

**Üürivaidlusasi nr.** 11-1/55/12  
**Otsuse kuupäev ja koht** 14.06.2012.a, Tallinn  
**Üürikomisjoni koosseis** Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Kaja Tassa, istungi sekretär Maarika Snoting  
**Üürivaidlusasi** **K. K. (ik xxx, elukoht xxx Tallinn) nõue P. R. (ik xxx, elukoht xxx Tallinn) vastu xxx Tallinnas asuva eluruumi eest enammakstud 312 euro väljamõistmiseks ja P. R. nõue K. K. vastu sama eluruumi kasutamise eest võla 99 euro väljamõistmiseks.**  
**Istungil osalenud isikud** Avaldaja K. K., vastustaja P. R.  
**Asja läbivaatamise kuupäev** 05.06.2012

**Resolutsioon** Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. **Jätta K. K. nõue rahuldamata.**
2. **P. R. nõue rahuldada osaliselt.**
3. **Välja mõista K. K.lt P. R. kasuks xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamise eest 46,30 eurot (nelikümmend kuus eurot 30 senti).**

#### **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 või jätab rahuldamata, võib pool, kelle nõue rahuldati osaliselt, esitada kohtusse hagi asja lahendamiseks rahuldamata osas. Hagis võib esitada üksnes samad nõuded, mis esitati komisjonile. Pool, kelle nõue jäi rahuldamata, võib esitada kohtule taotluse, et kohus vaataks komisjonile esitatud avalduse läbi hagi menetluse korras hagina. Kohtule esitatavas avalduses tuleb märkida, et üürikomisjon on asja juba lahendanud ja lisada üürikomisjoni otsuse ära kiri.

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.

#### **Üürniku avalduse asjaolud ja tema nõue**

Tallinna Üürikomisjonile 04.05.2012 esitatud avalduse kohaselt sõlmisid K. K. üürnikuna ja P. R.-P. üürileandjana 24.09.2011 kirjaliku üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi üürimiseks. Üüriks lepidi kokku 250 eurot kuus, millele lisandus 75 eurot kuus fikseeritud kommunaalkulude katteks ja lisaks sellele pidi üürnik maksma ka tarbitud elektri ja vee eest.

Üürnik oli 03.09.2011 maksnud eluruumi broneerimiseks ette ühe kuu üüri 250 eurot. Lepingu sõlmimisel, 24.09.2011, maksis üürnik ette ka teise kuu üüri 250 eurot ja tagatisraha 125 eurot. Kolmanda kuu üüri 250 eurot maksis üürnik 24.10.2011.

Üürnik teatas 30.10.2011 üürileandjale, et soovib ühe kuu pärast välja kolida ja lepingu lõpetada. Selleks annab õiguse üürilepingu p 6.2. Üürnik ja üürileandja leppisid 31.10.2011 kokku, et üürnik kolib eluruumist välja 24.11.2011. Seega jäi üüriperioodiks 24.09.2011 – 24.11.2011, so kaks kuud. Pärast kokkuleppele jõudmist palus üürileandja üürnikult novembri kõrvalkulude katteks veel 190 eurot, mille maksmisega üürnik nõustus tingimusel,

et kui kulud osutuvad väiksemaks, maksab üürileandja ülejääva raha tagasi. Üürileandja nõustus sellega. Üürnik kolis välja 24.11.2011.

Üürnik on 24.11.2011 seisuga tasunud üürileandjale kokku 1065 eurot: kolme kuu üüri 750 eurot (3 x 250), kommunaalkulude ettemaksu 190 eurot ja tagatisraha 125 eurot. Üürnik elas eluruumis kaks kuud. Vastavalt lepingule olid kahe kuu kulud: üür 500 eurot (2 x 250), kahe kuu kommunaalkulud 150 eurot (2 x 75), kahe kuu jooksul tarbitud vesi ja elekter 103 eurot (vee ja elektri eest tasutava summa teatas üürileandja üürnikule SMS teel, arveid üürnik näinud ei ole). Seega kokku pidi üürnik maksma 753 eurot. Üürnik on maksnud 1065 eurot. Kui üürnik eluruumist välja kolis, keeldus üürileandja üleliigselt makstud üüri ja kommunaaltasude (187 €) ja tagatisraha (125 €) tagastamisest, väites, et üürnik kolis liiga ruttu välja. Seda, et poolte vahel oli kokkulepe üürniku väljakolimiseks 24.11.2011 kinnitab asjaolu, et portaali Soov.ee oli pandud kuulutus, et korter vabaneb 24.11.2011. Kõigest eeltoodust tulenevalt nõuab üürnik üürileandjalt 312 eurot tagastamist.

