjal on õigus teha deposiidist tasaarvestus üürniku võlgnevustega ja üürileandja varale tekitatud kahjuga.

M. A. saatis 15.01.2015 üürileandjale e-kirja (tlk 8), milles teatas üürilepingu ülesütlemisest, põhjendades seda võimatusega üürilepingus märgitud korterit rahast tuleneval põhjusel üürida ning soovis tagasi saada tagatisraha. Avaldaja küsis tagatisraha tagastamise kohta ka 29.01.2015 (tlk 22), 03.02.2015 ja 16.02.2015 (tlk 30) e-kirjades. Avaldajale vastas 04.02.2015 e-kirjaga D. P. (vastustaja sõnul maakler), lubades saata lepingu juristile ja siis edasi arutada (tlk 30).

Poolte vahel puudub vaidlus selles, et 07.01.2015 sõlmisid pooled eluruumi üürilepingu ja avaldaja on maksnud vastustajale tagatisraha 350 eurot ning et korteri valdus ei ole avaldajale üle läinud. Poolte vahel on vaidlus lepingu kehtivuse tõlgendamise ja tagatisraha tagastamise üle.

Üürikomisjoni seisukoht nõude osas.

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

VÕS § 338 lg 2 sätestab, et üürileandja hüvitusnõude aegumistähtaeg algab asja tagasisaamisest. Üürniku nõuete aegumistähtaeg algab lepingu lõppemisest. Koos asja tagasisaamise nõudega aegub ka üürileandja nõue üüritud asja muutmise või halvendamise eest hüvitise saamiseks.

Nagu eespool tuvastatud, 07.01.2015 sõlmisid pooled eluruumi Mxxxx x-xx üürilepingu, mille 1.3 kohaselt on leping sõlmitud tähtajaliselt ja kehtib alates 01.02.2015 kuni 31.01.2016. Avaldaja seletuse kohaselt pidi leping lõplikult jõustuma 01.02.2015, vastustaja väitel aga 07.01.2015, kui leping allkirjastati.

Komisjon leiab, et lepingu p-s 3.6 kokku lepitu kohaselt kohustus üürnik tasuma lepingu sõlmimise kuupäeval tagatisraha, kuid lepingu kehtivuse alguseks on märgitud 01.02.2015. Sel kuupäeval lepingu kehtima hakkamist toetavad ka järgnevad asjaolud: seisuga 15.01.2015 ei olnud korterit üürnikule üle antud ja selle kohta akti vormistatud ning istungil kinnitas vastustaja, et esimesed maksed pidi üürnik tasuma veebruari 2015 eest. Sellest tulenevalt asub komisjon seisukohale, et poolte tahe oli sõlmida üürileping alates 01.02.2015.

Avaldaja teatas 15.01.2015 e-kirjas vastustajale, et ütleb lepingu üles ja palus makstud tagatisraha 350 euro tagastamist. Oma e-kirjas (tlk 30) tugines ta selles nõudes üürilepingu p-le 3.7.

Lepingu p 6.6 kohaselt võivad pooled lepingu igal ajal lõpetada, teavitades sellest teist poolt ette vähemalt üks kuu. Lepingu lõpetamine on võimalik, kui mõlemad lepingupooled sellega nõustuvad.

Lepingus leppisid pooled tagatisraha tagastamise osas kokku järgmist: 1) lepingu p 3.7 alusel üürileandja tagastab üürniku nõudel deposiidi peale viimaste kommunaalarvete laekumist arvates lepingu lõppemisest eeldusel, et üürileandjal ei ole üürniku vastu varalisi nõudeid ja

/või puudub alus rahaliste nõuete tekkimiseks. Üürileandjal on õigus deposiidiga tasaarveldada üürniku võlgnevused viivised ja kahju hüvitamise summad.; 2) p 3.8 kohaselt on üürileandjal õigus teha deposiidist tasaarvestus üürniku võlgnevustega ja üürileandja varale tekitatud kahjuga.

Poolte vahel ei olnud enam vaidlust, et üürileping on lõppenud. Kui lähtuda üürilepingu p-s 6.6 kokku lepitust, mille kohaselt kohustus lepingu pool lepingu lõpetamise soovist ette teatama vähemalt üks kuu, siis sellest tulenevalt on komisjoni seisukoht, et üürileping lõppes ülesütlemisega 14.02.2015.

Nii lepingu kui eespool osundatud VÕS 308 lg 3 kohaselt peab üürileandja tagatisraha tagastama, kui üürileandja ei ole kahe kuu jooksul üürilepingu lõppemisest teatanud oma nõudest üürniku vastu ning vastavalt VÕS § 338 lg-le 2 algab üürileandja hüvitusnõude aegumistähtaeg asja tagasisaamisest. Poolte vahel ei olnud vaidlust, et eluruumi valdus avaldajale üle ei läinud ja eluruum oli ka 15.01.2015, mil avaldaja teatas lepingu ülesütlemisest, endiselt vastustaja valduses. Seega sellest ajast hakkas üürileandjal kulgema ka kahekuuline periood hüvitusnõude esitamiseks, mis lõppes 14.03.2015. Käesolevas vaidluses puuduvad tõendid, et vastustaja oleks üürilepingu ülesütlemisele vastuväiteid esitanud. Kuigi ta väitis, et on üürnikupoolse üürilepingu rikkumise tõttu, s.t üürilepingu ennetähtaegse ja erakorralise ülesütlemise ja sellest tulenenud uue üürniku otsimise tõttu rahalist kahju kannatanud, siis poolte istungil antud seletused ei ole kinnitanud, et üürnikule oleks vastavat nõuet esitatud. Ka istungil ei täpsustanud vastustaja, missugune konkreetne kahju tal tekkis ega esitanud selle kohta tõendeid ega nõuet avaldajale. Lisaks märgib komisjon, et avaldaja nõuab üksnes tagatisraha tagastamist, kuigi tal oleks alus nõuda tagatisraha koos seaduses sätestatud intressiga ja seega nõuab ta vastustajalt vähem seadusega lubatust.

Komisjon leiab, et kõigest eeltoodust tulenevalt on avaldaja nõue põhjendatud ja tõendatud ning tuleb rahuldada. Komisjon otsustab, et K. J. P.'lt tuleb M. A.'i kasuks tagatisraha 350 eurot välja mõista.

Avaldaja avaldus kuulub rahuldamisele.

Heli Hellamaa
Üürikomisjoni liige

Anne Oad
Üürikomisjoni liige

Heli Pöder
Üürikomisjoni liikme asendaja

/otsus on allkirjastatud digitaalselt/