

OTSUS

Üürivaidlusasjas nr 11-1/55/21

07.01.2022, Tallinn

Üürikomisjoni koosseis	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusi	S. S. (sünd xxx; e-post: xxx) ja K. P. (ik xxx; e-post: xxx) nõuded M. M. (ik xxx; e-post: xxx) vastu xxx Tallinnas asuva eluruumi üürimisel makstud tagatisraha kokku 850 euro tagastamiseks.
Istungil osalenud isikud	Avaldajad S. S. ja K. P., vastustaja M. M., tõlk L. M.
Asja läbivaatamise kuupäev	21.12.2021.
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. S. S. ja K. P. nõuded rahuldada.**
- 2. Välja mõista M. M.lt S. S. kasuks tagastamata tagatisraha 425 (nelisada kakskümmend viis) eurot, kohustades M. M. kandma raha üle S. S. xxx kontole nr xxx.**
- 3. Välja mõista M. M.lt K. P. kasuks tagastamata tagatisraha 425 (nelisada kakskümmend viis) eurot, kohustades M. M. kandma raha üle K. P. xxx kontole nr xxx.**

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 avalduse rahuldab, võib teine pool esitada kohtule 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 maa-kohtusse 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.

Avaldajate avalduse asjaolud ja nõue

Tallinna Üürikomisjonile 17.08.21 esitatud avalduse kohaselt sõlmisid avaldajad S. S. ja K. P. 12.01.21 üürileandjaga lepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks. Eluruumist koliti välja 12.06.21.

Avaldajad ei nõustu, et üürileandja ei tagasta neile tagatisraha, mis on 425 eurot inimese kohta. Üürileandja põhjendab tagatisraha mittetagastamist rahu rikkumisega: naaber oli koputanud avaldajate korteri uksele ja teatanud, et on kutsunud politsei. Kuna avaldajad olid nõus keerama muusika vaiksemaks, siis väidetavalt teatati politseile, et ei ole vaja tulla ning avaldajad arvavad, et neid kulusid ei ole alust nõuda. Avaldajatel ei ole ka kinnitust, et politseid üldse teavitati, kuigi nad palusid seda tõendada. Seetõttu leiavad nad, et neile tuleks tagastada 850 eurot, so 425 eurot inimese kohta.

Üürikomisjoni istungil jäid avaldajad kirjalikus avalduses esitatud nõuete juurde. Täpsustasid, et kuna üürilepingu sõlmimisel maksis kumbki avaldaja tagatisraha 425 eurot, soovivad nad raha tagastamist selliselt, et vastustaja tagastaks S. S. pangakontole 425 eurot ja K. P. pangakontole 425 eurot. Selgitasid, et üürilepingus oli küll kokku lepitud, et kui rahu rikkumise tõttu kutsutakse politsei, siis tagatisraha ei tagastata ja lepingu sõlmimisel olid nad sellise tingimusega ka nõus, kuid hiljem juristi poole pöördudes said teada, et selline kokkulepe on seadusega vastuolus ja tühine. Lisaks ei ole neile esitatud ka tõendeid, kas politseile oli üldse väljakutse tehtud. Avaldajate eluruumist väljakolimisel vastustaja kinnitas, et tal korteri osas etteheiteid ei ole, kuid tagatisraha vaatamata korduvatele küsimistele, vabandusele ja juristi seisukoha edastamisele tagastatud ei ole.

Vastustaja vastus

Vastustaja M. M. üürikomisjonile 15.09.21 esitatud kirjaliku vastuse kohaselt ei näe ta, mille alusel võiksid avaldajad tagatisraha tagasi nõuda, kui nad on üürilepingut rikkunud. Avaldajad rikkusid lepingu lisa nr 2 punkti 1 korduvalt. Esimesel korral, 12.04.21, kui müra ja pidutsemise info vastustajani jõudis, ta informeeris sellest avaldajaid ja palus (ilma tagatisraha puutumata), et nad rohkem selliseid asju ei korraldaks. Pidutsemise kinnituseks lisas vastustaja vastusele korteri nr 59 kohal korrus kõrgemal elava üürniku e-kirja oma üürileandjale.

Järgmine pidutsemine ja lepingu lisa nr 2 punkti 1 rikkumine oli 01.06.21 ja see oli põhjus, miks avaldajatele tagatisraha ei tagastatud. See pidu häiris naabreid sedavõrd, et kutsuti politsei. Kuigi politsei väljakutse tühistati, on lepingu lisa 2 punktis 1 kirjas, et kui naaber helistab politseisse, siis tagatisraha ei tagastata. Üürnikud teadsid sellest lepingupunktist. Vastustaja sai korteris peetavast peost teada ühe korteriomaniku e-kirjaga, kelle üürnik oli kaevanud ja abi palunud. Vastustaja hinnangul kinnitab see e-kiri ka, et avaldajad rikkusid lepingut teadlikult.