Üürikomisjoni istungil jäi üürnik oma nõude juurde. Kinnitas, et on eluruumi eest maksnud 03.09.2011 (250 €), 24.09.2011 (250 € + 125 €), 24.10.2011 (250 €) ja 03.11.2011 (190 €). Vaidlusaluse summa 250 euro kohta selgitas, et maksis selle 24.10.2011 üürileandjale maja trepikojas, kuna üürileandja elas kõrvalkorteris. Üürileandjalt allkirja raha maksmise kohta ei küsinud. Maksmist 24. kuupäeval põhjendas sellega, et eelmise makse oli septembris teinud ka 24. kuupäeval. Kolis eluruumi 21.09.2011 ja lahkus eluruumist 30.11.2011, selle kinnituseks esitas üürileandja 30.12.2011 saadetud tekstisõnumi. On nõus vee ja elektri eest arvestatud summaga 103 eurot, kuigi üürileandja selle kohta arveid ei ole talle esitanud. On nõus ka arvestuse aluseks olevate vee ja elektri lõppnäitudega, sest need on samad näidud, mis ta oli üürileandjale eluruumist lahkudes teatanud. Tagastas istungil üürileandjale eluruumi võtmed, võtmete varem mittetagastamist põhjendas sellega, et üürileandja ei olnud talle tagastanud enamakstud summasid. Esitas istungil enda ja elukaaslase pangakonto väljavõtted sularaha väljavõtmisest 21.10.2011 tõendamaks, et sellest rahast maksti 24.10.2011 üürileandjale 250 eurot. Esitas ka 04.11.2011 teise eluruumi üürimiseks sõlmitud eluruumi üürilepingu, kinnitamaks, et ta lahkus eluruumist novembris ja fotod üürileandja saadetud tekstisõnumitest.

### **Üürileandja vastus ja nõue**

Üürikomisjonile 15.05.2012 esitatud vastuses üürileandja üürniku nõuet ei tunnista ja vaidleb sellele vastu. Vastuse kohaselt sõlmis üürileandja üürnikuga lepingu 24.09.2011 üheks aastaks. Broneerimistasu 250 eurot oli makstud ja vastav kokkulepe sõlmitud 03.09.2011. Korterit võtmed andis üürileandja üürnikule 18.09.2011, samal päeval tõi üürnik korterisse oma asjad ja jäi sinna ka ööbima. Seega on üürnik eluruumis elanud 18.-23.09.2011 ja teadis, et nende kuue päeva eest toimub tasaarveldus tagatisrahast. Lepingut sõlmimisel selgus, et üürnikul ei ole kokkulepitud kahe kuu kommunaalkulude ettemaksu 150 eurot maksta ning maksti 125 eurot. Vastav märge on tehtud ka lepingutes. Lepingut sõlmimisel tehti seega ühe kuu ettemaks vastavalt lepingule 250 eurot ja 125 eurot kommunaalkulude katteks, kokku 375 eurot.

Üürnik saatis 30.10.2011 sõnumi, et kolib välja, teatades sellest ette üks kuu. Seega soovis üürnik lahkuda 30.11.2011. Siis aga teatas ta, et kolib välja varem, 24.11.2011. Üürileandja vastus sellele oli, et rahaline arvestus toimub ikkagi vastavalt lepingule, so kuni 30.11.2011. Üürileandja teatas ka maaklerile, et alates 24.11.2011 saab aktiivsemalt näidata korterit soovijatele. Üürilepingu p-s 6.4 oli üürnik võtnud endale kohustuse lepingu ennetähtaegsel lõpetamisel tagada eelneval teatamisel eluruumi sissepääsu selle edasise väljaüürimise eesmärgil. Maakler näitas korterit mõnel korral, ajal, kui üürnik oli kodus. Üüri-

