

OTSUS

20.12.2021, Tallinn

Üürivaidlusasjas nr 11-1/48/21

Üürikomisjoni koosseis

Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting

Üürivaidlusasi**S. R. (ik xxx; e-post: [xxx](#)) nõuded G. J. (ik xxx; e-post: [xxx](#)) vastu xxx Tallinnas asuva eluruumi üürilepingu kehtivuse tunnustamiseks ja võla 149,59 euro väljamõistmiseks.****Istungil osalenud isikud**

Avaldaja S. R., tema nõustaja A. I., vastustaja G. J.

Asja läbivaatamise kuupäev

07.10.2021 ja 09.12.21.

Resolutsioon**Tallinna Üürikomisjon otsustas:****Jätta S. R. nõuded 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 jätab avalduse rahuldamata, võib avaldaja esitada kohtusse hagi asja lahendamiseks rahuldamata osas. 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 maa-kohtusse esitatud hagi samas vaidlusasjas. Otsuse osalisel vaidlustamisel jõustub otsus osas, mis ei ole seotud vaidlustatud osaga. Jõustunud otsus avaldatakse üürikomisjoni veebilehel.

Avaldaja avalduse asjaolud ja nõue

Tallinna Üürikomisjonile 15.07.21, 18.08.21 ja 06.09.21 esitatud avalduste kohaselt sõlmisid üürileandja S. R. ja üürnik G. J. 16.03.21 üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks tähtajaga kuni 16.03.22. Üürnik teatas 01.07.21, et lõpetab lepingu ja lahkub eluruumist 17.07.21 põhjusel, et korteri pidamine käib talle üle jõu, sest sõber, kellega koos nad pidid hakkama eluruumi kasutama, ei tulnud. Üürileandja esitas 05.07.21 üürnikule oma ettepanekud lepingu võimalikuks ennetähtaegseks lõpetamiseks – tagatisraha jääb üürileandjale uue üürniku otsimisega seotud kulutuste katteks või üürnik elab eluruumis veel kaks kuud, mille jooksul üürileandja otsib uue üürniku. Poolte vahel algas kirjavahetus ja mõne aja möödudes tundus üürileandjale, et kompromiss on leitud. Üürileandja saatis 14.07.21 üürnikule tasumiseks kommunaalarved ja kui üürnik palus need tasaarveldada tagatisrahaga, sai üürileandja aru, et kokkuleppele ei ole jõutud.

Üürileandja hinnangul on üürnikupoole lepingu lõpetamise soov ootamatu ja uue üürniku leidmine tooks talle lisakulusid; ta oleks lepingu lõpetamisega nõus tingimusel, et saab ühe kuu üüri suuruse hüvitise ning et kommunaalarved korteris elatud aja eest on makstud (maksmata on juuni arve 108,70 eurot ja juulis elatud 17 päeva eest 40,89 eurot). Üürnik aga leiab, et ta võib lepingu mõjuval põhjusel igal ajal lõpetada ega ole kohustatud lepingu teise poolega kokku leppima ning et tagatisraha katab kõik tema praegused ja tulevased võlad.

Üürileandja on seisukohal, et kuna lepingu lõpetamises kokkuleppele ei ole jõutud, kehtib leping edasi. Üürileandja ei pea üürniku nimetatud põhjust, et korter on üksi üürimiseks liiga kallis, mõjuvaks põhjuseks, kuna üürnik peaks oma riske hindama enne lepingu allkirjastamist. Eluruumi üürileandjale tagastamise akti ei ole allkirjastatud.