Avaldajatega peetud Facebooki vestlusest jäi vastustajale mulje, et avaldajad saavad aru, et rikkusid üürilepingut, kuid nad ei teadvusta, et kõik need mürarikkad peod maksid neile tagatisraha summa. Nad ei saa aru, kuidas pidutsemine ja teiste majaelanike häirimine on seotud nende tagatisrahaga ja väidavad, et tegelikult tudengid justkui ongi sellised. Vastustajal ei ole ühtegi konkreetset tunnistajat peale 01.06.21 e-kirja saatnud korteriomaniku, kellega tal puudub aga igasugune isiklik kontakt.

Üürikomisjoni istungil vastustaja möönis, et on eksinud, kui keeldus rahu rikkumisele tuginedes tagatisraha tagastamisest ja nõustus, et tagatisraha tuleb avaldajatele tagastada.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

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

Üürikomisjon tegi esitatud tõendite põhjal kindlaks, et avaldajad K. P. ja S. S. üürnikena ning vastustaja M. M. üürileandjana sõlmisid 28.11.20 üürilepingu, mille esemeks oli Tallinnas xxx asuv möbleeritud 3-toaline eluruum (üürileping koos lisadega, tlk 2-7; tõlge eesti keelde, tlk 8-12).

Üürnikud kohustusid tasuma kumbki igakuiselt 425 eurot (kokku 850 eurot), mis koosneb üürist ja kommunaalkuludest (vesi, kanalisatsioon, küte, elekter, haldustasu, wifi), jooksva kuu 25. kuupäevaks järgmise kuu eest üürileandja pangaarvele (üürilepingu p 3.1).

Üürnikud kohustusid maksuma üürileandja pangaarvele tagatisraha kokku 850 eurot, mis tuli tagastada üürnikele hiljemalt 21 päeva jooksul alates ruumide üürileandjale tagastamise kuupäevast, arvestades remonditöödest, kahjustustest ning kogunenud maksetest või viivistest tulenevaid mahaarvamisi või kui tagatisraha on õigus kasutada üürniku kohustuste täitmiseks (üürilepingu p-d 3.2, 4.4).

Üürilepingu p-i 6.2 kohaselt on üürileandjal õigus pidada tagatisrahast kinni summad üürniku rahaliste kohustuste katmiseks või tekitatud kahju hüvitamiseks.

Üürilepingu p-i 6.3 ja lepingu lisa nr 2 punkti 1 kohaselt on üürileandjal õigus kogu tagatisraha kinni pidada, kui üürileandja tuvastab korteris suitsetamise või kui korteris toimub pidu ja üks naabritest kutsub politsei.

Vaidlust ei ole poolte vahel selles, et üürnikud maksid üürileandjale tagatisraha kokku 850 eurot (kumbki 425 eurot), et eluruum anti nende kasutusse 12.01.21 ning et üürnikud lahkusid eluruumist 12.06.21. Vaidlust ei ole ka selles, et kõik üürilepingust tulenevad rahalised kohustused üürileandja ees on üürnikud täitnud. Üürileandja üürnikele pärast üürilepingu lõppemist nõudeid esitanud ei ole.

Avaldajad ja vastustaja on 15.02.21 – 07.04.21 vahetanud sõnumeid korteris oleva lõhna, torumehe kutsumise ja ehitustööde kestvuse kohta (tlk 16).

Vastustajale on 13.04.21 saadetud teadmiseks 12.04.21 e-kiri, milles kell 23:51 kurdetakse, et alumise naabri juures (korter 59) peetakse jätkuvalt häälekat pidu (tlk 30).

Avaldajate ja vastustaja vahel 09.06.21 – 19.07.21 vahetatud telefonisõnumistest (tlk 13-15) nähtub järgnev.

Avaldajad teatasid 09.06.21 vastustajale, et lahkuvad nädalavahetusel ning 10.06.21 täpsustasid, et kolivad välja laupäeval umbes kell 13.00 – 14.00. Vastustaja teatas 12.06.21 avaldajatele, et ei saa täna tulla neid ära saatma ning et homme või esmaspäeval läheb vaatab korteri üle.

Avaldaja K. tundis 16.06.21 huvi, kas vastustaja on korteris kõik üle vaadanud ja millal nad oma tagatisraha tagasi saavad. Vastustaja vastas, et käis korterit vaatamas ja kõik oli väga kena, aga tagatisega on väike probleem; nimelt sai vastustaja ühelt majaanikult e-kirja, et oli probleem valju peoga ja inimene pidi kutsuma politsei - kuigi pärast üürnikega rääkimist ta tühistas politsei väljakutse; seega on avaldajad lepingut tõsiselt rikkunud.