leandjale teadaolevalt elas üürnik eluruumis ka mõni päev pärast 30.11.2011. Eluruumi võtmed on tagastamata käesoleva ajani. Uut üürilist enam ei võetud, eluruumi asus mõneks ajaks elama tuttava sugulane, üürileandja sõitis ära. Seoses ärasõiduga oligi üürileandja soov anda eluruum üürile üheks aastaks, et keegi korteris elaks ja oleks ja et arved oleksid makstud.

Üürnik võttis üürileandjaga pärast 30.11.2011 ühendust ja küsis raha, mis jäi üürileandjale arusaamatuks. Üürniku väide oli, et ei saa arvestada ajavahemikku 18. – 23. 09.2011, sest leping sõlmiti alles 24.09.2011. Lisaks oli üürniku seisukoht, et rahaline arvestus peab toimuma selle järgi, millal üürnik tegelikult välja kolis. Konkreetse nõude esitas üürnik 02.01.2012, nõudes tagasi 109,50 eurot + tagatisraha 125 eurot.

Üürileandja arvestuse järgi on üürnik elanud eluruumis 18.09. – 30.11.2011, so 74 päeva. Arvestades kokkulepitud üüri ja kommunaalmakseid ühes kuus ( $250 + 75 = 325$ ), tuleb ühe ööpäeva tasuks 10,83 eurot ( $325 : 30$  päevaga) ja 74 päeva tasuks 801,67 eurot ( $74 \times 10,83$ ). Sellele lisandub vee ja elektri kulu vastavalt näitudele. Üürilepingus 24.09.2011 fikseeritud elektrinäit oli 20270 ja veenäit 56,13. Üürniku lahkumisel 30.11.2011 fikseeritud elektrinäit oli 21079 ja veenäit 68,7. Seega vahemiku 24.09 – 30.11.2011 eest on kasutatud elektrit 809 kw ja vett 12,57 m<sup>3</sup>. Lähtudes paketi hinnast, ampritasust, möödikutasust ja tarbitud elektri kogusest on üürileandja saanud ajavahemikul 18.09. – 30.11.2011 elektri eest maksmisele kuulunud summaks 86,09 eurot ja tarbitud vee kogusest lähtudes vee eest maksmisele kuulunud summaks 28,30 eurot (arvutuskäik on üürileandja vastuses, toimiku lk 16). Seega kokku pidi üürnik üürileandja arvestuse järgi ajavahemiku 18.09. – 30.11.2011 eest maksuma 916,06 eurot (vesi 28,30 € + elekter 86,09 € + üür 801,67 €). Üürnik on maksnud järgmiselt: 03.09.2011 maksis 250 eurot, 24.09.2011 maksis 375 eurot ja 03.11.2011 maksis 190 eurot, kõik kokku 815 eurot. Seega on üürnik maksnud 99 eurot vähem. Järgmine maksmine pidi toimuma 07.11.2011, kuid kuna 30.10.2011 oli teatatud lahkumisest, siis pidi tasaarvestus toimuma tagatisrahast. Oma e-kirjas on üürnik väitnud, et on maksnud 940 eurot, oma avalduses üürikomisjonile aga, et 1065 eurot. Üürileandja leiab, et üürnik peaks esitama konkreetseid tõendeid, mis kinnitaksid tema nõudeid ja teemapoolset tasumist.

Üürikomisjoni istungil vaidles üürileandja üürniku nõudele vastu ja palus võtta menetlusse tema vastunõude 99 euro üürnikult väljamõistmiseks. Väitis, et vaidlusalust 250 eurot ta üürnikult saanud ei ole. Jäi seisukohale, et üürnik elas eluruumis ajavahemikul 18.09.2011 kuni 30.11.2011. Võttis õigeks, et kõrvalkulude (vesi, elekter) suurust kinnitavaid arveid ta üürnikule esitanud ei ole.