Üürikomisjoni 07.10.21 ja 09.12.21 istungitel jäi avaldaja kirjalikus avalduses esitatud nõuete ja põhjenduste juurde. Avaldaja nõustaja seletuste kohaselt teatas üürnik 01.07.21, et soovib tähtajalise lepingu lõpetada. Üürileandja pidas lepingu lõpetamist võimalikuks kahel tingimusel, kas üürnik elab eluruumis veel kaks kuud või ühe kuu üür jääb üürileandjale ja kõrvalkulud peavad olema tasutud. Üürnikule selgitati ka, et tagatisraha jääb üürileandjale. Kokkuleppele ei jõutud. Võtmed sai üürileandja 16. või 17. juulil, need olid jäetud postkasti. Akti ei ole allkirjastatud. Korteri seisukorra osas üürileandjal etteheiteid ei ole. Üürileandja hinnangul üürileping ei ole lõppenud, lepingu lõpetamiseks on vaja leida kompromiss; kui üürnik üürileandja nõuet ei täida, kompromiss ei kehti ja leping kehtib edasi. Üürileandja üürnikult lepingu täitmist (maksmist) ei ole nõudnud, arveid esitanud ei ole. Viimase sõnumi saatis üürnikule 21.07.21, selle sisu oli, et korter üle vaadatud, kõik on korras. Oli seisukohal, et üürnik pidanuks oma maksejõuetust tõendama, kuid üürileandja seda üürnikult küsinud ei ole, need on delikaatsed andmed. Oli samuti seisukohal, et üürnik pidanuks oma rahalist olukorda hindama enne üürilepingu sõlmimist, sest pangakonto väljavõtetest nähtuvalt oli vastustajal raske rahaline olukord juba enne lepingu sõlmimist ja see kestab edasi. Avaldaja põhimõtteline seisukoht on, et juuni-juuli kõrvalkulud peaks vastustaja ära maksma ja tagatisraha jääb üürileandjale, sest uue üürniku otsimine toob avaldajale kulutusi. Võlga nõuab üürnikult juuni eest esitatud arve alusel 108,70 eurot ja juuli 17 päeva eest 40,89 eurot. Üürnik maksis viimati juunikuus. Võla tagatisrahaga tasaarveldamisega nõus ei ole.

Vastustaja vastus

Vastustaja G. J. üürikomisjonile 20.09.21 esitatud kirjaliku vastuväite kohaselt lõpetas ta üürilepingu erakorraliselt majanduslikel põhjustel 17.07.21, millest sai üürileandjale ette teatada kahjuks ainult kaks nädalat. Algselt pidi võetama korter tuttavaga kahe peale. Kuna vastustajal oli vaja elamispiinda kohe ja tuttav oleks paari kuu pärast välismaalt järgi tulnud, siis sai kohe võetud korter, kuhu mõlemad ära mahuvad ja mis mõlemale sobib ning seni pidi vastustaja üksi üüri maksma. Lõpuks tuttav ikkagi ei tulnud ja kui vastustaja sellest teada sai, ütles samal päeval lepingu üles. Viimase kuu üüri maksis vastustaja juba laenuraha eest, kuna asi oli veninud pikaks ja raha olid otsas. Järgmise kuu üüri ei oleks võimalik enam maksta olnud, seega ütles ta lepingu erakorraliselt üles, et mitte tekitada endale võlga ja hiljem kohtutäitureid. Võtmed ja korter on omanikule üle antud ja omanik kinnitas, et sellega kõik korras.

Kui vastustaja oli 01.07.21 omanikule öelnud, et tal ei ole võimalik enam korterit edasi pidada ja et ta kolib 17.07.21 välja, vastas omanik, et temale kaks nädalat ette teatamist ei sobi ning et vastustaja kas elab veel kaks kuud seal edasi või tagatisraha tagasi ei saa. Kuigi vastustaja ütles üürileandjale, et tal ei ole see rahaliselt võimalik ja ta peab kohe välja kolima, üritas üürileandja ikka peale suruda, et vastustaja elaks korteris edasi. Kuigi vastustaja oli oma viis korda kindlasti üürileandjale öelnud, et korteris edasi elamine ei ole tal rahaliselt võimalik, üürileandja sellest aru ei saanud ja kokkuleppele ei jõutudki. Vastustaja teab, et tavaliselt on viisakas teatada väljakolimise 1-2 kuud ette, aga kuna kahjuks varem ei olnud väljakolimine kindel, jäi ka etteteatamise aeg lühikeseks.

Vastustaja on lepingu mitu korda läbi lugenud, kuid ei näinud, et lepingus oleks märgitud väljakolimise ette teatamise aeg, samuti ei olnud kirjas, et tagatisraha jääb omanikule, kui enne tähtaega välja kolida.

Vastustajapoolne pakkumine oli, et tagatisraha 475 eurot jääb kõrvalkulude katteks, see oleks kõik kulud ära katnud (kommunaalid ja viimase 17 päeva üüri). Vastustaja on varem ka teiste üürileandjatega nii kokku leppinud ja siia maani on see kõigile sobinud, kuid sellele omanikule selline pakkumine ei sobinud ja siin nad nüüd on.