Avaldaja K. vabandas vahejuhtumi pärast, kuid ei saanud aru, kuidas see on seotud tagatisrahaga, sest midagi ju ei juhtunud, nad lõpetasid kohe ja seda juhtus ainult kaks korda.

Avaldaja S. vabandas samuti, kuid kinnitas, et lõpetasid peo pärast märkuse tegemist ning teatas, et soovivad oma tagatisraha tagasi. Ühtlasi mainisid, et viimase kolme kuu jooksul pidid nad taluma ehitismüra, et töömehed äratasid neid kell 8, mis ei olnud parim keskkond õppimiseks.

Avaldajad teatasid 19.07.21 vastustajale, et soovivad tõendeid naabri politseisse pöördumisest, sest politsei kohale ei tulnud ja probleem lahendati rahumeelselt omavahel ning võibolla naaber vaid rääkis politseisse pöördumisest, et avaldajaid hirmutada; et avaldajad tagatisrahast ei loobu, sest see on nende kui üliõpilaste jaoks suur raha ning et on parem kui vastustaja edaspidi korterit üliõpilastele välja ei üüriks, sest ta peaks teadma, millised üliõpilased on.

Üürikomisjoni menetluses nõuavad avaldajad tagatisraha kokku 850 euro tagastamist, sh kummalegi 425 eurot. Nad on seisukohal, et üürilepingus tagatisraha tagastamisest keeldumise aluseks olev tingimus on seadusega vastuolus ja tühine.

Vastustaja on seisukohal, et avaldajad rikkusid üürilepingus kokkulepitud tingimust, kuid nõustus, et see ei ole aluseks tagatisraha tagastamisest keeldumisele ja et tagatisraha tuleb avaldajatele tagastada.

Võlaõigusseaduse (edaspidi VÕS) § 308 lg 1 lubab kokku leppida, et üürnik maksab lepingust tulenevate nõuete tagamiseks üürileandjale tagatisraha kuni kolme kuu üüri ulatuses. Sama paragrahvi lõikest 3 tulenevalt võib üürnik nõuda tagatisraha tagastamist, kui üürileandja ei ole kahe kuu jooksul pärast üürilepingu lõppemist teatanud oma nõudest üürniku vastu. Käesolevas asjas ei ole vaidlust, et avaldajad üürnikena tagatisraha maksid ning et vastustaja ei ole teatanud avaldajatele oma nõudest nende vastu. Seega on avaldajatel alus nõuda vastustajalt tagatisraha tagastamist.

Vastustaja on põhjendanud tagatisraha mittetagastamist avaldajatepoolse lepingurikkumisega (öörahu rikkumisega) ja tuginenud tagatisraha tagastamisest keeldumisel üürilepingu p-le 6.3 ja lepingu lisa nr 2 punktile 1. Nimetatud sätete kohaselt on üürileandjal õigus kogu tagatisraha kinni pidada, kui üürileandja tuvastab korteris suitsetamise või kui korteris toimub pidu ja üks naabritest kutsub politsei.

Komisjoni hinnangul võib üürilepingu p-s 6.3 ja lepingu lisa nr 2 p-s 1 sätestatud tõlgendada leppetrahvi kokkuleppena (VÕS § 158, § 287 lg 3), kuid seadus ei luba üürileandjal rahuldada leppetrahvikokkuleppes tulenevat nõuet tagatisraha arvelt (VÕS § 287 lg 5). Seega ei ole vastustajal käesolevas vaidluses alust tagatisraha tagastamisest keeldumisel tugineda asjaolule, et avaldajad rikkusid üürilepingust ja seadusest tulenevat öörahu austamise kohustust. Kuna vastustaja ei ole tagatisraha tagastamisest keeldumist põhjendanud avaldajatepoolse rahalise kohustuse rikkumisega või eluruumile kahju tekitamisega (üürilepingu p 6.2) ega ole esitanud seaduses sätestatud tähtaja jooksul avaldajatele ka vastavaid nõudeid, ei ole tal alust tagatisraha tagastamisest keelduda ja ta peab tagatisraha avaldajatele tagastama.

Avaldajate nõue tagatisraha tagastamiseks tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni istungil vastustaja küll möönis tagatisraha tagastamise kohustust, kuid valmisolekut raha tagastamiseks ta ei väljendanud. Seega tuleb avaldajate nõutud tagatisraha temalt välja mõista ning kohustada teda tagastama S. S. pangakontole 425 eurot ja K. P. pangakontole 425 eurot.

Üürikomisjoni liige

Heli Hellamaa

(allkirjastatud digitaalselt)

Üürikomisjoni liige

Anne Oad

(allkirjastatud digitaalselt)

Üürikomisjoni liige

Mai Sõber

(allkirjastatud digitaalselt)