### **Üürniku vastus üürileandja nõudele**

Üürnik vaidles üürileandja nõudele vastu samade väidetega, mis ta esitas oma nõude põhjendamiseks. Lisas, et varem, enne üürniku üürikomisjoni pöördumist, üürileandja talle võlast teatanud ega seda nõudnud ei ole.

### **Üürikomisjoni otsuse põhjendused**

Üürikomisjon, kuulunud ära üürivaidluse pooled, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et üürniku nõue tuleb jätta rahuldamata, üürileandja nõue tuleb rahuldada osaliselt.

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

Üürikomisjon tegi kindlaks, et P. R.-P. üürileandjana ja K. K. üürnikuna on sõlminud 24.09.2011 eluruumi üürilepingu xxx Tallinnas asuva möbleeritud korteri andmiseks üürniku kasutusse alates 24.09.2011 kuni 24.09.2012 (üürileping, tlk 4-6).

Üürilepingus lepiti kokku, et üürnik maksab eluruumi kasutamise eest igakuiselt 7. kuupäevaks sularahas 250 eurot, millele lisandub kommunaalkulu 75 eurot kuus ning eraldi näidupõhine makse vee ja elektri eest (lepingu p 3.1).

Poolte vahel ei ole vaidlust, et üürnik on üürileandjale 03.09.2011, so enne üürilepingu sõlmimist, maksnud 250 eurot ja 24.09.2011, so lepingu sõlmimisel, 375 eurot. Vaidlust ei ole ka selles, et 30.10.2011 on üürnik teatanud üürileandjale lepingu lõpetamise soovist ega ka selles, et 03.11.2011 on üürnik maksnud üürileandjale veel 190 eurot. Üürnik ei vaidle vastu sellele, et kogu eluruumis elamise ajal on ta tarbinud vett ja elektrit kokku 103 euro eest.

Pooled vaidlevad selle üle, kas üürnik on 24.10.2011 maksnud üürileandjale 250 eurot ning ka selle üle, millal üürnik eluruumi elama asus ja millal sealt lahkus.

Üürnik nõuab üürileandjalt 312 eurot tagastamist. Tema nõue tugineb väitele, et ta on lisaks eespoolloetletud summadele - 250 eurot 03.09.2011, 375 eurot 24.09.2011 ja 190 eurot 03.11.2011, kokku 815 eurot - maksnud üürileandjale 24.10.2011 ka 250 eurot ja on seega kokku maksnud üürileandjale eluruumi eest 1065 eurot. Kuna üürileping kestis aga kaks kuud (alates 24.09.2011 kuni 24.11.2011), oleks ta pidanud maksuma eluruumi eest kokku 753 eurot (kahe kuu üür 500 € + kahe kuu fikseeritud kommunaalkulud 150 € + tarbitud vesi ja elekter 103 €). Seega on üürnik maksnud rohkem  $1065 - 753 = 312$  eurot. Samas, üürikomisjoni istungil nõustus üürnik, et kolis eluruumi elama 21.09.2011 ja lahkus eluruumist 30.11.2011, seega nõustus ta, et üürileping kestis kaks kuud ja 10 päeva.

Üürileandja vaidleb üürniku nõudele vastu. Tema seisukoht on, et üürnik on maksnud talle kokku 815 eurot ja 24.10.2011 üürnik midagi maksnud ei ole. Jäi komisjoni istungil seisukohale, et üürnik kolis eluruumi 18.09.2011 ja nõustus, et leping lõppes 30.11.2011. Kuna tema arvutuste kohaselt oleks üürnik pidanud kokku maksuma talle 916 eurot, nõuab 99 eurot üürnikult väljamõistmist.

Selleks et otsustada poolte rahaliste nõuete üle, peab komisjon kõigepealt võtma esitatud tõendite põhjal seisukoha, millisel ajavahemikul üürnik eluruumi kasutas.