Üürikomisjoni istungitel vaidles vastustaja avaldaja nõuetele vastu. Vastustaja seletuste kohaselt kolis ta eluruumi 16.03.21 ning maksis 2x475 eurot, sh tagatisraha. Aprillis maksis 475 eurot + 79 eurot, mais maksis 475 eurot + 158,22 eurot, juunis maksis 475 eurot + 144,34 eurot. On seisukohal, et sellega on üür makstud kuni 17.07.21. Üürileandja ei küsinud põhjendust ega tõendust, miks ta maksta ei saa. Vastustaja töötab, aga tal on kaheksa kiirraenu ja võlg 20 000 eurot; peab igakuiselt maksma 2300 eurot. Üürilepingu sõlmimisel teatas üürileandjale, et hakkab eluruumis elama koos tuttavaga, aga 01.07.21 sai vastustaja teada, et tuttav ei tule ja seetõttu pidi lepingu lõpetama, et uusi võlgu ei tekiks. Nüüd üürib poole väiksemat ja odavamat korterit. Üürileandja tema eelnevatest võlgadest, sh elatise võlast ei teadnud. Vastustaja on seisukohal, et üürileping lõppes 21.07.21, kui sai üürileandjalt sõnumi, et kõik on korras ja etteheiteid ei ole. Võlanõudega nõus ei ole, sest maksis lepingu sõlmimisel tagatisraha. On nõus jätma kogu tagatisraha üürileandjale; kõrvalkulude eest on nõus maksma juhul, kui saab tagatisraha tagasi. Jäi seisukohale, et kuna üürilepingus lepingu lõpetamisest ette teatamise aega kokku lepitud ei olnud, siis oli kahenädalane etteteatamise aeg piisav. Lepingu lõpetamise põhjuseks oli see, et tal ei olnud võimalik üksi selle korteri eest maksta. Viimase kõrvalkulude arve sai juuni eest, rohkem arveid saanud ei ole.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulunud ära üürivaidluse poolte seletused, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldaja avaldus tuleb jätta rahuldamata.

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

Üürikomisjon tegi esitatud tõendite põhjal kindlaks, et avaldaja S. R. üürileandjana ja vastustaja G. J. üürnikuna sõlmisid 16.03.21 üürilepingu, mille esemeks oli Tallinnas xxx asuv möbleeritud eluruum pindalaga 56 m² (üürileping, tlk 3-13).

Üürnik kohustus tasuma igakuiselt üüri 475 eurot jooksva kuu 10. kuupäevaks järgmise kuu eest üürileandja pangaarvele või sularahas (üürilepingu p-d 3.1, 3.3).

Lisaks üürile kohustus üürnik tasuma kõrvalkulude (hoone haldus- ja hoolduskulud ja kindlustus; üldelekter ja -vesi; eluruumi elektrienergia, vesi, kanalisatsioon, gaas, küte, side- ja valveteenus, maamaks, remondifond) eest lähtudes arvestite näitudest ja teenusepakkujate esitatud arvetest ning üürniku teenuste eest (telefoni-, kaabeltelevisiooni-, interneti- jms teenus) vastavalt tema poolt sõlmitud lepingule (üürilepingu p-d 3.5.1, 3.5.2). Üürileandja kohustus esitada üürnikule kõrvalkulude tasumise aluseks olevad arved hiljemalt seitse kalendripäeva enne tasumise tähtaega (lepingu p 3.6) ning üürnikupoolsel maksmisega viivitamisel rohkem kui kolm päeva kordusarve/meeldetuletuse (lepingu p 3.9). Leping sõlmiti tähtajaga kuni 16.03.22 (lepingu p 9.1).

Üürnik kohustus maksma üürileandjale tagatisraha 475 eurot, mis tuli tagastada üürnikule lepingu lõppemisel ja hiljemalt kahe kuu möödumisel eluruumi üürileandjale tagastamisest eeldusel, et üürileandjal ei ole üürniku vastu varalisi nõudeid (üürilepingu p-d 4.1, 4.3); üürileandjal on õigus tasaarveldada tagatisrahaga üürniku võlad ja üürileandja varale tekitatud kahju (üürilepingu p 4.4). Vaidlust ei ole, et üürnik tagatisraha maksis.

Kokku oli lepitud, et lepingu võib lõpetada mõlemapoolsel kirjalikul kokkuleppel igal ajal (üürilepingu p 9.2). Üürnik võis lepingu erakorraliselt üles öelda, teatades sellest üürileandjale üks kuu ette, kui üürileandja viivitab ruumide üürnikule üleandmisega, kui eluruumi oluline osa muutub kasutuskõlbmatuks üürnikust mitteolenevatel põhjustel või kui üürileandja rikub muul viisil oma kohustusi ega kõrvalda rikkumist 15 päeva jooksul üürnikult nõude saamisest (lepingu p 9.3).

Üürnik kohustus lepingu lõppemise päeval eluruumi üürileandjale tagastama (lepingu p 9.5), lepingupooled kohustusid eluruumi seisukorra lepingu lõppemisel üle vaatama ja kui üürileandja soovib, koostama vastava üleandmisakti (lepingu p 9.7).

Tulenevalt üürilepingu p-dest 3.12 ja 9.9 pidi üürnik maksma üüri ja kõrvalkulusid kuni eluruumi valduse reaalse vabastamiseni ning võtmete üleandmiseni üürileandjale.

Üürniku ja üürileandja omavahel vahetatud telefonisõnumitest (tlk 17-34) nähtub alljärgnev. Üürnik teatas 01.07.21, et peab kahjuks korterist loobuma, kuna tuttav, kes pidi koos temaga eluruumis elama hakkama, ei tule veel paar kuud ning kulud korteri eest on üksi maksmiseks liiga suured; vabandas lepingu varasema lõpetamise eest ja teatas, et kolib korterist välja 17. kuupäeval;

Üürileandja vastas, et lepingu lõpetamisest kaks nädalat ette teatamine on üsna väike aeg üürileandja jaoks ja pakkus, et tagatisraha jääb üürileandjale kulutuste katteks või elab üürnik eluruumis veel kaks kuud, mille jooksul üürileandja otsib ja leiab uue üürniku.

Üürnik oli järgmises sõnumis seisukohal, et tal on seaduse järgi õigus lõpetada leping ka erakorraliselt endast olenemata põhjusel ning et raha tal edasi üürimiseks ei ole ja uus üürileping uude kohta juba sõlmitud.

Üürileandja nõustus, et lepingu võib erakorraliselt lõpetada mõjuval põhjusel, kuid üürniku nimetatud põhjus (et korter on üksi pidada liiga kallis) ei ole päris see ja üürileandja ei ole sellest süüdi; lepingu lõpetamine ja uue üürniku leidmine toob üürileandjale kulutusi ja üürileandja sooviks hüvitist vähemalt ühe kuu üüri ulatuses; pakkus veelkord, et üürnik elab eluruumis kaks kuud ja siis lõpetavad lepingu.

Üürnik pakkus, et tema tööandja on nõus eluruumi kaks kuud üürima kahele nende ettevõtte töötajale. Üürileandja üürniku pakkumisega ei nõustunud; kordas oma pakkumist, et üürnik elaks eluruumis veel kaks kuud: „Meie pakkumine oli seotud sellega, et ikkagi tuleme sulle vastu (pakkumine, kus sa elaksid seal veel 2 kuud)“.

Üürnik teatas, et sellisel juhul peab ta lõpetama lepingu erakorraliselt majanduslikel põhjustel. Üürileandja vastas: „Selge. Väga kahju, aga teeme siis nii. Anna märku, millal siis oled valmis korteri tagastama (kui see on varem kui 17 juuli)“. Järgmistes sõnumites teatas üürileandja maksmisele kuuluva summa 108,70 eurot, edastas korteriühistu ja Elektrilevi arve ning lubas gaasi arve saata homme. Üürnik vastas, et nii sobib ja et see arvutatakse tagatisrahast maha. Üürileandja leidis, et see tuleb tasuda eraldi.

Üürnik teatas, et saab homme pärast tööd korteri üle anda, siis viib raha arvele ja kannab üle; üürileandja vastas, et lepingu erakorraliseks lõpetamiseks tuleb üürileandjaga kokku leppida, sellisel juhul oleks üürileandja soov, et tagatisraha ei tagastata; et kui üks pool soovib lepingu ennetähtaegselt lõpetada ja teine pool on sellega nõus, siis lepingupooled räägivad ja leiavad kompromissi; et üürileandja arvas, et selline kompromiss on leitud, kuid kui mitte, siis tuleb vist pöörduda üürikomisjoni.

Üürnik kordas, et seaduse kohaselt on tal õigus leping erakorraliselt lõpetada ning et tema arvates räägiti juba eelmine kord asjad selgeks ning et erakorralisel ülesütlemisel tuleb tagatisraha tagastada.