Vaidlust ei ole selles, et kuigi üürilepingu sõlmisid pooled 24.09.2011, asus üürnik eluruumi elama enne seda kuupäeva. Akti eluruumi üürnikule üleandmiseks lepingupooled vormistanud ei ole. Üürnik väidab, et ta asus eluruumi elama 21.09.2011, üürileandja aga, et 18.09.2011. Üürnik on oma väite tõendamiseks esitanud üürileandja 30.12.2011 saadetud tekstisõnumi (väljatrükk, tlk 35), milles üürileandja on kirjutanud, et „...korterisse tulite 21 sept (leping sõlmiti 24 sept)...“. Üürileandja oma väite kinnituseks tõendeid esitanud ei ole ega ole vaielnud ka vastu, et ta on 30.12.2011 üürnikule sellise sõnumi saatnud. Analüüsisdes 30.12.2011 sõnumi komisjonile esitatud teksti (tlk 34-36), võib aru saada, et sõnumis väljendab üürileandja üürnikule omapoolse seisukoha nendevahelise üürilepingu kestusest ja tingimustest. Sõnumis on lisaks eespool nimetatud kuupäevadele märgitud, et korteris elatud päevi oli kokku 71, et üüriks ja kommunaalkuludeks oli kokku lepitud 325 eurot kuus ning et elektri ja vee eest on arvestatud 103 eurot. Komisjoni hinnangul kinnitab nimetatud tõend, et 30.12.2011 oli üürileandja seisukohal, et üürnik hakkas korterit kasutama 21.09.2011. Kuigi komisjonile esitatud kirjalikus vastuses ja üürikomisjoni istungil oli üürileandja seisukohal, et üürnik hakkas eluruumi kasutama 18.09.2011,

tõendeid ta oma sellise väite kinnitamiseks esitanud ei ole. Ka komisjoni istungil möönis üürileandja, et tal oma sellist väidet kinnitavaid tõendeid ei ole. Seetõttu asub komisjon seisukohale, et tuleb lugeda tõendatuks, et üürnik hakkas eluruumi kasutama 21.09.2011.

Kuigi poolte vahel oli olnud vaidlus ka selle üle, millal üürileping lõppes, jõudsid nad üürikomisjoni istungil ühisele seisukohale, et leping lõppes 30.11.2011. Ka komisjon nõustub sellega, et pooltevaheline üürileping lõppes 30.11.2011. Kuna pooled on ühel meelel selles, et üürnik teatas 30.10.2011 üürileandjale lepingu lõpetamise soovist ja üürilepingu p-s 6.2 on kokku lepitud, et üürnikul on õigus leping ennetähtaegselt lõpetada, teatades sellest üürileandjale üks kuu ette, siis lõppes leping poolte kokkuleppel 30.11.2011.

Seega asub komisjon seisukohale, et ajavahemikuks, mil üürnik eluruumi kasutas ja mille eest peab ta üürileandjale maksma, on 21.09.2011 – 30.11.2011, so kaks kuud ja 10 päeva.

Järgmisena võtab komisjon seisukoha üürniku väite osas, et ta on 24.10.2011 maksnud üürileandjale 250 eurot. Üürnik väidab, et ta maksis nimetatud summa üürileandjale sularahas maja trepikojas, kuna üürileandja elas kõrvalkorteris. Raha maksmise tõendamiseks on ta esitanud komisjonile üürileandja saadetud tekstisõnumi (tlk 32) ning enda ja T. P. pangakontolt 21.10.2012 sularaha väljavõtmist kinnitavad väljavõtted (tlk 26-27). Muid tõendeid üürnik esitanud ei ole. Üürileandja eitab raha saamist.

VÕS § 91 lõikest 1 tulenevalt võib rahalise kohustuse täita sularahas. VÕS § 95 lõige 1 sätestab, et võlausaldaja peab kohustuse täitmise vastuvõtmisel andma võlgnikule tema nõudel kohustuse täitmise vastuvõtmise kohta kirjaliku tõendi (täitmise kviitung). Üürniku seletuste kohaselt ta üürileandjalt tõendit raha saamise kohta ei nõudnud, ta ei osanud komisjoni istungil ka põhjendada, miks ta seda ei teinud. Seega otsest tõendit, mis kinnitaks 24.10.2011 üürileandjale 250 euro maksmist, esitatud ei ole.