Üürileandja jäi seisukohale, et tagatisraha tagastatakse, kui leping lõppeb tähtaja möödumisel ja üürileandjal ei ole pretensioone; et kui üks pool lõpetab lepingu erakorraliselt, peab ta teise poolega kokku leppima; et üürileandja on pakkunud kaks varianti, esimene oli see, et tagatisraha jääb üürileandjale, teine oli see, et üürnik elab eluruumis veel kaks kuud ning et üürnik valis variandi lõpetada leping majanduslikel põhjustel ehk esimese variandi.

Üürnik vastas, et sel juhul peab üürileandja pöörduma üürikomisjoni, sest tema ei ole sellega nõus.

Üürileandja leidis, et üürikomisjoni peab pöörduma üürnik ja sellisel juhul on praegune leping kehtiv vähemalt kuni üürikomisjoni otsuseni ning et üürikomisjonist vastuse saamisel on taas kaks võimalust: esiteks proovida taas kokku leppida või teiseks edastada üürikomisjoni otsus kohtusse.

Üürnik tuletas meelde oma pakkumist, et kaks inimest tulevad üürniku vastutusel kaheks kuuks eluruumi elama, millega üürileandja aga ei nõustunud; teatas oma nõustumisest jätta tagatisraha üürileandjale, kuid juurde maksmisest keeldus.

Üürileandja selgitas, et kui üürnik ei soovi maksta lepingust tulenevaid kommunaalkulude arveid, siis tekib üürileandjal õigus lepingu erakorraliselt lõpetada ja nõuda kahju kohtu kaudu ja lisandub veel juristi tasu ja riigilõivud.

Üürnik jäi seisukohale, et tal on õigus lõpetada leping ennetähtaegselt erakorraliselt ning et lepingus ei ole kirjas, et sel juhul tagatisraha ei tagastata; et lepingu kohaselt on üürileandjal õigus tagatisrahast maha arvestada üürniku võlg ja korteris tekitatud kahju; et lepingus ei ole kirjas, kui pikalt peab lepingu lõpetamisest ette teatama.

Üürileandja jäi seisukohale, et nende olukorras on võimalik leping lõpetada vaid poolte kokkuleppel ja kui kokkuleppele ei jõuta, kehtib leping edasi; osundas lepingu p-le 9.2 ja küsis, millise punkti alusel sooviks üürnik lepingu erakorraliselt üles öelda; märkis, et üürnikomisjon pöördudes ei saa ta lepingut lõpetada ja üürnikul hakkab kogunema võlg ning et tagatisraha oli kokkulepe erakorralise ülesütlemise puhuks, see ei olnud mõeldud kulude katteks.

Üürnik vastas, et soovib lepingu lõpetada majanduslike raskuste tõttu, sest ei ole kohustatud kellegi teise pärast võlgu elama ja pidama üle jõu käivat korterit ning et kuna jättis tagatisraha kulude katteks, ei ole tal mingit võlga; et kolibki välja seetõttu, et ei taha tekitada võlga.

Üürileandja teatas, et kõik jääb nii nagu ta ütles; et kui üürnik soovib kokku leppida, tuleb kommunaalarve tasuda, edastas üürniku maksetest ülevaate ja teatas, et tasumata on juuni eest 108,70 eurot ja juuli kuu 17 päeva eest ning et tagatisraha jääb üürileandjale lepingu lõpetamisega seotud kulude katteks; et korteri üleandmise akt tuleb pärast üürnikomisjoni otsust.

Üürnik kordas oma seisukohta, et tagatisrahaga tuleb tasaarveldada kommunaalmaksed; teatas, et ei soovi enam kokku saada ning et tõkkepuu pult on korteris laua peal ja võtmed postkastis.

Üürileandja arvas, et vähemalt üks kord tuleb veel kohtuda korteri ülevaatamiseks ja akti tegemiseks, kui aga üürnik usaldab, võib ta korteri iseseisvalt üle vaadata ja pärast seda digiallkirjastatud akti üürnikule saata. Üürnik nõustus, et võib teha digitaalselt.

Üürnikomisjoni 07.10.21 istungil kinnitasid avaldaja ja vastustaja, et üürileandja saatis 21.07.21 üürnikule sõnumi tekstiga „Korter üle vaadatud, kõik on korras“.

Üürnikomisjoni menetluses nõuab avaldaja vastustajalt kõrvalkulude võlga 2021. aasta juuni ja juuli eest kokku 149,59 eurot, lisaks palub tunnustada lepingu üürnikupoolse ülesütlemise tühisust ja tähtajalise üürilepingu kehtivust.

Vastustaja on seisukohal, et üürileping lõppes juulis 2021 temapoolse ülesütlemisega; ei vaidle, et kõrvalkulud juuni ja juuli eest on maksmata, kuid on seisukohal, et tagatisraha katab kõik tema maksmata summad.

Seega on poolte vahel vaidlus, kas üürileping juulis 2021 lõppes või mitte. Teiseks on vaidlus selle üle, kas vastustajal on avaldaja ees võlga või mitte.

Komisjoni hinnangul saab esitatud tõendite põhjal asuda seisukohale, et pooltevaheline üürileping lõppes 2021. aasta juulikuus, sest kumbki pool pärast juulikuud enam üürilepingut ei täitnud ega nõudnud lepingu täitmist ka teiselt poolelt - üürnik oli juuli keskpaigas eluruumist lahkunud, üürileandja oli võtmed kätte saanud; üürnik oli viimati maksnud juunikuus, üürileandja on nõudnud ja nõuab vaid kõrvalkulude tasumist juuni ja poole juulikuu eest.

Ka pooltevaheline suhtlus lõppes juulikuus 2021, kui avaldaja saatis vastustajale 21.07.21 sõnumi, et korter on üle vaadatud ja kõik on korras. Vastustaja kinnitas komisjoni istungil, et sai pärast seda, kui oli eluruumist lahkunud ja võtmed eluruumi jätnud, üürileandja sellisest sõnumist aru nii, et üürileping on lõppenud (07.10.21 istungi protokoll, tlk 63). Avaldaja pöördus küll

avaldusega, milles väljendas lepingu lõppemisega mittenõustumist, üürikomisjoni 15.07.21 (tlk 1), kuid vastustajale ta avalduse üürikomisjoni esitamisest ei teatanud. Üürikomisjon võttis avaldaja avalduse pärast selle täpsustusi menetlusse 07.09.21 (määrus, tlk 51) ning alles seejärel sai vastustajale üürikomisjoni vahendusel teatavaks avaldaja seisukoht, et avaldaja lepingu lõppemisega nõus ei ole.

Vaidlust ei ole selles, et vastustaja väljendas 01.07.21 avaldajale otseselt tahet lõpetada leping 17.07.21. Avaldaja lepingu lõpetamisele otseselt vastu ei vaieldud, kuid seadis lepingu lõpetamiseks omapoolseid tingimusi (nagu näiteks, et tagatisraha jääb üürileandjale või saab üürileandja hüvitiseks ühe kuu üüri või elab üürnik eluruumis veel kaks kuud); samuti on avaldaja seadnud kahtluse alla üürniku põhjendusi ja osutanud lepingu lõppemisega kaasnevatele kulutustele.

Lisaks sellele, vähemalt ühte üürileandja sõnumit võib tõlgendada otsese nõustumisena lepingu lõpetamisega - kui üürnik teatas, et ta peab lõpetama lepingu erakorraliselt majanduslikel põhjustel, vastas üürileandja: „Selge. Väga kahju, aga teeme siis nii. Anna märku, millal siis oled valmis korteri tagastama (kui see on varem kui 17 juuli)“ (sõnumi väljatrükk, tlk 20). Sellele järgnevatel sõnumites oli üürileandja taas seisukohal, et tagatisraha jääb üürileandjale ja tasaarveldust ei toimu.

Avaldaja on oma sõnumites seadnud vastustajale ka kehtiva õigusega ja üürilepinguga mitte kooskõlas olevaid tingimusi (nagu näiteks, et tagatisraha tagastatakse, kui leping lõpeb tähtaja möödumisel; et kui üks pool lõpetab lepingu erakorraliselt, peab ta teise poolega kokku leppima; et tagatisraha oli kokkulepe erakorralise ülesütlemise puhuks, see ei olnud mõeldud kulude katteks; et tagatisraha jääb üürileandjale lepingu lõpetamisega seotud kulude katteks). Komisjoni hinnangul ei saa ka avaldajapoolset vastustajale tingimuste seadmist tõlgendada lepingu lõppemisega mittenõustumisena, vaid pigem soovina survestada vastustajat loobuma tagatisrahast.