Üürileandja 21.10.2011 kell 18.12 saadetud tekstisõnum on järgmise tekstiga: „...oleks mugavam...kuid ma eelistan sularaha makset...“. Üürniku seletuste kohaselt on see üürileandja vastus tema ettepanekule maksta raha pangaaülekandega. Pangakonto väljavõtetest nähtub, et 21.10.2010 kell 18.33 on üürniku kontolt välja võetud 125 eurot ja kell 18.34 on T. P. pangakontolt välja võetud 185 eurot. Komisjoni hinnangul võivad nimetatud tõendid kogumis kinnitada üürniku väidet, et ta oleks soovinud maksta üürileandjale pangaaülekandega, kuid kuna üürileandja eelistas sularahamakset, siis võttis üürnik koos kaaslasega selleks tarbeks pangaautomaadist sularaha välja. Kuid komisjon leiab, et nimetatud tõendid ei tõenda raha maksmist üürileandjale 24.10.2011, sest pangaautomaadist 21. kuupäeval raha väljavõtmine ei saa kinnitada raha maksmist üürileandjale 24. kuupäeval, kui üürileandja raha saamist eitab. Teiseks, üürilepingu p-s 3.1 oli üüri ja kõrvalkulude maksmise kuupäevaks kokku lepitud 7. kuupäev. Üürnik põhjendas 24. kuupäeval maksmist komisjoni istungil sellega, et üürilepingu sõlmimisel 24.09.2011 oli üürileandjaga kokku lepitud, et järgmine maksmise tähtaeg on kuu aja pärast. Samas tõendeid sellisest kokkuleppest komisjonile esitatud ei ole. Üürilepingu p-s 5.1 on sätestatud, et lepingu tingimusi muudetakse poolte kirjalikul kokkuleppel, kirjaliku vormi mittejärgimisel on lepingu muudatus tühi. Seega tuleb asuda seisukohale, et maksmise kuupäevaks oli poolte vahel kokku lepitud 7. kuupäev. Seega ei saa üürnik oma väite usutavaks tegemiseks tugineda ka asjaolule, et vaidlusalune makse on tehtud lepingus kokkulepitud maksmise tähtpäeval. Seetõttu asub komisjon seisukohale, et ei üürileandja 21.10.2011 sõnum ega ka sularaha samal päeval pangaautomaadist väljavõtmine ei tõenda raha maksmist üürileandjale 24.10.2011.

Sellest tulenevalt jääb ainsaks tõendiks, millega üürnik kinnitab üürileandjale raha maksmist, tema enda seletus. Tulenevalt ÜVLS § 10 lõikest 1 võib poole seletus küll olla üüri-

komisjonis tõendiks, kuid komisjoni hinnangul ei saa üürivaidluse poole seletust lugeda käesoleval juhul piisavaks raha maksmist kinnitavaks tõendiks. Poolte seletused on teineteisele vastukäivad: üürnik kinnitab raha maksmist, üürileandja eitab seda. Komisjon on seisukohal, et üürileandjal ei ole võimalik raha mittesaamist tõendada muude tõenditega kui enda ütlustega, sest eitust muul viisil tõendada ei ole võimalik. Üürnikul aga oli võimalik toimida nii, et saada endale raha maksmist kinnitav tõend: tal oli õigus ja võimalus nõuda üürileandjalt kirjalikku kinnitust raha maksmise kohta, kuid ta ei ole seda teinud. Seetõttu, kuna üürnikul oleks olnud võimalik tõendada raha maksmist lisaks enda seletustele ka muude tõenditega, kuid ta ei ole seda teinud, ei saa komisjon lugeda üürniku seletusi piisavaks raha maksmist kinnitavaks tõendiks.