Seega, vastustaja otsesele soovile leping lõpetada ei ole avaldaja vastu vaieldud või on pigem väljendanud nõustumist, kuid samas on avaldaja väljendanud soovi saada lepingu lõpetamisel vastustajalt hüvitist.

Vastustaja on läbivalt olnud seisukohal, et maksmata summad tuleb tasaarveldada tagatisrahaga ja rohkem ta midagi avaldajale maksuma ei pea.

Sellest kõigest tulenevalt tuleb asuda seisukohale, et lepingupooled lepingu lõpetamises ja/või selle tingimustes kokkulepet ei saavutanud.

Küll aga saab lepingupoolte käitumise põhjal järeldada, et üürileping nende vahel siiski lõppes. Juhindudes VÕS § 20 lg 1 sätestatust (nõustumust võib väljendada kas otsese tahteavaldusega või mingi teoga) ja arvestades asjaolu, et avaldaja ei ole pärast 2021. aasta juulikuud käitunud vastustaja suhtes üürileandjana (teatas 21.07.21 vastustajale, et korter on üle vaadatud ja kõik on korras ega ole pärast seda nõudnud ei üüri tasumist ega esitanud kõrvalkulude arveid), võis vastustaja avaldaja käitumisest aru saada selliselt, et avaldaja oli vaatamata varasemale vaidlusele nõustunud lepingu lõppemisega.

VÕS § 23 lg 2 sätestab, et lepingupool peab tegema teise poolega koostööd, mis on teisele poolele vajalik oma kohustuste täitmiseks. Sellest tulenevalt, kui avaldaja oli seisukohal, et üürileping juulis 2021 ei lõppenud, pidanuks ta nõudma vastustajalt lepingu täitmist (tasu maksmist) ja täitma lepingut ka ise, sh esitama vastustajale igakuiselt kõrvalkulude arveid, nagu üürilepingus oli kokku lepitud.

Seega kõigest eelnevast tulenevalt – vastustaja oli väljendanud 01.07.21 tahet lõpetada leping 17.07.21; avaldaja lepingu lõppemisega nõustumist/mittenuustumist otseselt väljendanud ei ole ning on seadnud lepingu lõpetamiseks vastustajale tingimusi, millega vastustaja nõustunud ei ole; vastustaja on eluruumist lahkunud ja võtmed loovutanud, avaldaja on kinnitanud eluruumi valduse ja võtmete kättesaamist; lepingupooled ei ole pärast 2021. aasta juulikuud üürilepingut täitnud ega ole nõudnud lepingu täitmist ka teiselt poolelt - asub komisjon seisukohale, et 16.03.21 avaldaja ja vastustaja vahel sõlmitud eluruumi üürileping lõppes 17.07.21.

Sellises olukorras ei ole komisjoni hinnangul enam oluline ja komisjon ei pea vajalikuks võtta seisukohta, kas vastustajal oli mõjuv põhjus lepingu erakorraliseks ülesütlemiseks ja kas lepingu vastustajapoolne ülesütlemine on kehtiv või mitte. Avaldaja nõue üürilepingu ülesütlemise tühisuse tuvastamiseks ja lepingu kehtivuse tunnustamiseks jääb rahuldamata.

Vaidlust ei ole selles, et vastustaja ei ole tasunud avaldajale 2021. aasta juunis ja juulis tarbitud kõrvalkulude eest, kuid kõik ülejäänud lepingust tulenevad maksed on tal tasutud. Vaidlust ei ole ka selles, et üürilepingu sõlmimisel maksis vastustaja avaldajale tagatisraha 475 eurot, mida ei ole vastustajale tagastatud ja mille tagastamist vastustaja üürikomisjoni menetluses ka ei nõua. Seega, kuna pooltevaheline leping on lõppenud, vastustajal on küll maksmata 149,59 eurot, kuid samal ajal on talle tagastamata tagatisena makstud 475 eurot, on võimalik maksmata summad tasaarveldada makstud tagatisrahaga ja vastustajal avaldaja ees võlga ei ole. Avaldaja nõue vastustajalt 149,59 euro väljamõistmiseks tuleb jätta rahuldamata.

Avaldaja avaldus tuleb jätta rahuldamata.

(allkirjastatud digitaalsel)
Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

(allkirjastatud digitaalselt)
Üürikomisjoni liige
Anne Oad

(allkirjastatud digitaalselt)
Üürikomisjoni liige
Mai Sõber