Lisaks kõigele eelnevale vähendab 24.10.2011 maksmise usutavust asjaolu, et üürnik on 03.11.2011 maksnud üürileandjale veel 190 eurot. Nagu järeldeb komisjonile esitatud tõenditest ja poolte seletustest, oli selleks ajaks, so 03.11.2011, kujunenud järgmine olukord: üürnik oli 30.10.2011 teatanud üürileandjale oma soovist leping lõpetada; tulenevalt lepingus kokkulepitust pidi leping lõppema 30.11.2011, üürniku väitel olid nad aga saavutanud kokkuleppe, et leping lõpeb 24.11.2011. Seega oli üürnik 2011. aasta novembri alguses seisukohal, et lepingu kestuseks jäi kaks kuud. Üürnik oli selleks ajaks maksnud üürileandjale, kui arvestada ka väidetavalt 24.10.2011 makstud 250 eurot, kokku 875 eurot. Kahe kuu eest oleks aga vaja olnud maksta kokku 650 eurot ( $2 \times 325$ ) ning lisaks vee ja elektri eest, mille katteks, arvestades ülalnimetatud summasid, oleks makstud summadest jäänud 225 eurot ( $875 - 650$ ). Seega, kui üürnik oli 24.10.2011 maksnud üürileandjale 250 eurot, mille tulemusel tema makstud summadest pidi jätkuma kõigi kokkulepitud maksete ja eelduslikult ka tarbitud teenuste eest tasumiseks, on mõistlikult võttes raske aru saada, miks ta maksis 03.11.2011 üürileandjale veel 190 eurot. Komisjoni istungil põhjendas üürnik 03.11.2011 maksmist sellega, et üürileandja küsis temalt raha ja makstud 190 eurot oli kommunaalkulude eest. Samas kui kahekuulise üürilepingu eest, mille fikseeritud kuutasu on 325 eurot ja kõrvalkulude suurust kinnitavaid arveid esitatud ei ole, on makstud juba kokku 875 eurot, ei maksa mõistlik inimene veel 190 eurot ainuüksi seetõttu, et teine lepingupool raha küsib. Seetõttu teeb 190 euro maksmine 03.11.2011 usutavaks pigem üürileandja väite, et 24.10.2011 üürnik talle raha ei maksnud.

Seetõttu tuleb kõige eelneva põhjal asuda seisukohale, et 250 euro maksmine üürileandjale 24.10.2011 ei ole tõendatud.

Kõike eelnevat kokku võttes loeb üürikomisjon tõendatuks, et pooltevaheline üürileping kestis 21.09.2011 – 30.11.2011, so kaks kuud ja 10 päeva ning et üürnik on üürileandjale maksnud kokku 815 eurot. Kuna üürnik kõrvalkulude eest arvestatud summale vastu ei ole vaielnud, loeb komisjon tõendatuks, et summaks, mille eest tarbis üürnik eluruumis elamise ajal kõrvalkulusid (vesi, elekter), on 103 eurot.

Arvestades üürilepingus kokkulepitut (üür 250 € + kommunaalkulude eest 75 € kuus), pidi üürnik maksuma eluruumi eest 325 eurot kuus. Kahe kuu eest pidi üürnik seega maksuma 650 eurot ( $2 \times 325 = 650$ ). Kuutasust lähtudes tuleb ühe päeva tasuks 10,83 eurot ( $325 : 30 = 10,83$ ) ja 10 päeva tasuks 108,30 eurot ( $10 \times 10,83 = 108,30$ ). Kahe kuu ja 10 päeva eest kokku oli vaja maksta 758,30 eurot ( $650 + 108,30 = 758,30$ ). Lisades sellele tarbitud kõrvalkulude eest 103 eurot, oli lepinguperioodil vaja maksta kokku 861,30 eurot ( $758,30 + 103 = 861,30$ ). Tõendatud on, et üürnik on maksnud 815 eurot. Seega on ta maksnud 46,30 eurot vähem ( $861,30 - 815 = 46,30$ ), mistõttu ei ole tal alust nõuda üürileandjalt enam makstud summade tagastamist.

Üürileandja nõuab vähemmakstud 99 euro üürnikult väljamõistmist. Kuna pooltevaheline üürileping on lõppenud ja komisjon on tuvastanud, et üürnikul ei ole alust nõuda üürileandjalt makstud summade tagastamist, on üürileandja nõue üürniku vastu muutunud sissenõutavaks. Arvestades eeltoodut tuleb üürnikult üürileandja kasuks välja mõista 46,30 eurot.

Üürniku nõue tuleb jätta rahuldamata. Üürileandja nõue tuleb rahuldada osaliselt.

Üürikomisjoni liige  
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige  
Anne Oad

Üürikomisjoni liige  
Kaja Tassa